

## URBAN DEVELOPMENT POLICIES AND ITS ROLE IN HOUSING AFFORDABILITY IN SAUDI ARABIA

**Faez Saad Al-Shihri**

Assistant Professor in the Department of Urban and Regional Planning  
College of Architecture and Planning King Faisal University  
[faezalshihri@yahoo.com](mailto:faezalshihri@yahoo.com)

(Received November 30, 2008 Accepted December 25, 2008)

Due to several measures taken in national development planning during the recent years, the Kingdom of Saudi Arabia (KSA) has had achievements in providing housing for its citizens. Yet, with the noticeable improvements in the public health, education, industry, commerce, and other areas, the KSA has faced a noticeable increase in its population size and overcrowded urban areas and the need for housing grew considerably. Housing affordability has become harder due several factors including the increase in land prices, the rise in construction costs, and the difficulty of finding land grants devoted for housing. This paper analyzes the role of development policies in housing affordability. The paper depends on the review of data derived from secondary sources such as previous research papers, reports and studies dealt with development and housing policies.

**KEYWORDS:** Urban Development Policies, Housing Affordability Policies, Kingdom of Saudi Arabia.

سياسات التنمية العمرانية ودورها في تيسير الإسكان بالمملكة العربية السعودية

د. فائز بن سعد الشهري

أستاذ مساعد بقسم التخطيط الحضري والإقليمي - كلية العمارة والتخطيط - جامعة الملك فيصل

ص ب ٢٣٩٧ الدمام ٣١٤٤١ المملكة العربية السعودية

### المستخلص

حققت المملكة إنجازات في توفير الإسكان للمواطنين نتيجة للإجراءات التي اتخذت خلال الثلاثة عقود الماضية وفق خطط التنمية الوطنية، إلا أنه مع التطور السريع الذي شهدته المملكة في جميع المجالات الصحية والتعليمية والصناعية والتجارية، وزيادة عدد السكان خاصة في المدن الرئيسية ازدادت الحاجة للإسكان، مما نتج عنه صعوبة الحصول على المسكن لأسباب عدة منها ارتفاع أسعار الأراضي وتكاليف البناء، وصعوبة توفير أراضي المنح المخدمة لتوفير المسكن للعدد المطلوب للسكان. يحل هذا البحث سياسات التنمية العمرانية ودورها في مواجهة مشكلة الإسكان وفي توفير وتيسير المسكن، يعتمد البحث

في جمع المعلومات على أساليب مكتبية تتضمن مراجعة الأدبيات السابقة من مقالات وبحوث وتقارير علمية في مجال الدراسة.

### الكلمات الدالة:

سياسات التنمية العمرانية، سياسات تيسير الإسكان، المملكة العربية السعودية.

### ١ - المقدمة

يعتبر تيسير الإسكان من القضايا التنموية التي توليها سياسات التنمية الوطنية بالمملكة العربية السعودية اهتماماً خاصاً إذ أن الإسكان يعد من العناصر المؤثرة بقوة في تكوين المدينة والتي يظهر أثرها على جميع المناحي العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية. لقد حققت المملكة إنجازات في توفير الإسكان للمواطنين خلال الثلاثة عقود الماضية وفق خطط التنمية الوطنية، إلا أن الزيادة المطردة في عدد سكان المملكة نتيجة لارتفاع معدل الإنجاب وانخفاض معدل وفيات المواليد وارتفاع متوسط الأعمار نظراً للتحسن الملموس في مستوى خدمات الرعاية الصحية الذي شهدته المملكة أدت إلى ازدياد الحاجة للإسكان، ومع ازدياد الهجرة من القرى إلى المدن وتركز السكان في المدن الرئيسية ازدادت صعوبة الحصول على المسكن لأسباب عدة منها ارتفاع أسعار الأراضي، وصعوبة توفير أراضي المنح المخدومة لتوفير المسكن للعدد المطلوب للسكان، وارتفاع تكاليف البناء، وغيرها.

إن قضية الإسكان بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والأمنية والسياسية وباعتبارها من القضايا التي تعد أساس استقرار الإنسان ليساهم في مراحل التنمية بثبات أصبحت من القضايا الهامة على مستوى الفرد والمجتمع والعالم.

### ١-١ أهداف وأهمية الدراسة:

تناولت كثير من الدراسات قضايا الإسكان بالمملكة وتركزت على مكونات مثل الأرض والتمويل والبناء والبنية التحتية والسياسات المنظمة لذلك كله. ويحاول هذا البحث حصر وتوثيق سياسات التنمية والتخطيط العمراني والتعرف على دورها في تيسير المسكن للمواطنين بكافة شرائحهم. وتتبع أهمية البحث من كونه يأتي في وقت تتجه فيه الدولة إلى سن القوانين وإصدار القرارات وتبنى السياسات لتنظيم عملية تنمية الإنسان والمكان ولمواجهة قضايا التنمية ومنها قضية الإسكان حاضراً ومستقبلاً.

### ١-٢ مشكلة الدراسة:

تعد قضية الإسكان من القضايا التنموية الهامة في مراحل التنمية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والأمنية ومع زيادة عدد السكان يزداد الطلب على الخدمات ومنها المسكن فقد أشارت نتائج مسح مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات الديموجرافية عام ١٤٢٨هـ (٢٠٠٧م) إلى أن عدد سكان

المملكة العربية السعودية بلغ ٢٣٩٨٠٨٣٤ نسمة مقارنة بـ ٢٢٦٧٨٢٦٢ نسمة في تعداد ١٤٢٥هـ (٢٠٠٤م) بمتوسط معدل نمو سنوي ٢.٣% [١].

وأشارت الخطة الخمسية الثامنة إلى أنه من القضايا والتحديات ذات العلاقة بالإسكان بالمملكة وجود شريحة من المواطنين لا تمكنهم إمكاناتهم من تأمين مساكن خاصة بهم، بدءاً من شراء الأرض وانتهاءً بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن. ويزداد الأمر صعوبة لهذه الشريحة نتيجة استمرار ارتفاع أسعار الأراضي وانخفاض مساحة الأراضي السكنية المزودة بالخدمات المتاحة ضمن النطاق العمراني للمدن، إضافة إلى انخفاض حجم المعروض من المساكن الواقعة في متناول القدرات المالية للأفراد. هذا في الوقت الذي يستمر فيه انخفاض عدد المساكن التي توفرها بعض الجهات الحكومية، بالإضافة إلى عدم مواكبة التمويل المتاح للطلب على قروض صندوق التنمية العقارية [٢]، وفيما يلي عرض لأهم المشكلات التي يعاني منها قطاع الإسكان بالمملكة.

### ١-٢-١ زيادة الطلب على المساكن:

من أهم مشكلات عملية التنمية الإسكانية زيادة الطلب على المساكن، فقد أشارت الخطة الخمسية الثامنة إلى أن إجمالي الطلب على المساكن خلال خطة التنمية الثامنة يقدر بنحو مليون وحدة سكنية، بواقع حوالي ٢٠٠ ألف وحدة سنوياً. ويوضح الجدول (١) توزيع الطلب على الإسكان المتوقع بحسب مناطق المملكة الإدارية، ونوع الطلب (جديد، إحلال)، ويوضح الجدول (٢) الطلب التراكمي غير المشبع على المساكن بنهاية خطة التنمية السابعة والذي قد يعد مؤشراً على الطلب على الإسكان للفئات محدودة الدخل، والذي يقدر بنحو (٢٧٠) ألف مسكن، ويستدعي الطلب على المساكن كما هو موضح بالجدولين والأشكال البيانية (١)، (٢)، (٣) تطوير حتمية قطع كافية من الأراضي السكنية على صعيد جميع المناطق الإدارية في المملكة تقدر مساحتها الإجمالية بنحو ٢٨ ألف هكتار خلال خطة التنمية الثامنة، بمتوسط سنوي قدره (٥.٦) ألف هكتار [٢].

### ١-٢-٢ ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض منها

وأشارت اللجنة الوطنية العقارية في مجلس الغرف التجارية الصناعية السعودية إلى مشكلة أخرى يعاني منها قطاع الإسكان بالمملكة وهي ارتفاع أسعار الأراضي السكنية ومحدودية المعروض منها بالمقارنة بالطلب عليها ويعود ذلك إلى عدة أسباب منها [٣]:

- التأخر في تطوير مخططات المنح مما أدى إلى حصر الأراضي القابلة للسكن في مخططات القطاع الخاص.

الجدول (١) الطلب على الإسكان حسب المناطق الإدارية وفقاً لنوع الطلب خطة التنمية الثامنة  
٢٠٠٩-٢٠٠٥ هـ / ١٤٣٠-١٤٢٩ م / ١٤٢٦-١٤٢٥ م

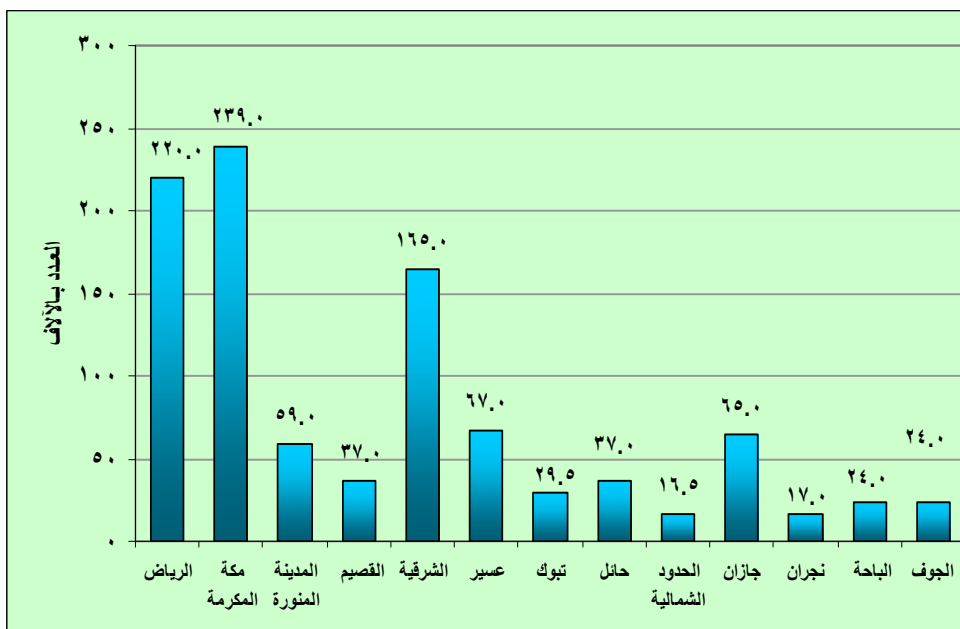
المجموع (مسكن)		طلب الإحلال		الطلب الجديد		المناطق
النسبة (%)	العدد (بالآلاف)	النسبة (%)	العدد (بالآلاف)	النسبة (%)	العدد (بالآلاف)	
٢٤.٧	١٨٠	١٩.٥	٢٠	٢٥.٥	١٦٠	الرياض
٢٦.٧	١٩٥	٢٤.٤	٢٥	٢٧.٠	١٧٠	مكة المكرمة
٥.٣	٣٩	٤.٩	٥	٥.٤	٣٤	المدينة المنورة
٣.٤	٢٥	٤.٩	٥	٣.٢	٢٠	القصيم
١٨.٩	١٣٨	١٩.٥	٢٠	١٨.٨	١١٨	الشرقية
٤.٨	٣٥	٤.٩	٥	٤.٨	٣٠	عسير
٢.٤	١٧.٥	٣.٩	٤	٢.٢	١٣.٥	تبوك
٢.٥	١٨	٢.٩	٣	٢.٤	١٥	حائل
١.٢	٨.٥	١.٥	١.٥	١.١	٧	الحدود الشمالية
٤.٨	٣٥	٤.٩	٥	٤.٨	٣٠	جازان
١.٢	٩	١.٩	٢	١.١	٧	نجران
٢.٢	١٦	٤.٩	٥	١.٨	١١	الباحة
١.٩	١٤	١.٩	٢	١.٩	١٢	الحواف
١٠٠	٧٣٠	١٠٠	١٠٢.٥	١٠٠	٦٢٧.٥	الإجمالي

المصدر: [٢] الموقع الإلكتروني لوزارة التخطيط والاقتصاد.

الجدول (٢) الطلب التراكمي غير المشبع على المساكن حسب المناطق الإدارية ١٤٢٤/١٤٢٥ هـ (٢٠٠٤)

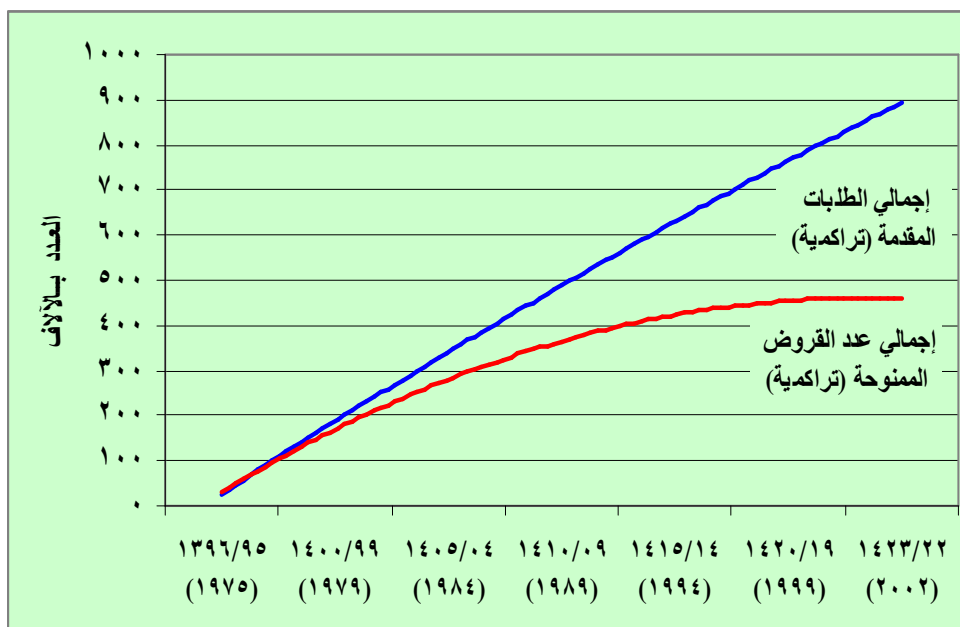
الطلب غير المشبع على المساكن		المناطق
النسبة (%)	العدد (بالآلاف)	
١٤.٨	٤٠	الرياض
١٦.٣	٤٤	مكة المكرمة
٧.٤	٢٠	المدينة المنورة
٤.٤	١٢	القصيم
١٠.٠	٢٧	الشرقية
١١.٩	٣٢	عسير
٤.٤	١٢	تبوك
٧.٠	١٩	حائل
٣.٠	٨	الحدود الشمالية
١١.١	٣٠	جازان
٣.٠	٨	نجران
٣.٠	٨	الباحة
٣.٧	١٠	الحواف
١٠٠	٢٧٠	الإجمالي الكلي

المصدر: [٢] الموقع الإلكتروني لوزارة التخطيط والاقتصاد.



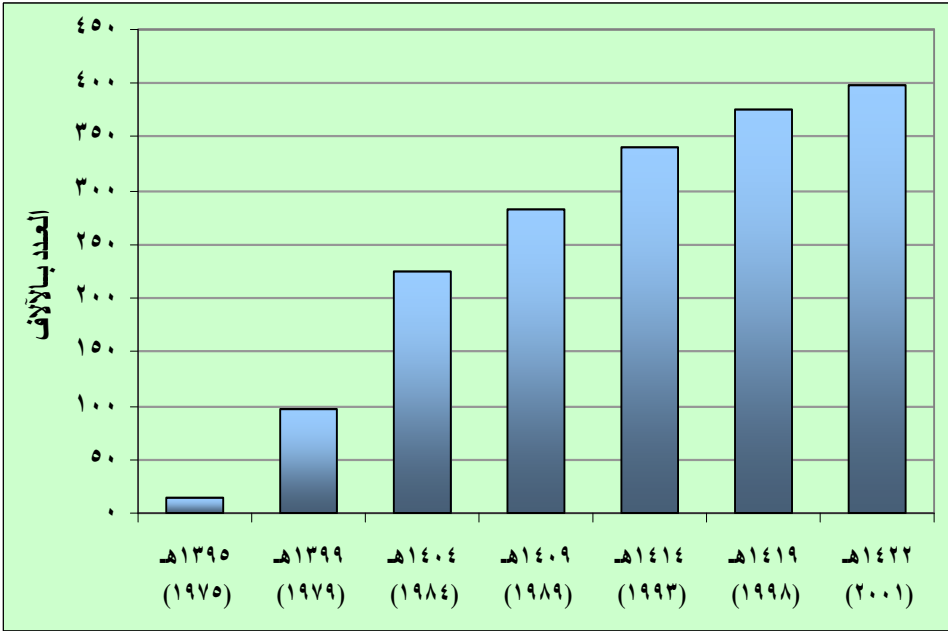
المصدر: [٢] الموقع الإلكتروني لوزارة التخطيط والاقتصاد.

الشكل (١) إجمالي الطلب على المساكن حسب المناطق الإدارية خطة التنمية الثامنة



المصدر: [٢] الموقع الإلكتروني لوزارة التخطيط والاقتصاد.

الشكل (٢) الفجوة بين العرض والطلب على قروض صندوق التنمية العقارية



المصدر: [٢] الموقع الإلكتروني لوزارة التخطيط والاقتصاد.

### الشكل (٣) الطلبات التراكمية قيد الانتظار لدى صندوق التنمية العقارية

- تأخر بعض الجهات الحكومية في تمديد أعمال البنية التحتية للمخططات السكنية في ضواحي المدن الرئيسية مما أدى إلى تركيز الطلب على المناطق المخدومة وتزايد أسعارها بنسب غير معقولة .
- تضيق النطاق العمراني الجديد للمدن ومحدوبيته .
- تجاهل مطالبات القطاع الخاص وملاك الأراضي بالسماح بالتمدد الرأسي للأراضي داخل المدن مما أدى إلى عدم جدواها الاقتصادية للتطوير وتشكل ما يسمى (ظاهرة التصحر) داخل المدن كما أدى إلى الاندفاع غير المدروس وغير الاقتصادي إلى تطوير الأراضي خارج المدن مما أدى إلى الضغط على الخدمات التي تقدمها الدولة ومنها شبكات الطرق .
- طول الفترة الزمنية لاعتماد المخططات السكنية الجديدة التي يتقدم بها القطاع الخاص.

#### ١-٢-٣ ارتفاع تكلفة البناء .

يعتبر ارتفاع تكاليف تطوير المخططات من أهم الصعوبات التي تواجه عملية التنمية الإسكانية بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء من جهة والزام المطورين بتحمل كافة تكاليف أعمال البنية التحتية دون تقديم أي مزايا أو استثناءات تشجيعية. وهذا يساهم في خلق مزيد من العقبات أمام تملك المواطن للمسكن خاصة تلك الشريحة غير القادرة من المواطنين التي لا تستطيع تأمين مساكن خاصة بهم، بدءاً من شراء الأرض وانتهاءً بتوفير المبالغ اللازمة لبناء المسكن [٣].

### ١-٢-٤ عدم وجود إستراتيجية رسمية معتمدة للتنمية الإسكانية

توجد سياسات وبرامج وهيئات ومؤسسات تعنى بالإسكان وتميمته بالمملكة العربية السعودية خلال خطط التنمية السابقة الى الوقت الحالي إلا أنها بحاجة إلى وجود إطار استراتيجي رسمي معتمد يساهم في مواجهة المستجدات وإيجاد الحلول الشاملة المستدامة بخطط وبرامج وسياسات يتم تنفيذها في المكان والوقت المناسب، لذلك فإن غيبة هذا الإطار الاستراتيجي الذي يقدم صورة شاملة متكاملة لقطاع الإسكان ومكوناته المختلفة يمثل مشكلة رئيسية يعاني منها هذا القطاع.

ومما لا شك في فإن صدور قرار مجلس الوزراء رقم ١٣٦ بتاريخ ٢٢/٤/١٤٢٨هـ بالموافقة على انشاء هيئة تعنى بالإسكان والمساكن والتي من أهدافها إعداد الاستراتيجيات الإسكانية الشاملة سيساهم في توحيد الجهود في إطار استراتيجي شامل يواجه قضايا الإسكان في الوقت الحاضر ويستشرف المستقبل بسهولة من خلال سياسات وخطط وبرامج تأخذ في الاعتبار المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وترتبط جميع الجهات المشاركة في مراحل مواجهة قضية الاسكان.

### ١-٢-٥ القصور في متابعة تنفيذ سياسات التنمية الإسكانية

إن عدم وجود إستراتيجية وطنية شاملة معتمدة تختص بالإسكان والمساكن يساهم في استمرار مشاكل الإسكان، إلا أن القصور في متابعة وتنفيذ خطط وسياسات التنمية العمرانية عامة والإسكانية خاصة وعلاج ما يطرأ من مشاكل وإيجاد البدائل المرجوة وفق قاعدة معلومات شاملة تترجم الجهود من جميع الجهات والأفراد وتنسق طرق التنفيذ لتحقيق الأهداف المرسومة، يعتبر مشكلة كبيرة أمام تحقيق أهداف عملية التنمية الإسكانية.

ان وجود آليات لتنفيذ ومتابعة سياسات الإسكان سيساهم بشكل ايجابي فاعل في توجيه عملية اتخاذ القرار طبقاً للمرتبات الآتية على أرض الواقع بالنسبة لعملية توفير المسكن والوقوف على مكامن الضعف في مراحل التنفيذ ويزيد من قوة وفعالية التنسيق بين الجهات المختلفة العامة والخاصة والخيرية المشاركة في توفير المسكن ابتداءً من توفير الارض للمسكن وتوفير البنية التحتية الشاملة ومراحل البناء والتمويل.

### ١-٣ تساؤلات الدراسة:

تحاول هذه الدراسة الإجابة على عدد من التساؤلات المرتبطة بسياسات التنمية الإسكانية التي تبنتها المملكة خلال العقود الثلاثة الأخيرة ألا وهي:

- ما هي أهم المشكلات التي يعاني منها قطاع الإسكان بالمملكة العربية السعودية.
- ما هي المبادئ والمعايير النظرية التي يمكن أن تمثل الإطار المحدد لسياسات تنمية إسكانية رشيدة ومستدامة؟

- ما هي الجهات المعنية بالإسكان بالمملكة؟ وما هي أهم مهامها في تحقيق أهداف عملية التنمية الإسكانية؟

- ما هي أهم السياسات والقرارات التنموية التي صدرت بالمملكة لتنظيم عملية التنمية الإسكانية؟ وما دورها في علاج قضية الإسكان؟

#### ١-٤ منهج وهيكل الدراسة:

يعتمد هذا البحث على الدراسة الوصفية التحليلية القائمة على المسح المكتبي من خلال مراجعة الدراسات التي ذات العلاقة بشأن موضوع الإسكان والإسكان الميسر. وأهم مراجعه تتكون من: الوثائق الرسمية، الأنظمة السعودية، الأبحاث السابقة ذات العلاقة بالموضوع، الكتب الأكاديمية والتدريسية المتخصصة في مجال الإسكان بشكل عام والإسكان الميسر بشكل خاص، المقالات الفنية التي نشرت في الصحف والمجلات المحلية والتي تطرقت إلى موضوع الدراسة.

ويتضمن البحث الأقسام الرئيسة الآتية: يبدأ البحث بمقدمة تتضمن عرضاً لمشكلة الدراسة وأهداف وأهمية الدراسة وتساؤلات الدراسة ومنهجية وهيكل الدراسة، يلي ذلك الجزء الثاني وهو الإطار النظري والدراسات السابقة للإسكان والإسكان الميسر والتي تتضمن أهم المبادئ والمعايير المطلوب توفيرها في عملية التنمية الإسكانية وأهمها: إتباع المنهج التكميني، وتحقيق الاستدامة، والعدالة الاجتماعية، وشمولية المعالجة، والتيسير على كافة الشرائح، ويخصص الجزء الثالث لتتبع وحصر السياسات التي تناولت قضية التنمية الإسكانية بالمملكة العربية السعودية خلال العقود الثلاثة الماضية: ويتضمن هذا الجزء تلخيص لأهم الجهات المعنية بالإسكان بالمملكة العربية السعودية ودور كل منها، ثم حصر لأهم سياسات التنمية العمرانية والإسكانية والتخطيط التي صدرت بالمملكة، ويتضمن الجزء الرابع نتائج الدراسة والخلاصة وأهم التوصيات.

#### ٢- الإطار النظري والدراسات السابقة للإسكان والإسكان الميسر:

يولي المجتمع الدولي اهتماماً بقضايا الإسكان بشكل عام والإسكان الميسر بشكل خاص حيث أشارت نتائج وتوصيات المؤتمرات الدولية التي ناقشت قضايا التنمية المستدامة إلى أهمية توفير المسكن الملائم، ومنها مؤتمر قمة الأرض الأولى بربو دي جانيرو بالبرازيل عام ١٩٩٢م حيث أشارت أجندة ٢١ المنبثقة من المؤتمر إلى عدة برامج لتحقيق التنمية المستدامة منها توفير المسكن الملائم للجميع حيث يعد المسكن مسألة مهمة في رفاه الفرد الاقتصادي والاجتماعي والنفسي والمادي وينبغي أن يكون جزءاً أساسياً في العمل الوطني والدولي. وفيما يلي نستعرض مجموعة المعايير والمبادئ التي وردت في الأدبيات السابقة لتحقيق عملية التنمية الإسكانية الناجحة.



## ١-٢ النهج التمكيني للتنمية الإسكانية:

إن توفير مأوى ملائم للسكان من خلال نهج تمكيني لتنمية وتحسين المأوى يعتبر من أهم المعايير لتحقيق التنمية الإسكانية الناجحة، وقد دعم هذا التوجه برنامج الأمم المتحدة توفير المأوى الملائم للجميع يكون سليم من الناحية البيئية من خلال عدة أنشطة أقرتها أجنحة ٢١ منها [٤]:

- القيام حسب اللزوم بتسهيل حصول الفقراء (حضر وريف) على المأوى بتبني برامج الإسكان والتمويل فضلا عن القيام بفعالية بتعزيز وضع الأنظمة اللازمة للمستوطنات غير الرسمية والأحياء الفقيرة وتحسين مستوياتها كتدبير عاجل وحل علمي لنقص المأوى في المدن.
- إعداد ودعم إستراتيجيات المأوى الصالحة للبيئة على الصعيد الوطني والإقليمي والمحلي بمشاركة القطاع العام والخاص وقطاع المجتمع المحلي وبدعم من المنظمات المجتمعية.
- قيام جميع البلدان خاصة النامية منها بصياغة وتنفيذ البرامج الكفيلة بتخفيض أثر ظاهرة الهجرة من الريف إلى الحضر بتحسين الأحوال المعيشية في الريف.

## ٢-٢ تحري مبدأ الاستدامة:

المبدأ الثاني للتنمية الإسكانية الناجحة هو تحري الاستدامة للمستوطنات البشرية ولتعزيز التخطيط والإدارة في مجال استعمالات الأراضي على نحو مستدام بهدف تلبية الاحتياجات من الأراضي يلزم تنمية المستوطنات البشرية من خلال التخطيط المادي واستعمالات الأراضي السليمين بيئياً لكفالة حصول جميع الأسر على الأرض، وكذلك تشجيع إدارة الأراضي التي يملكها المجتمع المحلي أو المملوكة جماعياً، ولتحقيق هذا المبدأ يلزم تبني الأنشطة التالية [٤]:

إجراء حصر وطني شامل للموارد من الأراضي، وإنشاء نظام للمعلومات المتعلقة بالأراضي، بحيث تصنف فيه الموارد من الأراضي وفقاً لأنسب استخداماتها وتحدد الأراضي الضعيفة بيئياً أو المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية من أجل اتخاذ تدابير خاصة للحماية.

- وضع خطط وطنية لإدارة الموارد من الأراضي بغية توجيه عملية تنمية تلك الموارد والانتفاع بها عن طريق:

- سن تشريعات وطنية توجه تنفيذ السياسات العامة بصددها ما هو سليم بيئياً من تنمية تلك الموارد والانتفاع بها.
- إيجاد أسواق للأراضي تتسم بالكفاءة والتبسيط وسهولة الوصول إليها.
- وضع تدابير لمراقبة استخدامات الأراضي وتوافقها مع المخطط العام.
- تعزيز فرص حصول فقراء الحضر والريف على الأراضي (بنظام الإقراض).
- إدراك المشاكل المترتبة على إقامة مستوطنات بشرية في المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية.

## ٢-٣ تحري مبدأ العدالة:

يعتبر تحري تحقيق مبدأ العدالة في الحصول على متطلبات الحياة الأساسية ومنها المأوى الملائم المزود بخدمات المعيشة المتكاملة من أهم مبادئ التنمية الإسكانية الناجحة، وفي مؤتمر قمة الأرض الثانية المعني بالتنمية المستدامة (جوهانسبرج ٢٠٠٢)، والذي كان من نتائجه إعلان جوهانسبرج بشأن التنمية المستدامة والخطة التنفيذية لنتائج المؤتمر، رحب الإعلان بتركيز المؤتمر على أن كرامة الإنسان غير قابلة للتجزئة في إشارة إلى ضرورة المساواة في الحقوق والواجبات، وأن المتطلبات الأساسية للحياة مثل المأوى الملائم والمياه النقية والصرف الصحي والطاقة والرعاية الصحية والأمن الغذائي فضلاً عن حماية التنوع البيولوجي هو حق أساسي لجميع البشر ينبغي سرعة تحقيقه [٤].

## ٢-٤ مراعاة شمولية المعالجة:

تعتبر الشمولية من الأسس النظرية الهامة التي يجب أن تتسم بها سياسات الإسكان، ومن ذلك ضرورة تبنى تعريفاً شاملاً للإسكان الميسر يحتوي على توصيف دقيق لثلاث مجموعات من المدخلات [٥]:

- **المدخلات المرتبطة بالإنسان:** والتي تتشكل من عدد من المكونات تشمل المستخدم إما مالكاً أو مستأجر، والمنتج إما قطاع عام حكومي أو قطاع خاص أهلي، والمنظم إما الدولة ممثلة بالجهات والمؤسسات الحكومية المعنية كدوائر التخطيط في بلديات المدن ومكاتب المتابعة بوزارة الأشغال العامة والإسكان وأحياناً الجهات الممولة للمشروعات كالبنوك والصناديق الداعمة للمشروعات.
- **المدخلات المرتبطة بالمكان:** والتي تتشكل من عدد من المكونات تشمل جميع مستويات البيئة الصغيرة والمحلية والإقليمية والوطنية وأحياناً العالمية التي يتم في حدودها الإعداد والتخطيط والتصميم والتنفيذ للمشروعات الإسكانية الميسرة.
- **المدخلات المرتبطة بالزمان:** (الوقت أو الفترة الزمنية التي يتم خلالها الإعداد والتخطيط والتصميم والتنفيذ لمشروعات الإسكان الميسر)، وطبيعة وخصائص المشروعات تختلف بدرجة كبيرة باختلاف خصائص الفترة الزمنية المخصصة للمشروع من حيث امتدادها أو قصرها، ومن حيث طبيعتها طارئة أو عادية، ومن حيث المتغيرات الخاصة بالعصر الذي ينفذ خلاله المشروع.

## ٢-٥ التيسير على كافة شرائح المجتمع:

من المبادئ الضرورية لنجاح التنمية الإسكانية أن يكون الإسكان ميسراً لكافة شرائح المجتمع، وأشارت شبكة النمو الذكي إلى أن النمو لا يكون ذكياً إذا كان يمنع أو يزيل قدرة المواطنين على اختيار الإسكان المناسب في حدود إمكانياتهم. وهكذا فإن أحد ركائز النمو الذكي هو توفير الخيارات للسكن

الميسر ويكون ميسراً لمجموعة من السكان بمستويات متنوعة من الدخل، ومراحل الحياة، وأنماط الحياة. لذلك فإن الإسكان الميسر هو هدف صريح لأي تنمية ناجحة لقطاع الإسكان، وأن المجتمعات التي توفر النمو الذكي والإسكان الميسر تضمن التالي[6]:

- قدرة أولئك الذين يعملون كالمدرسين، ومقدمي الرعاية الصحية، والمهنيين والموظفين، على العيش في المجتمعات التي يخدمون بها. وهذا يقلل من الوقت والمال المصروف على التنقل، ويخفض الازدحام في حركة المرور في المناطق، ويقلل من الحاجة لتمهيد الأرض لمواقف السيارات والطرق.
- قدرة الشباب المتخرجين من الدراسة بعد العودة إلى أحيائهم التي نشئوا فيها على الحصول على مساكن خاصة بهم.
- إمكانية أن يعثر كبار السن على منازل أصغر وأقل صيانة، وأن يتنقلوا باستقلالية في أحياءهم التي يحبون.
- إمكانية أن يجد الضعفاء من الناس المأوى والخدمات الكافية والمناسبة وألا يكونوا عرضة لخطر التشرذم فذلك يعد وصمة عار على جبين أي مجتمع.
- قدرة أنماط التنمية في المدن والقرى على تحقيق أفضل استفادة من البنية التحتية والموارد، وعلى حفظ الممتلكات العامة والخاصة، وعلى جعل الضرائب منخفضة أو عادلة بالنسبة للدخول للأفراد والمؤسسات.

### ٣- سياسات الإسكان بالمملكة العربية السعودية:

بعد العرض السريع لأهم معايير التنمية الإسكانية الناجحة يحاول هذا الجزء من البحث حصر واستعراض السياسات التي صدرت بالمملكة خلال العقود الثلاثة الماضية والتي ترتبط بعملية التنمية الإسكانية ودور تلك السياسات في تحقيق الأهداف المنشودة للتنمية، ونبدأ بالتعرف على أهم الجهات المعنية بقضايا التنمية الإسكانية بالمملكة.

#### ٣-١ الجهات المعنية بالإسكان بالمملكة العربية السعودية:

تولت وزارة الأشغال العامة والإسكان مسؤولية تنفيذ الإسكان العام والعاجل وصيانته خلال الخطط الماضية حتى صدر الأمر الملكي في ٢٠٠٣ بإلغاء الوزارة في إطار عملية التنظيم الإداري، وبعد ذلك صدر قرار مجلس الوزراء بنقل مهمة وضع إستراتيجية الإسكان وخطته إلى وزارة الاقتصاد والتخطيط، وأعطيت مسؤولية الإسكان الشعبي إلى وزارة الشؤون الاجتماعية مع استمرار صندوق التنمية العقارية في تقديم قروض الإسكان، علاوة على ما توفره الدولة من خدمات مباشرة وغير مباشرة للقطاع من أهمها التخطيط الحضري، وتمديد شبكات التجهيزات الأساسية وتوزيع الأراضي وبعض الخدمات الأخرى للمناطق السكنية. وأناط بوزارة الاقتصاد والتخطيط في ٢٠٠٤ مهام متابعة تنفيذ الإستراتيجية الوطنية

للإسكان وإيجاد قاعدة معلومات إسكانية لجميع شرائح المجتمع بالنظر إلى حاجاتهم الإسكانية وكذلك المشاريع والقروض الإسكانية الحكومية والخاصة وإعداد الدراسات والأبحاث والمسوحات الإسكانية [٧]. وتتوزع مهام واختصاصات قطاع الإسكان في المملكة على عدد من الأجهزة الحكومية وشركات القطاع الخاص وبعض المؤسسات الخيرية حرصاً على توفير ما يرد توفيره من مساكن تتوافق واحتياجات المجتمع وتتوزع الأدوار في أنشطة الإسكان على النحو التالي [٨] [٩]:

- وزارة الشؤون البلدية والقروية التي تتولى مسؤولية التخطيط الحضري والإقليمي كما تتولى منح الأراضي للمواطنين وإصدار تراخيص البناء وتنمية المدن والقرى وتزويدها بالخدمات والمرافق اللازمة وإضفاء الوجه الحضاري عليها.
- صندوق التنمية العقارية والذي يتولى تقديم القروض السكنية الميسرة وتوزيع وحدات المساكن العاجلة ووحدات الإسكان العام التي بنتها وزارة الأشغال العامة والإسكان (سابقاً).
- بعض الوزارات والأجهزة الحكومية والتي قامت ببناء مجمعات أو أحياء سكنية بأكملها من أجل إسكان منسوبيها.
- بعض المؤسسات الخيرية تقوم بإيواء اليتامى وإسكان الأرامل والمطلقات والعجزة والمسنين.
- وزارة الاقتصاد والتخطيط التي تقوم بمهمة إعداد إستراتيجية شاملة ومستدامة للإسكان وأيضاً مهمة إنشاء قاعدة للمعلومات الإسكانية، وإعداد الدراسات والأبحاث والمسوحات الإسكانية.
- وزارة الشؤون الاجتماعية التي تتولى مسؤولية الإسكان الشعبي.
- القطاع الخاص والذي يشارك في تلبية جزئية لاحتياجات الإسكان في صورة مباني سكنية منفردة يبنها الملاك الأفراد بغرض السكن أو الاستثمار، أو مشروعات الإسكان الصغيرة والمتوسطة والكبيرة التي تطورها شركات التنمية العقارية بغرض بيعها للأفراد.
- وأخيراً الهيئة العامة للإسكان التي صدر قرار مجلس الوزراء رقم ١٣٦ بتاريخ ٢٢/٤/١٤٢٨هـ بإنشائها كهيئة مستقلة للإسكان تتولى كافة مسؤوليات قطاع الإسكان من وضع استراتيجيات وخطط ومتابعة تنفيذها بالتعاون مع كافة الجهات المعنية الأخرى.

### ٣-٢ حصر لأهم سياسات التنمية العمرانية والإسكانية بالمملكة:

- يتم فيما يلي حصر وتحليل لأهم القرارات التنموية ذات العلاقة بتسيير الإسكان والدور الذي تلعبه في المساهمة في تحقيق أهداف عملية التنمية العمرانية ومن ثم توفير المسكن المناسب كماً وكيفاً.
- تضمنت إستراتيجية الرؤية المستقبلية للإسكان في الخطة التنموية الثامنة هدفين رئيسيين: توفير مسكن لكل أسرة لا يتوفر لها المسكن، وزيادة ملكية المواطنين للمساكن، وتحقيق تلك الرؤية من خلال سياسات منها [٢]:

- تغطية برامج الإسكان لجميع مناطق المملكة مع التركيز على المدن الصغيرة والمتوسطة، خاصة المجاورة للمدن الكبيرة.
- تحسين إدارة الأراضي السكنية وتنظيم جانب العرض منها وتوفير التجهيزات والخدمات العامة لها مع إحكام ضوابط توزيع منح الأراضي.
- مراجعة أنظمة البناء والمواصفات بحيث تساعد على تخفيض التكلفة وزيادة المعروض من الأراضي والمساكن.
- التوسع في مشاريع الإسكان الخيرية وتقديم الدعم والمساندة لها.
- تحقيق الانسجام بين التخطيط العمراني ومتطلبات الإسكان.
- الهدف السادس بخطة التنمية الثامنة (تحقيق التنمية المتوازنة بين مناطق المملكة، وتضييق الفجوة التنموية فيما بينها) [٢].
- قرار الحكومة السعودية بالانضمام إلى منظمة التجارة العالمية كان له أثر على انفتاح سوق التنمية العقارية وتوسيع قاعدة المساهمين والمستثمرين في قطاع الإسكان ومن ثم تحقيق أهداف عملية التنمية.
- صدر بعد ذلك بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٨ هـ الموافق ٣٠/٩/٢٠٠٧ م قرارات تنظيمية من وزارت الشؤون البلدية والقروية تهدف إلى تطبيق إجراءات رقابية إضافية على الأنشطة الرئيسية في البلديات وتحديد خطوات إجرائية للمراقبة اللاحقة لتلك الأنشطة بما يمكن المجالس البلدية من القيام بدورها الرقابي بدقة وفعالية لتعزيز مسيرة العمل البلدي في المملكة مع استمرار المجالس البلدية في أداء مهامها المناطة بها، وتضمنت الأنشطة التي شملتها القرارات التنظيمية بيع الأراضي الحكومية وطلبات حجج استحكام المشاريع التنموية [١٠].
- صدر في تاريخ ١٢/١٠/١٤٢٨ هـ الموافق ٢٣/١٠/٢٠٠٧ م قرار لوزارة الشؤون البلدية والقروية يقضي بإسناد مهام المراجعة النهائية لاعتماد مخططات الأراضي للمجالس البلدية بالمملكة وذلك ضمن اللائحة الجديدة لإجراءات تخطيط الأراضي [١١].
- قرار مجلس الوزراء رقم ١٥٧ وتاريخ ١١/٥/١٤٢٨ هـ القاضي بالموافقة على قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠ هـ والتي تعد سياسة لتوجيه وضبط التنمية العمرانية من خلال تعيين الحدود الملائمة لتوطين الأنشطة الحضرية واستيعاب النمو العمراني خلال فترة زمنية محدودة، وتوفير الخدمات والمرافق العامة لتحقيق أعلى قدر من الكفاءة الاقتصادية للموارد المتاحة للوصول للحجم الأمثل للمدن والقرى وفقاً لتوجهات الإستراتيجية العمرانية الوطنية [١٢].
- قرار مجلس الوزراء رقم «١٣٦» وتاريخ ٢٢ / ٤ / ١٤٢٨ هـ ويتضمن ما يلي [١٣]:
- الموافقة على تنظيم الهيئة العامة للإسكان.

- نقل المهمات المتعلقة بإستراتيجية الإسكان من وزارة الاقتصاد والتخطيط إلى الهيئة العامة للإسكان ومتابعة تنفيذها وإيجاد قاعدة معلومات إسكانية وإعداد الدراسات والأبحاث الإسكانية وينقل تبعاً لذلك جميع الموظفين العاملين في هذا المجال والمخصصات المالية المحددة لهذه المهمات.
  - نقل مهمات الإسكان الشعبي من وزارة الشؤون الاجتماعية إلى الهيئة وينقل تبعاً لذلك جميع الموظفين العاملين في هذا المجال والمخصصات المالية المحددة لهذه المهمات كما تنقل إليها جميع الوثائق ومخططات المشاريع القائمة والمستقبلية التي سبق للوزارة إعدادها.
  - استمرار الجهات المعنية بالإسكان «وزارة الشؤون الاجتماعية، وزارة الاقتصاد والتخطيط وغيرها من الجهات» في ممارسة مهماتها الحالية الموكولة إليها المتعلقة بالإسكان إلى أن تمارس الهيئة أعمالها.
- ومن أبرز الملامح العامة لتنظيم هذه الهيئة ما يلي [١٣]:
- تهدف الهيئة العامة للإسكان إلى توفير السكن المناسب وفق الخيارات الملائمة لاحتياجات المواطنين ووفق برامج تضعها الهيئة وبخاصة عدة أمور من بينها تيسير حصول المواطن على مسكن ميسر تراعى فيه الجودة ضمن حدود دخله في الوقت المناسب من حياته وزيادة نسبة تملك المساكن.
  - تقوم الهيئة في سبيل تحقيق أهدافها بإعداد الإستراتيجيات الإسكانية الشاملة للمملكة وتحديثها وتطويرها واقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات والتنظيمات الخاصة بنشاط الإسكان واقتراح التعديلات عليها وتحديد فئات المستحقين والمستفيدين من برامج الإسكان الشعبي والخيري.
- قرار مجلس الوزراء بتاريخ ١٩/١/١٤٢٩هـ بتفعيل الهيئة العامة للإسكان بشكل عاجل وتمكينها من مزاولة مهامها خلال هذا العام.
- قرار مجلس الوزراء والذي ينص على التالي [١٤]:
- عند طلب تخطيط ارض واقعة ضمن حدود المنطقة الشرقية تطلب إفادة رسمية من وزارة البترول والثروة المعدنية توضح أن الأرض ليست داخله ضمن مناطق امتياز أو محجوزات شركات الزيت أو الغاز أو ضمن مناطق امتياز ومحجوزات ورخص التعدين وعلى الوزارة تقديم تلك الإفادة خلال مدة لا تتجاوز ٩٠ يوماً من تاريخ تقديم الطلب.
  - على وزارة البترول والثروة المعدنية تزويد وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة العدل والزراعة بخرائط مناطق امتيازات شركات الزيت والغاز وخرائط مناطق امتيازات ومحجوزات ورخص التعدين في جميع مناطق المملكة وتحديثها بشكل دوري.

- على المحاكم وكتابات العدل ألا تصدر صكاً ابتداءً لأي أرض تقع ضمن مناطق الامتيازات والمحجوزات ورخص التعدين الواردة في الفقرة (١).
- على وزارة الشؤون البلدية والقروية ألا تعتمد تخطيط أي أرض تقع ضمن مناطق الامتيازات والمحجوزات ورخص التعدين الواردة في الفقرة (١) إلا بعد التنسيق في ذلك مع وزارة البترول والثروة المعدنية.

- قرار مجلس الوزراء بإعطاء أمانات المناطق صلاحية تخطيط واعتماد الأراضي التابعة لمناطقهم في حدود النطاق العمراني.

- صدور الأمر السامي بتاريخ ١٤/٢/١٤٢٩ هـ الموجه لوزارة العدل (بعدم التصرف في أي أرض من ضواحي المدن والقرى الرئيسية في المملكة، بأي نوع من أنواع التصرف، ولأي كائن من كان)، وتبينه ( أن هذا الأمر يأتي انطلاقاً من أهمية الاستفادة من ضواحي المدن والقرى الرئيسية لتلبية متطلبات توفير المساحات اللازمة من الأراضي في كافة المناطق لتكون في الحاضر والمستقبل لمساكن ذوي الدخل المحدود، وفق البرنامج والخطط الاستشرافية، والتي من أولوياتها التوظيف الأمثل للأراضي الحكومية، باعتبارها حقاً مشروعاً بين الجميع، لا يجوز التصرف فيه) [١٥].

- صدور الأمر السامي بتاريخ ٢٣/٣/١٤٢٩ هـ بالموافقة على (تشكيل لجنة من وزارة الشؤون البلدية، والداخلية، والعدل، والمالية، والزراعة، والمياه والكهرباء، بالإضافة إلى إمارة كل منطقة لدراسة الأملاك القديمة والمهجورة والأراضي الزراعية المهملة في المدن بمختلف المناطق)، ونص الأمر السامي على مراعاة (أن تكون هذه الأملاك والأراضي داخلة ضمن النطاق العمراني وبترتب على بقائها أخطار أمنية ومشكلات تنظيمية وأن تحدد تلك الأملاك والأراضي على خريطة المدينة، إضافة لتضمين الدراسة الخاصة بها من قبل كافة هذه الوزارات توصيات اللجنة لمعالجة هذه المشكلة، والرفع عن نتيجة هذه الدراسة خلال مدة لا تتجاوز السنة من تاريخ صدور القرار) [١٦].

- قرار وزير الشؤون البلدية والقروية والقاضي بإسناد مهمة الحصول على أجزاء من الأراضي الحكومية غير المستغلة التابعة لجهات حكومية للمجالس البلدية من أجل تحويلها إلى أراضي منح يتم توزيعها على المواطنين [١٧].

لسياسات التخطيط العمراني بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية دور هام في المساهمة في تحقيق أهداف التنمية الوطنية وتنفيذ القرارات والسياسات الصادرة لعلاج القضايا التنموية في المدن والأقاليم ومنها قضية توفير المسكن بشكل عام والمسكن الميسر بشكل خاص من خلال مستوياته الوطني والإقليمي والمحلي.

والتخطيط العمراني بمستوياته الوطنية والإقليمية والمحلية من الآليات الموجهة للتنمية المكانية لتحقيق أهداف الخطط الخمسية التنموية الوطنية التي تقوم وزارة الاقتصاد والتخطيط بوضعها عبر إطارها

القطاعي وتقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع الخطط المكانية لتوجيه التنمية من خلال الخطط الوطنية والإقليمية والمحلية والتي تتضمن البعد المكاني للتنمية القطاعية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والفيزيائية والبيئية [١٨].

وقامت وزارة الشؤون البلدية والقروية بإعداد الدراسات ذات العلاقة بالتنمية العمرانية ومن ثم الإسكانية على المستويات المختلفة الوطني والإقليمي والمحلي ومنها الآتي [١٩]:

- **على المستوى الوطني:** واستجابة لتوجهات الخطط الخمسية التنموية الوطنية فقد تضمنت

الإستراتيجية العمرانية الوطنية المعتمدة من مجلس الوزراء بقرار رقم ١٢٧ وتاريخ ١٤٢١/٥/٢٨ هـ والتي ارتكزت في جانبها العلمي على ركائز أساسية منها [١٩]:

- استخدام مفهوم محاور التنمية المكانية كوسيلة لتحقيق شمولية التنمية على رقعة المملكة.
- تدعيم المدن المتوسطة والصغيرة وتهيئتها للقيام بدور فاعل في التنمية.
- تصنيف مراكز النمو إلى وطنية وإقليمية ومحلية بما يتماشى مع ما حققته المملكة من تنمية خلال الثلاثين سنة الماضية تفرض أخذها في الاعتبار وبما يضمن استغلال إمكانيات التنمية المتوفرة والمتوقعة.

• إعطاء أدوار وظيفية لمراكز النمو بما يتناسب مع إمكانيات ومعوقات التنمية بهذه المراكز .  
ولتفعيل الإستراتيجية العمرانية الوطنية قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعاون مع الأجهزة الإقليمية في كل منطقة بالانتهاء من إعداد إستراتيجيات التنمية لمختلف مناطق المملكة لتحقيق أهداف الإستراتيجية العمرانية الوطنية وخطط التنمية حيث تضع هذه الإستراتيجيات تصور للتنمية العمرانية المستقبلية للمنطقة بما يساعد على تعزيز دور كل منطقة في تحقيق التوجهات التنموية للدولة. وتهدف إلى إيجاد إطار إرشادي لتوجيه التنمية العمرانية على مستوى المناطق على المدى البعيد بما يسمح بالاستغلال الأمثل لإمكانيات كل منطقة ويحقق التكامل بين مدن المنطقة من ناحية وبين المنطقة والمناطق الأخرى بالمملكة من ناحية أخرى، ويتبع ذلك جهود لتأسيس قاعدة معلوماتية تخطيطية على مستوى كل منطقة يمكن تحديثها بشكل دوري [٢٠].

- **وعلى المستوى الإقليمي:** قامت وزارة الشؤون البلدية والقروية اعتباراً من ٢٠٠٣م بإعداد مخططات إقليمية تفصيلية للمناطق متوسطة المدى ومخططات تفصيلية شبه إقليمية لمحافظات المناطق كل على حده في إطار إستراتيجيات التنمية العمرانية للمناطق الرئيسية للمملكة. وتستمد هذه المخططات أهميتها كونها [٢١] ص ١٢:

- الأساس لإعداد الخطط القطاعية للأجهزة والوزارات المختلفة على مستوى المناطق والمحافظات بهدف تضمينها في خطط التنمية الوطنية على أساس من التنسيق بين الاحتياجات السكانية بفعالية وكفاءة اقتصادية.



- تحقيق درجة أكبر من التكامل الاقتصادي والخدمي بين محافظات كل منطقة.
- تدعيم جهود التنمية الريفية لرفع مستوى معيشة سكان القرى بما يحد من هجرتهم الدائمة إلى المدن.
- **أما على المستوى المحلي:** فقد تم عمل المخططات المحلية وما يرتبط بها من أنظمة بناء ومعالجة للقضايا التخطيطية المرتبطة بعمل البلديات ومصالح المواطنين، إضافة إلى ذلك الدراسات التفصيلية التي تشمل العديد من المهام التخطيطية التي تقوم على بناء الكوادر الفنية وتطوير التشريعات والنظم والإجراءات التخطيطية وإنتاج مختلف الدلائل المرتبطة بعمل مختلف الشركاء في العملية التخطيطية سواء كانت جهات حكومية أو خاصة أو أفراد أو غيرهم [١٩].
- إصدار أدلة الأعمال التخطيطية لتوفير البيئة العمرانية الملائمة والمساهمة في رفع مستوى أداء الكوادر الفنية في الأمانات والبلديات، ونظراً لما تتطلبه التنمية العمرانية من منهجية تخطيطية سليمة تأخذ في اعتبارها الأبعاد العلمية والعملية والاستفادة من التجارب المختلفة والأبحاث التطبيقية ويأتي صدور هذه الأدلة انطلاقاً من دور وزارة الشؤون البلدية والقروية في قى تسهيل توفر المعلومات وتوحيد الأساليب المستخدمة في صياغة وتنفيذ خطط التنمية الشاملة ومن تلك الأدلة التالي [١٨] [٢٢]:
- دليل إعداد وتحديث المخطط الهيكلي للقرى.
- دليل إعداد وتحديث المخطط الهيكلي للمدن.
- دليل إعداد وتحديث المخططات الإقليمية.
- دليل المعايير التخطيطية للخدمات.
- دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية.
- دليل تفعيل التنمية المستدامة في التخطيط.
- دليل معالجة وتخطيط الفراغات في المدن.

#### ٤- الخلاصة وأهم النتائج والتوصيات:

يعتبر المسكن من العناصر الأساسية لحياة لإنسان ومن ضروريات الاستقرار الاجتماعي والأمني والاقتصادي للمجتمع، وبالفعل اتضح من العرض السابق أن قضية توفير المسكن تعد من القضايا التنموية التي توليها الخطط التنموية الخمسية بالمملكة كل الاهتمام، ويتأكد ذلك في القرارات الصادرة ذات العلاقة بالنواحي والسياسات العمرانية والتخطيطية ومنها سياسات التخطيط العمراني والتي تعد من السياسات الموجهة لعلاج القضايا التنموية ومنها تيسير الحصول على المسكن، ونلاحظ مما عرض في هذا البحث أن هناك اهتماماً واضحاً على المستوى الوطني في الخطط الخمسية المختلفة منذ منتصف السبعينيات الميلادية وآخرها الخطة الثامنة (٢٠٠٥-٢٠٠٩) التي تضمنت حصراً للعدد المطلوب من

المساكن في زمن الخطة والمساحات المطلوبة والتكلفة المتوقعة لذلك، كما تضمنت بعض الأهداف المتعلقة بعملية التنمية الإسكانية.

تلعب سياسات التنمية دوراً هاماً في تحقيق التنمية المتوازنة التي أشارت إليها خطة التنمية الوطنية والإقليمية بالمملكة ومن ذلك سياسات التخطيط العمراني بمستوياته الوطنية والإقليمية والمحلية كونها مخططات ناتجة من دراسات اقتصادية واجتماعية وبيئية للمناطق ومدنها وقراها وتوضح موارد المناطق ومقوماتها وحاجاتها وميزاتها النسبية واستغلالها الاستغلال الأمثل، ويحدد مدن وقرى المنطقة والتجمعات السكانية وحجم المدن ووضيعتها وعلاقتهم ببعض، وأنواع استعمالات الأراضي وتوزيعها ونسبها ومعدلاتها من إسكان وصناعة وتجارة وترفيه وطرق.

إضافة إلى ذلك كان هناك قرارات هامة عديدة خلال العقود الثلاثة الأخيرة والتي توجت بصور قرار مجلس الوزراء بإنشاء الهيئة العامة للإسكان التي تعني بتوفير السكن لشرائح المجتمع المختلفة ووضعت في اعتبارها اختلاف مستوى الدخل، تلك القرارات ستساهم في حل مشكلة الإسكان وتفعيل دور عملية التنمية العمرانية الشاملة بالمملكة والتي من مكوناتها تخطيط أراضي للاستخدام السكني.

وفي ظل وجود الجهات المعنية بالتنمية العمرانية والإسكانية على المستوى الوطني والمحلي فقد وجهت الإستراتيجية العمرانية الوطنية لتحديد بعض المدن كمراكز للنمو (إقليمية ومحلية) تم تحديدها وفقاً لمعايير تؤدي إلى تنسيق الجهود التنموية القطاعية لتحقيق أهداف التنمية العمرانية المتوازنة والمستدامة. إضافة إلى ذلك فإن وجود المخططات الإقليمية والمحلية التفصيلية للمدن وأدلة التخطيط الإرشادية لعمل تلك المخططات يساعد على تحديد استخدامات الأراضي الصحيحة المخصصة للخدمات المختلفة ومنها الإسكان مما يساهم في سهولة توفير الأرض وسرعة تنفيذ المشاريع الإسكانية ويعالج القضايا التخطيطية المختلفة كتمركز التنمية في المدن الرئيسية والتلوث وعدم وجود أراضي كافية لتمنح للمواطنين بغرض إقامة مشاريع الإسكان لجميع فئات المجتمع.

أن التخطيط العمراني بمستوياته المختلفة الوطنية والإقليمية والمحلية يعد من الآليات الهامة لتحقيق التنمية المستدامة كونها ترسم وفق المزايا النسبية للمدن بالأقاليم التي تجذب الاستثمارات المختلفة ومنها المسكن. وتساهم سياسات التخطيط العمراني في إنجاح مشاركة القطاعات المختلفة في التنمية للمدن والأقاليم على جميع المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية بأبعادها المختلفة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية بإشراكهم في مراحل التخطيط.

وكل ذلك مدعوم بالأدلة التخطيطية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية. والتي جميعها تساهم في مزيد من التنقيف بسياسات التنمية والتخطيط لمزيد من المشاركة في اتخاذ القرار التخطيطي التنموية والدعم والتنسيق الشامل وحشد الموارد للاستفادة من الإمكانيات والموارد المتاحة لانجاز المشاريع التنموية ومواجهة القضايا الوطنية ومنها قضية المسكن.

ونخلص مما سبق إلى أن المملكة العربية السعودية لا يعوزها سياسات وقرارات منظمة لعملية تنمية الإسكان وتيسير المسكن لمستحقيه من المواطنين بكافة شرائحهم، ولكن المطلوب في الفترة المقبلة هو تحديد الأطر والآليات التفصيلية لتنفيذ تلك السياسات على أرض الواقع فلتتحقق المبادئ والمعايير المنشودة للتنمية الإسكانية وتلبى الاحتياجات الحالية والمستقبلية من الإسكان بالكم والنوعية القياسية المطلوبة. ويمكننا طرح عدد من التوصيات التي ستساهم في تحقيق الأهداف المنشودة لقطاع الإسكان بالمملكة:

- إيجاد قاعدة معلومات شاملة توضح الجهات المعنية بالإسكان بالمملكة العربية السعودية وما تم انجازه وما يتطلب في المستقبل والتكيف بذلك.
- قياس وتقييم ما تم انجازه من عمل في قضية الإسكان وفق ما أشارت إليه الخطط الخمسية التنموية بالمملكة العربية السعودية من سياسات وبرامج.
- التكيف بعملية التخطيط للتنمية العمرانية ومستوياتها وأبعادها كآلية هامة لتحقيق أهداف التنمية الوطنية ومنها توفير المسكن للمواطن.
- عدم إغفال مبادئ ومعايير التنمية العمرانية والإسكانية الشاملة في مراحل التخطيط لتوفير المسكن كون المسكن جزء من مكونات المكان المراد تخطيطها.
- عدم التعامل عند تخطيط المسكن على أنه جزء منفصل عن العناصر والمكونات الأخرى بالمدينة حيث أنه جزء يؤثر ويتأثر بالخدمات والعناصر الأخرى الخدمية والإنتاجية.
- توجيه المشاريع الإسكانية إلى المدن الصغيرة والمتوسطة، كآلية لإنجاح سياسات التنمية والوطنية المتوازنة وتزويدها بالخدمات الشاملة لتخفيف الضغط على المدن الرئيسية وإعطاء المستثمرين من القطاع الخاص التسهيلات للمشاركة في ذلك.
- مراجعة سياسات التخطيط للتنمية العمرانية بشكل دوري ومنها سياسات استعمالات الأراضي السكنية وتطويرها حسب المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية للسكان.
- الاستعانة بالأدلة التخطيطية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ومنها دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية وغيره.
- وضع خطة شاملة لتعاون جميع القطاعات مع الهيئة العامة للإسكان لإنجاح مهامها.
- تشجيع مشاركة المواطن والمؤسسات الخاصة بطرح الآراء والأفكار من خلال الحوار المستمر بجميع القضايا التنموية ومنها قضية الإسكان وحثهم على لعب دور أكثر فعالية وإيجابية في تحقيق الأهداف المنشودة.
- تفعيل دور الجمعيات المهنية ذات العلاقة بعملية التنمية الإسكانية مثل مجالات العمارة والتخطيط العمراني والتنمية العقارية وإدارة المشروعات الإسكانية والإنشاء والإدارة وغيرهم.

- تشجيع الجامعات لعمل المزيد من الأبحاث ذات العلاقة بمجال الإسكان.
- تفعيل القرارات الصادرة والخاصة بعمل إستراتيجية بعيدة المدى لعلاج قضايا الإسكان، وعمل قاعدة معلومات متكاملة توضح جهود القطاعات المختلفة في مجال الإسكان ورصد ما تم منحه من أراضي والتي يمكن منحها داخل وخارج النطاق العمراني.
- الاهتمام بتوفير أراضي سكنية داخل النطاق العمراني للمدن الكبيرة، مع تطوير المناطق المجاورة لها، والعمل على مراجعة استعمالات الأراضي ووظائفها بصورة دورية من أجل توفير مساحات أكبر للأغراض السكنية، وتشجيع التوجه نحو التوسع العمراني الرأسي، وترشيد المساحات المخصصة للأغراض التجارية.
- دراسة سبل تخفيض تكلفة تنمية مشروعات الإسكان على المراحل المختلفة لعملية التنمية بدءاً من تخطيط المدينة ثم الحي والتصميم المباني والوحدات السكنية ثم مراحل التشييد والتشغيل والصيانة.

### ١٣- المراجع.

- [١] موقع مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات الديموغرافية:  
<http://www.cdsi.gov.sa/showcatalog.aspx?lid=25&cgid=2>
- [٢] الموقع الإلكتروني لوزارة الاقتصاد والتخطيط <http://www.planning.org.sa>
- [٣] صحيفة الرياض - السبت ١٣ رمضان ١٤٢٩هـ - ١٣ سبتمبر ٢٠٠٨م - العدد ١٤٦٩١
- [٤] وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠٠٣، التنمية العمرانية لمنطقة المدينة المنورة من منظور الحفاظ على البيئة والتنمية المستدامة، أمانة المدينة المنورة، إدارة التنمية الإقليمية.
- [٥] عبداللطيف، محمود، فورتية، سليمان. ٢٠٠٤م. الاختلاف في مفهوم المسكن الميسر وانعكاساته على سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية، ندوة الإسكان الثانية المسكن الميسر، ٢٨-٣١ مارس ٢٠٠٤م، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، الرياض.
- [٦] الموقع الإلكتروني: [www.smartgrowth.bc.ca](http://www.smartgrowth.bc.ca)
- [٧] (الرياض - الأربعاء ٦ رجب ١٤٢٩هـ - ٩ يوليو ٢٠٠٨م - العدد ١٤٦٢٥)
- [٨] الموقع الإلكتروني:
- [http://www.bab.com/persons/107/show\\_particle.cfm?article\\_id=489](http://www.bab.com/persons/107/show_particle.cfm?article_id=489)
- [٩] نورين، فاضل. تحديد الاحتياجات الإسكانية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة ٢٠٠٥-٢٠٢٤، الموقع الإلكتروني: [www.mep.gov.sa](http://www.mep.gov.sa)
- [١٠] (صحيفة عكاظ، العدد ٢٢٩٦، ٣٠/٩/٢٠٠٧م)،
- [١١] (صحيفة اليوم، العدد ١٢٥٤٨، ٢٣/١٠/٢٠٠٧م).
- [١٢] (صحيفة الاقتصادية، العدد ٥٠٠٧، ٢٧/٦/٢٠٠٧م)

- [١٣] صحيفة عكاظ، الثلاثاء ٢٩/٠٨/١٤٢٨هـ، ١١/ سبتمبر/٢٠٠٧ العدد: ٢٢٧٧
- [١٤] (صحيفة اليوم، العدد ١٢٢٨٢، ٣٠/١/٢٠٠٧م).
- [١٥] صحيفة الوطن، ٢١/٢/٢٠٠٨م، العدد ٢٧٠١
- [١٦] (صحيفة الاقتصادية، العدد ١٤٢٩/٠٩/٠٧هـ)
- [١٧] صحيفة الوطن، ٣١/٣/٢٠٠٨م، العدد ٢٧٤٠
- [١٨] النفيعي، خالد مطلق، (١٤٢٧هـ)، مراكز النمو وعملية التخطيط للتنمية الإقليمية في المملكة العربية السعودية: دراسة في جغرافية التنمية الإقليمية مع التطبيق على منطقة القصيم الإدارية، رسالة دكتوراه، غير منشورة جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، الرياض.
- [١٩] الموقع الإلكتروني لوزارة الشؤون البلدية والقروية <http://www.momra.org.sa>
- [٢٠] الخضير، عبدالعزيز عبدالله، (٢٠٠٦م)، مجلة تقنية البناء، العدد التاسع، وزارة الشؤون البلدية والقروية، المملكة العربية السعودية الرياض.
- [٢١] الهدلول، صالح على، (٢٠٠٣)، تطور التخطيط العمراني ودوره في تحقيق أهداف التنمية، الندوة الأولى لتطوير البرامج الأكاديمية في تخطيط المدن وممارسة المهنة في المملكة العربية السعودية، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن. الدمام.
- [٢٢] صحيفة الجزيرة، ٢٨/١٠/١٤٢٧هـ، العدد ١٢٤٧٠