

**الخصائص الجغرافية والثقافة
العمرانية لدى ملك
شقق التمليك السكنية
بغرب مدينة الدمام.**

منى بنت عبد الله بن منقاش العتيبي

تخصص جغرافية العمران، قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية،
كلية الآداب للبنات، جامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل، الدمام.

الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق التملك السكنية بغرب مدينة الدمام

منى بنت عبد الله بن منقاش العتيبي

تخصص جغرافية العمران، قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية، كلية الآداب للبنات، جامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل، الدمام.

البريد الإلكتروني: maalotaibi@iau.edu.sa

ملخص:

هدفت الدراسة إلى التعرف على الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق التملك السكنية بغرب مدينة الدمام. لذا تركزت الدراسة على محورين مهمين: الأول هو دراسة أهم الخصائص الجغرافية لملاك شقق التملك بأحياء غرب مدينة الدمام، والثاني هو ثقافتهم العمرانية كمواطنين سعوديين حول منتج عقاري حديث النشأة هو (شقق التملك)، من حيث مدى تقبل أو عدم تقبل فكرة المساكن المشتركة كتوسع رأسي، والتخلي عما يعرف بالتوسع الأفقي الذي يتميز من خلال سكنى الفلل المنفصلة. ومن ناحية أخرى، معرفة أهم أسباب تملكهم لهذه الشقق السكنية، ودور الشركات العقارية المطورة والمنفذة لهذه الشقق وهل من الممكن اعتبار هذه الشقق التملكية احد الحلول لأزمة السكن. ومن أهم نتائج تلك الدراسة: أن الشريحة السكانية المستهدفة لهذا المنتج العقاري الحديث النشأة كانت تتمثل في الفئة العمرية ما بين (من ٣٠ سنة إلى -٤٩ سنة) أي فئة الشباب حديثي الزواج حيث وصلت نسبتهم (٩٠%) من إجمالي ملاك الشقق، كما اعتبروا أيضا من ذوي الدخل المتوسط. أوضح أكثر من نصف الملاك أن امتلاكهم لشقق التملك هو حل مؤقت لحين امتلاك بيت العمر النهائي، كما أيد (٦٨% منهم) ثقافة السكن المشترك، وبالتالي فمن الممكن إذن تطويع

مفهوم فكرة الأبراج السكنية في مدينة الدمام كأحد حلول مشكلة السكن، بمعنى قد لا نقارن بينها وبين ما هو قائم في دول العالم من حيث تعدد الأدوار إلى ما يرتفع عن ثلاثين دور سكني، بل يقل إلى ستة أو ثمانية أدوار، هو ما ليس يحق له الأخذ به حالياً داخل الأحياء السكنية حيث يبلغ ارتفاع مساكنها ما بين دورين أو ثلاثة فقط.

الكلمات المفتاحية: الخصائص الجغرافية، الثقافة العمرانية، الشركات العقارية، شقق التملك السكنية، مدينة الدمام.

Geographical Characteristics and Urban Culture among Owners of Apartments in the West of Dammam City

Mona bint Abdullah bin Menkash Alotaibi

Urban Geography, Faculty of Arts, Imam Abdulrahman Bin Faisal
University, Al dammam

Email: maalotaibi@iau.edu.sa

Abstract:

This study aimed to explore the geographical characteristics and urban culture among owners of apartments in the west of Dammam city. The study focused on two important cores: the first is of the most important geographical characteristics of the owner of the ownership apartments in neighborhoods west of Dammam, and the second is their urban culture as Saudi citizens about a newly developed real estate product (ownership apartments), in terms of acceptance or not accept the idea of common housing as vertical expansion, For what is known as urban well-being, which is to live in separate villas as horizontal expansion. On the other hand, know the most important reasons for owning these apartments and the role of real estate companies developed and implemented for these apartments and whether these apartments can be considered one of the solutions to the housing crisis. One of the most important results of the study was that the target population of this newly created real estate product was the age group (30 years to 49 years old), ie, the newly-married youth group (90%) More than half of the owners explained that owning ownership apartments is a temporary solution

until they have the final age house. 68% of them supported the shared housing culture, so it is possible to adapt the concept of residential towers in Dammam as a solution to the problem of housing. What is in the countries of the world in terms of multiple roles to more than thirty residential homes, but less to six or eight roles, and not what is currently in the residential neighborhoods of only three or three.

Keywords: Geographical Characteristics - Urban Culture
– Real estate - Apartments - Dammam City

الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق التمليك السكنية بغرب مدينة الدمام

المقدمة:

يعد الامتداد العمراني باتجاه رأسي مستقبل المدن الحديثة النشأة، لكن التطبيق أو الفهم الخاطئ له جعل منه نمطا غير مرغوبا حيث استمر التوسع العمراني الأفقي بل لا يزال قائماً في كافة المدن السعودية، يشجعه على ذلك تلك المساحات الشاسعة للمملكة (مقارنة بعدد سكانها)، ولا نختلف على أن التوسع العمراني الأفقي كان مطلوباً في فترة سابقة، عندما كانت المدن ذات مساحات صغيرة وقليلة السكان، وعندما ارتبطت بأعمال اقتصادية بأفضل مميزات، أما الآن اختلف الوضع تماماً، نظراً للتزايد الديموجرافي وانخفاض الدخل الاقتصادي، وغلاء المعيشة، وندرة الوظائف، بل وارتفاع أسعار الأراضي السكنية والفلل المستقلة، كل ذلك ساهم بشكل أو بآخر في ظهور ما يسمى بأزمة السكن.

وتعد شقق التمليك بمثابة وحدة عقارية حديثة ومرغوبة من شريحة كبيرة من سكان مدينة الدمام، خاصة ممن هم من ذوي الدخل المحدود والمتزوجين حديثاً، فبتطبيق نظام التوسع الرأسي يمكن توفير عدد أكبر من المساكن لعشرات الأسر، على مساحة أرضية واسعة قد لا تفيد أكثر من ثلاث أو أربع أسر فقط، في حالة التوسع الأفقي، ومن ناحية جمالية وعمرانية حضارية فإن الاتساع الرأسي للمدن يكسبها نوعاً من الجمال والنهضة العمرانية الحديثة مع تميزها بإضافة معالم عمرانية جديدة لها.

لذا ركزت الدراسة وبشكل مختصر على بعض المحاور التالية:

١. الخصائص الجغرافية العامة الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية لملاك شقق التمليك، للخروج بصوره تفصيلية وتقييم حقيقي لهؤلاء

السكان طبقاً لثقافتهم العمرانية نحو مدى تقبل أو عدم تقبل فكرة (المساكن المشتركة كتوسع رأسي والتخلي عن الرفاهية العمرانية الأفقية من خلال تفضيل السكن في الفلل كوحدات سكنية منفصلة).

٢. مفهوم شقق التمليك السكنية/ وأهم أسباب الإقبال على شرائها، وهل ساهمت هذه الشقق في تقديم حل لمشكلة السكن وما هي مطالب السكان لمن يهيمه الأمر (من مسؤولين أو جهات أو وزارات ترتبط بالتعمير). وتوضح إحصاءات وزارة العدل أن إفراغ (صكوك الفلل) كان يمثل الكفة الراجعة حتى فترة معينة خاصة قبل عام (٢٠٠٩م) (وزارة العدل ٢٠١٧م، بيانات غير منشورة)، ثم بدأت هذه الكفة تتوازن مع كفة شقق التمليك في السنوات الأخيرة، ثم أخيراً رجحت كفة الشقق في ميزان الإفراغ العقاري، مما يثبت قطعاً تغيير نظرة المواطن، بفعل ظروف مختلفة، وتحوله بوضوح من فكرة المسكن التقليدي إلى المسكن الذكي المحدث، والذي قد يقع ضمن منطقة كتلية عمرانية.

تساؤلات الدراسة:

١. ما أهم الخصائص (السكانية) و(الاجتماعية) و(الاقتصادية) لملاك هذه الشقق وما هي الفئات السكانية المستهدفة التي تخدمها هذه الشقق؟
٢. هل توجد لدى ملاك شقق التمليك ثقافة عمرانية تجاه هذه النوع الجديد من العقار؟ أي هل هناك ما يعرف بـ (ثقافة السكن المشترك) لديهم؟ و هل هناك تقبل لفكرة التوسع العمراني الرأسي عوضاً عن الأفقي؟
٣. هل ساهمت بالفعل شقق التمليك في معالجة أو حل أزمة السكن إن وجدت، خاصة أمام فئة الشباب المقبل على الزواج أو حتى محدودي الدخل، أم أن هناك حلولاً أخرى؟

٤. ما أهم أسباب الإقبال على شراء هذه الشقق السكنية وما هي متطلبات ممتلكيها من الجهات التي يهتما الأمر؟

أهداف الدراسة:

١. التعرف على أهم الخصائص السكانية والاجتماعية والاقتصادية لملاك شقق التمليك بأحياء غرب مدينة الدمام، وما هي الفئة السكانية المستهدفة التي تخدمها هذه الشقق.

٢. تحديد مفهوم شقق التمليك من وجهة نظر ساكنيها تحديدا وذلك في محاولة للتعرف على ثقافتهم العمرانية تجاه تقبل أو عدم تقبل ثقافة السكن المشترك وفكرة التوسع العمراني الرأسي بدلا عن الأفقي وأيضا من وجهة نظر الشركات العقارية المطورة والمنفذة لهذا النوع من الإنتاج العقاري الجديد.

٣. التعرف على مدى مساهمة شقق التمليك في معالجة (أو حل أزمة السكن) أن وجدت خاصة أمام فئة الشباب المقبل على الزواج أو حتى محدودي الدخل.

٤. تحديد أهم أسباب الإقبال على شراء هذه الشقق (السكنية التملكية) ومطالب السكان ممن يهمة الأمر سواء المسؤولين أو جهات أو وزارات التعمير والتوسع العمراني.

- منهجية وخطوات الدراسة:

من المتعارف عليه أن من أهم المناهج التي يتم خلالها تناول أي ظاهرة جغرافية -طبيعية كانت أم بشرية- هما المنهجان المتكاملان الموضوعي والإقليمي، فهي تتناول موضوع معين هو الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق التمليك السكنية، وذلك في إقليم محدد (أحياء غرب مدينة الدمام) بالإضافة إلى المنهج الأصولي

في دراسة العوامل المؤثرة في نشأة وتطور وتوزيع العمران، وكذلك المنهجين التاريخي والتأملي (Retrospective) للربط بين الماضي والحاضر في دراسة مراكز العمران وتطورها، وكذلك المنهج التحليلي في التعامل مع بيانات البحث. فالدراسة تحليلية وصفية لملاك (ساكني) شقق التمليك في غرب مدينة الدمام تحديداً، استخدمت فيها الخرائط والجداول والأشكال البيانية المختلفة في عرض وتوثيق بياناتها*.

أهمية الدراسة:

تهتم جغرافية العمران بتطوير النظريات والقوانين العامة (الجانب العلمي البحثي) حسب، بل أصبحت علماً تطبيقياً يساعد في حل المشكلات التي تواجه المدن وتحسين وتوسيع بيئة القرار بالنسبة لصناع القرار في المدن، وهي تنظر إلى المدن كنموذج مصغر (Microcosm) للمجتمع الكبير، فغاية التخطيط الإنمائي هو إسعاد الإنسان وتحسين بيئة حياته، لذا فجغرافية العمران لا يمكن أن تغفل عن أهمية دراسة مشكلة مجتمعية هي مشكلة السكن، فالعديد من الدراسات التحليلية للهيكلة العمرانية بمدن (غرباً ووسطاً وشرقاً) أظهرت الحاجة إلى ضرورة التوسع المستمر في البناء بسبب ازدياد معدلات نمو السكان والتي قد لا تتماشى أو تتجاوب مع معدلات النمو السنوي لقطاع التشييد والبناء، لذا كان التحول من سياسة التوسع الإسكاني الأفقي إلى المكاني ومن المدينة إلى الضواحي الجديدة أمر جاد لا بد منه، حيث ظهرت شقق التمليك وبأعداد كبيرة في العديد من مدن

* أي اتباع المنهج الجغرافي الصحيح من زوايتين، الحالي والسابق باتباع تحديد الإقليم غرب مدينة الدمام، تطبيق النتائج، تحليل البيانات، تزيل البحث بالخرائط مع الجداول والأشكال البيانية.

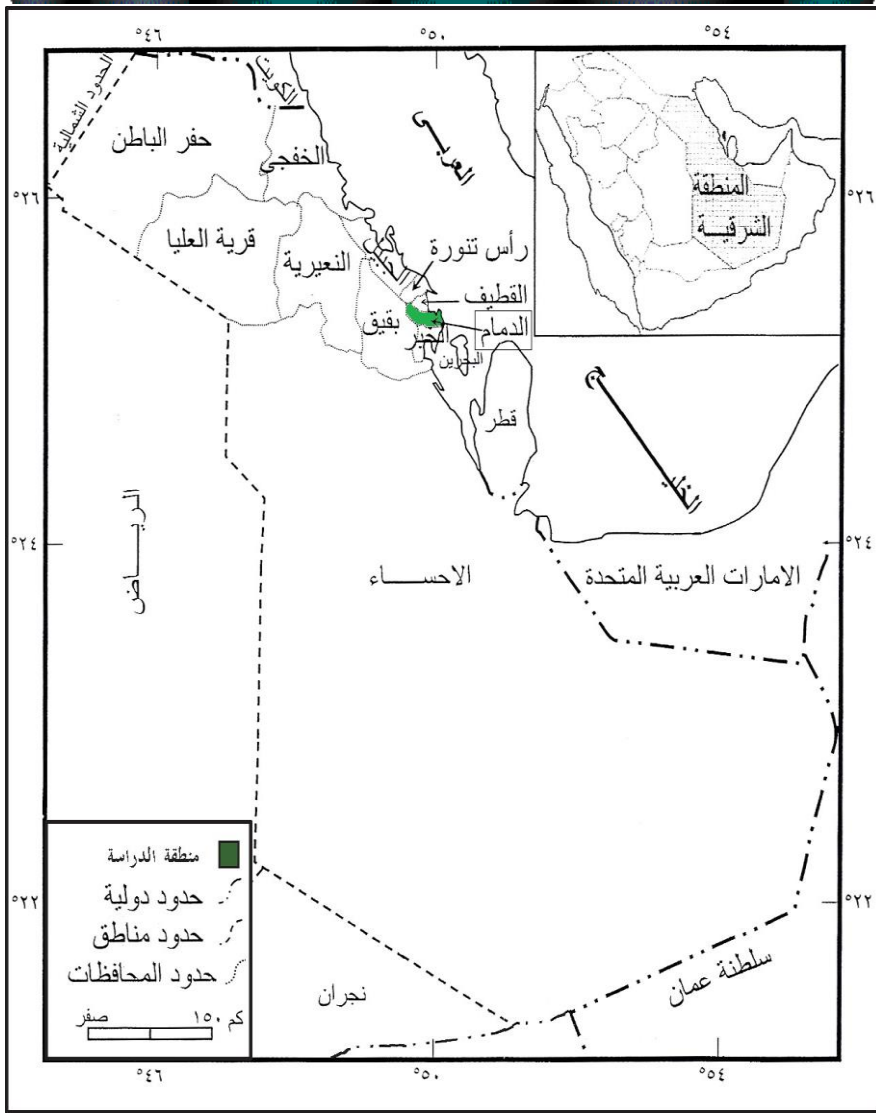
المنطقة الشرقية خاصة حاضرة الدمام و بمدنها الرئيسية الثلاث (الدمام، الخبر، الظهران) بين عامي (٢٠٠٧-٢٠١٧م). (اللجنة الوطنية العقارية لمجلس الغرف السعودية، ٢٠١٦م، بيانات غير منشورة).

فالدمام تتربع على قمة الهرم الحضري بدرجة مركزية بلغت ٧٣٠٠٠٠ درجة وهو ما يعادل حوالي ثلث درجات المركزية في كامل المنطقة الشرقية، كما أنها تعد الأسرع في معدلات النمو الحضاري بالمملكة خلال السنوات العشر الماضية، كما تعد من أهم بقاع العالم الاقتصادية لوفرة مناطق النفط بها، ووجود العديد من شركاته العملاقة مما أدى لقيام الطفرة الاقتصادية بها والذي بدوره ساعد على زيادة الطلب على الإسكان وما يلزمه من خدمات، مما يعني الزيادة العالية لتوتيرة اتجاه الحضرية العمرانية. (الجار الله، ٢٠٠٢م، ص: ٦٩)

منطقة الدراسة:

تقع الدمام على ساحل الخليج العربي، وتحدها المياه من ثلاث جهات، شمالا وشرقا وجنوبا وكأنها شبه جزيرة مصغرة، كما تبلغ مساحتها ١٤٧١,٠٨ كم^٢. انظر الشكل رقم (١). كما تعد مركز الاقتصاد إلى جانب أنها العاصمة الحضرية والإقليمية للمنطقة الشرقية ويقدر عدد سكان الحضر بها حوالي ١,٢٠٢,٢٧١ نسمة أي بنسبة ٣٦% من إجمالي عدد السكان في المنطقة الشرقية، (العتيبي، ٢٠٠٠م، ص: ١٣)، إذ يتمركزون في الطرف الشمالي الشرقي منها، و يتميز سطحها باستوائه وانحداره بشكل نسبي نحو الخليج العربي الشرق، وهذا من العوامل المشجعة للبناء العمودي وما يتصل به من بنى تحتية قد لا تحتاج تلك التكلفة العالية مقارنة بالمدن الجبلية المتضرسة أو غيرها.

الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملك شفق التملك السكنية بغرب مدينة الدمام



شكل رقم (١) موقع مدينة الدمام بالمنطقة الشرقية من المملكة العربية

السعودية

المصدر: العتيبي، منى عبدالله، جغرافية العمران الريفي في محافظة القطيف، ٢٠٠٩م،

ص ١٢.

بلغ عدد المساكن المشغولة بمدينة الدمام ما يقارب (١٤٩١٠٠ مسكن) من جملة عدد المساكن المشغولة بالمنطقة الشرقية ككل والبالغ عددها نحو (٦١٨٦٢٨ مسكن)، حيث جاءت في المركز الثاني مباشرة من حيث المساكن المشغولة بعد مدينة الأحساء البالغة (١٥٢٨٥٣ مسكن)، (انظر الجدول رقم ١، والشكل رقم ٢) أي أن مدينة الدمام شكلت الربع تقريبا (٢٤,١٠ %) من النسبة العامة للمساكن المشغولة. كذلك احتلت مدينة الدمام المركز الثاني بعد الأحساء من حيث عدد السكان بها (مصلحة الإحصاءات العامة والمعلومات، النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١هـ).

والجدول رقم (١) يوضح أن: متوسط عدد المساكن المشغولة بلغ (٥٦,٢) ألف مسكن لكل مدينة من مدن محافظات المنطقة الشرقية وذلك بانحراف معياري لعدد المساكن المشغولة عن المتوسط بمقدار (٥٦,٦) ألف مسكن. كما بلغت درجة الارتباط بين المساكن المشغولة وجملة السكان ٠,٩٠، وهي درجة ارتباط طردية قوية.

جدول (١) المساكن المشغولة وتعداد السكان بمحافظة المنطقة

الشرقية، ١٤٣١هـ.

المحافظة	المساكن المشغولة	جملة السكان
الدمام	١٤٩١٠٠	٩٠٣٥٩٧
الأحساء	١٥٢٨٥٣	١٠٦٣١١٢
حفر الباطن	٥٦٤٧٢	٣٨٩٩٩٣
الجبيل	٤٨٦٧٦	٣٧٨٩٤٩
القطيف	٧٧٦٣٧	٥٢٤١٨٢
الخبر	٩٦٨٠٩	٥٧٨٥٠٠
الخفجي	١٠٤٣٧	٧٦٢٧٩
راس تنورة	٧٧٢٧	٦٠٧٥٠
بقيق	٧٨٤٤	٥٣٤٤٤
النعيرية	٧٣٢٦	٥٢٣٤٠

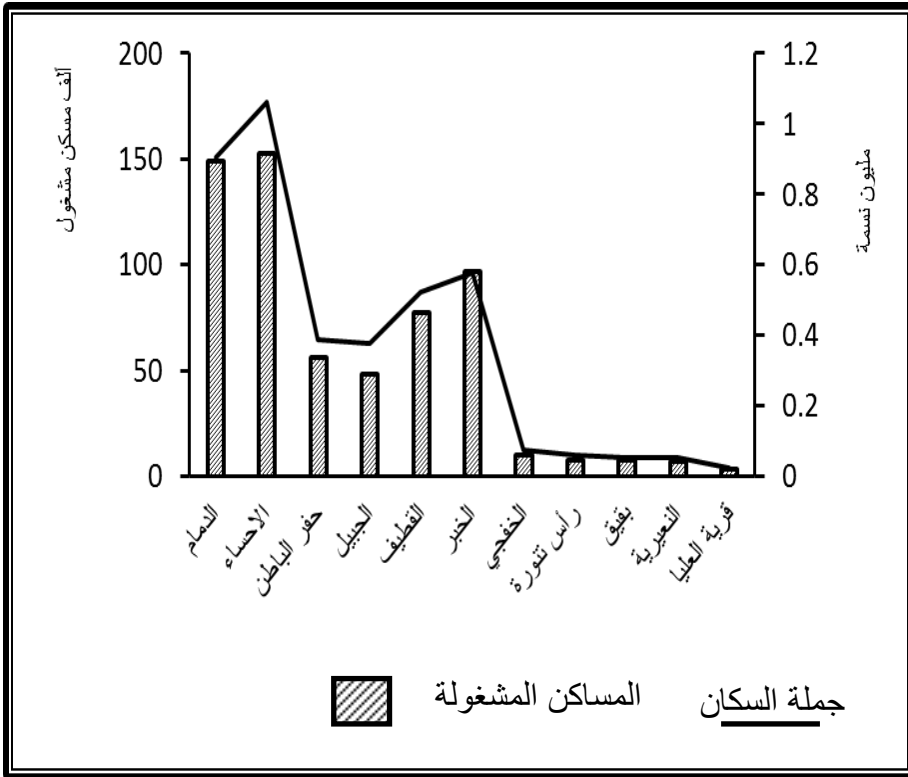
• ويعد الانحراف المعياري أحد المقاييس المهمة لمعرفة التشتت، وقد طبقت الدراسة الانحراف المعياري، (Standard deviation) وهو أحد أهم مقاييس التشتت، التي تستخدم في قياس اختلاف مجموعة من البيانات أو تشتتها، وهذه المقاييس مكتملة ومتممة لمقاييس النزعة المركزية التي تستخدم في إعطاء القيمة العددية التي تتجمع وتتركز حولها أكثر القيم والمشاهدات، حيث إن مقاييس النزعة المركزية لوحدها غير كافية دائماً لإعطاء تصور واضح وكامل عن البيانات التي يتم تطبيقها عليها؛ ولذلك تستعمل مقاييس التشتت إلى جانب مقاييس النزعة المركزية، فمقاييس النزعة المركزية تعطي القيمة الوسطية فقط، أما درجة تباعد البيانات وتشتتها حول هذه القيمة، فإن حسابها يتم عن طريق مقاييس التشتت.

العدد الرابع والعشرون [ديسمبر ٢٠١٩م]

٢٤٦٣٤	٣٧٤٧	قرية العليا
٤١٠٥٧٨٠	٦١٨٦٢٨	إجمالي المنطقة
٣٧٣٢٥٣	٥٦٢٣٩	المتوسط
٣٦٥٣٨٢	٥٦٦٢١	الانحراف المعياري

شكل (٢) المساكن المشغولة وتعداد السكان بمحافظة المنطقة

الشرقية، ١٤٣١هـ



المصدر: الجدول رقم (١) والشكل رقم (٢) من إعداد الباحثة استنادا إلى:

بيانات النتائج الأولية لتعداد العام للسكان والمساكن، ١٤٣١هـ

- خطوات الدراسة ومصادر بياناتها:

تم إنجاز هذه الدراسة على عدة مراحل:

١. مرحلة الاطلاع على المصادر المكتبية التي عالجت موضوع السكن العمراني بشكل عام، أما موضوع الدراسة نفسها فلم توجد حقيقة سوى بيانات قليلة عنه من التقارير والنشرات الصادرة من عدد من الجهات الحكومية والأهلية والأكاديمية ذات العلاقة بالموضوع (كوزارة الإسكان ووزارة العدل ووزارة التخطيط العمراني بالدمام، وأيضا صندوق التنمية العقاري وبيانات من الغرفة التجارية الصناعية بالدمام خاصة اللجنة العقارية وأيضا بيانات من بعض الشركات العالمية للاستثمار والتطوير العقاري في المنطقة).

٢. مرحلة الزيارات الميدانية الاستطلاعية لأحياء غرب مدينة الدمام، للتعرف على المنطقة بهدف تصميم استمارة الاستبيان، من خلال ما تم إجراؤه من اتصالات هاتفية ومقابلات شخصية مع عدد من المسؤولين من (مستثمرين عقاريين أو مهندسين استشاريين أو معماريين أو حتى أصحاب المكاتب العقارية و بعض المقاولين) بهدف جمع المادة العلمية وللتأكد من صحة بعض البيانات المكتوبة أو المدونة عنها.

٣. مرحلة الدراسة الميدانية: تعد استكمالاً لمرحلة جمع المادة العلمية وتركزت على (٩٠٠ استمارة استبيان)، لم يصل منها سوى (٥٨٠ استمارة فقط)، (أنظر الملحق). تضم أحياء غرب مدينة الدمام (الفيصلية، ضاحية الملك فهد، الندى، طيبة، النور، أحد، بدر، الفرسان، المنار، الشعلة، الأمل، الأنوار، الضباب، الفيحاء، الصناعية، الامانة، المطار، الشروق، الهضبة) والبالغ عددها تسعة

عشر حيا سكنيا، أما توزيع الاستبانات فكان على تسعة أحياء فقط هي (الفيصلية، الندى، طيبة، المنار، احد، بدر، الضباب، النور، ضاحية الملك فهد) والتي تمثل ما نسبته (٤٧,٤%) من جملة أحياء غرب الدمام)، وقد جاء اختيار هذه الأحياء تحديدا دون غيرها لعدد من الأسباب: أهمها تميزها بموضع وموقع أكثر أفضلية مما جعلها تتمتع بدرجة اكبر من المركزية (Centrality) في مقابل درجة أعلى من الهامشية (Periphcrnality) لبقية الأحياء الأخرى، فهي تمثل الموقع المتوسط لأحياء الغرب بل وتتوفر فيها معظم الخدمات التي يحتاجها السكان مما اوجد التفاعل المكاني والحركة السكانية بداخلها دوناً عن بقية الأحياء الأخرى والتي يعد بعضها أحياء ناشئة حديثة جدا وتخلو تماما من الخدمات، إضافة إلى تنوعها من حيث النشأة فبعضها قديم تجاوز (٣٥ سنة) منذ إنشائه كأحياء (أحد، بدر)، والآخر حديث كأحياء (طيبة، الندى، المنار) أما البقية فتأتي في مرحلة وسطية من حيث نشأتها. كما تتميز هذه الأحياء التسعة بكثافة شققها التملكية خاصة حي (ضاحية الملك فهد) والذي يشكل ما نسبته (٢١%) من جملة شقق التمليك بأحياء غرب الدمام أي الخمس تقريبا.

٤. مرحلة دراسة الاستثمارات البحثية وتبويب بياناتها حسب ما تقضيه الدراسة وعرضها في جداول إحصائية وأشكال بيانية تخدم كتابة البحث، وتمثيلها كارتوجرافيا، وتحليلها وتسجيل النتائج التي تم التوصل إليها، وإجراء بعض الطرق الكمية عليها.

٥. المرحلة الأخيرة الجامعة بين الميداني والوثائقي والمعلومات، كما أنها مرحلة تفسير النتائج التي تم التوصل إليها، وما يتبعها من رسم خرائط.

فجغرافية العمران كما ذكرنا سابقا، أصبحت علما تطبيقيا يساعد في حل المشكلات التي تواجه المدن وتحاول توسيع بيئة القرار بالنسبة لمتخذي القرار في المدن وهي تنظر إلى المدن كنموذج مصغر (Microcosm) للمجتمع الكبير. حيث إن غاية التخطيط الإنمائي هو حل مشاكل الإنسان وتحسين بيئة حياته. وبما أن حوالي ٩٠% من سكان المملكة سكان حضر فإن الجزء الأساسي من أهداف وسياسات وبرامج ومشاريع خطة التنمية متعلق بالمدن (الجبر، ١٤٣٥هـ، دراسة مستقبلية لاحتياجات المساكن، ص ٢).

لذا فإن دراسة العمران حاليا: خرجت من النطاق التقليدي وبدأت الدراسات والأبحاث تتجه نحو التخطيط الحضري وإعادة تجديد المدن من أجل الاستدامة بل وخلق مدن سعيدة قائمة على التصميم الحضري المتواكب مع احتياجات ساكني المدن أي بتعبير يمكن أن نطلق عليه (استثناس المدن) ومن الأمثلة على ذلك كتاب Happy City (Transforming our Lives Through Urban Design - Charles Montgomery).

أولا- الإطار النظري للدراسة: شقق التمليك - المفهوم و الخصائص:

حسب النظام المعمول به في المملكة العربية السعودية هناك تعريف ببعض المصطلحات العمرانية والخاصة بالوحدات السكنية كالتالي (اللجنة الوطنية العقارية لمجلس الغرف السعودية، ٢٠١٦م، بيانات غير منشورة):

١. الأرض: هي القطعة المخصصة لتشييد بناء عليها، وإنشاء مرافقه وخدماته، حسب المخطط الهندسي المعتمد برخصة البناء.

٢. الوحدة العقارية: هي الدار أو الشقة أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه، وإجراء حقوق الملكية عليه، والتصرف به مستقبلا عن أجزاء البناء الأخرى.

٣. المالك: هو الذي يملك وحدة عقارية مستقلة، سواء كان واحدا أو أكثر.

٤. الصيانة والترميم: هي الأعمال اللازمة لحفظ البناء سواء كانت لوحدة مستقلة أو ما تشمله الملكية المشتركة، كالمصعد والسلم والحديقة وسطح البناء العلوي.

٥. الأجزاء المشتركة: هي الأرض المشيد عليها البناء، والحدائق، والارتدادات، وهيكل البناء، والسطح، والمداخل، والسلم، وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك، ملتصقة أو منفصلة، كالمواقف، والممرات، والنوافير، والمصاعد، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

ومن المتفق عليه الآتي:

- لكل مالك أن يبني على قطعة أرضه ضمن حدود الأنظمة والتعليمات بناء من طابق أو أكثر، ويفرزه إلى وحدات عقارية مستقلة تبعا للتصميم المعتمد في المخطط والرخصة، ويكون تصرفه في كل أو بعض هذه الوحدات باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.
- ترقم الوحدات العقارية في البناء الواحد ترقيما تسلسليا ، بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين عقاريتين في البناء الواحد.
- تبقى محتويات صك الملكية مطابقة لأوصاف قطعة الأرض وحدودها وشكلها وأوصاف الوحدة العقارية وحدودها وشكلها الهندسي، فإذا اختلفت

- الأوصاف عن الواقع تجري الجهة المختصة تصحيح بيانات الصك وفقا للإجراءات النافذة، ويمكن إصدار صك لكل وحدة.
- إذا اشترك شخصان فأكثر في تشييد بناء، اعتبروا جميعا شركاء في ملكيته، أرضا وبناء، ملكية شائعة في كل طبقاته ووحداته العقارية، وملاحقه، كل بنسبة مساهمته في رأس المال والمصروفات، ما لم يكن في العقد اتفاق بخلاف ذلك.
 - للشركاء أن يتقاسمون حصصهم الشائعة في البناء المشترك، ويختص كل منهم بوحدة عقارية أو أكثر، فإن لم يتفقوا على القسمة فلطالبها اللجوء إلى القضاء.
 - تكون الحواجز الجانبية والجدران بين وحدتين متلاصقتين في بناء قائم مشتركة بين أصحابها ما لم يثبت خلاف ذلك، ولا يحق لأي منهما استعمال حصته فيما يلحق ضررا بالآخر.
 - يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءا مشاعا في الأرض والبناء، ويلحق بالوحدة العقارية إلحاقا تاما في التصرفات جميعا ما لم يتفق على خلاف ذلك.
 - على مالك الوحدة صيانة حصته المستقلة وترميمها، ولو لم يكن ينتفع بها لدفع الضرر عن الآخرين أو عن الأجزاء المشتركة.
 - على صاحب الطابق الأدنى القيام بالأعمال والترميمات العادية لمنع ضرر الطابق العلوي وسقوطه، وعلى صاحب الطابق العلوي ألا يحدث في بنائه ما يضر بالطابق السفلي، وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع ضرر الطابق الأسفل منه.

- تتم إجراءات نقل الملكية أمام الجهة المختصة في توثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها، وفقاً للإجراءات النافذة، مع مراعاة ما ورد في هذا النظام.
- إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية البناء، فإن كان النزع لكامل البناء أو بعضه، أو لما هو مشترك كالحديقة والارتداد؛ فإن لكل مالك من التعويض بقدر يناسب قيمة ما يملكه من البناء.

تعريف الشقة: Apartment

هي وحدة سكنية تقع ضمن مجمع سكني متعدد الطوابق ويتألف كل دور من أدوار المبنى السكني من شقة أو أكثر، تكون الشقق السكنية مؤجرة لساكنيها أو مملوكة لهم، كما قد تمتد الملكية إلى الأرض التي أقيم عليه المبنى حسب العقد بين الطرفين (البائع والمشتري).

ويكون هناك استخدام مشترك للمرافق العامة مثل الممرات، ونظام التدفئة، والمصاعد، وحمام السباحة، وسطح البناية والحدائق الخارجية إن وجدت، ومواقف السيارات، والمناطق الخارجية هذه مُداره من قبل رابطة المالكين الذين يمثلون سوية ملكية المبنى كله. كما يتم تقسيم رسوم صيانة المباني كالأمن والتنظيف وخزانات المياه وغيرها في حصص تتناسب مع حجم كل شقة.

تعريف الشقة (قد تكون طابقاً كاملاً): شقة الطابق الكامل مثلها مثل الشقة العادية ولكنها تحتل طابقاً كاملاً من المبنى. وتسمى أيضاً شقة كاملة الدور.

تعريف شقة الاستوديو: هي شقة صغيرة مع حمامها الخاص والتي تجمع بين مساحة المعيشة ومساحة النوم ومطبخ صغير في غرفة واحدة و تتراوح مساحة الشقق الاستوديو عادة ما بين ٢٠ إلى ٤٠ متر مربع.

ثانياً: التحليل والمناقشة - واقع شقق التمليك في مدينة الدمام:

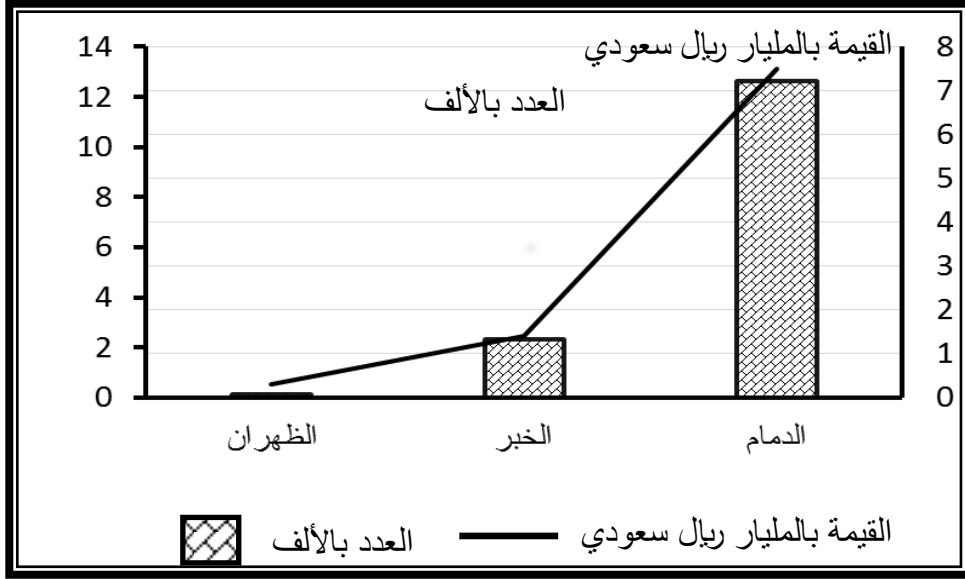
تصدرت مدينة الدمام باقي مدن الحاضرة (الخبر والظهران) في كثافة شققها التملكية ولا شك في ذلك طبعا - فهي الأكبر حجما من حيث المساحة والسكان في الحاضرة إضافة إلى وظيفتها الإدارية والخدمية والتي تمتد لتغطي مدن المنطقة الشرقية كافة، فحسب ما أكدته بيانات وزارة الإسكان خلال الفترة الزمنية (٢٠١٠م-٢٠١٧م) يتضح أن: حجم مبيعات شقق التمليك السكنية في الحاضرة وبمدنها الثلاث وصل نحو (٩,٢ مليار ريال سعودي) (وزارة الإسكان، ٢٠١٥م، بيانات غير منشورة)، كان النصيب الأكبر منها طبعا لمدينة الدمام وحدها وبنسبة بلغت (٨١%) من إجمالي هذه المبيعات أي حوالي (٧,٥ مليار ريال سعودي)، في حين كان نصيب مدينتي الخبر والظهران وعلى التوالي (١٥,٢%، ٣,٨%). (انظر الجدول رقم (٢) والشكل رقم (٣))، مما يعكس الهيمنة الحضرية لمدينة الدمام، والحقيقة التي ينبغي إدراكها جيدا هي أن صندوق التنمية العقاري السعودي كان له الدور الأكبر في زيادة الإقبال على شراء شقق التمليك هذه من قبل شريحة كبيرة من المواطنين وذلك بعد أن وجه بمنح (قرض ٥٠٠ ألف ريال) في حال الرغبة بتملك شقة تقل مساحتها عن ٢٤٠ م^٢. (صندوق التنمية العقاري، ٢٠١٥م، بيانات غير منشورة)

جدول رقم (٢) مبيعات شقق تملك حاضرة الدمام للفترة ما بين (٢٠١٠م -
٢٠١٧م)

مدن الحاضرة	العدد بالآلاف	%	القيمة بالمليار ريال سعودي	%
١- الدمام	١٢.٦	٨٤.٠	٧.٥	٨١.٥
٢- الخبر	٢.٣	١٥.٣	١.٤	١٥.٢
٣- الظهران	٠.١	٠.٧	٠.٣	٣.٣
المجموع	١٥.٠	١٠٠.٠	٩.٢	١٠٠.٠
المتوسط	٥	-	٣.١	-
الانحراف المعياري	٥.٤	-	٣.٢	-

المصدر: الجدول من إعداد الباحثة استنادا إلى: بيانات وزارة الإسكان،

٢٠١٥م، بيانات غير منشورة، الدمام.



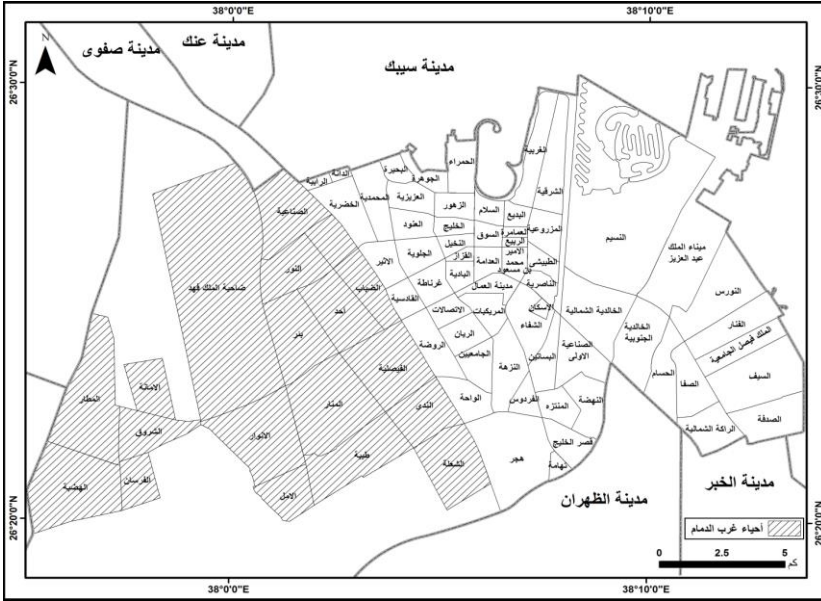
شكل رقم (٣) مبيعات شقق تمليك حاضرة الدمام للفترة ما بين (٢٠١٠م- ٢٠١٧م)

المصدر: من إعداد الباحثة استنادا إلى: بيانات الجدول رقم (٢).

ويوضح الجدول السابق أيضا أن متوسط عدد شقق التمليك بلغ (٥٠٠٠ شقة) لكل مدينة من مدن الحاضرة، وبتطبيق الانحراف المعياري، (Standard deviation) نجد أن أغلب البيانات تقل وتزيد عن المتوسط بمقدار (٥,٤ ألف) كما بلغت درجة الارتباط بين العدد والقيمة ٠,٩ وهي درجة ارتباط قوية وموجبة بين العدد والقيمة حيث زاد عدد المبيعات زادت القيمة.

ولقد ركزت الدراسة على أحياء غرب مدينة الدمام (الفصلية، ضاحية الملك فهد، الندي، طيبة، النور، أحد، بدر، الفرسان، المنار، الشعلة، الأمل، الأنوار، الضباب، الفيحاء، الصناعية، الأمانة، المطار، الشروق، الهضبة) والبالغ عددها تسعة عشر حيا سكنيا (انظر الشكل رقم ٤

و٥)، وذلك لعدة اعتبارات: منها أنها تحدد المسار أو التمدد العمراني للمنطقة والمتجه غربا ناحية مطار الملك فهد الدولي والذي ساهم بشكل أو بآخر في جذب العمران إليه. حيث إن التمدد العمراني شمالا وشرقا من الصعوبة بمكان لوجود الخليج العربي وما تحتاجه حينها عمليات الردم وغيرها من تكلفة مادية باهظة، ومن ناحية الجنوب اتصلت مدينة الدمام بمدينة الظهران، لذا كان لزاما أن يزحف التمدد العمراني تجاه الغرب. أيضا تعد من أهم الأحياء التي لا بد من تسليط الدراسات نحوها من الجهات المعنية خاصة، نظرا لحداثتها بعضها كنشأة و أيضا لما ينقص البعض منها من خدمات هامة، وكذلك لكثافتها السكانية العالية.

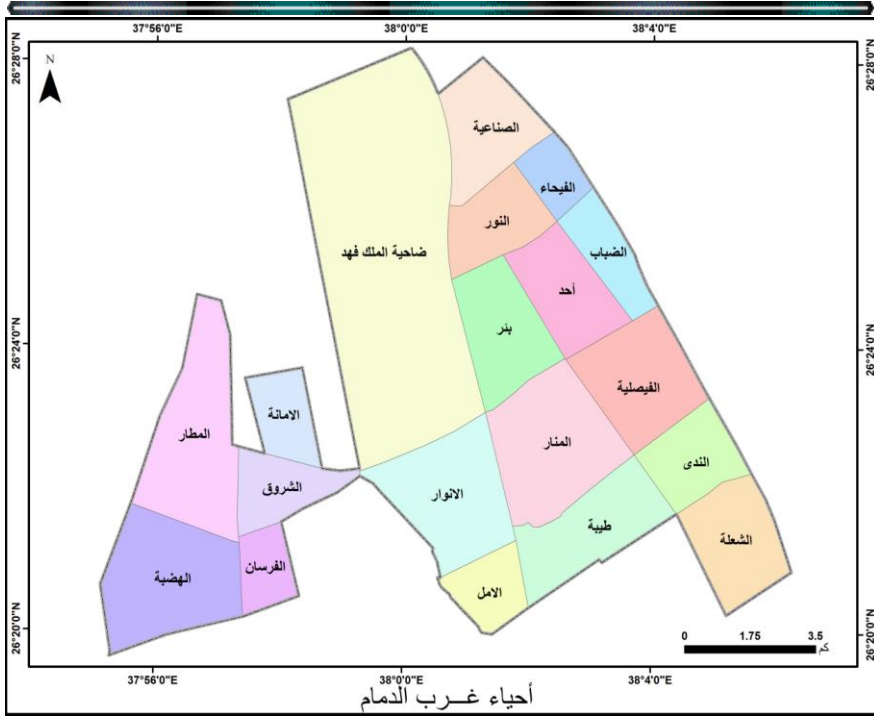


شكل رقم (٤): الموقع الجغرافي لأحياء غرب مدينة الدمام بالنسبة لباقي الأحياء

المصدر: من إعداد الباحثة استنادا إلى: الإدارة العامة للتخطيط العمراني،

١٤٢٥هـ، مشروع إعداد المخططات المحلية والتفصيلية لمدن حاضرة الدمام.

الخصائص الجغرافية والثقافية العمرانية لدى ملاك شقق التمليك السكنية بغرب مدينة الدمام.



شكل رقم (٥): أحياء غرب مدينة الدمام

المصدر: من إعداد الباحثة استنادا إلى: الإدارة العامة للتخطيط العمراني، ١٤٢٥هـ، مشروع إعداد المخططات المحلية والتفصيلية لمدن حاضرة الدمام.

ثالثا: الخصائص الجغرافية العامة (الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية) لملاك شقق التمليك:

يتضح من خلال تحليل استمارات الاستبيان ما يلي:

- ملاك شقق التمليك الذكور هم الفئة الأعلى، حيث بلغت نسبتهم أربعة أخماس العدد الإجمالي (٧٩.٣ %) مقارنة بعدد الملاك الإناث والتي شكلت الخمس فقط (٢٠.٧)، وهنا لابد من توضيح نقطة هامة وهي أن خصوصية المجتمع السعودي تفرض أحيانا تسجيل العقود باسم الرجل

لسهولة انجاز المعاملات العقارية وتوثيقها بشكل أسرع مع أن المالكة قد تكون الأنثى.

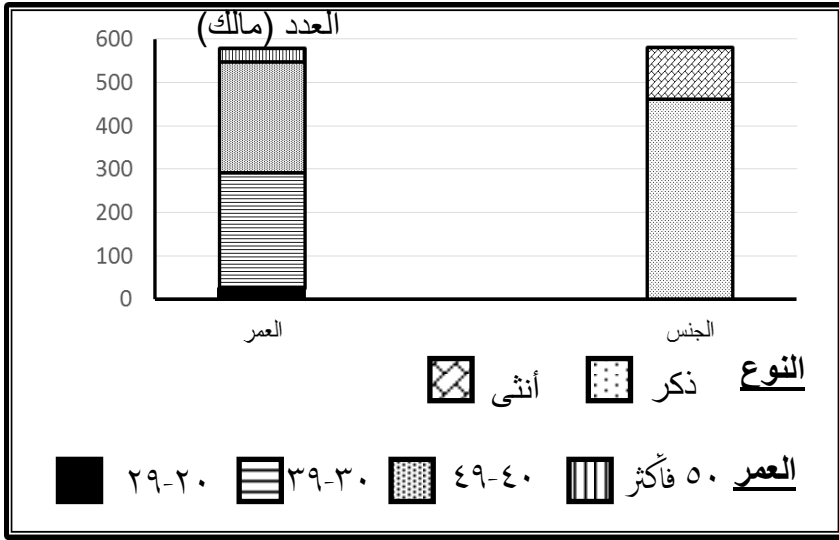
- الفئة العمرية (٣٠ سنة إلى -٤٩ سنة) شكلت (٩٠% من العدد الإجمالي) وهي نسبة تؤكد أن ملاك شقق التمليك من فئة الشباب حديثي الزواج (انظر الجدول رقم ٣، والشكل رقم ٦).

جدول رقم (٣) تصنيف ملاك شقق التمليك حسب الجنس - العمر

العمر	العدد	%	الجنس	العدد	%
٢٠-٢٩	٢٥	٤	نكر	٤٦٠	٧٩.٣
٣٠-٣٩	٢٦٦	٤٦	أنثي	١٢٠	٢٠.٧
٤٠-٤٩	٢٥٧	٤٤	المجموع	٥٨٠	١٠٠.٠
٥٠ فأكثر	٣٢	٦			
المجموع	٥٨٠	١٠٠			

المصدر: الجدول من حسابات الباحثة اعتمادا على بيانات الاستبيان.

الخصائص الجغرافية والثقافية العمرانية لدى ملاك شقق التملك السكنية بغرب مدينة الدمام.



شكل رقم (٦) تصنيف ملاك شقق التملك حسب الجنس - العمر

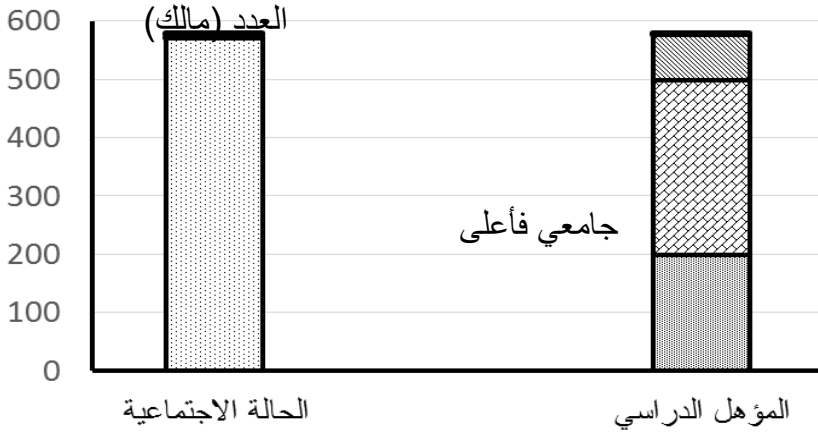
المصدر: من عمل الباحثة استنادا على بيانات الجدول رقم (٣).

- ارتفعت نسبة المتزوجين إلى (٩٨.٤% من العدد الإجمالي) في حين شكلت الحالات الاجتماعية الأخرى (الأعزب والمطلق والأرمل) النسبة الضئيلة الباقية.

جدول رقم (٤) تصنيف ملاك شقق التمليك حسب الحالة الاجتماعية والمؤهل الدراسي

الحالة الاجتماعية	العدد	%	المؤهل الدراسي	العدد	%
متزوج	٥٧١	٩٨.٤	جامعي فأعلى	١٩٩	٣٤.٣
أعزب	٢	٠.٣	ثانوي	٢٩٩	٥١.٦
مطلق	٤	٠.٧	متوسط	٧٩	١٣.٦
أرمل	٣	٠.٥	ابتدائي فما دون	٣	٠.٥
الجملة	٥٨٠	١٠٠.٠	الجملة	٥٨٠	١٠٠.٠

المصدر: الجدول من حسابات الباحثة اعتمادا على بيانات الاستبيان.



شكل رقم (٧) تصنيف ملاك شقق التمليك حسب الحالة الاجتماعية والمؤهل الدراسي

المصدر: من عمل الباحثة استنادا على بيانات الجدول رقم (٤).

- المؤهل التعليمي كان على النحو التالي: ارتفعت نسبة حملة الشهادة الثانوية إلى (٥١.٦% من العدد الإجمالي) أي النصف تقريبا، يلي ذلك من يحملون الشهادة الجامعية وما فوقها بنحو (٣٤.٣%) أي الثلث تقريبا، يلي ذلك حاملي الشهادات المتوسطة والابتدائية وما دونهما بنسبة (١٣.٦%) و(٠.٥%) على التوالي (انظر الجدول السابق رقم ٤ والشكل السابق رقم ٧).

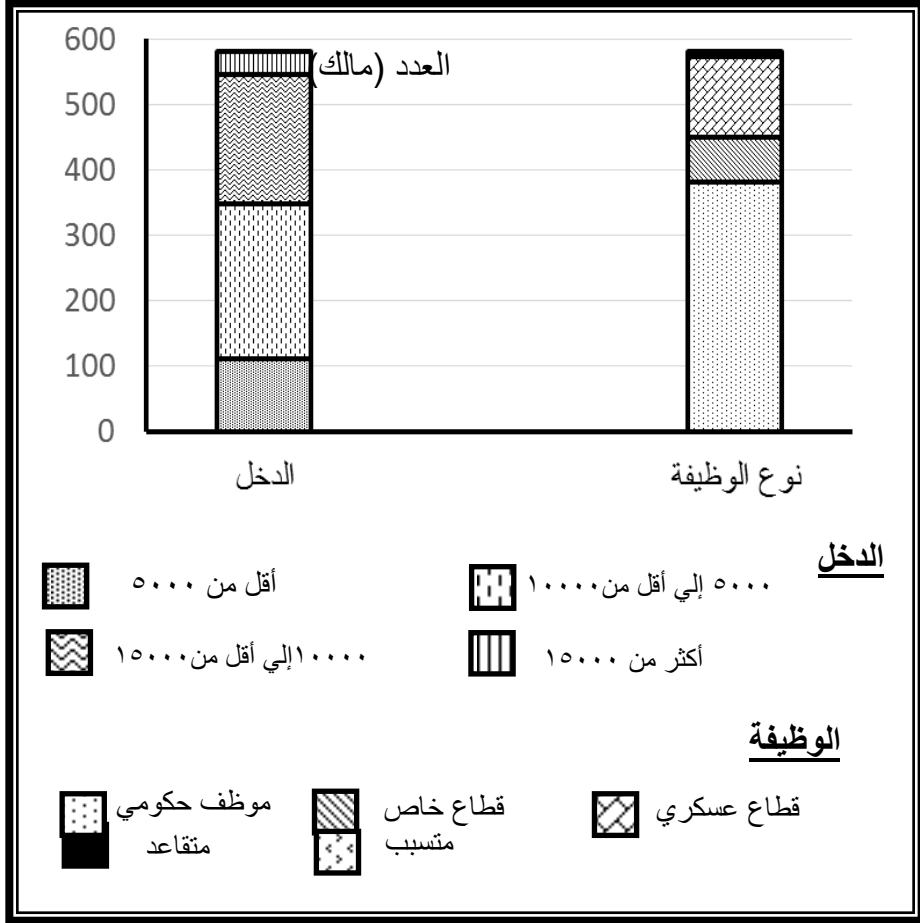
- حوالي ثلثي ملاك شقق التمليك هم موظفين حكوميين، حيث كانت النسبة تشكل (٦٥.٩% من العدد الإجمالي)، يلي ذلك موظفو القطاع العسكري وبنسبة اقل من الربع تقريبا (٢١.٠%) ثم تأتي بقية الوظائف الأخرى (القطاع الخاص و المتقاعد) بما نسبته (١١.٧، ١.٤) على التوالي.

- ثلاثة أرباع الملاك أي (٧٥% منهم) تملك دخول تتراوح بين (٥٠٠٠ الي اقل من ١٥٠٠٠ ريال سعودي) أي من ذوي الدخل المتوسط. حيث أن (٤٠.٧% من العدد الإجمالي) تراوحت دخولهم بين (٥٠٠٠ الي اقل من ١٠٠٠٠ ريال سعودي) و (٣٤.٣% من العدد الإجمالي) كانت دخولهم تتراوح بين (١٠٠٠٠ الي اقل من ٥٠٠٠٠ ريال سعودي)، في حين أن أصحاب الدخل المحدود شكلوا ما نسبته (١٩.١% من العدد الإجمالي)، أما أصحاب الدخل المرتفع فقد كانت نسبتهم بسيطة جدا (٥.٩% من العدد الإجمالي). (انظر الجدول رقم ٥، والشكل رقم ٨). حيث يوضح الجدول أن متوسط عدد الأفراد لكل فئة يساوي (٤٥ اشخص)، بانحراف معياري بمقدار ٩٠ شخص.

جدول رقم (٥) تصنيف ملاك شقق التمليك حسب الدخل والوظيفة

نوع الوظيفة	العدد	%	الدخل	العدد	%
موظف	٣٨			١١	
حكومي	٢	٦٥.٩	أقل من ٥٠٠٠	١	١٩.١
قطاع خاص	٦٨	١١.٧	٥٠٠٠ الي اقل من ١٠٠٠٠	٦	٤٠.٧
قطاع عسكري	٢	٢١.٠	١٠٠٠٠ الي اقل من ١٥٠٠٠	٩	٣٤.٣
متقاعد	٨	١.٤	أكثر من ١٥٠٠٠	٣٤	٥.٩
متسبب	صد فر	صفر	جملة	٠	١٠٠.٠
جملة	٥٨	١٠٠.٠	المتوسط	٥	١٤
			الانحراف المعياري	٩٠	

المصدر: الجدول من حسابات الباحثة اعتمادا على بيانات الاستبيان.



شكل رقم (٨) تصنيف ملاك شقق التمليك حسب الدخل والوظيفة

المصدر: من عمل الباحثة استنادا على بيانات الجدول رقم (٥).

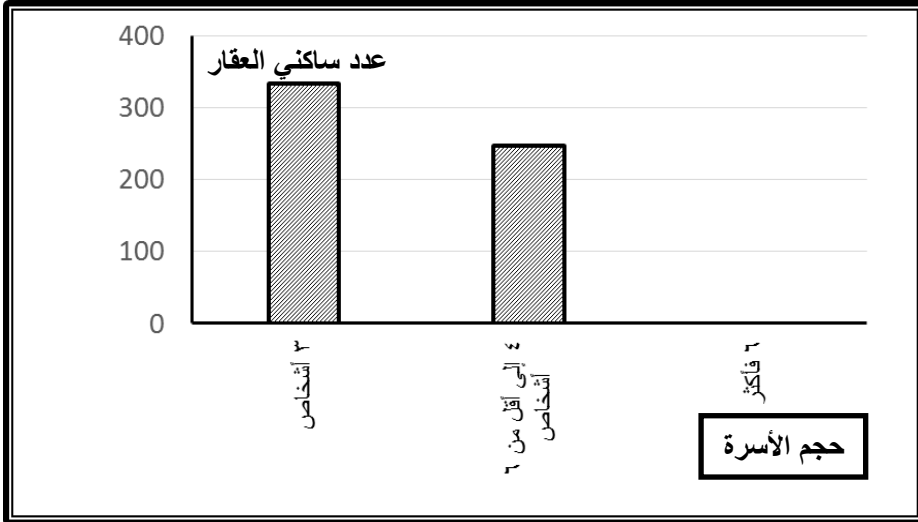
- يصنف معظم ملاك شقق التمليك بأنهم من فئة الأسرة الصغيرة الحجم جدا (ثلاثة أفراد فقط)، وقد جاءت البيانات لتؤكد ذلك إذ وصلت نسبتهم إلى (٥٧.٤%) من جملة عينة الدراسة، وفي المقابل أيضا فإن ما نسبته (٤٢.٦%) منهم تميزوا بالحجم الصغير أيضا والذي لا يزيد عن خمسة

أفراد داخل الشقة وهذا يعني أن جميعهم (١٠٠%) لا يزيد حجمهم عن خمسة أفراد كما يوضحه لنا (الجدول رقم ٦ والشكل رقم ٩).
جدول رقم (٦) تصنيف ملاك شقق التمليك حسب حجم الأسرة (عدد ساكني العقار)

حجم الأسرة	عدد ساكني العقار	%
٣ أشخاص	٣٣٣	٥٧.٤
٤ إلى أقل من ٦ أشخاص	٢٤٧	٤٢.٦
٦ فأكثر	صفر	صفر
الجملة	٥٨٠	١٠٠.٠

المصدر: الجدول من حسابات الباحثة اعتمادا على بيانات الاستبيان.

شكل رقم (٩) تصنيف ملاك شقق التمليك حسب حجم الأسرة (عدد ساكني العقار)



المصدر: من عمل الباحثة استنادا على بيانات الجدول رقم (٦).

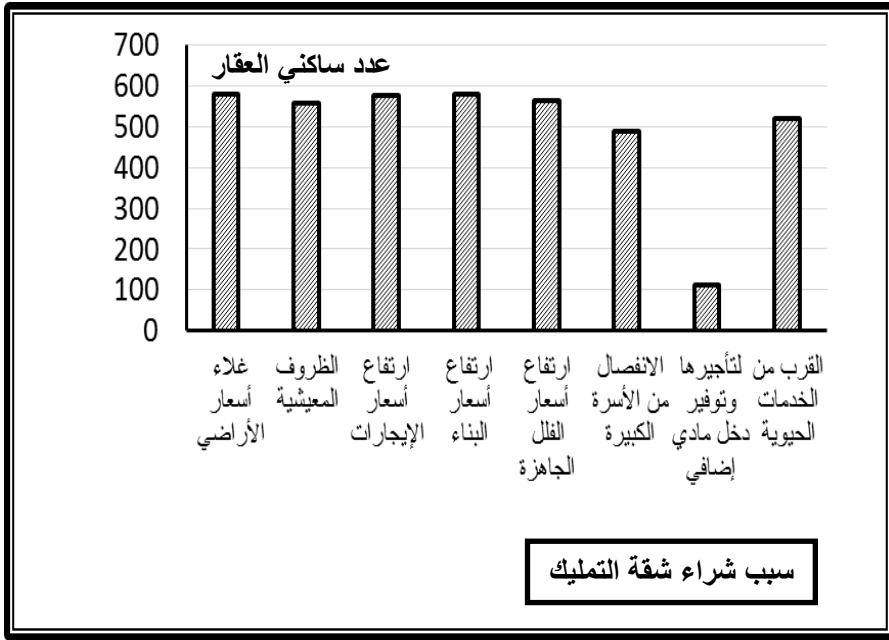
- من جانب آخر، تعددت أسباب الاتجاه لشراء هذا النوع من العقار كما يوضحه لنا (الجدول رقم ٧ والشكل رقم ١٠) التاليين، حيث نجد أن هناك

ثلاثة أسباب تعد مهمة واحتلت نسبة واحده من حيث التكرار، هي: (غلاء أسعار الأراضي، ارتفاع أسعار الإيجارات، ارتفاع أسعار البناء)، ثم أتت الأسباب الأخرى وهي (ارتفاع أسعار الفلل الجاهزة، صعوبة الظروف المعيشية) في مرحلة لاحقه، ثم أخيرا (القرب من الخدمات الحيوية، الانفصال من الأسرة الكبيرة والتمتع بالخصوصية والاستقلالية) جاءت بتكرار متقارب نوعا ما، أما السبب (لتأجيرها وتوفير دخل مادي إضافي) فكان الأقل من حيث الأهمية.

جدول رقم (٧) تصنيف شقق التملك حسب سبب شراء شقة التملك

سبب شراءك لشقة التملك	التكرار	%
غلاء أسعار الأراضي	٥٨٠	١٤.٥
الظروف المعيشية	٥٦٠	١٤.٠
ارتفاع أسعار الإيجارات	٥٧٩	١٤.٥
ارتفاع أسعار ومواد البناء	٥٨٠	١٤.٥
ارتفاع أسعار الفلل الجاهزة	٥٦٦	١٤.٢
الانفصال من الأسرة الكبيرة والتمتع بالخصوصية والاستقلالية	٤٩٠	١٢.٣
لتأجيرها وتوفير دخل مادي إضافي	١١٢	٢.٨
القرب من الخدمات الحيوية	٥٢١	١٣.١
المجموع	٣٩٨٨	١٠٠.٠

المصدر: الجدول من حسابات الباحثة اعتمادا على بيانات الاستبيان.



- شكل رقم (١٠) تصنيف شقق التمليك حسب سبب شراء شقة التمليك
- المصدر: من عمل الباحثة استنادا على بيانات الجدول رقم (٧).
- بينت الدراسة أن حوالي (٥٥,٢%) من إجمالي العينة) اتفقوا على أن امتلاك شقق التمليك هو حل مؤقت فقط من وجهة نظرهم لحين امتلاك بيت العمر النهائي، وهي نسبة تكاد تكون متقاربة مع من يرون من الملاك أن امتلاك شقة التمليك تماما كامتلاك بيت العمر حيث شكلت النسبة (٤٤,٨%) من إجمالي العينة). كما اتضح أيضا أن حوالي (٦٨%) منهم) كانت إجاباتهم مؤيدة لفكرة السكن المشترك، بينما شكلت النسبة الغير مؤيدة (٣٢%) من إجمالي عينة الدراسة).

الخلاصة والنتائج العامة:

- ركزت الدراسة على أحياء غرب مدينة الدمام وهي (الفيصلية، ضاحية الملك فهد، الندي، طيبة، النور، أحد، بدر، الفرسان، المنار، الشعلة،

الأمل، الأنوار، الضباب، الفيحاء، الصناعية، الأمانة، المطار، الشروق، الهضبة) والبالغ عددها تسعة عشر حيا سكنيا، ثم تسليط الضوء أكثر على تسعة أحياء فقط، نظرا لوزنها العمراني والسكاني والخدمي أيضا وهي أحياء (الفيصلية، الندى، طيبه، المنار، احد، بدر، الضباب، النور، ضاحية الملك فهد) حيث تمثل ما نسبته (٤٧,٤%) من جملة أحياء غرب الدمام).

- اتضح من دراسة الخصائص السكانية والاجتماعية والاقتصادية لسكاني (ملاك) هذه الشقق ما يلي:

١. ارتفاع نسبة ملاك شقق التمليك من فئة الذكور إلى (٧٩.٣%) مقارنة بعدد الملاك الإناث والتي تصل نسبتهم إلى (٢٠.٧)، كما شكلت الفئة العمرية (٣٠ سنة إلى -٤٩ سنة) ما نسبته (٩٠%) من العدد الإجمالي) وهي نسبة تؤكد أن ملاك شقق التمليك هم من فئة الشباب حديثي الزواج بمعنى أن هذه هي الشريحة السكانية التي تخدمها شقق التمليك.

٢. نسبة المتزوجين كانت مرتفعة جدا حيث وصلت (٩٨.٤%) من العدد الإجمالي) في حين كانت فئات (الأعزب والمطلق والأرمل) بنسب ضئيلة، كما ارتفعت نسبة حملة الشهادة الثانوية منهم إذ بلغت (٥١.٦% من العدد الإجمالي) أي النصف تقريبا، يلي ذلك حملة الشهادة الجامعية وما فوق بنحو (٣٤.٣%) أي الثلث تقريبا ثم حاملي الشهادات المتوسطة والابتدائية وما دون بنسبة (١٣.٦%) و(٠.٥%) على التوالي.

٣. حوالي ثلثي ملاك شقق التمليك موظفين حكوميين (٦٥.٩% من العدد الإجمالي)، يلي ذلك موظفو القطاع العسكري (٢١.٠%) ثم تأتي بقية

الوظائف الأخرى (القطاع الخاص و المتقاعد) بما نسبته (١١.٧%، ١.٤%) على التوالي. أما من حيث الدخل فتلاثة أرباع الملاك أي (٧٥% من العدد الإجمالي) تتراوح دخولهم بين (٥٠٠٠ الي اقل من ١٥٠٠٠ ريال سعودي) أي من ذوي الدخل المتوسط. في حين شكل اصحاب الدخل المحدود ما نسبته (١٩.١% من العدد الإجمالي)، أما أصحاب الدخل المرتفع فبلغت نسبتهم (٥.٩% من العدد الإجمالي) وهي نسبة بسيطة جدا.

٤. معظم ملاك شقق التمليك يصنفون بأنهم من فئة الأسرة الصغيرة الحجم جدا (ثلاثة أفراد فقط)، بنسبة (٥٧.٤%) من جملة عينة الدراسة، كما أن ما نسبته (٤٢.٦%) منهم أيضا تميزوا بالحجم الصغير والذي لا يزيد عن خمسة أفراد وهذا يعني أن جميعهم (١٠٠%) لا يزيد حجمهم عن خمسة أفراد.

٥. هناك ثقافة عمرانية تتقبل فكرة المساكن المشتركة في الشقق السكنية كتوسع رأسي، بشرط تفعيل ما يمكن تسميته بالجودة والصيانة والعناية من المستثمرين وعدم التلاعب أو الغش أو المبالغة في الأسعار والربحية وتقديم الضمانات بكافة أشكالها.

٦. ساهمت شقق التمليك في تقديم بعض الحلول لمشكلة السكن التي تعاني منها المنطقة، بالرغم أن سوق شقق التمليك لا يزال عشوائي لغياب التنظيم فيه حسب ما أوضحت الدراسات الاستقصائية مع الشركات المطورة والمنفذة، فمشاكل الملاك ستتفاقم في ظل عدم تفعيل جمعية الملاك التي أقرها مجلس الوزراء.

٧. بلغت المساكن المشغولة بمدينة الدمام ما يقارب (١٤٩١٠٠ مسكن) حيث جاءت في المركز الثاني مباشرة بعد مدينة الأحساء البالغة

٨. العامة للمساكن المشغولة، كذلك احتلت المركز الثاني بعد الأحساء من حيث عدد سكانها.
٨. تصدرت مدينة الدمام باقي مدن الحاضرة في كثافة شققها التملكية، فحجم مبيعات شقق التمليك السكنية في الحاضرة وبمدينتها الثلاث وصل نحو (٩,٢ مليار ريال سعودي) كان النصيب الأكبر للدمام بنسبة بلغت (٨١%) من إجمالي هذه المبيعات، مما يعكس بالطبع الهيمنة الحضرية لمدينة الدمام.
٩. تعددت أسباب الاتجاه لشراء هذا النوع من العقار (شقق التمليك)، حيث احتلت ثلاثة أسباب مهمة نسبة واحدة من حيث التكرار، وهي: (غلاء أسعار الأراضي، ارتفاع أسعار الإيجارات، ارتفاع أسعار مواد البناء)، ثم أتت الأسباب الأخرى وهي (ارتفاع أسعار الفلل الجاهزة، صعوبة الظروف المعيشية) في مرحلة لاحقه، ثم أخيرا (القرب من الخدمات الحيوية، الانفصال من الأسرة الكبيرة والتمتع بالخصوصية والاستقلالية) جاءت بتكرار متقارب نوعا ما، أما السبب (استثمار تأجيرها وتوفير دخل مادي إضافي) فكان الأقل من حيث الأهمية.
١٠. اتفق (٥٥,٢% من إجمالي العينة) على أن امتلاك شقق التمليك هو حل مؤقت فقط لحين امتلاك بيت العمر النهائي، وهي نسبة متقاربة مع من يرى من الملاك أن امتلاك شقة التمليك تماما كامتلاك بيت العمر حيث شكلت النسبة (٤٤,٨% من إجمالي العينة).
- توصيات الدراسة: تمثلت في النقاط التالية:
- إن فكرة تقبل المساكن المشتركة في الشقق السكنية كتوسع رأسي مشروطة بتفعيل ما يمكن تسميته بالجودة والصيانة والعناية من المستثمرين وتقديم

الضمانات بكافة أشكالها، بل وتفعيل جمعية الملاك التي أقرها مجلس الوزراء قبل سنوات، حيث لا يزال سوق شقق التمليك عشوائي لغياب التنظيم فيه حسب ما أوضحته الدراسة.

- الامتداد العمراني الرأسي أحد حلول أزمة السكن، فلدينا مساحات من الأراضي الغير مطوّرة في قلب النطاق العمراني لكل مدينة، والتي من الممكن الاستفادة منها في تطبيق هذا النوع الذكي من التوسع الرأسي، والتنازل عن ما يعرف بالتوسع الأفقي في ظل الظروف الاقتصادية الحالية (أي الوصول إلى حل مرن لمشكلة السكن يتطابق مع الواقع الحالي).

- لا بد من تفعيل ورش العمل المشتركة بين السكان وبين من يهمله الأمر من مسئولين أو جهات أو وزارات، حيث إن ذلك سيفتح أفق المسئول أو من بيده الأمر لعدد من الخيارات الغائبة حول ما يخص التشريعات العمرانية والتي تتبع من ثقافة السكان أنفسهم وليس من خلال مستثمر أجنبي لم يسكن المدينة ويمارس فيها حياته اليومية كما يفعله سكانها الحقيقيون.

- يمكن تعميم فكرة حل المشكلة السكانية بالمملكة عامة وليس بالدمام فقط، من خلال تشجيع القطاع الخاص على بناء الوحدات السكنية اللازمة لسد عجز المواطنين ذوي الدخل المختلفة من مختلف شرائح الطبقة المتوسطة، فالحاجة هنا ملحة للاستثمار في مثل هذه المشروعات العقارية في ظل رؤية مستقبلية إلى عام ٢٠٣٠.

- أيد (٦٨% من إجمالي العينة) فكرة ثقافة السكن المشترك، مما يعني انه من الممكن تطويع مفهوم فكرة الأبراج السكنية في مدينة الدمام كحل نهائي

لمشكلة السكن، في حدود ستة أو ثمانية أدوار مثلا، وليس كما هو معمول به حاليا داخل الأحياء السكنية (طابقان أو ثلاثة فقط).

الملاحق والنماذج

استمارة الاستبيان الخاصة بملاك شقق التمليك بأحياء غرب مدينة

الدمام

بسم الله الرحمن الرحيم

كلية الآداب للبنات بالدمام

المملكة العربية السعودية

وزارة التعليم

جامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل القسم: الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية

استمارة استبيان

أخي المواطن: المعلومات التي تدلي بها سرية وتستخدم لأغراض
البحث العلمي فقط " الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق
التمليك السكنية بغرب مدينة الدمام" يرجى تحري الدقة في البيانات،
وشاكرين لكم حسن التعاون.

أولاً: بيانات عن مالك العقار

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| ٦- العمر: | شقة التمليك). |
| ٢٠-٢٩ سنة | ١. مالك شقة التمليك: ذكر |
| ٣٠-٣٩ سنة | أنثى |
| ٤٠-٤٩ سنة | ٢- الحالة الاجتماعية: |
| ٥٠ سنة فأكثر | أعزب متزوج |
| ٧- عدد سكان شقة التمليك: | مطلق أرمل |
| ٣- أشخاص فأقل | ٣. الدخل الشهري: |
| ٤- إلى ٦ أشخاص | . أقل من ٥٠٠٠ ريال |
| أكثر من ٦ أشخاص | . من ٥٠٠٠ إلى أقل من ١٠٠٠٠ |
| ٨- سبب شراء شقة التمليك: | ريال |
| - غلاء أسعار الأراضي | . من ١٠٠٠٠ إلى أقل من ١٥٠٠٠ |
| - غلاء الظروف المعيشية | ريال |
| - ارتفاع أسعار الإيجارات | . أكثر من ١٥٠٠٠ ريال |
| - ارتفاع أسعار البناء | ٤. مستوى التعليم: ابتدائي فما |
| - ارتفاع أسعار الفلل السكنية | دون متوسط ثانوي |
| الجاهزة | جامعي فما فوق |
| الانفصال عن الأسرة الكبيرة | ٥. العمل: موظف حكومي |
| والتمتع بالخصوصية | قطاع خاص |
| والاستقلالية- | عسكري متقاعد |
| - لتأجيرها وتوفير دخل مادي | متسبب |
| إضافي | |

-القرب من الخدمات الحيوية

بالمدينة

-أخرى، تذكر.

.....

.....

.....

.....

.....

٩- هل اختيارك او قرارك لشراء

هذه الشقة هو لاعتبارها:

- بيت العمر النهائي

- حل مؤقت فقط

١٠- هل تؤيد ثقافة السكن

المشترك:

- نعم

-لا

١١- رسالة توجهها إلى كل من

يهمه الأمر من مسئول أو

وزارة (كالأمانة أو وزارة

الإسكان أو غير ذلك)

المصادر والمراجع

أولاً: المصادر والمراجع العربية:

إسماعيل، أحمد علي، (١٩٨٥م)، دراسات في جغرافيا المدن، طبعة ٣، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة.

الجبر، نبيه عبد الرحمن (١٤٣٥هـ)، دراسة مستقبلية لاحتياجات المساكن، شركة إسكان للتنمية والاستثمار، الرياض.

حمدان، جمال (١٩٧٧م)، جغرافية المدن، ط٢، عالم الكتب، القاهرة.

الخفاف، عبد علي والمومني، محمد أحمد عقله، (١٤٢٠هـ / ٢٠٠٠م)، جغرافية المدن الكبرى في العالم: دراسة جغرافية بيئية، دار الكندي، أربد - الأردن.

الشريعي، أحمد البدوي محمد، (١٩٨٣م)، جغرافية السكن، دار الفكر العربي، مدينة نصر، القاهرة.

صادق، دولت أحمد؛ وغلاب، محمد السيد، (١٩٩٥م)، دراسات في العمران، دار البيان العربي، جدة.

صندوق التنمية العقاري، (٢٠١٥م)، بيانات غير منشورة، الدمام.

العتيبي، منى عبدالله (٢٠٠٠م)، جغرافية الأسواق باحاضرة الدمام، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، الدمام.

العتيبي، منى عبد الله (٢٠٠٩م)، جغرافية العمران الريفي في محافظة القطيف، رسالة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، الدمام.

الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية، اللجنة الوطنية العقارية لمجلس الغرف السعودية (٢٠١٦م)، بيانات غير منشورة، الدمام.

القاضي، عبد الله والجار الله، أحمد والضيوفي، عطية (٢٠٠٢م)، العوامل المؤثرة في تفاوت إيجار الوحدات السكنية في مدينة الخبر، مجلة جامعة الملك عبد العزيز، جدة.

ماوتن، كليف وآخرون، التصميم العمراني- الطريقة والتقنيات، ترجمة د. إبراهيم محمد البلوز، ٢٠١١م، النشر العلمي والمطابع، جامعة الملك سعود.

محمود، رضا القط محمد (٢٠١٧م)، الأساليب الكمية في الجغرافيا، كلية الآداب، جامعة القاهرة.

مسلماني، محمد جمال: تنظيم الفراغ المعماري وتجميع المساكن، المهندس العربي، العدد ١٥١ كانون الأول ٢٠٠٦م، نقابة المهندسين السوريين، دمشق ٢٠٠٦م.

وزارة الإسكان، (٢٠١٥م)، بيانات غير منشورة، الدمام.
وزارة التخطيط، (٢٠١٥م)، خطة التنمية العاشرة، الرياض.
وزارة التخطيط، (٢٠٠١م)، منجزات خطط التنمية، مطابع وزارة التخطيط، الرياض.

وزارة الشؤون البلدية والقروية، (٢٠١٥م)، (د.ت) أمانة مدينة الدمام، إدارة التخطيط العمراني، بيانات غير منشورة، الدمام.

وزارة الشؤون البلدية والقروية، الإدارة العامة للتخطيط العمراني، أمانة المنطقة الشرقية (١٤٢٥هـ)، مشروع إعداد المخططات المحلية والتفصيلية لمدن حاضرة الدمام ومحافظتي القطيف ورأس تنورة.

وزارة الشؤون البلدية والقروية، (٢٠١٥م)، أمانة المنطقة الشرقية، تنمية الاستثمارات بالأمانة، بيانات غير منشورة، الدمام.

وزارة العدل (٢٠١٧م)، كتابات العدل، تسجيل المخططات، بيانات غير

منشورة، الدمام.

وزارة المالية والاقتصاد الوطني، (١٤٣١هـ)، النتائج الأولية للتعداد العام

للسكان والمساكن، مصلحة الإحصاءات العامة، مطابع وزارة المالية

والاقتصاد الوطني، الرياض.

وهيبة، عبد الفتاح محمد، (١٩٨٠م)، في جغرافية العمران، دار النهضة

العربية، بيروت.

ثانياً: المراجع الأجنبية:

- AL-Shubay, A. M., (1976), The Development of the Eastern K.S.A., ph.D. Thesis, University of Durham , England.
- Cox, Kevin R., (1972), Man, Location and Behavior: An Introduction to Human Geography, John Wiley & Sons Inc, New York.
- Charles,M,(2013),Happy City(Transforming our Lives Through Urban Design, New York.
- Morrill, Richard L., (1974), The Spatial Organization Of Society, (2nd ed), Duxbury Press, North Scituate Mass.
- Taylor, Peter J. (1977), Quantity Methods in Geography: An Introduction to Spatial Analysis, Boston: Houghton Mifflin Company .
- Plan bleu, pour l'aménagement d'Alger, 2009
- BAILLY, Antoine s. (1987) «L'organisation urbaine, théories et modèles», centre de recherche d'urbanisme, 2ème édition, Paris.
- Mario POLÈSE, Jeanne M. WOLFE, «l'urbanisation des pays en développement»
édition ECONOMICA, Par.

الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملك شقق التمليك السكنية بغرب مدينة الدمام.
