



مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

تقديم

صاحب السمو الملكي الأمير منصور بن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود
رئيس مجلس إدارة مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

تأليف

أ.د. محمد بن عبدالرحمن الحصين

مركز توثيق سيرة الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

١٤٤٤هـ / ٢٠٢٣م

مؤسسة الملك عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

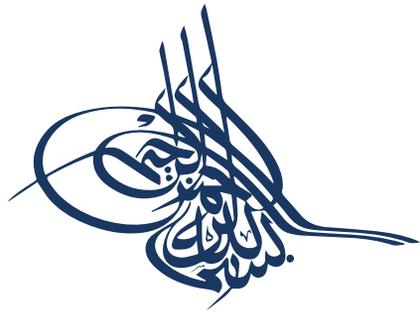
تقديم

صاحب السمو الملكي الأمير منصور بن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود
رئيس مجلس إدارة مؤسسة الملك عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

تأليف

أ.د. محمد بن عبدالرحمن الحصين

مركز توثيق سيرة الملك عبدالعزيز بن عبدالعزيز آل سعود
١٤٤٤ هـ / ٢٠٢٣ م



سَمَاءُ الْاِسْمَاءِ الْاِسْمَاءِ الْاِسْمَاءِ

مكتبة الأثر الراجح

③ مركز توثيق سيرة الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود، ١٤٤٤هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

الحصين، محمد بن عبدالرحمن
سلسلة الأثر الراجح - مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه
للإسكان التتموي/ محمد بن عبدالرحمن الحصين - الرياض، ١٤٤٤هـ

٢٤٥ ص: ١٧ X ٢٤ سم

ردمك: ٩-٤-٩١٤٣٩-٦٠٣-٩٧٨

١- مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التتموي

أ. العنوان

ديوي ٢، ٣٠٩ ١٠٦٩١/١٤٤٤

رقم الإيداع: ١٠٦٩١/١٤٤٤

ردمك: ٩-٤-٩١٤٣٩-٦٠٣-٩٧٨

المحتويات

٧	المحتويات
١٢	تقديم
١٧	مقدمة

الفصل الأول:

٢٣	تعريف بالمؤسسة
٢٥	تمهيد
٢٦	الموافقة السامية على تأسيس المؤسسة
٢٦	الرؤية والرسالة والقيم والأهداف
٢٠	المجالس واللجان
٢٥	الجهاز الإداري والاستشاري والفني
٢٦	الهيكل التنظيمي
٤٠	اهتمام الملك عبد الله بإنشاء المؤسسة ورعايتها
٤٣	الخطوات التنفيذية لتأسيس المؤسسة
٤٥	مقر المؤسسة

الفصل الثاني:

٥١	البعد الاجتماعي التنموي لمشروعات المؤسسة
٥٣	تمهيد
٥٤	مفهوم الإسكان التنموي
٥٥	مساكن الفئات المستهدفة من ذوي الدخل المنخفض

- ٦٢ الزيارات الميدانية الأولية لمشروعات الإسكان الخيري بالمملكة
- ٦٣ المسوح الاستطلاعية الميدانية العاجلة
- ٦٦ المسح الشامل لحصر الفئات المحتاجة
- ٦٨ تحديد احتياجات المستفيدين
- ٧١ قاعدة البيانات الشاملة للفئات الأكثر حاجة للسكن
- ٧٢ المناطق المستهدفة في المرحلة الأولى بمشروعات المؤسسة
- ٧٥ سياسة المؤسسة تجاه تملك الوحدات السكنية
- ٧٧ التسكين وإدارة المجمعات
- ٨٢ جائزة المجمع المثالي
- ٨٢ الشراكات الإستراتيجية
- ٨٩ الدورات التدريبية والبرامج التنموية
- ٩٥ برنامج الأسر المنتجة

الفصل الثالث:

- ١٠١ البعد العمراني
- ١٠٢ تمهيد
- ١٠٢ إستراتيجية اختيار المواقع
- ١٠٦ تخطيط مشروعات الإسكان التنموي وتصميمها
- ١١١ تصميم الوحدات السكنية
- ١٢٧ تصميم المرافق العامة
- ١٤٣ تصميم البنية التحتية
- ١٤٥ استعراض مشروعات الإسكان التنموي
- ١٨٩ تنفيذ مشروعات الإسكان التنموي
- ١٩٤ تقييم ما بعد الاشغال لبعض مشروعات المؤسسة

الفصل الرابع:

١٩٧ مصادر التمويل وطبيعة الاستثمارات
١٩٩	- تمهيد
١٩٩	- مصادر الدخل
٢٠٠	- الاستثمار
٢٠٢	- الجانب التمويلي للمؤسسة
٢٠٣	- الإنفاق على مشروعات الإسكان التنموي

الفصل الخامس:

٢٠٥ أنشطة المؤسسة العلمية
٢٠٧	- تمهيد
٢٠٧	- الدراسات
٢٢١	- الندوات وورش العمل
٢٢٩	- رؤية المؤسسة المستقبلية
٢٣١	- ماذا قالوا عن المؤسسة
٢٣٧ الخاتمة
٢٤٠ المراجع



قائمة الجداول

- ٩٩ الجدول (١): المستفيدون من البرامج التنموية من ساكني مشروعات المؤسسة.
- ١٢٦ جدول (٢): ملخص لبيانات الوحدات السكنية.
- ١٤٧ الجدول (٣): بيان مشروعات المرحلة العاجلة.
- ١٥٤ الجدول (٤): بيان مشروعات المرحلة الأولى.
- ١٦١ جدول (٥): بيان مشروعات المرحلة الثانية.
- ١٦٦ الجدول (٦): بيان مشروعات المرحلة الثالثة.
- ١٧١ الجدول (٧): بيان مشروعات المرحلة الرابعة.
- ١٨٣ الجدول (٨): بيانات مشروع الملك عبدالله بن عبدالعزيز بمنطقة جازان.
- ١٨٨ الجدول (٩): خلاصة إنجازات المؤسسة منذ تأسيسها.
- ٢٠٤ الجدول (١٠): الإنفاق على مشروعات الإسكان التنموي.
- ٢٠٤ الجدول (١١): مصادر تمويل مشروعات الإسكان التنموي.

قائمة الأشكال

- ٣٩ الشكل (١): الهيكل التنظيمي للمؤسسة.
- ٤٢ الشكل (٢): زيارة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز (رحمه الله) لحي الشميسي.
- ٤٦ الشكل (٣): مقر المؤسسة المؤقت.
- ٤٩ الشكل (٤): مساكن مقر المؤسسة الدائم.
- ٥٠ الشكل (٥): لقطات للمقر الدائم.
- ٥٦ الشكل (٦): نماذج للعيش.
- ٥٨ الشكل (٧): نماذج للصنادق.
- ٦٠ الشكل (٨): نماذج للخيام وبيوت الشعر.

- ٦١ الشكل (٩): نماذج للبيوت الشعبية.
- ٦٢ الشكل (١٠): خارطة مناطق المملكة العربية السعودية.
- ٦٥ الشكل (١١): فرق المسح الاستطلاعية.
- ٨٧ الشكل (١٢): تدريب الفتيات في مقر شركة الريان الوطنية.
- ٨٨ الشكل (١٣): منتجات مشروع بارعة لتصنيع الأثاث.
- ٩١ الشكل (١٤): الاحتفال بالمناسبات الوطنية.
- ٩٤ الشكل (١٥): المناسبات الرسمية.
- ٩٧ الشكل (١٦): منتجات الأسر المنتجة.
- ١٠٠ الشكل (١٧): البرامج التتموية.
- ١١٥ الشكل (١٨): الوحدة السكنية الريفية (أ).
- ١١٦ الشكل (١٩): الوحدة السكنية الريفية (ب).
- ١١٨ الشكل (٢٠): الوحدة السكنية الجبلية.
- ١٢٠ الشكل (٢١): الوحدة السكنية القروية.
- ١٢٢ الشكل (٢٢): الوحدة السكنية الحضرية.
- ١٢٥ الشكل (٢٣): الوحدة السكنية الحضرية المطورة.
- ١٢٩ شكل (٢٤): مخطط نموذج المسجد.
- ١٣١ الشكل (٢٥): مخطط المركز الإداري.
- ١٣٣ الشكل (٢٦): مخطط مدرستي البنين.
- ١٣٥ الشكل (٢٧): مخطط مدرستي البنات.
- ١٣٦ الشكل (٢٨): مخطط مركز الرعاية صحية.
- ١٣٧ الشكل (٢٩): مخطط مركز ثقافي واجتماعي.
- ١٣٨ الشكل (٣٠): مخطط مركز التأهيل والتدريب.
- ١٤٠ الشكل (٣١): مخطط مبنى استثماري.

- ١٤٢ الشكل (٢٢) نماذج لمباني الخدمات.
- ١٤٤ الشكل (٢٢): تنفيذ البنية التحتية.
- ١٤٦ الشكل (٢٤): خارطة مواقع مشروعات الإسكان التنموي.
- ١٥٣ الشكل (٢٥): مشروعات المرحلة العاجلة.
- ١٦٠ الشكل (٣٦): مشروعات المرحلة الأولى.
- ١٦٥ شكل (٣٧): مشروعات المرحلة الثانية.
- ١٧٠ الشكل (٢٨): مشروعات المرحلة الثالثة.
- ١٧٣ الشكل (٣٩): مشروعات المرحلة الرابعة.
- ١٧٥ شكل (٤٠): مواقع مشروع الملك عبدالله بن عبدالعزيز في منطقة جازان.
- ١٧٧ شكل (٤١): المخطط العام لمشروع الحصمة.
- ١٧٨ الشكل (٤٢): المخطط العام لمشروع روان.
- ١٧٩ شكل (٤٣): المخطط العام لمشروع الخارش.
- ١٨٠ شكل (٤٤): المخطط العام لمشروع رمادا.
- ١٨١ الشكل (٤٥): المخطط العام لمشروع السهي.
- ١٨٤ الشكل (٤٦): مشروع الملك عبدالله بن عبدالعزيز للإسكان التنموي بجازان.
- ١٨٧ الشكل (٤٧): مشروع إعادة تأهيل حي النخيل بالمدينة المنورة.
- ٢٠١ الشكل (٤٨): مبان استثمارية داخل المجمعات السكنية.
- ٢٢٤ الشكل (٤٩): المشاركون في ندوة أفضل الممارسات التنموية.
- ٢٢٨ الشكل (٥٠): المشاركون في إحدى ورش العمل التي أقامتها المؤسسة.

تقديم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فبفضل من الله عز وجل وتوفيقه، ثم إعلاء لقيم ومبادئ ديننا الحنيف، ومنها التكافل الاجتماعي، وتعبيراً صادقاً عن الاهتمام والمتابعة والرعاية التي أولاها والدنا خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز آل سعود -رحمه الله- لأبنائه المواطنين، وسعيه لتحقيق الرفاهية والرخاء والاستقرار لهم، وحرصه الدائم على دعم المحتاجين، وتفقد أحوالهم وتلمس احتياجاتهم، وتوفير الكفاية لهم في الحياة الكريمة، ونتيجة لمشاعره العميقة ورغبته الملحة والصادقة في إيجاد كيان مؤسسي خيري يعمل في كل مناطق المملكة، يربط بين الإسكان والتنمية؛ أنشأ وأسس ودعم وتابع -رحمه الله- «مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي» لتكون مؤسسة رائدة وفاعلة في مجال العمل التنموي، تتجاوز حدود العطاء المباشر للفئات المحتاجة في المجتمع؛ لتهتم بالجوانب الحيوية المعيشية ذات الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمواطن السعودي؛ فتعود عليه بالخير والنماء والاستقرار والأمان، ويكون مشاركاً فاعلاً في تنمية وتطوير مجتمعه المحلي، في إطار التنمية الشاملة لوطننا الغالي.

إن هذا الإصدار الأول في سلسلة «الأثر الراسخ» بعنوان «مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي» الذي أعده «مركز توثيق سيرة الملك عبد الله بن عبدالعزيز آل سعود» جاء ليسلط الضوء على المؤسسة، ويفرد صفحاته القيمة؛ لتبيان رسالتها وقيمها وأهدافها، ويستعرض الجهود التي بذلت في التحضير لمشاريعها وتنفيذها، وجعلها واقعا ملموساً ومستداماً

بإذن الله تعالى؛ لتطبيق مفهوم الإسكان التنموي بكل أبعاده لخير المواطن، وتطوير كل مناطق مملكتنا الغالية، فلمركز التوثيق، ولكل العاملين فيه شكرنا وتقديرنا، خاصة أنه يسلط الضوء على قيم ومبادئ وتوجيهات ومبادرات ومنجزات والدنا الملك الإنسان.

رحم الله خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود، وأثابه خير الجزاء على ما قدم، سائلاً المولى عز وجل أن يجعل ذلك في ميزان حسناته، وأسأل الله التوفيق للجميع في مواصلة مسيرته ودعم منجزاته، والالتزام بمبادئه وتوجيهاته، والحرص على استمرار العطاء وأداء الرسالة.

منصور بن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود
رئيس مجلس إدارة
مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

شكر وتقدير

يتقدم المؤلف بإزاء خالص الشكر والتقدير للقائمين على مركز توثيق سيرة الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود، وفي مقدمتهم صاحبة السمو الملكي الأميرة عاذلة بنت عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود رئيسة مجلس الإدارة على تكريمها بدعوتي لتأليف هذا الكتاب.

كما أخص بالشكر صاحب السمو الملكي الأمير منصور بن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود رئيس مجلس إدارة مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي؛ والمسؤولين فيها على ما قدموه من عون في الحصول على المعلومات الوافية عن المؤسسة، وعلى الإجابات الضافية على جميع استفسارات المؤلف مما أثرى الكتاب ورفع من مستواه.

مقدمة

يعد توفير السكن وتهيئته من ضروريات الحياة التي تكمل حاجيات الإنسان الأساسية، وتهيئ له الراحة والاستقرار والمعيشة الهانئة، ويستقطع الحصول على المسكن جزءاً كبيراً من دخل الأسرة، حيث يعد ثاني أكبر نسبة من إنفاق الأسر ذات الدخل المنخفض بعد الصرف على الطعام. وبالرغم من انخفاض تكلفة المساكن في الدول النامية فإن نسبة ما ينفق عليها أعلى من نسبة ما ينفق على السكن في الدول المتقدمة اقتصادياً، وهناك العديد من التجارب التي تبنتها الدول أو المنظمات والمؤسسات العالمية والمحلية لإقامة مشروعات إسكانية تنموية للأسر ذات الدخل المنخفضة؛ التي يتعين على من يتعامل مع هذا الجانب التنموي الاستفادة منها واستخلاص الخبرات والتوجهات والخطط الناجحة منها.

وقد سعت المملكة العربية السعودية منذ عهد المؤسس جلالة الملك عبدالعزيز بن عبدالرحمن آل سعود وأبنائه البررة ملوك المملكة من بعده -رحمهم الله- إلى هذا اليوم بقيادة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود -رعاه الله- على رعاية المواطن السعودي وتوفير سبل العيش والحياة الكريمة له، من خلال برامج متعددة للإسكان تمكن الأسر السعودية من تملك المساكن المناسبة، وفي إطار ذلك نشأت في المملكة العربية السعودية مؤسسات وجمعيات خيرية أقامت وتقيم مجمعات سكنية للأسر المعوزة التي لا تتمكن من تملك السكن لارتفاع تكلفته، بذلك منح القطاع الخيري الفرصة لإنشاء مجمعات سكنية تؤوي ذوي الحاجة للسكن، وتوفر برامج تأهيلية وتنموية لهم.

وفي ظل التنمية المتسارعة التي شهدتها المملكة العربية السعودية يوماً بعد يوم؛ ونظراً لما يشكله المسكن من أهمية ذات أبعاد اجتماعية واقتصادية وتمدنية، دعت الحاجة إلى عزم خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز -رحمه الله- في توفير المسكن اللائق لمن يفتقده، وانطلاقاً من هذا الإحساس الإنساني العميق من لدنه، واهتمامه بأبناء الوطن، وحرصه الدائم على دعم المحتاجين وتلمس احتياجاتهم، أنشئت مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي في عام ١٤٢٣هـ/ ٢٠٠٢م كأنموذج لصرح رائد يتولى الاهتمام بالفئات المحتاجة للسكن ورعايتهم، كما أن الهدف الذي أنشئت المؤسسة من أجله ليس هدفاً خيرياً فحسب، بل تنموياً يهتم بالجوانب الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للمواطن المحتاج إليها لتحسين مستوى معيشتة.

سميت المؤسسة باسم مؤسسها الملك عبدالله بن عبدالعزيز -رحمه الله- مقروناً بوالديه -رحمهما الله- براً بهما ورغبة صادقة منه في إشراكهما في الأجر والثواب، وكان هذا التوجه ديدنه في جميع المؤسسات الخيرية التي أنشأها، كما أتت هذه المبادرة الكريمة نتيجة لرغبة ملحة وصادقة من لدنه -رحمه الله- في إيجاد مؤسسة إسكانية تنموية تراعي احتياجات الفئات الأكثر حاجة للإسكان، وتهتم بشؤونهم الحياتية، وتحسن من مستواهم المعيشي، وإكسابهم مهارات توفر لهم ولأولادهم لقمة العيش ليكونوا منتجين وقادرين على المشاركة في تنمية محيطهم المحلي؛ وإيماناً من الملك عبدالله -رحمه الله- في أن استقرار المواطن في بيئة سكنية مريحة، يتبعه إنتاجية فاعلة مستدامة تحقق أهداف المؤسسة المبنية على أسس علمية سليمة يدعمها الاستعانة بخبرات متخصصة في مجالات العمران والاجتماع، كما أن شمولية هذه المؤسسة لأعمال الخير في أنحاء المملكة سيحقق العدالة الاجتماعية لمواطنيها ويجعلهم لبنات صالحة وسواعد قوية تبني وتشيد هذا الكيان الشامخ.

وبعد تأسيسها، سعت المؤسسة إلى التعرف على واقع برامج الإسكان الخيري التنموي الموجهة لتحسين أوضاع الفئات المحتاجة من ذوي الدخل المحدودة، وذلك من خلال زيارات ميدانية شملت معظم مشروعات الإسكان الخيري المنتشرة في مختلف أرجاء المملكة، كما قامت المؤسسة بجهود حثيثة، منذ مباشرتها لأعمالها، في تطوير كوادرها وخططها وبرامجها مما جعلها موضع تقدير واهتمام من قبل المشتغلين بالشأن العام والجوانب الإنسانية، وذلك لما تحمله في طياتها من معانٍ إنسانية خيرة هدفها الأول خدمة المواطن المحتاج إلى سكن ملائم يحفظ كرامته ويهيئه للإسهام في تنمية بلده ومجتمعه مع مزيد من الحب والولاء لوطنه، كما كان يدعو لذلك خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز رحمه الله.

أنشأت المؤسسة مشروعات إسكانية تنموية تلبى احتياجات المحتاجين للسكن بتقديم وحدات سكنية لائقة المظهر، ومبتكرة التصميم، ومتقنة التنفيذ، ومكتملة الخدمات في مختلف مناطق المملكة ومحافظاتها، وتوخى العدالة في توزيعها، كما أعدت المؤسسة خططاً تنموية، ووظفت كوادر مؤهلة لإدارة المجمعات السكنية، وتقديم مختلف البرامج التدريبية والتنموية لكي تتصف هذه المجمعات بصفة النمو والتكامل في النواحي الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.

يهدف هذا الكتاب إلى إلقاء الضوء على أهداف وإستراتيجيات المؤسسة، والتعريف بدورها وخطوات تأسيسها، وما تبنته من اعتبارات تخطيطية وتصميمية ودراسات اجتماعية وعمرانية لإقامة مشروعاتها التنموية، كما اشتمل على وصف للمسوح الشاملة التي أجريت لتحديد الفئات المستهدفة واحتياجهم للسكن، والشراكات الإستراتيجية التي عقدت مع الجهات المعنية لتقديم البرامج التنموية، وتحديد مصادر التمويل للإنفاق على المشروعات والبرامج التنموية، وكيفية استثمار أصولها، ولعل المؤسسة بذلك قد نجحت في تأسيس قاعدة علمية وعملية لهذا النوع

من الدراسات التي ترمي إلى توجيه جهود التنمية إلى الأماكن التي هي أشد حاجة لذلك، ومن المؤمل أن تسهم تلك الدراسات في توجيه مشروعات الإسكان التي تنفذها وتقوم عليها المؤسسة والمؤسسات الخيرية الأخرى لتلك المواقع التي تؤوي شرائح سكانية واعدة للنمو والتطور.

عندما شرعت المؤسسة في تحقيق أهدافها واجهت العديد من التحديات، لعل من أهمها ما يتمثل في معرفة الفئات الأكثر حاجة للسكن من جانب، والمتصفة بخصائص تجعل منها فئات قادرة على الاستفادة من معطيات التنمية من الجانب الآخر، وبذلك كانت الوسيلة الفعالة لتذليل تلك التحديات، الاعتماد على البحث العلمي كوسيلة موضوعية لتحديد تلك الفئات، وإعطاء الأولوية للمواقع ذات البعد الإستراتيجي المتميز بخصائص جغرافية وبشرية تضيء على أي جهود مبدولة لتنميتها سمات الحيوية والاستدامة، وقد تمثلت جهود المؤسسة الحثيثة في جانب منها، في إجراء المسوح والدراسات الاجتماعية والعمرانية والتنموية للتجمعات السكانية الأكثر حاجة، وتحديد المواقع الواعدة في أنحاء المملكة لإقامة المجمعات الإسكانية، وإعداد الدراسات العمرانية الاجتماعية التي تحدد أولويات وأسس تخطيط وتصميم المشروعات والبرامج التنموية، وقد كرست المؤسسة جهودها على أن تكون مشروعاتها الإسكانية وحدة مترابطة ومتناغمة مع بيئتها المباشرة ومحيطها المجتمعي الأوسع، ومحضراً للتطوير الاقتصادي والاجتماعي، وأن تتطور لكي تصبح مجمعات سكنية كبرى.

اعتمد في إعداد هذا الكتاب على تقارير ودراسات أعدت من قبل مستشاري المؤسسة، وعلى نقاشات وتبادل آراء دارت بين المسؤولين والمستشارين داخل المؤسسة وخارجها خلال اجتماعات علمية مطولة ومثمرة، كما اعتمدت على الزيارات الميدانية لمشروعات الإسكان الخيري بالمملكة،

وعلى المعلومات والبيانات والمخططات التي جمعت من الجهات المشرفة على هذه المشروعات، إضافة إلى الجهات الحكومية والجمعيات الخيرية، وكان للدراسات الاجتماعية والعمرانية والتنمية دور مهم في بناء هذا الكتاب وتوثيقه وترتيب فصوله وفقراته وإكسابه الصفة العلمية والإنسانية والخيرية، كما أضيفت إلى مادته تجارب المسؤولين وخبراتهم في الأمانة العامة للمؤسسة وإداراتها وأقسامها المختلفة، إضافة إلى المستشارين بمختلف فئاتهم وألقابهم الذين عملوا ولا زالوا يعملون فيها.

ختاماً، نسأل المولى عز وجل أن يكون أجر هذا العمل الكبير وثوابه لمؤسس هذه المؤسسة الترموية الرائدة، وأن يجزي صاحب الأيادي البيضاء واللمسات الحانية خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز ووالديه -رحمهم الله رحمة واسعة- وأبناءه وأحفاده البررة عن كل مواطن استظل هو ومن يعوله تحت سقف تنموي آمن، وعن جميع المسلمين خير الجزاء.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الفصل الأول

تعريف بالمؤسسة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الفصل الأول تعريف بالمؤسسة

تمهيد:

تأسست مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي بأمر ملكي كريم، ورؤية ثاقبة من مؤسسها -رحمه الله- ورسالة صادقة تنبئ بأهمية التكافل الاجتماعي، والقيم المستمدة من مبادئ الإسلام، والأهداف المحددة الواضحة التي ترسم الطريق للوصول إلى الغايات النبيلة، إنها مؤسسة تنموية رائدة في مجالها تكفل لمن لا مسكن له العيش الآمن والمريح، وفي الوقت نفسه تُنميه وتثقفه وتدربه على الاعتماد على النفس في إيجاد مصادر للدخل، وذلك بناءً على البرامج التنموية التي ستقدم له بعد سكنه واستقراره.

وكان للنظام الأساسي للمؤسسة دور مهم في تكوين مجالسها وإداراتها وكوادرها العلمية والإدارية والفنية، ولشخصيات مهمة في الدولة من أهل الخبرة قدموا المشورة والرأي السديد للمؤسس والمؤسسة من خلال مجلسي الأمناء والإدارة واللجان الاستشارية، كما اهتم القائمون على المؤسسة بالاهتمام بالجانب العلمي، وذلك باختيار نخبة من المتخصصين في مجال الإسكان التنموي من أعضاء هيئة التدريس بالجامعات السعودية لإعداد الدراسات والبحوث العلمية لتأسيس محتوى غزير من المعلومات والبيانات التي بنيت عليها وانطلقت منها المؤسسة لأداء رسالتها الخيرة.

ولتهيئة بيئة عمل ملائمة، شيدت المؤسسة مبنى رحب يتسم في مظهره بالهيبه والرزانه، زود بمختلف وسائل الراحة، واتسع لمختلف الوظائف والخدمات التي تحتاجها المؤسسة لكي يؤدي



مستخدموه أعمالهم براحة تامة وأداء فائق، كما اختير للمبنى موقع بارز على أحد الشوارع الرئيسية في مدينة الرياض يسهل الوصول إليه ويرمز لأهميته.

الموافقة السامية على تأسيس المؤسسة:

تأسست مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي بموجب الموافقة السامية رقم (أ/١٥٩) وتاريخ ١٤٢٣/٨/٢٠ هـ، ٢٠٢٢/١٠/٢٦ م وحال تأسيس المؤسسة، شرعت في تكوين جهازها الإداري والفني واستقطاب الكوادر المتخصصة في مجال الإسكان التنموي؛ الذي يهدف إلى توفير السكن، بحيث يكون مدخلاً مناسباً، وآلية عملية لتحقيق الأهداف التنموية المباشرة للجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، كما يحفز هذا النوع من الإسكان التجمعات السكانية على تبني المشروعات الاستثمارية الصغيرة، والتدريب على المهارات والمهن ذات المردود الاقتصادي السائد في مناطقهم كالرعي، والزراعة، وصيد الأسماك، والصناعات والحرف الرائجة في سوق العمل.

الرؤية والرسالة والقيم والأهداف:

أولاً: الرؤية:

«أن تصبح مؤسسة إسكانية تنموية خيرية مبدعة وفعالة في مساعدة المواطنين من ذوي الدخل المنخفض على النهوض ذاتياً بمستواهم التعليمي والمهني والمعيشي من خلال عملية تطوير اجتماعي انطلاقاً من توفير السكن الملائم لهم، وبالتنسيق مع مختلف مؤسسات الدولة والمجتمع المدني». (المؤسسة: بناء ونماء، د.ت.).

نصت رؤية الملك عبد الله -رحمه الله- على أن تكون مؤسسة خيرية تُخصص لخدمة الفئات المحتاجة التي لا تتمكن من الحصول على سكن وأن تركز على الجانب التنموي، وذلك بتنمية الفرد والأسرة، بحيث تمكنهم من تطوير قدراتهم المهنية، ورفع مستواهم الثقافي والصحي والمعيشي، وأن يصبحوا أسراً منتجة تعتمد على نفسها في شؤونها الحياتية.

ثانياً: الرسالة:

«توفير السكن التنموي في المناطق الأكثر احتياجاً في المملكة لذوي الدخل المنخفض فيها، استناداً إلى دراسات للاحتياجات، ووفق سلم موضوعي وواقعي للأولويات، وإنشاء وحدات إسكانية منخفضة التكاليف، والإشراف عليها وتوفير الخدمات التطويرية اللازمة لمساعدة سكان المجمعات السكنية على تحسين مستوياتهم التعليمية والمهنية والمعيشية بجهودهم الذاتية، وبلوغ أقصى درجات الفاعلية والكفاءة في ذلك بالتعاون مع فئات المجتمع المدني الفاعلة».

(المؤسسة: بناء ونماء، د. ت.).

أعدت للمؤسسة رسالة واضحة، تترجم توجهات مؤسس المؤسسة -رحمه الله-، وذلك بتوفير السكن اللائق والمناسب للفئات ذات الدخل المنخفض في المناطق الأكثر حاجة بناءً على دراسات ومسوح ميدانية، مع تحديد أولويات للنطاق الجغرافي والفئات الأسرية في مختلف مناطق المملكة.

ثالثاً: القيم:

- ١ - الإيمان بالقيم والمبادئ الأساسية للإسلام ومن أهمها التكافل الاجتماعي.
- ٢ - الثقة بالإنسان العادي وقدرته على حل المشكلات التي تواجهه، وتطوير إمكاناته وطاقاته.
- ٣ - مشاركة المستفيدين في تنظيم شؤونهم وإدارتها.

- ٤ - مشاركة فئات المجتمع المدني الفاعلة في كل منطقة في إنجاز نشاط ومشاريع المؤسسة.
٥ - التطوير مهمة مستمرة في المؤسسة. (المؤسسة: وبناء ونماء، د.ت.).

بنيّت هذه المؤسسة كما أراد لها مؤسسها -رحمه الله- على قيم ومبادئ راسخة مستمدة من الشريعة الإسلامية من أهمها التكافل الاجتماعي، والعطف على الفقراء والمعوزين، والاهتمام بأمورهم المعيشية، وغرس الثقة في أنفسهم ليكونوا لبنة صالحة في المجتمع ويسهموا في بناء وتطوير الوطن، كما نصت القيم على أن مشاركة المجتمع المدني في كل منطقة من مناطق المملكة سيكون له دور فاعل في إنجاز برامج وأنشطة المؤسسة التنموية، وأن يستمر هذا التطوير بحيث تكون المجمعات السكنية بيئة سكنية ملائمة للفئات المحتاجة.

رابعاً: الأهداف:

عملت المؤسسة على تحديد أهداف واضحة تسيّر عليها لأداء رسالتها وتنفيذ مشروعاتها التنموية، حيث نصت المادة الثالثة للنظام الأساسي للمؤسسة على ما يلي:

«تهدف المؤسسة إلى تأمين مساكن ملائمة للفئات الأكثر حاجة في المجتمع السعودي ليكون في توفير هذه المساكن مدخل لتمكينها من أن تصبح فئات منتجة وقادرة على المشاركة في تنمية محيطها المحلي المباشر كجزء من التنمية الشاملة في المملكة، ويجوز لها بقرار من مجلس الإدارة القيام بمشروعات لها علاقة بالإسكان بحسب ما يراه ويحدده المجلس.» (النظام الأساسي للمؤسسة، ١٤٢٣هـ).

ومن أهم أهداف المؤسسة ما يلي:

- ١ - توفير المساكن الملائمة للفئات الأكثر حاجة لذلك؛ من خلال إنشاء المجمعات السكنية في مناطق المملكة المختلفة.
- ٢ - المحافظة على خصائص ومزايا المجمعات والوحدات الإسكانية؛ التي تشيدها المؤسسة من خلال إدارتها بفاعلية.
- ٣ - مساعدة المستفيدين من خدمات إسكان المؤسسة على تحسين فرصهم في التوظيف أو تنمية مهنتهم وأعمالهم الخاصة، من خلال تطوير مهاراتهم وقدراتهم، مما سيؤدي إلى رفع دخلهم.
- ٤ - مساعدة أرباب المهن والحرف من المستفيدين من خدمات المؤسسة الإسكانية على تنمية وإنشاء وتطوير مشاريع صغيرة.
- ٥ - العمل على توفير الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية كافة وغيرها من الخدمات الضرورية لسكان المجمعات الإسكانية التي تقيمها المؤسسة.
- ٦ - كسب الدعم لنشاط المؤسسة من خلال عرض تجربتها في الإسكان التنموي محلياً وإقليمياً ودولياً.
- ٧ - تشجيع إنشاء مؤسسات مشابهة ودعمها، وإقناع مؤسسات خيرية وتنموية أخرى بتوفير خدمات إسكان تنموي.
- ٨ - تنمية موارد المؤسسة من خلال استثمار أصولها واجتذاب الهبات والتبرعات وغيرها من مصادر التمويل. (المؤسسة بناعونماء.د.ت).

المجالس واللجان:

أ - مجلس الأمناء:

نص قرار رئيس المؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز -رحمه الله- رقم (١) وتاريخ ٢٨/٨/١٤٢٣هـ، ٢/١١/٢٠٠٢م على ما يلي:

«إن رئيس مؤسسة الأمير عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي رئيس مجلس الأمناء، بعد الاطلاع على النظام الأساسي لمؤسسة الأمير عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٥٩) وتاريخ ٢٠/٨/١٤٢٣هـ، ٢٦/١٠/٢٠٠٢م وبناءً على المادتين الخامسة والسادسة من النظام المذكور المتعلقة بتشكيل مجلس أمناء المؤسسة، يقرر:

أولاً: يكون تشكيل مجلس أمناء مؤسسة الأمير عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي على النحو التالي:

- | | |
|---------------|--|
| رئيساً | ١ - عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود |
| عضواً | ٢ - خالد بن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود |
| نائباً للرئيس | ٣ - إياد أمين مدني |
| عضواً | ٤ - بندر بن سلمان بن محمد آل سعود |
| عضواً | ٥ - صالح بن عبدالرحمن الحصين |
| عضواً | ٦ - وزير العمل والشؤون الاجتماعية |
| عضواً | ٧ - وزير الشؤون البلدية والقروية |

- عضواً ٨ - إبراهيم بن عبدالرحمن الطاسان
عضواً ٩ - عبدالعزيز بن راشد الراشد
عضواً ١٠ - إبراهيم بن عبدالرحمن البليهي
عضواً ١١ - هشام بن أحمد يوسف زينل علي رضا
عضواً ١٢ - إبراهيم بن عبدالرحمن المديميغ

ثانياً: تكون مدة المجلس خمس سنوات تبدأ من تاريخ صدور هذا القرار.
ثالثاً: يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ويبلغ لمن يلزم لاعتماده».

عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

أعيد تشكيل مجلس الأمناء بتاريخ ١/١١/١٤٢٥هـ، ١٢/١٢/٢٠٠٤م بناءً على اعتذار ثلاثة

أعضاء عن الاستمرار في عضوية المجلس، وهم:

- ١ - عبدالعزيز بن راشد الراشد
- ٢ - هشام بن أحمد يوسف زينل علي رضا
- ٣ - إبراهيم بن عبدالرحمن المديغ

واستبدلهم بالتالية أسماءهم:

- ١ - عمرو بن عبدالله الدباغ
- ٢ - محمد بن عبداللطيف جميل
- ٣ - عبدالعزيز بن علي الشويعر

ب- اللجنة التنفيذية:

نص قرار رئيس المؤسسة رقم (٢) وتاريخ ٢٩/٨/١٤٢٣هـ، ٤/١١/٢٠٠٢م على ما يلي:

«إن رئيس مؤسسة الأمير عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي رئيس مجلس الأمناء.

بعد الاطلاع على النظام الأساسي لمؤسسة الأمير عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان

التنموي الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٥٩) وتاريخ ٢٠/٨/١٤٢٣هـ، ٢٦/١/٢٠٠٢م وبناءً على

المادة (الثامنة) من النظام المذكور المتعلقة بتشكيل اللجنة التنفيذية، وبناءً على ما تقرر في جلسة

مجلس الأمناء المنعقدة مساء يوم الأحد ٢٨/٨/١٤٢٣هـ، ٣/١١/٢٠٠٢م يقرر:

أولاً: يكون تشكيل اللجنة التنفيذية لمؤسسة الأمير عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي على النحو التالي:

- | | |
|--------|--|
| رئيساً | ١ - إياد أمين مدني |
| عضواً | ٢ - خالد بن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود |
| عضواً | ٣ - صالح بن عبدالرحمن الحصين |
| عضواً | ٤ - عبدالعزيز بن راشد الراشد |
| عضواً | ٥ - هشام بن أحمد يوسف زينل علي رضا |
| عضواً | ٦ - إبراهيم بن عبدالرحمن المديميغ |

ثانياً: يعمل بهذا القرار من تاريخ صدوره ويبلغ لمن يلزم لاعتماده».

عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود»

ج - مجلس الإدارة:

نص النظام الأساسي للمؤسسة على ما يلي:

«يكون للمؤسسة مجلس إدارة يتألف من خمسة أعضاء -بمن فيهم الرئيس ونائبه- يعينون ويجدد لهم ويعضون بقرار من رئيس مجلس أمناء المؤسسة العالمية وتكون مدة المجلس ثلاث سنوات قابلة للتجديد». (النظام الأساسي للمؤسسة، ١٤٢٣هـ).

يعد مجلس الإدارة السلطة العليا للمؤسسة، ويتولى رسم السياسات العامة والإشراف على تنفيذها والقيام بكل ما من شأنه تحقيق الأهداف التي أنشئت المؤسسة من أجلها، وله على وجه

الخصوص اعتماد الخطط الإستراتيجية واللوائح التنفيذية والإدارية، وقبول الهبات والتبرعات، واعتماد سياسات الاستثمار لإدارة أموال المؤسسة وتوظيفها، والموافقة على القوائم المالية والحساب الختامي للمؤسسة.

يتكون مجلس الإدارة السابق من:

- ١ - صاحب السمو الملكي الأمير منصور بن عبدالله بن عبد العزيز رئيساً
- ٢ - معالي الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع عضواً
- ٣ - معالي الأستاذ إبراهيم بن عبدالعزيز العيسى عضواً
- ٤ - معالي وزير الإسكان عضواً
- ٥ - الاستاذ محمد بن صالح الدهام عضواً
- ٦ - مدير عام صندوق التنمية العقارية عضواً
- ٧ - الأستاذ محمد بن عبد اللطيف جميل عضواً
- ٨ - الدكتور أحمد بن حسن العرجاني عضواً وأمين عام المؤسسة

يتكون مجلس الإدارة الحالي من:

- ١ - صاحب السمو الملكي الأمير منصور بن عبدالله بن عبد العزيز رئيساً
- ٢ - معالي الشيخ عبد الله بن سليمان المنيع نائباً للرئيس
- ٣ - معالي الدكتور محمد بن عبد المحسن التركي عضواً
- ٤ - المهندس أحمد بن يعقوب المخضب عضواً
- ٥ - الأستاذ ماجد بن هلال الكسار عضواً

الجهاز الإداري والاستشاري والفني:

بدأت المؤسسة تمارس عملها في شهر شوال من العام ١٤٢٣هـ / ديسمبر ٢٠٠٢م، حيث عين لها نائباً للرئيس وأميناً عاماً يدعمهم جهاز صغير مكون من سكرتير ومحاسب، وبعد فترة قصيرة، اختير ثلاثة مستشارين متفرغين، أحدهم من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية والآخر من جامعة الملك عبد العزيز، وهما متخصصان في علم الاجتماع، والثالث من جامعة الملك سعود متخصص في علم العمران، وأعطوا الإمكانية بالاستعانة بمستشارين غير متفرغين في التخصصات ذات العلاقة لمساعدتهم في إجراء الدراسات الاجتماعية والعمرانية، والقيام بالزيارات والمسوح الميدانية، وإعداد التقارير والدراسات الاجتماعية والعمرانية توطئة للبدء في تحديد المستفيدين واحتياجاتهم، وتصميم المشروعات الإسكانية التنموية وتنفيذها، وعندما بدأت المؤسسة في التوسع في البرامج والمشروعات الإسكانية عملت تدريجياً على تكوين جهاز إداري وفني مكون من إدارات وأقسام ووحدات حسب احتياجاتها ومجال عملها، ويتكون الجهاز الإداري والاستشاري والفني على النحو التالي:

أ- الأمين العام:

تنص المادة الحادية عشرة من نظام المؤسسة على أن يكون للمؤسسة أمين عام يعين بقرار من رئيس مجلس أمناء المؤسسة العالمية ويكون عليه العمل على تنفيذ رسالة المؤسسة وأهدافها وخططها، وإعداد الموازنات السنوية لها، والقيام بجميع الأعمال اللازمة لسير العمل فيها، وتمثيل المؤسسة أمام الجهات الرسمية (النظام الأساسي للمؤسسة، ١٤٢٣هـ)، وقد تولى الأمانة العامة للمؤسسة كل من: الدكتور يوسف بن أحمد العثيمين، والدكتور أحمد بن حسن العرجاني.

ب- المستشارون:

- ١ - المستشارون المتفرغون
- ٢ - المستشارون غير المتفرغين

ج- مدراء الإدارات:

- ١ - مدير إدارة الدراسات
- ٢ - مدير إدارة المجمعات السكنية والبرامج التنموية
- ٣ - مدير إدارة الاستثمار
- ٤ - مدير إدارة المشاريع
- ٥ - مدير إدارة الشؤون المالية والإدارية
- ٦ - مدير إدارة العلاقات العامة

الهيكل التنظيمي

يتكون الهيكل التنظيمي من رئيس المؤسسة يأتي على قمة الهرم، يليه نائب الرئيس، ثم الأمين العام الذي ترتبط به الإدارة القانونية والعلاقات العامة وبقية الإدارات الرئيسية التي تدير دفعة المؤسسة، الشكل (١)، ويتكون الجهاز الإداري والفني من ست إدارات كالتالي:

أ - إدارة الدراسات:

تطلع هذه الإدارة بإعداد الدراسات والبحوث وتوفير المعلومات التي تسهم في التخطيط والتصميم لإقامة مشروعات الإسكان التنموي، وتحديد المواقع والفئات الأكثر حاجة للسكن، وإعداد البرامج التنموية للمستفيدين، إضافة إلى إعداد الدراسات والأبحاث المتخصصة في مجال الإسكان التنموي ونشرها. كما تتولى هذه الإدارة الإشراف على المؤتمرات والندوات وورش العمل ذات الصلة بقضايا الإسكان الخيري والتنموي، وإعداد قاعدة معلومات عن موضوعات الإسكان بشكل عام والإسكان الخيري والتنموي بشكل خاص. (المؤسسة: بناء ونما، د.ت).

ب- إدارة المشاريع:

تتولى إدارة المشاريع الجوانب الهندسية والفنية لمشروعات الإسكان التنموي من دراسات أولية، ورفع مساحي، وتصاميم عمرانية ومعمارية، ورسومات تنفيذية، ومواصفات وكميات معتمدة على جهود المؤسسة الذاتية وبالاستعانة بمكاتب استشارية مؤهلة، كما تقوم الإدارة بالإشراف على تشييد المجمعات السكنية بمختلف مكوناتها وعناصرها من مساكن ومرافق وخدمات، يضاف إلى ذلك حصر وتعريف الإدارة على التجارب العالمية والمحلية في مجال الإسكان التنموي واضعة في الحسبان سبل تطوير الفئات المستهدفة اجتماعياً واقتصادياً ووضع خططها وبرامجها العمرانية موضع التنفيذ بناءً على ذلك. (المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت).

ج - إدارة المجمعات السكنية والبرامج التنموية:

تقوم هذه الإدارة بتحديد المستفيدين ومدى انطباق شروط المؤسسة عليهم، والإشراف على تسكينهم، ومساعدتهم على التكيف مع الحياة الأسرية الجديدة داخل المجمع، ودمجهم

مع المجتمع الخارجي، كما تتولى المحافظة على المجمعات السكنية وإدارتها بالشكل الذي يضمن أقصى الاستفادة منها، إضافة إلى الاهتمام بتأهيل وتطوير الفئة المستفيدة من الإسكان وتنمية مهاراتهم وقدراتهم لتحسين مستواهم المعيشي، وتشرف الإدارة حتى الآن على (٢٧) مجمعاً موزعة على مناطق المملكة المختلفة، يتبعها مشرفون متعاونون في كل مجمع مع منسق للمجمعات التي يسكنها عدد كبير من المستفيدين. (المؤسسة: بناء ونماء، د.ت).

د - إدارة الشؤون المالية والإدارية:

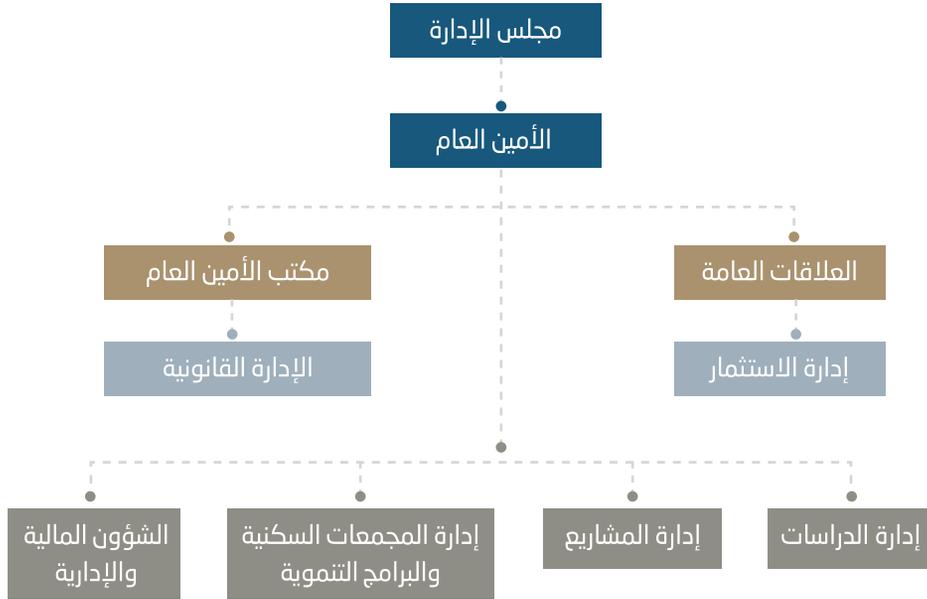
تضع هذه الإدارة سياسات وأنظمة الأعمال الإدارية والمالية وتنفيذها لتسهيل على الإدارات والأقسام الأخرى أداء مهامها، ومتابعة شؤون الموظفين، وسير العمل فيها. كما تقوم الإدارة بإعداد التقارير المالية والحساب الختامي نهاية كل عام مالي، وإدارة حسابات المؤسسة من مصروفات عمومية وتشغيلية، ومتابعة صندوق المؤسسة الاستثماري من حيث العوائد والأرباح السنوية. (المؤسسة: بناء ونماء، د.ت).

هـ- إدارة الاستثمار:

توظف هذه الإدارة إمكانات المؤسسة ومواردها لتحقيق؛ عوائد مالية تسهم في بناء المشاريع وتقديم الأنشطة والبرامج التنموية، والاستفادة من الأصول الممنوحة للمؤسسة، وتنويع مصادر الدخل، والتعاون مع الشركات الاستثمارية في مجال الاستثمار. كما تسعى الإدارة إلى تحقيق غاية المؤسسة في أن تكون بيت خبرة يقدم الاستشارات الفنية والتنموية لمختلف القطاعات المتخصصة في هذا المجال. (المؤسسة: بناء ونماء، د.ت).

و - إدارة العلاقات العامة والإعلام:

تسعى هذه الإدارة إلى إبراز رسالة المؤسسة ورؤيتها والجهود التي تقدمها للمستفيدين وللمجتمع، كما تقوم بتوضيح الدور الفعلي للمؤسسة للقطاعات الرسمية والجهات المعنية والقطاع الخاص، والمشاركة في تنظيم الفعاليات والمناسبات، وحفلات وضع حجر الأساس، وافتتاح المجمعات السكنية، وإعداد التقارير الدورية والنشرات التعريفية. (المؤسسة: بناء ونماء، د.ت.).



الشكل (١): الهيكل التنظيمي للمؤسسة.

اهتمام الملك عبدالله بإنشاء المؤسسة ورعايتها:

منذ صدور الأمر السامي بإنشاء المؤسسة، دأب خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبد العزيز -رحمه الله- على الاهتمام البالغ بتأسيس المؤسسة ومتابعة مراحلها خطوة بخطوة مع المسؤولين عنها. كما أنه كان يرأس اجتماعات مجلس نظارة المؤسسة، ويناقش مع أعضاء المجلس الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجلسات، ويتابع باهتمام تنفيذ التوصيات. وكان -رحمه الله- حريصاً على إنجاز أعمال المؤسسة من مسوح ميدانية ودراسات اجتماعية وعمرانية وتنموية في وقت قياسي لكي يبدأ في تنفيذ مشروعات الإسكان التنموي.

كان الملك عبدالله بن عبدالعزيز -غفر الله له- حريصاً على الإسراع في إنجاز المشروعات الإسكانية، وكما هو ديدنه في كل المشروعات وعلى الأخص الخيرية منها، لكي يوفر المأوى اللائق للأسر المحتاجة لإدخال السرور على نفوسهم وإشعارهم بأن هناك يداً حانية تعطف عليهم وترعاهم. وهذه دوماً سجيته -رحمه الله- في الاهتمام بالمساكين المعوزين وتقدير شؤون حياتهم ومعيشتهم، وأكبر دليل على ذلك زيارته الكريمة العظيمة لحي الشامي، أحد الأحياء الفقيرة في مدينة الرياض في رمضان من العام ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م، حيث تفاجأ سكان الحي بدخوله منازلهم وتقديره لمختلف غرفها وأثاثها، الشكل (٢)، وبعد هذه الزيارة الكريمة، صرح -رحمه الله- «لوكالة الأنباء السعودية» بالتالي:

«إنني اليوم بين أهلي وقومي جئت لأتفقد أمورهم وأنظر أحوالهم، فليس السمع كالنظر، فنحن مؤتمنون أمام الله -جل جلاله- تجاه كل فرد من أبناء الوطن العزيز، وأن هذه الزيارة لا تحمل الرياء والعياذ بالله، كما أن على كل مسؤول أن يدرك أن دوره يتخطى المكاتب ومقابلة المراجعين إلى تفقد أحوالهم في أماكنهم؛ لأن من الناس من يمنعهم حياؤهم من السؤال وإن اشتدت بهم الحاجة.»

(الاقتصادية، ٤/٤/١٤٣٦هـ، ٢٤/١/٢٠١٥م).

ونتيجة لهذه الزيارة أصدر الملك عبد الله بن عبدالعزيز -رحمه الله- أمره الكريم للمؤسسة بالبدء في إعداد برامج للتدخل في هذه الأحياء الفقيرة المتدهورة بالإصلاح والتجديد ورفع مستوى الحي، أو بناء مساكن جديدة لساكنيها، كما أمر -رحمه الله- بتنفيذ إستراتيجية شاملة لعلاج الفقر بناءً على تحديد مفهومه وأبعاده، كما وجّه بتخصيص مبلغ مليار ريال من فائض الميزانية لمشاريع الإسكان الشعبي في مختلف مناطق المملكة، وإنشاء الصندوق الخيري لمعالجة الفقر، وتبع تلك القرارات أمر ملكي بتخصيص مائة مليون ريال للإستراتيجية الوطنية لمعالجة الفقر، كما تلى ذلك أن رصدت الدولة بتوجيه من الملك عبد الله بن عبدالعزيز -رحمه الله- مبلغ (٢٥٠) مليون ريال كبدية للصندوق الخيري، ثم توالى تبرعات المواطنين للصندوق.

(الاقتصادية. ١٤٣٦/٤/٤هـ، ٢٤/١/٢٠١٥م).

يتصف الملك عبد الله بن عبدالعزيز -رحمه الله- بعطفه وتواضعه وحبه للخير، وهذا مدخله لقلوب أبناء شعبه. وكما حدث في زيارته التاريخية لبعض الأحياء الفقيرة في مدينة الرياض أن طرق الأبواب وأكد على ضرورة اجتثاث جذور الفقر من المجتمع، حيث مثلت هذه الزيارة إشارة البدء لخروج هذه القضية إلى الرأي العام، والتي رأها ضرورية لملاقاة الناس والتعرف على همومهم واحتياجاتهم.

(الشرق الأوسط. ١٤٢٦/٦/٢٩هـ، ٨/٤/٢٠٠٥م).

ومن اهتمامات خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز -رحمه الله- بشأن الفئات المستفيدة من مشروعات الإسكان التنموي، أنه عندما نوقش موضوع «شروط وبدائل تمليك الوحدات السكنية» في اجتماع مجلس نظارة المؤسسة الذي انعقد في رمضان المبارك من العام ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م، وكان أحد شروط التمليك أن يدفع الساكن مبلغاً رمزياً شهرياً، فطلب -رحمه الله- من أعضاء المجلس ألا يحملوا المواطن أي مبالغ تدفع حتى لو كانت رمزية (كان المؤلف حاضراً لشرح مشاريع الإسكان بعد انتهاء الجلسة).

مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي



الشكل (٢): زيارة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز (رحمه الله) لحي الشميسي.

الخطوات التنفيذية لتأسيس المؤسسة:

تأسست مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي على أسس علمية سليمة ومدروسة، أخذ فيها بمختلف الجوانب الاجتماعية والعمرائية والتخصصات ذات العلاقة؛ لكي تكون مؤسسة رائدة في مجال الإسكان الخيري التنموي، تطلب ذلك الاستعانة بالجامعات السعودية، وذلك بئدب أعضاء هيئة تدريس من هذه الجامعات كمستشارين متفرغين وبآخرين غير متفرغين يقدمون المشورة ويشاركون في إعداد الدراسات ورسم خارطة طريق لأداء المؤسسة لرسالتها. ومن أهم الخطوات الأولية لتأسيس المؤسسة ما يلي: (المؤسسة: التقرير السنوي، ١٤٢٣-١٤٢٤هـ)

- ١ - استقطاب - في البداية - ثلاثة أساتذة جامعيين متخصصين في علمي الاجتماع والعمران للعمل مستشارين متفرغين في المؤسسة.
- ٢ - شغل بعض وظائف السكرتارية والنسخ والمحاسبة.
- ٣ - استئجار مقر مؤقت للمؤسسة وتجديده وتأثيثه.
- ٤ - طرح شعار المؤسسة في مسابقة مفتوحة اعلن عنها في الصحف المحلية.
- ٥ - التعاقد مع محاسب قانوني معتمد، ووضع نظام محاسبي والعمل به منذ الأيام الأولى لبدء عمل المؤسسة.
- ٦ - التعاقد مع مكتب للاستشارات الإدارية لتطوير الهيكل الإداري والأهداف الإستراتيجية واللوائح الإدارية والمالية.
- ٧ - تصميم موقع المؤسسة على الإنترنت، وتجهيز شبكة معلومات داخلية متخصصة في المجال المعلوماتي، وتأسيس قاعدة معلومات لحيازة المراجع والدوريات والإصدارات العلمية ذات الصلة بنشاط المؤسسة وأهدافها.

- ٨ - اتفق مع شركة متخصصة على تطوير العديد من الأنظمة الأساسية المتعلقة بأعمال المؤسسة بشكل مباشر، وتشمل:
- نظام لحفظ بيانات جميع الأسر المبحوثة وتحديد الأسر الأكثر حاجة للسكن.
 - نظام لحفظ بيانات البرامج التنموية، والمستفيدين منها ومتابعة تقدمهم المهني.
 - نظام لحفظ بيانات المساكن والساكين بها ومحتوياتها وحالتها.
 - نظام متابعة سير مشروعات الإسكان والقائمين عليها من مشرفين ومقاولين.
- ٩ - قام وفد من الأمانة مكون من الأمين العام والمستشارين في المؤسسة بزيارات استطلاعية لأغلب المشروعات الإسكانية الخيرية القائمة في مختلف مناطق المملكة.
- ١٠ - مخاطبة أمراء المناطق والمؤسسات الحكومية ذات العلاقة والمؤسسات والجمعيات الخيرية للإفادة عن التجمعات السكانية ذات الحاجة الماسة إلى المشروعات الإسكانية.
- ١١ - كلفت المؤسسة ثلاث فرق بحثية مكونة من مجموعة من الخبراء للقيام بدراسات استطلاعية للتجمعات السكانية بالمناطق التي تبين مدى حاجتها الماسة للسكن.
- ١٢ - كلفت الأمانة بعض مستشاريها بإجراء دراسات إحصائية لتحديد المناطق والإمارات الرئيسية التي يغلب فيها نمط المساكن البسيطة والردئية في ضوء البيانات المتاحة من وزارة الاقتصاد والتخطيط، ومصالحة الإحصاءات العامة، والضمان الاجتماعي، وغيرها من الجهات ذات العلاقة.
- ١٣ - قام وفد من الأمانة العامة بزيارة عدد من المواقع السكانية بتلك المناطق المرشحة للإسكان التنموي للاطلاع عن كثب على أوضاعها السكنية والمعيشية.

مقر المؤسسة:

بعد تأسيس المؤسسة مباشرة في عام ١٤٢٣هـ / ٢٠٠٢م، خصص لها مقر مؤقت صغير المساحة مكون من قاعتين اجترأتا من مبنى وزارة الحج الواقع في حي المعذر في مدينة الرياض، حيث داومت المؤسسة فيه في بداية شهر ذي القعدة من العام نفسه، وفي بداية عام ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٢م انتقلت المؤسسة إلى مبنى سكني مؤجر، مساحته (٢٥٠٠م^٢)، يقع في حي الربوة على شارع الأمير فواز، الشكل (٢)، يتكون المبنى من دورين، ويشتمل الدور الأرضي على مكتبي نائب الرئيس والأمين العام، وقاعة اجتماعات، وسكرتارية، ومكتب مدير الإدارة، ومصلى، أما الدور الأول فيحتوي على مكاتب المستشارين المتفرغين وقاعة اجتماعات. استمرت المؤسسة في هذا المبنى حتى صمم وبني لها مبنى دائم انتقلت إليه في عام ١٤٢٦هـ / ٢٠٠٥م.



الشكل (٣): مقر المؤسسة المؤقت.

يقع المبنى الدائم للمؤسسة على طريق مكة المكرمة (طريق خريص) في مدينة الرياض بجوار مكتبة الملك عبدالعزيز العامة. ويتكون المبنى من ثلاثة أدوار يتسع لمكاتب الأمانة العامة ومختلف إدارات ووحدات المؤسسة، حيث تبلغ مساحة الموقع نحو (٤٣٣, ٢م٩)، وتبلغ المساحة الكلية للبناء نحو (٧١٩, ٢م٦) (ذكر ذلك م. منتصر الخليفة كبير المهندسين بإدارة المشاريع بالمؤسسة). يشتمل الدور الأرضي على بهو المدخل الرئيس، وقاعة للندوات والاحتفالات، وقاعة مجلس الإدارة، ومعرض دائم، ومصلى، أما الدور الأول فخصص جميعه للفراغات المكتبية، وقاعات اجتماعات، ومكاتب القسم النسائي، ويحتوي الدور الثاني على مكتب نائب الرئيس، ومكتب الأمين العام، وفراغات مكتبية، الشكلان (٤)، (٥).

مسقط الدور الأرضي



مسقط الدور الأول



مسقط الدور الثاني



الشكل (٤): مساقط مقر المؤسسة الدائم.



الشكل (٥): لقطات للمقر الدائم.

سنة ٢٠٢٠
الاجتماعي
التموي

الفصل الثاني

البعد الاجتماعي الترموي لمشروعات المؤسسة

سنة ٢٠٢٠
الاجتماعي
التموي

الفصل الثاني

البعد الاجتماعي التنموي لمشروعات المؤسسة

تمهيد:

من المهم لتوفير مساكن للفئات التي هي أشد حاجة للسكن، أن يكون للجانب الاجتماعي التنموي دور أساسي في هذا النوع من الإسكان، وأن يأخذ حقه من الدراسة والبحث لكي تتكيف الفئات المستهدفة مع المساكن التي ستوفر لهم، وحيث إن مفهوم الإسكان التنموي مصطلح غير مألوف لدى الكثير من الناس، عرف هنا بشكل مختصر ومبسط لسهولة استيعابه. كما يوضح هذا الفصل حالة المساكن التي تسكنها الفئات المستهدفة بالإسكان التنموي، وذلك لإلقاء الضوء على أهمية بناء مشروعات إسكان لهم، وتوضيح البون الشاسع لمستوى المعيشة الذي كانوا عليه والمستوى المعيشي الذي صاروا إليه.

وكان من أولويات عمل المؤسسة، بعد إجراء المسوح الاستطلاعية والشاملة لحصر الفئات المحتاجة وتحديد احتياجاتهم المعيشية لتوفير السكن الملائم لهم، تأسيس قاعدة بيانات شاملة عن أحوال الأسر والمواقع المستهدفة بمشروعات الإسكان التنموي، وذلك للاعتماد عليها في إجراء الدراسات الاجتماعية التنموية وتخطيط وتصميم مشروعات الإسكان التنموي. وبناءً على الكم الوافر من المعلومات التي جمعت عن الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية الراهنة للسكان والمساكن في مدن وقرى ومحافظات المملكة، حددت المواقع المستهدفة للسكن لبناء مجمعات سكنية عليها بناءً على أولويات ومراحل مدروسة، تلى ذلك تفصيل عن دور المؤسسة في إدارة المجمعات السكنية وأسلوب تقديم البرامج التدريبية والتنموية لسكانها.

مفهوم الإسكان التنموي:

يعرف الإسكان التنموي بأنه مجموعة من الأنشطة الحكومية والأهلية المعدة لإقامة مجمعات سكنية تسهم في تحسين مستوى منطقة ما وسكانها، بحيث تكون مكان جذب يكسبها مزيداً من التطور والنمو، ويهدف هذا النوع من الإسكان إلى توفير السكن بحيث يكون مدخلاً مناسباً وآلية فعالة لتحقيق الأهداف التنموية المباشرة للجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية لمناطق في أمس الحاجة إليها، كما يحفز التجمعات البشرية على الاعتماد على نفسها في إيجاد مصادر للدخل بناءً على برامج للتدريب على المهن الشريفة واكتساب المهارات ذات الصلة بالنشاط الاقتصادي السائد في منطقتهم. ومن أهم الأهداف المرجوة من مشروعات الإسكان التنموي ما يلي:

(الحصين، ١٤٢٥هـ / ٢٠٠٤م)

- ١ - تجنب المشكلات الاجتماعية التي قد تنشأ في الإسكان الجماعي كالجريمة وتكريس ثقافة الفقر والاتكالية والانفلات الأمني.
- ٢ - الإسهام في الحد من الهجرة الداخلية من الأرياف والمناطق النائية إلى المدن، وذلك بتوفير حياة كريمة ومعاصرة للمواطن وهو مستقر في منطقتة.
- ٣ - تهيئة الحياة المعيشية المعتادة للسكان لينسجموا مع ظروف مجتمهم المحلي وطبيعته وعاداته.
- ٤ - إقامة مشروعات إسكانية؛ لتكون بداية مدن صغيرة ومتوسطة الحجم تتسم بالبساطة والبعد عن الازدحام والتلوث البيئي والضجيج.
- ٥ - الإسهام في تحقيق رؤية الدولة التي تسعى لإيجاد السكن الملائم لفئات المواطنين بالمجتمع السعودي.

وتتصدر الفئات المستهدفة بالإسكان التنموي في ذوي الدخل المنخفض الذين لا يملكون مساكن لائقة، والملتزمون بالاستقرار في أماكنهم وفيما يهين لهم من مساكن حديثة، والذين لديهم الرغبة الصادقة في التكيف مع الأوضاع المعيشية الجديدة. (الحصين، ١٤٢٥هـ / ٢٠٠٤م).

مساكن الفئات المستهدفة من ذوي الدخل المنخفض:

يعاني ذوو الدخل المنخفض في المملكة العربية السعودية من صعوبات في الحصول على سكن ملائم، ويعزى ذلك لأسباب عدة، منها انخفاض الدخل الأسرى لهذه الفئة، وارتفاع أثمان الأراضي، والتكلفة العالية لبناء المساكن (المؤسسة، التقرير السنوي ١٤٢٤-١٤٢٥هـ / ٢٠٠٣-٢٠٠٤م). وبذلك تضطر هذه الفئات إلى بناء عشش وخيام وصنادق وبيوت شعبية متواضعة لا تواكب متطلبات العصر الحديث، وتسمى من يسكنها بسمة الفقر والعوز. تصنف هذه المساكن إلى أربع فئات على النحو التالي:

١ - العشش: تنتشر غالباً على الساحل الجنوبي الغربي في منطقة جازان وتهامة عسير، وتباين في مستوى جودة بنائها من منطقة لأخرى. فمعظم العشش في منطقة جازان تكون لائقة للسكن وأكثر إتقاناً في البناء من غيرها، ويشيع في بنائها استخدام أغصان شجر الآراك والأثل والمنجروف، وتغطي بحبال الليف المجدول، وتشيّد بشكل مخروطي. تملأ الفراغات بين الأغصان بالطين ثم تليس من الداخل بالطين وتدهن بالنورة. ويبدع أهالي جازان في تزيين العشش بالرسومات والزخارف وبتعليق الأطباق الملونة على جدرانها من الداخل. هناك أنواع أخرى من العشش أقل تقانة في البناء تنتشر في معظم أنحاء المملكة، حيث يستخدم في بنائها أغصان الأشجار المتوفرة في المحيط دون تكسيته بالطين، الشكل (٦).



الشكل (٦): نماذج للعشش.

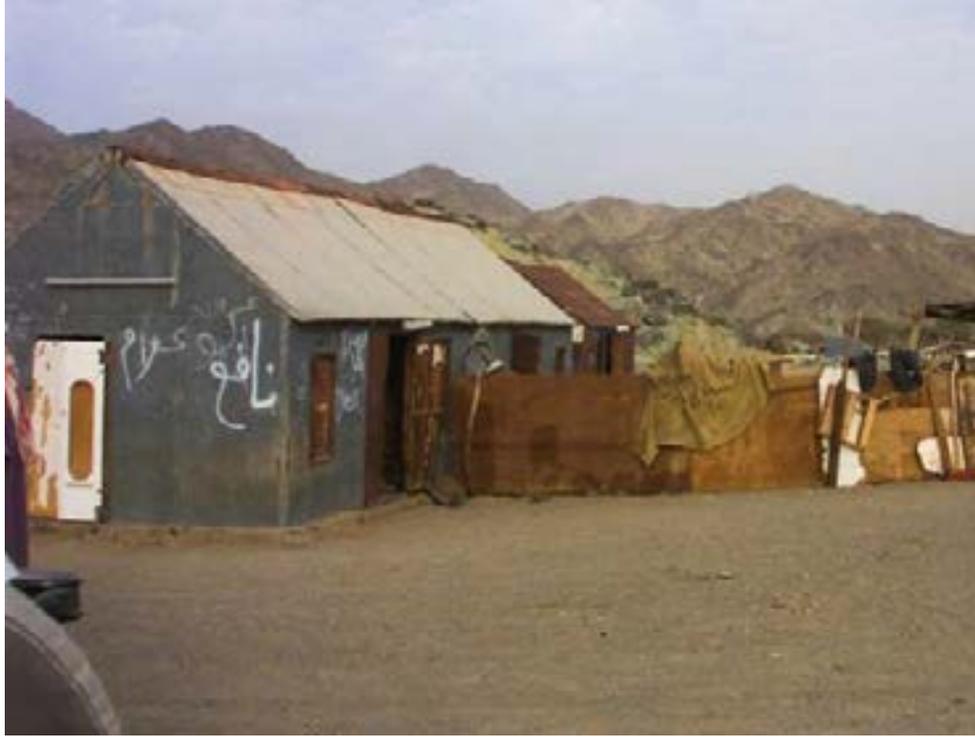
٢ - الصنادق: تشيد جدران الصنادق وسقفها المسنم غالباً من الخشب، وتغطى جزئياً أو كلياً بالصفيح، ويكون مظهرها سيء للغاية عندما يعلوها الصدأ ويبدأ هيكلها في التفكك. يتكون هيكلها الإنشائي من عوارض خشبية تثبت فيها ألواح الخشب الساترة المكونة للهيكل، لوحظ في تهامة عسير استخدام مادة الشراع السميك لتغطية الصندقة لحمايتها من تسرب المطر، شكل (٧).





الشكل (٧): نماذج للصنادق.

٣ - الخيام وبيوت الشعر: تصنع الخيام من مادة سميكة مستوردة تسمى «بالشراع»، وتعد أنموذجاً مقلداً لبيت الشعر، وهو النمط الشائع استخدامه من قبل الفئات الأقل دخلاً، أما بيت الشعر فيعد من أرقى أنواع السكن التي مهر في صنعها سكان البادية في مختلف أنحاء العالم. هذا المأوى يلبي مختلف احتياجات البدوي من الإيواء، والحماية من العوامل المناخية القاسية، ويتميز بالمرونة في تقسيمه إلى فراغات حسب حاجة أفراد الأسرة. كما أن هذا النوع من البيوت سهل نصبه وفكه ونقله ليناسب حياة البدو الرحل، الشكل (٨).





الشكل (٨): نماذج للخيام وبيوت الشعر.

٤ - البيوت الشعبية: هي بيوت تبنى غالباً من دور واحد بمواد غير مكلفة مادياً، يسكنها المنتقلون حديثاً من البادية أو من المناطق الريفية للاستيطان في المدن، يستخدم في بنائها غالباً الطوب والبلوك الإسمنتي ومونة الطين، وتسقف بعوارض وألواح خشبية، وتغطي بطبقة من الطين. يكسى أغلبها من الداخل بالطين أو بالإسمنت، ويستخدم فيها نوافذ وأبواب خشبية وحديدية، الشكل (٩).



الشكل (٩): نماذج للبيوت الشعبية.

الزيارات الميدانية الأولية لمشروعات الإسكان الخيري بالمملكة:

كانت أولى خطوات العمل الميداني، هذه الزيارات التي قام بها فريق المستشارين، بصحبة الأمين العام في عام ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م، حيث شملت تسعة مواقع لمشروعات خيرية تقع في مناطق الرياض وتبوك وحائل والمدينة المنورة وعسير، الشكل (١٠). ونتيجة لهذه الزيارات قدم تقرير شامل عن هذه المشروعات اشتمل على تحليل لخصائص وصفات المشروعات من مساحات المواقع، وعدد الوحدات السكنية ونوعها وعناصرها، ومدى توفر المرافق والخدمات فيها، وسياسة توزيع الوحدات السكنية على المستحقين، والدروس المستفادة من هذه المشروعات.



الشكل (١٠): خارطة مناطق المملكة العربية السعودية.

قام الأمين العام والمستشارون في المؤسسة بزيارات متعددة لأمرء المناطق خلال زياراتهم الميدانية للتعريف بدور المؤسسة وأهدافها، والتعرف على توجهات الأمرء نحو الإسكان الخيري والتنموي في مناطقهم، ولإطلاعهم على خطط المؤسسة لتوفير المساكن للمحتاجين، وطلب العون منهم في تسهيل مهام المؤسسة لتحقيق أهدافها وطموحاتها لتوفير مشروعات إسكانية تنموية في مناطقهم.

كما زار الأمين العام للمؤسسة جهات دولية ذات صلة بقضايا الإسكان الاجتماعي والخيري في الفترة ١٧-١٩/١٢/١٤٢٣هـ الموافق ٨-٢٠/٢/٢٠٠٣م، شملت كلاً من «معهد الدراسات الحضرية والإسكانية» في روتردام بهولندا، ومنظمة «رعاية المشردين العالمية» في لندن، المملكة المتحدة. وخلال هذه الزيارات نوقشت سبل تعاون المؤسسة مع المعهد والمنظمة بما يخدم أهداف المؤسسة وتطوير برامجها وخططها المستقبلية. (المؤسسة: التقرير السنوي، السنة التأسيسية، ١٤٢٣-١٤٢٤هـ).

المسوح الاستطلاعية الميدانية العاجلة:

أجرت المؤسسة مسوحاً استطلاعية ميدانية (اجتماعية-عمرانية) عاجلة للمناطق المستهدفة بتوجيه من رئيس المؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز -رحمه الله-، وهي الساحل الغربي، وتهامة، ومنطقة الأحساء، حيث غطت هذه المسوح مناطق مكة المكرمة، والمدينة المنورة، وتبوك، والباحة، وعسير، وجازان، والمنطقة الشرقية. قام بهذه المهمة مجموعة من الاختصاصيين وأساتذة الجامعات في التخصصات الاجتماعية والعمرانية، وقسم الفريق المسحي إلى ثلاث فرق، بلغ عدد أعضاء كل فريق عشرة أشخاص، وقع معهم عقود لإنهاء العمل، وقدموا تقاريرهم في ٢٠/١/١٤٢٤هـ، ٢٣/٣/٢٠٠٣م. (المؤسسة: التقرير السنوي، ١٤٢٣-١٤٢٤هـ)، الشكل (١١).





الشكل (١١): فرق المسح الاستطلاعية.

بناءً على نتائج المسوح الاستطلاعية العاجلة، أقرت اللجنة التنفيذية في اجتماعها الأول المنعقد في مقر الأمانة العامة في ٢٩/١/١٤٢٤هـ، ١/٤/٢٠٠٣م اثنتا عشرة قرية، موزعة على ثمان مناطق في المملكة لإقامة مشروعات إسكانية فيها. (المؤسسة: التقرير السنوي، ١٤٢٣-١٤٢٤هـ/٢٠٠٢-٢٠٠٣م).

المسح الشامل لحصر الفئات المحتاجة:

شرع المستشارون الاجتماعيون في المؤسسة بإجراء مسوح اجتماعية شاملة لمعظم مناطق المملكة لتحديد التجمعات السكانية الأكثر حاجة للسكن، معتمدين على أساليب علمية كأداة لتحديد تلك الفئات، وإعطاء الأولوية لتلك المواقع التي تزداد فيها الحاجة للسكن مقارنة بسواها. وقد اعتمد في تنفيذ هذا المسح الشامل على ما توفر من بيانات وتقارير إدارات حكومية ومؤسسات وجمعيات خيرية متعددة، مما نتج عنه تحديد مبدئي للقرى؛ التي تحتاج إلى إسكان وبرامج تنموية، وعند اختيار المواقع المستهدفة، أعطيت الأولوية لمواقع إستراتيجية يتوقع أن تتحول في المستقبل المنظور إلى مدن ومراكز حضرية، ولتحقيق ذلك، عمل المستشارون في المؤسسة بتقويم تلك المواقع والمفاضلة فيما بينها واستشراف مستقبلها التنموي، وكانت النتيجة ترشيح نحو ثلاثين موقعاً في المناطق المتاخمة لساحل البحر الأحمر بالإضافة لمنطقتي الشرقية وحائل. ولاعتبارات موضوعية، رأت المؤسسة أن تركز جهودها على أحد عشر موقعاً في المرحلة الأولى للبناء بحيث تمثل هذه المواقع الأنماط المعيشية السائدة المتمثلة في النمط الساحلي والرعي والريفي، ولتكون بمثابة جهود تجريبية تمكن المؤسسة لاحقاً من تطوير مشروعاتها الإسكانية وبرامجها التنموية. (الخليفة والطاهر، ١٤٣٥هـ-٢٠١٤م).

ورغبة من المؤسسة في الخروج بمشروعات إسكانية تتلاءم مع محيطها المحلي، وتراعي النواحي الثقافية والاجتماعية والبيئية، فقد قامت بإجراء مسوح أسرية معمقة على تلك المواقع،

وذلك للاستفادة منها في ما يتعلق بأوضاع المستفيدين المعيشية، ومنها ما يدخل في تخطيط وتصميم المشروعات السكنية والوحدات السكنية، وقسم آخر يتعلق بتصميم البرامج التنموية التي تستهدف كافة شرائح السكانية على اختلاف فئاتها. (الخليفة والطاهر، ١٤٣٥هـ - ٢٠١٤م).

كان لزيارة خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز -رحمه الله- لحي الشميسي في شهر رمضان من العام (١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م) دور مهم في إلقاء الضوء على أهمية الالتفات للأحياء الشعبية المتهاكلة في مدن المملكة، وتوجيهه الكريم للمؤسسة بتولي تطوير هذه الأحياء بما يليق بمدن المملكة، وبما يكفل لسكان تلك الأحياء مستوى معيشياً لائقاً، وبذلك تولت المؤسسة برامج لإعادة تأهيل الأحياء الشعبية من خلال تطوير البنية التحتية لها وتحسين مظهرها العمراني، وترميم مساكنها، ولتحديد تلك الأحياء، شكلت المؤسسة فرقاً بحثية متخصصة من الكفاءات العلمية والمهنية المقيمة في المدن السبع المختارة (الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، جدة، الدمام، جازان، حائل)، وذلك للقيام بدراسات شاملة عن الأوضاع السكنية الراهنة في الأحياء الشعبية التي ترتفع فيها نسبة المساكن الرديئة، مع تدني المستوى المعيشي لسكانها. ونتيجة لذلك رشح عدد من الأحياء السكنية في كل مدينة من المدن السبع، وأجريت الدراسات المسحية الاجتماعية والعمرانية الشاملة على ثلاثة أحياء هي: حي الشميسي بمدينة الرياض، وحي النخيل بالمدينة المنورة، وحي الشامية بمدينة جازان، وقد بلغ مجموع الأسر المبحوثة في تلك الأحياء نحو (١٦٠٠) أسرة. (الخليفة والطاهر، ١٤٣٥هـ / ٢٠١٤م).

كما عملت المؤسسة على استهداف من هم أشد حاجة للسكن في ست مدن متوسطة الحجم بالمملكة، وذلك بإقامة مجمعات سكنية حضرية فيها لإيواء الأسر الفقيرة التي لا تملك مسكناً أو تقيم في مساكن غير لائقة بالسكن. وبدءاً، قامت المؤسسة بإجراء دراسات مسحية اجتماعية

وعمرانية معمقة على جميع الشرائح الاجتماعية الفقيرة المستفيدة من خدمات الضمان الاجتماعي والجمعيات الخيرية في تلك المدن. وقد أسفرت هذه الآلية عن مسح (٢٨٧٥) أسرة في المدن الست، رشح منها من تنطبق عليه معايير الاستحقاق الخاصة بالمؤسسة. وبهذا الخصوص أقامت المؤسسة ثمانية مشروعات في كل من ثول، والغزالة، والقريات، ورفحا، وأمّالج، وليلى، وععر، ونجران. (الخليفة والطاهر، ١٤٣٥هـ / ٢٠١٤م).

تحديد احتياجات المستفيدين:

سعت المؤسسة بخبراتها ومستشاريها إلى التعرف على الواقع الفعلي للحاجة للسكن ورصد الخصائص المعيشية للأسر المحتاجة إلى سكن لكي تتمكن من تخطيط وتصميم مشروعات الإسكان التنموي وفي اختيار وإعداد البرامج التنموية وفقاً لهذه الخصائص، كما دأبت إلى تحديد الواقع الفعلي للحاجة للسكن اعتماداً على ما يتوافر لدى الجمعيات الخيرية من بيانات عن الشرائح الفقيرة التي تقيم في المنطقة والتي تغطيها خدمات كل جمعية. ويؤمل أن تكون تلك الخطوات دافعاً قوياً لتوفير السكن المناسب لمن هم في حاجة إليه. (الخليفة، ١٤٣٠هـ / ٢٠٠٩م).

وتعد الجمعيات الخيرية من أهم مؤسسات المجتمع المدني ذات الصلة المباشرة بالفئات المحتاجة للسكن، كما أن عمل الجمعيات الخيرية في المجال الخيري جعلها متمكنة من التعرف على الأوضاع المعيشية للأسر المحتاجة مما أكسب قواعد بياناتها المصدقية، حيث تشمل على بيانات مفيدة وموثقة عن الأسر المحتاجة. لذا، فهذه الجمعيات تشكل مصدراً مهماً يمكن الوثوق به في التعرف على المواقع والتجمعات السكانية التي في أمس الحاجة للسكن. وتعتمد المؤسسة في تحديد احتياجات المستفيدين على الإجراءات التالية. (الخليفة، ١٤٣٠هـ / ٢٠٠٩م):

- ١ - التعرف على مواقع التجمعات السكانية في مختلف مناطق المملكة التي تكثر فيها العشش والخيام والصنادق والمساكن الشعبية.
- ٢ - وضع أولويات لتلك التجمعات السكانية حسب شدة حاجتها للسكن.
- ٣ - تحديد الأسر الأشد حاجة للسكن في التجمعات السكانية.
- ٤ - التعرف على عدد أفراد الأسر المحتاجة وعلى أهم الخصائص المعيشية لها.
- ٥ - اختيار عدد من المواقع لإقامة مشروعات إسكانية تنموية عليها، وترتيبها حسب الأولوية وفق معايير توافر الخدمات.

ومن أهم المعايير التي اختارتها المؤسسة لاختيار مواقع المشروعات ما يلي:

- ١ - ارتفاع نسبة المساكن الرديئة في الموقع السكاني.
- ٢ - قابلية الموقع للنمو الاقتصادي والاجتماعي والسكاني.
- ٣ - توفر الخدمات التعليمية والصحية والمرافق الأساسية.
- ٤ - توفر أراضي حكومية أو مخططات سكنية جاهزة.

ولتحديد الاحتياج للسكن، أعدت المؤسسة دراسات منهجية اعتمدت على المراوحة بين مستويين من التحليل، أولهما: استخدام التحليل المكاني المتمثل في المواقع المختارة، وذلك بالاعتماد على إحصاءات التعداد العام للسكان والتقارير الرسمية الصادرة عن إمارات المناطق المتعلقة بتقدير احتياجات الأسر الفقيرة للسكن، أما المستوى الثاني: فيعتمد على المسح الذي قامت به الجمعيات الخيرية، وعلى بيانات الضمان الاجتماعي. ومن هذه المسوح تم التعرف على حجم الأسر الفقيرة حسب التجمعات السكانية في كل منطقة، إضافة إلى توزيع الأسر المحتاجة

للسكن حسب حجم الأسرة وملكية المسكن، ونوع وحال المسكن، والدخل الشهري لرب الأسرة. هذا وقد أعدت المؤسسة أنموذجاً للمسح الاجتماعي الأسري عن الأسر الفقيرة التي تستفيد من خدمات الجمعيات الخيرية أو من خدمات الضمان الاجتماعي يشترط فيه ما يلي:

- أن تكون الأسرة سعودية وفقيرة.
- وأن تقيم في مسكن غير لائق.
- ألا يزيد الدخل الشهري لرب الأسرة عن (٢٥٠٠) ريال شهرياً.
- ألا يكون رب الأسرة قد استفاد من قروض صندوق التنمية العقارية. (الخليفة، ٢٠١٠م/١٤٣٠هـ/٢٠٠٩م).

اعتمدت الدراسات المسحية الاجتماعية على أداة مقابلة تم تصميمها من قبل فريق وحدة الدراسات والأبحاث بالمؤسسة وبمشاركة فرق مستشاري المؤسسة في الجوانب الاجتماعية والعمرائية والتنمية، قام كل فريق باقتراح الفقرات المطلوب إدراجها في الأداة، ثم جمعت تلك الفقرات في أداة ميدانية موحدة روجعت من قبل أعضاء الفرق الاستطلاعية الذين سبق لهم زيارة المواقع المستهدفة ببرامج المؤسسة التنموية، ثم عرضت على مختصين في علم الاجتماع والخدمة الاجتماعية. هذا وقد تكونت أداة المقابلة من البيانات التالية:

- ١ - مكان إقامة الشرائح الاجتماعية المقصودين بالدراسة.
- ٢ - بيانات ثبوتية عن رب الأسرة ومكان إقامته الأصلي وعمله وتولي إعالته لأسرته.
- ٣ - بيانات مفصلة عن أفراد الأسرة المقيمين في الوحدة السكنية وعن فئات الرضع.

- ٤ - بيانات عن مصادر الدخل وأوجه الإنفاق والقروض والممتلكات لدى الأسرة.
- ٥ - بيانات عن نمط الوحدة السكنية وحال وحالتها ووضع ملكيتها ومكوناتها الفراغية.
- ٦ - بيانات عن تطلعات الأسرة للحصول على مسكن تنموي والأسباب الداعية له.
- ٧ - بيانات عن الفرص والمشروعات التنموية المصاحبة للإسكان التنموي ومدى تقبل المستهدفين لها.

ومن الجدير بالذكر أن هذه الأداة طبقت على مشروعات المؤسسة في المرحلة الأولى، ثم خضعت للتطوير والتنقيح قبل تطبيقها في المشروعات اللاحقة، وقد تجاوز عدد المواقع التي استخدمت هذه الأداة فيها لجمع بيانات عن ساكنيها أكثر من سبعة عشر موقعا. (الخليفة والطاهر، ١٤٣٥هـ / ٢٠١٤م).

قاعدة البيانات الشاملة للفئات الأكثر حاجة للسكن:

عملت المؤسسة على تطوير قاعدة بيانات شاملة مبنية على أسس علمية عن الفئات المستهدفة بالإسكان التنموي في مختلف مناطق المملكة، حيث أدخلت بيانات المستهدفين في نظام آلي متطور لتوفر للمستشارين الاجتماعيين والعمرانيين والباحثين من خارج المؤسسة حال طلبها، وتحتوي هذه القاعدة على بيانات عن (٢٢٥) تجمعا سكانيا، وعلى (٦٧١، ٧) أسرة، وعلى (٢٧٥، ٥٥) فردا شملهم المسح الميداني الموسع. وقد شارك في جمع البيانات وإعداد قاعدة لها نحو (١٦٤) فردا ما بين عضو هيئة تدريس وباحث ومدخل بيانات. (المؤسسة: التقرير السنوي ١٤٢٣-١٤٢٤هـ).

المناطق المستهدفة في المرحلة الأولى بمشروعات المؤسسة:

قامت مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي بتحديد ثمان مناطق من بين المناطق الرئيسية الثلاث عشرة لاستهدافها بمشاريع الإسكان التنموي في المرحلة الأولى من مشاريعها، وذلك بناءً على المحددات التالية: (المؤسسة: التقرير السنوي ١٤٢٣-١٤٢٤هـ)

- ١ - ما تواتر من معلومات تشير إلى ضرورة استهداف الأجزاء الساحلية من المناطق التي تطل على البحر الأحمر، ومحافظة الأحساء في المنطقة الشرقية.
- ٢ - المعلومات الواردة للمؤسسة من وزارة العمل والشؤون الاجتماعية عن المناطق الأكثر حاجة إلى مشروعات الإسكان الخيري.
- ٣ - المعلومات الواردة للمؤسسة من وزارة الشؤون البلدية والقروية التي تخص المناطق ذات الحاجة إلى مشروعات إسكانية.
- ٤ - تحليل بيانات الضمان الاجتماعي عن المستفيدين من خدمات الضمان الاجتماعي على مستوى مناطق المملكة.
- ٥ - تحليل بيانات مصلحة الإحصاءات العامة لعامي ١٤١٦هـ و١٤٢١هـ / ١٩٩٣م و٢٠٠٠م عن خصائص الإسكان في المملكة على مستوى المناطق.
- ٦ - تقرير الإسكان المعد من قبل وزارة الاقتصاد والتخطيط.
- ٧ - العديد من التقارير الخاصة بالأحوال المعيشية والإسكانية الواردة للمؤسسة من قبل إمارات المناطق.

وفي ضوء ذلك، حُدد أحد عشر موقعاً لاستهدافها بالمشروعات الإسكانية التنموية هي على

التالي: (المؤسسة: التقرير السنوي ١٤٢٣-١٤٢٤هـ)

- ١ - مركز الغزالة بمنطقة حائل: يتبع هذا المركز لمحافظة الغزالة ويقع على الطريق الإقليمي الذي يربط حائل بالمدينة المنورة، ويبعد عن مدينة حائل بنحو (١٠٠ كم). تتميز محافظة الغزالة بكثرة القرى والهجر التابعة لها، وانتشار الخيام وبيوت الشعر فيها، ويعمل غالبية السكان في الوظائف الحكومية وفي الزراعة وتربية المواشي، وقد رشح هذا الموقع من قبل إمارة المنطقة.
- ٢ - وادي الحيا بمنطقة عسير: يتبع هذا الموقع لمحافظة سراة عبيدة، ويقع في تهامة قحطان في الجنوب الغربي من أبها، ويبعد عنها (٢٣٠ كم) بالقرب من الحدود اليمنية. يعيش أهالي المنطقة على تربية المواشي، وغالبية المباني من الصنادق وشبوك الأغنام. وقد كشف التعداد العام لعام (١٤١٣هـ/ ١٩٩٢م) عن سوء الأوضاع السكنية في وادي الحيا، كما حدد مجلس المنطقة هذه القرية كمركز نمو واعد من ضمن مراكز أخرى واعدة.
- ٣ - الريث بمنطقة جازان: يقع الريث في الجزء الشرقي من منطقة جازان، ويغلب الطابع البدوي على سكانه الذين يبلغ عددهم أكثر من عشرة آلاف نسمة. وتتصف هذه المنطقة بصعوبة تضاريسها ما شكل عائقاً كبيراً في توصيل الخدمات إليها. حددت إمارة منطقة جازان موقعاً مناسباً لإقامة مشروع سكني عليه.
- ٤ - السهي بمنطقة جازان: من القرى التابعة لمحافظة صامطة، وتعد مركزاً ساحلياً يتوسط العديد من القرى الفقيرة التي يستوطنها الصيادون، ومعظم مبانيها من العشش والصنادق. رشح هذا المركز فريق البحث الاستطلاعي بالمنطقة الجنوبية، حيث يتوفر فيه جميع الخدمات التعليمية والصحية الضرورية.

- ٥ - يبس بمنطقة الباحة: يبس واد تتناثر على ضفافه مجموعة من القرى والهجر التي تعد الأكثر فقراً في محافظة المخوأة. وتتكون معظم المباني السكنية من الصفيح والعشش والمساكن الشعبية، ويعتمد قطاع كبير من السكان على مساعدات الجمعيات الخيرية. وقد رشح هذا المركز فريق البحث الاستطلاعي الخاص بالمنطقة الجنوبية.
- ٦ - الشبعان والحسي بمنطقة تبوك: هما قرينان تتبعان لمحافظة أملج، وتقعان بالقرب من الطريق الدولي الذي يربط مدن الساحل الغربي، وعلى مقربة من ساحل البحر الأحمر. ويتصف سكان القريتين بشدة الفقر وسوء الأوضاع السكنية بهما، وقد رشح هذان الموقعان فريق البحث الاستطلاعي المكلف بمناطق شمال غرب المملكة المطلة على البحر الأحمر.
- ٧ - الشواق بمنطقة تبوك: الشواق قرية تتبع لمحافظة ضباء، وتقع على الطريق الرئيس الموصل لمدينة تبوك، وتتصف بسوء الأوضاع السكنية والمعيشية ووجود حاجة فعلية للسكن. ورشح هذه القرية فريق البحث الاستطلاعي المكلف بمناطق شمال غرب المملكة المطلة على البحر الأحمر.
- ٨ - النباه بمنطقة المدينة المنورة: تتبع قرية النباه لمحافظة ينبع، ويتوفر في الموقع مخطط قامت جمعية البر الخيرية ببناء وجمعية الخدمات الاجتماعية بالمدينة المنورة ببناء مشروع إسكان خيري للمحتاجين عليه. وحيث إن الطلب على المساكن كان مرتفعاً لتخصيص المخطط لثلاث قرى هي النبط وأبو شكير والنباه. لذلك، قررت المؤسسة بناء مشروع ثالث لسد الاحتياج للسكن في هذه المنطقة. رشح هذا الموقع فريق البحث الاستطلاعي المكلف بمناطق شمال غرب المملكة.
- ٩ - الجرن بالمنطقة الشرقية: إحدى القرى الشمالية في منطقة العيون بالأحساء، تتكون من

مساكن رديئة ومكتظة بالسكان، حيث يصل عدد أفراد بعض الأسر إلى عشرة أشخاص رغم صغر مساحة المساكن، وفيها عدد كبير من الصنادق. ورشح هذه القرية فريق البحث الاستطلاعي المكلف بالمنطقة الشرقية.

١٠- الطرف بالمنطقة الشرقية: تقع قرية الطرف في الجنوب الشرقي من مدينة الهفوف وتبعد عنها نحو (١٥ كم)، وتقع بالقرب من الطريق الذي يصل مدينة الهفوف بالساحل الشرقي للمملكة. يسكن الطرف نسبة مرتفعة من الأسر المحتاجة إلى سكن، لذلك رشحت من قبل جمعية البر بالأحساء وفريق البحث الاستطلاعي المكلف بالمنطقة الشرقية.

١١- مركز الغالة بمنطقة مكة المكرمة: يتبع هذا المركز لمحافظة الليث، ويقع على الطريق الدولي الموصل لشمال المملكة. وقد تبين من الزيارات الميدانية لهذا المركز سوء الأحوال السكنية والمعيشية لغالبية سكانه. ورُشح هذا الموقع من قبل فريق البحث الاستطلاعي المكلف بمناطق شمال غرب المملكة المطللة على البحر الأحمر.

سياسة المؤسسة تجاه تملك الوحدات السكنية:

أجرت المؤسسة دراسة مستفيضة عن خيار التأمير أو التملك للوحدات السكنية للمستفيدين، وتحديد أيهما الأنسب والذي يتماشى مع توجهات المؤسسة وسياساتها، ومع الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية الراهنة للفئات المستهدفة. وُبيت هذه المفاضلة على محورين أساسيين هما: محور المطور ومحور الساكن أو المستفيد، مع دراسة خصائص كل محور. خلصت الدراسة إلى أن أمام المؤسسة خيارين هما: خيار التملك الآجل بعوض، وخيار التملك الآجل بلا عوض، واعتمدت عملية الاختيار لأحدهما على مدى قدرة المستفيد على تقديم عوض مقابل امتلاك الوحدة السكنية، ففي حالة كون المستفيد قادراً على ذلك، فإن الخيار المناسب هو خيار

التمليك الآجل بعوض، بينما خيار التمليك الآجل بلا عوض يناسب من لا يقدر على دفع العوض. وضمن الخيار الأول هناك خياران هما: خيار التمليك بالتقسيط الميسر وخيار المشاركة المنتهية بالتمليك. لذا لا بد من عملية اختيار أخرى وهي عملية تعتمد على مدى وعي المجتمع المحلي وقابليته للتنظيم. فإذا تحقق الوعي والتنظيم يكون خيار التمليك بالتقسيط الميسر الخيار الأنسب، وبناءً على ذلك، اقترحت الدراسة اتباع الخطوات التالية:

- ١ - اعتماد خيار التمليك الآجل بعوض الخيار الأول للمؤسسة.
 - ٢ - دراسة حالة كل مستفيد على حدة لتحديد مدى مناسبة خيار المؤسسة الأول.
 - ٣ - اعتماد خيار التمليك الآجل بلا عوض خياراً بديلاً في حالة تعذر تحقيق الخيار الأول.
- (المؤسسة المسوح الاستطلاعية للتجمعات السكنية الأمس حاجة لخدمة الإسكان التنموي، ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م).

وينص البند العاشر (ملكية الوحدة السكنية) من «عقد تخصيص مؤقت لسكن وحدة سكنية على التالي: (المؤسسة: عقد تخصيص مؤقت لسكن وحدة سكنية، د.ت.)

- ١ - الوحدة السكنية التي خصصتها المؤسسة للمستفيد كسكن خاص به مدة هذا العقد هي وكل ما تحويه ملك للمؤسسة، قبل العقد وبعده، ولا يحق للمستفيد ادعاء ملكيتها، ويحق للمؤسسة استعادتها منه متى ما رأت عدم استحقاقه لها.
- ٢ - للمؤسسة بمحض إرادتها ودون طلب من المستفيد الحق في تحديد المدة التي تراها مناسبة لتمليك الوحدة السكنية له إذا اقتضت المصلحة ذلك وكانت الشروط لا تزال منطبقة بحقه وذلك بأحد الخيارات التالية:
- أ - تحويل المجمع السكني بوحداته ومحلاته التجارية ومرافقه العامة إلى شركة تعاونية تتكون من المستفيدين.

- ب- تمليك الوحدة السكنية للمستفيد عن طريق التأجير المنتهي بالتمليك.
- ج- تمليك الوحدة السكنية للمستفيد من دون عوض كمنحة سكنية يمتلكها بعد السكن والاستقرار.
- د - تمليك الوحدة السكنية للمستفيد وفق أي إجراء لاحق يصدر بشأنه قرار من قبل المؤسسة».

التسكين وإدارة المجمعات:

تهدف مشروعات الإسكان التنموي إلى إقامة تجمعات سكنية منتجة توفر بيئة سكنية صالحة ترفع من المستوى الاقتصادي والثقافي والاجتماعي للمقيمين فيها. كما تسعى لتحقيق تنمية مستدامة وذلك بتقديم العديد من البرامج التي ترفع من مستوى السكان المعيشي وتهيئة الجو الملائم لجعلهم يستقرون في بيئتهم الجديدة، ويشاركون في إحياء المنطقة المحيطة بأنشطة تعود عليهم وعلى أسرهم بالنفع. (الحصين، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م).

يعتمد نجاح أي مشروع إسكاني على أسلوب إدارته بعد تنفيذه وإشغاله، حيث تقع على إدارة المجمعات والمستفيدين مسؤوليات عديدة تتلخص في التالي: (الحصين، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م)

- ١ - إسكان الأسر المستهدفة وتوزيع الوحدات السكنية عليهم وتحديد مسؤولياتهم.
- ٢ - تقديم برامج تدريبية مهنية لتهيئة الفرص للسكان لممارسة المهن التي تتناسب مع قدراتهم ومحيطهم.
- ٣ - تقديم محاضرات تثقيفية ترفع من المستوى الثقافي لدى أفراد الحي بمختلف فئاتهم العمرية وجنسهم.

- ٤ - رفع مستوى معيشة الأسر وإيجاد فرص عمل للأفراد العاطلين منهم.
- ٥ - توفير برامج اجتماعية للتعامل مع المشكلات التي تنشأ بين أفراد الأسرة الواحدة وبين السكان في المجمع.
- ٦ - تقديم برامج لرعاية الأطفال لتثقيفهم ولدعم تحصيلهم العلمي.
- ٧ - توقيع مذكرات تعاون بين المؤسسة والجهات ذات الاختصاص لتقديم الخدمات المناسبة للمستفيدين من الإسكان.

تعتمد مرحلة التسكين على الخطوات السابق ذكرها في المسح الشامل لحصر الفئات المحتاجة وتحديد احتياجاتهم وطبيعة مساكنهم، وإعداد قوائم بهم تشمل جميع المعلومات عنهم وعن أفراد أسرهم لكي تسلم المساكن المناسبة لهم بمجرد الانتهاء من تنفيذ المشروع الإسكاني في مناسبات تقام لهذا الغرض. وبعد إشعار إدارة المجمعات من قبل إدارة المشروعات بالانتهاء من بناء المجمع السكني، تقوم الامانة العامة بإعداد خطاب إلى إمارة المنطقة لتكوين لجنة لاستقبال طلبات المستفيدين مكونة من ممثلين من الإمارة والمؤسسة والمحكمة والضمان الاجتماعي ووزارة الإسكان والجمعية الخيرية، يكون دورها استقبال الطلبات وتحديد البعد المكاني وجهة استقبال الطلبات في المنطقة. وبعد فرز أسماء المستفيدين ترفع أسماء من تنطبق عليهم شروط اللجنة للمؤسسة، ثم يأتي دور إدارة المجمعات في تطبيق الاشتراطات التي أقرتها عليهم. (المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت.).

وتعد المؤسسة قوائم للفئات الأكثر حاجة للسكن بناءً على قائمة من شروط الاستحقاق المقننة التي تشتمل على التالي: (المؤسسة: نموذج شروط الاستحقاق للاستفادة من المجمعات السكنية، د.ت.).

- أن تكون الأسرة سعودية الجنسية أو أبناء مواطنة.
- ألا تكون الأسرة مالكة لمسكن لائق.
- ألا يزيد دخل الأسرة الوظيفي عن (٤٠٠٠) ريال، والأولوية لمن هم أدنى من ذلك.
- لم يسبق للأسرة الحصول على أي منتج من منتجات وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- أن يكون مكان إقامة الأسرة في حدود المنطقة المقام فيها المجمع السكني.
- ألا يقل عدد أفراد الأسرة عن ثلاثة أفراد (يشمل ذلك المتقدم نفسه).
- ألا تملك الأسرة رأسمال أو ممتلكات ذات قيمة تمكنها من الاعتماد على نفسها.
- ألا يكون على كفالة المتقدم أو أي من أفراد أسرته عمالة أجنبية بقصد التجارة.
- أن تلتزم الأسرة بالإقامة في المسكن، في حال تسليمها، إقامة دائمة مع التعهد بالالتزام بضوابط الإسكان التي تضعها المؤسسة.
- الاستعداد التام لدى المستفيد بتحمل تكلفة الرسوم الإدارية والإيجارية التي تضعها المؤسسة لتوثيق العقود الرسمية عبر منصة (إيجار).

يتقدم المواطن بطلب مرفق به الأوراق الثبوتية من الجهات الرسمية ويقر ويتعهد بما ورد فيه من شروط الاستحقاق للوحدة السكنية. وبعد تأكد المؤسسة لاستحقاقه للسكن، يوقع على «عقد تخصيص مؤقت لسكن وحدة سكنية» يبدأ بتمهيد يشتمل على نص المادة الثانية من النظام الأساسي للمؤسسة، ويحتوي على (١٩) بند على النحو التالي: (المؤسسة: عقد تخصيص مؤقت لسكن وحدة سكنية، د.ت.)

- البند الأول: إلزامية التمهيد والبيانات التعريفية والمصطلحات.
- البند الثاني: الغرض من العقد.

- البند الثالث: محل العقد.
- البند الرابع: عنوان المستفيد.
- البند الخامس: مدة العقد.
- البند السادس: شروط الحصول على الوحدة السكنية.
- البند السابع: التزامات المستفيد.
- البند الثامن: معاينة المستفيد للوحدة السكنية.
- البند التاسع: تسليم الوحدة السكنية.
- البند العاشر: ملكية الوحدة السكنية.
- البند الحادي عشر: طلب إخلاء الوحدة السكنية من قبل المستفيد.
- البند الثاني عشر: طلب إخلاء الوحدة السكنية من قبل المؤسسة.
- البند الثالث عشر: حالة الوفاة أو فقدان الأهلية.
- البند الرابع عشر: فسخ العقد.
- البند الخامس عشر: إلزامية جميع بنود العقد.
- البند السادس عشر: شمول العقد.
- البند السابع عشر: التصرف في العقد أو تعديله.
- البند الثامن عشر: تأمين العقد بعدد صفحاته وعدد بنوده.
- البند التاسع عشر: نسخ العقد.

وتطبق في الوقت الحاضر آلية جديدة في عملية التسكين من خلال منصة إيجار وموقع أبشر لتوفر أغلب المعلومات التي تسهم في التحقق من حالة المتقدم بالتعاون مع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، وذلك حسب قرار مجلس إدارة المؤسسة.

وتأتي مرحلة التسكين بعد التنسيق مع وكالة الضمان الاجتماعي للتأكد من الانتهاء من مرحلة تأثيث الوحدات السكنية، حيث تعين المؤسسة مشرفاً على إدارة المجمع وفريق عمل لإكمال إجراءات التسكين، وذلك بتوثيق عقود التخصيص من قبل المستفيدين، وتسجيل عداد الكهرباء باسم المستفيد، والتأكيد على أن الوحدة السكنية مخصصة لسكنى المستفيد وأسرته، وأن عليه الإقامة فيها على الدوام. (المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت).

تقوم إدارة المجمعات والبرامج بالاهتمام بالمستفيدين منذ استلامهم للوحدة السكنية والإشراف على تسكينهم ومتابعة أحوالهم، وتعيين مشرفين لتقديم كل ما يحتاجونه من خدمات وتسهيلات. ولكي تحقق الإدارة ذلك، وضعت في حساباتها المهام التالية: (المؤسسة: بناء ونماء، د.ت)

- تحديد المستفيدين، والتأكد من صحة البيانات والمعلومات عنهم، ومدى انطباق شروط الاستحقاق عليهم.
- إدارة المجمعات السكنية والمحافظة عليها بالشكل الذي يضمن أقصى استفادة منها.
- مساعدة المستفيدين وأسرهم على التكيف مع البيئة السكنية والحياة الأسرية الجديدة.
- إرشاد الأسر إلى التعايش مع الجوار بألفة ومحبة وتزويدهم بالبرامج التنموية النافعة.
- السعي لدمج المجتمع السكني مع ما يحيط به من مجاورات سكنية والاستفادة من الخدمات العامة المجاورة.
- إيجاد مصادر دخل متجددة للإنفاق على البرامج التدريبية والتوعوية.

ويعد دور المتابعة مهماً في إدارة المجمعات السكنية، وتكمن أهميته في التأكد من أن العمل يسير ضمن حدود اللوائح المنظمة له، وأن الموارد المادية والبشرية مستغلة بأفضل ما يمكن، وأن

الأهداف المرسومة تتحقق بشكل مرضي، إضافة إلى حل المشكلات التي تطرأ في محيط السكن أولاً بأول. ومدير المجمع السكني دور فعال في إنجاح العمل الإداري بحث مسؤوليه على الإسهام الفعال في أداء المهام المناطة بهم لتحقيق أهداف المؤسسة التي يعملون لصالحها. وللأخصائي الاجتماعي دور مهم للغاية في مساعد المؤسسة على توفير بيئة إدارية يسودها التعاون والتألف بين العاملين في إدارة الحي وسكانه لتحقيق الأهداف التي تسعى إليها المؤسسة لتكوين بيئة سكنية مثالية. (العمري، ١٤٢٩هـ).

جائزة المجمع المثالي:

تخصص هذه الجائزة للمجمع المثالي من حيث إعداد التقارير الشهرية، والبرامج والأنشطة التي تقدم للمستفيدين، والمشاركة في الفعاليات والمناسبات الوطنية، ومتابعة الخدمات العامة مع الجهات ذات الاختصاص مثل النظافة والتشجير ونحوها.

الشراكات الإستراتيجية:

الشراكات الإستراتيجية هي اتفاقيات تعقد بين المؤسسة والجهات الحكومية، أو مؤسسات المجتمع المدني الفاعلة، أو القطاع الخاص كجزء من مسؤولياتها الاجتماعية من أجل إقامة برامج تنموية تنفذ في مجتمعات المؤسسة السكنية. وتتلخص أهداف هذه الشراكات على النحو التالي: (المغلوث، ١٤٣٢هـ/١١م):

- التقليل من نسبة البطالة بين سكان المجمعات السكنية.
- تطوير المهارات والقدرات الذاتية للسكان.

- التشجيع على إنشاء مشروعات استثمارية صغيرة تساهم في تحسين أوضاع السكان المادية.
- الاستفادة من المصادر المتوفرة في المحيط السكني.
- توفير منح دراسية داخلية للمتفوقين ولن لم يكملوا دراستهم.
- دعم برامج الأسر المنتجة وتأسيس الجمعيات التعاونية لتوفير السلع الاستهلاكية لسكان المجمعات السكنية.
- الاستفادة من المعونات العينية، والمادية، والتدريبية، والتأهيلية.

دأبت المؤسسة على توقيع شراكات إستراتيجية مع نحو إحدى وعشرين جهة، في الفترة ما بين ١٤٣٥-١٤٤٣هـ/ ٢٠١٤-٢٠٢٢م، من أهمها ما يلي: (المؤسسة: قائمة بالجهات التي تم توقيع اتفاقية معها. د. ت.):

- شركة الريان الوطنية.
- الصندوق الخيري الاجتماعي.
- الصندوق الخيري الوطني.
- المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني.
- وزارة التعليم.
- المؤسسة السعودية للتعليم والتدريب.
- هيئة الاتصالات وتقنية المعلومات.
- هيئة الإغاثة الإسلامية.
- شركة باب رزق جميل للخدمات الاجتماعية.
- الندوة العالمية للشباب الإسلامي.

- وزارة الشؤون الاجتماعية.
- البنك السعودي للتسليف والادخار.
- مركز التنمية البشرية
- صندوق المؤوية.
- مجلس التدريب التقني والمهني.

وفيما يلي تفصيل لبعض الاتفاقيات التي عقدها المؤسسة:

أ - مشروع «إنماء» لتأهيل أبناء وبنات الأسر علمياً في المجمعات السكنية:

إن من أنجح وأضمن برامج تأهيل الأسر تعليم أولادهم، لأن التعليم يعالج مشكلات الأسر الاجتماعية والمادية والسلوكية. ولاشك أن الكثير من أولاد الأسر الفقيرة من أيتام ومعوزين لديهم قدرات عقلية عالية تمكنهم من الحصول على معدلات مرتفعة تؤهلهم لدخول الجامعات. وحيث أن الكثير من الأسر الفقيرة تعجز عن إرسال أولادها للجامعات إما بسبب التكاليف المادية أو الحاجة لهم لمساعدتهم في كسب العيش. مدة المشروع أربعة أعوام، وتبلغ تكلفته لمجمع سكني واحد عشرة طلاب حتى التخرج (١٣٦,٠٠٠) ريال، ويهدف المشروع إلى يلي:

- ١ - تأهيل أولاد الأسر القاطنة في مجمعات المؤسسة السكنية تعليمياً.
- ٢ - تهيئة المناخ التعليمي في المجمعات السكنية.
- ٣ - تحفيز الأسر على التنافس لتعليم أولادهم.
- ٤ - كفاءة عشرة طلاب في كل مجمع من مجمعات المؤسسة للانخراط في التعليم العالي ومتابعتهم حتى تخرجهم.

وينحصر الإطار التنظيمي لهذا المشرع فيما يلي:

- قيام المؤسسة بعقد شراكات مع الجهات المانحة لدعم المشروع.
- تنفيذ المشروع والاشراف عليه من قبل المؤسسة.
- تواصل المؤسسة الفعال مع الشريك الداعم للتأكد من سير المشروع على ما خطط له.
- التواصل مع وزارة التعليم والجامعات لتخصيص مقاعد للطلاب المكفولين وتسهيل إجراءات قبولهم (المؤسسة: مشروع نماء لتأهيل أبناء وبنات الأسر تعليمياً في المجمعات السكنية للمؤسسة، ١٤٢٤هـ / ٢٠١٣م).

ب- اتفاقية مع شركة الريبان الوطنية

عقدت المؤسسة اتفاقية مع شركة الريبان الوطنية، بإشراف وزارة الزراعة، لتدريب عدد من الفتيات على تقشير وتغليف الريبان بمجمع المؤسسة السكني في الغالة بمحافظة الليث، على أن تتولى الشركة توظيفهن بعد اجتياز دورة تدريبية لمدة أربعة أشهر. ويتمثل دور الشركة في توفير مركز للتدريب مع تهيئته وتجهيزه، والقيام بعملية التدريب، والالتزام بالتوظيف، وتهيئة بيئة عمل خاصة بالنساء خالية من المخاطر، وتوفير وسيلة نقل لهن من وإلى مقر العمل، الشكل (١٢). وتقوم وزارة الزراعة بالإشراف والمتابعة على البرنامج والمصادقة على شهادات التدريب. دشّن هذا البرنامج في ١١/١/١٤٢٩هـ، ١٧/١٢/٢٠١٠م (المطيري، ١٤٢٢هـ / ٢٠١١م).





الشكل (١٢): تدريب الفتيات في مقر شركة الريان الوطنية.

ج - مشروع بارعة لتصنيع الأثاث:

أسهم هذا المشروع في تشغيل عدد كبير من الفتيات المستفيدات من البرامج التنموية التي تقدمها المؤسسة، حيث أنشأت المؤسسة ورش لتصنيع الأثاث وتدريب الفتيات على العمل في هذا المجال في منطقة جازان. عملت الفتيات على تصنيع قطع الأثاث المنزلي، وأقيم معرض للمنتجات افتتحه وكيل الإمارة بحضور مسؤولي المؤسسة والمهتمين بالجوانب التنموية الشكل (١٣). أسهم هذا المشروع في تأثيث مساكن مشروعات الملك عبد الله بن عبدالعزيز للإسكان التنموي بمنطقة جازان، وذلك بوضع شروط ضمن كراسة الترسية، بحيث يلتزم المقاول بتدريب وتشغيل الفتيات لصناعة قطع أثاث المشروع حسب المواصفات المتفق عليها. أنتج هذا المشروع ما يقارب من سبعين ألف قطعة أثاث استخدمت في تأثيث هذه المشروعات، واستفاد أكثر من مائتي فتاة من هذا البرنامج التدريبي التنموي.



الشكل (١٣): منتجات مشروع بارعة لتصنيع الأثاث.

الدورات التدريبية والبرامج التنموية:

تبت المؤسسة برامج تدريبية وتنموية طموحة تسير جنباً إلى جنب مع خدماتها الإسكانية من أجل تحقيق التنمية المستدامة التي من شأنها الرقي بالسكان اجتماعياً واقتصادياً وثقافياً وصحياً، وذلك بالتعاون مع الجهات الحكومية أو القطاع الخاص أو مؤسسات المجتمع المدني وفق اتفاقيات تعاون مبرمة مع المؤسسة (المؤسسة: المؤسسة في سطور، د. ت.). ويتمثل الهدف الرئيس من تقديم هذه البرامج التنموية في مساعدة سكان المجمعات السكنية على المشاركة في استمرار دعم عملية تنمية مجتمعهم من أجل حياة أكثر استقراراً، أساسها التعاون والشعور بالولاء للوطن (المؤسسة: ١٤٢٦هـ / ٢٠٠٥م). وبهذا الصدد، قدمت المؤسسة العديد من الدورات التدريبية والبرامج التنموية للمستفيدين في المناسبات العامة والوطنية، وحفلات التكريم، والبرامج الصيفية التي تتلخص في التالي:

- برامج واحتفالات شعبية في الأعياد والمناسبات الوطنية والإجازات الصيفية، الشكل (١٤).
- مناسبات رسمية لافتتاح مشروعات جديدة وتسليم الوحدات السكنية، الشكل (١٥).
- حفلات تكريم المتفوقين من الطلاب والطالبات على مختلف مستوياتهم الدراسية.
- برامج تثقيفية وترفيهية ورياضية في مختلف الإجازات الرسمية.
- دورات لتطوير الذات، وتربية الأبناء، وإدارة الميزانية، وحل المشكلات الأسرية.
- برامج التأهيل لاكتساب المهارات في الخياطة والسباكة والكهرباء وصيانة السيارات.
- برامج تثقيفية لزيارة المعالم الأثرية والجهات الرسمية والخيرية.
- نشاط مسرحي، ومعارض توعوية بأضرار المخدرات والتدخين، وتسويق منتجات الأسر المنتجة.





الشكل (١٤): الاحتفال بالمناسبات الوطنية.

مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي







الشكل (١٥): المناسبات الرسمية.

- ولضمان نجاح هذه البرامج ، وتحقيقها للهدف المنشود منها أخذ بالمعايير التالية في أثناء تصميم تلك البرامج (المؤسسة: المؤسسة في سطور، د.ت.):
- ١ - توافقها مع الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للفئات المستهدفة وحاجتهم لها، إضافة إلى مرونتها في أثناء التطبيق.
 - ٢ - تغطيتها للاحتياجات الحياتية للسكان كافة.
 - ٣ - مرونتها الزمانية والمكانية في أثناء التطبيق.
 - ٤ - تفعيلها لأجهزة المجتمع المدني ذات العلاقة.
 - ٥ - استثمارها للفرغات العمرانية بالمجمع السكني.

تتسق إدارات المجمعات السكنية مع الجمعيات واللجان التي تقدم برامج تنمية بالمنطقة بإقامة اتفاقيات تعاون لتقديم برامج ثقافية وتنموية وترفيهية. وتُدعم هذه الدورات والبرامج داخلياً من قبل المؤسسة، وخارجياً من خلال توقيع اتفاقيات تعاون مع الجهات والمؤسسات الحكومية والأهلية والخيرية. وقد بلغ ما صرف على هذه البرامج من الدعم الداخلي (١١٥,٠٠٠) ريال، ومن الدعم الخارجي (٣٠٠,٠٠٠) ريال في الفترة ما بين ١٤٣٥-١٤٤٣هـ/ ٢٠١٤-٢٠٢٢م. (المؤسسة: البرامج التي تقدم للمستفيدين في المجمعات السكنية، د.ت.).

برنامج الأسر المنتجة:

يعد برنامج الأسر المنتجة من أهم البرامج التنموية التي رعتها مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي، فهو برنامج إنتاجي موجه لصالح الأسر التي تقطن مجمعات المؤسسة السكنية في مختلف أنحاء المملكة، حيث حول الأسر من حالة الاستهلاك إلى

حالة الإنتاج دون أن يعطل أفراد الأسر عن أعمالهم والتزاماتهم القائمة، كما وفر فرص العمل للمرأة داخل بيتها وبين أفراد أسرتها مع مردود اقتصادي وافر، وقد أشارت الجوهرة آل سعود إلى أنه بلغ العدد التقريبي للمستفيدات المقيمات في مجمعات المؤسسة السكنية من هذا البرنامج (١٠,٠٠٠) مستفيدة تبلغ أعمارهن ما بين (١٢-٣١) عاماً. (آل سعود، ١٤٣٢هـ).

ولإنجاح هذا البرنامج، اقترحت الجوهرة آل سعود إنشاء إدارة في كل منطقة من مناطق المملكة (الوسطى، والشرقية، والغربية، والجنوبية، والشمالية) تتولى إدارة البرنامج وتشرف على أنشطتها، على أن يتكون جهاز البرنامج من مديرة ومدربات ومتخصصات في شؤون الإنتاج والتسويق والشؤون المالية. وبهذا الصدد، طبقت المؤسسة تجربتها الأولى على مجمعاتها السكنية





الشكل (١٦): منتجات الأسر المنتجة.

في مواقع النباه والحسي والشبعان والغالة. ومن منتجات هذه التجربة أعمال السدو والحياسة والتطريز، والثياب النسائية التراثية، واللحف والشراشف، وتربية الدواجن والأغنام الشكل (١٦)، ويتمثل المردود من هذه البرامج على النحو التالي: (آل سعود، ١٤٣٢هـ)

- ١ - تغيير سلوكي ومعرفي ومهاري ملموس لدى المستفيدات من البرامج.
 - ٢ - اكتساب الثقة في النفس، والاعتماد على الذات، وغرس روح التعاون بين المشاركات في البرنامج.
 - ٣ - توظيف القدرات العاطلة، وتغيير نظرة المجتمع للمرأة، وتشجيعها على الإسهام في البرامج والأنشطة التطوعية.
- بلغ عدد البرامج التنموية التي قدمتها المؤسسة خلال الفترة ١٤٣٩-١٤٤١هـ / ٢٠١٨-٢٠٢٠م نحو (٣٠٠) برنامج موزعة على النحو التالي:

- بلغ عدد برامج عام ١٤٣٩هـ / ٢٠١٨م مائتي برنامج.
- بلغ عدد برامج عام ١٤٤٠هـ / ٢٠١٩م خمسون برنامجاً.
- بلغ عدد برامج عام ١٤٤١هـ / ٢٠٢٠م خمسون برنامجاً.

وقد بلغ عدد المستفيدين من البرامج التنموية من منح دراسية وقروض وأسر منتجة في بعض مشروعات المؤسسة التنموية والتي قدمت من جهات متعددة (١٤٥) مستفيد ومستفيدة، الشكل (١٧). كما أن المؤسسة وظفت في مجتمعاتها السكنية في مواقع النباه وثول والغزالة والشبعان والحسي والغالة وبيس نحو (١٤٦) فرداً من سكان هذه المجمعات. ويوضح الجدول (١) هذه الإحصائية.

الجدول (١): المستفيدون من البرامج التنموية من ساكني مشروعات المؤسسة.

الجهة المقدمة للبرنامج	نوع البرنامج	مواقع المجمعات السكنية	عدد المستفيدين
الصندوق الخيري الوطني	منح دراسية	الغالة، ثول، ديحمة، الغزالة، بيس، الشبعان، الحسي، النخيل	٦٠
الصندوق الخيري الوطني	قروض صغيرة	الغالة، الشبعان، الحسي، النباه، ثول	١٧
برنامج عبد اللطيف جميل	قروض للأفراد	الشبعان، الحسي، النباه، ثول، الغزالة	١٧
برنامج عبد اللطيف جميل	الأسر المنتجة	الغزالة، النباه	٥١

المصدر: (المغلوث: ١٤٢٣هـ/٢٠٠٢م)





الشكل (١٧): البرامج التنموية.

الفصل الثالث البعد العمراني

تمهيد:

يشكل البعد العمراني الشق الثاني من تركيبة الإسكان التنموي بجانب الشق الاجتماعي التنموي، حيث أولتهما المؤسسة الاهتمام البالغ، وهذا ما ميز مشروعات المؤسسة الإسكانية وجعلها مكتملة الجوانب، ويشمل البعد العمراني هنا كل ما يتعلق بدراسات وتخطيط وتصميم وتنفيذ مشروعات الإسكان التنموي والإشراف عليها، موضحاً في ذلك مسيرة هذه المشروعات من البداية وحتى استلامها كاملة ومهيأة للسكنى. ويتأتى الهدف من ذلك، بغية توثيق تجربة المؤسسة في هذا المجال والاستفادة منها في تشييد مشروعات مماثلة لجهات أخرى، حيث إن المؤسسة بدأت في تجربتها الإسكانية بالاطلاع على تجارب الآخرين ودراساتها وتحليلها للإفادة منها.

إستراتيجية اختيار المواقع:

مُنحت مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي نحو ثلاث وتسعون قطعة أرض، من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، تتوزع في جميع مناطق المملكة لإنشاء مشروعات المؤسسة عليها، صنفت إدارة المشاريع بالمؤسسة هذه الأراضي وفق معايير علمية مدروسة تضع في الحسبان التباين في طبيعة المواقع، وطوبوغرافيتها، وسهولة الوصول إليها، وقربها من الخدمات العامة ومن مراكز النمو العمراني. وقد ساعد هذا التصنيف المؤسسة في

معرفة المعلومات الأساسية لأي أرض، وتحديد مدى مناسبتها لإقامة مشروعات إسكانية عليها، أو لمشاركة القطاع الخاص لإقامة مشروعات إسكان تنموية عليها، أو استثمارها تجارياً. وقد اتبعت المؤسسة منهجية وخطوات مبنية على أسس علمية لتصنيف هذه الأراضي والاستفادة منها كالتالي:

(المؤسسة: كتاب توثيق تجربة المؤسسة، ١٤٣٢هـ)

أ - رصد الأراضي وتصنيفها:

طور المستشارون العمرانيون استمارة لتصنيف الأراضي لتحديد المنطقة التي تقع فيها الأرض، وإحداثياتها، ومساحتها، وأبعادها، ورقمها في المخطط، ورقم الصك الصادر بها. كما تشمل الاستمارة على معلومات عن خصائص الموقع، وتوفر المرافق والخدمات به أو بالقرب منه، وخصائصه الاقتصادية، بالإضافة إلى توثيق الموقع بالصور، ورسم مخطط توضيحي يبين السبيل للوصول إليه، ومخطط آخر يحدد مواقع الخدمات والمرافق القريبة منه. أرسلت الاستمارة إلى البلديات ذات العلاقة بالمواقع المخصصة للمؤسسة وطلب منها استكمال بياناتها، كما كلفت المؤسسة مكتب مساحي معتمد لاستكمال بيانات الأراضي التي لم تستكمل من قبل البلديات.

ب- إنشاء قاعدة بيانات للأراضي:

أنشأت المؤسسة قاعدة بيانات باستخدام برنامج «أكسس» (Micro Office/ Access) لإدخال البيانات التي احتوتها الاستثمارات سابقة الذكر ومراجعتها لتوثيق المعلومات عن قطع الأراضي وسهولة الوصول إليها، وحددت المؤسسة معايير لتصنيف الأراضي على النحو التالي:

- توفر الماء والكهرباء.

- سهولة الوصول للموقع.
- قربها من المناطق المعمورة.
- مناسبة طوبوغرافيتها للبناء.

ولإكمال عملية التصنيف وتسهيلها اتفق على استخدام الرموز التالية:

- (D) أرض مناسبة للتطوير بالمشاركة.
- (H) أرض مناسبة لإقامة مشروع سكني عليها.
- (I) أرض مناسبة للاستثمار.
- (P) أرض مقام عليها مشروع سكني.
- (V) أرض تمت زيارتها.
- (X) أرض يقترح إعادتها لوزارة الشؤون البلدية والقروية لتعذر الاستفادة منها.

كما أعدت المؤسسة معايير للمفاضلة بين الأراضي من قبل المستشارين العمرانيين، وأتفق على أن يكون ترتيب الأولويات حسب أهميتها، فتوفر الكهرباء مثلاً يكون في مقدمة الأولويات، ثم يليه توفر الماء والصرف الصحي.

ج - الرفع المساحي واختبارات التربة للمواقع:

في المرحلة الأولى من مشروعات المؤسسة، أعلنت المؤسسة في الصحف المحلية عن رغبتها في الحاجة لتقديم خدمة لإجراء الرفع المساحي لخمسة مواقع في كل من قرى النباه والشبعان والحسي والغالة وعمود، وتقدم للمؤسسة عدد كبير من المكاتب الهندسية والمساحية للمشاركة

في عمليات الرفع المساحي، وأرسلت لهم المعلومات اللازمة لأداء العمل، ثم تقدمت بعض هذه المكاتب بعروضها الفنية والمالية. بعد فتح المظاريف تبين البون الشاسع في أسعار العروض، فكانت تتفاوت ما بين (٥,٠٠٠ - ٥٠٠,٠٠٠) ريال. وبعد دراسة العروض ومؤهلات كل مكتب، رست العروض على مكاتب مؤهلة تتفاوت عروضها ما بين (٥,٠٠٠ - ١٠,٠٠٠) ريال.

وفي مشروعات المراحل الأولى والثانية والثالثة، انتهجت المؤسسة طريقة الدعوات المحدودة لمكاتب متخصصة في الرفع المساحي، ومن ثم إجراء المفاضلة بين المتقدمين وترسية المنافسة على المؤهل منهم. أما بالنسبة للمرحلة الرابعة فقد أدرجت المؤسسة عملية الرفع المساحي من ضمن عقد التصميم مع المكاتب الاستشارية.

تخطيط مشروعات الإسكان التنموي وتصميمها:

١ - إعداد المرجع التصميمي:

لكي تقدم المكاتب الاستشارية التي ستدعى للمشاركة في مسابقات تخطيط المشروعات وتصميمها حلول عمرانية مناسبة ومدروسة، أعدت مجموعة المستشارين العمرانيين المرجع التصميمي للمشروعات الذي تضمن مختلف المعلومات التي يحتاجها المصمم لأداء عمله، ويشتمل هذا المرجع على التالي:

- تعريف بالمؤسسة وبالمشروع وأهدافه.
- تعريف بالإسكان التنموي.
- بيانات مستفيضة عن المستفيدين من خصائص ثقافية واقتصادية واجتماعية.

- رفع مساحي للموقع، وبيان خصائصه الطبوغرافية، ومدخله والطرق المؤدية إليه، وما يحيط به من أنشطة، وما يتوفر بالقرب منه من مرافق وخدمات عامة.
- إرشادات ومعايير تخطيطية وتصميمية للمخطط الشامل ومباني المرافق والوحدات السكنية.

كما اشتمل المرجع على (٤٧) معياراً تخطيطياً وتصميمياً تتلخص في التالي:

- تقديم حلول تخطيطية وتصميمية تجعل الحي السكني آمناً، وتوفر لقاطنيه الراحة والطمأنينة، وتأخذ في الحسبان المخاطر المرورية وحوادث السقوط، وتمكن فرق الإنقاذ من الوصول إلى جميع أجزاء الحي.
- الاهتمام بجميع الاعتبارات البيئية لتوفير الظل للمشاة ومستخدمي الساحات والحدائق، والاقتصاد في أطوال الشوارع وشبكات الخدمات، وابتكار حلول لتوفير استهلاك الطاقة، والاستفادة من مصادر الطاقة الطبيعية، وترشيد استهلاك الماء.
- توظيف طبوغرافية الأرض في إيجاد التنوع في المستويات لتشكيل بيئة ممتعة مع مراعاة الخصوصية للمجاورات السكنية.
- دعم استقرار الأسر وارتباطها ببعضها، وتنظيم العلاقة الحميمة بين الجيران وسكان الحي ككل.
- تقديم بدائل لتصميم الوحدة السكنية تشمل تقدير مدروس للاحتياجات الفراغية الخارجية لممارسة المهن، وتحقيق الأهداف التنموية، وتراعي توجيه الفتحات والارتدادات لتجنب جرح خصوصية الأسرة.



- الاهتمام بأبعاد ومساحات الفراغات الداخلية لكي تلبي احتياجات الأسر ومتطلباتها الضرورية، وتقديرها حسب عدد أفراد الأسرة وفئاتهم العمرية والجنس، وتقدير عدد الضيوف المتوقع استقبالهم في الوحدة السكنية.
- اختيار وحدة قياس معيارية مناسبة لوظائف الوحدة السكنية وعناصرها ومباني المرافق والنظام الإنشائي.
- اختيار مواد بناء وأنظمة تشييد مناسبة للبيئة المحلية ومشروعات الإسكان التنموي تتصف بالجودة، وسهولة التنفيذ، وانخفاض التكلفة، وتوفرها محلياً.

ب- دعوة المكاتب الاستشارية وإجراء المسابقات وتحكيمها:

طرحت المؤسسة مشروعاتها الخمسة الأولى في مسابقات معمارية دُعي لها مكاتب استشارية لتقديم أفكار تصميمية تلائم احتياجات التجمعات السكنية المستهدفة، وتتماشى مع الأهداف والإستراتيجيات التي رسمتها المؤسسة. ومن أهم الاعتبارات التصميمية التي كانت تطمح لها المؤسسة المواءمة بين احتياجات الأسر المستهدفة والناحية الاقتصادية في تشييد مشروعات إسكانية لفئات عاملة ومنتجة.

بعد استلام مشاركات المكاتب الاستشارية، شكلت لجنة لتحكيمها مكونة من أساتذة متخصصين في الإسكان من كليات العمارة والتخطيط في المملكة، حيث عملت هذه اللجنة على وضع معايير للتحكيم بنيت على ما قدم للمكاتب من معلومات مدونة في مختصر التصميم، وخلصت اللجنة إلى اختيار الفائزين الثلاثة الأول من المتقدمين لكل مشروع من المشروعات الخمسة. وكانت الجوائز التي رصدتها المؤسسة كالتالي:

- الأول: (١٠٠,٠٠٠) ريال
- الثاني: (٧٥,٠٠٠) ريال
- الثالث: (٥٠,٠٠٠) ريال

وقد بلغ مجموع الجوائز لخمس مشروعات سلمت للمكاتب الفائزة (١,١٢٥,٠٠٠) ريال، ووزعت في حفل أقيم بهذه المناسبة برعاية نائب رئيس المؤسسة وأمينها العام. وعند انعقاد مجلس أمناء المؤسسة في شهر رمضان من العام ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م، أقامت المؤسسة معرضاً لمشاركات المكاتب الاستشارية اطلع عليه خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز -رحمه الله-، وأبدى اهتمامه البالغ بتفاصيل المشروعات ووجهه بملحوظاته الموقفة نحوها.

قدمت المكاتب الاستشارية المشاركة أفكاراً تصميمية متباينة في الطرح بلغ عددها (٢٢) مشاركة، ومع ما بذل من جهد من قبل هذه المكاتب، إلا أن معظم الأفكار التصميمية كانت قاصر عن تلبية أهداف مشروعات الإسكان التنموي والاحتياجات المتوقعة للفئات المستهدفة، ويتلخص هذا القصور في التالي: (المؤسسة. تطوير تصاميم مشروعات الإسكان التنموي. ١٤٢٤هـ)

- عدم استغلال الأرض الاستغلال الأمثل، والمباغلة في أطوال الشوارع ومساحات مواقف السيارات مما قد ينتج عنه زيادة في تكلفة إنشاء البنية التحتية وصيانتها.
- المباغلة في مساحات كتل مباني المرافق، وغياب توزيعها بشكل متكافئ على الموقع.
- لم تستوف أغلب تصاميم الوحدات السكنية احتياجات المستخدمين من حيث تشكيل الفراغات، والمرونة في الاستخدام، والتمدد المستقبلي، وأساليب التهوية الطبيعية.
- المباغلة في معالجة الواجهات باستخدام مواد مكلفة في تكسياتها ولا تعكس الهوية العمرانية للمنطقة.

قد يعود السبب في أن المكاتب الاستشارية لم توفق في تقديم حلول معمارية تتلاءم مع طبيعة مشروعات الإسكان التنموي وتكوينها ومتطلباتها لأن هذا النوع من الإسكان غير مألوف لدى المصممين ولم يسبق لهم المشاركة في تصميمه.

ج - تخطيط المواقع العامة للمشروعات التنموية وتصميمها:

بناءً على نتائج المسابقة المعمارية وما حصل من قصور في أداء المكاتب الاستشارية، رأت لجنة المستشارين العمرانيين تولى أعضائها تصميم مشروعات المرحلة العاجلة الواقعة في قرى النباه، والشبعان والحسي، والغالة، مع تأجيل مشروع عمود لمرحلة لاحقة، كما حرصت اللجنة في أثناء عمليات التصميم بالأخذ بالاعتبارات التالية:

- الاستفادة من إيجابيات التصاميم المقدمة من قبل المكاتب الاستشارية لكل مشروع وأخذها في الحسبان عند وضع الأفكار التصميمية.
- الاعتماد على المعايير التخطيطية والتصميمية التي أعدت وضمنت في مختصر التصميم.
- الاهتمام بالمستوى الثقافي والاجتماعي والمعيشي للأسر المستهدفة، والتي لم تراعى في الحلول العمرانية المقدمة من المكاتب الاستشارية.
- الأخذ في الحسبان النواحي البيئية وخصائص المواقع والمناطق التي تقع فيها المشروعات.
- الاستفادة من الدروس المستفادة من زيارات المستشارين للمشروعات الخيرية في المملكة ومن الأمثلة العالمية المميزة في الإسكان التنموي.

وتتلخص الطريقة التي اتبعت في إعداد تصاميم المشروعات في البدء بتصميم وحدة سكنية موحدة، اعتمد أن تكون أبعاد الأرض (٢٠, ١٣×٣٠ م) ومساحتها (٢٣٩٦ م^٢)، ثم بدئ بتخطيط مواقع المشروعات، حيث تولى كل مستشار عمراي تصميم أحدها، ثم نوقشت جماعياً مع المستشارين الاجتماعيين بالمؤسسة، ومع متخصصين آخرين دعوا لذلك، حيث استغرقت هذه الأعمال نحو شهر ونصف الشهر.

أعدت اللجنة الاستشارية العمرانية البرنامج المعماري والمساحي لكل مرفق من مرافق مشروعات الإسكان التتموي، بحيث تأخذ هذه المساحات في الحسبان، وذلك بتوقيعها على الموقع العام لكل مشروع، ثم تولى كل عضو من أعضاء اللجنة تصميم أحد المرافق اعتماداً على الاعتبارات التالية:

- تحديد الاعتبارات التصميمية لتصميم كل مرفق على حدة.
- الاعتماد على عدد الأسر والسكان في كل مشروع في حساب النسبة المتوقعة لمستخدمي المرفق.
- حساب متوسط المساحات المقدرة من قبل المكاتب الاستشارية لكل مرفق للاسترشاد بها.
- الأخذ في الحسبان التمدد المستقبلي لكل مرفق.

تصميم الوحدات السكنية:

إن تمكين الأسرة من الحصول على المسكن الملائم الذي يوفر لها الراحة والطمأنينة والاستقرار أضحي من المتطلبات الرئيسة في المجتمعات المتحضرة، فلم يعد المسكن مأوى فقط، بل تعددت وظائفه لتشمل العديد من المتطلبات الثقافية والاجتماعية والبيئية. وقد يتعدى تلك

المطالب ليكون مقراً للعمل، خصوصاً في المناطق الريفية والساحلية التي تتطلب مساحات أكبر من المساكن الحضرية. لذلك سعت المؤسسة إلى توفير مساكن بأحجام مناسبة وميسرة تلبي مختلف احتياجات المستهدفين بالإسكان التنموي في المناطق المختلفة من المملكة، وتباين بناءً على طوبوغرافية الأرض واحتياجات الأسر والمتطلبات البيئية لكل منطقة. (باهمام وآخرون، ١٤٢٧هـ / ٢٠٠٦م).

وكما راعت المؤسسة في تصميم الوحدات السكنية اختلاف الخصائص المكانية والمناخية للمواقع المستهدفة بالإسكان التنموي، أخذت في الحسبان تحقيق احتياجات الأسر المستهدفة التي ستسكن هذه الوحدات، وذلك من خلال معايير التصميم التالية:

- بساطة التصميم.
- المرونة في استخدام الفراغات.
- نموفراغات الوحدة السكنية وتمدده مستقبلاً.
- الفصل التام بين قسم الضيوف وقسم الأسرة.
- الاهتمام بالتهوية والإضاءة الطبيعية.
- تخفيض تكلفة الإنشاء والصيانة مع ضمان جودة التنفيذ.

وبناءً على تجربة المؤسسة وتدرجها في بناء المجمعات والوحدات السكنية، وخبرة المستشارين فيها، طُور ستة نماذج من الوحدات السكنية بناءً على اختلاف المواقع، واحتياجات السكان، ومعايير التصميم سابقة الذكر، وهي كالتالي:

- ١ - الوحدة السكنية الريفية (أ).
- ٢ - الوحدة السكنية الريفية (ب).

- ٣ - الوحدة السكنية الجبلية.
- ٤ - الوحدة السكنية القروية.
- ٥ - الوحدة السكنية الحضرية.
- ٦ - الوحدة السكنية الحضرية المطورة.

وللأهمية، يتعين تقديم شرح واف عن كل وحدة على النحو التالي:

١ - الوحدة السكنية الريفية (أ):

على الرغم من بساطة تصميم هذه الوحدة السكنية التي أعدت للمناطق الساحلية والريفية إلا أنها تتصف بخصائص متعددة تجعلها مناسبة لاحتياجات السكان المعيشية وتتوافق مع المؤثرات المناخية السائدة في المناطق الصحراوية والساحلية.

حددت مساحة أرض الوحدة ب (٢٣٩٦م^٢)، وبأبعاد قدرها (٢٠, ١٣ × ٣٠م) لتتوافق مع المقياس المعياري (١٢٠سم)، كما قدرت هذه المساحة لتمكن من توفير ثلاثة أفنية: فناء أمامي مخصص لاستقبال الضيوف يتكون من مصطبة مخصصة لنصب خيمة أو مظلة أو عريشة فيها، وفناء وسطي يستخدم لمزاولة أنشطة أفراد الأسرة المعيشية، وفناء خلفي يخصص حظيرة للمواشي أو مكاناً للتخزين.

تتكون هذه الوحدة من مجلس، وغرفة معيشه، وغرفتي نوم، ومطبخ، وحمامين، وسلم يؤدي للسطح، وجميعها مستوعب في مساحة مبنية قدرها (١٧٠م^٢)، وحيث إن الأسر المستهدفة المحدودة الدخل تستخدم غالباً أثاثاً منزلياً بسيطاً، فإنها بذلك تتمكن من المرونة في استخدام الفراغات المختلفة في وظائف متعددة، ومن اعتبارات المرونة في الاستخدام، استخدام السطح

للسمر والنوم في ليالي الصيف، ولتجفيف المنتجات الزراعية، ولتحقيق متطلب الامتداد المستقبلي بإضافة غرف علوية عليه. ووفّر للوحدة السكنية مدخلان مستقلان، أحدهما للضيوف والآخر للأسرة لتحقيق الخصوصية، كما أن مدخل الأسرة واسع يسمح بدخول السيارة، مما يسهل عملية نقل المحاصيل الزراعية والسمكية، والمواشي، والأغراض الثقيلة منه وإليه، الشكل (١٨).

وللأخذ بالاعتبارات المناخية، نفذت جميع حوائط وأسقف الوحدة السكنية وأسقفها بمادة الخرسانة الرغوية (سيبوركس) العازلة جيداً للحرارة، كما روعي في اختيار أماكن فتحات الغرف والمطبخ ودورات المياه أن تسمح بالتهوية العابرة لتجديد هواء جميع الفراغات الداخلية طبيعياً وتبريدها.

(المؤسسة: تصميم المساكن التنموية، ١٤٢٧هـ / ٢٠٠٦م).





الشكل (١٨): الوحدة السكنية الريفية (أ).

٢ - الوحدة السكنية الريفية (ب):

تتمتع الوحدة الريفية (ب) التصميم والخصائص التي تتصف بها الوحدة الريفية (أ)، من بساطة التصميم المتوافقة مع احتياجات السكان المعيشية والمنسجمة مع المؤثرات المناخية، غير أن مساحة البناء قلصت إلى (٢١٤٠م^٢)، وذلك لتوفير تكاليف البناء، ولإيجاد اتصال مباشر بين الفناء المتوسط والفناء الخلفي، الشكل (١٩)

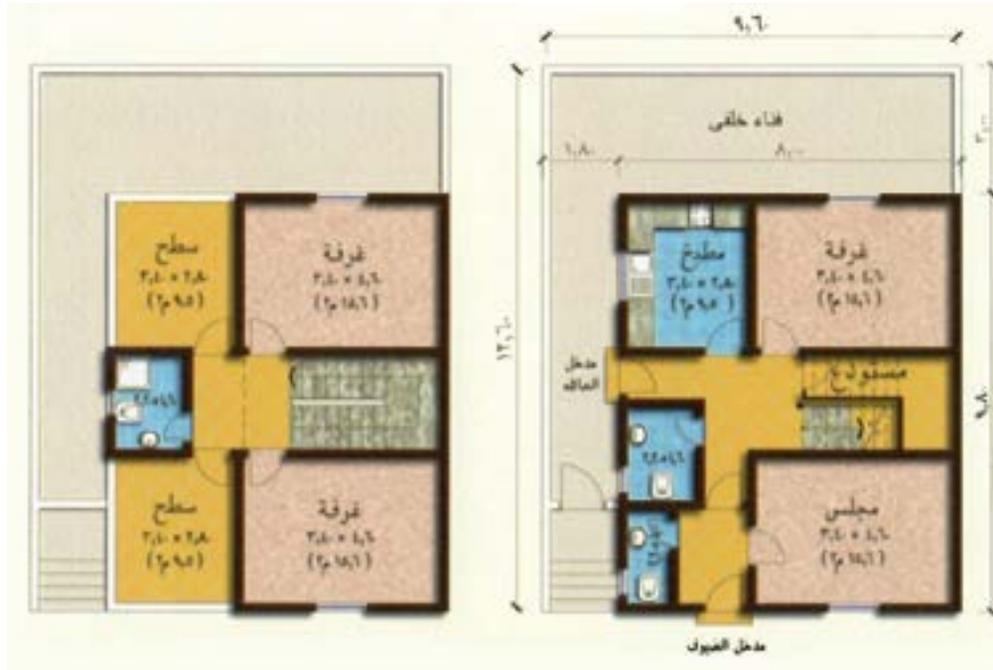
(المؤسسة: تصميم المساكن التنموية، ١٤٢٧هـ/ ٢٠٠٦م).



الشكل (١٩): الوحدة السكنية الرياضية (ب).

٣ - الوحدة السكنية الجبلية:

يتكون مبنى هذه الوحدة من دورين، ويقام على قطعة أرض صغيرة تبلغ مساحتها نحو (٢١٢١م^٢) لتتناسب مع طوبوغرافية الأرض ذات التضاريس الوعرة، وتتكون الوحدة من دورين، وتبلغ مساحة البناء (٢١٣٥م^٢)، خصص الدور الأرضي لاستقبال الضيوف ومعيشة الأسرة، ويتكون من مجلس وغرفة معيشة ومطبخ ودورتي مياه؛ أما الدور الأول فيحتوي على غرفتي نوم ودورة مياه وسطحين منفصلين قابلين للتحويل إلى غرفتي نوم مستقبلاً.



روعي في تصميم الوحدة السكنية توفير الخصوصية بين قسيمي الضيوف الرجال وبقية أجزاء المسكن، مع توفير مدخلين مستقلين يفتح مدخل الرجال مباشرة على الشارع والآخر على الفناء، الشكل (٢٠).
(المؤسسة: تصميم المساكن التنموية، ١٤٢٧هـ / ٢٠٠٦م).



الشكل (٢٠): الوحدة السكنية الجبلية.

٤ - الوحدة السكنية القروية:

صممت الوحدة السكنية القروية استجابة للمرحلة الانتقالية بين المسكن الريفي والمسكن الحضري، ويتكون مبنى الوحدة من دور أرضي يتوسط قطعة الأرض، وذلك باتباع نظام

الارتدادات. تبلغ مساحة الأرض (٢م٣٠١)، والمساحة المبنية (٢م١٠٤)، ويتكون البناء من قسم أمامي للضيوف يحوي مجلساً ودورة مياه مزودة بمغاسل ومدخلاً مستقلاً لتوفير الخصوصية. أما قسم الأسرة فيتكون من ثلاث غرف، ومطبخ، ودورة مياه، ومدخل جانبي يفتح من تحت السلم الموصل للسطح القابل للبناء عليه عند الحاجة للامتداد المستقبلي، الشكل (٢١). نفذت حوائط وأسقف هذه الوحدة بمادة الخرسانة الرغوية (سيبوركس) التي توفر عزلاً حرارياً جيداً. (المؤسسة: تصميم المساكن التنموية، ١٤٢٧هـ/ ٢٠٠٦م).





الشكل (٢١): الوحدة السكنية القروية.

٥ - الوحدة السكنية الحضرية:

صمم هذا الأنموذج ليناسب سكان المناطق الحضرية، ويتكون من ثلاثة نماذج تبلغ مساحة أرضها (٢م٣٣٨)، أما بناؤها فيأتي على ثلاث مساحات (٢م١٢٨، ٢م١٤٧، ٢م١٧٠) لكي يتماشى مع اختلاف حجم الأسر. وتتكون الوحدة السكنية من دور أرضي، ولها

مدخلان، أحدهما أمامي للضيوف يفضي إلى مجلس الرجال والآخر جانبي للأسرة، وزودت الوحدة بحديقتين، إحداهما أمامية والأخرى جانبية وخلفية معاً. يتكون الدور الأرضي من مجلس رجالي مع حمام، وغرفة معيشة، وغرفتي نوم، ومطبخ وحمام، ودرج يفضي إلى السطح، الشكل (٢٢).





الشكل (٢٢): الوحدة السكنية الحضرية.

٦- الوحدة السكنية الحضرية المطورة:

زيدت مساحتا الأرض والبناء في هذا الأنموذج عن النماذج السابقة لكي تحتوي على وحدتين سكنيتين، إحداها تشغل الدور الأرضي والأخرى في الدور الأول، ولكل واحدة منهما مدخل وفناء خاص بها. تبلغ مساحة الأرض (٢م٤٠٠) ومساحة البناء (٢م٢٨٤). تتكون وحدة الدور الأرضي من مدخل واحد يفضي إلى مجلس الضيوف الملحق به حمام ومغسلة، ثم يستمر الممر إلى الفراغات الداخلية المكونة من غرفة معيشة ومطبخ وحمام وغرفتي نوم. أما الوحدة التي تشغل الدور الأول فمتطابقة في المسقط والفراغات مع وحدة الدور الأرضي الشكل (٢٣).







الشكل (٢٣): الوحدة السكنية الحضرية المطورة.

مما سبق بيانه عن تصاميم الوحدات السكنية وتعدد أفكارها وتوجهاتها المعمارية، فتعد اجتهادات لأفكار معمارية شارك فيها العديد من المتخصصين في مجال العمران من أعضاء هيئة تدريس ومهندسين يعملون في المؤسسة، ومكاتب استشارية استعانت بها المؤسسة لتقديم استشارات عمرانية بعقود. يضاف إلى ذلك، أفكار وتوصيات مهمة قدمت من قبل المستشارين الاجتماعيين في المؤسسة بلورت حجم الأسر المستهدفة واحتياجاتها وطبيعة تركيبها الاجتماعية. ومع ما قدم من حلول معمارية، فإن المؤسسة تسعى جاهدة للاستمرار في تطوير تصاميم المجمعات والوحدات السكنية بالدراسات المعمقة وبتأج دراسات ما بعد الاستخدام لضمان توافقها مع احتياجات ومتطلبات المستخدمين. ولتلخيص هذا الجزء من الدراسة يضم الجدول (٢) بيانات عن الوحدات السكنية السابق وصفها.

جدول (٢): ملخص لبيانات الوحدات السكنية.

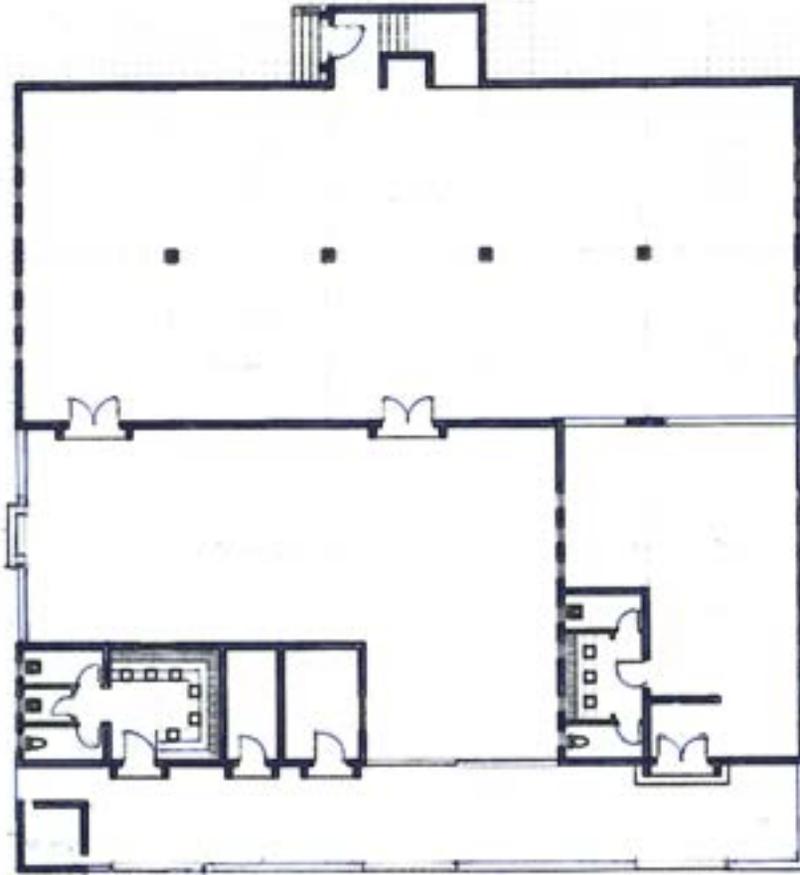
اسم الوحدة	مساحة الأرض (م ^٢)	مساحة البناء (م ^٢)	عدد الغرف	المرافق المتوافرة
الوحدة الريفية (أ)	٣٩٦	١٧٠	٤	مطبخ + دورتا مياه + سلم
الوحدة السكنية (ب)	٣٩٦	١٤٠	٤	مطبخ + دورتا مياه + سلم
الوحدة الجبلية	١٢١	١٣٥	٤	مطبخ + ٣ دورات مياه + سلم
الوحدة القروية	٣٠١	١٠٤	٤	مطبخ + دورتا مياه + سلم
الوحدة الحضرية	٣٢٨	١٧٠, ١٤٧, ١٢٨	-	مختلفة
الوحدة الحضرية المطورة	٤٠٠	٢٨٤	٦	٢ مطبخ + ٤ دورات مياه + سلم

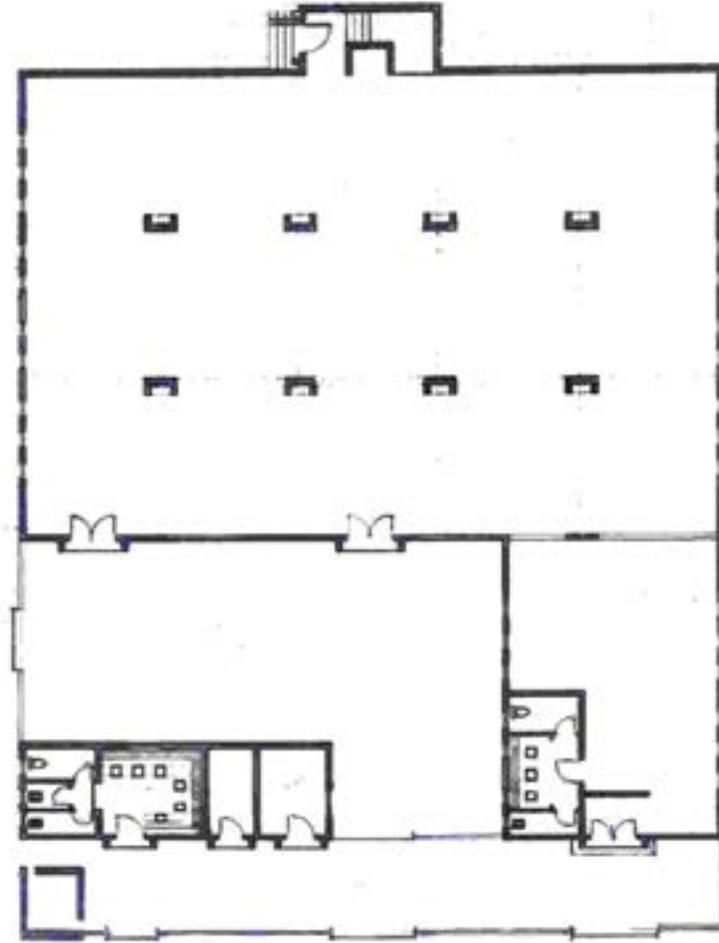
تصميم المرافق العامة:

عند تصميم مشروعات الإسكان التنموي تطلب الأمر توفير مستلزمات الحياة الضرورية من عبادة، وتعليم، ورعاية صحية أولية، وبرامج تثقيفية وتدريبية للسكان بمختلف أعمارهم وفتاتهم. وقد اعتمد في ذلك على المسوح الأسرية للفئات المستهدفة لتحديد أعداد المرافق وسعاتها (الحصين، ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م). وبذلك، قامت المؤسسة بتصميم مباني المرافق العامة بنماذج بسيطة وموحدة وقليلة التكلفة، وبأسلوب يلبي احتياجات الفئات المستهدفة، وتتناسب مع طبيعة المناطق النائية. وقد اعتمد تنفيذ هذه التصاميم في مشروعات الإسكان التنموي للمرحلتين العاجلة والأولى. وتتكون هذه النماذج من التالي:

(المؤسسة: كتاب توثيق تجربة المؤسسة. ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م):

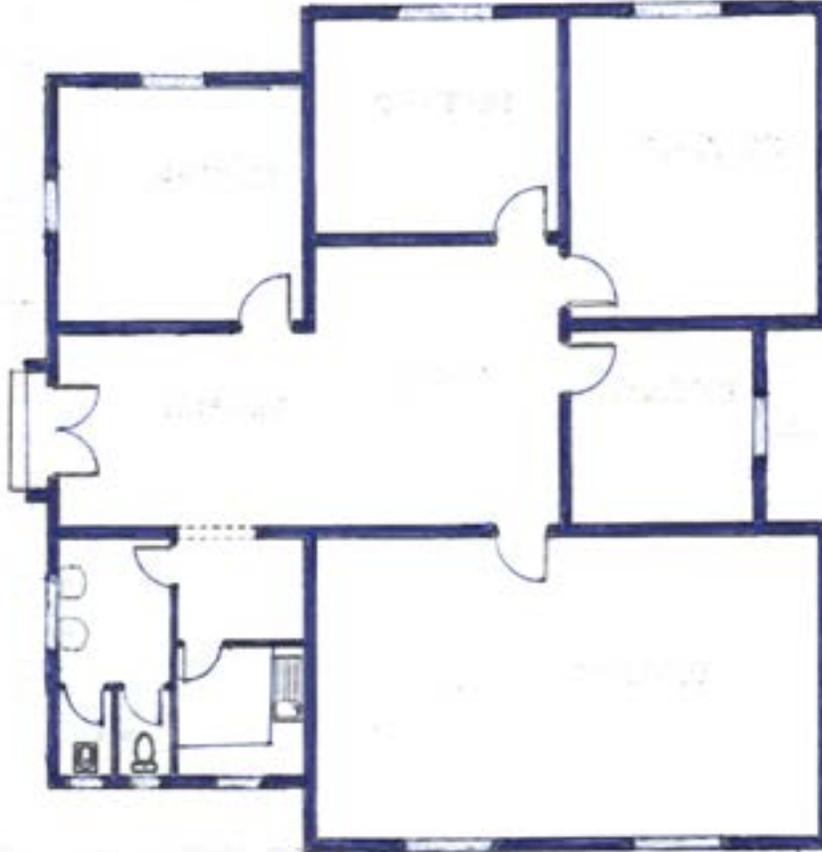
١ - مسجد سعة (٥٠٠) مصلً وسعة (٧٥٠) مصلياً، الشكل (٢٤).

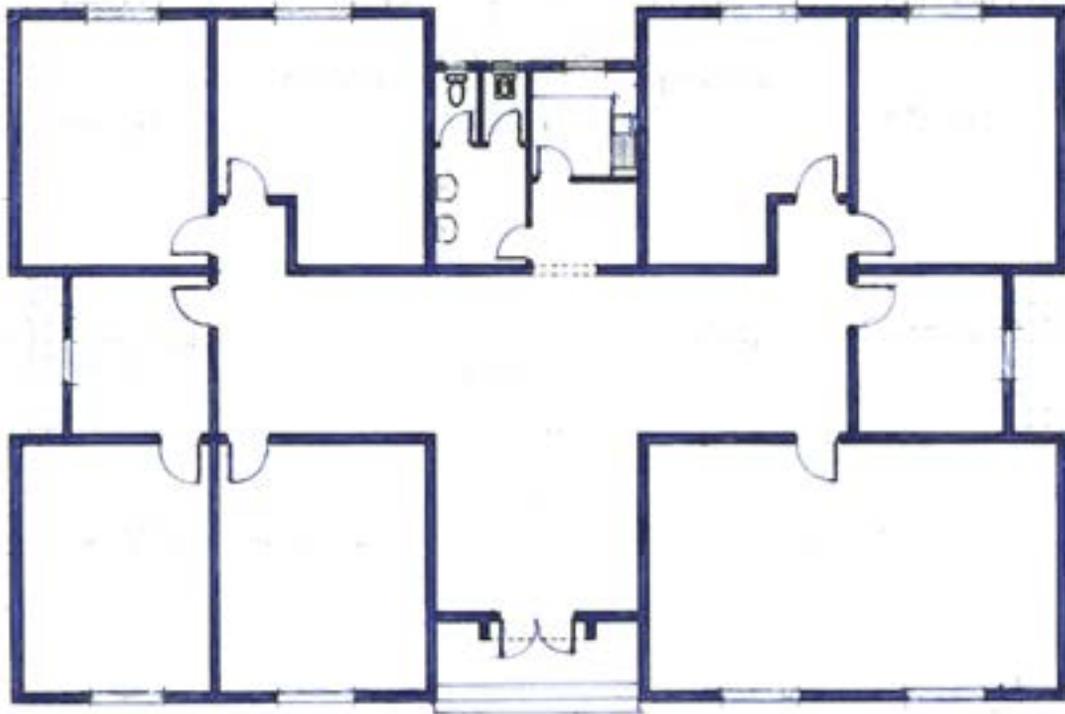




شكل (٢٤): مخطط نموذج المسجد.

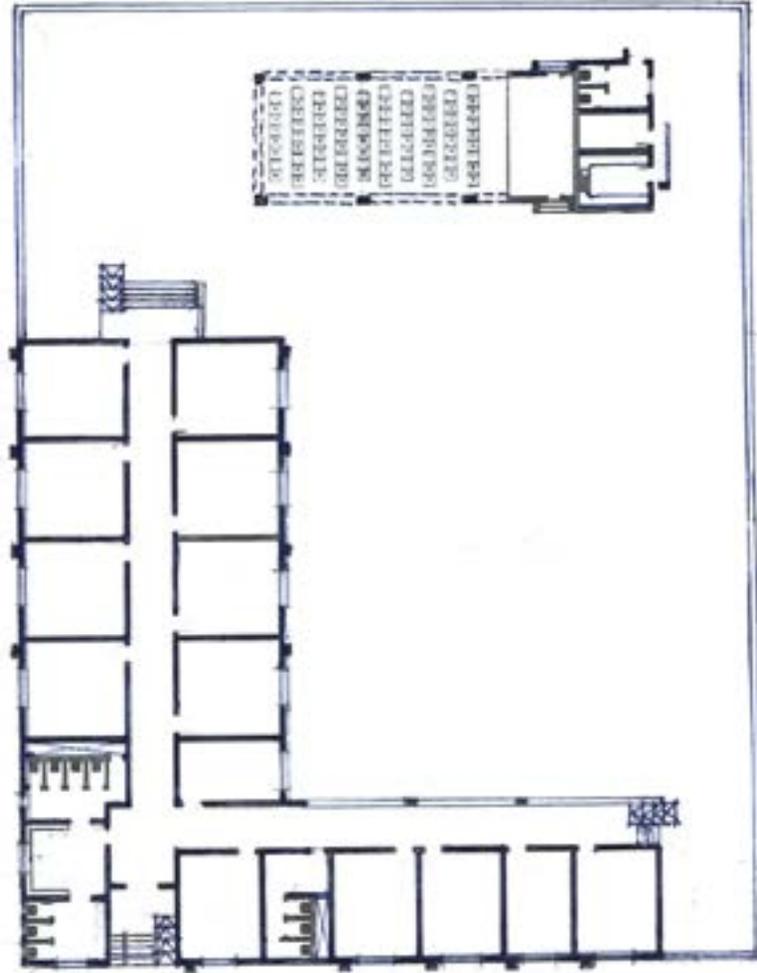
- ٢ - سوق يتكون من متاجر للمستلزمات اليومية الضرورية قابل للامتداد .
٣ - مركز إداري نموذج (أ) ونموذج (ب)، يضم الخدمات المدنية والأمنية، الشكل (٢٥).

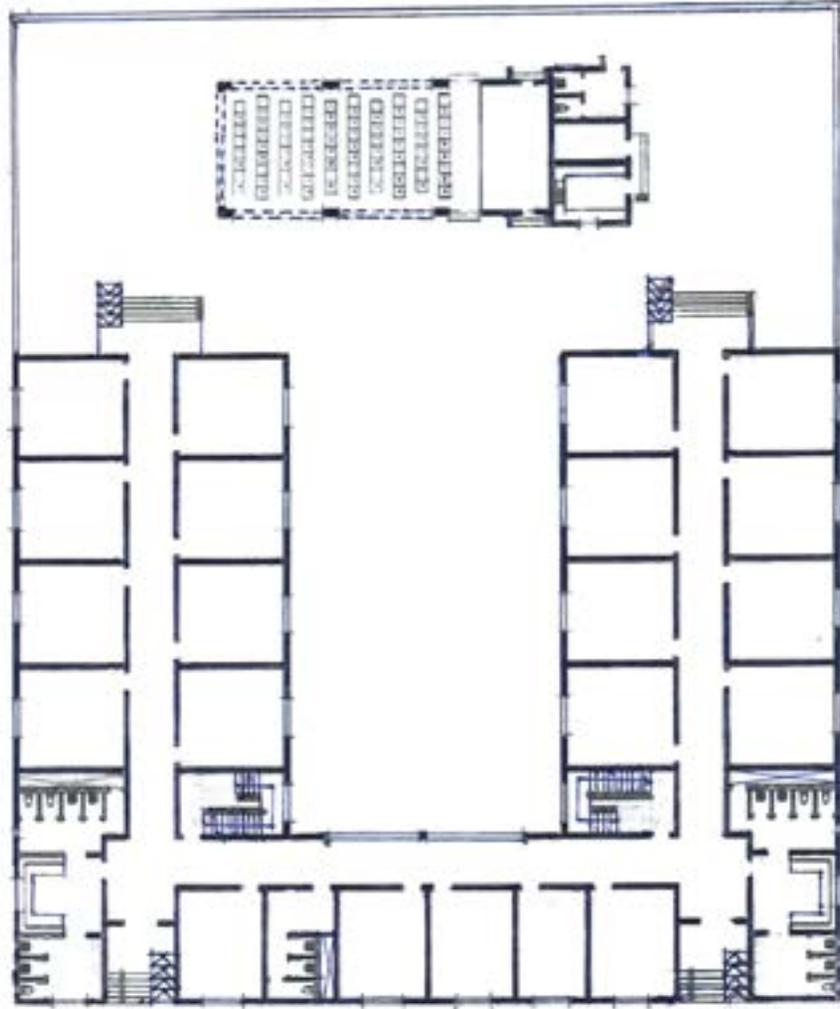




الشكل (٢٥): مخطط المركز الإداري.

٤ - مدرسة بنين بثمانية فصول، وأخرى بستة عشر فصلاً، الشكل (٢٦).

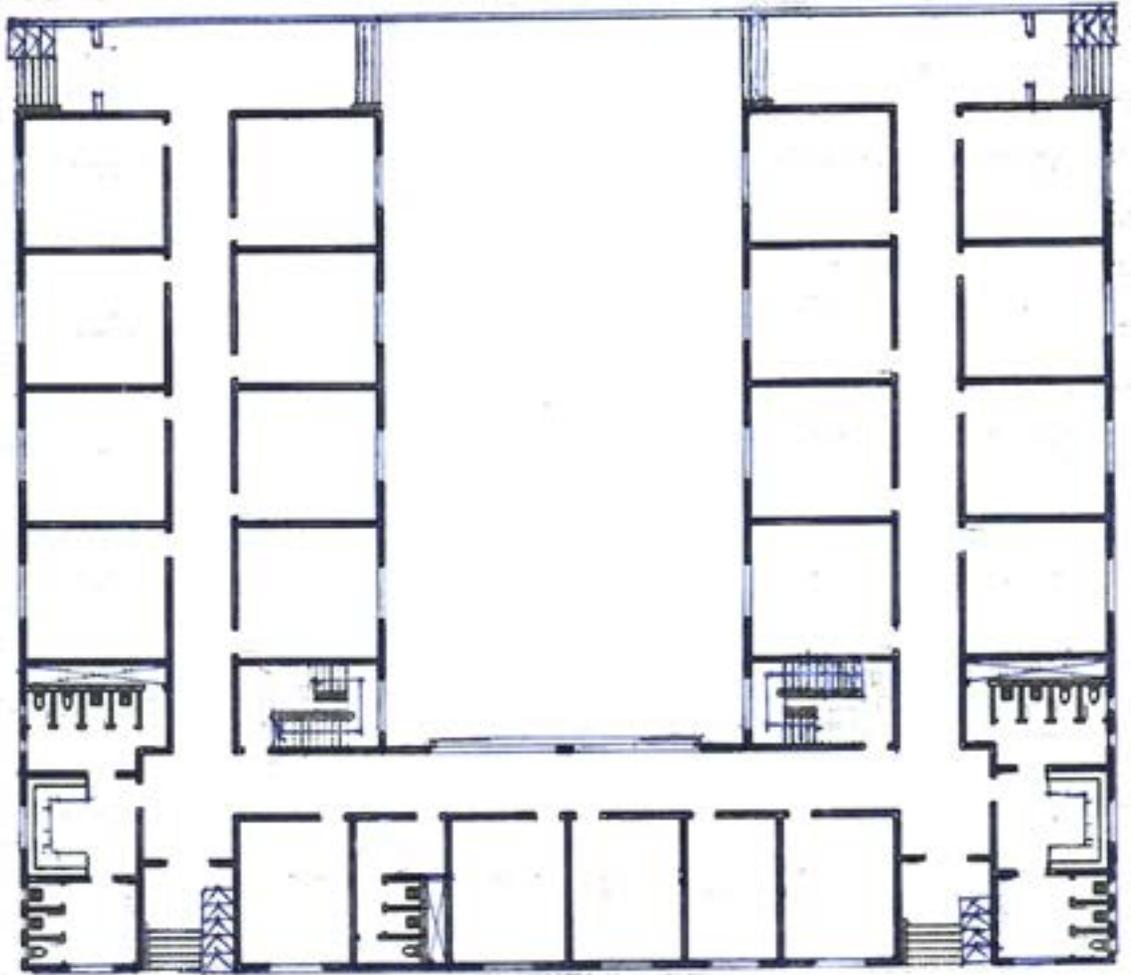




الشكل (٢٦): مخطط مدرستي البنين.

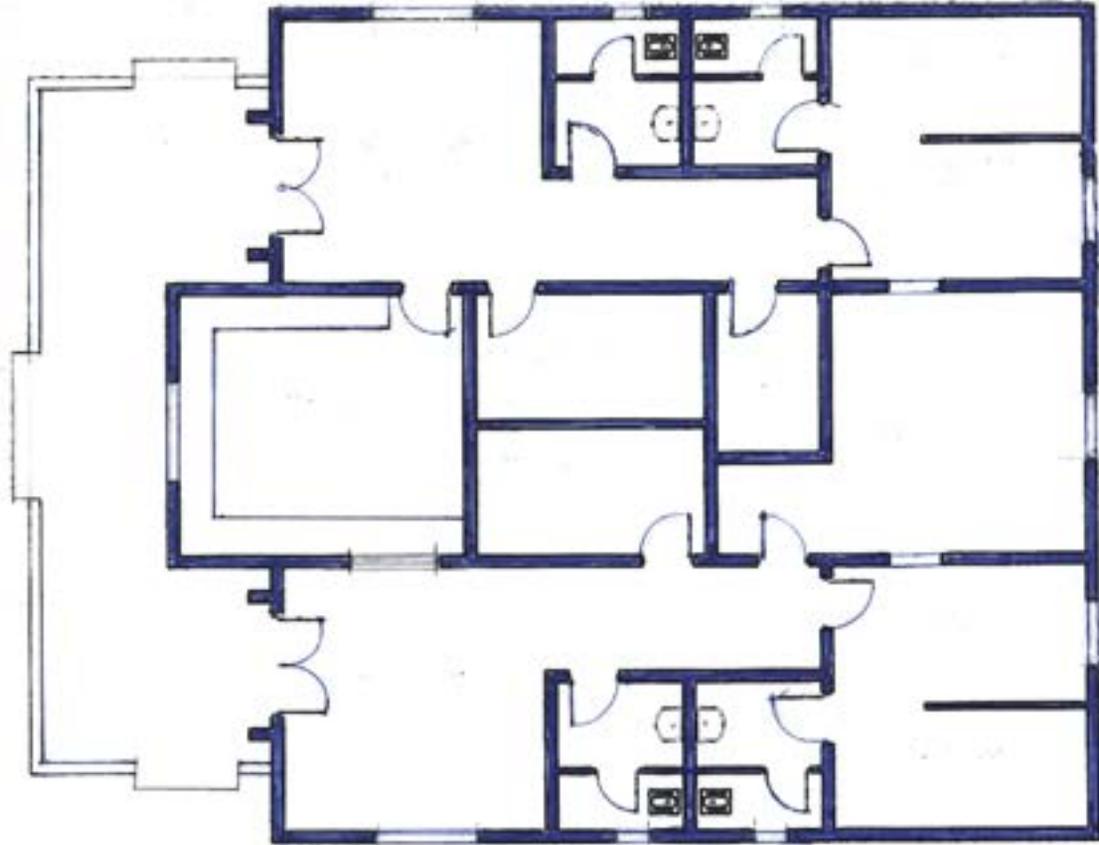
٥ - مدرسة بنات بثمانية فصول وأخرى بستة عشر فصلاً، الشكل (٢٧).





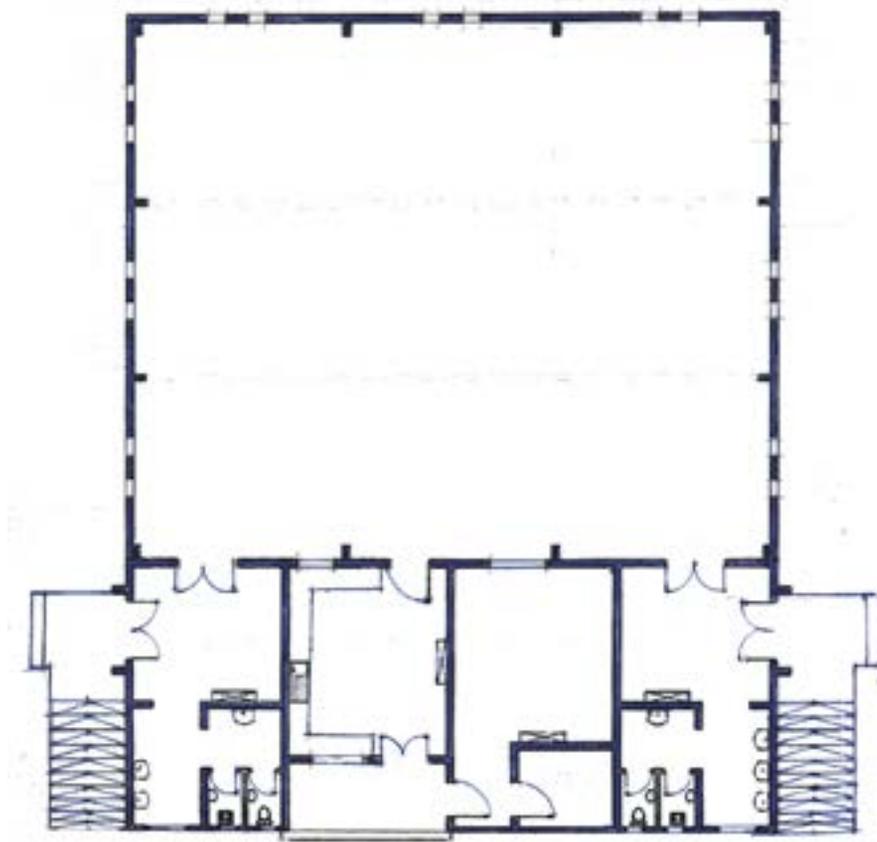
الشكل (٢٧): مخطط مدرستي البنات.

٦ - مركز رعاية صحية يخدم المجمع السكني والمناطق المجاورة له، الشكل (٢٨).



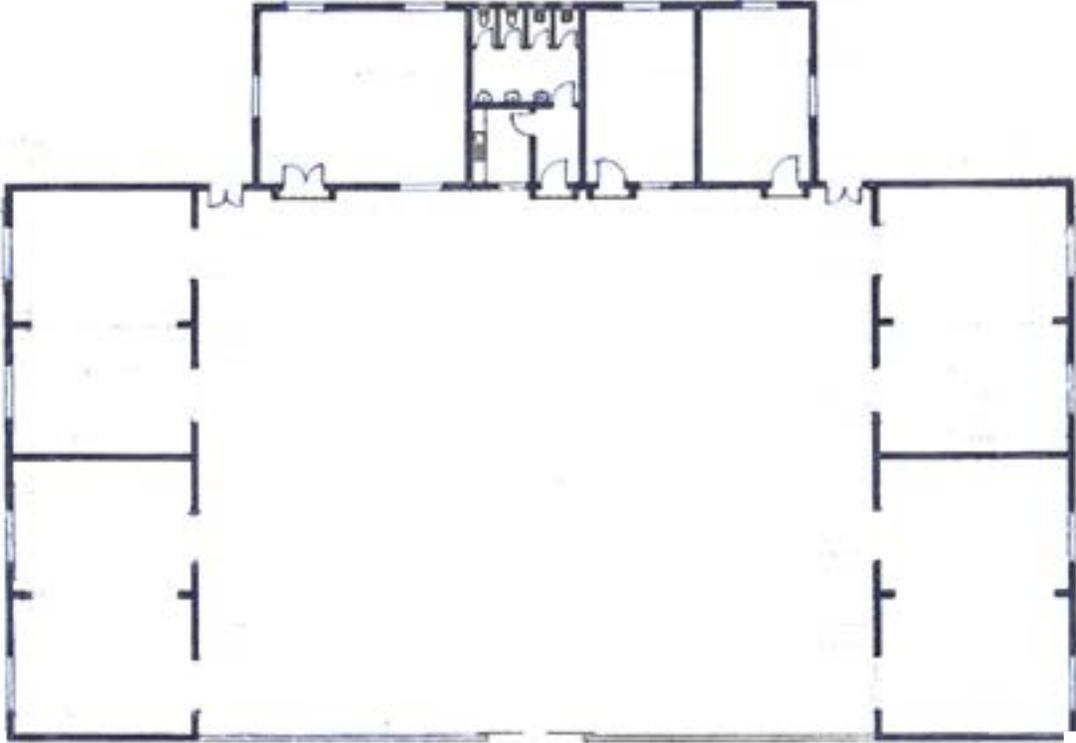
الشكل (٢٨): مخطط مركز الرعاية الصحية.

٧ - مركز ثقافي واجتماعي وترفيهي يحتوي على قاعة متعددة الأغراض تستخدم للمحاضرات والحفلات مع توفير أماكن لترفيه فئتي الأطفال والشباب، الشكل (٢٩).



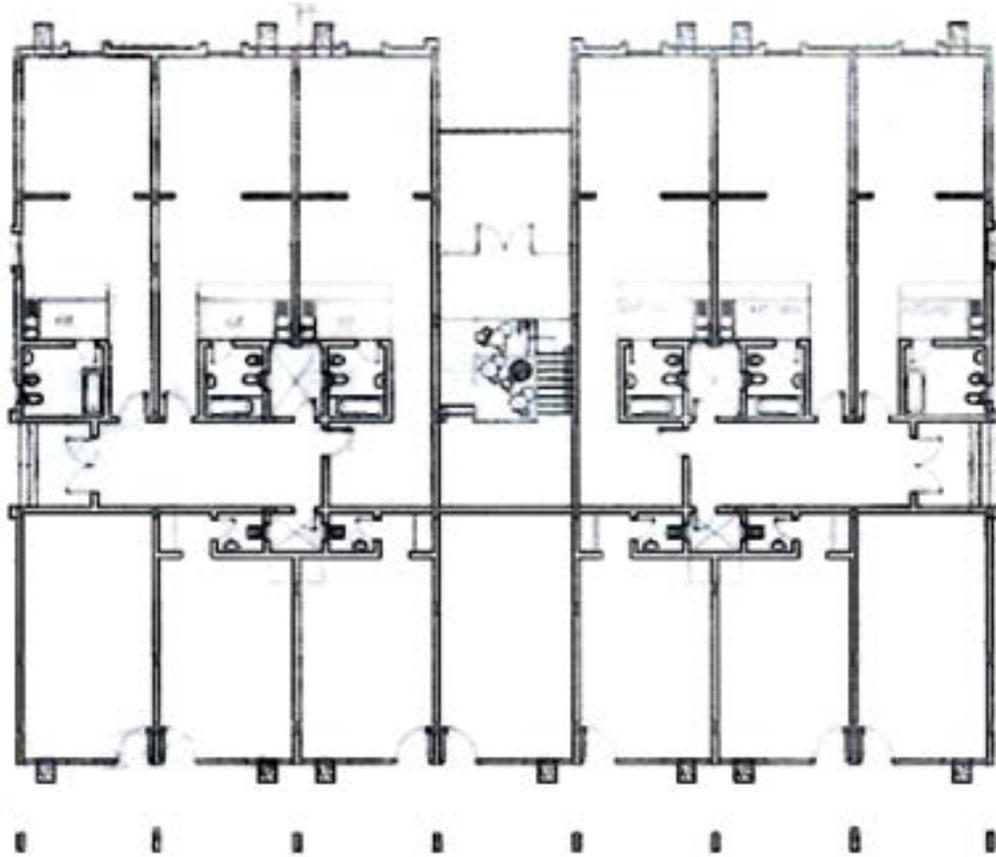
الشكل (٢٩): مخطط مركز ثقافي واجتماعي.

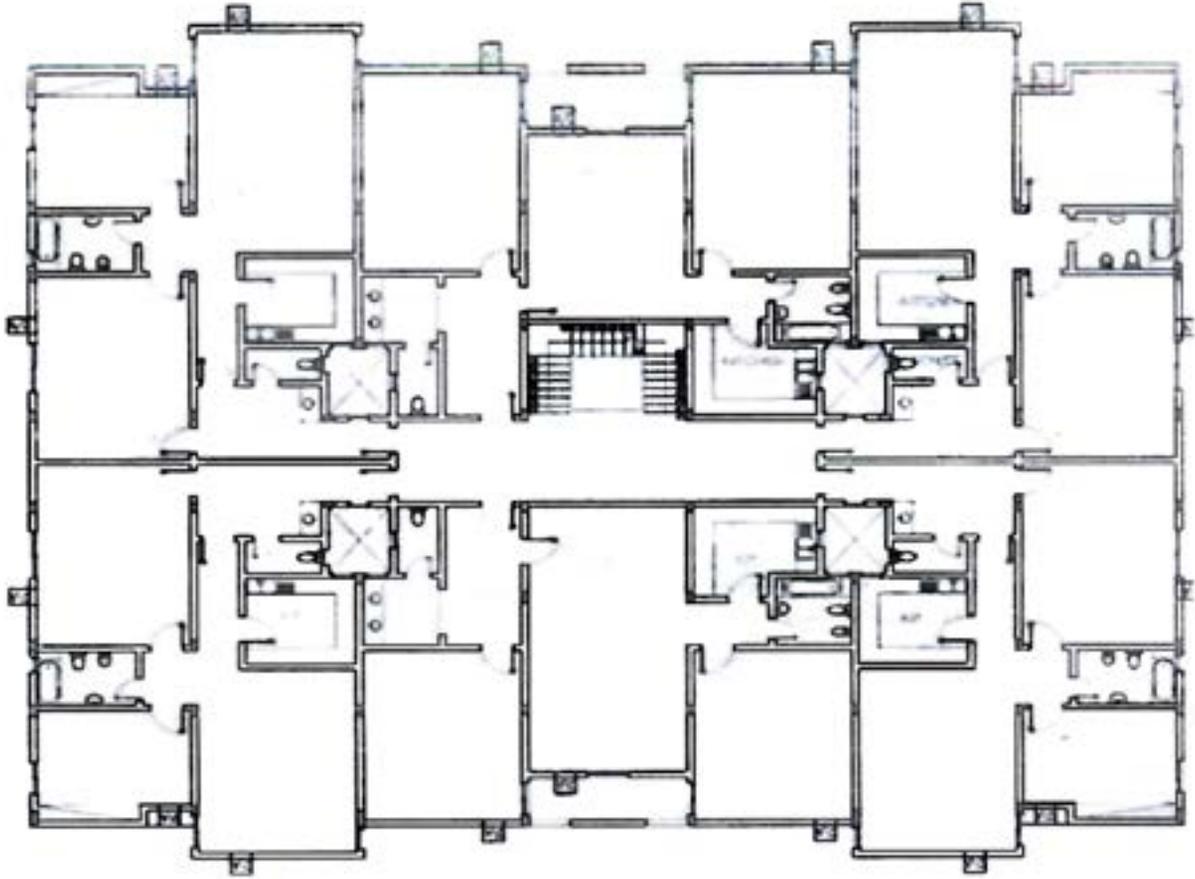
٨ - مركز تدريب وتأهيل على المهن والحرف اليدوية يتوافق مع خصائص السكان وطبيعة النشاط الاقتصادي، الشكل (٣٠).



الشكل (٣٠): مخطط مركز التأهيل والتدريب.

٩ - مبنى استثماري، الشكل (٣١).





الشكل (٣١): مخطط مبنى استثماري.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الشكل (٣٢) نماذج لمباني الخدمات.

كما نهجت المؤسسة على أسلوب آخر، وذلك بتوفير الأراضي المخصصة لمباني المرافق وتسليمها للجهات ذات الصلة لتنفيذها حسب النماذج المعتمدة لديها وبما يتناسب مع الاحتياج الفعلي للمجمعات السكنية التنموية. وقد اعتمدت المؤسسة هذا الأسلوب في مشاريع الإسكان للمرحلتين الثانية والثالثة والتي تتسم بصبغتها الحضرية، وذلك ضمن برنامج مشروعات المؤسسة للمدن المتوسطة، وطبق على مشروع الملك عبدالله بن عبدالعزيز للإسكان التنموي بجازان.

كما نفذت المؤسسة «مركز الحي» الذي يتوسط مشروعاتها التنموية، وهو أسلوب جديد يحاكي مراكز المجمعات التقليدية، ويتكون من ساحة مركزية يحيط بها المسجد الجامع، ومركز إداري اجتماعي، ومركز تأهيل، ومركز تسوق. هئى هذا المجمع ليكون نواة للمجاورة السكنية

تتوفر فيه مختلف الأنشطة الدينية والتجارية والإدارية والبرامج الثقافية والاجتماعية والتأهيلية، والتي تهدف للارتقاء بمستوى المجمع السكني ويكسبه صفة التنمية والاستدامة .

(المؤسسة: كتاب توثيق تجربة المؤسسة، ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م).

تصميم البنية التحتية:

شملت مشروعات المؤسسة المنفذة البنية التحتية من ماء وكهرباء وصرف صحي، بالإضافة إلى السفلة، والإنارة، والأرصفة، والهاتف، وشبكات تصريف مياه الأمطار، الشكل (٣٣)، ولتنفيذ هذه الشبكات تتسق المؤسسة مع البلديات ومصالح خدمات البنية التحتية لتنفيذ ما أمكن منها. فمثلاً الشركة السعودية للكهرباء توصل التيار الكهربائي لمشروعات المؤسسة كافة إما بربطها بالشبكة العمومية، أو بإنشاء محطات منفصلة لكل مشروع، ويتم ذلك بالتنسيق مع فروع الشركة في المحافظات وتزويدهم بالمخططات المطلوبة لإيصال الخدمة.

(المؤسسة: كتاب توثيق تجربة المؤسسة، ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م).





الشكل (٣٢): تنفيذ البنية التحتية.

تدرس إدارة المشاريع بالمؤسسة جميع البدائل لتوفير ماء الشرب ووسيلة الصرف الصحي وفقاً لطبيعة المشروع وموقعه. فإذا كان موقع المشروع ضمن نطاق مخدوم بشبكتي الماء والصرف الصحي يطلب من المصلحة إدراج أعمال الشبكتين ضمن مشروعات المصلحة بالمحافظة. أما المشروعات التي تقع في مواقع غير مخدومة فتدرس المؤسسة بدائل لتوفير هاتين الخدمتين وفقاً لحالة كل مشروع. وتلخص هذه البدائل في التالي: (المؤسسة: كتاب توثيق تجربة المؤسسة، ١٤٣٢هـ)

- ١ - حفر آبار سطحية حال ثبوت مصدر ماء جوفي يُعتمد عليه.
- ٢ - إنشاء محطات تحلية ماء تقي بالاحتياج للمشروعات الساحلية.
- ٣ - إدراج المشروع ضمن عقود السقيا التي توفرها وزارة المياه في المنطقة.
- ٤ - تنفيذ بيارات صرف صحي مجمعة لكل مجموعة من المساكن أو منفصلة لكل وحدة سكنية.
- ٥ - تنفيذ خزاني ماء أرضي وعلوي لكل وحدة سكنية، وفي بعض المشروعات ينشأ خزانا ماء أرضي وآخر علوي لكامل المشروع.

بالنسبة للطرق وإنارة الشوارع تخاطب المؤسسة المديريات العامة لوزارة الشؤون البلدية والقروية بالمناطق لسفلة الطرق، وتنفيذ الأرصفة، وإنارة الشوارع الداخلية لمشروعات المؤسسة، وفي حال تعذر ذلك يعتمد تنفيذها من قبل المؤسسة، حيث تعد إدارة المشاريع كافة المستندات اللازمة لطرحها في منافسة عامة (المؤسسة: كتاب توثيق تجربة المؤسسة، ١٤٣٢هـ).

استعراض مشروعات الإسكان التنموي:

شملت مشروعات المؤسسة مختلف مناطق المملكة ومحافظاتها، حيث بلغ عددها (٢٨) مشروعاً متكاملًا من ناحية المرافق والبنية التحتية، ومراعياً للطبيعة الجغرافية لكل منطقة،

ومتوافقاً مع البيئة المحلية حسب مواقعها، الشكل (٣٤). وصنفت هذه المشروعات إلى خمس فئات حسب مرحلة التنفيذ على النحو التالي:



الشكل (٣٤): خارطة مواقع مشروعات الإسكان التنموي.

أولاً: مشروعات المرحلة العاجلة:

أطلق على هذه المرحلة مسمى «العاجلة» لأنها تطلبت سرعة التنفيذ حسب رغبة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز -رحمه الله- لكي يستفيد المستحقون من سكناتها في أقرب وقت وألفة ورحمة بهم. وقد بلغ عدد مشروعات هذه المرحلة أربعة مشروعات، استخدم في بنائها نظام سيبوركس الإنشائي لسرعة تنفيذه وكفاءة عزله الحراري، الشكل (٣٥).

الجدول (٣): بيان مشروعات المرحلة العاجلة.

اسم المشروع	المحافظة	المنطقة	عدد الوحدات	مباني المرافق	التكلفة بالريال
النباه	ينبع	المدينة المنورة	١٨٤	٧	٤٠,٠٠٠,٠٠٠
الشبعان	أملج	تبوك	٤٨	٦	١٧,١٨٢,٠٠٠
الحسي	أملج	تبوك	٤٠	٤	١٤,٣١٨,٠٠٠
الغالة	الليث	مكة المكرمة	١٨٦	٧	٥٦,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي					١٢٧,٥٠٠,٠٠٠

المصدر: الواقع والرؤية، د. ت.

١ - مشروع قرية النباه:

يقع المشروع على الطريق الساحلي الذي يربط مدينة ينبع بمدينة أملج وعلى مساحة خصصت له بين مشروع إسكان أحدهما للجمعية الخيرية في ينبع، والآخر يتبع للجمعية الخيرية للخدمات الاجتماعية بالمدينة المنورة. بنت المؤسسة على الموقع المخصص لها (١٠٠) وحدة سكنية واستكملت تشطيب (٤٨) وحدة سكنية التي بنتها الجمعية الخيرية بينبع، اعتمدت فكرة المشروع التصميمية على تجميع الوحدات السكنية في أربع مجاورات سكنية، تحيط كل مجموعة بساحة مفتوحة لممارسة الأنشطة المختلفة للسكان وتوفر لهم الخصوصية، صمم ممر مشاة يربط المنطقة المركزية التي تحوي العديد من مباني المرافق بالمجاورات السكنية، كما خصص كامل الشريط الموازي للطريق الساحلي للنشاط التجاري.

٢ - مشروع قرية الشبعان:

تقع قرية الشبعان على تقاطع الطريق الرئيس الموصل إلى مدينتي ينبع وأملج مع طريق متعامد يتجه نحو الجنوب وينتهي بمدرسة بنين ابتدائية. والموقع مربع الشكل، وكبير المساحة، حيث تبلغ أبعاده (٥٠٠ × ٥٠٠م) ومساحته (٢٥٠,٠٠٠م^٢)، بنيت الفكرة التصميمية على تقسيم الموقع إلى أربعة أقسام مربعة ومتساوية في المساحة، ونتج عن هذا التشكيل منطقة وسطية خصصت لاحتواء المرافق. كما نُفذت في هذا المشروع فكرة فصل المشاة عن السيارات، وذلك بعمل ممرات مشاة قطرية تصل بين المنطقة الوسطية وأركان الموقع. وجمعت الوحدات السكنية في مجاورات تحوي ما بين (١٠-١٣) وحدة سكنية وتحيط بساحة مفتوحة خصصت لأنشطة السكان ومواقف للسيارات.

٣ - مشروع قرية الحسي:

تقع قرية الحسي جنوب قرية الشبعان على طريق يتفرع من الطريق الرابط بين مدينتي ينبع وأملج، وتبلغ مساحته نحو (٢م١٢,٠٠٠)، ولصغر مساحة الموقع، تمحورت الفكرة في طريق رئيس يتوسط الموقع وتتفرع منه طرق تصب في مجاورات سكنية تتكون من (١٠-١٧) وحدة سكنية تحصر بينها مساحة شبه خاصة لاستخدام سكان المجاورة، وخصصت قطع الأراضي الواقعة على الطريق الرئيس لمباني المرافق.

٤ - مشروع قرية الغالة:

تقع قرية الغالة في محافظة الليث بمنطقة مكة المكرمة على الطريق الساحلي الواصل بين مكة المكرمة والقنفذة. يأخذ الموقع الشكل المربع وتبلغ مساحته (٢م٢٥,٠٠٠). تتمثل الفكرة التصميمية للمشروع في طريق رئيس يقسم الموقع إلى جزأين، ويتوسط الموقع ساحة مفتوحة جمع فيها مباني المرافق العامة. ووزعت على محيط الموقع عشر مجاورات سكنية، تتكون كل مجاورة من (١٦) وحدة سكنية تفتح على فراغ شبه خاص فيه حديقة يحيط بها مواقف للسيارات، ويحيط بالمجاورات طريق حلقي مجمع يصل الوحدات السكنية بالطريق الرئيسي.

مشروع النباه



مشروع الشبعان



مشروع الشبعان

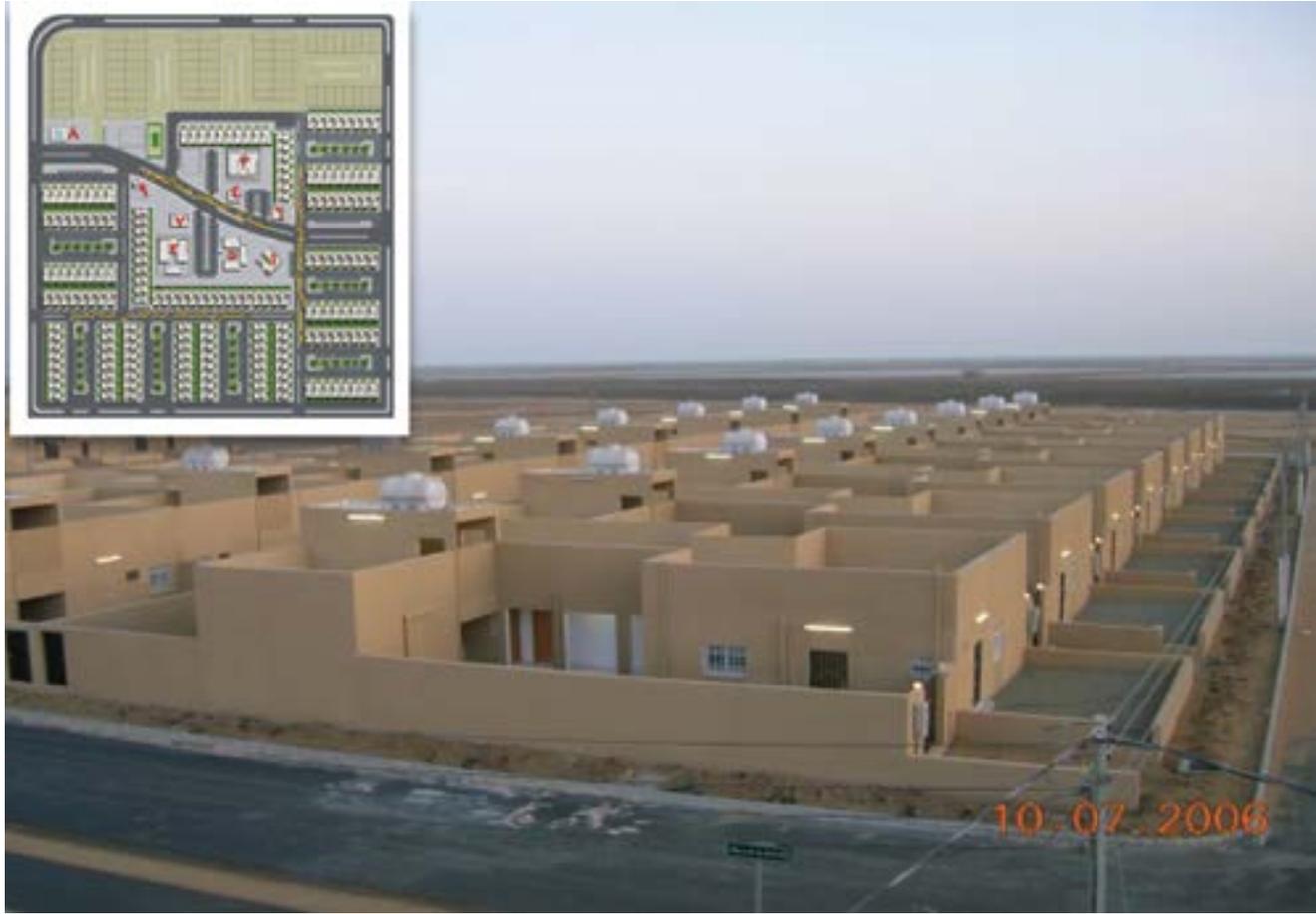
مشروع الشبعان

مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

مشروع الحسي



مشروع الغالة



الشكل (٣٥): مشروعات المرحلة العاجلة.

ثانياً: مشروعات المرحلة الأولى:

بُدئ في تنفيذ هذه المرحلة قبيل الانتهاء من تنفيذ المرحلة العاجلة، وذلك لتوفير أكبر عدد من الوحدات السكنية وتوزيعها على مختلف مناطق المملكة؛ لتغطية الاحتياج المتنامي في المواقع المستهدفة. استخدم نظام البناء نفسه المستخدم في المرحلة العاجلة (سيبوركس)، وبلغ عدد المشروعات في هذه المرحلة سبع مشروعات، شكل (٣٦).

الجدول (٤): بيان مشروعات المرحلة الأولى.

اسم المشروع	المحافظة	المنطقة	عدد الوحدات	مباني المرافق	التكلفة بالريال
١- ثول	جدة	مكة المكرمة	١٠٠	٤	٢٠,٦٠٠,٠٠٠
٢- الغزالة	الغزالة	حائل	٢٤٥	٩	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
٣- قرى يبس	المخوة	الباحة	١٣٥	٦	٣٦,٠٠٠,٠٠٠
٤- الديقمة	صامطة	جازان	٣٧٢	٩	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٥- النخيل	المدينة	المدينة المنورة	٧٠	-	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
٦- الجرن	الأحساء	الشرقية	١٤٩	٨	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٧- الطرف	الأحساء	الشرقية	٣٨٤	٩	٨٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي					٣٤٦,٦٠٠,٠٠٠

المصدر: الواقع والرؤية، د.ت.

مشروع ثول



مشروع الغزالة

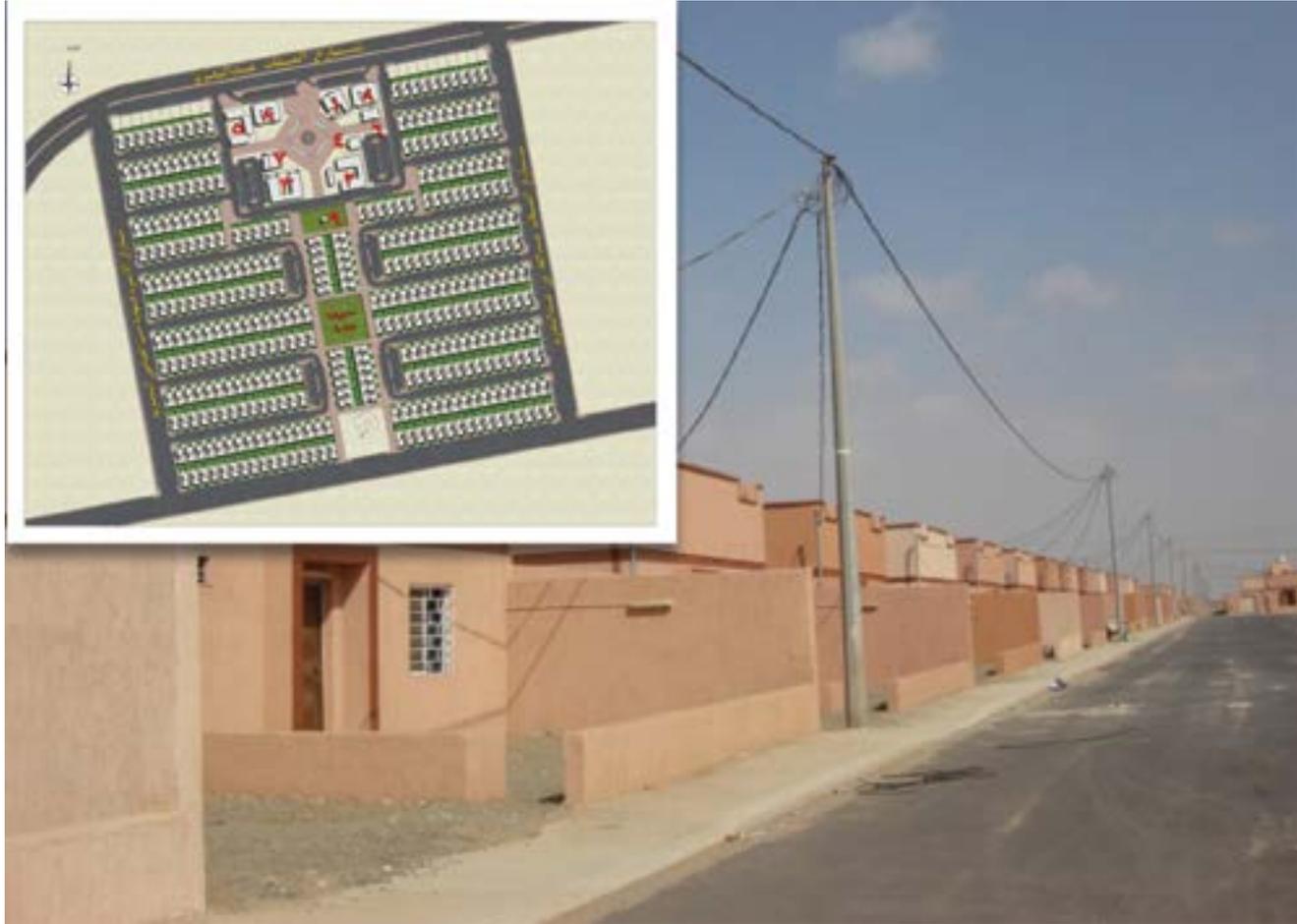


مشروع قرى يبس



مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

مشروع الديحمة



مشروع الجرن



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مشروع الطرف



الشكل (٣٦): مشروعات المرحلة الأولى.

ثالثاً: مشروعات المرحلة الثانية:

بعد مراجعة وتقييم المرحلتين السابقتين، قررت المؤسسة استخدام نموذجين من الوحدات السكنية (أ، ب) وهما ملائمتان للبيئة الحضرية، كما استخدم نظام تشييد مختلط يجمع بين النظام الهيكلي (أعمدة وكمرات) واستخدام وحدات السيوركس في تشييد السقف، بلغ عدد مشروعات هذه المرحلة أربعة مشروعات موزعة على مناطق الرياض والجوف والحدود الشمالية وتبوك، الشكل (٣٧).

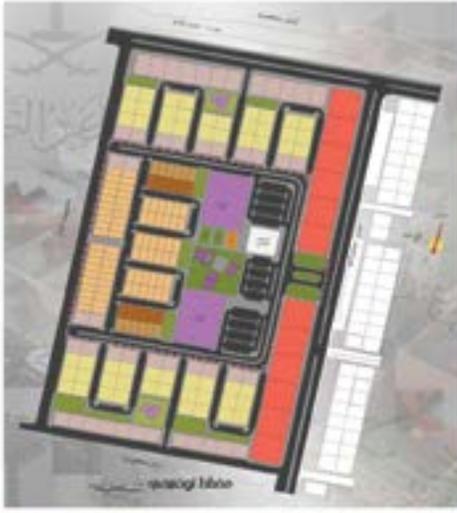
جدول (٥): بيان مشروعات المرحلة الثانية.

اسم المشروع	المحافظة	المنطقة	عدد الوحدات	عدد المرافق	التكلفة بالريال
١- الأفلاج	الأفلاج	الرياض	١٠٢	٣	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٢- القرينات	القرينات	الجوف	١٠٢	٣	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
٣- رفحاء	رفحاء	الحدود الشمالية	١٠٢	٣	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٤- أملج	أملج	تبوك	٧٤	٤	٢٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي					١١٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الواقع والرؤية، د.ت.

مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

مشروع الأفلاج



مشروع القريات



مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

مشروع رفحاء



مشروع أمّ لّج



مكتبة
الدراسات
والبحوث
العمرانية
والعمرانية

مكتبة
الدراسات
والبحوث
العمرانية
والعمرانية

رابعاً: مشروعات المرحلة الثالثة:

طور في هذه المرحلة النموذج الحضري للوحدة السكنية في شكل أربعة نماذج هي: (أ، ب، ج، د) ونموذج (د) يمثل النموذج الجبلي. استُمر في استخدام النظام الإنشائي الهيكلي مع وحدات سيبوركس في الأسقف، كما في المرحلة الثانية. بلغ عدد المشروعات في هذه المرحلة أربعة مشروعات، الشكل (٣٨).

الجدول (٦): بيان مشروعات المرحلة الثالثة.

اسم المشروع	المحافظة	المنطقة	عدد الوحدات	مباني المرافق	التكلفة الإجمالية
١- ودي الحيا	سراة عبيدة	عسير	١٠٠	٢	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٢- الريث	الريث	جازان	٥٥	٢	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٣- نجران	نجران	نجران	١٠٠	٢	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
٤- عرعر	عرعر	الحدود الشمالية	١٠٠	٢	٣٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي					١١٥,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: (الواقع والؤية، د. ت.)

مشروع وادي الحيا



مشروع الريث



مشروع عرعر



الشكل (٣٨): مشروعات المرحلة الثالثة.

خامساً: المرحلة الرابعة:

استخدم في جميع مشروعات هذه المرحلة النموذج الحضري المطور للوحدات السكنية من الفئة (د) بعد أن زيدت مساحات بعض الغرف، بلغ عدد مشروعات هذه المرحلة تسعة مشروعات، وبلغ عدد الوحدات السكنية (١٠٠) وحدة في كل مشروع، شكل (٣٩).

الجدول (٧): بيان مشروعات المرحلة الرابعة.

اسم المشروع	المحافظة	المنطقة	عدد الوحدات	المرافق	التكلفة بالريال
١- نمار	الرياض	الرياض	١٠٠	٢	٣٧,١٠٠,٠٠٠
٢- البكيرية	البكيرية	القصيم	١٠٠	٢	٣٢,٩٠٠,٠٠٠
٣- سكاكا	سكاكا	الجوف	١٠٠	٢	٣٢,٩٠٠,٠٠٠
٤- رفحاء	رفحاء	الحدود الشمالية	١٠٠	٢	٣٢,٩٠٠,٠٠٠
٥- الشنان	الشنان	حائل	١٠٠	٢	٣٣,٤٠٠,٠٠٠
٦- الغالة	الليث	مكة المكرمة	١٠٠	٠	٣٧,١٦٠,٠٠٠
٧- خبت آل حجري	المجاردة	عسير	١٠٠	٢	٤٥,٧٨٠,٠٠٠
٨- شرورة	شرورة	نجران	١٠٠	٢	٤٠,٥٨٠,٠٠٠
٩- العقيق	العقيق	الباحة	١٠٠	٢	٤٥,٧٨٠,٠٠٠
الإجمالي					٢٣٨,٥٠٠,٠٠٠

المصدر: الواقع والرؤية، د.ت.

مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

مشروع رفحاء



مشروع شرورة



الشكل (٣٩): مشروعات المرحلة الرابعة

ملحوظة: تضم المرحلة الرابعة تسعة مشروعات كما هو مبين في الجدول (٧)، أورد منها في الشكل (٢٩) مشروعان: هما رفحاء وشرورة، أما بقية المشروعات فهي مماثلة تماماً لمشروع شرورة في تخطيط الموقع العام، وفي عدد الوحدات السكنية وفي تصميمها وتشكيل واجهاتها.

سادساً: مشروع إسكان الملك عبدالله بن عبدالعزيز التنموي في منطقة جازان:

صدر الأمان الساميان رقم (١٦٨٦٩/ب) بتاريخ ١٥/١٢/١٤٢٠هـ، ٢/١٢/٢٠٠٩م، ورقم (١٧٣٥٥/ب) بتاريخ ٢٢/١٢/١٤٢٠هـ، ١٠/١٢/٢٠٠٩م بتنفيذ مشروع إسكان النازحين في منطقة جازان، وتكليف مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي بتولي الإشراف عليه ومتابعة تنفيذه. وبهذا الصدد، نسقت المؤسسة مع الجهات الحكومية المعنية بتوفير المرافق والخدمات العامة، وأعد بذلك محضر وزاري عرض على خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز -رحمه الله- فصدرت الموافقة الكريمة عليه (المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت.).

نفذ المشروع على مراحل، موزعاً على خمسة مواقع هي: الحصمة، وروان، والخارش، ورمادا، والسهي، وجميعها يقع في الجنوب الشرقي من منطقة جازان، بمحاذاة الحدود اليمنية الشكل (٤٠). استلم المشروع على مراحل في العام ١٤٢٤هـ / ٢٠١٣م، وفور الانتهاء من استلامه بدئ بتوزيع الوحدات السكنية على مستحقيها، بلغ عدد الوحدات السكنية التي وزعت (٢٨٨٥) وحدة سكنية، وتبقى (٣١١٥) وحدة سكنية صدر الأمر السامي الكريم رقم (٨٦١١) وتاريخ ٨/٣/١٤٢٥هـ، ٩/١/٢٠١٤م بتسليمها لوزارة الإسكان، وأضحى كامل المشروع آن ذاك في عهدة الوزارة. (المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت.).



شكل (٤٠): مواقع مشروع الملك عبدالله بن عبدالعزيز في منطقة جازان.

مشروع الحصمة:

قسم الموقع إلى أربعة أجزاء يفصلها عن بعضها طريق رئيس وسطي مزدوج باتجاه الشمال والجنوب، وشريط واسع مفتوح خصص للخدمات والحدائق يقسم المشروع إلى قسمين شمالي وجنوبي، ويتوسط كل قسم من الأقسام الأربعة مساحة مربعة مفتوحة خصصت للحدائق والخدمات. يتفرع من الشوارع الرئيسية شوارع فرعية يتفرع منها شوارع حلقية (loops) محلية توصل إلى المساكن. يتميز هذا النظام الحلقي بأنه يتيح الخصوصية للوحدات السكنية ويحد من المرور العابري، ويلاحظ من المخطط العام تجنب البناء في الوادي الذي يحد الموقع من الشرق وترك منطقة فاصلة بينه وبين المساكن يبلغ عرضها (١٠٠م)، الشكل (٤١).

مشروع روان:

قسم المخطط العام إلى ثلاثة أجزاء شريطية لتجنب البناء في مجاري ثلاثة وديان تخترق الموقع، مع ترك مسافة كافية، تقدر ب(١٠٠م)، بين المساكن وحواف الوديان. فرض وجود هذه الوديان وتعرجاتها في وسط الموقع تشكيل عمراني غير منتظم سواءً لحركة المرور أو لتقسيمات الأراضي. وزعت المرافق العامة على أجزاء المشروع الثلاثة وعلى أطرافه، الشكل (٤٢).



الشكل (٤٢): المخطط العام لمشروع روان.

مشروع الخارش:

يتصف الموقع بالاستطالة بالاتجاه الشمالي الجنوبي، حيث قسم إلى ثلاثة أقسام تفصلها شوارع رئيسة مزدوجة يتفرع منها شوارع فرعية تقضي إلى شوارع حلقيه كما هو مطبق في مشروع الحصمة، يتوسط كل جزء من الأجزاء الثلاثة مساحة واسعة مفتوحة خصصت حدائق ومواقع للمرافق العامة، الشكل (٤٣).



شكل (٤٣): المخطط العام لمشروع الخارش.

مشروع رمادا:

يمتد موقع المشروع على طول الطريق الذي يربط الخوبة بالطريق الرئيس الرابط بين أحد المسارحة وصامطة، ويتكون من شريط يقسمه موقعين للمكيتين خاصتين، حيث كان هذا هو الموقع الأقرب للموطن الأصلي للنازحين المخصص لهم هذا المشروع، وللحاجة لسرعة تنفيذ المشروع تعذر إجراء نزع هذه الملكيات الخاصة لإخلاء الموقع منها، ومع ذلك تعامل المصمم باحترافية في تخطيط الموقع وأنتج مشروعاً يفي بالغرض، قسم المشروع إلى خمس مجاورات سكنية استخدم فيها نظام الطرق المحلية الحلقية كما في المشروعات الأخرى، الشكل (٤٤).



شكل (٤٤): المخطط العام لمشروع رمادا.

مشروع السهي:

يتصف الموقع بالانتظام في أضلاعه وزواياه، حيث مكن المصمم من استغلال الأرض بشكل جيد، مع تقسيم الموقع إلى كتلتين يفصل بينهما منطقة واسعة مفتوحة تستوعب المرافق العامة الرئيسية، وخصص في كل كتلة من الكتلتين مساحة وسطية مفتوحة تشتمل على حدائق وبعض المرافق، يحيط بكلتا الكتلتين طرق رئيسة مزدوجة يتفرع منها طرق محلية توصل إلى الطرق الحلقية التي تنتظم عليها الوحدات السكنية، شكل (٤٥).



الشكل (٤٥): المخطط العام لمشروع السهي.

مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية



الجدول (٨): بيانات مشروع الملك عبدالله بن عبدالعزيز بمنطقة جازان.

اسم المشروع	المحافظة	المنطقة	عدد الوحدات	المرافق	التكلفة بالريال
١- الحمصة	العارضة	جازان	٢,٢٢٩	٢٨	٢,٢٧٣,٥٠٠,٠٠٠
٢- روان	العارضة	جازان	١,٠٦٣	١١	١,٠٦٧,٧٥٠,٠٠٠
٣- الخارش	صامطة	جازان	١,٢٤٦	١٣	١,١٩٢,٢٥٠,٠٠٠
٤- رمادا	أحد المسارحة	جازان	٩٩٥	١٢	٩٧٥,٢٥٠,٠٠٠
٥- السهي	صامطة	جازان	٤٤٧	٧	٤٧٩,٥٥٠,٠٠٠
الإجمالي			٦,٠٠٠	٧١	٥,٩٨٨,٣٠٠,٠٠٠

المصدر: الواقع والرؤية، د. ت.





الشكل (٤٦): مشروع الملك عبدالله بن عبدالعزيز للإسكان التنموي بجازان.

سادساً: مشروعات إعادة التأهيل (حي النخيل):

يعد حي النخيل أحد الأحياء العشوائية الذي نشأ في الجهة الشمالية الغربية من المدينة المنورة، وهو الحي الوحيد الذي شمله برنامج إعادة التأهيل الذي تبنته المؤسسة. حيث قامت المؤسسة بناءً على توجيهات خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز (رحمه الله) بتطوير الهيكل التخطيطي للحي، وذلك بتجديد البنية التحتية، وإزالة المساكن الرديئة وإعادة بنائها، وترميم المساكن القديمة، وتسليم جميع المساكن لمستحقيها مؤثثة. وقد بلغ عدد الوحدات السكنية المبنية والمرممة (٧٠) وحدة سكنية، وبلغ إجمالي تكلفة المشروع (٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال)، الشكل (٤٧). وسلمت الوحدات السكنية لمستحقيها في حفل رعاه صاحب السمو الملكي الأمير عبدالعزيز بن ماجد بن عبدالعزيز أمير منطقة المدينة المنورة في (٢٣/٩/١٤٢٩هـ، وكالة الأنباء السعودية، ٢٢/٩/١٤٢٩هـ، ٢٢/٩/٢٠٠٨م).



مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية





الشكل (٤٧): مشروع إعادة تأهيل حي النخيل بالمدينة المنورة.

من الواضح مما سبق حجم العمل الإسكاني التنموي الذي نفذته المؤسسة في مختلف أرجاء المملكة موزعاً على ثلاثة عشرة منطقة، حيث بلغ عدد المشروعات المقامة (٢٣) مشروعاً تحتوي على (٩,٥٥٧) وحدة سكنية، و(٥٩) مسجداً، و(٥١) مدرسة، و(١٢) مركزاً صحياً، و(١١) مركزاً إدارياً، و(١٨) مركزاً اجتماعياً، و(٢٤) مركزاً تدريبياً، وستة مبان استثمارية، مفصلة في الجدول (٩).

(المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت.).

الجدول (٩): خلاصة إنجازات المؤسسة منذ تأسيسها.

المنطقة	الوحدات السكنية	المساجد	المدارس	المراكز الصحية	المراكز الإدارية	المراكز الاجتماعية	مراكز التدريب	مباني استثمارية
الرياض	٢٠٢	٢	-	-	-	٢	٢	-
مكة المكرمة	٢٨٦	٢	٣	١	٢	٢	١	-
المدينة المنورة	٢٥٤	١	١	١	١	١	١	-
القصيم	١٠٠	١	-	-	-	-	١	-
تبوك	١٦٢	٣	٣	١	٣	٢	٢	-
حائل	٣٥٤	٣	٢	١	١	١	٢	١
الجوف	٢٠٢	٢	-	-	-	١	٢	-
الحدود الشمالية	٣٠٢	٣	-	-	-	٢	٣	-
المنطقة الشرقية	٥٢٢	٣	٢	٢	٢	٢	٢	٢
الباحة	٢٣٥	٢	-	-	١	١	٢	١
عسير	٢٠٠	٢	-	-	-	١	٢	-
نجران	٢٠٠	٢	-	-	-	١	٢	-
جازان	٦٤٢٧	٣٣	٣٧	٦	١	٢	٤	٢
الإجمالي	٩,٥٥٧	٥٩	٥١	١٢	١١	١٨	٢٤	٦

المصدر: (المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت.)

تنفيذ مشروعات الإسكان التنموي:

اتخذت المؤسسة كل الإجراءات الإدارية والخطوات العملية المتبعة في طرح وترسية مشروعات المؤسسة الإسكانية بمراحلها المختلفة، وذلك بعد تحديد الاعتبارات والمعايير التخطيطية والتصميمية الأمثل لتلبية احتياجات الفئات المستهدفة والتي تتوافق مع تقاليدهم وأحوالهم الثقافية والاقتصادية والاجتماعية، كما دعت المؤسسة شركات ومؤسسات متخصصة في بناء المجمعات السكنية، ووقعت معها عقوداً توثق تنفيذ المشروعات، وتحفظ حقوق الطرفين، وتلزم المقاول بالتنفيذ حسب خطة زمنية محددة، وبمواصفات فنية تضمن مستوى عال من الجودة.

(المؤسسة: كتاب توثيق تجربة المؤسسة، ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م).

وفي باكورة مشروعات المؤسسة (المشروعات العاجلة) تقدمت شركة سعودي أوجيه برغبتها في المساهمة في تنفيذ مشروعات بقيمة مائتي مليون ريال، فوافقت المؤسسة على أن تتولى الشركة تنفيذ المشروعات الواقعة في قرى النباه والشبعان والحسي والغالة. بذلك، سُلمت مخططات المواقع العامة والتصاميم المعمارية للمرافق والوحدات السكنية التي أعدت من قبل المستشارين العمرانيين للتنفيذ، وتولت الشركة من جانبها إعداد تصاميم شبكات البنية التحتية والتصاميم التنفيذية لمختلف المباني والوحدات السكنية. وبدأت الشركة بتنفيذ مشروع قرية النباه، لكن المشروع توقف في بدايته لظهور مشكلات مالية واجهت الشركة مما اضطرت المؤسسة إلى سحبه منها وتنفيذ كامل المشروعات الأربعة على حسابها (أفاد بذلك الدكتور عبدالرحمن بن موسى الطاسان مدير إدارة المشاريع بالمؤسسة سابقاً).

أبدت مجموعة بن لادن السعودية رغبتها في المساهمة بتنفيذ (٧٠٠) وحدة سكنية تُعينها المؤسسة خلال عشر سنوات، فنفذت المجموعة على حسابها ثلاثة مشروعات إسكان تنموي تقع



في ثول وأملج ووادي الحيا، وبلغ عددها (٢٧٤) وحدة سكنية، إضافة إلى إعادة تأهيل حي النخيل بالمدينة المنورة الذي بلغ عدد وحداته (٧٠) وحدة سكنية (أفاد بذلك المهندس منتصر خليفة، كبير المهندسين بإدارة المشاريع بالمؤسسة).

ووفقاً للإجراءات المتبعة عادة في تنفيذ المشروعات الحكومية أو الخاصة، عملت المؤسسة على طرح مشروعاتها في منافسات عامة وترسيبتها بعد فتح المظاريف، وفحص العروض، وتحليلها وتقديم تقارير اللجان وتوصياتها للأمانة العامة للمؤسسة.

بالنسبة لمشروع الملك عبدالله بمنطقة جازان، وضعت المؤسسة آلية لتقدير تكاليف المرافق والخدمات، وآلية صرف المستخلصات المالية الخاصة بتصميم وإدارة المشروع والإشراف على تنفيذه. وتتم هذه العمليات بالتنسيق مع وزارة المالية وممثلي الوزارات المشاركة، والتنسيق مع الجهات الحكومية التي ستتولى تنفيذ الخدمات خارج حدود الموقع من طرق وكهرباء وماء. كما كلفت المؤسسة «مكتب زهير فايز ومشاركوه» لتخطيط المشروع وتصميمه من بنى تحتية ومبان، وأنجزت المهمة في وقت قياسي لم يتعد ثلاثة أشهر، كما زودت المؤسسة إمارة منطقة جازان والجهات الحكومية بالمنطقة بنسخ من وثائق التصميم لمراجعتها وإبداء مرنثياتهم حيالها، وتقديم تكاليف كل مرفق. وللتأكد من جودة التصميم كلفت إدارة المشاريع بالمؤسسة مستشارين متخصصين بمراجعة وثائق المشروع بالتنسيق مع المصمم.

(المؤسسة: كتاب توثيق تجربة المؤسسة، ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م).

أما فيما يتعلق بإدارة المشروع والإشراف عليه، فقد عملت المؤسسة على استدراج عروض من مكاتب استشارية متخصصة وفق نطاق عمل محدد، ورسيت إدارة المشروع على «شركة «إيكوم» والإشراف على «شركة زهير فايز ومشاركوه».

شُكلت لجنة لتأهيل المقاولين، وعلى إثره أُهل عدد من المقاولين الذين تقدموا لتنفيذ المشروع وفق معايير محددة من قبل اللجنة. وأتت عملية الطرح والترسية على مراحل، أولها: (مشروع إسكان الحصمة)، حيث رسي على شركة الراشد ولمدة (٢٤) شهراً، على أن يسلم المشروع على ثلاث مراحل لتمكين المستفيدين من السكن في أقصر مدة. أما المرحلة الثانية فقد رسيت بقية المشروعات الأربعة على المقاولين كالتالي: (المؤسسة: توثيق تجربة المؤسسة. ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م)

- ١ - مشروع روان على شركة الراجحي.
- ٢ - مشروع رمادا على شركة بكين.
- ٣ - مشروع السهي على شركة الرضوان.
- ٤ - مشروع الخارش على شركة الراجحي.

وقد اشترط على المقاولين تسليم المشروع على مراحل، للتسريع بتسكين المستفيدين دون التأثير على الجودة والزيادة في التكاليف.

ومن الأدوار المهمة التي تطلع بها إدارة المشاريع في المؤسسة ما يلي:

أ - الاشراف على تنفيذ المشروعات:

تضطلع إدارة المشاريع بالمؤسسة بمهمة الإشراف والمتابعة للمشروعات كافة بدءاً بمرحلة التصميم وانتهاءً بمرحلة التنفيذ. ويتمثل دور الإدارة في الإشراف المباشر على المشروعات، ومراجعة واعتماد الأعمال الفنية المنفذة، ورسومات الورشة المقدمة من المقاولين، واعتماد عينات المواد لتوريدها لموقع المشروع. كما تتولى الإدارة التنسيق بين جميع أطراف المشروع وإزالة أي معوقات

تنشأ بينهم، ومتابعة المكاتب الهندسية المكلفة بالإشراف على المشروعات إدارياً وفنياً. ومن مهامها أيضاً متابعة سير المشروعات، ومقارنة معدلات الإنجاز الفعلي مع البرامج الزمنية للمقاولين، ومتابعة التقارير الميدانية الدورية الواردة من فريق الإشراف الميداني، والعمل على معالجة أي إشكاليات ميدانية أو إدارية تشير إليها التقارير. (المؤسسة: كتاب توثيق تجربة المؤسسة، ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م).

ب- الاستلام الابتدائي والنهائي:

الاستلام الابتدائي هو قبول العمل من المقاول أو المتعهد بحالة مبدئية من قبل صاحب العمل طبقاً لوثائق العقد، يتم بموجب محضر موقع عليه من قبل لجنة الاستلام الابتدائي. حيث يُخطر مقاول المشروع إدارة المشاريع بالمؤسسة خطياً بالانتهاء من المشروع وطلب تسلمه، وبذلك تشكل إدارة المشاريع لجنة للاستلام الابتدائي تتكون عضويتها من الإدارة وجهاز الإشراف على المشروع ومندوبين عن المقاول. تطلع اللجنة على وثائق ومستندات العقد وشروطه، بما في ذلك المواصفات وجداول الكميات والمخططات وأوامر التغيير وجميع المراسلات والتفاصيل التي جرت في أثناء تنفيذ المشروع. بعد ذلك، تتولى اللجنة إجراءات الاستلام لجميع أجزاء المشروع الإسكاني من مباني الخدمات والبنية التحتية والوحدات السكنية، وتكون عادة لجان فرعية متخصصة حسب مكونات وعناصر المشروع. وتدون اللجنة العيوب والنواقص والبنود غير المطابقة للمواصفات بأسلوب فني متعارف عليه، في جداول معدة لهذا الغرض ومضمنة في محضر الاستلام الابتدائي، ثم تسلم للمقاول. ويعطى المقاول مدة زمنية متفق عليها يُصلح فيها العيوب ويستكمل خلالها النواقص.

يشعر المقاول مدير المشاريع بالمؤسسة خطياً بأن المشروع جاهز للاستلام النهائي قبل شهر من المدة المحددة، وتشكل إدارة المشاريع لجنة للاستلام النهائي مكوّنة من ممثلين عن إدارة المشاريع والمقاول. وتطلع اللجنة على وثائق المشروع ومحضر الاستلام الابتدائي وما رد فيه من ملحوظات، ثم تتفقد أجزاء المشروع للتأكد من إصلاح العيوب واستكمال النواقص، مع ملاحظة أي عيوب ظهرت في أثناء مدة الضمان والتي لم تنشأ نتيجة لسوء الاستخدام، وتدون الملحوظات في محضر الاستلام النهائي. وفي حالة ما إذا كانت الأعمال المنفذة مطابقة للمواصفات ولم يظهر أي عيوب، توصي اللجنة باستلام المشروع استلاماً نهائياً وتصفى جميع حقوق المقاول طبقاً للنظام. أما إذا ظهرت بعض العيوب التي يتعذر نتيجة لظهورها استلام المشروع نهائياً يخطر المقاول بذلك ويعطى مهلة تقدرها اللجنة لإصلاحها ثم تعاد عملية الاستلام النهائي.

ج - أعمال الترميم للوحدات السكنية والمرافق:

رسمت المؤسسة خطة لتنفيذ أعمال الترميم وإعادة التأهيل لمباني المرافق العامة والوحدات السكنية الأكثر تضرراً بجميع مشروعاتها والتي تم الإبلاغ عنها من قبل إدارة المجمعات السكنية والمستفيدين وتنفيذها على مراحل حسب الأولوية، حيث مضى على تلك المشروعات نحو سبعة عشر عاماً. كما عملت المؤسسة على خطة لتطوير وتحسين حالة الشوارع والمساحات والمباني الخدمية والتشجير، ومن ثم استعانت بالبلديات والجهات المعنية بتطوير البيئة المبنية للمساهمة في تنفيذها. كما طلبت المؤسسة من البلديات والجهات الخدمية صيانة أعمال البنية التحتية بالمشروعات القائمة من طرق وأرصفة وإنارة وشبكات الماء والصرف الصحي ومعالجة الإشكالات التي تظهر عليها.

ومن أكبر عمليات الترميم والصيانة التي قامت بها المؤسسة ترميم وإعادة تأهيل (٢٨) عملية شملت وحدات سكنية، وإنشاء خزانات ماء، وتوسعة شبكات الصرف الصحي، ومباني المرافق في ستة عشر مجمعاً سكنياً موزعة في مختلف مناطق المملكة، وبلغت تكلفتها (١١,٧٧٥,٠٠٠) ريال. كما تبنت المؤسسة عمليات تطوير وتحسين لمشروعات قائمة لمواكبة رؤية عام ٢٠٣٠م، ومبادرة السعودية الخضراء، وذلك بتطوير مناطق مركزية في المجمعات السكنية تشمل على حدائق وملاعب وجلسات وممرات مشاة، مع تزويدها بكامل الخدمات المساندة في ثمانية عشر مشروعاً إسكانياً بلغت تكلفتها نحو (٤٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال. (المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت.).

تقويم ما بعد الاشغال لبعض مشروعات المؤسسة:

تكمن أهمية عمليات تقويم ما بعد الإشغال لمشروعات الإسكان في العديد من الجوانب، أهمها رصد وتحليل مدى ملاءمة البيئة المبنية لعادات وسلوكيات ونمط عيش السكان، ومدى تحقيقها للأهداف والمعايير التخطيطية والتصميمية لمشروعات الإسكان، والتوافق مع مبادئ الاستدامة، وتلبية احتياجات المستخدمين ورغباتهم. لذلك، كلفت المؤسسة «مكتب اليوسفي للهندسة القيمية» بإعداد دراسة لتقييم ما بعد الإشغال للمجمعات السكنية الواقعة في قرى النباه والحسي والشبعان، ولتصاميم الوحدات السكنية التي طورت في مشروعات الإسكان التنموي الأخرى. وتلى ذلك الطلب من مكتب اليوسفي إعداد دراسة قيمية عن المجمع السكني بالقريات، وكان الهدف من إجراء هذه الدراسات تطوير وتحسين مستوى تخطيط وتصميم المجمعات والوحدات السكنية وتنفيذها وتشغيلها وصيانتها (المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت.).

وقد خلصت الدراسة القيمية إلى أن معدل الرضى عن المجمعات السكنية التي أنشأتها المؤسسة مرتفع جداً، وأن هذا المستوى مرتبط بالنقلة النوعية التي أحدثتها المجمعات في حياة ساكنيها. كما أظهرت الدراسة (٢١) مقترحاً رئيساً و(٢٥) توصية مساندة يتوقع أن يسهم تطبيقها في رفع جودة أداء المجمعات السكنية وكفاءتها وما تحويه من مرافق ومساكن وبنية تحتية، إضافة إلى وفر مادي متوقع يصل إلى (١٨٪) من التكلفة الكلية لكل مشروع.

وقد تضمنت الدراسة تطوير عشرة معايير تشمل مختلف الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والتخطيطية والتصميمية، حيث استخدمت في تحليل وفهم واستنتاج الجوانب الإيجابية والسلبية للوحدات السكنية التي تبنتها المؤسسة في مشروعاتها التنموية للاستفادة منها في تطوير تصاميم الوحدات السكنية، والتخطيط العام للمجمعات السكنية، وتطوير الجوانب التقنية ومتطلبات التشغيل والصيانة. (المؤسسة: التقرير التنفيذي لدراسة ما بعد الاستخدام لبعض مشاريع المؤسسة، د.ت.).

مصادر التمويل
وطبيعة الاستثمارات

الفصل الرابع

مصادر التمويل وطبيعة الاستثمارات

مصادر التمويل
وطبيعة الاستثمارات

الفصل الرابع

مصادر التمويل وطبيعة الاستثمارات

تمهيد:

تعد الإدارة المالية المرجع المالي للمؤسسة، حيث إنها تدير تمويل المشروعات الإسكانية والبرامج التنموية، وتوفر النفقات الإدارية والتشغيلية للمؤسسة وفق المعايير المالية والمحاسبية المتعارف عليها، ووفقاً للوائح المؤسسة المالية والإدارية. فمصادر الدخل والتمويل، والإنفاق على المشروعات، واستثمار الأصول من الجوانب المهمة التي تضمن استمرار المؤسسة لأداء رسالتها بجدارة، وتجنبها الانقطاع عن العمل، وتوقف مشروعاتها، وممارسة أعمالها اليومية. وتولي المؤسسة جل اهتمامها في توفير مصادر للدخل والصرف المقنن على مشروعاتها الإسكانية، وبرامجها التنموية، ونفقاتها الإدارية بأسلوب محاسبي متطور. كما أن الجانب الاستثماري لأصول المؤسسة ومدخراتها المالية يلقي الاهتمام البالغ من الأمانة العامة والشؤون المالية لإيجاد مصادر دخل مستمرة ووفيرة.

مصادر الدخل:

تعددت مصادر دخل المؤسسة من مبالغ نقدية خصصها الملك عبد الله -رحمه الله- للصرف على مشروعات المؤسسة وأنشطتها من تشييد المشروعات الإسكانية وتشغيلها وصيانتها، وتقديم البرامج التنموية، والمصروفات الإدارية، وتشبيد مقر دائم للمؤسسة. هذا، وقد كان لخادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز -رحمه الله- رؤية ثاقبة في توفير عائد

دائم ومستمر ليكون مصدراً دائماً لتمويل المؤسسة واستمرار قيامها بدورها الخيري، وذلك بتخصيص جزء من عوائد مدينة المعرفة الاقتصادية بالمدينة المنورة كدخل للمؤسسة.
(المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت.).

الاستثمار:

اتجهت إدارة الاستثمار إلى استثمار العديد من المواقع التجارية داخل المجمعات السكنية لخدمة الساكنين فيها من ناحية، ولتدر عائداً مادياً من جهة أخرى، الشكل (٤٨)، كما أُجرت المؤسسة بعض قطع الأراضي الفضاء لشركات الاتصالات، والبعض الآخر لإقامة مشروعات تجارية لمدة زمنية طويلة الأجل، ثم تعود ملكية تلك المشروعات للمؤسسة بعد انقضاء المدة المتفق عليها.





الشكل (٤٨): مبان استثمارية داخل المجمعات السكنية.

الجانب التمويلي للمؤسسة:

تعتمد المؤسسة على عدة روافد مالية تسهم في استمرار نشاطها الخيري، وذلك بجانب المبلغ المتبقي من دعم خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز -رحمه الله- لتمويل مشروعات المؤسسة، وتتحصر تلك المصادر في ما يلي:

أ - الصناديق الاستثمارية:

تم تخصيص مبلغ لإنشاء المرحلة الرابعة من مشاريع المؤسسة يصرف منها لمقاولي المشروعات على مراحل، وبدلاً من حجز تلك المبالغ المتوقع صرفها لمدة طويلة دون عائد، استثمرت في صناديق استثمارية بالبنوك السعودية للاستفادة من أرباحها في تغطية بعض مصروفات المؤسسة.

ب- ريع وقف الملك عبدالله بن عبدالعزيز بالمدينة المنورة:

حتى عام ١٤٢٧هـ / ٢٠١٦م، كانت تصرف حصة من ريع وقف خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه بالمدينة المنورة، وكان هذا الريع يسهم بقدر كبير في تغطية بعض مصروفات المؤسسة.

ج - إيرادات عقارية:

تمتلك المؤسسة منشآت تجارية وأراض استثمارية في بعض المجمعات السكنية تقوم بتأجيرها، حيث تسهم تلك الإيرادات بقدر محدود في تغطية بعض المصروفات الإدارية للمجمعات السكنية. كما تسعى المؤسسة في السنوات القادمة إلى تفعيل الجانب الاستثماري وتطويره لبعض الأراضي الاستثمارية المميزة، وذلك بطرحها في منافسات أو شراكات استثمارية.

د - مدينة المعرفة الاقتصادية:

بناءً على رغبة خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز -رحمه الله- خصصت قطعة أرض كبيرة في موقع مميز بالمدينة المنورة كأصل استثماري دائم يضمن للمؤسسة، بعد الله، الاستمرار في القيام برسالتها الخيرية. دُخل بهذه الأرض في شراكة لتكوين شركة مدينة المعرفة الاقتصادية بالمدينة المنورة بحصة قدرها (٤٧, ٢٩٪) من أسهم الشركة، والتي تقوم الآن بتنفيذ العديد من المشروعات الاقتصادية. وبالرغم من أنه لم يصرف أي أرباح حتى الآن، إلا أن المؤسسة تأمل في المنظور القريب جني ثمار هذه الشراكة، والتي إن شاء الله ستساهم في تمويل العديد من مشروعات المؤسسة المستقبلية.

الإنفاق على مشروعات الإسكان التنموي:

تعد مشروعات الإسكان التنموي المجال الرئيس للإنفاق، حيث أقامت المؤسسة (٢٨) مشروعاً تنموياً على خمس مراحل في الفترة من ١٤٢٥هـ إلى ١٤٤٢هـ، ويتمثل هذا الإنفاق في الجدول (١٠).

(المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت.).

الجدول (١٠): الإنفاق على مشروعات الإسكان التنموي.

٨٢ مليون ريال	المرحلة العاجلة
٢٢٦,٦ مليون ريال	المرحلة الأولى
١١٠ مليون ريال	المرحلة الثانية
١١٥ مليون ريال	المرحلة الثالثة
٣٣٩,٥ مليون ريال	المرحلة الرابعة
٨٧٤,١ مليون ريال	المجموع

مولت هذه المشروعات من مصادر تمويل مختلفة بيانها في الجدول (١١) (المؤسسة: الواقع والرؤية، د.ت.).

الجدول (١١): مصادر تمويل مشروعات الإسكان التنموي.

٤٠٠ مليون ريال	تبرعات
٢١٠ مليون ريال	دعم
٣٠٠ مليون ريال	قرض حسن
٨١ مليون ريال	وقف الملك عبدالله لوالديه بالمدينة المنورة
١,٠٩١ مليار ريال	المجموع

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الفصل الخامس

أنشطة المؤسسة العلمية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الفصل الخامس أنشطة المؤسسة العلمية

تمهيد:

يُعدُّ البحث العلمي من أهم أنشطة المؤسسة المتعددة، والذي جاء ترجمة لحرصها على تأسيس برامجها التنموية والعمرانية على هدي من توصيات تلك البحوث ونتائجها. ومن أبرز تلك الأنشطة البحثية في مجال الاجتماع المسوح الاستطلاعية الميدانية للمناطق الأكثر حاجة في المملكة، والمسوح الاجتماعية للقرى والمواقع المستهدفة بمشروعات المؤسسة للإسكان التنموي، وجمع المعلومات الرسمية ذات الصلة المباشرة بتحديد الحاجة للسكن. كما شملت دراسات المؤسسة في مجال العمران تطوير تصاميم مشروعات الإسكان التنموي، وتصاميم المساكن الملائمة للفئات المستهدفة، ودراسة تقييم مشروعات الإسكان التنموي لما بعد الاستخدام.

الدراسات:

أولاً: تقارير عن زيارات مشروعات الإسكان الخيري والتنموي في المملكة العربية السعودية :

قام فريق المستشارين بالمؤسسة في عام ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م بزيارات ميدانية لتسعة مشروعات إسكان خيرية موزعة في شتى أنحاء المملكة العربية السعودية، وكان الهدف منها الاطلاع على التجارب السابقة والاستفادة منها في مختلف المجالات الاقتصادية والتنموية والعمرانية على النحو التالي:

- ١ - مشروع قرية الملك فيصل النموذجية بالحبلية بمنطقة عسير.
- ٢ - مشروع مؤسسة الملك فيصل الخيرية بالحريضة بمنطقة عسير.
- ٣ - مشروع مؤسسة سلطان بن عبدالعزيز الخيرية للإسكان بالحائط بمنطقة حائل.
- ٤ - مشروع مؤسسة سلطان بن عبدالعزيز الخيرية للإسكان بمدينة تبوك.
- ٥ - مشروع مؤسسة سلطان بن عبدالعزيز الخيرية للإسكان بالقحمة بمنطقة عسير.
- ٦ - مشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري بمدينة الرياض.
- ٧ - مشروع المساكن الخيرية التابع للجمعية الخيرية بمدينة حائل.
- ٨ - مشروع الإسكان الخيري بقرية المندسة بمنطقة المدينة المنورة.
- ٩ - مشروع قرية الطفيل بمنطقة مكة المكرمة.

اتضح من هذه الزيارات الميدانية لهذه المشروعات أن هناك اهتماماً كبيراً، في الآونة الأخيرة، بمشروعات الإسكان الخيري والتنموي في مختلف أنحاء المملكة، حيث إن أغلب المشروعات حديثة الإنشاء وتحتاج إلى مراجعة وتقويم للتعرف على مدى النجاح الذي حققته. ومن الواضح أن هذه المشروعات تتفاوت في تحقيق الجوانب التنموية والعمرانية والبيئية، فمنها ما ركز على الجانب الاجتماعي التنموي ومنها ما ركز على الجانب الاقتصادي والعمراني (الجاسر، ١٤٣٢هـ).

وقد تباين مستوى أداء المشروعات الإسكانية من موقع لآخر بناءً على الجهة المشرفة على المشروع، حيث لوحظ أن المشروعات التي أشرفت عليها جمعيات خيرية كان لها النصيب الوافر من النجاح في تحديد الفئات المستهدفة، وخصائص الأسر المستفيدة، وآلية توزيع الوحدات السكنية. لذلك، لا بد من الاهتمام بالخصائص الاجتماعية التي ستعكس على رسم خطط تنموية ناجحة تحسن من المستوى المعيشي للمستهدفين. كما لوحظ في العديد من المشروعات

غياب أماكن لإقامة أنشطة ثقافية واجتماعية وترفيهية تساعد على معالجة المشكلات التي يعاني منها معظم سكان المشروعات الخيرية، خاصة مسألة الفقر وتداعياتها المختلفة، وكذلك تعزيز التآلف والترابط بين سكان الحي الجديد. (الحصين، ١٤٢٤هـ).

ثانياً: سلاسل الدراسات الاجتماعية والتنمية:

أصدرت المؤسسة مجموعة من السلاسل العلمية المبنية على دراسات معمقة ومسوح ميدانية ممنهجة عن الحاجة للسكن، والأوضاع الاجتماعية الراهنة للسكان والمساكن، والبرامج التنموية. تولى هذه المهمة إدارة الدراسات والأبحاث وإدارة البرامج التنموية، وأشرف على إعدادها مجموعة من المستشارين الاجتماعيين والتنمويين. وقد خدمت هذه السلاسل برامج المؤسسة الإسكانية والتنمية في المقام الأول، وأسهمت وستساهم أيضاً في توفير البيانات والمعلومات لكل من يحتاجها. وفي ما يلي ملخص عن كل سلسلة:

أ - المسوح الاستطلاعية للتجمعات السكانية أمس حاجة لخدمات الإسكان التنموي، ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م.

شارك في إعداد هذه الدراسة أربعة عشر باحثاً من مستشاري المؤسسة وغيرهم من المتخصصين في مجال الإسكان التنموي.

محتوى الدراسة:

تحتوي الدراسة على الأطر النظرية والنماذج، وتقارير مناطق مكة المكرمة والمدينة المنورة وتبوك، والباحة وعسير ونجران، ومحافظتي الأحساء والقطيف. كما تشتمل على تقارير الزيارات الميدانية وملخصات لهذه التقارير والمواقع المرشحة.

الهدف من الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تحديد التجمعات السكانية في القرى ذات الحاجة لمشروعات الإسكان التنموي، ورصد مختلف الظروف الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية المرتبطة بالإسكان في عدد من مناطق المملكة. كما تهدف إلى التعرف على الخصائص المكانية لبيئة الفقراء ودراسة البيئة المحيطة بهم لتقديم خدمات تنموية وتدريبية بعد توفير السكن الملائم لرفع مستواهم المعيشي.

منهجية الدراسة:

شُكلت ثلاث فرق متخصصة للقيام بعمليات المسح الاستطلاعي الميداني المكثف للضئات الأكثر حاجة للسكن في مناطق الشرقية، وتبوك، والمدينة المنورة، ومكة المكرمة، وجازان، وعسير، وتقديم تقارير شاملة تفصل كامل أعمالها ونتائج المسوح التي أجرتها.

نتائج الدراسة:

توصلت الدراسة إلى تحديد المواقع المرشحة لإقامة مشروعات إسكان تنموية عليها، حيث حصرت اثنا عشر موقعاً في ثمان مناطق، بناءً على مبررات لاختيار كل موقع، وبيان مقومات النمو الاقتصادي فيها. كما أوصت الدراسة بإيصال الخدمات للتجمعات السكانية النائية، وإقامة مشروعات تنموية صناعية وزراعية في تلك المناطق لتوفير فرص عمل للأهالي في مناطقهم، والأخذ في الحسبان احتياجات الفئات المستهدفة المعيشية واستيعابها في المساكن التي ستبنى لهم.

ب- المسح الاستطلاعي للتجمعات السكانية الأوسع حاجة لخدمات الإسكان التنموي بمنطقة القصيم، ١٤٢٦هـ / ٢٠٠٥م.

محتوى الدراسة:

تحتوي الدراسة على الإطار النظري، والأوضاع والملامح الجغرافية والسكانية، والمراكز الحضرية والمجمعات القروية. يضاف إلى ذلك، تفصيل عن مختلف القطاعات بمنطقة القصيم، والبنية التحتية والخدمات، والخلاصة والتوصيات.

الهدف من الدراسة:

تهدف الدراسة لإجراء مسح استطلاعي ودراسات ميدانية لتحديد المواقع والفئات الأكثر حاجة لمشروعات الإسكان التنموي في منطقة القصيم.

منهجية الدراسة:

شُكل فريق عمل مكون من سبعة أعضاء متخصصين في مجالات العمران والاجتماع والعمل الخيري، حيث قسمت منطقة القصيم إلى ستة قطاعات، وأعد جدول زمني لإجراء المسوح الاستطلاعية لهذه القطاعات بأسلوب علمي منهجي.

نتائج الدراسة:

خلصت الدراسة إلى أهمية القيام بدراسات متعمقة للمناطق المستهدفة بالإسكان التنموي، للتعرف على مدى توفر الإمكانيات الاقتصادية وفرص العمل في كل منطقة، مع اقتراح أنشطة اقتصادية جديدة تحقق هذا المطلب، كما أوصت الدراسة بتدعيم جهود بنوك التسليف بمختلف

فئاتها لتقديم قروض ميسرة للمزارعين والصيادين والرعاة، وذلك لتشجيعهم على الاستمرار في مهنتهم المتأصلة. ومن أهم التوصيات التي خرجت بها الدراسة، تجميع السكان المتناثرين في الشعاب والأودية بتأسيس مراكز تجمع سكاني تتوسط هذه المناطق لتكون عامل جذب للأهالي تقدم لهم الخدمات الأساسية التي هم في أمس الحاجة إليها.

ج- الحاجة للسكن في المجتمع السعودي: (إعداد: د.د. عبدالله بن حسين الخليفة ١٤٣٠هـ / ٢٠٠٩م)

محتوى الدراسة:

تحتوي الدراسة على بيان لموضوع الدراسة والهدف منها، ومنهجية إجراء الدراسة، وتحليل بيانات كل من التعداد العام للسكان، والضمان الاجتماعي، والجمعيات الخيرية، وتحديد بنية الخدمات في الأماكن المرشحة.

الهدف من الدراسة:

تهدف الدراسة إلى رصد الواقع الفعلي للحاجة للسكن مناطق المملكة كافة، وذلك بتحديد حجم الأسر الأكثر حاجة للسكن، وتحديد أبرز الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والسكانية للأسر المستهدفة، والتعرف على التجمعات السكانية في محافظات المملكة ومدنها وقرها التي ترتفع فيها معدلات المساكن الرديئة. كما تسعى الدراسة إلى اقتراح عدد من المواقع التي ترتفع فيها الحاجة للسكن وتوافر بنية من المرافق والخدمات لإقامة مشروعات إسكانية وتموية عليها.

منهجية الدراسة:

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والمسح الاجتماعي الذي مكن من تعميم النتائج على المجتمع قيد الدراسة. وقد تمثل استخدام ذلك في الاعتماد على بيانات التعداد العام للسكان

والمساكن، وعلى التقارير الرسمية لإمارات المناطق ومجالسها فيما يخص التجمعات السكانية، وعلى بيانات الضمان الاجتماعي عن الأسر الفقيرة. ومن أوجه استخدامات منهج المسح الاجتماعي استخدام نموذج المسح الاجتماعي المبسط عن الأسر الفقيرة التي تستفيد من خدمات الجمعيات الخيرية.

نتائج الدراسة:

تمكنت هذه الدراسة من التعرف على التجمعات السكانية التي هي في أمس الحاجة للسكن في مختلف مناطق المملكة، وإلى ترتيب تلك التجمعات السكانية حسب شدة الحاجة، وتحديد حجم الأسر وتوزعها على المحافظات في كل منطقة. كما شملت الدراسة حصر الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والسكانية المهمة للأسر الأكثر حاجة للسكن في كل منطقة من مناطق المملكة.

د- سلسلة الأوضاع الراهنة للسكان والمساكن في مدن المملكة: (إعداد: أ. د. عبدالله بن حسين الخليفة، ود. عصام نصر الدين الطاهر ١٤٣٥-١٤٣٦هـ / ٢٠١٤-٢٠١٥م مراجعة: د. محمد بن علي العتيق)

محتوى الدراسة:

تحتوي الدراسة على الأهداف والمنهج ومجتمع الدراسة ومتغيراتها، وأساليب التحليل الإحصائي. كما تشمل التعريف بمجتمع الدراسة من موقع، ومناخ، وتضاريس، ونشاط اقتصادي وزراعي، وثروة حيوانية، إضافة إلى الخصائص العامة للسكان والمساكن. وقد شملت نتائج الدراسة وتحليلها على الخصائص الاجتماعية، والاقتصادية، والصحية، والسكانية، والتنمية في المدن المستهدفة.

هدف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى معرفة ووصف الخصائص الاجتماعية والاقتصادية والصحية والسكنية للشرائح الفقيرة في مدن المملكة، لكي تتمكن المؤسسة من تكوين التصور المناسب المبني على المنهج العلمي السليم عن الأسر الأكثر حاجة للإسكان التنموي. كما أن نتائج الدراسة ستساعد على اختيار البرامج التنموية وتخطيطها وفقاً لخصائص الشرائح التي ستستفيد بشكل مباشر أو غير مباشر من مشروعات الإسكان.

منهجية الدراسة:

استخدم في هذه الدراسة منهج المسح الاجتماعي لوصف الظاهرة محور الدراسة، وتحديد العوامل المرتبطة بها بهدف الوصول إلى تعميمات على الواقع المادي الملموس. ويتميز هذا المنهج بسهولة تطبيقه، وتعدد مجالات التطبيق، ويمد الباحث بقدر وفير من المعلومات والبيانات الأساسية التي تحدد المشكلة أو الظاهرة محور الدراسة.

نتائج الدراسة:

من أبرز ما توصلت إليه الدراسة بيان الأوضاع التي تعانيها الأسر المبحوثة، حيث المستوى التعليمي المنخفض والمتمثل في ارتفاع نسبة الأمية لأرباب الأسر، وارتفاع مستوى البطالة لديهم، مما ترتب عليه انخفاض دخولهم. وقد نتج عن هذه الأوضاع إقامة الكثير منهم في مساكن رديئة، كما اتضح أن بعض المبحوثين يعانون من مشاكل صحية وأمراض مزمنة.

هـ- سلسلة الأوضاع الاجتماعية الراهنة للسكان والمساكن في محافظات المملكة:

(إعداد: د. د. عبدالله بن حسين الخليفة، ود. سعد بن عبدالعزيز السعران، ود. مانع بن قراش الدعجاني، ود. عبدالله بن علي المباركي، ١٤٣٣-١٤٣٤هـ / ٢٠١٢-٢٠١٣م)

محتوى الدراسة:

تحتوي الدراسة على الأهداف، والأهمية، والمنهج، ومفهوم السكن، ومتغيرات وبيانات الدراسة، وأساليب التحليل الإحصائي. كما تشتمل على التعريف بمجتمع الدراسة من تاريخ، وموقع، ومناخ، وخصائص سكانية، ومساكن ذات خصائص اقتصادية واجتماعية وصحية. وتُختتم الدراسة بالتحليل والنتائج والتوصيات.

الهدف من الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى معرفة خصائص البنية السكانية القائمة في محافظات المملكة، وتحديد الفئات الأكثر حاجة للسكن، وتحديد نوعية المساكن التي تتناسب مع احتياجاتهم بناءً على أوضاعهم الاقتصادية، والثقافية، والاجتماعية والعمرائية. كما تهدف إلى اقتراح برامج وخطط تنموية تتلاءم وطبيعة السكن والسكان وتتفق مع تطلعاتهم وإمكاناتهم التنموية.

منهجية الدراسة:

دراسة وصفية تحليلية تقوم على التكامل المنهجي، وعلى إجراء مسح اجتماعية وأسرية و عمرانية معمقة على المجتمع المحلي للمحافظات المبحوثة، وذلك لتحديد المستفيدين وتوفير السكن لهم بما يتلاءم مع أوضاعهم المعيشية، وتصميم البرامج التنموية المصاحبة لمشروعات الإسكان التنموي.

نتائج الدراسة:

كشفت نتائج الدراسة عن ارتفاع نسبة الأمية بين أرباب الأسر في القرى المبحوثة، مما قلل من فرص العمل المتاحة لهم، وبالتالي تدني مستويات دخولهم. واتضح أن أغلب من يعملون منهم يمارسون أعمالاً ومهنًا كالحراسة، والرعي. وقد أثبتت نتائج الدراسة مدى حاجة هذه القرى للتطوير والتنمية لتحسين ظروف السكان المعيشية والسكنية.

و- سلسلة البرامج التنموية للمواقع المستهدفة بمشروعات الإسكان التنموي:

(إعداد: د. فهد بن حمد المفلو، أ. د. عبید بن عبدالله العمري، أ. د. محمد بن سليمان السكران، أ. د. عبدالرحمن بن محمد عسيري، د. الجوهرة بنت سعود آل سعود. ١٤٢٦هـ/٢٠٠٥م)

محتوى الدراسة:

تحتوي الدراسة على معلومات شاملة عن العديد من البرامج التنموية، ومن هذه المعلومات: الاستعدادات الأولية والجوانب التفصيلية للبرنامج، والإطار المنهجي للبرنامج، والخطوات الإجرائية لتنفيذ البرنامج. وقد شملت الدراسة برامج: تنمية الوعي بخدمات الإسكان والتأهيل المنزلي، والجمعيات التعاونية، والأسر المنتجة، وتدريب العاطلين عن العمل.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى توعية السكان بأهمية السكن والمحافظة عليه، وبالخدمات التي تقدمها المؤسسة لتنقيتهم وتأهيلهم للحياة الجديدة والعيش المشترك، وتنمية الروح والقيم البنية والجماعية للسكان، وتحسين المناخ الاجتماعي، والحفاظ على البيئة المحيطة، وتنمية الثقافة الصحية.

منهجية الدراسة:

دراسة تقوم على المنهج الوصفي التحليلي اعتماداً على مسح اجتماعية للمجتمعات المحلية للتعرف على احتياجاتهم من البرامج التنموية، وتصميمها لكي تلبي متطلباتهم المعيشية بناءً على تجارب سابقة في هذا المجال.

نتائج الدراسة:

توصلت هذه الدراسة إلى اقتراح خمسة برامج تنموية تلبي احتياجات سكان مجتمعات المؤسسة السكنية في القرى والبلدات المنتشرة في أنحاء المملكة كافة، مع تقديم شرح مفصل عن المواقع التي ستقدم فيها هذه البرامج، والخطوات الإجرائية لتنفيذها، والجوانب التفصيلية لها.

ثالثاً: تقرير عن «تطوير تصاميم مشروعات الإسكان التنموي»:

إعداد: فريق المستشارين العمرانيين ١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م

بعد الانتهاء من تحكيم مسابقات مشروعات قرى النباه والشبعان والحسي والغالة، وقرار لجنة المستشارين العمرانيين بأن الحلول المعمارية المقدمة من المكاتب الاستشارية لا تحقق أهداف المسابقة ولا تتوافق مع متطلبات الإسكان التنموي، وأن على اللجنة تولى تصميم المشروعات مع الاستفادة من الجوانب الإيجابية التي قدمتها المكاتب الاستشارية. بذلك أعدت اللجنة هذا التقرير الذي يشتمل على شرح عن المسابقات المعمارية والقصور الذي حصل فيها، وخطوات تطوير مشروعات الإسكان التنموي التي اتبعتها اللجنة، وتطوير البرنامج الوظيفي والمساحي للمرافق مع بيان الاعتبارات التصميمية لكل مرفق، ووصف الفكرة التصميمية لكل مشروع.



رابعاً: كتاب تصميم المساكن التنموية:

إعداد: أ. د. علي بن سالم باهمام ومشاركة فريق المستشارين العمرانيين ١٤٢٧هـ / ٢٠٠٦م

يستعرض هذا الكتاب التجربة الرائدة لمؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز للإسكان التنموي، بتصميم مساكن تنموية اقتصادية الكلفة، وسهلة الصيانة، وبأحجام ومساحات مناسبة وميسرة لمقابلة الاحتياجات المستقبلية للأسر الأكثر حاجة للسكن في مناطقها الموزعة على أنحاء المملكة. كما وضحت الدراسة توجهات المؤسسة في تصميم الوحدات السكنية، وذلك بالأخذ في الحسبان اختلاف الخصائص المكانية والمناخية للمواقع التي تقطنها الأسر الفقيرة، مع التأكيد على احتياجاتهم المعيشية ضمن الوحدة السكنية. كما بينت الدراسة أهم خصائص المساكن التنموية على النحو التالي:

- ١ - بساطة التصميم.
- ٢ - المرونة في استخدام الفراغات.
- ٣ - مرونة الامتداد المستقبلي.
- ٤ - توفير الخصوصية بين قسم الضيوف وفراغات الأسرة الداخلية.
- ٥ - تخفيض التكلفة مع ضمان الجودة.

وتستعرض الدراسة تجربة المؤسسة في تصميم الوحدات السكنية لمشروعاتها التنموية، حيث طورت تصاميم لخمس نماذج من الوحدات السكنية لتلبي احتياجات الفئات المستهدفة وتتوافق مع أسلوب حياتهم المعيشي في مختلف المناطق الحضرية والريفية والساحلية والجبلية، وتتحصر هذه النماذج في التالي:

- ١ - الوحدة السكنية الريفية (أ).

- ٢ - الوحدة السكنية الريفية (ب).
- ٣ - الوحدة السكنية الجبلية.
- ٤ - الوحدة السكنية القروية.
- ٥ - الوحدة السكنية الحضرية

خامساً: التقرير التنفيذي لدراسة تقويم ما بعد الاستخدام لبعض مشاريع المؤسسة :

إعداد: مكتب اليوسفي للهندسة القيمية

يشتمل هذا التقرير على دراسة علمية ميدانية تناولت تقويم ثلاثة مجمعات إسكانية في قرى النباه والشبعان والحسي التي قامت المؤسسة بتنفيذها. وقد اختيرت هذه المجمعات لأنها أول مرحلة من مراحل الإسكان التنموي نفذت وممر على تسليمها للمستفيدين مدة كافية لتقويمها.

كلفت المؤسسة «مكتب اليوسفي للهندسة القيمية» في عام ١٤٢٧هـ / ٢٠٠٦م بإجراء دراسة تقييم ما بعد الإشغال للثلاثة مجمعات سكنية، ثم طلب من المكتب إضافة مجمع القريات السكني لدراسته، وكان الهدف من ذلك تطوير وتخطيط وتصميم المجمعات السكنية بما يكفل تحقيق أعلى درجة من رضى السكان، والرفع من فاعلية المجمعات السكنية في تحقيق الأهداف الخيرية والتنموية للمؤسسة.

شكل مكتب اليوسفي فريق عمل من المختصين في الهندسة القيمية، وقد تطلب إجراء الدراسة تقسيمها إلى ثلاث مراحل على النحو التالي:

المرحلة الأولى: دراسة تقييم ما بعد الإشغال

أجري في هذه المرحلة تقييم المجمعات السكنية القائمة في النباه والشبعان والحسي، وتم ذلك على خطوتين كالتالي:

- ١ - إجراء مسح ميداني شامل للمجمعات الإسكانية.
- ٢ - تحليل وتفسير نتائج المسح الميداني.

المرحلة الثانية: دراسة الهندسة القيمية

قام الفريق المختص بإجراء الهندسة القيمية على المشروعات المتفق عليها، تلى ذلك عقد ورشة عمل موسعة شارك فيها ممثلين عن المؤسسة، والمكتب المكلف بإجراء الدراسة، ومقاولي المشروعات، حيث عقدت الورشة في مقر المؤسسة بالرياض في الفترة ما بين ١٦-١٨/١٠/١٤٢٧هـ الموافق ٧-٨/١١/٢٠٠٦.

المرحلة الثالثة: تقييم تصميم الوحدات السكنية

بناءً على مخرجات المسح الميداني، عمل المختصون في ٩/١/١٤٢٨هـ، ٢٨/١/٢٠٠٧م على اقتراح عشرة معايير للمقارنة بين البدائل التصميمية للوصول إلى اختيار الحل الأمثل للبيئة السكنية.

وقد خلصت الدراسة إلى أن معدل الرضى عن المجمعات السكنية التي قدمتها المؤسسة مرتفع جداً، وأن هذا الرضى مرتبط أساساً بالنقلة النوعية التي أحدثتها المؤسسة في حياة الساكنين. وبينت الدراسة أن هناك جوانب عديدة بحاجة إلى تطوير حتى تحقق المجمعات

السكنية الأهداف المستقبلية الطموحة للمؤسسة، وتلبي احتياجات ومتطلبات السكان نتيجة للتطور المستمر في المستوى المعيشي للأسر السعودية.

نتج عن تطبيقات الهندسة القيمة لمشروعات المؤسسة (٢١) مقترحاً رئيساً و(٢٥) توصية مساندة يتوقع أن تسهم في حال تطبيقها في رفع كفاءة وجودة المساكن والمجمعات السكنية، بالإضافة إلى تحقيق وفر قد يصل إلى (١٨٪) من التكلفة الكلية لتلك المجمعات. كما شملت الدراسة تطوير عشرة معايير للجوانب الاقتصادية والاجتماعية والتصميمية لتحليل واستنتاج الجوانب الإيجابية والسلبية للوحدة السكنية، وتقديم توصيات لتطويرها.

الندوات وورش العمل:

أقامت المؤسسة ندوة مهمة عنوانها «الممارسات المهنية في مجال البرامج التنموية الموجهة لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء»، والعديد من ورش العمل التي شارك فيها متخصصون من مستشاري المؤسسة وآخرون من الجامعات والجهات الحكومية والقطاع الخاص من داخل وخارج المملكة، وكانت على مستوى علمي رفيع، كان نتاجها الكثير من الأبحاث والتوصيات التي كان لها الأثر البالغ في توجهات المؤسسة ومسيرتها العلمية الرائدة.

أولاً: ندوة «أفضل الممارسات المهنية في مجال البرامج التنموية الموجهة لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء»

عقدت هذه الندوة في رحاب مقر مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي في مدينة الرياض في الفترة ما بين ٢٠-٢٢ صفر ١٤٣٢هـ الموافق ٢٤-٢٦ يناير ٢٠١١م. هدفت هذه الندوة إلى استقطاب التجارب الرائدة في مجال البرامج التنموية الموجهة لتحسين

أحوال ساكني المجمعات السكنية التنموية. وتتلخص محاور الندوة في التالي: (المؤسسة: التقرير

الختامي لفعاليات الندوة، ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م)

- ١ - أفضل الممارسات في مجال الأسر المنتجة.
 - ٢ - أفضل الممارسات في مجال البرامج الموجهة لتمكين النساء من المشاركة الاقتصادية.
 - ٣ - أفضل الممارسات في مجال القروض الصغيرة.
 - ٤ - أفضل الممارسات في مجال برامج التدريب الموجهة لمكافحة الفقر.
 - ٥ - الطرق الأكثر جدوى في تشجيع الفقراء للانخراط في البرامج التنموية الهادفة لتنميتهم.
 - ٦ - التجارب الناجحة في استثمار الموارد الذاتية ومؤسسات المجتمع الرسمية وغير الرسمية وتوظيفها لخدمة الفقراء.
 - ٧ - الأساليب الأكثر إبداعاً في الوصول للجهات الداعمة والمانحة لخدمة الفقراء.
- بلغ عدد جلسات الندوة أربع عشرة جلسة موزعة على ثلاثة أيام، وبلغ عدد المشاركين في الندوة من داخل وخارج المملكة ثلاثة وستون باحثاً أتوا من اثني عشر بلداً، الشكل (٤٨).
وتتلخص أبرز التوصيات التي نادت بها أوراق العمل المقدمة في الندوة على النحو التالي:

(المؤسسة: التقرير الختامي لفعاليات الندوة، ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م)

- ١ - تمكين المؤسسات والجمعيات الخيرية العاملة في مجال مكافحة الفقر من الاستفادة من أفضل الممارسات المهنية في مجال البرامج الموجهة لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء التي كشفت عنها الندوة.
- ٢ - العناية بالبرامج والأنشطة التنموية التي تسهم في تفعيل الإمكانيات والقدرات لذوي الاحتياجات الخاصة وربطهم بسوق العمل.

- ٣ - حث الجهات الرسمية والأهلية ذات العلاقة على إعطاء برامج الأسر المنتجة التسهيلات التي تضمن تسويق مخرجات الأسر المنتجة في مواقعها.
- ٤ - تشجيع إقامة الندوات التي تستقصى أفضل الممارسات في المجالات التنموية وإيجاد آلية مناسبة للاستفادة من تلك الممارسات.
- ٥ - إعداد دليل عن الضوابط والمعايير الصحية لإلزام الأسر المنتجة بها حفاظاً على الصحة العامة التي يجب توفرها في مخرجات برامجها.
- ٦ - تمكين برامج الأسر المنتجة في المناطق المختلفة من تقديم خدمات الوجبات الخفيفة في المدارس والجامعات والجهات الحكومية والخاصة.
- ٧ - التشجيع على إقامة وتنظيم المعارض للتعريف بمخرجات الأسر المنتجة وما يمكن أن تقوم به من أنشطة ومنتجات تلبى حاجات قائمة في الأسواق التجارية.
- ٨ - تشجيع الشركات التجارية الكبرى لعرض منتجات الأسر، وتخصيص أماكن عرض لها في مراكز التوزيع والتجزئة التابعة لها.
- ٩ - التعريف بالتمويلات المشروعة وكيفية الاستفادة منها في المشروعات الإنتاجية الصغيرة.
- ١٠ - ضرورة الاهتمام بالمرافق والبرامج الرياضية في دعم الجهود التنموية.
- ١١ - إشراك المستفيدين من خدمات المؤسسات والجمعيات التنموية الخيرية في تحديد الاحتياجات والمتطلبات والبرامج والأنشطة.
- ١٢ - حث المراكز البحثية لتخصيص منح بحثية لتصميم البرامج والأنشطة التنموية والمساكن الأكثر ملاءمة لمعالجة ظاهرة الفقر في المجتمع السعودي.



الشكل (٤٩): المشاركون في ندوة أفضل الممارسات التنموية.

ثانياً: ورش العمل:

أقامت المؤسسة مجموعة من ورش العمل التي ركّز أغلبها منصب على توعية وتدريب العاملين في المجمعات السكنية التابعة للمؤسسة لتقديم المساعدة للسكان والاهتمام بأمورهم وبالمجمع السكني الذي يعملون فيه، الشكل (٥٠). وفيما يلي أهم هذه الورش:

١ - عقدت الأمانة العامة ورشة عمل (لقاء علمي) مع نخبة مختارة من الاختصاصيين في مجالات الاجتماع والعمران والخدمة الاجتماعية من داخل المؤسسة وخارجها بتاريخ ١٤٢٣/١٢/٢٣ هـ في مركز الأمير سلمان الاجتماعي لتدارس بعض الأفكار المتعلقة بنشاط المؤسسة، ومعرفة آخر المستجدات في قضايا الإسكان التنموي اجتماعياً وعمراً.

٢ - بناءً على زيارة الأمين العام «لمعهد الدراسات الحضرية والإسكان في روتردام بهولندا»، قدم ثلاثة خبراء من المعهد ورشة عمل لمنسوبي المؤسسة حضرها نائب رئيس المؤسسة والأمين العام وعدد من أعضاء اللجنة التنفيذية والمستشارين الاجتماعيين والعمرائيين. كانت الورشة على مدى ثلاثة أيام، تخللها العديد من المحاضرات عن الإسكان الخيري والتنموي وتجارب الآخرين، وأهم المشكلات التي تواجه القائمين عليه. كانت هذه الورشة مفيدة للغاية، حيث شارك منسوبي المؤسسة في نقاش موضوعات عديدة، من أهمها تجربة المؤسسة الوليدة في الإسكان التنموي والشوط الذي قطعه آنذاك، وأهم نتائج البحوث التي تُوصّل إليها، وماهي توجهات المؤسسة المستقبلية نحو التخطيط لمشروعاتها اجتماعياً وعمراً. وفي ختام هذا اللقاء العلمي قدمت مقترحات لرسم خارطة طريق لأداء عمل المؤسسة وتحديد إستراتيجياته التنموية.

٣ - ورشة المشرفين التي عقدت بالمجمع السكني التنموي بالأفلاج:
عُقدت هذه الورشة في يومي الجمعة والسبت ٧-٨/١/١٤٣٦هـ الموافق ٢١/١٠/٢٠١٤م
و١/١١/٢٠١٤م، وقدمت فيها الأوراق التالية:

- إدارة الشؤون المالية والمستفيدين: قدمها د. عصام الطاهر و أ. طارق اليوسفي.
- آليات التعامل مع الجهات الحكومية تجربة المجمع السكني بالأفلاج: قدمها أ. مرضي الحبشان.
- ورقة إدارة المشاريع والاستثمار: قدمها م. حسين عبدو الأحمد و م. عبدالرحمن الجهني.
- ورقة في فن التعامل مع المستفيدين وتجارب ناجحة: قدمها أ. سعد آل زعير.
- ورقة إدارة المجمعات والبرامج: قدمها د. محمد العتيق.

٤ - برنامج لقاء مشرفي ومدراء المجمعات السكنية بمؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز
لوالديه للإسكان التنموي لعام ١٤٣٨هـ / ٢٠١٧م.
عقد هذا اللقاء في مجمع المؤسسة بقرية الغالة في ٣-٥/١٤٣٨هـ الموافق ١٣/١/٢٠١٧م،
وقدمت فيها الأوراق التالية:

- ورقة إدارة المشاريع.
- ورقة الشؤون الإدارية والمالية.
- ورقة إدارة الاستثمار.

- لقاء مفتوح وعرض أهم التجارب التي واجهت المشرفين وكيفية حل المشكلات التي واجهتهم ونتائجها على المستفيدين.
- ورقة إدارة المجمعات والمستفيدين والبرامج التنموية (أ).
- ورقة إدارة المجمعات والمستفيدين والبرامج التنموية (ب).

٥ - ورشة التطوير الإدارية لمدراء ومشرفي ومنسقي المجمعات السكنية:

عقدت هذه الورشة في ١٩ - ٢١/٥/١٤٤٣هـ الموافق ٢٣ - ٢٥/١٢/٢٠٢١م وقدمت فيها الأوراق التالية:

- نظام حسابي لشركة الكهرباء قدمها، أ. ريان الزنيدي.
- التميز الإداري والقيادي قدمها، د. ياسر قاسم.
- التخطيط التنفيذي وتحديد الأهداف، قدمها د. ياسر قاسم.
- لقاء خاص بإدارة المجمعات والمستفيدين، أداره د. محمد العتيق.
- مهارات التفكير الناقد والإبداعي، قدمها د. ياسر قاسم.
- الإبداع في فنون الإقناع قدمها، د. ياسر قاسم.



الشكل (٥٠): المشاركون في إحدى ورش العمل التي أقامتها المؤسسة.

رؤية المؤسسة المستقبلية:

من المهم لكل منشأة أن تقوم مسيرتها للتعرف على ما وصلت إليه من تحقيق لرؤيتها ورسالتها وأهدافها، وذلك للاستمرار على النهج الذي اتبعته أو تصحيحه، وهذا ما نهجت عليه مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. وبالرجوع إلى النظام الأساسي للمؤسسة الذي ينص على أن الهدف الأساسي من إنشاء المؤسسة هو تأمين مساكن ملائمة للفئات الأكثر حاجة ليكون فيها مدخلاً لتمكينها من أن تصبح فئات منتجة وقادرة على المشاركة في تنمية محيطها المحلي، فقد سعت المؤسسة طوال مسيرتها في الجمع بين البعدين العمراني والتنموي، لتكون هناك فترة كافية (قدرت بعشر سنوات) من تاريخ تسليم الوحدات السكنية للمستفيدين يتم خلالها دعم ورعاية المستفيدين وتقييم أحوالهم المعيشية.

وتؤكد هذه الرؤية على ضرورة الاستمرار في بناء المشروعات، بحيث يتم الإشراف عليها بعد اكتمالها وتطبيق منظومة من البرامج التنموية لمدة عشر سنوات مستنديين في ذلك على مساندة مؤسسات المجتمع المدني وتعاونها في تمويل البرامج وإعدادها وتأهيل المستفيدين وتمكينهم. كما تعتمد الرؤية على ضرورة العمل على اعتماد المخططات وفرز أراضي المشروعات القائمة والمستقبلية استعداداً للتملك أو التأجير أو غيرها من البدائل المتعارف عليها. ومن المهم أيضاً، اعتماد البدائل المتاحة لاستثمار موارد المؤسسة الثابتة والمنقولة كي تتمكن من الاستمرار في أداء رسالتها الخيرة.

ومن الناحية التنظيمية، يتعين النظر في الأنظمة واللوائح ومراجعتها وتحديد مستوى الصلاحيات بالشكل الذي يسرع في اتخاذ القرارات وتحسين الأداء، وبالأخص في مجال

الاستثمار (المؤسسة: الواقع والرؤية، د. ت. د.). وقد خرجت هذه الرؤية بمجموعة من التوصيات المهمة، على النحو التالي:

- ١ - الالتزام بتطبيق ما نصت عليه رسالة المؤسسة (تأمين مساكن ملائمة للفئات الأكثر حاجة في المجتمع السعودي).
- ٢ - تقييم الأراضي المملوكة للمؤسسة والنظر في مدى ملائمة البناء عليها، أو استبدالها بشراء أراض أخرى أكثر ملائمة من حيث القرب من مراكز النمو والتجمع الحضري وتوفير الخدمات الأساسية فيها.
- ٣ - لا تملك الوحدات السكنية إلا بعد مضي مدة تتراوح ما بين (١٠ - ١٥) عاماً على تسلم الوحدات السكنية مع تطبيق منظومة من البرامج التنموية الملائمة لاحتياجات المستفيدين.
- ٤ - تملك الوحدة السكنية بعد تقييم حالتها والحالة المعيشية للسكان، وتحدد على ضوء ذلك القيمة السوقية للوحدة، ووضع خطط لمتابعة السكان وإعانتهم على تحسين مستوياتهم المعيشية.
- ٥ - العمل على كل ما من شأنه تسهيل عملية التمليك أو التأجير، ومن ذلك اعتماد المخططات وفرز الأراضي واستصدار الصكوك لجميع المشروعات القائمة.
- ٦ - الاهتمام بتوفير الموارد المالية الذاتية من خلال استثمار أصول المؤسسة الثابتة والمنقولة التي بدورها تمكن المؤسسة من مواصلة أداء رسالتها السامية دون انقطاع.
- ٧ - تحديث اللوائح والأنظمة، وتحديد الأولويات في الصرف ومستوى الصلاحيات.

ومن المؤكد أن هذه الرؤية ستتحقق إن شاء الله عند صدور موافقة مجلس الإدارة عليها، حيث ستحقق المؤسسة نتيجة لذلك أعلى مستوى من الخدمات المقدمة لتسعد المحتاجين لإسكانها التتموي.

ماذا قالوا عن المؤسسة:

أشاد العديد من أصحاب السمو الملكي أمراء المناطق بدور المؤسسة في رعاية المحتاجين للسكن وتوفيره لهم في العديد من المناسبات الرسمية، من وضع حجر الأساس أو افتتاح المشروعات الإسكانية وتوزيع الوحدات السكنية على المستفيدين، ومن هذه الإشادات ما يلي:

أولاً: أشار صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن فهد بن عبدالعزيز، أمير المنطقة الشرقية، في تصريح لجريدة الرياض عند افتتاح مشروع الطرف الإسكاني في الأحساء بالتالي:

«يشرفني نيابة عن سيدي خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبدالعزيز أن أفتح هذا العمل الخيري الذي أتمنى أن يكون فيه الخير والصلاح لأهالي الطرف، وهو ليس المشروع الأول ولن يكون الأخير بإذن الله، فمبادرات سيدي خادم الحرمين الشريفين في العمل الخيري منتشرة في المملكة والدول الإسلامية، فبكل فخر واعتزاز أشرك إخواني المسؤولين هذا المشروع وافتتاح هذه المباني السكنية التي ستكون فائدتها للجميع، وإن دل هذا المشروع على شيء فإنما يدل على أن هناك قيادة حكيمة تهتم بتنمية المواطن وتذلل جميع العقبات سواء من ناحية الخدمات أو الإسكان، وهذا الفرق بين السعودية والدول الأخرى. وبهذه المناسبة أرفع باسم جميع أهالي الأحساء عامة وأهالي الطرف خاصة عظيم الشكر إلى القيادة الكريمة» (جريدة الرياض، الثلاثاء

١٨/١٤٣٣هـ، ١٣/١٢/٢٠١١م).

ثانياً: أدلى صاحب السمو الملكي الأمير فهد بن سلطان بن عبدالعزيز أمير منطقة تبوك بتصريح لوكالة الأنباء السعودية، بمناسبة افتتاح مشروع المؤسسة بمحافظة أملج، قال فيه:

«شرف كبير أن أتواجد نيابة عن خادم الحرمين الشريفين بهذا المشروع الإنساني الذي يفتح ليضم أسر ستسكن في مساكن لائقة، داعياً الله أن يوفق والد الجميع خادم الحرمين الشريفين، وأن يوفق سمو رئيس مجلس إدارة مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي، وأن يعينهم الله على هذا العمل الإنساني العظيم، وليس غريباً على الملك المفدى الذي يصدر البشرى تلو البشرى للمواطنين عموماً فيما يتعلق بالإسكان. وإن آخر ما صدر من توجيه يتعلق بالإسكان لهو خير دليل على ذلك، ولا يوجد مواطن أو مواطنة إلا ويلهج بالدعاء لله سبحانه وتعالى ثم لخادم الحرمين الشريفين على هذا التوجيه. (جريدة اليوم، الأحد ٢١/٤/٢٠١٣هـ)

١- أدلى صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن ناصر بن عبدالعزيز، أمير منطقة جازان بمناسبة افتتاح مشروع إسكان الملك عبدالله بن عبدالعزيز بجازان في تصريح لجريدة عكاظ، بالتالي:

«إن حكومة خادم الحرمين الشريفين تضع احتياجات المواطن في مقدمة أولوياتها، وأن مشروع إسكان النازحين من الشريط الحدودي جاء بتوجيه من خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز خلال زيارته الأخيرة للمنطقة بتوفير مساكن عصرية للمتضررين، مع توفير كافة الخدمات المساندة من مدارس ومساجد ومراكز الرعاية الأولية وغيرها من الخدمات الأخرى. وهذا المشروع في المرحلة الأولى سيشتمل على (٦٠٠٠) وحدة سكنية تبلغ القيمة الإجمالية لها ستة مليارات ريال، وجرّ تنفيذها من قبل شركات وإدارة على الإشراف والتنفيذ وفق الخطط والبرامج المعدة للمشروع. وقد روعي في تنفيذها أن تكون ملبية لاحتياجات الأسر المستفيدة ومتفقة مع عادات وتقاليد المجتمع السعودي». (جريدة عكاظ، ٧/٢/٢٠١٢هـ).

٢- صرح صاحب السمو الملكي الأمير فهد بن بدر بن عبدالعزيز، أمير منطقة الجوف لصحيفة الرياض، في أثناء افتتاح مشروع الإسكان التنموي بالقريات بالتالي:

«يشرفني في هذا اليوم المبارك أن أفتتح مشروع الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي بمحافظة القريات بمنطقة الجوف، ويعد هذا المشروع الوطني الإنساني من أبرز المشروعات والمبادرات التي أطلقها خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز تعاملاً مع أبناء شعبه في جميع مناطق المملكة. واللافت في هذا المشروع هو أنه يتعدى الهدف المعلن من إنشائه، وهو إيواء أكثر من (٧١٤) مواطناً في (١٠٠) منزل، إلى احتواء كل مواطن من ساكني هذه المنازل وتأهيلهم للاستمرار في حياتهم بكل إيجابية، من احتوائهم تعليمياً وتدريبياً وتوعوياً. وأدعو الله أن يحفظ مليكنا المفدى ويمتعه بالصحة والعافية، وأن يجزل له المثوبة في الدنيا والآخرة، ويرحم والديه ويسكنهما فسيح جناته إنه سميع مجيب.

(جريدة الرياض، ع ١٥٢٣٨، الأحد ٢٨/٣/١٤٣١هـ، ١٤/٣/٢٠١٠م).

كما أشاد العديد من المشاركين في ندوة «أفضل الممارسات المهنية في مجال البرامج التنموية الموجهة لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء» بدور مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز في توفير السكن اللائم للمحتاجين وتقديم أفضل البرامج التنموية، وبحسن تنظيم الندوة وما قدم فيها من بحوث قيمة. ومن هذه الإشارات ما يلي:

(المؤسسة، التقرير الختامي لفعاليات ندوة: أفضل الممارسات المهنية، ١٤٣٢هـ / ٢٠١١م).

١- الدكتور عبدالله بن محمد المطوع، مدير إدارة الأعمال الخيرية لأوقاف الشيخ صالح

الراجحي:

«بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وآله وصحبه ومن
والاه وبعد، الشكر لله عز وجل أولاً، ثم للقائمين على هذه المؤسسة الرائدة في تنظيم هذه الندوة
وعلى رأسهم خادم الحرمين الشريفين رعااه الله وحفظه، وأعادته إلى الوطن سالماً، ثم لبقية
الإخوة القائمين على الأمانة واللجان المنظمة لهذه الندوة»

٢- الاستاذ طارق بن عبدالعزيز سويلم، المدير التنفيذي للجمعية المصرية لمساعدة صغار

الصناع والأمين العام لجمعية أعضاء الرحمة الخيرية:

«بداية كل الشكر والتقدير لخادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز
الذي من خلاله تفتح أبواب الخير للأمة الإسلامية بأكملها، وندعوا الله -عز وجل- أن
يكون بصحة وعافية وفي أحسن حال، أعز الله والديه بكل الخير. وأسوق الشكر للأستاذ د.
عبدالله بن حسين الخليفة على تنظيم هذه الندوة ثم الشكر لباقي فريق العمل، وأدعو الله
أن يوفقنا للخير، ويلهمنا الصواب، ويجعلنا نواة خير صغيرة تكبر بين أيديكم لخدمة الأمة
الإسلامية».

٢- الدكتور محمد الصقور، خبير دولي في التخطيط وإستراتيجيات الفقر والبطالة في

الوطن العربي، وعمل مع الأمم المتحدة، وحالياً مستشار مع المجلس التنسيقي للتكامل الاجتماعي
بالأردن، حيث بعث برسالة إلى الأمين العام بعد عودته مفادها:

«سررت كثيراً بلقائكم في الرياض على هامش ندوة متميزة كنتم المسؤول الأمين

والرجل المفكر والعضو المحرك لفعاليتها وأنشطتها. وبحق عدنا إلى بلادنا الأردن وفي

قلوبنا الاحترام والمحبة لإخوة لنا بالمملكة العربية السعودية كراماً نجلهم جميعاً. كما عدنا وفي أذهاننا الزخم الفكري والأبحاث العلمية المتميزة التي طرحتها ندوتكم والتي تشكل إحدى أكبر حصيلة بحثية وأدبية لقضية الفقر على المستوى العربي. أبعث لسعادتكم بالشكر الجزيل على كل الحفاوة والتكريم التي قولنا بها، وعلى المودة وسعة الصدر، ويحق لنا ولكم أن نفخر بما تؤديه مؤسسة رائدة كمؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي على كافة الصعد».

٤ - الدكتور هشام محمد حسن علي، نائب عميد كلية الدراسات الاقتصادية والاجتماعية بجامعة الخرطوم في السودان:

«بسم الله والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه، بدءاً، أود أن أشكر مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي على حسن ضيافتهم لنا واستضافتهم التي نعجز أن نسدها، وأخص بالذكر الأستاذ إياد مدني، نائب رئيس المؤسسة، وأخص بالشكر أيضاً الدكتور أحمد بن حسن العرجاني أمين عام المؤسسة، وشكر خاص لسعادة الأستاذ د. عبدالله الخليفة رئيس اللجنة العلمية، على مجهوداته طيلة الفترة الماضية حتى وصلنا إلى أرض المملكة».

٥ - الأستاذ صالح عثمان المرشد، أمين عام الجمعية الخيرية بالأحساء:

«أحب كمشارك أن أعبر عن أنسي وفرحي وغامر السعادة التي أشعر بها بالمشاركة في هذه الندوة، فشكر الله لكم أيها الفضلاء وشكر الله لكم أيها النبلاء، هذا معلم من معالم النبل والفضل والوفاء، كم هو جميل أن يعمل الإنسان من أجل أن يسعد غيره، هنيئاً لكم هذا الاستثمار الرائد، هذا الاستثمار الباقي والدائم، والذي سيلقاه كل واحد منا يوم لا ينفع مال ولا بنون إلا من أتى الله بقلب سليم».

٦ - الأستاذ الدكتور علي بن سالم باهمام، أستاذ العمارة والإسكان بكلية العمارة والتخطيط بجامعة الملك سعود، والمتخصص في مجال تطوير الإسكان وتحسين البيئة العمرانية:

«يسرني في البداية أن أتقدم بالشكر لمؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي على تنظيم هذه الندوة المباركة، وأن أشيد بموضوعها المتميز والذي أعتقد أنه ليس بغريب على مؤسسة رائدة، أخذت على عاتقها منذ البداية أن تجعل من توفير المسكن قضية لتنمية المجتمعات الفقيرة والأكثر حاجة».

٧ - الدكتور علي بن عبدالعزيز النشوان، مستشار ديني لصاحب السمو الملكي الأمير الوليد بن طلال، وعضو بمؤسسته الخيرية:

«بسم الله الرحمن الرحيم، والحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. يسرني في البداية أن أقدم الشكر والتقدير لهذه المؤسسة العريقة التي أتاحت لنا هذا الاجتماع المبارك، وقد شهدت كثيراً من اطلاعي على هذه المناشط التي قدمت في هذه الندوة، وأسأل المولى -تبارك وتعالى- أن يبارك فيها، وأن تخرج هذه المؤسسة برعاية خادم الحرمين الشريفين بما يعود بالخير والنفع على أهل هذه البلاد».

الخاتمة:

أثبتت مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي جداتها في تولي مهمة حل مشكلات فئات من المحتاجين للسكن في المملكة، وذلك بتوفير مساكن ملائمة لاحتياجاتهم، مما تطلب تخطيط خارطة طريق مدروسة وتنظيمها، نتج عنها إقامة مشروعات إسكان تنموي انتشرت في أنحاء المملكة العربية السعودية، وأوت الآلاف من الفقراء والمعوزين، تزامن مع هذا التخطيط اهتمام بالغ بإعداد الدراسات الاجتماعية والعمرائية والتنمية؛ لتحديد احتياجات الأسر المستهدفة لتوفير بيئة سكنية ملائمة اقتصادياً وثقافياً واجتماعياً لأفرادها، كما روعي قابلية مواقع هذه المشروعات للنمو الاقتصادي والتطور العمراني، مما يبعث على استقرار السكان ويعود عليهم بالنفع العميم.

ومما أسهم في نجاح هذه التجربة السكنية الفريدة، الوصول إلى نسيج عمراني واجتماعي مهاد لإشراك المؤهلين من سكان الحي في إدارته وتصريف شؤونه، اعتماداً على دراسة احتياجاتهم قبل البدء بتخطيط المشروع الإسكاني وتصميمه من قبل مختصين في مجالات الاجتماع والعمران وما يرتبط بها من تخصصات، كما أن البرامج التنموية المصاحبة للسكن أسهمت في رفع مستوى السكان الثقافى والاجتماعى والمعيشى.

ويعد تكامل المرافق والخدمات في مشروعات الإسكان التنموي، وهذا من أهم ما أنجزته المؤسسة، أمر مهم للغاية يسهم في رفع مستوى الحي ثقافياً واجتماعياً وصحياً، وقد ساعد على تحقيق ذلك الاختيار الموفق لمواقع المشروعات، سواء كانت داخل النطاق العمراني أو خارجه. ولكي يتقبل المستفيدون السكن الجديد، اهتمت المؤسسة بتصميم الوحدة السكنية، وذلك بالتعرف على احتياجات المستفيدين من فراغات عمرانية داخلية وخارجية وتوفير الخصوصية لهم ولجيرانهم.

ومن أهم الاعتبارات التي سعت إليها المؤسسة اختيار المصمم المؤهل القادر على تفهم طبيعة المستخدمين وتحقيق احتياجاتهم، وتقديم حلول عمرانية تنموية مبتكرة ومناسبة لمشروعات الإسكان التنموي، كما لم يهمل في أثناء تنفيذ مشروعات المؤسسة الإشراف الفني الذي يضمن جودة التنفيذ وإطالة عمر المبني، وفي الوقت نفسه يوفر في تكلفة التشييد، ومن الجوانب الاجتماعية التي تبنتها المؤسسة تجنب اصطباغ مشروعات الإسكان التنموي بصفة الفقر أو أية صفة أخرى تقلل من نظرة المجتمع لسكانه، وذلك بتوفير المرافق والبنى التحتية، واختيار آخر المستجديات في عالم البناء، والاهتمام بمظهر الوحدات السكنية وتكسيته بالمواد الملائمة للبيئة ودهانها بالألوان الهادئة المتناسقة، وبذلك أضحت المؤسسة بيت خبرة، حيث تواصل معها العديد من الجهات الحكومية والأهلية والخدمية والمنظمات الخارجية للاستفادة من تجاربها الناجحة في هذا المجال.

وبعد مسيرة طويلة وموفقة، سعت المؤسسة جاهدة في تطوير قدراتها وإمكانياتها العلمية وكوادرها الإدارية والفنية لتحقيق أفضل ما يمكن من إنجازات وعلى نطاق شامل، كما توسعت في نظرتها وأهدافها لإيجاد حلول فعالة لحل مشكلات إسكان ذوي الدخل المحدود، وذلك بإعداد برامج التدخل في الأحياء العشوائية وإعادة تأهيلها، والسعي لتوفير برامج التمويل والمساعدة الذاتية، وغيرها من الخطط والبرامج الإسكانية التي ستعمل على توفير المسكن الميسر لمن يحتاجه، كما تطمح في خططها المستقبلية إلى أن تسهم في حل مشكلات الإسكان التنموي في المملكة، وأن تكون مؤسسة إسكانية رائدة ومرموقة يشار إليها بالبنان.

ولكي تحقق المؤسسة طموحاتها، لا بد لها من تطوير مواردها المالية وإيجاد مصادر ثابتة متعددة للدخل تعتمد عليها في الاستمرار في مسيرتها الخيرة، ولضمان ذلك يكون خيار الوقف

هو المصدر المستمر والمعتمد عليه للتمويل، يليه الاستثمار في الأصول الثابتة والمنقولة، ثم الدعم المالي المستمر من الموقمين للمؤسسة، وغيرهم من المؤسرين والمؤسسات والجمعيات الخيرية.

ما كان هذا التطور المطرد للمؤسسة يتم لولا فضل من المولى - عز وجل - ثم بتوجيه ودعم خادم الحرمين الشريفين الملك عبد الله بن عبد العزيز رئيس المؤسسة - طيب الله ثراه - حيث كان ذا نظرة ثاقبة ورؤية بعيدة المدى، بتأسيس هذه المبرة المباركة، قصد منها خدمة شعبه ورفع مستواهم ورأفة بهم وعطفاً عليهم. كان صاحب الأيادي البيضاء يرضى هذه النبتة المباركة وينميها حتى أضحت شجرة وارفة الظلال يستظل بها فئام من الشعب السعودي ليجدوا فيها المأوى الآمن والسكن المريح. كان - رحمه الله - حريصاً على استمرار هذه المبرة الخيرة في حياته، وقد استلمها أبناؤه البررة ليكملوا المسيرة من بعده، وهم الجديرون بذلك.

والله ولي التوفيق.

وصل اللهم وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

المراجع

- آل سعود، الجوهرة. (١٤٣٢هـ / ٢٠١١م). «مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي (برنامج الأسر المنتجة)». ندوة أفضل الممارسات المهنية في مجال البرامج التنموية الموجهة لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء. مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز للإسكان التنموي. الرياض.
- باهام، علي. (١٤٢٩هـ / ٢٠٠٨م). الإسكان التنموي أمل من لا مسكن لهم. الرياض.
- الجاسر، فهد. (١٤٣٢هـ / ٢٠١١م). «واقع برامج الإسكان التنموي الموجهة لتحسين معيشة الفقراء بالمملكة». ندوة أفضل الممارسات المهنية في مجال البرامج التنموية الموجهة لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء. مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. الرياض.
- الحصين، محمد. (١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م). «توفير المساكن الميسرة: سياسة ونهج مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي». ندوة الإسكان الثانية. الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض. الرياض.
- الحصين، محمد. (١٤٢٩هـ / ٢٠٠٨م). «التجارب المحلية للإسكان الخيري». الإسكان التنموي أمل من لا مسكن لهم. الرياض.
- الخليفة، عبدالله. (١٤٢٩هـ / ٢٠٠٨م). «الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للمسكن في البيئات الريفية في المجتمع السعودي». الإسكان التنموي أمل من لا مسكن لهم. الرياض.
- الخليفة، عبدالله. (١٤٣٠هـ / ٢٠٠٩م). الحاجة للسكن بالمملكة العربية السعودية.

مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. الأمانة العامة. الرياض. (١٣ جزءاً).

- الخليفة، عبد الله. الطاهر، عصام. (١٤٣٥هـ / ٢٠١٤م). الأوضاع الراهنة للسكان والمساكن في مدن المملكة العربية السعودية: دراسة وصفية. مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. الأمانة العامة. (٢٠ جزءاً).

- الخليفة، عبد الله، وآخرون. (١٤٣٣هـ / ٢٠١٢م). الأوضاع الراهنة للسكان والمساكن في محافظات المملكة. مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. الأمانة العامة.

- الشرق الأوسط. (٢٩/٦/١٤٢٦هـ، ٥/٨/٢٠٠٥م). العدد (٩٤٧٤).

- العمري، عبيد. (١٤٢٩هـ / ٢٠٠٨م). «التنظيم الإداري للمجمعات السكنية الخيرية». الإسكان التنموي أمل من لامسكن لهم. الرياض.

- المطيري، عساف (١٤٣٢هـ / ٢٠١١م). «أفضل الممارسات في مجال البرامج الموجهة لتمكين النساء من المشاركة الاقتصادية: تجربة مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي». ندوة أفضل الممارسات المهنية في مجال البرامج التنموية الموجهة لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء. مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. الرياض. المملكة العربية السعودية.

- المغلوث، فهد. (١٤٣٢هـ / ٢٠١١م). «الشراكات الإستراتيجية مع مؤسسات المجتمع لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء: دراسة ميدانية على مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي». ندوة أفضل الممارسات المهنية في مجال البرامج التنموية

الموجهة لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء. مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. الرياض.

- المغلوث، فهد، وآخرون. (١٤٢٦هـ / ٢٠٠٥م). سلسلة البرامج التنموية للمواقع المستهدفة بمشروعات الإسكان التنموي. الأمانة العامة. إدارة البرامج التنموية.
- مؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي. (د. ت.). الأمانة العامة. بناء ونماء.
- مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٢٧هـ / ٢٠٠٦م). الأمانة العامة. تصميم المساكن التنموية. الرياض.
- مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م). تطوير تصاميم مشروعات الإسكان التنموي. الرياض. (تقرير غير منشور من إعداد لجنة المستشارين العمرانيين).
- مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٢٤هـ / ٢٠٠٣م). تقارير عن زيارات مشروعات الإسكان الخيري والتنموي في المملكة العربية السعودية. الرياض. (تقرير غير منشور)
- مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (د. ت.). الأمانة العامة. التقرير التنفيذي لدراسة تقويم ما بعد الاستخدام لبعض مشاريع المؤسسة. الرياض.
- مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٢٢هـ / ٢٠١١م). التقرير الختامي لفعاليات ندوة: أفضل الممارسات المهنية في مجال البرامج التنموية الموجهة لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء. الرياض.

- مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م). الأمانة العامة. التقرير السنوي (السنة التأسيسية ١٤٢٣-١٤٢٤هـ/٢٠٠٢-٢٠٠٣م). الرياض.
- مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م). التقرير السنوي (١٤٢٤-١٤٢٥هـ/٢٠٠٣-٢٠٠٤م). الرياض.
- مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (د.ت.). الأمانة العامة. حفل تدشين المرحلة الأولى من تطوير حي النخيل بالمدينة المنورة وتسليم المستفيدين الوحدات السكنية (المشروع العاشر). الرياض.
- مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م). حفل وضع حجر الأساس لمشروع قرية النباه في محافظة ينبع بمنطقة المدينة المنورة. الرياض.
- مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٣٢هـ/٢٠١١م). كتاب توثيق تجربة المؤسسة. (مشروع كتاب لم ينشر)
- مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (د.ت.). النظام الأساسي. الرياض. (غير منشور)
- مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (د.ت.). عقد تخصيص مؤقت لسكن وحدة سكنية. الرياض. (غير منشور).
- مؤسسة الملك عبد الله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٣١هـ/٢٠١٠م). ملخص أوراق العمل المقدمة إلى ندوة: أفضل الممارسات المهنية في مجال البرامج التنموية

الموجهة لتحسين الأحوال المعيشية للفقراء. الرياض.

- مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٣٣هـ / ٢٠١١م).
الملف الصحفي، افتتاح مشروع المؤسسة السكني التنموي بالطرف. الرياض.
- مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي. (١٤٣٤هـ / ٢٠١٣م).
مشروع نماء لتأهيل أبناء وبنات الأسر تعليمياً في المجمعات السكنية للمؤسسة. الرياض.
- وكالة الأنباء السعودية. (١٤٢٩/٩/٢٢هـ، ٢٠٠٨/٩/٢٢م).
- King Abdullah Bin Abdulaziz Foundation for Developmental Housing Dedicated
.to His parents. (Bena) wa (Namaa). Riyadh

السيرة الذاتية للمؤلف أ.د. محمد بن عبدالرحمن الحصين

حصل على بكالوريوس العمارة من جامعة الملك سعود عام ١٣٩٢هـ، وعلى ماجستير العمارة من معهد ماساشوستس للتقنية (MIT) عام ١٣٩٥هـ، وعلى دكتوراه العمارة من جامعة متشجان.

عمل رئيساً لقسم العمارة، وعميداً لكلية العمارة والتخطيط بجامعة الملك سعود، وأستاذاً في القسم في الفترة من ١٤٠١هـ - ١٤٣٢هـ.

عمل مستشاراً عمرانياً بمؤسسة الملك عبدالله لوالديه للإسكان التنموي في عامي ١٤٢٤هـ و١٤٢٥هـ.

قدم العديد من الاستشارات العمرانية والمعمارية للهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ومدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية، ووزارة التعليم العالي، وجامعة أم القرى، والجامعة الإسلامية، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، ووقف الملك عبدالله لوالديه بالمدينة المنورة.

أعد مجموعة من البحوث نشرت في مجلات علمية محكمة في مجالي العمران والعمارة التقليدية، وألف كتاباً هي: البنية العمرانية لمدينة الرياض، وصور من التراث العمراني، والتقييس في المباني، واقتصاديات البناء، وتوسعة خادم الحرمين الشريفين للمسجد النبوي الشريف، والمدينة المنورة: بنيتها وتركيبها العمراني التقليدي.





مركز توثيق سيرة الملك عبد الله بن عبد العزيز آل سعود
KING ABDULLAH BIN ABDULAZIZ ALSAUD
BIOGRAPHY DOCUMENTATION CENTER



مؤسسة الملك عبدالله الإنسانية
King Abdullah Humanitarian Foundation