

الاسكان

٤

علي بن سالم باهمام

H O U S I N G

الجمعية السعودية للإسكان
الإحمران
UMRAN
The Saudi Uman Society



الإسكان

أ. د. علي بن سالم باهمام
أستاذ العمارة والإسكان بجامعة الملك سعود

الطبعة الأولى برعاية الجمعية السعودية لعلوم العمران
١٤٣٩هـ - ٢٠١٨م

ح) علي سالم عمر باهمام ، ١٤٣٩ هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

باهمام ، علي سالم عمر
الإسكان. / علي سالم عمر باهمام -. الرياض ، ١٤٣٩ هـ

١٩٠ ص ؛ ٣٢، ٢٠، ٤ x ٢٥ سم

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٠٢-٦٣١٧-٢

١- الإسكان ٢- الإسكان - السعودية ٣- المساكن - تنظيم و
إدارة - السعودية أ.العنوان

١٤٣٩/٤٠٦٩

ديوي ٣٦٣،٥٣١

رقم الإيداع: ١٤٣٩/٤٠٦٩

ردمك: ٩٧٨-٦٠٣-٠٢-٦٣١٧-٢



UNIVERSAL

PUBLISHER & DISTRIBUTOR S.A.R.L. www.universal-publisher.com

Universal Publisher & Distributor @U_publisher uni.publisher universalpublisherleb

BEIRUT - LEBANON

P.O. Box: 50137 - T/F: 00961 1 498590 - M: +961 71 777577

RIYADH - KINGDOM OF SAUDI ARABIA

M: +966 53 0127638

جميع حقوق النشر محفوظة.

لا يسمح بإعادة نشر أي جزء من الكتاب بأي شكل وبأي وسيلة بدون
الحصول على موافقة كتابية من المؤلف.

إهداء

إلى والديّ وزوجتي وأبنائي وكل أحبتي،
إلى كل من علمني أو تعلم مني،
إلى كل من أثر فيّ أو تأثر بي،
إلى كل من يعمل على توفير الإسكان،
أهدي كتاب الإسكان.
(سائلًا المولى أن ينفع به)

المحتويات

١

المقدمة

٥

الفصل الأول أهمية الإسكان والحصول على المسكن

- أهمية الحصول على المسكن
- تيسير الحصول على المسكن
- الأهمية في السكن
- الاهتمام العالمي بالأهمية في السكن
- اهتمام الإسلام بالحق في السكن
- الدور الحكومي لضمان الحق في السكن
- خصائص امتلاك المسكن أو استئجاره

١٥

الفصل الثاني تاريخ الإسكان وتصنيف المساكن

- إسكان ما قبل التحضر العمراني
- إسكان التحضر العمراني
- تاريخ تطور الإسكان الحضري في الغرب

٢٠

- تاريخ الإسكان في المملكة العربية السعودية
- أصناف المساكن السعودية المعاصرة وخصائصها

الفصل الثالث

٣٧

مصادر المعلومات الإسكانية وأهميتها

- المرصد الحضري ومؤشرات الحضرة
- مرصد الإسكان
- مؤشر أسعار الأراضي
- نسبة الشاغر من الوحدات السكنية
- الكثافة السكنية
- التركيبة السكانية ونوع المساكن
- الدراسات والأبحاث في الإسكان وأهميتها
- جوانب الأبحاث في الإسكان
- التخصصات المهتمة بالإسكان ودراساته

الفصل الرابع

٤٥

العوامل المؤثرة في الإسكان والجهات المعنية به

- استراتيجيات الإسكان
- استراتيجية الإسكان السعودية
- اشتراطات وضوابط تخطيط الأحياء وبناء الوحدات السكنية
- ضوابط بناء الوحدات السكنية المستقلة في المملكة

- كود البناء
- كود البناء السعودي
- التمويل العقاري (الإسكاني)
- الرهن العقاري
- صيغ التمويل الإسكاني الإسلامي
- التمويل الإسكاني في المملكة
- معوقات التمويل الإسكاني
- التثمين العقاري للمساكن
- برامج الدعم والتمكين الإسكاني
- التطوير الإسكاني (التطوير في الإسكان)
- التطوير الإسكاني الفردي
- التطوير الإسكاني بالجملة
- التطوير الإسكاني الشامل
- التطوير الإسكاني التعاوني
- التطوير الإسكاني بالجملة حسب الطلب
- الجهات المعنية بالإسكان في المملكة

الفصل الخامس الإسكان العام

- تاريخ الإسكان العام
- توجهات الإسكان العام
- أنواع الإسكان العام وخصائصه
- سلبيات الإسكان العام
- أساليب تفادي مشاكل الإسكان العام
- الإسكان العام في المملكة العربية السعودية

الفصل السادس إسكان الفقراء والأشد حاجة

٧٥

- أهمية إسكان الفقراء
- مفهوم توفير المساكن للفقراء
- تجارب عالمية لإسكان الفقراء
- تجارب إسكان الفقراء في المملكة
- سبل تمكين الأسر الفقيرة من الحصول على المسكن
- بدائل إسكان الفقراء
- بديل بناء مشروع إسكاني متكامل
- بديل بناء مشروع جزئي (أراضٍ وخدمات)
- بديل التطوير العمراني والتجديد المعماري
- المناطق المتهاكلة
- مناطق الأراضي المغتصبة
- التطوير العمراني والتجديد المعماري
- أساليب التطوير العمراني
- أسلوب التطوير الشامل
- أسلوب التطوير بالمشاركة
- أسلوب التطوير الانتقائي
- بديل بناء المساكن بالاعون الذاتي
- البناء الذاتي في الدول ذات الدخل المرتفعة والمتوسطة
- البناء الذاتي في الدول ذات الدخل المنخفضة

- تقنيات البناء ومواده بالعون الذاتي
- تطوير تقنيات البناء المحلية
- توفير تقنيات ومواد بناء سهلة الاستخدام
- بديل توفير التمويل الميسر
- بديل الدعم المادي كمخصصات للإيجار
- معايير اختيار البديل الأنسب للتدخل
- إيواء المشردين
- إيواء المشردين في التاريخ الإسلامي

الفصل السابع

موجهات أساسية لجودة الإسكان والمسكن

١٠٠

- التيسير في الإسكان
- الاستدامة في الإسكان

الفصل الثامن

التصميم العمراني للمناطق السكنية

١١١

- تصميم الفراغات العمرانية في المناطق السكنية
- خصائص الفراغات العمرانية في المناطق السكنية
- اعتبارات تصميم الفراغات العمرانية في المناطق السكنية
- الخصوصية في الفراغات العمرانية للمناطق السكنية
- حركة السيارة في الفراغات العمرانية للمناطق السكنية

١٢٠

- الهوية العمرانية للمناطق السكنية
- الاستدامة في المناطق السكنية
- مراعاة الخصائص الطبوغرافية لأراضي المناطق السكنية
- الحد من التلوث في المناطق السكنية
- تشجير بيئة المناطق السكنية وتحسينها
- اعتبارات تحقيق الاستدامة في مشروعات الإسكان
- الاقتصاد في تكلفة مشروعات الإسكان
- اعتبارات التصميم الاقتصادية
- رفع الكثافة السكنية

١٢٧

الفصل التاسع التصميم المعماري للمساكن

- البرمجة المعمارية لتصميم المسكن
- الاعتبارات التشغيلية للمسكن
- التصميم المعماري للمسكن
- أنواع المساكن المعاصرة

١٥٧

الفصل العاشر تنفيذ المساكن

- أنظمة تشييد الهيكل الإنشائي لمباني المساكن
- المساكن المصنعة
- التوحيد القياسي لإنتاج المساكن المصنعة

- المكونات المعيارية لإنتاج المساكن
- تطبيق النظم المعياري المديولي
- إنتاج المساكن بالجملة حسب الطلب
- الإنشاء المضمّر في إنتاج المساكن
- المزاوجة بين تصميم المساكن حسب الطلب وإنتاجها وتنفيذها

المقدمة

خصوصاً أن الحصول على المسكن المناسب يستهلك جزءاً كبيراً من إنفاق الأسرة. ومن هذا المنطلق نجد أن موضوع الإسكان وتوفيره يعد أحد أهم عناصر جداول الأعمال التنموية والاجتماعية والسياسية في جميع الدول. ولكن توفير الأعداد المناسبة من الوحدات السكنية الملائمة لتلبية الطلب المتزايد على المساكن وسد النقص من المهام والمسؤوليات الصعبة التي يواجهها معظم الدول، خصوصاً في غياب الفهم الكامل لموضوع الإسكان والتخصصات المتداخلة فيه.

إن الحصول على المسكن مطلب أساس لكل أسرة؛ لما يوفره لها من استقرار نفسي، ومكانة اجتماعية، ورفاه اقتصادي. كما ينتج عن امتلاكها إياه منفعة وظيفية ومردود اقتصادي، فالمسكن سلعة مميزة، فهو سلعة مستهلكة وسلعة استثمارية في آن واحد؛ لأنه يوفر المأوى اليومي الذي يحقق الراحة والصحة والفرصة للعمل، بالإضافة إلى أنه يعد في الغالب أهم وأثمن ما تمتلكه الأسرة في حياتها؛ لذا فإن الاهتمام بتوفير الإسكان الملائم ضروري للتنمية بجوانبها الاقتصادية والاجتماعية،



ونظراً لأن موضوع الإسكان متعدد الجوانب ويرتبط بالعديد من التخصصات البينية، نجد أن دراسة الإسكان تتسع وتتشعب لتشمل الكثير من المعارف الاجتماعية والاقتصادية والديموغرافية والبيئية والعمرائية والتقنية؛ وهو ما يفتقد معرفته والإلمام بمختلف جوانبه العديد من المعنيين بتوفير الإسكان، ومن ضمنهم المعمارين والعمرائين (من الطلاب والممارسين والباحثين) وكذلك صناع القرار في مجال الإسكان؛ لذا يسعى هذا الكتاب للتعريف بموضوع الإسكان من جوانبه المختلفة، وأن يقدم للمعنيين بالإسكان المعرفة الكافية بالموضوع، وإيضاح



التخطيطي أو المعماري أو الهندسي مع موضوع الإسكان بعيداً عن فهم المؤثرات الاجتماعية والبيئية أو المؤثرات الديموغرافية والاقتصادية؛ لن يحقق الأهداف المرجوة منه. إن موضوع الإسكان أصبح موضوعاً متشعب التخصصات، نتيجة للتأثيرات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والبيئية عليه. فتأثير المسكن يلمس حياة الأسرة ومتطلباتها الأساسية لكونه يوفر لأفرادها الخصوصية والحماية والسلامة من المخاطر الخارجية، ويمنحهم الخدمات التي تحقق الراحة والصحة لهم. وقد يوفر المسكن لهم مكاناً للعمل، ويربطهم بالمجتمع ويحدد مكانتهم الاجتماعية، ويعزز الملاءة المالية للملاك، ويحدد علاقتهم بالمجاورين وخدمات الحي وبأماكن العمل. إضافة لذلك يدعم المسكن الإنتاج والنمو الاقتصادي على جميع المستويات المحلية والوطنية وحتى العالمية. كما أن لقطاع الإسكان تأثيراً مهماً على الاستراتيجيات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية في المدى البعيد، تطال تأثيراتها سائر المجتمع. إن قطاع الإسكان يضم أعمال التخطيط والتصميم والبناء وإنشاء المباني والبنية التحتية للأحياء، ويعنى بجودة المساكن والأحياء السكنية ومدى ملاءمتها الاجتماعية وسلامتها البيئية. ويشمل قطاع الإسكان الجوانب الاقتصادية المتعلقة بالتمويل والدعم والتمويل، والجوانب التنظيمية من تنظيمات واشتراطات البناء والتنفيذ نتيجة للاستراتيجيات والتوقعات. كما أن حركة صناعة الإسكان تؤثر بشكل مباشر في نمو الاقتصاد أو انكماشه لارتباطه الوثيق بقطاع التشييد، وبصناعة مواد البناء والأثاث والأجهزة المنزلية.

لذا فقد برزت الحاجة إلى إعداد هذا الكتاب من أهمية موضوع الإسكان بشكل عام، ومن ازدياد أهميته بالنسبة للمجتمع السعودي في المرحلة الراهنة، خصوصاً مع طبيعة التركيبة السكانية للمجتمع وحجم احتياجاته الحالية والمستقبلية من الإسكان. فالتركيبة العمرية الشابة تعد أحد أهم الملامح المستقبلية للسكان السعوديين. وسوف تؤدي هذه التركيبة -

العلاقة المتشعبة بين تخصصاته البيئية، ويمكنهم أيضاً من اكتساب المهارات اللازمة لفهم قضايا الإسكان والتعامل معها.



إن دراسة الإسكان بشكل شمولي تعد ضرورة لكل من يريد أن يتعامل مع موضوع الإسكان بالبحث والدراسة، أو التنظيم والتقنين، أو التصميم والتخطيط، أو التمويل والاستثمار، أو التطوير والتنفيذ. فالنظرة أحادية الجانب لموضوع الإسكان لم تعد كافية للتعامل مع قطاع الإسكان بالشكل الأمثل. إن التفاعل

الاقتصادية، والمحاذير البيئية، واشتراطات التخطيط وتنظيمات البناء المطبقة. كما يسهل استيعاب العلاقة المعقدة بين التخصصات ذات العلاقة، وأساليب تطبيق المهارات اللازمة للعمل ضمنها، خصوصاً مع تعدد التخصصات في موضوع الإسكان، وتأثره بالعديد من النظريات والتطبيقات العملية.

يتكون الكتاب من عشرة فصول؛ يناقش الفصل الأول أهمية الإسكان وضرورة العناية بتوفير المسكن بوصفه حقاً لكل أسرة. بينما يستعرض الفصل الثاني تاريخ الإسكان من مرحلة ما قبل التحضر، مروراً بمرحلة التحضر العمراني، وانتهاء بتطور الإسكان الحضري في الغرب، كما يناقش تاريخ الإسكان في المملكة العربية السعودية، ويعرض أساليب تصنيف المساكن. ويرصد الفصل الثالث مصادر المعلومات الإسكانية ويناقش أهميتها، كما يقدم تعريفاً بالأبحاث في مجال الإسكان. أما الفصل الرابع فيستعرض جميع العوامل المؤثرة في الإسكان والجهات المعنية به بشكل عام، مع مناقشة تطبيقاتها في المملكة العربية السعودية. ويستعرض الفصل الخامس تاريخ الإسكان العام وتوجهاته وأنواعه، وسلبياته وطرق تفاديها، بالإضافة إلى مناقشة الإسكان العام في المملكة العربية السعودية. أما الفصل السادس فقد خصص لمناقشة إسكان الفقراء والأسر الأشد حاجة، مع استعراض العديد من التجارب والبدائل الممكنة لإيوائهم. ويعرض الفصل السابع أهم الموجهات التصميمية لجودة الإسكان والمساكن المحققة لقضايا التيسير والاستدامة. ويستعرض الفصل الثامن تصميم الفراغات العمرانية في المناطق السكنية، ويناقش خصائصها، ويعرف بالاعتبارات التصميمية لها. ويناقش الفصل التاسع التصميم المعماري للوحدة السكنية ابتداء بالبرمجة المعمارية، وانتهاء بأعمال التصميم الداخلي والحدائقي، مع استعراض لأنواع المساكن المعاصرة. وأخيراً يركز الفصل العاشر على استعراض أنظمة تشييد المساكن، مع التركيز على التعريف بالمساكن المصنعة، وطرق إنتاجها بالجملة حسب الطلب.

كما تظهر الإحصاءات السكانية - إلى تكوين أسر بمعدلات مرتفعة، ثم زيادة الطلب على الإسكان بمعدلات كبيرة، وهو ما يجعل موضوع توفير الإسكان الملائم من المواضيع الاستراتيجية الوطنية الحرجة والشائكة، والتي تتطلب وعياً وفهماً كاملاً بموضوع الإسكان وارتباطه ببقية التخصصات البينية ذات العلاقة. إن المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية للمجتمع تستدعي العمل على فهم طبيعة الاحتياج الإسكاني والعوامل والمتغيرات المؤثرة فيه، وتقديم حلول ومعالجات إسكانية نقي بمتطلبات الأسر واحتياجاتها الوظيفية، وتتوافق مع رغباتها الاجتماعية وإمكاناتها المالية، مع العناية بالتيسير والاستدامة لتلافي انخفاض العمر الافتراضي للمساكن وتجنب تأثيرها السلبي على البيئة من خلال زيادة كفاءة استهلاك المياه والطاقة؛ بهدف تحقيق التكامل والانسجام بين خصائص الأسر وإمكاناتها المالية والمؤثرات البيئية ونوع النماذج الإسكانية المقدمة لهم.

يمنح هذا الكتاب الفرصة لدراسة الإسكان واستيعابه بشكل شمولي، ليوفر طريقة مثالية للوعي بالعلاقة المعقدة بين التخصصات البينية المختلفة، وتطبيق المهارات اللازمة للعمل ضمنها، خصوصاً مع تعدد موضوعات الإسكان وتخصصاته في بيئة متغيرة بشكل كبير. إن حدود دراسات الإسكان واسعة ومرنة، وتأثر بالعديد من النظريات والتطبيقات العملية. ولكن دراسة الإسكان بشكل شمولي ترفع المهارات والمعرفة التي تجعل تحليل احتياجات السكان ومساكنهم يتجاوب مع الاحتياجات الاجتماعية، والمتغيرات الاقتصادية، والمؤثرات البيئية، واشتراطات التخطيط وتنظيمات البناء المطبقة.

يهدف الكتاب إلى تقديم المعرفة الكافية بموضوع الإسكان من جوانبه المختلفة لجميع المعنيين بموضوع الإسكان، وإكسابهم المهارات اللازمة لفهم قضايا الإسكان والتعامل معها بشكل صحيح لتمكينهم من تحليل احتياجات السكان ومساكنهم في إطار الاحتياجات الاجتماعية، والمتغيرات



UNIVERSAL
PUBLISHER & DISTRIBUTOR S.A.R.L

لوقا
دار دكة
DAR DOKKA