

ورقة عمل

تجرب الإسكان منخفض التكاليف في المدينة المنورة

إعداد

المهندس / يحيى بن سيف سعيد صالح

تقديم:

يحتل السكن أحد أهم الاحتياجات البشرية في أي مكان من العالم ولا يختلف اثنان على أن معادلة النمو السكاني إلى عدد المساكن المنشأة هي معادلة تبدو مستحيلة التحقيق في ظل المتغيرات الاجتماعية والعمرانية والاقتصادية الهائلة. ففي مقابل الزيادة الهائلة في أعداد السكان هناك حاجة كبيرة إلى بذل المزيد من الجهود لتوفير المسكن للكثيرين، فضلاً عن الحاجة إلى تحسين مستوى السكن لمن يسكنون في مستوى دون المطلوب.

في العام ١٩٨٢ م قررت الجمعية العمومية للأمم المتحدة اعتبار العام ١٩٨٧ م (العام الدولي) لإيواء من لا مأوى لهم وحين اتخذ هذا القرار كان ربع سكان العالم (ألف مليون نسمة في العام ١٩٨٢ م) لا يملكون السكن اللائق ومنهم (مائة مليون نسمة) بدون مأوى على الإطلاق .

بذل كثير من دول العالم جهوداً كبيرة في إقامة مشروعات إسكانية كثيرة منها تحت اهتمام ورعاية الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية الموثل ABITAT وهي المؤسسة التي أنشأتها الأمم المتحدة لتتهدم بمعالجة قضايا الإسكان والمستوطنات البشرية في الدول النامية بالإضافة إلى مؤسسات أخرى ، مؤسسة اليونيد UNIDO ومؤسسة اليونسكو UNEISCO ومؤسسة ADSUA في أفريقيا ومؤسسة BASIN الأوروبية . وظهر من جراء ذلك الكثير من التجارب والمشروعات التي حققت نجاحات ملموسة في مهمتها .. عانت المملكة العربية السعودية في السبعينات الميلادية من مشكلة السكن وتم وضع إستراتيجية طويلة المدى لمعالجة هذه المشكلة تمثلت في محورين :

المحور الأول: -

إنشاء مشروعات إسكانية في المدن الرئيسية في المملكة على شكل وحدات سكنية من عمائر وقل متكاملة الخدمات والمرافق يتم تملكها للمواطنين وفق إجراءات معينة . وتم هذا المشروع من قبل وزارة الأشغال العامة والإسكان .

المحور الثاني :-

منح قروض حسنة طويلة الأجل للمواطنين لبناء مساكن على أراضٍ يملكونها أو أراضٍ تمنحها البلديات تنطبق شروط المنح وتم من أجل ذلك إنشاء صندوق التنمية العقارية التابع لوزارة المالية والاقتصاد الوطني وشملت خدماته جميع مدن وقرى المملكة . وفيما حقق المحور الثاني نتائج سريعة وساهم في التوسع العمراني للمدن فإن المحور الأول لم يحقق النجاح المأمول لأسباب مالية واجتماعية ولعدم وجود آلية واضحة لتخصيص الوحدات.

وقد نتج عن ذلك بقاء تلك المشاريع لفترة طويلة قائمة دون الاستفادة منها رغم اكتمالها وتحملت وزارة المالية نفقات صيانة تلك المشاريع طيلة تلك الفترة حتى تم توزيعها للمواطنين والمتقدمين بطلب قروض بناء من صندوق التنمية العقارية. وفي مجال الجهود الأهلية لمعالجة مشكلة السكن أذكرها هنا الجهود التي تبذلها الجمعيات الخيرية العاملة في المدينة المنورة وهي ثلاث جمعيات (الجمعية الخيرية للخدمات الاجتماعية - جمعية البر - جمعية طيبة النسائية) . وانطلاقاً من أهدافها الخيرية دأبت تلك الجمعيات منذ تأسيسها على تقديم المساعدات المنورة. لعينية للأسر المستحقة وللأفراد المتعلقة بعد إجراء بحث اجتماعي شامل للتحقق من حاجتهم للمساعدة وشملت المساعدات المعونات المتعلقة بالسكن كتسديد الإيجار وفواتير الخدمات وأعمال الترميم المحدودة. وقد تم في العام ١٤١١هـ إنشاء لجنة التنسيق بين الجمعيات العاملة في المدينة وتقديم العون لها كجهة استشارية وكان من ذلك ما تقرر في اجتماع اللجنة المنعقد يوم الثلاثاء الموافق ١٤١٥/٨/٩هـ برئاسة صاحب السمو الملكي الأمير عبد المجيد بن عبد العزيز أمير منطقة المدينة المنورة حينها - من موافقة على تنفيذ وحدات سكنية نموذجية منخفضة التكاليف تكون بداية عملية مدروسة لمواجهة الطلب المتزايد على الإسكان ، مع مراعاة المحافظة على الجودة في التنفيذ وأن يتم تمويل المشروع بمشاركة بين الجمعيات الثلاث مع طرح البدائل المقترحة لذلك ومنها :-

- دراسات تفصيلية لنماذج الوحدات ساهم في إعدادها بعض المكاتب الاستشارية في المدينة المنورة .
- اقتراح أحد مصانع الطوب الأحمر للخدمات نموذجية باستخدام تقنية الأسقف الهوردي المثبتة بواسطة الأعصاب الخرسانية مسبقة الصب .

- تقدم أحد المواطنين للجمعية الخيرية للخدمات الاجتماعية باقتراح تمويل وتنفيذ وحدة سكنية نموذجية بالبناء المسلح إلا أنه انسحب بسبب زيادة التكاليف عن تقديره.
- وقد قررت اللجنة الاستفادة من مساهمة أمانة المدينة المنورة بتوفير الأرض اللازمة للمشروع على أن يتم تمويله بالتعاون بين الجمعيات الثلاث.

الآلية المقترحة لتشغيل المشروع :

طرحت في الاجتماعات أفكار عدة لأسلوب الاستفادة من المباني بعد اكتمالها ولم يتخذ حتى الآن قرار بهذا الخصوص ، بينما تم وضع الضوابط الخاصة بشروط الاستفادة من المشروع بالإقراض ، على النحو التالي :

١. عدم الحصول على قرض من صندوق التنمية العقارية .
٢. عدم وجود أرض مملوكة للمستفيد
٣. أن يكون المستفيد موظفاً ولا يتجاوز مرتبة سبعة آلاف ريال.
٤. ألا يكون عليه مطالبات مالية أو ديون يعجز عن تسديدها.
٥. أن يثبت وجود دخل يكفي لقيامه بتسديد الأقساط المقررة .

وقد اقترحت بعض المعايير التي تساعد على تحديد أولوية التخصيص ومنها :

١. أرباب الأسر أولى الكثرة العددية من الأفراد .
٢. نسبة الدخل إلى الاحتياج الأسري ، وكلما قلت النسبة زادت نقاط الأولوية .
٣. المدة المنتقضية على إيجار المسكن.

موقع المشروع :-

خصصت الأمانة قطعة أرض بمساحة (٥٨٠م) لإقامة ثلاث وحدات سكنية في موقع مناسب بمخطط الحرة الشرقية ويتميز الموقع بقربه من الخدمات .
تصاميم المشروع :

تم إعداد عدة بدامرحلتين: الوحدة السكنية واختير أحدها ليناسب أسرة تتكون من (٥-٨) أفراد ولديهم أطفال.

عناصر الوحدة السكنية :

تبلغ مساحة الوحدة السكنية الواحدة (١٩٤)م^٢، منها (١٢٩) م^٢ مساحة المباني وتتكون من دورين:

- **الدور الأرضي:** (صالون استقبال - حمام عربي - صالة معيشة - مطبخ وغرفة غسل)
- الأسلوب الإنشائي: صمم الهيكل الإنشائي للمشروع بنظام الحوائط الحاملة للوزن والأسقف من الخرسانة
- **الدور الأول:** (غرفتين نوم - حمام - سطح مكشوف) المسلحة نفذت في الموقع واستخدم الطوب الأحمر في بناء الحوائط الخارجية والطوب الأسمنتي المخيش للحوائط الداخلية .

تكاليف إنشاء الوحدة السكنية :-

- تبين من عروض الأسعار المقدمة لتنفيذ المشروع (تسليم مفتاح) وجود زيادة في التقديرات تتجاوز التقبها. المقترحة من قبل الجهة المصممة وتقرر لذلك تنفيذ المشروع على مرحلتين :
- **المرحلة الأولى:** تشمل الهيكل الإنشائي بالإضافة إلى خزان مياه أرضى مسلح وخزان الصرف الصحي ولا يشمل العمل تنفيذ الأسوار. وبلغت قيمة العملية مبلغ (١٦٨,٠٠٠) مائة وثمانية وستون ألف ريال بواقع (٥٦,٠٠٠) ستة وخمسون ألف ريال للوحدة السكنية الواحدة بقيمة (٤٣٠) أربعمائة وثلاثون ريالاً للمتر المربع ومدة التنفيذ (ستة) أشهر.
 - **المرحلة الثانية:** مرحلة التشطيب بالكامل وتم التعاقد عالمربع. الوحدات السكنية الثلاث مع بناء الأسوار بقيمة إجمالية مقطوعة (١٨٠,٠٠٠) مائة وثمانون ألف ريال بواقع (٨٩٠) ريالاً للمتر المربع.

الإجراءات المتخذة لخفض تكلفة تنفيذ المشروع :

- تقييد الاستخدام بما يكفي لاحتياج الأسرة من العناصر ومساحتها دون مبالغة.
- استخدام مواد التشطيب (في المطابخ ودورات المياه) في أضيق الحدود ويقدر الحاجة)
- استخدام الحوائط الحاملة للوزن لتقليل الحاجة إلى أعمال النجارة والتسليح وقصر بند اللياسة على الأسقف وبعض الحوائط الداخلية فقط.
- تقليل عدد المخارج الكهربائية إلى الحد الأدنى للتوفير في تكلفتها وفي تكلفة التمديدات المرتبطة بها.
- محاولة إقناع المقاولين بدخول التجربة بوضع تقديرات دقيقة دون مبالغة لا مير لها.

نتائج التجربة :

1. استغرق تنفيذ المشروع فترة طويلة أكثر مما هو مقرر له لسبب عدة من أبرزها وجود أكثر من جهة تسعى لتنفيذه دون وجود جهة منسقة يتوفر لديها متخصص متفرغ لمتابعة الجوانب الإدارية والفنية للمشروع فالمشروع يعتمد على جهود تطوعية من بعض العاملين في الجمعيات وفي لجنة التنسيق بين الجمعيات .
2. لم يتم إجراء دراسات قيمية للمشروع بالمفهوم العلمي للهندسة القيمية .
3. ضعف التمويل وارتفاع تكلفة العروض المقدمة للمشروع أدى إلى تجزئة تنفيذ المشروع وهو ما أدى إلى زيادة التكلفة - ولو بنسبة بسيطة - كما أن تغيير المقاول لم يكن مساعداً في إعطاء تقييم دقيق للتجربة .
4. أدى استخدام نوعين من الطوب في بناء الحوائط (الطوب الأحمر والطوب الأسمنتي) وعدم تناسق النوعين إلى إلغاء فكرة عدم لياسة الحوائط الداخلية رغم الجهد المبذول في تنفيذ المباني بشكل دقيق.
5. أعطت التجربة صورة أكثر واقعية لمتطلبات تنفيذ مثل هذا المشروع سواء كان ذلك من حيث التصاميم المعمارية والإنشائية أو من حيث حجم المشروع وتكلفة تنفيذه وأسلوب التمويل وإدارة أعمال التنفيذ.

٦. عدم وضوح أسلوب تشغيل المباني والاستفادة منها لدى الجهات القائمة على المشروع، قلة من الحماس لتنفيذه وهو أحد أسباب طول الفترة التي استغرقتها تنفيذ المشروع .

٧. يتطلب الاستمرار في تنفيذ هذا المشروع وتحقيق الجدوى منه ، التوسع في عدد الوحدات المنفذة سنوياً وهذا يقتضى توفير بعض المتطلبات الأساسية ومن أهمها الموقع والتمويل والإدارة لإشرافية على التنفيذ وهو ما يمثل عبئاً على الجمعية لابد من أخذه في الاعتبار قبل تبني المشروع .

تعترم لجنة التنسيق بين الجمعيات الخيرية في المدينة المنورة إعداد تقرير شامل بعد اكتمال المشروع لتقييم التجربة وإبراز مواطن السلب والإيجاب فيها ومناقشة ذلك مع المختصين لتقرير ما فيه مصلحة المستهدفين من المشروع.

وقد تم إعداد هذه الورقة لتقديمها إلى اللقاء السنوي الثاني للجهات الخيرية المقرر إقامته بالمنطقة الشرقية في الفترة من ١٤٢٢/٧/٢٢ هـ إلى ١٤٢٢/٧/٢٣ هـ وذلك بناء على الدعوة الكريمة التي تلقيتها من الإخوة المنظمين لهذا اللقاء المبارك وأود أن أشير إلى أنه جار حالياً مشروع إسكاني آخر في القرى التابعة لمنطقة المدينة المنورة يستهدف المستحقين ممن لازالوا يسكنون في تجمعات سكنية متفرقة حول القرى ويسكنون الخيام والصناديق الخشبية وغيرها من وسائل البناء البدائية التي تخلو من أبسط الوسائل والاحتياجات اللازمة للسكن وهذا المروع يبدأ في غضون الشهر الحالي بإذن الله ويستهدف هذا العام (٣٨٦) وحدة سكنية في قرية المندسة على طريق المدينة - تبوك بالإضافة إلى (٨٧) وحدة سكنية في قرية النباة التابعة لمحافظة ينبع ويشمل كل مشروع إنشاء مسجد ومدرستين ومستوصف صحي بالإضافة إلى توفير مياه الشرب وتوصيل خدمة الكهرباء للتجمع الجديد.

شكراً للحضور وأعتذر عن جوانب القصور في طرح الموضوع وعدم إعطاء مادته حقها بسبب قصر فترة الإعداد

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..