

المقدمة (Introduction)

يعتبر موضوع الإسكان من أهم المواضيع التي أولتها حكومة المملكة العربية السعودية رعاية تامة كواحد من جوانب التنمية ضمن خططها الخمسية المختلفة ، حيث كان توفير المسكن الملائم صحياً واجتماعياً واقتصادياً واحداً من أبرز أهدافها. ومثلَّ الدعم المتواصل الذي قدمته الحكومة السعودية في السنوات الماضية من خلال برامجها المتعددة لقطاع الإسكان السبب الرئيس في توافر الوحدات السكنية الجيدة، وبنسبة فائض ساعدت على توفير السكن بمعدلات عالية وبأسعار إيجار مناسبة، وفي متناول مختلف مستويات الدخل، وكذلك في تمكين غالبية الأسر السعودية من امتلاك مساكنهم (باهمام:2003م).

وقد أشارت دراسة أجرتها لجنة الخدمات والمرافق العامة والبيئة بمجلس الشورى إلى أن ما تضمنته برامج الإسكان الحكومي في فترة السبعينات بمنح المواطن قرصاً عقارياً لمساعدته في البناء لم تعد مجدية اليوم بسبب ارتفاع أعداد السكان، وانخفاض الموارد الحكومية، وارتفاع أسعار الأراضي، الأمر الذي أدى إلى إقرار الحكومة لنظام تملك الشقق السكنية للمواطنين، مع فرض الرقابة الهندسية على العمائر متعددة الطوابق لتكون صالحة للسكن على المدى الطويل، مما يترتب عليه تغيير في ثقافة البناء السائدة في المجتمع السعودي والتي لا تتلاءم مع احتياجات الأسرة (www.shura.gov.sa,2005) كما أكد صندوق التنمية العقارية أنه يوجد توجه جديد نحو دراسة إمكانية تحويل القروض العقارية إلى شقق سكنية جاهزة (بنظام التمليك) لتخفيف عن المواطنين غير القادرين على شراء أو بناء مساكن، خاصة بعد ارتفاع تكاليف البناء والتسهيلات التي قدمتها بعض البنوك للراغبين في تملك الشقق السكنية على المدى البعيد (www.alwatan.com.sa:2006).

ويعد حصول الأسرة على المسكن المناسب، الذي يوفر لها الاحتياجات الوظيفية والمكانة الاجتماعية والراحة النفسية ضمن مقدرتها المالية، من المتطلبات الرئيسية في المجتمعات الحضرية المعاصرة، فالمسكن المعاصر لم يعد مأوى للحماية من العوامل الطبيعية والمؤثرات المناخية والمخاطر فحسب، بل أصبح يعكس العديد من المتطلبات الثقافية والاجتماعية ذات الأبعاد النفسية للأسرة (معهد الأمير عبدالله للبحوث والدراسات الاستشارية:2004م).

وهناك العديد من الأسر السعودية التي تقطن في مساكن غير ملائمة لاحتياجاتها وعدد أفرادها من حيث المساحة والتصميم. بالإضافة إلى وجود فراغات غير مستخدمة تحتل مساحة في المسكن وتكلف الأسرة خدمات صيانة وتشغيل باهظة (الحناكي:2002م). كما أن نسبة مرتفعة من الأسر في مدينة جدة لا يفي المسكن الحالي

باحتياجاتها، مما يعني أن الوحدات السكنية التي تقام لا تسبقها دراسة لمعرفة الاحتياجات الحقيقية للأسر وخاصة طبقة متوسطي الدخل، حيث إن المباني تقام على أساس الاتجاهات العامة للعرض والطلب في سوق المباني (سندي:1990م).

وفي الآونة الأخيرة انتشرت ظاهرة تملك الشقق السكنية في المدن الكبرى والتي تعد من الأساليب الحديثة التي يتبعها الكثير من المستثمرين في بناء العمائر للترويج لعقاراتهم وبيعها بأسرع وقت ممكن، حيث تلاقي إقبالاً كبيراً من شريحة ذوي الدخل المحدود الذين يطمحون بتملك مسكن خاص بهم، وأكد العقاريون في مدينة جدة أنه تم بيع أكثر من خمسة وثلاثين ألف شقة سكنية عن طريق التملك (www.alriyadh.com:2005).

ومن هذا المنطلق ومن باب الاهتمام بالأسرة السعودية التي هي النواة الأساسية في تكوين المجتمع وتطوره، والتي تعكس صورة المجتمع والمستوى الاقتصادي والاجتماعي والثقافي الذي يعيشه أفرادها، وحرصاً على تلبية احتياجاتها المختلفة وتوفير الأجواء المناسبة لجميع أفرادها لكي يمارسوا حياتهم وأنشطتهم بصورة طبيعية متوازنة، كان لا بد من دراسة توفير المسكن العصري الملائم لتطلعاتهم واحتياجاتهم ورغباتهم الحالية والمستقبلية وفقاً لمنهج علمي مخطط وسليم.

2-1 مشكلة الدراسة : Study Problem

برزت مشكلة الدراسة عبر عدة جوانب؛ أهمها المقابلات الشخصية التي أجرتها الباحثة مع عدد من ربات الأسر اللاتي يقطن بشقق التمليك ويواجهن مشكلات مختلفة في مساكنهن، والصعوبات التي واجهت ذوي الاختصاص في مجال تمليك الشقق السكنية في مدينة جدة، بالإضافة إلى القراءات الأولية والاطلاع على آخر ما نشر في مجال مشكلات شقق التمليك في المملكة العربية السعودية وتداعياتها.

ونظراً للإقبال المتزايد على تملك الشقق السكنية من ذوي الدخل المحدود والشباب المقبلين على الزواج، فإن دراسة أصدرها بنك المعلومات الاقتصادية بغرفة الرياض أشارت إلى ظهور عدة مشكلات تمثلت في شكوى بعض الساكنين من عدم توفر الخصوصية اللازمة للأسرة واستقلاليتها، حيث إن الشقق مصممة لتناسب الأسرة السعودية الصغيرة فقط، كما أن مشكلة عدم توفر الصيانة الدورية، وغياب مفهوم الحراسة والأمن للمباني، بالإضافة إلى عدم وجود وسائل السلامة كمخارج الطوارئ، وعدم وجود مواقف مخصصة للسيارات وتكدسها أمام المباني، وعدم توفر المصاعد في بعض المساكن أو عدم صيانتها باستمرار، مما يشكل مشكلة كبيرة لكبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة (www.alriyadh.com:2006).

وقد أشارت دراسة (الشدي:2008م) إلى أن التصاميم المعمارية المتوفرة حالياً للشقق السكنية أثرت على صياغة رأي الأسر السعودية حول هذا النمط الإسكاني. حيث إن محدودية استجابة هذه التصاميم لاحتياجات الأسرة، أثر على نسبة الإقبال العام على الشقق السكنية من قبل الأسر، نظراً للتغير المتزايد في حجم الأسرة السعودية والذي يمكن أن يصل إلى أكثر من 9 أفراد في الأسرة، والذي لا يتناسب مع مساحات وتوزيع الشقق السكنية الحالية، بالإضافة إلى تصميم الوحدات السكنية وفراغاتها الداخلية والذي لا يتناسب مع متطلبات الأسرة.

كما تبين أن ثلثي الأسر السعودية ترى أن مسكن الوحدات المتكررة (مجمع سكني) عاجز عن تلبية احتياجاتهم السلوكية والنفسية من حيث الخصوصية والأمان، وتوفير مساحة للعب الأطفال يسهل مراقبتهم فيها، لذا قامت بعض الأسر بإضافتها لتصميم المسكن. كما أن غالبية المهندسين المعماريين لم تقم إدارتهم الهندسية بدراسة احتياجات السكان الإنسانية والسلوكية، وطبيعة الأنشطة التي يمارسونها داخل المسكن قبل وضع التصميمات المعمارية للمباني (الرشود: 2004م). وقد تشهد السنوات القادمة مشاكل متزايدة في مباني شقق التمليك، إن لم تبادر المحاكم السعودية ووزارة التجارة إلى إلزام الملاك بإنشاء مكاتب خاصة تابعة للمباني السكنية تكفل إجراء برامج للصيانة الدورية، ووضع حلول للمشاكل المتكررة في المصاعد وخزانات المياه والصرف الصحي. كما أن العقارين يحدرون من أن المشترين -غالباً- ليس لديهم وعي بالخدمات اللازم وجودها في المباني والحلول المفروضة للمشاكل التي قد يواجهونها بعد سنوات من تملكهم للعقار (2006: www.asharqalawasat.com).

ومن منطلق تعدد المشكلات والصعوبات التي تواجه الأسر السعودية التي تقطن في شقق التمليك وعدم قدرتها على مقابلة الاحتياجات الحالية والمستقبلية في ظل غياب القوانين والأنظمة المنظمة لامتلاك الشقق السكنية بالملكة حالياً، والتي أثارت العديد من التساؤلات في الأوساط الاجتماعية والاقتصادية والنفسية. كان لابد من مواجهة شاملة ومدروسة للمشاكل المتعلقة بشقق التمليك ومساعدة الأسرة السعودية على تفهم احتياجاتها السكنية الفعلية والمستقبلية بأسلوب واعٍ ومحدد، ينبع من النظرة الشمولية للمسكن ليس كمنتج وإنما كاحتياج ملح ومستمر في إطار البيئة المحيطة بالأسرة وما تحويه من مؤثرات مختلفة؛ وذلك من خلال الإجابة عن تساؤل الدراسة التالي:

– ما مدى ملاءمة التصميم المعماري لشقق التمليك للاحتياجات السكنية للأسرة السعودية في مدينة جدة.

1-3 أهداف الدراسة : Study Objectives

- استهدفت هذه الدراسة بصفة أساسية دراسة مدى ملاءمة التصميم الداخلي لشقق التمليك للاحتياجات السكنية للأسرة السعودية؛ وذلك من خلال دراسة ما يلي:
- 1-التوصل الى علاقة الخصائص الديموجرافية للأسرة (عمر رب/ ربة الأسرة، حجم الأسرة، أعمار الأبناء الذكور والإناث، الحالة الإجتماعية لرب/ وربة الأسرة، المستوى التعليمي للزوجين، الحالة المهنية للزوجين، متوسط الدخل الشهري للأسرة) بمدى ملاءمة التصميم المعماري لشقق التمليك للاحتياجات السكنية.
 - 2-الكشف عن طبيعة العلاقة بين خصائص الوحدة السكنية (موقع الوحدة السكنية ، المساحة الكلية للوحدة السكنية ، سعر الوحدة السكنية ، مدة الإقامة بالوحدة السكنية) وملاءمة التصميم المعماري لشقق التمليك للاحتياجات السكنية .
 - 3- التعرف على الاختلاف في الدرجات الكلية لتقدير ملاءمة التصاميم الداخلية للاحتياجات السكنية باختلاف القطاعات الرئيسية في المسكن.
 - 4- دراسة مدى اختلاف درجة ملاءمة التصاميم الداخلية لتحقيق الاحتياجات السكنية باختلاف القطاعات الرئيسية (المعيشة ،النوم، الخدمة).
 - 5-التعرف على أسباب إقبال الأسر السعودية على شراء الشقق التمليك.
 - 6- التعرف على خصائص الفراغات الداخلية لبعض التصاميم الشائعة لشقق التمليك في مدينة جدة.
 - 7- التعرف على أهم المشكلات التي تعاني منها الأسر السعودية في شقق التمليك.

1-4 أهمية الدراسة :Study Importance

- تتبع أهمية هذه الدراسة من توجه السياسة العامة للمملكة العربية السعودية في إقرار نظام ملكية الوحدات السكنية الصادر في 11/2/1423هـ؛ وذلك بفرض الرقابة الهندسية على العمائر متعددة الطوابق لتكون صالحة للسكن على المدى الطويل، والقيام بالخطوات التي تساعد على الاستفادة من تلك الشقق السكنية في تلبية الاحتياجات الأسرية، ومن هذا المنطلق فإن أهمية الدراسة تبرز في النقاط التالية:
- 1- تعتبر هذه الدراسة جديدة من نوعها في تخصص السكن وإدارة المنزل والتي تهتم بدراسة ملاءمة التصميم المعماري للوحدات السكنية بنظام التمليك بالمملكة.

- 2- تساهم هذه الدراسة في التأكيد على أهمية زيادة وعي الأسرة بمعايير إختيار التصميم المعماري الجيد والملاءم بحيث يفي بإحتياجاتها السكنية.
- 3- تساهم الدراسة الحالية في تحديد وإمداد المصمم المعماري بالاحتياجات الفعلية التي يجب أن يشملها تصميم الوحدة السكنية بنظام التمليك للتقليل من المشكلات السكنية التي تضطر بعض الأسر لاجراء تعديلات بها.
- 4- تساهم هذه الدراسة في تسليط الضوء على أبرز المشكلات التي تعاني منها الأسر السعودية القاطنة في شقق التمليك.
- 5- تساهم نتائج هذه الدراسة في مساعدة المسؤولين على وضع و تطبيق إجراءات قانونية أكثر ملاءمة لاحتياجات الأسرة السعودية.
- 6- تعتبر هذه الدراسة محفزة لدراسات أخرى للارتقاء بحركة البحث العلمي في مجال الوحدات السكنية في المباني متعددة الطوابق.

1-5 فروض الدراسة Study Hypotheses:

- 1- لا توجد علاقة ارتباطية بين ملاءمة التصميم المعماري لشقق التمليك لاحتياجات الأسرة السعودية وبين خصائص الأسرة (عمر رب/ ربة الأسرة، حجم الأسرة، أعمار الأبناء الذكور والإناث، الحالة الاجتماعية لرب/ ربة الأسرة، المستوى التعليمي للزوجين، الحالة المهنية للزوجين، متوسط الدخل الشهري) .
- 2- لا توجد علاقة ارتباطية بين ملاءمة التصميم المعماري لشقق التمليك لاحتياجات الأسرة السعودية وبين الخصائص السكنية (موقع الوحدة السكنية، المساحة الكلية، السعر، مدة الإقامة في المسكن).
- 3- يوجد إختلاف في الدرجات الكلية لتقدير ملاءمة التصاميم المعمارية للاحتياجات السكنية باختلاف القطاعات الرئيسية في المسكن.
- 4- يوجد إختلاف في درجة ملائمة التصاميم المعمارية لتحقيق الاحتياجات السكنية باختلاف القطاعات الرئيسية (المعيشة، النوم، الخدمة).

1-6 الأسلوب البحثي:

1-6-1 منهج الدراسة Methodology:

المنهج العلمي المستخدم هو الأسلوب الوصفي التحليلي الذي يعتمد على دراسة الظاهرة كما توجد في الواقع، ويهتم بوصفها والتعبير عنها تعبيراً "كيفياً" يوضح خصائص الظاهرة، وتعبيراً "كمياً" يعطي وصفاً رقمياً يوضح مقدار هذه الظاهرة وحجمها ودرجة ارتباطها مع الظواهر الأخرى المختلفة (عبيدات: 2006م).

1-6-2 حدود الدراسة، وتشمل Study Limitation:

عينة الدراسة Study Sample:

تتمثل الحدود البشرية في عينة غرضية من الأسر السعودية التي تقطن في شقة تملك ضمن مجمع سكني استثماري، و يكون لديها أبناء. وتمثل الحدود المكانية في شقق التملك الاستثمارية الموجودة في أحياء مدينة جدة، حيث تقطن الباحثة، وتعمل مما يسهل عليها مقابلة أفراد العينة وجمع البيانات منهم.

1-6-3 أدوات الدراسة Study Instruments:

- 1-أ استمارة البيانات العامة للأسرة.
- 2-أ استمارة بيانات خصائص الوحدة السكنية.
- 3-أ استبانة مدى ملاءمة الشقق لاحتياجات ساكنيها، ومشاكل التصميم التي يتعرضون لها، والأسباب الدافعة لاختيارهم الشقة .

1-6-4 إجراءات الدراسة Study Procedures:

- تطلب إجراء هذه الدراسة قيام الباحثة بالخطوات التالية:
- ب-1 إعداد الإطار النظري، واستعراض أهم البحوث والدراسات السابقة المرتبطة بموضوع الدراسة.
 - ب-2 إعداد وبناء أدوات الدراسة؛ والمتمثلة في استبانة (مدى ملاءمة التصميم المعماري لشقق التمليك للاحتياجات السكنية للأسرة السعودية) .
 - ب-3 عرض أدوات الدراسة على مجموعة من الاساتذة المتخصصين في مجال التصميم المعماري والإسكان والأسرة للحكم على مدى صدق الأسئلة ومناسبة محتواها للعينة، وتحقيقها لاهداف الدراسة، وكذا التأكد من وضوح الأسئلة وابتعادها عن الغموض والتعقيد.
 - ب-4 تعديل الأدوات طبقاً لتوجيهات وآراء المحكمين.
 - ب-5 تطبيق الأدوات على عينة الدراسة الاستطلاعية المكونة من 30 أسرة سعودية؛ للتأكد من وضوح عبارات الاستبانة لديهم عند إعداده للتطبيق ، ثم عمل التعديلات اللازمة .

- ب-6 تطبيق أدوات الدراسة في صورتها النهائية المعدلة على عينة الدراسة.
- ب-7 إجراء التحليلات الإحصائية المناسبة لاستخلاص النتائج والتحقق من صحة الفروض .
- ب-8 مناقشة وتفسير النتائج، والخروج ببعض التوصيات .