

التطوير المتكامل للمساكن

اظهرت الدراسة التي قامت بها جامعة الملك فيصل من هيئة التدريس بقسم التخطيط الحضري حول تقدير الطلب المستقبلي لعدد ومساحات وانواع المساكن في جميع مناطق المملكة بناء على مخططات التنمية الوطنية كأساس للدراسة حتى للعشرين سنة قادمة وهو 2.9 مليون وحدة سكنية أي بمعدل 145 ألف وحدة سكنية سنويا. أي ما تحتاجه مدينة الرياض فقط من المساكن هو 25-30 ألف وحدة سكنية سنويا لسد العجز في عدد المساكن.

كما اظهرت الدراسات الاحصائيات التي صدرت اخيرا ان مجموع المساحات المطوره في مدينة الرياض يشكل ما نسبته 62% من اجمالي المساحات للمرحلة الاولى من النطاق العمراني للمدينة البالغة مساحتها 632 كيلو متر مربع وتمثل الاراضي القابلة للتطوير 98% من هذه الاراضي منها حوالي 71 كيلو متر مربع مخصصه للإستخدام السكني وكذلك 472 كيلو متر مربع مخصصه للإستخدام السكني في النطاق العمراني الاول والثاني.

أي تبلغ حجم الاستثمارات المطلوبة في المجال العقاري بالمملكة 100-150 بليون ريال سنويا لسد حاجة المساكن مما يجعل صناعة العقار اذا جاز التعبير لتصبح الصناعة الثانية من حيث الحجم الاستثماري في المملكة من بعد البترول.

من الارقام السابقة نجد انه من الصعب تحقيق ذلك بطريقة التنفيذ الفردي للمسكن لعدة اسباب ومن اهمها عدم توفر قنوات التمويل الشخصي لبناء المسكن وارتفاع تكلفة الارض وتكاليف التنفيذ هذا بجانب الصعوبات والعوائق التنظيمية الأخرى.

ماهو التطوير العقاري؟ ففي السابق كان مجرد تخطيط (تقسيم) الارض يعتبر تطورا ثم اصبح سفلة الطرق ووضع الارصفة والانارة يعتبر تطورا ولكن في الحقيقة ما تعنيه الكلمه هو ان يتم تنفيذ حي متكامل من سفلته وارصفه ومباني وتشجير وجميع المرافق والخدمات.

يشترك في عملية التطوير العقاري ثلاثة اطراف هم: المطور وصاحب الارض والجهة التمويلية. فالمطور هو صاحب الفكرة والدراسة والدراية بالعملية المتكاملة في التطوير من الفكرة الى بيع المساكن واستخدامها وصيانتها وقد يكون هو مالك الارض المزمع تطويرها واما الجهة التمويلية فتتقسم الى تمويل للتطوير وتمويل الافراد لشراء المساكن.

ان اسلوب عمل البنك العقاري خلال السنوات السابقة وطريقة منح الاراضي للأفراد وأيضا الانظمة والمعايير المعمول بها في تقسيم الاراضي وتخطيطها وكذلك الاساليب المتبعة من قبل معظم العقاريين في تقسيم الاراضي وبيعها للأفراد هي اهم العوامل ساعدت على انتشار ظاهرة التنفيذ الانفرادي بجميع مساؤها.

فالتنفيذ الفردي للمسكن يؤدي الى ارتفاع تكاليف امتلاك المسكن وزيادة تكاليف تشغيله هذا الى جانب سلبيات اخرى كثيره نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر فائتاء عملية التنفيذ ينصب تركيز المالك وهذا شئ طبيعي على قطعة الارض السكنية بشكل مستقل تماما عن باقي الحي واهمال الفراغات الخارجية المحيطه بالمسكن وعدم الاكتراث بحالة الحي السكني مما يجعل بدهوره كما ان عملية تنفيذ المساكن في الحي وتكامله تأخذ عشرات السنين مما يجعل من الحي ورشة عمل مستمرة مسببة الازعاج والتأثير على صحة ساكنيه وتشويهه هذا بالاضافة الى الكم الهائل من الافراد الذين يراجعون الجهات الرسمية كالبلديات وشركات الكهرباء والمياه .

فمن المفترض ان يؤدي التطوير المتكامل للأحياء السكنية الى الحد من ظاهرة انتشار التخطيط الشبكي المتبع في تقسيم الاراضي ولأسباب لامجال لذكرها هنا وهذا الاسلوب الشبكي في تقسيم الاراضي يتناسب اكثر في المناطق الصناعية ولا يناسب الاحياء السكنية الجميله ولا مع طوبوغرافية كثير من المناطق التي يتم تخطيطها.