

## المسكن الى اين

في الماضي كان المسكن يبني بطريقة التصميم والتنفيذ ويقوم بكل ذلك صاحب المسكن أي الجهة المستفيدة مع بعض المساعدة من الخبراء المحليين بأساليب التنفيذ فيقوم المالك بتصميم وتنفيذ مسكنة بسيط حسب احتياجاته الفعلية وتكيف الاسرة بناء على ما يتم تنفيذه وعملية التصميم والتنفيذ تبدأ بقيام صاحب المسكن بتخطيطه على الطبيعة ثم يشرع بتنفيذه من المواد الطبيعيه المحلية المتوفرة في تلك المنطقة(الطين والحجر وبعض الاشجار).

لذلك كانت المساكن تظهر بشكلها البسيط واحجامها الصغيرة وبفراغات محدودة العدد قادره على استيعاب احتياجات ونشاطات جميع افراد الاسرة المركبة اليومي وبشكل متناغم ويتم تنفيذ المسكن بتكاليف قليلة في متناول اليد وكانت المساكن المتلاصقة متجانسة وجميلة وتكون مجموعة المساكن فيما بينها فراغات جذابة وباضلاع مختلفة تستخدم هذه الفراغات من قبل السكان بجميع مراحلهم العمرية.

ثم بعد أن وصل المد الحضاري العمراني الى مجتمعاتنا نتيجة تحسن وسائل الاتصال والتنقل والدخل العام والانفتاح الى دول خارج الحدود فسرت المدنية الحديثة بإيجابياتها وسلبياتها ودخلت بيوتنا من الابواب والنوافذ فأثرت العماره بمدارسها المختلفة وتنوع مواد البناء في اشكال مبانيها و في عاداتنا وتقاليدينا.

نعلم بأن الهدف الاساسي من التخطيط والتنمية العمرانية هو تحقيق الرفاهيه للمواطن بتوفير كامل الخدمات والمرافق العامة اللازمة فبدأت الجهات الرسمية في اعداد المخططات الشاملة للمدن بأسلوبها الشبكي فشجع الاسلوب الشبكي في التخطيط بسببها الكثيرة الى تنفيذ المشاريع السكنية بأنماط جديدة (الفلل) والتي ادت الى اختفاء بعض العادات الاجتماعية الجميلة وتباعدها عن بعض الناس عن بعضهم البعض وظهور عادات اجتماعية جديدة.

كما أن تحقيق هذه الرفاهيه يعتمد بشكل كبير على طبيعة التوازن بين النمو السكاني والموارد المتاحة وتوزيعها العادل فالتخطيط السليم للتنمية الاقتصادية في تحسين دخل الفرد بكافة شرائحه والرفع من مستواه الاجتماعي والثقافي بناء على ما تتم معرفته ودراسة عن حجم وخصائص وتوزيع السكان.

ان استخدامنا انماطاً سكنية دخيلة وغير مألوفة (الفيلا) ضاعف من مساحات مساكننا وتسطحت التصاميم كما ان التقنيات الحديثة المستوردة والاسراف في استخدامها اغفلت تماما جميع خصائص المكان فاصبحت مساكننا باهظة في تكاليف الاقتناء وعالية في نفقات الاستخدام والصيانة.

يشير الواقع وجميع الدراسات الى حاجتنا الماسة الى اعداد كبيرة من المساكن سنويا لكافة مناطق المملكة وبجميع شرائح المجتمع وبخاصة الشريحة الدنيا والاسر الحديثة والتي لايمكنها امتلاك مساكنها بالاساليب التقليدية الحالية وحسب الانماط السكنية السائدة واذا امتلكتها لايمكنها من تحمل تكاليف التشغيل.

هذه القضية لها اصل ولها مسببات فأول هذه الاسباب هو أساليب التخطيط وتقسيم الاراضي في الاحياء السكنية التي يتم تخطيطها او يعاد تخطيطها فأساليب تخطيط احيائنا وتقسيم الاراضي اولا لا تراعي النواحي الانسانية وثانيا لاتبلي الاحتياجات الفعلية لشرائح المجتمع فأسلوب التخطيط الشبكي والشوارع الواسعة المستقيمة يتعارض مع خصائص بيئتنا ويخدم السيارة اكثر من الانسان.

يشير الواقع وجميع الدراسات الى حاجتنا الماسة الى اعداد كبيرة من المساكن سنويا وبإستثمارات تتجاوز مائة بليون ريال لكافة مناطق المملكة وبجميع شرائح المجتمع وعلى الاخص الشريحة الدنيا للاسر الحديثة وهي النسبة الاعم والتي لايمكنها امتلاك مساكنها بالاساليب التقليدية الحالية اوحسب الانماط السكنية السائدة واذا امتلكتها لايمكنها من تحمل تكاليف التشغيل.

وهذه القضية لها مسببات كثيرة فأول هذه الاسباب هو:

اساليب التخطيط وتقسيم الاراضي في الاحياء السكنية فطريقة تخطيط احيائنا وتقسيم اراضيها **اولا** لا تراعي النواحي الانسانية و**ثانيا** لا تلبي الاحتياجات الفعلية لشرائح المجتمع فأسلوب التخطيط الشبكي والشوارع الواسعة المستقيمة يتعارض مع تضاريس وخصائص بيئتنا ويخدم السيارة اكثر من الانسان. لماذا نتجه في تخطيط احيائنا هذا الاتجاه الخاطئ؟ إن المسؤولية تقع على القطاع الخاص العقاري وعلى القطاع العام الجهات التشريعية والتنفيذية على حد سواء. فالقطاع الخاص العقاري هدفة المكاسب المادية وبأسرع مايمكن وهذا شئ طبيعي ولكن الاساليب العقارية المتبعة لتحقيق هذا الهدف تتعارض مع التطلعات والاحتياجات الاساسية المستقبلية لسوق الاسكان سواء كان ذلك في جودة التخطيط والاشراف والالتفيذ او في توفير قطع الاراضي السكنية الصغيرة (400-200 متر مربع) متكاملة الخدمات.

اما الجهات التشريعية التنفيذية من جهة اخرى فهي لاتزال متمسكة بالاساليب التقليدية في اعتماد ووضع الشروط والمواصفات التخطيطية النظرية والتي لاتتناسب مع الأحتياجات والتطلعات المستقبلية كالتركيز بشكل كبير على نسبة الشوارع وانسيابية حركة السيارات في الاحياء وكذلك تحديد نسبة الكثافة السكانية التي لا تتناسب مع الطلب المتزايد على المساكن ونلاحظ بأن القطاع العام لايقدم للقطاع الخاص أي محفزات ولا التشجيع على الابداع لتقديم الافكار الجديدة الجميلة .

والنقطة الهامة الاخرى والمرتبطة بالتخطيط فهي مفهوم التطوير العقاري التقليدي او الفاصر فطريقة تخطيط وتقسيم الاراضي ثم عرضها للبيع بدون بذل أي مجهود حقيقي في تطوير الحي بالمفهوم الشامل في بناء الحي بشكل متكامل جاهز للإستخدام ادى الى جعل احيائنا ورشة عمل لسنوات طويلة تصل الى عشرين سنة او اكثر فاحيائنا تشيخ قبل البلوغ وقبل ان يكتمل فيها البنيان كما ان هذا الاسلوب في التطوير الكارثي جعل الاراضي السكنية سلعة يتداولها الناس فأرتفعت اسعارها الى ارقام غير واقعية لايمكن امتلاكها بالطرق التقليدية.

ف نجد ان مساحات قطع الاراضي في الاحياء الجديدة كبيرة (600 متر مربع أو اكثر) والذي يؤدي بدوره الى زيادة في اسعار المسكن. لماذا؟ السبب هو ان العقاريين يفضلون المساحات الكبيرة للاراضي فأولا هذا يخفض من نسبة الكثافة ويقلل من متطلبات المرافق والخدمات اثناء التخطيط و**ثانيا** يلبي متطلبات وشروط القطاع العام .

فقليل عدد القطع في الحي يزيد من قيمتها اذ ان سعر البيع للمتر المربع يتناسب تناسباً طردياً مع مساحة الارض السكنية كما ان شروط ومتطلبات الجهات التشريعية في التخطيط لاتوجه او تشجع العقاريين الى زيادة الكثافة السكانية وتصغير مساحات قطع الاراضي وزيادة عددها في الاحياء السكنية الجديدة لتخدم اكبر شريحة ممكنة من السكان.