



البناء المستدام

منصة لحماية المساكن ومراقبة إنشائها



لقاء خاص

عصام المبارك: مسارات تنظيمية
للارتقاء بالقطاع العقاري



2018

سكني

يوسع خياراته بـ«البناء الذاتي»
و«شراء الوحدات من السوق»

للجودة قصة



جودة .. ثقة .. إلتزام



شركة عبر المملكة السعودية - سبك
SAUDI PAN KINGDOM COMPANY - SAPAC

سبك تعني الجودة SAPAC MEANS QUALITY



Saudi Pan Kingdom Company (SAPAC) is one of the leading companies in the construction sector in Saudi Arabia. The company founded more than 30 years ago, with three strong arms in contracting, real estate, and manufacturing.

شركة عبر المملكة سبك هي إحدى الشركات الرائدة في قطاع المقاولات في المملكة العربية السعودية، تأسست منذ أكثر من ثلاثين عاماً وتعمل في ثلاثة قطاعات: المقاولات والصناعة والتطوير العقاري.

Tel: ٢١٦٠٠١١ ١١ ٩٦٦+

Fax: ٢١٦٠٠٤٤ ١١ ٩٦٦+

P.O.Box ٨٠١٥٣, Riyadh ١١٦٦١ Kingdom of Saudi Arabia

info@sapac.com.sa

www.sapac.com.sa

one of the Kingdom Holding companies

إحدى شركات عبر المملكة القابضة



20 اكتمال حجز مشروع «العيننة»
خلال 48 ساعة وتسليمه للمستفيدين



06 وزير الإسكان ي دشّن منصة
«البناء المستدام»



30 مبادرات وزارة الإسكان
تحصد جوائز إقليمية



24 أكثر من 200 ألف خيار سكني
وتمويلي في 9 أشهر

34 البطني: الشراكة مع القطاع الخاص
توفر بيئة سكنية متوازنة

32 حلول تمويلية متنوعة لخدمة
المستفيدين من القرض العقاري

48 إيجار الضابط والمطور
لسوق العقار التأجيري

44 المبارك: تنمية القطاع العقاري
من أولويات هيئة العقار

60 المعماري هينينغ لاسن
محِب العمارة الإسلامية

56 المنازل المكتفية ذاتياً..
هل باتت مطلباً؟



وزارة الإسكان

MINISTRY OF HOUSING

مجلة دورية تصدر عن وزارة الإسكان
بالمملكة العربية السعودية - العدد (4)
محرم 1440 هـ - سبتمبر 2018

المشرف العام

عصام بن أحمد الغامدي

نائب المشرف العام

محمد بن صالح الغنيم

رئيس التحرير

سيف بن سالم السويلم

مسؤول التحرير

أحمد سليمان المسعود

التصوير

سعود العتيبي

فارس القحطاني

amACO

مجموعة أماكو الإعلامية

هاتف: +966 11 494 0088

فاكس: +966 11 494 0033

جوال: +966 53 902 2205

eskan@amaco.sa

www.amaco.sa

أما قبل ..

تواصل وزارة الإسكان الإيفاء بالتزاماتها تجاه المواطنين، من خلال توفير العديد من الخيارات السكنية والتمويلية، حيث بلغت الخيارات السكنية حتى الدفعة التاسعة، من المرحلة الثانية لبرنامج "سكني 2018"، أكثر من 200 ألف خيار سكني وتمويلي، من المستهدف الذي يصل إلى 300 ألف خيار في نهاية العام الجاري، وبمجموع يصل إلى أكثر من 582 ألف خيار سكني، خلال عامين من إطلاق سكني.

كما أطلقت الوزارة، خلال العام الجاري، في إطار حماية المساكن ومراقبتها خلال الإنشاء، منصة "البناء المستدام"، إلى جانب الشبكة الإلكترونية لـ "إيجار"، ومبادرة "البناء الذاتي"، وكذلك خيار "شراء الوحدات الجاهزة من السوق"، والتي تسهم جميعها في تحقيق سبل العيش الكريم والآمن للسكان، إلى جانب العديد من الآثار الإيجابية التي تخدم المواطنين.

وفي سياق الحديث عن مبادرات وبرامج الوزارة، تجدر الإشارة إلى الجوائز الإقليمية التي حققتها برامج القطاع السكني، في الأشهر الأخيرة. حيث حصلت الشركة الوطنية لخدمات الإسكان، التابعة لوزارة الإسكان، جائزتين إقليميتين في المجال العقاري، ضمن فعاليات جائزة العقارات الخليجية 2018 في دبي، الأولى: جائزة أفضل مبادرة حكومية. والثانية: جائزة أفضل شركة لإدارة اتحاد الملاك. فيما حقق برنامج رسوم الأراضي، التابع لوزارة الإسكان، جائزة التميز في تطبيق نظم المعلومات الجغرافية، وذلك خلال مؤتمر "جي آي أس وركس" الذي يعقد سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة.

أسرة التحرير



”البناء المستدام” منصة لحماية المساكن ومراقبتها خلال الإنشاء

وأوضح معاليه خلال حفل الافتتاح أن هذه الخطوة تأتي امتداداً لما أطلقتته وزارة الإسكان من برامج ومبادرات متنوعة في إطار سياسة التنظيم للقطاع وتيسير بيئة إسكانية متوازنة ومستدامة، مشيراً إلى أن تطبيقه يحقق الكثير من الفوائد على المساكن في إطار ضمان جودتها واستدامتها، منوهاً إلى أن ذلك يأتي كذلك ضمن برنامج الإسكان الذي يعد من بين برامج رؤية المملكة 2030، ويتضمن مبادرات عدة لإيجاد حلول تمويلية ومنتجات سكنية مختلفة تناسب احتياجات المواطن وقدراته، إضافة إلى تطوير أنظمة القطاع العقاري.

افتتح معالي وزير الإسكان الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقييل، منتدى المساكن المستدامة، بحضور وزير الدولة لشؤون الطاقة رئيس اللجنة التنفيذية للمركز السعودي لكفاءة الطاقة صاحب السمو الملكي الأمير عبدالعزيز بن سلمان بن عبدالعزيز وعدد من أصحاب السمو والمعالي والمسؤولين، كما دشّن معاليه نظام ” البناء المستدام” والذي يأتي ضمن برامج الوزارة في إطار سياسة تنظيم قطاع الإسكان، إذ يستهدف النظام تنمية الاستدامة في البناء السكني عن طريق وضع معايير مراقبة وضمان جودة المباني ورفع كفاءة استهلاك الطاقة.



وأضاف: "هذا النظام يسهم في تحقيق العديد من الآثار الإيجابية التي تخدم المواطنين، حيث أنه يرفع من مستوى جودة وموثوقية الوحدات السكنية بما يؤدي إلى تخفيض تكاليف التشغيل والصيانة على المواطن، كما يسهم في تنمية الاستدامة في البناء السكني عن طريق وضع معايير مراقبة وضمان جودة المباني ورفع كفاءة استهلاك الطاقة والمياه، إلى جانب رفع مستوى التنافس بين الجهات الخاصة ذات العلاقة بفحص المباني وضمان جودتها، وبالتالي إيجاد عدد أكبر من المساكن ذات الجودة العالية، إلى جانب رفع مستوى كفاءة الأطراف في قطاع البناء وتحفيزهم، وتقليل المخاطر المحتملة والتكاليف المترتبة عليها".

وزير الإسكان: النظام يسهم في تحقيق العديد من الآثار الإيجابية التي تخدم المواطنين

ولفت معاليه إلى أنه ستم الاستفادة من مخرجات المعهد العقاري السعودي الذي يستهدف تأهيل العاملين في سوق الإسكان وجعلهم أكثر كفاءة، مبيّناً أن المعهد درّب العديد من العاملين في القطاع والراغبين بالعمل فيه على مستوى مناطق المملكة، فيما أشار إلى أن نظام ضمان الجودة يسهم في زيادة فرص النمو العقاري والتجاري، وتوفير مصادر الطاقة الاستهلاكية، وتسهيل التواصل بين المواطنين والمكاتب الاستشارية والمقاولين والمقيمين، كما يتيح توفير المزيد من فرص العمل للجنسين في مجالات متنوعة تشمل القطاع الهندسي والتقييم وغيرها.

من جانبه، أكد وزير الدولة لشؤون الطاقة رئيس اللجنة التنفيذية للمركز السعودي لكفاءة الطاقة صاحب السمو الملكي الأمير عبدالعزيز بن سلمان بن عبدالعزيز أن المملكة العربية السعودية حرصت على

تحقيق مفهوم التنمية المستدامة بأبعادها الثلاثة، الاقتصادية، والاجتماعية، والبيئية، حيث شاركت وزاره الطاقة والصناعة والثروة المعدنية والجهات ذات العلاقة خلال الثلاثة عقود الماضية بفاعلية في العديد من اجتماعات التنمية المستدامة، إذ تُعد استدامة المدن والمجتمعات المحلية أحد أهداف التنمية المستدامة السبعة عشر التي تم إقرارها في العام 2016 خلال قمة الأمم المتحدة للتنمية المستدامة.

وأضاف: "انضمت المملكة ممثلة بوزارة الطاقة للعديد من المبادرات العالمية للمساهمة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة، ومن أهمها مبادرة الابتكار ومبادرة الميثاق العالمية ومبادرة المنتدى الوزاري للطاقة النظيفة ومبادرة فصل واحتجاز وتخزين أو استخدام غاز ثاني أكسيد الكربون".

وعلى النطاق المحلي، فشدد سموه أن هناك العديد من الجهات التابعة لمنظومة الطاقة التي تسهم في تحقيق هذه الأهداف، منها اللجنة الوطنية لآلية التنمية النظيفة التي تعنى بإسهامات المملكة تجاه إدارة الكربون والتغير المناخي، بما فيها تخفيض الانبعاثات من قطاع المباني والمدن، بما في ذلك مبادرة المساكن المستدامة.

من جانبه، قال معالي محافظ الهيئة العامة للعقار عصام المبارك، أن الهيئة تستهدف بأن يكون قطاع العقار في المملكة قطاعاً حيوياً وجاذباً ويتميز بالثقة والابتكار، لافتاً إلى أن مسارات عمل الهيئة تشمل توفير شفافية السوق وبناء قدرات القطاع وتحفيز الاستثمار فيه.

وأضاف: "نعمل من خلال الذراع المعرفي للهيئة المعهد العقاري السعودي للاستفادة من أفضل الممارسات العالمية والمحلية، ونأمل أن يحقق هذا النظام المهم الدعم المأمول للقطاع لتطويره والارتقاء به".

ونوّه المشرف العام على صندوق التنمية العقارية خالد العمودي، أن ضمان الجودة يخدم أكبر شريحة من مستفيدي الصندوق العقاري وهم الراغبين في البناء الذاتي، إضافة

إلى الراغبين بمنتهج القرض من مستفيدي وزارة الإسكان، كما يمكّن المواطنين من الحصول على تمويل للبناء الذاتي بسهولة أكبر، منوّهاً بدور النظام في فحص جودة المباني مما يساعد في رفع ثقة المواطنين في معروض السوق العقاري.

وأضاف: "نحن أمام حل فريد تتلاقى فيه الأهداف المشتركة من تملك منزل بالجودة

عصام المبارك: هيئة العقاريّ تستهدف بأن يكون قطاع العقار قطاعاً حيوياً وجاذباً ويتميز بالثقة والابتكار

المناسبة، وتقديم ضمانات للجهات الممولة تقلل نسبة المخاطرة في جودة المسكن، كما أنه حل مميز ومبتكر لرفع جودة البناء السكني في المملكة وزيادة نسب التملك".

فيما ذكر مدير نظام ضمان الجودة منصور المقبل، أن النظام يتمثل في منصة تقنية توفر آلية لفحص جودة البناء عبر مهندسين معتمدين تم تأهيلهم في المعهد العقاري السعودي، مبيّناً أن هذه المنصة تربط المستفيد المقبل على البناء بالمهندسين المختصين، كاشفاً عن أن النظام سيشمل لاحقاً المساكن الجاهزة لتصبح إلى جانب المساكن قيد الإنشاء، وذلك من خلال معايير موحدة للفحص وإعطاء تقارير لحالة المبنى، ويمكن زيارة المنصة الالكترونية للنظام من خلال الرابط <http://asas.housing.sa>.

كما يعمل البرنامج على نظام لتصنيف الاستدامة في المباني السكنية الذي يهدف إلى تعزيز المباني المستدامة وتحسين نمط الحياة وذلك من خلال قياس مدى تطبيق عناصر أهمها استهلاك الطاقة والمياه، وجودة المواد، وجودة الهواء الداخلي وغيرها، ويتم تصنيف المباني حسب تطبيقها للمعايير المطلوبة.



الحقيل نوّه بالدور الفاعل للجمعيات في خدمة المجتمع "الإسكان التنموي" يبحث تعزيز الشراكة مع القطاع غير الربحي

المملكة 2030. وأوضح أن الاهتمام بهذه الأسر في قطاع الإسكان يبرز من خلال تضافر جهود 16 جهة حكومية من خلال إطلاق "برنامج الإسكان" أحد برامج تحقيق رؤية المملكة 2030 والذي يستهدف في هذا الجانب تحديداً توفير نحو 200 ألف حل سكني بنظام الانتفاع. ويبيّن أن وزارة الإسكان أطلقت برنامج "الإسكان التنموي" لتوفير الحلول الإسكانية الميسرة والتعاونية، التي تركز على دعم وبناء شراكات مع القطاع الخاص والجمعيات الأهلية أو التعاونية، في سبيل تحقيق التكامل

الفترة المقبلة. وشدّد معاليه، خلال ورشة عمل جمعت ممثلي الجمعيات الأهلية مع برنامج "الإسكان التنموي"، على أهمية تعزيز الشراكة الفاعلة بين القطاعين الحكومي وغير الربحي لخدمة الفرد والمجتمع، وتقديم كل ما من شأنه دعم الأسر الأشد حاجة، وتلبية متطلباتها لتوفير حياة كريمة لها، مشيراً إلى أن الدولة حرصت على إيجاد البرامج اللازمة التي تُعنى بالفئات الخاصة، وتفعيل دور القطاع غير الربحي ورفع مساهمته في الناتج المحلي من 1 إلى 5% كما جاء في رؤية

أكد معالي وزير الإسكان ماجد بن عبدالله الحقيل، حرص وزارة الإسكان على توفير كافة الحلول السكنية التي تلبّي رغبات مختلف فئات المجتمع وتناسب مع قدراتهم، ومن تلك الفئات الأسر الأشد حاجة، منوهاً إلى أن برنامج الإسكان التنموي يستهدف هذه الفئة على وجه التحديد، وذلك من خلال الشراكة الفاعلة مع القطاع غير الربحي، ممثلاً بالجمعيات وكذلك بعض جهات القطاع الخاص، في إطار دورها تجاه المسؤولية الاجتماعية، مشيداً بالجهود التي يبذلها القائمون على تلك الجهات، متطلعاً تقديمها للمزيد خلال



المنشود وتوحيد الجهود، وهو ما تحقق بالفعل. حيث أبرمت الوزارة ممثلة بـ"الإسكان التنموي" شركات مع عدد من الجمعيات التعاونية، وكذلك مع البنوك، في إطار دورها تجاه المسؤولية الاجتماعية، لتوفير وحدات سكنية ملائمة في مختلف مناطق المملكة لمستفيدي الضمان الاجتماعي والأرامل والمطلقات وذوي الاحتياجات الخاصة وغيرها من الحالات التي تنطبق عليها شروط الدعم السكني. وذلك بتفعيل مفهوم "الانتفاع" الذي يستهدف إيجاد أفراد فاعلين في المجتمع، موضحاً أنه تم البدء فعلياً في تسليم عدد من الوحدات السكنية لعدد من الأسر بالشراكة مع مجموعة من الجهات خلال الفترة الماضية، ومن المنتظر الإعلان عن المزيد من الشركات والمبادرات لتوفير المزيد من المساكن الملائمة.

من جهته، أكد المشرف العام على برنامج الإسكان التنموي المهندس منصور القحطاني على حرص الوزارة على تعزيز التواصل بين البرنامج والقطاعات غير الربحية ممثلاً بالجمعيات الخيرية، مثنياً لوزارة العمل والتنمية الاجتماعية ما تقوم به من دور في تفعيل هذا التواصل، ولمسؤولي الجمعيات حرصهم على تحقيق الشراكة الفاعلة مع وزارة الإسكان لخدمة الفئات المشمولة بقوائم الإسكان التنموي في كافة مناطق المملكة.

وبدوره، شكر وكيل وزارة العمل والتنمية الاجتماعية المهندس الحجاب الحازمي ممثلي الجمعيات الأهلية المشاركين، وأشاد باستجابتهم وتعاونهم وحرصهم على حضور ورشة العمل لتعريفهم بخصائص ومزايا الإسكان التنموي، وما يقدمه من شراكة حقيقية للقيام بدور وطني ملموس وهام خدمة للمملكة وشعبها.

الثانية التي تضمنت ورشة عمل تحت عنوان "عرض آليات الشراكة مع الجمعيات الأهلية" ثم جلسة ثالثة تحت عنوان "تجارب ناجحة" واختتمت ورش العمل بجلسة رابعة تناولت "الدور المستقبلي للجمعيات الأهلية والأثر المتوقع لها والحلول المقترحة وآليات التواصل".

من جهة أخرى أشاد ممثلو الجمعيات الخيرية بهذه المبادرة الإيجابية والهامة وحرص الجهات المعنية على تأمين الاحتياجات والمرافق الأساسية للمواطنين، وتغطية كافة الجوانب التي تتيح لهذه الجهات توطيد إسهاماتها في تنمية المجتمع وترسيخ دورها الوطني لتحقيق ما فيه خير ونفع للوطن والمواطن.

وأكد أن أهداف وزارة العمل والتنمية الاجتماعية تتسق مع أهداف كافة الجهات الوطنية، في القطاع العام والخاص وكذلك القطاع الأهلي، وأن المجتمع السعودي ككل يسعى إلى تحقيق تطلعات القيادة الرشيدة وأهداف رؤية المملكة 2030 الطامحة إلى بلوغ مستويات قياسية فيما يتعلق بالتنمية المستدامة والنهضة على جميع الأصعدة.

وشهدت ورش العمل عقد عدد من الجلسات بمشاركة ممثلي وزارتي الإسكان والعمل والتنمية الاجتماعية، وبرنامج "الإسكان" ومسؤولي الجمعيات الخيرية، حيث استهلّت الجلسات بورشة تعريفية عن برنامج "الإسكان التنموي"، وتبع ذلك الجلسة

Break

Session: Sustainable Housing Forum



الاستدامة ..
المفتاح الأمثل لإرضاء جميع الأطراف

ومطوّرين عقاريين، ومهندسين فاحصين، ومؤسسات تمويلية، ومكاتب هندسية؛ لضمان حقوق الجميع وتخفيض تكاليف التشغيل والصيانة على المواطن، وهو ما يترتب عليه في النهاية تقليل المخاطر المحتملة والتكاليف المترتبة عليها.

ومن هنا أطلقت الوزارة برنامج "البناء المستدام" بمنتجاته المتعددة اعتباراً من الربع الثالث من هذا العام 2018م وذلك خلال منتدى المساكن المستدامة، مستهدفاً إنشاء وحدات سكنية عالية الجودة بمعايير سلامة وكفاءة عالمية خلال مراحل البناء منذ وضع حجر الأساس حتى انتهاء آخر اللمسات، ثم بعد ذلك يتم التقييم النهائي للمبنى ومنحه التصنيف الذي يستحقه، وكل ذلك يتم بطرق علمية مدروسة وخاضعة لرقابة فعّالة من قبل الوزارة، وهدفها في نهاية المطاف زرع الاطمئنان والثقة في نفوس المواطنين أصحاب المساكن، والتماهي مع الإطار العام للمدن المستدامة الذي سيجعل المملكة في مصافّ الدول المتقدمة التي حققت وتحقق هذه البرامج الخّلاقة ذات المردود الإيجابي على كافة الأصعدة.

أما منتجات برنامج "البناء المستدام" فتتمثل أولاً في فحص جودة تنفيذ البناء؛ حيث يقوم فاحصون معتمدون بتقييم مراحل الإنشاء وضمان اتّساقها مع المعايير الموضوعية، ومن ثم منح شهادة جودة وضمان للمبنى. أما المنتج الثاني للبرنامج فهو فحص المباني الجاهزة من قبل الفاحصين المعتمدين ليتم بعد ذلك إصدار تقرير معتمد لجودة المبنى القائم. وثالث تلك المنتجات هو تقييم الاستدامة؛ إذ يتم تطبيق آلية محدّدة تهدف إلى التأكيد من توفر معايير الاستدامة البيئية ليمنح المبنى على ضوء ذلك تصنيفاً خاصاً يحدّد مدى التزام المبنى بمقاييس الاستدامة.

وتماشياً مع مفهوم "الحكومة الإلكترونية" الذي تنتهجه الدولة في كافة قطاعاتها؛ فقد وقّرت الوزارة



فقد تم النظر بكل جدية لهذه المعضلة، وتمت دراستها بشكل عميق مبنيّ على أسس علمية وهندسية مُستقاة من آخر ما توصلت إليه أشهر بيوت الخبرة في الإعمار والتشييد حول العالم.

وقد اتضح للوزارة وبشكل جليّ أن الحرص على تطبيق معايير "الاستدامة" بمفهومها الواسع هو المفتاح الأمثل لإرضاء كافة الأطراف في عملية التشييد؛ من أفراد مقبلين على البناء،

يعتبر الحصول على مسكن مناسب مطلباً يراود الكثير، ولكن في كثير من الأحيان يتحول هذا المطلب - بعد تحقيقه - إلى كابوس مقلق سببه عدم كفاءة المسكن وكثرة الملاحظات على أعمال التشييد، وتمديدات الكهرباء والمياه، والعزل، وغير ذلك من الأمور التي تنعّص على صاحب المنزل فرحة امتلاكه للمنزل.

من أجل ذلك، وامتداداً للدور الريادي والوطني الذي تضطلع به وزارة الإسكان؛



منصة إلكترونية من خلالها يستطيع كافة الأطراف الاستفادة من المنتجات المذكورة أعلاه، فالمستفيد - أفرادًا أو مطورين - والمهندسون الفاصون؛ بإمكانهم الدخول للمنصة واختيار المنتج المناسب، ومن ثم متابعة كافة الخطوات والإجراءات إلكترونيًا وبكل يسر حتى المرحلة النهائية المتمثلة في إصدار الشهادات والتصنيفات ومستويات التقييم.

وتطمح الوزارة من خلال هذه البرامج إلى شيوع ثقافة الاستدامة وخلق روح التنافس بين المطورين ومنفذي عمليات البناء. فعندما ينتشر الوعي بأهمية الاستدامة، سيحرص الأفراد على التأكد من سلامة مساكنهم واستيفائها كافة الشروط والمعايير الفنية، وسيحرص المنفذون على كسب ثقة الأفراد من خلال تقديم الضمانات المعتمدة والموثقة التي تكفل لهم راحة البال والاطمئنان مع احتفاظهم بالحق القانوني للتعويض في حال الإخلال بأيٍّ من تلك الضمانات.

قالوا عن مبادرة "البناء المستدام"

وزير الإسكان ماجد الحقييل:

إن نظام الجودة وتقييم الاستدامة، يسهم في تحقيق العديد من الآثار الإيجابية التي تخدم المواطنين، حيث أنه يرفع من مستوى جودة وموثوقية الوحدات السكنية بما يؤدي إلى تخفيض تكاليف التشغيل والصيانة على المواطن" بهذه العبارات افتتح معالي وزير الإسكان "منتدى المساكن المستدامة وحفل تدشين نظام الجودة وتقييم الاستدامة"، الذي نظّمته وزارة الإسكان منتصف العام الجاري، بمركز الملك عبدالله للدراسات

على تحقيق مفهوم التنمية المستدامة بأبعادها الثلاثة، الاقتصادية، والاجتماعية، والبيئية.

وإن وزارة الطاقة والصناعة والثروة المعدنية والجهات ذات العلاقة شاركت خلال الثلاثة عقود الماضية بفاعلية في العديد من اجتماعات التنمية المستدامة. لقد كان لي شرف المشاركة، مع نخبة من مختصي وزارة الطاقة والجهات الأخرى، في اجتماعات قمة الأرض في ريو دي جانيرو 1992. كما كانت المملكة ضمن الدول التي توصلت إلى إعلان التنمية المستدامة بجوهانسبرج عام 2002 م. وبعد ذلك تم إدخال مفهوم الطاقة المستدامة للجميع في مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالتنمية المستدامة الذي عقد في ريو دي جانيرو بالبرازيل في

والأبحاث البترولية بمدينة الرياض. كما يسهم في تنمية الاستدامة في البناء السكني عن طريق وضع معايير مراقبة وضمان جودة المباني ورفع كفاءة استهلاك الطاقة والمياه، إلى جانب رفع مستوى التنافس بين الجهات الخاصة ذات العلاقة بفحص المباني وضمان جودتها، وبالتالي إيجاد عدد أكبر من المساكن ذات الجودة العالية، إلى جانب رفع مستوى كفاءة الأطراف في قطاع البناء وتحفيزهم، وتقليل المخاطر المحتملة والتكاليف المترتبة عليها.

وزير الدولة لشؤون الطاقة الأمير عبد العزيز بن سلمان:

إن المملكة العربية السعودية حريصة



منصة البناء المستدام تشمل المساكن قيد الإنشاء والجاهزة

معتمدين تم تأهيلهم في المعهد العقاري السعودي. وهذه المنصة تربط المستفيد المقبل على البناء بالمهندسين المختصين. هذا النظام سيشمل، لاحقاً، المساكن الجاهزة لتصبح إلى جانب المساكن قيد الإنشاء، وذلك من خلال معايير موحدة للفحص وإعطاء تقارير لحالة المبنى. كما يعمل البرنامج على نظام لتصنيف الاستدامة في المباني السكنية، الذي يهدف إلى تعزيز المباني المستدامة وتحسين نمط الحياة. وذلك من خلال قياس مدى تطبيق عناصر أهمها، استهلاك الطاقة والمياه، وجودة المواد، وجودة الهواء الداخلي وغيرها، ويتم تصنيف المباني حسب تطبيقها للمعايير المطلوبة.

العقار السعودي حيويًا وجاذبًا، ويتميز بالثقة والابتكار. ونعمل من خلال الذراع المعرفي للهيئة (المعهد العقاري السعودي) لاستجلاب أفضل الممارسات العالمية والمحلية، وذلك للعمل على رفع كفاءة و بناء قدرات القطاع العقاري، وتحفيز الاستثمار فيه. وإننا، من خلال برنامج استدامة، نتطلع لتحقيق أحد أهداف الرؤية، وهو أن تصنف ثلاثة مدن سعودية، على الأقل، ضمن أفضل 100 مدينة في العالم.

مدير نظام ضمان الجودة منصور المقبل:

إن النظام يتمثل في منصة تقنية توفر آلية لفحص جودة البناء، عبر مهندسين

عام 2012م، بعد عشرين عاماً من مؤتمر قمة الأرض، وكذلك تضمين الاتفاق تخطيط المدن وكفاءة الطاقة. إن استدامة المدن والمجتمعات المحلية تُعد أحد أهداف التنمية المستدامة السبعة عشر، التي تم إقرارها في العام 2016 خلال قمة الأمم المتحدة للتنمية المستدامة، وجاء مرتبطاً ببقية الأهداف وخاصة الهدف السابع المتعلق بالطاقة النظيفة، والهدف الثامن عن العمل اللائق ونمو الاقتصاد والهدف الثالث عشر الذي يتناول التغير المناخي.

محافظ الهيئة العامة للعقار: عصام المبارك:

إننا نتطلع في الهيئة بأن يكون قطاع

لتسهيل الوصول للخدمات المتاحة "مُلاك" يدشن تطبيقاً إلكترونياً لتنظيم علاقة شاغلي الوحدات السكنية



دشن برنامج "اتحاد الملاك" التابع لوزارة الإسكان تطبيقاً إلكترونياً يهدف إلى تسهيل عملية التواصل بين ملاك وشاغلي الوحدات السكنية ذات الملكية المشتركة، ويضم التطبيق الإلكتروني الذي يُعرض باللغة العربية ويدعم جميع أنظمة تشغيل الهواتف الذكية العديد من الخدمات الإلكترونية لتنظيم العلاقة بين الملاك، وارشيفاً لجميع المعلومات والوثائق المتعلقة بالاتحاد.

وأوضح المشرف العام على برنامج "مُلاك" المهندس مازن بن محمد الداوود أن التطبيق الإلكتروني الذي تم إطلاقه اليوم يرفع من نسبة التواصل بين ملاك وشاغلي الوحدات السكنية ذات الملكية المشتركة، حيث يضم العديد من المميزات التفاعلية كصفحة "التفاعل الاجتماعي" والتي يتم من خلالها مشاركة الأفكار والاقتراحات، والبهث المرئي، إلى جانب المناسبات العامة والخاصة، مؤكداً أن هذه الخطوة تهدف إلى توفير خدمات إلكترونية لتسهيل مشاركة الأفكار بين ملاك الوحدات، وتعزيز التواصل فيما بينهم.

وأضاف: "يمكن تلخيص الخدمات التي يقدمها تطبيق "مُلاك" في خمس نقاط رئيسية، إذ يمكن من خلاله الترشيح والتصويت لمجلس إدارة الاتحاد، والمشاركة في تصويت المجلس، والإطلاع على لائحته والتصويت عليها وعرض النتائج، كما يمكن من خلال التطبيق الإطلاع على الفواتير والقوائم المالية الخاصة بالاتحاد، والإطلاع على شهادة الاتحاد، وخطاب اعتماد الحساب البنكي، كما يتميز بتسهيل التواصل

بين الأعضاء من خلال صفحة "التفاعل

(Android) و (IOS). يذكر أن برنامج "اتحاد الملاك" يُعد أحد البرامج والمبادرات التي أعلنت عنها وزارة الإسكان ويهدف إلى تنظيم العلاقة بين ملاك وشاغلي الوحدات السكنية ذات الملكية المشتركة، عبر وضع وتطوير الأنظمة واللوائح وآليات الرقابة وتنظيم خدمات إدارة الممتلكات والمجمعات والمرافق، والقيام بالدور التثقيفي والتوعوي بما يضمن حفظ الحقوق وحسن الانتفاع ويعزز ثقافة التعايش المشترك، وأطلق البرنامج مؤخراً بوابة إلكترونية تضم العديد من الخدمات وتهدف إلى إثراء تجربة ملاك الوحدات العقارية ذات الملكية المشتركة، والاستفادة من خدمات البرنامج إلكترونياً، ويمكن زيارة البوابة الإلكترونية لبرنامج "اتحاد الملاك" من خلال الرابط التالي:

<https://mullak.sa>

الاجتماعي"، مؤكداً أن ستكون بمثابة الأرشيف الإلكتروني لأعضاء الاتحاد، حيث يمكن استعراض أرشيف التصويت الذي أُجري سابقاً، والإطلاع على كافة النتائج، كما يمكن التطبيق مستخدميه من إدارة خدمات مجلس الإدارة، واستعراض الخدمات المالية للاتحاد، والقدرة على متابعة الملف المالي وكافة تفاصيله.

وأشار الداوود إلى أن تدشين التطبيق الإلكتروني مرّ بأكثر من مرحلة، حيث بدأت إدارة البرنامج بحصر متطلبات المهتمين وتدوين احتياجاتهم، ثم مراجعة كافة الإجراءات التي تتم في مجالس إدارات الاتحادات، كما سعت بعد ذلك إلى خلق قنوات جديدة تساهم في زيادة إنتاجية مجلس الاتحاد، وترفع جودة أدائه، لافتاً إلى أن التطبيق متاح للأجهزة الذكية عبر نظامي



أكثر من 2.6 مليون زيارة للموقع

نصف مليون رسالة واتصال لخدمة مستفيدي "سكني" خلال عام

وتم خلال المرحلة الأولى تخصيص 282 ألف خياراً سكنياً وتمويلياً، وفي مطلع العام الجاري أعلنت عن مستهدف المرحلة الثانية من البرنامج بتخصيص 300 ألف خيار سكني وتمويلي، وشهد الأربعة الماضي الإعلان عن الدفعة الثامنة من البرنامج بتخصيص أكثر من 28 ألف خياراً سكنياً وتمويلياً تتوزع في مختلف مناطق المملكة، ليلبغ إجمالي ما تم تخصيصه خلال عام 2018 أكثر من 182 ألف تتوزع بين الوحدات السكنية تحت الإنشاء، والأراضي المجانية والقروض العقارية المدعومة بما يحقق نحو 60 في المئة من مستهدف البرنامج خلال العام 2018، تتوزع على 66400 قرص عقاري مدعوم، 52011 أرضاً سكنية مجانية، 2584 وحدة سكنية جاهزة، 61406 وحدات سكنية تحت الإنشاء.

التي تطرحها الوزارة والبالغ عددها 46 مشروعاً تحت الإنشاء، و20 للوحدات السكنية الجاهزة. وأكدت الوزارة أن عملية التواصل مع المستفيدين تهدف إلى تعريفهم بما يوفره برنامج سكني، واطلاعهم على المستجندات وتتم بشكل مستمر ضمن جهود القائمين على البرنامج في تقديم الخيارات السكنية والتمويلية المناسبة للمستفيدين، مبيّنة أن جميع قنوات التواصل متاحة للمستفيدين من خلال الرسائل النصية والاتصال المباشر، أو الرد على استفساراتهم من خلال حساب "العناية بالمستفيدين" في تويتر، أو تلقي المكالمات الهاتفية على الرقم المجاني للوزارة. وكانت وزارة الإسكان أعلنت مطلع العام الماضي 2017 عن إطلاق برنامج "سكني"

كشفت بيانات وزارة الإسكان عن إجراء القائمين على برنامج "سكني" أكثر من نصف مليون اتصال هاتفي ورسالة نصية للمستفيدين من البرنامج خلال عام، وذلك بهدف اطلاعهم على الخيارات السكنية التي توفرها الوزارة، إضافة إلى دعوتهم لزيارة المشاريع التي أطلقتها في مختلف مناطق المملكة، فيما بلغ عدد زوار الموقع الإلكتروني لـ "سكني" نحو 2.6 مليون زائر. وأظهرت بيانات برنامج "سكني" أنه تم إجراء 184.706 اتصالاً هاتفياً للمستفيدين المسجلين على قوائم الوزارة، فيما بلغ عدد الرسائل النصية التي تم ارسالها 315.628 رسالة نصية، تشمل التعريف بالخدمات التي تقدمها الوزارة، والخيارات التي تقدمها للمستفيدين، إضافة إلى تعريفهم بالمشاريع

استثناهم من الالتزامات الائتمانية الشهرية "العقاري": دعم المستفيدين من "سكني" يحتسب ضمن الدخل في "التمويل المسؤول"



على قوائم الانتظار حيث يمكنهم الاستفادة من خيار شراء وحدات سكنية على الخارطة والتي يتم تنفيذها بالشراكة مع المطورين العقاريين المؤهلين، أو شراء وحدة سكنية جاهزة من مشاريع وزارة الإسكان التي تتوزع في عدد من مدن ومحافظات المملكة، إضافة إلى خيار شراء وحدة جاهزة من السوق، أو البناء الذاتي، مشدداً على أن جميع هذه الخدمات يتم تقديمها للمستفيدين -الذين أبدوا جهوزيتهم- بشكل فوري من خلال الشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية.

وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، بالمشاركة مع عدد من الجهات الحكومية ضمن "برنامج الإسكان" للمساهمة في توفير الخيارات السكنية والتمويلية المناسبة لجميع المواطنين الموجودين على قوائم الانتظار، لافتاً إلى أنه وبدعم مع مؤسسة النقد العربي السعودي هناك مشاركة كبيرة وفاعلة لجميع البنوك والمؤسسات التمويلية لتوفير كافة الخيارات التمويلية المناسبة. وأكّد العمودي على أن جميع الخيارات أصبحت متاحة أمام المواطنين المسجلين

أكد صندوق التنمية العقارية أن المستفيدين المسجلين لدى وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية سيمنحون مميزات خاصة بعد تطبيق مؤسسة النقد العربي السعودي ل"مبادئ التمويل المسؤول للأفراد".

وأوضح المشرف العام على صندوق التنمية العقارية خالد العمودي في بيان صحفي تزامناً مع إعلان الدفعة الثامنة من برنامج "سكني" أن هناك ميزتين مهمة سيحصل عليها المستفيدين المسجلين في وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية، الأولى هي احتساب مبلغ الدعم الذي سيحصلون عليه من الوزارة أو الصندوق ضمن صافي الدخل الشهري للمستفيد، والميزة الثانية هي الاستثناء من شرط الـ55% كنسبة قصوى للاستقطاع، حيث يتاح لهم الحصول على 65 في المئة من صافي الدخل الشهري بما فيها مقدار الدعم.

وأشار المشرف العام على صندوق التنمية العقارية إلى أن وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية تسعى من خلال هذه التسهيلات التي تقدمها للمستفيدين إلى تمكينهم من الحصول على القرض العقاري المناسب لهم، مؤكداً أن هذه الخدمات تضاف إلى ما يتم تقديمه للمستفيدين من خيارات سكنية وتمويلية متنوعة تهدف إلى المساهمة في تحقيق المستهدف الرئيسي لبرنامج الإسكان برفع نسبة التملك إلى 60% خلال عام 2020، والوصول إلى 70% بحلول عام 2030. وأوضح أن هناك عدد من الجهود تُبذل من

تلبيةً لرغبات المستفيدين

”البناء الذاتي“ أحدث خيارات وزارة الإسكان لمستفيديها



للاستفسار
920002431

إذا عندك أرض ..
و جاهز تبني ..

احصل على تمويل عقاري لبناء وحدة
سكنية (تمويل البناء الذاتي)

للتسجيل يرجى زيارة الرابط التالي
www.sakani.housing.sa/product/SC



الإلكترونية لبرنامج ”سكني“ على الرابط التالي: <https://sakani.housing.sa/product/SC> منوّهاً إلى أنه سيتم التعامل مع كافة الطلبات ومعالجتها بالتأكد من القدرة المالية وجاهزية المستفيد والرد عليه خلال مدة زمنية مناسبة. وأشار إلى أن المتطلبات الأساسية للحصول على قرض ”البناء الذاتي“ تشمل صورة من سك الأرض، وإرفاق تعريف بالراتب، وصورة الهوية الوطنية وبطاقة العائلة، مضيفاً أن ”هناك متطلبات إضافية سيعمل المستشار العقاري على التواصل مع المستفيد لمساعدته في تنفيذها كإصدار رخصة البناء، ووجود مقاول للتنفيذ، إضافة إلى جداول الكميات وتزويده بالتوصية التمويلية التي تتوافق معه والجهة التمويلية الأنسب له“

ما تم إعلانه الشهر الماضي بإمكانية شراء وحدة سكنية جاهزة من السوق. وأضاف: ”تهدف الوزارة من خلال هذه الخيارات المتنوعة التي تقدمها إلى تلبية احتياج كافة المستفيدين المتقدمين على بوابة الدعم السكني، وتحقيق رغبتهم في تملك المسكن المناسب“، مؤكداً على أن إتاحة هذه الخيارات يهدف إلى تحقيق المستهدف الرئيسي برفع نسبة التملك إلى 60 في المئة بحلول عام 2020. وحول آليات الحصول على تمويل ”البناء الذاتي“ أوضح المتحدث الرسمي لوزارة الإسكان، أن جميع المستفيدين الذين يملكون أراضٍ ويرغبون ببنائها ولم يسبق لهم الاستفادة من برنامج ”سكني“، يمكنهم التقديم على طلب الحصول على قرض ”البناء الذاتي“ من خلال البوابة

أعلنت وزارة الإسكان عن إتاحة خيار البناء الذاتي لجميع المستفيدين المسجلين لديها، إذ يهدف إطلاق هذا الخيار إلى توفير كافة الطول السكنية أمام المستفيدين لتحقيق رغبتهم في اختيار المسكن المناسب لهم. وأوضح المتحدث الرسمي لوزارة الإسكان سيف بن سالم السويلم أن الوزارة درست كافة الطول التي يرغب المستفيدين فيها، ليأتي إطلاق ”البناء الذاتي“ كواحد منها، بعد أن تم الإعلان عن توفير 4 طول سابقة تتمثل في الوحدات السكنية على الخارطة ”تحت الإنشاء“ أو وحدة سكنية جاهزة من مشاريع الوزارة المتوزعة في عدد من مناطق المملكة، والأراضي التي تُقدم بشكل مجاني، والقروض العقارية المدعومة من صندوق التنمية العقارية بالشراكة مع البنوك والمؤسسات التمويلية، إضافة إلى

بالشراكة مع القطاع الخاص

بدء إجراءات البناء
في 19 مشروعاً إسكانياً



مشروع "تلال أبها"، ومشروع "تلال الغروب" في الدمام، ومشروع إسكان رابع، ومشروع "بساتين تبوك"، ومشروع "تلال الخميس"، ومشروع "درة المدينة المنورة". وكانت وزارة إسكان بدأت منذ سبتمبر الماضي الإعلان عن إطلاق مشاريعها بالشراكة مع القطاع الخاص، واتاحتها للمواطنين المستفيدين من الدعم السكني لاستكمال إجراءات الحجز النهائية، وتوزعت تلك المشاريع في مختلف مناطق المملكة، كما أنها تتنوع بين الفلل والشقق والتاون هاوس، لتلبية تطلعات كافة المستفيدين، وتواصل وبشكل شهري الإعلان عن مشاريع جديدة، وذلك لتحقيق مستهدفها برفع نسبة التملك إلى 60% بحلول عام 2020.

المشاريع، حيث من المنتظر أن توفر هذه المشاريع نحو 21 ألف وحدة سكنية، وبدأ بشكل فعلي التنفيذ في عشرة مشاريع بعد اكتمال البنية التحتية هي "مشروع درة تبوك" في تبوك، و"واحة الخميس" في خميس مشيط، و"الياسمين رزبدنس" في الدمام، و"الفريدة" في الدمام، و"مشروع الأحساء المبرز" في الأحساء، و"واحة تبوك" في تبوك، ومشروع "ديار الحساء" في الأحساء، ومشروع "نساخ تاون" في الدمام، ومشروع "البدراني" في القطيف، ومشروع إسكان الرياض "شقق"، إضافة إلى استكمال تسليم 3 مشاريع في مدينة الرياض هي ديار السعد والجوهره، وإشراق ليفينج، كما أن هناك ستة مشاريع في الإجراءات النهائية للتسليم هي

واصلت وزارة الإسكان تسليم مشاريع الوحدات السكنية تحت الإنشاء "البيع على الخارطة" للمطورين العقاريين المؤهلين، وذلك للبدء في تنفيذ تلك المشاريع السكنية لمستفيدي برنامج "سكني" الذين استكملوا إجراءات حجزهم النهائية، كما تعمل خلال الفترة المقبلة على استكمال الإجراءات النظامية مع عدد من المطورين العقاريين ليصل إجمالي المشاريع التي تم بدء العمل فيها أكثر من 19 مشروعاً سكنياً في مختلف مناطق المملكة، بما يمثل 42% من إجمالي المشاريع تحت الإنشاء التي تم الإعلان خلال الأشهر الماضية والبالغة 45 مشروعاً. وعملت وزارة الإسكان خلال الفترة الماضية على سرعة استكمال إجراءات بدء تنفيذ



يضم 316 فيلا حُجزت خلال يومين

وزير الإسكان يسلم الوحدات السكنية
لمستفيدي مشروع "العينة"



الحقيل خلال تفقده للوحدات السكنية

توفير البيئة الإسكانية المتكاملة ضمن الحي السكني. فيما أشاد المستفيدون بالجهود التي تبذلها وزارة الإسكان في إطار توفير المسكن الملائم لجميع المواطنين، معتبرين أن استكمال حجز المشروع خلال 48 ساعة من انطلاق معرض المعاينة والحجز يعكس تلبية لرغبات المستفيدين الذين تم التخصيص لهم وثقتهم بجودة تنفيذه وتناسب أسعاره والبالغة 500 ألف للفيلة وبقسط ميسر مدعوم يبدأ من 1600 ريال فقط. ويتيح المشروع، الذي نفذته الوزارة، 316 فيلا من طابقين بأربع غرف نوم في كل منها، وعلى مساحة 500 م²، كما يشمل مسجدين وثلاث مدارس وحدائق ومواقع مخصصة لمرافق خدمية متنوعة، ليكون مشروعاً سكنياً متكاملًا يوفر لسكانه جميع ما يحتاجون من خدمات. هذا، و يقع المشروع في مركز العيينة شمال مدينة الرياض، وعلى بعد أقل من 20 دقيقة من تقاطع طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز مع طريق الملك خالد.

تفقد معالي وزير الإسكان، الأستاذ ماجد بن عبدالله الحقيل، مشروع إسكان العيينة في منطقة الرياض الذي يشمل 316 وحدة سكنية من نوع "فيلة" جاهزة، حيث أطلع معاليه على استكمال إجراءات تسليم الوحدات للمستفيدين، كما التقى خلال جولته التفقدية بعدد من المستفيدين الذين تم تسليمهم وحداتهم ضمن المشروع. وأكد معاليه، خلال لقائه بعدد من المستفيدين، أن وزارة الإسكان من خلال برنامج "سكني" تحرص على تسليم الوحدات الجاهزة في المواعيد المحددة ضمن إجراءات ميسرة وواضحة، منوهاً إلى أن مشروع إسكان العيينة يمتاز بموقعه وتوافر المواقع المخصصة للمرافق للخدمة اللازمة إضافة إلى تكامل أعمال البنية التحتية، مشيراً إلى أنه تم خلال الفترة الماضية تسليم 86 أسرة لوحداتهم في مشروع العيينة ويتواصل حالياً تسليم 230 أسرة أخرى، كما أكد معاليه أن الوزارة ترحب بجميع المقترحات والملاحظات من المواطنين وتحرص على تنفيذها في إطار



وزير الإسكان مع أحد المستفيدين من المشروع

”إيجار“ يقلص خدمة توثيق العقود إلى 4 خطوات

خطوات توثيق عقد إيجار الموحد عبر خدمة التسجيل السريع



** بعد إدخال معلومات العقد يتم إرسال عقد الإيجار للتوثيق عبر بوابة أبشر



تواصلوا معنا
@ejar.sa
info@ejar.sa
www.ejar.sa
920005226

أو عدم تسجيل العقود في شبكة إيجار، أو تقديم بلاغات أخرى، مع إمكانية اختيار الموقع ورفع المرفقات مثل الصور التي يمكن أن تشمل صورة العقد أو لوحة مكتب الوسيط العقاري.

يذكر أن إطلاق شبكة ”إيجار“ جاء تفعيلًا لقرار مجلس الوزراء رقم 131 والقاضي بإنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار وذلك لتيسير إجراء التعاملات الإيجارية وإثباتها وتعزيز الثقة بين أطرافها، وتسجيل الالتزامات المتبادلة بين المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين في قطاع المساكن المعدة للإيجار. كما توفر الشبكة الإلكترونية وخدمة توثيق العقود عدد من المزايا لأطراف العملية الإيجارية منها السداد الإلكتروني وإصدار سندات القبض والصرف إلكترونياً وضمان واجبات والتزامات الصيانة وسداد الفواتير وغيرها من المزايا.

السكني والتجاري وتحسين أداء قطاع الإيجار ورفع مساهمته في الناتج المحلي. واطلق برنامج ”إيجار“ مسبقاً خدمة البلاغات على مخالقات منشآت الوساطة العقارية عبر تطبيق ”وسطاء عقاريون“، إذ يتيح التطبيق للمواطنين والمقيمين من مستأجرين أو ملاك تقديم البلاغات وإرسالها إلى فريق الرقابة والإشراف في برنامج ”إيجار“، كما يتيح التطبيق الذي يمكن تحميله على أجهزة الهواتف الذكية، البحث عن عناوين الوسطاء العقاريين المعتمدين للتأجير عبر ”عقد إيجار الموحد“ إلى جانب تقديم البلاغات واستعراض أهم المخالفات الشائعة مثل ممارسة النشاط العقاري من قبل شخص غير سعودي، أو تجاوز عمولة البيع أو الإيجار المحددة نظاماً من قيمة العقد، أو أخذ عمولة على التجديد، أو مزاوله نشاط عقاري مع نشاط تجاري آخر في نفس الموقع،



دشن برنامج ”إيجار“ التابع لوزارة الإسكان خدمة التسجيل السريع التي تتيح توثيق وتسجيل بيانات العقود الإيجارية بمدة لا تتجاوز ثمانية دقائق وذلك عبر بوابة ”إيجار“ الإلكترونية (ejar.sa)، متضمنة معالجة الحالات الاستثنائية كالتي ليس لها حساب في منصة ”أبشر“، بالإضافة إلى مزايا أخرى منها الاستفادة من خدمات الربط مع الجهات الحكومية لتسهيل عملية إدخال البيانات.

ويعد برنامج ”إيجار“ شبكة إلكترونية متطورة تقدم طولا تكاملية لقطاع الإيجار السكني حالياً والتجاري في المستقبل القريب، ويعمل على تنظيم العلاقة بين كافة أطراف العملية التأجيرية (مؤجر، مستأجر، وسيط عقاري) وذلك عن طريق توثيق العقود وحفظ حقوق جميع الأطراف ذات العلاقة. ويسعى البرنامج لأن يكون المحرك الرئيس لتطوير وزيادة الثقة بقطاع الإيجار، وتحسين البيئة الاستثمارية فيه بما يضمن استدامته وتطويره، إلى جانب تأهيل وتطوير منشآت الوساطة العقارية، كما يهدف البرنامج إلى تنظيم العلاقة باعتماد العقد الموحد الذي يعتبر بمثابة سند تنفيذي، إضافة إلى تقليل حجم القضايا المنظورة في وزارة العدل والمتعلقة بالقطاع الإيجاري من خلال إيجاد إطار قانوني منظم للعلاقة بين الأطراف المختلفة، وستساهم هذه الآلية بدعم الاقتصاد الوطني عبر تنظيم سوق الإيجار

ويعلن تفعيل الدفع المتعدد عبر خدمة "سداد"

خطوات خدمة الدفع الإلكتروني عبر خدمة التسجيل السريع



- 1 الوصول لخطوة بيانات العقد
بيانات العقد
- 2 اختيار طريقة الدفع
الدفع عن طريق الحساب البنكي
الدفع عن طريق خدمة "سداد"
- 3 أضف رقم آي بان الخاص بالمؤجر
اسم المحترف
SAXXXXXXXX
فقط في حال لم يتم إضافته من قبل
- 4 اختيار دورة سداد الإيجار
ميزة الدفع الشهري أصبحت متاحة

تواصلوا معنا
@ejar_sa
info@ejar.sa
www.ejar.sa
920005226

وزارة الإسكان
EJAR

أطلق برنامج "إيجار"، التابع لوزارة الإسكان، خاصية السداد الإلكتروني عبر خدمة "سداد"، وتتيح هذه الميزة إمكانية دفع الإيجار إلكترونياً، وتحديد آلية الدفع، المناسبة، سواء الشهري، أو الربع سنوي، والنصف سنوي، والسنوي، مبيّناً أن إطلاق هذه الخدمة يقدم العديد من التسهيلات لأطراف العملية الإيجارية، حيث يسهم في تيسير عملية الدفع بالنسبة للمستأجر، إضافة إلى تنظيم عملية التحصيل بالنسبة للمؤجر.

وأوضح "إيجار"، في بيان صحفي، أن هذه الخدمة التي يتم تقديمها من خلال "الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار"، توفر خاصية الدفع الإلكتروني من خلال خدمة "سداد"، لتغني طرفي العقد (مؤجر ومستأجر) عن التعاملات النقدية، والتي كانت تتم عن طريق الوسيط العقاري المعتمد، مؤكداً أن السداد الإلكتروني يعتبر إثباتاً معتمداً لعملية سداد الأجرة، إضافة إلى أن هذه الخدمة تسهل من إجراءات التحصيل المالي، وتساعد في مراقبة التعاملات المالية. كما أنها تحفظ حقوق طرفي العملية الإيجارية.

وتأتي هذه الخطوة تطبيقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (131) بإنشاء الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار، وذلك لتيسير إجراء التعاملات الإيجارية وإثباتها وتعزيز الثقة بين أطرافها، وتسجيل الالتزامات المتبادلة بين المؤجرين والمستأجرين والوسطاء العقاريين، في قطاع المساكن المعدة للإيجار، كما نص القرار على أن تنسق وزارة الإسكان مع مؤسسة النقد العربي السعودي لوضع الترتيبات اللازمة لتوفير خدمة السداد الإلكتروني لمدفوعات عقود الإيجار التي

واستدامة قطاع الإيجار العقاري، وضمان حقوق أطراف العملية الإيجارية. وهو ما تبلور بإطلاق عقد إيجار الموحد، والذي يعامل بصفته سنداً تنفيذياً، مما يقلص النزاعات المحتملة ويضمن لها سرعة وسهولة، كما توفر الشبكة الإلكترونية عدداً من المزايا لأطراف العملية الإيجارية منها السداد الإلكتروني، وإصدار سندات القبض والصرف الإلكترونية، وضمان واجبات والتزامات الصيانة، وسداد الفواتير وغيرها من المزايا التي تعمل وزارة الإسكان على إطلاقها.

تبرم عبر الشبكة، وتوفير معلومات السداد المتاحة. وتستهدف خدمتي دورات السداد والدفع الإلكتروني كل من المؤجر والمستأجر، ومن المتطلبات الضرورية لتنفيذ خدمة الدفع الإلكتروني وجود حساب للمؤجر في الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار حيث يتم من خلاله إضافة كافة البيانات ومن أهمها رقم الحساب البنكي "الآي بان". يذكر أن برنامج إيجار أطلق رسمياً في 12 فبراير 2018 لتحقيق عدة أهداف تسعى من خلالها وزارة الإسكان، على تنظيم



إطلاق خيار شراء الوحدات الجاهزة والبناء الذاتي أكثر من 200 ألف خيار سكني وتمويلي خلال 9 أشهر

8300 الدفعة من القروض العقارية والبالغة 8300 قرض عقاري شملت جميع مناطق المملكة بناء على قوائم الانتظار، منوهاً إلى حرص الصندوق على تقديم الحلول الملائمة للمستفيدين من خلال مجموعة من الخدمات والتسهيلات.

وتطرق العمودي إلى مبادئ التمويل المسؤول للأفراد وأثره الإيجابي لمستفيدي الوزارة، إذ يتم احتساب الدعم الحكومي الموثق مع المواطن تعاقدياً والمقدم من وزارة الإسكان أو صندوق التنمية العقارية، ضمن إجمالي الدخل الشهري للعميل وذلك لمنتجات التمويل العقاري.

وأشار العمودي إلى أن الصندوق العقاري من خلال شراكته مع البنوك والمؤسسات التمويلية يحرص على توفير كافة الخيارات أمام المستفيدين، إذ يمكنهم الحصول على القرض لشراء الوحدات السكنية الجاهزة أو التي تكون تحت الإنشاء، إلى جانب البناء الذاتي وكذلك تمويل القرض القائم، بما يخدم جميع الفئات من قوائم الانتظار وبما يسهم في تسريع استفادتهم من القروض.

برنامج "سكني" في توفير المزيد من الخيارات السكنية للمستفيدين من الدعم، مشيراً إلى أن البرنامج يواصل سياسته في زيادة أرقام التخصيص بشكل تصاعدي، من خلال ضخ المزيد من الخيارات (الوحدات السكنية) المتنوعة لسوق الإسكان، بأسعار تتراوح بين 250 إلى 750 ألف ريال سعودي، بمساحات وخيارات متنوعة، وفي بيئة سكنية متكاملة. وواصل برنامج "سكني" خلال الفترة الماضية تسليم عدد من الوحدات السكنية الجاهزة، وكذلك الأراضي المجانية للمستفيدين الذين تم التخصيص لهم، في الدفعات السابقة من برنامج "سكني" في مختلف المدن والمحافظات والمراكز، وتجدر الإشارة إلى أن معارض المشاريع تحت الإنشاء التي تتم بالشراكة مع المطورين العقاريين المؤهلين تشهد تزايد في نسب الحجوزات، ويتواصل إطلاق المزيد من المعارض لدعوة المستفيدين المخصص لهم لاستكمال إجراءاتهم.

بدوره، أكد المشرف العام على صندوق التنمية العقارية خالد العمودي، أن هذه

نجحت وزارة الإسكان وصندوق التنمية العقارية في توفير نحو 72% من الخيارات السكنية والتمويلية المستهدفة ضمن المرحلة الثانية من برنامج سكني 2018، والذي يصل إلى 300 ألف خيار سكني وتمويلي للمواطنين في جميع مناطق المملكة، فيما واصل البرنامج تقديم المزيد من الخيارات التي تأتي في إطار التسهيل على المستفيدين ومن ذلك إطلاق خيار القرض لشراء الوحدات السكنية الجاهزة من السوق، وكذلك خيار البناء الذاتي لمن يملكون أراضٍ ولم يسبق لهم الاستفادة من برنامج "سكني".

وشهدت الدفعة التاسعة الإعلان عن 25,472 خياراً سكنياً وتمويلياً في مختلف مناطق المملكة، ليتجاوز 207 خيارات سكنية وتمويلية خلال المرحلة الثانية من سكني 2018، وبمجموع 498,617 خياراً سكنياً وتمويلياً، منذ إطلاق المرحلة الأولى من سكني العام الماضي.

وأوضح الرئيس التنفيذي للشركة الوطنية للإسكان محمد بن صالح البطي، استمرار

بوابة إلكترونية لإصدار شهادة تحمّل ضريبة المسكن الأول



دعت وزارة الإسكان والهيئة العامة للزكاة والدخل المواطنين كافة الراغبين في تملك المسكن الأول، ممن تنطبق عليهم الشروط الواردة في الأمر الملكي القاضي "بتحمل الدولة ضريبة القيمة المضافة للمسكن الأول عما لا يزيد على 850 ألف ريال من سعر شراء المسكن"، إلى إصدار شهادة إلكترونية عن طريق زيارة البوابة الإلكترونية التي تم إطلاقها.

وأعلنت في وقت سابق عبر بيان صحفي مشترك أنه يمكن للمواطنين الذين تنطبق عليهم الشروط، تسجيل طلباتهم إلكترونياً وإصدار شهادة إلكترونية تثبت أحقيتهم بتحمل الدولة دفع ضريبة القيمة المضافة للمسكن الأول، مؤكداً أنه يمكن لأي مواطن شراء مسكنه الأول دون أن يدفع ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الشراء، وبما لا يتجاوز سقف الأسعار حسب الأمر الملكي، وذلك من خلال تسجيل بياناته في البوابة الإلكترونية المخصصة لتحمل الضريبة عبر الرابط التالي (vat.housing.sa).

وستتولى وزارة الإسكان معالجة البيانات والتأكد من مطابقتها للشروط، ثم إصدار شهادة استحقاق تفيد بأهلية المواطن الراغب بالشراء، يقوم بتقديمها إلى مورد العقار عند الشراء، وسوف يتم سداد ضريبة القيمة المضافة إلى المورد مباشرة عن طريق الوزارة، بعد التحقق من سلامة عملية البيع والشراء واستلام جميع الوثائق المطلوبة للسداد من مورد العقار. من جهتها، أكدت وزارة الإسكان أن جميع المستفيدين المدرجين رسمياً في قوائم الوزارة الحالية، أو قوائم صندوق التنمية العقارية سوف تتم إضافتهم بشكل آلي

إلى المنظومة الإلكترونية، مبيّنة أن أي مواطن يرغب في تملك المسكن الأول يمكنه الاستفادة من تحمل ضريبة القيمة المضافة حتى وإن لم يكن من المدرجين ضمن قوائم الوزارة أو الصندوق. وكان مطلع العام الجاري 2018م شهد إصدار حزمة من الأوامر الملكية، التي تهدف إلى تخفيف الأعباء الاقتصادية عن المواطنين، ومن تلك الأوامر تحمّل الدولة ضريبة القيمة المضافة عما لا يزيد على مبلغ (850.000 ألف) ثمان مئة وخمسين ألف ريال من سعر شراء المسكن الأول للمواطن. كما أعلنت 16 جهة حكومية مطلع العام

الجاري إطلاق "برنامج الإسكان" أحد برامج تحقيق رؤية المملكة 2030، الذي يهدف إلى توفير طول سكنية للأسر السعودية، مستهدفاً رفع نسبة التملك إلى 60% بحلول عام 2020، والوصول إلى 70% بحلول عام 2030م، وسيتم من خلال البرنامج تنفيذ العديد من المبادرات التي تقدم حلولاً سكنية متكاملة للمواطنين للحصول على الخيار السكني المناسب لهم، وذلك بتضافر جهود تلك الجهات وتذليل كل العقبات التي تحول دون تنفيذ مبادراتها المتعلقة بتمكين المواطنين من تملك المسكن



تضمن الجودة العالية

7 تقنيات حديثة لبناء مشاريع "الإسكان" الحالية

بدأت وزارة الإسكان تفعيل 7 تقنيات بناء حديثة لتنفيذ مشاريعها الحالية التي تتم بالشراكة مع القطاع الخاص، فيما تتواصل الجهود لجلب المزيد من التقنيات الأخرى للمشاريع المستقبلية التي تعتزم الوزارة تنفيذها خلال الفترة المقبلة، وسبق وأن أعلنت عنها ضمن برنامج "سكني".

7 تقنيات حديثة

الهيكل

- 1 نظام الخرسانة سابقة الصب المعزولة
تصنع ألواح الخرسانة في قوالب متعددة
الاستعمال ونقلها إلى موقع البناء
- 2 الخرسانة الخلوية خفيفة الوزن
تصنع الخرسانة بالطرق التقليدية
وإضافة الألمنيوم ومواد أخرى
- 3 القوالب الخرسانية المعزولة
صب الخرسانة في قوالب من
التولسترين لضمان العزل الحراري
- 4 القوالب النفقية
صب الجدران والأرضيات بعملية
واحدة عبر استخدام إطار حديدي
- 5 الهياكل الحديدية الخفيفة
جوانب حديثة يتم تصنيعها على درجات
حرارة منخفضة ويتم شحنها إلى الموقع
لتركيب ألواح الخرسانة

الوحدات مسبقة الصنع

- وحدات الخرسانة الجاهزة
وحدات وغرف مبنية في المصنع،
يتم نقلها إلى موقع البناء لتتركب
- وحدات جاهزة من
الحديد الخفيف
إطار هيكل مبني من أعمدة الحديد
العمودية والأعمدة الأفقية، يتم
تركيبها في شبكة مستطيلة لدعم
الأرضيات والسقف وجدران المبنى

سكني

وكشف المتحدث الرسمي في وزارة الإسكان سيف بن سالم السويلم عن البدء في تنفيذ عدد من مشاريع الوزارة باستخدام تقنيات بناء حديثة تضمن الجودة العالية وتقدم كافة الضمانات للمستفيدين من تلك المشاريع، مشدداً على أنه لا تزال هناك جهود كبيرة للاستفادة من تقنيات أخرى، في المشاريع المستقبلية.

وأشار إلى أن معظم المشاريع الحالية للوزارة سيتم تنفيذها باستخدام 7 تقنيات بناء عالمية حديثة، مبيّناً أن تلك التقنيات تتضمن خمس نماذج حديثة في مجال الهياكل هي نظام الخرسانة سابقة الصب المعزولة، والخرسانة الخلوية خفيفة الوزن، والقوالب النفقية، والهياكل الحديدية الخفيفة، أما في مجال التركيبات فهناك نموذجين للوحدات مسبقة الصنع هما، وحدات الخرسانة الجاهزة، ووحدات جاهزة من الحديد الخفيف.

وأكد على أن الوزارة تهدف إلى تبني أفضل الممارسات العالمية في مجال تقنيات البناء الحديثة وذلك لتحسين وتسريع طرق البناء في المملكة، حيث تتميز تلك التقنيات بتوفير نحو 30% من التكلفة النهائية للبناء على أقل تقدير، بالإضافة إلى المساعدة على إنجاز البناء بسرعة تعادل ثلاثة أضعاف الطرق التقليدية، مشدداً على أن استراتيجية الوزارة تركز على 3 أهداف رئيسية تتمثل في السعر المناسب، والجودة العالية، وسرعة الإنجاز.

وبيّن السويلم أن الوزارة تحرص على الاستفادة من التجارب العالمية في تقنيات البناء الحديثة لتحقيق أهدافها بتوفير الوحدات السكنية التي يتم الإعلان عنها عبر برنامج "سكني" منتصف كل شهر، والالتزام بتنفيذها في الوقت المحدد وذلك لرفع نسبة التملك إلى 60% بحلول عام 2020م، لافتاً إلى أن استخدام وسائل البناء التقليدية في تشييد المنازل تستغرق زمناً طويلاً عند مقارنته بالتقنيات الحديثة، فيما يمكن اختصار ذلك الوقت من خلال الاستفادة من التطور المتسارع في هذا المجال.

تنفيذه بالشراكة مع إحدى أكبر الشركات الصينية المتخصصة في هذا المجال". وأفاد بأنه "وفي إطار الجهود المتواصلة، يجري العمل على جلب أفضل التقنيات العالمية في هذا المجال من خلال التواصل مع المصنّعين والمطورين حول العالم، وذلك للدخول إلى السوق السعودي، ما ينعكس بشكل كبير على تلبية احتياجات المستفيدين من الدعم السكني"، مؤكداً أنه تم العمل خلال الفترة الماضية على إيجاد الأنظمة والتشريعات التي تضمن استقطاب أفضل الخبرات العالمية في هذا المجال، وتحفيز الاستثمار في المجال العقاري في المملكة.

وأضاف: "العديد من دول العالم المتقدمة شرعت في استخدام تلك التقنيات في بناء المنازل منذ زمن، حيث انتهت من استخدام الجيل الثالث من هذه التقنية، وهي في طريقها لتطوير الجيل الرابع من الصناعة أو ما يعرف بـ"إنترنت الأشياء"، فيما كان قطاع البناء في المملكة معتمداً على الطرق التقليدية أو تقنيات الجيل الأول التي تتم بطرق تقليدية"، مشدداً على أن الوزارة تسعى في الوقت ذاته إلى استقطاب الخبرات العالمية في هذا المجال، من خلال عقد الشراكات أو مساهمة شركات عالمية في تنفيذ المشاريع كما يحدث في مشروع تلل الغروب في محافظة جدة الذي سيتم

توفر قرابة 22 ألف وحدة سكنية 11 مشروعاً سكنياً في الرياض خلال عام



ويقع مشروع بيوت الزامل في مخطط المعالي بحي الجنادرية ويتميز بسهولة الوصول إليه حيث أنه ملتقى لعدد من الطرق الرئيسية وهي طريق الدمام، طريق خريص، طريق الشيخ جابر، طريق الجنادرية، ويتميز موقع المشروع بتوفر جميع الخدمات من مساجد ومدارس وحدائق وشبكات مياه وكهرباء إنارة بالإضافة، إلى قربه لعدد من المشاريع والمعالم الحيوية. أما إسكان الرياض 1 فهو يمثل خياراً مميزاً لراغبي السكن في الشقق حيث يوفر 168 شقة، بأسعار تبدأ من 410,753 ريال، ويتكون المشروع من 6 عمائر، كل منها

لأرض الوزارة الواقعة شمال مدينة الرياض، حيث من المنتظر أن توفر، خلال العام الجاري، أكثر من 10 آلاف وحدة سكنية، وذلك بهدف إنشاء مجمع سكني متكامل الخدمات والمرافق، يشمل المواقع الترفيهية والخدمية والتجارية، إضافة إلى مواقع مخصصة للجهات الحكومية. ويمثل مشروع بيوت الزامل أحد هذه المشاريع التي أطلقتها الوزارة بالتعاون مع القطاع الخاص، حيث يوفر 155 فيلا مقامة على مساحة 41776 متر مربع، وبأسعار تبدأ من 635 ألف ريال ومساحات تصل إلى 320 متراً مربعاً.

بلغ عدد المشاريع الإسكانية التي أعلنت عنها وزارة الإسكان، عبر برنامج "سكني" في مدينة الرياض لهذا العام، 11 مشروعاً بالشراكة مع القطاع الخاص، ممثلاً بالمطورين العقاريين المؤهلين، توفر ما مجموعه 21991 وحدة سكنية تتنوع بين شقق وفلل وتاون هاوس، وهي مشاريع بيوت الزامل، وإسكان الرياض 1، وإشراق ليفنج، وبوابة الشرق، ومعالي عنان، ودواوين الجزيرة، وديار السعد، والسلطان وباريزيانا، ومرسية، ورايبة الشرق. وتتوزع هذه المشاريع في عدد من أحياء مدينة الرياض، إلا أن النصيب الأكبر سيكون



على مساحة 17553 م²، كما يوفر مشروع باريزيانا الذي يقام على مساحة تبلغ 813642 م²، عدد 1267 وحدة سكنية جاهزة من نوع شقق.

وتتنوع الوحدات السكنية في مشروع "مرسية" ما بين تاون هاوس وشقق تحت الإنشاء، إذ يوفر 5590 وحدة سكنية تقام على مساحة 2,733,880 م²، وأخيراً مشروع رابية الشرق الذي يقام على مساحة 302,782 م²، ويوفر 1093 وحدة سكنية تحت الإنشاء ما بين فلل وشقق.

ولعل أهم ما يلفت الانتباه في المشاريع المشتركة بين وزارة الإسكان ومطوري القطاع الخاص هو مواقعها المميزة وتنوع النماذج والمساحات والأسعار وأيضاً توفر المشاريع على العديد من المرافق التي تتيح بيئة حياة مناسبة للمستفيدين.

بأكمله - ويوفر المشروع 3 نماذج سكنية هي تاون هاوس بمساحة أرض 200 متر ومسطح بناء ٢٥٠ متراً، وفلل دوبلكس بمساحة أرض 250 متراً ومسطح بناء ٣١٣ متراً مربعاً، وفلل بمساحة أرض 350 متراً مربعاً ومسطح بناء ٣٨٩ متراً، وبأسعار تبدأ من 499 ألف ريال، ويحوي المشروع 20 مسجداً و12 مدرسة و5 حدائق ومركزين ثقافيين وصحي.

أما مشروع إسكان الرياض - ديار سعد فيقوم على مساحة 133,098 متراً مربعاً تتوزع عليها 601 وحدة سكنية من نوع تاون هاوس بأسعار تبدأ من 618,420 ريال، كما يحوي المشروع مسجداً ومرمقاً تجارياً و9 ملاعب أطفال وروضة.

فيما يوفر مشروع إسكان السلطان 77 وحدة سكنية جاهزة من نوع شقق تقام

تحتوي 7 أدوار وفي كل دور شقق، وعملت وزارة الإسكان على تهيئة البنية التحتية للموقع بالكامل من شبكات الطرق الداخلية، والإنارة والتشجير والحدائق بالإضافة إلى المساجد والمدارس وذلك وفقاً لأعلى المعايير التخطيطية.

ويوفر مشروع إشراق ليفنج 2,096 تاون هاوس وفيللا في موقع استراتيجي مميز شمال الرياض وغرب مطار الملك خالد الدولي، ويحوي المشروع على جامع و6 مساجد و6 مدارس و7 مرافق تجارية و7 ملاعب أطفال، ويوفر المشروع المقام تحت إشراف وزارة الإسكان وحدات سكنية تصل مساحتها إلى 359 متراً مربعاً وبأسعار تبدأ من 686 ألف ريال.

ويمثل مشروع بوابة الشرق الذي أطلقتته الوزارة، بالتعاون مع القطاع الخاص، أحد أكبر مشاريع الإسكان في مدينة الرياض حيث يحوي 5,968 فيلا موزعة على مساحة تزيد عن 6.5 مليون متر مربع وبأسعار تبدأ من 645 ألف ريال، ويحتوي المشروع على جامعين للصلاة و29 مسجداً، و15 مدرسة، و48 مرفقاً تجارياً، و41 حديقة وملعباً للأطفال، مع مركزين أمنيين، ومركز دفاع مدني.

ويقدم مشروع إسكان معالي عنان 443 تاون هاوس مقامة على مساحة 105,831 متراً مربعاً، ضمن مخطط متكامل يحوي المدارس والمساجد والحدائق والمباني الحكومية والعديد من المرافق العامة، ويقع المشروع قرب طريقي الدمام وخريص ما يجعل الوصول إليه من جميع المواقع في الرياض سهلاً ويسيراً. ويقدم المشروع وحدات سكنية تصل مساحتها إلى 305 متراً مربعاً وبأسعار تبدأ من 670 ألف ريال.

ويأتي مشروع دواوين الجزيرة كمشروع إسكاني عملاق يوفر 4,400 فيلا سكنية مقامة على مساحة 1,26 مليون متر مربع، ويقع المشروع على شارع الإمام مسلم وشارع الإمام مالك، وتقدر المساحة التجارية داخل المشروع بـ ٣٠٠ ألف متر مربع - أي حوالي 6 في المئة من المشروع



المشاريع توفر شقق وفلل وتاون هاوس

ثلاث جوائز إقليمية حصدها وزارة الإسكان في دبي "الأراضي البيضاء" و"اتحاد الملاك" يحققان الأفضلية



برنامج "الأراضي البيضاء" حاز على جائزة التميز في تطبيق نظم المعلومات الجغرافية

استخدام التكنولوجيا والأنظمة في عمليات التقييم والعمل على تطويرها. وأكد وكيل وزارة الإسكان للأراضي والتنظيم الاسكاني المهندس محمد بن أحمد المديهم أن حصول البرنامج على هذه الجائزة، يؤكد حرص الوزارة على استخدام أدق الأنظمة والبرمجيات المستحدثة في التقنيات الجغرافية، خصوصاً أن الاستعانة بتلك الأنظمة يضمن دقة وعدالة عملية التقييم للأراضي البيضاء، إذا ما وضعنا في الحسبان اسهام هذه التقنيات في تقييم الأراضي الواقعة

المتحدة، ويتخلل المؤتمر الذي عقد في دبي، العديد من ورش العمل المتخصصة في تقنيات نظم المعلومات الجغرافية، إذ جاء فوز البرنامج بالجائزة التي كانت بعنوان "الدقة في تقييم الأراضي باستخدام نظم المعلومات الجغرافية"، بناء على ترشيحات لجنة اختيار الفائزين المتخصصة في مجال الأنظمة الجغرافية وفق مجموعة من أدق المعايير التي وضعتها اللجنة. ويأتي حصول برنامج "الأراضي البيضاء" على هذه الجائزة كخطوة لضمان تحقيق الأهداف التي وضعها البرنامج، وتعزيز

ثلاثة جوائز إقليمية حصدها برنامج وزارة الإسكان تتمثل في برنامج "الأراضي البيضاء" و"اتحاد الملاك" بالإضافة إلى الشركة الوطنية لخدمات الإسكان الفائزة بأفضل مبادرة حكومية، كان ذلك ضمن مؤتمر "جي آي اس" وفعاليات جائزة العقارات الخليجية 2018 والتي أقيمت في دبي. وحاز برنامج "الأراضي البيضاء" التابع لوزارة الإسكان على جائزة التميز في تطبيق نظم المعلومات الجغرافية (ر)، وذلك خلال مؤتمر "جي آي أس وركس" (GISWORX) الذي يعقد سنوياً في دولة الامارات العربية



”الشركة الوطنية“ تحصل على جائزة أفضل شركة لإدارة اتحاد الملاك

وحدة سكنية، وتمكن هذه التسهيلات التي تقدمها المبادرة من تقليص المدة الزمنية لإنشاء الاتحادات من فترة تصل إلى 12 شهراً إلى أقل من 28 يوم. يذكر أن تنظيم قطاع الإسكان في المملكة شهد في فبراير الماضي إطلاق 16 جهة حكومية لبرنامج الإسكان والذي يُعد أحد برامج تحقيق رؤية 2030، ويهدف إلى تحسين السياسات والأنظمة وإزالة العوائق التي تواجه القطاع الإسكاني، وتمكين المواطن من تملك المنزل الأول بما يحقق رفع نسبة التملك السكني للمواطنين إلى 60 في المئة بحلول عام 2020. وكانت دائرة الأراضي والأملك في دبي قد أعلنت في نوفمبر الماضي عن إطلاق النسخة الثانية من جائزة العقارات الخليجية التي تستهدف كافة الشركات العاملة في القطاع العقاري بمنطقة الخليج العربي. وتأتي هذه الجائزة لتشجيع أفضل الممارسات المبتكرة المتبعة من قبل شركات التطوير العقاري والوساطة وإدارة المرافق والخدمات الهندسية والقانونية والمقاولين والاستشاريين، وشهدت الجائزة مشاركة نحو 69 شركة من 8 دول تضم بالإضافة إلى السعودية، والإمارات والبحرين والكويت، وعمان، المالديف، ومصر والهند.

يتوافق مع قدراتهم ويتلاءم مع رغباتهم وفي السياق ذاته، حصدت الشركة الوطنية لخدمات الإسكان التابعة لوزارة الإسكان جائزتين إقليميتين في المجال العقاري، وذلك ضمن فعاليات جائزة العقارات الخليجية 2018 التي تنظمها دائرة الأراضي في مدينة دبي أيضاً. وقد حصلت الشركة على جائزة أفضل مبادرة حكومية، بالإضافة لجائزة أفضل شركة لإدارة اتحاد الملاك، وذلك نتيجة السياسات والأنظمة التي وضعتها الوزارة من خلال مبادرة اتحاد الملاك والمتضمنة سرعة الانجاز واتمته كافة الإجراءات. وقد تسلم الجوائز المهندس محمد بن فيصل بن معمر. وتعد مبادرة اتحاد الملاك التابعة لوزارة الإسكان إحدى سياسات الإسكان في مجال التنظيم، وتهدف المبادرة إلى تنظيم العلاقة بين ملاك وشاغلي الوحدات السكنية ذات الملكية المشتركة من خلال وضع الأنظمة واللوائح وآليات الرقابة وتنظيم خدمات إدارة الممتلكات والمجمعات والمرافق، والقيام بالدور التثقيفي والتوعوي بما يضمن حفظ الحقوق وحسن الانتفاع ويعزز ثقافة التعايش المشترك، وتم من خلال المبادرة العمل على أتمتة وتسجيل إجراءات إنشاء الاتحادات، حيث تم إنشاء أكثر من 1244 اتحاداً حتى الآن لأكثر من 36 ألف

داخل النطاق العمراني المستهدف في المدن الخاضعة للنظام في المملكة العربية السعودية، ومقديماً شكره بهذه المناسبة للجهات التي اسهمت في نجاح البرنامج. من جهته، ثمن مدير ادارة الانظمة الجغرافية في وزارة الاسكان المهندس عبدالعزيز بن عبدالله القحطاني، الجهود المبذولة للوصول الى اعلى مستوى في دقة المعلومات وترباطها بين النظم الالكترونية المختلفة مروراً بالربط الالكتروني العالي بين الوزارة والوزارات والجهات الحكومية وشبه الحكومية المشاركة. يذكر أن نظام تقييم الأراضي الذي استحدثته الوزارة، تم عبر كادر من الشباب السعودي خلال فترة وجيزة، إذ تتسم طريقة التقييم المستخدمة في البرنامج بالعدالة والشفافية، حيث تتم عن طريق نظام تقني كامل دون أي تدخل يدوي في قيمة الأرض أو الرسوم المفروضة عليها. ويعد برنامج الرسوم على الأراضي البيضاء أحد أبرز البرامج التي تعمل عليها وزارة الإسكان في إطار سعيها لتحقيق التوازن الأمثل بين العرض والطلب، وتحرير الأراضي غير المستغلة داخل الكتل العمرانية لتوفير المزيد من المساكن، بما يسهم بالتالي في تمكين جميع الفئات من الحصول على السكن الملائم الذي



4 تحديات تمويلية تغلب عليها صندوق التنمية العقارية

"القرض العقاري"، والتي أصبح من الممكن أن يتم تمويلها من البنوك المشاركة حالياً.

أما فيما يتعلق بالتحدي الثاني، فقد نجح صندوق التنمية العقارية بإطلاق حلول تمويلية ساهمت بشكل كبير في تمويل شرائح كبيرة من المواطنين، لم تستطع سابقاً الحصول على التمويل من البنوك والجهات التمويلية العقارية الأخرى، لعملمهم لدى شركات متوسطة أو صغيرة ناشئة، غير مسجلة لدى القطاع المصرفي. أو كونهم أصحاب أعمال حرة (رواد أعمال)، ودخلهم غير ثابت، أو بسبب عمرهم و اقترابهم من سن التقاعد.

ومع تنفيذ الحلول التمويلية الجديدة أصبح هناك إمكانية لتمويل المتقاعدين حتى سن 70 عاماً بدلاً من 60 عاماً، بالإضافة إلى تمويل أصحاب الأعمال الحرة ما داموا قادرين على السداد، ويقدمون ما يثبت ذلك، بالإضافة إلى تمويل الموظفين العاملين في القطاع

يمكن القول أن صندوق التنمية العقارية واجه، عند إنطلاقه لبرنامج (القرض العقاري) في فبراير 2017، أربعة تحديات كبرى تمثلت في: " اقتصر تمويل البنوك حينها للوحدات السكنية الجاهزة فقط، عدم تمويل البنوك لشرائح كبيرة من المواطنين، كالمقاعدين وموظفي القطاع الخاص، وأصحاب الأعمال الحرة، كثير من المواطنين لديهم قروض شخصية، صعوبة تسديد بعض المواطنين للدفعة الأولى المقدمة."

وللتغلب على التحديات الأربعة السابقة، نفذ صندوق التنمية العقارية مجموعة من الحلول التمويلية بهدف خدمة المواطنين والتيسير عليهم لزيادة نسبة تملكهم للمنازل، بما يتماشى مع رؤية المملكة 2030.

فبالنسبة للتحدي الأول، تم تقديم مسارين جديدين للتمويل وهما "البيع على الخارطة" (مشاريع سكنية تحت الإنشاء)، و"البناء الذاتي"، وهما من الخيارات التمويلية الجديدة لمستفيدي

الخاص بحسب الاتفاقيات الجديدة مع جهات التمويل العقاري والبنوك المشاركة في برنامج (القرض العقاري) الذي بدأ العمل به منذ فبراير 2017. شكلت القروض الشخصية على المستفيدين أحد التحديات الكبرى للصندوق العقاري، لأنها تمس شريحة كبيرة من المواطنين، لذا أطلق الصندوق "القسط المرن" والذي، من خلاله، يتمكن أصحاب القروض الشخصية من الاتفاق مع البنك على تغيير نسبة استقطاع القرض العقاري لأول سنتين أو ثلاث سنوات، بحيث يذهب جزء من استقطاعه الشهري لصالح سداد تمويله الشخصي، والجزء الآخر لسداد التمويل العقاري، ثم بعد انتهاء التمويل الشخصي يصبح كامل القسط لسداد القرض

العقاري. ولم ينحصر "القسط المرن" بأصحاب القروض الشخصية فقط، بل كان محور دعم للقربيين من سن التقاعد، حيث بات باستطاعتهم تغيير نسبة استقطاع القرض العقاري، خلال أول أربع إلى خمس سنوات، حتى بلوغهم سن التقاعد، بحيث سيسددون قسطهم الشهري بمبلغ معين يتناسب مع دخلهم، ثم سينخفض القسط لانخفاض دخلهم بعد تقاعدهم. وبالنسبة لصعوبة تسديد الدفعة الأولى المقدمة على بعض المواطنين، لجأ صندوق التنمية العقارية إلى خفض الدفعة المقدمة من 10% إلى 5% عند شراء وحدة جاهزة، أو تحت الإنشاء (مشاريع البيع على الخارطة).





**الرئيس التنفيذي للشركة الوطنية للإسكان:
تجاوزنا 50 مشروعاً بالشراكة مع القطاع الخاص..
والجودة والسعر المناسب أهم المعايير**



كما استطعنا تفعيل دور القطاع الخاص في إدخال مسارات جديدة من حيث الموازنة بين العرض والطلب العالي محلياً على المنتجات السكنية، وإيجاد سوق مستفاد لتطوير وحدات سكنية ذات جودة عالية وبأسعار مناسبة، تتراوح بين 250 - 750 ألف ريال.

هل ساهم التنوع في الخيارات السكنية في رفع نسبة حجز المستفيدين؟

تنوع الوحدات السكنية ساهم في ارتفاع سقف حجز المواطنين لها بصورة سريعة، من حيث "الشقق، والفلل، والتاون هاوس"، ويمكن القول إن تنوع الخيارات السكنية الذي انتهجته وزارة الإسكان من خلال شراكاتها مع المطورين العقاريين، كان بمثابة المعادلة التكميلية لتلبية رغبات المواطنين (المستفيدين) في مختلف المدن والمناطق وبخاصة الرئيسية منها.

وهذا التنوع في الخيارات السكنية، كان نتيجة إيجابية لتفعيل دور المطورين عبر خطة عمل ساهمت في تسريع عملية النهوض بالقطاع الخاص لتعزيز القدرة المحلية في توفير بيئة عمل مشتركة ينتج عنها أفضل السبل لإنجاز الهدف أحد أهداف الوزارة، والمتمثل في توفير السكن للمواطنين بطريقة عصرية وسريعة، تضمن لهم تعدد الخيارات وسهولة الإجراءات، بالإضافة إلى الرؤية العصرية في البناء التي تمثل أحد أركان استراتيجية الوزارة. فالأمر بالنسبة لها ليس منوطاً بتوفير خيارات فقط، بل في إعطاء البُعد الإسكاني، وتوفير بيئة متكاملة وشاملة لمختلف المرافق.

وماذا عن الضمانات ومواصفات الوحدات السكنية؟

بكل تأكيد، كان للضمانات ومواصفات وطبيعة التأكد من تنفيذها حال استلام

يؤكد الرئيس التنفيذي للشركة الوطنية للإسكان المهندس محمد البطي، أن الشراكة مع القطاع الخاص ممثلة بالمطورين العقاريين تسهم في إيجاد بيئة سكنية متوازنة ومستدامة عبر ضخ المزيد من المشاريع في مختلف مناطق المملكة.

ويكشف البطي بأن الشراكة مع القطاع الخاص حققت مكاسب ومزايا انعكست نتائجها بصورة مباشرة وغير مباشرة على مثلث الإسكان "المستفيدين، والمطورين العقاريين، ووزارة الإسكان"، وذلك من خلال تبادل الأصول المتاحة لدى القطاع الحكومي، والتمويل الأمثل الذي يناسب المواطنين، والتوازن الفعّال بين العرض والطلب.

كما يشير إلى أن الشراكة مع القطاع الخاص تستهدف رفع نسبة التملك بين المواطنين إلى 60% بحلول عام 2020 كأحد مستهدفات برامج الإسكان، وتشجعهم على الاستثمار والمساهمة في تنفيذ المشاريع لكافة المواطنين المدرجين في قائمة الوزارة، وخلق بيئة سكنية عصرية، ويكشف البطي المزيد من التفاصيل خلال الحوار التالي:

كيف تقيّمون أثر الشراكة مع القطاع الخاص في ضخ المشاريع السكنية؟

الشراكة الاستراتيجية بين وزارة الإسكان كقطاع حكومي والمطورين العقاريين كقطاع خاص، أسهمت في إدخال مفاهيم نوعية جديدة على القطاع الإسكاني، من خلال توفير حلول ومنشآت سكنية عالية الجودة تلبي احتياجات المواطنين، إذ بلغ عدد المشاريع السكنية مع القطاع الخاص 50 مشروعاً، توفر 87967 وحدة سكنية وذلك خلال عامي 2017 و2018 وتم إطلاق معارض الحجز لها ضمن برنامج "سكني"، خلال الفترة الماضية. ويتواصل إطلاق المعارض خلال الفترة المقبلة.



الاهتمام بالبنية التحتية، من محطات توليد الكهرباء، وشبكات المياه والصرف الصحي، إضافة لأعمال الرصف والإنارة، وخدمات الاتصالات والنطاق العريض، وذلك ضمن بيئة عمرانية، واجتماعية، وصحية، وتعليمية، ورياضية، وترفيهية، تهدف إلى توفير مستوى معيشي أفضل للسكان، تساهم في تحقيق طموحات المواطنين ورفاهيتهم، وتنمية العلاقة التحفيزية بين وزارة الإسكان والمطورين العقاريين، لزيادة المنتجات السكنية.

ماذا عن التوسع في استقطاب مطورين جدد؟

استطعنا بناء منظومة تحالفية مع أكثر من 50 مطور عقاري، ولم نكتف بذلك، فخلال الربع الأول من 2018 استقطبنا أكثر من 100 مطور عقاري جديد عبر فعاليتي "وافيكس" و"ريستاتكس"، لصناعة التغيير في بيئة الإسكان السعودية وتمكين المواطن من تملك السكن في أسرع وقت.

التوسع في استقطاب المطورين سيوسع الاستثمار في القطاع السكني، وتوفير خيارات سكنية بأسعار مناسبة وجودة عالية، إضافة إلى تمكين المطورين العقاري من تنفيذ مشاريع وزارة الإسكان على أراضيها و الأراضي الخاصة لتعزيز السوق السكني وإيجاد مزيد من الوحدات، على أسس من الجودة والمواصفات المتعمدة التي تضمن تحقيق أكبر النتائج ليحصل المواطن على التمويل السكني المدعوم من خلال مميزات وحوافز، الأمر الذي وفر خيارات سكنية متنوعة وبتصاميم مختلفة ترضى أذواق المستفيدين وأفكارهم، وبطول تمويلية تتناسب مع دخل المواطن، ومساهمته في تقليص وقت انتظارهم لامتلاك الوحدات السكنية.

المواطنين لوحداتهم، عاملاً مهماً في ارتفاع نسبة الإقبال، واكتمال الحجوزات في كثير من المناطق بنسبة 100%. أيضاً هنالك رقابة على المشاريع العقارية تتم من قبل برنامج وافي، وذلك لضبط وإثبات المخالفات التي تقع بها، ويحمي "وافي" حقوق المشتري من التهميش على صك ملكية العقار المشروع، وإيداع الأموال في حساب الضمان الخاص بالمشروع، واشتراط وجود استشاري هندس ومحاسب قانوني علاوة على متابعة ميدانية للمشاريع المرخصة من الفريق الهندسي في البرنامج، وجولات رقابية من فريق الضبط والرقابة.

هل تعتقد بأن التنوع في الخيارات السكنية ساهم في تغيير بعض القنوات والرغبات من قبل المستفيدين؟

التنوع في الخيارات السكنية ساهم في تحولات مركزية من تحول شرائح مختلفة من طالبي البناء الذاتي، إلى مربع الاستفادة من منتجات الوزارة السكنية المختلفة، والتي جاءت بالشراكة مع القطاع الخاص، وهو ما يمثل نجاحاً على الصعيد المحلي، وبخاصة في تلبية الرغبات.

ما هو موقع البنية التحتية للمشاريع السكنية في الشراكة مع القطاع الخاص؟

الشراكة الاستراتيجية بين الشركة الوطنية للإسكان والمطورين العقاريين أسهمت في صناعة بنية تحتية سكنية متكاملة في جميع المشاريع المدرجة للتنفيذ، وذلك وفق منظور نوعي، لخدمة المستفيدين من برامج وزارة الإسكان للدعم السكني في مختلف المناطق. البوصلة الرئيسية في العلاقة التشاركية مع المطورين العقاريين تتمثل في

ماهي التسهيلات التي تقدم للمطورين العقاريين في سبيل تنفيذ المزيد من المشاريع السكنية؟

سعيًا من الوزارة لتعزيز فرص تملك المواطنين للسكن الملائم، توفر



للمطورين العقاريين، عدداً من التسهيلات، مثل السماح بتطوير وحدات سكنية أكثر كثافة حيثما كان ذلك مناسباً من خلال زيادة معامل المساحة المبنية. ومن التسهيلات أيضاً توفير الوقت اللازم للحصول على التصاريح القانونية والموافقات والرضخ اللازمة في أسرع وقت ممكن ليتسنى للمطورين استثمار وقتهم في تطوير الوحدات السكنية. هذا بالإضافة إلى خدمات البيع على الخارطة وخدمات المساعدة، فقامت الوزارة بتنظيم بيع الوحدات السكنية قبل أو أثناء مرحلة التطوير أو البناء من خلال تطبيق برنامج وافي ليتمكن المطورون من الحصول على التمويل الداخلي، كما وفرت الوزارة لهم العديد من الخدمات الأخرى على غرار قاعدة بيانات SHS ومركز خدمة العملاء وغيرها.



العمارة قصة الإنسان والذاكرة

وبعض فروع الأشجار. وقد استخدم أيضاً الألوان الطبيعية التي اكتشفها في بيئته، وأول طلاء استخدمه هو دم الحيوانات.

بداية السكنى

ومن خلال التطور التدريجي للوعي، شرع الإنسان البدائي في تطوير مسكنه، وتدرج من الكهوف والمغارات إلى الحجارة المرصوفة ثم إلى تصميم مسكن مصنوع من فروع الأشجار والقش، ثم إلى بناء بيت

الحيوانات الأليفة والمفترسة مثل الأبقار والثيران الوحشية والوعول والغزلان والخيول والماموث والنمور والدئاب.

ولم يهتم الإنسان البدائي بالتفاصيل الدقيقة في عمل الرسوم، بل كانت من ذاكرته وخياله، لذلك لم تظهر الرسوم مطابقة للواقع، وهي تشبه رسوم الأطفال في الوقت الحالي. واستخدم الإنسان البدائي أصابعه في تحديد هذه الرسوم،

نشأ الفن مع بداية الحياة البشرية، ولم يكن الإنسان آنذاك يعي أن الذي يقوم به هو فن، فقد كان يحاول اكتشاف الوسائل التي تعينه على الحياة. وكانت أغلب رسوم الإنسان البدائي قد وجدت في داخل الكهوف العميقة، الصغيرة أو الكبيرة، وكان الدخول إليها عبر فتحات ضيقة يحتاج إلى الزحف. وشملت رسوم الإنسان البدائي بعض



قصر الحمراء - إسبانيا

الفنانين، يجب أن تتمثل لدينا في دقة تامة، الحالة العامة للتفكير، وعادات العصر الذي ينتمون إليه، لأنهم يرتبطون ارتباطاً وثيقاً بهذه الملابس، ويتحدد العمل الفني بمجموعة ملابس، هي الحالة العامة للتفكير والعادات المحيطة».

ومن هذا المنطلق، فإن مقومات العمارة الحالية يجب أن تناسب عصرنا وذوقنا ومتطلباتنا، وهذا لا يعني أننا الآن منعزلون عن ماضينا وتاريخنا الغني بالعمارة الجميلة والساحرة في بعض الأحيان، وإنما أن نكون حداثيين بالمعنى الجوهري للكلمة، أي أن تكون عمارتنا المادية متناسقة مع عمارتنا العقلية الحديثة.

لقد تحدث كريستيان نوريوغ شولتز عن وظائف إنسانية أساسية، وهي الاتجاه والهوية والذاكرة. ويعني «الاتجاه» أي تنظيم الحيز وأنماط الحركة فيه. أما «الهوية»

فن العمارة لا يمكن أن يعد - مثل غيره من الفنون - فناً من أجل الفن؟ من النادر أن يتم بناء مبنى لهذا الغرض فحسب، فهذه القضية تتعلق بالتحقق في الواقع، لا قضية فلسفية».

إن السمة الأساسية للعمارة هي أن تكون مفيدة، بالتأكيد، وأن تكون جميلة في الوقت نفسه، إذ عليها أن تحقق هدفين في وقت واحد. من الطبيعي بالنسبة إلى الناظر (والمستخدم) أن يشعر بالراحة والمتعة أثناء رؤيته لأي بناء خدمي، وكذلك فإن تصميم البناء المريح يعد من الأمور التي تجلب الراحة النفسية والجسدية للإنسان. وترتبط العمارة، كأى عمل فني، بالزمن الذي تنتج فيه. وباعتبارها عملاً فنياً، فإنها ليست منعزلة عن واقعها، وعن متطلبات أناسها. ويقول جان بارتليمي: «لكي نفهم العمل الفني أو فناً ما، أو مجموعة من

من الطين.

لا يمكن فصل تاريخ العمارة عن تاريخ تطور الإنسان العام، وتطور فكره ووعيه، إذ العمارة هي قصة الإنسان، لأنها تسجل التطور الحضاري للإنسان ومهاراته في استخدام الحجارة وتشكيل الطين بأشكال هندسية منتظمة، وصناعة الأدوات المعدنية، ومن ثم تصميمه للبناء الذي يشيده، والذي سيكون مكاناً آمناً ومريحاً له، وتطويره في المستقبل ليكون أكثر راحة وأماناً، ومن ثم يكون أكثر جمالاً.

يقول جوردون جراهام: «إن أي مبنى يكون الهدف منه فحسب مجرد زينة، وبني بهدف الإعجاب والاستمتاع به فحسب، قد يكون بذلك أقرب إلى فن النحت. فالإعجاب والاستمتاع ليسا من الأغراض النافعة، ومن ثم ليست أعراضاً مستبعدة من النوع الذي يخضع لمبدأ الفن للفن، فهل يعني ذلك أن



ثم أصبحت اعتباطية فاقدة الشخصية، فالعمارة كما يقول هيدغر هي «بيت الوجود». ومع أن العمارة هي خلية عمرانية، فإنها أصبحت في عالم الحداثة بعيدة عن شروطها «اللقاء والتوافق والسكينة». تجاهلت عمارة الحداثة هوية التشخيص FIGURAL IDENTITY إذ أصبحت الأشكال، -كما يقول فان دير روه- نتيجة عملية التصميم والابتكار، إن إهمال لغة الذاكرة التاريخية في الحداثة المعمارية، دفع المعمار إلى التعويض عن التاريخ بالحوافز الصناعية، فأصبحت الحداثة مجرد هوية ومغامرة اعتباطية. واعتقدت الحداثة أنها انتصرت عندما تبنت الرأي القائل «بأن جميع المشاكل المعمارية قابلة للحل عن طريق الحداثة»، وأنه ليس من قلق إذا ما نحن تخلينا عن التاريخ الجمالي للعمارة، ولا يرى روجرز نفسه هذا القول صحيحاً، بل يعتقد «أن شعارات

طريقة أساسية للوجود بين الأرض والسماء، وهذا التأليف يحقق بالتالي وظيفة البناء المطروحة ضمن زمان ومكان محددين». يقول عفيف البهنسي: «منذ نهاية القرن الماضي حاول سوليفان إنقاذ العمارة من الشكل الثابت المكرر وربطها بالوظيفة، بمعنى أنه ليس من شكل ثابت للعمارة. طالما أنه ليس من وظيفة واحدة للعمارة. ولقد تابع المعماريون الأمريكيون والألمان هذا المبدأ، وكان ميس فان دير روه VAN DER ROHE المعماري الألماني (-1886) (1969) قد استخلص من هذا المبدأ «أن على العمارة أن تخضع للحياة وأن تخدمها، وليس عليها أن تفرض فرضاً على الإنسان والمجتمع».

وتعني هذه الآراء تحولاً كاملاً عن العمارة السابقة، بل رفضاً لجميع مقوماتها الثابتة والمفروضة على الإنسان والمدينة والحضارة، ولهذا كانت دعوة للثورة التي تحققت فعلاً وبسرعة خارقة، بفضل مفاهيم العصر الجديد، عصر الليبرالية والتقنيات وعصر المعدن والزجاج والكهرباء. ولقد رفض غروبيوس GRPIUS زعيم مدرسة الباوهاوس والحداثة المعمارية فكرة النموذج الأصلي والطرز وقال: «لا بد أن نقطع كل صلة مع الماضي حتى يتسنى لنا تصور عمارة تنسجم مع عصر التقنيات»، وهكذا ظهرت العمارة التي تنسجم مع عالم موحّد في صناعاته واكتشافاته، وكان بناء الحديد والفولاذ مظهرًا مميزاً لهذه العمارة التي أطلق عليها اسم العالمية. ومن هذا المنطلق لا بد لنا من الدخول في المفهوم الحداثي وما بعد الحداثي للعمارة، وذلك بهدف رؤية التطور الحاصل على الفن المعماري.

عمارة الحداثة

لقد انفصلت الحداثة المعمارية نهائياً عن لغة العمارة، هذه اللغة التاريخية التي عبرت عن الإنسان الذي أنشأ العمارة من أجله، وبقيت عمارة الحداثة بدون لغة وبدون هوية «لأن اللغة هي المعبر عن الهوية» كما يقول هيدغر الفيلسوف الألماني، وليس بإمكاننا اعتماد عمارة لاهوية لها ولا تساعد الإنسان على العيش في بيئته التاريخية والاجتماعية. لقد كانت العمارة تعبر عن مفهوم قومي،

فهي تعني اختيار الطابع والشكل المعماري المنسجم مع البيئة والإنسان. والمقصود «بالذاكرة»، الذاكرة التاريخية والقومية التي تحدد الهوية المعمارية شكلاً وإبداعاً. «ومن المؤكد أن العمارة تتبع الوظيفة كما يقول المعماري سوليفان، ولكن شولتز يتحدث عن أبعاد وظائفية للغة العمارة، هي البعد المكاني TOPOLOGY، والبعد التكويني أو التركيب الشكلي MORPHOLOGY، والبعد التطبيقي الذي يحدد النوعية التشخيصية TIPOLOGY». أما المصطلحات التي تخص الوظيفة (بيت، مدرسة) أو تخص النماذج الأصلية -ARCHE TYPE، فإنها ليست شكلاً واحداً، بل تتجلى مختلفة باختلاف المكان والزمان، وهذا ما يسمى بالملاحم المعمارية التي تحددها الحياة الراهنة والذاكرة التاريخية. ولغة العمارة هي لغة الذاكرة كما يقول مارتن هيدغر.

لغة العمارة

لكن لغة العمارة هي واسطة تتحقق فيها العمارة، وهي متجذرة في العالم وليست لغة مبتكرة، ونماذجها الأصلية معطاة مرة واحدة وإلى الأبد. ويقول شولتز: «يتطلب عصرنا المنفتح لغة معمارية جديدة نختارها من بين النماذج الأصلية، ثم «نؤولها» بحرية اعتماداً على ذكرياتنا المتنوعة. والتأويل يعني الكشف عن علاقات خفية أكثر مما يعني اختراعاً «جراً».

عند الحديث عن العمارة الحديثة، فإن المناخ الذي يجب أن نتحدث فيه هو المناخ الثوري الذي يهدف إلى تغيير مفهوم العمارة تغييراً شاملاً، والعمارة (القبلية) أي التي انتشرت زمنياً طويلاً قبل الحداثة - منذ العمارة الإغريقية مروراً بعصر النهضة وحتى الكلاسيكية المحدثة - هذه العمارة قد استوعبت مبدئين أساسيين، المبدأ الأول هو النموذج الأصلي ARCHETYPE والمبدأ الثاني الصورة المتكاملة (الغشتالت) GE-STALT).

وتتجلى العمارة حسب شولتز في محاولة التأويل أو الربط والتركيب، أو ما يسمى بالتأليف، «وهكذا فإن النموذج الأصلي بصورة كلية متكاملة (غشتالت)، يكشف عن



مركز حيدر علييف - باكو

لقد حققت الحداثة عمارة متميزة جداً محصلتها تؤلف من روائع العمارة الحديثة، إلا أنّ هذه الروائع تحققت بمعزل عن ذاتية المتلقي ومتطلباته الحسية والعاطفية وفقدان الوظيفة الاجتماعية، وانسداد مرحلة التلقي، وفقدان الآلية الذاتية ودورها الخلاق، حيث أصبح الفرد مستهلكاً وأصمّ. إنّ التركيز على السياق الوظيفي والتكنولوجي وارتباطها بمفهوم الموضوعية المعمارية بعيدة عن السياق الثقافي والحضاري ومجردة عن أي خطاب أو محاكاة، أدى إلى ابتعاد عمارة الحداثة عن الانسجام والتفاعل مع المجتمع والسياسات الحضري الذي أوجدت فيه. بمعنى أنّها أخفقت في تواصل عمارتها وما سبقها من تقاليد ومورث حضاري، عمارة ما بعد الحداثة في نهاية الربع الأخير من القرن العشرين

جنكز قد لامست عواطف الناس الذين باتوا يبحثون عن ذواتهم الثقافية من خلال العمارة. ولقد أسهم ستيرلينغ قليلاً في دعم هذه الدعوى وحدد مفهوم ما بعد الحداثة بقوله «نستطيع التطلع إلى الوراء حيث تاريخ العمارة لنجعله خلفية لنا»، ولكن قوله هذا لا يصل إلى حدود رفض الحداثة، بل إلى الاتفاق معها وذلك عن طريق استعمال عناصر «موتيفات» من العمارة القديمة. إنّ الميزة الرئيسية لعمارة الحداثة هي الوظيفية النابعة من فلسفة البراغماتزم (Pragmatisme) التي تعني العمل والتطبيق، وهي فلسفة واسعة الانتشار في الغرب حيث أنّ البراغماتيين يصفون مذهبهم بأنّه فلسفة العمل والفعالية وبأنّه الطريقة المثلى لإعادة بناء عالم من جديد وتحقيق حياة أفضل.

الحداثة أصبحت دوغماتية، وما هي إلا تبرير للتدهور الاقتصادي الذي تحاول الحداثة إنقاذه»، ويضيف: «كانت الحداثة تحوي عوامل ضعيفاً قاتلة، كما كانت تحوي على إمكانيات عالية»، ويتفق عدد كبير من المعماريين على مهاجمة الحداثة لنزعتها النخبوية واتجاهها في تدمير المدينة، على الرغم أنهم من ممثلي الحداثة. ويقول جنكز أنّ الحداثة تنكرت لمقوماتها، الإخلاص للمواد والاتساق المنطقي والاستقامة والبساطة مما أعلنه لوكوربوزيه وفان در روه. لم يكن جنكز أول من أعلن عن نهاية الحداثة، ولكن كتابه «عمارة ما بعد الحداثة» حدد تاريخ نهايتها معلناً عن قيام عمارة ما بعد الحداثة. وعلى الرغم من معارضة كثير من المعماريين لفكرة نهاية الحداثة، فإن دعوة



signature tower في كوالالمبور

وكم ومدى مجهوله أو صعوبة هذا الاتصال تترك العملية الإبداعية في العمل المعماري وتأخذ أشكالها المختلفة. وبما أن ما بعد الحداثة المعمارية اعتمدت التجدد والتنوع، فإنها كذلك استطاعت أن توفق ما بين الشكل المعماري والوظيفة التي يهدف إليها. ومن هنا فإن تناسب الشكل والوظيفة أصبح من سمات الفن المعماري الحديث.

بعدين، البعد الأول ذاتي ويتعلق بالمعماري الذي يدرك ويلتقط ويلتقط ويقوم بالعمليات النفسية المختلفة التي تجد تناغماً من أجل إنتاج عمل يتميز بالأصالة، والبعد الثاني هو الموضوعي يتعلق بالآخرين وبالمجتمع والظروف البيئية والحضارية التي يعيش فيها المعماري، وبين البعدين تحدث عملية شديدة التعقيد خاصة بالتواصل والتقابل والانفصال، ووفقاً لطبيعة وشكل

ظهر تيار معماري وفني وتصميمي خلق فضاء للإبداع والابتكار في حربة الشكل وكرد فعل على صرامة حركة الحداثة، علماً أنه يختلف في معناه، في بعض الوجوه، في مجال النقد الأدبي والعلوم الاجتماعية. وظف هذا المصطلح في العمارة لأول مرة المعماري (Charles Jencks) شارلز جينكيز في عام (1973)، بأسلوب تحليلي، تحت عنوان "The rise of post modern architecture" في مقال نقدي له في مجلة "The language of post modern architecture"، وعلى إثر ذلك استخدم المصطلح في كتابات المعماريين والنقاد وبشكل واسع.

ظهرت فكرة عمارة ما بعد الحداثة كرد فعل ما أحدثته عمارة الحداثة ونادت بالعودة التاريخية وما خلفته العمارة الماضية باعتبارها ذات ارتباطات وتداعيات ضرورية. وأشارت الأدبيات إلى أنّ عمارة ما بعد الحداثة تحقق تخاطب الإنسان وتعبر عن الانتماء والتواصل الحضاري، وأظهرت وجود علاقة الترابط بين المنشأ الفلسفي لهذه العمارة والطروحات النظرية التطبيقية التي تبنتها عمارة ما بعد الحداثة من خلال التزام مفهوم المحاكاة كاستراتيجية لها خصائص انعكست في صيغ نتائجها المعماري، فقد تركزت طروحات ما بعد الحداثة على معالجة هذه المشاكل، مستهدفة تجافي كل ألوان الاختزال التفسيري أو النفسي. وهنا نجد أنفسنا أمام نقاط اختراق بين الذاتي والموضوعي، فهي تهتم بنفسية المبدع وموضوعية الوسط المتلقي من قارئ أو العصر أو الجمهور وتنحو إلى بدائل أكثر تكاملية وشمولية.

ولكن عمارة ما بعد الحداثة قد سلكت طرقاً معقدة في نموها، إذ اعتمدت لغة معمارية غير مباشرة وملتوية اتخذتها منهجاً لأسلوبها، وهي تتضمن أشكالاً معمارية حديثة وبلغة شكلية تحمل دلالات رمزية مبالغ فيها مشوبة بالتناقضات، كما تتضمن تيارات متعددة انتقل روادها من تيار إلى آخر، الأمر الذي أدى إلى غموض معناها وإلى إثارة الجدل حولها.

إنّ عمل المعماري المبدع هو عملية ذات

التنظيم والاحترافية .. سر "الإنجاز"

د. حسن شوقي الحازمي
وكيل وزارة الإسكان للشؤون الفنية



هذا العمل الاحترافي المنظم مكنتنا بفضل الله في السنوات الماضية من تسريع إنجاز مشاريع في 68 موقع موزعة في كافة مناطق المملكة، كما تقوم وكالة الوزارة للشؤون الفنية حالياً بتنفيذ مبادرة تطوير الأراضي الوزارية التي تستهدف تطوير أكثر من 10٠ مليون متر مربع في مختلف المناطق لتقديم اراضي جاهزة للبناء للمواطنين مباشرة بالإضافة للبناء عليها من خلال برامج الوزارة المختلفة للشراكات مع المطورين العقاريين والاسكان التنموي. كما أن التراكم المعرفي في الجانب الهندسي وجانب إدارة المشاريع مكن الوكالة من أن تسهم في تقييم القدرات التنفيذية للمطورين العقاريين وتأهيل المكاتب الاستشارية التي تتولى الإشراف على مشاريع التطوير العقاري بالتعاون مع لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (وافي) وكذلك المساهمة في تأهيل المطورين العقاريين ومقاولي تقنيات البناء وتقييم نظم وتقنيات البناء من خلال المراجعة الهندسية لتقنيات البناء المختلفة ومدى مطابقتها لأنظمة البناء في المملكة.

الخبرات الكبيرة المتنوعة بالإضافة لتغذية الفريق بكوادر سعودية شابة جعلت مكتب إدارة المشاريع (PMO) وإدارات الوكالة المختلفة يُؤمنون ببناء وتطوير نظام الإجراءات والعمليات والتكامل الإيجابي مع وكالات وإدارات ومبادرات الوزارة المختلفة وذلك من خلال تفعيل لوحة أداء (Dashboard) شامل كان له دور كبير في تطوير آلية العمل في الوكالة ليشمل التقارير ومتابعة المشاريع بشكل مستمر وتفصيلي وبشكل عالي الدقة مما يساعد في الوصول إلى المعلومات وتحليلها لتحسين عملية اتخاذ القرار ورفع جودة الأداء إلى أقصى حد حيث يتم تحديث المعلومات والأرقام من عدة مصادر داخل وزارة الإسكان ومن ثم يقوم بتوليد الرسومات البيانية و التقارير التي تساعد صانع القرار على فهم مشاريع الوزارة. تمتاز هذه التقارير في إمكانية الاستفسار حسب الغرض ومن شأن ذلك أن يمكّن مستخدمي النظام من تلقي الإجابات على أي سؤال قد يتم طرحه، ما يؤدي إلى فهم أعمق لسير المشاريع.

تحرص وزارة الإسكان على التأكد من تنفيذ المشاريع في وقتها المحدد وفق الجودة المطلوبة والتكلفة المنطقية ولعل ذلك أحد أهدافها الرئيسية التي يتولى ملفها وكالة الوزارة للشؤون الفنية، وانطلاقاً من هذه المسؤولية فإننا نعمل بروح الفريق الواحد في الوكالة على مراقبة المشاريع والتأكد من مستوى الإنجاز وفق أفضل الممارسات المحلية والدولية.

ويدرك فريق الوكالة أن الطريق الأمثل للقيام بهذه المهمة يكمن في تنفيذ أفضل الممارسات العالمية في هذا المجال، وقد قمنا بذلك عبر تأسيس مكتب لإدارة المشاريع (PMO) داخل الوكالة، استطعنا من خلاله أن نقوم بإعداد وتقييم الأهداف الاستراتيجية للوكالة لتتوافق مع الأهداف الاستراتيجية للوزارة من خلال التركيز على مبادرات تحفيز العرض في السوق العقاري وتوفير المنتجات السكنية للمواطنين وفق الجودة والزمن والتكلفة المنطقية.

كما أن وجود استشاري عالمي مكن وكالة الوزارة للشؤون الفنية من بناء فريق مميز لمكتب إدارة المشاريع يضم عدداً من أصحاب



المبارك يكشف الخط الاستراتيجي لهيئة تعزير الشفافية وتنمية القطاع العقاري من أولويات "هيئة العقار"

أكد معالي محافظ الهيئة العامة للعقار عصام بن حمد المبارك أن الهيئة ركزت خلال خطة عملها، على تطوير بيئة العمل وتحسين إجراءاته وسد الاحتياج من الكفاءات الوطنية، والاستخدام الأمثل للتقنية والتعاقدات الخارجية، لأداء المهام المساندة. مشيراً إلى استمرار الهيئة في تنفيذ خطة عملها لتحقيق رؤيتها بأن يكون قطاع العقار السعودي حيويًا وجاذبًا ويتميز بالثقة والابتكار. وكشف المبارك في حواره مع "مجلة الإسكان" عن خطة عمل الهيئة العامة للعقار وبرامجها التطويرية، وشراكاتها المتنوعة مع القطاعات الحكومية، بالإضافة إلى مزيد من التفاصيل الأخرى عبر الحوار التالي:



الشفافية، وتحسين كفاءة السوق العقارية، من خلال تزويد المتعاملين في السوق، بالمعلومات اللازمة والضرورية، التي تمكنهم من اتخاذ قراراتهم على أسس سليمة.

• ماهي الآليات التي اعتمدها الهيئة لتنفيذ خطتها لبناء قدرات القطاع العقاري؟

إن خطة العمل، وفي مسارها الثاني، والمعني ببناء قدرات القطاع العقاري، يعمل المعهد الفعاري السعودي، وهو الذراع الأكاديمي للهيئة، المتخصص في نشر أفضل الممارسات العالمية في القطاع العقاري وتوفير التدريب والتأهيل للمهنيين الممارسين في القطاع

” مؤشر عقاري، خلال الربع الثالث، وثلاثة مؤشرات عقارية أخرى، في الربع الرابع من العام الحالي.

“

المعتمدين، مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية، ومؤسسة البريد السعودي.

كما تم تصنيف المؤشرات العقارية إلى 40 مؤشراً، تم التركيز على 8 مؤشرات وهي (مؤشر أسعار البيع - مؤشر الإيجارات - مؤشر الشواغر - مؤشر الاستيعاب - مؤشر الأراضي - مؤشر الصفقات العقارية - مؤشر المتوفرة من العقارات - مؤشر الإنشاءات الجديدة) وتسهم هذه المؤشرات العقارية في زيادة

• بداية، ماهي الملامح الأساسية لخطة عمل الهيئة لتطوير قطاع العقار، وتعزيز الثقة فيه؟

الخطة التطويرية التي وضعتها الهيئة العامة للعقار عملت بالتوازي على أربعة مسارات، هي: (توفير شفافية السوق - بناء قدرات القطاع العقاري - تطوير بيئة الاستثمار - خدمة الشركاء). حيث ركزت في الأول على توفير شفافية السوق، بصياغة اتفاقيات مع عدد من الجهات الحكومية لاستكمال بناء المؤشرات العقارية، وتعاونت لهذا الغرض مع كل من وزارة العدل، وزارة صن؛ الإسكان، وشارك الشؤون البلدية والقروية، الهيئة العامة للإحصاء، الهيئة السعودية للمقيمين



• معلوم أن الهيئة بنت استراتيجيتها على "التسجيل العيني للعقار"، ما الذي يمكن أن يقدمه للقطاع العقاري؟

تعمل الهيئة على مراجعة عدد من الأنظمة العقارية الحالية، ودراسة ما يحتاجه القطاع من تنظيم للمرحلة القادمة، ومن ذلك لأئحة المكاتب العقارية وفرز الوحدات واتحاد الملاك، والمساهمات والصناديق العقارية الخاصة.

أما التسجيل العيني للعقار، فهو يمثل القاعدة الرئيسية لخطة عمل الهيئة، بصفته وسيلة لحفظ حقوق الملكية العقارية وإعطائها الحجية المطلقة، وتبيان وصف العقار وموقعه ومساحته وطبيعته والحقوق التي له والالتزامات التي عليه، لذلك أولت الهيئة اهتماماً بالغاً بتسريع إجراءات تطبيق نظام التسجيل العيني للعقار، واستمرت في عقد ورش العمل لاستكمال خطة تنفيذ المرحلة التجريبية في مدينة الرياض وبمشاركة مع الفريق الفني المشكل من وزارة العدل و الهيئة والمياه والزراعة، وزارة البلدية والقروية، الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق

على منصة التواصل الاجتماعي (توتير)، وبدأت بتنفيذ مبادرتين ضمن برنامج التحول الوطني، الأولى تعنى بإنشاء مركز تسوية للنزاعات العقارية، والهدف منه تخفيض عدد القضايا المحولة للمحاكم، للرفع من حيوية وجاذبية القطاع العقاري وتعزيز الثقة به، وتقليص المدة الزمنية لإنهاء النزاعات العقارية، والثانية تعنى بإنشاء مكاتب فنية للقضايا العقارية في المحاكم، والهدف منها مساعدة المحاكم على الاستفادة من الخبرات الفنية والمهنية، في القضايا العقارية المعروضة للنظر على القضاء، وتقديم آلية خدمات مبتكرة من خلال إنشاء منظومة إلكترونية لتقديم الخبرة والاستشارات القانونية، وتأهيل المكاتب الفنية الداعمة للقضاء.

إجراءات عديدة لتطبيق نظام التسجيل العيني للعقار

العقاري السعودي، ومنحهم شهادات احترافية تمكنهم من دخول سوق العمل بكفاءة عالية. كما أقر مجلس إدارة المعهد العقاري السعودي في اجتماعه الأول خطة تحول المعهد وبرنامج عمله المستقبلي وشراكاته مع الجامعات المحلية والدولية والمؤسسات العلمية والبحثية، بما يخدم احتياج السوق العقاري ورفع كفاءته، وبما يحقق للمعهد مكانته كمرجع علمي وبحثي للقطاع العقاري ومركز تأهيل واعتماد.

وهنا تجدر الإشارة إلى أن عدد المتدربين، في المعهد، وصل إلى 1300 متدرب. فيما كان عدد الدورات التدريبية 48 دورة تدريبية متخصصة، وأقيمت في 8 مدن وهي (الرياض - جدة - الطائف - المدينة المنورة - الخبر - الأحساء - بريدة - حائل) .

كما إن شراكة الهيئة مع الهيئة العامة للاستثمار لاتزال مستمرة، لمراجعة التشريعات لتطوير بيئة الاستثمار العقاري في المملكة، واقتراح التعديلات على الأنظمة المعنية بتملك العقار وتطويره. وكل ذلك بهدف تحفيز الاستثمار.

”

أفضل الخدمات المبتكرة للشركاء والمستفيدين

“

• ما هي البرامج أو القنوات المعمول بها للتعامل والتواصل مع الشركاء والمستفيدين؟

بالتأكيد إن الهيئة مستمرة في خطتها، التي ركزت في محورها الرابع على خدمة الشركاء، وقامت لهذا الغرض بالتعاون مع البرنامج الوطني للتعاملات الالكترونية (يسر) بافتتاح مركز الاتصال (آمر) للعناية بخدمة الشركاء، ورفع مستوى جودة الخدمات المقدمة للمستفيدين، ليساهم في تحقيق هذا الهدف وتحسين الخدمات التي تقدمها الهيئة لعملائها، باستخدام أفضل الوسائل وأحدث التقنيات لتمكين المستفيدين من الحصول على خدمات حكومية تواكب احتياجاتهم.

كما أن الهيئة مستمرة في بناء قنوات التواصل مع الجمهور، بما يخدم كافة أفراد المجتمع. وأطلقت حساب لخدمة الشركاء

الهيئة العامة للعقار

مراقبة السوق العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي

- 1 وضع الخطط اللازمة لممارسة اختصاصاتها ، والإشراف على تنفيذها.
- 2 مراقبة مؤشرات القطاع العقاري بما يتحقق له الاستقرار والتوازن
- 3 إجراء البحوث والدراسات والإحصاءات في مجال الأنشطة العقارية.
- 4 إنشاء بوابة إلكترونية تحتوي على قواعد بيانات للمعلومات العقارية اللازمة للأنشطة العقارية.

التكامل مع الجهات المعنية

- 1 التنسيق مع الأجهزة المعنية من أجل ضمان تكامل البنية التحتية للعقارات وتحقيق الأهداف والسياسات والاستراتيجيات الوطنية ذات العلاقة.

تشجيع الإستثمار و التطوير العقاري

- 1 تشجيع الاستثمار في الأنشطة العقارية، وتوفير البيئة المناسبة للمنافسة العادلة في هذا المجال.
- 2 متابعة تنفيذ الاتفاقيات ذات الصلة بالعقار المبرمة بين المملكة والحول الأخرى، وذلك بالتنسيق مع الجهات المعنية.

تنظيم و إشراف

- 1 الترخيص للأنشطة العقارية ، والإشراف عليها .
- 2 وضع المعايير الخاصة بالأنشطة العقارية.
- 3 تنظيم المعارض العقارية ، بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.
- 4 وضع أسس تحديد المقابل المالي للأنشطة العقارية بما لا يخل بقواعد المنافسة.
- 5 اقتراح الأنظمة واللوائح والسياسات ذات العلاقة بالأنشطة العقارية ، والرفع عنها لاستكمال ما يلزم في شأنها.
- 6 العمل على توفر التدريب والتأهيل اللازمين للمرضخ لهم بمزاولة الأنشطة العقارية وللعاملين في هذه الأنشطة.

- 7 وضع الضوابط اللازمة لتنظيم الإعلانات العقارية التي تنشر في جميع الوسائل والرقابة عليها، بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

التوعية و التدريب

- 1 التنسيق مع الوزارة في شأن تمثيل المملكة في المنظمات و المنتديات الدولية و الإقليمية ذات العلاقة باهتمامها.
- 2 عقد المؤتمرات والندوات واللقاءات المملّقة بمجالات عمل الهيئة وفقاً للضوابط المنظمة لذلك.
- 3 نشر الوعي بأنظمة القطاع العقاري و أنشطته.



housing.sa

SaudiHousing

وتهدف هذه الشراكة من العنوان الوطني لتبادل البيانات الجيومكانية ليزيد من دقة وموثوقية البيانات والمعلومات العقارية، كما سيساهم في تنفيذ فعال للتسجيل العيني للعقار في المملكة، ويساعد بعد ذلك في إعداد الدراسات والإحصاءات وبناء المؤشرات العقارية لمزيد من الشفافية في السوق العقاري.

* هل ثمة فعاليات أو مشاركات للهيئة بهدف التعريف بخطتها الاستراتيجية؟

بالتأكيد، فقد شاركت الهيئة في معرض ريساتكس العقاري بجنّاح تعريف لخطّة عمل الهيئة ، وأقامت أربع لقاءات مفتوحة مع المهتمين بالشأن العقاري بالتعاون مع الغرف التجارية في كلا من مدينة الرياض والقصيم والأحساء والباحة والذي يسهم في تطوير عمل الهيئة ومشاركتهم في تنفيذ خططها الرامية إلى تنظيم القطاع من خلال الأخذ بأرائهم ومقترحاتهم والهيئة تعمل مع شركائها لإنجاح رؤيتها التي أنشئت من أجله.

التعاملات بين وزارة العدل والهيئة العامة للعقار، وتحقيق أهداف الوزارة والهيئة في التنمية العقارية، وتقديم الدراسات المختصة بالعقار لرفع كفاءة القطاع العقاري بما يشجع على الاستثمار فيه، ويتفق مع أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية. كذلك أقامت الهيئة اتفاقية شراكة وتعاون مع الهيئة العامة للمساحة بهدف تبادل البيانات والمعلومات المساحية والجيومكانية ذات الاهتمام المشترك، وتوفير طبقة خاصة للهيئة العامة للعقار في المنصة الجيومكانية الوطنية، والشراكة في دعم وإنجاح مشروع التسجيل العيني للعقار، والتعاون في نشر التوعية باستخدام المرجع الجيوديسي الوطني، أما شراكة الهيئة مع البريد السعودي فإنها بهدف تبادل البيانات والاستفادة من العنوان الوطني لزيادة دقة وموثوقية بيانات ومعلومات الأصول العقارية لخدمة القطاع العقاري في المملكة، وتنميته وزيادة كفاءته وتشجيع الاستثمار فيه بما يتفق مع أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

التقنية ، الهيئة العليا لتطوير الرياض ، أمانة الرياض ، ومركز الإنجاز والتدخل السريع .

شركات متعددة بهدف التنمية العقارية

• عقدت الهيئة عدة شركات مع عدد من الجهات الحكومي.. ما طبيعة هذه الشركات وأثرها في تنمية القطاع العقاري؟

نعم، لقد قامت الهيئة العامة للعقار بتوقيع عدد من الاتفاقيات بينها وبين شركاءها، من الجهات الحكومية، ومنها شراكة الهيئة مع وزارة العدل، لبناء المؤشرات العقارية وفقاً للبيانات المتبادلة بينهما، ومن خلال قنوات إلكترونية متقدمة، تسرع من عملية تبادل البيانات وإصدار المؤشرات، لغرض تنمية القطاع العقاري، ولتسهم في إجراء البحوث وإعداد الدراسات والإحصاءات في مجال الأنشطة العقارية. كما إنها تهدف إلى أتمتة

أحد البرامج التنظيمية التي أطلقتها الوزارة الضابط والمطور لسوق العقار التأجيري ”إيجار“

وأتوقع أنه، على المدى الطويل، سيلمس الناس فائدة أن يكون هذا القطاع، الذي عاش العشوائية لفترة طويلة، سيكون أكثر تنظيماً، وستصبح الأسعار، في المستقبل، تعادل الخدمات التي يقدمها مالك العقار. وهذه نقطة مهمة ستفرز السوق تدريجياً، وستبرز المطورين العقاريين المبدعين، والملك المتميزين، الذين سيبنون سمعة أفضل. فكما يعد النظام المستأجر سيء السمعة، وذلك المماثل والمتساهل في حقوق الناس، هو أيضاً سيبعد، مع الوقت، المؤجر الاستغلالي الذي لا يقدم شيئاً يذكر من خدمات أو صيانة“.

تطوير أداء النظام التأجيري

يرى أحمد بن ناصر البقمي، وهو قانوني و باحث في الشؤون القانونية العقارية، أن المتابع لحال القطاع العقاري، في السنوات الماضية، يجد أن هناك نزاعات عقارية كثيرة، سواء كان المدعي فيها المستأجر أو المؤجر. فكان لزاماً إيجاد عقد موحد ينتقل من الحالة العرفية أو القواعد العامة التي تحكمه، إلى

السعر معادل الخدمة

يرى الإعلامي والكاتب في جريدة الحياة محمد اليامي، أن برنامج شبكة إيجار يعتبر إحدى النقولات التقنية المهمة في إدارة القطاع العقاري من جهة، وفي إدارة الشأن العام من جهة أخرى. ويقول: “بالإضافة إلى تنظيم العلاقة ”رسمياً“ بين الملاك والمستأجرين، فهو يشكل تسهيلات قانونياً، يخفف ويحد من المشكلات الكثيرة التي ازدحمت بها أروقة



محمد اليامي

المحاكم وأقسام الشرطة“. ويضيف اليامي: “أعجبنى اعتبار العقد الذي يتم وفق هذا النظام، بمثابة ورقة تجارية تعادل السند القانوني الذي يثبت الحقوق.

يعتبر برنامج (إيجار) أحد البرامج والمبادرات التي أطلقتها وزارة الإسكان بهدف تطوير منظومة القطاع الإسكاني والعقاري في المملكة، بشكل متوازن، من خلال إيجاد حلول مستدامة لتحديات السوق العقاري، تحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية بالعقد الموحد للإيجار السكني. وتعتبر الشبكة الإلكترونية لخدمات الإيجار من أهم تلك الحلول التي تهدف إلى تنظيم العلاقة بين أطراف العملية التأجيرية (المستأجر، المؤجر، الوسيط العقاري)، ما يساهم في حفظ الحقوق والتقليص من تدفق القضايا الإيجارية في المحاكم، والمساهمة في رفع الناتج المحلي وتحفيز الاستثمار في القطاع العقاري من تنظيم الاستثمار لخدمات الإيجار العقاري، إضافة إلى إتاحة المزيد من فرص العمل (المباشرة وغير المباشرة) من خلال تدريب وتأهيل العاملين في القطاع الإيجاري، والعمل على تعزيز الأمن الوطني من خلال توثيق هوية أطراف العملية الإيجارية والوحدات السكنية والتعاملات المالية، والتي ستساهم، بدورها، في تهيئة قطاع الإيجار بالشفافية والثقة والحيادية.

والمستأجرين، والتي تأخذ إجراءات التقاضي وقتاً ليس بالقليل..! ويقول: " اليوم مع وجود منتج عقاري من وزارة الإسكان تحت مسمى "إيجار" ضمن خطة تطويرها، سوف تنقل السوق السعودي من سوق عقاري تقليدي إلى سوق عقاري ذكي، مستثمراً التحول الرقمي نحو حوكمة السوق لخدمة الوسطاء العقاريين والملاك والمستأجرين من العقد حتى الدفع. مشكلاً روح جديدة للسوق العقاري بالتعاون مع القطاعات المعنية بصورة تكاملية".

ويضيف السريحي: "يعد برنامج إيجار هو صمام أمان للسوق، لحفظ حقوق جميع الأطراف لدفع الحركة التنموية للقطاع العقاري، من خلال العقد الموحد والوسطاء الموثوقين، إضافة إلى أنه يمثل خطوة جوهرياً لتخفيف قضايا السوق العقاري، والتي تشكل 30% من القضايا العدلية. ولعل من أهم الخطوات التي اتخذها البرنامج هي دراسة الحالات الخاصة، غير القادرة على الوفاء بالسداد، وتسديد متعثراتهم، في خطوة متميزة من قبل البرنامج، ضمن دوره في مجال المسؤولية الاجتماعية، بعد دراستها دراسة وافية". ويتابع: " من أهم النقاط المتميزة، هي أثر البرنامج في ميدان التنمية الاجتماعية على استقرار الأسر وتشجيع الشباب المقبلين على الزواج في تحقيق حلمهم، نحو بيئة إسكانية نموذجية في ظل متوسط معدل



ماجد السريحي

نمو سنوي بنسبة 2,52% بحسب مصلحة الإحصاءات العامة خلال مسح الخصائص السكانية 2017



ففي حال لم يلتزم المستأجر بالسداد فيحق للمؤجر إقامة الدعوى في محكمة التنفيذ، التي بدورها تقوم بإجراءات صارمة وسريعة مثل: المنع من السفر، والحجز على أموال المدعى عليه. فإذا لم يتجاوب المدعى عليه تقوم المحكمة ببيع ممتلكاته في المزاد العلني لاستيفاء الحق لصاحبه". وعن دور البرنامج في تطوير أداء النظام الإيجاري، و حل مشكلة الإسكان، يقول البقمي: " نتوقع أن البرنامج سيطور أداء النظام الإيجاري في المملكة، ويمكن أن يساهم في حل مشكلة الإسكان، من خلال عقد الإيجار المنتهي بالتملك".

صمام أمان السوق



ماجد عبد الله جبارة السريحي، عضو هيئة التدريس في قسم الإعلام بجامعة أم القرى، يرى أن السوق العقاري كان يعاني، إلى وقت قريب، من مشكلة تعثر دفع الإيجارات، الأمر الذي أثر على نمو السوق واستقراره وموثوقيته. إذ كيف يمكن تحسين السوق مع وجود العديد من القضايا بين الملاك

نظام واضح بصياغة واضحة، تحفظ فيها حقوق الأطراف. وهذا يحسب - كما يقول - لوزارة الإسكان، التي قامت مشكورة، بإنشاء هذا العقد الذي يتميز بالسهولة والسلاسة في مفرداته والوضوح في بنوده. و يضيف البقمي: " سيكون للبرنامج تأثير إيجابي كبير على سوق العقار، لأنه يضمن كلاً من المؤجر والمستأجر في الحصول على حقه، وهذا سيؤدي إلى تقليص عدد القضايا الإيجارية في وزارة العدل، والتي تصل مدة



أحمد البقمي

التقاضي في بعضها إلى سنتين. لأن البرنامج يتضمن تحول عقد الإيجار إلى سند تنفيذي يُبت فيه من خلال محاكم التنفيذ مباشرة، دون الذهاب إلى المحاكم العامة. والنقطة الجوهرية في هذا العقد، أنه كسند تنفيذي، لكه القوة النظامية التي تتمتع بها الأوراق التجارية كالشيك والكمبيالة والسند لأمر.

وما يرافقه من قطاعات مختلفة. فمن جهة أخرى فإن مؤشر الوحدات السكنية للأحياء سيسهم في إيجاد بيئة تنافسية في أسعار الإيجار وجودة المنتجات، ما يخلق بيئة سكنية متوازنة مواكبة لرؤية 2030.

ومن جهة أخرى فإن النظام الجديد سيلزم الوسطاء العقاريين بالعمل من خلال بيئة منظمة، بعيدة عن العشوائية التي كنا نراها سابقاً. فالمكاتب العشوائية غير المسجلة رسمياً لن يتم اعتمادها لدى منصة إيجار الالكترونية، حيث يشترط وجود سجل تجاري مضاف له نشاطي: إدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة - إدارة وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة. وسيخضع الوسطاء العقاريين للمتابعة بشكل دوري لتطبيقهم أنظمة السعودية، حيث أن للوسيط العقاري المعتمد لدى منصة إيجار عدد معين من الحسابات الالكترونية المخولة للدخول إلى النظام، بصلاحيات محددة لكل حساب، والتي يشترط بها أساساً أن يكون مستخدم الحساب سعودي الجنسية، ما سيساهم، بشكل مباشر، في توفير عدد كبير من الوظائف للسعوديين. حيث أن النظام يقتضي المعرفة التامة بالنظام الالكتروني لمنصة إيجار، من خلال متابعة الدورات التدريبية للنظام، ما سيساهم برفع الكفاءة الوظيفية لموظفي مكاتب الوساطة العقارية المعتمدين. كما أن النظام الجديد سيوفر عدداً من الوظائف، بشكل غير مباشر، من خلال ازدياد المعروض الإيجاري الذي سيتوافق مع انتعاش قطاع إدارة المرافق والصيانة والتشغيل، حيث سيلتزم المؤجرون بعقود صيانة و متابعة لمنشآتهم، لتوفير البيئة السكنية الصحية“.

ولفتت الجبرا إلى أن النظام الجديد يتفق مع توجه الدولة نحو تمكين المرأة، من خلال: إمكانية تسجيل في نظام إيجار كوسيط عقاري معتمد، ما سينعكس على توفير فرص وظيفية عديدة للنساء. وثانيهما: المرأة التي ليس لديها ولي أمر تستطيع بالهوية الوطنية، أو هوية مقيم، التعامل مع إيجار من خلال وسيط عقاري معتمد.



أما مع العقد الموثق الجديد فجميع حقوق واجبات الأطراف واضحة. فبالنسبة لحقوق المستأجر سيلتزم صاحب العقار بالصيانة الدورية للوحدة، و بالصيانة الدورية للأجزاء المشتركة. كما سيحفظ حق المستأجر من خلال دفعه نسبة السعي الواضحة 2.5% لمره واحدة، و عدم مطالبة الوسيط لها بشكل سنوي، مثلما يحدث أحياناً. أما من ناحية المؤجر، فإن النظام الجديد سيسمح له بالتعرف على مصداقية المستأجر، من خلال وجود سجل السلوك الإيجاري الذي سيوضح، بمنتهى الشفافية، مدى التزام أطراف العملية الإيجارية بواجباتها. حيث سينعكس على زيادة ثقة المؤجر بالمستأجر، كما أن النظام الجديد يلزم المستأجر بالحفاظ على جودة الوحدة السكنية والأجزاء المشتركة. أما الوسيط العقاري فسيحفظ حقه بأخذ نسبة السعي، كما سيسهل عليه متابعة سداد الدفعات بشكل الكتروني لتوفير الجهد و الوقت“.

و ترى الجبرا أن هذه المعطيات ستعمل على خفض عدد القضايا الإيجارية، بشكل تلقائي، بسبب وضوح الحقوق و الواجبات. وستكون مدة التقاضي أقل بسبب أن العقد يعتبر سناً تنفيذياً مباشراً، كما قلنا، أي يتم تنفيذه لو بالإيجار، من خلال محاكم التنفيذ دون الحاجة لرفع دعاوى. وتضيف: “ كل تلك المعطيات المعنية بتنظيم العملية الإيجارية ستزيد الثقة بالقطاع التأجيري، من خلال انخفاض المخاطرة الاستثمارية، ما سينعكس بشكل مباشر على تطور القطاع، وذلك من خلال ازدياد المعروض من الوحدات التأجيرية، وبالتالي مما يحدث نمو في قطاع البناء

ويختتم السريحي قوله: “ يعد برنامج “إيجار” أحد البرامج الريادية لضبط وتطوير سوق العقار التأجيري السعودي، لمواكبة رؤية السعودية 2030 و تشجيع الشركات العالمية لدخول السوق السعودي لإنشاء منتجات عقارية سكنية تناسب حاجة المجتمع بمختلف شرائحه لتحقيق الشفافية، والثقة والحياد لخدمة الوطن والمواطن، وتنمية وطنية عقارية إبداعية“.

النظام الجديد يتفق مع توجه الدولة نحو تمكين المرأة

أما المستشارة الإدارية منى بنت خالد الجبرا، والمهتمة بالتنمية العقارية، تقول: “ تتميز النظم القانونية و الادارية بالمملكة بالشمولية و التطور. وهذا ما نلمسه من القيادة الحكيمة في تطوير النظم القائمة مع متطلبات العصر أو إصدار نظم ولوائح تتفق والتطورات التنموية التي تشهدها المملكة. ويعد نظام (إيجار) من أهم الأنظمة الجديدة الصادرة عن وزارة الإسكان، والمعني بتنظيم العملية الإيجارية بين المؤجر و المستأجر و الوسيط العقاري، وفق العقد الموثق الجديد، الذي يعتبر سناً تنفيذياً مباشراً لدى الجهات القضائية في وزارة العدل. حيث أن العملية الإيجارية كانت تشوبها العديد من المشكلات، وفقاً للطريقة التقليدية، ولعل أولها عدم وضوح الحقوق و الواجبات، ثانيها طول مدة اجراءات التقاضي في حال حصول خلاف بين اطراف العملية الإيجارية الثلاثة.

التخطيط السليم.. وقود التطور

علي عطية آل جابر
وكيل وزارة الإسكان للتخطيط والدراسات والبرامج



العام القادم (2019)، ليعمل كمرصد قطاعي متخصص يعنى برصد وتجميع وتحليل البيانات ذات العلاقة بقطاع الإسكان، وليقدم للمرة الأولى صورة واضحة المعالم لسوق الإسكان بالمملكة، وليخدم كافة مبادرات وزارة الإسكان من خلال العديد من المخرجات والخدمات التي يتيحها، والتي تتعطش لها مختلف الأطراف ذات العلاقة بسوق الإسكان من مطورين ومستثمرين عقاريين وباحثين ومنتخبين القرار بالعديد من الجهات الحكومية والخاصة والأهلية، وذلك في صورة بيانات ومعلومات ومؤشرات ودراسات وكتب ونشرات وإصدارات دورية وتدريب، وتشرف الوكالة على إصدار النشرة الدورية بصورة شهرية، فهي تعنى بأخبار الوزارة وآخر المستجدات المتعلقة بسوق الإسكان بالمملكة، وتوفر هذه الدورية للمتخصصين والمهتمين بقطاع الإسكان مجموعة من البيانات والمعلومات والأخبار الرقمية والاقتصادية والتنظيمية ذات العلاقة بالإسكان. وتعتمد النشرة في مصادرها على بيانات الوزارة إضافة إلى المصادر الرسمية من الجهات الحكومية الأخرى والقطاعات الخاصة ذات العلاقة. وختاماً، لا شك أن للوكالة أهمية وإضافة كبيرة في العديد من الموضوعات المرتبطة بقطاع الإسكان، وأنها مستمرة في تلبية جميع الاحتياجات اللازمة للقطاع، خاصة وأن وزارة الإسكان قد أخذت في اعتبارها عند إعداد الهيكل التنظيمي أهمية ودور الوكالة واختصاصاتها بما يخدم رؤية ورسالة وأهداف الوزارة الاستراتيجية.

خاصة فيما يتعلق بالخدمات الاستشارية ذات الطابع التنظيمي أو الفني، وفيما يلي عرض مختصر لأهم منجزات الوكالة ودورها: إن أهداف رؤية المملكة 2030 فيما يتعلق بالسكن، وبرامجها التنفيذية مثل برنامج الإسكان تتطلب توفير احصائيات ودراسات وتخطيط استراتيجي لقطاع الإسكان. وتعد وكالة الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج الكيان الذي يستطيع توفير هذه المخرجات ضمن قوالب تطبيقية وبدائل تنفيذية تناسب متطلبات تحقيق رؤية المملكة في مجال الإسكان. وانطلاقاً من مسؤولية الوزارة في توفير الشفافية والمناخ الصحي الجاذب للاستثمار بسوق الإسكان، واستجابة لتوصيات الاستراتيجية الوطنية للإسكان بتأسيس مركز وطني لبحوث وبيانات الإسكان والتي جعلته أحد برامجها ذات الأولوية، تعمل الوكالة على تأسيس هذا المركز كهدف رئيس من خلال التحول الاستراتيجي الذي تبنته، ومن خلال التوجهات والرؤى والاستراتيجيات التي وضعتها والتي أوصى مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية بالموافقة عليها والتي تضمنت الحاجة لمركز لبحوث والمعلومات والبيانات لمتابعة وتحليل سوق الإسكان بشكل مستمر. بدأ المركز الوطني للدراسات والرصد الإسكاني يتحول من فكرة إلى واقع تدريجياً، وانطلق العمل بالفعل في إنجاز هذا المشروع الوطني الهام حيث انتهت مرحلة دراسته، وتجري حالياً أعمال تطويره، ويتوقع أن يبدأ العمل بكامل طاقته مع أواخر الربع الأول من

لعل من الأمور التي تحرص وزارة الإسكان على إعدادها بشكل مستمر، هي الخطط وتطوير البرامج وإجراء الدراسات الإسكانية بالمملكة، وتقديم المعلومات والمؤشرات الإسكانية، ومؤشرات تحسين أداء القطاع العقاري ورفع مساهمته في الناتج المحلي وتقديم التوصيات الخاصة بالمنتجات السكنية، لما في ذلك من أثر إيجابي على أداء الوزارة وعلى معرفة وتلمس الاحتياجات الحقيقية. وتختص وكالة الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج بإعداد الدراسات والاستراتيجيات والسياسات الإسكانية، وترصد سوق الإسكان، وتوفر بياناته، وتدعم القرار التنظيمي والتنفيذي في قطاع الإسكان. وتسعى الوكالة للتميز في تقديم خدماتها المتعددة كإعداد الدراسات الإسكانية، واقتراح السياسات والأنظمة والتنظيمات واللوائح الإسكانية، وإعداد البرامج الإسكانية، وإعداد الخطط الاستراتيجية والتنفيذية بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة داخل وخارج الوزارة بما فيها برامج ومبادرات تحقيق رؤية المملكة 2030. كما أن للوكالة دور فعال في دعم برامج ومبادرات الوزارة في الآونة الراهنة، نجد أن العديد من برامج ومبادرات الوزارة ساهمت في نشأتها وكالة الوزارة للتخطيط والدراسات والبرامج، ومن ذلك على سبيل المثال لا الحصر: برنامج الدعم السكني (إسكان)، برنامج إيجار، فرض الرسوم على الأراضي البيضاء، الشراكة مع القطاع الخاص. بالإضافة إلى توفير الدعم اللازم لهذه البرامج والمبادرات في أية مرحلة من مراحل تنفيذها،

”مجلة الإسكان“ تلقي الضوء على التجربة البرازيلية البرازيل .. نهضة شعبية بالإصلاح العمراني



تلك الحركة، حاولت أن تغير أسس التنمية العمرانية في البرازيل من أجل إقامة مفهوم اجتماعي جديد يجعل من العدالة الاجتماعية محوراً لعملية التخطيط العمراني وصنع القرارات. لم يكن إصلاح إدارة المدن، في نظر

1985 لتدافع عن مصالح الفئات الفقيرة وحققها في السكن الكريم، من خلال تعميق مشاركة السكان في النمو العمراني وتحقيق التواصل بين السكان ومسؤولي إدارة المدن من أجل الخروج ببرنامح للإصلاح العمراني.

قدمت البرازيل نموذجاً جديراً بالدراسة لكيفية إدارة المدن والترويج لثقافة العدالة الاجتماعية والإصلاح العمراني، وحين نتحدث عن الإصلاح العمراني في البرازيل، لابد أن تحضر ”الحركة القومية للإصلاح العمراني“ التي تشكلت عام

الحركة، مجرد أسلوب لتغيير نسيج المدينة، وإنما كان أيضاً وسيلة لتحقيق أهداف العدالة الاجتماعية والمساواة، كان إصلاحاً اجتماعياً شاملاً يغطي كافة الأماكن في المدن ويستهدف إصلاح المؤسسات وتنظيم ممارسة السلطة وليس فقط تحسين شكل المدينة المادي.

” إصلاح إدارة المدن

” في المراحل الأولى من نشاطها، كانت ”الحركة القومية للإصلاح العمراني“ تركز على مجموعة محدودة من القضايا العمرانية، تتصل أساساً بقضية الإسكان، ثم نضجت الحركة على نحو مكثف من الخروج بأفكار جديدة، بشأن حقوق المواطنين في المدينة والحق في الحياة الاجتماعية ومفهوم ”المسكن خارج نطاق المسكن الخاص“، والدور الاجتماعي للخدمات العامة والنقل والبنية التحتية.

ورفضت الحركة فكرة أن المدينة هي مجرد مكان تسيطر عليه المصالح الخاصة للنخبة الرأسمالية، ويتم تقسيمه على أساس الطبقة والثروة، كما قامت بتحدي الحقوق المكتسبة لأصحاب الملكيات الخاصة، ونظراً لتزايد المساحات غير المستخدمة في المدينة، نتيجة للمضاربات المستمرة على الأراضي، والتي رافقها نقص في المساكن الرخيصة، وتدهور بيئي واضح، طالبت الحركة بالاعتراف بالدور الاجتماعي للملكية، وطردت تساؤلات حول المدى الذي يمكن، من خلاله، للملاك أن يتمتعوا بملكيتهم، بغض النظر عن الآثار السلبية لقراراتهم.

إن ”الحركة القومية“ قامت بحملة من أجل تقنين مصادر المساحات غير المستخدمة التي كان المضاربون يحتفظون بها بغرض ”تجميدها“، وكافحت من أجل إقرار أفضية المواطنين، وليس فقط الأثرياء، في تحديد شكل المدينة.

” البرازيل: تجربة رائدة في التخطيط

العمراني وإدارة المدن

” وهكذا أصبح للبرازيل تجربة رائدة في التخطيط العمراني وإدارة المدن، وتحولت المخططات العامة من وثائق تقنية إلى وسائل للتغيير، ولضمان الوفاء باحتياجات السكان وضمان الدور الاجتماعي للملكية أدى الوضع الجديد إلى الكثير من التطورات، كان منها المشاركة في وضع الميزانية، إذ عقدت مؤتمرات عديدة في المدن بهدف تطوير سياسات عمرانية من خلال مشاركة المواطنين الواسعة، كما تم وضع برامج لتقنين أوضاع الأراضي على مستوى البلديات، برغم هذا، لم تستكمل الكثير من البلديات مخططاتها العامة، إما بسبب عدم الخبرة أو عدم الاهتمام، وبعد إقرار الدستور، تقاعست الحكومة القومية عن القيام بالتغييرات اللازمة أو إلزام الإدارات التابعة لها بتطبيق الفصل الخاص بالسياسة العمرانية، ومضت اثنتا عشرة سنة قبل أن يتم تنفيذ التعديلات الخاصة بالسياسة العمرانية بقوة القانون.

” المنتدى القومي

للإصلاح العمراني

” في 1988، تشكل ”المنتدى القومي للإصلاح العمراني“ مستهدفاً الضغط على الحكومة لكي تتخذ الإجراءات اللازمة لتنفيذ النصوص الدستورية المتعلقة بالسياسة العمرانية، وضم المنتدى في صفوفه عدة شبكات وكرات في البرازيل تهتم بعدد كبير من الموضوعات ابتداءً من المياه والصرف الصحي ومروراً بالمشاركة الشعبية في الحكومة المحلية، وقد استطاع المنتدى بعد سنوات من العمل الدؤوب أن يدفع الحكومة البرازيلية إلى تعديل الدستور على

نحو يقر الحق الاجتماعي في السكن عام 2000، كما تم إقرار ”قانون المدينة“ في عام 2001، عملاً بالنصوص الدستورية الخاصة بالإصلاح العمراني، وقامت الحكومة بإنشاء ”وزارة المدن“، المتخصصة في أمور التخطيط والإصلاح العمراني على المستوى القومي، كما قامت الحكومة، أيضاً، بتنظيم ”مؤتمر المدن القومية“ وأنشأت ”مجلس المدن“ الذي ينشط في رسم سياسة التنمية العمرانية القومية في البرازيل.

يعد قانون المدينة أكبر إنجاز حققه ”المنتدى“ والحركة الاجتماعية المصاحبة له في صدق تحقيق الإصلاح العمراني، حيث تضمن العديد من المبادئ، ولعل أهمها: التأكيد على المهمة الاجتماعية للملكية، مع إعطاء الأولوية للمصلحة الاجتماعية على حقوق الملكية الفردية، وإنهاء المضاربة على العقارات التي تمكن بعض الأفراد من الاستيلاء على أغلب المكاسب الناتجة عن الإنفاق الحكومي.

” المخططات العامة والمشاركة

الشعبية

” رغم أن المشاركة الشعبية في عملية التخطيط، قد طازت القبول من حيث المبدأ، فإن وضع مخطط عام بطريقة التشارك، لاقى عدة صعوبات، بسبب عدم تقبل الكثير من السلطات البلدية، والمخططين العمرانيين، لفكرة المشاركة في التخطيط العمراني. وقد مارست الحركات الاجتماعية ضغوطاً من أجل إلزام السلطات بتطبيق طرق ديمقراطية في التخطيط، وكانت العادة قد جرت على أن من يرسم المخطط العام، هم متخصصون في التخطيط، وهم في الكثير من الأحيان مستشارون، ليست لهم صلة بالمدينة ذاتها، وتلك الفكرة ما زالت تسيطر على الأذهان حتى يومنا هذا، ومع أن وضع



المخطط العام لا يجب أن يظل حكراً على المتخصصين، تظل هناك بعض الصعوبات في توصيل المعلومة المتخصصة بطريقة يسهل فهمها على المواطن العادي، إذ أن المخطط العام يتطلب فهماً متعمقاً لأمر متنوع، منها ذات صلة بالهندسة المدنية، والتصميم الحضري، والمواصلات، والشؤون المالية، كما تتطلب وعياً بالأبعاد طويلة المدى للسياسات العمرانية.

وهذا ما دفع وزارة المدن والقومي للمدن، في عام 2004، بتنظيم حملة توعية حول طرق تطوير وتنفيذ مخططات عامة تشاركية، بهدف بناء مدن تشاركية ومستدامة، وبحلول نهاية 2010، كان هناك أكثر من 1.500 مخطط عام قد تم إقراره في البرازيل.

وزارة المدن في عام 2003، قامت الحكومة البرازيلية بإنشاء وزارة المدن، وهي الهيئة التي تقوم بتنسيق عمليات التنمية العمرانية على المستوى القومي، بما في ذلك التنمية العمرانية والإسكان والمرافق الصحية وخدمات النقل العام. وتهدف الوزارة إلى:

* تنفيذ قانون المدينة لسنة 2001
* تنسيق صياغة السياسات القومية بشأن التنمية العمرانية

تدريب البلديات على التقنيات اللازمة لصياغة المخططات العامة التي ألزمها الدستور بإعدادها

ويعد إنشاء وزارة المدن خطوة ملموسة في سبيل التوصل إلى مدن صالحة للحياة وتتميز بالعدالة، ورغم أن هناك بعض الأسئلة المطروحة حول مدى فاعلية الوزارة، فإنها بمرور الوقت قد تصبح أكثر قدرة على التعامل مع التحديات التي تواجه الكثير من المدن البرازيلية، وكما قال نائب وزير المدن السابق: "مع أن الانجازات التي تمت

حتى الآن لم تقدم الحل الكافي للأوضاع المؤلمة في المدن البرازيلية، والتي تفاقمت بسبب التأثيرات الطاغية لعملية العولمة، فإن تلك الانجازات ساعدت على تكوين بيئة ديمقراطية وتشاركية تساعدنا في الكفاح من أجل مستقبل أفضل للمدن في البرازيل."

*** تقديم التدريب والدعم الفني للبلديات في الأمور المتعلقة بعدالة تقديم الخدمات**

بيتي حياتي كل هذه المحاولات الجادة والملموسة، لم تستطع أن تحل معضلة السكن، وبقيت البرازيل تعاني من عجز في الوحدات السكنية مقداره 7,2 مليون وحدة، وهذا أدى إلى ظهور الأحياء العشوائية، وخاصة في المدن الرئيسية الكبرى، مثل سان باولو وريو دي جانيرو، وما ترتب على ذلك من ظهور مشاكل اجتماعية في الأمن والصحة

والتنظيم الحضري وغيرها. هذه المشاكل كانت السبب الرئيس في قيام الحكومة البرازيلية، في عام 2009 بإطلاق برنامج "بيتي حياتي"، والذي يعتبر أكبر مبادرة حكومية لتلبية الاحتياجات السكنية للأسر ذات الدخل المنخفض والمحدود من الشعب، ولضمان تملكها لسكن لائق، مع تحقيق معايير الاستدامة والسلامة والصلاحية للسكن.

*** تقديم التدريب والدعم الفني * وضع أولويات لاحتياجات المدن والولايات ولتخصيص الموارد القومية**

استهدف البرنامج بناء مليون وحدة سكنية، وحل ما نسبته 14% من العجز في المساكن في البلاد في ذلك الوقت، كانت الفكرة المحورية للبرنامج هي تقسيم الشعب البرازيلي إلى أربع شرائح حسب دخل الأسرة الشهري، وبحيث لا يرهق القسط



وعلى اختلاف التوجهات الحزبية وانتمائها. إن هذا النجاح الذي حققته البرازيل، يدعو إلى الأمل بأن تحقق برامج وزارة الإسكان وعلى رأسها برنامج "سكني"، أطلام بعض فئات المجتمع السعودي، ممن لا يملكون مسكنهم الخاص، من تملك السكن الكريم، بما يتماشى مع أهداف الرؤية السعودية 2030، وبرنامج التحول الوطني 2020

وفضلاً عن هدفه الاجتماعي الرئيس، فإن هذا البرنامج ساهم في توفير فرص وظيفية جديدة، وزيادة في دخل العاملين في قطاع البناء والتشييد، ما كان له الأثر المباشر على الاقتصاد البرازيلي في أغلب المجالات، لقد نجح هذا البرنامج في البرازيل، وأصبح من البنود الأساسية في حملة أي مرشح سواء على مستوى حكومات المدن أو الولايات، أو حتى رئاسة الجمهورية

الشهري كاهل الأسرة، ويكون سبباً في الإخلال بالتزاماتها، وكذلك فإن الأسر التي لم يشملها البرنامج، يمكن أن تستفيد من البرنامج بشرط عدم تملكها لسكن خاص، أو قد حصلت على قرض، أو أي دعم ذو طبيعة سكنية، من قبل الحكومة الاتحادية.

وقد تم إشراك القطاع الخاص، وكذلك البنوك العامة والخاصة، لتنفيذ هذا البرنامج وتحقيق أهدافه، إذ كان من الصعب أن تستطيع الحكومة وحدها، تحقيق أهداف هذا البرنامج، خاصة وأنه كان مسؤولاً عن 81% من القروض الإسكانية، في الفترة من يونيو 2009 م إلى يونيو 2010، على مستوى البرازيل، حيث استطاع تحقيق أطلام الكثيرين من الشعب البرازيلي في تملك سكنهم الخاص، بعد أن كان هذا الطم صعب المنال.



*** التنسيق وحل الصراعات**

**بين المدن
والولايات.**

“

”

الصحة الجديدة في عالم الاستدامة: المنازل المكثفية ذاتياً .. هل باتت مطلباً؟



هذه التجربة بقوة، نظراً لما لديها من موارد طبيعية تساعدها على إنشائها بسهولة. بدأت أول تجربة لها في عام 1950م، عندما قام العالم "بكسمنستر فولر" بتقديم ثلاثة نماذج نظرية لتلك المنازل، تحوي العديد من التقنيات الحديثة، للحد من استخدام الموارد البيئية الملوثة، وقد نجحت تجربة أحد تلك النماذج فعلياً في مدينة "ويتشيتا" بولاية كنساس الأمريكية، والنموذج الأول موجود في متحف "هنري فورد" الآن بعد إعادة ترميمه.

أما عن التجارب الحديثة الناجحة، فقد أنشئت أول تجربة كاملة للبيوت المكثفية ذاتياً بقرية "بروتون" بمدينة "كانتونيوزورن" في سويسرا، ويبلغ سعر الشقة الواحدة المكونة من أربع غرف ألبان وخمسمائة فرنك، وهذا سعر معقول بحسب المعايير

لم يأت التفكير بإنشاء المنازل المكثفية ذاتياً، من أجل الرفاهية، بل لأن مصادر الطاقة أصبحت محدودة، وتكاليف الحياة لا تأتي إلا أن تزيد يومياً، من هنا تعاون المهندسون المعماريون، وعلماء البيئة المختصون لإنشاء منازل متكاملة، تخدم نفسها في أغلب شؤون حياتها، وغالباً ما تكون هذه المنازل تخدم عدة أفراد، بل قد تكون مثل مجمع أو محيط سكني يضم مجموعات من المنازل الصغيرة، يتعين على كل منزل فيها إنتاج شيء من الضروريات الحياتية المكتملة، ثم يتعاونون فيما بينهم جميعاً لتكون المحصلة النهائية هي الاكتفاء الذاتي.

تنتشر تجربة المنازل المكثفية ذاتياً في شبه القارة الأسترالية، ودُول مثل ألمانيا وسويسرا وفرنسا، وتتجه بعض الدول العربية كجمهورية مصر العربية والمغرب إلى

المنازل المكثفية ذاتياً هي الصحة الجديدة في عالم الاستدامة، فهل تخيلت يوماً ألا تدفع فاتورة للكهرباء أو الماء؟! وأن تستيقظ فتتجه إلى مزرعتك الموجودة بنفس المنزل، وتقطف بعضاً من الثمار والخضروات لتعدّه للغذاء، ونفايات منزلك ستقوم بإرسالها إلى الغرفة المخصصة لها أسفل منزلك، لتُولد الغاز الطبيعي الذي ستستخدمه في عمليات طهوك، ليس هذا فحسب، فمنزلك سيحمي نفسه من عوامل الحرارة والرطوبة، وستتكيف درجة حرارته تبعاً للظروف المناخية المتغيرة، ليبقى ملائماً لدرجة حرارة جسدك.

”

ليست مجرد
رفاهية فقط

“

حتى شكله والألوان المستخدمة لطلائه، كذلك يتم استخدام (تبريد متعدد المراحل) القائم على الفيزياء، وهي طريقة اقتصادية، ويمكن أن تخفض درجة حرارة الهواء إلى 28 درجة مئوية، وتعتمد الطريقة بشكل مبسط على تمرير الهواء ورشه بمحلول ملحي لإزالة الرطوبة، ثم رشه بالماء لإعادة تبريده، وهناك طريقة أخرى للتبريد، وهي المبردات والمكيفات العادية، و سيكون من السهل استخدامها إذا توفر مزيداً من الطاقة الكهربائية اللازمة لتلك المبردات.

يعتبر الاكتفاء الذاتي التام صعب تحقيقه

أبرز العيوب والمزايا



بنسبة 100%، وهو ما يتطلب تعاوناً وتكاملاً مع منازل أخرى تتبع طرق الاكتفاء الذاتي، مثل: صعوبة زراعة جميع أنواع الخضروات، من عيوبها أيضاً ضرورة معرفة واقتناء التقنيات الحديثة الخاصة بالمعاملات المختلفة للمياه أو توليد الكهرباء أو تأمين المأكل.

أما ميزات المنازل المكثفة ذاتياً لا يستطيع أحد إنكارها، ولها إيجابيات واسعة، فقد قلّ الاعتماد على المصادر الطبيعية البعيدة، وحاولت كل منطقة جغرافية استغلال مواردها بنفسها، وحسن استخدامها على أكمل وجه، ما ولد فرصاً للعمل والعيش معاً بنفس المكان، وخففت نفقات الحياة بدرجة كبيرة، ولعل أهم ميزة هي توليد الطاقة من مصادر نظيفة، ما يجعل تلك المنازل صديقة للبيئة دائماً.

في النهاية، يتوجه العالم بقوة نحو بناء المنازل المكثفة ذاتياً، توفيراً لمصادر الطاقة غير المتجددة، واستخداماً للطبيعة، على أكمل وجه، دون تلويثها أو مضايقتها. ومستقبل هذه المنازل بات يلوح في الأفق، ما يوفر الكثير من فرص العمل

للمعماريين والكيميائيين والعلماء البيولوجيين وغيرهم، ويمكن القول أن الدول النامية أشد احتياجاً للمنازل المكثفة ذاتياً، في محاولة مساعدتها واستثمار مواردها وانتشارها من المستويات الاقتصادية المتدنية

معالجته بعد تجميعه، لما يحمله من كبريت ومعادن، بينما في المناطق الصحراوية، فنجد آبار المياه الجوفية النظيفة، التي تعتبر مياه معقمة وصالحة للاستخدام المباشر، وقد أصبحت هناك تقنيات سريعة جديدة لحفر تلك الآبار، ولمواجهة مشكلة جفافها فيما بعد، نجد بعض المنازل تجمع المياه في الخزانات المعدنية أو البلاستيكية. أما مياه الصرف، فتوضع أنظمة معالجة بيولوجية لها، تستخدم النباتات والبكتريا وأحواض الأسماك لامتصاص المواد البيولوجية غير النظيفة، وإنتاج مياه نظيفة مرة أخرى، ووقوداً حيوياً يتم استخدامه للطهي أو الكهرباء.

• **النفائات:** يتم تصفيها وفرزها أولاً حسب نوعها، وأغلب الأنواع تسهل عملية إعادة تدويرها، والباقي يتم حرقه بالمحارق المغلقة وينتج عنه رماداً يكون آمناً بيولوجياً.

• **الكهرباء:** يتم توليدها إما باستخدام الخلايا الشمسية التي باتت عاملاً جيداً ونظيفاً لتوليد الطاقة، أو طاقة الرياح (التوربينات). وتدوم الخلايا الشمسية فترات طويلة تصل لأربعين عاماً. و وُجد أن ساعة واحدة لملء تلك الخلايا يكفى منزلاً واحداً بجميع متطلباتها من الكهرباء مدة يوم كامل. أما طاقة الرياح فتعتمد بالشكل الأساسي على موقع منزلك، وإذا كان متاحاً ذلك أم لا، وهي أرخص كثيراً من الخلايا الشمسية. ليس هذا وحسب، فمنزلك قد يستخدم طاقة كهربية أقل بيوم ما عن اليوم الذي يسبقه، ما عليك سوى أن تخزنها في

بطاريات خاصة بذلك لاستخدامها فيما بعد، أو بيعها لمنازل أخرى، أو حتى مدناً أخرى بعيدة عن طريق شبكات توصيل خاصة بذلك.

• **التدفئة والتبريد (العزل الحراري):** تتم التدفئة بالمجمع الشمسي الذي يستمد حرارته من الشمس مباشرة، كما توجد أيضاً سخانات بمضخات حرارية خاصة بالمنازل المنفردة الصغيرة، كنوع من الاستقلال الذاتي، ويمكن للتسخين الشمسي أن يوفر من 50-75% من الغاز المستخدم، أما التبريد فإنه يعتمد على تصميم المبنى سواء موقعه أو المواد البنائية المستخدمة، أو



السويسرية، فهو يشمل جميع مصادر الطاقة اللازمة من الكهرباء، ومكثفة ذاتياً من حيث الماء ومعالجته والزراعة وطرق حرق النفائات.

أنظمة أساسية لا غنى عنها

• **الماء:** وهو نوعان، ماء الشرب، وماء الصرف؛ مياه الشرب تحتاج للجمع والتخزين، وتختلف طرق الجمع والتخزين طبقاً لنوع الطبيعة الجغرافية المنشأ عليها المنزل، فنجد في المناطق التي يكثر فيها هطول الأمطار، أنظمة تجميع مياه وتمديدات كيميالية لاستقبال المطر، وهذا النوع صالح للاستخدام من شرب وغيره شريطة

we love .. what we do!



amaco

مجموعة أماكو الإعلامية

AMACO Media Group

Head Office Saudi Arabia - PO Box: 27817 - Riyadh: 11427

Tel: +966 11 494 00 88 - Fax: +966 11 494 00 33

Egypt Branch Cairo - 6th October City - Tel: +201142047772



www.amaco.sa

التطوير العقاري.. رؤية وطموح

محمد سعود الغزواني
وكيل وزارة الإسكان للتطوير العقاري



والمستثمرين المحليين والعالميين للعمل في القطاع من خلال توفير حوافز وضمانات مالية والتي بدورها تساهم في تنشيط أعمال القطاع والمتعاملين فيه. ولتحقيق التكامل والتعاون المثمر مع القطاع الخاص لإنتاج وحدات سكنية مناسبة وميسورة التكلفة فإن الوكالة تقوم بمهامها لتحقيق هذه الرؤية من خلال برنامج الشراكة مع القطاع الخاص. وتحرص أشد الحرص على تسهيل أعمال المطورين العقاريين والمستثمرين فقد قامت الوكالة من خلال إشرافها على مركز خدمات المطورين (إتمام) بتصميم الإجراءات وتوفير الخدمات التي تشمل الحصول على التراخيص والموافقات والاعتمادات الخاصة بالتطوير العقاري سواء من وزارة الإسكان أو من الجهات الحكومية والخاصة ذات العلاقة. إن وكالة الوزارة للتطوير العقاري تعمل ولله الحمد وفق خطط عملية مدروسة في منظومة وزارة الإسكان المترابطة من أجل الوصول إلى بيئة إسكانية ملائمة تساهم في رفع مستوى الإنتاجية والشفافية، وترفع من وتيرة الشراكة مع شركات القطاع الخاص لتنظيم وتيسير بيئة إسكانية متوازنة ومستدامة.

إلى الهدف المنشود بإذن الله تعالى. ونحن في وكالة الوزارة للتطوير العقاري نعمل وفق هذه المنظومة حيث تعمل الوكالة لتحقيق مجموعة من الأهداف تسعى من خلالها إلى رفع كفاءة سوق التطوير العقاري من ناحية القدرة الاستيعابية لإنتاج وحدات عقارية بجودة عالية وأسعار ملائمة لشرائح المجتمع المختلفة، حيث قامت الوكالة خلال النصف الأول من عام 2018 ومن خلال إشرافها على لجنة البيع والتطوير على الخارطة (وافي) بتأهيل 46 شركة تطوير عقاري وإصدار 82 رخصة على الخارطة داخلية وخارجية موزعة ما بين (بيع وتسويق وعرض) لإجمالي يصل على 81600 وحدة عقارية. ومن أجل توفير الدراسات والتجارب والخبرات العالمية المختلفة للاستفادة منها في السوق المحلي والمساهمة في توطيئها سعياً للاستدامة ودعماً للمحتوى المحلي، تقوم الوكالة حالياً على دراسة الضمانات المالية محلياً ودولياً وبحث آلية تطبيقها حسب احتياج السوق العقاري المحلي. أيضاً تعمل الوكالة على تحفيز سوق التطوير العقاري المحلي لجذب المطورين العقاريين

في ظل الدور المتنامي والمهام الكبيرة لقطاع الإسكان في المملكة العربية السعودية كأحد الروافد الاقتصادية الأساسية والركائز الأصيلة للنهضة والتنمية، وأحد القواعد المهمة لتوفير بيئة تزهو بالأمان والرفاهية والحياة الكريمة للمواطنين، نجد الاهتمام الكبير والدعم المتواصل والتحفيز المتتابع من حكومتنا الرشيدة -أيدها الله- لهذا القطاع الحيوي، والذي يعد ركناً مهماً في رؤية المملكة 2030 التي جاءت لتسرع من وتيرة العمل الاحترافي المتقدم من خلال الاستثمار الأمثل للمجتمع ليصبح أكثر حيوية وكفاءة وتكون العقول والسواعد الوطنية المتميزة خير معين للوصول إلى الاقتصاد المزهر بإذن الله.

إن وزارة الإسكان ممثلة بمعالي وزير الإسكان الأستاذ ماجد الحقييل وبكوادرها المؤهلة ووكالاتها ومبادراتها وإداراتها وأقسامها تعمل وفق منظومة موحدة وبيئة احترافية متجددة، تعمل مع القطاعات الحكومية المختلفة لخدمة الوطن والمواطنين، وتذليل المصاعب لهم، وتيسير كل ما من شأنه تحقيق الراحة والاستقرار، لتكون خير معين في تحقيق رؤية المملكة الطموحة للوصول

مبنى الخارجية السعودية النقلة الأهم في مسيرته

المعماري هينينغ لارسن محب العمارة الإسلامية

يُعرف المعماري "هينينغ لارسن" في الوسط المعماري في بلدان الشرق الأوسط، كأحد محبي العمارة الإسلامية، ومصمم العديد من المباني المهمة على أرضه، مثل: سفارة الدانمرك في الرياض، ومعهد الدراسات الدبلوماسية، ومشروع بلورات الرياض في مدينة الرياض أيضاً، ومشروع أمواج الشرق الأوسط في دولة الإمارات، ومشروع مدينة المرجان في دولة البحرين، ذلك إلى جانب مبنى وزارة الخارجية السعودية، الذي يكاد يكون، بالنسبة له الحدث الأهم، والانعطاف الكبير في مجرى نشاطه المعماري.

إلا أن "لارسن" حرص على أن يكون حضور تلك المرجعيات في تصميمه لا يتم من خلال محاكاة أشكال المباني التاريخية، التي تزخر بها المنطقة. إنما يكون مسكوناً بنشاط تأويلي للمخزون التصميمي الغني الذي تمتلكه العمارة الإسلامية، والتي - وفقاً للاعترافه - كانت على الدوام مدار اهتمام

ويعتبر "لارسن" فوزه في المسابقة المعمارية العالمية المغلقة، عام 1980، ومن ثم قرار تنفيذ تصميمه، حدثاً لا تنسى، حيث أن التصميم المقترح لوزارة الخارجية السعودية بالرياض، كان يتطلع أن تكون مرجعيته المعمارية مستقاة من مفاهيم العمارة العربية - الإسلامية وخصوصياتها.



المعمارية AA بلندن، ويحصل بعد تخرجه من مدرسة العمارة في الأكاديمية الملكية الدنمركية، على زمالة الدراسة في معهد ماساشوسيتس التكنولوجي MIT في بوسطن بالولايات المتحدة، كما تهيأ له العمل بعد تخرجه مباشرة مع آر تي ياكبسون (1902 - 1971)، A. Jacobsen، المعماري الدنماركي الأكثر شهرة وحضوراً في المشهد المعماري الأوروبي.

تتجلى مقدرة "هينينغ لارسن" المعمارية، في مهام تصميم الأبنية التعليمية، وقد يكون حبه للتعليم، وقربه منه وممارسته له، باعثاً إضافياً في تحقيق مبان تعليمية، اتّسمت بدرجة عالية من حسن التنظيم الفضائي والترتيب الوظيفي، أهلها في كثير من الأحيان لأن تحرز مواقع متقدمة في سّم النشاط المعماري المحلي والإقليمي. حيث صمم العديد من المباني داخل الدانمرك وخارجه مثل: مكتبة "غنتوفتا" العامة، مدرسة "هوي تاستوب"، مبنى دار الأوبرا في كوبنهاغن في الدانمرك، مركز الاتصالات الدولي في نيروبي/كينيا، وبقي مكتبه "هينينغ لارسن معماريون"، ولا يزال يرفد المشهد المعماري العالمي بتصاميم لمبانٍ مميزة، في أوصلو، ومالمو، وميونخ، واسطنبول، وطوكيو، وفي غيرها من مدن العالم .

توفي في كوبنهاغن يوم 22 حزيران 2013، عن عمر ناهز 87 سنة

وعناية وتحليل فريقه التصميمي، من هنا استطاع «هينينغ لارسن» أن يوظف جميع خصائص العمارة الإسلامية في مبناه، لكن بمفهومه الخاص، الذاتي التأولي لها، مبدعاً بذلك تصميماً مؤثراً يرمز بوضوح إلى مرجعيته المكانية، مثلما يعبر بنجاح عن انتمائه لزمنه الراهن.

يمثل المصمم المعماري "هينينغ لارسن" (1925 - 2013)، ظاهرة مميّزة لجيل المعماريين الدنماركيين، الذين تبلورت مفاهيمهم واتجاهاتهم المعمارية بعد الحرب العالمية الثانية، ذلك الجيل الذي استطاع أن يمزج بين سمات العمارة الدنماركية، والتي هي في الحقيقة جزء من مفهوم واسع هو العمارة الاسكندنافية، التي تولي اهتماماً خاصاً للترتيب الداخلي، وتميل نحو البساطة المتقشفة، وتحرص على استخدام المواد الإنشائية الطبيعية، استطاع ذلك الجيل أن يمزج بين سمات تلك العمارة، وبين خصائص لغة العمارة الحديثة، وقد نجم عن هذا التلاقي، مقاربة تصميمية مميزة، كرّست مفهوماً خاصاً اتسم به النشاط المعماري الدنماركي في فترة ما بعد الحرب العالمية الثانية.

تهيأت إلى "لارسن"، في بدايات عمره المهني، فرص مواتية استثمرها بجدّية، ليزيد من مخزون ذاكرته التصميمية، إذ تم اختياره للدراسة لمدة سنة في مدرسة الجمعية



مواجهة المغالطات بالحقائق

سيف بن سالم السويلم
مدير الإعلام والمتحدث الرسمي لوزارة الإسكان



من حجوزات تعكس تلبيتها لرغبات وقدرات المستفيدين، وكذلك أعداد المستفيدين من الخيارات الجديدة مثل شراء الوحدات الجاهزة من السوق وكذلك البناء الذاتي، فضلاً عن إحصاءات الشركاء في الهيئة العامة للإحصاء، ومؤسسة النقد العربي السعودي، إضافة إلى ما يُنتظر صدوره عن الهيئة العامة للعقار والإدارة العامة للدراسات والرد الإسكاني التابعة لوزارة الإسكان.

كما أن المؤسسات الإعلامية عليها دور مهم في تحصين الجمهور من تعرّضه للتضليل وتوخي الدقة في نقل المعلومة قبل نشرها، وبالتالي تعزيز الثقة المتبادلة بينها وبين جمهورها والإسهام في توجيهه التوجيه الصحيح القائم على الدقة والمصداقية، كما أن للجهات المعنية بكافة القطاعات دور رئيسي في التصدي للمغالطات ونفيها وتفنيدتها حتى لا تأخذ مسارها في الانتشار والوصول، إلى جانب أهمية اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة التي من شأنها حماية الفرد والمجتمع.

والمعلوماتية في ظل وفرة المنصات وتعددتها، ما ينبثق عنها تحليلات وتوقعات غير منطقية عن واقع ومستقبل القطاع، لذا فإن التثبت من المعلومة ومصدرها قبل الاستجابة لها والتفاعل معها يشكّل الإجراء الامثل في هذه الحالة، وهذا بالفعل ما يبدو ظاهراً بوضوح لدى المتلقي الذي يُعوّل على إدراكه وثقافته وعدم الانسياق وراء كل ما يتم طرحه.

ونشهد اليوم جهود كبيرة تبذلها مختلف الجهات ذات العلاقة في توفير المعلومات الصحيحة حول القطاع لجميع فئات الجمهور، فألى جانب ما توفّره وزارة الإسكان من معلومات دقيقة عن مستهدفات برامجها ومبادراتها المتنوعة وتحديداً برنامج "سكني" الذي يعلن شهرياً عن دفعة جديدة من الخيارات السكنية والتمويلية للمستفيدين، وما توفّره الوزارة عبر "سكني" من مشاريع سكنية بالشراكة مع القطاع الخاص ممثلاً بالمطوّرين العقاريين تشمل الفلل والشقق وما شهدته

لا شك أن من أهم الأدوار التي يضطلع بها "الإعلام" هي التوعية والتثقيف، الأمر الذي يجعل منه أداة مهمة في تشكيل الجانب المعرفي للجمهور ورسم اتجاهه نحو مختلف القضايا والشؤون، وبالتالي فإن بث المعلومات ونشرها وتداولها إعلامياً يستلزم بالضرورة أن تكون ذات مصداقية ومستندة على مصادرها الحقيقية.

ومن المؤكد أن طرح بعض المعلومات والاحصاءات المغلوطة في وسائل الإعلام سواء التقليدية أو الجديدة، يمثل خطراً يستوجب التصدي له، إذ ينتشر ذلك عبر العديد من المنصات، بما قد يؤدي في بعض الأحيان إلى تأثير من يتعرض إليها والسير خلفها انطلاقاً من الاعتقاد بموثوقية ومصداقية مطلقها، في الوقت الذي تبث فيه تلك المعلومات عن الصحة والصواب.

وعلى صعيد القطاع العقاري والإسكاني تحديداً، فإنه كغيره من القطاعات الأخرى التي يمكن أن تكون عرضة لبعض المغالطات الرقمية

DAR
AL ARKAN
دار الأركان



الشركة السعودية لتمويل المساكن
Saudi Home Loans

امتلك شقتك من دار الأركان

تمويل ميسر من الشركة السعودية لتمويل
المساكن (سهل)

شقق باريزيانا - الرياض
جاهزة للاستلام الفورى



المزايا:

- حياة متكاملة: مدارس، ومستشفيات، ومولات، ومرافق تسوق داخل المجمع.
- نوادي رياضية للرجال والنساء.
- تقبل مستفيدين صندوق التنمية العقاري ووزارة الإسكان.

- بدون رسوم إدارية.
- بدون رسوم تقييم.
- شقق رحة من 2 و3 و4 غرف نوم.
- إطلالة رائعة على النافورة المائية.
- بالقرب من طريق الملك فهد.

800 123 3333

www.daralarkan.com



MHC

شركة سليمان بن صالح المهليل وأبنائه القابضة
Suleiman bin Saleh Almohileb and his Sons Holding Company



الانشاءات والإعمار

تعتبر شركة المهليل للإنشاءات والإعمار من الشركات القديمة الحديثة والتي خطت خطوات متسارعة في السنوات الأربع الأخيرة



الاستثمارات العقارية

يعتبر الاستثمار العقاري بأنواعه من الاستثمارات الهامة والأمنة التي حرصت الشركة القابضة على تطويره وفق خطط ثابتة ومستمرة



المنتجات الاسمنتية

تعتبر مصانع المنتجات الاسمنتية في شركتنا الأولى من نوعها في المملكة حيث تم اختيارها أفضل شركة عالميا في هذا المجال



المعدات الثقيلة والنقل

تمتلك الشركة أسطول حديث ومتنامي من سيارات النقل الثقيل والمعدات الثقيلة بمختلف أنواعها لاستخراج ونقل المواد الخام والمواد المصنعة



فنادق البستان كراون

تسعى الشركة لوضع أساس متين في المجال الفندقي من خلال مجموعة فنادق متميزة وفق أعلى مستويات الرفاهية والضيافة



الخرسانة الجاهزة

بدأت نشاطها منذ عام 1396 هـ - 1975 م ومع التطور والتوسع المدروس امتدت مصانع الشركة على نطاق جغرافي يغطي كافة المدن



الصناعات المعدنية

يعتبر المصنع الأول الذي أنشئ في منطقة الحدود الشمالية وينتج المصنع تشكيلة واسعة من المنتجات المعدنية فائقة الجودة والمتانة

للتواصل معنا عبر الرقم الموحد

92 0000 767