



جامعة الجميع الذكية
EVERYONE'S SMART UNIVERSITY

Everyone's Smart University

Project (Spring 2021)

Student Name	فارس عبده أحمد الأمير	اسم الطالب
Students I.D	2021200968	الرقم الجامعي

Section

Master

Date

Thursday

18 / 03 / 2021.

Course Code

(PMG506)

Advanced project Management

Instructions:

- آخر موعد للتسليم هو يوم الخميس ٢٠-٠٥-٢٠٢١ في تمام الساعة ٩ مساءً.
- الإجابة متاحة باللغة الإنجليزية أو اللغة العربية مع مراعاة أن تكون المصطلحات العلمية باللغة الانجليزية.
- يتم تسليم المشروع في صيغة ملف pdf مع الالتزام نموذج الجامعة ولن تقبل أي مستندات أخرى.
- يجب مراعاة أقسام البحث الرئيسية (مقدمة Introduction، دراسات علمية سابقة Literature Review، طريقة البحث Methodology، النتائج والمناقشة Results and Discussion، وأخيراً المراجع References . وإن كان هناك ملحقات Appendices يتم إضافتها)
- يجب الالتزام بـ Theme موحد كما يلي:
- حجم الخط ١٢.
- نوع الخط Arial.
- لون الخط أسود.
- المسافة بين الأسطر 1.5 line spacing
- عدد صفحات البحث (لا يقل عن ثلاث صفحات ولا يزيد عن ست صفحات).

Instructor's Name: ~~Eng. Amaal Aburumman~~ **Eng. Dr. Akram M. S. Ali**

مشروع بناء شقق سكنية للتمليك – التشريعات والتحديات – مرحلة البدء

١- مقدمة Introduction

انطلاقات من رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ والتي من ضمن أهدافها رفع نسبة تملك المواطنين إلى السكن، حيث أن نسبة تملك المواطنين للسكن مع اطلاق الرؤية في ٢٠١٦م كانت ٤٧% و تستهدف الرؤية الوصول إلى ٧٠% بحلول ٢٠٣٠م ، وفي هذا البحث نركز على مشاريع تملك الشقق وفكرة التوسع الرأسي ، حيث أننا في مرحلة بداية المشروع وما فائدة الجدوى منه والتشريعات التي قد تعيق تنفيذ المشروع بالوجه المأمول، خاصة وأن فكرة شراء الشقق السكنية من القطاع الخاص يعتبر تجربة جديدة وتحتاج إلى المزيد من البحث والتقصي ومعرفة مدى تقبل الناس لها.

١.١- الهدف :

معرفة التشريعات التي قد تؤثر على المشروع وكذلك معرفة ثقافة الناس ومدى تقبلهم لفكرة تملك الشقق السكنية بدلا من الفلل.

٢- دراسات علمية سابقة Literature Review

٢.١- مشاكل مشاريع شقق التملك من مرحلة التطوير وإلى مرحلة التشغيل

يهدف البحث إلى التعرف إلى العوائق التي تواجه شقق التملك من وجهة نظر المطورين العقاريين والجهات الحكومية ذات العلاقة ، وأظهرت نتائج الدراسة أن شقق التملك تواجه مجموعة من العوائق، من أهمها: تدني بعض مشاريع شقق التملك وكثرة المشاكل التي تحدث فيها وهي في الغالب تخص المطورين الذين هدفهم الربح على حساب الجودة (١).

٢.٢- الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق التملك السكنية بغرب مدينة الدمام

هدفت الدراسة إلى التعرف على الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق التملك السكنية بغرب مدينة الدمام. لذا تركزت الدراسة على محورين مهمين: الأول هو دراسة أهم الخصائص الجغرافية لملاك شقق التملك بأحياء غرب مدينة الدمام، والثاني هو ثقافتهم العمرانية كمواطنين سعوديين حول منتج عقاري حديث النشأة هو (شقق التملك)، من حيث مدى تقبل أو عدم تقبل فكرة المساكن المشتركة كتوسع رأسي، والتخلي عما يعرف

بالتوسع الأفقي الذي يتميز من خلال سكنى الفلل المنفصلة. ومن ناحية أخرى، معرفة أهم أسباب تملكهم لهذه الشقق السكنية، ودور الشركات العقارية المطورة والمنفذة لهذه الشقق وهل من الممكن اعتبار هذه الشقق التملكية احد الحلول لأزمة السكن. ومن أهم نتائج تلك الدراسة: أن الشريحة السكانية المستهدفة لهذا المنتج العقاري الحديث النشأة كانت تمثل في الفئة العمرية ما بين (من ٣٠ سنة إلى ٤٩ سنة) أي فئة الشباب حديثي الزواج حيث وصلت نسبتهم (٩٠ %) من إجمالي ملاك الشقق، كما اعتبروا أيضا من ذوي الدخل المتوسط. أوضح أكثر من نصف الملاك أن امتلاكهم لشقق التملك هو حل مؤقت لحين امتلاك بيت العمر النهائي، كما أيد (٦٨ % منهم) ثقافة السكن المشترك، وبالتالي فمن الممكن إذن تطوير مفهوم فكرة الأبراج السكنية في مدينة الدمام كأحد حلول مشكلة السكن، بمعنى قد لا نقارن بينها وبين ما هو قائم في دول العالم من حيث تعدد الأدوار إلى ما يرتفع عن ثلاثين دور سكني، بل يقل إلى ستة أو ثمانية أدوار، هو ما ليس يحق له الأخذ به حاليا داخل الأحياء السكنية حيث يبلغ ارتفاع مساكنها ما بين دورين أو ثلاثة فقط (٢).

٣- طريقة البحث Methodology

الزيارات الاستطلاعية و اجراء الاتصالات الهاتفية ومقابلات شخصية مع عدد من المطورين العقاريين ومسؤولي الجهات الحكومية ذات العلاقة ، وتم الاعتماد على المقابلة بالذات وذلك للحاجة إلى معلومات غزيرة ودقيقة عن عوائق التطوير العقاري لشقق التملك ، معالم المشروع Milestones لمراحل التطوير العقاري وهي ٧ مراحل:

التخطيط والتصميم ← الموافقات الرسمية ← التسويق ← التنفيذ ← الانهاء ← فرز الشقق وإصدار الصكوك ← إدارة العقار

٤- النتائج والمناقشة Results and Discussion

استنادا إلى هدف البحث وهو معرفة التشريعات و تقبل الناس لفكرة تملك الشقق السكنية ، فأغلب المطورين العقاريين يجدون صعوبة في إجراءات الحصول على رخصة البناء والكيفية التي يراجع فيها مهندس البلدية للمشروع، حيث أنه إذا وجد أي ملاحظة على المشروع فإنه يرجعه مباشرة إلى المكتب دون النظر في بقية الملاحظات ليتم تعديلها مرة واحدة، وهذه الطريقة تستهلك وقتا طويلا وجهدا ، وكذلك اختلاف تطبيق الأنظمة بين البلديات ، حيث أن بعض التعاميم والأنظمة لا يتم فهمها جيدا بين الموظفين و غالبا ما تجد أن الحمل على موظف واحد هو أكثر موظفين القسم فهما للأنظمة. أما المواطنين فإنهم يجدون صعوبة في اتخاذ القرار، بإعلانات وزارة الإسكان و كلام بعض المحللين الاقتصاديين بأن اسعار العقار والأراضي سوف تنخفض وهذا أدى إلى انخفاض الإقبال على شراء الشقق، كما أن التعميم الأخير الذي يحيل دراسة الحجج القديمة للأراضي واصدار صكوك

وتثبيت تملك المواطن خلال سنتين من تاريخ القرار في ٢٠٢٠م فإن هذا أدى تأجيل كثير من المواطنين لشراء السكن و يرى المواطن بأن اسعار الاراضي سوف تنخفض وبالتالي يستطيع شراء الأرض والبناء فيها لاحقاً.

٥- المراجع References

- (١)- حامد بن سليم القرشي. (٢٠١٩). مشاكل مشاريع شقق التملك من مرحلة التطوير إلى مرحلة التشغيل مكة المكرمة-حالة دراسية. *Journal Architecture & Planning*, 31(2).
- (٢)- العتيبي، م. ب. ع. ا. ب. م. & منى بنت عبد الله بن منقاش. (٢٠٢٠). الخصائص الجغرافية والثقافة العمرانية لدى ملاك شقق التملك السكنية بغرب مدينة الدمام. *مجلة قطاع الدراسات الإنسانية*-1701, 24(2), 1748.