



تقويم تصميم الوحدات السكنية في مشاريع جمعية الأمير* سلمان للإسكان الخيري بمدينة الرياض

أحمد بن عبدالله بن أحمد الغامدي، مساعد بن عبدالله السدحان

قسم العمارة وعلوم البناء، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود

(Received 12 January 2015; Accepted 12 March 2015)

ملخص الدراسة

مع زيادة مشاريع الإسكان الخيري التي تم تنفيذها بمدينة الرياض خلال الأعوام الماضية كان لا بد من إجراء دراسة تقييمية لمعرفة مدى رضا المستفيدين عن تصميم الوحدات السكنية في هذه المشاريع. وقد تم إختيار جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري كحالة دراسية كونها الجمعية التي نفذت أكثر عدد من المشاريع الخيرية الإسكانية بمنطقة الرياض. وتأتي مشكلة الدراسة في هذا البحث بسبب اختلاف تصميم الوحدات السكنية في المجمعات الإسكانية على الرغم من تشابه خصائص سكانها، ولهذا فإن الدراسة تهدف إلى قياس مدى رضا الساكنين عن وحداتهم السكنية وتلبيتها لاحتياجاتهم الضرورية وذلك لمعرفة المتطلبات الفراغية الأساسية التي تؤثر على الرضا لتوفيرها في الوحدات السكنية المستقبلية.

وتم عمل دراسة لقياس رضا المستفيدين عن تصميم الوحدات السكنية من خلال المقارنة بين مشاريع الجمعية في مدينة الرياض (المجمع الأول، المجمع الثاني، المجمع الثالث، المجمع الرابع). واعتمدت الدراسة على كل من: 1- المنهج الوصفي التحليلي لمعرفة أساليب وطرق قياس الرضا في المشاريع الإسكانية سواء كانت داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها. 2- المنهج المسحي التحليلي وذلك بمقارنة رضا السكان في المجمعات السكنية الأربعة التي تم تشغيلها في مدينة الرياض من خلال مقارنة درجات الرضا بين نماذج الوحدات السكنية المختلفة. وقد أظهرت الدراسة نتائج ينبغي الإهتمام بها ومراعاتها عند تصميم وحدة سكنية مستقبلية كعدد الفراغات، ومساحتها، وعلاقتها ببعضها البعض، والراحة البصرية للواجهات، بالإضافة إلى النواحي البيئية في الوحدة، والراحة النفسية للمستخدم، والخصوصية.

الكلمات المفتاحية: مشاريع الإسكان، جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري، تقويم، رضا السكان، تصميم.

1. المقدمة

بدأت معاناة المملكة العربية السعودية من مشكلة السكن في السبعينيات الميلادية، وتم وضع استراتيجية لمعالجة هذه المشكلة ارتكزت على منح قطع أراضي سكنية للمواطنين، وقروض حسنة طويلة الأجل لبناء مساكن من خلال إنشاء صندوق التنمية العقارية، وبناء وحدات سكنية عاجلة، ودعم المؤسسات الحكومية في بناء مجمعات إسكانية لموظفيها (القباني ، 1996م). وظهرت لاحقاً مشاريع الإسكان الخيري والتي أسهمت في إيجاد حل عاجل لمشكلة إسكان الفقراء. وقد أنشئء بالمملكة في السنوات الأخيرة عدد من المؤسسات الخيرية المتخصصة بالإسكان الخيري وهي إما أن تكون مؤسسات خيرية خاصة بأفراد لا تقبل أي تبرع

* تأسست جمعية الأمير سلمان للإسكان الخيري في عام 1997م يوم أن كان الأمير سلمان بن عبدالعزيز أميراً للرياض. وقبل نشر هذا البحث بويع الملك سلمان بن عبدالعزيز ملكاً للمملكة العربية السعودية وأصبح الاسم الرسمي للجمعية: جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري.

معتمد على تمويل من أنشأها أو مؤسسات خيرية تقبل تبرعات وهبات المحسنين . ولهذين النوعين من المؤسسات هدف مشترك وهو إيجاد حلول اجتماعية عاجلة لمشكلة السكن عند الفقراء .

ومن المؤسسات الخيرية المتخصصة في مجال الإسكان جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري التي أنشئت عام 1997م إثر هطول أمطار غزيرة على مدينة الرياض نتج عنها انهيار وتصدع عدد كبير من البيوت القديمة التي تقطنها أسر فقيرة . وتتمثل الفكرة التنموية للجمعية في أن تكون الوحدات السكنية وقفا خيريا لإيواء المحتاجين إلى أن تزول حاجتهم لها ، وأن يكون السكن وسيلة لتوفير بيئة تساعد الفقير على الخروج من دائرة الفقر، وأن يرتبط السكن ببرامج تنموية تعمل على مساعدة الفرد والأسرة على التحول من معتمدين إلى منتجين .

وقد سلمت الجمعية أول مشاريعها عام 2002م المكون من (122) وحدة سكنية بالمجمع الأول بحي سلطانة بمدينة الرياض أعقبه افتتاح ثلاثة مجمعات سكنية في عام 2005م هي كل من المجمع الثاني بعدد (124) وحدة سكنية بحي البديعة والمجمع الثالث بعدد (77) وحدة سكنية بحي الجرادية والمجمع الرابع بعدد (130) وحدة سكنية بحي سلطانة ، كما أنه جاري إنشاء مجمعين سكنيين بعدد (199) وحدة سكنية بالإضافة إلى سبع مجمعات في مرحلة الدراسة والتصاميم بعدد (817) وحدة سكنية ، وقد بلغ مجموع الساكنين من هذه المجمعات الأربعة أكثر من (4000) شخص (إدارة جمعية الملك سلمان ، 2005م).

1.1. مشكلة الدراسة

مع بدء الاستفادة من مشاريع جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري في مدينة الرياض فقد أبدى بعض السكان ملاحظاتهم على تلك الوحدات وتذمرهم*، ومع التنوع في تصاميم الوحدات السكنية للجمعية فقد برزت الحاجة لعمل تقويم لرضا الساكنين عن تلك الوحدات السكنية.

2.1. هدف الدراسة

تهدف الدراسة إلى قياس مدى رضا الساكنين عن وحداتهم السكنية وتلبيتها لاحتياجاتهم الضرورية في المجمعات السكنية الأربعة المنفذة بمدينة الرياض، وذلك لمعرفة المتطلبات الفراغية الأساسية التي تؤثر على الرضا. ومن ثم تقديم التوصيات التي تساعد أصحاب القرار في جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري وكذلك المصممين في تقديم الحلول التصميمية المناسبة للسكان.

3.1. تساؤلات الدراسة

- 1- هل مستويات الرضا متقاربة في كل المجمعات الأربعة ؟
- 2- هل يوجد إختلاف في معدلات الرضا بين الوحدات ذات النماذج المختلفة ؟
- 3- هل المساحات المخصصة لكل فراغ كافية ؟
- 4- هل الفراغات الموفرة مناسبة لأداء الوظيفة المخصصة لها ؟
- 5- هل توزيع العناصر وعلاقتها ببعضها البعض متوافقة مع متطلبات الأسرة ؟

4.1. منهجية الدراسة

تم تقويم تصميم الوحدات السكنية من خلال دراسة مستويات الرضا في الوحدات السكنية وينقسم منهج البحث في هذه الدراسة إلى جزأين رئيسيين هما، الأول: المنهج الوصفي التحليلي للدراسات السابقة في مجال الإسكان الخيري وقياس الرضا السكاني (العالمية والمحلية). أما الثاني: المنهج المسحي التحليلي وذلك من خلال مقارنة رضا السكان في المجمعات السكنية الأربعة التي تم تشغيلها في مدينة الرياض من قبل جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري من خلال مقارنة درجات الرضا بين نماذج الوحدات السكنية المختلفة.

وقد تم الاعتماد على الاستبانة كأداة أساسية في عملية التقويم وقياس الرضا لسكاني الوحدات السكنية

* من خلال لقاء الباحثين مع القائمين على إدارة الجمعية

وذلك لصعوبة استخدام أدوات أخرى للحصول على معلومات، حيث لم يسمح للباحثان بزيارة السكان من قبل إدارة الجمعية حفاظاً على خصوصيتهم. وتم تصميم الإستبانة بعد أخذ عدة اعتبارات أهمها:

- 1- شمول الإستبانة على ستة محاور (المتطلبات الفراغية، العلاقة بين الفراغات، النواحي البيئية، الراحة النفسية، الرغبة في التغيير، الرضا العام عن المسكن)*.
- 2- بساطة اللغة.
- 3- أن تكون الإستبانة مكونة من ورقة واحدة بصفتين أمامية وخلفية، لكي يسهل على الساكن تعبئتها.
- 4- الإجابة في الصفحة الأولى من الإستبانة التي تحوي ستة محاور تكون وفق ثلاثة خيارات (موافق بشدة، متوسط، غير موافق أبداً) لتسهيل المهمة على الساكن في الإجابة وذلك لتدني المستوى التعليمي لأغلبية السكان. كما حرص الباحثان على تقديم معنى آخر قريب لهذه الخيارات لتوضيح المقصود بحسب الفهم المحلي للساكنين وكتابته في الإستبانة وهو: (دائماً، أحياناً، نادراً).
- وتكون الإجابة في الإستبانة على الجزء الخاص بخصائص الأسر المقيمة في الصفحة الثانية بحسب السؤال المطروح. ففي السؤال رقم (1) والأسئلة من (6) إلى (9) تكون الإجابة بعدد محدد، أما في الأسئلة من (2) إلى (5) فتكون الإجابة وفق أحد خيارين: (نعم) أو (لا).

وقد تم توزيع الاستبانة على 25% من إجمالي عدد الوحدات في كل مجمع بحيث يتم البدء من الوحدة رقم (1) ومن ثم الوحدة رقم (5) ومن ثم الوحدة رقم (9) وهكذا، لتعم الدراسة على كامل المجمع السكني أخذاً في الاعتبار جميع المواقع المحتملة للوحدة السكنية وتوجيهها في المجمع السكني.

5.1. أدبيات الدراسة

أجريت العديد من الدراسات داخل المملكة العربية السعودية وخارجها سواء في تقويم مشاريع الإسكان الخيري أو في قياس الرضا السكاني. وقد تم تبني منهجية محددة في استعراض الدراسات السابقة من حيث أهدافها أو الطرق التي انتهجتها وأبرز نتائجها ومن ثم نقدها وتحليلها لتوجيه هذه الدراسة إلى طرق التقويم التي تدعم أهدافه وتساؤلاته، كما استعرضت الأبحاث المنشورة في مجال قياس الرضا السكاني بهدف الوصول إلى أنسب المحاور التي يمكن الاستفادة منها في قياس رضا السكان في مشاريع جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري بمدينة الرياض.

ومن الدراسات المحلية أجرى آل الشيخ دراسة لتقييم واقع الإسكان الخيري حيث استعرض في الدراسة بعض مشاريع الإسكان الخيري القائمة حالياً بالمملكة العربية السعودية من جوانبها المختلفة والتي في مقدمتها الجانب العمراني، وذلك بهدف الوصول لمشاريع إسكان خيري تلبى كافة احتياجات الفقراء (آل الشيخ، 2006م). وتقدم الدراسة مقارنة بين مشاريع الإسكان الخيري المختلفة في مناطق المملكة (المجمع الأول لمشروع الملك سلمان بمدينة الرياض من جهة ومشروع مؤسسة الأمير سلطان بن عبدالعزيز الخيرية بالقحمة، ومشروع مؤسسة الملك فيصل الخيرية بالحريضة من جهة أخرى)، وذلك بهدف التعرف على خصائص المشاريع السابقة من النواحي العمرانية والاقتصادية، والاجتماعية وصولاً لتحليل مقارن بين هذه المشاريع. وتوصلت الدراسة بعد تقييم الإسكان الخيري في المملكة العربية السعودية إلى ثلاث نتائج، أولها قيم الإسكان الخيري من الناحية العمرانية حيث أتضح قلة الخدمات بشكل عام، وزيادة عرض الشارع، وكثرة المداخل، كما لوحظ كثرة التقاطعات ونقص المواقف، لكنها تميزت بإمكانية التوسع المستقبلي داخل الوحدات، وأتضح أيضاً أهمية إشراك الساكن في العملية التصميمية للخروج بنتائج مرضية. أما ثانيها فقد قيم الإسكان الخيري من الناحية الاجتماعية حيث لوحظ أن غالبية السكان من الشباب، بالإضافة إلى أن معدل عدد أفراد الأسر مرتفع، ومعدل الرضا مرتفع، لكن تبين تدني المستوى التعليمي لدى السكان. وثالثها قيم الإسكان الخيري من الناحية الاقتصادية حيث أظهر تدني كبير لدخل الأسرة، كما أن الإنفاق متدني أيضاً، بالرغم من أنه يمكن الاستفادة من بعض المواقع لجني عوائد استثمارية جيدة.

* يوضح البحث لاحقاً سبب إختيار المحاور الستة (المتطلبات الفراغية، العلاقة بين الفراغات، النواحي البيئية، الراحة النفسية، الرغبة في التغيير، الرضا العام عن المسكن).

وحيث أن دراسة آل الشيخ قد أهتمت بالإسكان الخيري على النطاق الواسع (الجانب العمراني) إلا أنه لوحظ من نتائج البحث وجود معدل رضا مرتفع بالرغم من أنه لم يتم قياس الرضا إلا بسؤال واحد عن الراحة في المسكن وهو ما لا يمكن الإعتماد عليه، حيث أنه من الطبيعي أن يكون السكان راضون بشكل عام عن وحداتهم بعد إنتقالهم من مساكن منهاره وعشش إلى مساكن جديدة.

وفي دراسة تطبيقية عن الإسكان الخيري ودوره في حل مشكلة السكن لذوي الدخل المنخفض بالمملكة العربية السعودية (قدح ، 2004م) قام الباحث بدراسة للإسكان الخيري بالحريضة - منطقة عسير، تناولت الدراسة مشكلة الإسكان الخيري لذوي الدخل المنخفض، ولقنات أخرى من سكان المناطق النائية والبعيدة عن

المراكز الحضارية ومراكز الخدمات. وقد أظهرت الدراسة نجاح الإسكان الخيري ومراكز النمو في توفير المسكن والبيئة السكنية الملائمة لفئة منخفضة الدخل في المملكة العربية السعودية وذلك لعدة أسباب أهمها، أن هذا النمط يلائم الظروف الاقتصادية الحالية، وأن تكلفته أقل كثيراً مقارنة مع تكاليف الإسكان الحكومي، كما لا يحتاج هذا النمط إلى رؤوس أموال كبيرة لتمويله لاعتماده على التمويل الذاتي الخيري، وإن هذا النمط يلائم المستوى الاجتماعي والثقافي لنسبة كبيرة من فئات منخفضة الدخل.

ونجد في نتائج هذه الدراسة إلى أنه تم التركيز على الجوانب الاقتصادية وهو ما يمكن قياسه بالأرقام والحسابات، أما الجانب الاجتماعي والثقافي فلا يمكن أن نثبت بأن مشروع الإسكان الخيري المتبع في الحريضة هو النمط الملائم لنسبة كبيرة من فئات منخفضة الدخل إلا إذا قمنا بدراسة لقياس رضا السكان والمقارنة بين أكثر من مشروع منفذ وهو ما لم يتطرق له البحث.

كما قام كل من باهمام وباحبيل بدراسة تحليلية لتصاميم الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان الخيرية بالمملكة العربية السعودية (شملت مشاريع مؤسسة الملك فيصل الخيرية، ومؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي، ومؤسسة الأمير سلطان الخيرية، وجمعية الملك سلمان للإسكان الخيري، ومشاريع الأمير الوليد بن طلال للإسكان الخيري، ومشاريع بعض الجمعيات الخيرية الأخرى)، تهدف إلى التعرف على مكونات الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان الخيري في المملكة العربية السعودية، واختبار درجة استجابتها من الناحية المساحية لتحقيق مبدأ خفض التكلفة، حيث ستمثل النتائج مرجعاً يقاس عليه للحكم على جودتها من ناحية خفض المساحة ومن ثم خفض التكاليف، وذلك من خلال التحليل الإحصائي المساحي لمساقط مجموعة من نماذج الوحدات السكنية، لتحديد مساحات عناصرها الأساسية، ونسبتها من إجمالي المساحة، ونسبة ما يخصص لكل فرد من أفراد الأسرة، وكذلك لتحديد المساحات الزائدة (المخصصة للحركة وغير المحددة وظيفياً). وقد استنتج البحث إمكانية المؤسسات المعنية توفير مساكن أكثر بتكلفة أقل، حيث يلزم أولاً وقبل كل شيء تخفيض المساحة المبنية، وكذلك درجة التعقيد المعماري، إلا أنه يلزم وبشكل عام استخدام مواد بناء عالية الجودة، ولكن بقدر الاحتياج. وتم تلخيص توصيات تصميم الوحدات السكنية الخيرية في مجموعة من الاعتبارات أهمها، خفض التكلفة من خلال خفض المساحات إلى أقل ما يمكن مع الحفاظ على الجودة، بساطة التصميم، المرونة في استخدام الفراغات، مرونة الامتداد للنمو المستقبلي، العناية بالاستدامة البيئية، تقليص الحاجة إلى أعمال الصيانة المعقدة (باهمام وباحبيل ، 2007م).

ولمشاريع الإسكان الخيري إهتمام عالمي من حيث التجربة والدراسة، منها دراسة خاصة بولاية بيننج - ماليزيا عن الارتياح السكني في مساكن منخفضة التكلفة، وقد أجريت بطريقة عشوائية على 572 ساكن يسكنون في 17 نموذجاً لمساكن منخفضة التكلفة، حيث قام الباحث بدراسة مستوى رضا الساكنين بالوحدة السكنية والأحياء السكنية في المساكن منخفضة التكلفة (Residential and Neighborhood Satisfaction)، ودلت نتائج البحث بصفة عامة على أن للوحدات السكنية والخدمات المنزلية التي أعدها المطورون ارتياح أكثر من التسهيلات في الأحياء السكنية، غير أنه كان هناك بعض من عدم الارتياح في غرف الطعام والمطابخ. وأتت هذه النتائج نظراً لأن المطورين المعنيين كانوا يقصدون الربح المادي فقط، فكان طبيعياً أنهم لم يوجهوا أي اهتمام في الجانب العمراني كالمواصلات العامة وساحات لعب الأطفال والأمن والمتطلبات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة. وعلى الحكومة أن تراقب عن كثب كيفية تطبيق سياسة إنشاء المساكن منخفضة التكلفة، وذلك في سبيل رفع نوعية الحياة لسكانها (Ghani , 2007).

6.1. كيف يقاس الرضا السكاني؟

قياس الرضا هي إحدى الطرق المتبعة في التقويم السلوكي لتقويم المشاريع بعد الإشغال (Peiser, Rabinowitz & White, 1988)، وفي مثال على ذلك نستعرض دراسة لتقويم مشروعات مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي بعد الإشغال (اليوسفي، 2007م)، حيث قامت الدراسة بتحديد مستوى الرضا عن المسكن من خلال تقييم الأداء الوظيفي والاجتماعي والتقني للمساكن. هذه الدراسة ركزت بشكل دقيق على هذه الجوانب الثلاثة بحيث تم دراسة المجمعات التي قدمتها المؤسسة في كل من النباه والحسي والشبعان والقيام ببعض المقارنات العامة بين هذه المجمعات من أجل فهم أعمق يهدف بالدرجة الأولى إلى تطوير مبادئ تخطيطية وتصميمية ملائمة للأسرة السعودية المحتاجة وتميئها التنمية الصحيحة. كما أن الدراسة تحاول أن تضع بعض الإرشادات من أجل تبني تقنيات ملائمة تناسب طبيعة السكان وتتفاعل مع أنماط حياتهم. واستخلصت هذه الدراسة إلى أن معدل الرضا عن المجمعات السكنية التي قدمتها المؤسسة مرتفع جداً وأن هذا الرضا مرتبط أساساً بالنقلة النوعية التي أحدثتها المؤسسة في حياة الساكنين وهي نقلة سوف تغير من نمط الحياة لمن سكنوا مجمعات المؤسسة.

وقد أشار فرانسيس إلى أن أول سنة من السكن تعتبر فترة العسل (Honeymoon Period) ولا يمكن الاعتماد على نتائجها حيث أن الرضا السكاني لا يظهر حقيقة إلا بعد مضي فترة زمنية طويلة على الإشغال، ولذلك كانت إحدى إشتراطات إختيار العينة الدراسية في هذه الدراسة هي أن يكون قد مضى على تشغيل المجمع السكني أكثر من خمسة سنوات بحيث تكون الأسر المستفيدة قد تفاعلت مع الوحدة السكنية وبدأت في لمس إحتياجاتهم الفعلية خلال هذه الفترة الزمنية (Carp, 1975).

وفي دراسة أخرى لقياس الرضا السكاني لسكن الطلاب في نيجيريا (Amole, 2009)، أشارت الدراسة إلى مدى الرضا لدى الطلاب وأهم العوامل التي أدت لذلك، وقد أستخدمت الإستبانة كأداة رئيسية للحصول على المعلومات وتحليلها بناءً على ثلاث سمات لوضعية الممرات في السكن (إدارياً، وإجتماعياً، وحركياً). فقد أعتد الباحث في قياس الرضا على قياس السمات المادية والتي يمكن أن يتم قياسها فيزيائياً والسمات الإجتماعية والنفسية والإدارية، بالإضافة إلى دراسة الخصائص الديموغرافية للسكان وهي من أهم الأمور التي يجب ألا يتم إغفالها في أي دراسة لقياس الرضا لتأثيرها القوي والفعال في الدراسة.

وفي دراسة لتقويم الرضا السكاني للمنازل المنخفضة التكلفة والمصممة حديثاً في كوالالمبور – ماليزيا (Abul Mohit, Ibrahim & Rashid, 2010)، حيث تم قياس الرضا بناءً على 45 متغير ومقسمة على أساس 5 مكونات رئيسية (محتويات الوحدة السكنية، خدمات الدعم للوحدة السكنية، المرافق العامة، البيئة الإجتماعية، المجاورة السكنية ومرافقها). ومن خلال نتائج الدراسة قاموا الباحثين بترتيب المكونات الخمسة حسب الأكثر رضا، حيث جاء خدمات الدعم للوحدة السكنية أولاً ثم المرافق العامة والمجاورة السكنية ومرافقها ثم محتويات الوحدة السكنية والبيئة الإجتماعية (AbulMohit, Ibrahim & Rashid, 2010)، كما لوحظ بأن للجانب الإجتماعي أهمية كبيرة في تغذية مخرجات وتحليل الدراسة.

وفي دراسة أخرى قامت الحكومة الفيدرالية في نيجيريا بتطوير وحدات سكنية على نطاق واسع لموظفي الحكومة في العاصمة الجديدة آنذاك أبوجا، وقامت الدراسة بإختبار الرضا السكاني عن المجمعات السكنية من حيث علاقة الرضا بعناصر محددة في الوحدة السكنية إلى الرضا العام عن المسكن (Ukoha, Beamish, 1997). كما أجرى مجموعة من الباحثين المعماريين عن الرضا السكاني لسكان الوحدات المؤقتة التي نفذتها الحكومة التركية للمواطنين بعد الزلزال الذي ضرب تركيا سنة 1999م، حيث تم تصميم وتنفيذ 17.776 وحدة سكنية في Kocaeli وأجريت الدراسة بعد مضي خمسة سنوات على إستخدام الوحدات السكنية، وقد قام بتنفيذها ثلاث جهات مختلفة، وتم قياس الرضا بناءً على سبعة معايير (درجات الرضا العام عن المساحة السكنية، درجات الرضا عن الأوضاع الإجتماعية، درجات الرضا عن المؤثرات المادية الخارجية، درجات الرضا عن مساحات الفراغات الداخلية، درجات الرضا عن الراحة البيئية، درجات الرضا عن الأمان والحماية، درجات الرضا العامة عن الوحدات السكنية) (Cosgun, Tas, 2007). ومن النتائج المهمة في دراسة Ozsoy و Altas هي أن درجات الرضا السكني تتناقص مع الزمن وفق تغير الإحتياجات الخاصة

بكل فراغ (Ozsoy, Altas, 1998)، ولذلك نجد أن المستخدمين يحصلون على رضا أعلى عند تمكنهم من تغيير العناصر المادية لبيئتهم السكنية المكونة للفراغ وذلك للحصول على فراغات ذات مرونة أكثر وقابلة للتأقلم مع مرور الزمن.

وبعد الإطلاع على الطرق والمنهجيات المختلفة في قياس الرضا السكاني نجد أن دراسة الجانب الاجتماعي وتكوين الأسرة عنصر مشترك في جميع دراسات قياس الرضا لذلك تم أخذها في الاعتبار في تصميم الاستبانة، وتم تحديد محاور قياس كالتالي اتبعها اليوسفي لقياس الرضا لتعطينا مؤشر لدرجات الرضا في كل وحدة سكنية مما يسهل علينا المقارنة بين الوحدات السكنية بشكل عادل ومناسب لاستنتاج أبرز الإيجابيات والسلبيات، وهذه الستة محاور الأساسية التي استخدمت في قياس الرضا السكاني لمشاريع جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري هي: المتطلبات الفراغية، العلاقة بين الفراغات، النواحي البيئية، الراحة النفسية، الرغبة في التغيير، الرضا العام عن المسكن.

2. عينة الدراسة

تمثل عينة الدراسة جميع المجمعات السكنية التي قامت جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري بتنفيذها في مدينة الرياض، ويلاحظ أن المجمعات السكنية الأربعة تقع في أحياء متقاربة جداً في مدينة الرياض (صورة 1) في مناطق كانت قد تضررت من الأمطار والسيول الغزيرة عام 1997م. ويوضح الجدول (1) مقارنة بين المجمعات السكنية الأربعة في مدينة الرياض. حيث نلاحظ أن جميع المباني السكنية مكونة من طابقين. كما تشابهت نموذج الوحدة السكنية المستخدمة في المجمع الثاني والثالث بالإضافة إلى أنه تم تقسيم المبنى بالمجمع الأول والرابع إلى وحدتين سكنية واحدة بالدور الأرضي والثانية بالدور الأول. وقد أخذ بعين الاعتبار تخصيص منطقة مفتوحة في كل مبنى يمكن استخدامها بموقف للسيارة أو متنفس للعائلة. وتفصيلاً يمكن وصف المجمعات كالآتي:



صورة (1): مواقع المجمعات الأربعة في أحياء متقاربة بمدينة الرياض، المصدر: Google Maps

1.2. المجمع الأول

يقع المشروع بحي سلطانة بمدينة الرياض (صورة 2) وهو مكون من صفين من البلوكات المتوازية داخل الحي، وقد بنيت الوحدات بشكل متلاصق مع السور من إحدى الجهات للاستفادة القصوى من مساحة الأرض (صورة 3). وتم توحيد التصميم لجميع الوحدات وإبراز الطابع المحلي البسيط على الواجهات الخارجية مستخدمين مواد غير مكلفة لتقليل قيمة لمشروع قدر المستطاع، وتكون المشروع من (122) وحدة سكنية ذات تصميم واحد موزعة على (61) مبنى.

1.1.2. نموذج الوحدة السكنية

تم البناء على الصامت من جهة واحدة ويشتمل المبنى الواحد على وحدتين سكنيتين، الأولى: في الدور الأرضي، والثانية: في الدور الأول. وتتكون وحدة الدور الأرضي من مجلس، وغرفة معيشة، وغرفتي نوم، وحمامين ومطبخ. أما وحدة الدور الأول فتتكون من مجلس، وغرفة معيشة، وثلاث غرف نوم، وثلاثة

حمامات، ومطبخ (جدول 1). وصممت وحدة الدور الأرضي لتتسع لسبعة أشخاص، ووحدة الدور الأول لعشر أشخاص وتم مراعاة الاستقلالية التامة لكل وحدة سكنية. ولم تملك الوحدات السكنية للاسكنين، وعند تحسين أوضاع الأسرة المعيشية تسلم الوحدة لأسرة أخرى أكثر حاجة. كما تم فصل حدود الملكية لكل وحدة سكنية لضمان عدم وجود أماكن مشتركة حتى لا تكون عرضة للإهمال. (مجلة البناء ، 2000م).



صورة (2): صورة جوية للمجمعين الأول والرابع ، المصدر: Google Maps



صورة (3): الوحدات السكنية المنفذة في المجمع الأول
المصدر: الباحثان، (التقطت الصورة بتاريخ 2014/11/28م)

2.2. المجمع الثاني

يقع المشروع على موقع غير منتظم يقرب من شكل المثلث (صورة 4)، وقسم إلى بلوكات متوازية بحيث تأخذ الوحدات السكنية اتجاهي الشمال والجنوب (صورة 5). خصص في وسط المشروع مساحتين إحداهما تضم المسجد وبعض المرافق، والأخرى تتكون من حديقة وملاعب رياضية، ويتكون المشروع من (124) وحدة سكنية صممت جميعها من نموذج واحد (باهمام وآخرون ، 2008م).

1.2.2. نموذج الوحدة السكنية

صممت الوحدة السكنية بحيث تشكل دورين وملحق في السطح، وتتكون من مجلس، وغرفة معيشة، ومطبخ وحمامين في الدور الأرضي، وثلاث غرف نوم وحمامين في الدور الأول، وغرفة وحمام في السطح (جدول 1) (باهمام وآخرون ، 2008م).



صورة (4): صورة جوية للمجمع الثاني، المصدر: Google Maps



صورة (5): الوحدات السكنية المنفذة في مشروع المجمع الثاني
المصدر: الباحثان، (التقطت الصورة بتاريخ 2014/11/29م)

3.2. المجمع الثالث

يقع المجمع الثالث بحي الجرادية بمدينة الرياض ويتكون من (77) وحدة سكنية ذات تصميم موحد ومتراسة في ثلاثة صفوف متوازية (صورة 6) بحيث تأخذ واجهات الوحدات السكنية اتجاهي الشمال والجنوب وهي تعتبر أصغر المجمعات السكنية التي تم تنفيذها من قبل الجمعية (صورة 7).

1.3.2. نموذج الوحدة السكنية

صممت الوحدة السكنية من نموذج واحد، وعلى دورين وملحق في السطح، وتتكون من مجلس، وغرفة معيشة، ومطبخ وحمامين في الدور الأرضي، وثلاث غرف نوم وحمامين في الدور الأول، وغرفة وحمام في السطح (جدول 1) (باهمام وآخرون، 2008م).

4.2. المجمع الرابع

يقع المجمع الرابع بحي سلطنة ويتكون من (130) وحدة سكنية موزعة على (65) مبنى تشكل صفين من الوحدات السكنية المتلاصقة (صورة 2)، وقد أشتمل المشروع أيضاً على حديقة وملاعب للأطفال ومراكز اجتماعية للرجال والسيدات (صورة 8).

1.4.2. نموذج الوحدة السكنية

تشتمل قطعة الأرض على وحدتين سكنيتين أحدهما: تحتل الدور الأرضي، وتتكون من مجلس، وغرفة معيشة، وثلاث غرف نوم، ومطبخ وحمامين وأما الثانية: فتقع في الدور الأول وتحتوي على مجلس، وغرفة معيشة وثلاث غرف نوم وحمامين، ويتبع لها ملحق في السطح يتكون من غرفة وحمام (جدول 1) (باهمام وآخرون، 2008م).



صورة (6): صورة جوية للمجمع الثالث ، المصدر: Google Maps



صورة (7): الوحدات السكنية المنفذة في مشروع المجمع الثالث
المصدر: الباحثان، (التقطت الصورة بتاريخ 2014/11/30م)



صورة (8) الوحدات السكنية المنفذة في مشروع المجمع الرابع
المصدر: الباحثان، (التقطت الصورة بتاريخ 2014/11/27م)

3. تحليل نتائج أداة البحث

تم تحليل ما تم جمعه من استبانات لعينة الدراسة حيث أن جميعها كان صالح للتحليل في كل من المجمع الأول، والثاني، والثالث، والرابع لمشروع الملك سلمان بن عبدالعزيز للإسكان الخيري، وذلك لقياس درجات الرضا لكل مشروع بناءً على المحاور الستة (المتطلبات الفراغية، العلاقة بين الفراغات، النواحي البيئية، الراحة النفسية، الرغبة في التغيير، الرضا العام عن المسكن)، ومن خلالها يمكننا إستخلاص النتائج ومعرفة أبرز الإيجابيات والسلبيات في كل المجمعات. وتم تحليل (31) استبانة بالمجمع الأول، و(31) استبانة في المجمع الثاني، و(20) استبانة بالمجمع الثالث، و(33) استبانة بالمجمع الرابع. وبذلك يصبح عدد الاستبانات التي تم تحليلها (115) استبانة وقد استخدم برنامج (Excel) لتحليل نتائج هذه الاستبانات.

جدول (1): مقارنة بين المجمعات الأربعة لجمعية الملك سلمان للإسكان التنموي في مدينة الرياض من حيث عدد الوحدات، وموقع المشروع، والمساحات، ورسومات المساقط. (إعداد الباحثان) ، المصدر: إدارة المشاريع التابعة لجمعية الملك سلمان للإسكان الخيري

المجمع الأول	المجمع الثاني	المجمع الثالث	المجمع الرابع	
حي سلطنة	حي البديعة	حي الجرادية	حي سلطنة	موقع المشروع
122	124	77	130	عدد الوحدات
725,18	52.928	35.090	24.000	مساحة الموقع (م ²)
270	160	160	300	مساحة قطعة الأرض السكنية (م ²)
126	180	180	140	مساحة بناء الوحدة السكنية (م ²)
				مسقط الدور الأرضي
				مسقط الدور الأول

4. دراسة تكوين الأسرة والمعلومات العامة

يشير الجدول (2) إلى نتائج التكوين الاجتماعي للمجمعات الأربعة التي تم دراستها والتي توضح بأن متوسط عدد المقيمين في المسكن متقارب بين المجمع الثاني والثالث والرابع وهو بحدود (9) أشخاص، أما متوسط عدد المقيمين في المجمع الأول فهو (7) أشخاص تقريباً. كما نلاحظ أن أغلب الوحدات يعيش فيها زوجة واحدة وهو مؤشر جيد حيث أنه عامل قد يكون مؤثر جداً على مستويات الرضا لعدم تهيئة المسكن لإستقبال أكثر من زوجة. ونجد أيضاً بأن متوسط أعداد الأبناء والبنات تجاوز (3) للأولاد بكل أسرة وتجاوز (3) للبنات بكل أسرة في المجمع الثاني والثالث والرابع مما يشكل ضغط على الوحدة السكنية بالمجمع الرابع تحديداً وذلك لقلة عدد الغرف ومحدودية المساحة.

كما نلاحظ بأن نسب وجود أحد الوالدين (لرب الأسرة أو للزوجة) أو السائقين أو الخدم متدنية مما يعني أن تأثيره سيكون محدود على مستويات الرضا حيث أن كل منهم يحتاج لشغل غرفة مستقلة، ونجد أكثر من ثلث الأسر في المجمع الأول والثالث والرابع هم من المطلقات والأرامل. كما لوحظ بأن متوسط نسبة من كانوا يسكنون في مساكن مناسبة سابقاً تجاوزت 40% في المجمع الأول والثالث والرابع و25% في المجمع الثاني مما له تأثير في قياس مستويات الرضا بناءً على الخبرة السابقة للأسر. وسيتم في الآتي التحليل التفصيلي لمؤشرات الرضا.

جدول (2): خصائص الأسر المقيمة بالمجمعات الأربعة

المجمع الرابع	المجمع الثالث	المجمع الثاني	المجمع الأول	خصائص الأسر المقيمة بالمجمعات الأربعة
9.64	9.3	9.24	7.24	متوسط عدد المقيمين في المسكن
1.08	1	1.04	1.04	متوسط عدد الزوجات في المسكن
3.44	3.4	3.76	2.76	متوسط عدد الأولاد في المسكن
3.44	3.4	3.36	2.44	متوسط عدد البنات في المسكن
4%	0	4%	0	نسبة وجود الوالد أو الوالدة في المسكن
4%	5%	0	0	عدد سائقين في المسكن
4%	15%	0	8%	نسبة وجود الخدم في المسكن
4%	65%	8%	28%	نسبة وجود أفراد آخرون في المسكن
44%	35%	4%	36%	نسبة عدد المطلقات والأرامل
4%	0	3%	4%	نسبة من يستخدم كرسي متحرك
16%	15%	12%	20%	نسبة وجود ذوي إحتياجات خاصة
4%	0	0	8%	نسبة من يربي بهائم أو دواجن
40%	40%	25%	48%	نسبة من كان مسكنه السابق مناسب
1.52	1.65	1.32	1.8	متوسط عدد السيارات لكل مسكن
9.88	7.85	8.03	13.08	متوسط عدد الضيوف في المناسبة
3409.4	4513.7	2951.03	3585.6	متوسط الدخل الشهري (ريال)
3944	4161.2	3135.87	3960	متوسط الصرف الشهري (ريال)
534.6-	352.5	184.83-	374.4-	متوسط صافي الوضع المالي شهرياً (ريال)

5. مؤشرات الرضا في المجمعات الأربعة

تجدر الإشارة إلى أن قياس مؤشرات الرضا اعتمدت على الإجابة على أسئلة الإستبانة المكونة من ثلاثة خيارات (موافق بشدة، متوسط، غير موافق أبداً) ومن الواضح أن الإجابة عن السؤال بموافق بشدة تعني الرضا الكامل. أما (متوسط) فيعني أن المستخدم شبه راضي. ولمعالجة ذلك إحصائياً فقد تم اعتماد جميع الإجابات بـ(موافق بشدة) واعتماد نصف الإجابات بـ(متوسط) ثم جمعها لتحديد أعداد السكان اللذين عبروا عن رضاهم.

وتشير مستويات الرضا في الجدول (3) إلى إرتفاع درجات الرضا بالمجمع الثاني إلى 75% في المتوسط العام لمؤشر الرضا للمتطلبات الفراغية بينما أنخفضت إلى ما دون 56% في المجمع الأول والرابع متأثرين بعاملين من عوامل المتطلبات الفراغية وهي عدد الغرف في المسكن ومساحة المطبخ وذلك يعود لكون تصميم الوحدة السكنية بالمجمع الأول والرابع اعتمد على نظام الأدوار المنفصلة حيث تسكن أسرة في الدور الأرضي كوحدة منفصلة عن الدور الأول الذي تسكن فيه أسرة أخرى مما قلل عدد الغرف ومساحتها بالإضافة إلى مساحة المطبخ ما انعكس على مستويات الرضا لدى السكان حيث تجاوزت مستويات الرضا بالمجمعين الثاني والثالث 61%.

جدول (3): نسب الرضا للمتطلبات الفراغية في المجمعات الأربعة

عناصر الوحدة السكنية	المجمع الأول		المجمع الثاني		المجمع الثالث		المجمع الرابع	
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد
عدد الغرف	48%	15	71%	22	70%	14	45%	15
عدد دورات المياه	77%	24	94%	29	85%	17	85%	28
مساحة الغرف	42%	13	58%	18	40%	8	36%	12
مساحة دورات المياه	67%	21	87%	27	50%	10	70%	23
مساحة المطبخ	35%	11	68%	21	45%	9	27%	9
مساحة الحوش	67%	21	71%	22	80%	16	64%	21
متوسط الرضا	56%	17.5	75%	23.5	62%	12.3	55%	18

وتشير مستويات الرضا عن العلاقة بين الفراغات في الجدول (4) إلى مستويات رضا مرتفعة في جميع المجمعات الأربعة والتي وصلت إلى أكثر من 80% للمتوسط العام لمؤشر الرضا عن العلاقات بين الفراغات ، كما رصدت بعض من مستويات الرضا المنخفضة في بعض العوامل لعدم مناسبة مكان المطبخ في المجمع الرابع وسوء الفصل بين الرجال والأسرة في المسكن في المجمع الثالث .

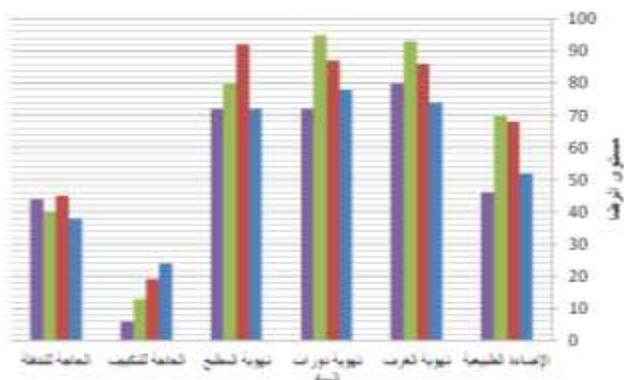
جدول (4): نسب الرضا للعلاقة بين الفراغات في المجمعات الأربعة

عناصر الوحدة السكنية	المجمع الأول		المجمع الثاني		المجمع الثالث		المجمع الرابع	
	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد
توزيع الغرف	77%	24	74%	23	80%	16	73%	24
الفصل بين الرجال والأسرة	81%	25	68%	21	55%	11	67%	22
مكان المطبخ	81%	25	90%	28	90%	18	64%	21
أماكن دورات المياه	84%	26	90%	28	95%	19	91%	30
مكان الحوش	94%	29	84%	26	100%	20	94%	31
متوسط الرضا	83%	25.8	81%	25.2	84%	16.8	78%	25.6

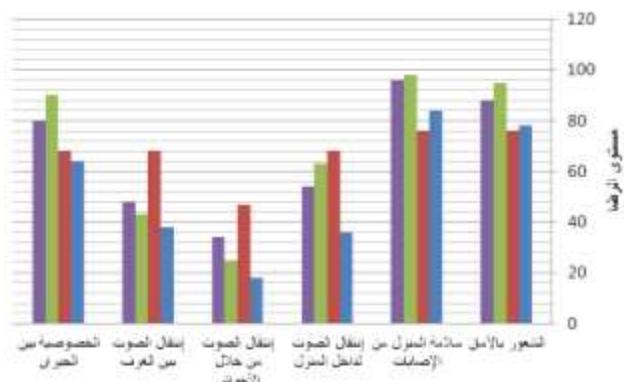
وفي الشكل (1) تشير مستويات الرضا عن العناصر المرتبطة بالنواحي البيئية إلى إرتفاع طفيف للمجمعين الثاني والثالث مقارنة بالمجمعين الأول والرابع فيما يخص الإضاءة الطبيعية والتهوية ، أما فيما يخص مستويات الرضا عن التكييف والتدفئة فإننا نجد بأن مستويات الرضا متدنية جداً . وهذان العاملان يشكلان عبئاً مادياً إضافياً على السكان تفوق قدرتهم على الإلتزام بها .

وفي الشكل (2) تمت مقارنة مستويات الرضا عن العناصر المرتبطة بالراحة النفسية في كل المجمعات الأربعة ووجد أنها كانت متقاربة إلى حد ما متأثرين بعامل إنتقال الصوت بين الجيران حيث كان مستوى الرضا به منخفضاً بالإضافة إلى مستويات رضا منخفضة في الخصوصية في المجمع الرابع ما يفسر انخفاض مستوى الرضا فيه عن بقية المجمعات فيما يخص الراحة النفسية بشكل عام.

وتشير المقارنة في مستويات الرغبة في التغيير في الجدول (5) إلى إرتفاع متوسط الرضا بالمجمعين الثاني والثالث وانخفاضها في المجمعين الأول والرابع وتركزت مستويات الرضا المنخفضة في الرغبة بإضافة غرف بالوحدة السكنية كون الوحدات السكنية في المجمعين الأول والرابع أصغر من المجمعين الثاني والثالث كما ذكرنا سابقاً .



شكل (1): مقارنة مستوى الرضا عن العناصر المرتبطة بالنواحي البيئية*



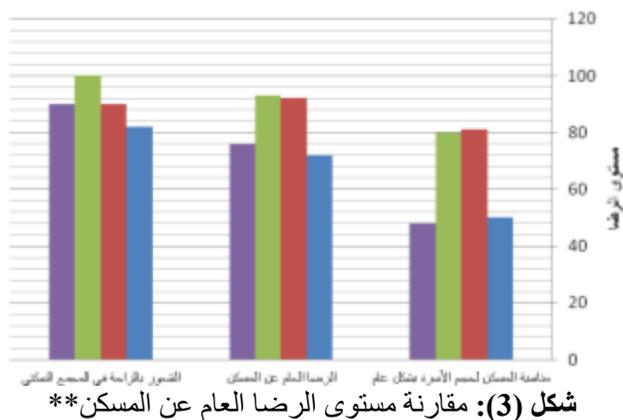
شكل (2): مقارنة مستوى الرضا عن العناصر المرتبطة بالراحة النفسية*

ونجد في الشكل (3) عند مقارنة مستويات الرضا العام عن المسكن أن متوسط مستويات الرضا مرتفعة جداً في المجمعين الثاني والثالث مقارنة بالمجمعين الأول والرابع وهي نتيجة طبيعية من خلال المقارنات السابقة حيث نجد أن تصميم الوحدة المنفذة في كل من المجمع الثاني والثالث كانا نموذجين متشابهين بخلاف الودحتين السكنيتين المنفذتين في المجمعين الأول والرابع .

جدول (5): نسب الرضا في الرغبة للتغيير في المجمعات الأربعة

المجمع الأول		المجمع الثاني		المجمع الثالث		المجمع الرابع		عناصر الوحدة السكنية
النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	
%55	17	%68	21	%70	14	%58	19	لون الواجهة
%68	21	%74	23	%90	18	%67	22	شكل الواجهة
%19	6	%39	12	%25	5	%18	6	الرغبة في إضافة غرف*
%55	17	%45	14	%60	12	%58	19	الرغبة في إجراء تغييرات داخلية*
%48	15	%77	24	%85	17	%64	21	توحيد شكل المسكن في المجمع
%49	15.2	%61	18.8	%66	13.2	%53	17.4	متوسط الرضا

* يمثل العمود الأول من كل حزمة من الأعمدة بيانات تخص المجمع الأول ، ويمثل العمود الثاني بيانات تخص المجمع الثاني ، ويمثل العمود الثالث بيانات تخص المجمع الثالث ، ويمثل العمود الرابع بيانات تخص المجمع الرابع .



6. نتائج الدراسة

نجد أن تصميم الوحدة السكنية في مشروعات جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري قد أعطى لكل فراغ نوعاً من التخصصية حيث نجد أن هناك مجلساً للرجال وصالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وفصل بين الفراغ العام وشبه الخاص والخاص بتدرج كوضع غرف النوم في الطابق الأول والمجلس والصالة في الدور الأرضي في المجمع الثاني والثالث. أما في المجمعين الأول والرابع فكان من الأفضل تطبيق الاستخدام المتعدد للفراغ لمحدودية المساحة وصغر الوحدة السكنية حيث أن الاستخدام المتعدد للفراغ يساهم في رفع كفاءة الأداء الوظيفي للفراغات وذلك بتقليل الحاجة إلى توفير فراغات إضافية بكل نشاط ولكنه يتطلب أن يكون الفراغ مهياً تصميمياً للقيام بأكثر من نشاط.

وعندما ننظر إلى مستويات الرضا بين المجمعات الأربعة فيما يتعلق بعدد الغرف نجد 70% تقريباً من سكان المجمعين الثاني والثالث وأبو رضاهم التام بينما نجد أن مستوى الرضا في المجمعين الأول والرابع كان دون 50% عن عدد الغرف التي وضعت في الوحدة السكنية على الرغم من أن متوسط عدد الأسرة في المجمع الثاني والثالث والرابع متساوي وهو أكثر من (9) أفراد بينما متوسط عدد الأسرة في المجمع الأول هو (7) أفراد تقريباً.

كما أن هناك أكثر من 80% من سكان المجمعين الأول والرابع لديهم الرغبة في إضافة أماكن وفراغات جديدة إلى الفراغات المتوفرة في المسكن بينما تقلصت هذه النسبة إلى 70% تقريباً في المجمعين الثاني والثالث، ولو عدنا إلى أنواع الغرف التي أرادوا إضافتها سوف نجد أن هناك ميلاً إلى التخصصية في استخدام الفراغات. أي أن فكرة الفراغات المتعددة الاستخدام غير مستحبة نتيجة هذه الرغبة الملحة لإضافة فراغات جديدة ومتخصصة وهو ما أكد عليه أغلبية السكان في المجمعات الأربعة كإضافة غرف نوم ومجلس للرجال ومجلس للنساء ومخزن. ووجدت الدراسة أن ما يقرب من 50% من سكان المجمعات الأول والثالث والرابع لديهم الرغبة في التغيير داخل الوحدة السكنية، وهو أمر مهم جداً يؤثر بشكل واضح على اختيار النظم الإنشائية عند بناء المساكن.

وإذا نظرنا إلى متطلبات السكان في التغيير نجد أنها كانت تنصب في أغلبها في جانب الإضافة وتوسعة الفراغات الموجودة كتوسعة دورات المياه وتوسعة الغرف مما يمكن ملاحظته عندما نرى بأن أكثر من 55% من سكان

المجمعات الأول والثالث والرابع غير راضين أبداً عن مساحات الغرف والمطبخ، لذا من الطبيعي في ظل وجود

هذه النسب العالية من عدم الرضا أن نجد ما يقرب من 50% من السكان يرغبون في عمل تغييرات داخل الوحدة كان أبرزها توسعة ما هو موجود من فراغات. بينما لوحظ في المجمع الثاني بأن مستويات الرضا عن المساحات كانت مرتفعة إلى حد ما، لذلك وجدنا أن 44% فقط من السكان طلبوا عمل تغييرات داخل الوحدة السكنية.

* كلما زادت الرغبة في إضافة الغرف وإجراء تغييرات داخلية انعكس ذلك سلباً على نسب الرضا، فالعدد يمثل الأسر الراضية فقط.

** يمثل العمود الأول من كل حزمة من الأعمدة بيانات تخص المجمع الأول، ويمثل العمود الثاني بيانات تخص المجمع الثاني، ويمثل العمود الثالث بيانات تخص المجمع الثالث، ويمثل العمود الرابع بيانات تخص المجمع الرابع.

ومن الواضح أن شكل المسكن الخارجي لا يمثل أهمية كبيرة في مثل هذه المجمعات السكنية إذ أن التميز من الخارج لا يعد هماً كبيراً لدى السكان لذلك يؤكد أكثر من 65% من سكان المجمعات الأربعة عدم رغبتهم في

تغيير شكل الواجهة، حيث أن تميز مساكنهم من الخارج غير مهم ومع ذلك تبقى نسبة 35% من السكان في المجمعات الأربعة لديهم الرغبة في التميز مما يعني أن هناك بداية للتحول الاجتماعي المتوقع حدوثه في هذه المجمعات خلال الأعوام المقبلة. حتى الألوان الخارجية لم يرغب 60% تقريباً من سكان المجمعات الأربعة في أن تكون مميزة عن الجيران ومع ذلك يؤكد 35% من باقي السكان في المجمعات الأربعة أن هناك صعوبة في تمييز بيوتهم فيصعب على الزوار التعرف عليها بسهولة نتيجة لتشابه الوحدات السكنية والبيئة المحيطة بها. وبذلك يؤكد عدم رغبة السكان في التميز الخارجي درجة الإهتمام التي يبديونها نحو الخارج مقارنة بالداخل.

وفيما يخص رضا السكان عن درجة حرارة الفراغ فقد كانت غير مرضية إطلاقاً صيفاً حيث بلغت نسب عدم الرضا في المجمعات الأربعة أكثر من 76% ووصلت في المجمع الرابع إلى 94% من عدم الرضا، أما في الشتاء فكان الرضا دون المتوسط حيث أن أكثر من 60% تقريباً من السكان في المجمعات الأربعة غير راضين.

وعلى الرغم من أن الشعور بالأمان في المساكن بالمجمعات الأربعة قد تجاوزت 78% إلا أن هناك 20% تقريباً من السكان أبدوا شعوراً بعدم الإرتياح حيث أن هناك العديد من حالات القفز من فوق الأسوار التي تحدث بصورة مستمرة في الحي لغرض السرقة أو الهروب من الشرطة على الرغم من وجود شركة أمنية مسؤولة عن حراسة المجمع السكني.

إن الخصوصية ركن من أهم الأركان المؤثرة في تشكيل وتصميم الفراغ المعماري، فمن خلال الخصوصية يمكن تنظيم العلاقات بين الفراغات. ونجد أن مستوى الرضا عن الخصوصية كان مرتفعاً في المجمعات الأربعة وصلت أكثر من 65% حيث أولى المصممين لهذا المشروع جانب الخصوصية إهتماماً خاصاً حيث تم تصميم فتحات النوافذ في إتجاه واحد لكل وحدة سكنية.

7. توصيات الدراسة

توصي الدراسة ببعض التوصيات التي من شأنها أن تحسن من جودة السكن في مشروعات الإسكان الخيري، أهمها:

- 1- توفير المساحات الملائمة للغرف بما يتناسب مع نشاط الفراغ.
- 2- مرونة الإمتداد المستقبلي رأسياً وأفقياً.
- 3- مراعاة المعالجات المناخية في تصميم الوحدة السكنية.
- 4- مساعدة السكان لإبراز الشخصية الفردية للأسرة.
- 5- مراعاة ذوي الإحتياجات الخاصة عند تصميم الوحدة السكنية.
- 6- مراعاة الحلول المستخدمة للتقليل من إنتقال الصوت.
- 7- العناية بتوزيع الفتحات وطرق معالجتها بما يناسبها من أدوات التظليل الرأسية والأفقية التي تصد أشعة شمس الصيف وتسمح بفاذ أشعة شمس الشتاء.
- 8- يجب إحترام خصوصية الجيران.
- 9- إحترام التسلسل الفراغي داخل المسكن وعدم الخلط بين الفراغ العام وشبه الخاص والخاص.

المراجع

- [1] القباني ، محمد عبدالعزيز : الرضا السكاني لذوي الدخل المحدود ، دراسة حالة ضاحية العريجا في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية ، مجلة جامعة الملك سعود ، المجلد الثامن ، العمارة والتخطيط ، مطابع جامعة الملك سعود ، الرياض 1996م .
- [2] آل الشيخ ، هشام بن عبداللطيف : تقييم واقع الإسكان الخيري ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة الملك سعود ، الرياض 2006م
- [3] قدح ، صالح بن حسين : الإسكان الخيري ودوره في حل مشكلة السكن لذوي الدخل المنخفض بالمملكة العربية السعودية ، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة الملك سعود ، الرياض 2004م .

- [4] باهمام ، علي بن سالم ، وباحبيل ، محمد بن علي : دراسة تحليلية لتصاميم الوحدات السكنية في مشاريع الإسكان الخيري بالمملكة العربية السعودية ، المؤتمر السابع بجامعة أسيوط ، جامعة أسيوط ، مصر 2007م
- [5] Salleh ، Ghani : Residential and Neighborhood Satisfaction in Private Low-Cost Housing ، Housing Symposium 3 ، Riyadh 2007 .
- [6] Preiser، Wplfgang ، Rabinowitz، Harvey & White، Edward : Post Occupancy Evaluation ، Van Nostrand Reinhold ، New York ، 1988 .
- [7] مكتب اليوسفي للهندسة القيمية : دراسة ما بعد الإشغال للمجمعات السكنية في مشروعات مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لو الديه للإسكان التنموي ، مؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لو الديه للإسكان التنموي ، الرياض 2007 م
- [8] Carp، Frances : Long-Range Satisfaction with Housing ، Gerontologist (Oxfordjournals.org) ، Berkeley, February 1975
- [9] Amole، Dolapo : Residential satisfaction in students' housing ، Journal of Environmental Psychology ،Vol. 29 ، Amsterdam ,2009
- [10] Abul Mohit، Mohammad ، Ibrahim، Mansor ، Rashid، Yong : Assessment of Residential satisfaction in newly designed public low-cost housing in Kuala Lumpur، Malaysia ،Habitat International ،Vol. 34 ، Amsterdam ، 2010
- [11] Ukoha، Onyekwere & Beamish، Julia : Assessment of Residents' Satisfaction with Public Housing in Abuja، Nigeria ، Habitat International ، Vol.21 ، Amsterdam ،1997
- [12] Tas، Nilufer ، Cosgun، Nilay & Tas، Murat : A qualitative evaluation of the after earthquake permanent housings in Turkey in terms of user satisfaction – Kocaeli Gundogdu Permanent Housing model ، Building and Environment ، Vol.42 ، Oxford,2007
- [13] Altas، Nur Esin & Ozsoy، Ahsen : Spatial Adaptability and Flexibility as Parameters of Users Satisfaction for Quilty Housing ، Building and Environment ، Vol.33 ، Oxford,1998
- [14] رئيس تحرير مجلة البناء : مشروع الأمير سلمان للإسكان الخيري ، العدد 117 ، الرياض 2000 م
- [15] باهمام ، علي وآخرون : كتاب الإسكان التنموي أمل من لا مسكن لهم ، جامعة الملك سعود ، الرياض ، 2008 م
- [16] باهمام ، علي : الإسكان الميسر : تطوير معايير لأنموذج مستقبلي من الإسكان في المملكة العربية السعودية ، مجلة جامعة الملك سعود – فرع العمارة والتخطيط ، العدد الخامس عشر ، الرياض 2003م.
- [17] إدارة جمعية الملك سلمان للإسكان الخيري – إدارة المشاريع ، مخططات غير منشورة.
- [18] إدارة الدراسات والتخطيط بجمعية الملك سلمان للإسكان الخيري: كتيب الفكرة والأهداف والبرامج، الرياض 2005م

DESIGN EVALUATION FOR HOUSING UNITS AT PRINCE SALMAN * ASSOCIATION FOR CHARITABLE HOUSING IN RIYADH

ABSTRACT

Through the large number of charity housing projects that have been implemented in Riyadh over the past years it was necessary to conduct an evaluation study to determine the satisfaction of beneficiaries for the design of the housing units in these charitable projects. King Salman Association for charity Housing has been selected as a case study for this study due to its largest number of charitable housing projects constructed in Riyadh.

This research comes due to differences in the design of charity housing units in spite of the similarity of beneficiaries characteristics, and the study aims to measure the degree of satisfaction of necessary needs for those who dwell in the charity housing units in order to know the basic requirements that effects on the level of satisfaction so that it can be provided in future residential units.

The study was conducted to measure the satisfaction of beneficiaries for the design of their residential units by comparing between the association's projects in Riyadh (the first compound, the second compound, the third compound, and the fourth compound). The research methodology is divided into two parts: first, the literature review of techniques and methods to measuring satisfaction in housing projects in both global and local cases. Second, is a field study by comparing the satisfaction of the four residential compounds that have been run in the city of Riyadh by comparing scores of satisfaction among the various housing units models. The study showed results to be taken into consideration when designing future housing units as the number of spaces, the area and its relations with each other, visual efficiency to interfaces, environmental aspects of the unit, psychological comfort, and privacy.

* Prince Salman Charitable Housing Association was founded in 1997 when Salman bin Abdul Aziz was the Prince of Riyadh. Before the publication of this research, the people swore allegiance to the Salman bin Abdul Aziz as the king of Saudi Arabia and the official name of the Association became King Salman Charitable Housing Association.

شكل (4): الصفحة الأولى من نموذج الإستبانة

القسم الأول : المتطلبات الفراغية			
غير موافق أبداً	متوسط	موافق بشدة	
			1 عدد الغرف في المسكن كافي لاحتياجات الأسرة
			2 عدد الحمامات في المسكن كافية
			3 مساحات الغرف في المسكن مناسبة
			4 مساحات الحمامات في المسكن مناسبة
			5 مساحة المطبخ في المسكن مناسبة
			6 مساحات الأحواش كافية
			وفي ماذا تستخدم الأحواش ؟
القسم الثاني : العلاقة بين الفراغات			
غير موافق أبداً	متوسط	موافق بشدة	
			1 توزيع الغرف مناسبة
			2 الفصل بين قسم الرجال وقسم الأسرة مناسب
			3 مكان المطبخ مناسب
			4 أماكن الحمامات مناسبة
			5 أماكن الأحواش مناسبة
القسم الثالث : النواحي البيئية			
غير موافق أبداً	متوسط	موافق بشدة	
			1 نور الشمس يصل إلى مختلف غرف المسكن بشكل جيد
			2 تأخذ الغرف تهوية طبيعية جيدة
			3 تأخذ الحمامات تهوية طبيعية جيدة
			4 يأخذ المطبخ تهوية طبيعية جيدة
			5 أستطيع أن أجلس في غرفة دون مكيف في الصيف
			6 أحتاج لاستخدام التفتنة في الشتاء
			دائماً
			أحياناً
			نادراً
القسم الرابع : الراحة النفسية			
غير موافق أبداً	متوسط	موافق بشدة	
			1 أشعر أن مسكني آمن
			2 تحدث إصابات في المنزل
			دائماً
			أحياناً
			نادراً
			ما نوع الإصابات ؟
			3 تنتقل أصوات الجيران إلينا في داخل المسكن
			4 تنتقل أصوات الجيران إلينا من خلال الأحواش
			5 الصوت ينتقل بين غرف المسكن
			6 يكثف الجيران المسكن
			دائماً
			أحياناً
			نادراً
القسم الخامس : الرغبة في التغيير			
غير موافق أبداً	متوسط	موافق بشدة	
			1 أتمنى تغيير لون الواجهة (لماذا ؟)
			2 أتمنى تغيير شكل الواجهة (لماذا ؟)
			3 أتمنى إضافة غرف (أذكرها)
			4 أتمنى عمل تغييرات داخلية (لماذا ؟)
			5 أتمنى أن يكون شكل مسكني مختلف عن الآخرين (لماذا ؟)
القسم السادس : الرضا العام عن المسكن			
غير موافق أبداً	متوسط	موافق بشدة	
			1 المسكن مناسب لحجم أسرته
			2 أنا راضي عن مسكني بشكل عام
			3 أشعر بالراحة لوجودي في هذا المجمع السكني

شكل (5): الصفحة الثانية من نموذج الإستبانة

البيانات العامة

- ١- كم عدد المقيمين في المنزل ؟

 • عدد الزوجات

 • عدد الأولاد

 • عدد البنات

 • الوالد أو الوالدة

 • عدد المساقين

 • عدد الخدم

 • آخرون (حدد مع العدد)

- ٢- هل يستخدم أحد أفراد الأسرة كرسي متحرك ؟
 نعم لا
- ٣- هل أحد أفراد الأسرة من ذوي الاحتياجات الخاصة ؟
 نعم لا
- ٤- هل تربي بهائم أو دواجن في البيت ؟
 نعم لا
- ٥- هل مسكنك السابق مناسب لاحتياجات عائلتك ؟
 نعم لا
- ٦- كم عدد السيارات في البيت ؟

- ٧- كم عدد الضيوف لديكم في المناسبة الواحدة ؟

- ٨- كم هو دخلك الشهري ؟

- ٩- كم تصرف شهرياً ؟

شكراً على مشاركتك القيمة