

تقييم المساكن الاجتماعية والمشاكل الناجمة عن التخطيط في سلطنة عُمان

دراسة حالة: نزوى- حي الرحبة ومسقط - حي الخوض

## Evaluation of social housing and problems arising from planning in the Sultanate of Oman

Case study: Nizwa /Al-Rahba and Muscat /Al-Khoud area

د. فاطمة بنت محمد العبرية  
أبرار أحمد حسن الظاهرية  
د. إياد حكم فضة  
حليمة حميد سالم الحبسية  
م. تغريد محمد رمضان الضمور

قسم الجغرافيا - كلية الآداب والعلوم الاجتماعية - جامعة السلطان قابوس

**Eyad Hakam Fadda** **Fatima Mohammed Al Abri**  
**Halemah Hamaid Al Habsi** **Abrar Ahmad Al Thahria**  
**Taghrid M. R. Al Dmour**

[efadda@squ.edu.om](mailto:efadda@squ.edu.om)

[7ulm96@gmail.com](mailto:7ulm96@gmail.com)

[taghrid153@hotmail.com](mailto:taghrid153@hotmail.com)

[abrif@squ.edu.om](mailto:abrif@squ.edu.om)

[abraraldhahry@gmail.com](mailto:abraraldhahry@gmail.com)

### ملخص:

تم في هذا البحث دراسة وتقييم المساكن الاجتماعية التي نفذتها مشروعات الاسكان الاجتماعي في سلطنة عمان للفئات المستحقة وهي المساكن الاجتماعية في الخوض بمحافظة مسقط ومنطقة حي الرحبة بنزوى في محافظة الداخلية. حيث تم القيام بجمع البيانات المتعلقة بمشكلات التخطيط الاجتماعية عن طريق استقصاء آراء عينات احصائية ومن من خلال الزيارات الميدانية وعمل المقابلات مع سكان المساكن الاجتماعية وطلاب المدارس وسكان المناطق القريبة منها. كما اتبعت الدراسة وسائل التحليل النوعي والكمي في وصف البيانات وتوزيعها، وايضا تم استخدام برنامج Excel لرسم الاشكال البيانية ونظم المعلومات الجغرافية لرسم الخرائط، وبرنامج AutoCAD لتحديد ورسم انماط تصميم المساكن الاجتماعية. وقد تم تحليل وتقييم اوضاع المساكن الاجتماعية من حيث توزيعها، ملائمتها، كفاءتها، وكفايتها من واقع المشاهدات الميدانية لعدد من المساكن، كما تم تسليط الضوء على مدى ما تنتجه هذه المخططات من ممارسات للعديد من أنواع السلوك الاجتماعي. وخرج البحث بنتائج وتوصيات من شأنها ان تساهم في تقديم الحلول المناسبة التي تراعي الابعاد الاجتماعية بناء على اساس التخطيط الاسكاني المناسب.

الكلمات الدالة: المساكن الاجتماعية، التخطيط الاجتماعي، السلوك الاجتماعي، حي الرحبة، نظم المعلومات الجغرافية.

### Abstract

In this research, a study and evaluation of social housing accomplished by social housing projects in the Sultanate of Oman was done for several groups, namely social housing in Al-Khoud, Muscat, and Al-Rahba District, Nizwa, in Al Dakhiliya. Where data collection related to social planning problems was carried out through surveying the views of statistical samples and through field visits and interviews with residents of social housing,

school students and residents of nearby areas. The study also followed the qualitative and quantitative analysis in describing and distributing data, and Excel program was used to draw graphs and geographic information systems for mapping, and AutoCAD program also used to define and map social housing designs. The social housing conditions were analyzed and evaluated in terms of their distribution, suitability, efficiency and adequacy from the field observations of a number of housing units, and the extent to which these schemes provides practices for many types of social behavior was highlighted. The research presented results and recommendations that would contribute to providing appropriate solutions that take into account social dimensions based on the foundations of appropriate housing planning.

**Key words:** Social Housing, Social Planning, Social Behavior, Al-Rahba area, Geographic Information Systems

تصنيفات JEL : Q48 ، Q42 ، Q01 .

## 1- المقدمة

ان مدى كفاءة المخططات والتصاميم السكنية وخاصة تلك المخصصة لفئات الدخل المنخفض تعتبر مسألة ذات اهمية وتحتاج الى جدارة بالتقصي عن مخططات الاسكان الاجتماعي وتلبية الوظائف الحياتية والنواحي الاجتماعية اليومية كغاية انتفاعية. كما إن الاهتمام الوظيفي بالعمران وبالمنظرة الهندسية المجردة ليس كافيا لإعطاء موقع البناء العمراني شخصية واضحة يعرف بها ساكنيها، لان المكونات المادية الوظيفية لمعظم المساكن الاجتماعية متشابهة أو متقاربة إلا أن التباين بينها في المعنى والعلاقات بين السكان وممارساتهم لسلوكهم الاجتماعي الخاص بالإقامة والسكن. وارتكازا على ذلك فمن المفروض ان لا يكون تصميم المخططات السكنية محايدا عن التقاليد الاجتماعية السائدة في المجتمعات المحلية، لان سلوك البناء هو سلوك اجتماعي ثقافي واقتصادي في آن واحد، ولذلك دعت الحاجة لدراسة المشكلات الاجتماعية الناتجة عن تخطيط المساكن الاجتماعية وتقييمها ومن اجل المساهمة في تقديم الحلول المناسبة ووضع استراتيجيات من اجل ضمانه الاستدامة في تنفيذ المشاريع المستقبلية.

### 1.1 مشكلة الدراسة

يعتبر مشروع الوحدات السكنية أولى المشاريع التي بدأت السلطنة في تنفيذها لتوفر من خلالها المسكن الملائم للمواطنين من ذوي الدخل المحدود، ركزت هذه المشاريع بشكل كبير على الجوانب الهيكلية وأهملت الجوانب الاجتماعية وانعكاسات المسكن على السلوك الاجتماعي للسكان ساهمت في ظهور مشكلات اجتماعية، بالإضافة لظهور مشكلات تخطيطية في العديد من المناطق المطبق فيها هذه المشاريع والتي تستدعي الدراسة والتقييم ووضع التوصيات بالحلول المناسبة.

### 1.2 أهداف الدراسة

تهدف الدراسة الى تحقيق الاهداف التالية:

- تحليل الوضع الراهن للمساكن الاجتماعية من حيث ملائمتها، كفاءتها وكفايتها.
- تقييم المشاكل الاجتماعية والاقتصادية الراهنة والناتجة عن تخطيط المساكن الاجتماعية.
- الخروج بتوصيات تساهم بتوجيه المخططين الى الاهتمام بجوانب السلوك الاجتماعي في المخططات السكنية بصورة اعمق.

### 1.3 مبررات الدراسة

- ظهور بعض السلبيات التي صاحبت بناء المساكن الاجتماعية.
- الحاجة لإعادة النظر في مسألة تخطيط المساكن الاجتماعية لتتلاءم مع توجهات السكان.

● قلة الدراسات التي تتناول مواضيع تخطيط المساكن الاجتماعية.

#### 1.4 تساؤلات الدراسة

- ما الطبيعة الجغرافية لمواقع بناء المساكن الاجتماعية في مناطق الدراسة؟
- ما هي انواع التخطيط الحضري في مناطق الدراسة؟
- ما مدى كفاءة مخططات المساكن الاجتماعية في اتاحة ممارسة تفاصيل الحياة اليومية بمنظوماتها المرتبطة بالسلوك الاجتماعي؟
- ما هي أهم المشاكل الناتجة من تخطيط المساكن الاجتماعية؟

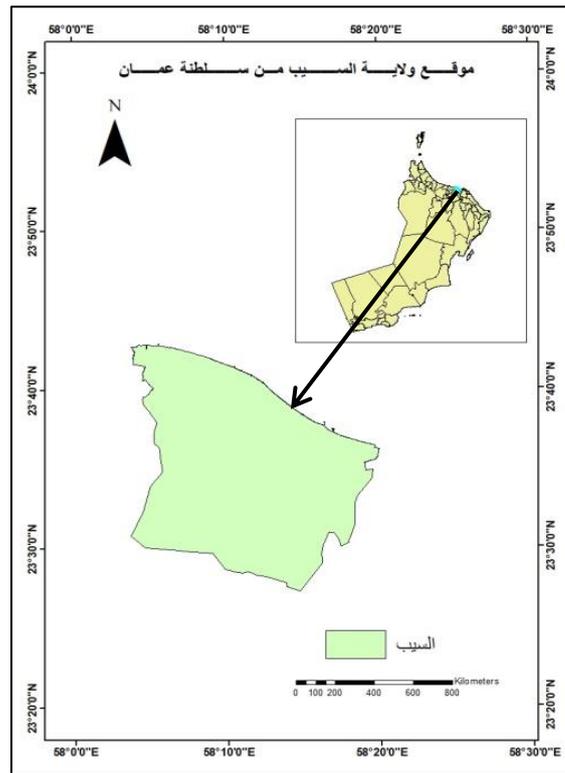
#### 1.5 منطقة الدراسة

تناولت هذه الدراسة منطقتين طبقت فيها مشاريع الاسكان الاجتماعي وهي:

#### المساكن الاجتماعية في محافظة مسقط (السيب، الخوض)

تطل ولاية السيب على خليج عمان وتقع في نهاية محافظه مسقط من الجانب الشمالي وتحدها منطقة الباطنه من الشمال (ولاية بركاء) ومنطقة الداخلية من الغرب (ولاية بدبد) ومن الجنوب ولاية بوشهر بمحافظة مسقط، وقد تمت دراسة المساكن الشعبية في منطقة الخوض التابعة لولاية السيب.

الشكل رقم (1) يوضح موقع محافظة مسقط في سلطنة عمان.



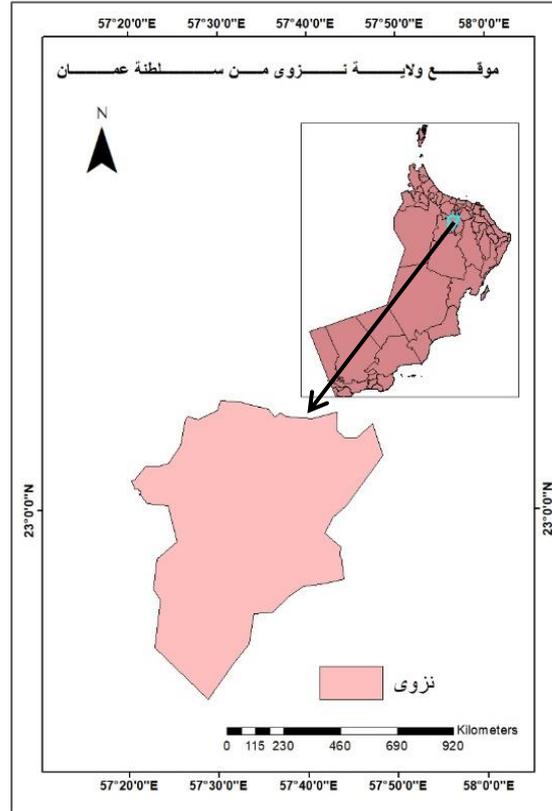
المصدر: عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات الهيئة الوطنية للمساحة

الشكل (1): موقع ولاية السيب/ محافظة مسقط في سلطنة عمان

#### المساكن الاجتماعية في الداخلية (نزوى، حي الرحبة)

تقع ولاية نزوى في وسط محافظة الداخلية وتعد المركز الإقليمي للمحافظة وتمتد من بلدان العوامر في الشرق إلى جبل الكور في الغرب. تتميز الولاية بموقع استراتيجي حيث تربط بين المحافظات بعدة طرق، حيث تربط بين محافظة الداخلية والوسطى عن طريق خط نزوى ثمريت، وبين الظاهرة والداخلية عن

طريق خط نزوى عبري، وبين مسقط والداخلية بخط نزوى مسقط. وتبعد عن مدينة مسقط العاصمة بنحو 164 كيلومترا، وقد تناولت هذه الدراسة المساكن الاجتماعية في منطقة حي الرحبة في نزوى. الشكل رقم 2 يوضح موقع ولاية نزوى في سلطنة عمان



المصدر: عمل الباحثين بالاعتماد على بيانات الهيئة الوطنية للمساحة  
الشكل (2): موقع ولاية نزوى في سلطنة عمان

### 1.6 منهجية البحث

اتبعت الدراسة أسلوب يرتكز على منطلقات التخطيط الاسكاني والتي اسهمت بتأثيراتها على اختيار الانماط التصميمية للسكن. وايضا على دراسة الخصائص الديموغرافية والسلوك الاجتماعي لسكان المساكن الاجتماعية بواسطة استقصاء آراء عينات عشوائية من خلال الزيارات الميدانية وعمل مقابلات مع سكان المساكن الاجتماعية وطلاب المدارس وسكان المناطق القريبة منها. وقد تم جمع البيانات المتعلقة بمشكلات التخطيط مثل الاخطار الطبيعية كالسيول ومشكلات البنية التحتية مثل امكانية الوصول لمياه الشرب والشبكة العامة لصرف الصحي والخدمات الاساسية. اتبعت الدراسة وسائل التحليل النوعي والكمي في وصف البيانات وتوزيعها. وتم استخدام برنامج Excel لرسم الاشكال البيانية وبرنامج ال Arc Map الخاص بنظم المعلومات الجغرافية لرسم الخرائط لمنطقة الدراسة، وبرنامج AutoCAD لتحديد ورسم انماط تصميم المساكن الاجتماعية.

### 1.7 الدراسات السابقة

على الرغم من تعدد الدراسات التي تطرقت لدراسة المساكن الاجتماعية في دول العالم سواء دراسات لقوانين المساكن الاجتماعية لدولة ككل او دراسات منفردة لمناطق محددة تحتوي على مساكن اجتماعية،

فإن الدراسات التي تناولت المساكن الاجتماعية في السلطنة بشكل خاص ودول الخليج قليلة جدا ومحدودة بحسب علم الباحثين رغم أهمية الموضوع. وعند استقصاء ما كتب حول المساكن الاجتماعية بسلطنة عمان لم يجد الباحثين سوى عدد قليل من الاحصائيات والدراسات الأكاديمية التي تناولت هذا الموضوع، لهذا تم الاستعانة بدراسة محلية واحدة ودراسات اجنبية للاستفادة من نماذج دول اخرى طبقت هذه المشاريع ومنها: تناولت دراسة (الناصر، 2015) بعنوان: برامج الاسكان الاجتماعي في السلطنة وتقييم فعالية سياساتها في تحقيق أهدافها وتتناول هذه الدراسة برامج الاسكان الاجتماعي من جانبين الاول كفاية الاسكان والثاني طلب الاسكان. توصلت الدراسة لضرورة اعطاء اهتمام اكبر للوحدات السكنية وتخصيص أموال أكبر لتعزيز كفاءتها.

أشار الدليمي (2000) في كتابه التخطيط الحضري، اسس ومفاهيم إلى التجديد الحضري والحفاظ على الأبنية التراثية والأثرية في المدن، كما تطرق إلى التعريف بمفهوم التجديد الحضري، باعتباره أحد السبل الفعالة لمعالجة المشاكل التخطيطية في المدينة مع الحفاظ على المنظور الثقافي والحضاري للمدينة، الحلول التي يتضمنها التجديد الحضري، كما أضاف الباحث في هذه الدراسة دور التجديد الحضري في تحقيق التنمية المستدامة، ومدى استجابة وتقبل المجتمع لمشاريع التجديد وأمثلة لمشاريع التجديد الحضري.

كما وتطرق الناجم (2008) في دراسته -التحولات العمرانية في الاحياء السكنية- إلى تفسير التحولات في البيئة العمرانية في الدمام بالمملكة العربية السعودية، وتوضيح الأنظمة والسياسات الاسكانية التي تساعد في الحفاظ على هوية المدينة. كما أوضح البحث التحولات الحضرية من مركزها القديم إلى مركزها الجديد وما هي أهم المظاهر لتلك التحولات وكيف حافظت تلك التحولات على نسيج وهوية الولاية.

كما وتناول التقرير الذي أعده مرصد الاسكان الاجتماعي الاوروبي، 2013م بعنوان:

#### Study on FINANCING OF SOCIAL HOUSING in 6 European countries

وهدف التقرير إلى الإجابة على مجموعة من الاسئلة مثل: كم يكلف بناء الإسكان الاجتماعي، ولماذا؟ كيف يتمكن مقدموا الإسكان الاجتماعي من موازنة التكاليف والإيرادات المرتبطة بعملية جديدة؟ ما نوع نماذج التمويل المستخدمة لدعم هذا النوع من النشاط؟ ومع ذلك، فإن الإجابات معقدة، حيث توجد اختلافات كبيرة بين البلدان (أو حتى عبر مشاريع داخل نفس البلد) في الحلول المعتمدة لتمويل الإسكان الاجتماعي. لفهم هذه القضية المعقدة بشكل أفضل، بحث التقرير بالتفصيل الخصائص العامة "الشاملة" للإسكان الاجتماعي في 6 دول، وهي النمسا وإنجلترا وفرنسا وألمانيا وهولندا.

ودراسة Scanlon, Kathleen ; Whitehead, Christine, 2008 بعنوان:

#### Social housing in Europe

اعطت لمحة عامة عن قطاع الإسكان الاجتماعي في أوروبا الغربية. تضمن تقارير أعضائها متخصصون في الإسكان في تسعة بلدان اوروبية تضمنت عدة مواضيع منها: تقسيم الحيازة وتوفير الإسكان الاجتماعي في كل بلد، ملكية القطاع الاجتماعي، إشراك القطاع الخاص في الإسكان الاجتماعي، صنع القرار ووضع الإيجار، الوصول إلى السكن الاجتماعي، توفير السكن لأكثر الفئات ضعفا، التركيبة السكانية والعرقية في السكن الاجتماعي في البلدان التي شملتها الدراسة النمسا، الدنمارك، إنجلترا، فرنسا، ألمانيا، المجر، إيرلندا، هولندا والسويد.

اما دراسة للمساكن الاجتماعية في فلندرز Heylen, Kristof, 2006 بعنوان:

#### Residential Environments and People Livability in social housing in Flanders

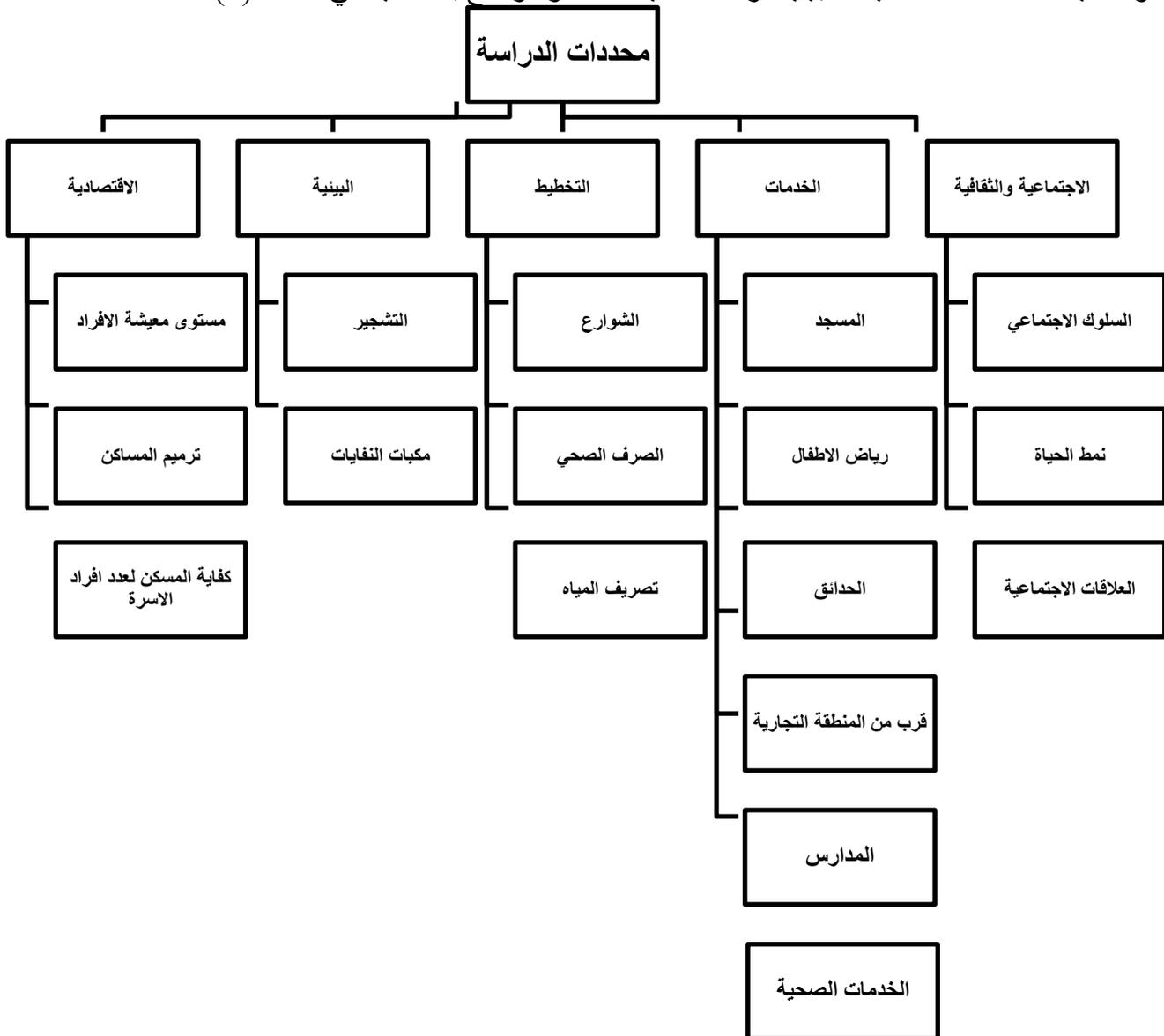
فقد تناولت قابلية السكن في الاسكان الاجتماعي نظرا لتعددية الاعراق وظهور العديد من المشاكل الاجتماعية اعدت هذه الدراسة لتحليل بيئة السكن وايجاد الحلول المناسبة وقد تناولت ثلاث بيانات للإسكان الاجتماعي لدراستها.

ومن الجدير بالذكر ان جميع الدراسات السابقة تناولت الاسكان الاجتماعي من جوانب مختلفة وقد ركز بعضها على جانب دون اخر باستثناء مثل تأثير المساكن على السلوك الاجتماعي. اما دراسة الناصري،

2015م فهي من الدراسات القليلة التي ركزت على تقييم المساكن الاجتماعية من الناحية التخطيطية والاقتصادية وذكرت بعض نواحي تأثيرها على السلوك الاجتماعي. لهذا تسعى هذه الدراسة لتقييم المساكن الاجتماعية بناء على عدة مرتكزات تم وضعها من قبل الباحثين بالإضافة الى ربط تخطيط المساكن بالسلوك الاجتماعي في المساكن الاجتماعية بالخوض وحي الرحبة بنزوى.

### 1.8 محددات الدراسة

تشير الدراسات الى ارتباط دلالات ومصطلحات مثل "السكن"، و"المسكن"، و"العمران" بمختلف المواضيع المرتبطة بحياة السكان كالبيئة الطبيعية التي يقام عليها المسكن، التاريخ الحضاري للسكان والمكان، مواد البناء المتاحة لتنفيذ المسكن وارتباطاتها بالبيئة المحلية، واحتياجات الأفراد الاجتماعية والاقتصادية المختلفة، وأخيرا التنمية وآثارها على السكان وملامح العمران. (الديب، 1997). وبناء عليه فقد وضع الباحثين معايير محددة يتم من خلالها تقييم المساكن الاجتماعية وهي المحددات: الاجتماعية والثقافية، الخدمات، التخطيط، البيئية، والاقتصادية، كما هو موضح بالتفصيل في الشكل (3).



الشكل (3): محددات الدراسة

## 2- الاطار النظري للدراسة

### 1.2 برامج الاسكان الاجتماعي في سلطنة عمان

عُرف "الزوكة، 2002 2003" التخطيط بأنه عملية يمكن من خلالها تنظيم جميع مجالات التنمية الاقتصادية التي تستلزم ترابطا و تناسقا بين قطاعات الاقتصاد القومي، الأمر الذي يتطلب دراسة على نطاق عام وشامل للتأكد من أن المجتمع سوف ينمو بشكل منتظم وبأقصى سرعة ممكنة وذلك من خلال حصر الموارد الموجودة والتعرف على الأحوال والظروف الاقتصادية السائدة بما يمكن من السيطرة عليها لضمان تحقيق الأهداف المنشودة والنتائج المستهدفة من الخطة. وعرفه "عبد المقصود 1998" كمفهوم تنموي بأنه مجموعة من الجهود الواعية والمستمرة تقوم بها حكومة ما من أجل زيادة معدلات التقدم الاقتصادي والاجتماعي، والتغلب على جميع الإجراءات المؤسسية التي من شأنها أن تقف عائقا في وجه تحقيق هذا الهدف.

تسعى الحكومات لرفع مستوى معيشة المواطنين من خلال توفير المتطلبات الأساسية لضمان مستوى معيشي لائق لهم، ومن هذا المنطلق سعت حكومة السلطنة مع بداية النهضة المباركة لتحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي للمواطن وعمل خطط تنموية عمرانية تعمل على توفير الارض لكل مواطن. ومن خلال الجولات السامية التي كان يقوم بها المغفور له بإذن الله صاحب الجلالة السلطان قابوس بصورة سنوية ليتطلع على احوال شعبه، أمر بمكرمة لبناء مساكن ملائمة للفئات المحتاجة وقد تكلفت وزارة الاسكان بمسؤولية تزويد المسكن المناسب للمواطنين من ذوي الدخل المحدود وأسر الضمان الاجتماعي من خلال مشاريع الوحدات السكنية وبرنامجي المساعدات السكنية والقروض السكنية، ويخدم برنامج المساعدات السكنية والوحدات السكنية فئة من المواطنين، فيما يخدم برنامج القروض السكنية فئة أخرى مكتملة لفئة المواطنين المستفيدين من برنامج المساعدات السكنية ومشاريع الوحدات السكنية وذلك حسب مستوى الدخل الشهري والأوضاع الاجتماعية والمعيشية لهذه الفئات. المرجوة منها. كما وتعمل وزارة الاسكان على اختيار الموقع، التصميم والهيكلية، عدد الطوابق، وكذلك عدد الغرف لكل مسكن، وقد يتم بناء المساكن الاجتماعية كوحدات سكنية في مجمع سكني واحد او بصورة فردية حسب الشروط.

كانت هذه البرامج مع بداية تطبيقها تحمل طابع اقتصادي بحت؛ اي كانت تهدف للارتقاء بالمستوى الاقتصادي للسكان ولكن مع بداية التسعينات اختلفت هذه الاهداف بين الاقتصادية والاجتماعية المتمثلة في الحفاظ على الهوية الثقافية وتوزيع السكان على مناطق واسعة في السلطنة، كما هو الحال في المساكن الاجتماعية في الجبل الاخضر التي تهدف لتسكين السكان في الجبل وضمان عدم هجرهم للمنطقة، فتم بناء مساكن على مستوى عالي من الجودة لجميع السكان حتى الغير محتاجين، وبذلك ضمنوا بقاء السكان على الجبل وحافظوا على ثقافة و بيئة عمرانية جبلية مهمة في السلطنة. وفيما يلي عرض لبرامج الاسكان الاجتماعي في السلطنة:

### 1.1.2 مشروع الوحدات السكنية

بدأ مشروع الوحدات السكنية (المساكن الاجتماعية) بسمى المساكن الشعبية عام 1973م حسب قانون المساكن الشعبية رقم (11) بتاريخ 7 ربيع الثاني 1393هـ الموافق 10 مايو 1973م. حيث خدم المواطنين من ذوي الدخل المحدود الذين لا يقل دخلهم الشهري عن ثلاثين ريال عماني ولا يزيد عن خمسة وسبعين ريال عماني وقت تقديم الطلب والمواطنين من ذوي الدخل المتوسط الذين يزيد دخلهم الشهري عن خمسة وسبعين ريال ولا يزيد عن مائتين ريال وقت تقديم الطلب وتخضع اقساط شهرية منتظمة من راتب المنتفع لمدة عشرين عام لذوي الدخل المحدود أو خمسة عشر عاما لذوي الدخل المتوسط على أن يتم تسجيل المسكن للمنتفع فور سداد القرض. ثم تم تغيير المسمى الى المساكن الاجتماعية في عام 1977م حسب قانون المساكن الاجتماعية حيث تم إلغاء قانون المساكن الشعبية بموجب المرسوم السلطاني رقم (77/35) واستبدل بقانون المساكن الاجتماعية، وذلك ليتم إنشاء مساكن اجتماعية في مجمعات سكنية ويتم الإعلان عنها لفتح باب قبول تملك المواطنين ممن لا يتجاوز دخلهم السنوي عن ثلاثة آلاف ريال عماني.

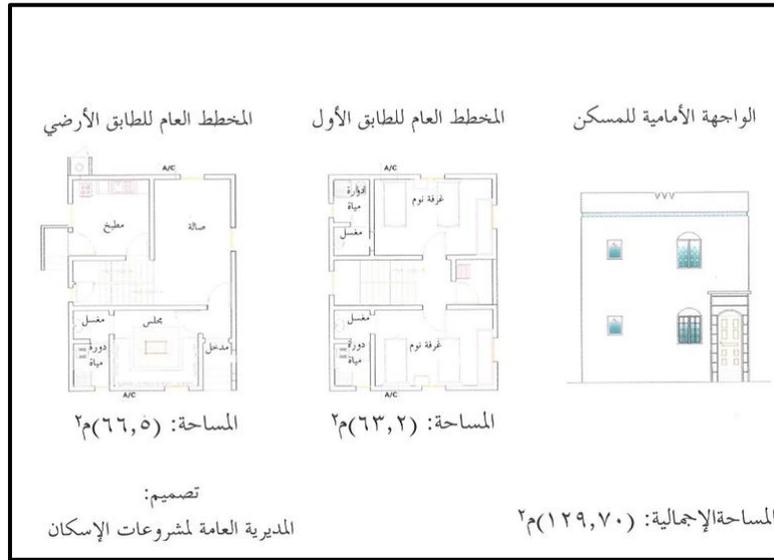
وفي عام 2010 صدر قانون الإسكان الاجتماعي رقم (2010/37) وتم بموجبه إلغاء قانون المساكن الاجتماعية الذي صدر في عام 1977م وقد حددت اللائحة التنفيذية الصادرة بتاريخ 2011/1/15 لقانون الإسكان الاجتماعي شروط الحصول على الوحدات والتي يتم إجراء تعديلات مستمرة عليها وفيما يلي بعض الشروط الواجب توافرها للمستحقين:

- 1- أن يكون المتقدم عماني الجنسية، متزوجاً أو معيلاً لأسرة.
- 2- ألا يكون مالكا هو أو زوجه لأي عقار أو أرض يوازي قيمتها قيمة المساعدة أو القرض السكني.
- 3- ألا يكون مالكا هو أو زوجه لمسكناً صالحاً للإقامة أو قام بالتصرف فيه بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية بهدف الاستفادة من المساعدة أو القرض.
- 4- المرأة المطلقة الحاضنة لأبناء قصر.
- 5- المرأة الارملة التي لديها أبناء قصر.
- 6- ألا يتجاوز إجمالي الراتب الشهري 300 ريال لطالب المساعدة السكنية، ومن (301-500) ريال لطالب القرض السكني.

وقد استفادت (12961) أسرة من برنامج الوحدات السكنية منذ بدايته وحتى نهاية 2010م بقيمة اجمالية قدرها (278) مليون ريال عماني. كما تم اعتماد المكرمة السامية خلال عام 2007م بناء على الأوامر السامية التي قضت باعتماد (1000) وحدة سكنية بتكلفة قدرها (15) مليون عماني لتشمل كافة ولايات السلطنة، تم تخصيص حوالي (12750000) ريال عماني لبناء (850) وحدة سكنية بواسطة وزارة الإسكان خلال الفترة (2007-2010م) و(150) وحدة سكنية ليتم بناؤها بواسطة مكتب تطوير صحار كون ان الولاية خاضعة لإشراف المكتب. فيما يلي في الشكل رقم 4 ورقم 5 نماذج من التصاميم الهندسية التي أعدتها وزارة الإسكان للمساكن الاجتماعية.



المصدر: (دائرة التخطيط والاحصاء، 2011).  
الشكل (4): نموذج مسكن مكون من غرفتين نوم ومجلس مع المرافق.



المصدر: (دائرة التخطيط والاحصاء، 2011م)  
الشكل (5): نموذج مسكن مكون من غرفتين نوم ومجلس مع المرافق.

### 2.1.2 برنامج المساعدات السكنية

تمنح المساعدة السكنية لبناء مسكن أو ترميمه أو إعادة بنائه أو اجراء اضافات عليه بحسب طبيعة الموقع وحجم الأسرة ووضع المسكن، وذلك لظهور فئة من المواطنين ممن لا تنطبق عليهم بعض شروط الوحدات السكنية لأسباب متعددة من حيث عدم الرغبة في الانتقال من القرية التي نشأ فيها، أو لارتباطه بمصدر رزقه فيها ويمتلكون مساكن يرغبون بصيانتها أو ترميمها. صدرت لائحة المساعدات السكنية بناء على القرار الوزاري رقم (86/168) والتي شملت أسر الضمان وأسر ذوي الدخل المحدود ممن لا يتجاوز دخلهم السنوي (1800) ألف وثمانمائة ريال، كما حددت اللائحة أن يتم صرف مساعدة بحد أقصى (6000) ستة آلاف ريال لترميم أو بناء أو اضافة على المنزل الذي يمتلكه طالب المساعدة، وقد تم تعديل السقف الأعلى للدخل الشهري لطالب المساعدة ب(129) مائة وتسعة وعشرين ريال بدلاً من (1800) ألف وثمانمائة ريال سنويا وذلك وفقا للائحة الجديدة التي صدرت بالقرار الوزاري رقم (2002/175)، كما أجازت لورثة طالب المساعدة أو من كان يتولى اعالتهم الاحتفاظ بالأولوية، ونصت على ان تمنح المساعدة لبناء مسكن إذا كان طالب المساعدة يملك موقع بالإضافة الى الترميم والاضافات واعادة البناء كما في اللائحة السابقة. وفي عام 2011م صدرت اللائحة التنفيذية لقانون الاسكان الاجتماعي الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (2010/37) والتي حددت طلب المساعدة السكنية في الحالات التالية :

- الرجل المتزوج أو المعيل لأسرته أو لإخوانه القصر الذين توفي عنهم والدهم.
- المرأة المطلقة أو المهجورة الحاضنة لأبنائها بموجب حكم قضائي.
- المرأة الارملة التي لديها أبناء قصر في رعايتها.
- المرأة المتزوجة من غير عماني ولديها أبناء قصر مقيمين معها بالسلطنة اقامة دائمة ومتصلة شريطة ألا يتجاوز الدخل الشهري للزوج (300) ثلاثمائة ريال.
- الأخوة والأخوات الذين لا عائل لهم سواء من الأصل أو الفرع.
- أسرة السجين الذي تزيد مدة سجنه عن (5) سنوات ميلادية.
- الابناء العمانيين القصر الذين توفي والدهم ووالدهم غير عمانية الجنسية.
- بالإضافة إلى بعض الشروط العامة الواردة في القانون و اللائحة التنفيذية و تعديلاتها.

استفادت (8115) أسرة في مختلف محافظات ومناطق السلطنة بتكلفة اجمالية تجاوزت (59) مليون ريال عماني، وقد حظيت كل من منطقتي الباطنة والشرقية بأكثر من (47%)، من اجمالي عدد الاسر التي استفادت خلال الفترة (1981-2010م)، في حين أن الوسطى كانت اقل المناطق السلطنة استفادة من البرامج المقدمة بنحو (1%) بواقع 112 اسرة.

### 3.1.2 برنامج القروض السكنية

يعد هذا البرنامج مكملا لبرنامج المساعدات السكنية وبديلا عن المساكن الاجتماعية وقد صدرت اللائحة التنفيذية لهذا البرنامج لأول مرة بتاريخ 3 يونيو 1991م، ونصت على اقرض المواطن مبلغ لا يتجاوز (15000) خمسة ألف ريال بدون فائدة ممن لا يقل دخله الشهري عن (130) مائة وثلاثين ريال ولا يزيد عن (250) مائتين وخمسين ريال. أما أصحاب الحرف فيتم تقدير الدخل الشهري لهم بحساب المتوسط الشهري لدخله الشهري بحيث يكون في حدود المبلغ، ويتم تسديد الاقساط الشهرية بواقع (50) خمسين ريال من دخل المقرض الشهري وفي مدة سداد اقصاها (25) عاما شريطة ألا يتجاوز عمر المقرض ستين عاما عند سداد القسط الأخير أو تعديل الأقساط اذا كان عمره لا يسمح بذلك. خلال الفترة (1991-2010) تم منح (4252) أسرة قروض اسكانية بتكلفة إجمالية قاربت (58) مليون ريال عماني بمختلف محافظات ومناطق السلطنة.

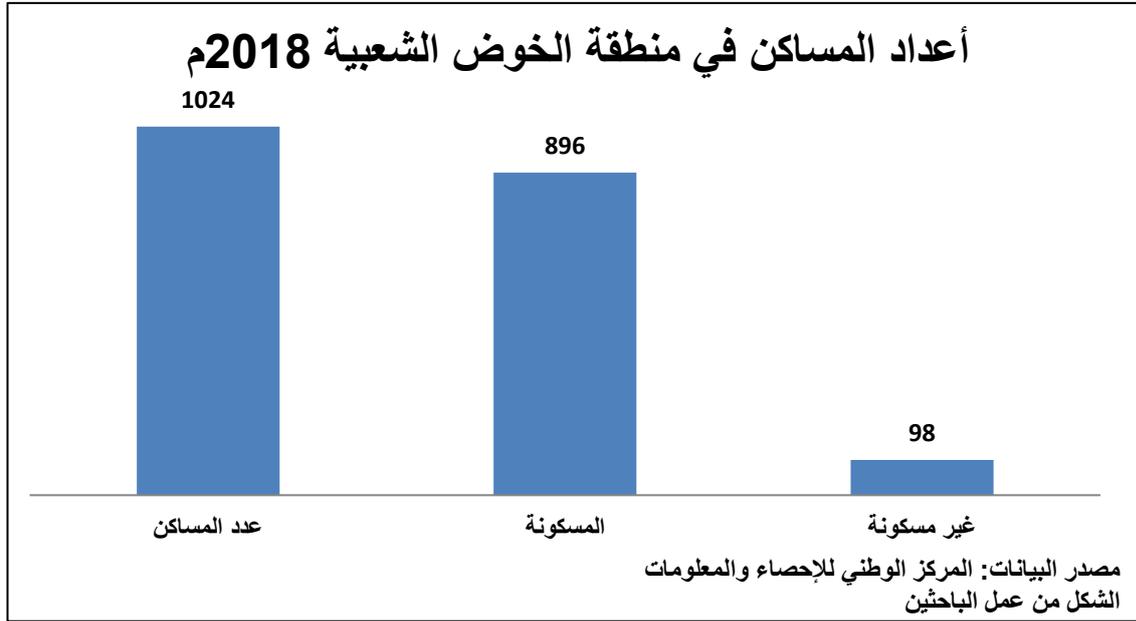
### 3- اثر تخطيط المساكن الاجتماعية على السلوك الاجتماعي في منطقة الخوض

خلال العقود الأربعة الأخيرة، شهدت المدن والقرى العمانية تحولات عميقة شملت الأشكال والوظائف والتراكيب. وتأتي مدينة مسقط في مقدمة المدن المتأثرة بهذه التحولات بفعل حجمها السكاني ووظيفتها الأولى كعاصمة وطنية، وتنوع الوظائف الحضرية فيها، فضلا عن أنها كانت تحظى بأولوية مطلقة في عملية التطوير والبناء والاستثمار الحكومي والخاص. وبالتزامن مع توسعها العمراني وحدوث حركة أفقية كثيفة للسكان داخل المجال الحضري، شهدت المدينة بروز ظاهرة جديدة تمثلت في إعادة توزيع الشرائح الاجتماعية للسكان حسب قدراتهم الشرائية، وتحديدًا حسب قدرتهم على اقتناء المسكن المناسب في المكان الذي يرغبون فيه. وفي هذه العملية تدخلت معايير توطن لم تكن معهودة في المكونات التقليدية للمدينة، حيث تغيرت معايير توزع الأسر في المجال الحضري من معايير قبلية وعرقية وقانونية - اجتماعية إلى معايير اقتصادية بحتة تحدها المزايا البيئية للموضع الطبيعي (site) والموقع (Location) والمحتوى الاجتماعي، ومستوى الخدمات والمرافق العامة (المختار، 2014).

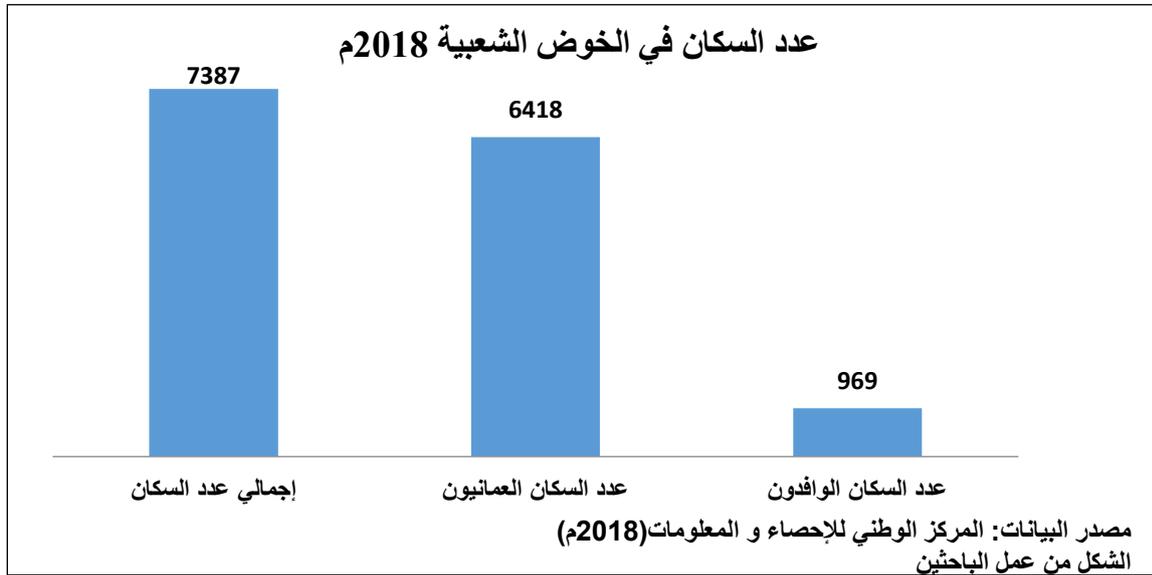
وقد أدى تطبيق الخطط الخمسية التنموية في عصر النهضة الى إعادة بناء عميقة شملت الموارد الطبيعية والبشرية مستفيدة من ثمار الفوائد التي جنتها من عوائد النفط لتلبية متطلبات النهضة الحديثة، ومن ضمنها مشاريع تجميل مسقط التي بدأت تقريبا عام 1983م والتي شكلت نقلة نوعية في إعادة تسكين السكان بهدف تحسين مستوى المعيشة وتوفير مساكن لائقة بدلا من المساكن المبنية من مواد غير ثابتة (الصنادق) بالإضافة الى ما أحدثه من تغير في نمط السلوك الاجتماعي الذي انطوى سابقا على عيش السكان في حارات منعزلة عن بعضها متميزة عرقيا واجتماعيا واقتصاديا ومذهبيا. تسعى هذه الدراسة الى تحليل المساكن الاجتماعية في منطقة الخوض وتحديد العلاقات الاجتماعية والمكانية لسكانها، كما تسعى لدراسة التحولات الحاصلة في السلوك الاجتماعي وما نتج عنها من مشكلات.

### 3.1 عدد السكان والمساكن في الخوض الشعبية

بلغ عدد المساكن الاجتماعية في الخوض مع بداية تنفيذ المشروع حوالي (967) مسكن، ثم ازدادت اعدادها بناء على زيادة الطلب حتى وصل عام 2018م حوالي 1024 مسكن حسب بيانات مركز الاحصاء الوطني الشكل (6) والتي تقسم محليا الى اربعة اجنحة (الاجنحة الأحمر، الجناح الأصفر، الجناح الأخضر، الجناح الأسود) والذي يبلغ عدد سكانها حوالي (7837) اذ يشكل العمانيون (87%) والوافدين نسبة (13%) كما في الشكل رقم (7).



الشكل (6): أعداد المساكن الاجتماعية في منطقة الخوض الشعبية 2018م



الشكل (7): عدد السكان في الخوض الشعبية 2018م

### 3.2 الوضع الاقتصادي للسكان في الخوض الشعبية

من خلال استطلاع الوضع الاقتصادي لسكان المنطقة تبين انتشار البطالة بين فئة الشباب واعتمادهم على رب الأسرة الذي يكون من فئة الدخل المحدود، وصرحت موظفة من جمعية الرحمة اسقاط العديد من الحالات بسبب اكتشافهم وجود عائل قادر على العمل ولا يعمل ومعتمد على المساعدات، وكذلك ارتفاع نسبة الديون بسبب تعاطي الممنوعات مما يؤدي لسجن رب الأسرة والذي بدوره يؤدي الى تشتت الأسرة

وبالتالي ينتقل العبء على الام لتيسير الحياة لأبنائها وتوفير الاحتياجات الاساسية لهم. وكما نعلم ان المساكن الاجتماعية تستهدف فئة الدخل المحدود والضمان الاجتماعي، فقد تبين من خلال احصائيات دائرة التنمية الاجتماعية في الخوض ان عدد اسر الضمان 350 اسرة، اي تمثل نسبة 33.4% من اجمالي الاسر العمالية.

### 3.3: تأثير المخططات السكنية على السلوك الاجتماعي في الخوض: الدراسة الميدانية

بدأت الدراسة بزيارة احدى المدارس الابتدائية القريبة من شعبية الخوض لتقصي اوضاع الطلاب لكون المدرسة مرآة تعكس البيئة الاجتماعية والثقافية للمجتمع. ومن خلال عمل لقاء مع اخصائية المدرسة تبين فعلا وجود العديد من المشكلات المتعلقة بالمنطقة منها مشكلة الادمان والتي انتشرت بين اطفال المدرسة لكونها أسهل مكان للترويج، في ظل سهولة استقطاب الأطفال، فضلاً عن حبهم لتجربة والتقليد. ايضاً ظهور سلوكيات غير حضارية كالكتابة على الجدران التي يمكن ملاحظة انعكاسها ايضاً في المنازل وتدني المستوى الدراسي، هذا بدوره ادى لوجود شكاوي من اولياء امور الطلاب على طلاب المساكن الاجتماعية وتسببت في نقل عدد كبير من الطلبة لمدارس اخرى. كما واجهت ادارة المدرسة صعوبة في التعامل مع اولياء الامور لضعف اتقانهم اللغة العربية ولانتشار الامية بينهم وتدني المستوى الثقافي الذي يعقد الحوار بين المدرسة وعائلات الطلاب؛ بسبب الانغلاق الثقافي لبعض السكان وعدم الاندماج مع الثقافات الاخرى وهذا ما اوضحه احد المسؤولين في دائرة تخطيط الاسكان الاجتماعي بمسقط عند اجراء مقابلة معه.

### 3.4 تخطيط المساكن الاجتماعية في شعبية الخوض

ان تخطيط بناء المساكن الاجتماعية في شعبية الخوض ونلاحظ من المخطط يتخذ الشكل الافقي وذلك يعود لطبيعة الارض المستوية والتي تتمتع بمساحات فارغة سمحت بتوفير عدد كبير من الوحدات السكنية التي تتميز بتوجيه مناسب وفر قدرات كافية من التهوية للوحدات السكنية. تبلغ مساحة المساكن الاجتماعية في شعبية الخوض 400 متر مربع لكل مسكن وقد تم بناء هذه المساكن الاجتماعية ضمن مجمع سكني يضم كل بلوك سكني 4 منازل. وقد تم تصميم الوحدات السكنية بشكل يشجع الترابط الاجتماعي، ويعطي شعور بالاحتواء والانتماء للمجموعة السكنية بين السكان، ويوفر قدر من الخصوصية. تعتبر منطقة الخوض الشعبية من المناطق التي تضمنتها مشاريع البنية التحتية منذ بداية السبعينات، لهذا فهي تحتوي على بنية تحتية جيدة، خصوصاً الشوارع المرصوفة ذات النمط الشبكي المزودة بأعمدة الانارة، وبشبكة الصرف الصحي، ومياه حكومية. وأهم ما يميز منطقة الخوض الشعبية وقوعها في قلب المنطقة التجارية، وقربها من الخدمات الاساسية كالمدارس والمجمع الصحي. يعتبر تشجير الشوارع و المناطق الخضراء من النواحي الجمالية المهمة التي يجب مراعاتها عند تخطيط المساكن الاجتماعية، لما لها من تأثير كبير في نفسية الافراد، وتعزز ترابط السكان حيث تعتبر مناطق تفاعل اجتماعي، ونلاحظ انعدام وجود التشجير في المساكن الاجتماعية في منطقة الخوض.

### 4- اثر تخطيط المساكن الاجتماعية على السلوك الاجتماعي في حي الرحبة (نزوى)

تم اجراء دراسة مفصلة للمساكن الاجتماعية في حي الرحبة بمدينة نزوى بمنطقة الداخلية، وتأثير العوامل الطبيعية في تشكيل المخططات السكنية بشكل عام والمساكن الاجتماعية بشكل خاص، كما تم تحليل الوضع الراهن للمساكن الاجتماعية من الناحية التخطيطية وتأثيرها على السلوك الاجتماعي.

### 4.1 اثر الخصائص الطبيعية على التخطيط في مدينة نزوى

الخصائص الطبيعية لمدينة نزوى والمتمثلة في التضاريس المختلفة قد فرضت نفسها على المخطط التنظيمي بشكل كبير مما أوجدت مشاكل متعددة في مخطط المدينة مع النظر في أن مدينة نزوى مدينة تاريخية تطورت خلال فترات طويلة مما أجزمت عدة مشاكل في المخطط التنظيمي مع وجود عاملين رئيسيين كان

لهما الدور البارز في النمو المتسارع للمدينة وأسهما في بروز مشاكل المخطط التنظيمي وأهم هذه العوامل: النمو السكاني المتسارع وتعدد وظائف المدينة الحيوية في المنطقة الداخلية. وقد تطرقت هذه الدراسة الى احدى المناطق الموجودة في ولاية نزوى (منطقة حي الرحبة)، والتي تم تطبيق مشروع الوحدات السكنية فيها وتم بناء عدد من المساكن الاجتماعية للسكان الذين تم نقلهم من قرية مروح التابعة لنيابة الجبل الاخضر والتي كان يعاني سكانها من وعورة الطريق الجبلي غير المرصوف بالإضافة الى عدم وصول الكهرباء اليها (تم توصيلها لاحقا من أجل شخصين ما زالوا يعيشوا في مروح القديمة حتى الان) حيث قضت رؤية عدد من المسؤولين المعنيين بالخدمات نقل اهالي الجبل وتسكينهم في حي سكني حديث ومتكامل بدل من رصف الطريق حيث وصل اجمالي المنازل التي نفذتها وزارة الاسكان ضمن مشروعات الاسكان الاجتماعي في منطقة حي الرحبة حوالي 51 منزل.

#### 4.2 تخطيط المساكن الاجتماعية في حي الرحبة (نزوى)

طريقة تخطيط بناء المساكن الاجتماعية في حي الرحبة تتخذ الشكل الطولي وذلك يعود لطبيعة تضاريس المنطقة الجبلية والذي يعيق التوسع الافقي للمساكن وهذا ينطبق على جميع المناطق الجبلية في السلطنة مثل ابتي في مسقط. وتبلغ مساحة المساكن الاجتماعية بحي الرحبة (600-700 م<sup>2</sup>) لكل مسكن وقد تم بناء هذه المساكن الاجتماعية ضمن مجمع سكني يضم كل مجمع عدد متفاوت من المنازل ما بين (2-4) منزل. ويمكن ملاحظة الترابط التصميمي لعناصر بين الوحدات السكنية متجانس ومناسب لشكل البلوكات السكنية كما تم مراعاة جانب الخصوصية و الترابط بين الاسر، فتم تسكين الاسر ذات الروابط العائلية في بلوك واحد.

#### 4.3 توافر الخدمات الاساسية والبنية التحتية

تم توصيل منطقة حي الرحبة بشوارع مرصوف يعمل على تحديد مداخل ومخارج الوحدات السكنية بشكل مباشر الشكل (8) كما انه يربط منطقة حي الرحبة من اتجاهين بالمناطق المحيطة بها وتم تزويد الشارع بأعمدة انارة.



الشكل (8): الشوارع المؤدية لحي الرحبة في نزوى

وبالنظر لدرجة الامان في تخطيط وتصميم هذا الشارع في هذه الاحياء السكنية نجد انه لم يؤخذ في الحسبان عامل الامان خصوصا للأطفال المستخدمين للشارع في اللعب او التنقل ويعود ذلك لانعدام وجود اي تصميم لأرصفت وممرات المشاة التي قد تخدم فئة ذوي الاحتياجات الخاصة. وبالنسبة للخدمات فانه تم تزويد الوحدات السكنية بمسجدين الشكل (25) كل مسجد بجانبه مجلس عام صغير تبلغ مساحته حوالي (150-200 م<sup>2</sup>) لا يؤدي الغرض في المناسبات الاجتماعية؛ لهذا قام الاهالي ببناء قاعة مكيفة أكبر تبلغ مساحتها حوالي (300-400 م<sup>2</sup>) لمناسباتهم الاجتماعية. كما تم افتتاح محطة بترول توفر خدمات بسيطة مثل مغسلة،

سوبر ماركت ومقهى على مسافة مناسبة تمكن السكان من الوصول اليها أما بالنسبة لتوزيع الخدمات الاخرى كالمدارس، المجمعات الصحية والمحلات التجارية فإنها تقع على مسافة ليست بالبعيدة اذ انها تقع في نطاق المعقول ويسهل الوصول اليها بالموصلات في وقت لا يتجاوز الـ 20 دقيقة تقريبا بمسافة (14 كم) بالطريق العام، رغم أن الازاحة بين المنطقتين لا تتجاوز (7 كم)، ولكن صعوبة التضاريس تحكمت في شق الطريق لهذا تضاعفت المسافة. وكذلك المقبرة موجودة على مسافة قريبة من المساكن الاجتماعية، ويفتقر المستفيدين من المساكن الاجتماعية بحي الرحبة من وجود مدرسة قران . وتبين من خلال الملاحظة الميدانية وجود قصور في الاهتمام بتشجير المساحات في منطقة حي الرحبة، وعدم وجود حديقة عامة.

اما بالنسبة لتصريف المياه السطحية فقد تم بناء وتشيد عدد من المساكن الاجتماعية على مستوى منخفض وبعضها تم بناءها في مستوى محاذ للجبل او تحت الجبل مباشرة مواجهه بشكل مباشر لمنطقة جريان الاودية والشعاب ومع سوء شبكات تصريف المياه ادى لتحول افنية المنازل الى برك مياه تتجمع فيها مياه الامطار عند جريان الاودية، حيث شكل موقع بناء هذه المساكن عائق عن مرور مياه الاودية الى شبكات التصريف الطبيعية مما تسبب في تدهور البيوت وطمرها اثناء جريان الاودية. وكذلك ظهور مشكلة عدم انتظام عمل مشروع الصرف الصحي مع بداية تسكين الاهالي الذي كانت تنبعث منه روائح كريهة ولا تناسب فيه المياه بشكل طبيعي حسب شكاوي أهالي المنطقة، رغم وجود محطتين للصرف الصحي لكن لم يتم تفعيلها بشكل سليم في السنوات الاولى من تسكينهم. كما تم تزويد المنطقة بشبكات مياه حكومية ( يتم دفع مبالغ لكل جالون مياه) اي تم تسهيل امكانية الوصول للمياه للمستفيدين من المساكن الاجتماعية. كما يتوفر حاويات لجمع النفايات من قبل وزارة البلديات الاقليمية ويتم تفرغها بشكل مستمر.

اما من الناحية الهيكلية فعلى الرغم من سيادة تشكيلات بنائية حديثة تعتمد على مواد مستوردة ذات جودة عالية لكن لازالت هناك مواد تقليدية رديئة الجودة يتم استخدامها بشكل كبير في بعض الوحدات السكنية المخططة للإسكان الاجتماعي نظرا لرخص ثمنها وسهولة الحصول عليها حيث ظهرت مشكلات في البناء الهيكلي للمبنى بسبب استخدام هذه المواد اوضحت دراسة اجراها (المعمري، 2011م) أن البيوت أقيمت بدون أعمدة خرسانية كالتي يتم إنشاؤها عادة في الزوايا وترتبط بالقاعدة الحديدية - الاسمنتية وترتفع إلى السقف، وايضا مشكلات في الطلاء الداخلي الذي أخذ يتساقط مع اللمس وقام المواطنون باستبداله على نفقتهم وكذلك الأدوات الصحية والكهربائية التي كلما تكرر عطلها استبدلت من قبل المستفيدين " حيث تظهر ملامح سوء مواد البناء حتى في الجدران الخارجية للمنازل مسببة تشوه لواجهات المنازل والمظهر العام للمساكن. وعند التطرق للسلوك الاجتماعي لسكان هذه المساكن علينا ان لا نغفل ان اصول السكان من مناطق جبلية فهم يميلون الى نمط الحياة التقليدية المعتمدة على الرعي والزراعة فهم أصحاب ثروة حيوانية ويعتمد أغلبهم عليها في رزقهم فعلى الرغم من الفوائد التي تمتعوا بها عند انتقالهم لمنطقة حي الرحبة من سهولة الوصول للخدمات وتحسن ظروف المعيشة الا انهم يفتقدوا نمط اساسي في معيشتهم وهو تربية الماشية ويرون انه من الصعب نقل الماشية التي بقيت في مروح (والتي قامت الحكومة ببناء حظائر كبيرة فيها يصل عددها الى 8 حظائر) إلى حي الرحبة الذي لا يتوفر فيه مرعى ومكان للماشية حيث قام الأهالي أنفسهم ببناء حظائر بسيطة.

##### 5- تقييم ومناقشة وضع المساكن الاجتماعية في منطقتي الدراسة

وضع الباحثين بعض المحددات من أجل استخدامها في تقييم المساكن الاجتماعية وقد تم استخدام طريقة التقييم بمسح آراء وادراكات السكان وتفضيلاتهم عن طريق المقابلات الشخصية والملاحظة بالمشاركة نظرا لانسجامها مع مقاصد هذه الدراسة التي اعتمدت على اختيار منطقتين من سلطنة عمان تم تنفيذ مشروع الوحدات السكنية فيها هما: منطقة الخوض بولاية السيب ومنطقة حي الرحبة بولاية نزوى. الجدول التالي جدول رقم (1) يوضح مجموعة من عناصر التقييم التي اعتمدها الباحثين في هذه الدراسة الانف ذكرها في الاطار النظري بالتفصيل، وفيما يلي تحليل ومناقشة للعناصر التخطيطية والتصميمية التي سبق الإشارة اليها:

الجدول رقم (1): مرتكزات تقييم منطقتي الدراسة

المناطق الخضراء والتشجير	الطرق والشوارع	الخدمات	تصميم الوحدات السكنية
حديقة عامة	المساحة المناسبة	مسافة المدارس رياض الأطفال	مساحة المنزل والفناء
تشجير الشوارع	درجة الامان	مسافة المركز الصحي	مساحة الغرف
الوظيفة الجمالية	الانارة	الصرف الصحي	جودة البناء
الوظيفة الاجتماعية	الجودة التصميمية	جمع النفايات	الخصوصية

المصدر: الدراسة الميدانية للباحثين، 2019م

### أولاً: تصميم الوحدات السكنية

يجب مراعاة المتطلبات الوظيفية عند تصميم اي وحدة سكنية وذلك تماشياً مع رغبة السكان ووفق اسلوب حياتهم المتبع ونلاحظ من التقييم انه يوجد تباين في تخطيط وتصميم الوحدات السكنية للمساكن الاجتماعية بين منطقتي الدراسة، ويجب التوقف عند بعض الامور المهمة مثل مساحة الغرف، مساحة الفناء الداخلي، المواد المستخدمة في البناء وكذلك الخصوصية. ومن خلال مقارنة المخططات السكنية للمساكن الاجتماعية في شعبية الخوض وحى الرحبة تبين وجود اختلاف في مساحة المنازل، نجد ان مساحة المنازل في حي الرحبة تبلغ تقريبا (600) م<sup>2</sup>، اما مساحة المساكن الاجتماعية في الخوض تبلغ (400) م<sup>2</sup>، ويمكنهم مطالبة التمديد حسب شروط وزارة الاسكان، وقد عبر المستفيدين في كلا المنطقتين عن مدى رضاهم عن المساحة الكلية للمنازل، والتي تدعم توسع مساحة البناء عند الحاجة. أما بالنسبة لمساحة الغرف نلاحظ ضيق مساحة الغرف مقارنة بمساحة المنزل رغم اعتمادها على عدد الافراد الا أنها تحتاج لتوسعه لتشمل التأثيث ومساحة كافية للراحة من اجل سلامة الافراد والاطفال.

عند التطرق لجودة المواد المستخدمة في البناء والادوات الصحية، والكهربائية نلاحظ رداءة المواد المستخدمة في كلا منطقتي الدراسة، حيث عبر اهالي حي الرحبة عن استيائهم من الجودة الرديئة للمواد الصحية والكهربائية مما دعت الحاجة لاستبدالها وبالتالي زيادة العبء عليهم، وكذلك رداءة مواد البناء التي تسببت في ظهور تشققات، وتسرب لمياه الامطار من اسقف المنازل والتي كلفت اصحابها مبالغ هائلة وصلت الى 1000 ريال عماني حسب تصريحات الاهالي لصيانتها. وعند النظر لدرجة الخصوصية فكلا منطقتي الدراسة لا تتوفر فيهما مساحة بين المنزل والآخر في كل بلوك سكني، ولكن هذه النقطة لم تشكل اي اشكالية عند السكان من حيث قرب المنازل من بعضهم لوجود صلة قرابة بينهم، وبحكم عادات الجوار للمجتمع العماني. الجدول رقم (2) ادناه يلخص مقارنة تصميم الوحدات السكنية بين منطقتي الدراسة.

الجدول رقم (2): مقارنة تصميم الوحدات السكنية بين منطقتي الدراسة

المساكن الاجتماعية في الخوض	المساكن الاجتماعية في حي الرحبة (نزوى)	وجه المقارنة
400 م <sup>2</sup>	600 م <sup>2</sup>	مساحة المنزل
كبيرة (مناسبة)	كبيرة (مناسبة)	مساحة الفناء الداخلي
ضعيف	ضعيف	الخصوصية
رديئة	رديئة	جودة مواد البناء

المصدر: الدراسة الميدانية للباحثين، 2019م

### ثانياً: مستوى الخدمات

عند تقييم مستوى الخدمات في منطقتي الدراسة يجب الاخذ في الحسبان قرب وبعد الخدمات وتوزيعها وهي أن تكون يومية وفي نطاق معقول يسهل الوصول اليها مشياً على الاقدام أو بالسيارة. وقد شمل التقييم الخدمات التعليمية والصحية المتمثلة في مسافة رياض الأطفال والمدارس والمركز الصحي، وكذلك المحلات التجارية، والشوارع وانارتها، الصرف الصحي وجمع النفايات.

نلاحظ ان توفر الخدمات مرتبط بموقع المساكن الاجتماعية وقربها وبعدها من مركز الولاية، حيث تقع المساكن الاجتماعية في الخوض في قلب المنطقة التجارية مما يسهل وصول الافراد للخدمات، كما أنها تقع في ولاية السيب أحد أهم مراكز محافظة مسقط النشطة اقتصاديا، فتتوفر فيها المدارس، مركز السيب الصحي والمحلات التجارية، بالإضافة الى وجود شبكة طرق جيدة ومرصوفة ومزودة بالإنارة، وكذلك تحتوي على شبكة صرف صحي جيدة، وحاويات مناسبة لجمع النفايات. أما بالنسبة لحي الرحبة في ولاية نزوى التي تبعد عن مركز الولاية حوالي 20 دقيقة. وتقع الخدمات (المدارس، المركز الصحي، رياض الاطفال) على نطاق مناسب يسهل الوصول اليه، بالإضافة الى امكانية الوصول لمياه الشرب بسهولة حيث تتوفر عدادات مياه موصلة لكل بيت من ابار حكومية، وشبكات الصرف الصحي تعمل بصورة جيدة، وبالنظر الي الشوارع نلاحظ وجود شوارع مرصوفة ومزودة بالانارة ولكنها تفتقر لدرجة الامان الذي يجب توفيره عند اي تخطيط سكني والذي يتحقق بوجود طرق مشاه مريحة وتخدم فئة ذوي الاحتياجات الخاصة بالإضافة الى ان هذه الشوارع تفتقد لوجود المظلات التي تعتبر عنصر ضروري يجب توفيره للمستعملين. الجدول رقم (3) ادناه يلخص مقارنة تقييم الخدمات في منطقتي الدراسة

الجدول رقم (3): مقارنة مستوى الخدمات بين منطقتي الدراسة

وجه المقارنة	المساكن الاجتماعية في الخوض	المساكن الاجتماعية في حي الرحبة (نزوى)
الخدمات (مدارس، رياض اطفال، مركز صحي)	قريبة (على بعد امتار من مركز الولاية)	قريبة (تبعد عشرين دقيقة عن مركز الولاية)
امكانية الوصول لمياه الشرب	متوفرة مياه حكومية	متوفرة مياه حكومية
الصرف الصحي	متوفر ويعمل بشكل جيد	متوفر يعمل بشكل جيد
الشوارع	متوفرة، مرصوفة و مزودة بالإنارة	متوفرة، مرصوفة و مزودة بالإنارة

المصدر: الدراسة الميدانية للباحثات، 2019م

### ثالثا: التشجير والوظائف الأخرى

يعتبر التشجير والمناطق الخضراء عناصر بالغة الاهمية في اي بيئة سكنية لما تؤديه من وظائف تتعلق بالسلوك الاجتماعي اذ توفر اماكن للترفيه والتنزه وبيئة اجتماعية يلتقي فيها الافراد في اوقات الفراغ تمكنهم من التفاعل الاجتماعي وتكوين صداقات جديدة مع المقيمين الآخرين وبالتالي يمكن تحسين علاقاتهم الشخصية، ولما لها من أثر فعال في تحسين الصحة البدنية فضلا عن الوظائف الأخرى البيئية والايكولوجية والجمالية التي تعمل على توفير الظلال في مسارات الحركة والحيز العمراني. ومن خلال الملاحظة الميدانية تبين وجود قصور في الاهتمام بتشجير الشوارع والمساحات بمنطقتي الدراسة وعدم وجود حديقة عامة في منطقة حي الرحبة رغم تعبیر المستفيدين بأهمية توافرها لما تشكله من اهمية بالغة في الترابط، والتفاعل الاجتماعي، وكذلك بيئة مناسبة للأطفال. الجدول ادناه يخلص يقيم مستوى التشجير في منطقتي الدراسة. الجدول رقم (4) ادناه يوضح ملخص لمقارنة تقييم التشجير والوظيفة الجمالية بين منطقتي الدراسة.

الجدول رقم (4): مقارنة التشجير والوظيفة الجمالية بين منطقتي الدراسة

وجه المقارنة	المساكن الاجتماعية في الخوض	المساكن الاجتماعية في حي الرحبة(نزوى)
حديقة عامة	متوفر	غير متوفر
تشجير الشوارع	غير متوفر	غير متوفر
الوظيفة الجمالية	ضعيفة	ضعيفة

المصدر: الدراسة الميدانية للباحثين، 2019م

## 6- النتائج والتوصيات

خرجت الدراسة بنتائج تستدعي ضرورة مراعاة عدة امور من اجل الوصول الى بيئة مناسبة للإسكان الاجتماعي وقد تم حصرها في العناصر التالية وهي:

- وجوب دراسة جميع العوامل المؤثرة في تخطيط المساكن الاجتماعية
- ضرورة ربط مخططات الاسكان الاجتماعية لتتلاءم مع السلوك الاجتماعي للأفراد.
- تسريع عملية بناء الوحدات السكنية وتسهيل اجراءات تقديم الطلب
- تكليف لجان مختصة تجمع بين ممارسي مهنة التخطيط العمراني والمستفيدين لتقييم واقع الحال في المشاريع الاسكانية المنجزة بعد فترة محددة من تنفيذها للخروج بملاحظات وتوصيات لتفادي الجوانب السلبية.
- اتخاذ الاستدامة اسلوبا وتوجها في تنفيذ مشروعات الاسكان الاجتماعي.

وبالاستدلال من مخرجات الزيارات الميدانية يمكن الاقرار بوجود قصور في الاداء الوظيفي للمساكن الاجتماعية، والدليل ما تم الخروج به من نتائج اعتمدت على مشاهدات الباحثين المسجلة بمنطقتي الدراسة (الخوض، حي الرحبة) وهذه النتائج تتلخص بما يلي:

- عدم كفاءة المواد المستخدمة في بناء المساكن الاجتماعية وكذلك المواد الصحية والكهربائية.
- عدم كفاية المساكن الاجتماعية من حيث مساحة الغرف وكذلك مرفقاتها.
- وجود تقصير في الاهتمام بالتشجير والجوانب الجمالية واماكن لعب الاطفال.
- ضعف ملائمة التخطيط للمساكن الاجتماعية لتتلاءم مع توجهات السكان.
- سوء اختيار مناطق بناء مخططات الاسكان الاجتماعي في بعض مناطق السلطنة.

والنتائج والعناصر الانفة الذكر هي جوانب لا جدال في ارتباطها وتأثيرها المباشر على السلوك الاجتماعي. حيث ان دراسة المساكن الاجتماعية من الناحية التخطيطية والاقتصادية ادى الى توضيح وبيان تأثيرها على العديد من السلوكيات سواء السلبية او الايجابية على حد سواء. لهذا سعت هذه الدراسة من خلال دراسة وتحليل وتقييم المساكن الاجتماعية بناء على عدة مرتكزات تم وضعها من قبل الباحثين بالإضافة الى ربط تخطيط المساكن بالسلوك الاجتماعي في المساكن الاجتماعية بالخوض وحي الرحبة بنزوى.

### وتوصي الدراسة بما يلي:

- متابعة ومراقبة تنفيذ مشاريع الوحدات السكنية من قبل المختصين والتدقيق على جودة المواد المستخدمة.
- توفير مساحة مناسبة للغرف لتشمل التأثيث ومساحة كافية للراحة من اجل سلامة الافراد والاطفال.
- الاهتمام بالجوانب الجمالية والتشجير وتوفير بيئة مناسبة لترفيه الاطفال (حديقة عامة).
- تشديد عملية المراقبة الامنية للممنوعات في المساكن الاجتماعية في الخوض مع توفير فرق تطوعية لتوعية السكان وتنقيفهم بمخاطر المخدرات ولتحسين السلوكيات العامة.
- توفير حضائر للماشية في منطقة حي الرحبة لمراعاة نمط حياة السكان الجبلية.

## المصادر والمراجع:

### أولاً المراجع العربية

- الزوكة، محمد خميس (2002): مفهوم التخطيط وأبعاده، جامعة القاهرة، ط1.
- المختار، بلقاسم (2014). التحولات الحديثة للنسيج الحضري الاجتماعي في مدينة مسقط، مجلة الآداب و العلوم الاجتماعية، المجلد(2)، العدد(5)، جامعة السلطان قابوس، 2014.
- المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، (2017)، الكتاب الإحصائي السنوي، مسقط، سلطنة عمان.
- المركز الوطني للإحصاء والمعلومات، مشروع التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، 2010، بيانات ومؤشرات مختارة من نتائج التعدادات العامة للسكان والمساكن والمنشآت (1993-2003-2010)، مسقط، سلطنة عمان.
- المعمري، خالد (2011). الفساد مر من هنا المساكن الاجتماعية في حي الرحبة''، جريدة عمان، العدد 22
- عبد المقصود، صلاح: نظريات في علم التخطيط، دار البيضاء للنشر، 1992.
- الديب، ح. أ. (1997). المستوطنات الريفية في إقليم الباطنة - سلطنة عمان: دراسة في جغرافية العمران الريفي. رسائل جغرافية - الكويت، الرسالة 207، 3 - 115.
- الدليمي، خلف (2002). التخطيط الحضري أسس ومفاهيم. الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن. ص (89-92).
- الناجم، علي. (2008). التحولات العمرانية في الأحياء السكنية، الطبعة 1، 232 صفحة، دار الكفاح للنشر والتوزيع، الدمام ن المملكة العربية السعودية.
- الناصري، نوره (2016). برامج الإسكان الاجتماعي في السلطنة وتقييم فعاليتها سياساتها في تحقيق أهدافها. المجلة الدولية للتخطيط والتنمية المستدامة، 3 (2)، 26-38.

### ثانياً المراجع الأجنبية

- [Kristof Heylen](#), and [Marietta Haffner](#). (2006). A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries. [Journal of Housing and the Built Environment](#) 28(3) DOI: [10.1007/s10901-012-9325-2](#)
- [Kristof Heylen](#),. (2006). Residential Environments and People Livability in social housing in Flanders ENHR conference,"Housing in an expanding Europe:theory, policy, participation and implementation", Ljubljana, Slovenia, 2 - 5 July 2006.
- Scanlon, Kathleen and Whitehead, Christine M. E., eds. (2008). Social housing in Europe II: a review of policies and outcomes. LSE London, London School of Economics and Political Science, London. ISBN 9780853283133

### المواقع الإلكترونية:

European Social Housing Observatory-Housing Europe, (2013): Financing of Social Housing in 6 European countries:

- <http://www.housingeurope.eu/page-91/the-observatory>

سلطنة عمان - وزارة الإسكان  
- المساكن الاجتماعية:

- <https://eservices.housing.gov.om/arb/Pages/SocHousingServices.aspx>