وبه نستعين

# مشروع فزعه

## المنظور الشامل للارتقاء بالنهضه العمرانيهوالحلول المطلوبه للقضيه الاسكانيه بدولة الكويت


**إعداد وتقديم**

**مهندس صباح ناصر سعود الصباح**



**تاريخ الاعداد** 23/12/2013

**تاريخ العرض** 20/01/2014

منزل

انه لمن دواعي سروري ان أُمْنح الفرصه كمواطن لتقديم تصور شامل جديد للارتقاء بكل ماهو معني بالنهضه العمرانيه بالدوله والتركيز علي حل القضيه الاسكانيه نهائيا ، معتمدا على خبرتي الطويله بهذا المجال، ومنطلقا من بعض الاطروحات التي تقدم بها الاخوه والاخوات الافاضل .

وما سآقوم به من اطروحات تعتمد اعتمادا كليا علي تعاون السلطتين ، مع تسخير جميع الخبرات المحليه والخارجيه عن طريق الاستفاده من جميع امكانيات الدولة ، وتشجيع العناصر الكويتيه المتخصصه والحديثة التخرج ، والارتقاء بأعمال شركات المقاولات ومواد البناء والتجهيزات الكويتيه عن طريق البنوك والمؤسسات المالية المحلية والخارجية ، ومشاركة الشركات العقارية والمكاتب الهندسية الكويتية .

# العناصر الرئيسيه :

من أجل إيجاد الحلول المناسبه التي تساهم بتعديل مفاهيم العمل الحكومي الخاص بالأمور الهندسية والفنية والقضاء على معضلة تراكم الطلبات الإسكانية ، يتوجب إجراء التالي :

1. تطوير العمل بالتنظيمات الحكوميه الحاليه .
2. الاستعانه بالهيئات والمكاتب الكويتية العاملة بالخارج .
3. تطوير دور بنك الإئتمان الكويتي .
4. اصدار قرارات جديده تُؤمن السكن والبدل المناسب للمواطنين .
5. تعديل القوانين المعنيه بالاسكان .
6. تفعيل دور المحافظ بالمحافظات .

1

# تطوير العمل بالتنظيمات الحكومية الحالية

مما لاشك فيه ان توزيع الجهود الهندسيه بعدة جهات معنيه بالإنشاءات وخدماتها لمساحه محدوده كدولة الكويت (وان كانت لها نجاحات سابقه) لهو تشتيت للجهات المختصه بالبناء والتشييد والصيانه والادامه والخدمات وشئون التعاقد .

الامر الذي يدعونا الي اعادة التفكير لإيجاد تنظيمات جديده لتوحيد الجهود المتوفره للاستفاده من الخبرات المتراكمه للشباب الكويتي العامل لدي الجهات ذات الصبغه الهندسيه والفنيه عن طريق دمجهم تحت مسؤول واحد ( مجلس ادارة ) لثلاثة قطاعات للاستفاده من شتي مخرجات الجامعه والمعاهد .

وزير الدوله للشئون الهندسيه

وزير الدوله لشئون الخدمات

وزير الدوله لشئون التعاقد

# وزير الدوله للشئون الهندسيه

وتتبعه الهيئات التاليه :

1. الهيئه العامه للبلديات
2. الهيئه العامه للاشغال
3. الهيئه العامه للاسكان
4. الهيئه العامه لتراخيص البناء

## 1 الهيئه العامه للبلديات

وهي هيئه معنيه بشئون البلديه وتعمل بالمحافظات السته بالاضافه الي دورها الجديد (القديم) بتحديد الاراض وتقسيمها كقسائم للتوزيع علي المواطنين بعد اتمام البنيه التحتيه عن طريقهم مباشره ويتم التخصيص بعد استكمال التقسيم عن طريق المؤسسه العامه للاسكان ، وتخصم نسبه استفادة المواطنين من الطلبات الاجماليه للاسكان ، مع توفير الامكانيات والحوافز اللازمه.

## 2 الهيئه العامه للاشغال

يعاد تنظيماتها بالكامل حيث ستعمل بمراكز عمل بالمحافظات السته ، وايضا يعاد تكليفها بعدة مناطق مخصصه للاسكان بحيث تقوم بآعمال البنيه التحتيه ثم المنازل بمختلف انواعها والقسائم ويتم توزيعها علي مستحقيها عن طريق المؤسسه العامه للاسكان ويخصم عددها من الاجمالي العام ، مع توفير الامكانيات والحوافز اللازمه .

## 3 الهيئه العامه للاسكان

يعاد النظر بتشكيلاتها بحيث تعمل بنظام مراكز العمل بالمحافظات السته ويتم تقسيم العاملين بها حاليا علي هذه المراكز السته (يتم ترحيل المراكز التي لايتواجد بها مشاريع اسكانية الى مناطق أخرى) وتقوم بنفس واجباتها الحاليه ولكن بطاقه انتاجيه اكبر، مع توفير الامكانيات والحوافز اللازمه.

## 4 الهيئه العامه لتراخيص البناء (هيئة مُستحدثه)

وهي تجمع كل الادارات المعنيه بكل وزارات الدوله

والمختصه بآصدار تراخيص البناء بمختلف انواعها

سواء للافراد او الشركات ، وتعمل بالمحافظات السته

# وزير الدوله لشئون الخدمات

وتتبعه الهيئات التاليه

1. هيئة الكهرباء والماء
2. هيئه المواصلات

## 1 هيئة الكهرباء والماء

هي وزارة الكهرباء والماء حالياً، ويتم إعادة تشكيلها لتعمل كمراكز عمل بالمحافظات الستة لجميع اعمال الكهرباء والماء والطاقات البديلة، ويتم توزيع العاملين بها علي هذه المراكز، ويتم تخصيص مركز خاص لانشاء وتشييد محطات الكهرباء الرئيسيه والفرعيه وخدماتها، والتنسيق مع الجهات الخارجيه التي تنفذ مشاريع مشابهه، مع توفير الامكانيات والحوافز اللازمه.

## 2 هيئة المواصلات

وهي بنفس أعمال وتخصص وزارة المواصلات حالياً

وتعمل بالستة محافظات

### مؤسسة النقل

وهي تضم الطيران المدني والموانئ والجمارك

والنقل البري والبحري بمختلف انواعه

1

# وزير الدوله لشئون التعاقد (منصب مُستحدث)

ويتبعه التالي

# لجنة المناقصات المركزيه
# ادارة الفتوى والتشريع
# الرقابه المسبقه لديوان المحاسبه (تحتاج اتفاق)

تسهيل عمل الوزارات والهيئات ومراكز العمل والشركات والمواطنين بمراجعة مكان واحد لجميع مايختص بالجهات الرقابيه

# ملاحظات

1. يُشكل مجلس ادارة لكل قطاع من القطاعات التى جاء ذكرها أعلاه ، ويكون الوزير المعني رئيساً له وعضوية رؤساء الهيئات ومدراء المناطق بالمحافظات .
2. لكل قطاع ديوان يشمل الشئون الاداريه والماليه والقانونيه والحاسب الالي.
3. لكل هيئه ومدير بالمحافظة صلاحيات كامله ممنوحه من قبل مجلس الادارة.
4. التقليل من دورة الجهات الرقابية (وزير الدولة لشئون التعاقد)
5. جميع الهيئات تقدم خدماتها للمواطنيين عن طريق المحافظات
6. جميع الخدمات للمحافظات تتم عن طريق مجمعات مراكز خدمة

2

# الاستعانه بالهيئات والمكاتب الكويتية العاملة بالخارج

## سيتم الإستعانه بالهيئة العامة للاستثمار والصندوق الكويتي للتنمية للقيام بالتالي :

1. المشاركه بتصاميم المناطق والبيوت
2. القيام ببناء البنيه التحتيه
3. بناء المنازل بمختلف انواعها
4. بناء محطات الكهرباء وتنقية المياه
5. بناء محطات مصافي البترول

## ملاحظة :

1. سيتم التعاقد مباشرة مع الشركات والمؤسسات العالمية لتنفيذ جميع الأعمال بالاستعانة بالمقاولين المحليين.
2. يتم الإستفادة بالخبرات الكويتية المتواجدة بهذه المكاتب للإشراف على الأعمال.
3. يتم تدريب الأطقم الكويتية الجديدة.
4. سيتم التعاقد بدون الوكلاء المحليين.
5. سيتم إستغلال المدخرات الكويتية بهذه المكاتب.

3

# تطوير دور بنك الإئتمان الكويتي

وينقسم دور البنك الي التالي :

أولا: اعادة دوره السابق بالمشاركه بعملية تخصيص القسائم وبناء البنيه التحتيه وبناء البيوت وتسليمها لمؤسسه الاسكان للتوزيع.

ثانيا : تطبيق سياسة الدعم الحكومي للمواطنين.

ثالثا : تقديم القروض المُيسره للمواطنين لبناء منازلهم وإجراء التعديلات والصيانة اللازمة.

رابعا: الاشراف على صرف بدل الايجار وغيرها من خدمات للمواطنين.

4

# اصدار قرارات جديده
# تُؤمن السكن
# والبدل المناسب للمواطنين

من الامور التي تساعد المواطنين علي تخطي فترات الانتظار الطويله والاضطرار الي دفع مبالغ باهظه نظير غلاء أسعار العقارات وايجارات الشقق والمنازل يتوجب النظر بالبدائل التالية :

1. رفع قيمة بدل الايجار الي مالايقل عن 500 دينار شهريا ، على ان تعتبر المبالغ التي تجاوزت ماهو معمول به الآن كقرض يسدد فيما بعد .
2. إعادة النظر بأنظمة الرهن العقارى ، ودراسة رفع سقف القرض الإسكاني الى 200 ألف دينار .
3. زيادة دعم مواد البناء .
4. تحرير اراضي الدوله .
5. تطبيق القانون علي ملاك الاراضي الغير مُستغله .
6. تطوير نظام العمارات السكنية لكل منطقة بحيث يتم تخصيصها بصورة مؤقتة للمواطنين الى حين استحقاق طلبهم .
7. استملاك العمارات الخاصه ، على ان تُستغل لإسكان الكويتيين بالوقت الحاضر وموظفي الدولة الغير كويتيين بوقت لاحق .

5

# تعديل القوانين
# المعنيه بالاسكان

الحرص الزائد الذي أدى الى اصدار قوانين لم تكن تُحاكي الواقع الذى كان بحاجة الى قوانين تُطور بأداء العاملين وتضع الأطر الصحيحه لإنجازات أفضل .

من اهم عناصر نجاح التصور هو إلغاء او تجميد جميع القوانين المعنيه بالاسكان ومايتبعها من اجراءات ، مما يفسح المجال للقطاعات المختلفه بالمشاركه ودعم خطة التنفيذ .

6

# تفعيل دور المحافظ بالمحافظات

**Perfect timing . . .**

من أهم عناصر نجاح هذا المنظور هو تفعيل دور المحافظ وإعطائه الصلاحيات اللازمة على ممارسة صلاحيته حسب المرسوم الصادر بذلك الشأن.

حيث ان هذا الأمر سيساهم على إيجاد الحلول المناسبه والمباشره لتقديم خدمات أفضل للمواطنين وذلك عن طريق إنشاء مجمعات مراكز الخدمة التي تشمل جميع خدمات الدولة بكل محافظه من المحافظات السته.

# الجهات المعنية بمعالجة القضية الإسكانية

الاسكان / الآشغان / البلدية / بنك الإئتمان / هيئة الاستشمار / الصندوق الكويتي

| الجهات المعنية بالتنفيذ | عدد الفرق | وحدة سكنية | قسيمة | التمويل |
|---|---|---|---|---|
| الهيئة العامة للإسكان | 6 | 8000 | 2000 | بنوك محليه/حكومي |
| الجهات المعنية بالتنفيذ | 3 | 1500 | 1500 | بنوك محليه/حكومي |
| الجهات المعنية بالتنفيذ | 2 | -- | 2000 | بنوك محليه/حكومي |
| الجهات المعنية بالتنفيذ | 1 | 1500 | 1500 | حكومي |
| الجهات المعنية بالتنفيذ | 1 | 1500 | 1500 | ذاتي/بنوك خارجيه |
| الجهات المعنية بالتنفيذ | 1 | 1500 | 1500 | ذاتي/بنوك خارجيه |
| **المجموع** | 14 | 14000 | 10000 | |

المجموع العام ( سنوياً ) ---------- 24000 الف وحدة سكنيه وقسيمه

إجمالي مايتم تنفيذه تنفيذه ب 7 سنوات : 168000 = 7 X 24000

هذا غير الشقق والمباني الاستثماريه والتجاريه والخدمات الأخرى

يستلزم مدة سنتان لإنجاز البُنية التحتية لجميع المواقع

# الإجمالي التقديري للطلبات الإسكانية المتوقعة بعد 7 سنوات(بما في ذلك الطلبات السنوية المُستجدة)

| | |
|---|---|
| إجمالي عدد الطلبات المتراكمة حالياً | 109000 |
| إجمالي عدد الزيادات السنوية | 9000 |
| إجمالي عدد الزيادات بعد سبعة سنوات | 9000 X 7 سنوات = 63000 |
| الإجمالي العام بعد سبعة سنوات | 63000 + 109000 = 172000 |

تستمر الهيئة العامة للإسكان بتوفير المساكن والقسائم ( 6000 ) لسنتان متتاليتين الى حين إستكمال البنية التحتية لجميع القسائم .

مجموع الطلبات بعد ٧ سنوات: 172000 - 6000 = 166000

القدرة الإنتاجية السنوية التقديرية (وحدة سكنية وقسيمة) 24000

الإجمالي مايتم تنفيذه بسبعة سنوات : 24000 X 7 سنوات = 168000

# التكلفة التقديرية لمشروع فزعه

| | |
|---|---|
| التكلفة التقديرية للوحدات السكنية | 8.7 بليون دينار |
| التكلفة التقديرية للقسائم السكنية | 4.1 بليون دينار |
| المجموع | 12.8 بليون دينار |

يضاف الى المبلغ تكاليف أخرى مثل الرواتب والمكافآت وتكاليف البيوت الاستشارية والاشراف على الأعمال وتكاليف المساحة .

(التكلفة لاتشمل محطات الكهرباء ومحطات تكرير البترول)

الإجمالي التقديري 10 بليون دينار

# الامور التي يساهم هذا المنظور بحلها بالاضافه الي قضية الاسكان

1. مكان واحد لاستخراج رخصة بناء ( الهيئة العامة لتراخيص البناء ) .
2. مكان واحد لمراجعة الجهات الرقابيه ( وزير الدولة لشئون التعاقد ) .
3. سيتم إنشاء ١٤ فرقة رئيسيه لانجاز الخطه .
4. سيفتح المجال علي مصراعيه لاستقطاب الخريجين الجدد بكل تخصصاتهم ، نتيجة اتساع مجال الاعمال عن طريق الدوله او الشركات
5. مراجعات المواطنين لمصالحهم مع الجهات الحكوميه سيكون بمجمعات مراكز خدمه بالمحافظات ، مما سوف يساهم بحل أزمة المرور .
6. مشاركه فعاله للبنوك المحليه عن طريق التمويلات بمختلف انواعها .
7. مشاركه فعاله لبنك الائتمان الكويتي عن طريق زيادة دعم المواطنين .
8. انعاش سوق المقاولات والمواد الانشائيه ومكملاتها .
9. تفعيل الأعمال بالمكاتب الهندسية الكويتية .

11 الإستعانة بالشركات العقارية الكويتية بالتعاون مع بنك الإئتمان الكويتي .

12 منح المرأه الكويتيه والمطلقات والارامل والغير متزوجات حقوقهم الخاصه بالاسكان

13 الاستعانه بالكفآآت الكويتيه من المتقاعدين القادرين علي العطاء

وبعد سبعة سنوات تعود جميع الجهات الى وظائفها الأساسية ، ويقوم وزير الدوله للشئون الهندسيه ( هيئة الاسكان ) بتأمين وتغطية جميع الطلبات المستجده عند استحقاقها مباشره .

الاقتراح المقدم يُعالج جميع مايتعلق بأمور الإنشاءات بالدولة بوجه العموم ، وتم التركيز على القضية الإسكانية حيث انها تُمثل الأولوية الأساسية للمواطنين .

لإكتمال هذا الاقتراح وجعله قابل للتطبيق، يتطلب الأمر العرض على الجهات المعنية وأصحاب الاختصاص وذوي الخبرة ، وذلك لإستكمال التصور العام لإنجاح الخطة .

أتقدم بالشكر الجزيل الى رئيس وأعضاء مجلس ادارة جمعية المهندسين الكويتية والأخوة والأخوات منظمي الندوه على حسن الضيافة والتنظيم .

الموظفين
الميزانية
الأهداف
مجلس الأمة
المعارضين
القانون
الخوف
انت
احلامك

مهما فعل الآخرون
استمر انت في فعل
الصواب و زراعة
بذور المحبة و الخير

# مشروع للارتقاء فزعه
# المنظور الشامل بالنهضه العمرانيه
# والحلول المطلوبه للقضيه الاسكانيه
# بدولة الكويت