

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية، عمران ومهن المدينة.

فرع: تسيير التقنيات الحضرية.

تخصص: تسيير المدينة.



معهد تسيير التقنيات الحضرية.

قسم تسيير المدينة.

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبة: عيشوبي أسماء

تحت عنوان

تصميم وإنجاز السكن العمومي الإيجاري في المدن

الصحراوية بين القانون و الواقع

- دراسة حالة حي أدريان 1028 مسكن بمدينة تمنراست -

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	د. خضور مالك
مشرفا و مقرا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	د. دحدوح جمال
مناقشا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	د. ساسي فريدة

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





الإهداء



بسم الله الرحمن الرحيم

يقول الله تعالى (..وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون)

* الهي لا يطيب الليل إلا بذكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ولا تطيب اللحظات إلا بشركك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برويتك فالحمد والشكر لك لإتمام هذا العمل بعونك وفضلك واسالك أن تجعله خالصا لوجهك الكريم.
* إليك يا من أحطت بعلوم الثقلين...يا من تفردت بثنية في الشهاداتتين...يا من اعترت بانتسابي إليك وعظيم شرفي بصلاتي عليك...
يا هادي الورى يا من اضات الوجود بطلعتك.....إلى مرشدي و حبيبي صلى الله عليه و سلم محمد المختار.

* إلى الأرض التي رعنتي...إلى وطني الذي هو الحاضر و الماضي...إلى من على ترابه وصلت إلى المعالي.....بلدي الحبيب.
* إلى من أبصر بعينيها ويخفق قلبي بنبضات قلبها...إلى من أرى حزني في عينيها و استشعر فرحي بابتسامتها...إلى من سمت حتى استقرت جنتي تحت قدميها...إلى من خطت بتفانيها حروف الفرح في حياتي.....أمي الغالية حفظها الله.
* إلى من اعترت باسمه و افتخر بذكره...إلى من يرقبني بصمت و يوجهني بإيحاء...إلى من ارفع راسي عاليا في ظله...إلى من كان رفيقي ومن كان دعائه سندي و معيني.....أبي الغالي أمد الله في عمره.
* إلى من كانت دائما مثلي الأعلى في الحياة و علمتي كيف يكون الإنسان بمنتهى العطاء...إلى من كانت الأم الحنون و القلب الدافئ...إلى من تمنيت أن تكون أول شخص أقدم إليها لأرى فرحة نجاحي في عينيها...إلى من عرفت جمالها حين تنثني على كل خطوة أخطوها في طريق العلم...إلى من رحلت و لم تغب عنا يوما إلى روحك الطاهرة جدتي الحبيبة.
* إلى شعبة البيت المضيئة..... جدتي العزيزة حفظك الله.

* إلى من شاركوني حزني وفرحتي وكانوا سند لي في حياة وزرعوا الابتسامة في شفتي إخوتي وأخواتي من كبيرهم إلى صغيرهم
* وإلى أزواج أخواتي؛ وأبنائهم كل باسمه " ريماس اسيل، صونيا خلود، رجاء، اتس، صفا، سامي عبد الله، محمد عبد الله "
* وإلى كل من يحمل لقب **عيشوبي وقيدال** وإلى كل أهلي وأقاربي أينما كانوا وإلى جيراني وأهل بلدي وكل من أعرفه أو يعرفني.
* وإلى كل من ساعدني في انجاز هذا البحث المتواضع من قريب أو بعيد
* إلى الدكتور المؤطر "**احدوح جمال**" الذي أشرف على هذا العمل حتى لحظة تتويجه بالنجاح ولم يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته؛ كما تفضل علينا بوقته ونتمنى ان يجعل الله هذا العمل في ميزان حسناته
* إلى كل رفقاء الدراسة من الابتدائي الى الجامعة. وإلى كل من جمعتني بهم الحياة الجامعية ومد لي يد العون يوما ما؛ وساعدني ولو بكلمة او ابتسامة

* وأخيرا إلى كل من هو في قلبي ونطق به لساني ولم يخطه قلبي فليعزرنني؛ لأنه ليس نسيانا مني ولكن المقام

لا يسعني لذكر الجميع

* إلى كل هؤلاء جميعا أهدي ثمرة هذا الإنجاز. إليك أنت من تقرأ هذه الكلمات

* إلى كل طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية بجامعة المسيلة



عيشوبي اسماء



شكر و عرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

قال الله تعالى: « فأذكروني أذكركم و اشكروا لي ولا تكفرون »

و قال : « و لئن شكرتم لأزيدنكم »

و قال صلى الله عليه و سلم: " و من لم يشكر الناس لم يشكر الله".

الحمد والشكر لله عز و جل

الذي أمدني بالقوة و الصبر و أثار عقلي و ثبت خطاي حتى وصلت إلى

هدفي و أنجزت مذكرة التخرج

فالحمد لله حمدا كثيرا.

اعترافا بالفضل لذويه وعملا بقوله تعالى: " هل جزاء الإحسان إلا الإحسان"

يجب أن أسدي الشكر والتقدير إلى الدكتور المؤطر "دحدوح جمال "

الذي سدد خطاي على طريق البحث بتوجيهاته و نصائحه العلمية

التي لا تقدر ثمن ، حفصك الله وأدامك ذخرا لنا، وللجامعة الجزائرية

وندين بالفضل الى جميع مشايخنا ومعلمينا واساتذتنا من الطور الابتدائي الى الطور

الجامعي وخاصة فضيلة الشيخ الحاج عبد الكريم (أبي) الذي بذل جهده في تحفيظي

للقرآن الكريم وكذا علوم الدين ، أدامه الله لي ذخرا، وجزاه الله عني كريم الجزاء

كما أتقدم بأسمى عبارات التقدير و الاحترام إلى كل من قدم لي المساعدة من

قريب و بعيد لإنجاز هذا العمل.

و أختم كلامي هذا بحمد الله الذي منحني نعمة العلم و البصيرة، و أرجو منه

التوفيق في هذا العمل و في مستقبلي إن شاء الله

عيشو بي أسماء

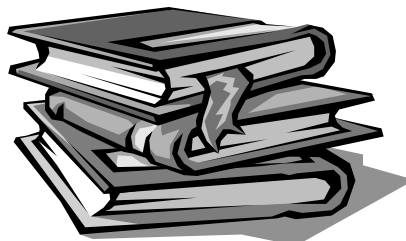
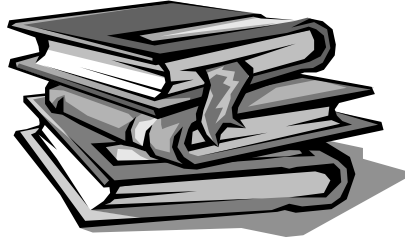
ملخص المذكرة

من اجل تلبية احتياجات السكان للسكن بسبب النمو المتزايد ، جاءت معظم السياسات و البرامج السكنية كحل مستعجل لسد هذا الاحتياج و ذلك عن طريق السكن العمومي الايجاري ، هذا الأخير افتقد الى الجودة و النوعية ولم يراع فيه خصوصيات السكان و الطابع المحلي للمدن الصحراوية ، مما أدى الى إحداث تغييرات من طرف المستفيدين ومن اجل القضاء على هذه التشوهات المحدثة من طرف السكان يستوجب تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 14 - 27 المؤرخ 01 فيفري 2014 على الاحياء السكنية في ولايات الجنوب عند عملية التصميم والانجاز

هذا ما دفعنا لاختيار هذا البحث لأهميته واخترنا له عنوان " تصميم و انجاز السكن العمومي الايجاري في المدن الصحراوية بين القانون والواقع " واخترنا دراسة حي ادريان 1028 مسكن ، سكن عمومي ايجاري بمدينة تمنراست - نموذجا - من أجل معرفة الموصفات العمرانية والمعمارية الخاصة بالمدن الصحراوية ومدى تطبيقها على ارض الواقع .

الكلمات المفتاحية

التصميم ، الإنجاز ، السكن العمومي الايجاري ، المدن الصحراوية ، القانون



الصفحة	العنصر
I	الإهداء
II	التشكر
III	الملخص
V	فهرس المحتويات
XI	فهرس الجدول
XIII	فهرس الأشكال
XV	فهرس المخططات
XVI	فهرس الخرائط
XVII	فهرس الصور
XIX	فهرس الملاحق
مقدمة عامة	
4	1- الإشكالية
5	2- الفرضية
6	3- أهمية الموضوع
6	4- أهداف الدراسة
6	أ. الهدف الرئيسي
6	ب. الأهداف الثانوية
7	5- مبررات اختيار الموضوع
7	6- منهجية البحث والأدوات المستعملة
7	أ- منهجية البحث
8	ب- أدوات جمع البيانات (تقنيات البحث)
8	ب-1- المصادر الأولية (الرئيسية)
8	ب-2- المصادر الثانوية
8	7- هيكلية البحث
الفصل الأول: السياسة السكنية و مواصفات السكن في المدن الصحراوية	
11	1- مصطلحات و مفاهيم عامة
11	أ - تعريف التصميم

12	أ-1- تعريف التصميم العمراني
12	أ-2- تعريف التصميم المعماري
12	أ-3- أنواع التصميم
13	ب- انجاز المشاريع
13	ب- 1- مفهوم انجاز المشاريع
13	ب- 2- مراحل انجاز المشروع
13	ب-2- 1- دراسة البرمجة
14	ب-2- 2- تسجيل المشروع: (بالنسبة للمشاريع العمومية)
14	ب-2- 3- اختيار المكلف بالدراسات
15	ب-2- 4- اختيار منفذ المشروع
15	ب-2- 5- تنفيذ المشروع
15	ت - مفهوم السكن
16	ث- المسكن
16	ث- 1- انواع المساكن
16	ث- 1- 1- المسكن الفردي
16	ث- 1- 2- المسكن النصف جماعي
16	ث- 1- 3- المسكن الجماعي
16	ج- القاعدة القانونية
17	2 - السياسة السكنية
17	أ- تعريف السياسة السكنية
17	ب- أدوات و اليات السياسة السكنية
17	ب- 1- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن
18	ب- 2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي
18	ب- 3- الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة
18	ت- مراحل السياسة السكنية في الجزائر
18	ت- 1- سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال
19	ت- 2- سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال
19	ت- 2- 1- الفترة 1962-1966
19	ت- 2- 2- الفترة الممتدة ما بين 1967-1969 المخطط الثلاثي

20	ت-2-3- الفترة الممتدة ما بين 1970-1973 المخطط الرباعي الأول
20	ت-2-4- الفترة الممتدة ما بين 1974-1977 المخطط الرباعي الثاني
20	ت-2-5- الفترة الممتدة ما بين (1980-1985) 5 المخطط الخماسي الأول
21	ت-2-6- الفترة الممتدة ما بين (1985-1990) المخطط الخماسي الثاني
21	ت-2-7- المرحلة الممتدة ما بين 1990-1994
21	ت-2-8- المرحلة الممتدة ما بين 1995-1998
21	ت-2-9- المرحلة الممتدة ما بين 1999-2005
21	ت-2-10- المرحلة الممتدة ما بين 2005-2009 البرنامج الخماسي
22	ت-2-11- المرحلة الممتدة ما بين 2009-2014
22	3- أنواع السكن
22	أ-1- السكن العمومي
22	أ-1-1- السكن العمومي الايجاري
22	أ-1-2- السكن الريفي
23	أ-1-3- السكن التطوري
23	أ-1-4- السكن الاجتماعي التساهمي
23	ب- البيع بالإيجار
24	ت- الترقيات العقارية
24	ت-1- الترقيات العقارية الخاصة
24	ت-2- الترقيات العمومية
24	ث- التجزئة الترابية
24	ث-1- تجزئات ترابية ذات طابع عمومي
24	ث-2- تجزئات ذات طابع خاص
25	4- السكن العمومي الايجاري
25	أ-تعريف السكن العمومي الايجاري
25	ب- خصائص السكن العمومي الايجاري
26	ت- شروط منح السكن العمومي الايجاري
26	ث- تمويل السكن العمومي الايجاري
27	ج- المتدخلون في إنجاز السكن العمومي الايجاري
29	ح- تسيير السكن الاجتماعي الايجاري

29	5- الموصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة في ولايات الجنوب
29	أ- تقديم المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/02/01
30	ب-الموصفات العمرانية و المعمارية و التقنية
31	6- الدراسة السابقة
33	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: تقديم مدينة تمنراست و الدراسة التحليل لحي ادریان 1028 مسكن	
35	ا. تقديم مدينة تمنراست
35	1-الموقع
35	أ- الموقع الجغرافي لولاية تمنراست
35	ب- الموقع الإداري للولاية
36	ت - موقع بلدية تمنراست
37	2- لمحة تاريخية عن مدينة تمنراست
37	3-السكن في مدينة تمنراست
38	أ-النمط الفردي التقليدي
38	ب- النمط الفردي الحديث
39	ت-النمط النصف جماعي
39	ا. الدراسة التحليلية لحي ادریان 1028 مسكن
39	1-تقديم الحي
40	أ- موقع الحي و حدوده
40	ب-مراحل انجاز الحي
41	2- طبوغرافية الحي
41	3- تقسيم مساحات الحي (المبنية و غير المبنية)
42	أ- الإطار المبني
42	ب-الإطار غير المبني
43	4- البنية العمرانية للحي
43	4-1- الإطار المبني (العمارات)
43	أ-نوع العمارات
44	ب - تموضع العمارات
44	ت - دراسة المسكن

45	أ- 1- مجال شبه مشترك
45	ب- 2- مجال عمومي
45	ث - الواجهات
46	4-2- الاطار المبني (غير السكن)
46	أ-تموضع التجهيزات
48	4-3- الإطار غير المبني
48	أ-منافذ الحي و الممرات
49	ب -الطرق
50	ت - الأرصفة
51	ث - المساحات الخضراء
52	ج - مساحات اللعب
53	ح - دراسة مختلف الشبكات
53	5- مواد البناء المستعملة في الحي
54	6- مقارنة ما جاء في السند القانوني مع الواقع لحي ادريان
56	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: تحليل الاستمارة الموجه الى سكان حي ادريان	
58	1 - تحديد وحدات العينة
59	2- إعداد وسائل البحث
59	3- تحليل المعطيات
60	أ-المحور الأول: أسئلة خاصة بالأسرة (من السؤال 1 إلى 6)
63	ب-المحور الثاني: أسئلة خاصة بتصميم السكن (من السؤال 7 إلى 18)
70	ت- المحور الثالث: أسئلة خاصة باستعمال السكن (من السؤال 19 إلى 25)
74	ت-المحور الرابع: أسئلة خاصة باستعمال الفضاء الخارجي من السؤال (26 إلى 30)
الفصل الرابع: تحليل المقابلة والفرضية و إستخلاص النتائج	
79	1- تحليل استمارة المقابلة
79	أ- المقابلة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تمنراست
81	ب - المقابلة مع مكتب الدراسات والانجاز
83	ت - المقابلة مع مديرية التعمير والبناء لولاية تمنراست

83	ث- المقابلة مع البلدية
84	2- تحليل الفرضية
85	أ- حسب واقع تحليل الحي
85	أ- 1- من الناحية المعمارية
87	أ- 2- من الناحية العمرانية
87	ب- حسب الاستمارة الموجهة للسكان
88	ت- حسب المقابلة
88	خلاصة تحليل الفرضية
89	أ- من الناحية المعمارية
89	ب- من الناحية العمرانية
90	3- نتائج تحليل
93	خاتمة عامة
المراجع	
99	المراجع
الملاحق	
102	الملاحق

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
الفصل الأول : السياسة السكنية و مواصفات السكن في المدن الصحراوية		
01	البرامج السكنية الحضرية و الريفية لفترة 1970 - 1973	20
الفصل الثاني: تقديم مدينة تمنراست و الدراسة التحليل لحي ادریان 1028 مسكن		
02	أنواع المساكن في مدينة تمنراست	38
03	التوزيع النسبي لمساحة الحي	41
04	نوع المسكن	42
05	حي أدریان بين القانون و الواقع	54
الفصل الثالث : تحليل الاستثمار الموجه الى سكان حي ادریان		
06	رب الأسرة حسب الجنس	60
07	مهنة رب الأسرة	60
08	مكان الإقامة السابق	61
09	نوع السكن السابق	62
10	سبب تغيير الإقامة	62
11	عدد الغرف بالمسكن	63
12	الرضا بالمسكن الحالي	63
13	سبب عدم رضا بالمسكن	64
14	التغيرات في المسكن	65
15	نوع التغيير	65
16	سبب التغيير	66
17	تحقيق الحرمة	66
18	أسباب عدم تحقيق الحرمة	67
19	حجم الفتوحات	67
20	استعمال مكيف الهواء	68
21	سبب عدم استعمال المكيف	68
22	إستعمال المدفئة	69
23	سبب عدم إستعمال المدفئة	69
24	إستعمال الإنارة الإصطناعية	70

70	مساحة المطبخ كافية	25
71	تموضع المطبخ	26
71	إستعمال المطبخ	27
72	نوع إستعمال المطبخ	28
72	إستخدام غرفة الاستقبال	29
73	نوع إستخدام غرفة الاستقبال	30
73	إستخدام الفناء	31
74	مساحات الخارجية مظلة	32
74	مساحات الخارجية بها أشجار	33
75	ساحات الخضراء مهئية	34
75	أماكن جمع النفايات	35
76	مساحات لعب الأطفال مهئية	36
الفصل الرابع : تحليل المقابلة والفرضية و إستخلاص النتائج		
79	تحليل إستمارة مقابلة الموجهة الى ديوان الترقية و التسيير العقاري	37
81	تحليل إستمارة مقابلة الموجهة الى مكتب الدراسات و الإنجاز	38
83	تحليل إستمارة مقابلة الموجهة الى مديرية التعمير و البناء	39
83	تحليل إستمارة مقابلة الموجهة الى البلدية	40

الرقم	عنوان الأشكال	الصفحة
مقدمة عامة		
01	هيكلة البحث	9
الفصل الأول : السياسة السكنية و مواصفات السكن في المدن الصحراوية		
02	أنواع السكن	25
03	المتدخلون في انجاز السكن العمومي الايجاري	28
الفصل الثالث : تحليل الاستثمار الموجه الى سكان حي ادريان		
04	دائرة نسبية: رب الأسرة حسب الجنس	60
05	دائرة نسبية: مهنة رب الأسرة	60
06	دائرة نسبية: مكان الإقامة السابق	61
07	دائرة نسبية: نوع السكن السابق	62
08	دائرة نسبية: سبب تغيير الإقامة	62
09	دائرة نسبية: عدد الغرف بالمسكن الحالي	63
10	دائرة نسبية: الرضا بالمسكن الحالي	63
11	دائرة نسبية: سبب عدم رضاء بالمسكن	64
12	دائرة نسبية: التغيرات في المسكن	65
13	دائرة نسبية: نوع التغيير	65
14	دائرة نسبية: سبب التغيير	66
15	دائرة نسبية: تحقيق الحرمة	66
16	دائرة نسبية: أسباب عدم تحقيق الحرمة	67
17	دائرة نسبية: حجم الفتوحات	67
18	دائرة نسبية: استعمال مكيف الهوائي	68
19	دائرة نسبية: سبب عدم استعمال المكيف	68
20	دائرة نسبية: استعمال المدفئة	69
21	دائرة نسبية: سبب عدم استعمال المدفئة	69
22	دائرة نسبية: استعمال الإنارة الاصطناعية	70
23	دائرة نسبية: مساحة المطبخ كافية	70
24	دائرة نسبية: تموضع المطبخ	71

71	دائرة نسبية: استعمال المطبخ	25
72	دائرة نسبية: نوع استعمال المطبخ	26
72	دائرة نسبية: استخدام غرفة الاستقبال	27
73	دائرة نسبية: نوع استخدام غرفة الاستقبال	28
73	دائرة نسبية: استخدام الفناء	29
74	دائرة نسبية: مساحات الخارجية مظلة	30
74	دائرة نسبية: مساحات الخارجية بها أشجار	31
75	دائرة نسبية: ساحات الخضراء مهينة	32
75	دائرة نسبية: أماكن جمع النفايات	33
76	دائرة نسبية: مساحات لعب الأطفال مهينة	34

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
الفصل الثاني : تقديم مدينة تمنراست و الدراسة التحليل لحي ادريان 1028 مسكن		
41	طبوغرافية الحي	01
42	الاطار المبني و غير المبني	02
43	مخطط الطابق الأرضي البناية	03
44	تموضع العمارات	04
48	التجهيزات في الحي	05
49	منافذ الحي	06
50	شبكة الطرق	07
52	مساحات (اللعب و العمومية)	08

الصفحة	عنوان الخرائط	الرقم
الفصل الثاني : تقديم مدينة تمنراست و الدراسة التحليل لحي ادریان 1028 مسكن		
36	موقع ولاية تمنراست من الوطن	01
37	موقع بلدية تمنراست من الولاية	02

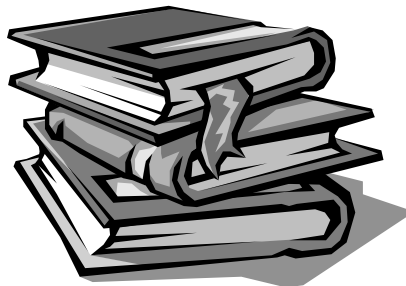
الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
الفصل الثاني : تقديم مدينة تمنراست و الدراسة التحليل لحي ادریان 1028 مسكن		
39	النمط الفردي تقليدي	01
39	النمط الفردي الحديث	02
39	النمط نصف جماعي	03
40	صورة جوية توضح حدود الحي	04
43	شكل البناية	05
45	مكان تموضع السلم	06
46	واجهه للحي	07
46	واجهه للحي	08
46	المركز العلاجي	09
46	عيادة متعددة الخدمات	10
47	مكتبة عمومية	11
47	الحضانة	12
47	إكمالية	13
47	إبتدائي	14
47	مجمع إداري	15
48	ممر للراجلين	16
49	طريق أولي	17
49	طريق ثانوي	18
49	طريق ثالثي	19
51	حالة الأرصفة	20
51	حالة الأرصفة	21
51	احدى احد المساحات المخططة و هي غير مهياة	22
51	مساحة خضراء مهياة من طرف السكان	23
52	مساحات لعب الأطفال الموزعة على مستوى الحي	26.25.24
53	احدى المحولات في الحي	27
54	مواد البناء	28
54	تشققات الجدران رغم حدائتها	29

56	حالة حي أدرهان قبل إستغلاله	32.31.30
56	حالة حي أدرهان بعد إستغلاله	36.35.34.33
الفصل الرابع : تحليل المقابلة و الفرضية و إستخلاص النتائج		
85	المسكن مفتوح على الخارج	37
86	زيادة في علوا الجدار	38
86	تغيير في لون الجدران و الأبواب	39
86	تلبس الجدران الخارجية بالخزف	40
86	مواد البناء	41

الصفحة	عنوان الملاحق	الرقم
الملاحق		
102	المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ 01 فيفري 2014	01
109	قرار الذي يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البنايات	02
110	جدول ارقام السكنات التي تمثل مجتمع الدراسة	03
112	جدول أرقام السكنات التي تمثل وحدات العينة (102 وحدة)	04
113	نموذج الاستمارة الموجهة لسكان الحي ادریان	05
116	نموذج الاستمارة المقابلة	06

مقدمة عامة

1. الإشكالية
2. الفرضية
3. أهمية الموضوع
4. أهداف الدراسة
5. مبررات اختيار الموضوع
6. منهجية البحث والأدوات المستعملة
7. هيكلية البحث



يعد السكن أحد أهم الاحتياجات الانسانية على مر العصور، اذ يعتبر من متطلبات الحياة من اجل تحقيق الاستقرار وتوفير الراحة والأمان وكذلك الخصوصية. فتعددت أنظمة وتقنيات البناء وتطورت تطوراً كبيراً بعد استخدام مواد البناء الحديثة.

ان التطور التكنولوجي الذي عرفه البناء عبر مراحل التاريخ ، سواء في المدن او الريف ، سواء باستعمال تقنيات جديد للبناء او استعمال مواد بناء تقليدية بمواصفات حديثة ، وقد اصبح من اهم المميزات المتعلقة بمجال البناء وعلى ضوء ذلك تم الاعتماد على سياسات مختلفة للسكن .

إن ظهور العديد من الدراسات الحديثة و التي أخذ قطاع السكن نصيبا منها، أعطت دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأمم أثناء مختلف برامجها التنموية. فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة و السياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية و العميقة التي عرفتها مختلف الهياكل المشكلة لقطاع السكن.

الجزائر من بين الدول التي عرفت السياسة الوطنية للسكن بها تطوراً مهماً من خلال اصدار قوانين ومراسيم لبناء المساكن في مختلف البرامج السكنية للقضاء على ازمة السكن، فكانت كل اهتماماتها منصبة نحو جانب الكم وأهملت جانب الجودة والنوعية في مادة السكن، فاهتمام الدولة بتوفير السكن عن طريق تنوع صيغ السكن العمومي والاسراع في انجاز وتصميم المشاريع قصد تمكين كل مواطن من تحقيق حلمه في اكتساب سكن كفيل بضمان الحياة الكريمة له ولعائلته.

ويعتبر السكن العمومي الايجاري من اهم هذه البرامج السكنية لأنه اخذ حيزا معتبرا من المساحات القابلة للتعمير اعتمدت عليه الدولة في حل ازمة السكن وتحقيق التوازن بين العرض والطلب في ميدان السكن.

امتاز البناء في المدن الصحراوية باستدامته واستباقيته للنظريات الحديثة في تحقيق التكامل البيئي والاجتماعي والاقتصادي والثقافي وتلبية للمتطلبات الإنسانية آخذا بعين الاعتبار الخصائص التالية

حسب المرسوم التنفيذي رقم 14- 27 المؤرخ 01 فيفري 2014 المتعلق ب: تحديد المواصفات العمرانية والمعمارية وتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب المتمثلة في بعض منها ،جمع بين الاشكال العمرانية والهندسية المقترحة والاشكال التقليدية والمتطلبات المعاصرة ، و تكون البناءات متلاصقة فيما بينها لتقليل المساحات المعرضة للشمس ، وفي يخص مواد البناء استعمال الطين والآجر المصنوع من الطوب المستقر والحجر في تشكيل الجدران بإضافة الى استخدام الخرسانة المسلحة بالنسبة للتجهيزات الاجتماعية التربوية والرياضية والإدارية أو التجارية أو غيرها، و تكون سطوح البناءات في شكل سطوح مستوية أو قباب .

ولتسليط الضوء عن هذا الموضوع اخترنا مدينة تمنراست التي تعتبر من اهم المدن الجزائرية لما تنفرد به من خصوصيات صحراوية انعكست على التصميم العمراني ويتجلى ذلك في المساكن التقليدية وقد استفادت المدينة من برامج السكن العمومي الايجاري في إطار المخططات التنموية. وقد تم انجاز حي ادريان الجديد 1028 مسكن الذي يدخل ضمن البرامج السكنية المنجزة في إطار الخماسي (2009/2005).

1- الإشكالية :

رغم الجهود المبذولة من قبل الدولة الجزائرية ، لسد الحاجيات و المتطلبات المتزايدة على السكن إلا أنها تعاني ازمة بقيت في تقادم نظرا للتغيرات التي تظهر على مستوى الوحدات السكنية حسب رغبة الساكن و احتياجاته مما أدى إلى ظهور تشوهات على مستوى المساكن وهذه الانعكاسات ترجع إلى أسباب تقنية تتعلق بتصميم المسكن و مواد بنائه.

ولنتناول الموضوع هذا اختارنا مدينة تمنراست من بين المدن الجزائرية شهدت نهضة تنموية شاملة في مجال السكن، حيث تم انجاز عدة أحياء سكنية جديدة بصيغة السكن نصف الجماعي من بينها حي أدريان سكن عمومي ايجاري، هذه النهضة تميزت بسرعة مواكبتها للمعطيات المعاصرة، وقد أعتمد في هذا النمو ادخال نمط عمراني ومعماري دخيل يختلف عن النمط التقليدي من حيث مواد وتقنيات البناء والشكل والأبعاد، وهذا في حدي ذاته يطرح اشكالا كبيرا في احترام خصوصيات الإنجاز في المدن الصحراوية و احترام ثقافتها العمرانية و كذلك احترام تقاليد و عادات و ثقافة المجتمع الصحراوي بصفة عامة و سكان تمنراست بصفة خاصة ، وهذه السياسة نتج عنها في الواقع الملاحظ في الحي المدروس عدة مشاكل :

❖ تعديلات معمارية على المباني مرتبطة بالفراغ الداخلي وحسب اذواق الأشخاص.

❖ تشوه الواجهات العمرانية بزيادة في علو الجدار او وضع شبابيك

❖ تشققات في الجدران

❖ تعديلات في الفتحات المطلة على الخارج لتصبح صغيرة

❖ غياب التناسق في الألوان

❖ عدم استخدام مواد البناء المحلية الموجودة في المنطقة كالحجارة

❖ فضاءات خارجية مفتوحة وغير مظلة

❖ فضاءات معرضة للتشميس والرياح

❖ مساحات لعب غير مهيأة

هذه الوضعية التي وقفنا عليها في الحي المدروس من خلال تجولنا و ملاحظتنا الميدانية و التي لا ينفرد بها الحي فقط بل هي منتشرة في مدينة تمنراست جعلنا نتساءل باحثين عن أسباب ظهور هذه المشاكل .

✓ ما هي الأسباب التي أدت الي إجراءات تغييرات في التوزيع الداخلي للمسكن ؟

✓ لماذا أحدثت تشوهات في واجهة المسكن؟

✓ ما مدى تطبيق قوانين البناء في المدن الصحراوية

ومن اجل الالمام بكل عناصر الموضوع حتى نتمكن من دراسة حيثياته ، سوف نتطرق من سؤال رئيسي الذي من خلاله يتم دراسة الموضوع دراسة منهجية :

ما مدى تطبيق التوجيهات القانونية بخصوص تصميم وانجاز مشاريع السكن العمومي الايجاري في المدن الصحراوية في الواقع؟

2- الفرضية :

كيفية استغلال السكن و التغييرات المحدثة عليه يمكن ان يرجع الى عدم تطبيق القوانين المنظمة

للإنجاز و تصميم في المدن الصحراوية.

3- أهمية الموضوع :

الدولة مهتمة بإنجاز السكن وخاصة السكن العمومي الايجاري الموجه لي ذوي الدخل الضعيف من حيث ناحية الكم فهي مهتمة به ، وحسب سياسات الدولة فإنها تفكر بالتنوعية بتوفير الشروط القانونية لتوفير هذا النوع من السكن .

من اهم شروط التكفل بالتنوعية في المدن الصحراوية هو التركيز على تصميم سكنات توافق عادات و تقاليد سكان الصحراء من جهة ، و مناخ المنطقة (الشمس ، الحرارة ، الرياح) من جهة أخرى و استعمال مواد البناء المحلية وهذا مما يحقق عناصر الاستدامة ، ونحن اردنا في هذا البحث المساهمة في تفعيل دراسة هذه الشروط البناء في المدن الصحراوية

4 - أهداف الدراسة :

من اهم الأهداف التي نصبوا اليها من خلال بحثنا هذا قمنا بتحديد هدف رئيس وأهداف ثانوية.

أ. الهدف الرئيسي

الاطلاع على القوانين المنظمة للتصميم و بناء في المدن الصحراوية.

ب. الأهداف الثانوية

- معرفة القوانين المتعلقة بالسكن العمومي الايجاري.
- الاطلاع على مراحل انجاز السكن العمومي الايجاري
- الاطلاع على القوانين المنظمة للمدن الصحراوية.
- تحديد انعكاسات عدم احترام القوانين المحددة للتصميم و الإنجاز في المدن الصحراوية و انعكاسات ذلك اجتماعيا و عمرانيا و معماليا

5- مبررات اختيار الموضوع : ان أهمية السكن بصفة عامة و السكن العمومي بصفة خاصة

يجب الاعتناء به في كل مراحل إنجازه و تصميمه حتى نتفادى النقائص و المشاكل و الملاحظة اثناء تجولنا في الحي والتي سجلناها على واقع هذه الاحياء الجديدة ، مما جعلنا نختار هذا الموضوع تصميم وإنجاز السكن العمومي الايجاري في المدن الصحراوية بين القانون و الواقع " حي ادريان 1028 مسكن بمدينة تمنراست و المساهمة في اثراء البحث العلمي في هذا المجال ، الرغبة في تناول موضوع له علاقة بالسكن و التقرب الى الجانب النظري و العلمي في عملية تصميم وإنجاز المشاريع و تحديد المواصفات العمرانية و المعمارية التي تخص المدن الصحراوية .

وتعود أسباب اختياري حي ادريان (حي 1028 مسكن) سكن عمومي ايجاري يدخل ضمن البرامج

السكنية المنجزة في إطار البرنامج الخماسي (2009/2005):

➤ باعتباره حسب رأينا عينة تعكس الواقع التي تشهده الاحياء السكنية الايجارية بمدينة تمنراست حي ادريان.

➤ درجة التدهور الكبيرة التي يشهدها "حي ادريان " (تشققات الجدران، إدخال الكثير من التغيرات، تشوه الواجهات، إهمال الفضاءات الخارجية).

6- منهجية البحث والأدوات المستعملة

أ- منهجية البحث : المنهج هو الطريق الذي يختاره الباحث لدراسة موضوع ما ولكي يكون هذا البحث أكثر وضوحاً وشمولية، وللإجابة على التساؤلات المطروحة تم إعداد هذه المنهجية وفق المعطيات السكن العمومي الايجاري في المدن الصحراوية التي هي موضوع دراسة، من اجل معرفة أسس التي يجب اتباعها عند انجاز وتصميم هذه المساكن، اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي كمنهاج عام للبحث، حيث يسمح للباحث باستخدام التحليل والتصنيف والتقييم، للوصول إلى النتائج المرجوة يمكن الاعتماد عليها في الدراسة.

ب- أدوات جمع البيانات (تقنيات البحث) :

ب-1- المصادر الأولية (الرئيسية): هي البيانات التي نتحصل عليها في الميدان والأدوات المستعملة

➤ **الملاحظة:** وذلك لأن "الملاحظة تمتاز بالجوانب الملموسة في معايشة الموضوع والمشاهدة عن قرب' كما أنها تستخدم في البحوث الميدانية لجمع البيانات التي لا يمكن الحصول عليها عن طريق الدراسة النظرية أو المكتبية كما تستخدم في البيانات التي لا يمكن جمعها عن طريق الاستمارة أو المقابلة أو الوثائق و السجلات الإدارية أو الإحصائيات الرسمية و التقارير أو التجريب". (د. رشيد زرواتي، 2002، ص 153)، تكون بالزيارة الميدانية للحي.

➤ **الاستمارة:** وهي "تموزج يضم مجموعة أسئلة توجه إلى الأفراد من أجل الحصول على معلومات حول موضوع مشكلة أو موقف و تتم إما عن طريق المقابلة الشخصية أو ان ترسل إلى المبحوثين عن طريق البريد" (نفس المرجع السابق، 2002 ، ص 123-125).

➤ **المقابلة:** تستعمل بالتحديد مع الهيئات التي تشرف على تصميم وإنجاز السكن العمومي الإيجاري وتكون إما بالالتقاء المباشر مع المشرف و التحوار معه و إما بالاتصال به هاتفيا أو عبر الانترنت.

➤ **المصادر الثانوية:** وهي مصادر جمع البيانات الميدانية، اعتمدنا أيضا على جمع المعلومات النظرية وتتمثل في المراجع التي ذات صلة بالموضوع، وأيضا بحوث جامعية، كذلك الكتب المتخصصة والمطبوعات، المخططات، الشبكة الدولية للانترنت، وذلك بهدف اثناء البحث وتوثيق مصادر البحث.

7- **هيكلية البحث:** لتناول هذا الموضوع، سوف نقوم بدراسته وفق خطة بحث شاملة حيث يتكون من

مقدمة عامة وأربعة فصول و خاتمة عامة، يتناول أولها جميع المعطيات النظرية الخاصة بموضوع الدراسة، وخصص الفصل الثاني تقديم مدينة تمنراست وتحليل منطقة الدراسة حي ادريان 1028 مسكن ، ثم يليه الفصل الثالث تحليل الاستمارة الموجهة للسكان ، ولنقدم أخيرا الفصل الرابع يتضمن المقابلة و نتائج التحليل الفرضية و التوصيات ، فكانت هيكلية البحث كما هو موضح في شكل رقم (01)

شكل رقم (01): هيكلية البحث



الفصل الأول

السياسة السكنية و مواصفات السكن في المدن الصحراوية

1. مصطلحات و مفاهيم

2. السياسة السكنية

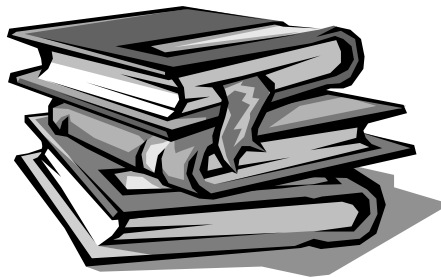
3. أنواع السكن

4. السكن العمومي الايجاري

5. الموصفات العمرانية و المعمارية و التقنية في ولايات الجنوب

6. الدراسة السابقة

خلاصة الفصل



كل بحث علمي يحوي في طياته مفاهيم ومصطلحات علمية لها دلالة كبيرة، والتي يتم اختيارها بغية صياغتها على شكل قوانين ونظريات، كما تعرف كونها اسما تطلق على الاشياء التي هي من صنف واحد، وهي ليست ثابتة او قابلة للتحويل وانما هي افكار حركية، ديناميكية تتبدل طبقا لتغير العصر وكذا تغير الظروف الموضوعية والحياتية.

" وقد شهد السكن بصفة عامة والسكن الحضري بصفة خاصة تغيرات كبيرة عبر تاريخ الوجود البشري تبعا للتغيرات التي عرفتها الحياة الاجتماعية ، وفقا لتراكم المعارف و التجارب المكتسبة فالاكتشافات العلمية في مختلف الميادين ، أدت الى ترقية الحياة الاجتماعية ، من المغارات و الكهوف التي تقيه من الظروف الطبيعية القاسية ، ليتطور الاطار المعيشي ، ضمن تجمعات سكنية تتعدى الاطار الضيق ، الذي ميز المجتمعات الأولى و المتمثل في المأوى الى احتياج اجتماعي أساسي " (Benmatti nadir – Abdullah ، بن معطي ندير ، عبد الله ، 1982، ص 10)

من خلال هذا الفصل الذي سوف نقوم فيه بتحديد اهم المفاهيم و المصطلحات التي تلم

بموضوع البحث الذي سنتناوله والذي يمس السكن العمومي الايجاري

1- مصطلحات و مفاهيم عامة:

أ - تعريف التصميم

" هو دراسة هو دراسة الطرق والاسس والتطبيقات الإجراءات المتبعة في التصميم ، والاهتمام الأساسي لها يكون في ما هو التصميم ؟ كيف يمكن تطبيقه ؟ وهذا الاهتمام يحتوي على دراسة كيف يعمل المصممون وكيف يفكرون وكيفية وضع هيكل مناسب للعملية التصميمية و تطوير التطبيقات والتقنيات والإجراءات لطرق التصميم الجديدة و التفكير في الطبيعة والامتداد المعلومات التصميمية و تطبيقاتها على المشاكل التصميمية" (رامي محمد الجبالي وعامر الخطاب، 2006، ص 15).

" التصميم هو خطة لتوفر بيئة حضرية تتميز بمعالجات لمتطلبات المجتمع الحضري العمراني ، الاقتصادية والجمالية و صهرها تدريجيا خلال امد طويل في نظام مادي متماسك وهذا التنظيم التدريجي للمدينة يمكن ان ينفذ

وفق عملية تصميمية مستمرة ومرنة وحركية ديناميكية لكي يبقى التكوين العمراني على الدوام في مستوى حيث يتوافق مع الظروف الحياتية المتغيرة " (علي الحيدري، 2002 ، ص 20)

حيث ينقسم التصميم الى قسمين : التصميم العمراني ، والتصميم المعماري .

أ-1- تعريف التصميم العمراني: " حيث نطرح التصميم العمراني كمفهوم ومجال و منظومة فعل ونتاج ، لغير المتخصص و المثقف او المسؤول ، متخذاً قرار او متلق له نقول دون تحفظ انه { اشتراطات البناء والتحكم في العمران } و انه { ضوابط واسس البناء و المعمار والتنمية الواعية الملتزمة بالسياق الثقافي و العمراني والطبيعي } وانه الأداة الفاعلة لتحقيق تمايز المجتمعات وتفرداها من خلال تجسيد ثقافتها والتعبير عن خصوصيتها وملامحها (الظاهرة والكامنة) تلك المرتبطة بالمكان والمتغيرة بالزمان " (احمد محمد صلاح الدين عوف ، ص5).

أ-2- تعريف التصميم المعماري: التصميم المعماري هو عملية عقلية منظمة نستطيع بها التعامل مع أنواع متعددة من المعلومات و ادماجها في مجموعة واحدة من الأفكار و الانتهاء برؤية واضحة لتلك الأفكار و عادة تظهر هذه الرؤية في شكل رسومات او جدول زمني و التصميم يتضمن الطريقة و المنتج في نفس الوقت ، يظهر التصميم المعماري في شكل رسومات والهدف منها التعبير عن أفكار المصمم و تصوراته عن المشروع او المبنى المطلوب بنائه

أ - 3 - أنواع التصميم

تصميم عنصر مادي واحد : كتصميم عنصر واحد او عناصر متماثلة مثل عمود اناة .

تصميم مشروع : تصميم وحد اكبر مثل شارع .

تصميم شبكة : تصميم سلسلات من شيء واحد مرتبطة مع بعضها البعض مثل شبكة الصرف الصحي

تصميم بيئة مدينة : هو ترتيب وتنظيم عام لأنشطة مكانية و اهداف متعددة على مساحة ممتدة وواسعة

ب - انجاز المشاريع

ب - 1 - مفهوم انجاز المشاريع : ليس هناك تعريف او مفهوم واضح محدد بدقة ، فهناك

عدة جهات أعطت تعاريف مختلفة لعملية انجاز المشاريع نذكر منها :

▪ انجاز المشاريع عبارة عن ثلاث مسؤوليات كبرى هي على التوالي :

تحديد الأهداف و اقتضاء النظام - اثبات فعالية الحلول المقترحة و المعدة - تحضير و قيادة عملية

التنفيذ و التغييرات المستجدة

▪ انجاز المشاريع كيان يقوم على الحاجة الى تحديد الغرض من المشروع و مدة إنجازه و تكلفته

و كذلك تحديد نتيجة لهذا المشروع .

ب - 2 - مراحل انجاز المشروع

أي مشروع له عدة مراحل تراكمية ، يبتدىء كفكرة ثم تصميم ثم الإنجاز على ارض الواقع و لكل

مرحلة فاعلين او متدخلين في كل مرحلة من هاته المراحل التي نوردتها على النحو الاتي

ب-2-1 - دراسة البرمجة : يجب على المالك المشروع في هذه المرحلة ان يقوم بعدة دراسات

حول المشروع و هي :

➤ الدراسة التمهيديّة : هذه الدراسة مرتبطة بسياق و طبيعة العملية المتوقعة و يمكن ان نذكر

بعض الدراسات غالبا ما يجب القيام بها وهي : دراسة إمكانية الإنجاز ، تعريف المشروع ، الدراسة

الجيو تقنية للموقع ، الاطار السياسي ، الاجتماعي ، الحضري و الاقتصادي للمشروع

➤ ما قبل المشروع : تنتهي مرحلة الدراسات التمهيديّة بإنشاء ما قبل البرنامج و هو عبارة عن و

ثقة جمع ، تركيب و خلاصة الدراسات السابقة من خلال : تحديد الموقع ، الأهداف ، تحديد الوظائف

و الأنشطة ، تحديد البنايات و تجهيزاتها التابعة لها و تقدير المساحات الضرورية و المدة الزمنية
الاجمالية للعملية

➤ البرنامج : سمحت المراحل السابقة ببناء تصور عام للمشروع وإرساء مراحل الإنجاز على
قواعد صلبة ، فعند اتخاذ قرار انجاز المشروع من طرف مالك المشروع ضمن الاطار المحدد في ما
قبل البرنامج يتحكم عليه ان يتابع دراسات استشارة لإسناد تصور (التصميم) المشروع و متابعة
إنجازه

ب-2-2- تسجيل المشروع: (بالنسبة للمشاريع العمومية) : يتم ذلك وفقا لأحكام المرسوم

التنفيذي رقم 93 / 597 المؤرخ في 27/02/1993 م المتعلق بنفقات التجهيز للدولة (المعدل و المتمم)،

فالنفقات العامة للتجهيزات و كذلك النفقات العامة للتسيير تسجل جميعها بميزانية الدولة تحت شكل

ترخيصات برامج (A.P) وتنفذ بواسطة قروض دفع (C.P)

• بالنسبة للبرامج اللامركزية للقطاعات (P.S): يتم تبليغ البرنامج بقرار ، ويتم توزيع ترخيصات البرامج

من طرف وزير المالية في شكل قطاعات جزئية و يشمل محتوياتها في ملاحق.

• بالنسبة للمخططات البلدية للتنمية (P.C): يتم تحديد برامج التجهيز العمومي على المستوى المحلي

بموجب ترخيص برنامج عام و يبلغ لكل بلدية عن طريق الوالي للتنفيذ.

ب-2-3- اختيار المكلف بالدراسات : يتم هذا الاختيار وفقا لتوجيهات قانون الصفقات العمومية

بالنسبة للمشاريع العمومية يقوم المكلف بالدراسات في مرحلة أولى بمراجعة البرنامج الموضوع من

طرف صاحب المشروع لمعرفة مختلف مكونات المشروع وأهميتها وكذلك الغلاف المالي المرصود له

كما يقوم ببرمجة الزيارة الميدانية للموقع للاطلاع عليه ثم يجب عليه مراجعة النصوص القانونية

المتعلقة بالعمران والتي تمس المشروع وابدأ أي ملاحظات ومناقشات مع مالك المشروع للتنقل بعدها إلى انجاز دراسات التصميم وإعداد الملفات التقنية الخاصة باستخراج ملف مختلف الرخص الإدارية.

➤ دراسات التصميم: وتشمل على الرسميات المبدئية، ما قبل المشروع المختصر، ما

قبل المشروع النهائي، و التصميم العام للمشروع

➤ الرخص الإدارية : يتعين على المكلف بالدراسات اعداد الملفات التقنية الخاصة باستصدار

مختلف الترخيص الإدارية الضرورية وعلى وجه الخصوص رخصة البناء

ب-2-4- اختيار منفذ المشروع : اختيار منفذ المشروع يقع على عاتق السلطة المتعاقدة (مالك

المشروع) و يجب ان يعطي مالك المشروع موافقة على هذا الاختيار قبل امضاء العقد ، فمفند

المشروع شريك حقيقي لمالك المشروع خلال مدة المشروع و لذلك يحظى اختياره بأهمية كبيرة

ب-2-5- تنفيذ المشروع : بعد اختيار منفذ المشروع (المقاول) و التعاقد معه يشرع هذا الأخير

في أشغال الإنجاز بمجرد استلامه لأمر البدء ، يسلم له من طرف المكلف بالدراسات و يصادق عليه

مالك المشروع ، مع احترامه لبنود الصفقة المبرمة بينه وبين مالك المشروع دون زيادة او نقصان ،

ويأتي وفق الخطوات التالية :

➤ التنظيم العلمي للورشة (اعداد الورشة)

➤ مراقبة الورشات من طرف صاحب المشروع

➤ استلام المشروع

ت - مفهوم السكن : إن المفهوم البسيط للسكن و الذي يتألف عادة من الجدران و السقف، يبقى

بعيدا كل البعد عن المفهوم الحقيقي و الشامل له، إن مفهوم السكن الذي يتطلع إليه الإنسان حتى

يعيش فيه بكل راحة و استقرار، هو ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة و

التسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد، باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة .

و في هذا الصدد، يرى المفكر " نفيت آدم Nevitt Adam من خلال كتابه المشكل الاقتصادي للسكن " على أن السكن عبارة عن " حق و إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء و جميع متطلبات الحياة ". (Nevitt Adam، نقيب الدم، 1975 ، ص 189)

ث - المسكن :

هي عبارة عن وحدة سكنية ، شقة او منزل تحمي بانتظام فرد او مجموعة من الافراد الذين يتقاسمون استعمالها فهي قبل كل شيء ، شيء مادي ، يمكن معرفته في مجتمعنا انطلاقا من مستعمليه وكذا من موقعه و بنيته المعمارية .

ث-1- انواع المساكن

ث-1-1- المسكن الفردي: هو سكن مستقل تماما على المساكن المجاورة وتكون له الاستقلالية في المدخل الهيكله وحتى السطح ويكون إما منفصل، أو متصل.

ث-1-2- المسكن النصف جماعي: وهو بناية عمودية تحتوي على عدة مساكن لها مدخل مشترك، إلى جانب اشتراكهم في الهيكله وفي بعض المجالات الخارجية ومواقف السيارات، المساحات العمومية.

ث-1-3- المسكن الجماعي: " نعني به السكنات المقسمة إلى عدة سكنات مماينتج عنه كثافة عالية للسكان في الهكتار الواحد عكس السكن الفردي". (أ. فايد البشير، 2009 ، ص9)

ج- القاعدة القانونية: "يقصد به مجموع القواعد التي تطبق على الأشخاص في علاقاتهم الاجتماعية ويفرض عليهم

احترامها و مراعاتها في سلوكهم بغية التحقيق النظام في المجتمع" (احمد رضا، 1959، ص 57)

"القانون يعبر عن مجموعة القواعد القانونية التي تنظم حياة المجتمع و سلوك الأشخاص فيه وهذه القواعد تنظم

أمورا مدنية او تجارية او جزائية او غيرها" (فؤاد معريش ، 2016 ، ص 8)

2 - السياسة السكنية

أ- تعريف السياسة السكنية : " نستطيع أن نعرف السياسة السكنية على أنها " عبارة عن مجموعة منتظمة من المقاييس المتبناة و الموضوعة من طرف الدولة، و الهدف الرئيسي منها يكمن في وضع الوسائل و آليات التدخل في السوق السكني، و ضمان التوازن العام بين العرض و الطلب و ذلك في ظل احترام معايير السعر و الكمية المحددة ".

(AIT AMMAR Karim. ايت عمار كريم ، 2001، ص14)

ت- أدوات و اليات السياسة السكنية

تعتمد الدولة في رسم سياستها السكنية على جملة من الادوات او وسائل التدخل في سوق السكني ، غير ان هذه الوسائل تختلف من دولة الى أخرى ، وذلك حسب طبيعة النظام المتبع من جهة ، بالإضافة الى سبب هام و يكمن في مدى تحكم في توجيه سياستها السكنية على حسب الأهداف المسطرة ، ويمكن ان نميز بين ثلاثة اليات للتحكم في السياسة السكنية وهي :

ب-1- القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن:

"تحدد القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن، جميع القواعد المتعلقة به من حيث الملكية، التمويل،

وتنظيم سوق السكن... الخ ، وعملية تغيير القوانين و المراسيم المتعلقة بالسكن أداة توجيه هامة للسياسة السكنية

خاصة اذا اخذت بعين الاعتبار و راعت الوضعية الاقتصادية و الاجتماعية و الاجتماعية للبلد المعني ، وكذا مدى

تطوره و توفره للإمكانيات اللازمة لإنجاز السكنات" (الجمعي خنوف وآخرون ، سنة 2010 ، ص 19).

ب-2- خلق مؤسسات متخصصة ذات طابع اجتماعي:

"يعد خلق المؤسسات المتخصصة ذات طابع اجتماعي كطريقة أخرى تستعملها الدولة لرسم سياستها السكنية ، حيث انها تشجع على خلق هذا النوع من المؤسسات مثل مؤسسات البناء ، الوكالات السكنية ، الدواوين العقارية ،... الخ ، حتى تتكفل كل واحدة بجميع الإجراءات المتعلقة بتمويل و انجاز السكنات ، توزيعها او بيعها ، و كأمثلة على ذلك نجد في الجزائر هذا النوع من المؤسسات المتخصصة مثل : الديوان الترقية و التسيير العقاري ، و كالة تطوير و تحسين السكن ، مؤسسة ترقية السكن العائلي " (نفس المرجع السابق ، ص 19).

ب-3- الضرائب و الإعانات المفروضة و المقدمة من طرف الدولة:

"تستعمل الضرائب كأداة من أدوات السياسة السكنية ، فعن طريق تخفيض في نسبتها على العقارات او كل ما يتعلق بإنجاز السكنات مثلا من شأنه ان يقلل من تكلفة انجاز هذه الأخيرة ومن ثمة زيادة عرض السكنات في السوق السكني ، كما تعد الإعانات او المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من اجل الحيازة على السكنات احدى الطرق او الوسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني " (نفس المرجع السابق ، ص 19) .

ت- مراحل السياسة السكنية في الجزائر

ت-1- سياسة السكن في الجزائر قبل الاستقلال: في تلك الفترة لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون في سكنات متواضعة لا تتوفر على شبكة المياه و الكهرباء والغاز، بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة وقسنطينة وتلمسان وهي بناءات من النوع التقليدي ، أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفًا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب تفتقر إلى المياه والكهرباء والغاز... الخ، بل كانت مثل هذه العناصر تراود حلم الجزائريين وهي الأحلام التي تحققت بانتصار الجزائر، وعلى العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن الأحياء الراقية.

ت-2- سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال

ت-2-1 - الفترة 1962-1966: " لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توفقا خلال سنة 1962

بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقرار الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون بعد رحيلهم، وعليه لم تولي السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ضانة أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيون تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من 350 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة وتتمثل أساسا في" (فايد البشير ، 2009، ص 31).

• برنامج سكنات من نوع هياكل

• برامج سكنات نظام الرهن العقاري

• برامج سكنات ذات الإيجار المتوسط H.L.M

ت-2-2 - الفترة الممتدة ما بين 1967-1969 المخطط الثلاثي: أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة

جديدة فيما يخص مجال السكن، وعالج سياسته من خلال:

➤ إنهاء إنجاز السكنات التي في طور الإنجاز إما سكنات من نوع (سكنات ذات الإيجار المتوسط

HLM أو سكنات نوع هياكل وقدرت السكنات ب: 38000 سكن.

➤ تسطير البرنامج السكني قدرت تكلفته ب: 100 مليون دينار جزائري ينجز على مدى ثلاث سنوات

ويخصص إنجاز 10500 سكن.

ت-2-3- الفترة الممتدة ما بين 1970-1973 المخطط الرباعي الأول: إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجة الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن.

الجدول رقم (01) البرامج السكنية الحضرية والريفية لفترة 1970-1973

عدد السكان			المقدرة	البرامج السكنية
نسبة الإنجاز	الفرق بينهما	المنجزة		
40%	27000	18000	45000	السكنات الحضرية
60%	16000	24000	40000	السكنات الريفية

المصدر: وزارة التخطيط

ت-2-4- الفترة الممتدة ما بين 1974-1977 المخطط الرباعي الثاني: في هذه الفترة بدأ الاهتمام الفعلي بقطاع السكن (إنشاء وزارة السكن والعمران) بغية تلبية احتياجات السكن حيث تم تحديد النفقات لهذا القطاع حيث تم:

➤ الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.

➤ الانطلاق في إنجاز 100.000 سكن ريفي وتوزيع 90.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.

ت-2-5- الفترة الممتدة ما بين (1980-1985) 5 المخطط الخماسي الأول: بانطلاق هذا المخطط، أخذت مشكلة السكن ضمن الأولويات الوطنية لضمان نجاح هذا المخطط لكن إزاء سعة الأزمة وجدت الدولة نفسها وحدها ولم تستطع أن تلبية كل الاحتياجات فاضطرت إلى اتخاذ تدابير جديدة تمثلت أساسا في خلق ما يعرف بالترقيات العقارية "Le promotion immobilière" والهدف من هذا البرنامج طموح

جدا حيث يصبوا إلى حجم توزيع 700.00 سكن على المخطط المنجز و خصوصا 407.000 سكن كانت قد وزعت 60% حجم خاص وقد أثبتت الميزانية المتوازنة في عدة مرات ضعف هذا القطاع.

ت-2-6- الفترة الممتدة ما بين (1985-1990) المخطط الخماسي الثاني: اللجوء إلى الإنتاج

الخاص هو التوجه الجديد لهذا المخطط، و الذي حقق مكانة جديدة لآليات التمويل وعلاوة على ذلك ومع ارتفاع السعر ومن المتوقع أن جزء من الاستثمارات في السكن فاقت 19.60% مع إتمام انجاز البرامج الجاري تقييمه و 35600 سكن أحتفظ بها .وكهدف خلال هذه الفترة هو توزيع 54200 سكن .

ت-2-7- المرحلة الممتدة ما بين 1990-1994: "حسب الجريدة الرسمية 76 الصادرة في 1997 التي

تقييم الحصيلة المادية لانجاز المساكن الاجتماعية فخلال سنتي 1992 و1994 بلغت نسبة تحقيق الأهداف المرجوة من حيث الانطلاق والانجاز درجة عالية، ففي سنة 1992 شرع في بناء 38342 مسكنا باختلاف أنواعها من بين 39585 مسكن المقررة أي بنسبة 96.8%، وفي عام 1994 ارتفعت تقديرات الانطلاق هذه بصفة ملموسة لتصل إلى 73782 مسكن أي بنسبة 62.5 وهي نسبة اقل أهمية نسبيا بالمقارنة مع سنة 1992". (موقع مجمع العمران)

ت-2-8- المرحلة الممتدة ما بين 1995-1998: "في هذه الفترة أو المرحلة عدد السكنات المبرمجة قدرت بـ

20 000 سكن ، لكن الدراسة التي قامت بها وزارة السكن والتطورات الممكنة لحل الأزمة توصلت إلى إنجاز

250000 سكن سنويا ولمدة 12 سنة وذلك بغية الوصول إلى التوازن بين العرض والطلب.

و في سنة 1998 برمجت الدولة 800 000 سكن والتي يتوقع إنجازها في أفق سنة 2000 ، حيث أن الدولة تقوم

بتمويل 200 000 سكن فقط والباقي يمول من طرف الترقيات العقارية والخواص" . (نفس المرجع السابق لمجمع العمران)

1-ت-2-9- المرحلة الممتدة ما بين 1999-2005: عرفت هذه الفترة اهتماما كبيرا بقطاع السكن

، حيث وضعت الدولة استراتيجية للقطاع وذلك بإنجاز مليون سكن في أفق 2009 وهو ما يعتبر تحدي كبير لكل العوامل الممكن ملاقاتها لتحقيق هذا المشروع الضخم.

ت 2-10- المرحلة الممتدة ما بين 2005-2009 البرنامج الخماسي: "عرفت هذه المرحلة بإنجاز

البرنامج الخماسي من خلال مشروع المليون سكن الذي أطلقه رئيس الجمهورية، وقد خصصت الدولة لهذا البرنامج مبلغ مالي قدره 1550 مليار دينار هذا المبلغ موزع على حصتين منها 850 مليار دينار لتمويل برامج انجاز السكنات "مشروع المليون سكن" ونحو 700 مليار دينار للتهيئة وتحسين المحيط العمراني " (WWW. Ministre de l'habitat. Dz) ت-2-11-المرحلة الممتدة ما بين 2009-2014: تميزت هذه الفترة بإعلان رئيس الجمهورية عن انجاز أكثر من مليون وحدة سكنية جديدة لفائدة المواطنين وهو تحدي جديد تواجهه الدولة الجزائرية". (مجلة السكن والعمران)

3- أنواع السكن:

أ-1- السكن العمومي: هو كل سكن تتدخل الدولة في دعمه بصفة كلية أو جزئية لإعانة أسر ضعيفة أو متوسطة الدخل بغرض الحصول على سكن، و هو أربعة أنواع:

أ-1-1- السكن العمومي الإيجاري

" يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة، أو التي لا تتوفر على أدنى شروط الحياة

كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات

منفعة عامة". (المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008).

أ-1-2- السكن الريفي

يتم إنجازه في إطار ترقية الريف، يتميز مثلا بوجود حديقة الاسقف المائلة المعالجة بالقرميد،

أي مندمج مع الوسط من حيث الشكل و مواد البناء.

المستفيدون يؤهل الاستفادة بالدعم الخاص للبناء الريفي الأشخاص الطبيعيين الذين ينخرطون في مختلف برامج المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أو الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي.

أ-1-3- السكن التطوري

هو السكن المنجز على شكل نواة وبأقل تكلفة، وفي اقصر مدة، يقوم المستفيد بتوسيعه حسب احتياجاته، و حسب التعليمات الوزارية رقم 42/49 المؤرخة في 21-08-1994 فان السكن التطوري هو السكن القابل للتوسع.

أ-1-4 - السكن الاجتماعي التساهمي

هو إحدى برامج السكن الموجهة للفئات ذات الدخل المتوسط من اجل الحيازة على الملكية وذلك بتنوع مصادر التمويل ويرتكز أساسا على تركيبة مالية مشتركة بين المستفيد وإعانة الدولة . أو هو مسكن يتم انجازه أو شراؤه بإعانة مالية تمنحها الدولة تسمى الإعانة للحصول على الملكية وذلك وفق المرسوم التنفيذي 308 المؤرخ في 04/10/1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني لتمويل السكن (LNC) في إطار الدعم المالي للأسر.

ب - البيع بالإيجار

يمثل هذا النوع من السكن جزءا من عروض السكن الذي تم تأسيسه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في أفريل 2001 المحدد لشروط وكيفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية عن طريق تأجيرها. وتعتبر عملية البيع بالإيجار طريقة للحصول على سكن مع اختيار مسبق لامتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد.

ت - **الترقيات العقارية:** في فيفري عام 1985 ظهر برنامج السكن الترقوي الموجه أساسا إلى الفئة الميسورة التي تطلب سكنا ذات مواصفات عالية ،وهو وسيلة لتشجيع الاستثمار الخاص أو العام في مجال السكن وتوفير نوعية مميزة من السكنات و يدمج الجهود الخاصة و العامة للبناء و الإنجاز و يتحمل المرقون خواصا كانوا أو عموميون تكاليف بناء المساكن من أموالهم الخاصة أو باقتراض من إحدى المؤسسات المقرضة بضمان المشاريع المنجزة على أن يتم التسديد عند بيع المسكن و تقسم الترقيات العقارية حسب القائمين عليها الى :

ت-1- **الترقيات العقارية الخاصة:** تكمن المرقين الخواص من الاستثمار في المجال السكني

ت-2- **الترقيات العمومية:** تقوم بها هيئات عمومية مخولة قانونا للاستثمار في مجال السكن مثل : المؤسسة العمومية للسكن العائلي (E.P.L.F) وديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) و البلديات.

ث - **التجزئة الترابية:**

"هي عبارة عن مساحة عقارية مقتطعة من حيز فيزيائي تابع لمنطقة حضرية ما". (صادي احمد، 2007 ص 10)

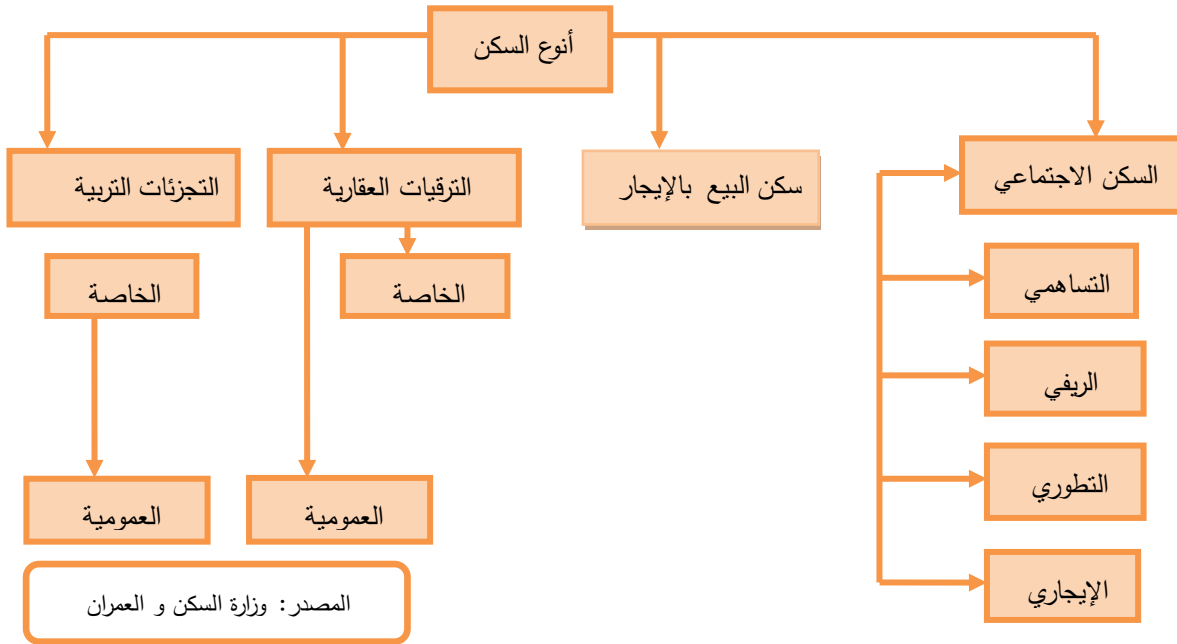
تقسم التجزئات الترابية حسب القائمين عليها الى قسمين :

ث-1- **تجزئات ترابية ذات طابع عمومي :** تنجزها احدى المؤسسات الولائية و يتم التخطيط على مستوى الوكالة العقارية .

ث-2- **تجزئات ذات طابع خاص:** ينجزها المرقى او المؤسسات العقارية

و الشكل رقم (02) يوضح أنواع السكن

الشكل رقم (02): أنواع السكن



4 - السكن العمومي الإيجاري

أ- تعريف السكن العمومي الإيجاري

"يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008

، وهو السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكنا أو تقطن في سكنات غير لائقة ، أو لا تتوفر على أدنى شروط الحياة .

كما يمكن استعمال السكن الاجتماعي الإيجاري لتلبية حاجيات محلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة

عامة". (المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008).

ب- خصائص السكن العمومي الإيجاري

❖ التمويل من طرف الدولة.

❖ دخل المواطن محدود.

يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة.

ت - شروط منح السكن العمومي الايجاري :وضعت بعض الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 حتى يكون المواطن مؤهل للحصول على السكن الاجتماعي الايجاري وتتمثل فيما يلي:

- لا يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة .

- لا يملك قطعة أرض صالحة للبناء .

- لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة سكن ريفي

- يجب ان تكون المستفيد مقيم منذ خمس (5) سنوات على الأقل ببلدية إقامتها الاعتيادية

- يجب أن يكون سن طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه

ث - تمويل السكن العمومي الايجاري :

بعد الاستقلال مباشرة تمت اتفاقية بين الجزائر وفرنسا بغية تمويل البرامج السكنية التي تركتها

فرنسا في طور الإنجاز .

- في سنة 1965 أوكلت مهمة تمويل برنامج السكن للخرينة العمومية الذي حدد في المخطط الثلاثي

1967-1969 للخرينة العمومية بمعدل فائدة يساوي 1% لكل سنة لمدة 40 سنة.

- في 1970 ساهم الصندوق للتوفير و الاحتياط في تمويل المشاريع السكنية وكانت طريقة التمويل

كالتالي:

- 50 % من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة ، تعوض في مدة قدرها 30 سنة بمعدل فائدة تقدر بـ

4.75 % لكل سنة.

- 50 % من قيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تعوض في مدة قدرها 20

سنة وبمعدل فائدة يقدر بـ 4.75 % لكل سنة.

وفي سنة 1974 غيرت طريقة التمويل وأصبحت كالتالي:

- 75% من قيمة البرنامج تتكفل بها الخزينة العامة تعوض في مدة قدرها 40 سنة بمعدل فائدة يقدر بـ 1 % لكل سنة.

- 25% من قيمة البرنامج بتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تعوض في مدة قدرها 20 سنة - في سنة 1979 أصبحت الخزينة العامة تتكفل بـ 100 % لتمويل البرامج السكنية مع مدة تعويض ودامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى نهاية 1990 أين دخلت الجزائر مرحلة اقتصاد السوق والتي كان لها اثر على تكلفة السكن و ارتفاعها.

ونظرا لضخامة المبالغ اللازمة لتمويل قطاع السكن ،وأمام عجز الخزينة العامة أصدر قرار جديد حيث ابتداء من 01 يناير 1991 اصبح تمويل السكنات الاجتماعية يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تحت الشروط الآتية:

- مدة التعويض 25 سنة.

- نسبة الفائدة 06 % تتكفل الخزينة العمومية بـ 2 % منها على شكل فائدة على القرض .
- ضمان القرض من طرف الخزينة العمومية .

ابتداء من سنة 1991 تكفل للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالتمويل .

ج- المتدخلون في إنجاز السكن العمومي الايجاري

❖ صاحب المشروع: و يتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري دوره الربط بين مختلف المتدخلين.

❖ المستشار التقني :يتمثل في المهندس المعماري ويقوم بالدراسات الأولية ، المشروع الاولي

والمشروع النهائي واعداد ملفات المناقصات

❖ مقاوله الإنجاز: و تكون مؤسسة عمومية أو خاصة أو حتى أجنبية وهي تتكفل بالإنجاز

❖ تنظيم المراقبة: و تمثل هيئة المراقبة التقنية للبناء أو مكتب دراسات متخصص ودوره المراقبة التقنية

منذ انطلاق العملية حتى نهايتها و متابعة أشغال البناء، الشكل رقم (03) يوضح ذلك

الشكل رقم (03) : المتدخلون في انجاز السكن العمومي الاجباري



المصدر : وزارة السكن و العمران

ح- تسيير السكن الاجتماعي الايجاري :

في سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان HLM

والثاني يتضمن خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن

الاجتماعي الايجاري ولأجل فهم وظيفة O P G I صدرت التعلية الوزارية رقم 93/76 بتاريخ

1976/10/23 تبين ذلك كما يلي:

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بكل العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية التي ينجزها الديوان ،

بالإضافة إلى ذلك يستطيع الديوان تسيير السكنات التابعة للدولة وفي هذه الحالة يكون مكلف بـ:

➤ إنجاز السكنات والمحلات التجارية.

➤ لتكفل بعائدات الإنجاز.

➤ يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة لحالة القانونية للمستأجرين في

السكنات والمحلات التجارية

5- الموصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة في ولايات الجنوب (المرسوم**التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/2/1)**

لقد اهتم المشرع الجزائري بالموصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البنايات في

ولايات الجنوب من خلال نصه للمرسوم 27/14 المحدد في مواده لهاته المواصفات والذي يحرص كذلك

على تطبيقها في المناطق المعنية (أنظر الملحق رقم 02) ، والحفاظ على نمط البناء المعروف وتقاليد و

خصوصيات البيئة الصحراوية.

أ- تقديم المرسوم : المرسوم التنفيذي 27/14 الخاص بـ الموصفات المعمارية والعمرانية والتقنية

المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب المؤرخ في 2014/02/01 تطبق المواصفات الملحقة بهذا

المرسوم في مجال استعمال الأراضي وتنظيم الاطار المبني ونمط البنايات ، (أنظر الملحق رقم 01)

ب - المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية

➤ يجب اعتماد المواصفات التقنية المتعلقة بتحديد الموقع القابلة للبناء و تنظيم الاطار المبني و الاشكال العمرانية المبرمج إنجازها ، والتي يجب ان تأخذ بعين الاعتبار العوامل الطبيعية و المناخية

➤ يجب تصميم الجدران الخارجية لكل البنايات وانجازها بشكل يقلل من تعرضها لأشعة الشمس ويحد من التسرب الحراري اليها ويمكنها من استغلال الاضاءة الطبيعية وضمان الرفاهية الصوتية والتهوية على الخصوص.

➤ يجب ان يتم تنظيم المبني في الفضاءات العمومية والفضاءات الجماعية الانتقالية

➤ يجب ان تكون البنايات ملتصقة فيما بينها بأكبر قدر ممكن (مبدا الجوار)

➤ يجب غرس أنواع نباتية تتلاءم مع العوامل المناخية المحلية و يستحسن استعمال أنواع النباتات المحلية المتواجدة بالمنطقة المعنية .

➤ يجب اضاءة الغرف و تهويتها من خلال الفناء المترکز حسب الأماكن

➤ يجب ان تكون مساحة الفناء معتبرة تسمح بالقيام بالنشاطات المنزلية اليومية

➤ قصد حماية البناية من الشمس، يجب توجيه محورها الطولي في اتجاه شرق / غرب ، ما يسمح بتوجيه النوافذ للجهة الشمالية و الجنوبية .

➤ يجب تهوية و اضاءة كل غرفة رئيسية عن طريق النوافذ المطلة على الفناء أو الفناء مركزي أو فضاء متعدد الخدمات ، زيادة على فتحة أو عدة فتحات تطل على الخارج ، لا يتعدى مجموعها مساحة قدها 12/1 من مساحة الغرفة

➤ يمكن السماح بإنجاز فتحات صغيرة و قليلة على مستوى الواجهات المعرضة للرياح ولأشعة الشمس

➤ ضبط الحد الأدنى لمساحة النوافذ وفق الفحوص التنظيمية المتعلقة بالقيم القصوى للتسرب الحراري في الشتاء ولنسب اشعة الشمس في الصيف.

➤ ينصح باستعمال اللون الطبيعي للمواد المستعملة كطلاء ، كما يوصى باستعمال اللون الفاتح او اللون الطين بمختلف الوانه المتفاوتة ما بين الأبيض و لون الطين الأحمر على مستوى ولايات الجنوب

➤ زيادة على لون الواجهات ، يجب ان يتم استنباط العناصر الهيكلية للواجهة ، من المراجع المحلية

➤ يجب ان يكون المنظر ذا مقاس معماري لا يتجاوز ارتفاعه 9 أمتار بالنسبة للسكنات و 12 مترا للتجهيزات العمومية .

➤ الجمع بين الاشكال العمرانية والهندسية المقترحة والاشكال التقليدية والمتطلبات المعاصرة.

➤ استعمال الطين والأجر المصنوع من الطوب المستقر والحجر في تشكيل الجدران.

➤ استخدام الخرسانة المسلحة بالنسبة للتجهيزات الاجتماعية التربوية والإدارية أو التجارية أو غيرها.

➤ سطوح بنايات تكون في شكل سطوح مستوية أو قباب.

➤ يكون تحديد التهوية ملائم للبناءية على أساس تحديد اتجاه الرياح السائدة وسرعتها (الملحق رقم 01)

6- الدراسة السابقة

نهدف من وراء تقديم بعض الدراسات السابقة، إلى الاطلاع على البحوث التي تناولت هذا الموضوع.

أ- المذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية تحت عنوان: التحكم في

انجاز السكن الاجتماعي الايجاري و تسييره " دراسة حالة حي 200 مسكن اجتماعي ايجاري بالمسيلة

ب- من إعداد الطالبة : خرباش شوقي ، بن مرزاق وليد ، خنوف الجمعي ، جلول رضا الدين

ت- تحت إشراف الدكتور: دحدوح جمال

ث-جدول الأعمال: جاءت المذكرة في 117 صفحة مقسمة إلى مدخل و 3 فصول هي على التوالي

➤ مدخل: يشمل الإشكالية الموضوع و كذا تحديد الأهداف، وإبراز الدوافع لاختيار الموضوع.

➤ **الفصل الأول :** الجانب النظري لعملية التحكم في انجاز المشاريع ، مع استعراض السياسات في الجزائر منذ 1962 م واقع قطاع السكن بولاية المسيلة .

➤ **الفصل الثاني :** تقديم مدينة المسيلة و تم اختيار حالة الدراسة متمثلة في 200 مسكن اجتماعي اجباري في حي 05 جويلية ببلدية المسيلة و تحليل مراحل إنجازها و الوضع الراهن له

➤ **الفصل الثالث :** انجاز الدراسات الخاصة بالمشروع التنفيذي المقترح (البرمجة ، تقدير كلفة الإنجاز ، مدة الإنجاز ووضع مخطط عام للتهيئة)

➤ الخاتمة

ج- **المنهجية المتبعة :** اتبع الباحث على التحقيق الميداني في بحثه واعتمد على دراسة العينة.

ح- **نواة وموضوع الدراسة:** في ظل الحاجة للسكن والسرعة في الإنجاز، كان الاهتمام بالكم على حساب النوع، كما أن السكان في الوهلة الأولى لم يتم رفض السكنات المطروحة، بل في البداية تساءلوا ما هي هذه السكنات وما نوعها ولماذا هي هكذا ؟ وبعد ذلك وجد أنه بحاجة إلى إحداث تغييرات داخل مسكنه ليتمتع بخصوصيته ويلبي احتياجاته.

خ- الإشكالية

➤ كيف يمكن ان ننجز مشروعا باقل التكاليف و في الآجال المحددة و بالمواصفات التقنية المطلوبة ؟

➤ بمعنى اخر كيف يمكن ان نتحكم في انجاز المشاريع ؟

د- الأهداف

- ✓ الاطلاع على كفيات انجاز المشاريع واقعيًا مقارنة مع المعلومات النظرية المعروفة
- ✓ محاولة معرفة أسباب الاختلاف الحاصل بين الجانب النظري و الجانب العملي في انجاز المشاريع
- ✓ المساهمة في توضيح ميكانزمات التحكم في انجاز المشاريع السكنية باقل تكلفة وفي الآجال المحددة مع موافقتها للمواصفات التقنية التي تلبي رغبة المستفيد

ذ - خلاصة الدراسة

لقد احدثت مشكلة عدم القدرة على التحكم في انجاز المشاريع تظهر جليا و تتعقد مع بداية اعتماد برامج مشاريع عمومية ضخمة في شتى القطاعات و منها قطاع السكن الذي اولت له الدولة اهتمامها كما في البداية لتلبية الطلب المتزايد و اصبح بعد ذلك اهتمام الدولة اكبر بالنوعية أي نوعية المشاريع المنجزة وعلى الرغم من الجهود المبذول من طرف الدولة لتحقيق هذا الهدف كتشريع القوانين التي تضبط مختلف معاملات المشاريع العمومية و كذا استحداث هيئات إدارية مختصة في تسيير هاته المشاريع كديوان الترقية و التسيير العقاري و الصندوق الوطني للسكن الا ان المشكل يبقى قائما لا سباب عديدة منها ، تداخل الصلاحيات بين مختلف الفاعلين و تجاهل القوانين التي تضبط عملية الإنجاز و الالتفاف عليها بالإضافة الى ضعف الرقابة الإدارية و التقنية على المشاريع.

خلاصة الفصل

عرف السكن في الجزائر عدة تغيرات في نمطه وكذلك نوعه. وهذا راجع لعدة أسباب، منها تغير في السياسة السكنية للجزائر و حاجة السكانية للسكن و كذا طلب الكبير لسكن و ضعف في الدخل الفردي زاد في المشكل، مما جعل الدولة تلجا إلى أنواع السكن و خاصة السكن العمومي الايجاري . و برغم من هذه الإجراءات المطبقة من طرف الدولة إلا أن مشكلة السكن لا تزال قائمة، وفي كل مرة تدخل إجراءات أخرى لهذه القوانين و المراسيم من أكثر تنظيم في السكن .

الفصل الثاني

تقديم مدينة تمنراست و الدراسة التحليل لحي ادريان 1028 مسكن

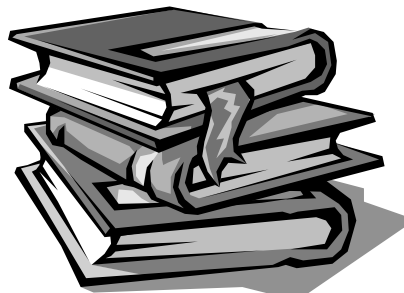
I. تقديم مدينة تمنراست

- 1- الموقع
- 2- لمحة تاريخية لمدينة تمنراست
- 3- السكن في مدينة تمنراست

II. الدراسة التحليلية لحي ادريان 1028 مسكن

- 1- تقديم الحي (الموقع، مراحل الإنجاز)
- 2- طبوغرافية الحي
- 3- تقسيم مساحات الحي (المبنية و غير مبنية)
- 4- البنية العمرانية للحي
- 5- مواد البناء المستعملة في الحي
- 6- مقارنة ما جاء في السند القانوني مع الواقع لحي ادريان

خلاصة الفصل



المدينة كل متفاعل تشكله عوامل اجتماعية ، ثقافية ، اقتصادية ، سياسية ، ومناخية ، حيث تتفاعل هذه العوامل في ظروف ومكان معينين لتلبي حاجيات الانسان ، حيث ان هذه العوامل لها تأثير كبير على تركيبية العمرانية وبالتالي التأثير على التصميم والتخطيط العمراني و لمعرفة ذلك سنتطرق خلال هذا الفصل إلى تقديم مدينة تمنراست ودراسة تحليلية لحي ادرين 1028 مسكن .

1. تقديم مدينة تمنراست

إن دراسة مدينة تمنراست (المركز الاقتصادي و الإداري للولاية) ، يقودنا إلى دراسة محيطها و المتمثل في إقليم الأهقار الذي اكسبها خصائص طبيعية فريدة و مناخ مميز عن باقي المدن الصحراوية ، كما تتميز المدينة بموقع استراتيجي ، فهي منطقة عبور هامة بين الشمال و الجنوب أي بين الجزائر و الدول الافريقية وذلك لحدودها مع دولتي مالي و النيجر، ويمر بها الطريق الوطني رقم 01 (طريق الوحدة الافريقية).

1- الموقع : "يعتبر الموقع من اهم الضوابط المؤثرة في دراسة المراكز العمرانية و مرد ذلك لما له من تأثير مباشر

في حياة الانسان واستقراره في أماكن محددة" (لعروق محمد الهادي ، 1984 ، ص 13)، ومن خلال هذا العنصر

سنتطرق الى موقع ولاية تمنراست بالنسبة للجزائر، ثم موقع بلدية تمنراست بالنسبة للولاية

أ- الموقع الجغرافي لولاية تمنراست : تقع ولاية تمنراست بين خطي طول (0° و 10°) شرقا وبين

دائرتي عرض (20° و 27°) شمالا ، ويقسم مدار السرطان المنطقة إلى قسمين متساويين تقريبا يعبر

على بعد 50 كلم شمال مدينة تمنراست.

ب- الموقع الإداري للولاية : تقع ولاية تمنراست في اقصى الجنوب الجزائري وتبعد عن الجزائر

العاصمة بحوالي 2400 كلم وتتربع على مساحة تقدر بـ 557 906.25 كلم² و بتعداد سكاني

217778 نسمة وتتكون من 07 دوائر و 10 بلديات يحدها :

*من الشمال الغربي : ولاية غرداية

*من الشمال الشرقي : ولاية ورقلة

* من الغرب: ولاية ادرار

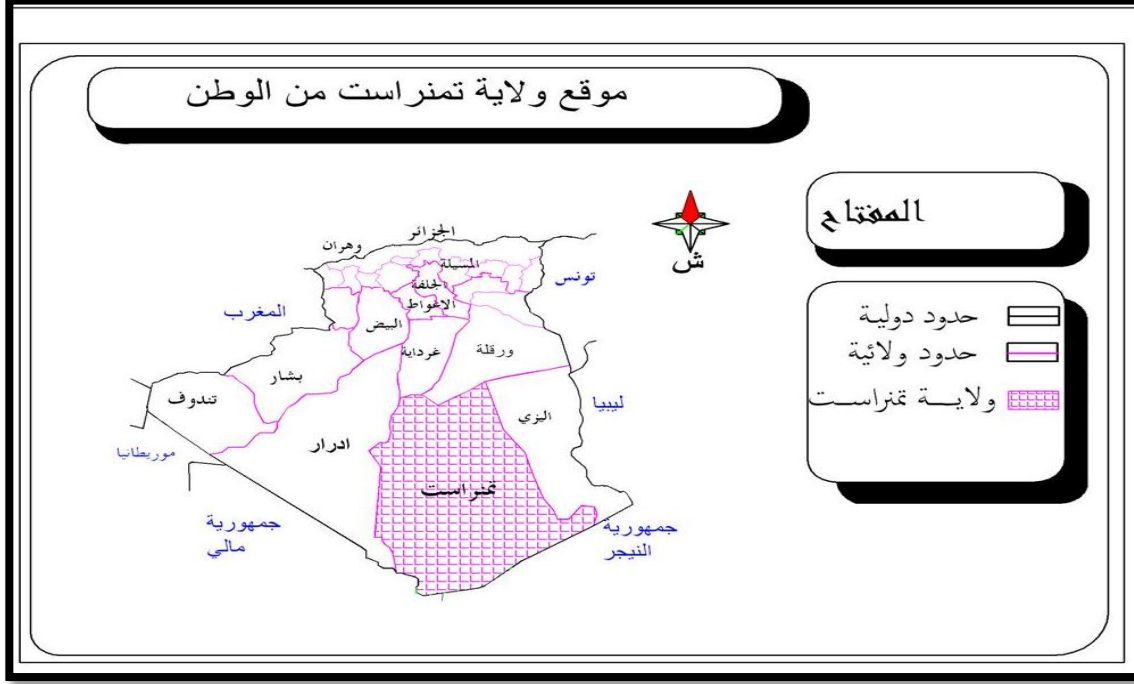
* من الشرق: ولاية اليزي

* من الجنوب الغربي: دولة مالي

* من الجنوب الشرقي: دولة النيجر

و الخريطة رقم (01) توضح ذلك

الخريطة رقم (01) : موقع ولاية تمنراست من الوطن



المصدر: PDAU + معالجة الطالبة 2017

ت - موقع بلدية تمنراست : تقع بلدية تمنراست في جنوب الولاية، تترع على مساحة تقدر

بـ37 312.50 كلم² تمثل 7% من المساحة الإجمالية للولاية بتعداد سكاني يقدر بحوالي 103466

نسمة. قبل سنة 1962م كانت بلدية تمنراست تابعة لإقليم الواحات ، حسب تقسيم سنة 1974 م تم

ترقية تمنراست من مركز دائرة إلى مقر ولاية التي تجمع كل من إقليم تيديكلت و الأهقار، يحدها:

* من الشرق : بلدية تاظروك

* من الشمال : بلدية ادلس و عين امقل

* من الغرب : بلدية ابلس

* من الجنوب : بلدية عين قزام

و الخريطة رقم (02) توضح ذلك.

الجدول رقم (02): انواع المساكن في مدينة تمرناست

المجموع	نصف الجماعي	الفردى		الأنماط
		حديث	تقليدى	
18307	6104	11623	580	العدد
100	33.34	63.49	3.17	النسبة المئوية%

المصدر: مديرية التعمير والبناء + معالجة الطالبة 2017.

أ- النمط الفردي التقليدي

وهو نسيج عمراني قديم موروث من الماضي يتلاءم مع مناخ المنطقة و خاصة درجة الحرارة المرتفعة في بالمنطقة ، وهذا التوافق مع المناخ راجع الى استعمال مواد البناء المحلية كالطين، الحجارة، و الحطب . و يتميز هذا النوع بهندسته المعمارية البسيطة و من ناحية تصميمه نجد المجال الداخلي يكون متجانس في كل النواحي ، و تكون الغرف متشابهة و موزعة حول الفناء و تسمى بالرحبة و ميزتها هي التهوية ، و إضافة الى ان السكنات تكون مقابلة لبعضها البعض ، اما الارتفاعات فهي متباينة من اجل الاحتماء من اشعة الشمس و الرياح وإعطاء البرود و الظل و، و يحتل نسبة 3.17 % و يصل عدد مساكنه الى 580 مسكن . كما توضح الصور رقم (01)

ب- النمط الفردي الحديث

هو عبارة عن مسكن واحد يحتوي على غرفتين او اكثر و تتوسطه مساحة تجد فيها هول و مطبخ و حمام و مرحاض و يكون فيه طابق ارضي او طابق ارضي + اسوار مرتفعة لضمان الحرمة ، اما مواد البناء المستعملة فيه هي الاسمنت ، و هو النمط الغالب في المدينة ، بنسبة تصل 63.49 % و تتراوح مساحته في مدينة (2م150 – 300م2) ، و تقدر عدد المساكن الموجودة 11623 مسكن ، والصور رقم (02)

ت- النمط النصف جماعي

هو عبارة عن مجموعة من المساكن توجد في مبنى واحد (R+1) ويوجد هذا النمط في الاحياء السكنية الجديدة و هو دخیل عن المنطقة ، تقدر نسبته ب 33.34% و يصل عدد المساكن فيه 6104 مسكن . كما توضح الصورة (03)



II. الدراسة التحليلية لحي ادريان 1028 مسكن

1- تقديم الحي

تعتبر الاحياء السكنية الحديثة من اهم العناصر الجديدة المشكلة للنسيج الحضري لجل المدن الجزائرية والتي يغلب عليها السكن الاجتماعي وقد انتهج هذا النمط لعدة اعتبارات: محاولة عقلنة العقار ،التقدم التكنولوجي، دعوى التحضر واستغلال الفضاء العمراني، وكان اختيار حي ادريان الجديد 2018 مسكن بتمنراست كونه يدخل ضمن البرامج السكنية المنجزة في اطار البرنامج الخماسي(2009/2005) لذي من خلاله تم انجاز مليون وحدة سكنية عبر كامل التراب الوطني، كما يمثل أكبر حصة استفادت منها بلدية تمنراست.

أ - موقع الحي و حدوده : يقع حي ادريان في ضواحي الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة تمنراست ، يدخل ضمن مخطط شغل الارض (6G) يتربع على مساحة عقارية تقدر بـ 29.23 هكتار ، أي بنسبة 69.99% من مساحة مخطط شغل الأرض والمقدرة بـ 41.79 هكتار ، ويندرج ضمن الملكية

العقارية التابعة للدولة بحيث يحده :

- شمالاً: حي ادريان القديم
- جنوباً: حي انكوف
- شرقاً: جبل ادريان
- غرباً: حي صورو للمعلمين

و الصورة رقم (04) توضح ذلك

الصورة رقم (04): صورة جوية توضح حدود الحي



من انجاز الطالبة 2017 بالاعتماد على Google Earth

ب- مراحل انجاز الحي

هو من الأحياء الجديدة المتميزة

بالسكن النصف الجماعي، التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بتمنراست تم تسجيله سنة 2005، 1028 وحدة سكنية . بدأت الأشغال به في نفس السنة، وقد قام بالدراسات المعمارية 05 مكاتب دراسات مختصة في مجال العمران ، وتم انجازه من طرف 70 مقاول انجاز على ثلاث مراحل:

❖ البرنامج الأول تم انجاز 76 مسكن سنة (2005 - 2006)

❖ البرنامج الثاني (تكميلي) تم انجاز 366 مسكن ، سنة (2006 - 2008)

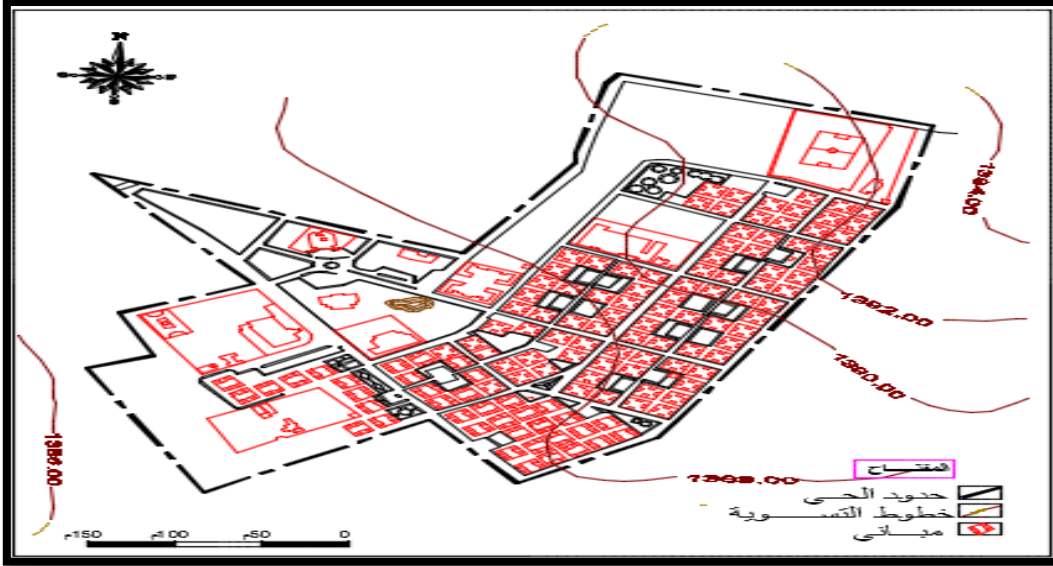
❖ البرنامج الثالث تم انجاز 586 مسكن، سنة (2008 - 2010)

مدة الإنجاز دامت خمس سنوات و استمرت لغاية سنة 2010

2-طبوغرافية الحي : انحدار أرضية الحي بسيط ا يتراوح ما بين 0.5% و 3% ، و

مخطط رقم (01) يبين ذلك .

المخطط رقم (01) : طبوغرافية الحي



المصدر: PDAU + معالجة الطالبة 2017

3-تقسيم مساحات الحي (المبنية و غير المبنية)

تبلغ المساحة العقارية للحي ب 29.23 هكتار وتمثل فيها المساحة المبنية حوالي 9.52 هكتار أي

بنسبة 32.54% ، أما المساحة الغير مبنية فتقدر ب 19.71 هكتار أي بنسبة 67.44% من المساحة

الإجمالية للحي، والجدول التالي يبين المساحات: كما هو موضح في الجدول رقم (03)

جدول رقم (03):التوزيع النسبي لمساحة الحي

النسبة %	المساحة م ²	التعيين
18.16	53100	المساحة المبنية(للسكن)
14.38	42060.21	المساحة المبنية (غير السكن)
67.44	197130	المساحة غير المبنية
100	292385.81	المجموع

المصدر: ديوان الترقية والتسيير العقاري + معالجة الطالبة 2017

أ- الإطار المبني : فيما يخص الإطار المبني للحي، فإنه يحتوي على مجموعة سكنات نصف جماعية موزعة على 128 بكل عمارة 8 سكنات (طابق ارضي + 1) و عمارة واحدة بها 4 سكنات عمارة (طابق ارضي فقط)، حيث تحتوي على شقق من نوع 2F، 3F موزعة كآلاتي:

* 176 مسكن من نوع F2. * 852 مسكن من نوع F3.

الجدول رقم (04): نوع المسكن

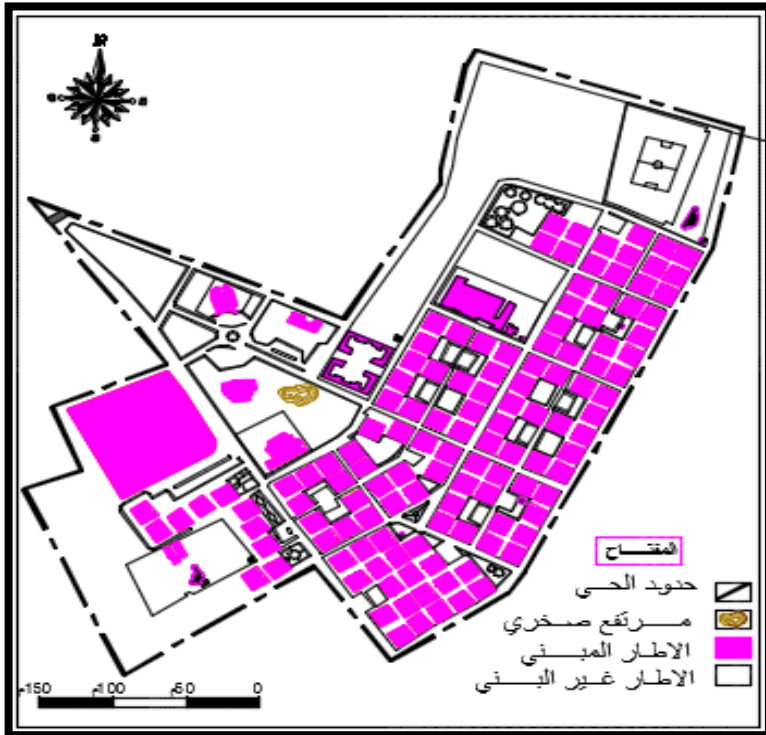
نوع المسكن	المساحة المسكونة (م ²)	عدد المساكن	المساحة المسكونة الكلية (م ²)
F2	67	176	11792
F3	76	852	64752
المجموع		1028	76544

المصدر : من انجاز الطالبة 2017

ب- الإطار غير المبني:

إن الإطار غير المبني مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية كونه يضم جل العناصر المكونة للمشهد العمراني (الطرق، الأرصفة ومساحات لعب، مساحات خضراء...)، وتقدر مساحة هذا الإطار بـ 197130 م² أي بنسبة 67.44% من إجمالي مساحة

المخطط رقم (02) : الاطار المبني و غير المبني



المصدر: PDAU + معالجة الطالبة 2017

الحي، وهي مساحة معتبرة مقارنة بالإطار

المبني، و مخطط رقم (02) يوضح الإطار المبني و الإطار غير المبني

4- البنية العمرانية للحي

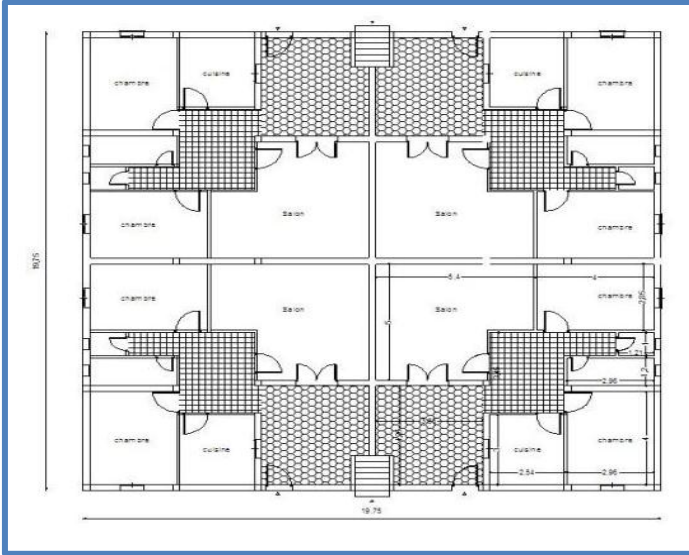
وفيها سنتطرق إلى مكونات الحي على مستوى كل من الإطارين المبني و غير المبني و العلاقة التي تربط بينهما. وانطلاقا من تحليلنا لحي 1028 مسكن، يمكن أن نسجل الملاحظات التالية:

4-1- الإطار المبني (العمارات)

أ- نوع العمارات

عمارات حي ادریان الجديد هي من البناء المنجز (1028 مسكن) بحيث كل بناية تضم 8 مساكن ، 4 مساكن في الطابق الأرضي و 4 مساكن في الطابق الأول بكثافة سكنية مقدرة بـ 4 مسكن / هكتار . تتميز بواجهات ذات نوافذ متوسطة وأفنية ضيقة كما هو موضح في الصورة رقم (05) كما ان مخطط البنایات على شكل مربع طوله وعرضه 20م كما هو مبين في مخطط رقم (03)

المخطط رقم 03: مخطط الطابق الأرضي للبناءية



المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقارى + معالجة الطالبة 2017

الصورة رقم (05): شكل البناءية

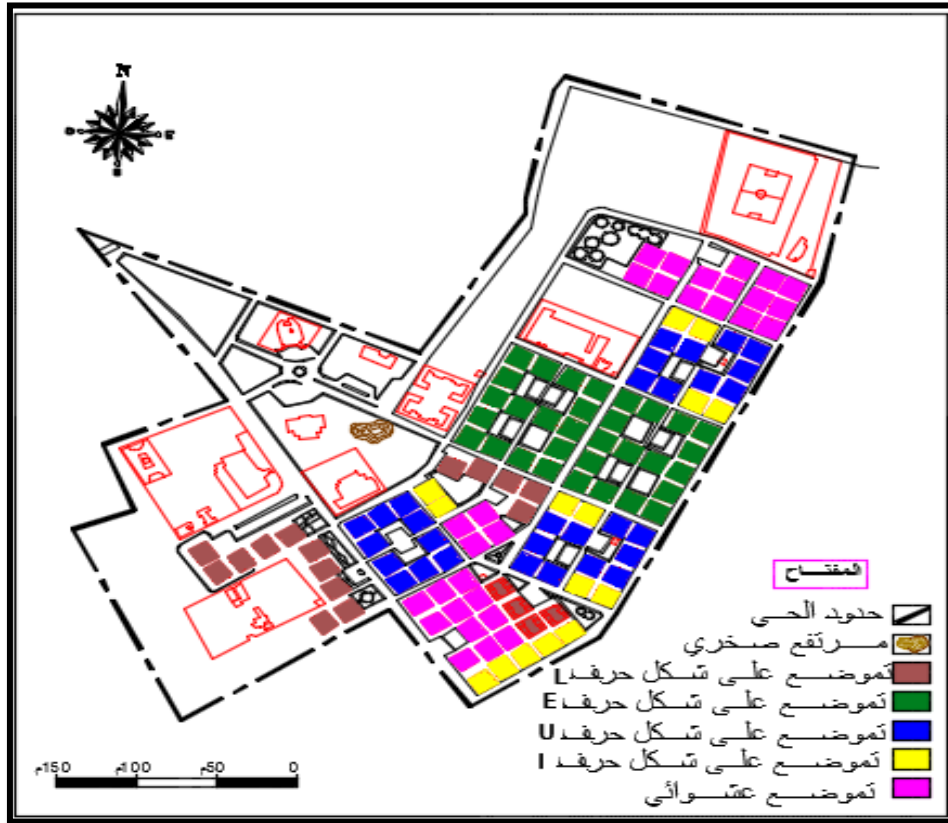


المصدر: من النقاط الطالبة 2017

ب - تموضع العمارات

شكل الأرضية المخصصة للحي غير منتظم حيث تتموضع البنايات على اشكال مختلفة (U, L, E, I) وعشوائي، بواسطة هذه الاشكال تم انشاء مجموعة سكنية، تتجمع حول مساحات داخلية تم تخطيطها بطرق حديثة استغلت كفضاءات للعب الاطفال وفضاءات نصف خاصة ، والمخطط رقم (04) يوضح ذلك.

المخطط رقم (04) : تموضع العمارات



المصدر: PDAU + معالجة الطالبة 2017

ت - دراسة المسكن

يرتبط المسكن في السكن نصف الجماعي بالبنائة والتي تضم عدة مساكن من نوع F2 و F3 هذه المساكن لها نفس النمط والخصائص ويكون تكوينها كالتالي:

ت - 1 - مجال شبه مشترك

السلام: هو مسار يربط مساكن الطابق الأول بالمجال الخارجي، والصورة رقم (06)

الصورة رقم (06) : مكان
تموضع السلم



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

توضح ذلك.

ت-2- مجال عمومي

✓ مدخل المسكن: يربط المجال شبه العمومي

بالخاص يؤدي مباشرة الى الدار.

✓ البهو: فضاء يتوسط المنزل يعمل كموزع لباقي

الفضاءات الاخرى.

✓ الغرف: ذات اشكال ومساحات اخرى لها علاقة

مباشرة مع البهو وهي مفتوحة عبر نوافذ على الخارج وعلى الفناء.

✓ الفناء: فضاء يربط المجال الداخلي بالخارج له دور الاضاءة والتهوية.

ث - الواجهات

من المعروف ان الواجهات تعتبر الواجهات العنصر الرئيسي لإبراز الطابع العمراني والمعماري لأي مسكن ، وهي مرآة عاكسة للتخطيط الاجتماعي وتشكل صورته من خلال خصائصها ومن خلال قراءتنا للواجهة العمرانية للحي نجد ان المستعملين يحاولون التكيف وبيئتهم ، وايجاد تصور للمجال يجمع البعد الاجتماعي، مما ادى الى بروز واجهات بأشكال مختلفة جراء التدخلات المعمارية لتحقيق الخصوصية، وهذا ما سبب في ضياع الصورة الجمالية وتشويه جمالها كما تبين الصورتين 7، 8. واجهة الحي.

الصورة رقم (08): واجهة للحي



المصدر: من النقاط الطلابية 2017

الصورة رقم (07): واجهة للحي



المصدر: من النقاط الطلابية 2017

4-2- الاطار المبني (غير السكن)

أ-تموضع التجهيزات

ان التجهيزات الموجودة في الحي لها تأثير على مستواه اذ ان الحي يتوفر على بعض التجهيزات

وتتجلى ذلك في التجهيزات التالية كما هو موضح في الصور التالية و المخطط رقم (05) يبين ذلك

الخدمات: يوجد بالحي مركز تجاري

التجهيزات الصحية: يوجد بالحي مركز العلاج الوقائي و عيادة متعددة الخدمات

الصورة رقم (10) عيادة متعددة الخدمات



المصدر: من النقاط الطلابية 2017

الصورة رقم (09): المركز العلاجي



المصدر: من النقاط الطلابية 2017

التجهيزات الثقافية: يوجد بالحي مكتبة عمومية وحضانة و الصورة رقم 11 و 12 توضح ذلك

الصورة رقم (12): الحضانة



المصدر: من النقاط الطلابية 2017

الصورة رقم (11): مكتبة عمومية



المصدر: من النقاط الطلابية 2017

التجهيزات التعليمية: يتوفر الحي على مرفقين تعليميين متمثلين في ابتدائية و إكمالية

التجهيزات الإدارية : يتوفر الحي على مجمع اداري

و الصور رقم (13، 14، 15) توضح ذلك

الصورة رقم (15) :
مجمع اداري



المصدر: من النقاط الطلابية 2017

الصورة رقم (14): ابتدائي



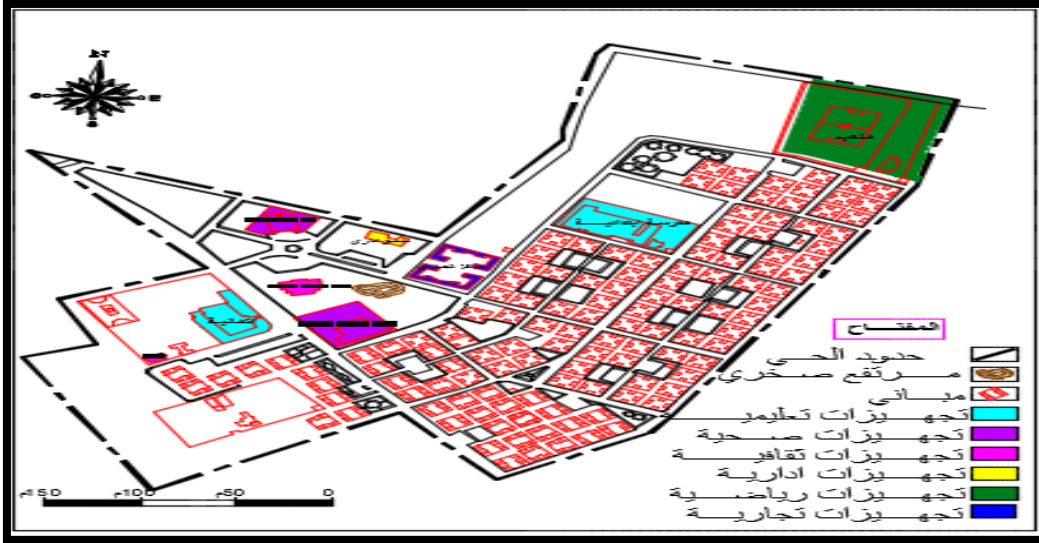
المصدر: من النقاط الطلابية 2017

الصورة رقم (13): إكمالية



المصدر: من النقاط الطلابية 2017

المخطط رقم (05) التجهيزات في الحي



المصدر: PDAU+ معالجة الطالبة 2017

3-4- الإطار غير

المبني:

أ- منافذ الحي و الممرات: ان موقع الحي متميز جعل امكانية الوصول اليه بحركة ميكانيكية سهلة

الصورة رقم (16): ممر
للراجلين



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

وذلك لإحاطته ب: طريق رئيسي ، المنافذ الموجودة في الحي

عديدة كما يبين المخطط رقم (06) تقسم الحي الى مناطق

بواسطة الطرق التي تخترق الحي

• منفذ الحي: وهو الطريق الطولي الذي له

علاقة مباشرة مع الطريق الرئيسي

• المنفذ المستمر الآخر بحيث يتوسط الحي

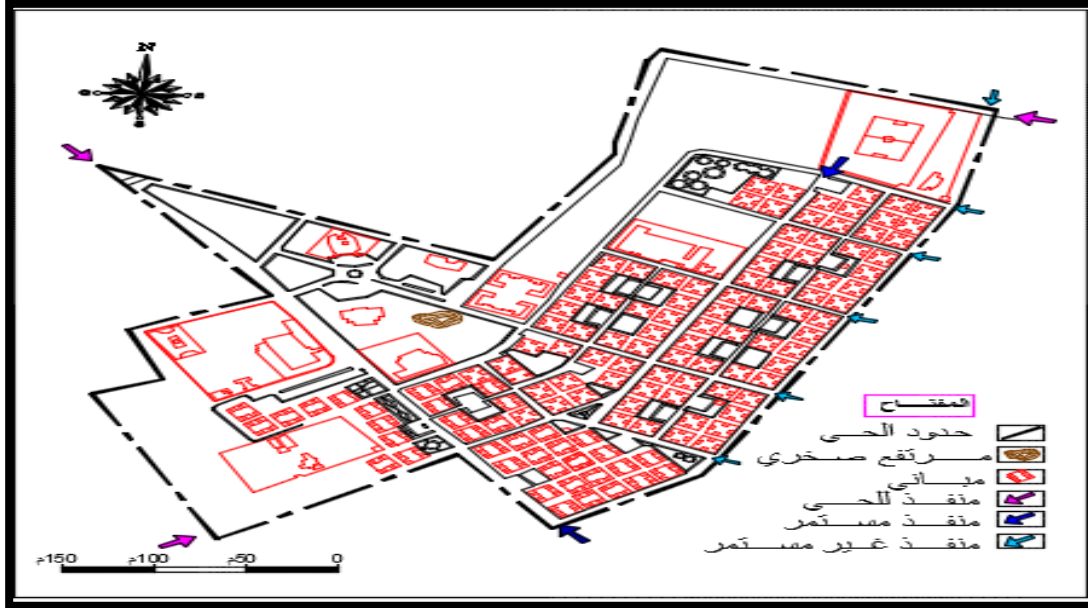
ويتفرع في وسطه.

• المنفذ غير المستمر: يوجد 6 منافذ

إن إمكانية الوصول الى باقي البنايات فيتم عن طريق الممرات الخاصة للراجلين والصورة 16 توضح

ذلك

المخطط رقم (06): منافذ الحي



المصدر: PDAU + معالجة الطالبة 2017

ب- الطرقات : تعد الطرق الشرايين الأساسية التي تؤمن الاتصالات لمختلف التنقلات عبر نقاط المدن وتحد كثافة العلاقة بين المدينة والمحيط المجاور لها ومن خلال المعاينة الميدانية للحي فان جميع الطرق معبدة أغلبها في حالة جيدة و الصور توضح ذلك (17 ، 18 ، 19)

الصورة رقم (19) :
طريق ثالثي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

الصورة رقم (18):
طريق ثانوي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

الصورة رقم (17) :
طريق أولي



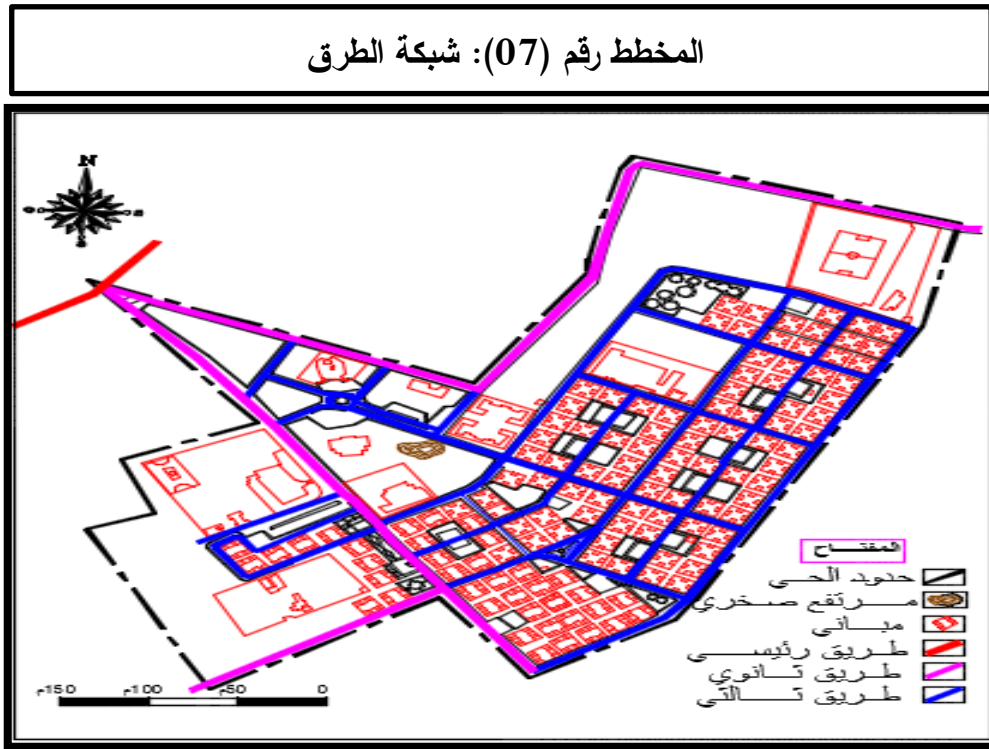
المصدر: من النقاط الطالبة 2017

◀ الطرق الرئيسية: يمر الطريق الرئيسي الذي يربط حي أدريان القديم بوسط المدينة بمحاذاة الحي من الجهة الشمالية .

◀ الطرق الثانوية: فهي الطرق التي تبدأ من داخل الحي الى مركز المدينة وهما طريقان ، طريق يربط الحي بالطريق الرئيسي عرضه 7 أمتار ، اما الطريق الثاني فهو يربط الحي بحي أنكوف.

◀ الطرق الثالثية: وهي الطرق التي تربط البنايات ببعضها البعض.

والمخطط رقم (07) يوضح ذلك.



المصدر : PDAU + معالجة الطالبة 2017

ت - الأرصفة

جل أرصفة الحي مهيئة وهي في حالة متوسط و تسهل حركة المشاة والصوريتين رقم (20) ،

(21) توضح ذلك.

الصورة رقم (21): حالة الأرصفة



المصدر : من التقاط الطالبة 2017

الصورة رقم (20): حالة الأرصفة



المصدر : من التقاط الطالبة 2017

ث - المساحات الخضراء

إن المساحات الخضراء عنصر حيوي داخل المجمعات السكنية حيث إنها تؤثر مباشرة على الجانب النفسي للسكان بالإضافة إلى الدور الجمالي والحيوي الذي تلعبه ، حيث برمجت اماكن مخصصة للمساحات الخضراء بمساحة تقدر بـ 1.18 هكتار الا انها لم تهيب من طرف مصالح الدولة باستثناء بعض الأماكن التي هيئت من طرف السكان ، كما نلاحظ في الصورتين (22) و (23) .

الصورة رقم (23): مساحة خضراء مهياة من طرف السكان



المصدر : من التقاط الطالبة 2017

الصورة رقم (22) : احدى احد المساحات المخططة وهي غير مهياة



المصدر : من التقاط الطالبة 2017

ج - مساحات اللعب

قد خصص لها في الحي مساحات شاسعة بحيث ان مساحات اللعب بالحي متوفرة وموزعة بشكل منتظم بين البنايات غير ان معظمها خرب كما هو موضح في الصور (24.25.26). اما الفضاءات العمومية فالحي يفتقر لها مع وجود أماكن للجلوس في الساحة المجاورة لطريق مدخل الحي. و مخطط رقم 08 يوضح ذلك

الصورة رقم (24، 25، 26): مساحات لعب الأطفال الموزعة على مستوى الحي



26

المصدر: من النقاط الطالبة 2017



25

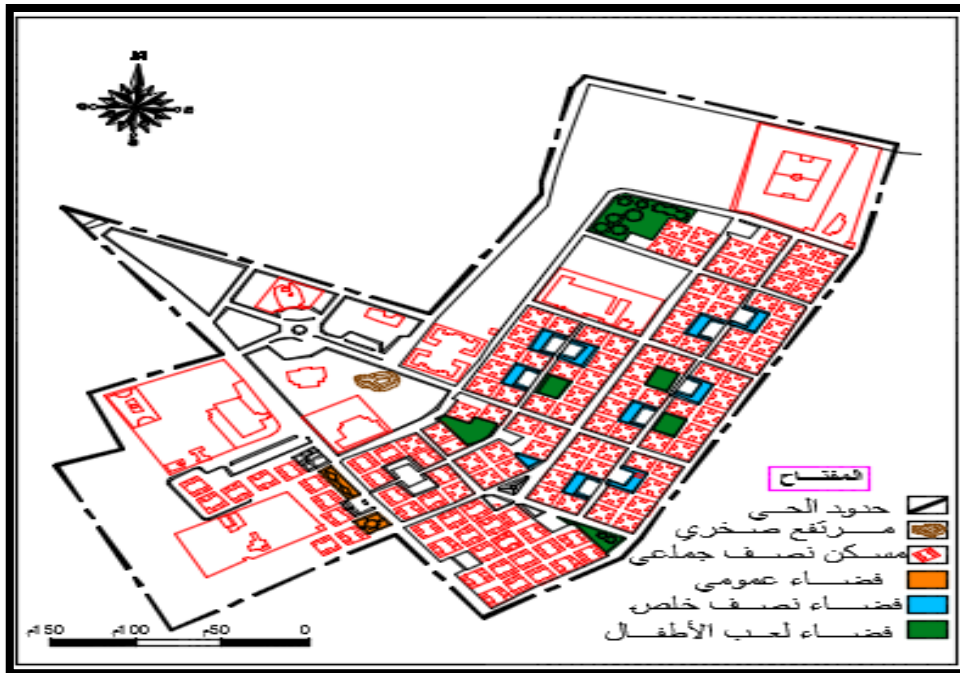
المصدر: من النقاط الطالبة 2017



24

المصدر: من النقاط الطالبة 2017

المخطط رقم(08): توضح مساحات (اللعب و العمومية)



المصدر: PDAU+ معالجة الطالبة 2017

ح- دراسة مختلف الشبكات: تعتبر الشبكات التقنية من العناصر الأساسية في ربط الأنسجة العمرانية

الصورة (27): احدى المحولات في الحي



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

المختلفة بالحياة الحضرية، حيث أنها توجه من أجل تحقيق رفاهية السكان من بين هذه الشبكات:

▪ شبكة المياه الصالحة للشرب: ان نسبة تغطية الحي بشبكة

المياه الصالحة للشرب هي 100%

▪ شبكة الصرف الصحي: ان نسبة تغطية الحي بهذه الشبكة هي

100% .

▪ شبكة الغاز الطبيعي: بالرغم ان مدينة تمنراست زودت بشبكة الغاز

الا ان حي ادريان غير مزود بهذه الشبكة

▪ شبكة الكهرباء: نسبة تغطية الحي بهذه الشبكة 100% ، حيث يمر به تيارين كهربائيين، تيار

متوسط 30000 فولط وتيار منخفض 220/380 فولط، كما توجد 6 محولات كهربائية على مستوى

الحي

5- مواد البناء المستعملة في الحي

نجد أن مواد المستعملة في عملية بناء المساكن الحي متمثلة في قوالب الاسمنت ، الحديد ،

الخرسانة المسلحة ، وهذه المواد لا تتماشى مع البيئة الصحراوية حيث ان معظم الجدران مشققة جراء

العوامل الطبيعية ، كما ان سمك الجدران لا يتعدى 20 سم و هذا لا يحقق العزل الصوتي و لا العزل

الحراري و الصور 28 و 29 توضح ذلك .

الصورة رقم (29): تشققات الجدران رغم حداثتها



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

الصورة رقم (28): مواد البناء



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

6- مقارنة ما جاء في السند القانوني مع الواقع لحي ادريان

و مقارنة هذا بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 14- 27 المؤرخ 01 فيفري 2014 اعلق على ما هو

موجود في التحليل مقارنة مع السند القانوني و موضح في الجدول رقم (05) .

الجدول رقم (05): حي ادريان بين القانون و الواقع

الصورة	غير موجودة	موجود	التعين
	X		المادة (04): يجب ان تجمع الاشكال العمرانية و الهندسية المقترحة بين الاشكال التقليدية و المتطلبات المعاصرة للمستعملين سواء تعلق الامر بجمالية المظهر او الرفاهية
	X		المادة (10) : يجب ان تكون البنايات ملتصقة فيما بينها بأكبر قدر ممكن (مبدا الجوار)

	<p>X</p>		<p>المادة (13) :يجب ان تكون مساحة الفناء او الفناء المركزي معتبرة تسمح بالقيام بالنشاطات المنزلية اليومية</p>
	<p>X</p>		<p>المادة (20) : يجب تهوية و اضاءة كل غرفة رئيسية عن طريق النوافذ المطلة على فناء او الفناء مركزي</p>
	<p>X</p>		<p>المادة (23): يمكن السماح بإنجاز فتحات صغيرة و قليلة على مستوى الواجهات المعرضة للرياح ولأشعة الشمس</p>
	<p>X</p>		<p>المادة (30) :يوصى باستعمال اللون الفاتح او اللون الطين بمختلف الوانه المتفاوتة ما بين الأبيض و لون الطين الأحمر على مستوى ولايات الجنوب.</p>
	<p>X</p>		<p>المادة (33): استعمال الطين والآجر المصنوع من الطوب المستقر والحجر في تشكيل الجدران</p>

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

خلاصة الفصل

ومن أجل معرفة التغييرات التي أحدثت سوءاً على الاطار المبني او غير المبني أدرجنا بعض الصور للحي قبل تسليم المساكن للمستعملين كي تكون كمرجع مقارنة لواقع حي أدريان وما يشهده من تدهور كما، توضح الصور (30 ، 31 ، 32) حالة حي ادريان قبل استغلاله

الصور رقم (30) ، (31) ، (32) : حالة حي أدريان قبل استغلاله



المصدر: ديوان الترقية و التسيير العقاري 2010

و الصور (33 ، 34 ، 35 ، 36) توضح حالة الحي بعد استغلاله من طرف المستفيدين.

الصور رقم (33) ، (34) ، (35) ، (36) : حالة حي أدريان بعد استغلاله



المصدر: من النقاط الطالبة 2017

الفصل الثالث

تحليل الاستثمار الموجهة للسكان حي أدريان

1. تحديد وحدات العينة

2. إعداد وسائل البحث

3. تحليل المعطيات

خلاصة الفصل



في إطار تكملة لتحليل معطيات الحي ، سنتطرق في هذا الفصل إلى تحليل أهم العناصر عن مجتمع الدراسة نهدف من وراء هذا التحليل إلى التعرف على بعض وقائع مجتمع الدراسة من جهة ، والأسباب التي أدت إلى ظاهرة إحداث تغييرات من طرف المستعمل من جهة أخرى.

لتسهيل هذه الدراسة قمنا بالاتصال بالسكان عن طريق توجيه استمارة بها أسئلة موجهة لهذا المجتمع.

1 - تحديد وحدات العينة

يوجد بالحي 1028 مسكن ومجتمع الدراسة يتمثل في شاغلي هاته المساكن، قد حددنا منه عينة بنسبة 10 % بغية الحصول على معطيات أكثر دقة. وإذا كان كل مسكن يمثل عينة، فإن وحدات العينة الإجمالي يكون 102 وحدة ($1028 * 10 / 100$)

و لكوننا تحصلنا على القائمة الاسمية لكل سكان حي ادريان 1028 مسكن ، فالتقنية الملائمة و التي نستعملها لتعيين وحدات العينة، هي المعاينة العشوائية المنظمة (د. فضيل دليلو ،د. علي غربي وآخرون، 1999، ص 156-157). هذه المعاينة تعتمد :

❖ أولاً على ترتيب وحدات مجتمع الدراسة، ترتيباً تسلسلياً، حسب الحالات التي نريد دراستها، في

هذه الحالة فقد رتبنا السكنات من 1 إلى 1028.

❖ وثانياً نعمل على تحديد وحدات العينة، بواسطة "معامل الرفع" الذي نحصل عليه عن طريق

معادلة خاصة (د. فضيل دليلو ، IBID) : $n = \frac{E}{C}$

بحيث: C = معامل الرفع

n = عدد وحدات المجتمع = 1028

E = عدد وحدات العينة = 102

إذن $10 = 102 / 1028 =$ ك

لتحديد وحدات العينة قمنا بعمل 1028 قسامة و رقمنا السكنات من 1 إلى 1028 و أخذنا عشوائيا

الرقم الأول فكان الرقم (10) و التي تكون مرقمة بالتسلسل: 1020،.....،30،،20،10 حسب

الملحق رقم (05)

2- إعداد وسائل البحث

يعتمد منهج التحقيق الذي اتبعناه في هذا البحث، على العينة (Echantillonnage)، التي تم

تحديدها بطريقة المعاينة العشوائية. وتم الاتصال بها مباشرة عن طريق توجيه استمارة

(Questionnaire) شملت (30) سؤالا. وقد مست أربع محاور (أنظر الملحق رقم 05).

❖ المحور الأول: أسئلة خاصة بالأسرة (من السؤال 1 إلى 6).

❖ المحور الثاني: أسئلة خاصة بتصميم السكن (من السؤال 7 إلى 18).

❖ المحور الثالث: أسئلة خاصة باستعمال السكن (من السؤال 19 إلى 25).

❖ المحور الرابع: أسئلة خاصة باستعمال الفضاء الخارجي (من السؤال 26 إلى 30).

3- تحليل المعطيات

إن اتصالنا بالسكان (وحدات العينة)، مكننا من الحصول على الإجابات الموافقة للأسئلة

المطروحة، وبعد تدقيقها وترتيبها في جداول خاصة؛ لتسهيل استغلالنا للمعلومات المتوفرة، وبالتالي

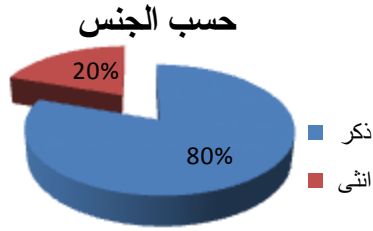
نستطيع تحليل المعطيات الظاهرة، واستنتاج ما خفي منها. وقد صيغت هذه الأسئلة بحيث تغطي كل

جوانب موضوع البحث، من جهة، وتساعدنا على تحليل الفرضة المطروحة، من جهة أخرى

أ- المحور الأول: أسئلة خاصة بالأسرة (من السؤال 1 إلى 6).

السؤال 01: رب الاسرة حسب الجنس

الشكل رقم (04) : رب الاسرة



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

جدول رقم (06):رب الأسرة حسب الجنس

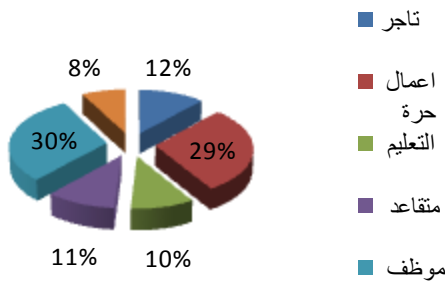
التعيين	العدد	النسبة %
ذكر	82	80.39
انثى	20	19.61
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال قرائنتنا للنتائج المتحصل عليها وجدنا 82 إجابة أي نسبة 80.39% تمثل حالة رب الاسرة ذكر ، بينما 20 إجابة بنسبة 19.61% حالة رب الاسرة انثى دليل على ان معظم المستفيدين من السكن العمومي الايجاري هم ذكور اما الاناث هم مستأجرين او ارامل .

السؤال 02: مهنة رب الاسرة

الشكل رقم (05) : مهنة رب الاسرة



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (07) : مهنة رب الاسرة

التعيين	العدد	النسبة %
تاجرة	12	11.76
اعمال حرة	30	29.41
التعليم	10	9.80
متقاعد	11	10.80
موظف	31	30.39
لا شيء	8	7.84
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال قراءة الجدول رقم (07) و ملاحظة الشكل (05) نلاحظ أن نسبة العاملين

في القطاع الوظيف العمومي تقدرت ب 9.80%، بينما الذين يمارسون عمل متخصص دون

تحديد نوعيته فقد قدر نسبة العاملين فيه 30.39% ، اما نسبة العاملين في مجال التجارة تقدر

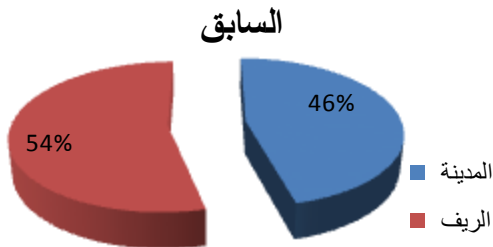
ب 11.76% بينما أصحاب الاعمال الحرة فقد وصلت نسبة 29.41%، اما نسبة لأثريء

فكانت 7.84% ونستنتج من هذه النتائج أن نسبة الإطارات المتوسطة مرتفعة وهي ذات الدخل

المحدود وهو شرط أساسي في الحصول على السكن الاجتماعي الايجاري

السؤال 03: ما هو مكان الإقامة السابق؟

الشكل رقم (06) : مكان الإقامة



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (08): مكان الإقامة السابق

التعين	العدد	النسبة %
المدينة	47	46.08
الريف	55	53.92
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال الجدول رقم (08) و الشكل (06) نلاحظ أن نسبة 53.92% من الأسر

المستفيدة من السكن الايجاري في حي تتحدر إقامتهم من الريف حيث قاموا بإجراء تغييرات على

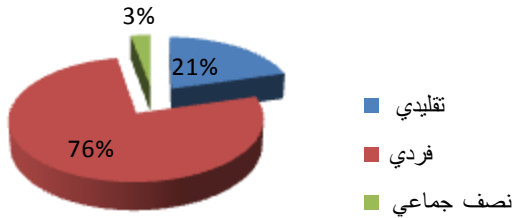
مسكنهم لعدم ملائمتهم لخصوصيات المنطقة التي منها (الحزمة) و ما فيما يخص الباقي فهم

من المدينة بلغت نسبتهم 46.08%

السؤال 04: ما هو نوع السكن السابق ؟

الشكل رقم (07) : نوع السكن

السابق



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (09): نوع السكن السابق

التعين	العدد	النسبة %
تقليدي	21	20.59
فردی	78	76.47
نصف جماعي	3	2.94
المجموع	102	100

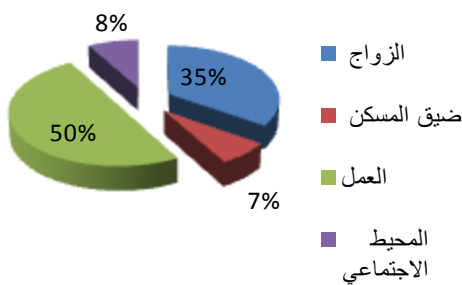
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

نلاحظ من خلال الجدول رقم (09) أن نسبة 76.47 % كانوا يسكنون في سكنات فردية، ونسبة 20.59 % يسكنون في سكنات تقليدية، ونسبة 2.94 % يسكنون في سكنات نصف جماعية وهذا الاختلاف انعكس سلباً على وجه الحي

السؤال 05: ما هو سبب تغيير الإقامة السابقة؟

الشكل رقم (08) : سبب تغيير

الإقامة السابقة



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (10): سبب تغيير الإقامة السابقة

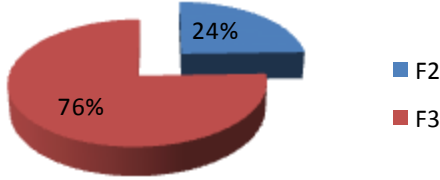
التعين	العدد	النسبة %
الزواج	35	34.31
ضيق المسكن	7	6.86
العمل	50	49.01
المحيط الاجتماعي	10	9.80
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال قرائنتنا للنتائج المتحصل عليها نجد ان العامل الأساسي لتغيير الإقامة السابقة واللجوء إلى السكن الحالي هو العمل بنسبة 49.01% تم تليها نسبة 34.3 % الزواج

السؤال 06 : كم عدد الغرف بالمسكن الحالي؟

الشكل رقم (09) : عدد الغرف بالمسكن الحالي



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم(11): عدد الغرف بالمسكن الحالي

التعين	العدد	النسبة %
F2	25	24.51
F3	77	75.49
F4	0	0
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

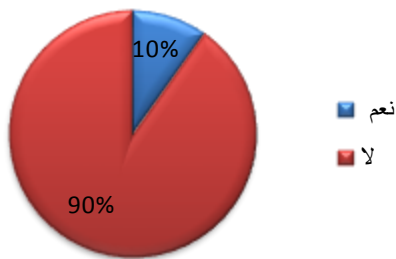
من خلال قراءة معطيات الجدول (11) وملاحظة الشكل(09) نلاحظ ان أغلب السكان أي بنسبة 75.49 % يعيشون في سكنات من نوع F3 وباقي السكان نسبة 24.51% يعيشون في سكنات من نوع F2 وبهذا نقول أن معظم عمارات الحي يغلب عليها سكن F3.

ب- المحور الثاني: أسئلة خاصة بتصميم السكن (من السؤال 7 إلى 18).

السؤال 07 : هل انت راض بالمسكن الحالي ؟

الشكل رقم (10) : الرضا

بالمسكن الحالي



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (12): الرضا بالمسكن الحالي

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	10	9.80
لا	92	90.20
المجموع	102	100

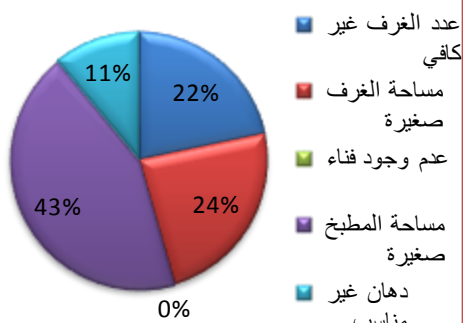
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

نلاحظ أن أغلب سكان الحي غير راضين عن شكل المسكن الذي يسكنون فيه فقد بلغت نسبتهم 90.20 % بسبب التصميم الغير جيد ولا يلائم السكان ، فيما نجد أن نسبة 9.80 % منهم راضين عن شكل المسكن وهذا راجع إلى قلة الميزانية لديهم وهي نسبة قليلة مقارنة مع الغير راضين.

السؤال 08 : في حالة الإجابة بلا الى ما يرجع ذلك ؟

الشكل (11) : سبب عدم

رضاء بالمسكن الحالي



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (13): سبب عدم رضاء بالمسكن الحالي

التعيين	العدد	النسبة %
عدد الغرف غير كافي	20	21.74
مساحة الغرف صغيرة	22	23.91
عدم وجود فناء	0	0
مساحة المطبخ صغيرة	40	43.48
دهان غير مناسب	10	10.87
المجموع	92	100

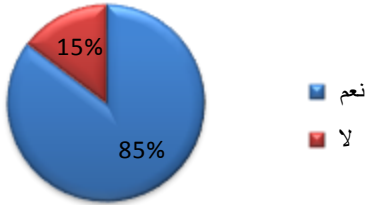
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

إن نسبة 90.2 % من السكان اجابوا بعدم رضاهم بالمسكن وهذا راجع إلى: عدد الغرف غير كافي بنسبة 21.74 % و مساحة الغرفة صغيرة بنسبة 23.91 % عدم ملائمة عددها لا افراد العائلة و مساحة المطبخ صغيرة بنسبة 43.48 % و دهان غير مناسب بنسبة 10.87 % لردئتيه

السؤال 9: هل أجريت تغييرات على المسكن؟

الشكل رقم (12) : التغييرات في

المسكن



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (14): التغييرات في المسكن

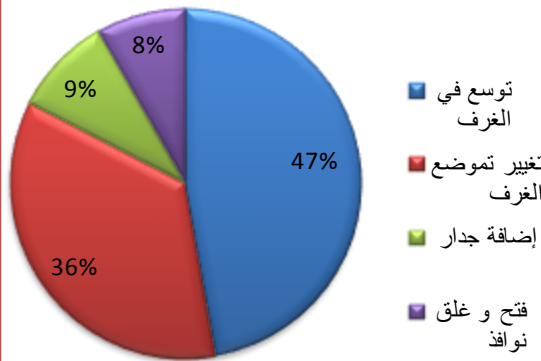
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	87	85.29
لا	15	14.71
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال الجدول (14) نجد ان نسبة 85.29 % من السكان اجروا تغييرات على المسكن وذلك ، من أجل تحسينها أو لأن التخطيط لا يلائم السكان، ومنهم لم يحدثوا تغيير بنسبة قليلة تقدر ب 114.7 % راجع الى تقبلهم للمسكن او ليست لديهم الإمكانيات لتغيير او مستأجرين المسكن

السؤال 10 : اذا كانت الإجابة نعم ما هي هذه التغييرات

الشكل رقم (13) : نوع التغيير



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (15): نوع التغيير

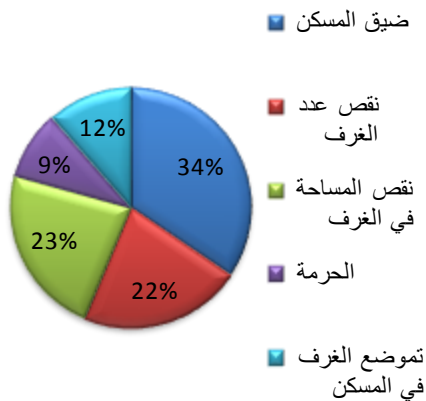
التعيين	العدد	النسبة %
توسع في الغرفة	40	45.98
تغير تموضع الغرفة	30	34.48
إضافة جدار	9	10.34
فتح و غلق نوافذ	8	9.20
المجموع	87	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

عند سؤال الفئة الذين قاموا بالتغيير على مستوى مساكنهم كانت الإجابة كالتالي: منهم من قام بتوسع في الغرفة بنسبة 45.98 % و منهم من قام في تغيير في موضع الغرفة بنسبة 34.48 % وكذلك إضافة جدار بنسبة 10.34 % و فتح و غلق نوافذ بنسبة 9.20 % وهذا راجع الى الخصوصية

السؤال 10: لماذا قمت بالتغيير؟

الشكل (14) : سبب التغيير



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (16): سبب التغيير

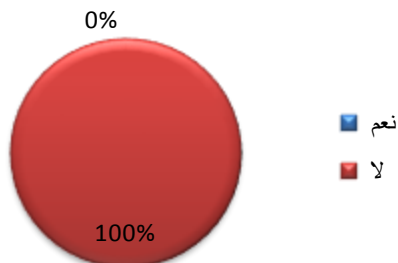
التعيين	العدد	النسبة %
ضييق المسكن	30	34.48
نقص عدد الغرف	19	21.84
نقص المساحة في الغرف	20	22.99
الحرمة	8	9.20
تموضع الغرف في المسكن	10	11.49
المجموع	87	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

تعددت أسباب القيام بالتغيير على مستوى السكنات حيث نلاحظ أن ضيق المسكن هو السبب الذي يحتل أكبر نسبة من حيث التغيير الحاصل قدرت ب 34.48%، تليها نقص المساحة في الغرف بنسبة 22.99% و نقص في عدد الغرف بنسبة 21.84% ، أما نسبة تموضع الغرف في المسكن 11.49% تقل عن نسبة الحرمة والتي قدرت ب 9.20% يعود ذلك الى تصميم غير ملائم

السؤال 11: هل المداخل تحقق الحرمة ؟

الشكل رقم (15): تحقيق الحرمة



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (17): تحقيق الحرمة

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	0	0
لا	102	100
المجموع	102	100

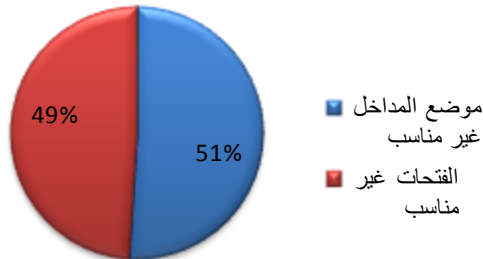
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

إن نسبة 100% من السكان يرون أن المداخل لا تحقق الحرمة و يرجع ذلك الى تموضعها

السؤال 12: إذا كانت الإجابة بلا لماذا ؟

الشكل رقم (16) : سبب عدم

تحقيق الحرمة



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (18): أسباب عدم تحقيق الحرمة

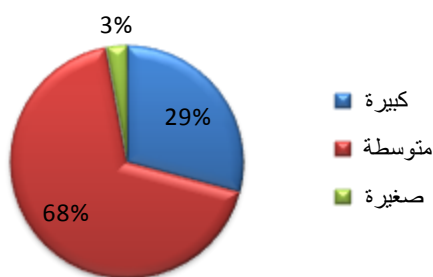
التعيين	العدد	النسبة %
موضع المداخل غير مناسب	52	50.98
الفتحات غير مناسبة	50	49.02
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال النتائج المتحصل عليها في الجدول (18) نلاحظ أن نسبة 100 % من السكان الذين اجابوا بان المداخل لا تحقق الحرمة وهذا راجع إلى: موضع المداخل غير مناسب بنسبة 50.98 % ، والفتحات غير مناسبة كانت نسبة ذلك 49.02 % ويعود ذلك الى التوجيه غير السليم للمداخل

السؤال 13: كيف هو حجم الفتوحات في الواجهة ؟

الشكل رقم (17) : حجم الفتوحات



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (19): حجم الفتوحات

التعيين	العدد	النسبة %
كبيرة	29	28.43
متوسطة	70	68.63
صغيرة	3	2.94
المجموع	102	100

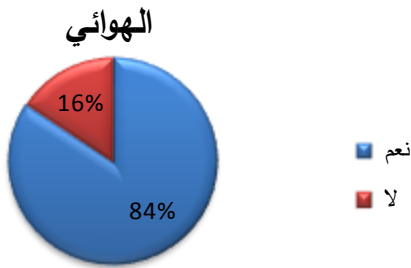
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

إن نسبة 68.63 % من السكان يرون أن الفتحات في الواجهة لها تأثير كبير على الواجهة من حيث الحرمة والتعرض للعوامل الطبيعية الرياح وأشعة الشمس، فيما ترى نسبة 28.43% أن حجمها كبير مقارنة مع خصائص المنطقة بينما 2.94% يرونها صغيرة ، علما أن مساحة الفتحات بالمساكن

تقدر ب 1 م 2 ، وهذا ما ينص في المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/2/1 ، الذي يوجب تقليص مساحة النوافذ الموجهة شرقا وغربا الى الحد الأدنى بما يسمح بإضاءة وتهوية كافيتين.

السؤال 14: هل تستعمل المكيف الهوائي خلال فصل الصيف؟

الشكل رقم (18) : استعمال مكيف



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (20) : استعمال مكيف الهوائي

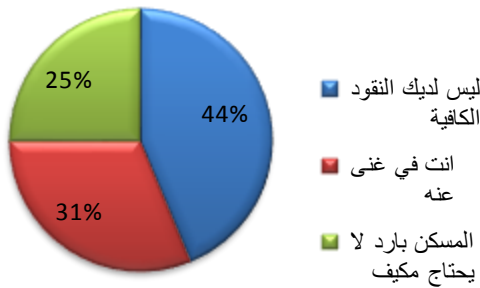
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	86	84.31
لا	16	15.69
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

إن أغلب سكان الحي يستعملون مكيفات الهوائية فقد بلغت نسبتهم 84.31% يرجع ذلك لمناخ المنطقة، فيما نجد أن نسبة 15.69% من السكان لا يستعملون مكيفات الهوائية

السؤال 15: اذا كانت الإجابة بلا لماذا ؟

الشكل رقم (19):سبب عدم استعمال المكيف



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (21): سبب عدم استعمال المكيف

التعيين	العدد	النسبة %
ليس لديك النقود الكافية	7	43.75
انت في غنى عنه	5	31.25
المسكن بارد لا يحتاج مكيف	4	25
المجموع	16	100

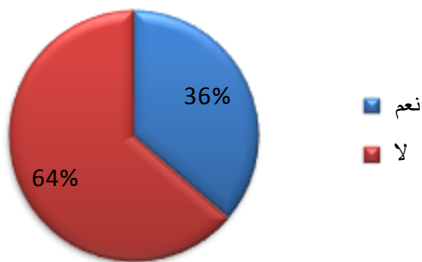
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

نلاحظ 16 من العينة المدروسة بنسبة 15.69% لا يستعملون المكيف فسر بعضهم بانهم في غنى عنها بنسبة 31.31% وأجابوا البعض منهم بأن مساكنهم لا تحتاج مكيف كانت نسبتهم 25% والآخرين منهم أجابوا بان وضعهم المادي لا يسمح بذلك بنسبة 43.75% و يعود ذلك لاستعمالهم المروحية

السؤال 16: هل تستعمل المدفئة خلال فصل الشتاء ؟

الشكل رقم (20) : استعمال

المدفئة



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (22) : استعمال المدفئة

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	37	36.27
لا	65	63.73
المجموع	102	100

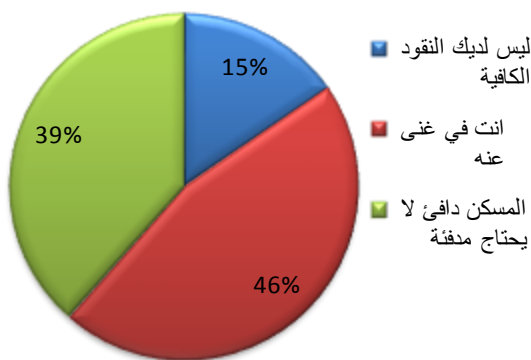
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال الجدول 22 نلاحظ أن معظم سكان الحي لا يستعملون المدفئة بنسبة 63.73%، بينما نجد أن نسبة 36.27% من السكان يستعملون المدفئة و يعود ذلك لمناخ المنطقة

السؤال 17: اذا كانت الإجابة بلا لماذا ؟

الشكل رقم (21) : سبب عدم

استعمال المدفئة



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (23) : سبب عدم استعمال المدفئة

التعيين	العدد	النسبة %
ليس لديك النقود الكافية	25	38.46
انت في غنى عنها	30	46.15
المسكن دافئ لا يحتاج مدفئة	10	15.39
المجموع	65	100

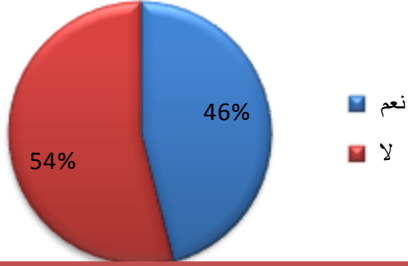
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال الجدول (22) نلاحظ ان 63.37% من سكان لا يستعملون المدفئة و فسر بعضهم بانهم في غنى عنها بنسبة 46.15% ، وأجابوا البعض منهم بأن مساكنهم لا تحتاج مدفئة كانت نسبتهم 15.39% ، اما فيما يخص الاخرون منهم فأجابوا بان وضعهم المادي لا يسمح بذلك بنسبة 38.46% ، ويرجع ذلك لاستعمالهم الطرق التقليدية خاصة بالمنطقة

السؤال 18: هل تستعين بالإضاءة الاصطناعية في النهار ؟

الشكل رقم (22): استعمال

الإضاءة الاصطناعية



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (24): استعمال الإضاءة الاصطناعية

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	47	46.1
لا	55	53.9
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

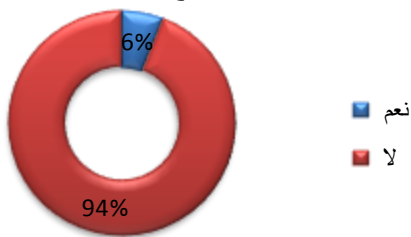
من خلال نتائج الجدول 24 نلاحظ ان 53.9 % لا يستخدمون الإضاءة الاصطناعية ، بينما 46.1 % يستعملون الإضاءة الاصطناعية و يعود هذا الى التوجيه غير السليم للمسكن وعدم التوزيع السليم للفتحات.

ت- المحور الثالث: أسئلة خاصة باستعمال السكن (من السؤال 19 إلى 25)

السؤال 19: هل مساحة المطبخ كافية ؟

الشكل رقم (23) : مساحة

المطبخ كافية



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (25) : مساحة المطبخ كافية

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	6	5.88
لا	96	94.12
المجموع	102	100

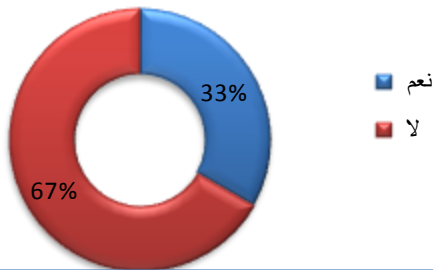
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال النتائج المتحصل نجد أن نسبة 94.12% من المستجوبين يرون أن المطبخ مساحته غير كافية لصغر مساحته مقارنة بعدد الأفراد الذين يرون ان المطبخ كافي بنسبة 5.88 % و يرجع ذلك لصغر العائلة او مساحة المسكن تلائم مساحة المطبخ

السؤال 20: هل تموضعه مناسب ؟

الشكل رقم (24): تموضع

المطبخ



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (26) : تموضع المطبخ

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	45	44.12
لا	57	55.88
المجموع	102	100

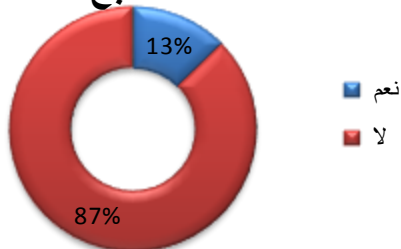
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال النتائج المتحصل عليها في الجدول (26) نجد أن نسبة 55.88% من السكان، يرون تموضع المطبخ غير مناسب يرجع ذلك لتموضعه الذي يختلف عن بيئتهم ، فيما ترى نسبة 44.12% منهم أن تموضعه مناسب بالنسبة الى تصميم المسكن

السؤال 21: هل يستعمل المطبخ لغرض الطبخ فقط؟

الشكل رقم (25): استعمال

المطبخ



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (27): استعمال المطبخ

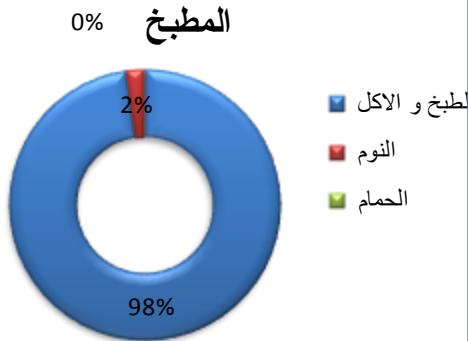
التعيين	العدد	النسبة %
نعم	13	12.75
لا	89	87.25
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

نلاحظ من خلال الجدول (27) ان نسبة المستجوبون لا يستعملون المطبخ لغرض الطبخ فقط 87.25%، بسبب صغر مساحة المسكن وباقي المستجوبون الذي يستعملون المطبخ لطبخ فقط بنسبة 12.75% و يرجع ذلك الى صغر العائلة

السؤال 22: اذا كانت الإجابة لا ما هو الاستعمال ؟

الشكل رقم (26) :نوع استعمال



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (28): نوع استعمال مطبخ

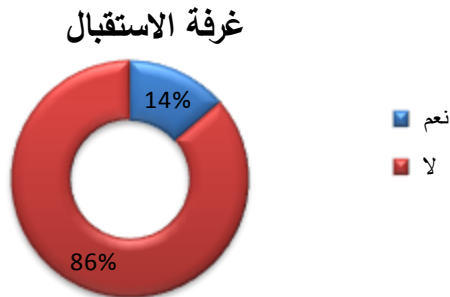
التعيين	العدد	النسبة %
للطبخ و الاكل	87	97.75
النوم	2	2.25
الحمام	0	0
المجموع	89	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

إن أغلب سكان الحي يستعملون المطبخ لطبخ و الاكل فقد بلغت نسبتهم 97.75 %، فيما نجد أن نسبة 2.25 % يستعملون المطبخ للنوم، أما الحمام لا احد يستعمله وهذا راجع الى طبيعة المنطقة

السؤال 23: هل غرفة الاستقبال تستخدم لاستقبال الضيوف فقط ؟

الشكل رقم (27) :إستخدام



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (29) : استخدام غرفة الاستقبال

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	14	13.73
لا	88	86.27
المجموع	102	100

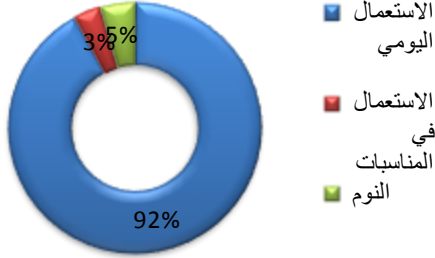
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال نتائج الجدول (29) نلاحظ ان نسبة 86.27 % من المستجوبين لا يستخدمون غرفة الاستقبال لاستقبال الضيوف فقط، بينما 13.7 % يستعملون غرفة الاستقبال لاستقبال الضيوف فقط وذلك راجع الى نقص عدد الغرف

السؤال 24: اذا كانت الإجابة لا ما هو الاستعمال ؟

الشكل رقم (28) : نوع

استعمال غرفة الاستقبال



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (30): نوع استعمال غرفة الاستقبال

التعيين	العدد	النسبة %
الاستعمال اليومي	81	92.04
الاستعمال في المناسبات	3	3.41
النوم	4	4.55
المجموع	88	100

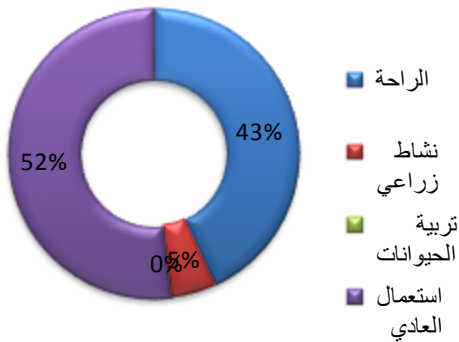
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال الجدول (30) نجد أن أغلب السكان أي بنسبة 92.04 % يستعملون غرفة الاستقبال الضيوف للاستعمال اليومي، ونسبة 3.41% يستعملونها للاستعمال في المناسبات، ونسبة 4.55% يستعملونها للنوم وهذا الاستعمال راجع الى قلة الغرف أدى الى تعدد استعمالها

السؤال 25: استعمال الفناء ؟

الشكل رقم (29) : نوع استعمال

الفناء



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (31) : استعمال الفناء

التعيين	العدد	النسبة %
الراحة	44	43.14
نشاط زراعي	5	4.90
تربية الحيوانات	0	0
استعمال العادي	53	51.96
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

نلاحظ أغلب السكان أي بنسبة 51.96 % يستعملون الفناء لاستعمال العادي و منهم من يستعمله للراحة بنسبة 43.14% و الاخرون منهم بنسبة قليلة يستعملونه للنشاط الزراعي بنسبة 4.90% اما فيما يخص تربية الحيوانات لا نرى فيها اي نسبة وذلك راجع الى لصغر حجمه وعدم ملائمته لذلك

4- المحور الرابع: أسئلة خاصة باستعمال الفضاء الخارجي (من السؤال 26 إلى 30)

السؤال 26: هل مساحات الخارجية مظلة ؟

الشكل رقم (30) :مساحة

الخارجية مظلة

0%



■ نعم
■ لا

المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم(32): مساحات الخارجية مظلة

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	0	0
لا	102	100
المجموع	102	100

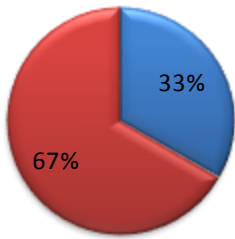
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

إن نسبة 100 % من السكان يرون أن مساحات الخارجية الموجودة بالحي تفتقر إلى الظل أي غير مظلة بسبب تباعد المباني فيما بينها وكذلك غياب الأشجار في الشوارع.

السؤال 27: هل مساحات الخارجية بها أشجار ؟

الشكل رقم (31) : مساحات

الخارجية بها اشجار



■ نعم
■ لا

المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم(33): مساحات الخارجية بها

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	34	33.33
لا	68	66.67
المجموع	102	100

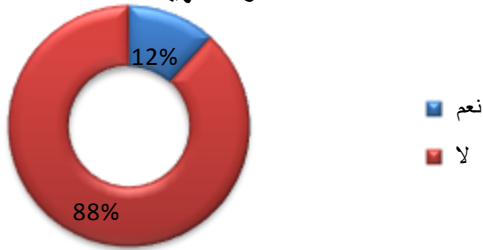
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال النتائج المتحصل عليها في الجدول (33) نلاحظ أن أغلب السكان أي بنسبة

66.67 % اجابوا بان المساحات الخارجية ليست بها أشجار و اما فيما يخص نسبة 33.33%

الذين اجابوا عن وجود أشجار في المساحات الخارجية فهي مستعملة من طرف السكان

السؤال 28: هل المساحات الخضراء مهیئة ؟

الشكل رقم (32) : مساحات
الخضراء مهیئة

المصدر: من إعداد الطالبة 2017

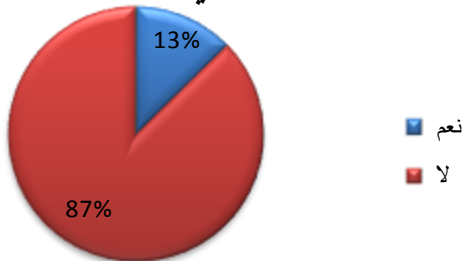
الجدول رقم (34) : مساحات خضراء مهیئة

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	12	11.76
لا	90	88.24
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من الجدول رقم (34) نلاحظ ان 88.24 % من العينة المدروسة اجابوا الى عدم تهیئة المساحات الخضراء لان الحي يفتقد مساحات الخضراء ومن خلال معاينة الميدانية للحي لاحظنا ان هناك مساحات خضراء مخصصة لها الا انها غير مهیئة و نسبة 11.76 % قليل ترى انها مهیئة وذلك راجع الى تهیئتها من طرف السكان

السؤال 29: هل هناك أماكن مخصصة لجمع النفايات ؟

الشكل رقم (33) : اماكن جمع
النفايات

المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (35) : اماكن جمع النفايات

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	13	12.75
لا	89	87.25
المجموع	102	100

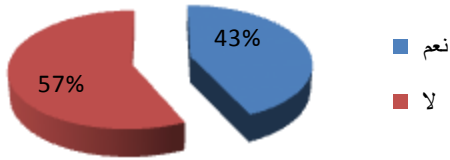
المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال الجدول (35) نلاحظ ان 87.25% من العينة المدروسة قد اجابوا بان الأماكن المخصصة لجمع النفايات غير موجودة بينما نسبة 12.75% اجابوا بانها موجودة و يفسر هذا التباين بان أماكن رمي النفايات لم يتم توزيعها بشكل سليم داخل الحي ، كما ان خلال المعاينة الميدانية لاحظنا ان أماكن رمي النفايات مبنية بقوالب اسمنتية و تتواجد بقرب من المساكن و نتيجة لانبعاث الروائح الكريهة قد سببت انزعاجا للسكان فاضطروا الى ازلتها .

السؤال 30: هل مساحات لعب الأطفال مهيئة ؟

الشكل رقم (34) : مساحة لعب

الاطفال مهيئة



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

الجدول رقم (36) : مساحات لعب الأطفال

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	44	43.14
لا	58	56.86
المجموع	102	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2017

من خلال النتائج المتحصل عليها من الجدول رقم (36) نلاحظ ان نسبة 56.86% من العينة المدروسة قد صرحوا بان مختلف مساحات لعب الأطفال الموزعة في الحي مخربة و غير مهيئة و يعود ذلك الى انعدام المتابعة و كذلك عمليات الصيانة ، بينما 43.14% ادلوا بانها مهيئة

خلاصة الفصل

إن اتصالنا بوحدة العينة ، مكننا من الحصول على إجابات للأسئلة المطروحة ، والتي مكنتنا من

إستنتاج النتائج التالية :

➤ 59.80% من المهن المتوسطة (موظف ، اعمال حرة) مرتفعة وهي ذات الدخل المحدود وهو

شرط أساسي في الحصول على السكن الاجتماعي الايجاري

- 53.92% من الأسر المستفيدة من السكن الإيجاري في حي تنحدر إقامتهم من الريف حيث قاموا بإجراء تغييرات على مسكنهم لعدم ملائمته لخصوصيات المنطقة التي منها (الحرمة)
- 76.47 % كانوا يسكنون في سكنات فردية
- 90.20 % من السكان غير راضين عن شكل المبنى الذي يسكنون فيه، بسبب عدم تطبيق المواصفات المعمارية والتقنية في تخطيط المساكن أعطى مساكن مربع، مساحتها تتراوح ما بين 76 م² إلى 67 م²
- 85.29% من السكان أدخلوا تغيير على مساكنهم ، لأن العائلات بمدينة تمنراست تتميز بالترابط الاجتماعي وميلهم لاستقبال الضيوف في جناح خاص بعيدا عن أفراد الأسرة ، وكذا محاولة عزل غرف النوم وهو ما لا يوفره السكن الجديد مما يضطرهم إلى توسع في الغرف و تغيير في موضع الغرف
- 100 % من السكان ، يرون ان المداخل لا تحقق الحرمة لعدم أخذ المصممين بالبعد الاجتماعي والثقافي وإهمالهم لجانب الحرمة في تصميم الواجهات أدى إلى تدخل السكان على مستواها .
- 68.63% من السكان يرون أن الفتحات في الواجهات متوسطة وهذا ما يجعل السكان يضعون سائر أمام الفتحات أو عدم فتح النوافذ والاعتماد على الإضاءة والتهوية الاصطناعية لتحقيق العزل البصري المطلوب.
- 100% من السكان يرون أن الساحات الخارجية غير مظلمة % ، وهي وواسعة و ليست ضيقة عكس ما هو في العمارة التقليدية التي استعملت الساحات الخارجية من اجل توفير الظل والاحتماء من الرياح والأمطار و أماكن تجمع السكان فيما بينهم ، فنجد في منطقة الدراسة الساحات واسعة تساعد في حركة الرياح ، وأيضا لا تترك مجال للظل الذي كان من أساسيات تصميم الساحات في العمارة التقليدية للنسيج القديم .

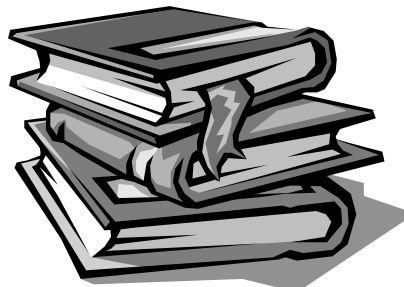
الفصل الرابع

تحليل المقابلة والفرضية واستخلاص النتائج

1. تحليل استمارة المقابلة

2. تحليل الفرضية

3. نتائج تحليل



تكملة للاستمارات الموجهة للسكان ومن اجل معرفة و جهات نظر مختلف المصالح و الاطلاع عن قرب عن كفاءات تنظيمها و عملها ، ضبطنا عدة مقابلات مع المسؤولين التي نرى ان لها علاقات او مسؤوليات على مستوى الحي و هي على التوالي : ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تمنراست (صاحب المشروع)، مكتب الدراسات والانجاز (المكلف بإعداد التصاميم ومتابعة الأشغال)،مديرية التعمير والبناء لولاية تمنراست (هيئة المراقبة) ، بلدية تمنراست مكلفة بتسيير الحي بعد استغلاله من طرف المستفيدين ، لإفادتنا بالمعلومات اللازمة حول الموضوع ، ولمعرفة أهم الخصائص المعمارية والعمرانية المطبقة على النسيج العمراني بالمدينة والمواصفات المتبعة في ذلك ،حيث تناولنا عدة أسئلة حسب كل مصلحة (انظر الملحق رقم (07))

1- تحليل استمارة المقابلة

لتسهيل هذه الدراسة قمنا بمقابلة مع المسؤولين عن طريق توجيه استمارة شملت عدة أسئلة حسب المصلحة وقد مست أربعة هيئات مسؤولة عن ذلك

أ- المقابلة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تمنراست: بعد أن قمت بإجراء مقابلة مع رئيس المصلحة ، قمت بطرح عليه بعض التساؤلات حول موضوع ، حيث قام بالإجابة على هذه التساؤلات على النحو التالي :

الجدول رقم (37): تحليل استمارة مقابلة الموجهة الى ديوان الترقية و التسيير العقاري

السؤال	الإجابة	التعليق
1-هل تمت دراسة الحي على اساس دفتر شروط معد مسبقا؟	نعم	انطلاقا من ملاحظتنا للحي لاحظنا مجموعة من المشاكل نتيجة غياب دراسة خصائص منطقة لان دفتر الشروط يهتم بالخصائص العمرانية والمعمارية للمنطقة
2-هل أجريتم منافسة من أجل	نعم	يتم تعيين مكاتب دراسات ذات خبرات مؤهلة

اختيار مكتب الدراسات؟		في مجال العمارة الصحراوية
3-هل لديكم توجه جديد في السكن العمومي من ناحية الجودة والتنوعية ؟	نعم	لم نلاحظ أي توجيه لسكن العمومي ، حيث انهم يهتمون بالكم من اجل تلبية الطالبات المتزايد على السكن
4-هل لديكم مواصفات حول البناء في الصحراء ؟	نعم	يجب الحرص على تطبيق المواصفات العمرانية والحفاظ على نمط البناء
5-هل توجد قوانين من اجل احترام البناء في المدن الصحراوية ؟	نعم	في الواقع توجد قوانين الا انها غير معمول بها على ارض الواقع و ذلك من خلال معاينة الميدانية للحي والنتائج المتحصل عليها من خلال استمارة الموجهة للسكان الحي و المشاكل الملاحظة على الحي
6-في حالة الإجابة بنعم هل تطبقونها ؟	نعم	من خلال الملاحظة استنتجنا عدم تطبيق القوانين و ذلك من خلال التشوهات الظاهرة على المسكن
7-في حالة الإجابة بنعم ما هي المراجع القانونية؟	المرسوم التنفيذي رقم 14-27-01 فيفري 2014	نلاحظ ان الدولة مهتمة في تحسين من نوعية انجاز وتصميم المسكن و بالخصوص المدن الصحراوية الا ان المشكل يبقا في تطبيق هاتي القوانين على ارض الواقع
8-سنة تسجيل البرنامج ؟	2005	من خلال التحقيق الميداني تم تسجيل البرنامج سنة 2005
9-سنة الانطلاق في الاشغال ؟	في نفس السنة	من خلال معاينة الميدانية تمت الانطلاق في الاشغال في نفس السنة
10-هل مربوط بكل الشبكات ؟	نعم	من خلال التحقيق الميداني و استجواب سكان الحي لاحظنا ان الحي مربوط بالشبكات

المصدر: من إعداد الطالبة 2017

ب - المقابلة مع مكتب الدراسات والانجاز

بعد أن قمت بإجراء مقابلة مع مكتب دراسات، شرك في الإنجاز المشروع، قمت بطرح عليه

بعض التساؤلات عليه، حيث قام بالإجابة على هذه التساؤلات على النحو التالي:

الجدول رقم (38): تحليل استمارة مقابلة الموجهة الى مكتب الدراسات و الإنجاز

السؤال	الإجابة	التعليق
1- هل تم احترام بنود دفتر الشروط؟	نعم	يجب احترام بنود دفتر الشروط
2- هل تم مراعاة المحيط المجاور أثناء إعداد التصاميم؟	لا	نلاحظ أن البنايات غير متجانسة مع طبيعة البنايات الموجودة بالمحيط المجاور من حيث التوجيه
3- هل تم مراعاة متطلبات السكان؟	لا نقوم بذلك	لا يأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع اثناء عملية التصميم مما أدى الى احداث تغييرات في المسكن لعدم ملائمته لهويتهم
4- هل تمت الدراسة الاجتماعية للتعرف على عادات و تقاليد السكان؟	لا	من خلال المقابلة مع أفراد الحي والملاحظة الميدانية نستنتج أن شكل الحي لا يلاءم متطلبات المجتمع
5- هل تم احترام الطابع المعماري المحلي وخصوصية المنطقة؟	لا	من خلال المقابلة مع أفراد الحي والملاحظة الميدانية نستنتج أن شكل الحي لا يلاءم متطلبات المجتمع
6- في رأيكم هل يوجد إطار قانوني يتماشى مع خصوصيات المدن الصحراوية؟	نعم	نعم هناك قوانين تتماشى و خصوصيات المنطقة الصحراوية لكن غير مطبقة
7- هل تم مراعاة قوانين التعمير والعمران؟	نعم	هذه القوانين لا تحظى بالاهتمام الكافي ، وهذا ما تأكدنا منه من خلال المقابلات اذ ان اعداد

التصاميم للإنجاز الحي لم يأخذون بعين الاعتبار هذه القوانين وهذا ما نتج عنه التغييرات المحدثه من طرف السكان		
من المفروض استعمال مواد بناء مناسبة مع البيئة الصحراوية كالآجر والجبس لعدم توفير مواد محلية تضمن إنجاز مشاريع بطريقة عصرية.	*عدم ملائمتها تقنيا *مشكل التصنيع	8- لماذا تم الاستغناء على مواد البناء المحلية ؟
من خلال الملاحظة الميدانية لاحظنا وجود مساحات خضراء مخطط لها ولكنها غير مهينة	نعم	9- هل تم إدماج المساحات الخضراء وساحات لعب الأطفال
من خلال معاينة الميدانية و استجواب السكان نلاحظ ان الحي يفتقد للمساحات العمومية (الرحبة)	نعم	10- هل تم إدماج فضاءات عمومية (الرحبة) ؟
نلاحظ بعض التشوهات على المسكن نتيجة بعض العوامل المناخية مثل تشقق الجدران و إزالة الطلاء و عدم توفير الظل ودرجة الحرارة مرتفعة وذلك راجع الى تباعد البناءات و عدم وجود مساحات مظلة	نعم	11- هل تأخذون بعين الاعتبار العوامل المناخية اثناء التصميم؟
	الرياح الحرارة الامطار	12- في حالة الإجابة بنعم حددها
السبب هو - الاعتماد على مواد البناء الحديثة - سوء توجيه المباني . - نوع و تصميم المبنى	التغير المناخي .	13- حسب رأيك لماذا يتم استعمال المكيفات كهوائية ؟

المصدر: من إعداد الطالبة 2017

ت - المقابلة مع مديرية التعمير والبناء لولاية تمنراست

بعد أن قمت بإجراء مقابلة مع رئيس مكتب عقود التعمير و المراقبة ، قمت بطرح عليه بعض

التساؤلات ، حيث قام بالإجابة على هذه التساؤلات على النحو التالي :

الجدول رقم (39): تحليل استمارة مقابلة الموجهة الى مديرية التعمير والبناء

السؤال	الإجابة	التعليق
1-هل تم تسليم رخصة البناء وفق القانون المعمول به؟:	نعم	يتم تسليم رخص البناء قانونيا من اجل ضمان التنظيم
2-هل تم مراعات شروط البناء في المدن الصحراوية	لا	لم نلاحظ هذا واقعا
3-في حالة الإجابة بنعم ماهي هذه الشروط ؟	لا يوجد جواب	من خلال الشروط المذكورة لاحظنا انها تتعدم في الواقع
4-هل تاكنم ميدانيا بمدى احترام المخططات في الإنجاز ؟	نعم	لم يتم التحقيق لان ما هو موجود في المخططات يختلف عن ما هو موجود في الواقع

المصدر: من إعداد الطالبة 2017

ث - المقابلة مع البلدية : بعد أن قمت بإجراء مقابلة مع نائب رئيس المصلحة التقنية ببلدية تمنراست ،

قمت بطرح عليه بعض التساؤلات ، حيث قام بالإجابة على هذه التساؤلات على النحو التالي :

الجدول رقم (40): تحليل استمارة مقابلة الموجهة الى البلدية

السؤال	الإجابة	التعليق
1-هل ملف طلب رخصة البناء تم دارسته على مستوى البلدية ؟	نعم	يتم طلب السكن عن طريق مأ استمارة تعدها الوزارة المكلفة بالسكن،

2-هل ملف موجود على مستوى البلدية؟:	نعم	ثم يودع طلب السكن لدى البلدية المعنية
3-باسم أي هيئة تم تسليم رخصة البناء؟	ديوان الترقية و التسيير العقاري	الهيئة المسؤولة هو ديوان الترقية والتسيير العقاري
4-هل تم احترام البناء في المدن الصحراوية عند انجاز حي ادريان؟	لا	من الملاحظة الميدانية لم يتم احترام البناء في المدن الصحراوية عند انجاز الحي
6-إذا كان الجواب بلا الى ما يرجع ذلك؟	عدم احترام مواد البناء عدم احترام التوزيع الداخلي	عدم احترام القوانين المنظمة لذلك
7-هل حضرتكم دفتر شروط خاص بالتعمير و بالهندسة العمرانية بمدينة تمنراست؟	نعم	لكن في ارض الواقع غير محترم لا من ناحية الهندسية و لا من ناحية التعمير
8-هل تم ارساله لمختلف الهيئات في مدينة تمنراست	نعم	تم ارساله للمصالح المسؤولة عن ذلك

المصدر: من إعداد الطالبة 2017

2- تحليل الفرضية

من خلال الدراسة التحليلية لحي ادريان (1028 مسكن) بمدينة تمنراست وتحليل استمارة الموجهة للسكان والمقابلة يمكننا الاجابة على الفرضية المطروحة ،من خلال تحليلها حسب واقع التحليل لمنطقة الدراسة والاستمارة والمقابلة ثم نؤكد أو ننفي الفرضية .

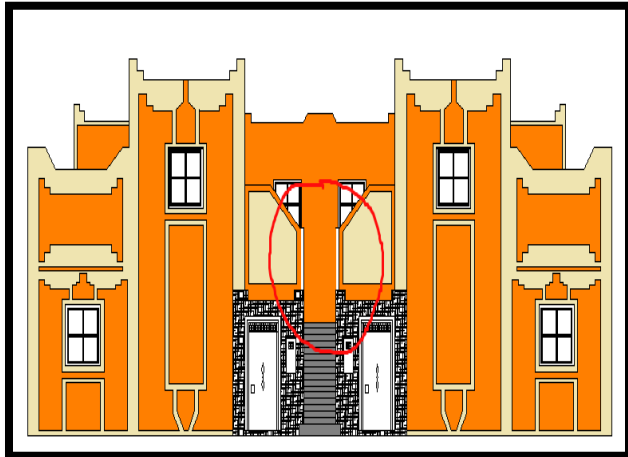
الفرضية :كيفية استغلال السكن و التغيرات المحدثة عليه يمكن ان يرجع الى عدم تطبيق القوانين

المنظمة للإنجاز و تصميم في المدن الصحراوية

إن عدم تطبيق القوانين المنظمة للإنجاز و تصميم في المدن الصحراوية الذي ينص عليها المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/2/1 (المواصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب) يؤدي إلى أحداث تغييرات على السكن في مجال استغلاله و لمعرفة هذه القوانين المناسبة للبيئة الصحراوية سنقوم بتحليلها حسب واقع التحليل لمنطقة الدراسة و استمارة الموجهة للسكان و المقابلة ،ومن من خلال المشاهدة الميدانية لمنطقة الدراسة والاستمارة الموجهة للسكان والمقابلة مع المسؤولين نلاحظ غياب الكثير من المواصفات العمرانية والمعمارية للبيئة الصحراوية ومنه نستنتج :

أ - حسب واقع تحليل الحي

الصورة رقم (37): المسكن مفتوح على الخارج



المصدر : من إنجاز الطالبة 2017

أ - 1 - من الناحية المعمارية:

نلاحظ إن التصميم المعماري للسكنات بمنطقة الدراسة يختلف عن التصميم وفق المواصفات المعمارية للبيئة الصحراوية بحيث نجد أن السكنات مفتوحة على الخارج وهذا ما يفقدها الحرمة ويجعلها معرضة للعوامل الطبيعية كالرياح والإشعاع الشمسي ، وهذا ما

يجعل السكان يقومون بإجراء تغييرات على المسكن بسبب التصميم الغير ملائم. و الصورة رقم (37) توضح ذلك.

كما نلاحظ أن الواجهات لا تتفق في التصميم الهندسي الصحراوي ، بحيث نجد أن كل الواجهات لا تحقق الخصوصية المطلوبة حيث تميزت بزيادة حجم الفتحات عن الحد الموصي به مما يسمح بإضاءة وتهوية كافيتين وهذا ما أدى إلى تدخل السكان على مستواها وإجراء تعديلات على (النوافذ ،

المداخل (لتحقيق الخصوصية ، وهذا ما جعل الواجهة العمرانية للحي مشوهة من خلال الاختلاف الواضح في الواجهات من حيث اللون و الشكل و الحالة .و الصور رقم (38 ، 39 ، 40) التالية

توضح التغيير على مستوى الواجهات

الصورة رقم (40): تلبيس
الجدران الخارجية بالخرزف



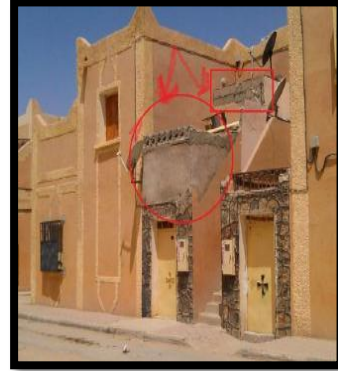
المصدر: من التقاط لطالبة 2017

الصورة رقم (39):تغيير
في الون الجدران و الأبواب



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

الصورة رقم (38): زيادة
في علوا الجدار



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

ونلاحظ أيضا أن كل المساكن بمنطقة الدراسة بنيت بطوب الإسمنت والخرسانة المسلحة بدل

الصورة رقم (41):مواد البناء



المصدر: من التقاط الطالبة 2017

مواد البناء المحلية وزيادة حجم الفتحات عن الحد الأدنى

وفق الفحوص التنظيمية المتعلقة بالقيم القصوى للتسرب

الحراري في الشتاء و القيم القصوى لنسب أشعة الشمس

في الصيف ، علما أن مساحة الفتحات بالمساكن

الموجودة بمنطقة الدراسة (تقدر ب 1.20 م²) وهذا

دليل على عدم تطبيق ما ينص عليه المرسوم التنفيذي

27/14 المؤرخ في 2014/2/1 (المواصفات المعمارية

والعمرانية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب) ، الذي يوجب تقليص حجم النوافذ الموجهة شرقا وغربا إلى الحد الأدنى بما يسمح بإضاءة وتهوية كافيتين ، وأن تكون الفتحات في الأعلى لضمان الحرمة والوقاية من أشعة الشمس والرياح السائدة

أ - 2 - من الناحية العمرانية

كما نلاحظ عدم تطبيق المواصفات العمرانية على في تصميم الحي وذلك بعدم توجيه البناءات بالتوجيه الصحيح حيث ينص القانون على توجيه البناءات بالمناطق الجنوبية حسب توجيه شمال / جنوب ، لكي تتعرض لأشعة الشمس سوى أقل مساحة من الواجهات والأسطح ، وحمايتها من الرياح الجنوبية الشرقية .

كما نلاحظ أن المساحات الخارجية معرضة للعوامل الطبيعية و غير مظلة وواسعة ولا تتماشى مع متطلباتهم الاجتماعية

ب - حسب الاستثمار الموجهة للسكان

من خلال استجواب سكان الحي و جدنا:

85.29% من السكان أدخلوا تغيير على مساكنهم ، لأن العائلات بمدينة تمنراست تتميز بالترابط الاجتماعي وميلهم لاستقبال الضيوف في جناح خاص بعيدا عن أفراد الأسرة ، وكذا محاولة عزل غرف النوم وهو ما لا يوفره السكن الجديد مما يضطرهم إلى توسع في الغرف و تغيير في موضع الغرف

68.63% من السكان يرون أن الفتحات في الواجهات متوسطة، كما قاموا بإجراء تغيير على المظهر الخارجي للمسكن بغلق أو فتح نوافذ أو إضافة جدار لضمان الحرمة والخصوصية التي يفتقر لها تصميم المسكن

مع 100% من السكان يرون أن الساحات الخارجية غير مظلمة فهي معرضة للشمس و لا تتماشى

مع متطلباتهم

ت - حسب المقابلة

من خلال المقابلة التي أجريناها مع المسؤولين ، ومن خلال أجوبتهم توصلنا إلى اهمال المسؤولين للكثير من المواصفات المعمارية والعمرانية التي يجب تطبيقها على البنايات في المدن الصحراوية ، ورجحوا الأمر إلى أن العصر أصبح يراعي الاهتمام بالكم من اجل توفير سكن .

مع نلاحظ أن تصميم الجدران الخارجية لكل البنايات لا يتطابق مع الأسس والمواصفات المعمارية ، حيث ينص المرسوم التنفيذي الخاص بالمواصفات المعمارية والعمرانية و التقنية المطبقة على البنايات في الجنوب ، أنه يجب تصميم الجدران الخارجية لكل البنايات وإنجازها بشكل يقلل من تعرضها لأشعة الشمس ويحد من التسرب الحراري إليها ويمكنها من استغلال الإضاءة الطبيعية .

مع أثناء تصميمهم الحي لم يأخذوا المصممين والمسؤولين بعين الاعتبار خصوصيات المنطقة ومتطلبات المجتمع

وهذا ما نجده غير مطبق من قبل المسؤولين من خلال الملاحظة الميدانية ومن خلال أجوبة المواطنين

خلاصة تحليل الفرضية

من خلال تحليلنا للفرضية نستخلص أن الحي لا يتماشى مع خصوصيات المنطقة والحياة الاجتماعية للسكان وهذا بسبب الطابع العمراني والمعماري الذي تأثر بالتأثرات الثقافية والخارجية والتطور الكبير في أساليب الحياة التي ترمز للرفاهية والعصرية ، نتيجة لعدم تطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية للبيئة الصحراوية من طرف المصممين والمسؤولين . ومن هنا يمكننا ان نستخلص :

أ - من الناحية المعمارية

نلاحظ أن المساكن تم بنائها بمواد حديثة كالإسمنت والحديد وهذا ما يزيد من نسبة تعرض المسكن وخصوصا الجدران الخارجية لأشعة الشمس وزيادة التسرب الحراري داخل المسكن التي تختلف في طبيعتها وأسلوب استخدامها عن مواد البناء المحلية، كما أن البناءات لا توجه بالشكل الذي يلائم المنطقة ، بحيث نجد البناءات متباعدة فيما بينها وهذا ما يجعلها أكثر عرضة للعناصر الطبيعية ، وزيادة حجم الفتحات عن الحد الأدنى وفق الفحوص التنظيمية المتعلقة بالقيم القصوى للتسرب الحراري في الشتاء ولنسب أشعة الشمس في الصيف كما أن هذا النمط ابتعد كثيرا عن التوزيع المعهود في بيئة الصحراوية من حيث توزيع الغرف والمجالات وعدم تطبيق المواصفات المعمارية المطبقة على البناءات ولايات الجنوب الذي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 14- 27 المؤرخ 01 فيفري 2014 نتج عنه تشكيل عمراي ينسجم مع طبيعة المنطقة

ب - من الناحية العمرانية: نلاحظ أنه يوجد نمط عمراي دخيل على المنطقة وبمواصفات عصرية و شوارع واسعة و وهذا راجع إلى عدم مراعات خصوصية المنطقة من قبل المسؤولين والتقنيين في تصميم الحي مما يجعله لا يتمشى مع متطلبات المنطقة التي تتميز بمناخ قاسي كما أن عامل الرياح ، و الحرارة لم يؤخذ في الحسبان في عملية التصميم .

أما بالنسبة للمساحات التي تعتبر المجال الخارجي الثاني بعد الطرقات وبالرغم من الأهمية البالغة لها نجدها على شكل مساحات شاسعة وغير مظلة تتوسط المباني ، كما تتعدم فيها كل شروط الراحة والرفاهية والترفيه وعدم مراعاة المقياس الإنساني في إدراجها ضمن النسيج من قبل المسؤولين ، كل هذه العوامل جعلت المساحات فضاءات خارجية ينعدم فيها الظل بالإضافة إلى تعرضها إلى عناصر الطبيعية خاصة الرياح السائد وهذا راجع الى عدم تطبيق المواصفات العمرانية المطبقة على البناءات

ولايات الجنوب الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ 01 فيفري 2014 ، المادة (07)،
(06) وبالتالي تدهور وضعيتها وعدم تأديتها للوظيفة التي صممت من أجلها .

3- نتائج تحليل

من خلال تحليلنا للفرضية المطروحة حسب واقع التحليل واستمارة الموجهة للسكان للحي

والمقابلة والملاحظة الميدانية التي أجريناها على منطقة الدراسة يمكننا استنتاج النتائج التالية:

نلاحظ وجود تشوه على مستوى الواجهات العمرانية وهذا يمكننا من استنتاج تأثير العوامل الاجتماعية

والثقافية التي تعبر عن الخصوصية العمرانية المفقودة في الحي والتي حاول السكان استعادتها عن

طريق التدخل المباشر على الفتحات والجدران الخارجية ومنه تشويه المظهر العام للنسيج

نجد البناءات متباعدة فيما بينها وهذا ما يجعلها أكثر عرضة للعناصر الطبيعية

انفتاح المساكن على الخارج باستعمال الفتحات الكبيرة وعدم مراعات المقياس الإنساني في

تصميم العناصر المعمارية غيب مفهوم الحرمة وأوجب تدخل السكان لتدارك الوضع

نلاحظ وجود تشققات في الجدران وهذا راجع الى رداءه مواد البناء الحديثة المستعملة

استعمال مواد البناء المحلية تحقق راحة حرارية و تأقلمها مع العوامل المناخية الموجودة في

المنطقة ، الا ان دافع الحداثة و مبدا العصرية اصبحوا يستعملون مواد بناء حديثة مع ان هذه المواد

ضعيفة العزل الحراري ولا تحقق الراحة الحرارية وذلك لقساوة المناخ

عدم مراعاة المقياس الإنساني في إدراج الساحات بحيث نجد كل الساحات عبارة عن مساحات

شاسعة وغير مظلة وغير مهيئة تتوسط المباني كما تنعدم فيها شروط الراحة بسب تعرضها لعناصر

المناخ خاصة الرياح و الحرارة

نلاحظ انعدام التوجيه الامثل للبناءات بحيث نجد بعض البناءات موجهة نحو الجهة الغربية

والشرقية ، فإن هاته الجهتين معرضتان بصفة مباشرة إلى اشعة الشمس في الصيف والعواصف الرملية

عدم تلائم النمط المعماري والنمط العمراني مع خصوصيات المنطقة و متطلبات المجتمع

المحلي

انعدام الاشجار المحلية (النخيل) في الحي التي تساعد على توفير الظل وتلطيف الجو

والحماية من الرياح

غياب الخصوصية الصحراوية في تصميم المساكن نظرا لعدم احترام المواصفات المعمارية و

العمرانية للبناء في ولايات الجنوب

وكل هذا يؤكد صحة الفرضية إن عدم تطبيق القوانين المنظمة للإنجاز و تصميم في المدن

الصحراوية الذي ينص عليها المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/2/1 (المواصفات

المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب) يؤدي إلى احداث تغيرات

على السكن في مجال استغلاله .

بعد تطرقنا لموضوع " تصميم وإنجاز السكن العمومي الايجاري في المدن الصحراوية بين القانون و الواقع " واطلعنا على السياسة السكنية للسكن في الجزائر، مبرزة في ذلك المراحل الرئيسية التي مرت بها السياسة المنتهجة من طرف الدولة التي يطرح بها السكن العمومي في ظل التطورات التي تعرفها البلاد على جميع المستويات الاجتماعية و القانونية و العمرانية ، و اخذنا لمدينة تمنراست كحالة دراسة لما تنفرد به من مقومات و خصائص تبين لنا ان أزمة السكن لها دور في بروز عدة مشاكل على مستوى البيئة الحضرية بإطارها المبني و غير المبني و يعود ذلك الى فشل السياسة السكنية في الجزائر و اهتمامها بالكم للقضاء على أزمة السكن بوتيرة متسارعة في الإنجاز و اهمال الجودة و النوعية في مادة السكن ، و يظهر ذلك من خلال تعميم هذه الأنماط السكنية على مختلف التراب الوطني بنفس المعايير و التصاميم و مواد و تقنيات البناء ، هذه الوتيرة المتسارعة لم تراخ الشروط و الخصوصيات الثقافية المتعلقة بالتراث المعماري و العمراني و خاصة البيئة الصحراوية . وهذا ما أدى بنا الى طرح الفرضية التي صغناها كما يلي:

كيفية استغلال السكن و التغييرات المحدثة عليه يمكن ان يرجع الى عدم تطبيق القوانين المنظمة

للإنجاز و تصميم في المدن الصحراوية

وقد توصلنا من خلال تحليلنا للفرضية حسب واقع تحليل الحي واستمارة الموجهة للسكان للحي والمقابلة مع المسؤولين والملاحظة الميدانية الى تأكيدها وصحتها.

ومن خلال هذه الدراسة يمكننا الوقوف على عدة حقائق (أهم النتائج):

عجز الدولة على توفير سكن ملائم تتوفر فيه شروط الحياة اليومية التي تتماشى مع الاحتياجات الأساسية للمواطن و تتوافق مع عاداته و تقاليده، معتمدة على الإنجاز السريع و في أقل مهلة، مهملة في ذلك النوعية العمرانية و المعمارية للمجال السكني الذي هو عاجز عن أداء وظيفته الحقيقية في توفير الراحة و الحياة للسكان كما أنه أصبح مشوه إلى درجة يصعب تحديدها.

إن الآليات القانونية والتقنية تمكننا من إنجاز سكنات لائقة مقبولة لتفادي التغييرات والتشوهات

على مستوى الأحياء الجديدة المنجزة

السكن نصف جماعي نمط دخيل على مدينة تمنراست يفتقد الى ملامح النمط التقليدي من حيث المساحة و تقنيات مواد البناء

هناك جانبين ،تسبب التغيرات بحي ادريان 1028 مسكن وهي:

أ-الجانب الأول: يتعلق بالجانب التصميمي للسكنات سواء الداخلية أو الخارجية ، بسبب ضيق السكن، نقص عدد الغرف و نقص المساحة في الغرف و تضليل الفضاءات الخارجية

ب-الجانب الثاني: يتعلق بالإنجاز و المتمثلة في تقنية البناء والمواد المستعملة في عملية البناء

ان التغييرات التي يقوم بها السكان سببها الرئيسي أنه لم يتم الاخذ بعين الاعتبار مبادئهم و

عاداتهم و تقاليدهم أثناء عملية التصميم هذا النوع من السكن لذلك فهم يسعون من خلال هذا التغيير ان يحسبوا هذا الأخير وفقا لرغبتهم .

بعد التشخيص العميق لحالة حي ادريان تبين ان السكن العمومي الايجاري يفتقد الى رؤية في

تخطيطية و تصميمية مما كان له اثر سلبي في تدهور البيئة الحضرية ، كما ان السكن الاجتماعي يفتقد الى المواصفات المعمارية والعمرانية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب التي ينص عليها المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/2/1 في إنجاز و تصميمه ، انطلاقا من هذه الحالة المتدهورة ارتأينا ان نضع بعض الاقتراحات والتوصيات يمكن استغلالها عند تصميم و انجاز السكنات في المدن الصحراوية والتي تمثلت في:

أ - التوصية الرئيسية

تطبيق القوانين، خاصة القانون المتعلق بتحديد المواصفات المعمارية والعمرانية و التقنية

المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب التي ينص عليه المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في

2014/2/1

ب- و التوصيات الأخرى مفصلة كما يلي :

ب 1- البنية العمرانية

التأكيد على التوجيه الجيد للمباني لكونه عاملا ذا أهمية قصوى و أولوية كبيرة في تصميم المساكن

في المدن الصحراوية و الذي تكون فيه نسبة الحوائط المعرضة لأشعة الشمس قليلة

يجب ان تكون المسافات بين البنايات ضيقة قدر الإمكان لتوفير الظلال

الاستفادة من استخدام الطاقة الطبيعية للتبريد والتهوية واستخدام آليات طبيعية في معالجة المناخ من

خلال توفير تصميم شبكات الظلال والفراغات المفتوحة والأحواش الداخلية للمسكن

العمل على تصميم المسكن بطريقة تأخذ بعين الاعتبار القيم الحضارية للمجتمع

استخدام النمط المعماري الذي يوافق الشكل العمراني المحلي وثقافة وطابع المستعمل لتجانس الشكل

والمضمون لتفادي التدخلات على المباني .

تحقيق مبدأ التوازن في العلاقة بين المساحات المغطاة و المكشوفة للنسيج العمراني السكني

احترام نمط السكنات الخاصة بالمنطقة

التوجيه الأمثل للشوارع والطرق والمباني عن طريق تشكيل عمرايين مرن للتخفيف من تأثير سرعة

الرياح

استخدام الأشجار المحلية (النخيل) في تلطيف الجو والحماية من الرياح

تجنب المساحات الخارجية المفتوحة

تموضع الفضاءات الخارجية يكون في الظل الرياح أي في منطقة الحماية

إيجاد تناسب بين عرض الشارع و ارتفاع المباني بما يوفر التظليل

الاهتمام بالمساحات الخضراء تصميميا و إنجازا و متابعة

العمل بمبدأ مشاوررة و اشراك السكان في عملية التخطيط الاولي للمشاريع

التنسيق بين كل المتدخلين لتحسين الخدمات و تقادي تدهور المحيط (المبني و غير مبني)

ب - 2 - الخاصية المعمارية

المحافظة على العناصر المعمارية الملائمة للبيئة و المحققة لشروط العمارة الجيدة و المساعدة على استنباط فكر معماري و عمراني يستفيد من القديم الملائم و ينسجم مع تطورات و إنجازات العصر الحالي

التوجيه الأمثل للواجهات والتأكيد على إفتتاح المسكن نحو الداخل وإن تطلب الأمر يجب تصغير

حجم الفتحات و وضعها في مستوى عالي مراعات المقياس الإنساني

يجب انجاز الواجهات يكون وفق النمط الصحراوي الخاص بالمنطقة

ب - 3 - مواد البناء

اعتماد على مواد بناء محلية في البناء

يجب ان تكون مواد المستعملة في الواجهات ذات مقاومة للعوامل المناخية مثل الرياح والامطار و

الحرارة

استعمال اللون الفاتح او اللون الطين بمختلف الوانه المتفاوتة ما بين الأبيض و لون الطين الأحمر

على مستوى الواجهات

استعمال النمط نصف تقليدي في بناء السكنات (يكون الهيكل بالخرسانة المسلحة والجدران من

الحجارة والطوب)

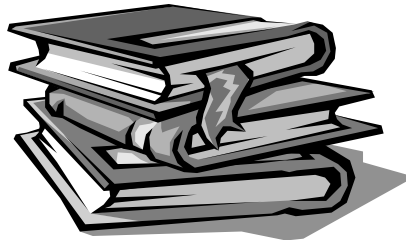
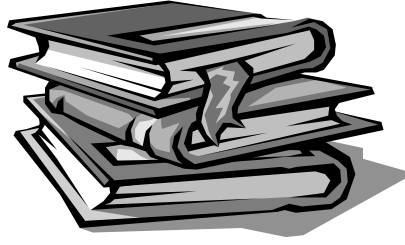
وفي الأخير يمكن القول أن تطبيق القانون المتعلق تحديد المواصفات المعمارية والعمرانية

والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب التي ينص عليه المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في

2014/2/1 هو الحل الأمثل لمعالجة للوضع القائم و ذلك بتوجيه الاهتمام بنوعية ، اثناء إعداد

التصاميم و اختيار مواد البناء الملائمة للإنجاز الاحياء الجديدة في المدن الصحراوية .

إن أي دراسة إذا احدث فيها تغيير لكان أحسن ولو زيد فيها لكان مستحسن ولو قدم فيها لكان أفضل وبالتالي نأمل أن تكون هذه الدراسة قد أعطت التوجيه الصحيح ولو بالجزء القليل و اليسير بجوانب الموضوع راجين ان تتوج بنتائج مقبولة لما له من أهمية و مكانة في المحيط العمراني ، و يبقى مجال البحث مفتوح نحو تطلعات احسن من شأنها أن تترقى بهذا النوع من السكن لما هو أفضل .



1. المصادر باللغة العربية

الكتب:

- 1- أحمد رضاء: معجم فن اللغة العربية، المجلد 2، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959.
- 2- أحمد محمد صلاح الدين عوف ، مقدمة في التصميم العمراني.
- 3-رامي محمد الجبالي و عامر محمد خطاب ، التصميم الحضري ، سنة 2006.
- 4-رشيد زرواتي ، كتاب تدريبات على منهجية البحث العلمي، سنة 2002 .
- 5- علي الحيدري ، التصميم ، سنة 2002.
- 6- فضيل دليلو و د. علي غربي بمشاركة مجموعة من الدكاترة، أسس المنهجية في العلوم الاجتماعية، منشورات جامعة منتوري، دار البعث، قسنطينة ، سنة 1999 .
- 7-محمد الهادي لعروق، دراسة جغرافية العمران، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، سنة1984.

رسائل ماجستير

- 1-البشير فايد : السكن الاجتماعي الجماعي ، في المناطق الجافة و الشبه الجافة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجيستير، جامعة المسيلة ، سنة2009 .

المذكرات تخرج

- 2-احمد صادي ، تهيئة تجزئة ترابية في المدن الصحراوية - دراسة حالة مدينة اولف - مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، في تسيير المدن، جامعة المسيلة ، سنة 2007.
- 1- الجمعي خنوف ، بن مرزوق وليد ، جلال رضا الدين شوقي خرياشي و ، التحكم في إنجاز السكن الاجتماعي الايجاري و تسييره -دراسة حالة حي 20 مسكن اجتماعي إيجاري بالمسيلة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، في تسيير المدن ، جامعة المسيلة ، سنة 2010.
- 2- محمد فؤاد ، السكن الاجتماعي الايجاري بين القانون و التطبيق -دراسة حالة حي العمارات 308 مسكن بمدينة المنصورة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تسيير المدينة ، جامعة المسيلة، سنة 2016.

المجلات

- 1-مجلة السكن العدد 03 مارس 2009.
- 2-مجلة السكن و العمران.

المراجع القانونية

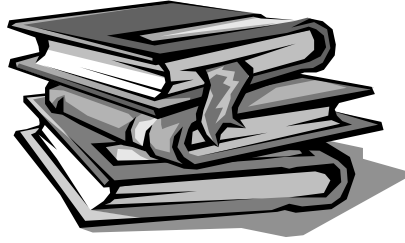
- 2- القرار مؤرخ في 31 مارس يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البناءات
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ 01 فيفري 2014 المتعلق ب: تحديد المواصفات العمرانية والمعمارية وتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب

مواقع الانترنت

- 1- موقع مجمع العمران نت
- 2- Google earth
- 3- WWW. Ministre de l'habitat. Dz

1. المراجع باللغة الأجنبية

- 1- AIT AMMAR Karim, Le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration, 2001 .
- 2- Benmatti nadir – Abdullah, L'habitat du tiers monde, cas de Algérie, Ed SNED, Alger, 1982.
- 3- . Nevitt Adam Adela, The economic problem of housing, Ed Land, Me cotillion, England , 1975.



الملحق رقم (01) : المرسوم التنفيذي رقم 14 - 27 المؤرخ 01 فيفري 2014

3

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06

12 ربيع الثاني عام 1435 هـ
12 فبراير سنة 2014 م

مراسيم تنظيمية

- وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، لاسيما المادتان 46 و 47 منه،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل والمتمم، لاسيما، المادتان 5 و 6 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها،

- وبمقتضى القانون رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

- وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13-312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم،

مرسوم رئاسي رقم 14 - 71 مؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 11 فبراير سنة 2014، يتضمن إعلان حداد وطني.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المادتان 77-8 و 125 (الفقرة الأولى) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 63 - 145 المؤرخ في 25 أبريل سنة 1963 الذي يحدد مواصفات العلم الوطني،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97-365 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1418 الموافق 27 سبتمبر سنة 1997 والمتعلق بشروط استعمال العلم الوطني،

- ونظرا لتحطم طائرة النقل العسكرية من نوع (هرقل س-130) فوق جبل فرطاس بعين مليلة (ولاية أم البواقي) الذي أدى إلى وفاة ركاب،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يعلن حداد وطني أيام 12 و 13 و 14 فبراير سنة 2014.

المادة 2 : ينكس العلم الوطني في كامل التراب الوطني على البنايات التي تأوي المؤسسات، لاسيما المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 97-365 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1418 الموافق 27 سبتمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه.

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 11 ربيع الثاني عام 1435 الموافق 11 فبراير سنة 2014.

عبد العزيز بوتفليقة



مرسوم تنفيذي رقم 14 - 27 مؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014، يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

- وبناء على الدستور، لاسيما، المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،

المادة 6 : يمكن أن يتم رفض تسليم رخصة البناء إذا كانت البناءات، بسبب وجهتها وبنيتها وأبعادها لا تتطابق مع أحكام هذا المرسوم.

المادة 7 : يجب أن يتكون مخطط التهيئة الموجه لإحداث مناطق جديدة تجب تهيئتها، من فضاءات عمومية وجماعية، ومن شبكة للطرق والممرات التي تشكل مجموعة من التجزئات و يسمح هذا المخطط بتثمين العلاقات والانتقال من الفضاء العام إلى الفضاء الخاص.

يتعين على الجماعات المحلية المعنية بأحكام هذا المرسوم، أثناء تصميم مخطط التهيئة المذكور في الفقرة أعلاه، إعداد دفتر المواصفات الخاصة العمرانية والهندسية والتقنية المطبقة على البناءات واعتماده.

يجب أن تقدم الفضاءات العمومية أشكال تتلاءم مع الظرف الطبيعي والمناخي والاجتماعي الذي يساعد على التقليل من تأثير الرياح السائدة ومن المساحات المعرضة لأشعة الشمس من خلال توجه ومقاس البناءات التي تحدها.

الفرع الثاني

استعمال الأراضي

المادة 8 : يجب أن لا تقل المساحة الدنيا المخصصة لكل قطعة أرض مخصصة للبناء عن 250 مترا مربعا.

غير أنه حسب توفر الأوعية العقارية، يمكن تقليص المساحة المذكورة في الفقرة أعلاه، بصفة استثنائية، في بعض ولايات الجنوب بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 9 : يجب أن يكون موقع المنطقة المخصصة للتهيئة أو لإنشاء تجزئات جديدة بالقرب من شبكات التهيئة الموجودة، ويجب أن يتم إنجاز الهياكل القاعدية الخاصة بشبكة التهيئة الثالثة تحت مراقبة البلدية التي يتم إنجاز المشروع فيها.

المادة 10 : يمكن أن تتم برمجة التجهيزات المرافقة والفضاءات العمومية الضرورية في المنطقة ضمن إطار مخطط التهيئة.

يمكن أن تتكون المباني المخصصة للاستعمال المهني والإداري والمباني المخصصة لوظيفة رئيسية غير السكن، وبصفة استثنائية، من ثلاثة (3) طوابق مبنية على الأكثر.

الفصل الثاني

المواصفات المعمارية والتقنية

الفرع الأول

تصميم البناءات

المادة 11 : يجب تصميم الجدران الخارجية لكل البناءات وإنجازها بشكل يقلل من تعرضها لأشعة

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، المعدل والمتمم،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا المرسوم إلى تحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، طبقا لأحكام المادتين 46 و 47 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، التي تدعى في صلب النص "المواصفات".

المادة 2 : تطبق أحكام هذا المرسوم على بلديات ولايات الجنوب باستثناء بلدية مقر الولاية.

تحدد ولايات الجنوب المعنية بأحكام هذا المرسوم بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.

المادة 3 : لا تطبق أحكام هذا المرسوم على:

- المدن الجديدة المنشأة طبقا للقانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمذكور أعلاه،

- الممتلكات الثقافية المحمية بموجب القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه،

- البناءات العسكرية المنشأة من طرف وزارة الدفاع الوطني أو المنجزة لحسابها الخاضعة لمواصفات خاصة.

المادة 4 : تطبق المواصفات الملحقة بهذا المرسوم في مجال استعمال الأراضي وتنظيم الإطار المبنى ونمط البناءات.

الفصل الأول

المواصفات العمرانية

الفرع الأول

تنظيم الإطار المبنى

المادة 5 : يتم فرض المواصفات عند إعداد ومراجعة أدوات التعمير وتطبيق عند إنجاز جميع أنواع البناءات وتغييرها وترميمها وتوسيعها وكذا عند تهيئة الفضاء العمومي في بلديات ولايات الجنوب.

- فناء مركزي أو جانبي،
- سطح سهل المنفذ وجوبا.

المادة 18 : يسمح بتوسيع السكن، ضمن الحدود التي تسمح به مساحة قطعة الأرض والقواعد العمرانية وكذا دفتر المواصفات الخاصة المتعلقة بالبيئة المحلية.

كما يجب أن يتم توسيع السكن، ضمن حدود تنظيم مختلف الوظائف الداخلية والانسجام العام للإطار المبني.

المادة 19 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014.

عبد المالك سلال

الملاحق

المواصفات العامة المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب

الفصل الأول

استعمال الأراضي وتنظيم الإطار المبني

الفرع الأول

استعمال الأراضي

المادة الأولى : يجب اعتماد المواصفات التقنية المتعلقة بتحديد المواقع القابلة للبناء وتنظيم الإطار المبني والأشكال العمرانية المبرمج إنجازها، التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار العوامل الطبيعية والمناخية، كالإشعاع الشمسي وتساقط الأمطار والرياح الرملية والفيضانات وصعود المياه الجوفية والأترية العدوانية والطين المنتفخ.

المادة 2 : يجب إدماج التنظيم الفضائي الجديد ضمن الإطار المبني الموجود. كما يجب إدراج شبكات التهيئة الثالثة في الشبكات الموجودة بالموقع.

المادة 3 : يتم إحداث مناطق و/أو تجزئات سكنية جديدة، عن طريق امتدادها مع المخطط الموجود. وتمثل هذه العمليات الجديدة في برمجة الأراضي القابلة للتعمير وإدماج الفضاءات المعمرة وتوزيع السكنات والتجهيزات المرافقة.

المادة 4 : يجب أن تجمع الأشكال العمرانية والهندسية المقترحة بين الأشكال التقليدية والمتطلبات المعاصرة للمستعملين سواء تعلق الأمر بجمالية المظهر أو بالرفاهية.

الشمس ويحد من التسرب الحراري إليها ويمكنها من استغلال الإضاءة الطبيعية وضمان الرفاهية الصوتية والتهوية، على الخصوص.

المادة 12 : يوصى بتوجيه البناءات حسب التوجيه شمال/جنوب، بشكل يسمح بأن تتكون الواجهة الشرقية والغربية للبناء من جدران مشتركة.

يجب تقليص مساحة النوافذ الموجهة غربا وشرقا إلى الحد الأدنى بما يسمح بإضاءة وتهوية كافيتين.

المادة 13 : يمنع منعاً باتاً استخدام نظام الستار الزجاجي على الواجهة في هذه المناطق.

المادة 14 : يتم ضبط الحد الأدنى لمساحة النوافذ وفق الفحوص التنظيمية المتعلقة بالقيم القصوى للتسرب الحراري في الشتاء والقيم القصوى لنسب أشعة الشمس في الصيف.

يوصى باستخدام نوافذ زجاجية مزدوجة.

المادة 15 : يوصى باستعمال اللون المتراوح ما بين الفاتح ولون الطين الأحمر في هذه المناطق. كما يوصى بتفضيل اللون الطبيعي للمواد التقليدية المستعملة محليا كطلاء خارجي.

الفرع الثاني

نمط البناءات

المادة 16 : يتمثل نمط السكن الذي يمكن إنجازه في مناطق الجنوب، مهما تكن طريقة تمويله أو صاحب المشروع الذي ينجزه، في السكن الفردي ذي طابقين على الأكثر، يعلوه سطح سهل المنفذ، يحميه جدار على الحافة لا يتجاوز ارتفاعه مترين (2 م).

المادة 17 : يجب أن تتطابق المساحة الأولية القابلة للسكن مع المواصفات المحددة في إطار التنظيم المعمول به، في كل برنامج سكني مباشر فيه وممول بمساعدة من الدولة بصفة نهائية.

يجب أن يتكون هذا السكن في مرحلته الأولية، من العناصر الآتية :

- قاعة الجلوس،
- غرفتين (2) إلى ثلاث (3) غرف،
- مطبخ لإعداد الوجبات وتقديمها،
- حمام ومرحاض سهل المنفذ من الفناء، إذا كان ذلك ممكنا،

- ممر،

- وحدات التخزين،

- قبو، عند الاقتضاء،

يجب أن تكون البنايات ملتصقة فيما بينها بأكبر قدر ممكن (مبدأ الجوار)، لا سيما في الجزء المركزي وذلك لتقليل المساحات المعرضة لأشعة الشمس.

المادة 11: بهدف إنشاء أشكال هندسية ملائمة للأرضيات، يجب أن يتم:

- تفضيل مساحات التجمع على فضاءات المرور،
- الأخذ بعين الاعتبار، عند تهيئة الفضاءات، الأشخاص ذوي الحركة المحدودة،
- تخصيص مساحات اللعب والترفيه لجميع شرائح المجتمع (فضاءات اللعب، فضاءات التعايش واللقاءات والترفيه)،
- تخصيص تلبيسات ملائمة لأرضيات الطرقات والمداخل،
- تخصيص عدد كاف من مساحات توقف السيارات،
- تجنب تداخل الفضاءات المخصصة لمساحات اللعب وللراجلين مع تلك المخصصة لحركة المركبات.

الفرع الثالث

التهيئات الخارجية - النباتات

المادة 12: يجب غرس أنواع نباتية تتلاءم مع العوامل المناخية المحلية. ويستحسن استعمال أنواع النباتات المحلية المتواجدة بالمنطقة المعنية، ويجب أن تكون نوعية النباتات المختارة مدروسة جيدا، لإحداث الظل على الأرض والجدران ولرفع نسبة استعمال السكان لهذه الفضاءات العمومية.

يجب أن يتم غرس الأشجار، سواء تعلق الأمر بالتشجير التقليدي أو الخاص بالمنظر، أو بالحماية أو التشجير النفعي أو المخصص لتقليل الضوضاء أو الرياح، وفق التنظيم المعمول به المتعلق بتهيئة المساحات الخضراء والغرس.

يجب احترام مسافة دنيا بين الأشجار المغروسة والجدار الخارجي لكل بناية.

الفصل الثاني

أشكال البنايات

الفرع الأول

نمط البنايات

المادة 13: يجب ضمان التصفيف على طول الطرقات والممرات الضيقة عن طريق هيكل البناية أو السياج، لذا يجب أن يتم توسيع السكنات على مستوى الجهة الخلفية للقطعة.

يمنع إنجاز البنايات المتباعدة التي تستوجب شبكات تهيئة مكلفة.

الفرع الثاني

من الفضاء الجماعي إلى القطعة الأرضية

المادة 5: يجب أن يتم تنظيم المبنى في فضاءات عمومية وفضاءات جماعية انتقالية، وتحدد كما يأتي:

- الفضاءات العمومية: ساحات وطرق وساحات صغيرة، تسمح بمرور المركبات التي توزع التجهيزات العمومية والخدمات والنشاطات الحرفية وكذا التجارة المختصة،

- الفضاءات الجماعية الانتقالية: ساحات صغيرة لا تسمح بمرور المركبات (إلا في حالة الطوارئ والحماية المدنية)، والطرق المؤدية للتجمعات السكنية والفضاءات الاجتماعية المشكّلة عن طريق ترتيب المجموعات أو الوحدات أو التجمعات السكنية التي تحتوي على محلات تجارية وخدمات جوارية مدمجة.

المادة 6: يجب أن يتم حساب أبعاد الطرق والممرات الضيقة بصفة عقلانية وتكون مظلة وتمنح الأفضلية للراجلين وتسمح بالدخول إلى السكنات. ويمكن إنجاز معالجة الأرضية بواسطة طبقة من الرمل أو الحجارة المسطحة أو أي تبيط محلي آخر.

المادة 7: يجب احترام الأولوية أثناء تصميم شبكة الطرق بداية من المحاور الرئيسية ثم الممرات الضيقة، إلى الطرقات المسدودة.

يجب مراعاة تطبيق التنظيمات المعمارية والتقنية المستوحاة من التراث المحلي عند تصميم الفضاءات المغطاة الخاصة بالراجلين وعند معالجتها، وذلك قصد إحداث مناطق مظلة وحواجز للرياح وكذا تقليل المساحات المعرضة من الجدران الخارجية. ويجب أن يكون موقعها في النسيج العمراني مدروسا بشكل ملائم.

المادة 8: يجب تفضيل مبدأ التنظيم الفضائي المغلق على مستوى كل منطقة تجب تهيئتها سواء كانت مخصصة للسكن أو للتجهيزات العمومية قصد التقليل من احتياجات الطاقة.

المادة 9: يجب أن يحدد حجم القطع الأرضية حسب:

- المنطقة والمواصفات الخاصة المحددة لكل منطقة،
- النشاط الذي يتم تخصيصه لها،
- نمط السكن المبرمج.

المادة 10: يجب اعتماد مبدأ توسيع المساحات العقارية وإقامة البنايات كمبدأ أساسي لإنشاء تركيبة مدمجة ومتجانسة.

الفرع الثاني

توجيه البناءات

المادة 16 : قصد حماية البناية من الشمس، يجب توجيه محورها الطولي في اتجاه شرق /غرب، ما يسمح بتوجيه النوافذ للجهة الشمالية والجنوبية.

المادة 17 : يجب حماية السطح الذي يستقبل أكبر نسبة من أشعة الشمس بتجهيز ملائم.

المادة 18 : يجب حماية الواجهات من الأشعة الشمسية عن طريق واجهات السكنات المجاورة لها أو عن طريق أي جهاز واق.

المادة 19 : يجب أن يأخذ توجيه السكنات بعين الاعتبار المناخ الداخلي وشكل الأرضية والمناظر والرياح السائدة قصد تحقيق شروط الرفاهية التي توفرها العناصر الطبيعية وكذا السماح باحترام التوجيهات المفضلة لقاعات الجلوس والمطابخ.

الفرع الثالث

نوعية الفتحة

المادة 20 : يجب تهوية وإضاءة كل غرفة رئيسية عن طريق النوافذ المطلّة على فناء أو فناء مركزي أو فضاء متعدد الخدمات، زيادة على فتحة أو عدة فتحات تطل على الخارج، لا يتعدى مجموعها مساحة قدرها 12/1 من مساحة الغرفة.

يجب أن تكون فتحات الغرف الرئيسية مزودة بجهاز يضمن حماية ناجعة من أشعة الشمس.

المادة 21 : يجب تقليص أبعاد النافذة وشكلها إلى أقصى حد، على مستوى الواجهات الغربية والشرقية، كما يجب تزويد النوافذ، حسب الحالة، بواقيات أفقية وعمودية.

يمكن استعمال جهاز واق من أشعة الشمس يغطي مساحة النافذة كلها، مع ضمان توفر الضوء الطبيعي من خلال الفتحات.

المادة 22 : يمكن اعتماد ترتيبات وقائية، حسب الحالة، عند بداية التصميم، لا سيما، بإدراج الأسقف الفائضة أو الواقية الشمسية أو المصارع من النوع القابل لتعديل الستائر أو الستائر الثابتة أو الحاجب...

تسمح هذه الترتيبات في الوقت نفسه، بتقليص تعرض الفتحات لأشعة الشمس ومعالجتها على مستوى الواجهات المعرضة لأشعة الشمس.

المادة 23 : يمكن السماح بإنجاز فتحات صغيرة وقليلة على مستوى الواجهات المعرضة للرياح السائدة ولأشعة الشمس.

يجب أن يتلاءم التنظيم الفضائي للسكن مع النمط المعيشي المحلي.

يسمح السكن المغلق بتجنب عوامل التعرض للشمس والرياح الرملية وكذلك الحفاظ على الخصوصية بداخله.

يجب التمكن من عزل الجزء المؤهل لاستقبال الزوار عن الجزء المخصص لحياة العائلة الخاصة، عند تنظيم المساحات الداخلية للسكن.

يمكن استعمال القبو كسكن في بعض المناطق، ويجب أن تكون تهويته حسب المعايير المطبقة في هذا الشأن. غير أنه يجب أن تكون الغرف الرئيسية، ما عدا المطبخ، غير متصلة مباشرة بالقبو.

يجب أن تكون الإجراءات التي تنظم هذه الإمكانية مفصلة في دفتر المواصفات الخاصة والمتعلقة بالبيئة المحلية.

يجب إضاءة الغرف وتهويتها من خلال الفناء المتمركز حسب الأماكن.

يجب أن يتم تصميم مدخل المطبخ بشكل يسمح بالدخول إليه من الفناء مباشرة.

يجب أن تكون مساحة الفناء أو الفناء المركزي معتبرة، تسمح بالقيام بالنشاطات المنزلية اليومية أو الاستثنائية. ويختلف دور الفناء والعلاقة بين علوه وعرضه حسب المناطق ومستوى الرفاهية.

يمكن تخصيص حديقة، بمساحة معقولة، لغرس أشجار مثمرة و نباتات التزيين تتلاءم مع المناخ المحلي، قصد تحسين المنظر العام للسكن.

يمكن تخصيص فضاءات حسب الاحتياجات المتعلقة بعادات وتقاليد المنطقة. كما يمكن السماح بتخصيص فضاءات لتربية الحيوانات الأليفة (أسوار وحظائر...) على مستوى السكنات المتواجدة في المناطق ذات الطابع الفلاحي المحض.

المادة 14 : عندما تكون البناءات معزولة، فإنه لا بد من أن تكون النسبة بين الحجم المبني ومساحة الغلاف الخارجي مرتفعة قدر الإمكان قصد التقليل من المساحات المعرضة لأشعة الشمس.

المادة 15 : في حالة تصميم سكن بعيد عن الرصيف، يتم الدخول إليه عن طريق فناء وسيط متصل بالفناء المركزي بممر مغطى. ويجب حماية هذا الفضاء الوسيط بسيج يحتوي على فتحات، حيث لا يجب أن يتعدى ارتفاع جزئه الصلب مترين (2م).

الفحوص التنظيمية المحددة في إطار الأحكام الواردة في الوثائق التقنية التنظيمية المعمول بها.

الفرع الخامس

اللون والزخرفة

المادة 30 : ينصح باستعمال اللون الطبيعي للمواد المستعملة كطلاء. كما يوصى باستعمال اللون الفاتح أو لون الطين بمختلف ألوانه المتفاوتة ما بين الأبيض ولون الطين الأحمر على مستوى ولايات الجنوب.

المادة 31 : زيادة على لون الواجهات، يجب أن يتم استنباط العناصر الهيكلية للواجهة، من المراجع المحلية.

يمكن استعمال عناصر المعالجة والزخرفة المحلية في تصميم الواجهات، في مشاريع التجهيزات مثل:

- التشكيلة المركزية التي تُوَطر الأبواب والنوافذ،
- المظلة الموجودة فوق باب الدخول، وحاجب مخرم وواقيات شمسية،

- الأقواس والأقبية،

- زخرفة الأبواب وعناصر النجارة المستمدة من النماذج المحلية.

الفرع السادس

الارتفاع والمقاسات

المادة 32 : يجب أن يكون المنظر ذا مقاس معماري لا يتجاوز ارتفاعه 9 أمتار بالنسبة للسكنات و12 مترا للتجهيزات العمومية.

يسمح ببناء مبان ذات عدة طوابق، بصفة استثنائية، للتجهيزات أو البنايات ذات الاستعمال المهني.

الفصل الثالث

المواصفات التقنية للبناء

الفرع الأول

أنظمة البناء واستعمال المواد المحلية

المادة 33 : يوصى بشدة باستخدام الهيكل المدعم المشكل من بنايات بالطابوك الحامل والمدعم في هذه المناطق نظرا للمعطيات الزلزالية والمناخية التي تميز ولايات الجنوب.

يتكون هذا النظام من الهياكل المدعمة المشكلة من الآجر والحجارة الطبيعية أو المستخرجة، المترابطة فيما بينها والمتسلسلة أفقيا وعموديا.

يمكن أن يوفر الطابوك الحامل والمدعم جمودا كبيرا يساعد على الفعالية الطاقوية للغلاف. وتتم

المادة 24 : يتم تحديد المساحة الدنيا للنوافذ بالنسبة للتجهيزات العمومية، على أساس حساب يسمح بالحصول على المستوى المطلوب من الضوء وانتقال الهواء الكافي الذي يضمن حسن استعمال الفضاء.

يجب التحقق من الحسابات الخاصة بالحماية من أشعة الشمس، عند بداية اختيارات التصميم والتنفيذ ونوع البناية ومخطط الكتلة.

المادة 25 : يوصى باستخدام الزجاج المزدوج، مع التأكد من احترام خصائصه، لا سيما تلك المتعلقة بمعامل الانتقال الحراري وعامل الشمس وانعكاسات الضوء وتنقله.

المادة 26 : يجب أن تنجز النجارة بمواد تستجيب للمتطلبات التقنية (المقاومة والأداء والاستدامة والمسافة والأداء الحراري والصوتي).

الفرع الرابع

الغلاف الخارجي

المادة 27 : يتطلب التقليل من احتياجات الطاقة للتسخين والتبريد، تعزيز الدور المحافظ لغلاف البناية. ويتم هذا التعزيز عن طريق:

- الحد من التسرب الحراري من خلال الجدران بتحسين مكوناتها وحمايتها من الرياح السائدة،

- الحد من الجسور الحرارية (أو التسرب الخطي)،

- الحد من التسرب من خلال الزجاج، حيث يمكن تطبيق هذا الحد بتفضيل المساحات الزجاجية في الواجهات الجنوبية وتقليل الزجاج في الواجهات الأخرى التي هي بحاجة إلى إضاءة طبيعية.

- رفع المقاومة الحرارية للجدران عن طريق وضع عازل في الخارج لإزالة التسرب الخطي وحماية الجدران من الصدمات الحرارية،

- تخفيض تسرب الهواء غير المنضبط بتوفير نجارة ملائمة مع ضمان متابعة جيدة في الإنجاز.

المادة 28 : يجب ضمان هذه الحماية بدمج العناصر المعمارية التي تسمح بإخفاء أشعة الشمس (مقدمات أفقية أو عمودية).

يجب أن تحدد أبعاد الحجب المرتقبة وكذا ساعات التعرض للشمس حسب الموقع المعني. ويتم رصد فعاليتها بواسطة مخطط الخرائط الشمسية.

المادة 29 : يجب العمل على التوزيع الملائم للفضاءات. ويجب أن يستوفي كل سكن شروط أحكام

الفرع الثاني

السطح

المادة 39 : يجب أن تكون سطوح البناءات في شكل سطوح مستوية أو قباب.

يجب أن تكون السطوح المستوية سهلة المنفذ ومقاومة للمياه ومبنية حسب التقنية المتكونة من الأجسام المجوفة والبلاط الضاغط ومحمية بالمسافة الصحراوية.

الفرع الثالث

التهوية

المادة 40 : يوصى بتحديد تهوية ملائمة للبناءة على أساس تحديد اتجاه الرياح السائدة وسرعتها، وذلك بالتحكم فيما يأتي:

- موقع الفتحات حسب اتجاه الرياح،
 - أبعاد الفتحات حسب نسبة انتشار الهواء المتنقل وسرعة الرياح،
 - إدماج ملحقات النوافذ قصد تحسين التهوية.
- يوصى بتهوية الأجزاء الرئيسية للبناءة بالجو الرطب (مخطط مائي، نافورة ماء...).

المادة 41 : من أجل تهوية ملائمة للبناءة يوصى بما يأتي:

- إدراج فتحات صغيرة ضد الرياح السائدة وفتحات كبيرة في الجهة المعاكسة، مدخل للهواء أصغر من مخرجه يضمن سرعة قصوى للانتشار،
- يوصى بإدراج فتحات صغيرة في الجزء السفلي والعلوي لهذه الجدران بطريقة تسمح بتسرب الهواء وذلك بوجود جدران داخلية بين الجهتين،
- تقدير ارتفاع الفتحات بطريقة تجنب ظهور الجيوب الهوائية الساخنة بين أسكفة عتبة الباب وسقف السكن.

المادة 42 : يجب أن تكون تهوية الغرف الرئيسية التي تستعمل للطبخ والراحة أو للتهوية، نشيطة وفعالة، ولا سيما لاصطحاب الهواء البارد.

يجب الالتزام بالأحكام التنظيمية المنصوص عليها في الوثائق التقنية التنظيمية والمتعلقة بالتهوية الطبيعية للمحلات ذات الاستعمال السكني، وذلك فيما يخص منشآت التهوية التي يجب إنجازها في مشاريع السكن أو المرافق العمومية.

دراسة كتل الجدران الخارجية والداخلية وفقا للمعطيات المناخية الخاصة بالمواقع المعنية.

يوصى باستعمال الطين والأجر المصنوع من الطوب المستقر والحجر في تشكيل الجدران المدعمة وتضمن هذه المكونات من خلال السمك الضروري، استقرار البناء وقصورا ذاتيا حراريا كبيرا ينظم الحرارة. ويسمح استعمال القصور الذاتي في الجدران الداخلية بتخزين السرعات الحرارية في الشتاء كما يحفظ البرودة المخزنة عن طريق التهوية الليلية في الصيف.

يجب احترام المواصفات التقنية المحددة عن طريق التنظيم لإنجاز الطابوك الحامل والمدعم، لا سيما منها الأحكام التنظيمية المعتمدة في الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بقواعد البناء وحساب البناء.

المادة 34 : بالنسبة للتجهيزات الاجتماعية التربوية أو الرياضية أو الإدارية أو التجارية أو غيرها يسمح بانجاز الهيكل المدعم بتطبيق الخرسانة المسلحة (أعمدة وعارضة مملوءة) أو أي نظام بناء آخر مطابق للتنظيم المعمول به.

يجب اتخاذ إجراءات خاصة بتطبيق الخرسانة المسلحة، لا سيما فيما يخص الأرضيات ذات عدوانية كبيرة (الأراضي الجبسية) ورفض وإنجاز الخرسانة المسلحة في أوقات حارة وباردة وتنفيذ الطلاء في ظروف مناخية قصوى (الحرارة المرتفعة، والرياح القوية).

المادة 35 : يجب وضع أحكام خاصة تتعلق بعزل مواد البناء على مستوى ولايات الجنوب، مهما تكن طبيعة الهيكل المدعم المعتمد.

المادة 36 : يجب إيلاء عناية خاصة لإنجاز الطلاء.

يجب أن يتلاءم الطلاء مع مادة بناء الحائط ويتم إنجازها بواسطة الطين المثبت بالنسبة للجدار الطيني وبخليط الإسمنت اللين بالنسبة للحائط المنجز بالحجارة، وخليط الجبس بالنسبة للحائط المتعلق به. ويجب أن يضمن هذا الواقي عزلا تاما من الخارج لغلاف البناءة.

المادة 37 : يجب اتخاذ احتياطات تقنية، وفقا للتنظيم المعمول به، عند إنجاز أساسات المشروع الذي تم إنجازها على تربة حساسة.

المادة 38 : مهما تكن الاختيارات المعتمدة والنظام المتبع ومواد البناء المستعملة، فإنه يجب أن تستجيب هذه الأخيرة للمعايير والإجراءات التنظيمية المعمول بها من حيث الأمن والاستقرار والمقاومة والديمومة وشروط الرفاهية الحرارية والصوتية.

الملحق رقم (02): قرار الذي يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية و المعمارية و التقنية المطبقة على البنايات

<p>قرار عدد 31 مارس سنة 2014، يحدد ولايات الجنوب المعنية بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات.</p>	
• الأوط.	المادة الأولى : تطبيق أحكام المادة 2 من
• بسكرة.	المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في
• بشار.	أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول
• تامنغست.	فبراير سنة 2014 والمذكور أعلاه بهدف
• إيليزي.	هذا القرار إلى تحديد ولايات الجنوب المعنية
• تنوف.	بتطبيق المواصفات العمرانية والمعمارية
• الوادي.	والتقنية المطبقة على البنايات المنجزة على
• بئر العبد، باستثناء بلدية المنيرة.	أراضيها.
• ورقلة، باستثناء دائرة تقرت التي تنتمي إليها كل من بلدية تقرت والقرنة والزاوية العابدية وتيسبست.	المادة 2 : تعدد ولايات الجنوب المعنية بالمواصفات المذكورة في المادة الأولى أعلاه
	كما يلي
	• لبرار.

الملحق رقم (03) : جدول ارقام السكنات التي تمثل مجتمع الدراسة

									الترتيب التسلسلي للسكنات								رقم العمارة
336	335	334	333	332	331	330	329	42	8	7	6	5	4	3	2	1	1
344	343	342	341	340	339	338	337	43	16	15	14	13	12	11	10	9	2
352	351	350	349	348	347	346	345	44	24	23	22	21	20	19	18	17	3
360	359	358	357	356	355	354	353	45	32	31	30	29	28	27	26	25	4
368	367	366	365	364	363	362	361	46	40	39	38	37	36	35	34	33	5
376	375	374	373	372	371	370	369	47	48	47	46	45	44	43	42	41	6
384	383	382	381	380	379	378	377	48	56	55	54	53	52	51	50	49	7
392	391	390	389	388	387	386	385	49	64	63	62	61	60	59	58	57	8
400	399	398	397	396	395	394	393	50	72	71	70	69	68	67	66	65	9
408	407	406	405	404	403	402	401	51	80	79	78	77	76	75	74	73	10
416	415	414	413	412	411	410	409	52	88	87	86	85	84	83	82	81	11
424	423	422	421	420	419	418	417	53	96	95	94	93	92	91	90	89	12
432	431	430	429	428	427	426	425	54	104	103	102	101	100	99	98	97	13
440	439	438	437	436	435	434	433	55	112	111	110	109	108	107	106	105	14
448	447	446	445	444	443	442	441	56	120	119	118	117	116	115	114	113	15
456	455	454	453	452	451	450	449	57	128	127	126	125	124	123	122	121	16
464	463	462	461	460	459	458	457	58	136	135	134	133	132	131	130	129	17
472	471	470	469	468	467	466	465	59	144	143	142	141	140	139	138	137	18
480	479	478	477	476	475	474	473	60	152	151	150	149	148	147	146	145	19
488	487	486	485	484	483	482	481	61	160	159	158	157	156	155	154	153	20
496	495	494	493	492	491	490	489	62	168	167	166	165	164	163	162	161	21
504	503	502	501	500	499	498	497	63	176	175	174	173	172	171	170	69	22
512	511	510	509	508	507	506	505	64	184	183	182	181	180	179	178	177	23
520	519	518	517	516	515	514	513	65	192	191	190	189	188	187	186	185	24
528	527	526	525	524	523	522	521	66	200	199	198	197	196	195	194	193	25
536	535	534	533	532	531	530	529	67	208	207	206	205	204	203	202	201	26
544	543	542	541	540	539	538	537	68	216	215	214	213	212	211	210	209	27
552	551	550	549	548	547	546	545	69	224	223	222	221	220	219	218	217	28
560	559	558	557	556	555	554	553	70	232	231	230	229	228	227	226	225	29
568	567	566	565	564	563	562	561	71	240	239	238	237	236	235	234	233	30
576	575	574	573	572	571	570	569	72	248	247	246	245	244	243	242	241	31
584	583	582	581	580	579	578	577	73	256	255	254	253	252	251	250	249	32
592	591	590	589	588	587	586	585	74	264	263	262	261	260	259	258	257	33
600	599	598	597	596	595	594	593	75	272	271	270	269	268	267	266	265	34
608	607	606	605	604	603	602	601	76	280	279	278	277	276	275	274	273	35
616	615	614	613	612	611	610	609	77	288	287	286	285	284	283	282	281	36
624	623	622	621	620	619	618	617	78	296	295	294	293	292	291	290	289	37
632	631	630	629	628	627	626	625	79	304	303	302	301	300	299	298	297	38
640	639	638	637	636	635	634	633	80	312	311	310	309	308	307	306	305	39
648	647	646	645	644	643	642	641	81	320	319	318	317	316	315	314	313	40
656	655	654	653	652	651	650	649	82	328	327	326	325	324	323	322	321	41
664	663	662	661	660	659	658	657	83									

856	855	854	853	852	851	850	849	107
864	863	862	861	860	859	858	857	108
872	871	870	869	868	867	866	865	109
880	879	878	877	876	875	874	873	110
888	887	886	885	884	883	882	881	111
896	895	894	893	892	891	890	889	112
904	903	902	901	900	899	898	897	113
912	911	910	909	908	907	906	905	114
920	919	918	917	916	915	914	913	115
928	927	926	925	924	923	922	921	116
936	935	934	933	932	931	930	929	117
944	943	942	941	940	939	938	937	118
952	951	950	949	948	947	946	945	119
960	959	958	957	956	955	954	953	120
968	967	966	965	964	963	962	961	121
976	975	974	973	972	971	970	969	122
984	983	982	981	980	979	978	977	123
992	991	990	989	988	987	986	985	124
1000	999	998	997	996	995	994	993	125
1008	1007	1006	1005	1004	1003	1002	1001	126
1016	1015	1014	1013	1012	1011	1010	1009	127
1024	1023	1022	1021	1020	1019	1018	1017	128
				1028	1027	1026	1025	129

672	671	670	669	668	667	666	656	84
680	679	678	677	676	675	674	673	85
688	687	686	685	684	683	682	681	86
696	695	694	693	692	691	690	689	87
704	703	702	701	700	99	698	697	88
712	711	710	709	708	706	705	704	89
720	719	718	717	716	715	714	713	90
728	727	726	725	724	723	722	721	91
736	735	734	733	732	731	730	729	92
744	743	742	741	740	739	738	737	93
752	751	750	749	748	747	746	745	94
760	759	758	757	756	755	754	753	95
768	767	766	765	764	763	762	761	96
776	775	774	773	772	771	770	769	97
784	783	782	781	780	779	778	777	98
792	791	790	789	788	787	786	785	99
800	799	798	797	796	795	794	793	100
808	807	806	805	804	803	802	801	101
816	815	814	813	812	811	810	809	102
824	823	822	821	820	819	818	817	103
832	831	830	829	828	827	826	825	104
840	839	838	837	836	835	834	833	105
848	887	886	885	884	883	882	881	106

الملحق رقم (04): جدول أرقام السكنات التي تمثل وحدات العينة (102 وحدة)

رقم العمارة	رقم الباب	رقم العمارة	رقم الباب	رقم العمارة	رقم الباب	رقم العمارة	رقم الباب	رقم العمارة	رقم الباب	رقم العمارة	رقم الباب
2	10	23	180	44	350	65	520	87	690	108	860
3	20	24	190	45	360	67	530	88	700	109	870
4	30	25	200	47	370	68	540	89	710	110	880
5	40	27	210	48	380	69	550	90	720	112	890
7	50	28	220	49	390	70	560	92	730	113	900
8	60	29	230	50	400	72	570	93	740	114	910
9	70	30	240	52	410	73	580	94	750	115	920
10	80	32	250	53	420	74	590	95	760	117	930
12	90	33	260	54	430	75	600	97	770	118	940
13	100	34	270	55	440	77	610	98	780	119	950
14	110	35	280	57	450	78	620	99	790	120	960
15	120	37	290	58	460	79	630	100	800	122	970
17	130	38	300	59	470	80	640	102	810	123	980
18	140	39	310	60	480	82	650	103	820	124	990
19	150	40	320	62	490	83	660	104	830	125	1000
20	160	41	330	63	500	84	670	105	840	127	1010
22	170	43	340	64	510	85	680	107	850	128	1020

الملحق رقم (05): نموذج الاستثمار الموجهة لسكان حي ادریان
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم: تسيير المدينة
شعبة: تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

استمارة البحث موجهة لسكان حي ادریان

لإتمام مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تحت عنوان: تصميم وإنجاز السكن العمومي الإيجاري
في المدن الصحراوية بين القانون والواقع " حي ادریان 1028 مسكن " بمدينة تمنراست

ملاحظة

- إن الهدف من هذه الاستثمارة هو البحث العلمي فقط. الرجاء إفادتنا بمعلومات صحيحة ودقيقة وشكرا.
- ضع علامة (X) في الخانة أمام الجواب المختار.

1. أسئلة خاصة بالأسرة

- 1- رب الأسرة ذكر انثى
- 2- المهنة : تاجر اعمال حرة التعليم متقاعد موظف لأشياء
- 3- ما هو مكان الإقامة السابق؟ الريف المدينة
- 4- ما هو نوع السكن السابق؟ تقليدي فردي نصف جماعي
- 5- ما هو سبب تغيير الإقامة السابقة؟
الزواج ضيق السكن العمل المحيط الاجتماعي
- 6- كم عدد الغرف بالمسكن الحالي؟ F2 F3 F4

II. أسئلة خاصة بتصميم السكن

- 7- هل انت راض بالمسكن الحالي ؟ نعم لا
- 8- في حالة الإجابة بلا الى ما يرجع ذلك : عدد الغرف غير كافي مساحة الغرف صغيرة
عدم وجود فناء مساحة المطبخ صغيرة دهان غير مناسب
- 8- هل أجريت تغييرات على المسكن؟ نعم لا
- 9 اذا كانت الإجابة نعم ما هي هذه التغييرات؟ : توسع في الغرف تغيير تموضع الغرف
إضافة جدار فتح وغلق نوافذ
- 10- لماذا قمت بالتغيير؟
ضيق المسكن نقص عدد الغرف نقص المساحة في الغرف
الحرمة تموضع الغرف في المسكن
- 11- هل المداخل تحقق الحرمة ؟ نعم لا
- 12- اذا كانت الإجابة بلا لماذا ؟ موضع المداخل غير مناسب لفتحات غير مناسبة
- 13- كيف حجم الفتوحات في الواجهة؟: كبيرة متوسطة صغيرة
- 14- هل تستعمل مكيف الهواء خلال فصل الصيف ؟ نعم لا
- 15 اذا كانت الإجابة بلا لماذا ؟ ليس لديك النقود الكافية انت في غنى عنه المسكن بارد لا يحتاج مكيف
- 16- هل تستعمل المدفئة خلال فصل الشتاء ؟ نعم لا
- 17- اذا كانت الإجابة بلا لماذا ؟ ليس لديك النقود الكافية انت في غنى عنها المسكن دافئ لا يحتاج مدفئة
- 18- هل تستعين بالإنارة الاصطناعية في النهار ؟ نعم لا

III. أسئلة خاصة باستعمال السكن

- 19- هل مساحة المطبخ كافية ؟ نعم لا
- 20- هل تموضعه مناسب ؟ نعم لا
- 21- هل يستعمل المطبخ لغرض الطبخ فقط ؟ نعم لا
- 22- اذا كانت الإجابة لا ما هو الاستعمال ؟ للطبخ و الاكل النوم الحمام

23- هل غرفة الاستقبال تستخدم لاستقبال الضيوف فقط ؟ نعم لا

24- اذا كانت الإجابة لا ما هو الاستعمال ؟

لاستعمال اليومي الاستعمال في المناسبات النوم

25- استعمال الفناء: الراحة نشاط زراعي تربية الحيوانات استعمال العادي

IV. أسئلة خاصة بالفناء الخارجي

26 - هل مساحات الخارجية مظلة ؟ نعم لا

27- هل مساحات الخارجية بها أشجار ؟ نعم لا

28- هل المساحات الخضراء مهيئة ؟ نعم لا

29- هل هناك أماكن مخصصة لجمع النفايات ؟ نعم لا

30- هل مساحات لعب الأطفال مهيئة ؟ نعم لا

الملحق (06): نموذج الاستمارة المقابلة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

شعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة

استمارة مقابلة موجه للمسؤولين

لإتمام مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تحت عنوان: تصميم وإنجاز السكن العمومي الإيجاري في المدن الصحراوية بين القانون والواقع " حي ادريان 1028 مسكن " بمدينة تمنراست

ملاحظة

- إن الهدف من هذه الاستمارة هو البحث العلمي فقط. الرجاء إفادتنا بمعلومات صحيحة ودقيقة وشكرا.
- ضع علامة (X) في الخانة أمام الجواب المختار.

1. ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية تمنراست (صاحب المشروع)

- 1- هل تمت دراسة الحي على اساس دفتر شروط معد مسبقا؟ : نعم لا
- 2- هل أجريتم منافسة من أجل اختيار مكتب الدراسات؟ : نعم لا
- 3- هل لديكم توجه جديد في السكن العمومي من ناحية الجودة والنوعية؟ : نعم لا
- 4- هل لديكم مواصفات حول البناء في الصحراء؟ : نعم لا
- 5- هل توجد قوانين من اجل احترام البناء في المدن الصحراوية؟ : نعم لا
- 6- في حالة الإجابة بنعم هل تطبقونها؟ : نعم لا
- 7- في حالة الإجابة بنعم ما هي المراجع القانونية؟ :

.....

8- سنة تسجيل البرنامج؟ :

9- سنة الانطلاق في الاشغال؟ :

10- هل مربوط بكل الشبكات ؟ :

الغاز الماء الكهرباء شبكة التطهير كل الشبكات

II. مكتب الدراسات والانجاز (المكلف بإعداد التصاميم ومتابعة الأشغال)

- 1- هل تم احترام بنود دفتر الشروط؟: نعم لا
- 2- هل تم مراعاة المحيط المجاور أثناء إعداد التصاميم؟: نعم لا
- 3- هل تم مراعاة متطلبات السكان؟: نعم لا
- 4- هل تمت الدراسة الاجتماعية للتعرف على عادات وتقالييد السكان؟: نعم لا
- 5- هل تم احترام الطابع المعماري المحلي وخصوصية المنطقة؟: نعم لا
- 6- في رأيكم هل يوجد إطار قانوني يتماشى مع خصوصيات المدن الصحراوية؟: نعم لا
- 7- هل تم مراعاة قوانين التعمير والعمران؟: نعم لا
- 8- لماذا تم الاستغناء على مواد البناء المحلية ؟
عدم ملائمتها تقنيا مشكل التصنيع عدم توفير المواد المحلية
- 9- هل تم إدماج المساحات الخضراء وساحات لعب الأطفال؟: نعم لا
- 10- هل تم إدماج فضاءات عمومية (الرحبة)؟: نعم لا
- 11- هل تأخذون بعين الاعتبار العوامل المناخية اثناء التصميم؟: نعم لا
- 12- في حالة الإجابة بنعم حددها :
الرياح الحرارة الامطار الشمس
- 13 حسب رأيكم لماذا يتم استعمال المكيفات كهربائية ؟
الاعتماد على مواد البناء حديثة سوء توجيه المباني نوع وتصميم المبني

III. مديرية التعمير والبناء لولاية تمنراست (هيئة المراقبة)

- 1- هل تم تسليم رخصة البناء وفق القانون المعمول به؟: نعم لا
- 2- هل تم مراعات شروط البناء في المدن الصحراوية؟: نعم لا
- 3- في حالة الإجابة بنعم ماهي هذه الشروط ؟ : استعمال مواد البناء التوزيع الداخلي للسكن
الواجهات (شكل الفتحات و مساحتها) طلاء مخطط التهئية و توزيع المساحات الخارجية
- 4- هل تاكتم ميدانيا بمدى احترام المخططات في الإنجاز ؟ : نعم لا

IV. المجلس الشعبي البلدي

- 1 - هل ملف طلب رخصة البناء تم دارسته على مستوى البلدية؟ : نعم لا
- 2- هل ملف موجود على مستوى البلدية؟: نعم لا
- 3- باسم أي هيئة تم تسليم رخصة البناء؟
ديوان الترقية و التسيير العقاري مديرية السكن والتجهيزات العمومية مديرية التعمير والبناء
- 4- هل تم احترام البناء في المدن الصحراوية عند انجاز حي ادریان؟ نعم لا
- 5- اذا كان الجواب بنعم : تم احترام استعمال مواد البناء تم احترام استعمال الواجهات
تم احترام استعمال الطلاء تم احترام التهيئة الخارجية بالمدن الصحراوية
- 6- اذا كان الجواب بلا الى ما يرجع ذلك؟
عدم احترام مواد البناء عدم احترام توزيع الداخلي عدم احترام الطلاء
- 7- هل حضرتم دفتر شروط خاص بالتعمير و بالهندسة العمرانية بمدينة تمنراست؟ نعم لا
- 8- هل تم ارساله لمختلف الهيئات في مدينة تمنراست؟ : نعم لا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

