

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: العمران، الهندسة المعمارية، ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: إدارة المدن



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

إعداد الطالبة: طباحي زوينة

تحت عنوان:

تقييم السكن الجماعي الاجتماعي بعد الإستغلال

- حي 550 مسكن - بمدينة رأس الوادي

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف	-
مشرفا ومقرا	جامعة محمد بوضياف	- بن خالد الحاج
مناقشا	جامعة محمد بوضياف	-

السنة الجامعية: 2020/2019

سَمِيعُ الْعَالَمِينَ
السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

هو أغلى من كنوز الأرض كلها...رجل تعودنا الزهد منه...وعودنا العطاء...إنه أبي وأغلى ما أملك.

إمرة عنوانها التضحية والتعب الدائم...امرأة كل سعادتها أن يأكل الاخرون...إنها أمي أمي أمي.

إلى شمعة عمري ومصدر فرحتي عند الهم ومساندتي عند الضيق إخوتي: خليل، كتكوت المنزل زينو، وحلوتي شيماء.

قدمت لي الأيام أجمل هدية ومنحتني أخت ولتلقها لي الأيام: باندي الجميلة ميساء.

إلى من شاركتني أسوء وأجمل أيامي هي توأم روحي: ساف نجاه.

إلا أحلى من صادفتني به الحياة أخي: بوشعالة صابر، أخي كمال. شقيقي بونازو محمد أيمن

إذا ندمت على شيء في حياتي سأندم لأنني تأخرت على بدء صداقة تتمينها ان تدوم طول العمر: زنوبتي الحلوة،

جميلتي صفاء، صغرونتي لميس، صاحبة العينين الجميلتين نورة...لا تنسوا لنا لقاء في بوسعادة.

إلى احن القلوب وإخلاص: أسومتي كوتش، صاحبة البسمة الجميلة زنوبة، أميمة الاميرة..لاتنسوا خططنا .

إلى من أعز إخوتي: صاحبة القلب الكبير نور الهدى، غاليلتي مروى، حلوتي أسماء، الفتاة المرححة أحلام

إلى من جعل GTU بيتنا لذكرياتنا وأيامي الحلوة : ديديش ، جيجي لا أنسى تعبك معي أخي شكرا ، طيارة ، عبد

النوروكريم شكرا شكرا شكرا على الدعم والمساندة بالكلام الطيب ، صرصورتي ، سكرتي مروى ، لعربي ...

تحية لكم جميعا من قلبي .إلى من سانديني في مشروع تخرجي ... إلى من جعل من زرع في وجهي الابتسامة ...

إلى كل من قال لي ان هنا للمساعدة. واعتذر لمن أذكرهم لكن قلبي يسعكم جميعا..

طباخي زونية

شكراً لرفقته

يارب شكرك واجب محتتم

ها أنا ذا بالشكر أتكلم

عد الحسا بعرض السماء مقدارها

يرضيك أني بعد شكرك مسلم

بعد شكرنا لله تعالى على فضله ومنه علينا أن هدانا وأمرنا بالعزم والقوة والإرادة والصبر لإنجاز هذا العمل المتواضع والصلاة والسلام على من بعث رحمة للعالمين وهداية للضالين، أتوجه بخالص الشكر إلى من كان سنداً لنا في مشواري الدراسي.

إلى الدكتور "بن خالد الجاج" المشرف على الرسالة نظير ما قدم ووجه، فكان الأخ في تواضعه، والصديق في رعايته وتوجيهه، والأستاذ الذي تجاوز بوقته وجهده واجبات الإشراف ليثري هذه الدراسة بعمله، فله كل الشكر والثناء والتقدير.

وإلى لكل من ساعدني من إنجاز هذه الرسالة سواء كان من بعيد أو من قريب.

شكراً للجميع

المخلص

يعد السكن الجماعي الاجتماعي احد أهم البرامج السكنية التي اعتمدها الدولة الجزائرية للقضاء على ازمة السكن. التي عرفت تسارع كبير من سنة الى اخرى نتيجة العديد من الظروف (الاقتصادية، الاجتماعية، الامنية...).

لكن الشيء الملاحظ اليوم أن معظم هذه البرامج التي تم إنجازها في إطار هذه السياسة السكنية، تعرف تدهور كبير مس مختلف جوانبه العمرانية (تدهور الفضاءات الخارجية، انتشار القمامة، غياب المساحات الخضراء...) والمعمارية (تغيير الواجهات، تغيير التصاميم الداخلية...).

من خلال هذا البحث اردنا معرفة هذه التغيرات والأسباب الكامنة وراء التصرفات التي يقوم بها مستعملي هذا النمط من السكن اتجاه بيئتهم السكنية، على مستوى حي 550 مسكن بمدينة راس الواد ولاية البرج كعينة للدراسة. وهذا بالاعتماد على مقارنة التقييم ما بعد الاستغلال، الذي أثبتت نتائجه وجود فجوة بين طبيعة السكن الاجتماعي الجماعي وماتحمله من سلبيات ومستعمليه وما يحتاجونه من متطلبات.

ومن أهم النتائج التي توصلنا اليها: ان عملية اشراك المواطن عند القيام بعملية تصميم أو تخطيط برامج سكنية جديدة يعد احد العوامل المهمة لتحقيق الرضى والتوافق بين المستعمل والمسكن. كما يجب الاهتمام بالجوانب النوعية، من خلال إعادة النظر في دفاتر الشروط وإعطائها طابع ثقافي يراعي خصوصية كل مجتمع على حدى، مع تدعيم الجانب القانوني والحرص على تطبيقه في حق مستعملي السكن الاجتماعي الذين يقومون بمختلف التجاوزات على بيئتهم السكنية.

الكلمات المفتاحية: السكن الجماعي الاجتماعي، المدينة، مقارنة تقييم ما بعد الإستغلال.

الفهارس

فهرس المحتويات

فهرس الجداول

فهرس الأشكال

فهرس المخططات

فهرس الصور

الصفحة	فهرس المحتوى	الرقم
.ا	الإهداء	
.اا	التشكر	
.ااا	الملخص	
-	الفصل التمهيدي * مدخل عام *	-
-	ا. مقدمة	-
04	الإشكالية	01
05	الفرضيات	02
05	الأهداف الدراسة	03
06	أسباب اختيار الموضوع.	04
06	منهج الدراسة المتبع	05
06	أدوات ابحت العلمي	06
08-07	محتوى المذكرة	07
الفصل الأول		
10	بعض المفاهيم والمصطلحات العامة	-
	تمهيد	
10	1. مفهوم السكن	01
11	2. التعريف الإجرائي	
11	مفهوم المسكن	02
11	1. من الناحية اللغوية	
11	2. اصطلاحا	
12-11	المعنى النفسي للمسكن	03
12	وظائف المسكن	04
13-12	أبعاد المسكن	05
12	1. البعد الاجتماعي	
13	2. البعد الهندسي	
14-13	أهمية المسكن	06

14	الوظيفة السكنية والحي	07
14	1. مفهوم الوظيفة السكنية	
14	2. مفهوم الحي السكني	
15	3. العوامل التي تتحكم في اختيار الموقع السكني	
15	السكن الجماعي الاجتماعي في الجزائر	08
16-15	1. نبذة تاريخية عن السكن الجماعي الاجتماعي	
16	2. السكن الجماعي الاجتماعي في القانون الجزائري	
17	3. خصوصياته	
18-17	4. كيفية الحصول على السكن الاجتماعي	
19-18	5. معايير تصميم السكن الجماعي الاجتماعي	
20-19	العائلة الجزائرية وخصائصها السوسيوثقافية	09
20	1. أثر التغيرات الاجتماعية في العائلة الجزائرية	
21	الخلاصة	
الفصل الثاني		
-	تمهيد	-
23	مقاربة تقييم ما بعد الإستغلال	01
23	1. نبذة تاريخية حول تقييم ما بعد الإستغلال	
25-24	2. تطور مصطلح تقييم ما بعد الإستغلال	
25-24	3. تعريف تقييم ما بعد الإستغلال	
26- 25	4. أهداف تقييم ما بعد الإستغلال	
27-26	5. مستويات تقييم ما بعد الإستغلال	
29	6. مراحل تطور تقييم ما بعد الإستغلال	
29	أ. التخطيط لتقييم ما بعد الإستغلال	
29	ب. القيام بعملية تقييم ما بعد الإستغلال	
30	ت. تطبيق تقييم ما بعد الإستغلال	
34-31	ث. أساليب طرق تقييم ما بعد الإستغلال	
36-35	الدراسات السابقة	02
35	1. الدراسة الأولى	

36	2. الدراسة الثانية	
37	خلاصة	
الفصل الثالث		
-	تمهيد	-
39	تقديم عام لمدينة رأس الوادي	.1
39	1.1. الموقع	.1
39	أ. الموقع الجغرافي	.1
41	ب. الموقع الإداري	.1
41	ج. أهم الطرق المهيكلية	.1
47-42	الدراسة التاريخية لمدينة رأس الوادي	.2
47	الدراسة السكانية	.3
48	1.3. الدراسة السكانية	1.3
48	1.1.3. نمو السكان	.1.3
49	2.1.3. تطور شغل المسكن	.2.3
50-49	حصة مدينة رأس الوادي من السكن الجماعي الاجتماعي	.4
50	الدراسة العمرانية	.5
50	1.5. السكن	.1.5
53	2.5. التجهيزات	.2.5
59	مختلف الشبكات	.6
59	1.6. الطرق	1.6
54	2.6. شبكة المياه الصالحة للشرب	. 2.6
55	الخلاصة	-
الفصل الرابع		
-	تمهيد	-
62	تقديم الأحياء السكنية الجماعية الاجتماعية بمدينة رأس الوادي	.1
64	تحديد عينة الدراسة	.2
66	تحليل منطقة الدراسة	.3
66	1.3. موقع الحي وحدوده	

68	التحليل العمراني	.4
70	مساحة الحي (المبنية والغير مبنية)	.1.4
70	1.1.4. الإطار المبنى	.1.4
78	2.1.4. الإطار الغير المبنى	.1.4
79	البنية العمرانية للحي	.5
79	الإطار المبنى (العمارات)	.1.5
81	1.1.5. الواجهات	.1.5
82	2.1.5. الخدمات على الواجهات	.1.5
83	3.2.5. مداخل العمارات	.1.5
84	الإطار الغير مبني	.2.5
84	1.2.5. منافذ الحي	.2.5
85	2.2.5. الطرقات	.2.5
87	3.2.5. مواقف السيارات	.2.5
88	4.2.5. ممرات الراجلين والأرصفة	.2.5
89	5.2.5. مساحات خضراء ومساحات اللعب	.2.4
91	التأثير العمراني	.5
92	1.6. أعمدة الإنارة	1.6
92	2.6. الشبكات	1.6
93-95	بعض المظاهر التي تعاني منها عينة الدراسة	.7
-	خاتمة	-
الفصل الخامس: تحليل نتائج الدراسة الميدانية		
تمهيد		
97	أولاً: استبانة السكان	01
97	محتوى الاستبانة الإلكترونية	
98	تحليل المحور البيانات الشخصية لمالئ الاستبيان	
102	تحليل بينات الجانب التقني	
103	تحليل بيانات الجانب الوظيفي	

109	تحليل الجانب السلوكي	
114	تحليل الجانب التسيري	
119	الجانب الخارجي للعمارة	02
124-123	خلاصة	
	الفصل الخامس: تحليل المقابلة الشخصية	
131-125	تحليل مقابلة مع ديوان الترقية والتسيير العقاري، البلدية، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية، مديرية البناء والتعمير، المقاول	-
132	خلاصة	
136-134	خلاصة عامة	
142-138	قائمة المراجع	
154-144	قائمة الملاحق	

فهرس الجداول		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الأول		
01	معايير تقييم السكن الجماعي الاجتماعي	20
الفصل الثالث		
02	تطور سكان مدينة رأس الوادي	52
03	تطور شغل المسكن في الفترة (2014-2021) بمدينة رأس الوادي	53
04	وضعية السكن الجماعي الاجتماعي والقيمة المرصودة	54
الفصل الرابع		
05	توزيع مساحة مجال الدراسة	63
06	أنماط العمارات	65
07	المساحات السكنية حسب نوع المسكن	72
08	أنواع الفضاءات الحضرية ومساحاتها	74
الفصل الخامس		
12	حالة مالى الاستثمار	98
13	معدلات شغل المسكن والغرفة	99
14	حالة الراتب الشهري	99
15	الطبيعة القانونية للمسكن	100
16	نوع المسكن	101
17	توزيع مستعملي السكن حسب مدى رضاهم على السكن	102
18	توزيع مستعملي السكن حسب عزل الحرارة والضجيج	103
19	توزيع مستعملي السكن حسب تموضع خزان الماء	104
20	توزيع مستعملي السكن حسب تموضع الهوائي المقعر	104
21	توزيع مستعملي السكن حسب استعمال غرفة الاستقبال	106
22	توزيع مستعملي السكن حسب استعمال المطبخ	107
23	توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مساحات خضراء	108
24	توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مساحات اللعب	109

110	توزيع مستعملي السكن حسب تغيير المسكن وعدمه	25
110	توزيع مستعملي السكن حسب مكان التغيير في المسكن	26
111	توزيع مستعملي السكن حسب سبب تغيير في المسكن	27
113	توزيع مستعملي السكن حسب رؤيتهم للعناصر المشوه للحي	28
114	توزيع مستعملي السكن حسب لجوؤهم في حالة نزاع معي الجيران	29
115	توزيع مستعملي السكن حسب معرفتهم بالقوانين	30
116	توزيع مستعملي السكن حسب رؤيتهم للجنة التي تقوم بعملية المراقبة	31
117	توزيع مستعملي السكن حسب الرضى عن السكن	32
118	توزيع مستعملي السكن حسب نظافة وصيانة المساحات الخارجية	33
119	توزيع مستعملي السكن حسب التغيير في المجال الخارجي للعمارة	34
120	توزيع مستعملي السكن حسب نوع التغيير	35
121	توزيع مستعملي السكن حسب حالة الفضاءات الخارجية المشتركة	36

فهرس الأشكال		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الثاني		
01	مفهوم تقييم ما بعد الإستغلال	27
02	مستويات تقييم ما بعد الإستغلال	28
03	المستوى الدلالي للتقييم	29
04	المستوى المتحري للتقييم	30
05	المستوى التشخيصي للتقييم	30
06	مراحل تشييد المبنى	34
07	العناصر الانشائية للمبنى	35
08	العناصر السلوكية للمبنى	36
الفصل الثالث		
09	الموقع الإداري لمدينة رأس الوادي	45
10	تطو عدد السكان ما بين 2010-2021	99
الفصل الرابع		
11	مخطط الطابق الأرضي والطابق الأول والطابق الثاني a b	67
12	واجهة مخططات المسكن نمط a b	68
13	مخطط الطابق الأرضي والطابق الأول والطابق الثاني C	69
14	واجهة مخططات المسكن نمط C	70
15	واجهة بعد الإستغلال	71
الفصل الخامس		
16	مستعملي السكن حسب الحالة الشهرية	100
17	مستعملي السكن حسب الطبيعة القانونية للمسكن	101
18	مستعملي السكن حسب عزل الحرارة والضجيج للمسكن	103
19	مستعملي السكن حسب تموضع حزان الماء والهوائي المقعر	105
20	مستعملي السكن حسب وضعية الشبكات التقنية	106
21	توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مساحات خضراء	108

109	توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مساحات اللعب	24
110	توزيع مستعملي السكن حسب تغيير المسكن وعدمه	25
110	توزيع مستعملي السكن حسب مكان التغيير في المسكن	26
111	توزيع مستعملي السكن حسب سبب تغيير في المسكن	27
113	توزيع مستعملي السكن حسب رؤيتهم للعناصر المشوه للحي	28
114	توزيع مستعملي السكن حسب لجوؤهم في حالة نزاع مع الجيران	29
115	توزيع مستعملي السكن حسب معرفتهم بالقوانين	30
116	توزيع مستعملي السكن حسب رؤيتهم للجنة التي تقوم بعملية المراقبة	31
117	توزيع مستعملي السكن حسب الرضى عن السكن	32
118	توزيع مستعملي السكن حسب نظافة وصيانة المساحات الخارجية	33
119	توزيع مستعملي السكن حسب التغيير في المجال الخارجي للعمارة	34
120	توزيع مستعملي السكن حسب نوع التغيير	35
121	توزيع مستعملي السكن حسب حالة الفضاءات الخارجية المشتركة	36

فهرس المخططات		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الثالث		
01	المراحل التاريخية لمدينة رأس الوادي	47
	1.1. المرحلة الأولى (200 سنة قبل الميلاد)	47
	1.1. المرحلة الثانية (دخول الإستعمار 1830-1912)	48
	3.1. المرحلة الثالثة (فترة الإستعمار 1912-1962)	48
	4.1. المرحلة الرابعة (1962-1974)	49
	5.1. المرحلة الخامسة (1974 - 1990)	49
	6.1. المرحلة السادسة (1990-2008)	50
	7.1. المرحلة السابعة (2008 إلى يومنا هذا...)	50
02	نمط السكنات بمدينة رأس الوادي	55
03	التجهيزات بمدينة رأس الوادي	57
-	الفصل الرابع	-
09	السكنات الجماعية والاجتماعية بمدينة رأس الوادي	58
10	عينة الدراسة بالنسبة لمدينة رأس الوادي	60
11	موقع الحي وحدوده	62
12	الإطار المبنى والغير مبني	64
13	أنماط العمارات في الحي	66
14	الإطار الغير مبني	73
15	مجموعة الوحدات السكنية	75
16	منافذ الحي	80
17	الطرق المتواجدة في الحي	81
18	مواقف السيارات المتواجدة في الحي	83
19	مساحات خضراء ومساحات اللعب في الحي	85
20	توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مساحات خضراء	108
21	توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مساحات اللعب	109
22	توزيع مستعملي السكن حسب تغيير المسكن وعدمه	110

فهرس الصور		
الرقم	العنوان	الصفحة
الفصل الأول		
01	العمارات الخمسة لمشروع ديغول "قسنطينة"	16
-	الفصل الثالث	-
02	موقع مدينة رأس الوادي من الجزائر	44
03	أهم الطرقات المهيكلية لمدينة رأس الوادي	46
04	المساكن التقليدية بمدينة رأس الوادي	56
05	مسكن حديث بمدينة رأس الوادي	56
06	السكنات الجماعية في مدينة رأس الوادي	56
07	الطريق رقم 103 A	58
الفصل الرابع		
09-08	شكل واجهات عمارة الحي 550 مسكن	81
10	التغيير في الشرفات على مستوى عمارة في الحي	82
11	مداخل العمارات	83
13-12	أحد منافذ الحي	88
14	حالة الأرصفة	88
15	حالة الممرات	89
16	الإستحواذ على مساحات خضراء	90
17	انتشار الأوساخ في الحي	91
18	حالة أعمدة الإنارة	92
20-19	غلق الشرفات	93
21	غلق المدخل الرئيسي	93
23-22	تغيير في الجدران الفاصلة	93
25-24	تغيير مواد البناء	93
26	خزانات المياه وهوائيات مقفلة	94
28-27	استغلال مساحات خضراء	95

الفصل التمهيدي

مدخل عام للدراسة



المقدمة



الإشكالية



الفرضيات



أهداف الدراسة



أسباب إختيار الموضوع



المنهجية المستعملة



محتوى المذكرة



مقدمة عامة:

تلعب البيئة السكنية وتشكيلها العمراني، دورا هاما وفعالا في التنمية العمرانية المستدامة وصقل شخصية الفرد وتقوية العلاقات الاجتماعية بين سكان وإحساسهم بالأمان، هذا ما اكده "كيفن لينش" الذي ذكر (أن صورة البيئة المفضلة تعطي إحساس بالطمأنينة والراحة النفسية وتحقيق الذات). سليمان عماد الدين 2017 ص4.

فالسكن الملائم من الأولويات الضرورية لحياة الإنسان شأنه شأن الغذاء، حيث أصبح يتعدى مفهومه البسيط والذي يتألف عادة من الجدران والسقف " ليصبح ذلك الحيز المكاني الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة " **j.e.havel.habitat et logement 1968.p10.**

والجزائر واحدة من بلدان العالم التي عرفت مدنها ديناميكية سريعة في ظل الزيادة الهائلة لعدد السكان والهجرة الريفية المكثفة بعد الاستقلال. بالإضافة إلى الازمة الأمنية التي مرت بها في التسعينات، ونظرا للظروف الاقتصادية والاجتماعية وأزمة السكن أرغمت الدولة على استيراد ظاهرة السكن الجماعي كوسيلة لحل جزء من مشاكلها العمرانية والمعمارية وهذا ما تجسده البرامج المتنوعة من السكن الجماعي حيث نجد السكن (الترقوي، التساهمي الاجتماعي....) هذا الأخير يخضع لمجموعة من القوانين التي تضبطه وتنظمه وتسيره.

ومدينة رأس الوادي بولاية برج بوعرييج إحدى هاته المدن التي عرفت في السنوات الأخيرة، نمو عمراني سريع، ترتبت عليه تغيرات كثيرة مست جوانب عديدة نذكر منها، الجانب الاجتماعي (من العائلة إلى الأسرة النووية)، الجانب العمراني والمعماري (نمط السكن، مساحة السكن، تصميم السكن....)، الجانب التسيري (أزمة سكن حادة). ما أدى بالدولة الجزائرية للتركيز على الجانب الكمي على حساب الجوانب النوعية (جودة السكن).

ومن أجل ضبط وتسير هاته المشاريع سن المشروع الجزائري مجموعة من القوانين التي تصب كلها في إطار تحسين هذا النوع من السكن وبالخصوص السكن الجماعي الاجتماعي، كون معظمها يعاني تشوهات في الواجهة العمرانية وانعدام في تهيئة المساحات المرفقة، نتيجة مختلفة الممارسات التي يقوم

بها المواطن بعد استغلاله (إشغاله) للمسكن والتي لا تتماشى مع تركيبته الاجتماعية وعاداته وتقاليده من جهة ومن جهة أخرى غياب الرقابة وتطبيق القوانين الردعية.

وأهم هذه القوانين يمكن ذكر المرسوم التنفيذي رقم 10_235 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق ل5 أكتوبر سنة 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة والعديد من القوانين الأخرى التي سنتطرق إليها في البحث، كالقوانين التي تمنع المساس بواجهات السكنات وعدم وضع صهاريج المياه فوق سطح العمارة أو الأجزاء المشتركة وأخرى تبين كيفية تهيئة المساحات المرفقة بالسكنات الجماعية الاجتماعية... الخ.

وللحد من ظاهرة التغيرات المستمرة على السكن بعد الاستغلال، وضعت بعض الدول المتقدمة كالولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا مع بداية الستينيات ما يسمى بتقييم ما بعد الاستغلال (الإشغال) **post occupancy évaluation**، كآلية التقييم أداء المشاريع بعد استغلالها (إشغالها) والوقوف على مختلف النقائص ومحاولة تجاوزها في المشاريع القادمة.

ومن هذا المنطلق كان موضوع دراستنا تقييم السكن الاجتماعي الجماعي بمدينة رأس الوادي بعد الاستغلال، التي استفادت من برامج كثيرة بهذه الصيغة حوالي 4000 سكن ودراسة هذا الموضوع تختلف حسب وجهة نظر كل باحث واختصاصه فمسير المدينة يركز على الجوانب العمرانية والمعمارية (التقنية) وباحث علم الاجتماع يدرس سلوكيات الأفراد وردود أفعالهم ونحن في هذا البحث حاولنا الربط بين الجانب التقني والاجتماعي لدراسة التغيرات التي تطرأ على السكنات الجماعية الاجتماعية وفي الأخير وضع مجموعة من المعايير الضابطة وكذلك تسليط الضوء على هذا النوع من السكن من خلال تقييم أدائه بالاعتماد على النموذج المذكور سالفاً بتقييم ما بعد الاستغلال (الإشغال) **Post Occupancy Evaluation**، ومحاولة معرفة أسباب المشاكل القائمة واقتراح حلول لها.

1. الإشكالية:

يعتبر السكن من متطلبات الحياة العصرية نظرا لأهميته التي يكتسبها سواء من الناحية الاجتماعية الاقتصادية والسياسية فقد حظي قطاع السكن بكثير من الاهتمام من طرف الدولة الجزائرية، نتيجة الطلب المتزايد عليه باستمرار فظهرت أنماط عديدة (تساهمي، ترقوي اجتماعي...) لتلبية مختلف احتياجات السكان.

وبالرغم من الجهود المبذولة من قبل السلطات العمومية للقضاء على أزمة السكن إلا أنها تفاقمت وازدادت حدتها من سنة الى أخرى مما أدى الى زيادة معتبرة في تعداد الحضيرة السكنية قدرت سنة 2014 قدرت ب مليون وحدة سكنية (O.P.J.I. مدينة رأس الوادي 2020).

هذا الكم الهائل من الوحدات السكنية الجماعية وخاصة السكن الاجتماعي منها عرف العديد من التغيرات والتشوهات مست مختلف جوانبه المبنية وغير المبنية يمكن حصرها في النقاط التالية:

- ✓ إعادة تهيئة التصميم الداخلي للسكن لمختلف جوانبه المجالية والوظيفية.
- ✓ تغييرات عديدة على مستوى الواجهات سواء بإحداث فتحات جديدة أو غلق آخر موجودة.
- ✓ استغلال المساحات الخارجية لاستعمالات غير التي صممت لها كالفضاءات المشتركة والمساحات العمومية المختلفة.

هذه التغيرات وغيرها التي تعرفها معظم الاحياء الجماعية الاجتماعية لمدينة رأس الواد وحي (550 مسكن) المدعو (POS ZEA) الذي اخترناه كعينة دراسة في بحثنا على الخصوص، شوهت المنظر الجمالي له وانعكست على الصورة العامة للمدينة ككل.

حيث نجد السكان يحدثون هذه التغيرات في كل مرة لإيجاد فضاءات تتوافق مع متطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية، الثقافية والبيئة الطبيعية التي يعيش فيها.

وفي تشكيل مساكنهم وفق أنماط معمارية وعمرانية تتماشى وأذواقهم الفنية وميولاتهم الشخصية، وإمكانياتهم المادية.

وانطلاقاً مما سبق ذكره، جاء الموضوع الرئيسي لدراستنا هذه، والمتمثل بالضبط في إيجاد معايير توافقية لتقييم السكن الجماعي الاجتماعي في مدينة راس الوادي، تتماشى مع ما يناسب المستعملين جهة، وتزاعي مختلف القوانين والمعايير التقنية المعمول بها من جهة أخرى. وعلى هذا الأساس تم طرح التساؤلات التالية:

- ✓ ماهي الدوافع التي أدت الى احداث مختلف التغيرات على مستوى سكنات حي 550 مسكن؟
- ✓ هل هناك معايير تقييم محددة مسبقا لدى السلطات العمومية تساعد على قياس درجة رفاهية السكن؟
- ✓ كيف يكون تقييم السكن الجماعي الاجتماعي بعد الاستغلال (الإشغال) ب حي 550 مسكن وماهي العناصر التي تحدها؟

2. الفرضيات:

الفرضية الأولى: إن غياب الدراسات الاجتماعية عند تصميم السكن الجماعي الاجتماعي يؤدي الى إحداث مختلف التغيرات عليه.

الفرضية الثانية: غياب معايير تقنية مرجعية عند تصميم وإنجاز السكن الجماعي الاجتماعي أدى الى إحداث مختلف التغيرات عليه.

3. أهداف الدراسة:

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى الدراسة إلى تحقيقه هو تدعيم مراحل اتخاذ القرارات التخطيطية والتصميمية بالمعلومات اللازمة (معايير تقييم) التي تعتمد على أساليب علمية للحصول عليها واستخلاص النتائج لتكوين قاعدة معلومات يستفيد منها المخطط والمصمم عند وضع برامج أو مشروعات سكنية جديدة. ومن خلال العمل على تحقيق الهدف الرئيسي نبرز أهداف فرعية تتمثل في:

- ✓ تقييم أداء السكن الجماعي الاجتماعي، وتحديد أسباب المشاكل القائمة واقتراح حلول لها.
- ✓ الوصول إلى تطبيق تقييم ما بعد الاستغلال (الإشغال) في الميدان واثبات فعاليته في تحسين أداء السكن الجماعي الاجتماعي.
- ✓ الوصول إلى تصميم وتخطيط مشروعات ترضي وتزاعي النواحي الاجتماعية والتقنية لمستعملها.

4. أسباب اختيار الموضوع:

لعل من أبرز الأسباب التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع هي كالاتي:

- ✓ حالة السكن الجماعي الاجتماعي التي آلي اليها نتيجة التغييرات المستمرة من طرف مستعمليه.
- ✓ محاولة الاستفادة من الدراسات السابقة (دراسات تقييم ما بعد الاستغلال "الإشغال") وتطبيقها على السكن الجماعي الاجتماعي.

5. المنهج المتبع:

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي الذي يهدف إلى وصف الظاهرة وتشخيصها وإلقاء الضوء على مختلف جوانبها وجمع البيانات اللازمة عنها مع فهمها وتحليلها، ومحاولة تفسيرها في ضوء تحليل النتائج.

6. أدوات البحث العلمي:

✓ الكتب والرسائل الأكاديمية ومختلف تقارير ومراسلات الوزارة الوصية (وزارة السكن)، وهذا التحقيق نقطتين أساسيتين:

- التزويد بالمعلومات النظرية.
- الاطلاع على الأبعاد والمعايير التنظيمية القانونية والتقنية المعمول بها.
- ✓ الملاحظة: هي تقنية مباشرة للتقصي تستعمل لجمع المعطيات من ميدان الدراسة. وهي تعتمد على التشخيص العملي للظاهرة المدروسة.
- ✓ المقابلة الميدانية: هي وسيلة لجمع المعلومات والتأكد منها من خلال استجواب مختلف المتدخلين في الحي والمسيرين لمدينة رأس الوادي.
- ✓ الاستمارة: موجهة للسكان الذين يقومون بالحي.
- ✓ مخططات: تساعدنا على تحديد وتحليل مختلف المعطيات الخاصة بالحي.
- ✓ الصور الفوتوغرافية: وهي عنصر مكمل للملاحظة وتساعدنا على التحليل.

7. محتوى المذكرة:

جاءت دراسة تقييم السكن الجماعي الاجتماعي لمدينة رأس الوادي كأى دراسة علمية منهجية في جزأين نظري يعتبر بمثابة مرجع يشرح مختلف الكلمات المفتاحين الوارد ذكرها في الدراسة وآخر ميداني يسعى إلى تقسيم السكن الجماعي الاجتماعي بالاعتماد على تقسيم ما بعد الاستغلال "الإشغال" من خلال

أدوات البحث العلمي من استبيان ومقابلة شخصية وملاحظة ميدانية، ويمكن أن نلخص ما جاء في المذكرة فيما يلي:

أولا الجزء النظري ويحتوي على فصلين.

✓ **الفصل التمهيدي:** يعتبر بمثابة مدخل عام للدراسة تم التطرق فيه إلى إشكالية الموضوع ووضع

الفرضيات بالإضافة إلى تحديد أهداف الدراسة، مع إبراز أهميتها وكذا تحديد المنهجية المتبعة.

✓ **الفصل الأول:** جاءت تحت عنوان: السكن الجماعي الاجتماعي والعائلة الجزائرية، تعرضنا فيه

إلى بعض المفاهيم التي لها علاقة مباشرة بالموضوع، ومعرفة خصائص العائلة الجزائرية

وإسقاطها على السكن الجماعي الاجتماعي الذي يعد النمط الأكثر استعمالا.

✓ **الفصل الثاني:** تم التطرق فيه إلى مقارنة الدراسة التي تهتم بتقييم أداء المباني من الناحية

التقنية والوظيفية (تقييم ما بعد الاستغلال "الإشغال" P.O.E).

ثانيا الجزء التطبيقي: ويحتوي على ثلاث فصول.

✓ **الفصل الثالث:** تناولنا فيه تقديم شامل لمدينة رأس الوادي، من خلال الوقوف على أهم المميزات

خاصة ما تعلق بالجانب السكني التي تتميز بها مدينة رأس الوادي.

✓ **الفصل الرابع:** جاء تحت عنوان "إجراءات تحديد عينة الدراسة الميدانية"، حيث قمنا في هذا

الفصل بتقديم شامل للأحياء السكنية الجماعية الاجتماعية لمدينة رأس الوادي، ثم تقديم مفصل

لعينة الدراسة (حي 550 مسكن).

✓ **الفصل الخامس:** تحليل نتائج الدراسة الميدانية وتطبيق مقارنة الدراسة (تقييم ما بعد الاستغلال

"الإشغال") والتي تم تطبيقها ميدانيا بأداتي الاستبيان (موجهة لمستعملي السكن الجماعي

الاجتماعي) والمقابلة وكذلك ملاحظة ميدانية.

✓ **خاتمة:** بعدها يتم تحليل وتفسير النتائج المتحصل عليها والخروج بخلاصة عامة وتوصيات.

الشكل الموالي يوضح الهيكل العام للمذكرة.

الهيكل العام للمذكرة:



الفصل الأول

السكن الجماعي الإجتماعي والعائلة الجزائرية

تمهيد ■

السكن ■

المسكن ■

الوظيفة السكنية والحي السكني ■

السكن الجماعي الإجتماعي ■

العائلة الجزائرية وخصائصها السوسيو ثقافية ■

السكن الجماعي الإجتماعي والعائلة الجزائرية ■

خلاصة الفصل ■

تمهيد:

يعرف السكن انه أحد الحاجات الأساسية وعنصر هام يحدد نوع الحياة، والجزائر كغيرها من الدول سعت لتحقيق هذا المطلب، وذلك من خلال طرحها لعدة صيغ والهدف منها تلبية حاجيات السكان المتزايدة.

حيث سنعرض في هذا الفصل بعض المصطلحات والمفاهيم التي لها علاقة بموضوع دراستنا والتي في عمومها مفتاحية كالسكن، السكن الجماعي الاجتماعي، المسكن، الوحدة السكنية الوظيفة السكنية ... كما سنتطرق كذلك الى لعائلة الجزائرية وخصائصها السوسيو ثقافية باعتبارها لمستعمل الحصري للسكن من جهة، وكونها اللبنة المهيكله لبناء المجتمع الجزائري من جهة أخرى. وإسقاطها على السكن الجماعي الاجتماعي الذي يعد النمط الأكثر استعمالا من طرفها.

1- السكن:

1.1. مفهوم السكن:

إن السكن أو ما يعرف "السكنى" وتعني مجموع كفيات أشغال واستعمال الأفراد والأسر والجماعات لفضائهم السكني، كما تشير أيضا إلى الإطار الايكولوجي لحياة نوع ما، كما يشير المسكن إلى مكان داخلي مغلق ومغطى أين تسكن بطريقة دائمة بالإضافة أنه يعبر عن عدد من الأشكال البناءات المختلفة، وهو يعبر عن فضاء اجتماعي واسري كما نجد مرادفات عديدة لما قد يعنيه المسكن مع بعض الاختلاف في المعاني (1 P6. Serfaty_ Garzon2003).

كما يعتبر المقر الذي يلجأ إليه الإنسان ليقضي فيه جزءا معتبرا من يومه، كما أن السكنية والاستقرار شرط ضروري للإنسان من أجل تجديد نشاطه وبالتالي يعطيها لقدرة على مواجهة أعباء الحياة، ولما كان المسكن ضرورة حتمية فقد عرفها لإنسان في شكل مغارة وتطور ليأخذ شكلا لفخامة في أيامنا هذه. (J.E. HAVEL, habitat et logement 1968. P. 12.)

إن المفهوم البسيط للسكن والذي يتألف عادة من الجدران والسقف يبقى بعيدا عن المفهوم الحقيقي والشامل له، حيث اختلفت وجهة نظر الباحثين في تعريف السكن كل حسب اختصاصه.

فعرفه " هافل " بالمجال الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة" (J.E Havel, 1968 p10).

وعليه فالسكن هو أحد المتطلبات الأساسية التي من شأنها أن تعطي مفهوم البيت الملائم، وهذا ما جعل للسكن معاني متعددة تتعدد وتختلف على حسب الدور الذي يلعبه أو الأهمية التي يحققها (حاوشين ابتسام، 2012، ص3).

1.2. التعريف الإجرائي: هو ذلك المكان الذي يأوي إليه الإنسان ويوفر له مجموعة من المتطلبات التي تجعله في راحة وطمأنينة، سكون واستقرار من أجل تجديد نشاطه.

2-المسكن:

1.2. من الناحية اللغوية: المسكن من السكن والسكون (حسين رشوان: مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية سنة 2016 ص 38).

2.2. اصطلاحا: فالسكون أي ثبوت الشيء بعد تحرك هو يستعمل في الاستيطان فنقول نذهب إلى سكن فلان أو مكان سكن فلان أي المكان الذي أستوطنه فلان (حسين رشوان: مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية سنة 2016 ص 38).

والمسكن هو الذي تسوده العلاقات الإنسانية يكفل تماسك الأسرة ورفقها وفيه يبلور كل فرد منها ذاته وكيانه الاجتماعي ويحمي حياته الخاصة بشكل عادي .ويكون بذلك من أهم حاجات حياة الفرد والأسرة وشكل من أشكال ثقافتها المادية. (ق، أحمد صبور، سنة 1959، ص 59).

كما يعتبر مكان يوفر الراحة ووظائف مهمة، فهو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش فيه، فالمسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الأسرية، حيث يعيش الفرد علاقات حب وود، تجاه مسكنه ومن يشاركونه المسكن وبهذا يكون اتجاهه خصوصية ومميزات هندسية تعزز ملامح الألفة بين أفراد الأسرة فيه (الشيخ أحمد رضا، سنة 1959، ص 57).

3- المعنى النفسي للمسكن:

يقول الله تعالى في كتابه الكريم: " والله جعل لكم من بيوتكم سكنا " (سورة النحل الآية 80)، يذكر الله سبحانه وتعالى في معرض الامتنان على عباده ما جعل لهم من سكن في البيوت بما تحمله

هذه الكلمة من معاني نفسية ومادية من حيث أنهم يأوون إليها ويستترون وينتفع بسائر وجوه الانتفاع فالمسكن دنيا الإنسان يقضي فيه معظم حياته، (ما بين 12_16 ساعة/يوم).

1.3. التعريف الإجرائي: المسكن هو ذلك الإنشاء الهندسي المصمم بطريقة فنية وجمالية راقية، فهو بذلك وعاء فيزيائي وضع لتتنظم تحت سقفه الأسرة تربط بينهم روابط حب وتعاطف بكل ما تحمله من خصوصية وعادات وتقاليد، ويشترط أن يكون ملائماً للسكن الآدمي بحيث يؤدي وظائف متنوعة وراقية ويشعر بالراحة، فهو باختصار مأوى مصمم لحماية الأسرة وتلبية حاجاتها المختلفة ويعكس الصورة الحقيقية لشخصيتها وكل ما تحمله من مبادئ.

4- وظائف المسكن:

للمسكن أكثر من وظيفة هي سبب وجوده، وهذه الوظائف لا بد له أن يحققها بكل فعالية، حيث قام (Robert Leroux) بدراسة حول إيكولوجية الإنسان، فتوصل في كتابه أن المسكن يستجيب إلى وظائف ثلاث هي:

✓ مكان يلعب دور وقاية الإنسان والأسرة من العواصف والأمطار والثلج وحر الشمس (وظيفة وقائية).

✓ يؤدي دور أمني حيث أنه يحافظ على أمن وسلامة الأسرة من العدوان الخارجي.

✓ يحافظ على الحياة الخاصة للأسرة وأشياءها السرية، التي لا ترغب أن يطلع عليها.

5- أبعاد المسكن:

للمسكن أبعاد أساسية مهمة لبنائه حتى يؤدي وظيفته على أكمل وجه ويساهم في إيجاد بيئة محفزة على العطاء الإنساني فكربا وماديا، ونشير إلى أن هذه الأبعاد توضح لنا بعض الممارسات الخاطئة في البناء نجدها في تحليل أبعاد المسكن وهي:

1. البعد الاجتماعي: المقصود بالبعد الاجتماعي تلك المعايير الاجتماعية المؤثرة في تصميم

وتشييد المسكن، وهذه المعايير تأخذ بأسس عملية تصميم وبناء المسكن والتي يمكن أن نوجزها

في النقاط التالية:

النمطية المسيطرة على التصميم والتشييد وذلك بسبب مجارات الآخرين وتماشيا مع وضع سائد في حقبة معينة فنجد في كل فترة معينة ما بين كل خمسة أعوام إلى عشرة أعوام يعود نمط معين من أنماط التصميم ومواد البناء ومن أمثلة ذلك زوايا قائمة ثم تحول النمط إلى زوايا دائرية، وهكذا فيما يخص عنصر معين. وفيما يخص العناصر الأخرى تتكرر نفس الدورة في أعمال الواجهات من تصميم ومواد الطلاء وغير ذلك. (سلوى محمد سعيد، 1986، ص53).

2. البعد الهندسي: ويقصد ذا البعد ما يتعلق بأمور الهندسة والعمارة في مسألة السكن، وهذه نوردتها في النقاط التالية:

أ. التصميم المعماري: وهو تحويل المتطلبات الوظيفية إلى أشكال وفراغات معمارية ذات علاقة تكاملية فيما بينها. هذه الفراغات إما أن تصمم حسب الوظيفة المطلوبة لكل فراغ أو أن تصمم وفق مؤثرات أخرى قد تكون شخصية أو اجتماعية، والملاحظ لأعمال التصميم يجد أن المؤثرات الشخصية والاجتماعية طاغية في موضوع التصميم حتى نتج عن ذلك كثيرا من الزيادات في العناصر والتضخيم لمساحتها مما أوجد عناصر لا تؤدي وظيفتها بكفاءة أو لا تؤدي أي وظيفة.

ب. التصميم الهندسي: وهو يشمل النظم الإنشائية والكهربائية والميكانيكية التي تكمل التصميم المعماري وتجعل من المسكن بيئة مريحة لساكنيه، فالنظام الإنشائي السائد هو نظام الهيكل من قواعد وأعمدة وهذا النظام مكلف، يضاف إلى ذلك أن التصميم الإنشائي يبني على دراسات علمية لتربة الموقع مما يجعل التصميم الإنشائي يقوم على فرضيات محافظة جداً الأمر الذي يؤدي إلى مبالغة في الاحتياطات المكلفة جداً.

6- أهمية المسكن:

الأهمية الحيوية والبيولوجية للمسكن: يعتبر السكن من احتياجات الإنسان الأساسية، فإلى جانب أنه فضاء يحتمي به الإنسان من العوامل الطبيعية، فهو في الحقيقة يوفر لقاطنيه الراحة النفسية والجسدية، يشعر الفرد من خلاله بإنسانيته وكرامته. (ن، سوالمية، السكن والسكان والمحيط، 2013، ص55).

الأهمية الاجتماعية والتربوية والأمنية للمسكن: على اعتبار السكن هو ذلك المأوى الذي يحمي الأفراد والأسر من قساوة العوامل الطبيعية، وبنوه ابن خلدون " أن المدن قرار تتخذة الأمم عند الغاية المطلوبة.....وتتوجه إلى اتخاذ المنازل للقرار، ولما كان ذلك للقرار والمأوى، وجب أن يراعى فيه دفع المضار بالحماية من طوارقه، (ابن خلدون عبدالرحمن، المجلد الأول، الطبعة الثالثة ص939) ، وللسكن أثر اجتماعي على الفرد بحيث يسمح للإنسان بممارسة نشاطاته الاجتماعية، والثقافية في المحيط الذي يسكنه ويعيش فيه، باعتباره حيوان اجتماعي بطبعه ولا يمكن العيش لوحده .

7- الوظيفة السكنية والحي السكني:

1. مفهوم الوظيفة السكنية:

يعد السكن الوظيفة الرئيسية للمدن، فبالإضافة إلى المراكز، المصانع والمستودعات ومختلف التجهيزات نجد المساكن في كل مكان في المدينة.

وقد اهتمت الدراسات الحضرية بصفة عامة والتخطيط الحضري بصفة خاصة بالوظيفة السكنية نتيجة لارتباطه بتكدسات سكانية كبيرة، ولذا ينظر إلى هذه الوظيفة باعتبارها من الوظائف الأساسية التي تشترك مع الاستعمالات الحضرية الأخرى في السيطرة على مساحة الحيز الحضري.

2. مفهوم الحي السكني:

يعني الحي السكني منطقة سكنية تضم مجموعة من العوامل التي تربطها ببعضها علاقات اجتماعية كثيرة كالتعارف وتبادل الزيارات والحاجات والخدمات والقيام بفعاليات مشتركة كالاكتامعات وغيرها، وقد اتخذ المخططون هذا المفهوم كوحدة أساسية ينطلقون منها عند المباشرة بعملية التخطيط (صبري فارس إلهيتي. 2009 . ص 10) ويعبر الحي السكني عن المكان الذي يحيا فيه الإنسان فهو حيز جغرافي واجتماعي وبالحي تحييا جماعات من الأفراد الذين تربطهم علاقات وطيدة.

3. العوامل التي تتحكم في اختيار الموقع السكني:

من الصعب تحديد العوامل التي تتحكم في اختيار الموقع السكني بصورة دقيقة وذلك لتشابك وتداخل الكثير من المؤثرات واختلافها من مدينة إلى أخرى، وهنا سوف نستعرض باختصار وبصورة عامة بعض العوامل البارزة وهي:

✓ القرب والبعد من مكان العمل والخدمات فالساكن في العادة يفضل أن يكون مسكنه قريب من مكان تسوقه وكذا مدرسة أولاده.

✓ تفضيل المناطق الهادئة والأقل تلوثا على المناطق الصاخبة والملوثة في المدينة.

8- السكن الجماعي الاجتماعي في الجزائر:

1. نبذة تاريخية عن السكن الجماعي الاجتماعي:

لقد نشأت فكرة السكن الجماعي بعد الحرب العالمية الأولى للتغلب على أزمة السكن والإسكان التي عرفتھا الدول الأوروبية عموما نتيجة الخراب الذي حدث في قطاع الإسكان وبعد الحرب العالمية الثانية، زاد إنتاج هذه الدول لهذا النمط من الإسكان لتسهيل لتمرکز أعداد كبيرة من الإسكان لتسهل تمرکز أعداد كبيرة من السكان حول المناطق الصناعية والتجارية الكبرى. كما يعود بروز هذا النمط العمراني بفعل التحولات التي خصت البنية العمرانية من جراء التطور التكنولوجي، الذي بدوره أفضى إلى ذلك التطور الاقتصادي حيث هيمن الفكر المادي الذي كان له الأثر الكبير في انتشار هذا النمط (عثماني عبد الرحمان، 2014 ص1)، برز هذا النمط من الإسكان في الجزائر في عهد الاستعمار الفرنسي، في الخمسينات وقد أنجز المستعمر بعض الأحياء في مدينة قسنطينة (مشروع قسنطينة 1958) لتجميع سكان الريف في المناطق الحضرية لمراقبة الثور وقمع الثورة كما توضحه الصورة الموالية :

صورة رقم (01): توضح العمارات الخمسة لمشروع ديغول بقسنطينة (حي السيلوك)



المصدر: [://nourbouka.blogspot.com/2012/12/300.html](http://nourbouka.blogspot.com/2012/12/300.html)

بعد الاستقلال تبنت الجزائر سياسة الإسكان الجماعي بغية الحد من توسيع الأحياء القصديرية والقضاء على الطلب المتزايد للسكن، ونظرا لعدم وجود إطارات جزائرية مختصة في بناء العمارة.

استندت معظم المشاريع الإسكانية إلى شركات أجنبية حيث ركز أصحاب هذه المشاريع على الدراسات التقنية والاقتصادية فقط بهدف توفير أكبر عدد ممكن من السكنات مهملتا بذلك الجانب الاجتماعي والثقافي للمجتمع الجزائري واعتمدت على مشاريع تربت في بيئة أجنبية غير البيئة المحلية الامر الذي قوبل بالرفض في بعض الأحيان من طرف السكان لعدم قدرتهم على تكيف مع هذا النوع من السكن (عبد الحميد ديلمي (2007، ص 178).

ويعتبر السكن الاجتماعي الجماعي من النماذج السكنية التي كثفت الدولة من إنجازها لملائمته للوضعية الاقتصادية والاجتماعية باعتبار أنه موجه إلى الفئة ضعيفة الدخل والفقيرة والتي كانت تمثل أكبر نسبة في المجتمع الجزائري آنذاك، حيث قدر عددا المساكن المنجزة إلى غاية 1990 بحوالي مليون سكنا جماعي.

هو السكن الذي يستفيد في إنجازه من مساعدات مباشرة أو غير مباشرة من قبل السلطات المحلية، والجماعات المحلية، والذي يخصص لإسكان الأشخاص ذوي الدخل المتدني وبإيجار يتماشى مع دخلهم.

احتكرت الدولة إنتاج السكن الجماعي الاجتماعي عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري ابتداء من سنة 1799، وتكفلت بكل جوانبه من حيث التمويل، الانجاز، OPGI " التوزيع، كما احتكرت الجماعات المحلية التعاملات العقارية لصالح الدولة.

2. السكن الجماعي الاجتماعي في القانون الجزائري:

جاء بيان المقصود من السكن الاجتماعي في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الإجارية ذات الطابع الاجتماعي، حيث نصت على انه " يقصد بالسكن الاجتماعي لإيجاري كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة (الجريدة الرسمية .المادة 02 من م ت 98 / 42 ص / 12)، وطبقا لنص المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ 1993/06/22 فإنه " يعد مسكنا يحظى بالدعم من الخزينة العمومية

كل مسكن مخصص للامتلاك أو الإيجار وتدخّل في تمويله إعانة أو تخفيض في نسب الفائدة تمنحها الخزينة مباشرة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية لهذا الغرض، ولاسيما الصندوق الوطني للسكن (الجريدة الرسمية رقم 52 . المادة 09 . 1993، ص 15).

يعتبر سكنا اجتماعيا كل سكن ممول من أموال الخزينة العمومية، فالتعريف البسيط للسكن الاجتماعي يرتبط أساسا بالدخل المادي للأسرة التي لم تتمكن من إيجاد سكن لائق في ظل الأوضاع المالية للبلاد، أما التعريف الدقيق للسكن الاجتماعي فلا بد فيه من توضيح مختلف المعايير التي ترتبط به، في حالة غيابها يفقد السكن الاجتماعي (المرسوم التنفيذي 142/08 المؤرخ في 11 ماي 2008).

دعم الدولة للسكن الاجتماعي بصورة واضحة وبنسبة 100% أو جزئيا يعود أساسا إلى اختلاف أنواع السكن الاجتماعي، يستهدف السكن الاجتماعي الفئة ذات الدخل الضعيف والمتوسط ممن لا يمكنهم بدون دعم الدولة الحصول على السكن، يجسد السكن الاجتماعي من خلال تنمية خدمة الوظيفة الاجتماعية، والتي تضطلع بها سياسة السكن في الجزائر.

من خلال المعايير الثلاثة، يتبلور لنا تعريف متكامل يتسم بالدقة حول السكن الاجتماعي، فهو لا يعبر فقط عن المدخول الأسري، وإنما يعبر كذلك عن التوجهات الاقتصادية والاجتماعية التي تميز الدولة ومن أنواعه: السكن لإيجاري ذو الطابع الاجتماعي: السكن الريفي _ السكن التطوري _ السكن الاجتماعي التساهمي.

3. خصوصياته:

يوجه السكن الاجتماعي إلى الطبقات الاجتماعية التي تعيش في ظروف عسيرة وصعبة، والتي لا تسمح لهم مواردهم المالية من دفع إيجار مرتفع أو اقتناء مسكن وهو يخضع إلى نمطية معينة فيما يخص المساحة المسكونة 60م² شقة بثلاث غرف) ، يتميز الإيجار المتداول لهذا النوع بأسعار محددة منذ سنة 1983.

4. كيفية الحصول على السكن الاجتماعي:

باعتبار أن الدائرة هي التي تقوم بهذه العملية وفقا للمرسوم التنفيذي (08 / 142 المؤرخ في 11 ماي 2008). حيث يتم تكليف لجنة من الدائرة، يرأسها رئيس الدائرة باختيار المستفيدين وتتكون من الأعضاء التاليين:

✓ رئيس الدائرة رئيسا/ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني/ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.

✓ ممثل المدير الولائي المكلف بالشؤون الاجتماعية / ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري.

✓ ممثل الصندوق الوطني للسكن.

ويتم تعيين أعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص ترابيا وماعدا رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه تم تحديد عضوية الأعضاء الآخرين لمدة سنة واحدة.

فتجد نفسها أمام عشرات الآلاف من الطلبات السكن مقابل برنامج سكني لا يتجاوز خمسة مئة وحدة سكنية، وكمثال عن هذه العملية بلدية رأس الوادي 15360 (إحصائيات مكتب السكن الاجتماعي لدائرة رأس الوادي - برج بوعرييج-)، هذه الملفات ممتدة الملفات ممتدة من سنة 2001 إلى غاية سنة 2013 أمام 500 وحدة سكنية، تم تسليم قرار إنهاء المشروع سنة 2011 ، وبقي أسير المكتب إلى غاية سنة 2013

والمواطن وحده من يدفع الثمن الباهظ، حيث أن أزمة السكن، تخلق أزمات اجتماعية، ونفسية كثيرة وكبيرة مثل: التأخر في الزواج، الطلاق، الشجار العائلي.... وهذا الرقم الضخم لطالبي السكن بمدينة رأس الوادي، ما هو إلا دليل وجود "انفجار سكاني" حيث تعرف المدينة توسع حضري سريع، وهو ناتج لعدد من العوامل من بينها النزوح الريفي، والنزوح الأمني.... وغيرها مقابل تطور اقتصادي ضعيف هذا ما وسع شريحة الطبقة المعوزة الطالبة لهذا النوع من البرنامج. وتدرس ملفات الطلبات من طرف اللجنة بعد تحقيق ميداني تقوم به فرقة تابعة للبلدية ويشرع في دراسة الملفات ثلاثة أشهر قبل تاريخ استلام السكنات.

5. معايير تصميم السكن الجماعي الاجتماعي:

من أجل البحث عن أسس أحسن ملائمة لاحتضان عدة تحسينات أدخلت على السكن الاجتماعي حيث نجد الرغبة لدى المصممين لتحسين حالة المساكن، هذه الرغبة ترجمت بالعديد من الأبحاث التي تمت في الجزائر، حيث كانت فرصة لتطبيقها على أرض الواقع وتثمين خصائص التصميم المعاش، هذا البحث لخص إلى المقاييس الواردة في الجدول التالي.

الجدول رقم(01): يوضح معايير تقييم السكن الجماعي

معايير التقييم المرتبطة بالتخصيص	الخصائص المرتبطة بالتصميم
صنف السكن، مستوى الراحة، المساحة	التركيز
حالة الإطار المبني	الاستمرار في شبكة الطرق
حالة المجال الخارجي	الاستمرار في المشهد العمراني
اكتظاظ السكان في المسكن (tol)	التجهيزات المرافقة
إحياء المجال الخارجي	الحالة الأولية للتهيئة الخارجية
إعادة الحياة الجماعية	معامل شغل الأرض (COS)
	تصنيف الإطار المبني
	أسلوب البناء

المصدر: Mezrage Haddah, , p

9- العائلة الجزائرية وخصائصها السوسيو ثقافية:

إن العائلة الجزائرية اليوم صورة لعمليات التطور الاجتماعي، التي تكونت عبر مراحل تاريخية مختلفة وهي انعكاس للنمط الثقافي والديني والاقتصادي والقانوني والتقاليد وأعراف وعادات المجتمع المحلي الذي تحييا وتتطور فيه، والمسكن عبارة عن مرآة تعكس صورة هذه الحضارة المجتمع ونظرا لأهمية الموضوع الذي يصب في هذه الدراسة بات علينا من الضروري معرفة مكونات وخصائص العائلة والأسرة الجزائرية باعتبارها مستعملة هذا النوع من السكن، (Segalen)

(La Sociologie de la famille , Paris ,1996,P16•M

1. أثر التغيرات الاجتماعية في العائلة الجزائرية على السكن الجماعي:

إن تبني الجزائر للطابع الجديد الأوربي للمساكن والذي يتسم بوجود مدخل مشترك وواحد، وله مقاييس هندسية محددة ، هذه الخصائص تجعل الإنسان مقيدا بها حيث دخوله وخروجه من باب واحدة مع جيرانه يستوجب أن يكون مبني على شروط وان يخضع لمعايير قد تكون ملائمة في كل الأحوال ومن ناحية شكل الغرف أو عددها تجد الأسرة الجزائرية عاجزة عن استقبال الضيوف إلا من أفراد العائلة الممتدة، أو عدد محدود من الجيران والأصدقاء، إذ أن أغلبية سكان العمارات يحبون ضبط علاقاتهم الاجتماعية وتحديدها ضمن روابط رسمية خالية من التفاعل الوجداني الاجتماعي (بن سعيد سعاد، 2007، ص8).

والسكن الحضري الجديد أنجز لتكوين فرد جديد وأسر جديدة بغض النظر عن كل الاعتبارات والخصائص النفسية والاجتماعية للفرد والعائلة من حيث أن لها عاداتها وتقاليدها ، كما أن هذا النوع من السكن يلزم الفرد والأسرة أن يتقيد بشروط عديدة إزاء جيرانه الذين يسكنون أو يشاركونه العمارة كأن يلتزم بالهدوء في أوقات معينة من اليوم حيث يجب عليه أن لا يحدث ضوضاء أو أصوات تزعج من تحته من سكان أو القيام بتجمعات في السلالم تعيق صعود ونزول السكان أو إزعاجهم السكان بقرع الجرس دون أسباب ، يجعل الحياة في هذه السكنات يتخللها اضطرابات في السلوك والأفكار ومنه ينعكس على الروابط والاتصالات بين السكان في الحي الواحد وحتى في العمارة، معنى ذلك أن علاقاتهم تلاشت ، ولم تبقى محافظة إلا على شكلها ومعناه السطحي ، حيث يتبادل السكان التحيات تارة بالكلمات وتارة لا تتعدى فقط رفع الأيدي أو بحركات مثل هز الرأس فقط (بن سعيد سعاد، 2007، ص90).

خلاصة الفصل

إن السكن هو المكان الحقيقي الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية ويمكنه أن يظهر بشخصيته الحقيقية وهو حلقة وصل بين الإنسان ومجتمعه والذي يعتبر مكان لاحتضان الحياة الأسرية.

لقيت الأسرة الجزائرية صعوبات في التكيف مع السكن الاجتماعي حيث وجدت نفسها محجوزة في سكنات بغرف ضيقة وعدم اتساعها للوظائف الضرورية مقارنة بعدد أفرادها، لتجد نفسها مجبرة على إحداث تغييرات فيزيائية تعبيراً عنها عن عدم الرضا.

ونشير أيضاً إلى أن السكنات الاجتماعية تبنى وفق مقاييس متوسطة لأنها تمول من طرف الدولة، والتي تعتمد على دفا تر شروط تكاد تكون موحدة لخفض وتسريع وتيرة الانجاز، دون ان تولي اهتمام باختلاف عادات، تقاليد وثقافة مستعملي السكن الاجتماعي.

ولعل من أنسب الإطارات اللازمة لتحليل الاحتياجات الإنسانية للإسكان هي عملية "التقييم" التي تنص على تقييم المشروع العمراني في كافة المراحل، ومعرفة مدى رضى المستخدم عنها، وتحديد احتياجات وردود أفعال مستخدم المكان.

الفصل الثاني

مقارنة الدراسة

تمهيد

مقارنة التقييم مابعد الإستغلال "الإشغال"

دراسة سابقة

خلاصة

تمهيد:

إن أي دراسة تستدعي منا توفير الوسائل العلمية والمقاربات التي تتناسب وطبيعة الموضوع محل الدراسة، وهي بمثابة طرق ومناهج تحليلية مختلفة يمكن تطبيقها على الجانب التحليلي من الدراسة حيث سنتناول في هذا الفصل دراسة مقارنة بتقييم أداء المباني من الناحية التقنية والوظيفية والسلوكية (تقييم ما بعد الاستغلال)، بالإضافة إلى ذلك سوف نتطرق إلى بعض البحوث والدراسات السابقة المتعلقة بنفس إشكالية الدراسة، الهدف من هذا كله الاستفادة من المساهمات العلمية في هذا المجال.

1- مقارنة تقييم ما بعد الاستغلال «الإشغال» (Post Occupancy Evaluation):

1.1. نبذة تاريخية حول تقييم ما بعد الاستغلال:

بدأ تقييم ما بعد الإشغال كنتيجة لنمو أبحاث بيئية وسلوكية طورت بواسطة علماء اجتماع وعلماء النفس، الذين كانوا مهتمين بفهم خبرة مستعملي المبنى والاستفادة منها في فهم العلاقة بين المستعمل والمبنى. ليصبح موضوع اهتمام المعماريين فيما بعد في البداية أجريت الأبحاث على الأماكن التي كان يمكن الوصول إليها مثل: المساكن، الإقامات الجامعية وإقامات المؤسسات.

وفي الثمانينات (1980) قام عدد كبير من الوكالات العمومية بعمليات تنظيمية الهدف منها تنظيم المعلومات والاستفادة منها في اتخاذ القرارات أثناء عمليات تسليم بناياتهم. وممارسات مثل: برمجة مرافق أصبحت تعتمد على بيانات تقييم ما بعد الإشغال بعدما كانت تمارس بشكل روتيني لا يراعي الجوانب السلوكية والنفسية للمستعملين، حيث قامت وكالات مثل الأشغال العامة الكندية والولايات المتحدة للخدمة البريدية بإضافة تقييم البناء كخطوة أخرى في جمع وإدارة المعلومات (محمد شهاب أحمد، 2008، ص130).

وبعد ظهور العديد من المشاكل الناتجة عن المشاريع التي تم تصميمها دون الأخذ بعين الاعتبار احتياجات ورغبات المستعمل أصبحت الحاجة ماسة إلى وجود أساليب علمية لمعرفة تأثير هذه المشروعات على مستخدميها فظهر في الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا مع بداية الستينات ما يسمى بتقييم ما بعد الإشغال (Harvey .z rabinowitz)، (Post Occupancy Evaluation) كآلية لتقييم أداء المشاريع بعد إشغالها والوقوف على مختلف النقائص ومحاولة تجاوزها في المشاريع القادمة،

ليتطور بعد ذلك إلى علم قائم بذاته وفرع من فروع دراسة البيئة (محمد شهاب أحمد، 2008، ص130) والسلوك.

2.1. تطور مصطلح تقييم ما بعد الإشغال (الاستغلال):

لقد مر هذا المفهوم بمراحل عديدة منها الاعتقاد بأن العمارة تشمل تقييم الناتج الأولي للفكرة التصميمية والآخر يؤكد على تقييم الناتج النهائي للتفاصيل والرسومات التنفيذية، والقسم الآخر يؤكد على تقييم المشروع بعد التنفيذ ولكن الاتجاهات الحالية تؤكد على ضرورة تقييم المشروع المعماري في كافة المراحل منذ وضع البرنامج وما بعد تشييد المبنى وقد أطلق على هذا المفهوم تقييم ما بعد الإشغال (Post Occupancy Evaluation) أو اختصاراً "POE" وهذا الاتجاه ظهر بعد أن أصبح المبنى لا يشمل الشكل العام أو الوظيفة أو مدى استيعابه لسلوكية (Robert B, Bechtel & Arza Ch., 2002, P308)، المستخدم فقط بل كذلك يشمل كفاءة أداءه من حيث:

- ✓ إتباعه لقواعد البناء العامة وتطبيق ضوابطها (Building Code).
- ✓ مقاومته للكوارث الطبيعية.
- ✓ توفره على الخدمات الصحية، ودرئه لمخاطر الحرائق.
- ✓ الإضاءة وتقليل كمية الاستهلاك
- ✓ إمكانية استخدام المعاقين للمبنى وكذلك كبار السن أو أي فئة خاصة من الناس (محمد شهاب أحمد، 2008، ص140).

3.1. تعريف تقييم ما بعد الإشغال (الاستغلال):

هناك عدة تعاريف لتقييم ما بعد الإشغال حيث عرفه برايزر (F.E Preiser) على أنه "أداة تشخيصية ونظام يسمح لمسيرى المباني بتحديد وتقييم منهجي للجوانب الرئيسة لأداء المباني (Preiser et all, 1988).

كما عرفه فيشر (Vischer) بأنه "عملية تقييم البناء بطريقة منهجية... بعد انجازها وإشغالها بفترة زمنية معينة"، هو عملية تقييم المباني والمنشآت بطريقة منهجية ومنظمة وبالغة الدقة في المرحلة التي تلي البناء، وبعد ان يتم استغلالها لفترة.

كما عرفه (kantrouitz) هي تشخيص حالات المباني وفحصها **building diagnostic**.

وعرفه كذلك الدكتور محمد شهاب أحمد بأنه "سياق عمل وأسلوب غايته اتخاذ قرارات بزيادة المعرفة المعمارية حول صلاحية القرارات التصميمية المتخذة مسبقا وتقييما للأفكار والمفاهيم التصميمية لمبنى محدد".

وعليه تقييم ما بعد الإشغال هو عملية لتقييم المنشآت بطريقة منهجية منظمة ودقيقة في مرحلة ما بعد البناء بالفعل والإشغال، لمعرفة ودراسة احتياجات المستخدمين ومدى تلبية القرارات التصميمية لهذه الاحتياجات.

ويمكن تعريف تقييم ما بعد الإشغال بأنه تقييم إلى أي مدى تلبية الفراغ المصمم لاحتياجات والقيم الإنسانية الواضحة وغير الواضحة لمستخدمي هذه المنشآت التي صممت من أجلهم (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص81).

الشكل رقم (01): مفهوم تقييم ما بعد الاستغلال "الإشغال"



المصدر: أحمد حسين كامل حنفي 2004 ص306

2- أهداف التقييم ما بعد الإستغلال (الإشغال):

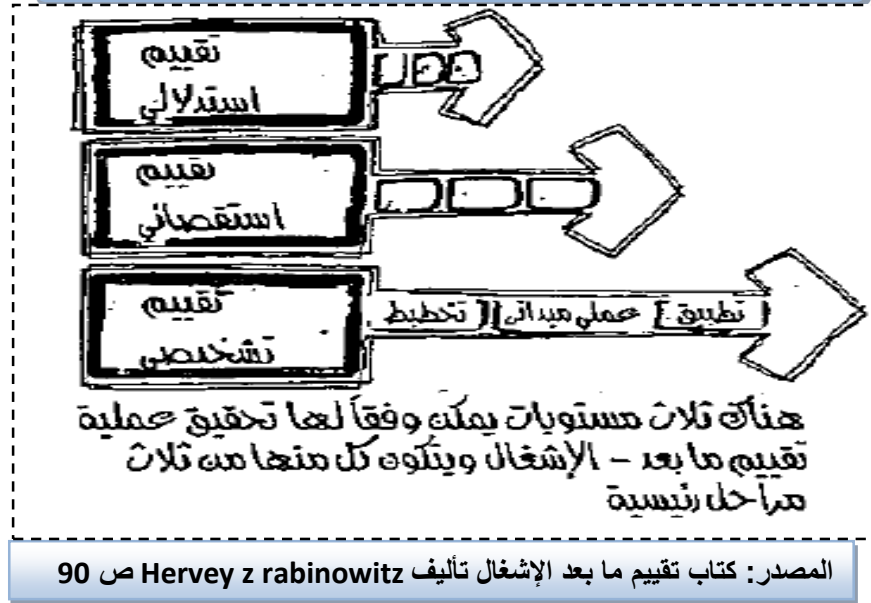
الهدف الأساسي لتقييم المشروعات بعد الإشغال هو تدعيم مراحل اتخاذ القرارات التخطيطية والتصميمية بالمعلومات اللازمة المعتمدة على الأساليب العلمية في الحصول عليها وتحليلها واستخلاص النتائج منها وتكوين قاعدة معلومات يستفيد منها المخطط والمصمم في عملية التغذية الرجعية (Feed Back) عند وضع برامج مشروعات جديدة. وهي بصفة خاصة إلى دراسة تأثير المشروعات على البيئة والأفراد والمجتمع وتحديد أسباب المشاكل القائمة واقتراح حلول لها.

- ✓ معرفة مدى تحقيق المشروعات لأهدافها ومدى رضى المستخدم عنها.
 - ✓ تأثيرها على مستخدم المكان من النواحي الاجتماعية والثقافية والنفسية.
 - ✓ تحديد احتياجات وردود أفعال مستخدم المكان لما حوله.
 - ✓ فهم تأثير القرارات التخطيطية والتصميمية على مستخدم المكان.
 - ✓ تقويم المشروعات والسياسات والبرامج المستقبلية.
 - ✓ تحسين الأداء التخطيطي والتصميمي للوصول إلى بيئة عمرانية أفضل (F.E Preiser,)
- (p11,2001).

3- مستويات التقييم ما بعد التشغيل:

أوضح العديد من الكتاب والباحثين مثل "برايز" (F.E Preiser) أن هناك ثلاث مستويات للتقييم وهذه المستويات هي: المستوى الدلالي (Indicative)، المستوى المتحري (Investigative) والمستوى التشخيصي (Diagnostic).

الشكل رقم (02): مستويات تقييم ما بعد الاستغلال (الإشغال)

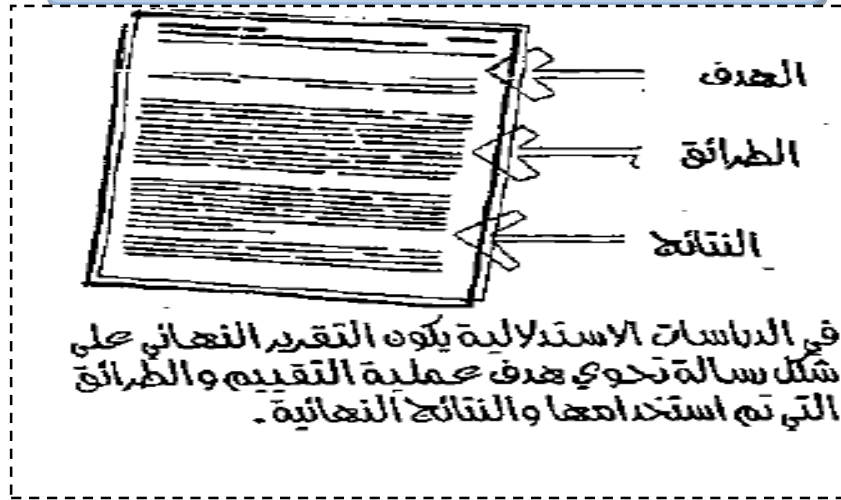


أ. المستوى الدلالي (استدلالي) للتقييم (Indicative):

هو مستوى لتقييم الأداء بعد الإشغال يشير إلى نواحي فشل ونجاح أداء البيئة المبنية ويستهلك وقتاً قصيراً بين بضع ساعات وقد يمتد عدة أيام للمبنى أو الفراغ اعتماداً على خبرة القائمين بالبحث

لذلك يجب أن يتوفر لديهم خلفية عن المواضيع المتعلقة بنوعية البيئة، وهناك عدة مصادر يمكن جمع المعلومات من خلالها منها: الأرشيف والمستندات، إدارة البيئة المبنية، تفقد المباني والفراغات العامة (WalkThrough) والمقابلات الشخصية مع عينة مختارة من المسؤولين عن البيئة المبنية ومستخدميها للتقصي أو لتوضيح بعض النقاط، وإضافة الملاحظات لإعداد التقرير النهائي والتوصل إلى إصدار التوصيات (أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص605) .

الشكل رقم (03): المستوى الدلالي للتقييم (Indicative)



المصدر: كتاب تقييم ما بعد الإشغال تأليف Hervey z rabinowitz ص 92

ب. المستوى المتحري (استقصائية) للتقييم (Investigative):

هو مستوى من التقييم الأكثر تعقيدا من المستوى السابق حيث يتطلب المزيد من مصادر المعلومات والوقت والعاملين بالبحث وكثيرا ما يتم القيام به بعد تحديد نواحي الأداء التي تحتاج مزيدا من الدراسة والتعمق بواسطة المستوى الدلالي، وتتعدى نتائج هذا المستوى مجرد تحديد المشاكل الرئيسية كما في المستوى السابق إلى مزيد من المشاكل وتفاصيلها، ويتم الاعتماد في ذلك على معايير أداء تم تحديدها مسبقا من مراجع التصميم لنوعية البيئة المبنية المقيمة، أو بمقارنة أدائه الفعلي بمتيها من البيئات المبنية.

الشكل رقم (04): المستوى المتحري للتقييم (investingative)



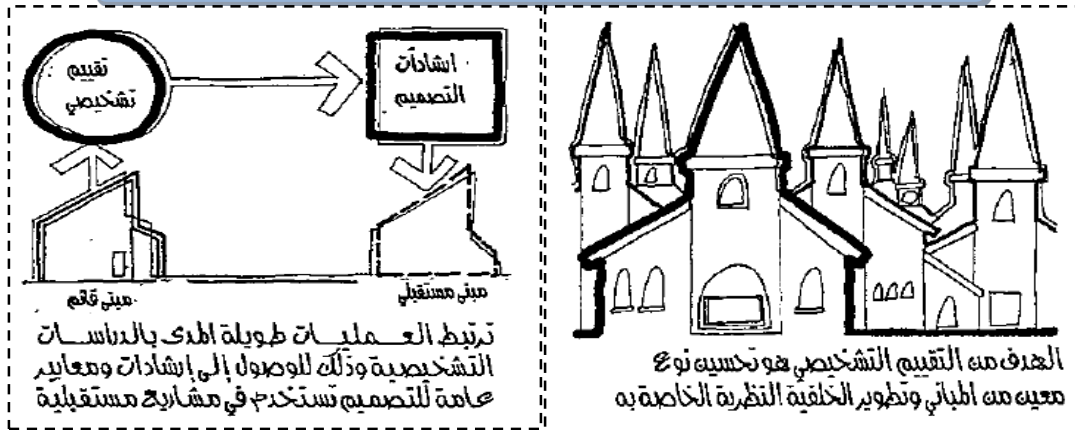
المصدر: كتاب تقييم ما بعد الإشغال تأليف Hervey z rabinowitz ص 92

ت. التشخيصي للتقييم (diagnostic):

هو أكثر المستويات شمولية وعمقا واستهلاكاً للوقت والجهد (عدة شهور إلى سنة)، وبالتالي فإن له القدرة على التنبؤ بالأداء المستقبلي للبيئة المبنية المقيمة وإثراء قاعدة المعلومات لصناعة نوعية البيئات المبنية المماثلة لها، و من خلال تطوير معايير تصميمها والتعرف على العلاقات التبادلية بين المستويات الثلاثة، ويتبع في هذا المستوى عدة أساليب لجمع المادة العلمية كاستمارات الاستبيانان، الملاحظة والقياسات المادية مثل قياس شدة الإضاءة (أحمد حسين كامل حنفي 2004 ص

605).

الشكل رقم (05): المستوى التشخيصي للتقييم (diagnostic)



المصدر: كتاب تقييم ما بعد الاستغلال تأليف Hervey z rabinowitz ص 96

4- مراحل وخطوات تقييم ما بعد الإستغلال "الإشغال":

تتضمن عملية تقييم بعد الإستغلال "الإشغال" ثلاث مراحل بكل منها ثلاث خطوات وهي كالتالي:

أ. التخطيط لتقييم ما بعد الاستغلال (الإشغال):

تشمل هذه المرحلة أنشطة إدارية وبحثية تهدف إلى الإعداد والتنسيق للتقييم الأداء قبل الشروع في البحث الميداني، ويتم ذلك وفق ثلاث خطوات متتالية هي:

✓ استطلاع الأمر ودراسة الجدوى للتعرف على مجال وحجم التقييم وتحديد أهداف بقية الخطوات، بالإضافة إلى تحديد مستوى المجهود لتقييم الأداء وتكلفته.

✓ تخطيط الموارد لتنظيم عملية التقييم من خلال تحديد وقت وتكلفة وهدف كل مهمة ومصادر المعلومات المتاحة لها مع توفير الدعم المناسب من قبل كافة مستويات المسؤولين بالمبنى.

✓ التخطيط للبحث لدراسة وتطوير خطة البحث لضمان الحصول على النتائج الموثوقة.

✓ أجل خدمة أهداف البحث في حدود الميزانية والوقت المتاحين، بالإضافة إلى الإجراءات

المناسبة لتوزيع المسؤوليات مع تحديد مؤشرات عناصر التقييم وأسلوب قياسها كالتالي:

إعداد مستندات تسجيل البيانات بالإضافة إلى معدات تسجيل المعلومات من كاميرات

وأجهزة... ووضع المعايير المناسبة لتقييم القياسات الأدائية وأخيرا تحديد مستخدمي الحي المتوقع

تعرضهم لعملية البحث الميداني (أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص 6).

ب. القيام بعملية التقييم ما بعد الإشغال (الاستغلال):

هي عملية تهدف إلى جمع وتحليل المعلومات وضمان جودتها بالتنسيق بين مهامها المختلفة،

والمعايشة الفعلية للبيئة المبنية التي يتم تقييمها، مما يمنح الباحث فهم أعمق لما تضمنه المعلومات

التي يجمعها فيحللها بصورة أكثر نضجا وتشمل هذه المرحلة ثلاث خطوات متتالية هي:

✓ البدء في جمع المعلومات من الموقع: تهدف هذه الخطوة إلى جمع المعلومات بوضوح

ودقة وتشتمل هذه الخطوة على التنسيق مع رؤساء الأحياء ومستخدميه.

• متابعة وإدارة عملية جمع المعلومات لضمان جمع المعلومات المطلوبة بصورة معبرة عن الواقع باستخدام خطوط إرشادية عملية لاكتشاف مشاكل البحث الميداني وحلها أول بأول وذلك عن طريق:

• القيام باختبار تجريبي لأدوات جمع المعلومات قبل استخدامها بصورة شاملة، مثال ذلك استمارة الاستبيان وقائمة أسئلة المقابلات الشخصية حيث يتم اختبارها على عينة من المستخدمين.

• التصوير الفوتوغرافي لظروف المبنى وأنشطته وتوثيق معلومات ضمنية.

• التسجيل الصوتي للقاءات الشخصية وتسيير عملية تسجيل ملاحظات.

✓ **تحليل المعلومات:** تهدف للحصول على نتائج ومحصلات مفيدة ويتم ذلك من خلال ثلاث خطوات متتالية هي:

✓ **ترجمة النتائج ووصف الأداء للمبنى (Interprétation)**، والحكم على جودة هذا الأداء

(Judgment)، وشرح هذا الأداء **(Explantation)**، وفي سبيل تحقيق هذه الخطوات تتبع

الإجراءات الآتية:

• تجميع البيانات الخام

• تفرغ البيانات وإعدادها لعمليات التحليل.

• تحليل البيانات ومراجعة وتجميع نتائج التحليل ثم تفسير هذه النتائج)

(Interprétation Résulta).

ت. تطبيق التقييم ما بعد الإستغلال "الإشغال":

هي المرحلة الأخيرة وتهدف إلى تنظيم المخرجات وعرضها في تقرير نهائي متكامل واستنتاج

المحصلة واقتراح التوصيات المناسبة لها انتهاء بمراجعة نتائج تطبيق هذه التوصيات وتشتمل هذه

المرحلة على ثلاث خطوات:

✓ **وضع النتائج والمحصلة في تقرير:** تهدف هذه الخطوة إلى عرض النتائج بصورة منظمة

تعرض المحصلات والتوصيات وذلك في هيكل متكامل بصورة مرتبة طبقاً لأولويات

المواضيع حسب الأهداف الرئيسية لتقييم ما بعد الإشغال أو طبقاً لمقياس البيئة المبنية

بدءاً من الموقع العام وحتى التفاصيل المعمارية وذلك من خلال الأنشطة التالية:

✓ اقتراح التوصيات: تهدف هذه الخطوة إلى اقتراح التوصيات، لحل المشاكل سواء للمشروع محل التقييم أو لتحسين تصميم المشاريع المستقبلية.

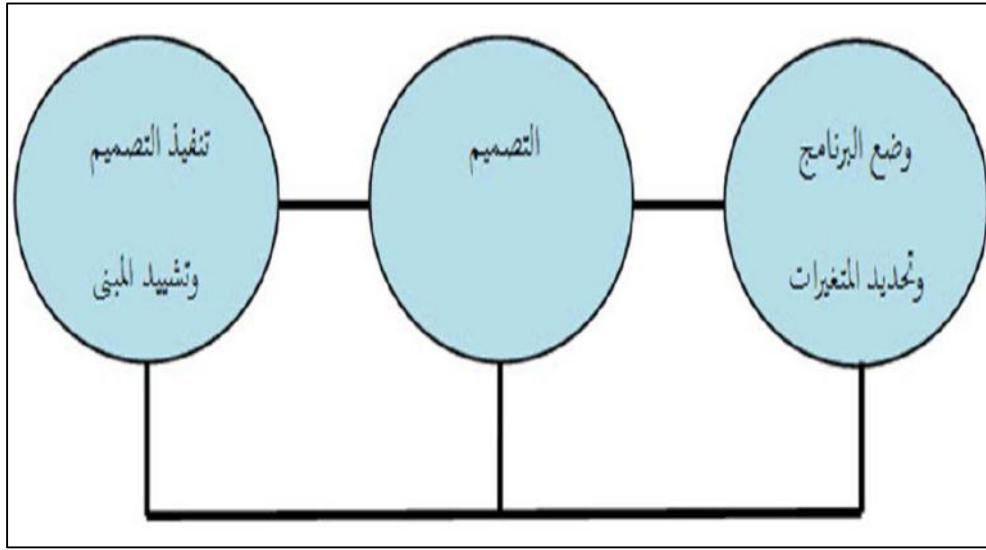
✓ مراجعة نتائج تطبيق التوصيات: الهدف من هذه الخطوة إلى التأكد من مصداقية النتائج وما تفرزه من توصيات من خلال مراقبة نتائج تطبيقها سواء على المشروع محل التقييم أو في المشاريع الجديدة من نفس نوعيته، وذلك في إطار مبدأ تكامل واستمرارية دورة حياة عملية تقييم ما بعد الإشغال حتى بعد الانتهاء من البحث (أحمد حسين كامل حنفي، 2004 ، ص 60).

ث. أساليب وطرق تقييم ما بعد الإشغال:

لأجل أن نحدد طرق التقييم لا بد من تحديد ماذا نقيم أو بعبارة أخرى هل التقييم ما بعد الإشغال يركز على النتائج التصميمي وبذلك يجب فهم المبنى لكي نتمكن من ماذا نقيم وعليه فإن المبنى يعني:

- ✓ مجموعة من المنظومات التي يمكن أن تشمل: كونه منظومة من العناصر البنائية مثل ذلك: الأجر، الجدران، الأعمدة والأبواب أو المنظومات الإنشائية المستخدمة.... الخ
- ✓ يمكن أن نفسر المبنى بكونه منظومة تتجمع فيها عدد من المنظومات الفرعية مثال ذلك :
 - منظومة توزيع الفضاءات من حيث تجاورها، الأبعاد الهندية ونسبها أو العناصر التشكيلية وتكوينها.
 - وقد يمثل المبنى بعض المفاهيم المتعددة مثال ذلك: المرونة في التصميم أو مدى استيعابها للتفاعل الاجتماعي.
 - المراحل التي يمر بها إن عملية تشييد المبنى تمر بثلاث مراحل كما هو موضح في الشكل التالي:

الشكل رقم (06): مراحل تشييد المبنى



المصدر: محد شيهاب أحمد، 2008، ص14.

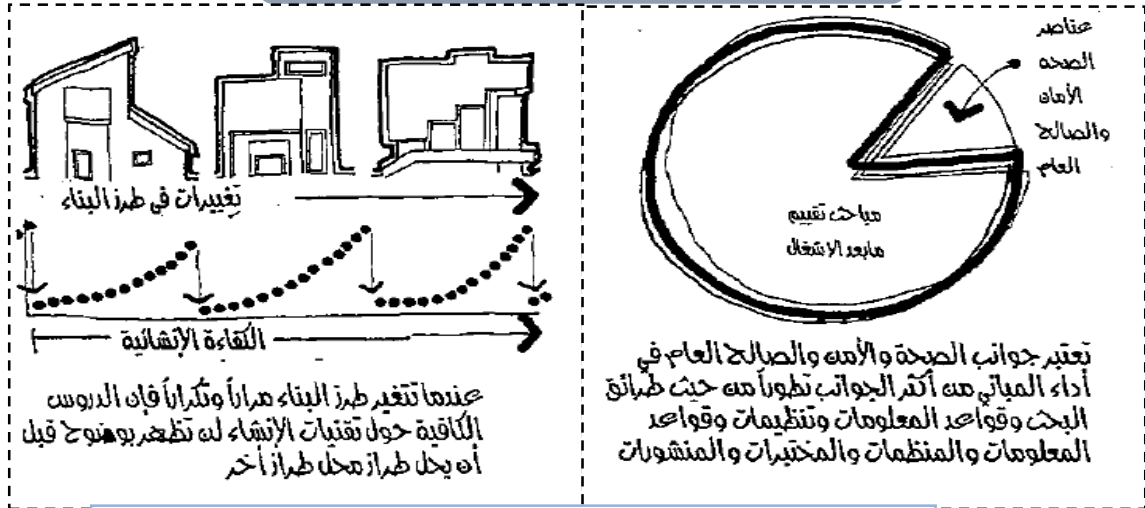
إن وضع البرنامج يعني تحديد المتغيرات الخاصة بالمشكلة التصميمية أي عملية تجزئة المشكلة من أجل وضع الحل المناسب لها. أما التصميم فهو يعني الحل المقترح أما التنفيذ فهو يعني وضع الحل موضع الإنشاء والتنفيذ كي يظهر التصميمي فيزيائيا وبذلك فإن عملية التصميم تشمل كل مرحلة من هذه المراحل الثلاثة أي أن التقييم يكون على مستوى ثلاث نواحي: تقنية (Technical)، وظيفية (Functional)، وسلوكية (Behavioral).

✓ حيث أن تقييم المبنى من الناحية الفنية (التقنية): أصبح في الفترة الأخيرة متقدما وفقا للقياسات الدقيقة وبفضل تقدم الأجهزة التقنية في القياس وتطورها كما أن البحوث العلمية ساعدت في وضع معايير مهمة يتم بموجبها قياس صلاحية المبنى مثال ذلك: خضوع المبنى إلى قواعد (codes)، بالنسبة للنواحي البيئية والإنشائية من حيث توفر قنوات الصرف الصحي أو أجهزة الوقاية من الحريق أو استخدام المواد الإنشائية التي توفر الأمن وغيرها من القواعد والضوابط التي يجب أن تتوفر في العناصر الإنشائية للمبنى وفقا لطبيعة كل بلد (محمد شهاب أحمد، 2008، ص14).

✓ أما من الناحية الوظيفية فأن عملية قياسها تعتمد أساسا على كفاءة أداء الفضاءات والخدمات الموجودة في المبنى والتي تهتم بتسهيل ما يلي:

- منظومة الحركة وكفاءتها من حيث تسهيلها للعمل أو عدم خلق الزحام بحيث تقل كلفة تشغيل المبنى (كما هو الحال في المستشفيات من حيث اختصار الوقت الخاص بالتنقل من فضاء لأخر أو خدمة المريض).
- مرونة استخدام المبنى بحيث يمكن توسيع أو تقليص أو تغيير الفضاء وفقاً للمتطلبات التقنية أو الوظيفية أو الاجتماعية المستجدة، فمدى الاستجابة لهذا الجانب تعني كفاءة الأداء للمبنى وعليه يتطلب من المصمم أن يتوقع التغيرات المستقبلية لأي فضاء وهذه التوقعات قد تكون كمياً أو نوعياً.

الشكل رقم (07): العناصر الإنشائية للمبنى



المصدر: كتاب تقييم ما بعد الإشغال تأليف hervey z rabinowitz ص 98

✓ أما التغيرات الخاصة بالسلوك الإنساني أو مدى استيعاب المبنى له تتطلب من المصمم

أن يقوم بتقييم تصميمه وفق وفقاً لهذا المبدأ من حيث:

- هل أن استخدام المبنى كان قد أثر في تغيير أو تحويل التصميم الذي وضعه المصمم كيف؟
- هل أن المستعمل تصور المبنى الشكل أم أنه مخالف لتصوراته؟
- هل الشكل الهندسي للفضاءات الداخلية والمواد الخاصة قد أثرت على سلوكية المستخدم؟

الشكل رقم (07): العناصر السلوكية للمبنى



المصدر: كتاب تقييم ما بعد الاشغال تأليف hervey z rabinowitz ص 99

الشكل رقم (08): العناصر السلوكية للمبنى



المصدر: محمد شهاب أحمد، 2008، ص 153

تمثل الصورة مبنى تم تصميمه من قبل المهندس المعماري لوكور بوزيه وفي الجهة المقابلة صورة نفس المبنى لكن بعد أن تم التدخل عليه من طرف المستعمل محاولة منه التكيف معه وتغييره حسب احتياجاته، فقام بإضافة سطح مائل من القرميد بالإضافة إلى التقليل من حجم الفتحات وإضافة مدخل جانبي.

5- الدراسات السابقة:

من بين الدراسات التي تناولت موضوع تقييم ما بعد الإستغلال "الإشغال" فإننا نذكر على سبيل المثال الدراستين التاليتين:

1. **الدراسة الأولى:** جاءت هذه الدراسة كرسالة لنيل شهادة الماجستير في مجال تسير مدينة جامعة محمد بوضياف بمسيلة وكانت من إعداد الطالب **سليمانى عماد الدين** وتحت إشراف أستاذ التعليم العالي "حجاب مخلوفي" بعنوان " **التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي** " دراسة حالة "مدينة مسيلة".

وتلخصت هذه الدراسة في الاعتماد على تقنية ما بعد الإستغلال "الإشغال" للسكن الجماعي الاجتماعي، والتي تم تطبيقها ميدانيا بأداتي الاستبانة والملاحظة الميدانية.

واتبعت الدراسة المنهج الوصفي في إطار نظري من خلال رصد العوامل المؤدية إلى ظهور مشكلات الإسكان الجماعي سواء التخطيطية أو التصميمية.

واتبعت أيضا المنهج الوصفي في إطار التطبيقي من خلال التعرف على آراء عينة من السكان، حيث تم توزيع 68 استبانة على مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي في عينة الدراسة أي بنسبة 10% من المجموع الكلي لعينة الدراسة، ولخصت الدراسة في الأخير على اقتراح مجموعة من التوصيات جاءت كالتالي:

- ✓ ضرورة القيام بالتقييم ما بعد الإستغلال "الإشغال" لمشاريع السكن في فترات دورية وتضمينه في عقود الدراسة والمتابعة للاستفادة من مخرجاته في مشاريع السكن الاجتماعي المستقبلية.
- ✓ الحرص على رصد التغيرات التي يجريها مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي على بيئتهم السكنية والبحث عن أسبابها.
- ✓ مراجعة دقاتر شروط الموحدة وإعطائها طابع اجتماعي ثقافي يراعي خصوصية كل مجتمع على حدى.
- ✓ ضرورة قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بإجراء مسح ميداني بشكل دوري للوقوف على واقع السكن الاجتماعي.

✓ الحرص على تدعيم الجاني القانوني والسهر على تطبيقه في حق مستعملي السكن الاجتماعي الجماعي الذين يقومون بتغيرات على مسكنهم.

2. الدراسة الثانية: جاءت هذه الدراسة كرسالة دكتورا في مجال الهندسة العمرانية والمعمارية بجامعة الأزهر في القاهرة وكانت من إعداد الأستاذ رضا محمود حمادة "أستاذ مساعد بقسم العمارة بكلية الهندسة" بعنوان " التقييم ما بعد الإشغال (الاستغلال) لمساكن الطارف الجديدة " .

وتلخصت هذه الدراسة في الاعتماد على تقنية تقييم ما بعد الإشغال (الاستغلال)، وتأكيد دور العلوم السلوكية والنفسية في الاعتبارات التصميمية للبيئة المبنية من خلال دراسة مجموعة من نماذج الوحدة السكنية المتكررة التي اختارها الباحث لتوضيح مدى إخفاق المماريين في تلبية الاحتياجات النفسية والسلوكية للمستخدمين وذلك لوجود فجوتين:

✓ وجود فجوة كبيرة بين المصممين وحاجات المستخدمين، وتزداد هذه الفجوة بسبب عدم وجود علاقة مباشرة بين المصممين وشاغلي المباني.
✓ استخدام نموذج واحد من التصميم لأحد المباني في مواقع عديدة.

واتبعت الدراسة المنهج استقرائي حيث يقوم على تجميع الدراسات النظرية من كتب ورسائل علمية، وعلى المنهج ميداني يعمل دراسات واستطلاعات للرأي شاغلي المبني ، حيث تم إجراء تقييم ما بعد الإشغال لمساكن الطارف الجديدة بعد سبع سنوات من إشغال المساكن وذلك يعطي الفرصة لكي تكون النتائج التقييم واضحة ويظهر بها مدى فاعلية المسكن لتوفير حاجات السكان ، لذا فقد تم جمع المعلومات والبيانات الأساسية المتعلقة بحالة السكان عن طريق استمارات الاستبيان ، وقد شمل الاستبيان عدد 90 مسكن وهو ما يساوي 15 % من إجمالي المساكن التي تم بنائها والتي بلغت 600 مسكن ، ويمثل عدد عينة الاستبيان بنسبة 18 % من إجمالي المساكن التي تم إشغالها بالفعل وبلغت 500 مسكن ، ولخصت الدراسة في الأخير عل اقتراح مجموعة من التوصيات جاءت كالتالي :

✓ ضرورة استخدام مواد وخامات بناء مناسبة للمناخ الحار الذي يميز بيئة المشروع، بحيث تكون هذه المواد ذات عزل حراري، مما يوفر الراحة الحرارية للسكان.

✓ يجب أن تتنوع نماذج المسكن في المساحات بما يتناسب مع عدد أفراد الأسرة الشاغلة للمسكن.

خلاصة الفصل

لا شك أن الجانب النظري لأي دراسة يؤثر بشكل كبير على سيرها، الأمر الذي يستدعي البحث عن الإطار النظري الذي له علاقة بالدراسة ويرتبط بواقعها من أجل الاعتماد عليه في مرحلة الدراسة الميدانية.

ويعتبر استعراض مقاربة تقييم ما بعد الإستغلال (الإشغال) بمثابة الركيزة الأساسية وبمثابة تمهيد للدراسة الميدانية التي نعتد عليها.

حيث يمكن من خلال مقاربة التقييم ما بعد الإستغلال "الإشغال" تقييم السكن الاجتماعي عن طريق الملاحظة الميدانية وكذا تصميم استبيان في شكل استمارة موجهة لمستعملي السكن الاجتماعي، حيث يركز على تقييم الجانب التقني، الجانب الوظيفي، الجانب السلوكي والجانب الاجتماعي.

ولتقريب الصورة أكثر تم الاستعانة بدراسات سابقة تصب بصورة مباشرة في صلب موضوع الدراسة والتي من شأنها تعزيز فهم تطبيق مقاربات الدراسة في الميدان للوصول إلى حل مشكلة الدراسة .

هذه الدراسات السابقة خلصت الى: ذكر اهم ما توصلت اليه



تمهيد:

إن دراسة أي إقليم أو مجال ما يفرض علينا التطرق إلى مجموعة من الخصائص الهامة التي تتعلق به وذلك، لفهم مدى العلاقة التي تربطه بالظاهرة المدروسة ومن بين النقاط التي تولى الأهمية الكبرى في الدراسات العلمية هي مجموعة الخصائص الطبيعية والاقتصادية والسكانية والعمرانية التي تعتبر المتغيرات لأي مجال.

سننترق خلال هذا الفصل إلى تقديم عام لولاية برج بوعريريج، وفيه سنحاول القيام بقراءة عمرانية لبلدية رأس الوادي عموماً، بدءاً بتقديم لمحة تاريخية عن هذه المدينة ومراحل تطور هذه الأخيرة ومن ثم الدراسة التحليلية.

1- تقديم عام لمدينة رأس الوادي:

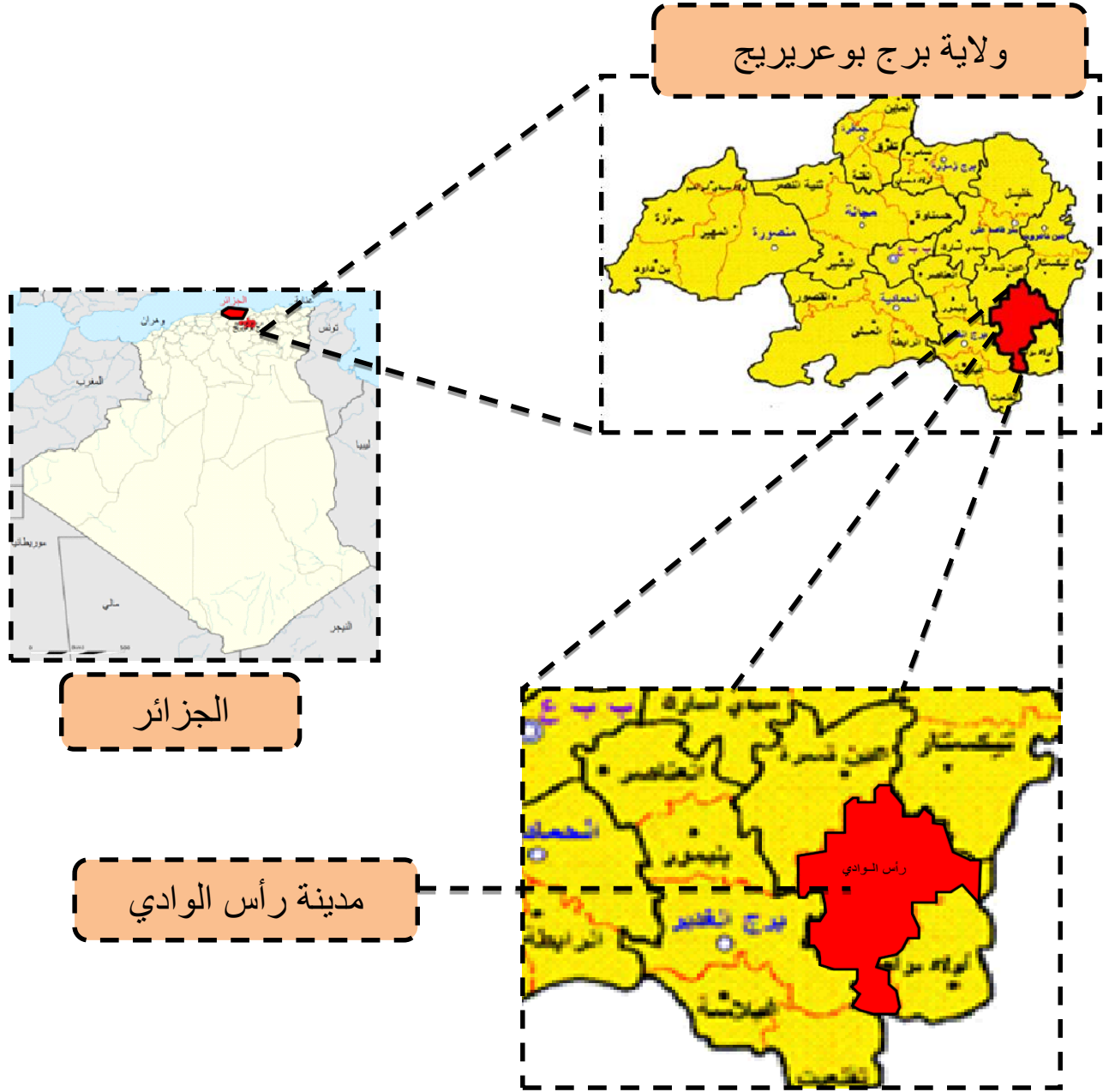
تعتبر بلدية رأس الوادي قطب حضري تتميز بانسجام نسيجها العمراني مع النواة الرئيسية لمركز المدينة الذي يعود إلى ما قبل 1962م وقد عرفت بهذا الاسم لوفرة وعذوبة مائها ولهذا السبب استغلت قديماً من طرف الرومان الذين قاموا بإنشاء قرية ثامالولة على بعد حوالي 01 كلم من مركز المدينة الحالي والتي لا تزال إلى يومنا هذا عذراء بأوانيتها ونقودها وصخورها.

رأس الوادي مدينة وبلدية تابعة لولاية برج بوعريريج تبلغ مساحتها 329 كم² بلغ عدد سكانها حوالي 51482 نسمة سنة 2008، وتعرف بأنها مدينة البشير الإبراهيمي والولي الصالح بالعيساوي.

1-1- الموقع:

أ- **الموقع الجغرافي:** تقع بلدية رأس الوادي في الجهة الجنوبية الشرقية لمركز الولاية برج بوعريريج التي تقع في الجهة الشرقية للبلاد، هذا الموقع جعلها قطب هام للتبادل والمرور. مستوى ارتفاعها 1400 م على مستوى طح البحر، و تابعة إدارياً لولاية برج بوعريريج و تبعد عنها ب 36 كلم، و هي تحتل موقعا يتوسط أربع تجمعات حضرية هامة تكستار و أولاد براهيم، برج الغدير و عين تسره، بحيث تعتبر نقطة التقاء.

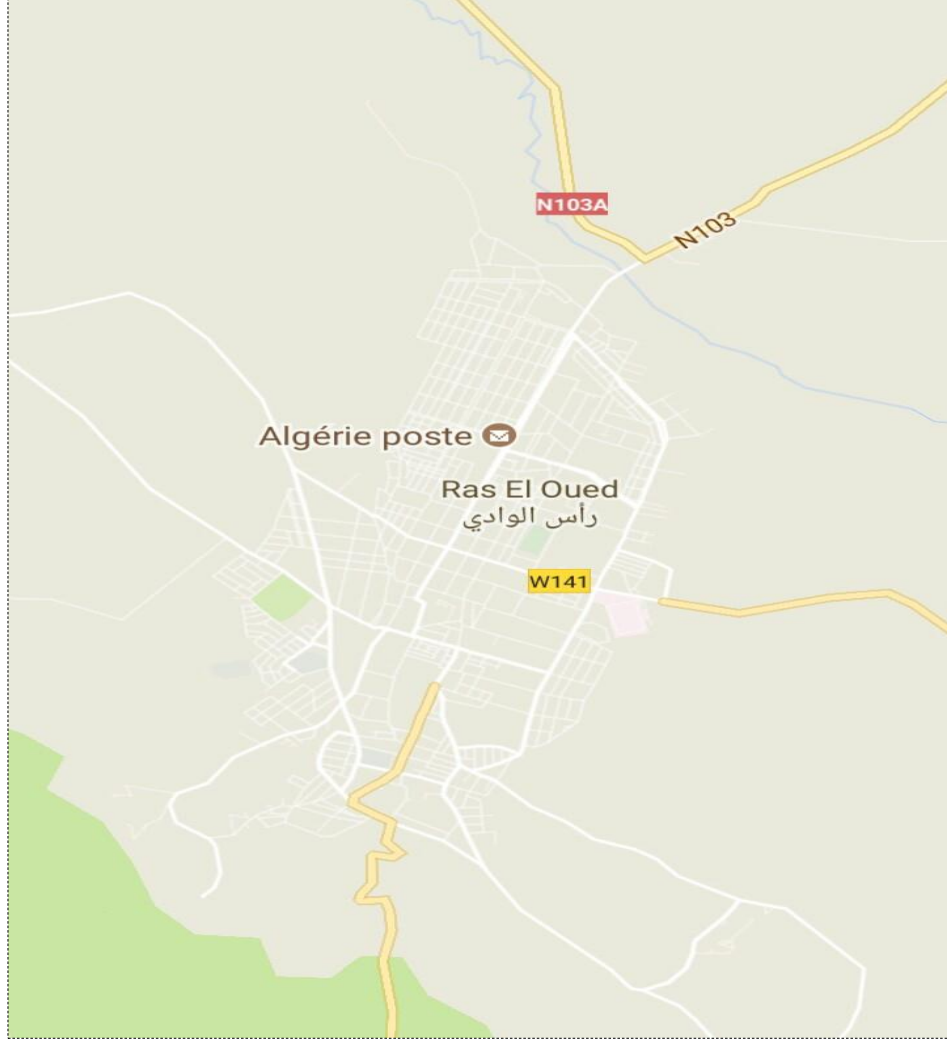
صورة رقم (02): تمثل موقع مدينة رأس الوادي من الجزائر



المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

✓ الطريق رقم 103 المرتبط بالطريق الوطني رقم 5.

الصورة رقم (03): يمثل أهم الطرقات المهيكلية لمدينة رأس الوادي



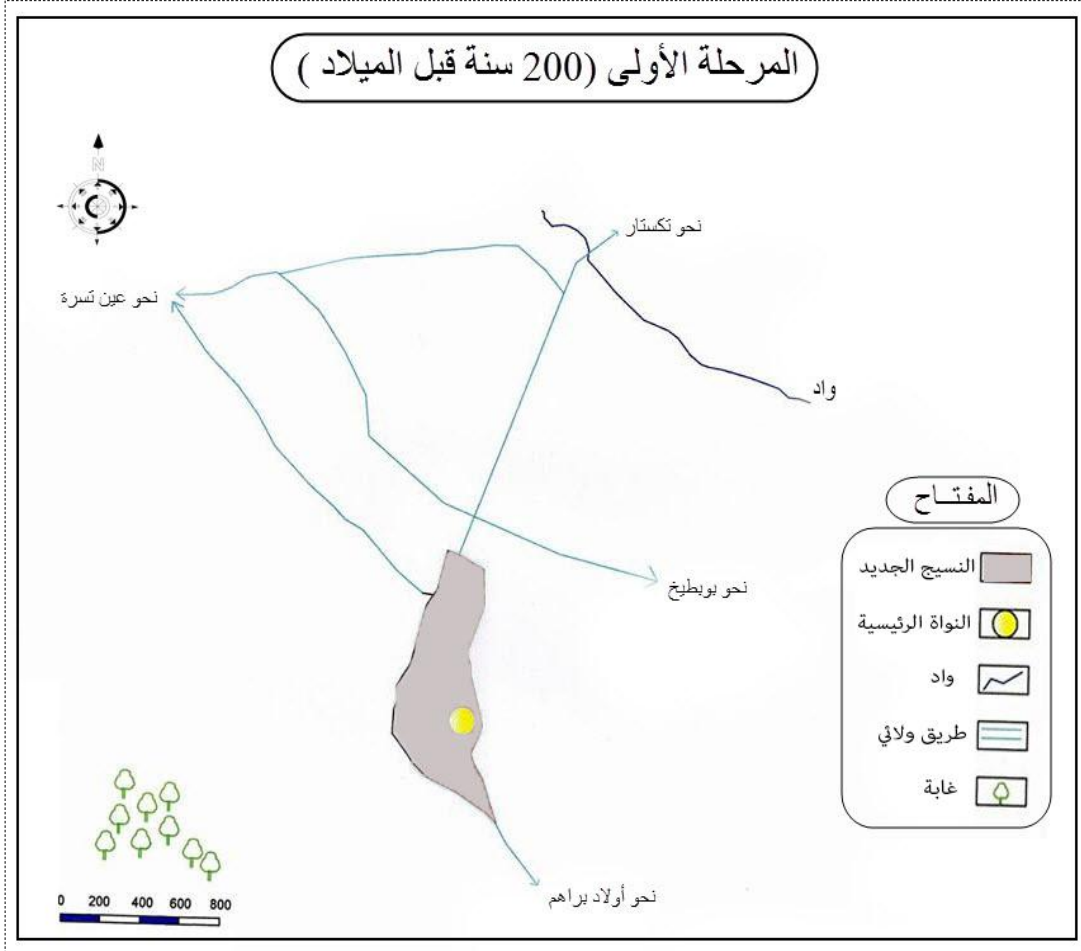
المصدر: معالجة الطالبة 2020 بالاعتماد على .google .maps.

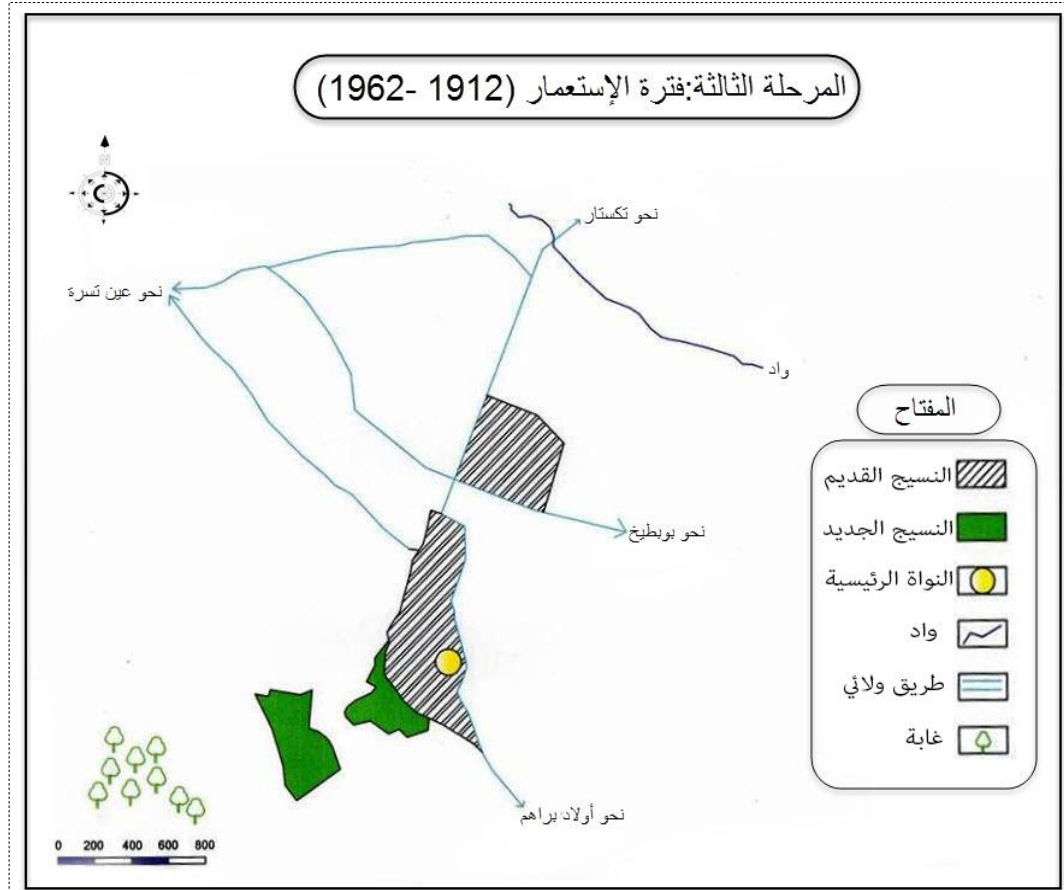
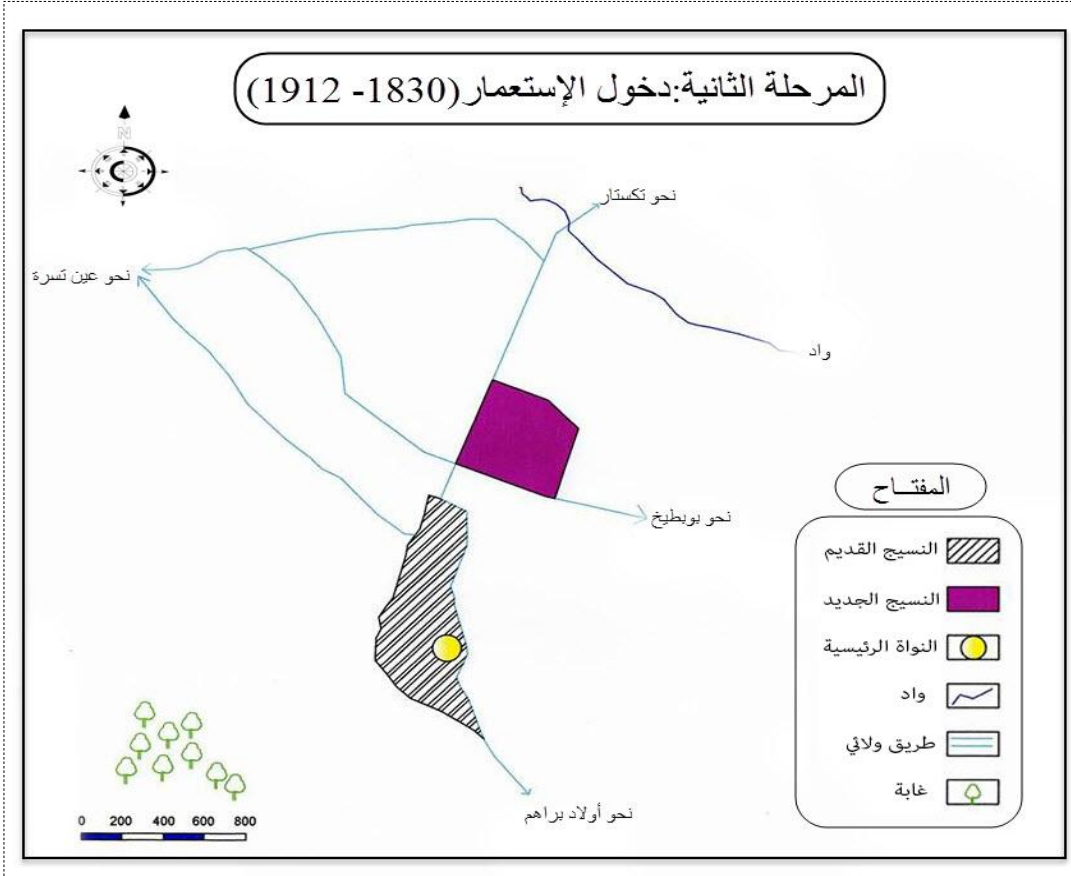
2- الدراسة التاريخية لمدينة رأس الوادي:

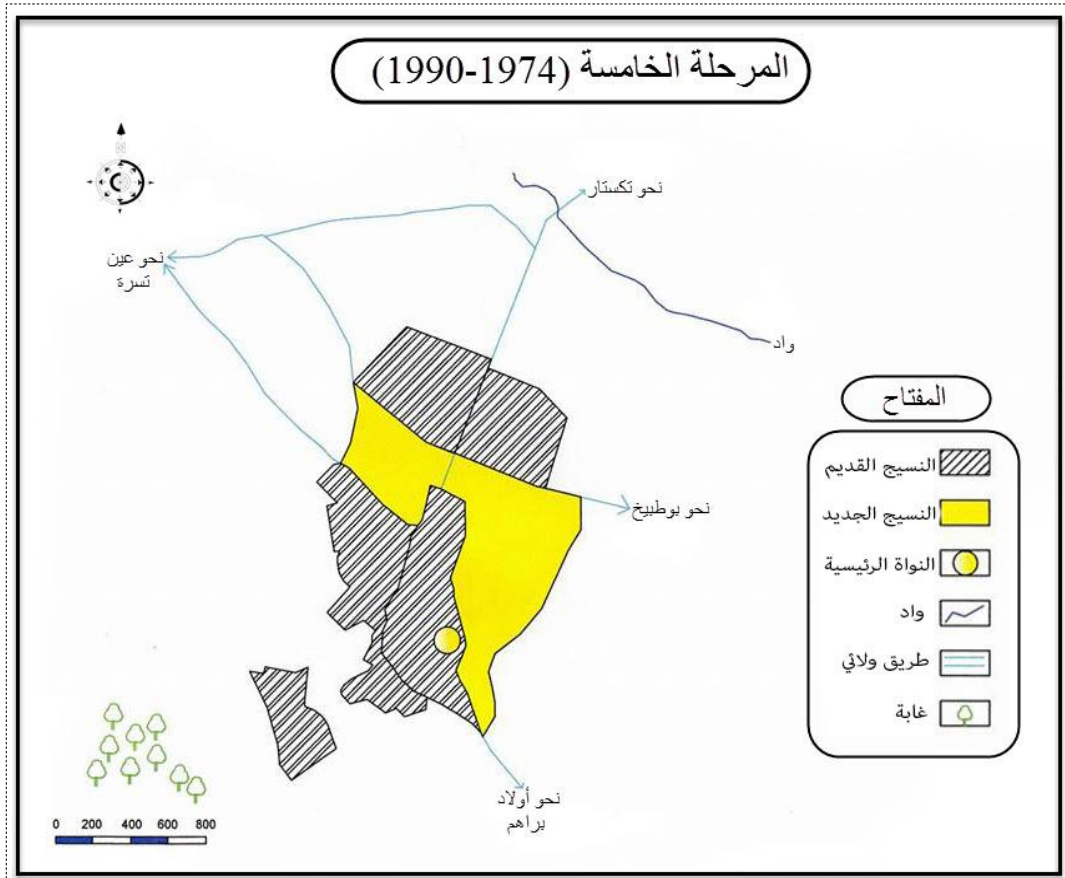
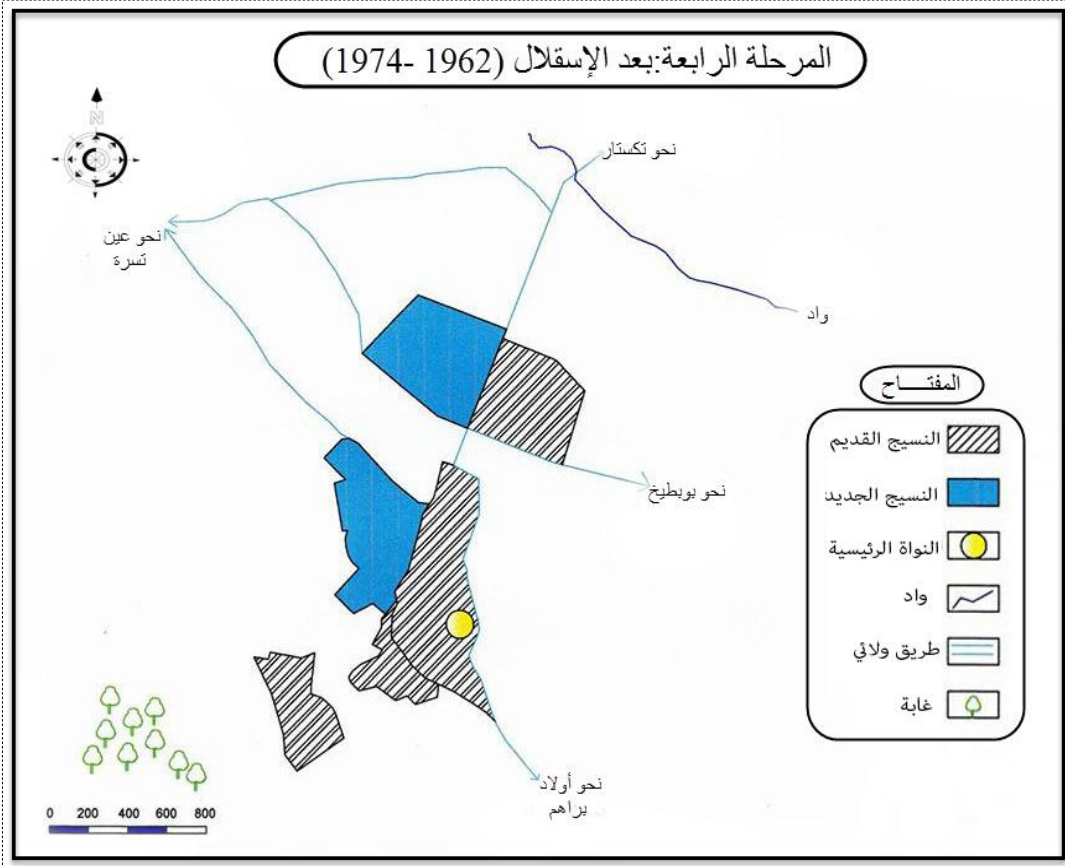
كان أول ظهور لمدينة رأس الوادي في 200 سنة قبل الميلاد، وفي العيد الروماني كان اسمها ثامالولة، أما بعد دخول الاستعمار أصبح اسمها طوكفيل، وكان نموها في تلك الفترة باتجاه الشمال الشرقي، واتجاه الجنوب وذلك ناتج عن امتداد المباني المعمرين في المنطقة، أما بعد الاستقلال فكان نمو المدينة عشوائي وغير منظم لان السكان باثروا بالاستيلاء على الأراضي التي

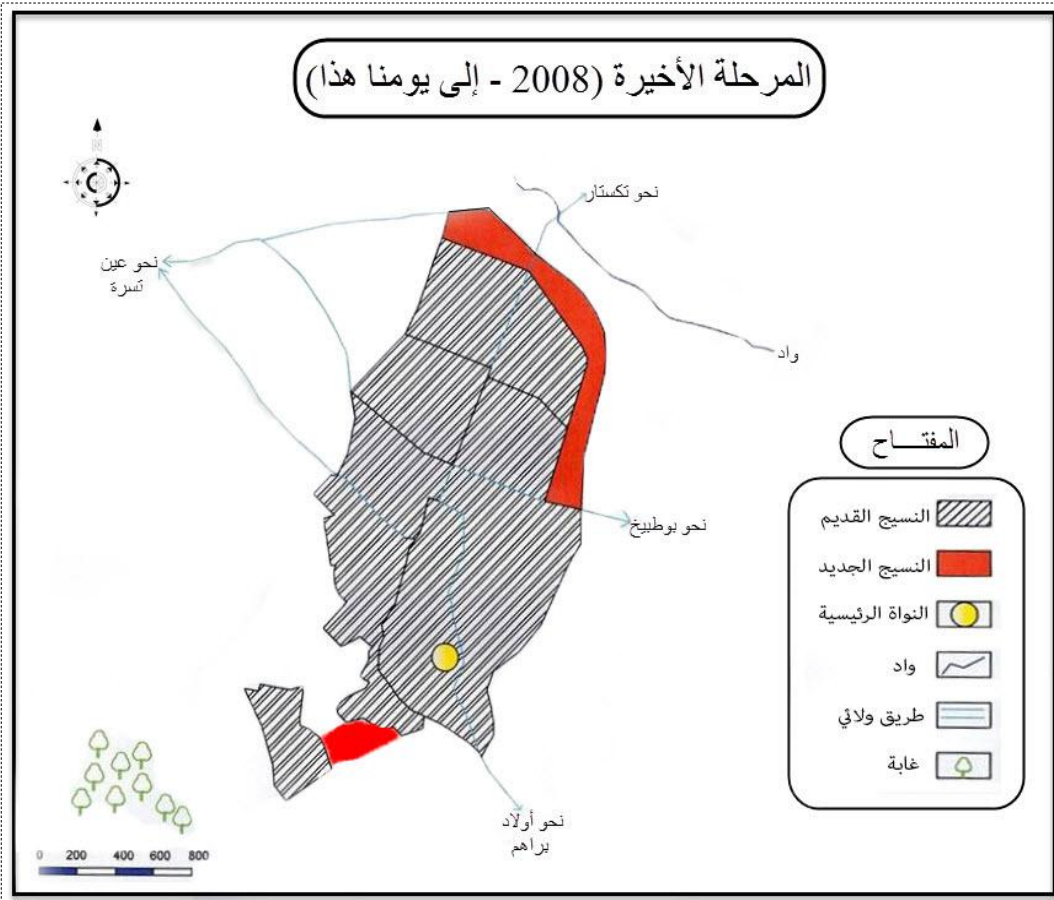
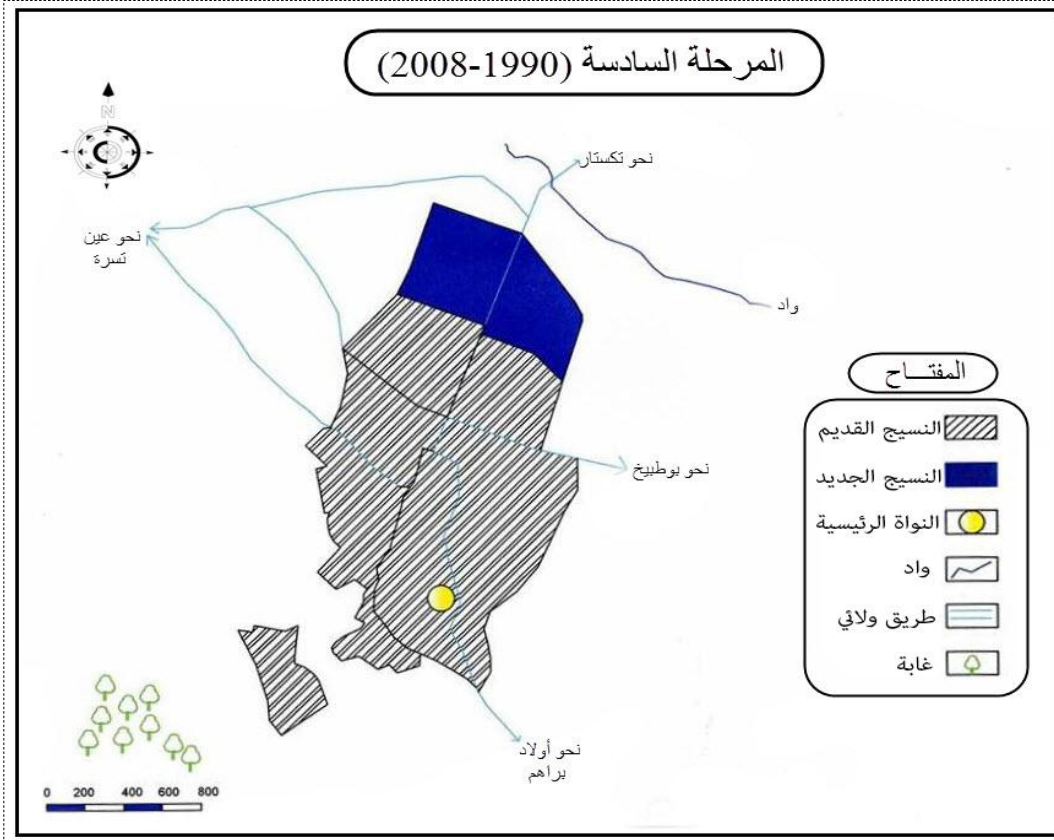
كانت ملك للمعمرين، وبهذا الفترة نمت المدينة باتجاه الشرقي والغربي للمدينة، وما ازلت في حالت نمو إلي حد الآن (ar.m.wikipedia.org).

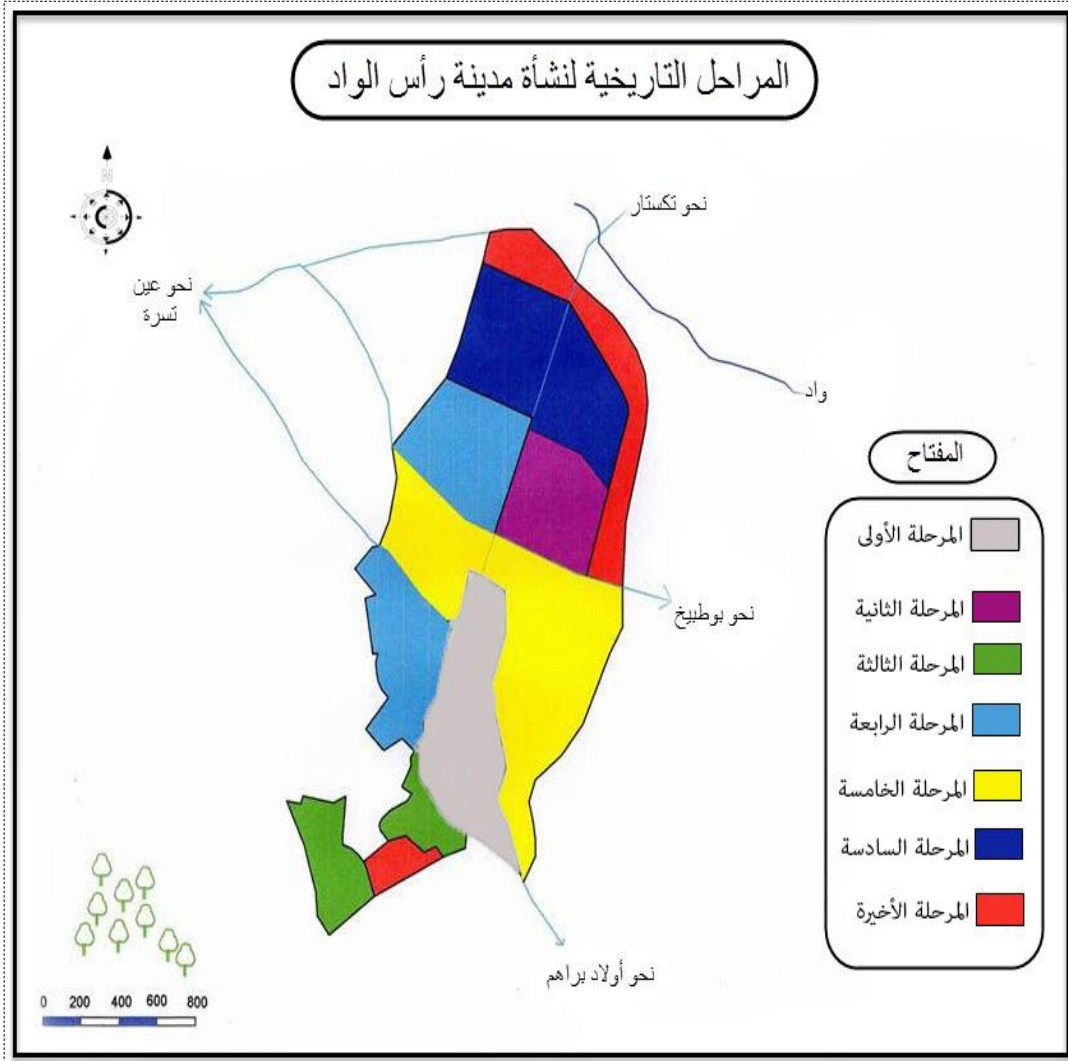
مخطط رقم (01): المراحل التاريخية لمدينة رأس الوادي











المصدر: معالجة الطالبة 2020 بالاعتماد على PDAU

3- الدراسة السكانية:

تعتبر الدراسة السكانية للمدينة مهمة للغاية، حيث أنها تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عملية التخطيط العمراني كما تساهم في فهم جميع العلاقات المكانية ومختلف الروابط والخصائص السكانية والتاريخية والوظيفية في الحياة البشرية.

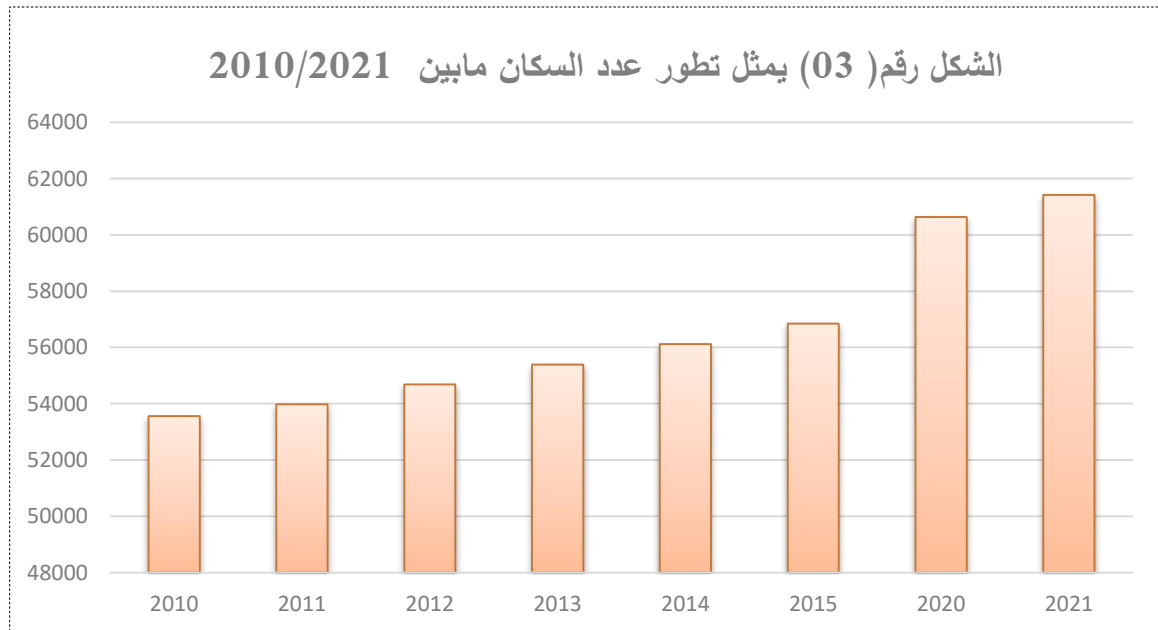
3-1- نمو السكان:

جدول رقم (02): يمثل تطور سكان لمدينة رأس الوادي.

السنة	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2021
عدد السنوات	53561	53980	54682	55393	56113	56842	60634	61422

المصدر: مكتب الإحصاء لمدينة رأس الوادي

الشكل رقم (11): يمثل تطور عدد السكان ما بين 2010/2021



المصدر: معالجة الطالبة 2020 ببرنامج Excel

من خلال الإحصائيات المبينة في الجدول (رقم 02) الذي يظهر جليا الارتفاع المستمر لعدد السكان، وبالموازاة مع الرسم البياني (رقم 11) يتبين أن العدد الإجمالي للسكان الذي زاد على مستوى المدينة في الفترة الزمنية ما بين 2010/2021 (11عام) قد قدرت حوالي 452627 ساكن أي بمعدل زيادة سكنية سنوي قدرت حوالي 41147 ساكن في السنة.

3-2- تطور شغل المسكن toI من 2014 - 2021.

الجدول التالي يمثل تطور معدل شغل المسكن في مدينة رأس الوادي في الفترة الممتدة من 2014 إلى 2021.

جدول رقم (03): يمثل تطور شغل المسكن toI في الفترة (2014/2021) لمدينة رأس الوادي.

التعيين	2014	2015	2020	2021
عدد السكان	52600	82877	121689	156647
عدد السكنات	6281	13735	20119	23420
معدل شغل المسكن toI	8.37	6.03	6.05	6.69

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2021 والتعمير + معالجة الطالبة 2020

من خلال الجدول (رقم 03) نلاحظ أن معدل شغل المسكن على مستوى مدينة رأس الوادي في سنة 2014 حيث قدرت بـ 8.37 فرد في المسكن ، ليعرف بعد ذلك إستقرار منذ 2015 إلى 2021 حيث قدر بـ 6.03 فرد في المسكن وهذا راجع للبرمجة السكنية التي أنشأت في إطار التجزيئات الترابية وبرامج السكن الإجتماعي والتطوري وبرامج ديوان الترقية والتسيير العقاري آنذاك ، ومع تواصل جهود الدولة في القضاء على ازمة السكن .

4- حصة المدينة من السكن الاجتماعي:

من خلال الجدول الذي يمثل السكن الاجتماعي نلاحظ أن عدد السكنات عرفت إرتفاعا مستمرا على مدار الفترات بحوالي 3413 سكن في كل فترة لزيادة الطلب على هذا النوع من السكن نظرا لملائمته للظروف الاجتماعي والإقتصادية للسكان.

جدول رقم (04): يمثل وضعية السكن الاجتماعي والقيمة المالية المرصودة

الفترات	عدد السكنات	التعهدات المالية دج	إستهلاكات مالية دج
1998-2004	60000	4401053214.42	4251431210.13
2005-2009	10000	8812079438.84	8492863430.19
2010-2014	14820	3119308684.89	27055701914.87
المجموع	84820	444061413.38	397999965.55

المصدر: الصندوق الوطني للسكن (CNL) فرع رأس الوادي

5- الدراسة العمرانية:

5-1 السكن: يعد السكن عنصر مهم في الدراسة العمرانية كونها البنية الأساسية للمجال الحضري،

كما يمكننا تصنيف السكن حسب المورفولوجي لثلاثة تصنيفات وهي:

✓ **السكن الفردي:** وهو السكن الغالب بنسبة تفوق 80 بالمائة حيث يتوزع في جميع أجزاء

المدينة، وذلك راجع لعوامل اجتماعية بدرجة أولى مع توفر المساحات الكافية لهذا النوع كما

يمكن تصنيفه حسب النمط إلى نوعين:

✓ **السكن التقليدي:** وهو البناء القديم ونجد أن معظم هذه المساكن مبنية بالطين والحجارة ذات

مورفولوجيا منخفضة وذات طابع ارضي بأسقف سطحية، ويرجع تواجد هذا النمط الى الفترة

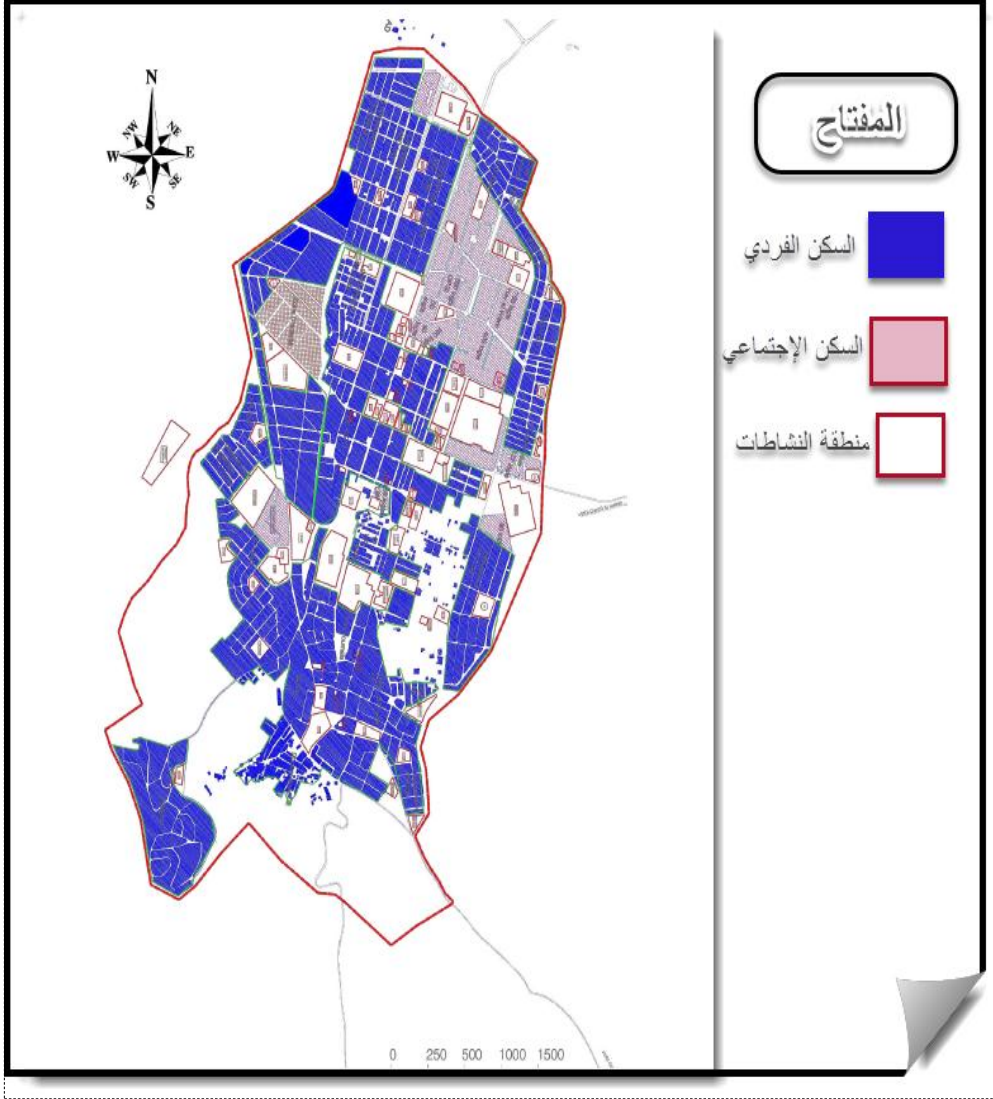
الاستعمارية.

✓ **السكن الحديث:** هو النمط الغالب في المدينة ويتميز هذا النمط بطابع معماري جميل.

✓ **العمارات:** سكنات جماعية يزيد ارتفاعها عن طابقين وتوجد منها في المدينة.

ملاحظة: من خلال هذه الأنواع السكنية نستنتج وجود نوعين من السكن وهي سكن جماعي وسكن فردي.

مخطط رقم (02): نمط السكنات في المدينة رأس الوادي



المصدر: معالجة الطالبة 2020 بالاعتماد PDAU سنة 2014. + برنامج snagit

صورة رقم (05): مسكن حديث في المدينة



المصدر: التقاط الطالبة دفعة 2020

صورة رقم (04): المساكن التقليدية في المدينة



المصدر: التقاط الطالبة دفعة 2020

✓ السكن الجماعي:

لا تتعدى نسبته 10 بالمئة وقد وجد للقضاء على السكن الهش وقد استحدث هذا النوع في المدينة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998م.

صورة رقم (06): السكنات الجماعية

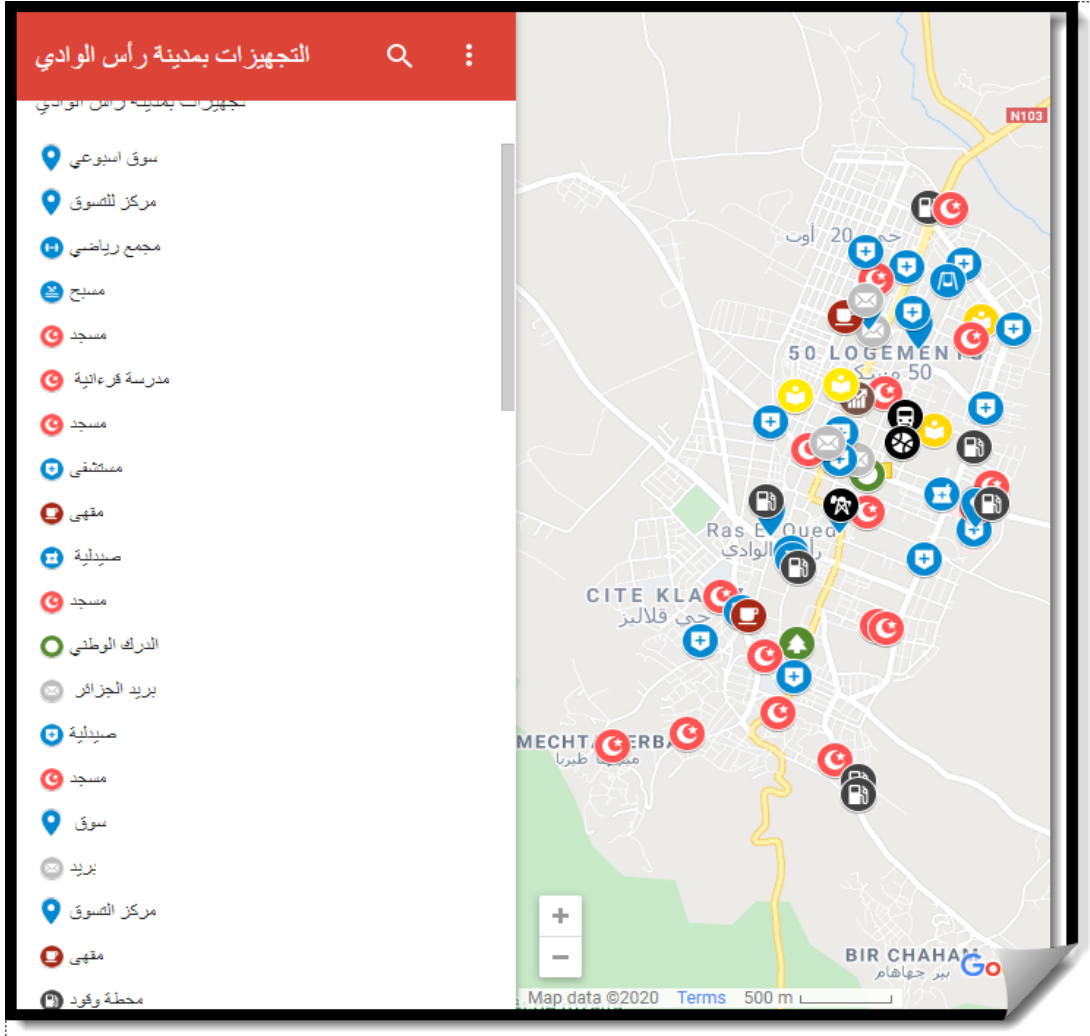


المصدر: التقاط الطالبة دفعة 2020

2-5 التجهيزات:

تمثل التجهيزات الدعامية الأساسية للمجتمع فهي الأماكن والمراكز التي يقصدها الإنسان لتلبية حاجياته وهي تغطي مساحة إجمالية تقدر ب 28365.74م² مقسمة كالتالي:

مخطط رقم (03): تجهيزات في المدينة رأس الوادي



المصدر: معالجة الطالبة 2020 بالاعتماد على [google.maps](https://www.google.com/maps)

6- مختلف الشبكات:

- **الطرق:** تلعب الطرق دورا مهما في الربط بين مختلف التجمعات العمرانية وخاصة في المجالين الاقتصادي والاجتماعي كما أنها تفك العزلة عن المناطق الريفية النائية ونجد بتجمعات رأس الوادي مجموعة من الطرق تتمثل:

صورة رقم (07): طريق رقم (103)



المصدر: التقاط الطالبة دفعة 2020

- الطريق الولائي رقم 141.
- الطريق الوطني رقم A103.
- الطريق 64 الرابط بالطريق الوطني رقم 5.

- **شبكة المياه الصالحة للشرب:** يتواجد بالمدينة ثلاث منابع بكل من التجمعات (عين زادة، مزايطة، درياقة) بمتوسط صبيب 5ل/ثانية و 09 انقبة بمتوسط صبيب 24ل/ثانية المستغلة منه لا تتجاوز 10ل/ثانية وهي كمية غير كافية مقارنة بالكمية المتوفرة وبالاحتياجات الفعلية للسكان.

خلاصة الفصل

تحتل مدينة رأس الوادي موقعا استراتيجيا هاما لوجودها في مفترق محوريين رئيسيين هامين هما الطريقين الوطنيين 64 الرابط بالطريق الوطني رقم 05 والطريق الوطني رقم 103 A.

ومن خلال الدراسة التحليلية التي تطرقنا لها نجد أن مدينة رأس الوادي في توسع عمراني مستمر ومتزايد، ولتغطية هذا العجز استفادة مدينة رأس الوادي من العديد من المشاريع السكنية، وطوال هذه الفترة تم إنشاء العديد من الأحياء السكنية والتي سرعان ما عرفت تدهورا كبيرا خاصة على مستوى البيئي الاجتماعي وذلك راجع إلى إهمال الدراسات الإنسانية والسلوكية للمستعملين والاهتمام بالجانب الكمي.

الفصل الرابع

تمهيد

تقديم الأحياء
السكنية الاجتماعية
بمدينة رأس الوادي

تحديد عينة
الدراسة

تقديم عينة
الدراسة

الخلاصة

تمهيد:

سنقوم في هذا الفصل بتقديم شامل للأحياء السكنية الاجتماعية لمدينة رأس الوادي، من أجل تحديد عينة الدراسة ليكون بذلك الاختيار موضوعي مبني على أسس علمية أي يعتمد الباحث فيها أن تكون معينة ومقصودة لاعتقاده أنها ممثلة للمجتمع الأصلي ولتسهيل عملية الدراسة.

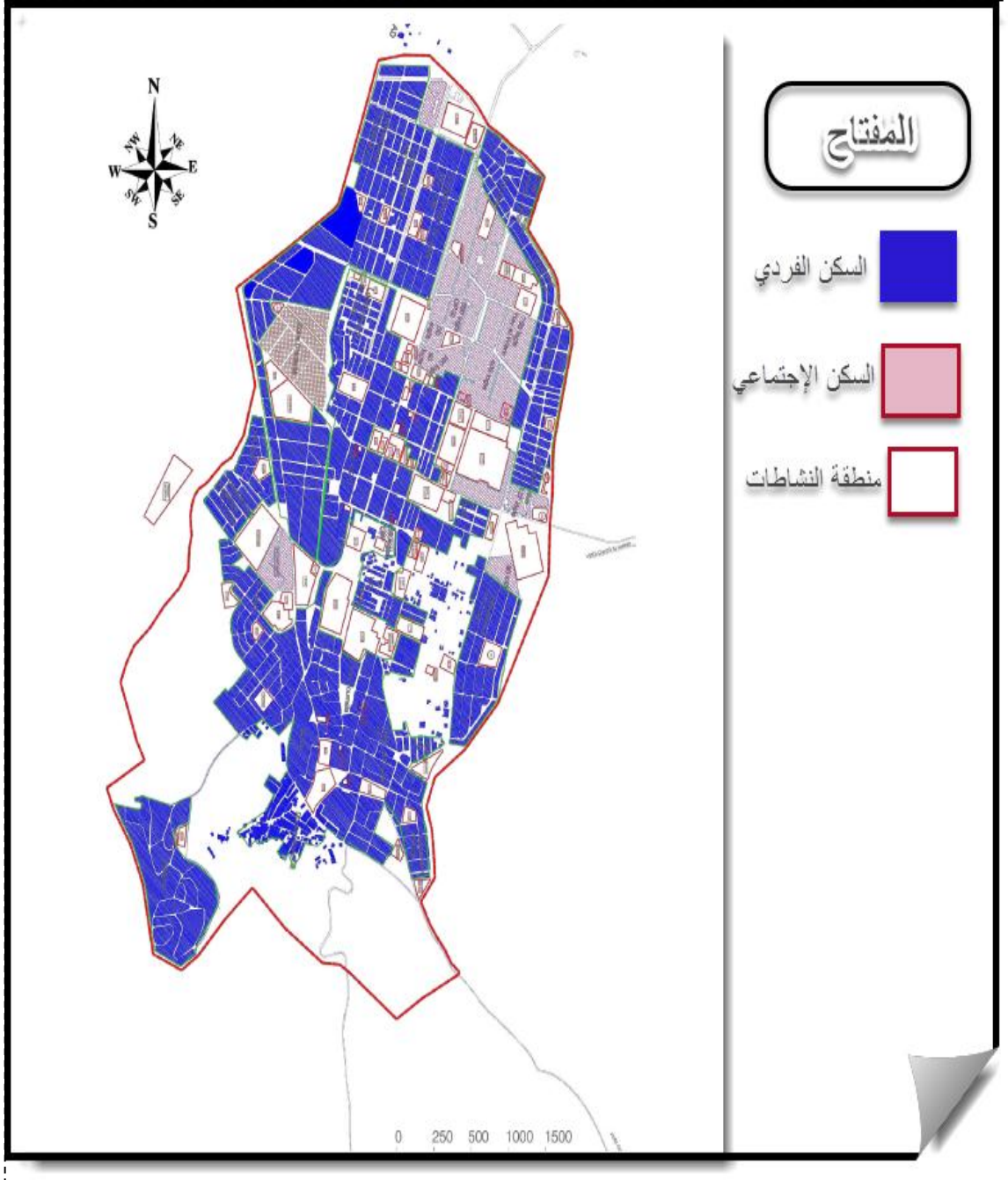
الدراسة تستثني الأحياء السكنية المصنعة أو المركبة (préfabriqué) ، نظرا لعدم قدرة المستعمل على إحداث تغيرات على مسكنه لأن الجدران تكون إسمنتية أو معدنية، وهي أيضا جدران حاملة للبنية وبالتالي المساس بها يعني المساس باستقرار البنية ككل .

1- تقديم الأحياء السكنية الجماعية الاجتماعية بمدينة رأس الوادي:

تحتوي مدينة رأس الوادي على عدد كبير من السكنات الجماعية الاجتماعية موزعة في الجهة الشرقية والجهة الشمالية يبلغ عددها 8533 مسكن بنسبة من إجمالي السكنات في المدينة وهي 25% وهي:

حي الوثام (600 مسكن)، حي (300 مسكن)، حي (50 مسكن)، حي (400 مسكن) ،
 حي (110 مسكن)، حي (229 مسكن)، حي (144 مسكن)، حي (150 مسكن)، حي (550 مسكن)،
 حي (2900 مسكن)، حي (3000 مسكن) وهذا حسب إحصائيات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بمدينة رأس الوادي.

مخطط رقم (04): يوضح السكنات الجماعية الاجتماعية بمدينة رأس الوادي

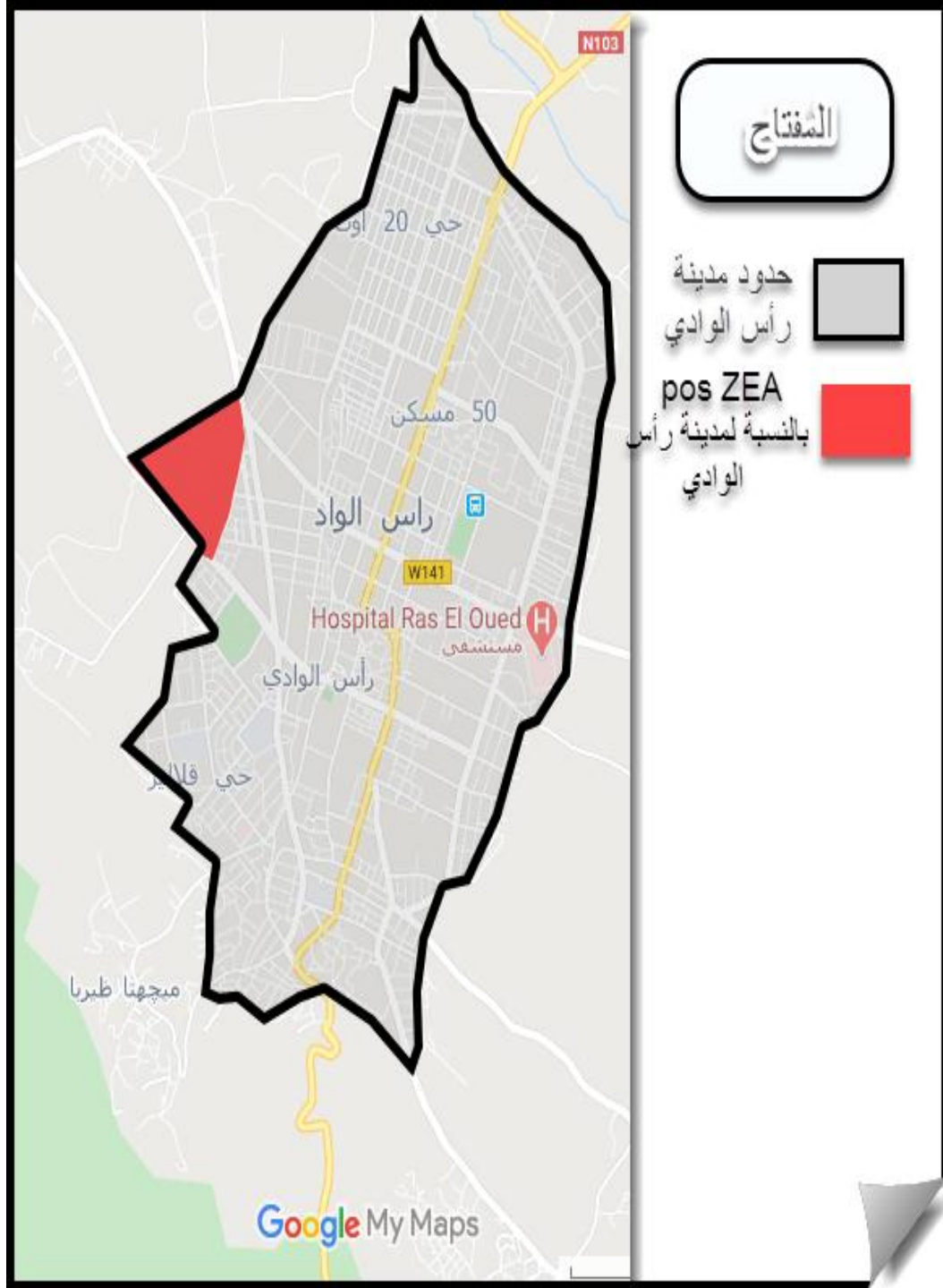


المصدر: PDAU+برنامج snagit معالجة الطالبة 2020

2-تحديد عينة الدراسة:

بعد الدراسة التحليلية لمدينة رأس الوادي لاحظنا الوضع المزرى الذي تعاني منه السكنات الجماعية، وتم اختيار مخطط شغل الأراضي (EX ZEA) الذي بدوره يتواجد في قطاع من قطاعات التعمير المستقبلي، وكونه سكن جماعي اجتماعي جديد تم توزيعه عام 2014، طرأت عليه تغييرات كثيرة على مستوى السكنات. وبهذا الخصوص صرحت احدى المستجوبات قائلة: " عائلتي متكونة من 8 افراد، ونسكن F2 اضطررت الى استغلال فضاء تابع للمطبخ واستغلاله كغرفة ضيق ما خلا ناش نعيشو.... "ولهذه الأسباب وقع اختيارنا على هذا الحي لدراسته وتحليله من أجل الوصول إلى نتيجة واضحة، واعتمدت في الدراسة على المعالجة الميدانية والملاحظة على أرض الواقع بالدرجة الأولى.

مخطط رقم (05): يوضح عينة الدراسة بالنسبة لمدينة رأس الوادي



المصدر: Google Maps + معالجة الطالبة 2020

1-2- تحليل منطقة الدراسة:

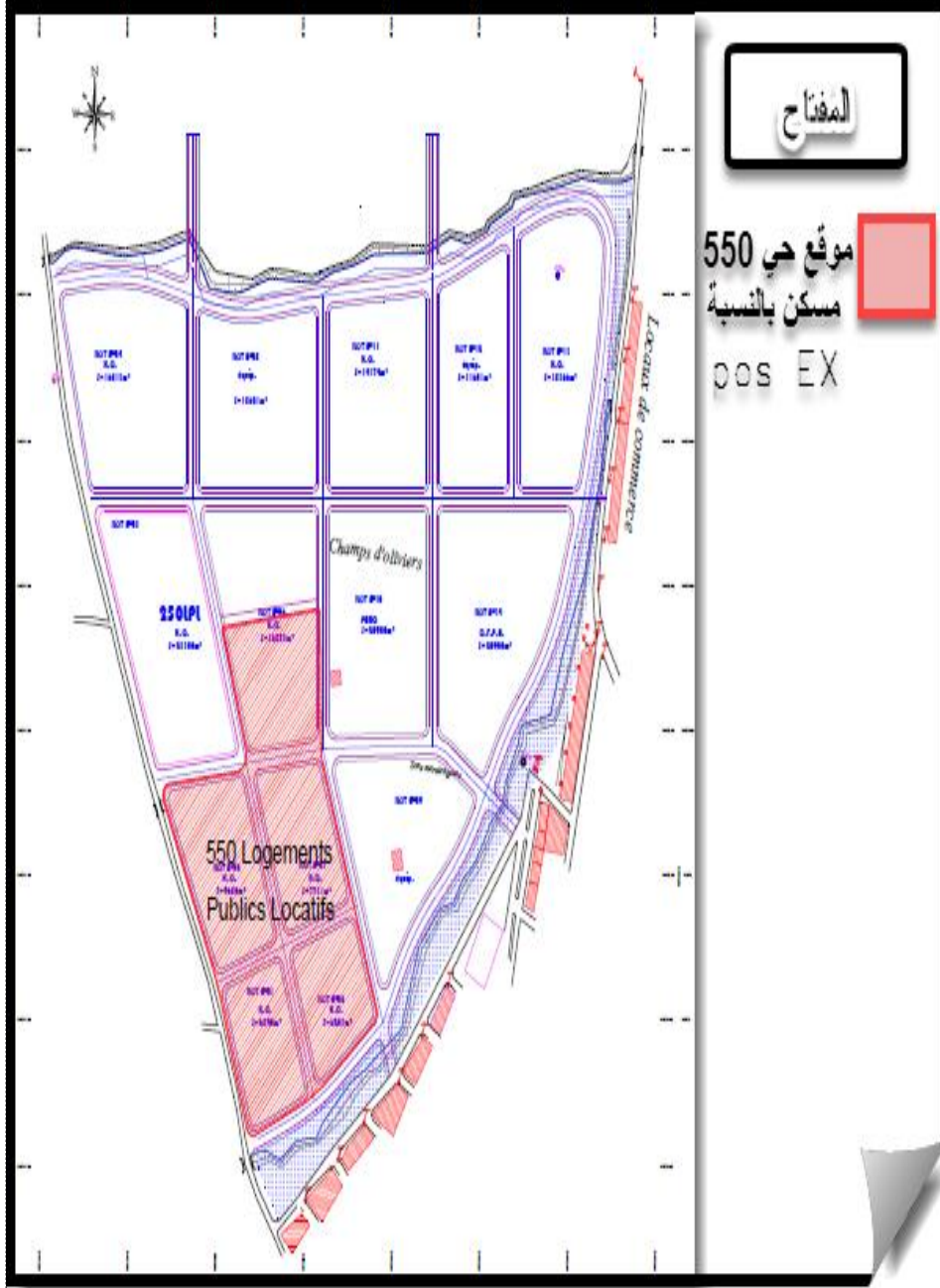
تقع منطقة الدراسة أو مخطط شغل الأراضي (EX ZEA) في شمال غرب مدينة رأس الوادي، ويعتبر قطاع من قطاعات التعمير المستقبلي.

2-2- موقع الحي وحدوده:

تقع منطقة الدراسة أو مخطط شغل الأراضي (pos.EX ZEA) في شمال غرب مدينة رأس الوادي، وهو يتربع على مساحة عقارية قدرها 17646.27 م²، يحده من

- الشمال: منطقة توسع على مدى البعيد.
- الشرق: تجزئة 123 قطعة.
- الجنوب: متقنة ومدرسة ابتدائية.
- الغرب: منطقة نشاطات مقترحة.

مخطط رقم (06): يوضح موقع الحي وحدوده



المصدر: pos + معالجة الطالبة 2020

3- التحليل العمراني:

3-1- مساحة الحي (المبنية والغير مبنية):

تبلغ المساحة العقارية لمجال الدراسة 17646.27 م²، حيث تمثل المساحة المبنية 2640.50 م² أي بنسبة 15 ٪ أما المساحة الغير مبنية 15005.77 م² أي بنسبة 85.03 ٪.

الجدول رقم (05): توزيع مساحة مجال الدراسة

النسبة (%)	المساحة (م ²)	التعيين
15	2640.50	المساحة المبنية
85.03	15005.77	المساحة الغير مبنية
100	17646.27	المساحة الإجمالية

المصدر: مكتب الدراسات بن ولهة حسان

مخطط رقم (07): يوضح الإطار المبني والغير مبني



المصدر: pos+برنامج snagit معالجة الطالبة 2020

3-2- الإطارات المبنى:

تم استيعاب 550 مسكن عن طريق بناء 110 عمارة، بمساحة قدرها 212310 م² مقسمة على سبعة أنماط، توجد عمارات تحوي مساكن F2 وتوجد عمارات تحوي مساكن F3 وهناك عمارات تحتوي على الاثنتين معا F2 و F3 وهي مقسمة كالآتي:

الجدول رقم (06): يمثل أنماط العمارات

النمط	اجنحة	الطوابق	نوع السكنات	عدد السكنات
A	18	R+5	F3	40
B	13	R+4	F2	200
C	15	R+4	F2	40
D	24	R+5	F3	30
E	10	R+4	F2	20
F	10	R+5	F3	60
G	20	R+5	F3	60
المجموع	110			550

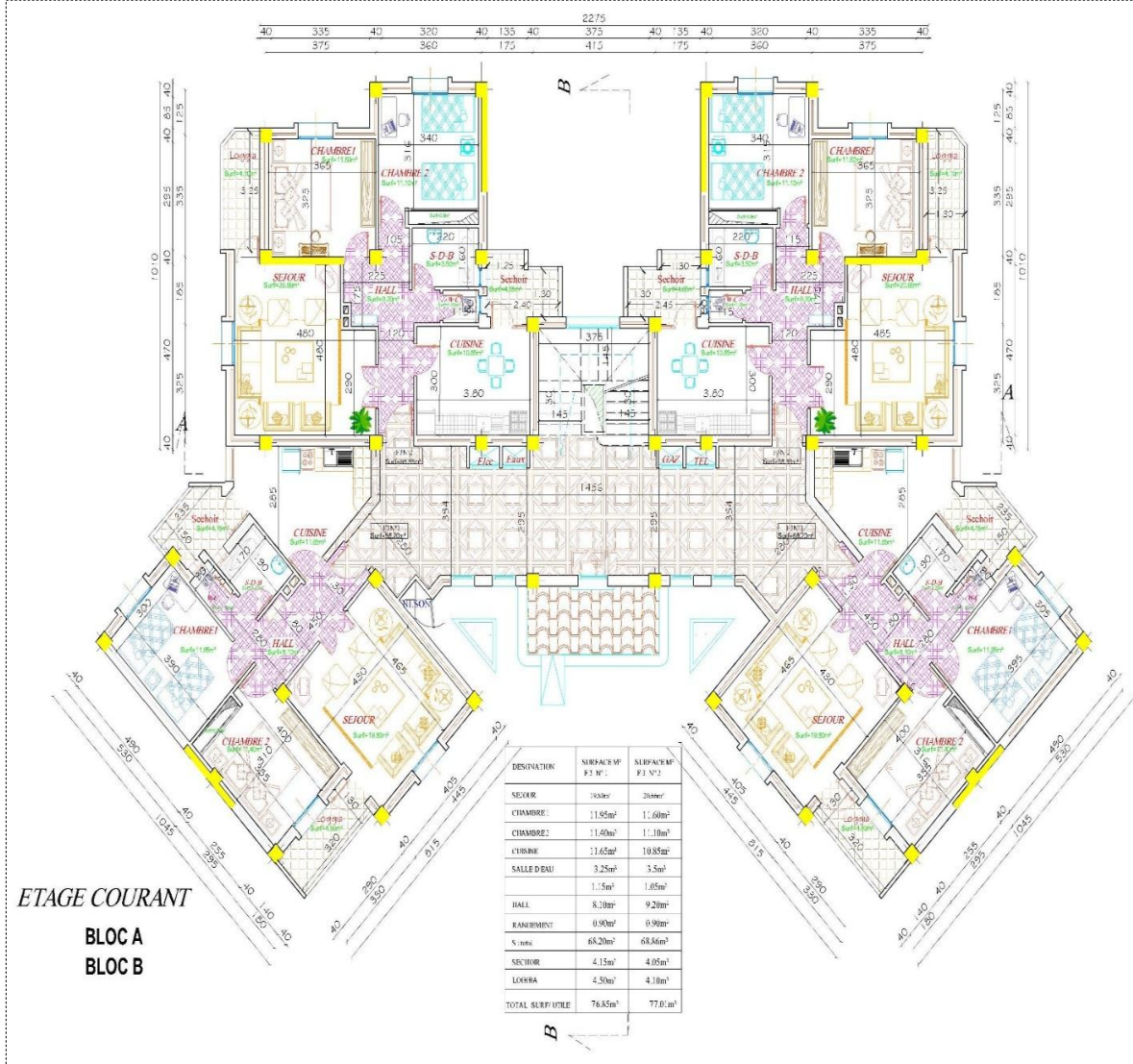
المصدر: من اعداد الطالبة 2020

مخطط رقم (08): يوضح أنماط العمارات في الحي



المصدر: pos+برنامج snagit معالجة الطالبة 2020

الشكل رقم (12): مخطط الطابق الأرضي والطابق الأول والطابق الثاني - نمط A و -B-



المصدر: مكتب الدراسات بن ولهاة حسان

الشكل رقم (13): واجهة مخططات المسكن نمط -A- و -B-



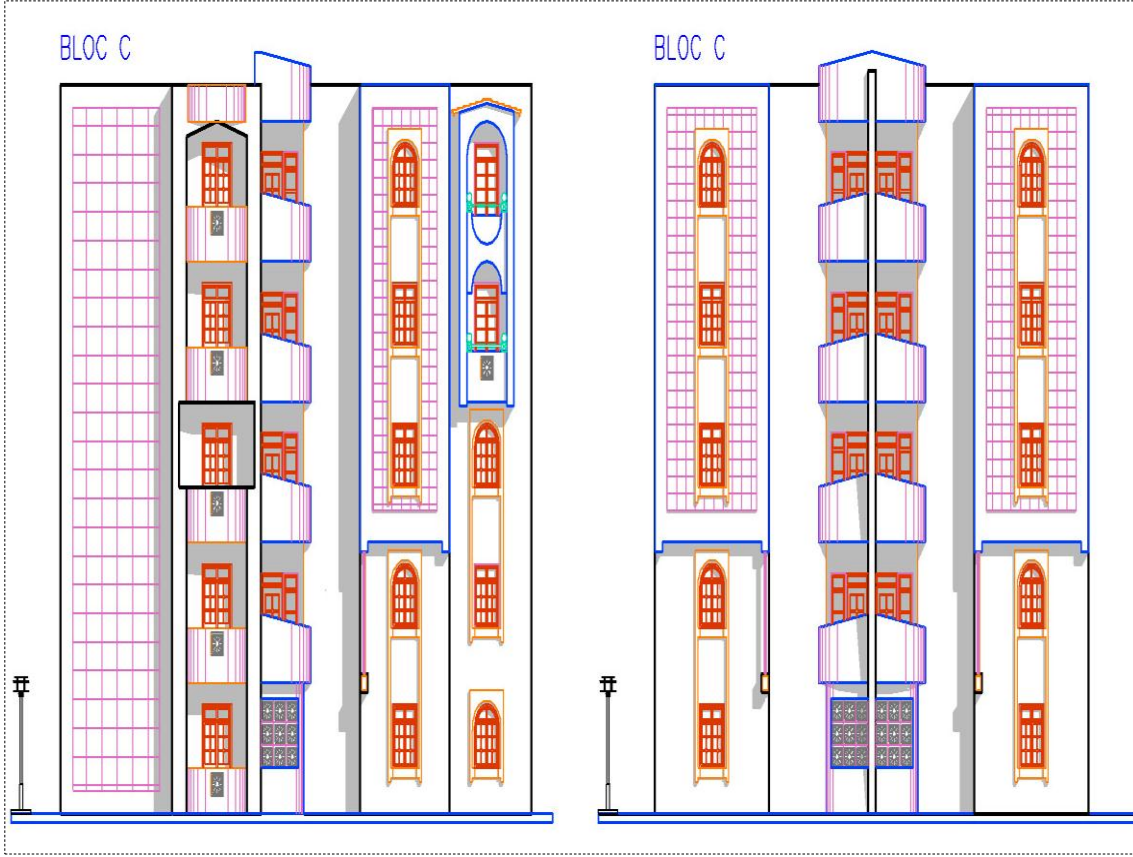
المصدر: مكتب الدراسات بن ولهة حسان

الشكل رقم (14): مخطط الطابق الأرضي والطابق الأول والطابق الثاني - نمط C-



المصدر: مكتب الدراسات بن ولية حسان

الشكل رقم (15): واجهة مخططات المسكن نمط-c-



المصدر: مكتب الدراسات بن ولهاة حسان

الشكل رقم (16): واجهة بعد الإستغلال



المصدر: التقاط الطالبة 2020

من خلال إجابات السكان المتحصل عليها عن طريق (الاستبيان الإلكتروني) لاحظنا أن السكان يقومون بغلق الشرفات لأن الشرفات واسعة، فتغلق لتوفير الأمن والحرمة علما أن القانون العمران 90/29 ينص على أن كل تغيير في البناء دون رخصة بناء فهو ممنوع تماما، وفرض عقوبات مالية على المواطنين الذين قاموا بتغيير الواجهات سكاناتهم، حيث نستنتج أن واجهات العمارات ملكية مشتركة عمومية لا يملك المواطن أي حرية في تغييرها أو التصرف فيها.

الجدول رقم (07): يمثل المساحات السكنية حسب نوع المسكن

المساحة		التعيين
F3	F2	
20.50	18	قاعة الاستقبال
12.60	13.60	الغرفة 1
12	---	الغرفة 2
9.50	9.05	المطبخ
2.95	2.95	الحمام
1.20	1.20	المرحاض
7.30	6.30	البهو
66.05	51.10	المساحة السكنية
4.60	4.60	المجفف
2.70	2.70	الشرفة
73.35	58.40	المجموع

المصدر: مكتب الدراسات بن ولهة حسان

من خلال الجدول نستنتج أن المساحات السكنية غير كافية بالنسبة لعدد الأفراد المرتفع للأسر وخاصة نوع السكنات F2، وهذا ما يجعل السكان يقومون بالتغييرات على مستوى المسكن لخلق مجال أوسع ومحاولة ملائمته مع عدد أفراد الأسرة، لهذا يجب الأخذ بعين الاعتبار عدد أفراد الأسرة أثناء التصميم وأثناء توزيع السكنات أيضا.

3-3- الإطار الغير المبني:

إن المساحة المشغولة بالإطار المبني 15005.77م²، والتي تمثل نسبة 85.03 % من المساحة الإجمالية، وفرت نسبة كبيرة من المساحات الغير مبنية كما يوضحه الجدول التالي.

مخطط رقم (09): يوضح الإطار الغير المبني



المصدر: pos + برنامج snagit معالجة الطالبة 2020

الجدول رقم (08): يمثل أنواع الفضاءات الحضرية ومساحاتها

النسبة %	المساحة م ²	التعيين
14.66	2201.21	الطرق
66.72	10012.21	الارصفة وممرات الراجلين
9.54	1432.00	المساحات الخضراء ومساحات اللعب
9.08	1360.35	مواقف السيارات
100	15005.77	المجموع

المصدر: من اعداد الطالبة 2020

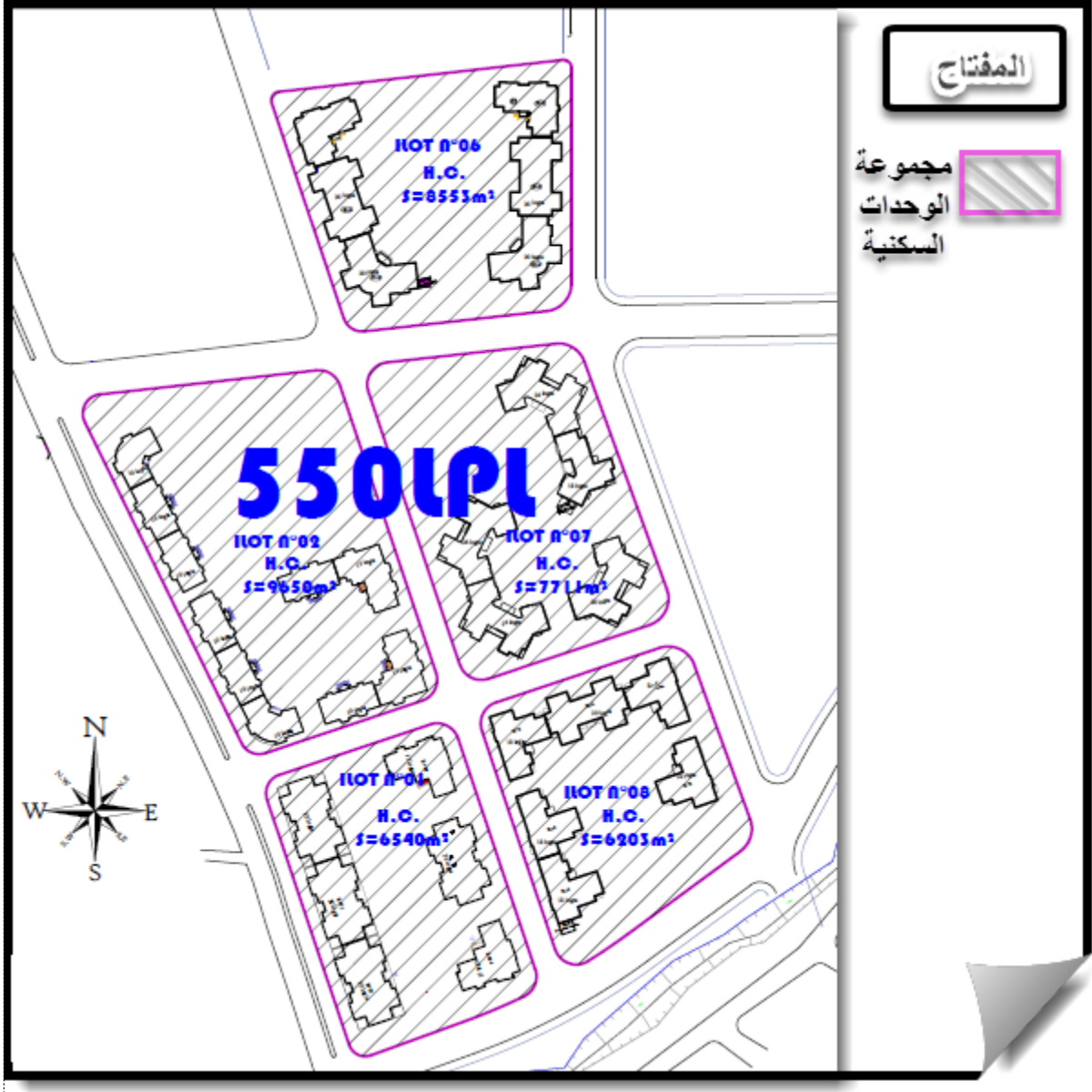
4- البنية العمرانية للحي:

سندرس العناصر المكونة للحي والتي تتمثل في الإطار المبنى والإطار الغير مبني ومن دراستنا التحليلية لعناصر الحي سيتم التركيز على الواجهات بشكل كبير وكل ما يتعلق بمظهر العمارة الداخلي والخارجي هذا فيما يخص المجال المبنى، أما على مستوى الإطار الغي لمبني سندرس المكونات الاخرى للحي والمتمثلة في الفضاءات المشتركة للحي.

4-1-1- الإطار المبنى (العمارات) :

يحتوي الحي على 110 عمارة تمثل 212310م² من مساحة الإطار المبنى الإجمالية، ببعضها على شكل وحدات، تتكون من عمارتين، ثلاث عمارات، أربعة عمارات، خمسة عمارات. مشكلة هذه الوحدات خمس مجموعات سكنية لتوفير بعض الخصوصية والأمن لسكان الحي.

مخطط رقم (10): يوضح الوحدات السكنية المتواجدة في الحي



المصدر: pos+برنامج snagit معالجة الطالبة 2020

4-1-2-الواجهات:

يوجد في الحي واجهات دائرية الشكل وواجهة على شكل مستطيل.

الصورة رقم 08 و09: شكل واجهات عمارات الحي



المصدر: التقاط الطالبة



المصدر: مكتب دراسات بن ولهة حسان

كل واجهات الحي متشابهة تقريبا من حيث الشكل واللون وهي نوعين هناك واجهات دائرية وأخرى على شكل مستطيل وهي ذات فتحات واسعة نوعا ما، وهذا ما جعل سكان الحي يقومون بغلق هذه الفتحات مما أدى الى تشوهات على مستوى الحي، كما أنهم يقومون بنشر الزرابي وتنبيت الهوائيات على مستوى الواجهات رغم أن القانون 42/08 المؤرخ 2008/08/11 يمنع من هذه المظاهر.

3-1-4 - الفتحات على الواجهات:

الصورة رقم 10: التغيير في الشرفات على مستوى العمارة في الحي



المصدر: التقاط الطالبة سنة 2020

نظرا لانتساع الفتحات فقد تعرضت الى عدة تغييرات لتوفير الامن و تحقيق الحرمة وقد نالت الشرفات أكبر جزء من التغييرات لأنها أكبر الفتحات وهناك من قام بغلقها لخلق مجال أوسع ومن لم يغم بغلقها استعملها لتجفيف الملابس ووضع المستلزمات ما أدى الى تشويبه للعمارات والحي ككل وهذا راجع لنقص وعي السكان بالقوانين علما أن القانون 42/08 المؤرخ في 2008/08/11 يمنع من هذه المظاهر وكذلك الغياب التام لمراقبة الجهات المعنية.

4-1-4- مداخل العمارات: مدخل العمارة هو الجزء الفاصل بين المجال الداخلي والمجال الخارجي لها.

الصورة رقم 11: حالة المداخل للعمارات



المصدر: التقاط الطالبة سنة 2020

نلاحظ أن مداخل العمارات غير مراعية لذوي الاحتياجات الخاصة وهذا ما يؤكد أن عدم أخذ رأي السكان عند التصميم غياب مبدأ التشاور وعدم أخذ ذوي الاحتياجات الخاصة بعين الاعتبار كما أنها مهترئة وتحتاج إلى صيانة، وهذا ما يدل على أن الجهات المعنية لا تقوم بعملها (أي المراقبة).

4-2-1- الإطار الغير مبني:

يمثل نسبة 85.03 % من المساحة الاجمالية للحي ومساحته تقدر ب 15005.77 م²، وهذه المساحة تمثل الفضاءات المشتركة في الحي.

4-2-2- منافذ الحي:

نظرا لامتياز الحي بموقع استراتيجي بحيش يخدم الجهة الغربية لمدينة رأس الوادي، وذلك لاتصاله بمنطقة نشاطات مقترحة وتوفره على عدة منافذ سهلت النفاذ إليه.

مخطط رقم (11): يوضح منافذ الحي



المصدر: +pos برنامج sn agit معالجة الطالبة سنة 2020

4-2-3- الطرقات:

تبلغ مساحة ال طرقات 2201.21م² أي تمثل نسبة 14.66% من المساحة الغير المبنية وهي تسمح للسكان والسيارات للوصول لأي نقطة في الحي دون أي صعوبات.

مخطط رقم (12): يوضح الطرقات المتواجدة في الحي



المصدر: pos+برنامج snagit معالجة الطالبة سنة 2020

صورة رقم (13): تمثل أحد منافذ الحي



المصدر: التقاط الطالبة سنة 2020

صورة رقم (12): تمثل أحد منافذ الحي



المصدر: التقاط الطالبة سنة 2020

4-2-4 - مواقف السيارات:

يتوفر الحي على 14 موقف للسيارات وهو يغطي احتياجات سكان الحي بنسبة موقف سيارة واحدة لكل مسكنين مع ذلك نجد أن بعض الأشخاص يترك المواقف ويركن سيارته ركن عشوائي، وهذا راجع لعدم وعي السكان وعدم تطبيق القوانين الردعية في حق المخالفين.

مخطط رقم (13): يوضح مواقع السيارات المتواجدة في الحي



المصدر: pos+برنامج snagit معالجة الطالبة سنة 2020

4-2-5- ممرات الراجلين والأرصفة:

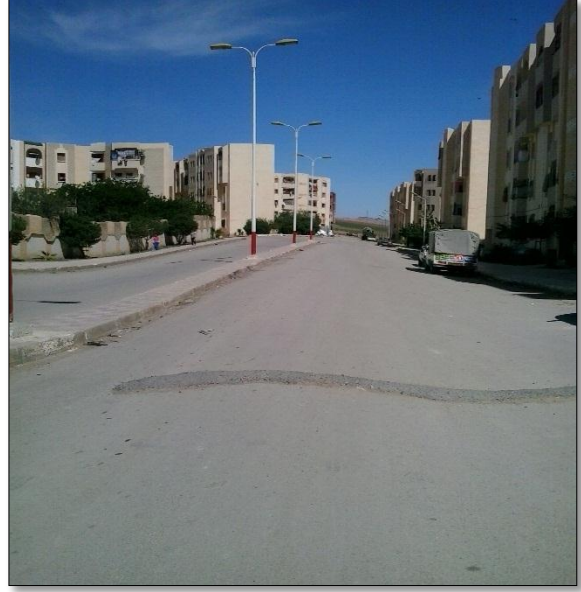
تمثل ممرات الراجلين والأرصفة مساحة 10012.21م² أي نسبة 66.72% من مساحة الإطار الغير مبني وهي تعاني من بعض الاهتراءات.

صورة رقم (15): تمثل حالة ممرات الراجلين



المصدر: من التقاط الطالبة 2020

صورة رقم (14): تمثل حالة الأرصفة

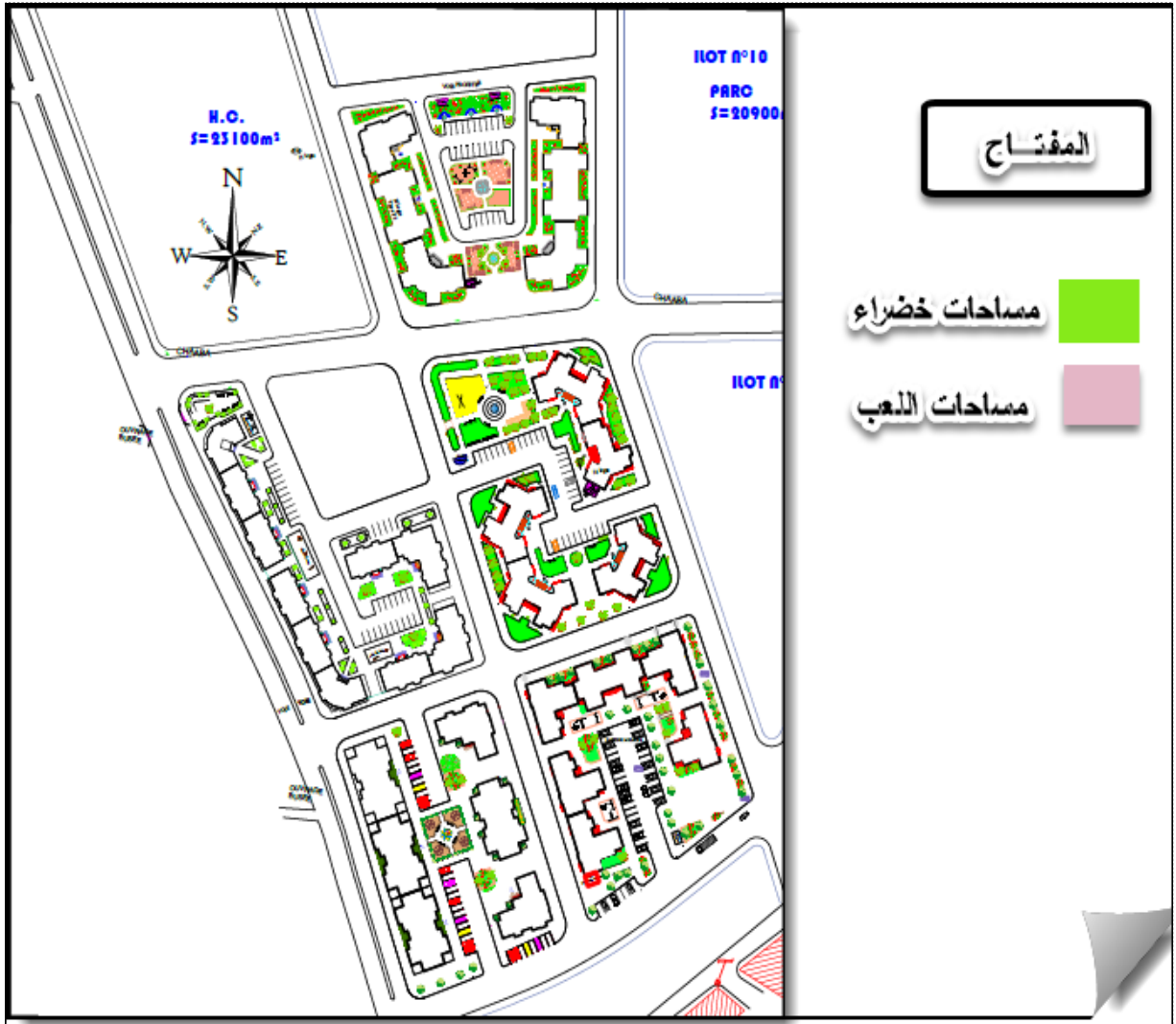


المصدر: من التقاط الطالبة 2020

4-2-6- المساحات الخضراء ومساحات اللعب:

تمثل المساحة المخصصة للمساحات الخضراء 1432.00م² أي بنسبة 9.54% ومساحات اللعب 1360.35م² أي بنسبة 9.08% من مساحة الإطار الغير مبني الا أنها منعدمة التهيئة تماما ما جعلها تبقى مجرد رسومات على ورق.

مخطط رقم (14): يوضح المساحات الخضراء ومساحات اللعب في الحي



المصدر: pos+برنامج snagit معالجة الطالبة سنة 2020

صورة رقم (16): تمثل الاستحواذ على مساحات الخضراء



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020

5- التأثير العمراني:

بما أن المساحات الخضراء وساحات اللعب غير موجودة فإن الحي لايتوفر على عناصر التأثير الخاصة بهذه الفضاءات، ماعدا حاوية قمامة واحدة الموضوعة في وسط الحي ، فهي في متناول جميع السكان الا أن عدم مبالاة السكان يؤدي إلى انتشار الأوساخ في الحي، أما بالنسبة لأعمدة الانارة فهي تغطي كامل الحي و هي بحالة جيدة.

صورة رقم (17): توضح انتشار الأوساخ في الحي



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020

5-1- أعمدة الإنارة:

لأعمدة الإنارة دور فعال في توفير الأمن داخل الحي مما توفره من رؤية للسكان.

صورة رقم (18): توضح حالة أعمدة الانارة



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020

5-2- الشبكات:

إن الحي موصول بجميع الشبكات، الكهرباء، الغاز الطبيعي، المياه الصالحة للشرب، صرف المياه القذرة، صرف مياه الأمطار، وهي بحالة جيدة، إلا أن سكان الحي يشتكون من عدم وجود المياه في الحنفيات بشكل دائم بل تصلهم المياه مرتين في الاسبوع، هذا ما جعلهم يستعملون الصهاريج لتخزين المياه ما أدت الى تشويه الحي.

6- بعض المظاهر التي تعاني منها عينة الدراسة:

سنحاول في هذه الدراسة معرفة المظاهر التي تعاني منها عينة الدراسة، حيث اعتمدنا على الملاحظة المظاهر العمرانية بشكل واضح التي من شأنها أن تقلل من كفاءة وأداءه البيئة العمرانية بل وتصل أحيانا إلى إحداث تشوهات عمرانية بها، هذه المظاهر متكررة وبشكل متشابه في أحياء عينة الدراسة ويمكن تلخيصها في الجدول الموالي.

جدول رقم (09): يمثل المظاهر التي تعاني منها عينة الدراسة

نوع المظاهر	الصورة
<p>غلق الشرفات:</p> <p>التوسع على حسابها لتوفير مساحة أكبر داخل المسكن، حيث تم إزاحة الحمام والمرحاض والمطبخ نحو الشرفات مع العلم أن القانون 42/08 المؤرخ في 2008/08/11 ينص على " عدم إحداث أي تغييرات على واجهات العمارة"، وقانون العمران 90/29 ينص على «فرض عقوبات مالية على المواطنين الذين قاموا بتغيير واجهة سكناتهم كون واجهات العمارات ملكية مشتركة عمومية لا يملك المواطن أي حري في تغييرها ".</p>	<p>صورة رقم 20/19</p>
<p>غلق المدخل الرئيسي:</p>	<p>صورة رقم 21</p>

	<p>قام سكان الطابق الأرضي باستحداث مدخل جانبي حيث قاموا بغلق المدخل الرئيسي.</p>
<p>صورة رقم 23/22</p>	<p>تغيير الجدران الفاصلة: حيث قام مستعملي السكن بتوسيع الحمام والمرحاض وكذا المطبخ على حساب الشرفات وذلك بتغيير الجدران الفاصلة مع العلم أن الملحق 02 من دفتر الشروط المادة 11 ينص على "عدم إحداث أي تغيير في السكن دون الموافقة المحررة" وكذلك تأكيد محل الخطر في المماس الجدران الحاملة للبنية التي تشكل هيكل البنية الذي هو أساس استقرارها وسلامتها، وما حدث بعد الزلزال 2003 يؤكد مثل هذه التصرفات.</p>
<p>صورة رقم 25/24</p>	<p>تغير مواد البناء: لجأ أغلبية سكان الحي إلى تغيير البلاط وذلك راجع إلى رداءتها</p>
<p>صورة رقم 26</p>	<p>خزانات المياه والهوائيات المقعرة: يضطر سكان الحي لوضع خزانات لتخزين الماء نظرا لقلّة وفرتها من جهة وتذبذب التوزيع من جهة أخرى، حيث نجدها تارة فوق السطح وتارة في الخارج أو في الشرفات، بينما يتم وضع الهوائيات المقعرة في الشرفات لغياب أماكن</p>

	<p>مخصصة لها. مع العلم قانون 42/08 المؤرخ 2008/08/11 يمنع من هذه المظاهر وكذلك قانون 55 لعام 2002 المتضمن تحديد ملكية الأسطح من السجل العقاري وقمع مخالفات مهما كان حجمها وقانونيا يفرض أن يكون الخرانات على السقائف داخل الشقق وأن يوضع صحن هوائي واحد مشترك لجميع شاغلي البناء.</p>
<p>صورة رقم 28/76</p>	<p>استغلال المساحات الخضراء: يقوم سكان الطوابق الأرضية باستغلال المساحات الخضراء المحيطة بالسكن لأغراض شخصية مع العلم أنها ملكية مشتركة حيث تستعمل كمدخل خاص أو كمأرب لركن السيارة، حيث صرحت طالبة جامعية مقيمة بالحي "أنشأ أبي حديقتنا من أجل الحرمة لإبعاد الشباب منا لجلوس بجانب الشرفة والنافذة "</p>

صورة رقم (19 و20): توضح غلق الشرفات



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020

صورة رقم (21): توضح غلق المدخل الرئيسي

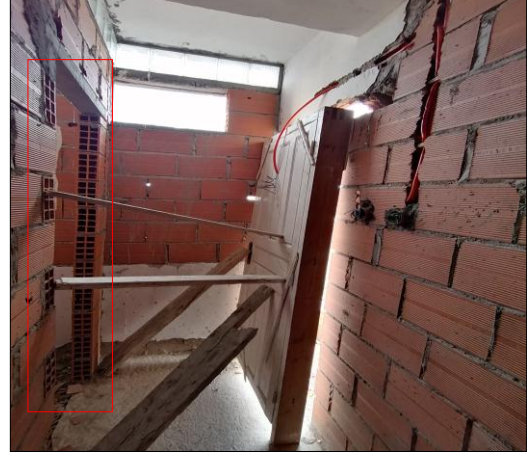


المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020

صورة رقم (22 و23): توضح تغيير الجدران الفاصلة



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020

صورة رقم (24 و25): توضح تغيير مواد البناء



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020



المصدر: من التقاط الطالبة سنة

صورة رقم (26): توضح خزانات المياه والهوائيات المقعرة



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020

صورة رقم (27 و 28): توضح حالة استغلال المساحات الخضراء



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020



المصدر: من التقاط الطالبة سنة 2020

الخلاصة

تبعاً للمعاينة الميدانية، والدراسة التحليلية، وتصريحات سكان حي 550 مسكن أي سكان مقيمون بمخطط شغل الأراضي (EX ZEA) تمكنا من تسجيل بعض الملاحظات منها:

مخطط شغل الأراضي (EX ZEA) هو مشروع سكني يلقب بالمشروع الخماسي كونه يحتوي على 550 مسكن ذات طابع اجتماعي، يتكون من خمس جزيرات تم استغلاله سنة 2014، وهو يحتل موقعا متميزا كونه يقع في قطعات التعمير المستقبلي وبدوره يخدم شمال غرب مدينة رأس الوادي.

يتوفر الحي على نسبة 85.03% من مساحة حرة (غير مبنية)، وهذا ما يجعل منها سهلة التهيئة بما يتناسب مع احتياجات السكان.

تدهور الفضاءات الحضرية، مع قلتها وعدم تنوعها، ساحات اللعب ومساحات خضراء غير مهيأة، ما جعل الساكن محروم من نسبته في المساحات الخضراء التي حددها القانون ب 6م² لكل فرد.

الاستحواذ على المساحات الخضراء من طرف بعض السكان من خلال تسييجها وحتى باستعمالها كموقف للسيارة، بسبب غياب الرقابة وعدم تطبيق القوانين.

النقص في المياه الشروب مما جعل السكان يكثر من استعمال الصهاريج وهي بدورها تساهم في تشويه الحي، رغم أن القوانين تمنع ذلك.

تشويه في الواجهات بسبب غلق السكان للشرفات، وهذا راجع لعدم الأخذ بعين الاعتبار في التصميم عادات وتقاليد المجتمع.

نقص القوانين وعدم معرفة السكان بها أدى الى تدهور كبير في الحي.



الفصل الخامس: تحليل نتائج الدراسة الميدانية



تمهيد:

نسعى في هذا الفصل إلى تحقيق أهداف الدراسة، وهذا بالاعتماد على الاعتماد على مقارنة تقييم ما بعد الأشغال (الإستغلال)»، والتي تم تطبيقها ميدانيا بأداتي الاستبانة إلكترونية حيث أرغمتنا ظروف الوباء باستعمالها (موجهة لمستعملي السكن الجماعي الاجتماعي) وبالخصوص (سكان حي 550 مسكن بمدينة رأس الوادي) والملاحظة الميدانية ليتم فيما بعد تحليل وتفسير النتائج المتحصل عليها.

أولاً: استبانة السكان

محتوى الاستبانة الإلكترونية:

تعتبر الاستبيانات الإلكترونية (online Questionnaire)، هي أحد الطرق التي يمكن استخدامها لتوزيع الاستبيانات والتي تكون غالباً منشورة على موقع ما بانها طريق سريعة جدا لعرض المعلومات والمستهدف من الاستبيان والحصول على إجابات منه في مدة قصيرة، ويعتبر طريقة حديثة ويتميز بسهولة وسرعة في تعبئة الاستبيان، سرعة الحصول على النتيجة، أقل تكلفة من الطريقة التقليدية الورقية، سهولة النشر... حيث تم تصميم استبيان يحتوي على خمسة محاور كل محور منها يضم مجموعة من الأسئلة المغلقة في الغالب أو أسئلة ذات خيارات متعددة، وجاءت هذه المحاور كالتالي (أنظر ملحق رقم 01).

- ✓ المحور الأول: يتعلق بالبيانات الشخصية لمالئ الاستثمارة ويضم 05 أسئلة.
- ✓ المحور الثاني: يتعلق بتقييم الجانب التقني للسكن ويضم 06 أسئلة.
- ✓ المحور الثالث: يتعلق بتقييم الجانب الوظيفي للسكن ويضم 04 أسئلة.
- ✓ المحور الرابع: يتعلق بتقييم السلوكي لمستعملي السكن ويضم 04 أسئلة.
- ✓ المحور الخامس: يتعلق بتقييم الجانب التسييري ويضم 07 أسئلة.

لقد تم توزيع 55 استبانة على مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي في عينة الدراسة أي بنسبة 10 ٪ من المجموع الكلي للسكنات (550 مسكن) وذلك حسب منهجية البحث العلمي إذا لم تتعدى العينة المختارة بضعة آلاف نأخذ 10 ٪ من المجموع الكلي لعينة الدراسة. (حسب كتاب موريس انجرس ، الطبعة الثانية ، نشر دار القصبية ، الجزائر 2006 ، لفصل الرابع المنهجية ، محور المنهج العلمي ، ص 302)

1. أولاً: تحليل نتائج الاستبيان لحي 550 مسكن.

أنجز حي 550 مسكن للتقليل من أزمة السكن في مدينة رأس الوادي. من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري والموجه للطبقة المحدودة الدخل من المجتمع، وقد تم توزيع السكنات على المستفيدين في سنة 2015، وسبب اختيارنا لهذا الحي كونه شهد تغييرات كثيرة من طرف المستفيدين ولهذا نسعى من خلال هذا البحث إلى معرفة الأسباب الحقيقية لمثل هذه التصرفات.

1. تحليل المحور البيانات الشخصية لمالئ الاستبيان:

1.1 السؤال الأول: مالئ الاستبيان.

الهدف منه التأكد من مصداقية الأجوبة المتحصل عليها.

جدول رقم (10): يمثل نسبة شخصية مالئ الاستثمار

النسبة	شخصي مالئ الاستثمار
12%	رب العائلة
88%	عضو آخر

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

من خلال الجدول رقم (10) أعلاه تبين لنا عضو آخر من العائلة شارك بشكل كبير في ملئ الاستبانة، هذا راجع إلى استعمال الاستبيان الإلكتروني وممارسة البريد الإلكتروني غالباً ما تكون فئة الشباب.

2.1 السؤال الثاني: كم عدد أفراد الأسرة.

يقصد به التركيب وهو من أهم المؤشرات الديمغرافية التي تدل على حيوية السكان كما يمكن ان يساهم في التغيرات التي ان يساهم في التغييرات التي تطرأ على المسكن، وكذا معرفة معدلات شغل المسكن و الغرفة ومقارنتها مع المعايير الوطنية (tol=6) (top=2) والخروج بنتيجة في الأخير ان الحي يعاني من الاكتظاظ ام لا .

جدول رقم (11): تمثل معدلات شغل المسكن وشغل الغرفة

نوع المسكن	Top فرد/غرفة	Tol فرد/مسكن	الحي
f2-f3	من 3-1.5	من 8-3	550مسكن

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

من خلال الجدول رقم (11) أعلاه والإجابات المتحصل عليها نجد أن معدلات شغل المسكن (tol) تتراوح ما بين 3-8 أفراد/مسكن أي بمعدل شغل الغرفة (top) يتراوح بين 1.5-3 مع العلم أن نمط السكنات (f2-f3) بالنظر إلى النتائج المتحصل عليها ومقارنتها مع المعايير الوطنية (top=2) نجد أن الحي 550 مسكن تعاني سكانته نوعا من الاكتظاظ.

3.1. السؤال الثالث: حالة الراتب الشهري.

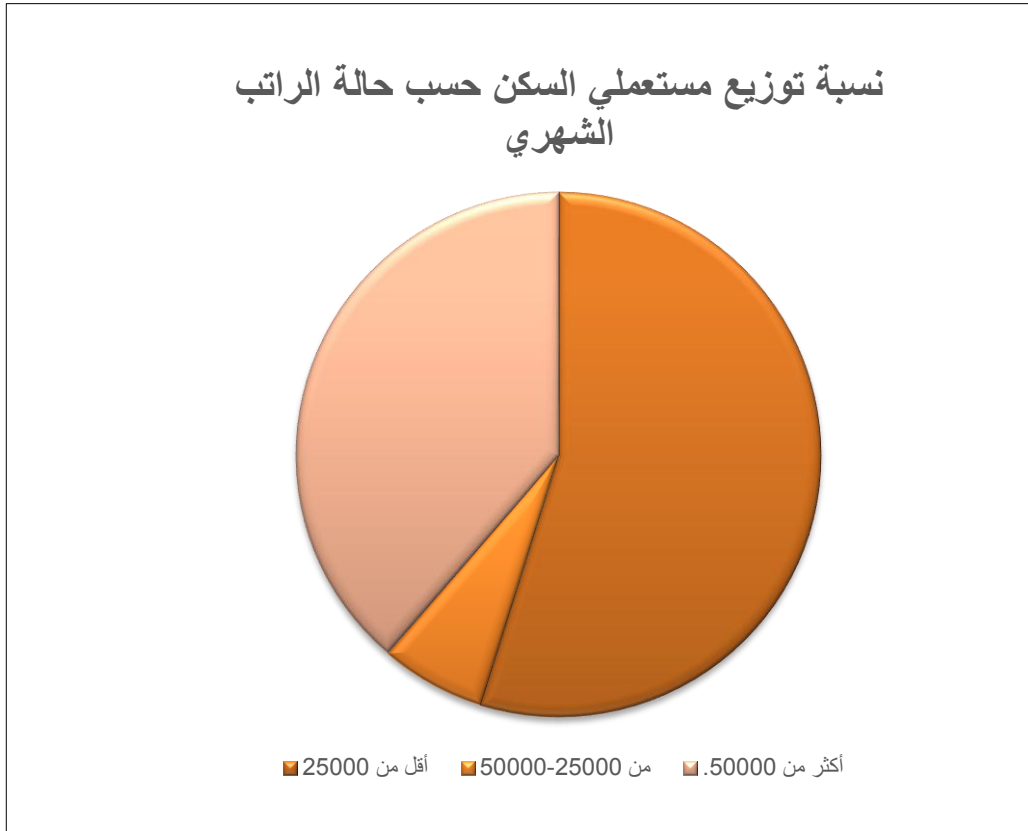
الهدف منه معرفة حالة الراتب الشهري وهو تقييم الوضعية المادية لمستعملي السكن الاجتماعي من جهة، ومن جهة أخرى معرفة العلاقة كيف تؤثر حالة الراتب على المسكن.

جدول رقم (12): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب حالة الراتب الشهري

أقل من 25000 دج	من 25000 دج 50000 دج	أكثر من 50000 دج
54.83%	6.46%	38.7%

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (17): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب حالة الراتب الشهري



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول رقم (12) والرسم البياني رقم (17) أعلاه نلاحظ أن الفئة الكبيرة من مستعملي السكن الاجتماعي يظل دخلها عن 2500 دج تمثل (54.83%)، وهذا منطقي باعتبار السكن الاجتماعي الاجتماعي موجه لفئة الدخل الضعيف.

ثانياً: تحليل بيانات محور السكن.

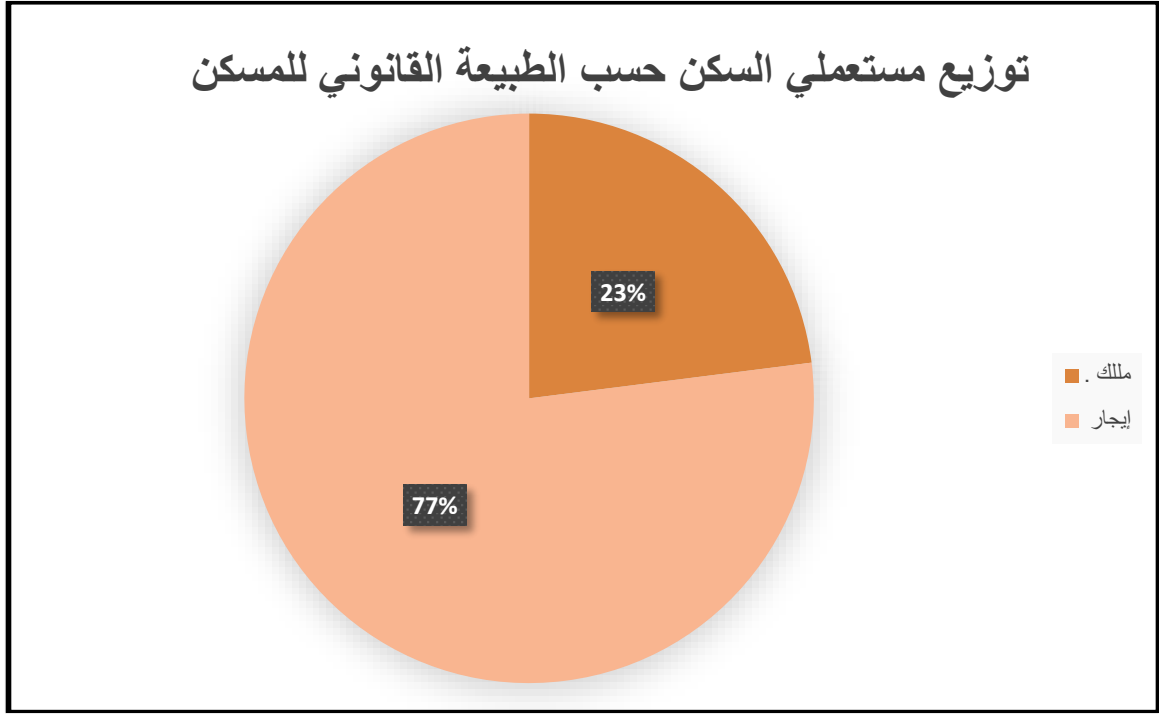
1.2. السؤال الرابع: ما هي الطبيعة القانونية لمسكنك؟

جدول رقم (13): تمثل الطبيعة القانونية لمسكن.

إيجار	ملك
77%	23%

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (18): تمثل توزيع مستعملي حسب الطبيعة القانونية للمسكن



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول رقم (14) والرسم البياني رقم (18) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي مستأجرة بنسبة (77%) ويكون المستأجر إما مستفيدا يسدد أقساط كراء الدولة (OPGI) أو مستأجر مستفيد من السكن الاجتماعي.

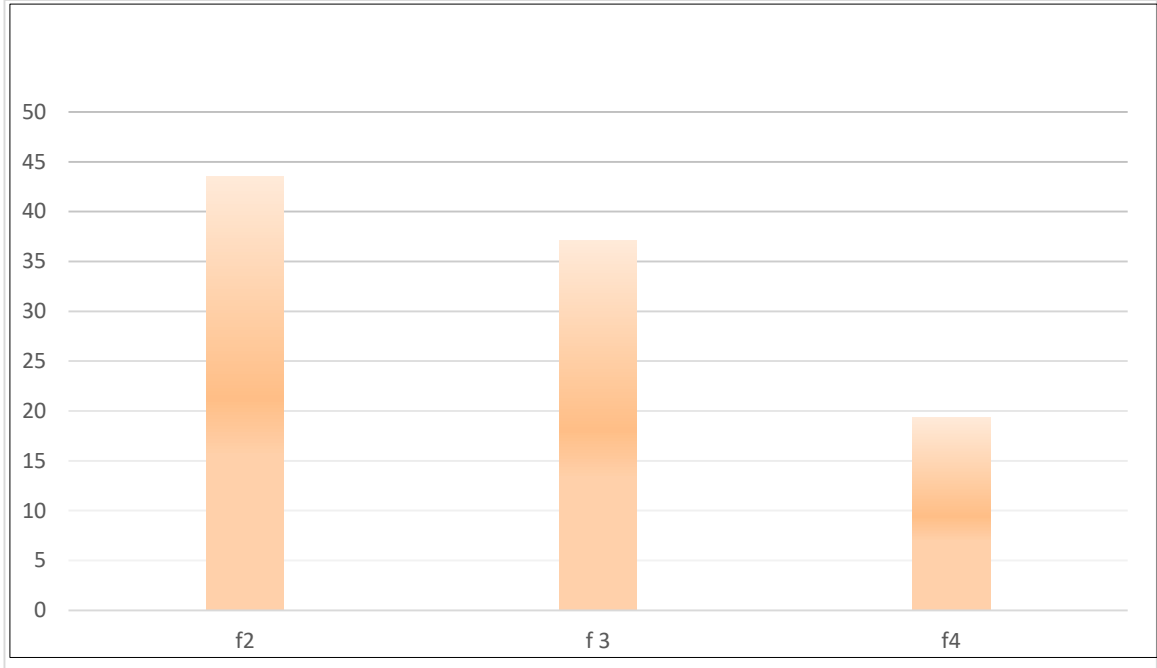
- 2.2 السؤال الخامس: ما نوع مسكنك؟

جدول رقم (14): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب نوع المسكن.

F4	F3	F2
19.4	37.1	43.5

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (18): تمثّل توزيع مستعملي السكن حسب نوع المسكن



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول رقم (14) والرسم البياني رقم (18) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن الاجتماعي يقيمون في سكنات من نوع f2 بنسبة (43.5%) وبعده أقل منه يقيمون في سكنات من نوع f3 بنسبة (37.1%) ، بالنظر إلى معدلات شغل المسكن (TOL) المسجلة سابق في (سؤال رقم 02) فإن هذه الأخيرة تعاني من الاكتظاظ ، مما يؤدي بمستعملها إحداث تغييرات .

ثالثا: تحليل بيانات الجانب التقني.

1.3. سؤال السادس: هل تصميم المسكن مريح وتسهل الحركة؟

الهدف منه هو معرفة رضى المستعملين على مساكنهم ومدى ملائمتهم لنشاطات وتحركات الاسرة داخله.

جدول رقم (15): تمثّل توزيع مستعملي السكن حسب مدى رضاهم على تصميم مساكنهم.

نوعا ما	غير راضي	راضي
%43.75	%31.25	%25

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

من خلال الجدول رقم (15) أعلاه نلاحظ ان نسبة الرضا عن السكن في الحي هي الاضعف نسبة 25%، ونسبة عدم الرضى 31% وهذا راجع إلى نوع سكناتهم، كما أن عدد الأفراد يصل إلى 8 أفراد ، أما نسبة نوعا ما كانت هي الاكبر 44%.

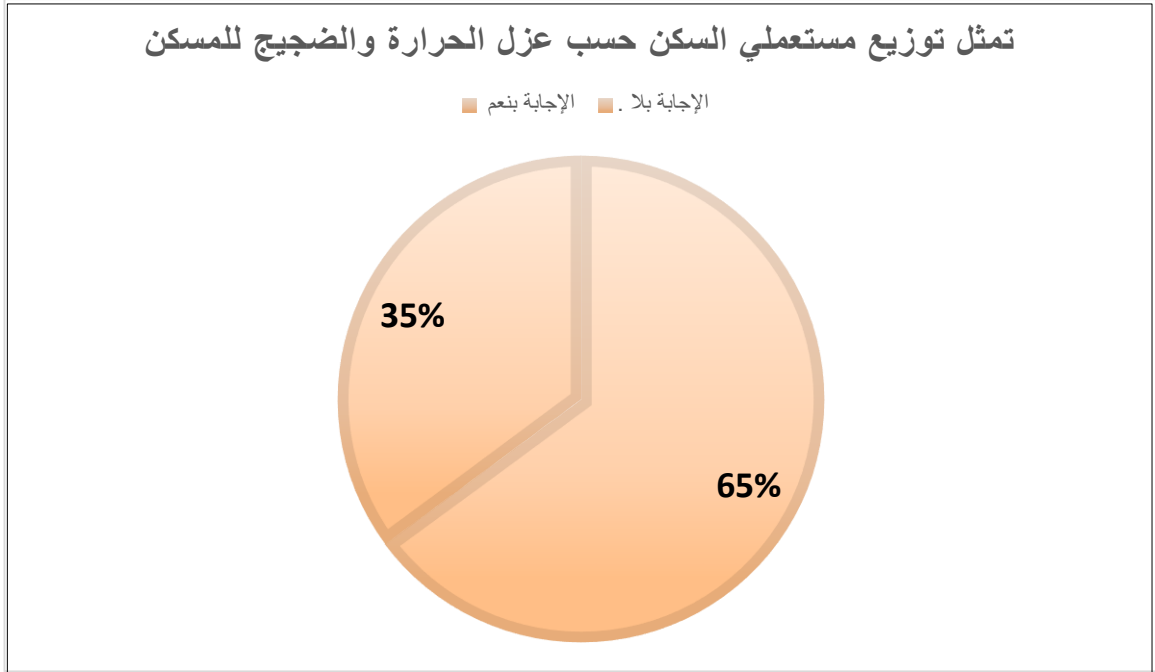
2.3. سؤال السابع: هل جدران المنزل عازلة للحرارة والضجيج؟

جدول رقم (16): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب عزل الحرارة والضجيج للمسكن

لا	نعم
35.5%	65.6%

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (19): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب عزل الحرارة والضجيج للمسكن



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول رقم (16) والرسم البياني رقم (19) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن الاجتماعي يرون بأن منازلهم غير عازلة للضجيج والحرارة والسبب يعود إلى إقامتهم في أحياء ذات كثافة سكانية عالية تسبب الضجيج من جهة إضافة إلى عدم تهيئة المساحات الخضراء.

3.3. السؤال الثامن: أين تضعون خزان الماء والهوائي المقعر الخاص بكم؟

الهدف من هذين السؤالين هو تقييم الجانب التقني للربط بشبكة الماء الصالح للشرب.

جدول رقم (17): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب تموضع خزان الماء

في الشرفة	في الخارج	فوق سطح العمارة	مكان آخر
%64	%23	%6	%7

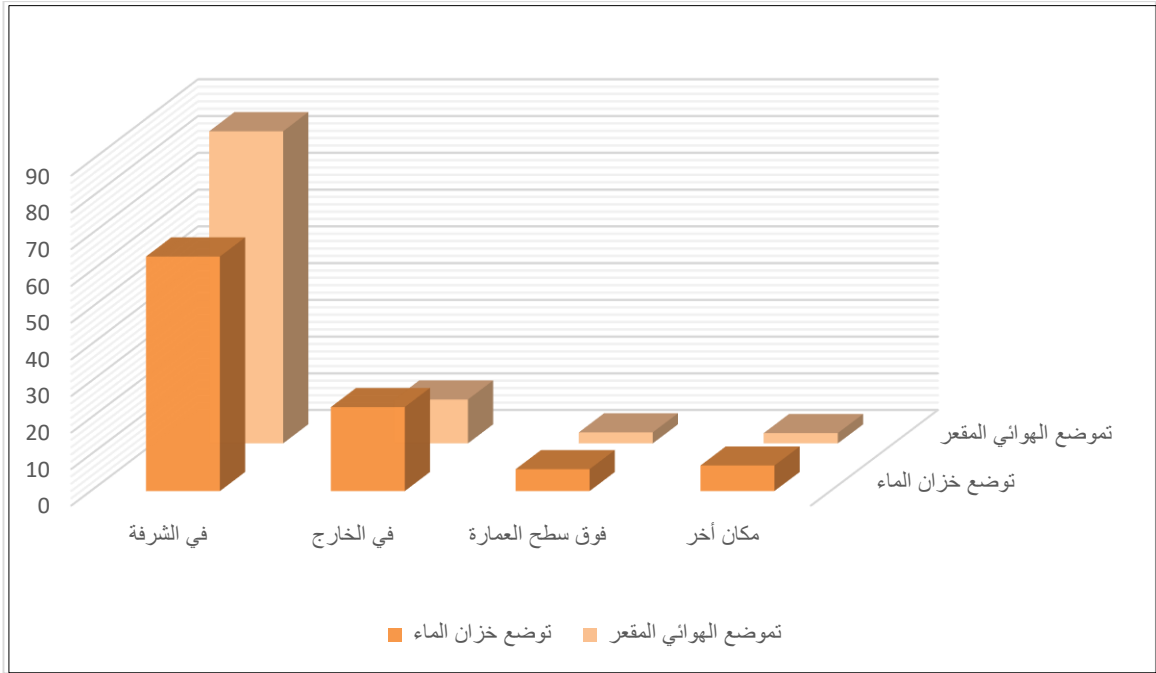
المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

جدول رقم (18): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب تموضع الهوائي المقعر

في الشرفة	في الخارج	فوق سطح العمارة	مكان آخر
%85	%12	%3	%0

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (20): تمثّل توزيع مستعملي السكن حسب تموضع خزان الماء والهوائي المقعر .



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من خلال الجدولين والشكل الجدول رقم (18) والرسم البياني رقم (20) أعلاه نلاحظ أن أغلبية مستعملي السكن الاجتماعي يضعون خزانات المياه والهوائيات المقعرة في الشرفات حيث بلغت نسبتهم على التوالي (64%) و(85%) أما البعض فيضعون في الخارج وهذا ينطبق على ساكني الطوابق الأرضية، حيث بلغت نسبتهم على (23%) و(12%)، والباقي يضعونهم فوق سطح العمارة وعادة ما يكونون أحاب الطوابق العليا، وفي الأخير نفس هذه الظاهرة بغياب الأماكن المخصصة تسمح بوضع خزانات المياه والهوائيات المقعرة في مكانه الصحيح وكذلك نقص في التصميم، أما من الناحية التقنية فالهوائيات فهي تعبر عن حالة (تشوه بصري) أي (تشوه عمراني ذات طابع معماري).

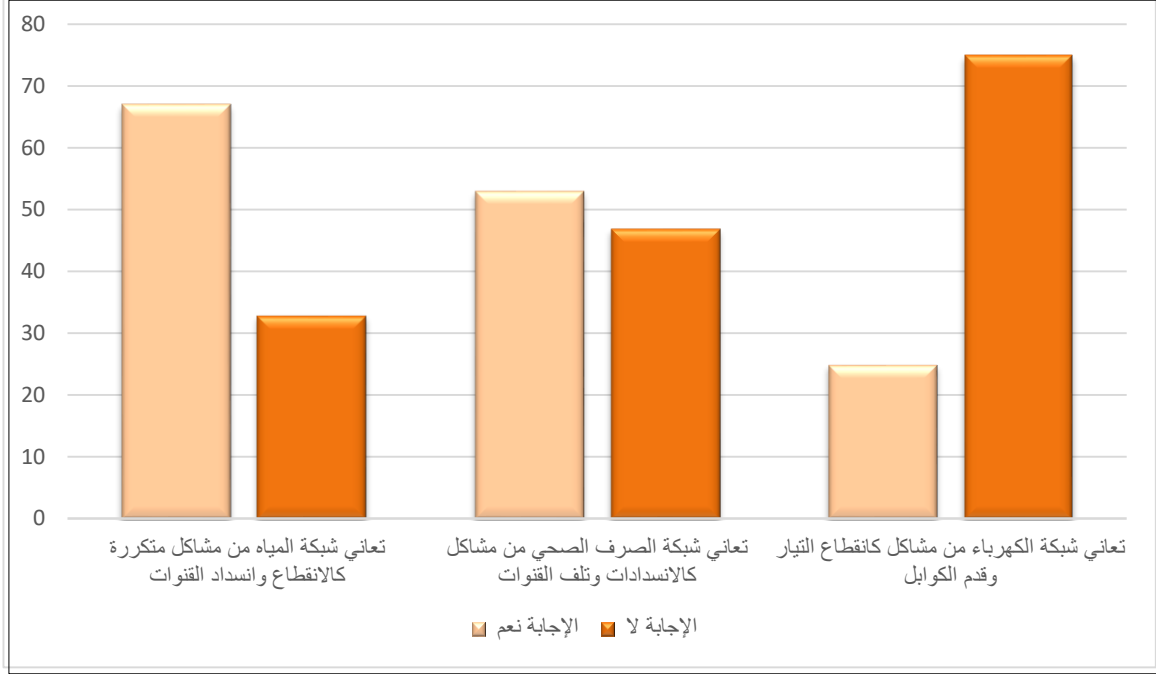
4.3. السؤال التاسع: الشبكات.

جدول رقم (19): تمثّل توزيع مستعملي السكن حسب تموضع الهوائي المقعر

لا	نعم	نوع الشبكة
33%	67%	تعاني شبكة المياه من مشاكل متكررة كالانقطاع وانسداد القنوات
47%	53%	تعاني شبكة الصرف الصحي من مشاكل كالانسدادات وتلف القنوات
75%	25%	تعاني شبكة الكهرباء من مشاكل كالانقطاع التيار وقدم الكوابل

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (20): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب وضعية الشبكات التقنية



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

رابعا: تحليل بيانات الجانب الوظيفي.

1.4 السؤال العاشر: لأي غرض تستعمل الفضاءات التالية.

غرفة الاستقبال: 🏠

جدول رقم (20): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال غرفة الاستقبال

استقبال الزوار	جلوس العائلة	النوم	لعب الأطفال
32.23	51.3	14.5	1.7

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

من خلال الجدول رقم (20) أعلاه نلاحظ أن غرفة الاستقبال لها عدة استعمالات غير استعمالها الفعلي، ففي بعض العائلات تحولت إلى غرفة نوم بسبب نوع المسكن f3 f2 وعدد أفرادها يزيد عن 06 أفراد، أو تكون عائلة ممتدة بين أسرتين (أحد أفراد العائلة متزوج).

غرفة النوم:

جدول رقم (21): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال غرفة النوم

لا	نعم	نوع الاستعمال
41.94%	58.06%	النوم فقط
79.4%	20.6%	النوم ولعب الأطفال
64.81%	35.19%	النوم والاكل
50.8%	49.20%	النوم ولعب الأطفال والاكل

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

من خلال الجدول رقم (21) نجد أن غرفة النوم أيضا أصبحت فضاء للأكل تارة وللعب الأطفال تارة اخرى وهذا راجع كما أشرنا إليه سابق إلى عدد أفراد الأسرة من جهة ونوعية المسكن من جهة.

جدول رقم (22): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال المطبخ

الطبخ فقط	الطبخ والأكل
6.5%	93.5%

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

من خلال الجدول رقم (22) نلاحظ أن معظم مستملي السكن الاجتماعي يستعملون المطبخ كفضاء للأكل وذلك لحرص ربة البيت على بقاء المنزل نظيفا.

2.4. سؤال الحادي عشر: لأي غرض تستعمل الفضاءات الخارجية؟

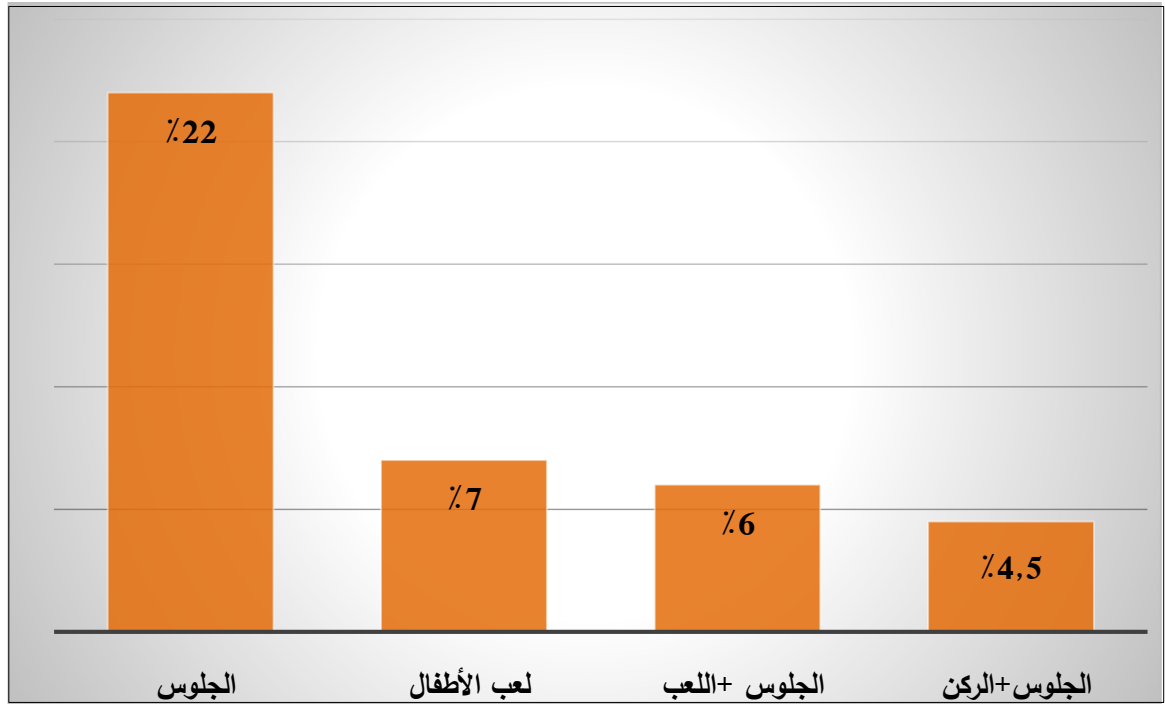
من خلال إجابات السكان نستنتج أن الفضاءات الخارجية والمتمثلة في (المساحات الخضراء، مساحات لعب، مواقف السيارات) أنها تستعمل لأغراض غير الغرض الذي صممت من أجله وهذا راجع إلى التدهور وعدم إحساس السكان بالمسؤولية

جدول رقم (23): تمثّل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال المساحات الخضراء

الجلوس	لعب الأطفال	الجلوس + اللعب	الجلوس + الركن
%22	%07	%06	%16

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (21): تمثّل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال المساحات الخضراء



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول رقم (23) والرسم البياني رقم (21) أعلاه نلاحظ أن المساحات الخضراء تستعمل بنسبة (22%) في الجلوس وهذا منطقي لأنه الاستعمال الفعلي لها، لكن هناك استعمالات أخرى لها مثلا نجد ركن السيارات بحثا عن توفير الظل للمركبات وكذلك تستعمل كفضاءات للعب الأطفال وهذا راجع لنقص مساحات اللعب.

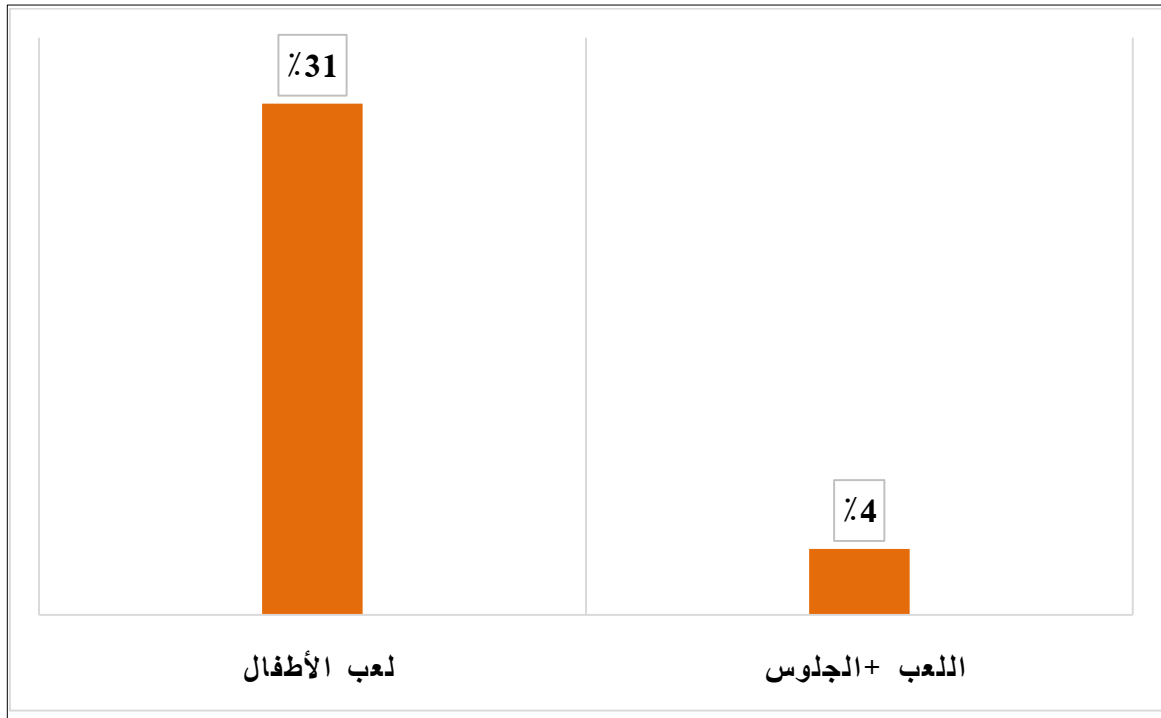
جدول رقم (24): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مساحات اللعب

اللعب + الجلوس	لعب الأطفال
04	31

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

من خلال الجدول رقم (24) أعلاه اتضح لنا أن مواقف السيارات أيضا كغيرها من الفضاءات الأخرى تستعمل لعدة استعمالات، فعند الملاحظة الميدانية لاحظنا أنها تستعمل للعب الأطفال ومكان لتجمع (كبار السن).

شكل رقم (22): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مساحات اللعب



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

خامسا: تحليل الجانب السلوكي.

1.5 سؤال الثاني عشر: هل أحرقت تغيير على مستوى المسكن؟

الهدف من هذا السؤال هو معرفة التشوهات على المسكن في شطره الداخلي والخارجي عن طريق التغييرات والتحويلات يمكن فهمها كردود أفعال لعدم قبول ورفض نمط المسكن.

جدول رقم (25): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب تغيير المسكن وعدمه

النسبة%	العدد	التغيير
59.375	35	نعم
40.625	13	لا
100	20	المجموع

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

من خلال الجدول رقم (25) نلاحظ أن معظم سكان الحي قاموا بالتغيير في مساكنهم لان السكن لا يتلائم مع هويتهم الثقافية وجهلهم للقوانين التي تمنع المساس بالسكن الايجاري الذي تحصلوا عليه ومن جهة أخرى غياب الرقابة وعدم تطبيق القوانين الردعية للمواطن من جهة، فقد سجلت أكبر نسبة (59.375%) فمعظم التغيير كان في عدم ملائمة مواد البناء (دهن، بلاط.) والسبب الثاني هو ضيق المسكن، أما بالنسبة للذين لم يقوموا بتغييرات كان السبب الرئيسي هو الحالة المادية المتوسطة وكذلك عدم إمتلاك للمسكن.

2.5. سؤال الثالث عشر: أين تم التغيير؟ وما نوعه؟

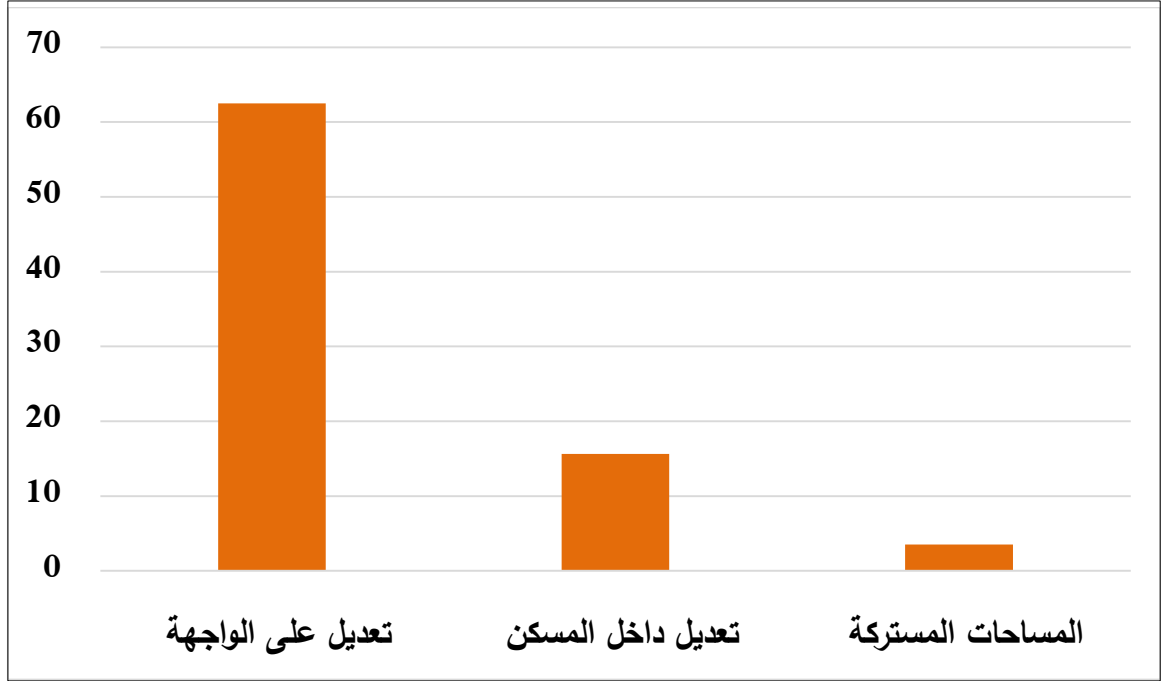
الهدف منه هو معرفة التعديلات الطارئة على بنية المساكن لحي 550مسكن.

جدول رقم (26): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب مكان التغيير في المسكن

حي 550مسكن		الحي نوع التعديل
النسبة%	العدد	
62.5	23	تعديل على الواجهة
15.625	15	تعديل داخل المسكن
21.875	17	المساحات المشتركة
100	55	المجموع

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (22): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب مكان التغيير في المسكن



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من الجدول رقم (26) والرسم البياني رقم (22) نلاحظ أن ما نسبته 62.5% بحي 550 مسكن اجروا تعديلات على الواجهة لتحقيق مبدأ الحرمة ونسبة 15.62% أجروا تعديلات داخلية على مساكنهم وذلك للتكيف مع حجم الأسرة واستحداث مجالات تتماشى ومتطلبات الأسرة مما يؤكد على عدم اخذ ثقافة المجتمع بعين الاعتبار أثناء التصميم.

3.5. سؤال الرابع عشر: لماذا أجريت التغيير؟

الإنسان يطمح دائما لضمان أقصى قدر من الأمان والراحة داخل المسكن، فيحاول إدخال تغييرات على مجال إقامته بإضافة غرفة أو تحويل وظيفة مجال لوظيفة أخرى.

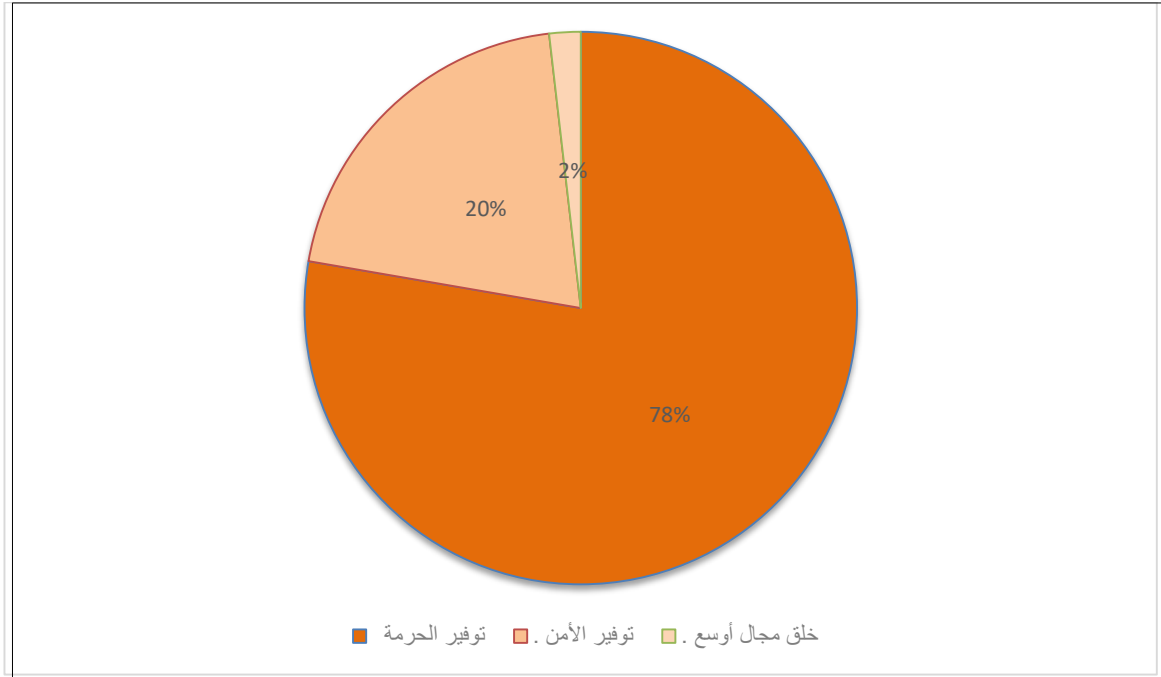
جدول رقم (27): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب سبب التغيير في المسكن

حي 550 مسكن		الحي سبب التعديل
النسبة %	العدد	
59.375	32	توفير الحرمة

15.625	8	توفير الامن
25	13	خلق مجال أوسع
100	55	المجموع

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (23): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب سبب التغيير في المسكن



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول رقم (27) والرسم البياني رقم (23) نلاحظ أن ما نسبته 59% بحي 550 مسكن أعربوا على أن سبب التغيير هو توفير الحرمة في حين نجد ما نسبته 16% أعربوا على عدم رضاهم بمساحة المسكن حيث لا ترقى لتلبية متطلباتهم لذا قاموا بالتغيير لخلق مجال أوسع، كما أن النسبة المتبقية يقولون إنهم قاموا بالتغيير لتوفير الامن داخل المسكن.

4.5. سؤال الخامس عشر: ماهي تكلفة التغيرات التي قمت بإجرائها؟

من خلال نتائج الاستبيان المتحصل عليها نجد أن أغلبية المواطنين كانت التكلفة مئة مليون دينار جزائري، مع العلم أن دخلهم يتراوح ما بين 2500-50000.

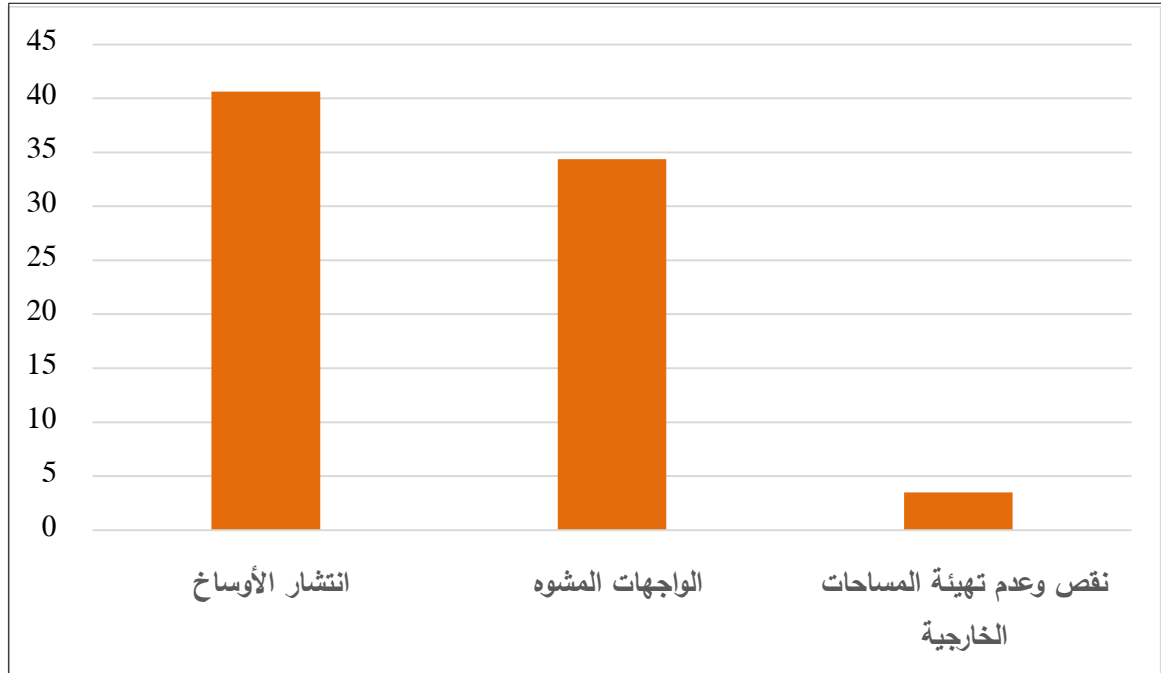
5.5. سؤال السادس عشر: ماهي العناصر المشوهة للحي؟

جدول رقم (28): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب رؤيتهم لعناصر المشوه للحي

العناصر المشوهة	العدد	النسبة %
انتشار الأوساخ	24	40.625
الواجهات المشوهة	18	25
نقص وعدم تهيئة المساحات الخارجية	13	34.375
المجموع	55	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (24): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب رؤيتهم لعناصر المشوه للحي



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول رقم (28) والرسم البياني رقم (24) أعلاه نلاحظ أن انتشار الأوساخ تعد ظاهرة تشوه الحي حيث سجلت أعلى نسبة (41%) وهذا يرجع إلى عدم إحساس سكان الحي بروح المسؤولية وأن المكان ملكهم ويتوجب عليهم المشاركة في نظافته ومن جهة أخرى عدم ممارسة السلطة المعنية

(البلدية) بعملها، أما بالنسبة للواجهات فيرى البعض أن الشرفة غير ضرورية لهذا يقومون بغلقها مما يؤدي الى حدوث تشوهات على مستوى الواجهات المسكن والحي.

سادسا: تحليل الجانب التسيري.

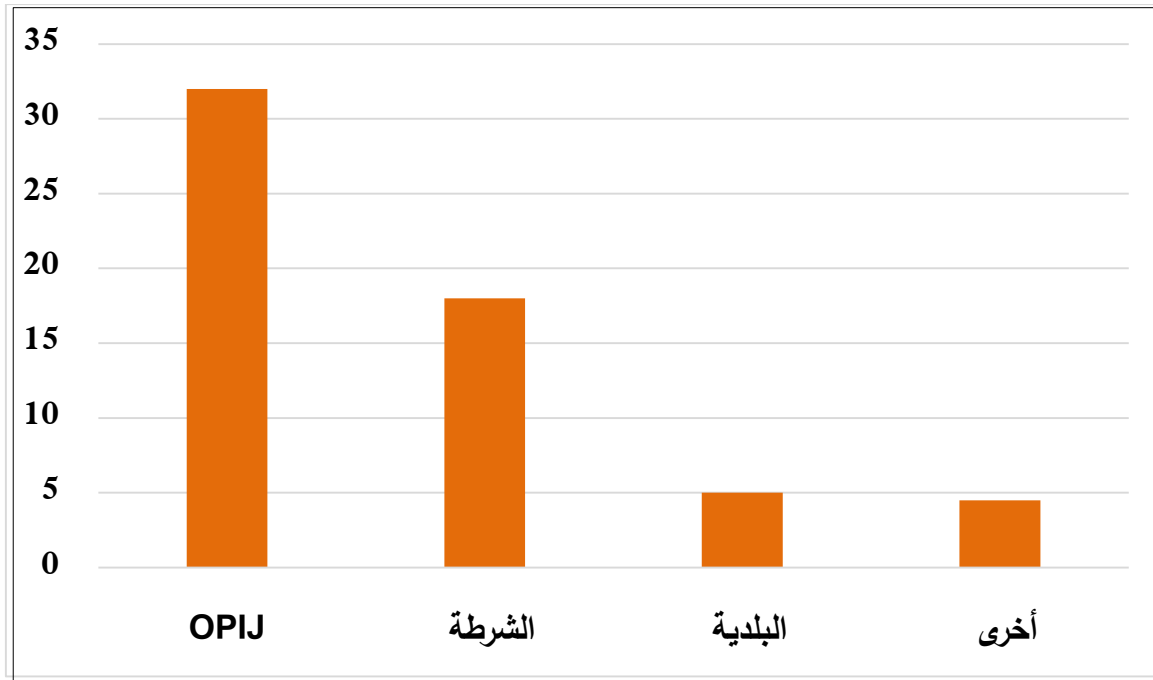
1.6 سؤال السابع عشر: إلى من تلجأ في حالة النزاع مع الجيران؟

جدول رقم (29): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب لجوؤهم في حالة النزاع مع الجيران.

أخرى	البلدية	الشرطة	OPGI
%00	%5	%18	%32

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (25): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب لجوؤهم في حالة النزاع مع الجيران.



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

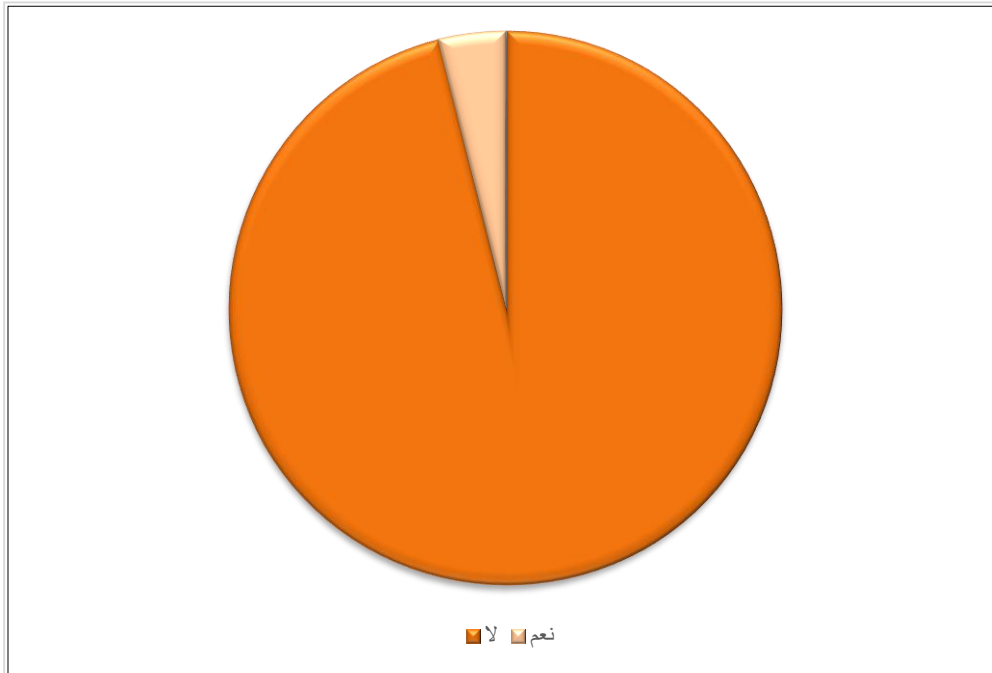
2.6. سؤال الثامن عشر: هل أنت على علم بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات والمساحات الخارجية؟

جدول رقم (30): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب معرفتهم بالقوانين

النسبة %	العدد	العلم بالقوانين
21.25	10	نعم
78.75	45	لا
100	55	المجموع

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (26): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب معرفتهم بالقوانين



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

ان أكثر السكان غير عارفين بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات والمساحات الخارجية وهم بنسبة 79%، اما نسبة 21% فهم على علم بالقوانين.

3.6. سؤال التاسع عشر: هل هناك لجنة لمعاينة ومراقبة التغييرات؟

جدول رقم (31): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب رؤيتهم للجنة التي تقوم بعملية مراقبة

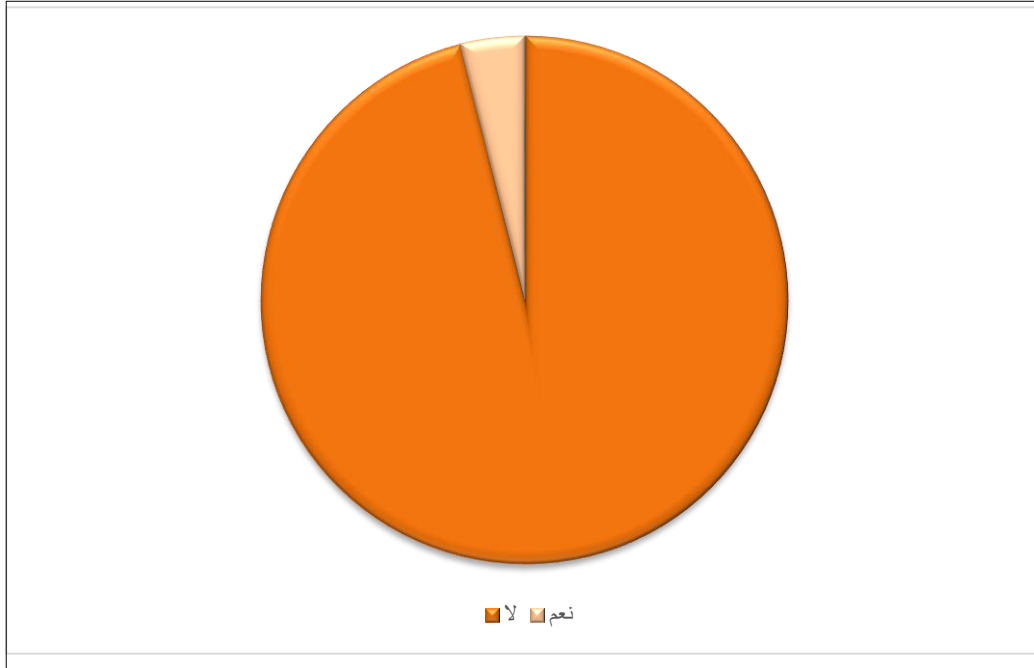
التغيرات

النسبة %	العدد	العلم بالقوانين
21.25	10	نعم
78.75	45	لا
100	55	المجموع

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (27): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب رؤيتهم للجنة التي تقوم بعملية مراقبة

التغيرات



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول رقم (31) أعلاه لاحظنا أن عدم هناك لجنة تقوم بعملية مراقبة التغييرات حيث جلت أكبر نسبة (78%) وهذا ما نفسره أن OPIJ أصبحت لا تقوم بعملها مثل الأول حيث صرح أحد من سكان الحي بكتابته (عندما كان السكن جديد لاحظنا وجودهم ومراقبتهم لآكن حاليا لا يوجد أي رقابة)، أي غياب دور السلطة المعنية.

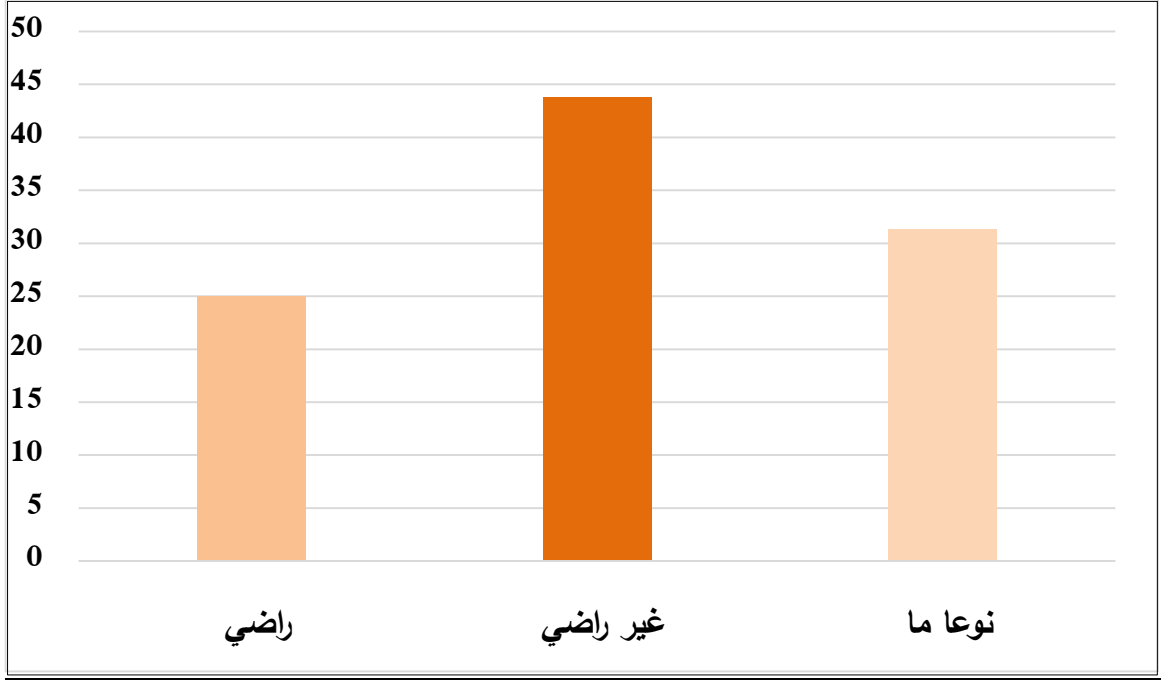
4.3. سؤال عشرون: هل أنت راضي عن السكن في حييكم؟

جدول رقم (32): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب الرضى عن السكن.

النسبة%	العدد	الرضى عن السكن في الحي
25	8	راضي
31.25	30	غير راضي
43.75	17	نوعا ما
100	32	المجموع

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (28): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب الرضى عن السكن



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

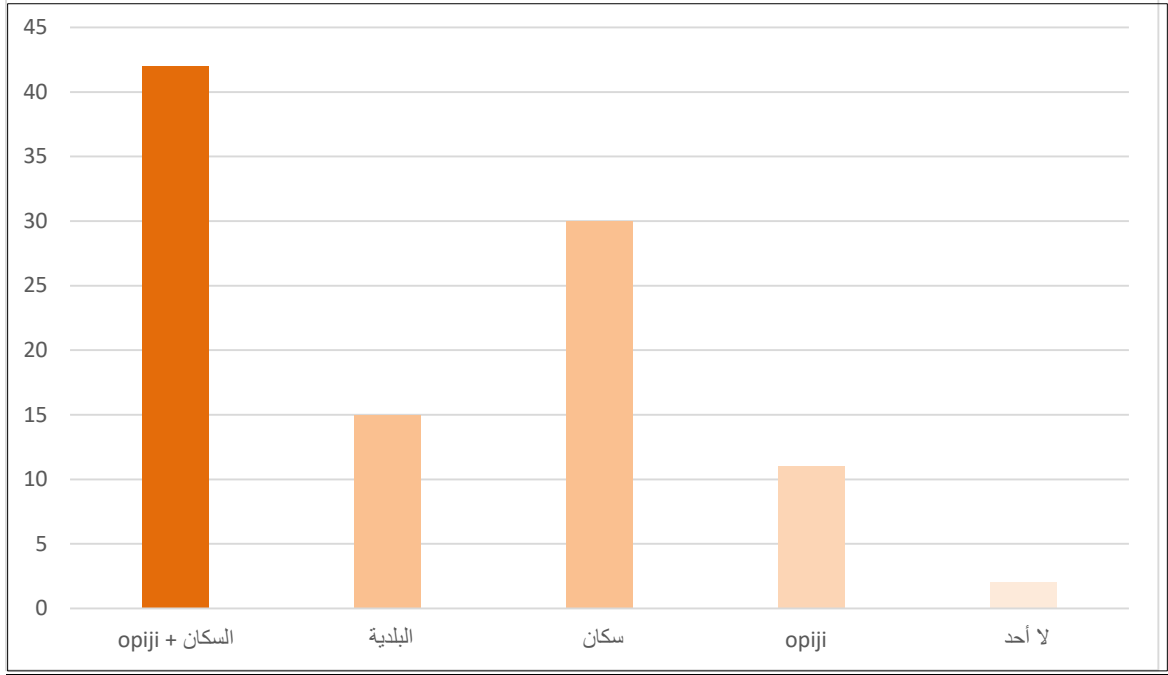
4.4. سؤال الواحد والعشرون: من هو المسؤول للعمارات وواجهاتها؟

جدول رقم (33): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية.

لا أحد	OPIJI	سكان	البلدية	OPIJI+سكان
%02	%11	%30	%15	%42

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (29): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب عن نظافة وصيانة المساحات الخارجية.



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

لقد أكدوا أصحاب الحي 550 مسكن أن نظافته وتسيير الفضاءات المشتركة أ أنه لا يمكن أن يكون (لا أحد من أفراد الحي) مسؤولا وبالمقابل فقد حددوا مسؤولية البلدية بنسبة (15%)، وديوان الترقية والتسيير العقاري بنسبة (42%)، و السكان بنسبة (30%) وهي متقاربة نوعا ما .

II. الجانب الخارجي للعمارة.

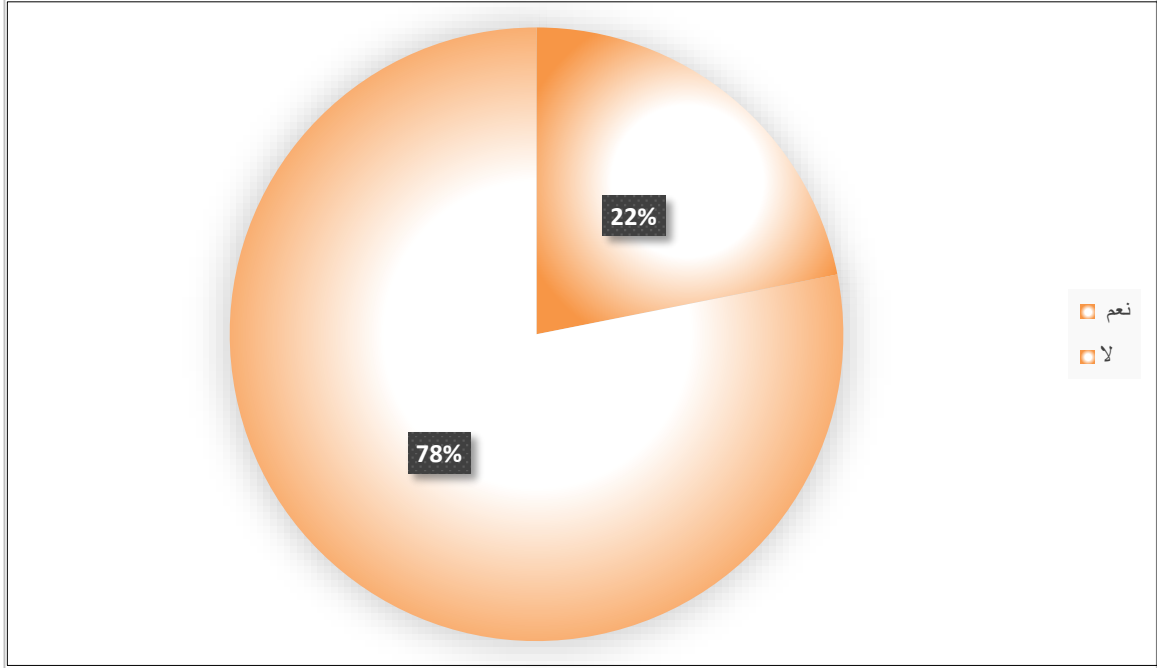
سؤال الثاني والعشرون: هل قمت بتغيير على مستوى المجال الخارجي للعمارة القريب من مسكنك؟

جدول رقم (34): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب التغيير في المجال الخارجي للعمارة

النسبة %	العدد	التغيير في المجال الخارجي
21.875	7	نعم
78.125	48	لا
100	32	المجموع

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (30): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب التغيير في المجال الخارجي للعمارة.



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول والدائرة النسبية نلاحظ أن معظم سكان الحي لم يقوموا بالتغييرات في المجال الخارجي للعمارة بنسبة 78% أما الباقون فقد قاموا بتغييرات وما ساعدهم على ذلك وقوع منازلهم في الطابق الارضي او الطابق الأول.

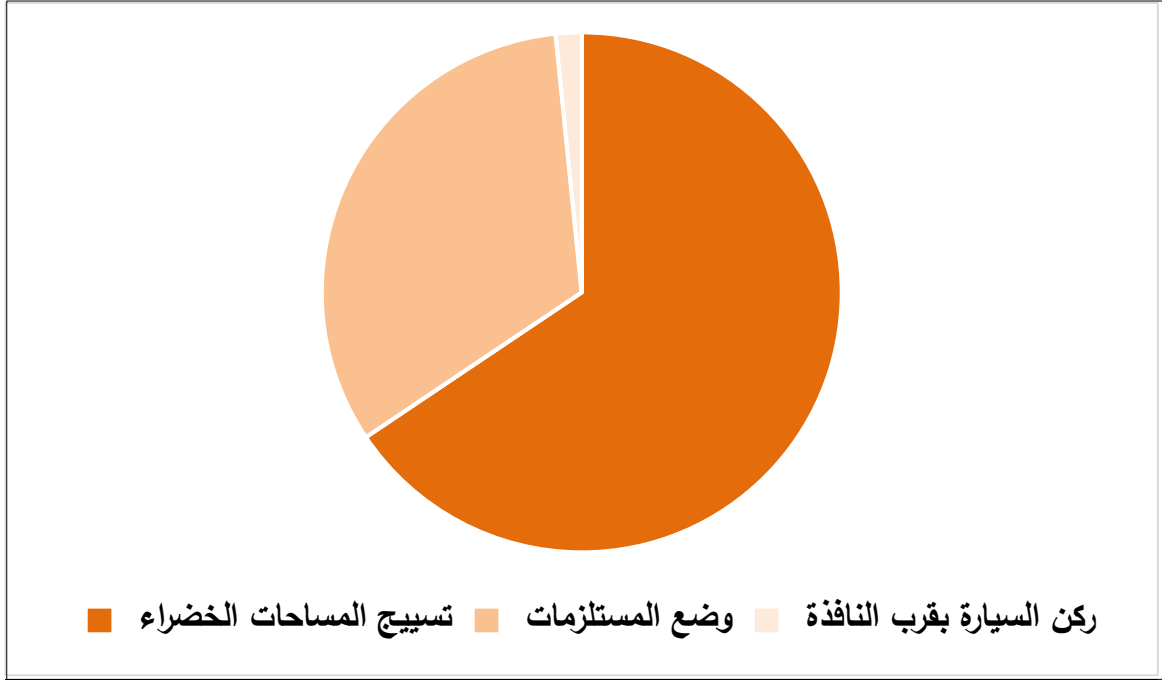
سؤال الثالث والعشرون: ما هو نوع التغيير؟

جدول رقم (37): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب نوع التغيير.

النسبة %	العدد	التغيير
57.14	4	تسييج المساحات الخضراء
28.57	2	وضع المستلزمات
14.29	1	ركن السيارة بقرب النافذة
100	7	المجموع

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (31): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب نوع التغيير.



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

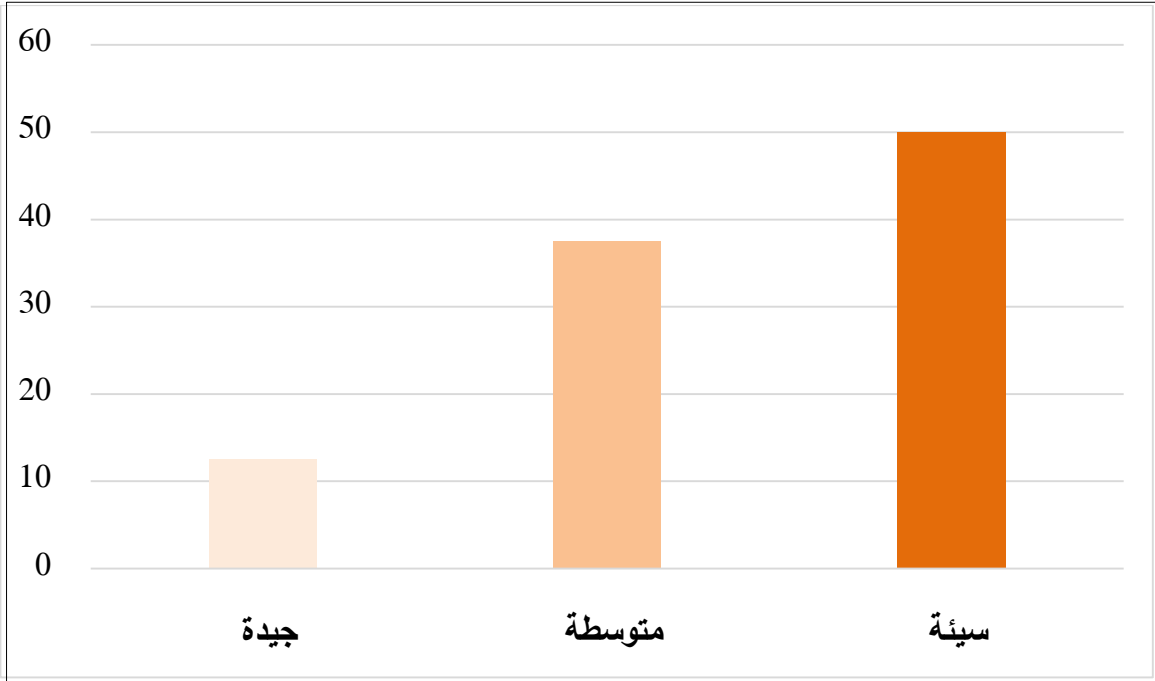
سؤال الرابع والعشرون: ما هي حالة الفضاءات الخارجية المشتركة.

جدول رقم (38): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب حالة الفضاءات الخارجية المشتركة.

حالة الفضاءات الخارجية المشتركة	العدد	النسبة %
جيدة	4	12.5
متوسطة	12	37.5
سيئة	16	50
المجموع	32	100

المصدر: من إنجاز الطالبة 2020

شكل رقم (15): تمثل توزيع مستعملي السكن حسب حالة الفضاءات الخارجية المشتركة.



المصدر: معالجة الطالبة بعد معالجة البيانات

الملاحظ من الجدول والدائرة النسبية 12.5% من سكان الحي يرون أن المساحات المشتركة بحالة جيدة أما 37.5% يرون أنها متوسطة فيما أن نسبة 50% يرون أنها بحالة سيئة.

الخلاصة

من خلال استغلال استجواب سكان حي 550 مسكن (أفراد العينة)، قمنا بتسجيل الملاحظات

التالية:

الجانب المتعلق بالسكان:

- ✓ أغلبية السكان ذوي دخل ضعيف وبطالين والقليل منهم ظروفهم جيدة نوعا ما.
- ✓ هوية المجتمع وعاداتهم وتقاليدهم جعلتهم غير راضين عن نوع المسكن، فحاولوا تكييفه حسب متطلباتهم اليومية ومعتقداتهم.
- ✓ التنوع في التركيب النوعي والعمرى للسكان يتطلب تهيئة خاصة لكل فئة وكل عمر.

الجانب التصميمي:

- ✓ إجراء تغييرات على المسكن من طرف المستفيدين سواء على مستوى التصميم الداخلي أو الواجهات في حي 550 مسكن بنسبة 59% وذلك لتوفير الحرمة أو لخلق مجال أوسع.
- ✓ معظم سكان الحي قاموا بالتغيير في مساكنهم لان السكن لا يتلاءم مع هويتهم الثقافية وجعلهم للقوانين التي تمنع المساس بالسكن الايجاري الذي تحصلوا عليه ومن جهة أخرى غياب الرقابة وعدم تطبيق القوانين من طرف السلطات المعنية.
- ✓ نسبة 62.5% بحي 320 مسكن اجروا تعديلات على الواجهة لتحقيق مبدأ الحرمة ونسبة 15.62% أجروا تعديلات داخلية على مساكنهم وذلك للتكيف مع حجم الأسرة واستحداث مجالات تتماشى ومتطلبات الأسرة مما يؤكد على عدم اخذ ثقافة المجتمع بعين الاعتبار أثناء التصميم.

✚ جانب المجال الخارجي للعمارة:

معظم سكان الحي لم يقوموا بالتغييرات في المجال الخارجي للعمارة بنسبة 78% أما الباقون فقد قاموا بتغييرات وما ساعدهم على ذلك وقوع منازلهم في الطابق الارضي او الطابق الأول وجل التغييرات كانت بتسييج المساحات الخضراء ووضع المستلزمات كالصهاريج. وهذا راجع لغياب الرقابة وجهل السكان بالقوانين المنصوصة.

- ✓ انعدام التهيئة الخارجية خاصة المساحات الخضراء ومساحات اللعب.
- ✓ نسبة 61% من السكان يرون أن سبب تشوه الحي هو انعدام التهيئة للمساحات الخارجية.
- ✓ رمي القمامة في الأماكن الغير مخصصة لها.
- ✓ الركن العشوائي للسيارات.

✚ الجانب التسيري:

- ✓ 40% من سكان الحي يرون أن المسؤول عن تنظيف وصيانة الحي هو السكان + ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- ✓ الاستغلال غير القانوني للمجالات الخارجية كالاستيلاء على المساحات المجاورة للمسكن وتحويلها إلى حدائق.
- ✓ عدم توعية السكان بالقوانين التي تخص السكن الاجتماعي الايجاري.
- ✓ عدم قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بتوعية السكان بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات والمساحات الخارجية.

• تحليل المقابلة:

تكملة للاستمارة الإلكترونية الموجهة للسكان حي 550 مسكن، ومن أجل معرفة وجهات نظر مختلف المصالح، والاطلاع عن قرب عن كيفية تنظيمها وعملها، ضبطنا عدة مقابلات مع هذه الأخيرة التي نرى أن لها علاقات أو مسؤوليات على مستوى الحي وهي على التوالي: ديوان الترقية والتسيير العقاري، البلدية، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية، مديرية البناء والتعمير، المقاول.

حيث نظمنا خمسة عشر سؤالاً موحداً لنتمكن من مقارنة الأجوبة المحصل عليها وكانت الأسئلة تدور حول ثلاثة محاور:

السؤال رقم 1: ماهي في رأيك الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي؟

جدول رقم (39): الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي

الاجابة	الهيئة
السكان + التأخر في التدخل لحل بعض المشاكل	ديوان الترقية والتسيير العقاري
السكان	البلدية
السكان + الديوان + البلدية	مديرية السكن
السكان + الديوان + البلدية	مديرية التجهيزات العمومية
السكان + الديوان + البلدية	مديرية البناء والتعمير
السكان	المقاول

أجمعت كل المصالح على أن السكان هم بالدرجة الأولى السبب الرئيسي في تدهور السكن الاجتماعي الايجاري، ثم ديوان الترقية والتسيير العقاري نتيجة تأخره في حل بعض المشاكل، سواءاً تعلق الأمر بالصيانة أو بعض المخالفات في حين يرى كل من، أما باقي المصالح ترجع ما آل اليه السكن الاجتماعي الى البلدية كون أن لها دخل في تسيير هذا النوع من السكن.

السؤال رقم 2: هل هناك مراقبة للسكنات بعد الاستعمال الإستغلال"؟ وماهي اللجنة أو الهيئة المسؤولة عن ذلك؟

جدول رقم (40): مراقبة السكنات بعد الاستعمال "الإستغلال".

الاجابة	الهيئة
نعم (دائرة تسيير وصيانة الحاضرة)	ديوان الترقية والتسيير العقاري
نعم (مكتب البناء والتعمير)	البلدية
لا يوجد	مديرية السكن
لا يوجد	مديرية التجهيزات العمومية
لا يوجد	مديرية البناء والتعمير
لا يوجد	المقاول

من خلال الجدول نلاحظ أن مراقبة للسكنات من طرف كل من ديوان الترقية والتسيير العقاري عن طريق دائرة تسيير وصيانة الحاضرة، والبلدية من خلال مكتب البناء والتعمير؛ من هنا نستنتج أن المتدخلين في السكن الاجتماعي بالدرجة الاولى البلدية وديوان الترقية والتسيير العقاري.

السؤال رقم 3: هل هناك تنسيق بين مختلف الهيئات من أجل التدخل في الحي؟

جدول رقم (41): التنسيق بين الهيئات المتدخلة في الحي

الاجابة	الهيئة
لا الا في الضرورة	ديوان الترقية والتسيير العقاري
لا يوجد تنسيق	البلدية

أجمعت كل الهيئات أنه لا يوجد أي تنسيق بينها، وإنما تلجأ لاستدعاء بعضها في حالات خاصة، من أجل التدخل على مستوى العناصر التابعة لها، وليس من أجل التنسيق.

السؤال رقم 4: ما هي المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء؟

جدول رقم (42): المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء

الاجابة	الهيئة
مصلحة الصيانة والترميم	ديوان الترقية والتسيير العقاري
فرع النظافة والمساحات الخضراء	البلدية

يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بالتنظيف والصيانة داخل الحي من خلال مصلحة الصيانة والترميم التي تغطي كامل تراب الولاية، أما البلدية فمن خلال فرع النظافة والمساحات الخضراء الذي يغطي ترابها فقط.

السؤال رقم 5: ما هي مصادر تمويل هذه العملية؟

جدول رقم (43): مصادر تمويل عملية التنظيف والصيانة

الاجابة	الهيئة
مداخل الكراء (300دج للسكن الواحد)	ديوان الترقية والتسيير العقاري
ميزانية البلدية	البلدية

من خلال الجدول نلاحظ أن البلدية تعتمد على الميزانية في تمولي العملية، في حين أن ديوان التسيير والترقية العقاري يعتمد على مداخل الكراء التي مدمج بها مبلغ الصيانة (300دج).

السؤال 6: هل تعتبرون العناصر التالية، الموجودة في الحي، تحت مسؤولية إدارتكم من أجل تنظيفها وصيانتها

- 1) المساحات الخارجية الغير مبنية. (4) شبكة الغاز الطبيعي والكهرباء.
- 2) أعمدة الإنارة العمومية. (5) الهاتف.
- 3) قنوات الصرف الصحي. (6) قنوات المياه الصالحة للشرب.

جدول رقم (44): الهيئات المسؤولة عن صيانة العناصر

الهيئة	01	02	03	04	05	06
البلدية	نعم	نعم	نعم	لا	لا	لا
الديوان	لا	لا	لا	لا	لا	لا
الهيئة المختصة	/	/	/	مؤسسة سونلغاز	البريد والمواصلات	مصلحة المياه

من خلال المقابلة حدد الديوان مسؤوليته داخل العمارة فقط، أما خارجها فيعتبر نفسه غير مسؤولاً عن كل العناصر المذكورة أعلاه. إلا أنه يتدخل بصورة دائمة لتصليح العطب الذي يصيب قنوات الصرف الصحي، وشبكة المياه الصالحة للشرب رغم أن هذا من مسؤولية كل من البلدية، ومصحة المياه، إلا أن تدخلها قليل، مما جعل ديوان الترقية والتسيير العقاري يتدخل، رغم أنه غير مسؤول عنها. فيحين نلاحظ أن بعض العناصر تتحمل مسؤوليتها هيئات خاصة غير الديوان والبلدية كمصلحة سونلغاز فيما يخص الكهرباء والغاز، البريد والمواصلات فيما يخص الهاتف، أما أعمدة الإنارة تبقى من مسؤولية البلدية.

السؤال رقم 7: ما هي المراجع القانونية التي تضبط تدخلكم في الحي؟

جدول رقم (44): المراجع القانونية التي تضبط تدخل الهيئات في الحي.

الإجابة	الهيئة
المرسوم التنفيذي 147/91، المرسوم التنفيذي رقم 666/83 والمرسوم التنفيذي رقم 154/97.	ديوان الترقية والتسيير العقاري
القانون البلدي الخاص والذي يحدد إقليم البلدية.	البلدية
القانون الذي يحدد نشاط سونلغاز.	مؤسسة سونلغاز
حسب القانون الخاص ب البريد والمواصلات	إدارة البريد والمواصلات
القانون رقم 17/83 المؤرخ في 83/07/16، المعدل والمتمم بالقانون 13/96 المؤرخ في 96/06/15، الخاص بقانون المياه، والقرارات الوزارية المشتركة المؤرخة في 96/04/12، وفي 92/09/12 المتعلقة بدفتر الشروط النموذجي.	مصلحة المياه

السؤال 8: ماهي المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي وعلى الخصوص المجال

الخارجي؟

جدول رقم (45): المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي وعلى الخصوص المجال

الخارجي.

الاجابة	الهيئة
دفتر الشروط	ديوان الترقية والتسيير العقاري
دفتر الشروط	مكاتب الدراسات الخاصة

اجمعت كل الهيئات على أنها تعتمد في تصميم السكن الاجتماعي وعلى الخصوص المجال الخارجي على دفتر شروط يضبط عملية التصميم وأنه لا يوجد أية قوانين تضبط هذه المعايير.

السؤال 9: هل هذه المعايير مدعمة بقوانين؟ وما هي؟

جدول رقم (46): دعم المعايير بقوانين

الاجابة	الهيئة
لا (دفتر الشروط)	ديوان الترقية والتسيير العقاري
لا (دفتر الشروط)	مكاتب الدراسات الخاصة

اجمعت كل الهيئات أنه لا توجد قوانين واضحة تحدد هذه المعايير وأنهم ملزمون بدفتر شروط فقط.

السؤال 10: هل يأخذ بعين الاعتبار عادات و تقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم؟
جدول رقم (46): الأخذ بعين الاعتبار عادات وتقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم

الاجابة	الهيئة
لا نقوم بذلك	ديوان الترقية والتسيير العقاري
لا نقوم بذلك	مكاتب الدراسات الخاصة

نفت كل الهيئات الأخذ بعين الاعتبار عادات وتقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم ما أدى الى إحداث تغييرات في المسكن لعدم ملائمته لهويتهم.

سؤال 11: هل قمت بعملية توعية للسكان فيما يخص القوانين؟

جدول رقم (47) عملية توعية السكان بالقوانين

الاجابة	الهيئة
نعم قمنا بذلك	ديوان الترقية والتسيير العقاري
لا حملات تحسيسية تخص النظافة فقط	البلدية

قام ديوان الترقية والتسيير بعمليات توعية وتحسيس عبر طرق مختلفة سواء عبر الاتصال المباشر مع السكان او غير المباشر عن طريق الملصقات والتعليمات وحتى عبر الراديو، في حين البلدية اکتفت بعمليات تحسيسية فيما يخص نظافة الأحياء فقط.

سؤال 12: ما مدى تعاون السكان مع الديوان؟

من خلال مقابلتنا مع مسؤول ديوان الترقية والتسيير العقاري أكد لنا أنه لا يوجد أي تعاون من طرف السكان مع هيئتهم بل على العكس في بعض الأحيان يكونون سببا في عرقلة بعض المهام.

سؤال 13: هل السكان يدفعون حقوق الصيانة؟

جدول رقم (48): دفع السكان لحقوق الصيانة.

الاجابة	الهيئة
نعم، من خلال مبلغ 300 دج المدفوع مع مبلغ الإيجار	ديوان الترقية والتسيير العقاري
لا يقومون بالدفع	البلدية

يدفع السكان حقوق الصيانة لديوان الترقية والتسيير العقاري فقط عن طريق مبلغ 300 دج المدمج مع إيجار المسكن.

السؤال 14: ما رأيكم في استغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم؟

جدول رقم (49): رأي الهيئات في استغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم.

مساكنهم.

الاجابة	الهيئة
مخالف للقانون	ديوان الترقية والتسيير العقاري
يجب أخذ رأي البلدية	البلدية
مخالف للقانون	مديرية السكن
مخالف للقانون ويجب أخذ رأي المديرية	مديرية التجهيزات العمومية
مخالف للقانون	مديرية البناء والتعمير
مخالف للقانون	المقاول

أجمعت كل الهيئات على ان هذ الشيء مخالف للقانون ومشوه لوجهه الحي في حين أكدت كل من البلدية ومديرية التجهيزات العمومية على أنه يجب الأخذ برأيها أولاً قبل إستغلال هذه الفضاءات لتتم عملية الإستغلال وفق إجراءات قانونية.

السؤال 15: ما هي الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين والتعليمات؟

جدول رقم (50): الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين و التعليمات.

الاجابة	الهيئة
فرض غرامات على المخالفين	ديوان الترقية والتسيير العقاري
تكثيف العمليات التحسيسية	البلدية
تكثيف من عمليات التوعية	مديرية السكن
فرض الغرامات على المخالفين	مديرية التجهيزات العمومية
الإكثار من عمليات التحسيسية بكل الوسائل	مديرية البناء والتعمير
فرض المخالفات على المخالفين	المقاول

ركزت أغلبية الهيئات على فرض غرامات مالية على المخالفين باعتبارها حل أمثل لهذه الظاهرة،

في حين ترى باقي الهيئات أنه يجب تكثيف العمليات التحسيسية والتوعوية لحل هذه المشاكل.

وقد استخلصنا من المقابلة بعض النتائج والمتمثلة في:

- ✓ للسكان دور كبير في تدهور الحي كونهم لا يحترمون القوانين ويقومون بالتغييرات كل حسب حاجته.
- ✓ نقص القوانين الردعية في حق المخالفين أدت إلى تفاقم أزمة حدة التدهور.
- ✓ رغم علم المصالح المعنية بالمخالفات غير أنهم لا يتخذون أية إجراءات.
- ✓ غياب التنسيق بين الهيئات المعنية أدى إلى زيادة التدهور.
- ✓ عدم اتخاذ عادات وتقاليد المجتمع ساهم في التغييرات الكبيرة الواقعة على مستوى الحي والواجهات بالخصوص.

الخلاصة

- بعد القيام بعملية المقابلة الموجهة لمختلف الإدارات المعنية بالسكن الاجتماعي الايجاري، المتضمنة خمسة عشر (15) سؤال، تمكنا من تسجيل الملاحظات التالية:
- ✓ أن ديوان الترقية والتسيير العقاري هو أكثر مسؤول على مستوى الحي ثم تليه البلدية، كما يلاحظ عدم وجود تنسيق فعلي بين مختلف المتدخلين.
 - ✓ حسب إجابات ممثلي الإدارات، فإن أسباب تدهور الفضاءات الحضرية، يعود بالدرجة الأولى إلى عدم وعي السكان وثانيا إلى عدم قيام الإدارة بواجباتها.
 - ✓ لاحظنا أن غياب لجنة الحي، أدى بشكل كبير الى التدهور الواقع، فهي تلعب دور كبير في مساعدة الإدارات المعنية للقيام بواجباتها، والتنسيق بينها، هذا من جهة، وتوعية وتسخير السكان، من جهة أخرى.



خلاصة عامة

خلاصة عامة:

بعد الدراسة البسيطة التي قمنا بها والتي من خلالها حاولنا الإحاطة بمختلف العناصر التي تمس السكن الاجتماعي الإيجاري من النشأة إلى الاستغلال الفعلي له، مبرزين في ذلك عجز الدولة على توفير سكن ملائم تتوفر فيه شروط الحياة اليومية، التي تتماشى مع الاحتياجات الأساسية للمواطن وتتوافق مع عاداته وتقاليده، معتمدة على الإنجاز السريع وفي أقل مهلة. مهملته في ذلك النوعية العمرانية والمعمارية للمجال السكني الذي هو عاجز عن أداء وظيفته الحقيقية في توفير الراحة والحياة الكريمة للسكان كما أنه أصبح مشوه إلى درجة يصعب تحديدها، ويرجع سبب هذا التشوه أن الساكن يقوم بتغييرات مستمرة في المسكن بما يتماشى مع احتياجاته. ، كما أن نقص القوانين وضعف الرقابة لهذه الأنماط من السكنات له دور كبير في التدهور الحاصل.

ومن خلال الدراسة الميدانية للحي عينة الدراسة (550مسكن بمدينة رأس الوادي) بتطبيق مقارنة ما بعد الاستغلال كأداة تحليلية تمكنا من الوصول إلى نتائج السابقة التي تعتبر كقاعدة بيانات نستفيد منها في تحديد أسباب تراجع أداء السكن الجماعي الاجتماعي، وهذا من شأنه يثبت صحة الفرضية الرئيسية "غياب الدراسات الاجتماعية عند تصميم السكن الاجتماعي يؤدي إلى إحداث مختلف التغيرات" ، كما انه يحقق الهدف الرئيسي للدراسة وهذا يمكننا الاستفادة منه في وضع برامج سكنية جديدة.

ومن جهة يعتبر السكن الاجتماعي من الأنماط الأكثر انتشارا في الحضيرة السكنية، إلا أن عملية التصميم تقتصر على قرارات إدارية حيث نتج عنها مشاريع سكنية لا تراعي متطلبات مستعمليها، لذلك وجب الأخذ بأرائهم عند تصميم أحياء سكنية جديدة. وأن يكون هناك تفكير فعال وجاد في أفضل وأنجع الصيغ والأشكال الكفيلة بجعل هذا النوع من السكن يتمتع بمظاهر حضرية جيدة تليق بالقاطنين به، مع مراعات هوياتهم الثقافية، ويجب تفادي ظاهرة توفير الكمية على حساب النوعية.

وأخيرا ما توصلت إليه الدراسة من نتائج لا يمكن تعميمها على كل السكنات الاجتماعية وذلك راجع لخلاف طبيعة مستعملها عاداتهم وتقاليدهم وثقافة وسلوك المجتمعات المستعملة لهذا النمط من السكن إلا أن الدراسة تقدمت بمجموعة من التوصيات نذكر منها:

1. ضرورة القيام بالتقييم ما بعد الاستغلال لمشاريع السكن في فترات دورية، للاستفادة من مخرجاته في مشاريع السكن الاجتماعي المستقبلية.

2. الحرص على رصد التغيرات التي يجريها مستعملي السكن الاجتماعي والبحث عن أسبابها.

3. مراجعة دقاتر الشروط وإعطائها طابع ثقافي اجتماعي يراعي خصوصية كل مجتمع على حدي.

4. ضرورة الاخذ بعين الاعتبار الثقافية والاجتماعية والسلوكية لمستعملي السكن الاجتماعي، ومحاولة إشراكهم عند القيام بعملية التصميم لتحقيق الرضا.

5. احترام معطيات وطبيعة الموقع أثناء عملية التصميم.

6. يوضع حاجز أخضر بين السكنات والطرق ذات الاستعمال الكثيف للتخفيف من الضوضاء.

7. تأخذ بعين الاعتبار فئة ذوي الاحتياجات الخاصة أثناء عملية تصميم الفضاءات العمومية.

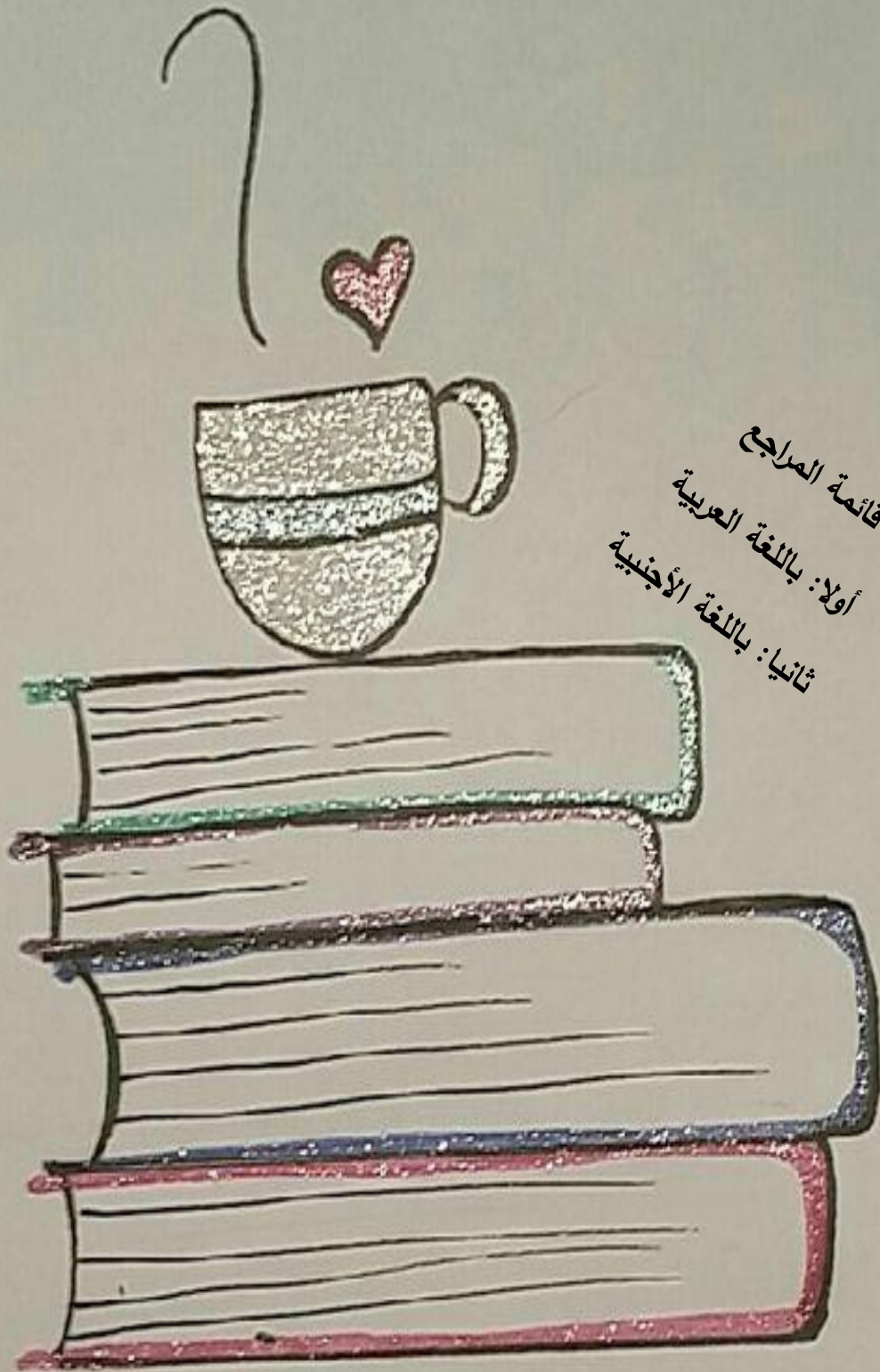
8. تصميم المساحات الخضراء والمساحات وفضاءات اللعب يجب أن يلبي مختلف حاجيات الفئات العمرية.

9. الحرص على وضع نظام داخلي للعمارة للحماية من الضجيج، الامن (تبقى كل الأبواب بين الساعة

العاشرة إلى السادسة صباحا مغلقة)، التنظيف (كل أسبوع القيام بعملية الكنس التي تقع على عائق سكان العمارة).

10. إيجاد حلول تقنية تغطي على الانتشار العشوائي للهوائيات المقرة (استعمال لاقط هوائي ذو الاستعمال الجماعي بواسطة كابل) وخزانات المياه (الحرص أكثر على توفير الماء بكثرة).

11. الحرص على تدعيم الجانب القانوني والحرص على تطبيقه في حق مستعملي السكن الاجتماعي (سن قوانين تحدد عقوبات صارمة في حق مرتكبين المخالفات كالاستحواذ على المساحات المشتركة والتغيير في الواجهات، فرض غرامات مالية على الذين يستحذون على المساحات العامة...، سن قانون يلزم منح السكنات حسب عدد أفراد الأسرة، كل ما زاد عدد أفراد الأسرة يمنح الساكن سكن أوسع ، خلق مجالات أوسع داخل السكنات المصممة لتفادي التغيير الذي يحدث من أجل ذلك.



قائمة المراجع
أولا: باللغة العربية
ثانيا: باللغة الأجنبية

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية.

1_الكتب:

- 1: احمد صبور: المعرفة والسلطة في المجتمع العربي، مجلد 3، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959.
- 2: الشيخ احمد رضا: معجم في اللغة العربية، المجلد3، مكتبة الحياة، بيروت، سنة 1959.
- 3: المصحف الشريف: سورة النحل، الآية 80، صفحة 276، برواية ورش.
- 4: سلوى احمد محمد سعيد: الإسكان والمسكن والبيئة، دار البيان العربي، القاهرة، 1986.
- 5: ابن خلدون عبد الرحمان: المقدمة، تاريخ العلامة ابن خلدون، المجلد 1 الطبعة الثالثة، دار الكتاب اللبناني، بيروت، 1986 صفحة 636.
- 6: صبري فارس الهيتي: التخطيط الحضري، الأردن، اليازوري، 2009.
- 7: عبد الحميد ديلمي: دراسة في العمران السكن والإسكان، دار الهدى، مخبر الانسان والمدينة قسنطينة 2007.
- 8: توفيق محمد خيضر: الشامل في الصحة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1992.
- 9: محمد شهاب احمد، العمارة قواعد وأساليب تقييم المبنى مجدلاوي، عمان، الأردن، 2008 صفحة 130.

2_ المذكرات:

- 1: سليمانى عماد الدين: التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعى الجماعى، أطروحة لنيل شهادة الماجستير فى تسيير التقنيات الحضريّة، جامعة المسيلة، سنة 2017 صفحة4.
- 2: حاوشين ابتسام: السياسة السكنية فى الجزائر مقارنة بحالتى المغرب وتونس، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة، جامعة الجزائر، 2012 صفحة 3.
- 3: سوامية ن: السكن والسكان والمحيط، الممارسات والتمثلات، سياسة تخرج لنيل الماجستير فى علم الاجتماع، جامعة وهران، 2003 صفحة55.
- 4: عثمانى عبد الرحمان: السكن الاجتماعى الجماعى وخصوصية المجتمع المحلى فى الجزائر دراسة حالة مدينة الجلفة، رسالة لنيل شهادة الماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضريّة 2014.
- 5: بن سعيد سعاد: علاقات الجيزة فى السكنات الحضريّة، رسالة لنيل شهادة ماجستير علم اجتماع حضري، جامعة منثوري قسنطينة 2007.
- 6: لبراره هالة: الاسرة والسكان بالمدينة الصحراوية دراسة ميدانية مقارنة بين مسكن تقليدي ومسكن حديث، بالزاوية العبادية، رسالة لنيل شهادة، ماجستير، علوم اجتماعية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2008.
- 7: عبد الرحمان سليمان الرشود: تأثير الأنماط السلوكية على تصميم جناح المعيشة فى الوحدات السكنية المكررة، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، السعودية 2004.

3_ المقالات:

- 1: احمد حسين كامل حنفي، مداخلة، نحو تحسين أداء الاحياء السكنية القائمة من خلال تقييم أداء البيئة المشيدة بعد الاشغال، ندوة الإسكان الثالثة، الحي السكني أكثر من مجرد مساكنة السعودية 2007.
- 2_ رضا محمود حمادة: مداخلة نحو تقييم ما بعد الاستغلال لمساكن الطرف الجديدة من خلال منهج تقييم ما بعد الاشغال أي الاستغلال وتطبيقه على المناطق الاثرية وتهجير سكان القرنة من مساكنهم

بجوار المقابر الاثرية بالبر الغربي بالأقصى لتكوين مجتمع حديد بالطارف، قصد المحافظة على المناطق الاثرية (مدينة الطارف الجديدة - مصر 1 جوان 2015) جامعة الازهر.

4_المجلات والوثائق:

- 1: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية راس الوادي 2014.
- 2: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26 المؤرخ في سنة 1991.
- 3: مخطط شغل الأراضي لبلدية راس الوادي 2015.
- 4: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المؤرخ في فيفري سنة 1998.
- 5: وكالة ترقية السكن بولاية قسنطينة 1999.
- 6: الصندوق الوطني للسكن (CNL) فرع راس الوادي.
- 7: مكتب الدراسات بن ولهة حسان، معتمد في الهندسة المعمارية وال عمران.

ثانيا: باللغة الأجنبية

1: الكتب.

1 :j_E HAVEL : habitat et logement : posse universitaires de France, page

10 1968 .

2 : poste occupancy Evaluation : toward building performance and Universal design évaluation, in Learning from Our buildings, astate of the puxtice sumamary of poste ocupany evaluation (fédéral facilites concil report) national academy press 2001.

3 Serfaty Garzon p : chez soi, les territoires de l'intimité Armand colin, paris 2003 p61.

4 : Robert B E all, hand book of environmental psychology, John Willy E sors, vew York, USA 2002.

5 : Hadjdj EL, Djounid urbanification et Appropriation de l'espace, OPICIT page 323_328.

6 : Preiser, the Evaluation of post occupancy Evaluation : Toward building performance and Universal design évaluation Learning from Our buildings, A state of the practice summary of poste occupancy evaluation (fédéral facilites Council report) national Academy Press 2001

7 : Building research board programing practices in the building procès, opportunités for improvement Washingtons DC National Academy press 1987.

2 : المذكرات.

1 : MeZrage, H de logements collectifs social espace conçu /espace transformé, cas d'étude, m'sila, mémoire de magister, Institut de gestion de technique urbaines université de M'sila 2001

3 : المقالات.

1 : presser W, avances in building evaluation : know le Age me thons and applications, université of Delft, pays Bas juillet 1988

2 : Vischer, j, c poste oupancy Evaluation ; Multifacette Tool for building improvement, in Learning from Our building a state of the practice summary

of the poste occupancy évaluation (fédéral facilites conseil report) National Academy press 2001.

4: الوثائق.

1 : direction de la programmation te de suivi budgétaire .wilaya de BBA par les chiffres.annuaire statistique 2014.

4 : المواقع الالكترونية.

1 : <https:// Google maps.dz>.

2 : <http://ar.m.wikipedia.org/wiki>.

الملاحق

أولاً: باللغة العربية

ثانياً: باللغة الأجنبية

الملاحق

- ✓ الملحق رقم 01: نسخة من الاستمارة الإلكترونية المرسله للسكان حي 550 مسكن.
- ✓ الملحق رقم 02: نسخة من المقابلة.
- ✓ الملحق رقم 03: يمثل نسخة من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 والذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الجاري ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات الذات.
- ✓ الملحق رقم 04: يمثل نسخة من المرسوم التنفيذي رقم 91_175 المؤرخ في 28 ماي 1991 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

الملحق رقم: 01

استبانة بحث جامعي تحت عنوان:

تقييم السكن الجماعي الاجتماعي بعد الاستغلال

تحية طيبة...أما بعد...

في إطار إعداد رسالة التخرج والتي تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن، والموسومة بالعنوان التالي: " تقييم السكن الجماعي الاجتماعي بعدا لاستغلال دراسة حالة POS ZEA EX المدعو بحي 550 مسكن بمدينة رأس الوادي " , وعليه فإنه لمن عظيم الشرف أن أضع بين أيديكم هذه الاستمارة بغرض تدعيم الدراسة بالمعلومات اللازمة والحصول على نتائج من شأنها المساعدة في حل إشكالية الموضوع .

نرجوا أن تكون إجابتكم عن الأسئلة المطروحة بكل صداقية وبصراحة، للعلم فإن المعلومات سرية، وسيتم استخدامها لغرض البحث العلمي فقط.

وفي الأخير، شكرا على حسن تعاونكم وتقديركم للبحث العلمي.

ملاحظة: من خلال الإجابة عن الأسئلة ووضع علامة X أمام الجواب وشكرا.

• بيانات شخصية:

- رب العائلة ربة العائلة عضو آخر من العائلة
- كم عدد أفراد الأسرة؟.....
- ما هي حالة الراتب الشهري؟

أقل من 25000 دج	من 25000 دج 50000 دج	أكثر من 50000 دج

المسكن:

- ما هي الطبيعة القانونية لمسكنك؟

ملك	إيجار

- ما نوع مسكنك؟

F1	F2	F3

• الجانب التقني:

- هل تصميم المسكن مريح وتسهل الحركة فيه؟ نعم لا
- هل جدران المنزل عازلة للحرارة والضجيج؟ نعم لا
- هل لديكم خزان مياه؟
- أين تضعون خزان الماء الخاص بكم؟

في الشرفة	في الخارج	فوق سطح العمارة	مكان آخر

- أين تضعون الهوائي المقعر الخاص بكم(البارابول)؟

في الشرفة	في الخارج	فوق سطح العمارة	مكان آخر

- الشبكات:

نوع الشبكة	نعم	لا
تعاني شبكة المياه من مشاكل متكررة كالانقطاع وانسداد القنوات		
تعاني شبكة الصرف الصحي من مشاكل كالانسدادات وتلف القنوات		
تعاني شبكة الكهرباء من مشاكل كالانقطاع التيار وقدم الكوابل		

• الجانب الوظيفي:

لأي غرض تستعمل الفضاءات التالية؟

- غرفة الاستقبال:

استقبال الزوار	جلوس العائلة	النوم	لعب الاطفال

- غرف النوم:

النوم فقط	النوم والاكل	لعب الاطفال

- المطبخ:

الطبخ فقط	الطبخ والاكل	شيء آخر

- لأي غرض تستعمل الفضاءات التالية؟

	الجلوس	لعب الأطفال	ركن السيارات	أخرى
المساحات الخضراء				
مساحات اللعب				
مواقف السيارات				

• الجانب السلوكي:

- هل أجريت تغييرا على مستوى مسكنك؟ نعم لا
- إذا كانت الإجابة ب لا لماذا لم تجر التغيير؟

الحالة المادية لا تسمح	خوفا من القانون	المسكن ليس ملككم	تصميم المسكن مناسب

إذا كانت الإجابة ب نعم لماذا أجريت هذا التغيير؟

ضيق المسكن	عدم ملائمة (التبليط، , ألوان ,الجران)	الحرمة والخصوصية

- أين تم التغيير؟

المطبخ	الحمام والمرحاض	غرفة النوم	غرفة الاستقبال	الشرفة	المدخل	الرواق

- ما نوع هذا التغيير؟

تغيير في البلاط والدهن	تغيير في الجدران	تغيير في الجدران	تغيير آخر

- ماهي تكلفة التغييرات التي قمت بإجرائها؟

- ماهي العناصر المشوهة للحي؟

- انتشار الأوساخ الواجهات المشوهة نقص وعدم تهيئة المساحات الخارجية

• الجانب التسيري:

- إلى من تلجأ في حالة النزاع مع الجيران؟

OPGI الشرطة البلدية أخرى:.....

- هل أنت على علم بالقوانين التي تمنع التغيير في الواجهات والمساحات الخارجية؟

نعم لا

- إذا كان الجواب بنعم هل ترى بأن هذه القوانين مطبقة؟

نعم لا

- إذا كان الجواب بـ "لا" هل كنت لتطبق هذه القوانين؟

- هل هناك لجنة لمعاينة ومراقبة التغييرات؟

- هل أنت راضي عن السكن في حييك؟

راضي غير راضي نوعا ما

- من هو المسؤول للعمارات وواجهاتها.

*جانب المجال الخارجي للعمارة:

- هل قمت بتغيير على مستوى المجال الخارجي للعمارة القريب من مسكنك؟ نعم لا

- إذا انت الإجابة بنعم فما هو نوع التغيير.

- ماهي حالة الفضاءات المشتركة .

الملحق رقم: 02

أسئلة المقابلة الشخصية

1 * أسئلة المقابلة مع: ديوان الترقية والتسيير العقاري، البلدية، مكاتب الدراسات الخاصة، مديرية السكن، مديرية التجهيزات العمومية، مديرية البناء والتعمير، المقاول.

السؤال رقم 1: ماهي في رأيك الأسباب الرئيسية لتدهور السكن الاجتماعي؟

السؤال رقم 2: هل هناك مراقبة للسكنات بعد الاستعمال؟ وماهي اللجنة أو الهيئة المسؤولة عن ذلك؟

السؤال رقم 3: هل هناك تنسيق بين مختلف الهيئات من أجل التدخل في الحي؟

السؤال رقم 4: ما هي المصلحة المكلفة بعملية التنظيف والصيانة داخل الأحياء؟

السؤال رقم 5: ما هي مصادر تمويل هذه العملية؟

السؤال 6: هل تعتبرون العناصر التالية، الموجودة في الحي، تحت مسؤولية إدارتكم من أجل تنظيفها وصيانتها؟

السؤال رقم 7: ما هي المراجع القانونية التي تضبط تدخلكم في الحي؟

السؤال 8: ماهي المعايير المعتمدة في تصميم السكن الاجتماعي وعلى الخصوص المجال الخارجي؟

السؤال 9: هل هذه المعايير مدعمة بقوانين؟ وما هي؟

السؤال 10: هل يأخذ بعين الاعتبار عادات وتقاليد المجتمع أثناء عملية التصميم؟

السؤال 11: هل قمت بعملية توعية للسكان فيما يخص القوانين؟

السؤال 12: ما مدى تعاون السكان مع الديوان؟

السؤال 13: هل السكان يدفعون حقوق الصيانة؟

السؤال 14: ما رأيكم في استغلال بعض السكان للفضاءات الموجودة بالقرب من مساكنهم؟

السؤال 15: ما هي الطريقة الأمثل لردع السكان في مخالفة القوانين والتعليمات؟

الملحق رقم: 03

18 ذو القعدة عام 1411 هـ	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26	953
<p>- ويمقتضى الرسوم التنفيذي رقم 90 - 226 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد حقوق العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة وواجباتهم.</p> <p>- ويمقتضى الرسوم التنفيذي رقم 90 - 227 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد قائمة الوظائف العليا في الدولة بعنوان الادارة والمؤسسات والهيئات العمومية.</p> <p>- ويمقتضى الرسوم التنفيذي رقم 90 - 228 المؤرخ في 3 محرم عام 1411 الموافق 25 يوليو سنة 1990 الذي يحدد منح المرتبات التي تطبق على العمال الذين يمارسون وظائف عليا في الدولة.</p> <p>يرسم ما يلي :</p> <p>المادة الاولى: يهدف هذا المرسوم الى تحديد صلاحيات المفتشية المركزية لدى المديرية المركزية للخزينة.</p> <p>المادة 2: تكلف المفتشية المركزية، دون المساس بالصلاحيات التي تمنحها القوانين والانظمة لمؤسسات وهيئات المراقبة الاخرى، بتقييم التدخلات المالية للخزينة لاسيما فيما يخص ما يلي :</p> <p>- الاعانات والهبات الممنوحة للهيئات والمؤسسات العمومية.</p> <p>- اعادة هيكله ديون الخزينة وتسيبقاتها.</p> <p>- التمويل عبر الموارد العمومية المخصصة للاعمال ذات المنفعة العامة للدولة عن طريق الحسابات الخاصة للخزينة.</p> <p>المادة 3: تضمن المفتشية المركزية كذلك السير الحسن لمصالح الخزينة لاسيما فيما يخص تطبيق القوانين والانظمة والاستعمال الامثل للوسائل. كما يمكنها بالاضافة الى ذلك و في حدود اختصاصاتها التكلل بكل تحقيق خاص.</p> <p>المادة 4: تعمل المفتشية المركزية على اساس برنامج سنوي للتفتيش.</p> <p>يمكنها في اطار تفتيشاتها او تحقيقاتها طلب مساعدة منتظمة من أي موظف في ادارة الخزينة.</p> <p>المادة 5: تتوج كل مهمة تفتيش او تحقيق تقوم بها المفتشية المركزية بتقرير يحمل الملاحظات المحتملة ويقترح كل اجراء يمكنه تحسين سير المصالح.</p>	<p>المادة 6: يسير المفتشية المركزية مفتش مركزي له رتبة مفتش عام، يساعده خمسة (5) مفتشين وذلك تحت سلطة المدير المركزي للخزينة.</p> <p>يعين المفتش المركزي والمفتشون بمرسوم تنفيذي، يرتبون ويتقاضون أجورهم تباعا استنادا الى المفتش العام ومفتشي الادارة المركزية.</p> <p>المادة 7: ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p> <p>حرد بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.</p> <p>مولود حمروش</p> <p>مرسوم تنفيذي رقم 91 - 175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.</p> <p>ان رئيس الحكومة.</p> <p>- بناء على تقرير وزير التجهيز.</p> <p>- وبناء على الدستور.</p> <p>- ويمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالناطق والاماكن السياحية والنصوص المتخذة لتطبيقه.</p> <p>- ويمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والاثار التاريخية والطبيعية.</p> <p>- ويمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1385 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.</p> <p>- ويمقتضى الامر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 المتضمن القواعد التي تطبق في ميدان الامن من اخطار الحريق والفرع وانشاء لجان للوقاية والحماية المدنية والنصوص المتخذة لتطبيقه.</p> <p>- ويمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 المتعلق بحماية البيئة.</p>	

سنة 1990 المذكور أعلاه، لاسيما المواد 4 و6 و45 و47 و54 منه مع مراعاة الاحكام الخاصة التي نص عليها التشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفصل الاول القواعد العامة للتهيئة والتعمير القسم الأول موقع البناء والطرق المؤدية اليه

المادة 2 : اذا كانت البناءات من طبيعتها ان تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 3 : اذا كان البناء أو التهيئة مقررة في ارضية معرضة للاخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 4 : اذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص، يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الاحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 5 : اذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة، طبقا لاحكام المرسوم رقم 90 - 78 المؤرخ في 27 فبراير سنة 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.

المادة 6 : اذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها ومآلها يمكن أن تتعارض مع الاحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الاحكام الخاصة الرامية الى جعل مشروع البناء غير متناف، طبقا لاحكام المرسوم رقم 87 - 91 المؤرخ في 21 ابريل سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.

المادة 7 : اذا كانت البناءات من طبيعتها، من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بأصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها

- وبمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية،

- وبمقتضى القانون رقم 88 - 17 المؤرخ في 21 رجب عام 1408 الموافق 10 مارس سنة 1988 المتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 ابريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 ابريل سنة 1990 المتعلق بالولاية،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في اول جمادى الاولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،

- وبمقتضى المرسوم رقم 68 - 06 المؤرخ في 11 شوال عام 1388 الموافق 11 يناير سنة 1968 المتضمن تحديد الشروط الخاصة بتشديد البناءات على طول بعض الطرق،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 34 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 المتعلق بالعمارات المخطرة وغير الصحية أو المزعجة،

- وبمقتضى المرسوم رقم 87 - 91 المؤرخ في 22 شعبان عام 1407 الموافق 21 ابريل سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90 - 78 المؤرخ في 2 شعبان عام 1410 الموافق 27 فبراير سنة 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة،

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الاراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء، تطبيقا لاحكام القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في اول ديسمبر

الملحق رقم: 04

13	المرصد الرئاسية للجمهورية الجزائرية / العدد: 05	7 شوال عام 1418 هـ
<p>- مستفيدا من إمانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن.</p> <p>المادة 5 : يصرّر طلب السكن في مطبوع يحدّد نموذجه الوزير المكلف بالسكن، ويرفق بالوثائق الثبوتية الآتية :</p> <p>- شهادة عائلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية ، حسب الحالة ،</p> <p>- شهادة إقامة ،</p> <p>- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدمها ،</p> <p>- تصريح شفهي يصرّر في مطبوع يحدّد نموذجه الوزير المكلف بالسكن، يقرّ من خلاله طالب السكن أنّه يوافق الشروط الواردة في أحكام المادة 4 من هذا المرسوم ،</p> <p>- كل الوثائق الأخرى التي يراها طالب السكن ضرورية .</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92 - 176 المؤرّخ في أوّل ذي القعدة عام 1412 الموافق 4 مايو سنة 1992 الذي يحدّد صلاحيات وزير السكن ،</p> <p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93 - 84 المؤرّخ في 29 رمضان عام 1413 الموافق 23 مارس سنة 1993 الذي يحدّد شروط تخصيص المساكن التي تموّلها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمناها ،</p> <p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 المؤرّخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدّد القواعد المنظمة للإيجار المطبّقة على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الشرقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أوّل يناير سنة 1998 ،</p> <p>يرسم ما يأتي :</p>	
<p>يودع طلب السكن لدى البلدية المعنّية مقابل الحصول على وصل يحمل رقم التسجيل وتاريخه .</p> <p>يسجّل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجلّ يرقّمه ويؤشّر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً .</p>	<p>الفصل الأوّل أحكام عامة</p> <p>المادة الأولى : يحدّد هذا المرسوم شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي ، وكيفيات ذلك .</p>	
<p>المادة 6 : يرسل متعهد الشرقية قبل التاريخ المتوقّع لتسلم برنامج السكنات بثلاثة (3) أشهر ، إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية ، كشفاً يوضّح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها .</p>	<p>المادة 2 : يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري كلّ مسكن مموّل من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة .</p> <p>المادة 3 : يمكن أن يطلب الاستفادة من السكنات، موضوع هذا المرسوم ، كلّ شخص طبيعيّ مقيم منذ سنة على الأقلّ في البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن الاجتماعية المقرّر توزيعها .</p>	
<p>وخلال مدّة خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، يحدّد الوالي بقرار، تاريخ انطلاق أشغال اللجنة البلدية واختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرّر توزيعها، مع مراعاة أحكام المادة 20 (الفقرة 2) أتناه .</p>	<p>المادة 4 : لا يمكن لأيّ شخص أن يحصل على سكن إيجاري ذي طابع اجتماعي إذا كان :</p>	
<p>لا يمكن أن يفوق أجل فحص الملفات ودراستها مدّة ثلاثة (3) أشهر.</p>	<p>- مالكا لسكن تتوفّر فيه شروط النظافة والأمن الضرورية،</p> <p>- مالكا لقطعة أرض سالحة للبناء،</p> <p>- مستفيدا من سكن إيجاريّ عموميّ ذي طابع اجتماعيّ.</p>	

- مستفيدا من إعانة مالية من الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن.

المادة 5 : يحرر طلب السكن في مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن، ويرفق بالوثائق الثبوتية الآتية :

- شهادة مانلية أو شهادة شخصية للحالة المدنية، حسب الحالة،

- شهادة إقامة،

- شهادة الأجرة أو أي شهادة أخرى تثبت المداخيل أو عدمها،

- تصريح شرفي يحرر في مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن، يقر من خلاله طالب السكن أنه يوافق الشروط الواردة في أحكام المادة 4 من هذا المرسوم.

- كل الوثائق الأخرى التي يراها طالب السكن ضرورية .

يودع طلب السكن لدى البلدية المعنية مقابل المعسول على وصل يحمل رقم التسجيل وتاريخه :

يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا .

المادة 6 : يرسل متعهد الترقية قبل التأريخ المتوقع لتسلم برنامج السكنات بثلاثة (3) أشهر ، إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، كاشفا يوضع فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها ووزناتها تسليمها.

وخلال مدة خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام الكشف المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، يحدد الوالي بقرار، تاريخ انطلاق أشغال اللجنة البلدية واختتامها، بالإضافة إلى محتوى برنامج السكنات المقرر توزيعها، مع مراعاة أحكام المادة 20 (الفقرة 2) أنها .

لا يمكن أن يفوق أجل فحص الملفات ودراستها مدة ثلاثة (3) أشهر.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92 - 176 المؤرخ في أول ذي القعدة عام 1412 الموافق 4 مايو سنة 1992 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93 - 84 المؤرخ في 29 رمضان عام 1413 الموافق 23 مارس سنة 1993 الذي يحدد شروط تخصيص المساكن التي تملكها الخزينة العمومية بمواردها أو تضاعفها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 506 المؤرخ في 29 شعبان عام 1418 الموافق 29 ديسمبر سنة 1997 الذي يحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبقة على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة للاستغلال ابتداء من أول يناير سنة 1998،

يرسم ما يأتي :

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة الأولى : يحدد هذا المرسوم شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي، وكيفية ذلك .

المادة 2 : يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري كل مسكن مموك من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة.

المادة 3 : يمكن أن يطلب الاستئفاة من السكنات، موضوع هذا المرسوم ، كل شخص طبيعي مقيم منذ سنة على الأقل في البلدية التي توجد فيها مشاريع المساكن الاجتماعية المقرر توزيعها.

المادة 4 : لا يمكن أي شخص أن يحصل على سكن إيجاري ذي طابع اجتماعي إذا كان :

- مالكا لسكن تتوفر فيه شروط النظافة والأمن الضرورية،

- مالكا لقطعة أرض صالحة للبناء،

- مستفيدا من سكن إيجاري عمومي ذي طابع اجتماعي.

تمت بحمد

الله

و بحسن عونه