

رقم التسجيل: M.GTU/05/14

الرقم التسلسلي:

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير

فرع: تسيير المدينة

تخصص: تسيير المدينة

العنوان:

التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن

الاجتماعي الجماعي

دراسة حالة: مدينة المسيلة

من إعداد الطالب: سلمان عماد الدين

نوقشت علنا بتاريخ: 12 / 03 / 2017 أمام اللجنة المكونة من السادة:

- | | | | |
|--------------------------|----------------------|-------------------|--------------|
| - أ.د. تاشريف عبد المالك | أستاذ التعليم العالي | جامعة محمد بوضياف | رئيسا |
| - أ.د. حجاب مخلوفي | أستاذ التعليم العالي | جامعة محمد بوضياف | مشرفا ومقررا |
| - د.بوطبة هنده | أستاذة محاضرة | جامعة محمد بوضياف | مناقشة |
| - د.رجم علي | أستاذ محاضر | جامعة محمد بوضياف | مناقشا |

السنة الجامعية 2016/2017



إلى أمي

الحمد لله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل وأتمنى أن يكون خالصا لوجهه الكريم

إلى أعظم امرأة في الوجود إلى المرأة التي تتوقف الأرض

عن الدوران عند بكائها، إلى أمي تلك المرأة التي تذرف أنهار دموع لتؤمن ماء وضوئي وتضلي في الليلة بدل الركعة ألفا لسلامي، إلى أمي ومحور الكون حفظها الله وأطال عمرها

إلى الرجل الذي تعب وشقي من أجل أن أسعد، الرجل الذي رسم الخطوط العريضة لمستقبلي... إلى أبي أعظم رجال الأرض الذي علمني القيم والأخلاق الفاضلة

وإلى إخوتي راضية وابنتها الصغيرة جنة الرحمان، أيوب، أحلام، والصغيرة رهنف إلى كل العائلة: الجدة ربيحة، والجد عبد الرحمان، والجدة مسعودة، أطال الله في عمرهم إلى عماتي وخالاتي أعمامي وأخوالي كل باسمه

إلى كل الأصدقاء: خليل، حسن، حميدو، يامين، فاتح، رضا.....

وإلى أختي واستاذتي الكريمة كعواش إيمان حفظها الله وسدد خطاها

إلى كل من لم يخلوا علينا بتوجيهاتهم وإلى جميع الطلبة إلى كل من نسيهم قلبي ولم ينساهم قلبي إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي.

سلماني عمار الدين

شكرا وتقديرا

الحمد لله الذي علم بالقلم، علم الإنسان ما لم يعلم، و الصلاة والسلام على معلم البشر، وعلى آله وصحبه أجمعين.

إليك ربي نتقدم بأسمى عبارات الشكر والحمد، حمدا كثيرا مباركا على هذه النعمة الطيبة، نعمة العلم والبصيرة

يقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: (لا يشكر الله من لا يشكر الناس)

لذا وجب أن أتقدم بالشكر الجزيل و الثناء الخالص إلى نبع العون، إلى من وجهني دون وهن، إلى من زودني بكل شحن، إلى أستاذي الفاضل: **مهاجر مظلوفي** المشرف على هذه الرسالة، لك مني كل الاحترام والتقدير و جازاك الله عني كل خير.

ويشرفني أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى كل من وقف على المنابر وأعطى من حصيلة فكره لينير دربنا، أساتذتنا الكرام في معهد تسيير التقنيات الحضرية كل باسمه، وأخص بالذكر الأساتذة: **كعول (مهاجر)**، **بوطبة هيندة**، **مزرقي حدة**، **بلوم (سمها)** على دعمهم، نصائحهم وتوجيهاتهم لي، فشكرا على وقتكم الثمين.

وأشكر أيضا كل من ساهم في هذه الرسالة من قريب أو من بعيد و بالأخص أولئك الذين انتهلنا من بحوثهم ودراساتهم، نسأل الله أن يجعلها صدقة جارية في ميزان حسناتهم.

في الأخير ندعو الله عز وجل أن يكون بحثنا هذا بذرة خير لفائدة

كل من يسع و يجتهد في طلب العلم.

الفهرس

❖ فهرس المحتويات

❖ فهرس الجداول

❖ فهرس الأشكال

❖ فهرس المخططات

❖ فهرس الخرائط

❖ فهرس الصور

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

رقم الصفحة	العنوان
	الفهرس
أ- خ	فهرس المحتويات
د- ر	فهرس الجداول
ز- ش	فهرس الأشكال
ص	فهرس المخططات
ض	فهرس الخرائط
ط- ظ	فهرس الصور
	الفصل التمهيدي: "مدخل عام"
02	أ- المقدمة
03	ب- الإشكالية
05	ت- الفرضيات
05	ث- أهداف الدراسة
05	ج- أسباب اختيار الموضوع
06	ح- المنهجية المستعملة
06	خ- محتوى المذكرة
	الفصل الأول " السكن الجماعي والسياسة السكنية في الجزائر "
10	تمهيد
10	1. السكن
10	1- مفهوم السكن
10	2- أهمية السكن
10	2-1- الأهمية الاقتصادية للسكن
11	2-2- الأهمية الاجتماعية للسكن

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي فهرس المحتويات

11	2-3- الاهمية السياسية للسكن
11	3- السكن وخضوعه للمعايير والأدوات التقنية
11	3-1- معايير البناء
11	3-2- قوانين البناء
11	3-3- تصنيع البناء
11	II. المسكن
12	1- مفهوم المسكن
12	2- المعنى النفسي للمسكن
13	3- وظائف المسكن
15	4- أبعاد المسكن
17	III. الوظيفة السكنية والحي السكني
17	1- مفهوم الوظيفة السكنية
18	2- مفهوم الحي السكني
18	3- العوامل التي تتحكم في اختيار الموقع السكني
19	4- مفهوم العمارات السكنية
18	5- العمران الرأسي
19	5-1- إيجابيات العمران الراسي
20	5-2- سلبيات العمران الراسي
21	IV. السكن الجماعي
21	1- تاريخ ظهور السكن الجماعي
23	2- العوامل المساعدة على ظهور السكن الجماعي
23	V. تطورات السياسة السكنية في الجزائر
23	1- قطاع السكن في الجزائر اثناء حقبة الاستعمار
26	2- سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس المحتويات

26	2-1- برنامج سكنات من نوع هياكل
27	2-2- برنامج سكنات الرهن العقاري
27	2-3- برنامج سكنات ذات الايجار المتوسط
27	3- سياسة السكن في الجزائر من خلال مخططات التنمية
27	3-1- المخطط الثلاثي (1967-1969)
28	3-2- المخطط الرباعي الاول (1970-1973)
29	3-3- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)
29	3-4- المخطط الخماسي الأول (1980-1985)
29	3-5- المخطط الخماسي الثاني (1985-1990)
30	4- حالة قطاع السكن بعد المخططات التنموية
31	5- أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن
33	6- سياسة السكن في الجزائر خلال مرحلة التحولات الاقتصادية
33	6-1- مرحلة 1990 إلى 1994
35	6-2- مرحلة 1995 إلى 2000
35	6-3- مرحلة 2001 إلى 2004
36	6-4- مرحلة من 2005 إلى 2009
36	7- تقييم الوضعية الحالية لقطاع السكن في الجزائر
38	خلاصة
الفصل الثاني " السكن الاجتماعي والعائلة الجزائرية "	
40	تمهيد
40	1. العائلة الجزائرية وخصائصها السوسيوثقافية:
40	1- مكونات العائلة الجزائرية
41	2- خصائص الاسرة الجزائرية
41	3- وظائف الاسرة الجزائرية

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي

فهرس المحتويات

41	3-1- وظائف اقتصادية
41	3-2- وظائف اجتماعية
42	4- العائلة الجزائرية في الحضر والتغير الاجتماعي
43	5- أثر التغيرات الاجتماعية في العائلة الجزائرية على السكن الجماعي
44	6- العوائق الثقافية والاجتماعية والمالية التي تعرض لها سكان العمارات الجديدة
44	6-1- مدى تجاوب العمارات الجديدة مع ثقافة الأسر الجزائرية
44	6-2- التصميم الداخلي للمسكن وحجم الأسرة الجزائرية
46	6-3- مدى استجابة المسكن لشروط الراحة والرفاهية
47	6-4- عدم تجاوب المسكن مع كيفية حياة الاسرة الجزائرية
48	7- السكن الاجتماعي الجماعي والعائلة الجزائرية
51	II. السكن الاجتماعي الجماعي في الجزائر
51	1- نبذة تاريخية عن السكن الاجتماعي الجماعي
51	2- ظهور السكن الاجتماعي الجماعي في الجزائر
52	3- السكن الاجتماعي الجماعي في القانون الجزائري
53	4- العوامل المساعدة على ظهور السكن الاجتماعي الجماعي في الجزائر
54	5- خصائص السكن الاجتماعي
56	6- تسيير السكن الاجتماعي
57	7- تمويل السكن الاجتماعي
59	خلاصة
الفصل الثالث: "مقاربات الدراسة"	
61	I. مقارنة تقييم ما بعد الاشغال (Post Occupancy Evaluation)
61	1- نبذة تاريخية حول تقييم ما بعد الاشغال
62	2- تطور مصطلح تقييم ما بعد الاشغال
62	3- تعريف تقييم ما بعد الاشغال

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس المحتويات

64	4- أهداف تقييم ما بعد الاشغال
64	5- مستويات التقييم ما بعد الاشغال
65	5-1- المستوى الدلالي للتقييم
65	5-2- المستوى المتحري للتقييم
65	5-3- المستوى التشخيصي
66	6- أنواع التقييم
68	7- مراحل وخطوات تقييم ما بعد الاشغال
71	8- أساليب وطرق تقييم ما بعد الاشغال
73	9- مناهج لتقييم أداء المباني بع إشغالها
74	10- تعريف الاداء والادائية
75	11- مجالات قياس الاداء
75	11-1- مقياس البيئة المبنية
75	11-2- مستخدموا البيئة المبنية
75	11-3- عناصر أداء البيئة المبنية
76	11-3-1- المجموعة الوظيفية
79	11-3-2- المجموعة التقنية
76	11-3-3- المجموعة السلوكية
II. مقارنة الخريطة السلوكية مقارنة مجالية للسلوك (La Cartographie Comportementale :une approche spatiale du comportement)	
78	1- مبدأ الخريطة السلوكية
78	2- أصل مصطلح الخريطة السلوكية
80	3- مفهوم الخريطة السلوكية
81	4- مكونات الخريطة السلوكية
84	5- ميادين التطبيق

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس المحتويات

85	III. الدراسات السابقة
90	خلاصة
الفصل الرابع: "تقديم شامل لمدينة المسيلة"	
92	تمهيد
92	I. لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها
95	II. الدراسة الطبيعية
104	III. الدراسة السكانية
106	IV. الدراسة السكنية
115	V. التجهيزات
117	VI. الطرقات
120	خلاصة
الفصل الخامس: "إجراءات تحديد عينة الدراسة الميدانية"	
122	تمهيد
122	I. تقديم الأحياء السكنية الاجتماعية الجماعية بمنطقة الدراسة.
122	II. معايير لتصنيف الأحياء السكنية الاجتماعية الجماعية بمنطقة الدراسة.
127	III. تحديد عينة الدراسة.
128	IV. تقديم أحياء عينة الدراسة.
138	V. بعض المظاهر التي تعاني منها أحياء عينة الدراسة
142	خلاصة
الفصل السادس: "تحليل نتائج الدراسة الميدانية"	
144	تمهيد
144	أولاً: استبانة السكان
144	I. محتوى الاستبانة
145	II. تحليل نتائج الاستبانة

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي فهرس المحتويات

145	1- تحليل محور البيانات الشخصية لمالي الاستبيان
154	2- تحليل بيانات محور المسكن
158	3- تحليل بيانات محور الجانب التقني
163	4- تحليل بيانات محور الجانب الوظيفي
168	5- تحليل بيانات محور الجانب السلوكي
172	6- تحليل بيانات محور الجانب الاجتماعي
174	III. العلاقة بين أسئلة الاستبانة
179	ثانيا: الخريطة السلوكية
179	I. محتوى الخريطة السلوكية
181	II. تحليل الخريطة السلوكية
181	1- حي الثقافة 128 مسكن
185	2- حي 144 مسكن
188	3- حي 400 مسكن
192	ثالثا: نتائج الدراسة الميدانية
195	خلاصة عامة
199	قائمة المراجع
204	الملاحق

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس الجداول

فهرس الجداول:

رقم الصفحة	رقم الجدول	عنوان الجدول
24	01	جدول يمثل توزيع السكان المعمرين والجزائريين على عدة وحدات سكنية حسب احصائيات سنة 1945.
25	02	جدول يمثل نوعية السكنات وتكلفتها خلال 1955-1963
26	03	جدول يمثل تقدير الاحتياجات السكنية بالآلاف لفترة 1954 و 1963 وباستخدام معدل شغل المسكن $6=TOL$
27	04	جدول يمثل الإنجازات الفيزيائية المسجلة لبرنامج السكن الحضري والريفي 1967-1969
28	05	جدول يمثل البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973
30	06	جدول يمثل معدل شغل السكن في السنوات 1966-1977-1987
45	07	جدول يمثل الحد الأدنى للمعايير المتاحة حسب عدد الأفراد و عدد الغرف
54	08	جدول يمثل معايير تقييم السكن الاجتماعي الجماعي
98	09	جدول يمثل المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة في 2014
100	10	جدول يمثل المعدلات الشهرية للتساقط في 2014
104	11	جدول يمثل تطور عدد السكان في الفترة (1966/2014م)
107	12	جدول يمثل معدل الزيادة الطبيعية لسكان مدينة المسيلة في الفترة من 2005_2014
109	13	جدول يمثل تطور عدد السكنات في الفترة (1977/2014)
110	14	جدول يمثل تطور معدل شغل المسكن في الفترة (1977/2014)
111	15	جدول يمثل حصة الولاية من البرامج السكنية بصيغ مختلفة وقيمتها المالية
112	16	جدول يمثل وضعية السكن الاجتماعي العمومي والقيمة المالية المرصودة
117	17	جدول يمثل نوعية الطرقات وطولها
123	18	جدول يمثل شرح لمحاور المخطط القطبي

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس الجداول

123	19	جدول رقم يمثل معطيات حول حي رقم 119
131	20	جدول يمثل توزيع المساحات في حي الثقافة 128 مسكن
134	21	جدول يمثل توزيع المساحات في حي 144 مسكن
137	22	جدول يمثل توزيع المساحات في حي 400 مسكن
138	23	جدول يمثل المظاهر التي يعاني منها أحياء عينة الدراسة
145	24	جدول يمثل عدد الاستبانات الموزعة على عينة الدراسة
145	25	جدول يمثل نسبة شخصية مالى الاستبانة
146	26	جدول يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن بالنسبة للعمر
147	27	جدول يمثل معدلات شغل المسكن وشغل الغرفة
148	28	جدول يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب المستوى التعليمي
150	29	جدول يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب المهنة
151	30	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب حالة الراتب الشهري
153	31	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب مدة الإقامة
154	32	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب المسكن السابق (حضري-ريفي)
155	33	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب المسكن السابق (جماعي-فردى)
156	34	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب الطبيعة القانونية للمسكن
157	35	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب نوع المسكن
158	36	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب مدى رضاهم على تصميم مساكنهم
159	37	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب عزل المسكن من الحرارة والضجيج
160	38	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب تموضع خزان الماء
160	39	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب تموضع الهوائي المقعر
162	40	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب وضعية الشبكات
163	41	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال غرفة الاستقبال

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي فهرس الجداول

164	42	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال غرفة النوم
165	43	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال غرفة المطبخ
165	44	جدول رقم يمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال المساحات الخضراء
166	45	جدول رقم يمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مساحات اللعب
167	46	جدول رقم يمثل توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مواقف السيارات
168	47	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب تغيير المسكن من عدمه
169	48	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن الاجتماعي حسب سبب عدم اجراء تغيير على المسكن
169	49	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن الاجتماعي حسب سبب اجراء تغيير على المسكن
170	50	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب مكان التغيير في المسكن
171	51	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب نوع التغيير في المسكن
172	52	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب نوع العلاقة بينهم
174	53	جدول يمثل توزيع مستعملي السكن حسب توفر فضاءات التواصل من عدمها
174	54	جدول يمثل العلاقة بين عدد أفراد الاسرة ونوع المسكن
176	55	جدول يمثل العلاقة بين حالة الراتب ومن يقوم بالتغيير على مستوى مسكنه
177	56	جدول يمثل العلاقة بين الطبيعة القانونية ومن يقوم بالتغيير على مستوى مسكنه
178	57	جدول يمثل العلاقة بين مدة الاقامة في الحي والعلاقة بين سكان الحي

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس الأشكال

فهرس الأشكال:

رقم الصفحة	رقم الشكل	عنوان الشكل
8	01	شكل يمثل محتوى المذكرة
31	02	شكل يمثل معدل شغل السكن في السنوات 1966،1977،1987
63	03	شكل يمثل مفهوم تقييم ما بعد الإشغال
66	04	شكل يمثل مستويات تقييم ما بعد الإشغال
71	05	شكل يمثل مراحل تشييد المبنى
94	06	شكل يمثل مراحل تطور مدينة المسيلة
96	07	شكل يمثل موقع الولاية بالنسبة للوطن
96	08	شكل يمثل موقع بلدية المسيلة بالنسبة للولاية
97	09	شكل يمثل موقع بلدية المسيلة
98	10	شكل يمثل معدلات درجة الحرارة لسنة 2014
100	11	شكل يمثل معدلات التساقط لسنة 2014
102	12	شكل يمثل الرياح السائدة
104	13	شكل يمثل تطور عدد السكان من 1966 - 2014
105	14	شكل يمثل عدد المواليد والوفيات من 2008 _ 2014
106	15	شكل يمثل معدل الزيادة الطبيعية من 2008_2014
109	16	شكل يمثل توقعات تطور عدد السكنات في الفترة 1977-2014
110	17	شكل يمثل تطور معدل شغل المسكن من 1977-2014
111	18	شكل يمثل حصة الولاية من البرامج السكنية بمختلف الصيغ
112	19	شكل يمثل وضعية السكن الاجتماعي العمومي والقيمة المالية المرصودة
114	20	شكل يمثل نمط السكن في مدينة المسيلة
116	21	شكل يمثل توزيع التجهيزات في مدينة المسيلة
119	22	شكل يمثل توزيع الطرقات في مدينة المسيلة

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس الأشكال

124	23	شكل يمثل المخطط القطبي للحي رقم 119
125	24	شكل يمثل المخطط القطبي للمجموعة رقم 1
125	25	شكل يمثل المخطط القطبي للمجموعة رقم 2
126	26	شكل يمثل المخطط القطبي للمجموعة رقم 3
126	27	شكل يمثل المخطط القطبي للمجموعة رقم 4
127	28	شكل يمثل المخطط القطبي للمجموعة رقم 5
131	29	شكل يمثل نسبة توزيع المساحات في حي الثقافة 128 مسكن
134	30	شكل يمثل نسبة توزيع المساحات في حي 144 مسكن
137	31	شكل يمثل نسبة توزيع المساحات في حي 400 مسكن
146	32	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب شخصية مالى الاستثمار
147	33	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب العمر
149	34	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب المستوى التعليمي
150	35	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب المهنة
152	36	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب حالة الراتب
153	37	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب مدة الإقامة
155	38	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب المسكن السابق
156	39	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب الطبيعة القانونية للمسكن
157	40	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب نوع المسكن
159	41	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب عزل المسكن للحرارة والضجيج
161	42	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب تموضع خزان الماء والهوائي المقعر
162	43	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب وضعية الشبكات التقنية
166	44	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب استعمال المساحات الخضراء
169	45	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب سبب عدم اجراء تغيير على مستوى المسكن

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس الأشكال

170	46	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب سبب اجراء تغيير على مستوى المسكن
171	47	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب مكان التغيير في المسكن
173	48	شكل يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب نوع العلاقة بينهم
175	49	شكل يمثل العلاقة بين عدد أفراد الأسرة ونوع المسكن
176	50	شكل يمثل العلاقة بين حالة الراتب ومن يقوم بالتغيير على مستوى مسكنه
177	51	شكل يمثل العلاقة بين الطبيعة القانونية للمسكن ومن يقوم بالتغيير على مستوى مسكنه
178	52	شكل يمثل العلاقة بين مدة الاقامة في الحي والعلاقة بين سكان الحي
197	53	شكل يمثل مقترح لمراحل تحسين السكن الاجتماعي الجماعي في المدينة الجزائرية

تقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس المخططات

فهرس المخططات:

رقم الصفحة	رقم المخطط	عنوان المخطط
129	01	مخطط الكتلة لحي الثقافة 128 مسكن
132	02	مخطط الكتلة لحي الثقافة 144 مسكن
135	03	مخطط الكتلة لحي الثقافة 400 مسكن
180	04	مخطط خريطة لحي الثقافة 128 مسكن قبل تحديد تموضع السلوكات عليها
184	05	مخطط الخريطة السلوكية لحي الثقافة 128 مسكن
187	06	مخطط الخريطة السلوكية لحي 144 مسكن
191	07	مخطط الخريطة السلوكية لحي 400 مسكن

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي
فهرس الخرائط

فهرس الخرائط:

رقم الصفحة	رقم الخريطة	عنوان الخريطة
99	01	خريطة المعطيات البيومناخية
101	02	خريطة التساقطات
103	03	خريطة الشبكة الهيدروغرافية

تقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

فهرس الصور

فهرس الصور :

رقم الصفحة	رقم الصورة	عنوان الصورة
22	01	صورة تمثل نموذج الوحدة السكنية بألمانيا
48	02	صورة تمثل واجهة عمارة بحى باش جراح بالعاصمة
48	03	صورة تمثل واجهة عمارة بحى HLM بوهران
49	04	صورة تمثل واجهة عمارة بحى سكني بمدينة تبسة
49	05	صورة تمثل واجهة عمارة بحى سكني بمدينة برج بوعريريج
50	06	صورة تمثل واجهة عمارة حي 128 مسكن بمدينة المسيلة
52	07	صورة توضح العمارات الخمسة لمشروع ديغول بقسنطينة (حي السيلوك)
73	08	صورة التغيرات الخاصة بالسلوك الانساني
79	09	صورة خريطة سلوكية حديثة باستعمال وسائل حديثة لدراسة النشاطات البدنية
80	10	صورة خريطة سلوكية بدائية باستعمال اليد لدراسة سلوك الأطفال
84	11	صورة خريطة سلوكية ذات توزيع طوبولوجي وأخرى ذات توزيع اوكليدية
130	12	صورة جوية لموقع حي الثقافة 128 مسكن
133	13	صورة جوية لموقع حي 144 مسكن
136	14	صورة جوية لموقع حي 400 مسكن
139	15	صورة تمثل ظاهرة غلق الشرفات في حي 144 مسكن
139	16	صورة تمثل ظاهرة غلق المدخل الرئيسي في حي الثقافة 128 مسكن
140	17	صورة تمثل ظاهرة فتح المدخل جانبي في حي 400 مسكن
140	18	صورة تمثل ظاهرة تغيير الجدران الفاصلة في حي الثقافة 128 مسكن
141	19	صورة تمثل ظاهرة تموضع خزانات الماء والهوائيات المتعرة في حي 400 مسكن
141	20	صورة تمثل ظاهرة استغلال المساحات الخضراء في حي 400 مسكن
181	21	صورة تمثل تحويل المساحة الخضراء الى مرآب خاص في حي الثقافة 128 مسكن
182	22	صورة تمثل لعب الأطفال في المساحات الخضراء في حي الثقافة 128 مسكن

تقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي
فهرس الصور

183	23	صورة تمثل ركن السيارة امام مدخل العمارة في حي 128 مسكن
185	24	صورة تمثل لعب الأطفال في مواقف السيارات في حي 144 مسكن
186	25	صورة تمثل الجلوس تحت العمارات في حي 144 مسكن
188	26	صورة تمثل تحويل المساحة الخضراء الى مدخل خاص في حي 400 مسكن
189	27	صورة تمثل لعب الأطفال خارج مساحات اللعب في حي 400 مسكن

الفصل التمهيدي

مدخل عام للدراسة

- ❖ المقدمة
- ❖ الاشتاتلية
- ❖ الغرضيات
- ❖ أهداف الدراسة
- ❖ أسباب اختيار الموضوع
- ❖ المنهجية المستعملة
- ❖ محتوى المذكرة

أ- مقدمة:

بعد الثورة الصناعية في أوروبا وما نتج عنها من تقدم تكنولوجي ونشاط عمراني أصبحت المدينة بؤرة جذب من خلال تدفق سكان الأرياف بحثا عن العمل، الأمر الذي أدى إلى انتشار مختلف البنيات الفوضوية بمختلف أنماطها على أطراف المدن الشيء الذي أفرز مشاكل معقدة كان لها الأثر الواضح على الفرد والمجتمع. أمام هذه المظاهر تم البحث عن ميكانيزمات وأساليب لامتناس تلك الأعداد الهائلة من السكان تمثلت هذه الأساليب في إتباع سياسة الإسكان الجماعي كما حصل في السويد التي تعتبر أول دولة أوروبية تبنت هذا النوع من السكن تحت اسم (Kollektivhus) (Vestbro.2000.p166) وهو عبارة عن شقق فردية تشترك في مطبخ مركزي، لينتقل هذا النمط بعدها إلى باقي دول أوروبا و أمريكا.

والجزائر واحدة من بلدان العالم التي عرفت مدتها دينامية سريعة في ظل الزيادة الهائلة لعدد السكان والهجرة الريفية المكثفة بعد الاستقلال بالإضافة الى غياب الامن في التسعينات، مما أعطى مشكل الإسكان أبعادا سلبية نتيجة عدم قدرة الدولة على تلبية إحتياجات المواطن في إيجاد مسكن لائق له.

ونظرا للظروف الإقتصادية والإجتماعية وأزمة السكن أرغمت الدولة على إستيراد مظاهر الاسكان الجماعي كوسيلة لحل مشاكلها العمرانية والمعمارية وهذا ما تجسده البرامج المتنوعة من السكن الجماعي حيث نجد السكن الاجتماعي، الترقوي، التساهمي، الترقوي المدعم... بالإضافة الى مشروع المليون سكن، لكن يبدو أن هذه المشاريع عبارة عن تسميات لتصميم واحد يتغير تبعا لقيمة التمويل.

رغم أن هذه المشاريع تبلورت في أوساط وبيئات أجنبية التي بدورها تخلت عن فكرة الاسكان الجماعي بعد تقييم أدائها لما أفرزته من مشاكل اجتماعية إلا أن الدولة لازالت تنتهج هذا النوع من السكن وتحاول تكييف المجتمع الجزائري معه، بغض النظر عن خصوصيته وثقافته التي يحاول ان يعبر عنها من خلال التغييرات التي يجريها على مسكنه من غلق للشرفات والتقليل من الفتحات وغيرها من الممارسات في حق بيئة العمرانية.

سنحاول في هذه الدراسة تسليط الضوء على هذا النوع من السكن من خلال تقييم أدائه بالاعتماد على برنامج تقييم ما بعد الاشغال (Post Occupancy Evaluation) ومحاولة معرفة تأثيره على البيئة الفرد والمجتمع وتحديد أسباب المشاكل القائمة واقتراح حلول لها.

ب- الإشكالية:

مع ظهور الثورة الصناعية و التكنولوجيا ظهر الاحتياج إلى إنشاء مجتمعات جديدة وإنشاء مدن وضواحي ومشروعات جديدة بسرعة تناسب والكم الهائل من اليد العاملة التي جذبتها الثورة الصناعية وأيضا أزمة السكن التي خلفتها الحرب العالمية الأولى. هذا الطلب المتزايد على السكن أدى بالكثير من الدول إلى انتهاج صيغة السكن الجماعي في ميدان الإسكان، ونسوق في هذا الإطار مشروع الوحدة السكنية (unité d'habitation) التي صممها المهندس المعماري الفرنسي "لوكوربوزيه".

لكن بسيرة متسارعة كان لها افرازاتها السلبية على السياق السوسوثقافي الذي تم تجاهله على حساب الجانب الفضائي المبلور للقيمة الكمية ويدحض القيمة النوعية، مما كان له الأثر على هذه الأحياء التي أصبحت تحتضن عددا كبيرا من الظواهر السلبية كغلق الشرفات والتقليل من الفتحات. مما أدى إلى ظهور وجود فجوة كبيرة بين فكر المصمم و احتياجات السكان خاصة بعد تحكم سوق العرض والطلب في عملية البناء و تشكيل المنتج النهائي بدون مشاركة فعالية للسكان سواء في العملية التخطيطية، التصميمية وحتى التنفيذية.

إن الحديث عن السكن الجماعي كواقع عيني في المدينة الجزائرية عامة ومدينة المسيلة خاصة برز في عهد الاستعمار الفرنسي في الخمسينيات من القرن الماضي أين قام المستعمر بإنجاز بعض المشاريع السكنية الجماعية مثل مشروع مخطط مدينة قسنطينة في عهد ديغول سنة 1958م، الذي تجسد في حي الحاج بن يونس (HLM)، واستمرت مدينة المسيلة في انتهاج هذا النمط من خلال برامج الإسكان الكبرى أو مشاريع المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) في فترة السبعينات والثمانينات والتي عملت على تخفيف حدة الأزمة السكنية، إلا أنها واجهت انتقادات من الجوانب الاجتماعية، الثقافية والمعمارية كنتيجة لعدم التكيف والرفض وعدم الرضا الاجتماعي الذي بلور تغيرات على السياقين المعماري والعمراني وصلت بها في أغلب الأحيان إلى التدهور أو على أقل تقدير إحداث تشوهات في بيئتها الفيزيائية (ديب بلقاسم، 2001، ص240) الأمر الذي يستوجب إجراء تقييم لأداء هذه الأحياء والبحث عن اسباب هذا التدهور.

انطلاقا من هذه الحيثيات نبور سؤال الإشكالية كالتالي:

— كيف يساهم تقييم ما بعد الاشغال في تحسين السكن الجماعي ؟

ولتضمن معالم الوضوح نبور الاسئلة الفرعية التالية:

كيف يساهم تقييم الجانب التقني، الوظيفي، والاجتماعي في تحسين السكن الجماعي من الناحية الاجتماعية، التقنية والوظيفية؟

ما هي أسباب تدهور الأحياء السكنية ؟ وكيف يمكن معالجة المشاكل التي تعاني منها؟

وباعتبار أن البيئة السكنية وتشكيلها العمراني يلعب دورا هاما وفعالا في تشكيل وتنمية شخصية الفرد وتقوية العلاقات الاجتماعية بين السكان، وإحساسهم بالأمن، ويؤكد ذلك "كيفن لينش" (Kevin Lynch) الذي ادلى بتفسير قوامه: "أن صورة البيئة الفضلى تعطي الإحساس بالطمأنينة والراحة النفسية وتحقيق الذات" (باهر اسماعيل فرحات، 1990، ص93)، أي أن تصرفات الإنسان وردود أفعاله (سلوكه) تتكون من خلال الصورة الذهنية المتكونة لديه، إلا أن أحيائنا السكنية اليوم لازالت تعاني من الانتهاكات التي أصبح يمارسها بعض السكان كظاهرة تغيير الواجهات وغلق الشرفات وغيرها من المظاهر الأخرى.

وبعد ظهور العديد من المشاكل الناتجة عن المشروعات التي تم تصميمها دون الأخذ بعين الاعتبار احتياجات و رغبات 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 (Post Occupancy Evaluation) كآلية لتقييم أداء المشاريع بعد إشغالها والوقوف على مختلف النقائص ومحاولة تجاوزها في المشاريع القادمة، ليتطور مع بداية السبعينات إلى علم قائم بذاته وفرع من فروع دراسة البيئة والسلوك (Hisham.G, Khaled.S, 2003, p229)، وكان الهدف منه تكوين قاعدة معلومات يستفيد منها المخطط والمصمم عند وضع برامج مشروعات جديدة بصفة عامة وبصفة خاصة إلى دراسة تأثير المشروعات على البيئة والأفراد وتحديد أسباب المشاكل القائمة ومحاولة اقتراح حلول لها. وبذلك فهو يخدم جميع الأطراف المصمم والمخطط وخاصة المستعمل.

ت- الفرضيات:

يقتضي الالتزام بالمنهج العلمي في الدراسة وضع الفرضيات لأنها تمثل التفسير المبدئي لأهمية الدراسة، ومن ثم فإن الفرضية الرئيسية تقوم على أن: "يؤدي إهمال الدراسات الاجتماعية والسلوكية وكذا احتياجات ومتطلبات الأسرة الى أحداث تغييرات في تصميم السكن الاجتماعي الجماعي". أي أن الوقوف على احتياجات وعادات الاسرة يساعد على فهم العلاقة بينها وبين السكن الاجتماعي مما يقلل من القيام بتغييرات على المسكن.

وفرضية فرعية تقوم على أن: "تصميم السكن الاجتماعي الجماعي خاضع لدفتر شروط لا يراعي خصوصيات ومتطلبات الأسرة". أي أن دفتر الشروط يعتمد على الاعتبارات التقنية فقط دون أن يعير اهتماما بعادات وتقاليد الأسرة.

ث- أهداف الدراسة:

- إن الهدف الرئيسي الذي تسعى الدراسة إلى تحقيقه هو " تدعيم مراحل اتخاذ القرارات التخطيطية والتصميمية بالمعلومات اللازمة التي تعتمد على أساليب علمية في الحصول عليها وتحليلها واستخلاص النتائج منها لتكوين قاعدة معلومات يستفيد منها المخطط والمصمم عند وضع برامج أو مشروعات سكنية جديدة ".
- ومن خلال العمل على تحقيق الهدف الرئيسي تبرز أهداف فرعية أخرى تعمل الدراسة على تحقيقها وتمثل في:
- تقييم أداء السكن الاجتماعي الجماعي ومحاولة معرفة تأثيره على العائلة الجزائرية عامة ومجتمع الدراسة خاصة وكذا تحديد أسباب المشاكل القائمة واقتراح حلول لها.
 - الوصول إلى تطبيق التقييم ما بعد الاشغال في الميدان وإثبات فعاليته في تحسين أداء السكن الاجتماعي.
 - الوصول إلى تصميم وتخطيط مشروعات ترضي وتراعي النواحي الاجتماعية والثقافية والنفسية لمستعمليها.

ج- أسباب اختيار الموضوع:

- لعل من أبرز الأسباب التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع كموضوع دراسة هي كالتالي:
- واقع وحالة السكن الاجتماعي الجماعي التي آلت اليه في ظل ما يطالها من تغيرات من طرف مستعمليها الأمر الذي أثر على بيئتها المادية.
 - محاولة تسليط الضوء على بعض المظاهر السلوكية والممارسات في حق البيئة السكنية ومعرفة أسبابها ومعالجتها.

- محاولة الاستفادة من الدراسات السابقة (دراسات التقييم ما بعد الاشغال) وتطبيقها على السكن الاجتماعي الجماعي في دراسة جديدة تواكب التطورات الحالية.

ح- المنهجية المتبعة:

ينقسم منهج البحث إلى جزأين أساسيين الأول نظري والثاني تطبيقي حيث يهدف الجزء النظري إلى تسليط الضوء على السكن الاجتماعي الاجتماعي وعلاقته بالسياسة السكنية من جهة والاسرة الجزائرية من جهة أخرى، في محاولة لتقييم هذا النوع من السكن والوقوف على واقعه، وكذا رصد العلاقة بينه وبين مستعمليه. أما الجانب التطبيقي فهو عملية اسقاط لما هو نظري على أرض الواقع وذلك بالاستعانة بمقارنتين مقارنة تقييم ما بعد الاشغال (POE) ومقارنة الخريطة السلوكية (Bhavior Map) باستخدام أدوات البحث العلمي من استبيان موجه لعينة من مستعملي السكن الاجتماعي الاجتماعي بالإضافة الى الملاحظة الميدانية لمحيط الدراسة بهدف جمع المعلومات من مصادرها المباشرة والقائمة على وصف وتحليل المعلومات والتعبير عنها بأرقام يسهل على القارئ فهمها.

خ- محتوى المذكرة:

جاءت دراسة " التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الاجتماعي " كأى دراسة علمية ممنهجة في جزأين نظري يعتبر بمثابة مرجع يشرح مختلف الكلمات المفتاحية الوارد ذكرها في الدراسة، وآخر ميداني يسعى الى تقييم السكن الاجتماعي الاجتماعي بالاعتماد على تقييم ما بعد الاشغال، من خلال أدوات البحث العلمي من استبيان وملاحظة ميدانية، ويمكن أن نلخص ما جاء في المذكرة فيما يلي:

اولا: الجزء النظري ويحتوي على اربعة فصول

- الفصل التمهيدي: يعتبر بمثابة مدخل عام للدراسة تم التطرق فيه الى اشكالية الموضوع ووضع فرضيات بالإضافة الى تحديد أهداف الدراسة، ابراز اهميتها وكذا تحديد المنهجية المتبعة.
- الفصل الأول: جاء تحت عنوان: السكن الاجتماعي والسياسة السكنية في الجزائر، حيث تم التطرق فيه إلى الى بعض المفاهيم التي لها علاقة مباشرة بالموضوع، من خلال الوقوف على خمسة مراحل محاور السكن، المسكن، الوظيفة السكنية والحى السكني، السكن الاجتماعي والسياسة السكنية في الجزائر.

- **الفصل الثاني:** جاء تحت عنوان: **السكن الاجتماعي والعائلة الجزائرية**، حيث تناولنا فيه خصائص العائلة الجزائرية وحاولنا اسقاطها على السكن الاجتماعي الجماعي الذي يعد النمط الأكثر استعمالا من طرفها، وكذا رصد مختلف العوائق التي تعرضت لها، من خلال بينها وبين خصائص السكن الاجتماعي الجماعي.
 - **الفصل الثالث:** تم التطرق فيه الى: **مقاربات الدراسة**، حيث تم الاشارة الى مقاربتين الأولى تهتم بتقييم أداء المباني من الناحية التقنية والوظيفية والسلوكية (تقييم ما بعد الاشغال POE) والثانية تهتم بتقييم المجال الخارجي (الفضاءات المكملة للسكن) وسلوك المستعمل فيها (الخريطة السلوكية Behavior map).
- بالإضافة إلى الدراسات السابقة المتعلقة بنفس اشكالية الدراسة، الهدف من هذا كله الاستفادة من المساهمات العلمية في هذا المجال.

ثانيا: **الجزء التطبيقي** ويحتوي على ثلاث فصول

- **الفصل الرابع:** تناولنا فيه **تقديم شامل لمدينة المسيلة**، حيث سنحاول في هذا الفصل الوقوف على أهم المميزات التي تتميز بها مدينة المسيلة والتي لها علاقة مباشرة او غير مباشرة بموضوع الدراسة.
- **الفصل الخامس:** جاء تحت عنوان: **إجراءات تحديد عينة الدراسة الميدانية**، حيث سنقوم في هذا الفصل تقديم شامل للأحياء السكنية الجماعية الاجتماعية لمدينة المسيلة من أجل تحديد عينة الدراسة، ليكون بذلك الاختيار موضوعي مبني على اسس علمية لا اختيار عشوائي حيث سنحاول تصنيفها الى مجموعات متشابهة لتسهيل عملية الدراسة على ان يتم اختيار عينة من كل مجموعة.
- **الفصل السادس:** **تحليل نتائج الدراسة الميدانية** تطرقنا فيه إلى نسعى في هذا الفصل الى تطبيق مقاربات الدراسة، الأولى تخص "تقييم ما بعد الاشغال" والتي تم تطبيقها ميدانيا بأداتي الاستبانة (موجهة لمستعملي السكن الجماعي الاجتماعي) والملاحظة الميدانية، أما المقاربة الثانية "الخريطة السلوكية" فتم تطبيقها بالاعتماد على الملاحظة الميدانية لسلوك المستعملين في الفضاءات الخارجية المكملة للسكن. ليتم فيما بعد تحليل وتفسير النتائج المتحصل عليها والخروج بخلاصة عامة وتوصيات.

والشكل الموالي يوضح الهيكل العام للمذكرة

الشكل رقم (01): الهيكل العام للمذكرة



الفصل الأول

السكن الجماعي والسياسة السكنية في الجزائر

تمهيد



السكن



المسكن



الوظيفة السكنية والحي السكني



السكن الجماعي



تطورات السياسة السكنية في الجزائر



خلاصة



تمهيد:

يعتبر السكن مطلب أي فرد لإيواء أسرته والجزائر كغيرها من الدول سعت إلى تحقيق هذا المطلب، وذلك من خلال طرحها لعدة صيغ الهدف منها تلبية حاجيات جميع فئات المجتمع.

حيث سنتعرض هذا الفصل الى بعض المصطلحات والمفاهيم، التي لها علاقة بالموضوع من بعيد أو من قريب وهي تعتبر بمثابة الكلمات المفتاحية التي يكثر تداولها في هذه الدراسة كالسكن، المسكن، الوظيفة السكنية والحى السكني بالإضافة إلى السكن الجماعي وسنحاول أن نتطرق أيضا إلى السياسة السكنية في الجزائر والوقوف على أهم مراحلها وتقييم مدى نجاحها في تلبية مطلب السكن.

1. السكن:

1- مفهوم السكن :

ان 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، حيث عرفه " هافل " كما يلي: "السكن هو ذلك المجال الذي يتجسد من خلال الخدمات المساعدة والتسهيلات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى الى تحقيق المزيد من الرفاهية في جميع مجالات الحياة". (J.E Havel, 1968, p10)

وعليه فالسكن هو أحد المتطلبات الاساسية 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. (حاشين ابتسام، 2012، ص3)

2- أهمية السكن:

إن للسكن أهمية كبيرة في حياة الفرد باعتباره حاجة ضرورية لا يمكن أن يستغني عنها غير أننا يمكن أن نحصر هذه الأهمية في ثلاث جوانب أساسية وهي: الجانب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي وأخيرا الجانب السياسي.

2-1- الأهمية الاقتصادية للسكن: ان الدراسات الاقتصادية التي قامت بها معظم الهيئات المالية الدولية

وبالخصوص صندوق النقد الدولي من خلال مناقشته لموضوع إنجاز السكنات في الإطار الاقتصادي الكلي، أدركت العلاقة الموجودة بين قطاع السكن في تركيبته للاقتصاد الوطني من جهة، والقطاعات من جهة أخرى.

حيث أن التكامل الذي تحدثه هذه القطاعات فيما بينها من شأنه أن يوفر العمالة البسيطة بالخصوص وفي مجالات واسعة فهو بهذا المنظور، لا يعتبر خزانة لامتناس هذا النوع من اليد العاملة فحسب بل مجالا لتطورها وترقيتها.

فالمسكن لم يعد ينظر إليه كمجرد خدمة تستنزف خيرات مادية ومالية فقط، لكن ينبغي أن ينظر إليه على أنه محرك للتنمية الاقتصادية، وذلك عن طريق استهلاك مواد محلية الصنع مما يساهم في عملية التنمية المحلية.

(حاوشين ابتسام، 2003، ص 7-8) وعليه فإن أهمية إنجاز السكنات تكمن في العدد الهائل من مناصب الشغل الذي توفره مع خلق حراك اقتصادي باستعمالها لأكثر قدر ممكن من الموارد المحلية مما يخلق استثمارات متنوعة.

2-2- الأهمية الاجتماعية للسكن: يعتبر السكن من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد، فحرمانه منه يؤدي إلى الإحباط النفسي والاجتماعي ويجعله يسلك سلوكا غير سوي قد لا ترضاه لا الفضيلة ولا القيم الانسانية. (حاوشين ابتسام، 2003، ص 7-8) وعليه المسكن عبارة عن فضاء اجتماعي يمارس فيه الفرد خصوصياته وعلاقاته الاجتماعية مع افراد عائلته.

2-3- الأهمية السياسية للسكن: يدخل السكن ضمن سياسة الدولة في مجال السكن فهو يوجه لمحاربة الفروقات الاجتماعية، من خلال مبدأ حق الحصول على السكن هذا من جهة، ومن جهة أخرى يساعد في الحد من سوء السكان في المجال من خلال تحديد التموضع الجيد للبرامج السكنية. (حاوشين ابتسام، 2012، ص 51)

3- السكن وخضوعه للمعايير والأدوات التقنية :

يخضع السكن إلى عدة معايير من شأنها أن تتحكم في شكله ووظائفه. ونميز منها ثلاث معايير.

3-1- معايير البناء: هي عبارة عن وثائق تعرف وتحدد الملكية الأساسية للبناءات، ومكونات ومنتجات البناء، وخصائصها التي يمكن التحقق منها. وبصفة عامة هذه المقاييس مرتبطة بنظام البناءات مما جعل خصائصها تحدد مدى تحقيقها لمطالب هذه القوانين.

3-2- قوانين البناء: هي عبارة عن وثائق متبعة من طرف تنظيم يحتوي على تدابير تهدف وترمي إلى تحقيق متطلبات الأمان، الاستقرار، التناسق ومستوى الرفاهية، متناسقة مع مستوى المتطلبات الاجتماعية خلال عملية الإنشاء وكذا خلال فترة خدمة البناءات.

3-3- تصنيع البناء: هي المراحل من التنظيم إلى إنجاز الأشغال، يتمحور حول الانتقال من الطرق القديمة والتقليدية إلى الطرق والوسائل الصناعية، إلى غاية تحويل الورشات إلى وحدات إنتاج.

II. المسكن:

1- مفهوم المسكن :

من الناحية اللغوية: المسكن من السكن والسكون.

فالسكون أي ثبوت الشيء بعد تحركه ويستعمل في الاستيطان فنقول نذهب إلى سكن فلان أو مكان سكن فلان أي المكان الذي أستوطنه فلان. (لبرارة هالة.2008.ص7)

المسكن هو البناء الذي يوفر المأوى والأمان والحماية، وتتفاوت المساكن في الحجم من كوخ طيني يحوي على غرفة واحدة، إلى قصور متعددة الحجرات، وقد يكون بناء من طابق واحد فقط أو بناء من طوابق متعددة، و توجد المساكن في العواصم والمدن والقرى وكذلك في ضواحي المدن والأرياف، وتختلف أنماط المساكن تبعاً لحاجة ساكنيها ومدى ثرائهم وتبعاً لمواد البناء المتوفرة، وتنقسم الكثير من المباني الضخمة إلى وحدات سكنية أو شقق للسكنى، وتعتبر كل وحدة سكنية في كل طابق مسكننا مستقلاً ومكتملاً في حد ذاته، أو مساكن صغيرة متكاملة يشكل كل منها طابقين أو أكثر. (عثماني عبد الرحمان.2014.ص11)

وعرفته لبرارة هالة على أنه ذلك الإنشاء الهندسي المصمم بطريقة فنية وجمالية راقية، فهو بذلك وعاء فيزيائي وضع لتنظيم تحت سقفه الأسرة بكل ما تحمله من خصوصية وعادات وتقاليده، فيصنع بالطابع الانساني ليصبح مكاناً حياً يعبر عن معنى الحياة فيه بلغة بصرية، ويشترط أن يكون ملائماً للسكن الآدمي بحيث يؤدي وظائف متنوعة وراقية يستجيب فيها لحاجات ومتطلبات مستعمليه. فهو باختصار مأوى مصمم لحماية الأسرة وتلبية حاجتها المختلفة ويعكس الصورة الحقيقية لشخصيتها وكل ما تحمله من مبادئ. (لبرارة هالة.2008.ص8)

2- المعنى النفسي للمسكن:

يقول الله تعالى في كتابه الكريم: "والله جعل لكم من بيوتكم سكناً" (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 ويتنفعون بها بسائر وجوه الانتفاع فالمسكن دنيا الإنسان يقضي فيه معظم حياته، حيث يقضي الإنسان داخل مسكنه ما بين 12_16 ساعة/يوم.

وحيث أنه يمكن للإنسان أن يحيا تحت أدنى ظروف للمأوى فلا بد من تفقد الأدوار التي يقوم بها المسكن بدقة، فالمسكن يؤثر على المستعملين من الناحية السيكولوجية الاجتماعية كما أن نوعية المسكن والتصميم العام للغرف

ومقدار الخصوصية والمساحات المكشوفة وكيفية مقابلة الاحتياجات الشخصية، كل هذا يؤثر على الاتجاهات الشخصية والصحة العقلية، والعلاقات المتداخلة، والارتضاء بالحياة الأسرية. (رانية محمد علي طه. 2010. ص14).

3- وظائف المسكن:

للمسكن أكثر من وظيفة هي سبب وجوده، وهذه الوظائف لا بد له أن يحققها لقاطنيه بكل فعالية وكفاءة، وبأقل تكلفة ليكون مسكنا ملائما اجتماعيا واقتصاديا.

لقد اختلفت وجهات النظر وتعددت الآراء وتنوعت بؤر الاهتمام وتباينت المصالح حول دراسة موضوع المسكن بصورة عامة وتحديد وظائفه بصورة خاصة. وهناك من الباحثين الذين أحاطوا هذا الموضوع بالبحث والدراسة 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 الغير. (لبراة هالة. 2008. ص53)
- وتبين نتائج (Jacqueline Palmed) إثر الدراسة التي قامت بها حول المسكن، لأنه يؤدي إلى أربعة وظائف أساسية هي:

3-1- وظيفة الحماية: من كل ما هو خارج عن المسكن وفي الوقت نفسه يقوم بدور العازل بين الوسط الداخلي والخارجي بحيث يتيح للأسرة إمكانية الاهتمام بأمورها الخاصة وعدم الاكتراث بالغير والعكس صحيح، حيث عبرت عن ذلك بقولها "لا يمكن لأحد أن يرانا ونحن في مساكننا إلا إذا أردنا نحن ذلك"، هكذا ترى جاكولين الوظيفة الأولى للمسكن.

3-2- وظائف متعددة الاختصاصات: ويقصد بها أنه يجب أن يتوفر المسكن على مجالات متنوعة تلبي كل الحاجات الاجتماعية للأسرة وتضمن تماسكها كأن يوفر المسكن مجالا خاصا بالأطفال، مجالا للحياة الخاصة بكل فرد وآخر لالتقاء أفراد الأسرة وتعزيز وحدتهم.

3-3- وظيفة الحفظ: وهي تدرج ضمن الوظيفة السابقة من حيث أن المسكن يوفر لكل فرد من أعضاء الأسرة الاستقلال في المجال الذي تشغله.

3-4- وظيفة اجتماعية: تخص حالات استقبال الأهل والأقارب والأصدقاء والجيران لتقوية العلاقات السكنية والحياة الاجتماعية كعلاقة الجيرة. (عبد الحميد ديلمى. 2007. ص36).

وتضيف "جاكلين" أن أي مسكن يسمح للأسرة بإدماج وسائل حياة عصرية كالألات الكهربائية وأجهزة الإعلام والاتصال وكل هذا يكون طبقا للتنظيم الحر الذي اختارته الأسرة لمجالات مسكنها.

وفي دراسة أخرى قام بها (Pierre George) وضح لنا أن المسكن يقدم للأسرة وظيفة عضوية، فيرى أن الأسرة تستمر وتنمو وتحتاج إلى وسط اجتماعي مغذى بالعلاقات الحميمة بين أعضائها، فيجب على المسكن أن يؤدي وظيفة الربط بين الأفراد كأنهم سلسلة واحدة لا يجب أن تفقد إحدى حلقاتها، هذا ما يؤدي إلى تقوية الصلة اليومية بينهم ودعمتها لتشكيل يوما بعد يوم المرجع التاريخي للأسرة، ثم توطيد تلك الرابطة بين أفراد الأسرة والوسط الخارجي (الثقافي، البيئي والإنساني) هذه العناصر تجتمع متحدة لتعطي للمسكن صورة أكثر جمالية وإنسانية، وفي نفس الصياغ سارت (Elizabeth Wood) لتؤكد أن المسكن الملائم والذي يوفر للعائلة كامل الاستقرار والرفاهية، هو ذلك الذي يسمح لها بصيانة حرمتها والحفاظ على كرامتها وعزة نفسها، ويساعد على تدعيم الاتصال الأسري، ويلبي كل الضروريات اليومية للأسرة، ولا يسمح بوجود أي نوع من العوائق التي تكبح السير الحسن لأعمالها، ونرى أنه يكون أفضل إذا توفر المسكن على مجالات إضافية تسمح بمواجهة المفاجآت أو تسمح بممارسات الهوايات. (عبد الحميد ديلمي. 2007. ص37).

من خلال هذا التقديم لوجهات النظر حول وظائف المسكن يتضح أن كل من يهتم بهذا المجال يتفق على وظائف بارزة: كالحماية، المحافظة على كل ما هو خاص وسري، الخصوصية، تكوين علاقات أسرية واجتماعية وبيئية وتوطيدها، الجمالية في المجالات و الفضاءات الداخلية والتوزيع المتوازن للتجهيزات الفيزيائية المترتبة والاستقرار والاستمرارية.

والمسكن بشكل عام مقسم إلى قسمين: القسم الأول يشمل المجالات المستخدمة دائما من طرف العائلة ومنها: المطبخ وقاعة الغسيل والحمام وقاعة الأكل والرواق والفناء والسلام، أما القسم الثاني: يتضمن غرف النوم وغرفة الاستقبال، وكثيرا ما تؤدي غرفة واحدة عدة وظائف منها الأكل والشرب والاستقبال ولعب الأطفال ومشاهدة برامج التلفاز والنوم.

4- أبعاد المسكن:

للمسكن ثلاثة أبعاد أساسية مهمة لبنائه حتى يؤدي وظيفته على أكمل وجه ويساهم في إيجاد بيئة محفزة على العطاء الإنساني فكريًا و ماديًا، ونشير إلى أن هذه الأبعاد توضح لنا بعض الممارسات الخاطئة في البناء نجدها في تحليل أبعاد المسكن. وهذه الأبعاد الأساسية الثلاثة هي: البعد الاجتماعي، البعد الهندسي و البعد الإجرائي.

1-4- البعد الاجتماعي:

المقصود بالبعد الاجتماعي تلك المعايير الاجتماعية المؤثرة في تصميم وتشبيد 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 وتماشيًا 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)

-**الاحتياط للمستقبل** وهو أن يفكر الفرد في تغيير وظيفة المسكن مستقبلاً، فقد يحول المسكن إلى وحدات للاستثمار وقد يحوله إلى مبنى إداري أو تجاري أو غير ذلك مما يجعله يضع من الاحتياطات والمبالغيات ما يرفع التكلفة ويحدد بالمسكن عن وظيفته.

-**التعميم وعدم مراعاة خصوصية المكان والزمان**، فنجد أن نوعية التصميم والبناء في الشمال والجنوب والغرب والشرق والوسط، وفي السهول والجبال وفي المناطق الباردة والحارة والمعتدلة والجافة وذات الرطوبة، كما في المدينة والقرية واحدة، كما أن نفس النوعية تطبق في مساكن المراكز الحضرية وفي الأرياف ولم تؤخذ تلك الاعتبارات في الحسبان، كما أن الاعتبارات الزمنية في تغير أنماط الأسرة وتغير سبل العيش في عدد وتكوين أفراد الأسرة عما كان سابقاً أيضاً لم تؤخذ كما ينبغي في مسألة المسكن

-**الاعتقاد الزائد بالمعرفة** وهو قناعة الفرد بأنه أدري بشئونه وهو يعرف بالضبط ما يريد حتى في المسائل الفنية التي يجهلها، فنجده يحول وظيفة المعماري والمهندس من مهمة التفكير والإبداع إلى مجرد منفذ لتعليمات يصدرها بحجة المعرفة كما أسلفنا وبجحة أن المال ماله وله الحق فيما يشاء وهذا مرتبط بالوعي الاجتماعي والثقافي.

-**التركيز على الفراغات المعمارية للضيافة** من مجلس للرجال وآخر للنساء وصالة طعام وربما صاليتين وغرف نوم للضيوف بالرغم من تناقص استخدامها خصوصاً في المدن بظهور بدائل أخرى كثيرة مثل صالات المناسبات والنوادي والمطاعم والفنادق.

2-4- البعد الهندسي:

ويقصد بهذا 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 كثيرًا من الزيادات في العناصر والتضخيم لمساحتها مما أوجد عناصر لا تؤدي وظيفتها بكفاءة أو لا تؤدي أي وظيفة. كما أن الفصل التام داخل المسكن بين الرجال والنساء في مرحلة التصميم يترتب عليه تكاليف كثيرة في المواد المعمارية، كالأبواب والجرار وما يتبعهما وزيادة في المساحات بالرغم من أن هذا الفصل من الناحية الوظيفية محدود بزمان قصير جدًا وهو تواجد ضيوف وكان من الممكن تحقيق الفصل في هذه الأوقات المحدودة عن طريق حلول إبداعية وابتكارات مدروسة اقل تكلفة وتضفي على المسكن مسحة جمالية هو بحاجة إليها. يضاف إلى ما سبق من استيراد أنماط جمالية من بيئات مختلفة ومناخ مغايرة لمجرد التفرد ولفت الانتباه. (سلوى محمد سعيد، 1986، ص54)

ب. **التصميم الهندسي:** وهو يشمل النظم الإنشائية والكهربائية والميكانيكية التي تكمل التصميم المعماري وتجعل من المسكن بيئة مريحة لسكانه، فالنظام الإنشائي السائد هو نظام الهيكل من قواعد وأعمدة وهذا النظام مكلف، يضاف إلى ذلك أن التصميم الإنشائي يبنى على دراسات علمية لترتبة الموقع مما يجعل التصميم الإنشائي يقوم على فرضيات محافظة جدًا الأمر الذي يؤدي إلى مبالغة في الاحتياطات المكلفة جدًا. أما النظم الكهربائية فنرى كثيرًا من المبالغات ذات التكلفة العالية، فالإسراف في الإنارة واضح جدًا وبشكل جلي فنجد كثرة المصاييح في جميع أرجاء المسكن وبنفس قوة الإضاءة و في أماكن لا تحتاج إلا لشيء اليسير من الضوء وكأن الإضاءة الصناعية عنصر زخرفة معمارية. يضاف لذلك استخدام أنظمة كهربائية متطورة بالرغم من عدم الحاجة إليها.

تأتي بعد ذلك الأنظمة الميكانيكية وهذه الأنظمة تشمل التكييف بشقيه (التبريد والتدفئة) وكذلك الأنظمة الميكانيكية الأخرى كأنظمة التزود بالماء الصالح للشرب والصرف الصحي وغيرها من الأنظمة التي تقع تحت هذا التصنيف، ففي هذا الجانب نجد المبالغات الكثيرة خصوصًا في موضوع التكييف والتدفئة.

ج. **التنفيذ:** وهو المرحلة الأخيرة في تشييد المسكن، وهذه المرحلة تبرز أهميتها في مجال ارتفاع التكلفة لسببين: **السبب الأول:** غياب مواصفات دقيقة ومدروسة، هذا ما يؤدي إلى المساهمة في إدخال مواد إنشاء المبنى ذات كلفة عالية لأن توفيرها يكون وليد لحظة الحاجة إليها مما يؤدي إلى الشراء الغير مدروس والاعتماد على المواد المتوفرة في هذه الفترة وعلى ضوء محددات السوق وبراعة التسويق ومجارات المواد السائد من مواد قد تكون دخيلة

أصلا على تصميم المبنى، مثل استخدام القرميد والأسطح المائلة وغيرها، يضاف إلى ذلك التعديلات التي يتم إدخالها كالقرب وغيرها.

السبب الثاني: إهمال جانب الإشراف على التنفيذ بشكل علمي و منهجي صحيح، فيؤدي إلى ضعف الجودة وضعف منهجية التعديلات والتغييرات التي يتم إدخالها أثناء التنفيذ مما يجعلها تتم بأعلى تكلفة ممكنة. (سلوى محمد سعيد، 1986، ص54)

3-4- البعد الإجرائي:

يقصد بالبعد الإجرائي المسائل المتعلقة بالنظم واللوائح المالية والإدارية التي تطبق على تصميم وبناء المسكن من قبل الجهات الرسمية، وفي هذا السياق نرى أن المسكن تأثر تأثيرا مباشرا بالجهات الممولة للبناء والمشرفة عليه منها المؤسسات الحكومية والمؤسسات الخاصة بالبناء وصناديق العقارات. تشكل هذه الأبعاد وحدة مركبة متكاملة وأساسية في البناء والتشييد فيجب إذن الابتعاد عن مختلف الممارسات الخاطئة وتوظيف تلك الأبعاد بطرق عملية وعلمية وفنية. (سلوى محمد سعيد، 1986، ص54)

III. 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 لارتباطها بتكدسات سكانية كبيرة، ولذا ينظر إلى هذه الوظيفة باعتبارها من الوظائف الأساسية التي تشترك مع الاستعمالات الحضرية الأخرى في السيطرة على مساحة الحيز الحضري.

وتختلف المساحة التي تشغلها الوظيفة السكنية من مدينة إلى أخرى ومن وقت إلى آخر داخل المدينة الواحدة، إلا أن الدراسات التي أجريت أفادت بأن هذا الاستعمال يحتل في المعدل ما بين 30-40% من المساحة المعمورة للمدينة، في حين قدرها كلا من "Hearie" و "Niederorin" بحوالي 30% من مجموعة مساحة المدينة الكلية وحوالي 39% من المساحة المعمورة منها في المدن الأمريكية الكبرى، وترتفع نسبة هذا الاستعمال في المدن العربية عموما نتيجة للامتداد الأفقي للبناء فيحتل 67% من مساحة الحيز الحضري في عمان و 39% في دمشق 63% في مدينة بغداد و 60% في مدينة صنعاء. (صبري فارس الهيتي. 2009، ص101)

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 الهيتي. 2009. ص102)

ويعبر الحي السكني عن المكان الذي يحيا فيه الإنسان فهو حيز جغرافي واجتماعي وبالحي تحيا جماعات من الأفراد الذين تربطهم علاقات وطيدة.

وكما يشير علماء الاجتماع أن الحي هو ارتباط جماعة من الأسر في حيز مكاني محدد جغرافيا يشغلونه للعيش والسعي نحو تحقيق الاستمرارية في الحياة، ويجمعهم الشعور بالانتماء إلى جماعة واحدة توحدتهم تلك العلاقات الحميمة بينهم والتي تحكمها قواعد ومبادئ تعبر عن طبيعتهم الخاصة التي ينفردون بها عن بقية الأحياء ووفقا لأعراقهم وأفكارهم. وطالما أن الحي يعبر عن وحدة عمرانية متجانسة كذلك يعبر عن وحدة اجتماعية متماسكة خاصة علاقات الجيرة. (لبرارة هالة. 2008. ص39-40)

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:

3-1- القرب والبعد من مكان العمل والخدمات فالساكن في العادة يفضل أن يكون مسكنه قريب من مكان ومكان تسوقه وكذا مدرسة أولاده.

3-2- تفضيل المناطق الهادئة والأقل تلوثا على المناطق الصاخبة والملوثة في المدينة.

3-3- إن للعوامل الاجتماعية مثل عامل التكتل والتشتت والارتباط بين فئة من السكان بسبب المصالح المشتركة

أو العلاقات القبلية أو الدينية لها تأثير ملموس على اختيار الموقع السكني. (صبري فارس الهيتي. 2009. ص104)

3-4- سعر الريع العقاري والمنافسة بين المؤسسات التجارية والصناعية على إقامة المشاريع تقضي أحيانا الاستعمال السكني وتحول موقعه إلى موقع آخر.

3-5- يتأثر الموقع السكني أيضا بالقوانين الصادرة من طرف السلطات المسؤولة عن تنظيم استعمالات الأرض فيها، كتغيير طبيعة استعمال العقار من سكني إلى تجهيز معين.

3-6- إن استعمال وسائل النقل السريعة وبناء الطرق العامة قد وسع مجال اختيار المكان السكني، فلم يعد من الضروري على صاحب العمل السكن بالقرب من مكان عمله. (صبري فارس الهيتي. 2009. ص104)

4- مفهوم العمارات السكنية :

وفقا لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 175/91 تعد عمارات سكنية : المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل (المستشفيات، الفنادق، الداخليات، المدارس، الملاجئ...). يمكن أن تشمل هذه العمارات السكنية على ما يلي:

- غرف رئيسية مخصصة للاستراحة وإطعام شاغليها، وللنشاط المنزلي مثل الغرف وقاعات المقام والمطبخ.
- غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحيض، ومساحات المرور مثل: البهو، المدخل، الكواليس والأروقة الداخلية و الخارجية، والأدراج، وغرف المحلات.
- الملاحق مثل الدهاليز، ومغاسل الثياب، والمرائب، والسقيفات. (الجريدة الرسمية. المادة 32 من م ت 175/91، ص958)

5- العمران الرأسي:

يعد هذا النمط العمران هو النمط السائد لعملية التعمير حاليا في معظم المناطق ولا يقتصر على الجهات الحكومية التي تقيمه للأغراض العامة فحسب، بل أصبح ملكا للأفراد والشركات الخاصة الاستثمارية وأضحى استعماله الأساسي هو الإسكان في الدول المتقدمة والنامية على الخصوص. وليس هذا النمط وليد العقود الاخيرة بل كانت المدينة مسرحا له منذ بداية القرن العشرين مع بداية محاولات الأمريكيين والأوروبيين إيجاد حلول للأعداد الهائلة من اليد العاملة التي جذبتها المؤسسة الصناعية بفعل التطور الذي أحدثه الإقلاع الصناعي مع بداية القرن التاسع عشر في أوروبا وأمريكا ونسوق في هذا الإطار مشروع الوحدة السكنية. (ديب بلقاسم، 2001، ص223)

5-1- إيجابيات العمران الرأسي:

يتوفر هذا النموذج من العمران عادة على تقنيات عالية في مجال الانشاءات والتجهيزات العصرية المختلفة (الصحية، الكهربائية...) ويتيح فرصة استثمار الأرض بأسلوب عقلائي دقيق من حيث الاقتصاد في تكاليف العقار، واستقطاب كثافة سكانية عالية.

هناك إذن اقتصاد في الأرض والتكاليف المبذولة مقابل حجم سكاني كبير، حيث أنه كلما زاد عدد الطوابق ارتفعت نسبة امتصاص النمو السكاني، (علاقة طردية) وتحقق فائدة اقتصادية من حيث التخطيط الجيد والتنفيذ السهل والسريع، والتكاليف المنخفضة (علاقة عكسية). (لبرارة هالة.2008.ص40)

2-5- سلبيات العمران الرأسي:

رغم الإيجابيات العديدة التي يقدمها هذا النموذج لا يمكنها إخفاء مجموعة من السلبيات التي ينتجها ولها الأثر المباشر وله الأثر المباشر على الإنسان نذكر منها:

- الكثافة السكانية العالية: ذكرنا هذه النقطة في الإيجابيات، كذلك تمثل إحدى السلبيات كون أن هذه الكثافة تشكل درجة ازدحام عالية داخل العمارة وفي كل مسكن بكل طابق، حيث أن كل أسرة يكون عدد أفرادها كبير تضطر للعيش في مساحة ضيقة، فهذا النموذج لا يراعي حجم الأسرة لأنه مصمم بمقاييس لا تخدم خاصة الأسرة في الجزائر، ولهذا أثر سلبي على نفسية الأفراد بتعرضهم لأزمات ومشاكل لا حد لها.
- التلوث بجميع أنواعه: أثبتت الأبحاث والدراسات على المباني العالية أن تلاصق الطوابق وتقارب العمارات من بعضها البعض وقربها من الطريق المكتظ بالسيارات، يؤدي إلى تلوث الهواء بسبب ركوده وعدم تجددته واحتباسه بين الطوابق وبين العمارات.

كما أن كل قاطن بالعمارات لا بد وأن يشكو الضجيج بسبب الوسائل الكهربائية المستعملة في المساكن، وكذلك ضجيج أطفال العمارات وعدم احترام راحة الجيران من طرف بعضهم البعض، دون نسيان ضجيج السيارات، والأعمال الجارية داخل العمارة إثر حدوث عطل بالصرف الصحي أو الكهرباء مثلاً، فلا يخفى على أحد منا هذا الأمر الخطير والآثار السلبية له على السمع والاكتهاب والأمراض العصبية، وغيرها من الأمراض الجسمية والنفسية والعقلية.

ويرى بعض الباحثين أن العمران الرأسي قد ساهم في بروز ظاهرة التلوث البصري بسبب استعمال مواد بناء غير بيئية كأبراج الزجاج والألمنيوم، أدى إلى ظهور ما يسمى بالاختلال في الصورة الذهنية المسقط من البيئة الخارجية على العقل الإنساني، فتظهر أنها صورة مشوشة وخادعة وكثيية بعيدة كل البعد عن الطبيعة الخضراء. وغير مرتبطة بالتراث الحضاري والفكري. (ديب بلقاسم، 2001، ص225)

التباين الاجتماعي وتفتت المجتمع: ليس غريباً عنا أن الإنسان الذي يجد صعوبة بالالتقاء بالأرض سيفقد الكثير من الأحاسيس البشرية خصوصاً إذا علمنا أنه اجتماعي بطبعه كما قرر ذلك الاجتماعيون، ولقد أثبتت دراسات

أجريت خلال العقود الأخيرة من القرن الفارط أن الأطفال الذين يعيشون في الأدوار السفلى ويشير الباحثون في هذا المضمار إلى أنه من أبرز أضرار السكن في المباني العالية مشكلة انعزال الانسان في الطبقات العلوية، إذ أن الاحساس بتلك العزلة يولد مع الطفل الذي يعيش في الأدوار العلوية من المباني، حيث لا يستطيع أن يمارس حياته واكتساب الخبرة في التعامل مع الآخرين والاحتكاك بهم وكذلك الاحساس بجمال الطبيعة ومن هنا يتولد الإحساس بتباعد الانسان عن الطبيعة وعن الآخرين خلال نموه غير السوي، وخصوصا مع مخاوف الأباء على الطفل من الاقتراب من الأبواب والشرفات خوفا عليه من خطر السقوط ومن ثم يتولد مع الانسان الاحساس بالإنطواء أو بالميل العدواني اتجاه الآخرين. (ديب بلقاسم، 2001، ص225)

وإذا ما قارنا بين إيجابيات وسلبيات هذا النموذج من العمران لوجدنا سلبياته أكثر بكثير من إيجابياته وهذا يدق ناقوس الخطر فيجب الإسراع في إيجاد حل أمثل يجعل من هذه البناءات أكثر ملائمة وسلامة للحياة البشرية وفي الوقت نفسه تساهم في الحفاظ على الطبيعة الخضراء.

IV. السكن الجماعي:

1- تاريخ ظهور السكن الجماعي:

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 انتاج هذه الدول لهذا النمط من الإسكان أراضي كثيرة تستعمل كفضاءات خضراء وتسهل تركز عدد كبير من السكان حول المناطق الصناعية والتجارية الكبرى بالمقابل لا يستغل الأراضي الزراعية.

ولعل من أشهر النماذج التي تعبر عن السكن الجماعي ذاك الوقت هو ما يعرف بالوحدة السكنية (Unité d'habitation) التي جاء بها العماري "لوكوربوزيه" عام 1920، إلا إنها لم تنفذ إلا بعد سنوات طويلة. وهي وحدات متعددة الطبقات، تتسع لإسكان حوالي ألف وستمئة شخص، وتم إنشاؤها في الفترة 1946-1952 حيث يحتوي المبنى على ثلاثمائة وسبع وثلاثين وحدة سكنية، وقد تعرضت هذه المساكن بعد الحرب للنقد بشكل كبير. هذه الفكرة هي تعبير عن تحليل نظري حول السكن الجماعي «وحدة السكن ذات الحجم المتوافق» وهي تسمية استعملها لوكوربوزيه بنفسه. تم تشييدها بعد إعادة البناء بأوروبا أي بعد الحرب العالمية الثانية في خمسة نسخ: أربعة منها في فرنسا والأخرى في برلين بألمانيا والصورة التالية تمثل الوحدة السكنية في ألمانيا. (<http://kenanaonline.com/users/Architecture/posts/128356>)



الصورة رقم(01): تمثل نموذج الوحدة السكنية بألمانيا

المصدر: https://ar.wikipedia.org/wiki/File:Corbusierhaus_Berlin_B.jpg

تم توثيق تاريخ السكن الجماعي في عدة تقارير وكان أكثرها شمولاً تقرير المهندس "Vestbro" في سنة 1982 في هذا التقرير تم رصد حوالي 80 تجربة سكن جماعي بين اوروبية واميركا الشمالية حيث وصفت هذه التجارب على انها "أشكال مادية توفر خدمات لتركيبية سكانية مختلفة من اجل تحقيق تنمية اجتماعية" (Vestbro.2000.p166) وكان مصطلح السكن الجماعي يغطي خمسة انماط أو أنواع:

النمط الأول ظهر في السويد تحت اسم (Kollektivhus) وهو عبارة عن وحدة سكنية جماعية بمطبخ مركزي مشترك تحيط به مجموعة من الشقق الفردية سكنه الموظفون والطلبة. اما النمط الثاني فظهر في الدنمارك تحت اسم (Pofaellesskab) وهو يشبه إلى حد كبير نظيره في السويد، إلا أن الاختلاف يكمن في الارتفاع وذلك في محاولة لتقليل الكثافة السكانية. والنمط الثالث والذي يطلق عليه كتلة الخدمة أو مركز الخدمة المتكاملة وهو عبارة عن مساحة سكنية تساهم في تسهيل الاعمال المنزلية والرعاية الصحية بالإضافة إلى تشجيع المشاركة المجتمعية. وبالنسبة للنمط الرابع الذي ظهر في الدول الاسكندنافية وهو موجه إلى فئات خاصة كالطلبة والمسنين لكنه يعاني من اختلالات وظيفية. أما النمط الخامس والآخر يطلق عليه البلدي (Commune) الذي يعيش فيه أكثر من أربع أفراد لا تربط بينهم علاقة قرابة يعيشون ويأكلون معاً كعائلة موسعة وهو بمثابة شقة كبيرة. (Vestbro.2000.p165)

2- العوامل المساعدة على ظهور السكن الجماعي:

لقد ساعد على ظهور وتطور السكن الجماعي من حيث الشكل، عدة عوامل يمكن إيجازها في مايلي:

2-1- الظروف التقنية المواتية:

حيث كان للتقدم التكنولوجي والاكتشافات العلمية الأثر الكبير و السبب المباشر الذي سمح بالامتداد الشاقولي للبنىات، ولعل من بين أهم هذه الاكتشافات المصعد الكهربائي الذي يعتبر عاملا حاسما في اعتماد و إتباع خيار اللجوء للبناء الشاقولي، حيث أصبح من الممكن تخطي عدة أمتار خلال ثانية واحدة.

2-2- الهياكل المعدنية والمواد الأولية:

استعمال الهياكل المعدنية من عوارض وأعمدة فولاذية، الحاملة للجدران والواجهات تحرر مساحات داخلية أكبر بمردودية أفضل و عدد طوابق أكثر مقارنة بالطرق التقليدية في البناء، إضافة الى تقليص مدة الانجاز ثم اكتشاف الخرسانة مسبقة الجهد ذات مقاومة ومرونة أكبر واقتصاد في مواد البناء و أخيرا اعتماد الواجهات الزجاجية. وغيرها من العوامل الاخرى كالإضاءة والتكيف الاصطناعيين.

2-3- المردودية الاقتصادية:

باعتبار أن العقار ثروة غير قابلة للتجديد وندرته احيانا جراء الطلب المتزايد عليه وكذا قلة المجال العمراني القابل للتعمير، هذا ما دفع بالهيئات القائمة على التعمير والبناء إلى انتهاز نمط السكن الشاقولي لما يوفره من مردودية اقتصادية، من استغلال أمثل للعقار الحضري وتوفير أكبر عدد ممكن من السكنات والقضاء على أزمة السكن.

٧. تطورات السياسة السكنية في الجزائر:

1- قطاع السكن في الجزائر أثناء حقبة الاستعمار:

أعطى المستعمر الفرنسي اهتمام كبير لقطاع السكن ولكن من زاوية توفير سكنات راقية للمعمرين الفرنسيين أما الجزائريون فقد حرموا من حقهم في بلدهم وهذه طبيعة المستعمر، حيث كان أكثر من 30% من سكان المدن الجزائرية يسكنون الأكواخ القصديرية والبيوت الهشة حسب بيانات سنة 1954، ولعل الجدول الموالي يبين فعلا حقيقة الوضع المزري الذي كان يعيشه المواطنون آنذاك والسكنات التي كانوا يقطنونها، حيث يعرض توزيعهم على عدة مراكز حضرية مقارنة بتوزيع المعمرين الفرنسيين وهذا حسب احصائيات سنة 1945.

الفصل الأول.....السكن الجماعي والسياسة السكنية في الجزائر

جدول رقم(01) يمثل: توزيع السكان المعمرين والجزائريين على عدة وحدات سكنية حسب احصائيات سنة

1945.

نوع الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها المعمرون (بالآلاف)	عدد الوحدات السكنية التي يشغلها الجزائريون (بالآلاف)
مسكن من نوع عادي وبناء صلب	198	111
مسكن ذات بناء صلب وسقف بالقرميد	08	67
مسكن ذات بناء صلب وسقف بالقش	/	21
مسكن من النوع الرديء وبناء غير صلب	/	18
مسكن مؤقتة	03	/
أكواخ	/	40
كهوف ودهاليز	/	05
المجموع	209	262

المصدر: Ben Amrane.D, 1980, p238

نلاحظ من خلال الجدول السابق، أكثر من 32% من المساكن (84 ألف مسكن) التي يقيم بها الجزائريين غير صلبة أي أنها لا تتميز بأدنى المواصفات التقنية للبناء، على عكس المساكن التي يقيم بها الفرنسيين فكلها ذات معايير عالية من أعمدة وسقف حديدي. حيث 99% من المساكن (206 ألف مسكن) التي يقيم بها الفرنسيين صلبة وذات مواصفات تقنية عالية في ذلك الوقت. من جهة أخرى بلغ عدد السكان الجزائريين سنة 1954 إلى 9450000 ساكن يقابلها 1220000 وحدة سكنية ذات بناء عادي أي بمعدل شغل المسكن قدر بـ $TOL = 7,76$ فرد/مسكن، حيث بقي بعيدا كل البعد عن المعدل المعمول به دوليا $TOL = 6$ فرد/مسكن. (عثماني عبد الرحمان، 2014، ص34)

نظرا للظروف التي كان يمر بها قطاع السكن آنذاك من ضيق وتزاحم، هذا دفع بالسلطات الفرنسية إلى إعادة النظر في السياسة السكنية خاصة الجانب الجزائري سعيا منها امتصاص غضب المقاومة الذي اشتد سنة 1955 وذلك بانجاز 70000 وحدة سكنية سنويا حسب تقديرات تلك الفترة، حيث انجز منها فقط 40000 وحدة سكنية فقط ذات البناء العادي بتكاليف منخفضة جدا، تبعه مشروع قسنطينة سنة 1958 والذي انجز فيه

الفصل الأول.....السكن الجماعي والسياسة السكنية في الجزائر

حوالي 50000 وحدة سكنية سنويا إلا أن هذه التقديرات بقيت بعيدة عن الواقع العملي أي بعدل 5 وحدات سكنية لكل 1000 شخص. (وزارة السكن، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن في الجزائر قبل 1962)

جدول رقم(02) يمثل: نوعية السكنات وتكلفتها خلال 1955-1963.

نوع المسكن	عدد السكنات (بالآلاف)	تكلفة الوحدة السكنية (الف فرنك)	التكلفة الاجمالية (مليار فرنك)
مسكن من النوع الفاخر	3	7000	21
مسكن من النوع البرجوازي	20	45000	90
مسكن من نوع الكراء HLM المتوسط	40	25000	100
مسكن اقتصادية	80	1400	112
مسكن من نوع جوفرنسا	110	1100	121
مسكن اقتصادية مبسطة	150	550	82.5
أحياء شعبية	177	350	62
مسكن مؤقتة	155	200	31
المجموع	735	/	619.5

المصدر: Ben Amrane.D, 1980, p242

من الجدول نلاحظ أنه أكثر من 80% من إجمالي السكنات المبرمجة والتي تعود إلى الجزائريين. سكنات اقتصادية، سكنات اقتصادية مبسطة، أحياء شعبية، وسكنات مؤقتة، لم تتعدى 48% من مجمل التكلفة الاجمالية، بينما 20% من إجمالي السكنات، وهي السكنات الفاخرة والموجهة للمعمرين تكلفتها فاقت 52% من التكلفة الاجمالية. وهذا سعيًا من المستعمر في تلبية الطلب المتزايد على السكن وبأقل التكاليف ولو ببناء بيوت قصديرية، إلا أن ذلك لم ينجح جراء وتيرة الإنجاز المنخفضة من جهة والدمار الذي شهدته المناطق الريفية، والجدول التالي يبين عدد السكنات المنجزة مقارنة بالاحتياجات بالاعتماد على معدل شغل المسكن $TOL=6$ خلال الفترة 1963_1954.

الفصل الأول.....السكن الجماعي والسياسة السكنية في الجزائر

جدول رقم (03) يمثل: تقدير الاحتياجات السكنية بالآلاف لفترة 1954 و 1963 وباستخدام معدل شغل

المسكن $6=TOL$

المنطقة الحضرية			المنطقة الريفية			تقدم الاحتياجات بالآلاف و $6=TOL$
الاحتياجات	الوحدات	العجز / الفائض (-/+)	الاحتياجات	الوحدات	العجز / الفائض (-/+)	
403	407	4+	1176	813	363 -	سنة 1954
589	497	92 -	112.5	664	461.5 -	سنة 1963
922	904	88 -	2301.5	1477	824.5 -	المجموع الكلي

المصدر: Ben Amrane.D, 1980, p159

من خلال الجدول تتجلى رغبة المستعمر في القضاء على الثورة والتي كانت متركزة في الأرياف أكثر منها في الحضر وذلك من خلال العجز المسجل في برامج السكنات الريفية.

2- سياسة السكن في الجزائر بعد الاستقلال:

لقد عرفت عملية إنجاز السكنات في الجزائر توقفا خلال سنة 1962 بسبب الحدث العظيم الذي عرفته الجزائر في هذه الفترة والمتمثل في استقلالها واستقر الجزائريون في السكنات الفارغة التي تركها المعمرون الفرنسيون بعد رحيلهم، وعليه لم تولي السلطات الجزائرية آنذاك الاهتمام بقطاع السكن على غرار القطاعات الأخرى ظانة أن السكنات الفارغة والمهجورة التي تركها الفرنسيون تكفي لإيواء واستيعاب العدد الهائل من المواطنين الجزائريين خاصة الذين تدفقوا من الأرياف نحو المدن، وكان لابد على السلطات الجزائرية إنجاز أكثر من 7500 سكن جديد في المدن وأكثر من 3500 سكن في الأرياف حتى تخلق بذلك توازن بين الريف والمدينة وتمثل هذه السكنات في:

1-2 برنامج سكنات من نوع هياكل:

بعد الاستقلال، من بين أوائل عمليات تدخل الدولة في قطاع السكن، تمثل في إتمام إنجاز السكنات التي لم يتم بعد إتمام عملية إنجازها أي السكنات قيد التنفيذ الذي يطلق عليها إسم "هياكل" هذه البرامج تمثلت في 16661 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1977. (صلاح الدين عمراوي، 2009، ص30).

2-2- برامج سكنات نظام الرهن العقاري F.D.H:

تتمثل هذه البرامج في السكنات ذات الطابع الإقتصادي التي يتم تمويلها من طرف نظام الرهن العقاري "F.D.H" Le fond de datation de l'habitat وفي هذا الصدد، أصبح قرار تمويل هذا النمط من السكنات يقع على عاتق الخزينة الجزائرية حيث تمثلت هذه البرامج في 9985 سكن وحدد تاريخ إتمامها سنة 1970. (صلاح الدين عمراوي، 2009، ص31).

2-3- برامج سكنات ذات الإيجار المنخفض H.L.M:

بعد الإستقلال، تدخل الدولة في مجال السكن، مس كذلك برامج السكنات "ذات الإيجار المتوسط" "HLM" التي لم يتم إنجازها من طرف السلطات الفرنسية حيث حددت الإيجارات المدفوعة من طرف المواطنين بمبالغ رمزية ومدعمة، نظرا لأن الإيجار الحقيقي لا يتناسب مع القدرة المعيشية للمواطن الجزائري. قدر حجم هذه البرامج بـ 8308 سكن، وتم توزيعها كليا سنة 1975 م. (صلاح الدين عمراوي، 2009، ص31)

3- سياسة السكن في الجزائر من خلال مخططات التنمية:

3-1- المخطط الثلاثي (1967-1969) :

أعطى المخطط الثلاثي إنطلاقة جديدة فيما يخص مجال السكن، وعالج سياسته من خلال:

- إنهاء إنجاز السكنات التي في طور الإنجاز إما سكنات من نوع "سكنات ذات الإيجار المتوسط أو سكنات نوع هياكل وقدرت السكنات بـ: 38000 سكن.
- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـ 100 مليون دج ينجز على مدى 3 سنوات ويخص إنجاز 10500 سكن.

الجدول رقم (04) الإنجازات الفيزيائية المسجلة لبرنامج السكن الحضري والريفي 1967-1969

السكنات في طور الإنجاز حتى (1969/12/31)		السكنات الجاهزة				
السكنات التي لم ينطلق في إنجازها	السكن في طور الإنجاز	مجموع السكنات	1969	1968	1967	البرامج السكنية
13943	10608	9548	5055	2201	2292	حضري
4810	5273	12112	4846	4141	3125	ريفي

الفصل الأول.....السكن الجماعي والسياسة السكنية في الجزائر

المجموع	5417	6342	9901	21660	15881	18753
---------	------	------	------	-------	-------	-------

المصدر: حوشين ابتسام، 2012، ص73

الشي الذي يمكن أن نلاحظه أنه منذ بداية المخطط الثلاثي تم إنجاز 9548 سكن حضري إلى نهاية سنة 1969 و 10608 سكن في طور الإنجاز و 13943 لم نطلق في إنجازها (أي مبرمجة فقط).

أما فيما يخص السكن الريفي فمن بين 12112 سكن، هناك 9739 سكن أنطلق في إنجازها قبل 1967، فالعرض خلال المخطط الثلاثي قدر بـ 2373 سكن ريفي وبقي 10083 سكن في طور الإنجاز (منها 5273 سكن أنطلق فيها وأكثر من 4810 سكن مبرمج فقط).

وهذا ما يعكس أن السلطات الجزائرية لم تستطيع أن تنجز ما سطر من خلال المخطط الثلاثي وتبقى نسبة إنجاز السكنات مقارنة بالسكنات في طور الإنجاز أو غير المنجزة ضعيفة.

2-3- المخطط الرباعي الأول (1970-1973):

المهمة المسطرة لهذا المخطط، هي إرساء سياسة وطنية تهدف إلى تحسين ظروف الحياة للمواطن وإرضاء طلباته وتلبية الحاجة الأساسية للمجتمع في جميع الميادين خاصة ميدان السكن. ومع ذلك ورغم الجهود المبذولة من طرف الدولة، بقيت وتيرة التوزيع السنوي المتوسط أدنى من الإحتياجات المتزايدة. وأما فيما يخص جانب توزيع السكنات قدرت بـ 3.2 مرة مقارنة بوتيرة التوزيع في المراحل السابقة، وهذا الفقدان في التوزيع الكمي ساعد على التموضع الكثيف للسكان الريفيين في المدن القصديرية، في ضواحي المدن الكبرى

الجدول رقم (05) البرامج السكنية (الحضرية والريفية) لفترة 1970-1973

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

المصدر: وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، 1974، ص40

3-3- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977):

في هذه الفترة بدأ الإهتمام الفعلي بقطاع السكن (إنشاء وزارة السكن والعمران) بغية تلبية إحتياجات السكان حيث تم تحديد 10% من النفقات لهذا القطاع حيث تم :

- الإنطلاق في إنجاز 100.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ وتوزيع 90.000 سكن اخر.

- الإنطلاق في إنجاز 100.000 سكن ريفي وتوزيع 90.000 سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ

(فايد البشير، 2009، ص33)

3-4- المخطط الخماسي الأول (1980-1985):

بإنطلاق هذا المخطط، أخذت مشكلة السكن ضمن الأولويات الوطنية لضمان نجاح هذا المخطط.

لكن إزاء سعة الأزمة، وجدت الدولة نفسها وحدها ولم تستطيع أن تلي كل الإحتياجات فأضطرت إلى إتخاذ تدابير جديدة تمثلت أساسا في خلق مايعرف بالترقيات العقارية "Le promotion immobilière" والهدف من هذا البرنامج الطموح جدا حيث يصبوا إلى حجم توزيع 700.000 سكن على المخطط المنجز وخصوصا 407.000 سكن كانت قد وزعت 60% حجم خاص وقد أثبتت الميزانية المتواضعة في عدة مرات ضعف هذا القطاع . (حاوشين ابتسام، 2012، ص73)

3-5- المخطط الخماسي الثاني (1985-1990):

اللجوء إلى الإنتاج الخاص هو التوجه الجديد لهذا المخطط، والذي حقق مكانة جديدة لآليات التمويل. كما أن تشجيع الإدخار الخاص لم ينجح لوحده في إقتناء مسكن بصفة فردية، حيث كان التركيز على مساهمة الأشخاص في إنتاج المسكن .

علاوة على ذلك ومع إرتفاع السعر المطبق على الترتقيات العقارية وضع السكن خارج نتاج الطبقة المهمة من الشعب، التي تعتبر الدولة دائما المسؤولة على تحمل ثقل الأسر التي لا مورد لهم.

ومن المتوقع أن جزء من الاستثمارات في السكن فاقت 19.60% مع إتمام إنجاز البرنامج الجاري تقييمه و356000 سكن أحتفظ بها، وكهدف خلال هذه الفترة هو توزيع 54200 سكن (فايد البشير، 2009، ص33)

4- حالة قطاع السكن بعد المخططات التنموية:

تميزت فترة المخططات التنموية بسيطرة الهيئات العمومية على السوق السكنية، باعتبارها صاحبة العرض الوحيد في هذا المجال، حيث كانت الدولة المتعهد الوحيد من الناحية العملية في بناء المساكن، وقد خصصت 10 ملايين دج لقطاع السكن فيما بين 1962 إلى 1979 وأكثر من 71 مليار دج ما بين 1980 إلى 1989.

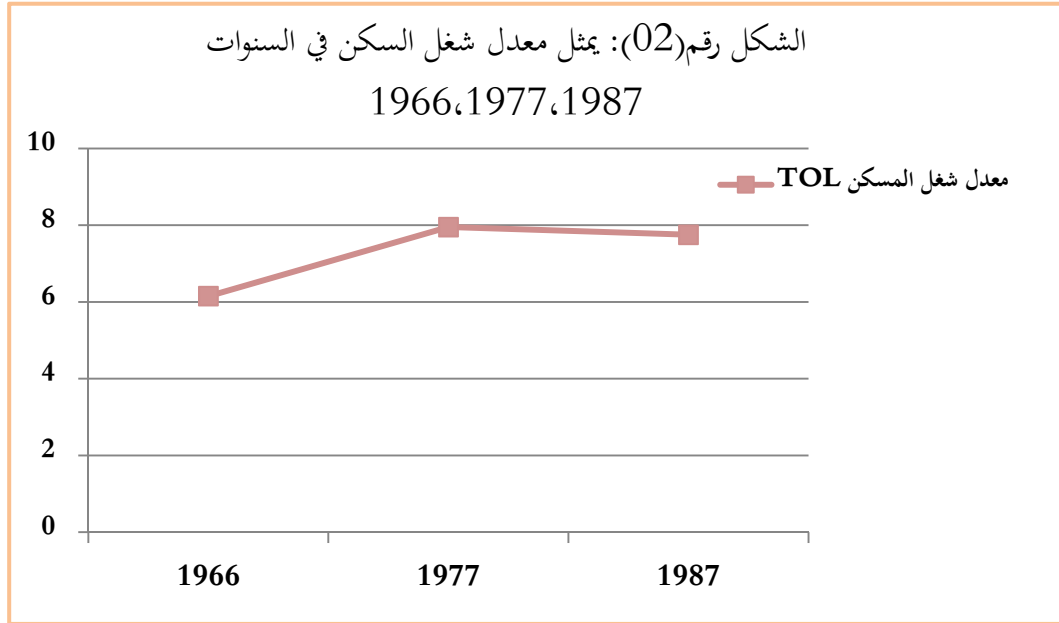
كما منع قانونيا للقطاع الخاص من الدخول في السوق العقارية (حتى سنة 1987)، حيث كانت الوسيلة الوحيدة لاقتناء السكن هي الايجار من طرف الهيئات العمومية، فالبرغم من وجود ميزات خاصة لتمويل المشاريع السكنية إلا أن كل العوامل السابقة الذكر أدت إلى تقليص العرض. (حاوشين ابتسام.2003.ص66)

فعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال حيث حظي قطاع السكن بالاهتمام والازدهار في فترة المخططات ما بين 1973 إلى 1986، غير أن ذلك لم يسفر عن النتائج المرجوة، بل على العكس من ذلك، أصبح العجز يمس خاصة مع تراجع النمو الذي اعقب أزمة الإيرادات البترولية سنة 1986، هذا ما يؤكد إخفاق السلطات العمومية في قطاع السكن والدليل على ذلك ارتفاع معدل شغل السكن عبر سنوات التي تلت الاستقلال والجدول التالي يوضح ذلك.

الجدول رقم(06): يمثل معدل شغل السكن في السنوات 1966-1977-1987:

البيان/السنوات	سنة 1966	سنة 1977	سنة 1987
عدد السكان (بالآلاف)	12316	17200	23477
عدد الوحدات السكنية	2002	2201	3029
عدد المساكن لكل 1000 نسمة	162.5	125.77	129
معدل شغل السكن TOL	6.15	7.95	7.75

المصدر: وزارة السكن (حاوشين ابتسام.2003.ص66)



المصدر: من إنجاز الطالب

من خلال الشكل نلاحظ أن معدل شغل المسكن عرف تدهورا عبر السنوات (1987،1977،1966) حيث ارتفع من 6 فرد/سكن في سنة 1966 إلى حوالي 8 فرد/سكن سنة 1987، ومن هنا تتبين ضخامة العجز الذي عرفه قطاع السكن في هذه الفترة.

5- أسباب فشل المخططات في حل أزمة السكن:

إن الوضعية السيئة التي آل إليها قطاع السكن في نهاية سنة 1989، دليل على عدم نجاح السياسة السكنية التي اتبعتها الدولة من خلال المخططات التنموية، رغم محاولة كل مخطط أن يعطي لقطاع السكن أولوية ويتبنى برنامج خاص به، غير أننا لاحظنا في حل البرامج أن كل ما سطر له لا ينجز بصفة كلية، ولعل أهم الأسباب التي جعلت قطاع السكن يؤول إلى هذه الوضعية الحرجة تعود إلى:

أولاً: عدم امتلاك الدولة للوسائل المالية:

لم تعد الدولة تملك الوسائل المالية الملائمة لطموحها في البناء باعتبارها الممول الوحيد للسكن (الاجتماعي)، فالموارد العامة محدودة بسبب ركود الإيرادات المالية من جهة، والقيود الذي تفرضه العودة إلى التوازن المالي لميزانية الدولة حسب ما يتطلب التصحيح الهيكلي من جهة أخرى. (صلاح الدين عمراوي، 2009، ص49)

ثانياً: عدم استقرار نمط تمويل السكنات

— إن عدم استقرار طريقة لتمويل السكنات العمومية بالإضافة إلى انعدام ميكانيزمات التمويل الخاص كان من شأنه أن يخلق عراقيل في عملية إنجاز المشاريع السكنية مما جعل العديد من السكنات في طور الإنجاز تعرف توقفا في عملية إنجازها. (صلاح الدين عمراوي، 2009، ص50)

ثالثا: صعوبة تحصيل مواد البناء

— إن توفر مواد البناء رهن في جانبه الأكبر بالواردات المشكوك في تمويلها ، كما أن القروض الخارجية ، في حالة توفرها ، لا تحشد في الوقت اللازم. (صلاح الدين عمراوي، 2009، ص50)

رابعا: ضعف السوق العقارية الإيجارية

حيث لا يكاد يوجد أثر للسوق العقارية في بلادنا خلافا على ما يمكن ملاحظته في في معظم البلدان الأخرى ويرجع ذلك إلى عدة أسباب منها :

- أن الجزء الأكبر من المساكن التي أنجزها الدولة، بيعت بفضل نظام التنازل التملكي للمستفيد و بأسعار محددة إداريا مما يتيح دائما إلى إمكانية إعادة بيعها في السوق العقارية الحرة مما تحقيق فائض قيمة جوهرية وحتى المساكن الوظيفية كانت موضوع مثل هذه العملية مما جعل معظم الإدارات و المؤسسات العمومية محرومة من ممتلكات إيجارية تسمح لها بإسكان موظفيها على ما هو معمول به في معظم البلدان، وكان نتيجة هذه الآليات جزاء كبيرا من المساكن العمومية ضاع في "فخ" المضاربة دون أن يساعد ذلك على تحسين ظروف الحصول على مسكن. -أن العرض من جانب الخاص في مجال السكن الإيجاري لا وجود له عمليا وينبغي أن نتساءل عن الأسباب التي تجعل الملاكين الخواص للمساكن يعزفون عن خوض غمار السوق العقارية الإيجارية ويفضلون الاحتفاظ في غالب الأحيان إلا ما قل و ندر بدلا من تأخيرها. (حاوشين ابتسام، 2003، ص70)

خامسا: الثقل الديمغرافي

لقد عرفت الجزائر خاصة بعد الاستقلال ارتفاع في عدد السكان من سنة إلى أخرى، نتيجة تحسن الظروف المعيشية للمواطن الجزائري خاصة بعد انتهاء الجرب التي عانى منها لعدة سنوات، غير أن ظاهرة الزيادة عرفت وتيرة سريعة خاصة مع نهاية السبعينات وبداية الثمانينات حيث قدرت نسبة الزيادة في المتوسط 2,5% سنويا مما جعل ظاهرة الطلب على السكنات ترتفع هي كذلك إلا أن الدولة لم تستطع تلبية الطلب المتزايد مما جعل الجزائر تدخل في أزمة ظهرت بوادرها مع نهاية الثمانينات. (حاوشين ابتسام، 2003، ص72)

سادسا: ارتفاع نسبة التمدن

بالموازاة مع ظاهرة ارتفاع عدد السكان التي تم الإشارة إليها سابقا، فقد عرفت الجزائر كذلك اختلالا في توزيع في سكانها بين المدن والأرياف، وهذا الاختلال عرف بدوره تطورا ملحوظا خاصة مع بداية السبعينات مما خلق ما يعرف "بالنزوح الريفي" نحو المدن، ويرجع السبب في ذلك تحسن الظروف المعيشية في المدن خاصة مع توفر فرص العمل والمرافق الضرورية للعيش باعتبار أن جل المصانع تم تركيزها في المدن آنذاك. (حاوشين ابتسام، 2003، ص75)

6- سياسة السكن في الجزائر خلال مرحلة التحولات الاقتصادية:

لقد اتخذت السياسة السكنية بعد آخر، اختلف عن ما سبق حيث عرفت الجزائر عدة اصلاحات مست معظم القطاعات وبالأخص قطاع السكن، الذي ظهر فيه عدة انماط بعد ما كان يعتمد على نمطين فقط (السكن الحضري المخطط و السكن الريفي) هذا من جهة ومن جهة أخرى عملت على خلق هيئات تمويلية أخرى متعلقة بالنشاط السكني لتعطي طابعا آخر، يقضي على أزمة السكن.

6-1- مرحلة 1990 إلى 1994:

- قامت الدولة في بداية هذه المرحلة أي بداية التسعينات، على تبني استراتيجية جديدة في مجال بناء السكنات وبنيت هذه الأخيرة على الاسس التالية:
- إعادة النظر في دور الدولة بالنسبة لإنجاز السكنات، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحمل على عاتقها مسؤولية تهيئة المحيط الخاص بعملية الانجاز.
 - إعادة الاعتبار أو خلق "سوق رهن" تمويلي للسكنات وذلك من أجل تطوير ميكانيزمات وأدوات تمويل السكنات آخذين بعين الاعتبار مداخل وحاجيات العائلات.
 - تعزيز دور البلديات وإدماجها في عملية توزيع السكنات باعتبارها الأقرب إلى وضعية المواطن وعلى دراية بحالته.
 - العمل على خلق وتطوير دعم تقني لقطاع السكن وذلك من أجل التزويد بالمعلومات اللازمة فيما يخص عملية إنجاز السكنات، حجم الطلب عليها... إلخ (صلاح الدين عمراوي، 2009، ص55)

6-1-1- برنامج السكنات الحضرية:

لقد عرفت هذه المرحلة نمطين حضريين سكنيين يمكن حصرهما فيما يلي:

6-1-1-1- برنامج السكن الاجتماعي:

لقد استخدم السكن الاجتماعي على الرغم من التسمية التي أخذها ضمن نظام مشوش عرفته الجزائر سابقا والمتمثل في نظام اقتصاد موجه، حيث عرف أولا بالسكن الحضري ولم يكتسي طابع خاص به ولم يلي الاحتياجات المرصود لها في تلك الفترة.

غير أنه ومع صدور المرسوم رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس 1993 حدد بمزيد من الوضوح مفهوم السكن الاجتماعي انطلاقا من طريقة تمويله وطابعه التجاري الغير قابل للتنازل.

فالمساكن الاجتماعية الحضرية التجارية مخصصة للأسر التي لا تسمح لها مداخلها بالحصول على ملكية سكنية فضلا عن ذلك فهي غير قابلة للتنازل عنها مما يبين عزيمة السلطات العمومية على تكوين حضيرة عقارية تجارية مخصصة لكي تستفيد منها الاسر ضعيفة الدخل. (حاوشين ابتسام، 2003، ص82)

ويتم انجاز السكن الاجتماعي من طرف وكالات الترقية والتسيير العقاري OPGI ويمول من قبل ميزانية الدولة ويوجه أساسا للفئات الاجتماعية المستضعفة، يتم اسناد هذا النوع من السكنات (3 غرف بمساحة 65 م²، 4 غرف بمساحة 75 م²) من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتطابق مع الاجراءات المحددة من قبل الوزارة. أما بالنسبة لتكلفة الإيجار فهو يراعي القدرة الشرائية للمواطن وتذهب أموال لإيجار إلى دواوين الترقية والتسيير العقاري قصد تمويل أشغال الصيانة والترميم محلولة من الدولة الحفاظ على التراث العقاري الإيجاري غير أن الواقع أثبت تقهقره بسبب ارتفاع كلفة الصيانة. (حاوشين ابتسام، 2003، ص82)

6-1-1-2- تمويل السكن الاجتماعي :

- يقع تمويل السكن الاجتماعي كله على عاتق الدولة أي على عاتق الخزينة العمومية بمساهمات نهائية فيما يخص نفقات تهيئة الأرضية مثلا، ومساهمات مؤقتة فيما يخص تمويل برامج الإنجاز المسجلة بعنوان ديوان الترقية والتسيير العقاري وفي هذه الحالة الأخيرة تكون موارد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (ادخار العائلات) هي التي تحشدها وتكافئها الخزينة على شكل قروض أو سلف. غير أنه مع بداية 1990 ونظرا لعدم قدرة السلطات العمومية على تحمل عبئ تمويل السكنات الاجتماعية لمدة طويلة، أسند عبء تمويلها إلى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك باستعمال المدخرات والودائع التي تم جمعها من المواطنين بعد اخذ الضمانات اللازمة من الخزينة العمومية. (صلاح الدين عمراوي، 2009، ص57)

6-1-1-3- برنامج السكن الترقوي:

بعد ظهور السكن الترقوي كصيغة سكنية جديدة حددها المرسوم رقم 86-07 الصادر في 4 مارس 1986، غير أن الظروف التي سادت فترة ما بعد سنة 1986 نتيجة الازمة الاقتصادية الخانقة التي عرفتها الجزائر بعد انخفاض عائداتها البترولية من جهة، وظهور بؤار التخلي عن النظام الاشتراكي والدخول إلى نظام اقتصاد السوق من جهة أخرى، جعلت صعوبة في تطبيق هذا المرسوم ولم تحظى هذه الصيغة بالاهتمام المطلوب. ومن هنا أخذت السلطات على عاتقها هذا المشكل، وأعادت الاعتبار للسكن الترقوي في سنة 1993 بما يتماشى والتحوللات الاقتصادية الجديدة التي شرع في تطبيقها مع بداية التسعينات ومع النظام الجديد الذي شرعت في تبنيه الجزائر أي نظام اقتصاد السوق. (صلاح الدين عمراوي، 2009، ص58)

6-1-1-4- برنامج السكنات الريفية:

ابتداء من سنوات التسعينات، عرفت السياسة السكنية في مجال انجاز السكنات الريفية اتجاه آخر اختلف عن سابقه (مرحلة المخططات التنموية) فبعدما حظي الريف الجزائري باهتمام الدولة من حيث انجاز السكنات، غير أن ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن عرفت الجزائر منذ سنوات السبعينات وما خلفته من اهمال للريف الجزائري، بالإضافة إلى تفاقم أزمة السكن في المدن سنوات الثمانينات، جعل السلطات الجزائرية تصب اهتماماتها على إنجاز السكنات الحضرية، أما السكن الريفي فقد عمدت السلطات الجزائرية على تقديم اعانة مالية كمساعدة من أجل انجاز سكنه بنفسه وقدر حجم الاعانة ب 12 مليون دج (قيمة الاعانة لا تساوي تكلفة انجاز مسكن)، والهدف من تبني استراتيجية مماثلة في مجال إنجاز السكنات الريفية إلى تشجيع الاستقرار في الأرياف وكبح النزوح نحو المدن وكذا تشجيع سياسة البناء الذاتي. (حوشين ابتسام. 2003. ص 87)

6-2- مرحلة 1995 إلى 2000:

مع نهاية سنة 1994 وجدت الجزائر نفسها عاجزة على تلبية حجم الطلبات على السكنات الخاصة في الوسط الحضري، فالسكن الاجتماعي لم يف بالغرض نظرا لاتساع الطلب عليه، أما السكن الترقوي فبقيت نسبة انجازه ضعيفة لكونه ليس في متناول الجميع وعليه كان لا بد على السلطات أن تعاود النظر في سياستها السكنية بما يلي طلبات أفراد المجتمع، فكان ذلك أثر على تبني سياسة سكنية جديدة في سنة 1995 مبنية على:

— ظهور نمط سكني حضري جديد ابتداء من 1995 تحت اسم "السكن الحضري التطوري" ليعرف بعدها تسميات أخرى وهي "السكن الترقوي ذو طابع اجتماعي" و "السكنات المساعدة" ليستقر في الأخير عند اسم "السكن التساهمي".

— فتح المجال أمام البنوك التجارية للمساهمة في عملية تمويل السكنات من خلال منح قروض طويلة الأجل تعرف بالقروض العقارية.

— ظهور هيئات تمويلية جديدة متخصصة في عملية تمويل السكن. (حوشين ابتسام. 2012. ص 94)

6-3- مرحلة 2001 إلى 2004:

كالعادة وجدت الدولة نفسها عاجزة على تلبية الطلبات على احتياجاتها السكنية، ولم تصل إلى الهدف الجوهري والمتمثل في القضاء الشبه التام على أزمة السكن، ومن هنا عملت السلطات الجزائرية مرة أخرى على تبني سياسة سكنية مغايرة انطلاقا من 2001 هادفة إلى:

— إعطاء النور لصيغة سكنية حضرية جديدة تعرف باسم "البيع عن طريق الإيجار" ابتداء من سنة 2001.

الفصل الأول.....السكن الجماعي والسياسة السكنية في الجزائر

— تحفيز نظام تدعيم قطاع السكن عن طريق هيئة وطنية جديدة متمثلة في الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية إلى جانب الصندوق الوطني. (حاوشين ابتسام. 2012. ص 105)

وبمقتضى هذه الصيغة لم تصبح الدولة المحتكر الوحيد لعملية انجاز السكنات بل سمحت لأيدي عاملة ومؤسسات أجنبية للدخول في مجال انجاز السكنات، بالإضافة إلى الدور الهام الذي منحه للمستفيد وذلك من خلال مساهمته النسبية في عملية تمويل سكنه غير أنه سرعان ما تحول المالك لهذه السكنات إلى أجير لدى الدولة لإتمام دفع باقي تكلفة السكن وفق أقساط شهرية تحددها الدولة وبدون فائدة على مدى 20 سنة ويتكفل الصندوق الوطني للسكن بتمويل باقي تكلفة السكن.

4-6- مرحلة من 2005 إلى 2009:

سطر رئيس الجمهورية برنامجا للتنمية الاقتصادية يمتد على خمس سنوات من الزمن ويمس كل القطاعات وعلى إثره عرف قطاع السكن مشروعا لإنجاز مليون وحدة سكنية وهو أول مشروع تعرفه الجزائر من هذا النوع حيث خصص له غلاف مالي قدر بـ 671.51 مليار دج كما أنه موجه خاصة لخدمة الفئة ذات الدخل المتوسطة باعتبارها تشكل أكبر نسبة من إجمالي السكان الجزائريين، كما قدمت السلطات كل التسهيلات التمويلية مع منح مبالغ مالية للمواطنين (عن طريق الصندوق الوطني للسكن) لمساعدتهم على شراء وحداتهم السكنية.

7- تقييم الوضعية الحالية لقطاع السكن في الجزائر:

على الرغم من التماسنا للجانب الايجابي للسياسة السكنية الجزائرية التي عازمت السلطات من خلالها على تحقيق هدف سامي والمتمثل في توفير مسكن ملائم لكل مواطن جزائري بحاجة إليه إلا أن الوضعية الحالية اتخذت جملة من المعالم والمظاهر برهنت على التعثر النسبي للسلطات الجزائرية في تحقيقها هذا الهدف ومن أهم المظاهر نذكر ما يلي:

1-7- ارتفاع نسبة التزاحم والاحتفاظ في الوحدات السكنية حيث نجد أن المواطن الجزائري لازال إلى يومنا هذا يعيش نوع من الحياة غير لائقة بسبب ارتفاع عدد الأفراد في المسكن (بلغ معدل شغل المسكن TOL في سنة 2008 6.63 فرد/المسكن) ولعل السبب راجع الى الاختلال بين النمو الديمغرافي ووتيرة تزايد الحضيرة السكنية.

2-7- ارتفاع نسبة المساكن القديمة والمفتقرة للصيانة والآيلة للسقوط فحسب احصائيات الديوان الوطني للإحصاء لسنة 2008 هناك حضيرة سكنية مقدرة بـ 5244347 مسكن على مستوى الوطن موزعة كما

يلي: - 1948 ألف مسكن بني ما بين 1945 و 1962

- أكثر من مليوني سكن بني بعد الاستقلال وتجاوز عمرها 40 سنة.

وعليه نجد أن الجزائر مازال نسيجها العمراني يعرف عددا من السكنات القديمة والتي افتقرت للصيانة بحكم قدمها، ومازالت إلى يومنا هذا شاغلة وآيلة للسقوط في أي لحظة.

3-7- تزايد الهوة بين الطلب السكني والعرض عليه فمن خلال تتبع مسار السياسة السكنية في الجزائر يوحى لنا بالجهود المبذولة من قبل الدولة للتوفير سكن ملائم لكل عائلة جزائرية، غير أننا يجب ان نقف وقفة تأمل وتحليل للوضع الحالي ونقيم هذه الجهود بالنظر إلى الفارق بين ما هو معروض في السوق السكني من جهة، وحجم الطلب المتزايد من جهة أخرى لنحدد بذلك حجم الهوة بين هذين المتغيرين فحسب الديوان الوطني للإحصاء بلغ العجز السكني سنة 2008 بـ 532 ألف سكن.

4-7- تزايد حجم السكنات الشاغرة فحسب احصاء 2008 تم تسجيل حضيرة سكنية تقدر بحوالي 6.75 مليون وحدة سكنية منها مليون ونصف وحدة سكنية شاغرة أي ما يعادل 22.28% من إجمالي السكنات. هذا الكم الهائل من السكنات الشاغرة يطرح العديد من التساؤلات إما انما قدمت لأشخاص تعددت ملكيتهم للسكنات ولم تطبق فيهم معايير توزيع السكنات حسب الحاجة أو سكنات لبعض المهاجرين خارج الوطن ومهما كان السبب فهذا يزيد من تفاقم أزمة السكن في عوض يقلل منها.

5-7- توقف أو تأخر العديد من المشاريع عن موعد انجازها أو تسليمها حيث أصبحت عادة لدى المواطن الجزائري، فهناك مشاريع لم تباشر الاشغال فيها بعد وهذا بسبب الوعاء العقاري أو ضعف الغلاف المالي المسطر كل هذه وأخرى عوائق لم يحسب لها من قبل ولعل أبرز مثال على ذلك سكنات وكالات عدل.

خلاصة:

يعد السكن حاجة اساسية للفرد نظرا للأهمية التي يكتسبها، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلا أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي وحتى السياسي، والجدير بالذكر أن أي دولة أولت اهتمام بهذا القطاع ورسمت سياسة لتحكم فيه.

والجزائر كغيرها من الدول أولت اهتمام كبير بقطاع السكن وذلك من خلال السياسة التي اتبعتها والمسار الذي سلكته، بداية بحضيرة سكنية موروثة تركها المستعمر خلفه والتي قدرت ب حوالي 400 ألف مسكن موزعة بين مساكن من النوع الفخر ومساكن من نوع HLM وغيرها، في مقابل ذلك هجرة ريفية معتبرة نحو المدن الأمر الذي سرع من نفاذ هذه الحضيرة حيث بلغت قيمة العجر المسجل في سنة 1963 بحوالي 460 ألف مسكن، لتجد الدولة نفسها مجبرة على البناء في ظل غياب يد عاملة مؤهلة لذلك.

ونظرا للظروف الاقتصادية وبداية ظهور بوادر أزمة سكنية، ركزت الدولة على انتاج السكن الجماعي في محاولة منها امتصاص الأزمة حيث صرفت مبلغ يقدر بحوالي 81 مليار دج في الفترة ما بين 1963 و 1989، إلا أن ذلك لم يحقق النتائج المرجوة والدليل على ذلك ارتفاع معدلات شغل المسكن إلى حوالي 8 أفراد/المسكن سنة 1987.

بعد ذلك عرفت الجزائر عدة تحولات اقتصادية دفعت بالدولة إلى احداث صيغ جديدة في محاولة منها لتخفيف الضغط كالسكن التساهمي، البيع بالإيجار وغيرها، هذا دون أن ننسى مشروع المليون سكن في الفترة 2005-2009 وهو أول مشروع تعرفه الجزائر من هذا النوع والموجهة لخدمة الفئة ذات الدخل المتوسط، ولعل هذا خير دليل على اصرار الدولة على توفير السكن لطالبيه.

الفصل الثاني

السكن الاجتماعي الجماعي والعائلة الجزائرية

مقدم



العائلة الجزائرية وخصائصها السوسيوثقافية



السكن الاجتماعي الجماعي في الجزائر



خلاصة



تمهيد:

إن دراسة السكن والإسكان معناه ملاحظة صورة العائلة في المسكن وخارجه، ومعناه أيضا دراسة مخطط المسكن فالعائلة ليس لها معنى إلا وهي مدروسة في الإطار المبني الذي تقطنه.

حيث سنتناول في هذا الفصل العائلة الجزائرية وخصائصها السوسيوثقافية باعتبارها المستعمل الحصري للسكن من جهة، وكونها اللبنة المهيكلية لبناء المجتمع الجزائري من جهة أخرى. كما سنحاول اسقاطها على السكن الاجتماعي الجماعي الذي يعد النمط الأكثر استعمالا من طرفها وكذا رصد مختلف العوائق التي تعترض مختلف مستعملي هذا النوع من السكن.

1. العائلة الجزائرية وخصائصها السوسيوثقافية:

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 تحيا وتتطور فيه والمسكن عبارة عن مرآة تعكس صورة هذه الحضارة المجتمعية ونظرا لأهمية الموضوع الذي يصب في هذه الدراسة بات علينا من الضروري معرفة مكونات وخصائص العائلة والأسرة الجزائرية باعتبارها مستعلة المجال.

1- مكونات العائلة الجزائرية:

تتكون العائلة في الجزائر من مجموعة من الأسر، يرتبطون برابطة الدم يسكنون تحت سقف واحد ويتفاعلون مع بعضهم البعض في أدوارهم الاجتماعية، ويكونون بذلك وحدة اقتصادية وثقافية مشتركة. ولكن عندما اتسع نطاق الحياة الاجتماعية وتعددت ظروفها وتفاعلت الأسر مع بعضها، ظهرت فجوة بين الريف والمدينة فأخذت من الأسرة التقليدية الجزائرية كل وظائفها القديمة التي انحصرت في الريف الجزائري، وانفردت الأسرة الحديثة بمظاهر التحضر والحداثة. (عبد الحميد ديلمى، 2004، ص79) ففي ظل الثقافة الحضرية والتحضر السريع تكاد تخسر الأسرة الجزائرية مقوماتها بعد تفكك أعضائها الذين كانوا يعيشون تحت سقف واحد بما يعرف بالدار الكبيرة، هذه الدار التي كانت بمثابة الهوية الفعلية للأسرة الجزائرية والنظام الأساسي الذي ينظم ويوجه سلوك الأفراد ويخلق انسجام تام بينه.

ونشير أنه في الجنوب الجزائري (منطقة الصحراء) لا تزال الأسر الصحراوية تحافظ على الكثير من عاداتها وتقاليدها وطريقة تنظيمها، لأنها لم تتأثر كثيرا بنتائج التحضر الذي شهده الشمال الجزائري.

الفصل الثاني السكن الاجتماعي والعائلة الجزائرية

والمعروف على العائلة الجزائرية أنها ذات حجم كبير، وأنها واسعة حيث يعيش في أحضانها عدة أسر زواجه تحت سقف واحد، وهي أسر قائمة على التضامن والتماسك الذي يوحد أفرادها. (لبرارة هالة. 2008. ص28)

2- خصائص الأسرة الجزائرية:

ان خصائص الأسرة الجزائرية لا تختلف عن خصائص أسر بقية المجتمعات فقط تنفرد بطابعها المحافظ الذي خصها بها الإسلام ونبرز أهم ما يميز الأسرة الجزائرية فيما يلي:

- إن أهم خاصية للأسرة الجزائرية تتمثل في كونها أسرة ممتدة وواسعة، حيث تنتظم فيها عدة أسر نووية.
- تتميز الأسرة الجزائرية بأساليب خاصة في التربية والتنشئة الأسرية، وهذه الأساليب هي محافظة، حيث تحافظ على تراث الأجداد والسلف لتنتقله إلى الخلف، بمعنى أن الأسرة الجزائرية تقوم في تربيتها لأبنائها على ما تتعلمه البنت من أمها والابن من أبيه، وهذا النوع من التربية نجده أكثر شيوعا في التجمعات الريفية والبدوية. (لبرارة هالة. 2008. ص28)

- تتميز الأسرة الجزائرية بأسلوب تعليمي متميز، حيث طبقت الأسر الكثير من النتائج العلمية للبحوث والدراسات في مجال التربية والتنشئة وهذا لا يؤكد تخليهم جملة وتفصيلا عن الأساليب التقليدية، بل يأخذون بمزايا الأساليب الحديثة في التربية واستنادا إلى الأسس الأصلية فيها التي يؤمن بها المجتمع وتبناها نتائج البحوث العلمية.

- الأسرة الجزائرية المسلمة: أولى الإسلام الأسرة الجزائرية بعناية فائقة ورسم لتكوينها منهاجا حتى يضمن لها الاستقرار والاستمرار فوضع لها أحكاما وقوانين في القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة لتكون في مأمن عن مسببات التفكك وانحيار أسسها وأبنيتها. (لبرارة هالة. 2008. ص28)

3- وظائف الأسرة الجزائرية:

بما لا شك فيه أن حياة الأسرة من الأمور الضرورية للفرد ولا نستطيع الاستغناء عنها نظرا لما توفره من الوظائف والعلاقات الشخصية، وتنقسم وظائف الأسرة الجزائرية إلى:

3-1 وظائف اقتصادية:

تعتبر الاسرة كجماعة وحدة اقتصادية أساسية للإنتاج والاستهلاك فلم تحدث أي تغيرات جوهرية في النظم الاقتصادية منذ العصر الحجري إل غاية القرن الثامن عشر سوى الانتقال من الاكتفاء الذاتي للأسر إلى تجمعات الحرفيين ونظام التبادل، وبعد مجيء الثورة الصناعية فيما بعد انشئت المصانع الضخمة وما يتبعها من اسكان للعمال ومصاريف لحفظ لإيداع وحفظ الأموال للمشروعات، فأصبح التبادل يتم بالنقود والأرصدة.

إن الكثير من نشاط الاسرة مرتبط بالوظائف الاقتصادية. ولتحقيق هذه الوظائف يجب الجمع بين الموارد البشرية وغير البشرية لجميع أفراد الأسرة والعائلة والانتفاع بها لضمان حياة أفضل. تمثل الموارد البشرية الطاقات والميول والقدرات والمهارات والاتجاهات وتتضمن الموارد غير البشرية الوقت والمال والممتلكات وتسهيلات المجتمع. (عبد الحميد ديلمي، 2007، ص62)

2-3- وظائف اجتماعية :

تعتبر النظم الاجتماعية في علم الاجتماع عن "الانماط والسلوك" التي تجمعت حول احتياجات الانسان الاساسية لمواجهتها بطرق تختلف باختلاف المكان والزمان والوضع الاجتماعي السائد فتعكس آثارها على العمارة بمختلف انماطها السكني والديني والتربوي. وبعبارة أخرى هي القواعد والأوضاع والقوالب العامة المنظمة لأي مجتمع، والمؤسسة العائلية حقيقة اجتماعية ذات نظام ثقافي وتندمج في البيئة الاقتصادية والاجتماعية تقدم على المستوى الاجتماعي وظائف مختلفة تقوم بانتقال الثقافة من جيل الى جيل الأمر الذي يجعل من العائلة العنصر الأساسي لكل مجتمع فإنها تخلق بنفسها ظروف طهارتها عندما تنتهي تربية الاطفال يكونون أسرا جديدا. (عبد الحميد ديلمي، 2007، ص64)

4- العائلة الجزائرية في الحضر والتغير الاجتماعي:

إن التغير الجغرافي الذي فرضه الاستعمار على العائلة الجزائرية والذي حدث بشكل مكثف بعد الاستقلال، لم يكن قوة كافية في تغيير الأسس الروحية للبنية الاجتماعية للعائلة وبقيت في العشرية الأولى من الاستقلال متمسكة بتقاليدها بصفات وسلوكها بعقلها الريفي، ونظرا لأزمة الإسكان التي ورثتها عن الاستعمار سكنت هذه التشكيلة الاجتماعية بنفس مكوناتها في مختلف الأحياء حيث نجدها منتشرة بالأحياء القديمة ببناء فوضوي وبمسكن فردي خاص، بالعمارات الجديدة وبالأحياء القصديرية، بدأت في هذه المرحلة العائلة تعرف تناقضات واضحة بين المدينة والريف بين الصناعة والفلاحة بين الجديد والعصري والتقليدي نتيجة التطور الاجتماعي والاقتصادي والسياسي. (ديلمي عبد الحميد، 2007، ص71)

هذا الامر الذي أدى إلى احداث عدة تناقضات وذلك رغبة من الفرد الجزائري في تحسين ظروف معيشته فاتجه نحو اختيار الصناعة كنمط جديد للعمل على حساب الفلاحة فأدى ذلك إلى انخفاض في الإنتاج الغذائي وزيادة الهجرة نحو المدن.

انعكست جميع هذه التناقضات على مستوى سلوكيات الأفراد، وعلى مستوى مصالحهم وعلى مستوى منافع الجماعات وعلى مستوى المجتمع نفسه، الأمر الذي أدى إلى خلق ظواهر اجتماعية وثقافية يمكن تعريفها

بالعلاقات الهيكلية، مما ولد تبادل بين نظامين الاول تاريخي احتفظ بمكوناته والثاني يدعو إلى الحداثة (أدى إلى ظهور مميزات جديدة) ، ومن أهم المؤشرات التي ساعدت في تغيير التشكيلة الاجتماعية للعائلة الجزائرية، هي التحضر السريع، الراتب الشهري كنمط اقتصادي جديد للثقافة، ديمقراطية التعليم وكذا خروج المرأة إلى العمل. (مصطفى بوتفوشة، 1984، ص140-146)

5- 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 الساكن مقيدا بها، حيث دخوله وخروجه من باب واحدة مع جيرانه يستوجب أن يكون مبني على شروط وأن 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، حيث لا يكفي الاستعمال المشترك باندماج الأفراد والعائلات ضمن روابط اجتماعية فلا التعاون ولا المراقبة الاجتماعية تدفعهم إلى قيام شبكة من العلاقات الاجتماعية، إذ أن أغلبية سكان العمارات يحبون ضبط علاقاتهم الاجتماعية وتحديد ما ضمن روابط رسمية خالية من التفاعل الوجداني الاجتماعي الذي كان يميز علاقات الجوار بين السكان في السكن التقليدي فقد تلاشت ظاهرة المراقبة الجماعية وحلت محلها المراقبة الفردية، هذه الأخيرة تزيد من التخوف والفرع من طرف السكان باعتبار أن الخارج هو ملجئ للخطر وحيث عداوي لا يخضع لأي تنظيم. (بن سعيد سعاد، 2007، ص89)

والسكن الحضري الجديد أنجز لتكوين فرد جديد وأسر جديدة، بغض النظر عن كل الاعتبارات والخصائص النفسية والاجتماعية للفرد والعائلة من حيث أن لها عاداتها وقيمها وثقافتها الخاصة، 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 السلام تعيق صعود ونزول السكان أو إزعاجهم السكان بقرع الجرس دون أسباب، هذا كله 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 ولقاءاتهم وتفاعلاتهم تقلصت وتلاشت، 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)

6- العوائق الثقافية والاجتماعية والمجالية التي تعرض لها سكان العمارات الجديدة:

6-1- مدى تجاوب تصميم العمارات الجديدة مع ثقافة الأسر الجزائرية:

إن تفاقم أزمة السكن والاسكان بعد الاستقلال أدى بالمسؤولين على قطاع الاسكان بزرع هذا النمط من العمارات (السكن الجماعي) في جميع أنحاء المدن، بطريقة عشوائية وبدون دراسة مسبقة لحاجات الاسرة الجزائرية، من الناحية الثقافية والاجتماعية والديمغرافية، ولا من حيث اختيار موقع هذه الأحياء. حيث أن الحاجة الماسة إلى ملجأ يأوي إليه الإنسان تدفعه إلى قبول أي نمط من السكن دون أي شروط.

باعتبار المسكن بنية اجتماعية ثقافية بالدرجة الأولى قبل أن يكون مجموعة جدران وأرضيات وفتحات واسقف ولهذا السبب معظم السكنات الحالية التي أنجزت لا تستجيب إلى المكونات الثقافية للأسرة والعائلة الجزائرية. (ديلمي عبد الحميد. 2007. ص179)

لعل المتجول في الأحياء الجماعية يلاحظ الكثير من التغير التي يقوم بها الساكن خاصة غلق للشرفات وتقليل نسبة الفتحات وذلك محاولة منه التكيف مع مسكنه الجديد الذي لا يراعي ومتطلباته الثقافية فالساكن مثلاً يقوم بغلق الفتحات التي تسمح للمارة والجيران أن ترى ما تفعله الاسرة وهذا محاولة منه تجسيد مبدأ "الحرمة" حيث يجب على المسكن أن يحافظ على النساء من أعين الغرباء.

ومن المتعارف عليه أيضاً، توزع العائلة الجزائرية الغرف على اعضائها حسب الجنس غرفة للذكور واخرى للإناث. تفترض هذه القاعدة الأساسية أن المساكن ذات ثلاث غرف لا تستجيب أبداً لثقافة العائلة الجزائرية بالإضافة إلى ان هذه الاسر والعائلات تتميز بكثرة الحفلات الدينية والزواج وغيرها وعليه فالأسرة تحتاج إلى مساحة كبيرة لممارسة هذه النشاطات. (ديلمي عبد الحميد. 2007. ص180)

6-2- التصميم الداخلي للمسكن وحجم الأسرة الجزائرية:

تعاني الكثير من المساكن في الجزائر من الضيق خاصة تلك التي مولتها الدولة، والتي لا تقدر أبداً على تمويل المشاريع الضخمة التي تحتوي على العمارات المرتفعة والفاخرة وذات شقق واسعة. ونضع فيما يلي المعايير العالمية التي حددها مؤتمر "فان كوفر - كندا" سنة 1996 ، لاستعمال الغرف من قبل الأفراد: (لبرارة هالة. 2008. ص64)

الفصل الثاني السكن الاجتماعي والجماعي والعائلة الجزائرية

جدول رقم(07) الحد الأدنى للمعايير المتاحة حسب عدد الأفراد و عدد الغرف

المساحة (م ²)	عدد الأفراد	الغرف
56	3	3
62	4	3
65	4	4
75	5	4
82	6	4
87	6	5
94	7	5
110	8	5
114	8	6

المصدر: وكالة ترقية السكن بولاية قسنطينة 1999 (ديلمي عبد الحميد)

هذه المعايير بعيدة كل البعد عما يطبق في بلادنا، حيث لا تستطيع الجزائر توفير المتر المربع الكافية لاستيعاب النمو الديمغرافي بشكل متوازن.

إن درجة اشتغال المساكن (التزاحم، الازدحام) هو أحد المؤشرات الدالة على مدى تفاقم أزمة السكن والإسكان. وقد أثبتت الدراسات السوسولوجية أن ارتفاع درجة التزاحم في المسكن تولد توترا نفسيا لدى مستخدميه فالمسكن الواسع أصبح من الضروريات في الوقت الحاضر. (ليزارة هالة.2008.ص65)

3-6- مدى استجابة المسكن لشروط الراحة والرفاهية:

حتى تتمكن الأسرة من توفير السلامة والصحة النفسية والجسمية لأفرادها يجب أن تحصل على مسكن يوفر كل التسهيلات والخدمات الضرورية واللوازم المطلوبة ومعامل الراحة، وفي هذا كله يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط لضمان السلامة والأمن في المسكن وقد صنف محمد خيضر توفيق (توفيق محمد خيضر، 1992، ص119) هذه الشروط إلى ثلاثة عناصر:

3-6-1- شروط توفير الحاجات النفسية :

- التهوية والإضاءة و التدفئة و التكيف لكل زاوية من زوايا المسكن.
- تجنب حدوث الضوضاء داخل المسكن.
- توفير مجالات كافية لممارسة الرياضة و لعب الأطفال.

3-6-2- ضرورة حماية الأسرة من الأمراض المعدية ب :

الفصل الثاني السكن الاجتماعي الجماعي والعائلة الجزائرية

- تزويد المسكن بالمياه الصالحة للشرب و الاستعمال المنزلي.
- التخلص من الفضلات بأنواعها بطريقة صحية عن طريق جمعها ونقلها إلى أماكن مخصصة لها بوسائل تمنع انتقال الجراثيم للأفراد.
- مكافحة جميع أنواع الحشرات التي تساعد على انتشار الأمراض.
- حفظ الأطعمة الصالحة والتخلص من المواد الغذائية التي انتهت مدة صلاحيتها.
- تخصيص لكل فرد من الأسرة غرفة نوم لتجيب الازدحام و الأمراض التنفسية و الجلدية و المعدية.

6-3-3- شروط الوقاية من الحوادث المنزلية:

- إقامة المسكن على أرض صلبة و ثابتة.
- تفادي استعمال مواد بناء مغشوشة، و الاعتماد على مواد صلبة و صالحة لها قوة الاحتمال لأطول مدة زمنية ممكنة .

- توفير كل ما يلزم للوقاية من الحرائق و حوادث الكهرباء و الغاز.
- إجراء كل الصيانات الضرورية للمرافق و التوصيلات الكهربائية و المجاري الصحية.

6-4- عدم تجاوب المسكن مع كيفية حياة الاسرة الجزائرية:

- من المفروض أن تختار الأسرة مسكنا يكون منسجما مع طريقة حياتها وأسلوب تفكيرها، لكن كثيرا ما نجد مساكن تعبر عن عدم تجاوب المبنى مع حياة الأسرة خاصة حركة سير المرأة داخل مجالات المسكن وكذا حياة الأطفال الذين لا يجدون فضاءات كافية للدراسة واللعب، فيحصل لديهم خلل في النمو الطبيعي السليم. ونظرا لضيق المسكن وغرفته وعدم اتساعها للوظائف الضرورية أصبحت الأسرة تواجه مشكلة في كيفية استخدام المسكن، ويتضح هذا عندما نجد أن مجالا معيناً يستعمل لعدة وظائف مثلا:
- المطبخ: فهو يستعمل كمكان للدراسة، الاستحمام، غسل الملابس وغرفة تجمع أفراد الأسرة خاصة في الشتاء.
 - غرفة الاستقبال: تستعمل للأكل، الدراسة، التجمع، النوم.
 - المستودع: يستعمل كمطبخ في المساكن التي لا تتوفر على مطبخ خاص.
- ناهيك عن الناحية الجمالية التي تكون مفقودة تماما، إضافة إلى الرائحة الكريهة وانتشار الأوساخ والقاذورات والطين والفضاءات القاحلة بدون أي مساحات خضراء.

عموما هذه هي حقيقة الكثير من المساكن في بلادنا، والخطأ يتحمله المخططون والقائمون على وضع المشاريع والمخططات الذين لا يراعون حقيقة حجم الأسرة الجزائرية وتنوع حاجاتها وخصوصياتها، فهم فقط يضعون كما

الفصل الثاني السكن الاجتماعي والجماعي والعائلة الجزائرية

هائلا من المكعبات التي لا تليق أبدا بالحياة الإنسانية. لذلك تضطر الأسر إلى إدخال تغييرات على المساكن التي يستعملونها من حيث ترميم الكثير من العيوب التي تركها المقاول أو الشركة التي أشرفت على البناء، هنا تبدأ المشكلة بإحساس أفراد الأسرة أنهم لم يختاروا ما يحتاجون إليه ولا حتى أن يشاركوا برأيهم بطرح انشغالهم واحتياجاتهم (عبد الحميد ديلمي، 2007، ص189) وهذا الأمر غير مطروح خاصة التجمعات المصنعة، فقبل بناء أي مسكن، يعلم السكان ويستشارون ويشاركون في عملية البناء حتى تنطبق عملية التخطيط والبناء على رغبات الأسر ومعتقداتهم.

فالمسكن باعتباره بيئة واسعة تتكون من المرافق والخدمات بأنواعها المختلفة، إلا أن سرعة التحضر والحياة المادية، وتعد الحياة الحضرية تكاد تمحو الجانب الإنساني في السكن وتحوله إلى مجرد بناء مادي يضم الأسر ضمن أربعة جدران لا يكاد يحصل بين أفرادهم تفاعل، حيث وصلت الأمور إلى أن يلتقي الجيران كل صباح ومساء دون إلقاء السلام والسؤال عن أحوال بعضهم البعض فحدث انهيار في العلاقات الإنسانية ومردده هو أن المسكن تحول إلى فندق أو محطة يقطن فيها الفرد وقت الراحة غالبا، حتى الأكل والشرب وأخذ الحمام أصبح خارج المنزل، فالوقت الذي يقضيه الفرد داخل مسكنه قليل جدا لا يقارن بالوقت الذي يقضيه خارجه، وأصبح المسكن بذلك يخلو من ساكنيه معظم الوقت وبالتالي أصبح دون روح، تخلق فيه الحركة والتفاعل التي يصنعها لعب الأطفال وحركة المرأة الدؤوبة وتجمع الأسرة في السهرات وحول موائد الطعام وهكذا. (لبرارة هالة، 2008، ص66-67)

الحديث عن مشكلات استخدام المسكن يؤدي بنا إلى ذكر أهم العوائق التي تحول دون التمتع بمسكن ملائم ونذكرها بما يلي:

- **الفقر:** أحد أهم الأسباب الرئيسية لعدم التمكن من امتلاك مسكن ملائم والتمتع بأفضل بحقوق المسكن وبالتالي تعجز الأسرة عن تطوير أوضاعها بسبب عدم القدرة على تحمل تكلفة المسكن. (لبرارة هالة، 2008، ص66)
- **الازدحام السكاني:** لاشك في أن كبر حجم الأسرة يؤدي إلى انتشار ظاهرة الاكتظاظ السكاني، ليس فقط داخل المساكن ولكن يتعداه إلى المنطقة السكنية الواحدة، وقد ينتج عن ذلك الاكتظاظ والازدحام ظروف سكن غير صحية، وحياة متدهورة للأفراد وانتشار الأمراض الجسمية، النفسية، الاجتماعية والأخلاقية. (لبرارة هالة، 2008، ص67)

7- السكن الاجتماعي والجماعي والعائلة الجزائرية:

إن المتحول في الأحياء الجزائرية خاصة النمط الاجتماعي منها، يلتبس نوع من التجانس والتشابه، من خلال ما يحمله من خصائص مشتركة (موحدة) خاصة من الناحية التصميمية وذلك راجع لدفاتر الشروط التقنية الخاصة

الفصل الثاني السكن الاجتماعي والعائلة الجزائرية

بهذا النوع من المساكن والتي في العادة تكون متماثلة في جميع الولايات، هذا إذا لم تكن نفسها في بعض الأحيان، رغم التباين الواضح الذي تشهده العائلة الجزائرية من جهة والمناخ السائد من جهة أخرى، فكل عائلة جزائرية لها عاداتها وتقاليدها رغم ذلك إلا أن نمط السكن الاجتماعي الجماعي يبقى متشابه في مختلف الولايات، والصور التالية تمثل واجهات لهذا النمط في مناطق مختلفة.



الصورة رقم(02): تمثل واجهة عمارة بجي باش جراح بالعاصمة

المصدر: الباحث 2016



الصورة رقم(03): تمثل واجهة عمارة بجي HLM بوهرا

المصدر: الباحث 2016



الصورة رقم(04): تمثل واجهة عمارة بحي سكني بمدينة تبسة

المصدر: الباحث 2016



الصورة رقم(05): تمثل واجهة عمارة بحي سكني بمدينة برج بوعريريج

المصدر: الباحث 2016



الصورة رقم(06): تمثل واجهة عمارة حي 128 مسكن بمدينة المسيلة

المصدر: الباحث 2016

من خلال الصور السابقة والمأخوذة من مناطق مختلفة الجزائر العاصمة، وهران، تبسة، برج بوعرييج والمسيلة والتي توضح واجهات عمارات احياء السكن الاجتماعي الجماعي، حيث لاحظنا نوع من التشابه في تصاميم هذا النوع من الاحياء، فمثلا واجهة عمارة في مدينة تبسة تكاد تكون نفسها في مدينة المسيلة وكذلك بالنسبة لواجهة حي باش جراح في العاصمة وحي HLM في وهران، معالجة الفتحات والألوان نفسها. وعليه يمكن القول أن السكن الاجتماعي الجماعي في المدن الجزائرية يسوده نوع من التكرار والتشابه، ولعل الاختلاف يكون في اختيار الألوان أو معالجة الفتحات فقط وهذا التشابه ربما راجع إلى التشابه الكبير في دفتر الشروط التقني المسطر من طرف دواوين الترقية التسيير العقاري. إذن لقد أصبح السكن الاجتماعي عبارة عن وحدة قياسية بسيطة متكررة، بينما نمط حياة مستعمليه مختلفة باختلاف العادات والقيم والتقاليد، أدى إهمال الجانب الاجتماعي للمستعمل إلى إحداثه للعديد من التغيرات المورفولوجية بشكل يكاد يفقدها شكلها الاصلي مع مرور الوقت وهذا في محاولة للتكيف مع هذا النموذج السكني.

II. السكن الاجتماعي الجماعي في الجزائر:

1- نبذة تاريخية عن السكن الاجتماعي الجماعي:

لقد نشأت فكرة السكن الجماعي بعد الحرب العالمية الأولى للتغلب على أزمة السكن والإسكان التي عرفتتها الدول الأوروبية عموما نتيجة الخراب الذي حدث في قطاع الإسكان وبعد الحرب العالمية الثانية، زاد انتاج هذه الدول لهذا النمط من الإسكان لتسهيل تركز 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 الرحمن، 2014، ص16)

2- ظهور السكن الاجتماعي الجماعي في الجزائر:

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.

وبعد 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 مهمة 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 التكيف مع هذا النوع من السكن. (عبد الحميد ديلمي. 2007. ص178).

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 عدد المساكن المنجزة إلى غاية 1990 بحوالي مليون سكن جماعي.



الصورة رقم(07): توضح العمارات الخمسة لمشروع ديغول بقسنطينة (حي السيلوك)

المصدر: <http://nourbouka.blogspot.com/2012/12/300.html>

3- السكن الاجتماعي الجماعي في القانون الجزائري:

جاء بيان المقصود من السكن الاجتماعي في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 42/98 المحدد لشروط الحصول على المساكن العمومية الايجارية ذات الطابع الاجتماعي، حيث نصت على انه "يقصد بالسكن الاجتماعي الإيجاري كل مسكن ممول من أموال الخزينة العمومية أو من ميزانية الدولة".
(الجريدة الرسمية. المادة 02 من م ت 42/98، ص12)

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 الايجار وتدخل في تمويله إعانة أو تخفيض في نسب الفائدة تمنحها الخزينة مباشرة أو بصورة غير مباشرة عن طريق مؤسسات مالية لهذا الغرض ، و لاسيما الصندوق الوطني للسكن". (الجريدة الرسمية رقم 52. المادة 09 ، 1993 ، ص15)

و يجب التذكير بأن تسمية السكن الاجتماعي لم تكن معروفة من ذي قبل، و إنما كانت تأخذ هذه السكنات تسمية أخرى ألا و هي "السكن المعتدل الكراء"، و لا خلاف بين الأمرين ، ذلك أن المتمعن في التسمية السابقة يفهم بأنها تعني السكنات ذات الإيجار المدعوم، و الذي كان يطلق عليه اسم "الإيجار الميسور" نظرا لكونه يكون في متناول أوفي مقدور أي مستأجر الوفاء به. و بالإضافة إلى ذلك يشمل هذا الإيجار إيجار الأملاك التي عدت

الفصل الثاني السكن الاجتماعي والجماعي والعائلة الجزائرية

شاغرة عند الاستقلال ثم انتقلت ملكيتها بموجب الامر 102/66، بالنظر إلى أن نظام الأجرة المطبق بشأنها له مميزات الإيجار الاجتماعي المطبق على ما تلاها من إنجازات ، كما أن الأحكام التي تخضع لها هي ذاتها المطبقة على إيجار الأملاك المشيدة بعد الاستقلال، و التي يطلق عليها اسم السكنات الاجتماعية، لذا فإنها تأخذ نفس التسمية.

ونشير بأن السكنات الاجتماعية تكون في الغالب مبنية في شكل عمارات و بمقاييس السكن المتوسط، فلا هي سكنات متدنية نوعيتها و لا هي براقية، و إن أطلق عليها أحيانا اسم السكنات الحضرية أو التطورية، ذلك أنها تعتبر بمثابة سكنات اقتصادية موجهة للإيجار بأسعار معقولة، لذا فإن أمر الاقتصاد في نفقات إنجازها هو من صميم أهداف العملية الإيجارية ذاتها، حتى لا تكون مكلفة كثيرا، بل أن الأمر لا يقتصر على ذلك، لأن إنجازها في شكل عمارات جماعية له هدف أبعد، ألا و هو الاقتصاد في الأوعية العقارية المخصصة للبناء، و في ذلك حفاظ على الثروة العقارية للبلاد . (زهراوة عمر.2003.ص14-15)

4- العوامل المساعدة على ظهور السكن الاجتماعي الجماعي في الجزائر:

لقد ساعد على ظهور وتطور السكن الاجتماعي من حيث الشكل، عدة عوامل يمكن إنجازها في ما يلي:

4-1- الظروف التقنية المواتية:

للتقدم التكنولوجي والاكتشافات العلمية الناجمة عنه الأثر الكبير و السبب المباشر الذي سمح بالامتداد الشاقولي للبنيات، ولعل من بين أهم هذه الاكتشافات المصعد الكهربائي الذي يعتبر عاملا حاسما في اعتماد و إتباع خيار اللجوء للبناء الشاقولي، حيث أصبح من الممكن تخطي عدة أمتار خلال ثانية واحدة.

4-2- الهياكل المعدنية والمواد الأولية:

استعمال الهياكل المعدنية من عوارض وأعمدة فولاذية، الحاملة للجدران والواجهات تحرر مساحات داخلية أكبر بمردودية أفضل و عدد طوابق أكثر مقارنة بالطرق التقليدية في البناء، إضافة الى تقليص مدة الانجاز ثم اكتشاف الخرسانة مسبقة الجهد ذات مقاومة ومرونة أكبر واقتصاد في مواد البناء و أخيرا اعتماد الواجهات الزجاجية. وغيرها من العوامل الاخرى كالإضاءة والتكيف الاصطناعيين.

3-4- المردودية الاقتصادية:

باعتبار أن العقار ثروة غير قابلة للتجديد وندرته أحيانا جراء الطلب المتزايد عليه وكذا قلة المجال العمراني القابل للتعمير، هذا ما دفع بالهيئات القائمة على التعمير والبناء إلى انتهاج نمط السكن الشاقولي لما يوفره من مردودية اقتصادية، من استغلال أمثل للعقار الحضري وتوفير أكبر عدد ممكن من السكنات والقضاء على أزمة السكن.

5- خصائص السكن الاجتماعي الجماعي في الجزائر:

هناك عدة خصائص ومعايير تميز السكن تميز نموذج السكن الاجتماعي الجماعي عن غيره من النماذج والتي يمكن حصرها فيما يلي:

1-5- طبيعة التخصيص:

في الظاهر إن السكن الاجتماعي لم يعد باستطاعته التغير حتى يلي احتياجات السكان، ولأجل ذلك عدت تحسينات أعدت للسكن الاجتماعي منذ مخطط مشروع قسنطينة حتى يومنا هذا. ومن الملاحظ أن خصائص السكن الاجتماعي الجماعي مشترط بتحمل عبئ الإيجار، الذي يعتبر بمثابة إعانة في المستقبل بالنسبة للمستفيد من أجل الحصول على سكن لكن قبل ظهور قانون التنازل، كان الساكن دائما مستأجر مرتبط بعقد مع المصلحة المتعاقدة وخلال تطبيق صيغة هذا القانون تولد لدى المستفيد احساس بالملكية مما سمح له بتحويل مجاله السكني. (عثماني عبد الرحمان، 2014، ص46)

2-5- معايير تصميم السكن الاجتماعي الجماعي:

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

الجدول رقم(08): يوضح معايير تقييم السكن الجماعي

الخصائص المرتبطة بالتصميم	معايير التقييم المرتبطة بالتخصيص
التركيز	صنف السكن، المساحة، مستوى الراحة
الاستمرار في بنية شبكة الطرق	حالة الإطار المبنى
الاستمرار في المشهد العمراني	حالة المجال الخارجي
التجهيزات المرافقة	اكتظاظ السكان في المسكن (TOL)
الحالة الأولية للتهيئة الخارجية	احياء المجال الخارجي

الفصل الثاني السكن الاجتماعي والجماعي والعائلة الجزائرية

إعادة الحياة الجماعية	مبادئ التركيبة العمرانية معامل شغل الأرض (COS) التقريبي تصنيف الإطار المبنى أسلوب البناء
-----------------------	---

المصدر: Mezrage Haddah, 2001, p62

من خلال الجدول السابق نستنتج مجموعة من المقاييس والتي قد تعكس بالفعل أولا وقبل كل شيء تصميم السكن وكذا التذبذب في إنتاجه. غير أن هناك عدة نقائص في المقاييس لم تطبق على مستوى السكن الاجتماعي، ولم تطبق إلا في وجود رغبة سياسية صارمة.

3-5- توحيد نمط المخطط:

إن تخطيط مكونات وعناصر الوحدة السكنية واستخدام نظام الوحدة القياسية المتكررة في التصميم يعد من أهم العوامل المحققة لخفض التكاليف وسرعة التنفيذ، لذا يلزم أن تكون كل مقاييس الوحدة السكنية ذات علاقة بوحدة قياسية بسيطة تتضاعف وتتكرر بشكل رأسي وأفقي .

غير أن هذه المواصفات والمعايير الفنية تدفع إلى صناعة النموذج الواحد والحس الجمالي الواحد أو التابع لجهة تخطيطية أو تصميمية معينة تقريباً، بينما الناس أجناس وجماعات وأفراد تحكمهم قوانين وعادات وثقافات وقيم مختلفة هائلة تناسب كل فئة عن الأخرى المختلفة وتناسب أسلوب حياتهم ومتطلباتهم وراحتهم .

حيث يرى أموس رابابورت " أنه سيكون لدينا ليس الآن مسكن قياسي فقط بل وحي قياسي يمكن إنتاجه بالجملة، وهذا لا يتناسب مع الحلول التقليدية للمجتمعات المختلفة والتي لا تبرز التنوع في الحلول فقط وعلاقتها بأسلوب حياة كل مجتمع بل و تحدد أي عنصر يمكن الغاءه بسهولة وأي عنصر أو تنظيم يمكن أن يبقى".
(فايد البشير. 2009. ص36)

هذا التوحيد للنمط طرح مشكل الملائمة لتنوع نمط الحياة للسكان خصوصا الحاجة للحياة العصرية المعقدة والمتغيرة حيث كل مساعي المماريين هو المبادرة في الوصول إلى عمارة ملائمة ووظيفية.

4-5- المساحة السكنية جد مصغرة:

يعتبر البحث الدائم عن أقل الأبعاد التي تلائم إحتياجات السكان لعناصر الوحدة السكنية من أهم العوامل المؤثرة في إخراج تصميم وظيفي ناجح للسكن، إلا أن ذلك يجب أن يتلائم مع مستوى عالٍ من الجودة فمفهوم الجودة قبل الكمية الفراغية يقود إلى كثافة أعلى في المشاريع السكنية، لذا يجب التركيز على توفير الأكثر بالأقل في

الفصل الثاني السكن الاجتماعي والجماعي والعائلة الجزائرية

الفراغات الداخلية والخارجية على حد سواء، ولأن بناء مساكن بميزانية صغيرة يتطلب تخفيض المساحات، لذا يلزم في نفس الوقت، بذل المحاولات لتوفير كامل مجال مستلزمات الراحة الضرورية والوظيفية ضمن مساحة محدودة.

(عثماني عبد الرحمان، 2014، ص47)

6- تسيير السكن الاجتماعي:

بعد الاستقلال مباشرة ومع خروج الفرنسيين من الجزائر، تركوا آلاف من السكنات فارغة تسمى الممتلكات الشاغرة والتي شغلها المواطن الجزائري، وهي تعتبر النواة الأولى لأمالك الدولة وقد تضمن التشريع الجزائري:

- إنشاء مؤسسات للقطاع العام.
 - مؤسسات على شكل تعاونيات.
 - دواوين لتسيير السكن والهدف منها البناء وتسيير السكن ومن بين هذه المؤسسات : ديوان (السكنات ذات الإيجار المتوسط) "HLM"، المؤسسة العقارية الجزائرية. (فايد البشير. 2009. ص36)
- وفي سنة 1976 صدر مرسومين في 23 أكتوبر من نفس السنة الأول يتضمن ديوان HLM والثاني يتضمن خلق 32 ديوان للترقية والتسيير العقاري لغرض تحمل مسؤولية تسيير وبناء السكن الاجتماعي ولأجل فهم وظيفة ديوان الترقية والتسيير العقاري "OPGI" (Office de Promotion et de Gestion Immobilière) صدرت التعليمات الوزارية رقم 93/76 بتاريخ 1976/10/23 تبين ذلك كما يلي:
- يتكفل ديوان الترقية والتسيير العقاري بكل العمليات المتعلقة بتسيير البرامج السكنية التي ينجزها الديوان بالإضافة إلى ذلك يستطيع الديوان تسيير السكنات التابعة للدولة وفي هذه الحالة يكون مكلف بـ:

- إنجاز السكنات والمحلات التجارية.

- التكفل بعائدات الإنجاز.

- يقوم بإحصاء السكن الذي يسيره كل سنة كما يقوم بمراقبة الحالة القانونية للمستأجرين في السكنات والمحلات التجارية، وفي نهاية 1982 وبظهور المرسوم رقم 502/82 الصادر في 1982/12/25 الذي غير وعدل التعليمات رقم 93/79 الصادر في 1976/10/23 ومضمونه كالآتي: " الديوان مكلف أساسا بتنمية البرامج السكنية، كما يمكنه أن يكون صاحب المشروع فيما يخص السكن، وله الحق في الحصول على الأراضي اللازمة للمشاريع السكنية في إطار القانون المعمول به". (فايد البشير. 2009. ص36)

الفصل الثاني السكن الاجتماعي والجماعي والعائلة الجزائرية

الديوان يمكنه الإشراف على مهمة تمرير العقود والصفقات لإنجاز المشاريع أي التسيير الإداري.

خلال المرحلة ما بين (1976-1990) ديوان الترقية والتسيير العقاري "OPGI" كانت ذات طابع اقتصادي واجتماعي، وهذا لأنها كانت تتكفل بتهيئة المشاريع التي تدخل في إطار السكن الاجتماعي منذ سنة 1990 دخلت الجزائر مرحلة جديدة (اقتصاد السوق) الذي كان سببا في التغيير الاقتصادي وبظهور سياسة استقلالية المؤسسات سنة 1991 والذي ينص على تحويل الطبيعة العقارية القانونية وحدد كيفية تنظيمها حولت الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري إلى مؤسسات عمومية ذات طابع تجاري وصناعي وزيادة على مهام الدواوين التي أسندت لها سابقا فإنها مرغمة بموجب هذا المرسوم على دفع ثمن العقار.

7- تمويل السكن الاجتماعي:

لقد عرفت عملية تمويل السكن الاجتماعي عدة تطورات وتغيرات تبعا للمراحل التي مر بها والتي سوف نحاول تلخيصها فيما يلي:

7-1- من بعد الاستقلال إلى 1970:

بعد الإستقلال مباشرة تمت إتفاقية بين فرنسا والجزائر بغية تمويل المشاريع السكنية التي تركها الفرنسيون في طور الإنجاز.

- ففي سنة 1965 حولت الخزينة الجزائرية مهمة تمويل برنامج السكن الاجتماعي الذي حدد في المخطط الثلاثي (1967-1969) بمعدل فائدة يساوي 1% لمدة 40 سنة .

7-2- من 1970 إلى 1990:

وفي سنة 1970 ساهم الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل المشاريع السكنية بحيث كانت طريقة التمويل كما يلي: 5 من قيمة البرنامج تتحملها خزينة الدولة، تعوض في مدة قدرها 30 سنة بمعدل فائدة يقدر بـ 1% لكل سنة.

- 50% من قيمة البرنامج يتكفل بها الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط , تعوض في مدة قدرها 20 سنة بمعدل فائدة يقدر بـ 4.75 % لكل سنة. (فايد البشير. 2009. ص37)

الفصل الثاني السكن الاجتماعي والجماعي والعائلة الجزائرية

إبتداء من سنة 1971 ونظرا للظروف السائدة في مجال تمويل السكن الاجتماعي جعلت الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في دور " المقرض " لحساب الخزينة، بحيث يتولى تمويل البناء، بينما تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري إنجاز السكنات.

وفي سنة 1979 م أصبحت الخزينة تتكفل 100% بتمويل البرامج السكنية مع نسبة تعويض مقدرة بـ 1% لكل سنة، ودامت هذه الكيفية مدة 10 سنوات أي حتى نهاية 1990، أين دخلت الجزائر مرحلة إقتصاد السوق، والتي كان لها الأثر على تكلفة السكن (إرتفاعها). (فايد البشير. 2009. ص38)

3-7- من 1990 إلى 1996:

من سنة 1990-1994 حسب الجريدة الرسمية رقم 76 الصادرة في 19 نوفمبر 1997 والتي جاء فيها تخلص الخزينة العمومية من تمويل السكن الاجتماعي وأصبح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط المصدر الوحيد لهذا التمويل ومن أجل ذلك سحب خلال 6 سنوات مبلغ 79.5 مليار دج من الأموال المدخرة أي ما يعادل تقريبا ما قامت به الدولة منذ سنة 1971 .

إن هذه الوضعية الإحتكارية التي تجعل الصندوق المذكور يتولى تمويل 80% من جملة ما ينجز في البلاد أدى إلى أزمة حادة جعلته يقترض مبلغ 5 ملايين من الخزينة، حل به المشكل لمدة ثلاثة أشهر فقط في السنة نفسها وقد تمخضت عن هذه الوضعية مشاكل مالية حادة سنة 1993 كادت تقضي نهائيا على برامج التمويل المتوقعة لولا تدخل الخزينة لحل هذا المشكل مؤقتا بمنح الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط قرضا بمبلغ 5 ملايين دينار أستهلك عن آخره قبل نهاية السنة المعنية، هذا مما أدى بالصندوق بالتخلي تدريجيا عن تمويل السكن الاجتماعي. (فايد البشير. 2009. ص38)

4-7- من 1996 إلى 2008:

مع قدوم المرسوم التنفيذي 24-98 الذي ركز على تحديد المقاييس التي يجب أن تتوفر في المستفيد من السكن الاجتماعي الجماعي، والتي من بينها أنه موجه إلى فئة ذوي الدخل الضعيف والأجراء الذين لا تتعدى أجورهم 12 ألف دينار شهريا مع إعطاء الأولوية للنفقات الهشة اجتماعيا، أصبح التمويل يقع على عاتق الصندوق الوطني للسكن CNL وصندوق الخدمات الاجتماعية. (عثماني عبد الرحمان، 2014، ص48)

5-7- من 2008 إلى يومنا هذا:

في هذه المرحلة ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 08-142، غيرت الدولة من شروط الاستفادة من هذا النوع من السكن وذلك برفع فرص الاستفادة للأجراء الذين أجورهم لغا يتعدى 24 ألف دينار وهي ضعف المبلغ الذي

حدده 24-98، وكذا تحديد السن بـ 21 سنة فما أكثر مع شرط الغقامة أكثر من 05 سنوات بمكان وضع الطلب (مكان تواجد السكن الاجتماعي)... إلخ، مع رفع مساهمات الفاعلين في تمويل هذا النموذج السكني بما يتوافق ومستجدات سوق العمل ووسائل الإنجاز. (عثماني عبد الرحمان، 2014، ص49)

من خلال استعراض جانب من استراتيجية تمويل السكن الاجتماعي الجماعي لاحظنا الاجتهادات التي تبنتها الدولة في هذا الشأن من خلال تدخلها الحصري في عملية التمويل، وخلقها لعدة هيئات مشرفة على التسيير كل هذه الجهود والاجتهادات تصب في قالب تنظيم وتحسين عملية التمويل وانتاج بما يتمشى والطلب المتزايد على السكن.

خلاصة:

في هذا الفصل تم التطرق الى الاسرة الجزائرية وخصائصها السوسيوثقافية والوقوف على التغير الثقافي الذي تعرضت له في محاولة منها للتكيف في حياة المدينة. هذا من جهة والى السكن الاجتماعي الجماعي وخصائصه من جهة أخرى في محاولة لفهم العلاقة الموحدة بينهما (الاسرة الجزائرية والسكن الاجتماعي الجماعي).

لقيت الأسر 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 احداث تغييرات فيزيائية تعبيراً منها عن عدم الرضا هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن السكن في عمارات بعدة طوابق يلزمها أن تتقيد بشروط إزاء جيرانها الذين يشاركونها نفس العمارة بعد أن كانت حرة في سكانتها السابقة، الأمر الذي أثر في بناء علاقاتها الاجتماعية التي أصبحت سطحية.

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

وعليه فإن التشكيل العمراني للحي السكني يلعب دوراً هاماً وفعالاً في تقوية العلاقات الاجتماعية بين السكان، وإحساسهم بالأمن ومشاركتهم الفعالة في إيجاده، كما أن توفير مباني سكنية مناسبة لعادات وثقافة وقيم العائلات من شأنه أن يخلق روح اجتماعية للوحدة والمجموعة السكنية وللمجتمع ككل داخل الحي السكني.

الفصل الثالث

مقاربات الدراسة

مؤيد



مقاربة التعقيم ما بعد الإشغال



مقاربة الخريطة السلوكية



الدراسات السابقة



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 مقاربتين الأولى تهتم بتقييم أداء المباني من الناحية التقنية والوظيفية والسلوكية (تقييم ما بعد الاشغال) والثانية تهتم بتقييم البيئة المبنية (المجال الخارجي) وسلوك المستعمل فيها (الخريطة السلوكية). بالإضافة إلى ذلك سوف نتطرق إلى بعض البحوث والدراسات السابقة المتعلقة بنفس اشكالية الدراسة، الهدف من هذا كله الاستفادة من المساهمات العلمية في هذا المجال.

1. مقارنة تقييم ما بعد الاشغال (Post Occupancy Evaluation):

1- نبذة تاريخية حول تقييم ما بعد الإشغال:

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 الممارسين 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 بنائاتهم. 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 و الولايات المتحدة للخدمة البريدية بإضافة تقييم البناء كخطوة أخرى في جمع وإدارة المعلومات.

وبعد ظهور العديد من المشاكل الناتجة عن المشاريع التي تم تصميمها دون الأخذ بعين الاعتبار احتياجات و رغبات 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 (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 والسلوك. (Robert B, Bechtel & Arza Ch, 2002, P308)

2- تطور مصطلح تقييم ما بعد الإشغال:

لقد مر هذا المفهوم بمراحل عديدة منها الاعتقاد بأن العمارة تشمل تقييم النتائج الأولى للفكرة التصميمية والآخر يؤكد على تقييم النتائج 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 المستخدم فقط بل كذلك يشمل كفاءة أدائه من حيث:

__ اتباعه 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- تعريف تقييم ما بعد الإشغال:

هناك عدة تعريفات لتقييم ما بعد الإشغال حيث عرفه برايزر (F.E Preiser) على أنه "أداة تشخيصية ونظام

يسمح لمسير المباني بتحديد وتقييم منهجي للجوانب الرئيسة لأداء المباني: ". (Preiser et all, 1988)

كما عرفه فيشر (Vischer) بأنه "عملية تقييم البناء بطريقة منهجية... بعد إنجازها وإشغالها بفترة زمنية معينة"

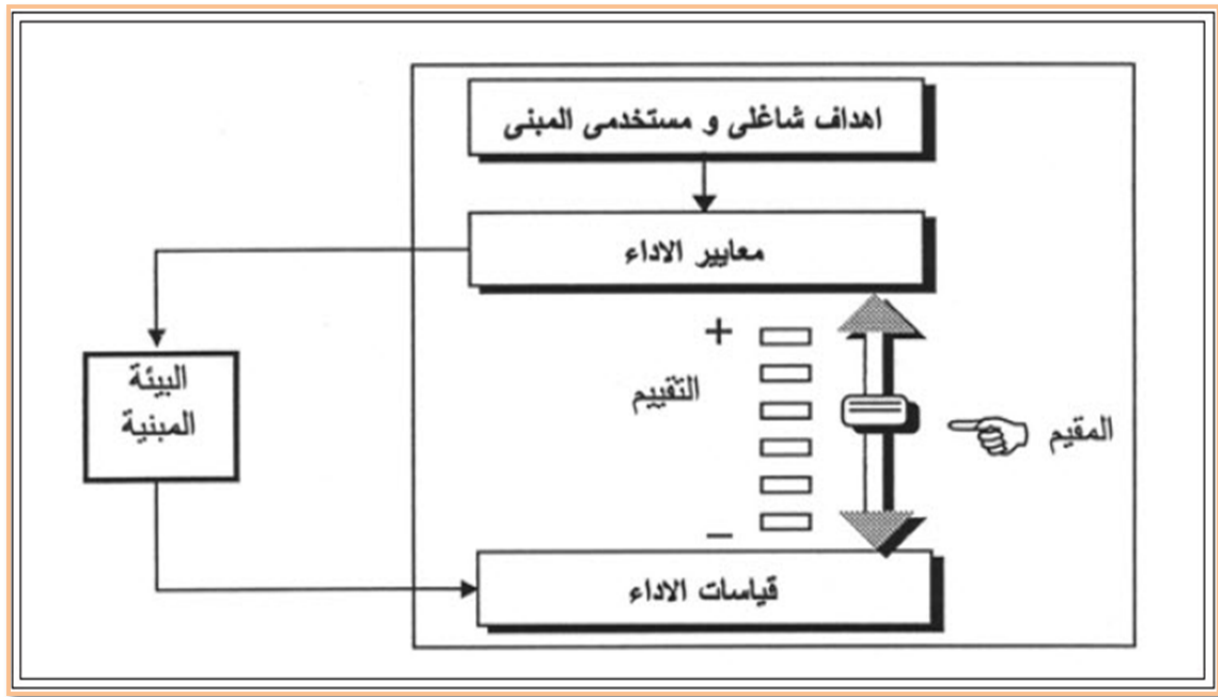
(Vischer.J, 2001, p 23)

وعرفه كذلك الدكتور محمد شهاب أحمد بأنه "سياق عمل وأسلوب غايته اتخاذ قرارات بزيادة المعرفة المعمارية

حول صلاحية القرارات التصميمية المتخذة مسبقاً وتقييماً 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 ومتطلباتهم 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) مما سبق يمكن تلخيص مفهوم تقييم ما بعد الإشغال في الشكل التالي:



الشكل رقم(03): مفهوم تقييم ما بعد الإشغال

المصدر: أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص603

من خلال الصورة يقوم المقيم بتقييم البيئة المبنية من خلال وضع معايير الأداء ومحاولة قياس أداء البيئة المبنية بالاعتماد على مقدار الاشباع والرضا الذي يوفره المبنى لمستخدميه ومقارنتها بالمعايير الموضوعية سابقا.

4- أهداف التقييم ما بعد الإشغال:

الهدف الأساسي لتقييم المشروعات بعد الإشغال هو تدعيم مراحل اتخاذ القرارات التخطيطية و التصميمية بالمعلومات اللازمة المعتمدة على الأساليب العلمية في الحصول عليها و تحليلها و استخلاص النتائج منها و تكوين قاعدة معلومات يستفيد منها المخطط و المصمم في عملية التغذية الرجعية (Feed Back) عند وضع برامج مشروعات جديدة. وهى تهدف بصفة خاصة إلى دراسة تأثير المشروعات على البيئة و الأفراد و المجتمع و تحديد أسباب المشاكل القائمة و اقتراح حلول لها.

و تهدف أبحاث تقييم المشاريع بصفة عامة إلى:

— معرفة مدى تحقيق المشروعات لأهدافها ومدى رضى المستخدم عنها.

— تأثيرها على مستخدم المكان من النواحي الاجتماعية و الثقافية و النفسية.

— تحديد احتياجات و ردود أفعال مستخدم المكان لما حوله.

— فهم تأثير القرارات التخطيطية و التصميمية على مستخدم المكان.

— تقوم المشروعات و السياسات و البرامج المستقبلية.

— تحسين الأداء التخطيطي و التصميمي للوصول إلى بيئة عمرانية أفضل. (F.E Preiser, 2001, p11)

5- مستويات التقييم ما بعد التشغيل:

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

وعلى الرغم من احتواء المستويات الثلاثة على نفس مراحل العمل، إلا أنها تختلف اختلافا نوعيا في الاساليب بما يناسب طبيعة كل منها، وهذه المستويات ليست تراكمية فلا يحتوي المستوى الأعلى على المستويات الاقل منه مضافا اليه بعض الاساليب.

1-5- المستوى الدلالي للتقييم (Indicative):

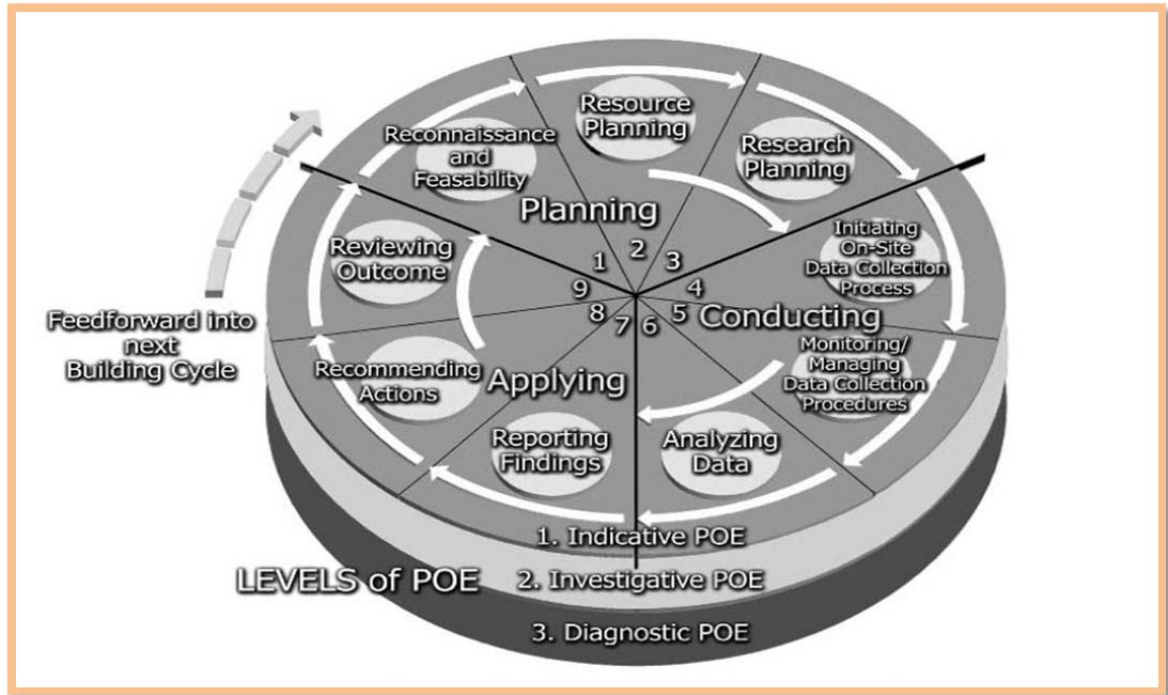
هو مستوى لتقييم الأداء بعد الإشغال يشير إلى نواحي فشل ونجاح أداء البيئة المبنية ويستهلك وقتا قصيرا بين بضع ساعات وقد يمتد عدة أيام للمبنى أو الفراغ اعتمادا على خبرة القائمين بالبحث لذلك يجب أن يتوفر لديهم خلفية عن المواضيع المتعلقة بنوعية البيئة، وهناك عدة مصادر يمكن جمع المعلومات من خلالها منها: الأرشيف والمستندات، ادارة البيئة المبنية، تفقد المباني والفراغات العامة (Walk Through) 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)

2-5- المستوى المتحري 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 وتفصيلها، ويتم الاعتماد في ذلك على معايير أداء تم تحديدها مسبقا من مراجع التصميم لنوعية البيئة المبنية المقيمة، أو بمقارنة أدائه الفعلي بمثيلها من البيئات المبنية. (أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص605)

3-5- المستوى التشخيصي للتقييم (Diagnostic):

هو أكثر المستويات شمولية وعمقا واستهلاكا 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، وذلك من خلال تطوير معايير تصميمها والتعرف على العلاقات التبادلية بين المستويات الثلاثة، ويتبع في هذا المستوى عدة أساليب لجمع المادة العلمية كاستمارات الاستبيان، والمسح الميداني، الملاحظة والقياسات المادية مثل قياس ابعاد الفراغ أو شدة الاضاءة. (أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص605)



الشكل رقم (04): مستويات تقييم ما بعد الإشغال

المصدر: F.E Preiser, 2001, p12

من خلال الصورة نلاحظ أن المستوى الأول من التقييم (Indicative) يكون في مرحلة التخطيط (Planning) والذي يبدأ بالاستطلاع ودراسة الجدوى إلى تخطيط الموارد ثم تخطيط الابحاث أما المستوى الثاني من التقييم (Investigative) والذي يكون في مرحلة الاجراءات (Conducting) والتي تبدأ أيضا بالشروع في عملية جمع بيانات الموقع ثم رصد وإدارة اجراءات جمع البيانات لتنتهي بتحليل البيانات، أما المستوى الأخير (Diagnostic) فيكون في مرحلة التطبيق (Applying) والذي يشتمل على جمع النتائج في تقارير (نتائج التحليل) وكذا التوصيات المقترحة وفي الأخير يتم مراجعة النتائج.

6- أنواع التقييم:

يمر التقييم بمراحل عديدة بداية من التقييم للفكرة المعمارية - البدائل التصميمية - المبنى بعد التنفيذ - أو التقييم أثناء وبعد الإشغال.

وتعتبر مرحلة التقييم جزء لا يتجزأ من أي عملية اتخاذ قرار في كافة المراحل التصميمية ولا ترتبط بالمراحل النهائية من عمر القرار. ولتقييم أي عنصر لابد من وجود قيمة (كمية-نوعية) أو أداة للقياس ومقارنة تلك القياسات مع بعض المعايير مثل: مقاصد المعماري - آراء المستخدمين - التكلفة - القوانين والمواصفات. هذه المقارنات

يجب أن تلحق بالتقييم (Evaluation) حتى يمكن اتخاذ القرار المهم وهو هل المبنى يحقق الأهداف المرجوة "القياس على أساس معايير". وللتقييم أنواع عديدة منها: (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص75)

1-6- التقييم أثناء التصميم:

والمقصود به الاختيار بين البدائل التصميمية بوضع قيمة لكل حل ، والمقارنة بينها لاختيار أفضلها وتزداد القيمة بتطوير الحل المختار أثناء المراحل التفصيلية للمشروع، ويمكن أن نقسم هذا النوع من التقييم إلى نوعين:

- الأول : تتم بالتقييم المعماري أثناء اتخاذ القرارات التصميمية (ضمن الفريق الواحد).
- والثاني : تتم بالتقييم لعدد من التصميمات المقترحة مثل المسابقات المعمارية، (لمجموعات تصميمية مختلفة) (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص75)

2-6- التقييم أثناء الاستخدام:

يعني تقييم أداء المبنى بالنسبة للمتطلبات الآنية (الأهداف المرجوة) للوصول لمدى تلبية المبنى لمهامه الآنية، ودراسة المبنى بعد الإشغال ويتم على مرحلتين:

- الأولى: تتم بتقييم القياسات والبيانات والمجموعات المجمعة من خلال الحالة الحالية مقابل معايير التقييم واستخلاص نتائج التقييم للوصول الى قرار عن مدى مطابقة المبنى لهذه المعايير واقتراح بدائل لتصحيح المشاكل المكتشفة.
- والثانية: يتم عمل بدائل لحل هذه المشاكل وتقييمها. والتي تفيد في تغذية مرتدة للمعلومات من أجل تطوير المباني المستقبلية او السياسات والقوانين الخاصة. (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص75)

3-6- التقييم العقلاني:

التقييم العقلاني لصفات وعناصر الأداء المختلفة للتصميم عن طريق قائمة مراجعة (Checklist) للعناصر التصميمية (مثل: مساحة الغرف، العناصر غير المطلوبة، أنواع التشطيبات) هذه العملية الكمية يستنتج منها أداء المبنى بطريقة نظامية، وتفيد كمرجع العناصر التصميمية الكمية. (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص76)

4-6- التقييم الشمولي:

يعني الاختيار بين المشروعات أو تقييم المشروعات على أساس شموليتها الكلية، ويعتمد على التحليل للمتطلبات والاحتياجات. ولا بد من تواجد المعايير التي يتم اتخاذ القرارات على أساسها، ويستخدم في كثير من مجالات الاختيار والمقارنة، ويعتبر من التقييمات الموضوعية.

و ينتهج المبدأ الشمولى في التقييم " والذى يتبع رؤية شاملة للعملية التصميمية والمباني المشغولة بمستخدميها بهدف الوصول إلى السبب والاستفادة من المباني القائمة في مرحلة التصميم المستقبلية وتحسين أداء المبنى مقابل الأهداف والمعايير التصميمية" ويهدف تحديد حجم الفجوة بين الاحتياجات الفعلية للمستخدمين وبين الأداء الفعلي للتصميمات المنفذة وأفكار المصممين. (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص76)

7- مراحل وخطوات تقييم ما بعد الإشغال:

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

7-1- المرحلة الأولى: التخطيط لتقييم ما بعد 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 الامر ودراسة الجدوى للتعرف على مجال وحجم التقييم وتحديد أهداف بقية الخطوات، بالإضافة إلى تحديد مستوى الجهود 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 الموثوق بها من أجل خدمة أهداف البحث في حدود الميزانية والوقت المتاحين، بالإضافة إلى الإجراءات المناسبة لتوزيع المسؤوليات مع تحديد مؤشرات عناصر التقييم وأسلوب قياسها كالتالي: إعداد قائمة مراجعة (Checklist) لعناصر التقييم التي يتم قياسها والمؤشرات الخاصة بها وأساليب قياسها، إعداد مستندات تسجيل البيانات بالإضافة إلى معدات تسجيل المعلومات من كاميرات وأجهزة...، ووضع المعايير المناسبة لتقييم القياسات الأدائية وأخيراً تحديد مستخدمي الحي المتوقع تعرضهم لعملية البحث الميداني. (أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص606)

2-7- المرحلة الثانية: القيام بعملية التقييم ما بعد الإشغال

هي عملية مبنية على سابقتها تهدف إلى جمع وتحليل المعلومات، وضمان جودتها بالتنسيق بين المهام 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 منع ارباك الأنشطة الروتينية للمستخدمين، وتقليل احتمالات بين فريق العمل بالبحث والمستخدمين حتى يمكن جمع المعلومات بوضوح ودقة وتشتمل هذه الخطوة على التنسيق مع رؤساء الأحياء ومستخدميه، والعمل على تقليل التأثير التفاعلي بين المستخدمين وفريق العمل نتيجة حساسيتهم اتجاه البحث الميداني وذلك بالتأكيد لدى مستعملي الحي على أن الهدف من البحث هو للتقييم الحي فقط وليس الأشخاص وتصرفاتهم.

— متابعة وإدارة عملية جمع المعلومات لضمان جمع المعلومات المطلوبة بصورة معبرة عن الواقع باستخدام خطوات ارشادية عملية لاكتشاف مشاكل البحث الميداني وحلها أول بأول وذلك عن طريق:

اختبار مصداقية أداء فريق جمع المعلومات فتتم المقارنة تباعا لنتائج القائمين بجمع المعلومات لفرغ مشترك للتأكد من مدى تطابقها.

التوصيف الدقيق لجميع اجراءات جمع المعلومات لضمان جمع المعلومات والمتابعة الدورية لكفاءة استخدام فريق العمل لمعدات التوثيق والقياس.

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، ثم مناقشة محصلاتها معهم مرة أخرى بصور تفصيلية لتعديل ما قد يحدث من لبس في فهم بعض عبارات أو الأسئلة لضمان مطابقة المعلومات للواقع.

متابعة عملية جمع المعلومات من خلال مجموعة الخطوط الارشادية العملية لضمان دقتها ومطابقتها للواقع، ويمكن استخدام الاساليب التالية: التصوير الفوتوغرافي لظروف المبنى وأنشطته وتوثيق معلومات ضمنية قد لا تلاحظ وقت التصوير ولكن لاحقا عند دراسة الصور، مما يمكن من إعادة اختبار ظروف المبنى حتى بعد الانتهاء من

البحث الميداني كذلك التسجيل الصوتي للقاءات الشخصية وتسيير عملية تسجيل ملاحظات الباحث أثناء تجوله في منطقة الدراسة.

تجنب إرباك الأنشطة المختلفة بالبيئة المبنية قيد التقييم أثناء عملية جمع المعلومات لتكون دقيقة معبرة عن الواقع.

— تحليل المعلومات: بهدف الحصول على نتائج ومحصلات مفيدة من خلال إدراك الدلالات الناتجة من القياسات الأدائية تبعا للإستفسارات البحث التي طرحت في البداية ويتم ذلك من خلال ثلاث خطوات متتالية هي: ترجمة النتائج ووصف الأداء للمبنى (Interpretation) والحكم على جودة هذا الأداء (Judgment)، توضيح وشرح هذا الأداء (Explanation)، وفي سبيل تحقيق هذه الخطوات تتبع الإجراءات الآتية: تجميع البيانات الخام، تفريغ البيانات وإعدادها لعمليات التحليل، تحليل البيانات ومراجعة وتجميع نتائج التحليل ثم تفسير هذه النتائج (Results Interpretation) الذي يتطلب تكاملا للرؤية لدى المقيم لأن النتائج ذاتها لا تعطي دلالات واضحة متعمقة إلا من خلال استعراضها مع وجود خلفية عامة عن المبنى ومستخدميه.

(أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص 606-607)

3-7- المرحلة الثالثة: تطبيق التقييم ما بعد 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 طبقا لأولويات المواضيع حسب الأهداف الرئيسية لتقييم ما بعد الاشغال أو طبقا لمقياس البيئة المبنية بدءا من الموقع العام وحتى التفاصيل المعمارية وذلك من خلال الأنشطة التالية: مناقشة مع الجهة المكلفة بالبحث وتحديد أنماط العرض وأسلوب الإخراج العام، وتنسيق محتويات التقرير وملحقاته قبل نشره.

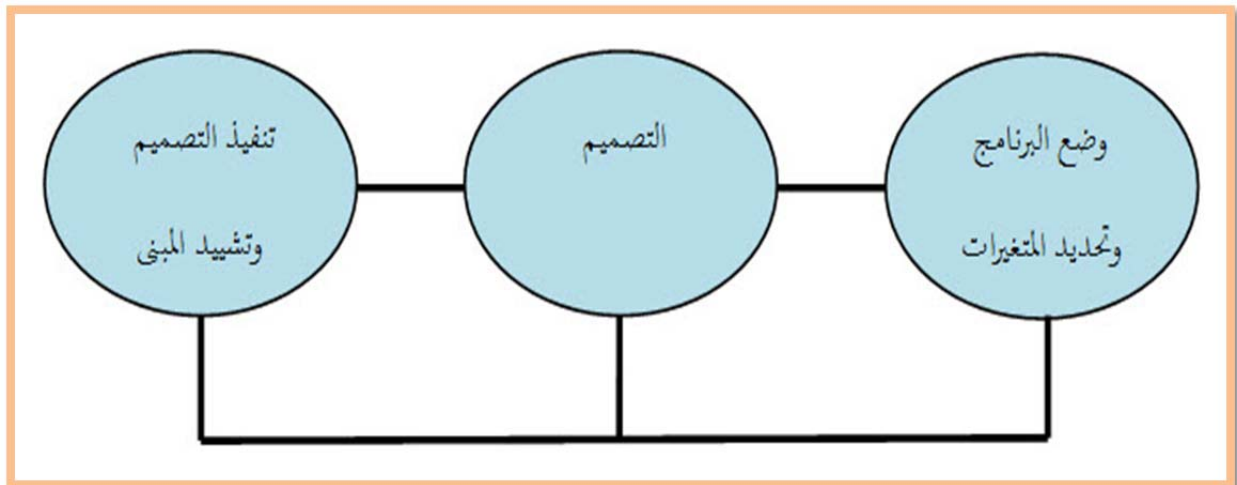
— اقتراح التوصيات: تهدف هذه الخطوة إلى اقتراح التوصيات وأولوياتها لحل المشاكل سواء للمشروع محل التقييم أو لتحسين تصميم المشاريع المستقبلية.

— مراجعة نتائج تطبيق التوصيات: تهدف 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 607)

8- 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 الناتج التصميمي وبذلك يجب فهم المبنى لكي نتمكن أن ماذا نقيم وعليه فإن المبنى يعني:
- أ- 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 أو منظومة الحركة وكفاءتها.
- ب- المراحل التي يمر بها: إن عملية تشييد المبنى تمر بثلاث مراحل كما هو موضح في الشكل التالي:



الشكل رقم (05): مراحل تشييد المبنى

المصدر: محمد شهاب أحمد، 2008، ص 141

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 اما التنفيذ فهو يعني وضع الحل موضع الانشاء والتنفيذ كي يظهر الناتج التصميمي فيزيائيا وبذلك فان عملية التصميم تشمل كل مرحلة من هذه المراحل الثلاثة أي أنها صيرورة تنتقل من مرحلة إلى أخرى. (محمد شهاب أحمد، 2008، ص141-142)

إن 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 للفحوصات المخبرية والقياسات الدقيقة بفضل تقدم الأجهزة التقنية في القياس وتطورها كما أن البحوث العلمية ساعد 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، ص143)

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

— انسيابية العمل أو العملية الانتاجية أو الخدمات وغيرها من فضاء لأخر بسهولة أي انسيابية الأشخاص من فضاء لأخر.

— 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.

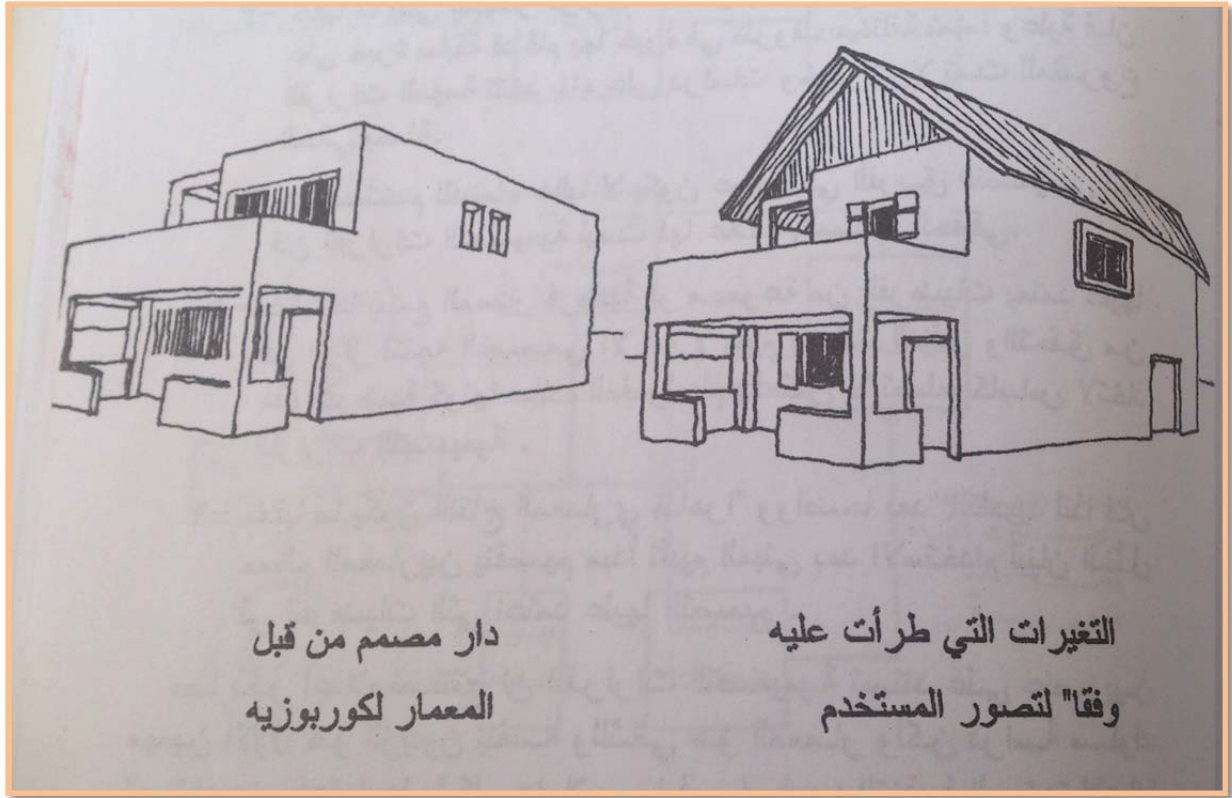
— مرونة استخدام المبنى بحيث يمكن توسيع أو تقليص أو تغيير الفضاء وفقا للمتطلبات التقنية أو الوظيفية أو الاجتماعية المستجدة، فمدى الاستجابة لهذا الجانب تعني كفاءة الأداء للمبنى وعليه يتطلب من المصمم أن يتوقع التغيرات المستقبلية لأي فضاء وهذه التوقعات قد تكون كميا أو نوعيا. (محمد شهاب أحمد، 2008، ص145)

أما التغيرات الخاصة بالسلوك الإنساني أو مدى استيعاب المبنى له تتطلب من المصمم أن يقوم بتقييم نتاجه التصميمي وفقا لهذا المبدأ من حيث:

— هل أن استخدام المبنى كان قد أثر في تغير أو تحويل التصميم الذي وضعه المصمم كيف؟ ولماذا؟.

— هل أن المستعمل تصور المبنى بهذا الشكل أم أنه مخالف لتصوراته؟

- هل أن مبدأ القرب (Proximity) والخصوصية (Privacy) قد تحقق؟ وما هي الدرجة التي تحقق بها.
- هل الشكل الهندسي للفضاءات الداخلية والمواد الخاصة قد أثرت على سلوكية المستخدم؟
- ولقد امتازت الفترة الحالية بدراسة التصورات الذهنية للإنسان كي يتمكن من تصميم مبناه لكي يكون أكثر ملائمة والمثال أدناه يوضح ذلك. (محمد شهاب أحمد، 2008، ص153)



الصورة رقم(08): التغيرات الخاصة بالسلوك الانساني

المصدر: محمد شهاب أحمد، 2008، ص153

تمثل الصورة مبنى تم تصميمه من قبل المهندس المعماري لكوربوزيه 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.

9- مناهج لتقييم أداء المباني بعد اشغالها:

هناك مجموعة من المناهج التقييمية والتي تعتبر من المداخل الرئيسية لعلم تقييم ما بعد الإشغال وأهم هذه المناهج هي:

9-1- المنهج السلوكي:

وهذا المنهج يربط بين الصفات الموضوعية (objective) للبيئة والإدراكات الوصفية (subjective) للمستعملين ويناقش تأثير بيئة العمل على سلوك هؤلاء المستعملين، ويحدد درجات الرضا العام. (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص85)

9-2- منهج برايزر (F.E Preiser):

قدم "برايزر" عام 1983 مدخل جديد حيث ركز اهتمامه على الاستعمال الصريح والواضح كمعيار للتقييم من جهة، والعلاقات التبادلية بين القياسات الموضوعية والوظيفية للأداء من جهة أخرى. (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص85)

9-3- المنهج العلمي:

قدم هذا المنهج عام 1982 بمعرفة "بيننا" (Parshelland Pena) وكان يهدف الى تقييم المنشآت عن طريق تحري المشاكل (Problem seeking) واهم عناصر هذا المنهج: الوظيفة، الشكل، الاقتصاد والزمن. (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص85)

9-4- منهج الأهمية القصوى:

أعد هذا المنهج بمعرفة "بريل" (Brill 1984) ويعتمد على استخلاص النتائج من استبيان نظري واستطلاع الرأي (كجمع المعلومات) واعتمدت الدراسات على الفصل بين العوامل الطبيعية والرضا الوظيفي والأداء بالإضافة إلى الاتصال السهل والمباشر بين المستعملين الدائمين في المنشآت المعمارية. (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص85)

10- تعريف الأداء أو الادائية (Performance):

أعتمد المفهوم بوصفه حلاً لمشكلة تقييم مدى ملائمة المنتج للتطبيق، وينطبق الحال على المبنى (العمارة) بوصفه منتج ذي بعد مادي يحمل قيم فكرية ويلبي حاجات اجتماعية ونفسية ومادية للمستخدم. فقد عرف "ريش" (Rush) أداء المبنى على أنه مقياس لمقدار الاشباع والرضا الذي يوفره المبنى لشاغليه. بينما تشير دراسة (رضاب أحمد) باعتماد التسمية إلى ما يحققه المبنى من الغاية التصميمية المرجوة منه وتؤكد دراسة (بشار سامي) على أن الأدائية تتحقق بتحقيق أربع متغيرات هي الاقتصاد (Economy) في فعل الأشياء بكلفة أقل، والكفاءة (Efficiency) في فعل الأشياء بصورة صحية، والفاعلية (Effectiveness) في فعل

الأشياء الصحيحة (وتعني درجة علاقة الناتج بالمتطلبات) ومن العلاقة بين الفاعلية كقياس أو تقييم نوعي والفاعلية كإرضاء طلبات للمتغيرات الأربعة، أي أنها كيفية تقييم ما إذا كان المنتج ملائماً للتطبيق أم لا؟
(علي محسن جعفر، بدون سنة نشر، ص2)

11-مجالات قياس الأداء:

هناك ثلاث مجالات يجب تحديدها قبل الشروع في قياس أداء البيئة المبنية مجال يتعلق بمقياس البيئة المبنية، ومجال يعني بمستخدمي البيئة المبنية ومجال ثالث يركز على عناصر الأداء، وينتج من هذه المصفوفة الثلاثية الابعاد العديد من عمليات قياس الأداء المستقلة بذاتها حيث يشكل كل منها بحث تقييمي ذو أهداف معينة وطبيعة خاصة لإنجازه. (أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص603)

11-1- مقياس البيئة المبنية:

حيث يمكن قياس أداء فراغات تختلف في حجمها بدأ من اجزاء من الفراغ أي أماكن جلوس (مجالس) إلى فراغات بأكملها (غرف) إلى مجموعة من الفراغات تشكل جزء من المبنى إلى المبنى ككل وقد يصل الأمر إلى قياس أداء مجموعة من المباني أو مجاورة سكنية. (أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص603)

11-2- مستخدموا البيئة المبنية:

يمكن أن يتم تقييم أداء المبنى من وجهة نظر مستخدميه بصورة تتراوح من ناحية الكم والنوع بدأ من أفراد مستقلين، إلى مجموعات تجمعهم صفة أو أكثر مثل الفئة العمرية، النوع، الخلفية الثقافية، تواجههم في حيز وظيفي واحد، المستوى الوظيفي، مهنة واحدة أو حتى مجموعة عمل أو نشاط معين، على جميع مستخدمي المبنى.
(أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص603)

11-3- عناصر أداء البيئة المبنية:

كنتيجة لكل التصورات في النظم والمدخلات الحديثة والقوانين البنائية على جوانب العمران أمكن وضع تصور عام يدور حول مجموعات تتحكم في مدى تلبية المنشآت المعمارية للأداء المطلوب منها من جهة، وكيفية إيجاد مداخل ملائمة لمعالجة هذه الجوانب بقصد تحسين الأداء من جهة أخرى، ويمكن تصنيف عناصر الأداء في ثلاث مجموعات رئيسية هي الوظيفية، التقنية والسلوكية (Functional, Technical, Behavioral).
(عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص86)

11-3-1- المجموعة الوظيفية:

هي عناصر أداء البيئة المبنية المتعلقة بطبيعة البناء (حي سكني، منتجع سياحي، فندق...) والأنشطة التي تحتويها البيئة المبنية، وتشمل كل من: العناصر المتعلقة بالعوامل الانسانية الخاصة بعلاقة البيئة المبنية بالاحتياجات الفسيولوجية والمادية لشاغلي البيئة المبنية، أمن الحي أو مجموعة المباني والأفراد، مسارات الحركة ووسائل الاتصال، توزيع الفراغات ومرونة التصميم إزاء التغيير المستقبلي. (أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص604)

11-3-2- المجموعة التقنية:

إن تقييم المباني لتلبية حاجة مستخدميها من النواحي الفنية أصبح في الأونة الأخيرة متقدما وفقا للفحوصات والقياسات الدقيقة بفضل التقدم العلمي وأجهزة القياس، وتقدم البحوث في هذا المجال مثل: خضوع المبنى إلى قواعد البناء بالنسبة للنواحي البيئية والإنشائية واختبار المواد المستخدمة وأجهزة الوقاية من الحريق، استخدام المواد الآمنة في النواحي الإنشائية وغيرها من القواعد. (عبد الرحمن سليمان الرشود، 2004، ص86) وهي بهذا تتناول مجالات الصحة العامة والأمان والراحة الفيزيائية للإنسان بالإضافة إلى الخصائص الفيزيائية لجميع مواد البناء.

11-3-3- المجموعة السلوكية:

هي عناصر أداء البيئة المبنية الخاصة بتأثيرها على راحة مستخدميها من الناحية النفسية والاجتماعية حيث أنها تؤثر على العمليات النفسية لهم بشقيها بدءا من العمليات الذهنية وحتى الأنشطة السلوكية الظاهرة (Overt Behavior) مثل: كيفية استخدام الفراغ والسلوكيات المصاحبة لتحقيق احتياجات نفسية كالخصوصية وغيرها، مما يعيق لديهم الاحساس بالانتماء وتملك المكان مما يدفع إلى مزيد من جودة الأداء بالنسبة للعاملين والإقبال على ارتياد الفراغات المختلفة بالبيئة المبنية بالنسبة للرواد. (أحمد حسين كامل حنفي، 2004، ص604)

II. مقارنة الخريطة السلوكية مقارنة مجالية للسلوك

(La Cartographie Comportementale :une approche spatiale du comportement):

قبل أن نتطرق إلى الخريطة السلوكية كمقاربة وجب الإشارة إلى السلوك الإنساني الذي يعرف على أنه مجموعة الأنشطة التي يؤديها الفرد في حياته اليومية حتى يمكن أن يتلاءم مع مقتضيات المعيشة، كما انه عبارة على أنه استجابة أو استجابات لمثيرات معينة. (باهر اسماعيل فرحات، 1999، ص49)

ونميز ثلاث أنواع من السلوك فردي هو كل ما ينبع عن الفرد من أفعال وتصرفات تعبر عن شخصيته وكل ما يتعلق به من معارف وثقافة وقيم. جماعي يربط بين جماعة يجمعهم ارتباط ما سواء عرقيا أو عقائديا أو مكانيا على اتجاها عام للتعبير، وبذلك فإن القوة المؤثرة في السلوك الجماعي تحمل ملامح ثقافة هذا المجتمع. اجتماعي يربط بين الفردي والجماعي عن طريق الأنشطة التي يمارسها الفرد أو الجماعات في البيئة.

(باهر اسماعيل فرحات، 1999، ص49)

ومن جهة أخرى إن البيئة لا تؤثر فقط في سلوك الإنسان وإنما تؤثر في نموه وتكوينه وبناء شخصيته وصحته الجسمية والعقلية والنفسية ومدى إصابته بالمرض أو تمتعه بالصحة والعافية حيث يرى "هابر كان" (Haberkam) مؤلف كتاب "Transformation of the site" أنه إذا تمتع الساكن بحرية التصرف في مسكنه فستكون هذه الحرية حافزا له لتغيير بيئته، ولهذا سيكتشف إمكانات كامنة في بيئته فيطوع تلك البيئة لتلبي رغباته. كما أن هناك مدى يمكن أن تصل إليه العمارة في لا إنسانيتها، بما تعكسه من رتبة وتكرار يدفع السأم والملل وبالتالي يؤدي إلى حالة من الكآبة والارتباك الاجتماعي، مما يؤدي إلى انتشار الأمراض النفسية والانحرافات السلوكية داخل المجتمع. مما يدعم الاتجاه القائل بأن المبنى يبدأ متأثرا بفكرة أو فلسفة مصممه، ثم يتحول إلى مؤثر في العلاقات الإنسانية التي تدور بداخله إما سلبا أو إيجابا لهذا وجد التوجه الذي يرمي إلى إعادة إحياء الجانب الاجتماعي في عمارتنا المعاصرة لأن السلوك المكاني شكل من أشكال التفاعل الاجتماعي الناتج عن حياة الفرد في البيئة من حوله.

كما يصنف جان جيل "Jan.G" الأنشطة الممارسة داخل البيئة العمرانية إلى ثلاث أنماط :

أنشطة ضرورية وهي الأنشطة (necessary activities) التي تتم مهما كانت الظروف مثل الذهاب إلى المدرسة، العمل، التسوق، انتظار السيارات، توزيع البريد وأنشطة اختيارية (optional activities) وتتم هذه الأنشطة في حال أن المكان والزمان يسمحان بها وتتضمن هذه الأنشطة التنزه بالمنطقة والوقوف والتمتع بالمناظر

والتأمل، الجلوس والاسترخاء، ولعب الأطفال. تتأثر هذه الأنشطة بشكل كبير بالظروف الطبيعية للمكان، وبالتالي فإن الفراغات العمرانية الفقيرة والغير المؤهلة لا تشجع المستخدمين على إقامة نشاطات اختيارية وتقتصر الأنشطة فيها على تلك الضرورية. وأخيرا أنشطة اجتماعية (social activities) هي كل الأنشطة المتولدة من وجود عدد من الأشخاص في مكان واحد لفترة من الزمن وتتمثل في الأنشطة المتبادلة بين الأشخاص مثل الأحاديث وتفاعل الأطفال من لعب وجري وجميع الأنشطة المتبادلة بن مستعملي الفراغات بما في ذلك ما يسمى بالأنشطة الاجتماعية السلبية المتمثلة في مجرد ملاحظة وسماع الآخرين. (Jan Gehal, 2011, p9-12)

1- مبدأ الخريطة السلوكية:

المبدأ الاساسي للخريطة السلوكية هو جد بسيط يعتمد على التحديد الدقيق للأماكن أو السلوكات معينة حدثت في هذه الأماكن، ومحاولة معرفة ما إذا كان تموقع السلوكات وتوزعها في المجال عشوائي أو انتقائي. الهدف من ذلك هو تحديد كيفية التعبير عن مختلف السلوكات الممارسة اعتمادا على الخصائص الفيزيائية والاجتماعية التي تحدد مختلف مناطق الدراسة، أما بالنسبة للشكل فهي عبارة عن جدول حيث تمثل الصفوف فيه الفئات السلوكية أما الاعمدة فتشير إلى مختلف المواقع أو المناطق المراد دراستها. (Alain.L et Sandrine.D, 2003, p266)

2- أصل مصطلح الخريطة السلوكية:

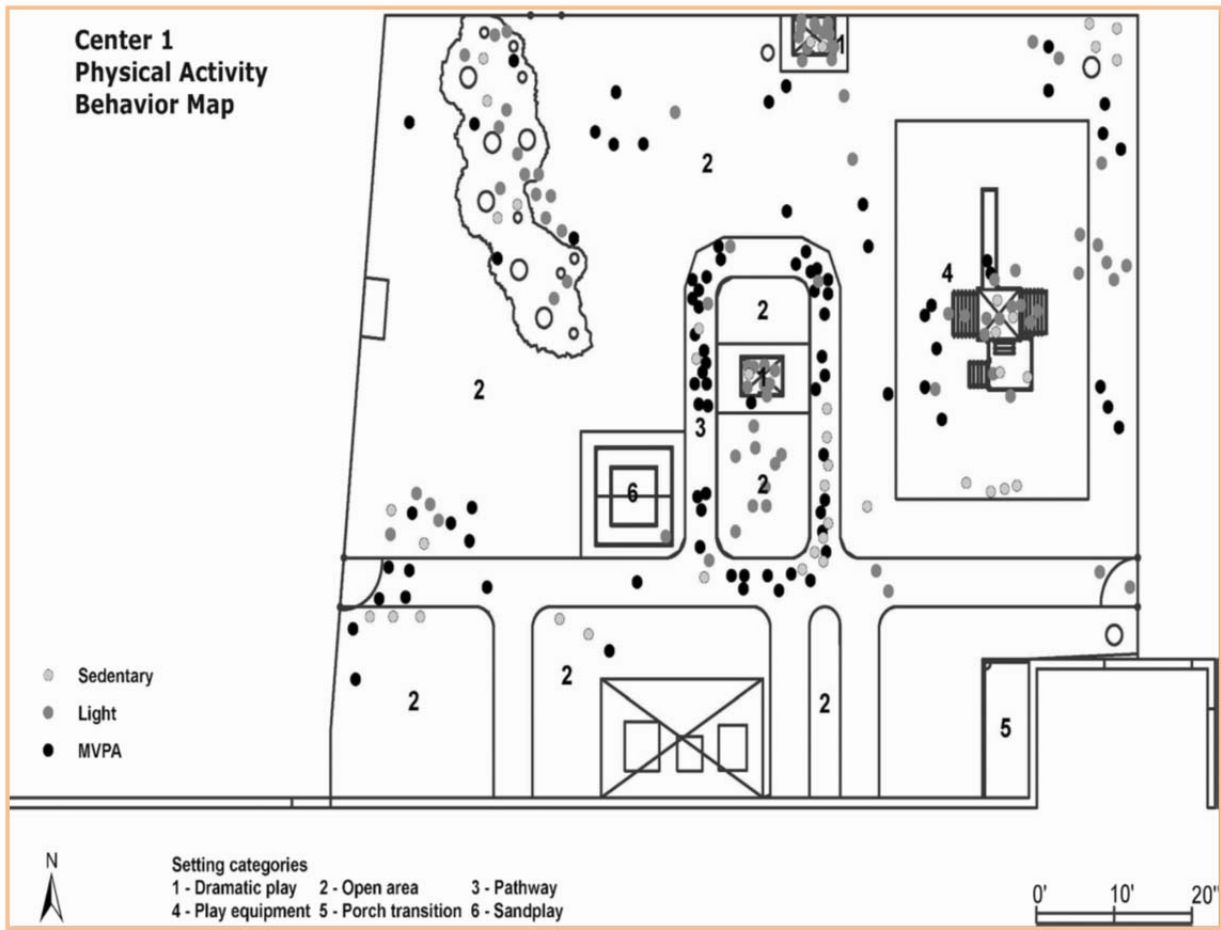
الخريطة في القاموس تعني "الرسوم البيانية" وكذلك "تحديد الموقع" حيث أن التعريف الاول لرسم الخرائط يتوافق مع "عرض سطح مستوي من مكان أو اقليم على الخريطة" ونجد معنى اخر يعود إلى أنها إنشاء رسم تخطيطي وظيفي يعبر عن واقع ليس مجرد رسم فقط وعليه فإن الخريطة السلوكية هي وصف يعبر عن توزيع مجالي لسلوكات معينة من اجل اخراج رسمة وظيفية للعلاقات الموجودة بين السلوكات والمرتبطة بخصائص المجال. (Alain.L et Sandrine.D, 2003, p268)

بحلول عام 1970 م ظهر عدد من العلماء الذين أطلقوا على أنفسهم علماء علم النفس البيئي وكانوا يهتمون بدراسة محتوى المحيط والسلوك الناجم عنه ومن بينهم "ليان ريفلين" (Lyan Rivlin) وهو المنشئ لعلم النفس البيئي مع "هارولد بروشانسكي" (Harold Prochanski) صاحب مصطلح هوية المكان وهما دكتورين في جامعة مدينة نيويورك، حيث أدخلتا مصطلح السلوكية على الخرائط وقاما بتحديد الأسس النظرية

والمنهجية لدراسة السلوكيات في البيئة، حيث اقتصر الاستخدام الأول لهذه الخرائط على مجال علم النفس وعلم الاجتماع. (Alain.L et Sandrine.D, 2003, p269)

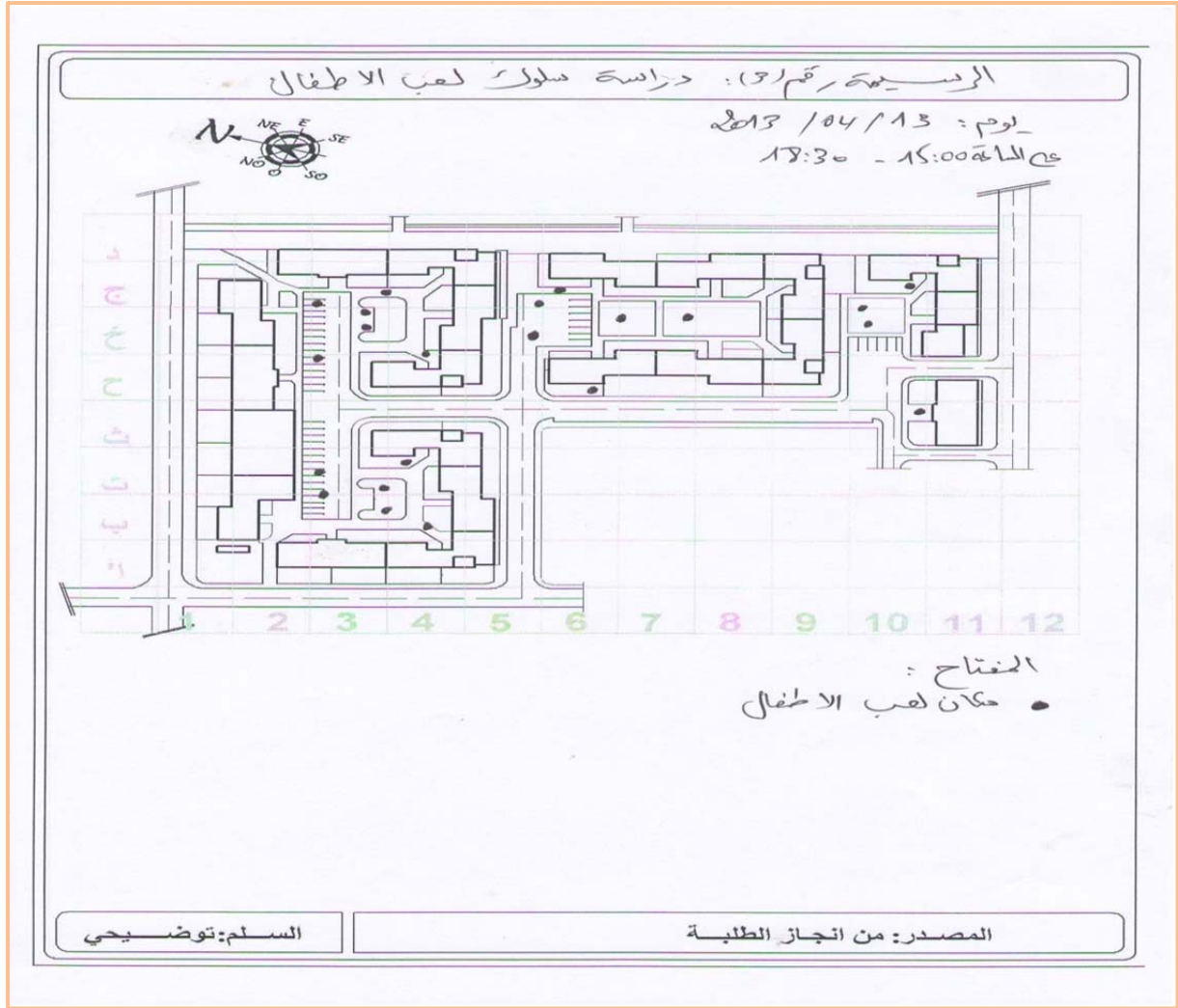
وبعد ذلك تم ادخالها كمنهجية تسمح بدراسة السلوكيات بالتفصيل وتطويرها في المجال الفيزيائي. كما تحتاج الخريطة السلوكية إلى ثلاث عناصر مهمة هي: وصف المساهمين، ملاحظة السلوك ومحاولة رسم بيان لمواقع السلوكيات في المجال المدروس.

في البداية كان إنجاز الخريطة السلوكية يتم بطريقة بدائية باستعمال مخططات التهيئة أو المخططات التفصيلية للمواقع المراد دراستها ويتم وضع رموز على المخططات تمثل مختلف السلوكيات المرصودة والممارسة في البيئة المبنية، أما الآن ومع ظهور نظم المعلومات الجغرافية (GIS) إلى جانب أجهزة الترميز الرقمية المحمولة أصبح جمع المعلومات لإنجاز الخريطة السلوكية سهلاً وأكثر دقة. (Nilda.g et all, 2010,p513)



الصورة رقم(09): خريطة سلوكية حديثة باستعمال وسائل حديثة لدراسة النشاطات البدنية

المصدر: Nilda.g et all, 2010,p515



الصورة رقم (10): خريطة سلوكية بدائية باستعمال اليد لدراسة سلوك الأطفال

المصدر: سلماني عماد الدين و آخرون، 2013، ص 101

3- مفهوم الخريطة السلوكية:

ينقسم مصطلح الخريطة السلوكية إلى شقين:

الخريطة حسب القاموس هي عبارة عن مخطط أو رسم إنشائي لسطح منطقة ما والسلوك وهو كل ما يقوم به الفرد من أفعال وتصرفات تعبر عن شخصيته ومكتسباته المعرفية والثقافية أو تنتج عن احتياجاته لشيء ما.

وعليه فالخريطة السلوكية هي نهج وأسلوب لدراسة السلوك المكاني لشبكة منتظمة من حركات وتفاعلات الأفراد في الفضاء فهي عبارة عن رسم تخطيطي من أجل الوصول إلى ملاحظة، ووصف، ومراقبة سلوك الأفراد في مجال وزمن محددين. (Alain.L et Sandrine.D, 2003, p270)

وهي أيضا طريقة موضوعية لمراقبة سلوك الفرد وما به من مكونات البيئة المبنية من حوله وهي وسيلة مباشرة لدراسة البيئة المحيطة بالسلوك وقياس مستويات النشاط فيها في آن واحد، حيث تساعد نتائجها على فهم العلاقة بين المكان والسلوك من جهة وكذا فهم دينامية السلوك من جهة أخرى. (Nilda.g et all, 2010,p513)

4- مكونات الخريطة السلوكية:

من خلال عرض مقارنة الخريطة السلوكية يتطلب النظر إلى ثلاث مكونات رئيسية: مكونات بيئية (المحيط) (Environnementale) ومكونات سلوكية (Comportementale) التي ينبغي البحث عن العلاقة بينهما وأخيرا وسيلة جمع هذين المكونين في خريطة.

4-1- المكونات البيئية (La composante Environnementale):

4-1-1- المقياس البيئي (L'échelle Environnementale):

في علم النفس البيئي تحديد السلم الذي تتم به الدراسة يدخل بصفة حاسمة في اختيار وسائل وتقنيات المقارنة، حيث يقصد به الفضاء أو المحيط المراد دراسته أي أن رسم خريطة سلوكية يوجب تحديد محيط الدراسة بدقة ونحن في هذه الحالة نستعمل المقياس الوسطي الذي يسهل فيه مراقبة السلوك ويستعمل أساسا في مناطق محدودة كحجرات الدراسة والمقاهي أو عدة فضاءات متصلة كالمستشفى والحي السكني.

(Alain.L et Sandrine.D, 2003, p271)

أما على مستوى المقاييس الواسعة فإن الخاصية الشخصية تكاد تنعدم، لأن الأسئلة تتوجه أكثر نحو النشاط الجماعي وتستعمل عادة في رصد حركية السكان على مستوى الإقليم، وفي هذه الحالة تستعمل طرق حديثة ومتطورة لرصد سلوك وحركية السكان ك GPS وغيرها.

4-1-2- الموقع الوحيد أو مجموعة من المواقع (Site unique ou ensemble de sites):

إن تطبق الخريط السلوكية يستدعي اختيار منطقة الدراسة وتحديد حدودها (واضحة الحدود) كما يمكن اختيار عدة مناطق لها أو مجالات مترابطة وفي هذه الحالة يجب المقارنة بين المناطق ومعرفة مدى تأثيرها على تطورات السلوك.

إن الخريطة السلوكية هي طريقة ميدانية تسمح بمقارنة بين السلوكيات التي تتوزع بين مختلف المناطق التي تكون محيط الدراسة مثل هذه المقارنة تعتبر وسيلة ناجعة لتحديد المناطق المختارة لدراسة السلوكيات، لكن تركز صحة الدراسة على حرية مستعملي المجال أي كلما كان المستعملون أحرار في اختيار المواقع التي تناسبهم على ممارسة سلوكياتهم كلما كان الوصول إلى تحديد منطقة الدراسة اسهل. (Moser.G et Karine.W, 2003, p271)

4-2- المكونات السلوكية (La composante Comportementale):

إن الخريطة السلوكية تفرض نفسها عندما نبحث على التحليل الدقيق للسلوكيات الممارسة في محيط معين أي البخش عن العلاقة بين المستعمل ومحيطه.

4-2-1- السلوكيات الفضائية (Comportements Spatiaux):

هي السلوكيات الموجودة في الفضاء كالحركة والاشغال (occupation) من خلال ملاحظتها يمكن انشاء خرائط سلوكية للحركة واخرى للإشغال الموضوعي تعطي معلومات عن طريقة استعمال الفضاء ومدة استعماله وكذا طبيعة مستعملي الفضاء، بالإضافة إلى امكانية المقارنة بين الأشخاص بين الاشخاص الذين يقصدون هذا الفضاء والمدة التي يقضونها. (Moser.G et Karine.W, 2003, p275)

4-2-2- السلوكيات المحددة مجاليا (Comportements Spatialisés):

ونقصد بها السلوكيات الخاصة بمجال معين أي أن طبيعة المجال هي من تفرض تغيير موضع السلوك في المجال الواحد، حيث ان بعض الدراسات انصبت على العلاقة الوظيفية لأنشطة مهنية داخل مكان العمل مثلا، لاحظوا كيف يوزع مستعملي مركز تجاري نشاطاتهم عبر مختلف أقسام المركز. (Moser.G et Karine.W, 2003, p275)

4-2-3- الخريطة السلوكية الملاحظة والخريطة السلوكية المنقولة

(Carte Comportementale observée et carte Comportementale auto-rapportée)

في غالب الدراسات الخريطة السلوكية تركز على معطيات منبثقة من ملاحظات مباشرة (في موقع الدراسة) أو ملاحظات غير مباشرة عن طريق تحليل أشرطة، مصورة وعليه فإن اللجوء إلى الملاحظة لا يكون دائما ضروري أي يمكن للباحث ان يرصد السلوكيات الجالية بواسطة تسجيل الفيديو دون اللجوء إلى الملاحظة المباشرة.

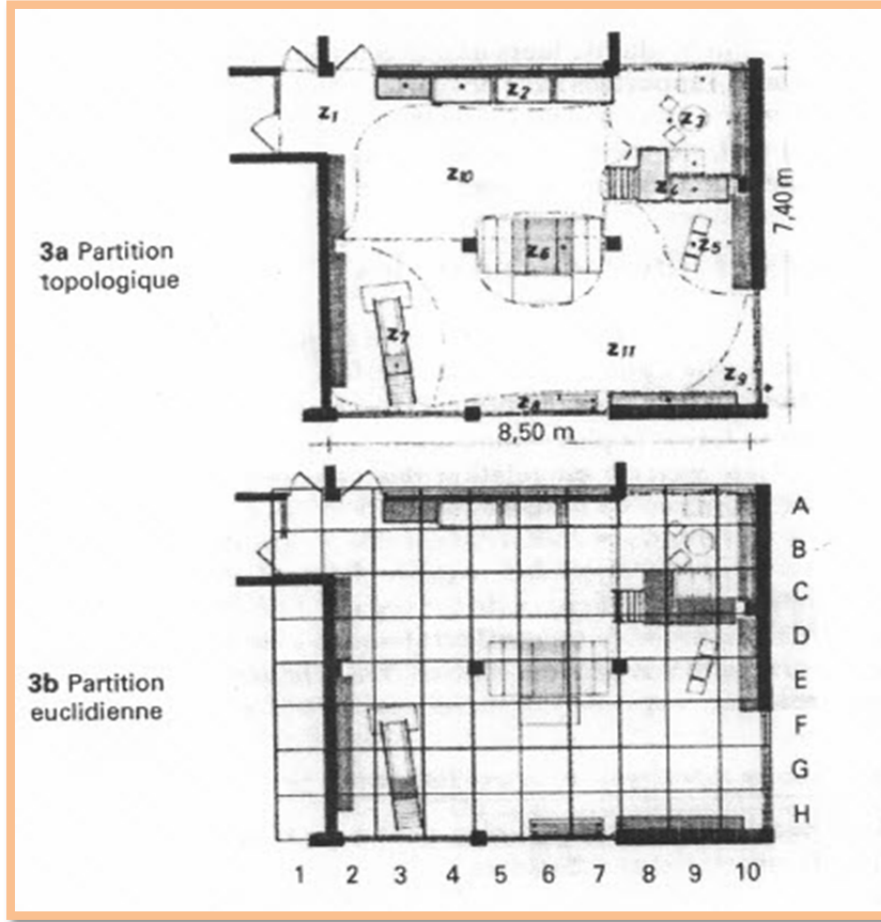
الخرائط المنقولة ذاتيا مهمة جدا لأنها تهتم بالتمثيل الذاتي للأشخاص عند استعمال المجال، المقارنة بين الخرائط المنقولة ذاتيا والخرائط الملاحظة المباشرة تسمح بإبراز الفوارق بين الاحساس الذاتي للمستعمل والاستعمال الفعلي للمجال. (Moser.G et Karine.W, 2003, p275)

3-4- الخريطة السلوكية والحدود الفاصلة الفضائية (Cartes et interfaces spatiales):

عملية ربط السلوك مع موقع تتطلب استعمال حدود فاصلة في منطقة الدراسة أي تقسيمها إلى مناطق لتسهيل عملية الربط، ففي شكلها البدائي كانت عبارة عن جدول بسيط يظهر العلاقات السلوكية في مجال معين أما شكلها المتطور فيضم صورة الموقع (صورة جوية، مخطط الموقع...) مقسم تقسيمات هندسية (خطوط طولية وعرضية) هذا التقسيم يتيح تحديد موقع السلوك بدقة، كما يمكن من استعمال برامج لرصد السلوك (SIG) وحساب المساحة ما بين الأشخاص، بالإضافة إلى امكانية وضع علامات هندسية تعبر عن مكونات الفضاء وذلك من أجل معرفة مدى تأثير هذه المكونات على السلوك أو من أجل اختبار اثار بعض التهيئة على سلوك المستعملين. (Moser.G et Karine.W, 2003, p276)

وإذا ما تكلمنا عن واجهة الخريطة السلوكية فإننا نميز نوعين خريطة ذات توزيع طوبولوجية (Topologique) وآخر اوكليدية (Euclidienne)، الأولى تهدف إلى تحديد تأثير المحيط وتكون مقسمة الى مناطق (Zone) أما الثانية فتستعمل إذا كان الاهتمام حول مجموعة نشاطات في مكان معين.

(Moser.G et Karine.W, 2003, p276)



الصورة رقم (11): خريطة سلوكية ذات توزيع طوبولوجي وأخرى ذات توزيع أوكليدية

المصدر: Moser.G et Karine.W, 2003, p280

5- ميادين التطبيق (Champs d'application):

تندرج مقارنة الخريطة السلوكية ضمن مقارنة مبنية على الملاحظة التي من أبرز صعوبتها هو استثمارها للوقت الذي يتطلبه هذا النوع من جمع المعطيات، حيث يلجأ الباحثون إلى الملاحظة عندما يكون استعمال الطرق الأخرى اقتصاديا أكثر مثل: الاستجابات أو المحادثات، غير مجد أو مستحيل.

وعليه، ففي علم النفس البيئي أو المحيط، تصبح الملاحظة وسيلة ثمينة (ناجعة) عندما تكون السلوكات منحرفة اجتماعيا ويصعب تدوينها في استمارات الاستبيان مثل: سلوك نهب الممتلكات أو تخريب غرف الهاتف.

التحليل الفضائي للسلوك يسمح للباحث من ادراك القرابة وفهم العلاقة بين المستعمل ومحيطه، ومعرفة احتياجات المستعملين الذين لا يمكنهم التعبير عن تطلعاتهم أو الادلاء بانتقادات حول محيطهم. مثلا لا يمكن أن نطلب من

أطفال لا يتجاوز عمرهم الثلاث سنوات من تقييم نوعية وتنظيم قاعة اللعب الخاصة بهم، لكن يمكن جدا فهم حاجتهم بملاحظتهم كيف يحتلون الفضاء وكيف ينتقون مناطق نشاطاتهم. (Moser.G et Karine.W, 2003, p281)

بالإضافة إلى ذلك استعمال الخريطة السلوكية في مجال معين لا يخل بالسلوك العادي للمستعملين فمثلا اهتم "موريسون" (Morrisson) وزملائه بدراسة الحوادث التي تجر إلى عزل بعض المرضى في زنانات فردية، وباستعمال الخريطة السلوكية توصلوا إلى تحديد أسباب الحوادث والتي تقع في أماكن ذات كثافة اجتماعية عالية في أغلب الحالات هذه الأماكن لا تسمح للمرضى في بعض الفترات من اليوم من التقليل من القلق الذي ينتابهم مما يدفع بهم إلى القيام بتصرفات عدوانية، هذه النتائج دفعت بهم إلى اقتراح طرق جديدة لتسيير هذه الفضاءات. (Moser.G et Karine.W, 2003, p285)

III. الدراسات السابقة:

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

الدراسة الأولى: "تأثير الأنماط السلوكية على تصميم جناح المعيشة"

جاءت هذه الدراسة كرسالة لنيل درجة ماجستير في مجال علوم العمارة بجامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية وكانت من إعداد الطالب عبد الرحمن سليمان الرشود وتحت إشراف الأستاذ الدكتور مصطفى عدلي بغدادي بعنوان: "تأثير الأنماط السلوكية على تصميم جناح المعيشة في الوحدات السكنية المتكررة"

في مشروعات الإسكان بمدينة الرياض -تقييم ما بعد الإشغال-

وتلخصت هذه الدراسة في الاعتماد على تقنية تقييم ما بعد الإشغال للمباني و تأكيد 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:

— فجوة اجتماعية بين المصمم المعماري والمستخدم تستدعي تغيير دور الأول نحو دور جديد أكثر إحساسا بطبيعة العلاقة بين المعماري والفئات الاجتماعية التي يعمل على تحقيق احتياجاتها.

— فجوة إدارية بين المالك والمستخدم، تستدعي دخول علم البرمجة المعمارية بأسلوب عملي قادر على فهم الخصائص المتكاملة للمستخدمين والخصائص الجمالية المشتركة النابعة من البيئة المبنية القائمة، وتم تحديد حجم الفجوة من خلال استبيان يوزع على مهندسي الجهات المالكة للمشاريع داخل عينة البحث.

لذا فإن الدراسة كانت تهدف إلى:

- توضيح مدى افتقار مشاريع الإسكان الجماعي في المملكة للاعتبارات الإنسانية والسلوكية.
 - وضع الخطوط العريضة لإمكانيات وحدود إسهام العلوم الإنسانية والسلوكية في مرحلة ما بعد الإشغال والاستفادة منها في مرحلة الإعداد المعماري للمشروعات الجديدة وتوعية العاملين في هذا المجال.
- واتبعت الدراسة لذلك الغرض المنهج الوصفي في إطار نظري من خلال رصد العوامل المؤدية إلى ظهور مشكلات الإسكان الجماعي سواء التخطيطية أو التصميمية، وكذلك تناولت تفعيل دور الفراغات السكنية الداخلية لاستيعاب الاحتياجات النفسية والسلوكية للسكان، كما تناولت اتجاهات تقييم أداء الفراغات السكنية في الإسكان الجماعي .

وقد اتبعت الدراسة أيضا المنهج الوصفي في الإطار التطبيقي من خلال التعرف على آراء عينة من السكان والمهندسين في تصميم الوحدات السكنية المتكررة في الإسكان بمدينة الرياض ومدى وفائها بالاحتياجات النفسية والسلوكية للسكان، وكذلك انصاف العلاقة بين القائمين على مشروعات الإسكان الجماعي وبين المستفيدين الحقيقيين من تلك المشروعات، وكذلك عدم وجود برامج تدريبية للمهندسين القائمين على هذه المشروعات بما يحقق لهم الاستفادة من نتائج العلوم النفسية والسلوكية (الإنسانية) في مرحلة تصميم مشروعات الإسكان الجماعي، وكذلك في مرحلة التقييم ما بعد الإشغال.

كما اتبع الأسلوب المسحي لجمع المعلومات من خلال الاتصال المباشر بأفراد العينة والتي كانت تضم فئتين رئيسيتين، الفئة الأولى: هي عينة من سكان الوحدات السكنية المتكررة بالإسكان الجماعي تضم 96 عائلة حيث تم توزيع 5 استمارات على كل عائلة.

أما الفئة الثانية: فهي عينة من المهندسين العاملين في القطاع الحكومي بمشروعات الإسكان الجماعي وعددها 50 مهندس.

وخلصت الدراسة في الأخير على اقتراح مجموعة توصيات جاءت كالتالي:

أولاً: توصيات خاصة بمرحلة البرمجة:

- عمل الاحصاءات اللازمة لجمع المعلومات الأساسية الخاصة بالسكان من حيث نوعياتهم وأعدادهم وفئاتهم الاجتماعية.

- تحليل المعلومات وربطها بالتصميمات المقترحة المناسبة لهم.

- ضرورة وضع برامج تدريبية للمهندسين المعماريين لتحسين قدراتهم المهنية ومحاولة الاستفادة من نتائج العلوم الانسانية (النفسية والسلوكية) عند تصميم الوحدات السكنية.

ثانياً: توصيات خاصة بمرحلة المشروع الابتدائي:

- الاستفادة من مخرجات ونتائج عمليات تقييم ما بعد الاشغال الخاصة بالمشاريع السابقة المماثلة.

- مشاركة السكان في عملية التصميم لتحديد نمط الأنشطة والاحتياجات الاجتماعية والنفسية لتحقيق الرضا عن المنتج النهائي.

ثالثاً: توصيات خاصة بمرحلة ما بعد الاشغال:

- ضرورة تضمين العقود الخاصة بتصميم مشاريع الاسكان الجماعي عملية تقييم ما بعد الاشغال على فترات دورية، وتعتبر هذه الاضافة من أحد بنود العقد المدفوعة الأجر، وقد يقوم بها المهندس أو طرف آخر.

- ضرورة اعداد المعماريين الممارسين علمياً لإجراء عملية تقييم ما بعد الإشغال للوحدات السكنية والاستفادة من نتائجها في تغذية مرحلتي البرمجة والتصميم في المشروعات المستقبلية.

- ضرورة مراجعة السكان كل فترة لمعرفة احتياجاتهم السكنية، والحرص على رصد التغيرات التي يجربها السكان على بيئتهم السكنية.

الدراسة الثانية: "تقييم ما بعد الإشغال للمباني التعليمية الجامعية"

جاءت هذه الدراسة كورقة بحثية في كتاب بعنوان: "People, Places, & Sustainability" أي "الناس، الأماكن والاستدامة" (G.Moser, 2003, p229) وكانت من إعداد الأستاذ "هشام جابر" والأستاذ "خالد السلال" بعنوان:

"Post Occupancy Evaluation Of University Educational Building"

Departement Of Architecture Al-Ain University

وتلخصت هذه الدراسة في الاعتماد على تقنية تقييم ما بعد الإشغال للمباني دراسة حالة كلية الهندسة المعمارية بجامعة العين الاماراتية حيث جاءت الدراسة لتقييم أداء المباني الجامعية ومدى تأثيرها على الطلبة والعمال وتهدف الدراسة إلى:

— تقييم الأداء التقني، الوظيفي والسلوكي لمختلف الوسائل التعليمية ومختلف المستعملين (الطلبة والكلية)

— قياس مدى فقدان المباني للوسائل الضرورية للتعليم والتعلم

— محاولة الاستفادة من أخطاء التصميمات الحالية وتجاوزها في التصميمات الجديدة

وتحاول الدراسة تبين كيفية تقييم أداء المبنى فالناحية التقنية تتضمن أمن وصحة العناصر مثل: الإضاءة والظل... أما الجانب الوظيفي فيتضمن عناصر الانتفاع من المبنى مثل: كفاءة سير العمل، كفاءة الوسائل والعلاقات الوظيفية بالإضافة إلى الجانب السلوكي الذي يتضمن مدى رضا المستعمل من الناحية الاجتماعية والنفسية ونقصد بها الهوية، الخصوصية والتفاعلات الاجتماعية للمستعمل داخل الفضاء.

اعتمد الباحثان على مجموعة من الوسائل لتطبيق الدراسة وجمع المعلومات اللازمة بدأت بالزيارات الميدانية لمنطقة الدراسة (Walk-Through) ومحاولة تتبع أثر المستعملين وتمتد حوالي ثلاث أيام مع أخذ صور فوتوغرافية بعد ذلك الملاحظة (Observation) وتنقسم إلى قسمين: ملاحظة وتسجيل الآثار الفيزيائية (Traces) وكذا ملاحظة وتسجيل سلوك الطلبة داخل الكلية، والوسيلة الثالثة هي أخذ القياسات التقنية ومقارنتها (Technical Measurements) بالمعايير التقنية وللحصول على معلومات أكثر اعتمد البحث أيضا على استبيان (Questionnaire) موجه للطلبة (30 طالب) من مختلف المستويات.

وخلصت الدراسة الى مجموعة من التوصيات كالتالي:

- توفير مساحات إضافية لوظائف مفقودة مثل المكتبة والنادي والتي قد يكون لها أثر إيجابي على الاداء التعليمي
- إعداد عملية البرمجة مفصلة لدعم الوظائف المطلوبة (معالجة النقص).
- توفير مساحات إضافية للوظائف المتاحة بما في ذلك على وجه الخصوص مساحات خاصة لكل طالب للمساعدة في إضفاء نوع من الخصوصية.
- الصورة البصرية لبناء الكلية ينبغي أن يعكس البيئة الفريدة للإمارات العربية المتحدة، وأيضا والغرض من المبنى (ادراج البعد الثقافي والوظيفي في التصميم).
- اعتماد إجراءات الصيانة المناسبة وإعادة استخدامها كمرافق تعليمية تابعة للكلية.
- توفير فرص مساحات عمل خاصة لكل طالب من أجل تعزيز فرص التفاعل الاجتماعي والتشجيع على التعاون والصداقة الحميمة اللازمة في المؤسسات التعليمية التي تنعكس على المردودية.
- توفير فرص للتعبير عن الشخصية ومساعدة المستخدمين على التعلق أكثر بالمكان ليكونوا أكثر ارتياحا مع وظائفهم، مما تعطي الطلاب وأعضاء هيئة التدريس فرصة للتفوق والإبداع في وظائفهم.
- توفير تقنيات الشمس المناسبة وكذا التظليل والحفظ الحراري وضوء النهار المناسب لأداء المهام اليومية للطلاب.

خلاصة:

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

ويعتبر استعراض كل من مقارنة تقييم ما بعد الاشغال وكذا مقارنة الخريطة السلوكية بمثابة الركائز الاساسية التي من شأنها أن بمثابة تمهيد للدراسة الميدانية التي تعتمد على هاتين المقاربتين.

حيث يمكن من خلال مقارنة التقييم ما بعد 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. و باعتبار أن السكن يشمل المسكن (العمارات السكنية) وكذا الفضاءات المكملة له (المساحات الخضراء، مساحات اللعب...) هذه الاخيرة سنعتمد في تقييمها على مقارنة الخريطة السلوكية التي تعتمد على زيارات ميدانية لأحياء عينة الدراسة ومحاولة مراقبة ورصد لسلوك مستعملي السكن الاجتماعي في الفضاءات الخارجية.

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 الى حل مشكلة الدراسة.

الفصل الرابع

تقديم شامل لمدينة المسيلة

تقديم



لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها



الدراسة الطبيعية



الدراسة السكانية



الدراسة السكنية



التجهيزات



الطرق



خلاصة



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 و العمرانية التي تعتبر المتغيرات لأي مجال .
وسنحاول في هذا الفصل الوقوف على أهم المميزات التي تتميز بها مدينة المسيلة والتي لها علاقة مباشرة او غير مباشرة بموضوع الدراسة.

1. لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:

مرت المدينة بعدة حقبة تاريخية نذكرها على التوالي:

1- الحقبة الرومانية: حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي 03 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة بزايي جوستنيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740هـ

2- الفترة الفاطمية: أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3 كلم من الموقع الأثري لجوستنيانا

3- الفترة الحمادية: عندما انفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد) قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بجي الجعافرة نسبة إليه وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية كواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة ، خربة اليس ، الشتاوة ، كان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضاري بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات.

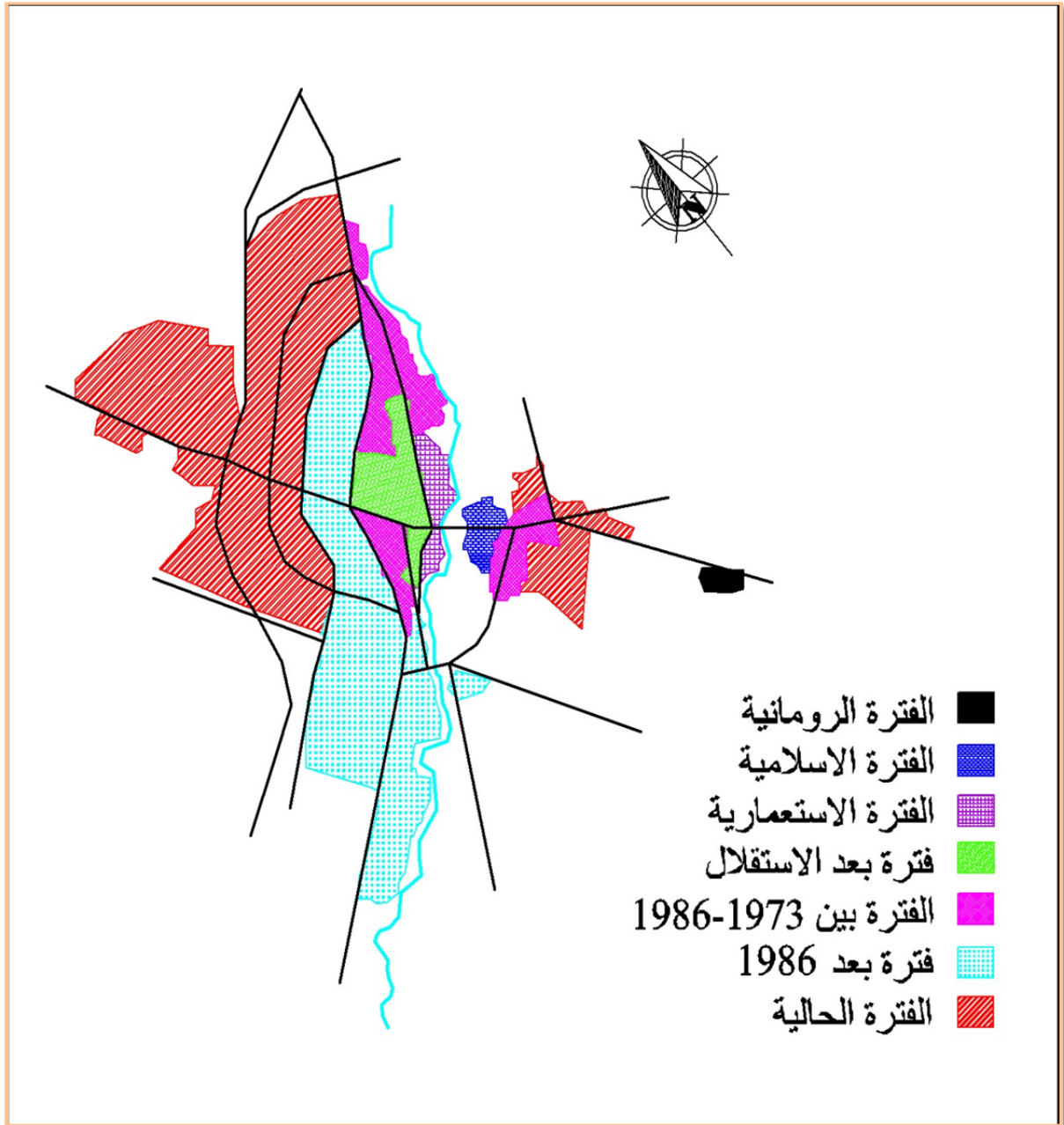
4- الفترة المرابطية: عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة وتميزت المدينة في هذه الحقبة حيث أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م

5- فترة ما قبل الأتراك : أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م عرفت هذه الحقبة بقدوم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه إستقر بالمدينة وشرع في إعادة بناء المدينة وسميت

بمدينة سيدي بوجملين فترة الأتراك دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر امتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة والجعافرة .

6- مرحلة الاستعمار الفرنسي: دخل الاستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادرو HLM) حيث تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي .

7- فترة ما بعد الاستقلال: عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في الفترة الأولى 1962-1974م تم إنشاء حي 300 مسكنا و500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشتاوة، رأس الحارة وخرية اليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولان ROLAND ، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد أما بالنسبة للفترة الثانية 1974-1987 فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى مصنف ولاية حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدمائية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة جزيعات ترايبية نذكر منه حي 270،346،700، 86،166 قطعة أما فيما يخص الدراسات العمرانية فقد تم إعداد أول مخطط توجيهي P.U.D في سنة 1977 وفي سنة 1992 تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبعته عدة دراسات أخرى.



الشكل رقم(06): مراحل تطور مدينة المسيلة
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + معالجة الطالب

II. الدراسة الطبيعية لمدينة المسيلة:

تهدف دراسة المعطيات الطبيعية إلى تحليل الإطار الفيزيائي لمختلف المعطيات الطبيعية، قصد تحديد جميع الإمكانيات المحلية التي تتوفر عليها المجال المدروس.

1- الموقع الجغرافي:

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، و هي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 والجري المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن.

تقدر مساحة مدينة المسيلة بـ 232 كلم²، يشغله حوالي 1214661 نسمة حسب تعداد مديرية البرجة ومراجعة الميزانية في 2014/12/31 أي بكثافة تقدر بـ 925 نسمة/كلم².

2- الموقع الإداري:

بلدية المسيلة هي إحدى البلديات الـ 47 لولاية المسيلة حسب التقسيم الإداري لسنة 1984 تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة، حيث يحدها:

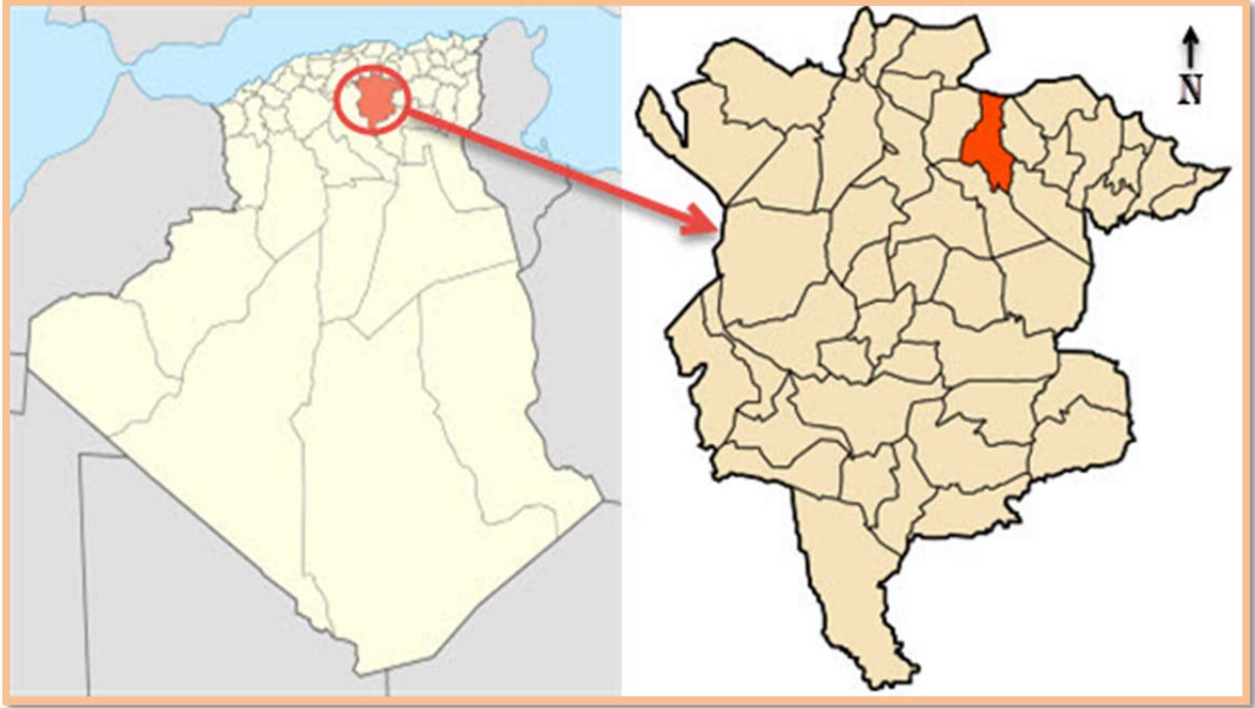
من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).

ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.

ومن الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.

ومن الغرب: بلدية أولاد منصور

والأشكال الموالية تمثل موقع ولاية المسيلة بالنسبة للوطن وكذا موقع المدينة بالنسبة للولاية.



الشكل رقم(07): موقع الولاية بالنسبة للوطن
المصدر: Google Map + معالجة الطالب



الشكل رقم(08): موقع بلدية المسيلة بالنسبة للولاية
المصدر: Google Maps + معالجة الطالب



الشكل رقم (09): موقع بلدية المسيلة
المصدر: Google Maps + معالجة الطالب

3- المعطيات المناخية:

تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه رطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المورفولوجي، وهي:

سلسلة الأطلس التلي في الشمال متمثلة في الهضاب السطايفية والأطلس الصحراوي في الجنوب متمثلة في سلسلة جبال أولاد نايل وشط الحضنة، وعليه فإن النطاق المناخي لمنطقة الدراسة يتأثر بهذا الموقع الجغرافي، حيث نجده يتأثر بالتيارات الهوائية الشبه رطبة الآتية من الشمال والتي في الغالب ما تصطدم بسلسلة جبال الحضنة كحاجز طبيعي أمامها، كما يتأثر مجال الدراسة بالتيارات الهوائية الشبه الجافة من الجنوب، وبصفة عامة فإن مناخ منطقة الدراسة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد ورطب، وصيف حار وجاف.

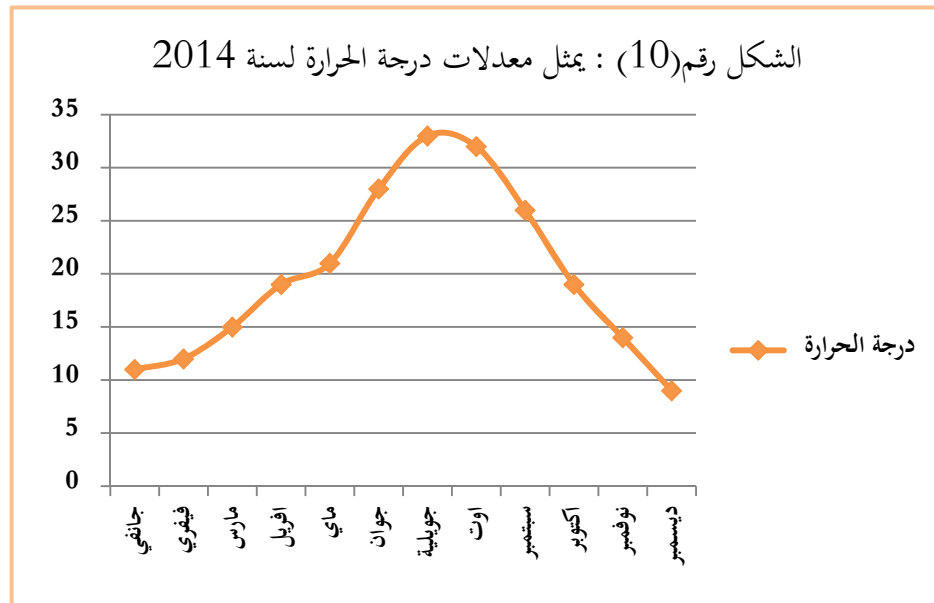
3-1- الحرارة:

حسب المعطيات المناخية لمديرية النقل فإن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر أوت 32.5° وأدنى درجة حرارة سجلت في شهر ديسمبر 9.1°، والجدول التالي يمثل المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة في 2014.

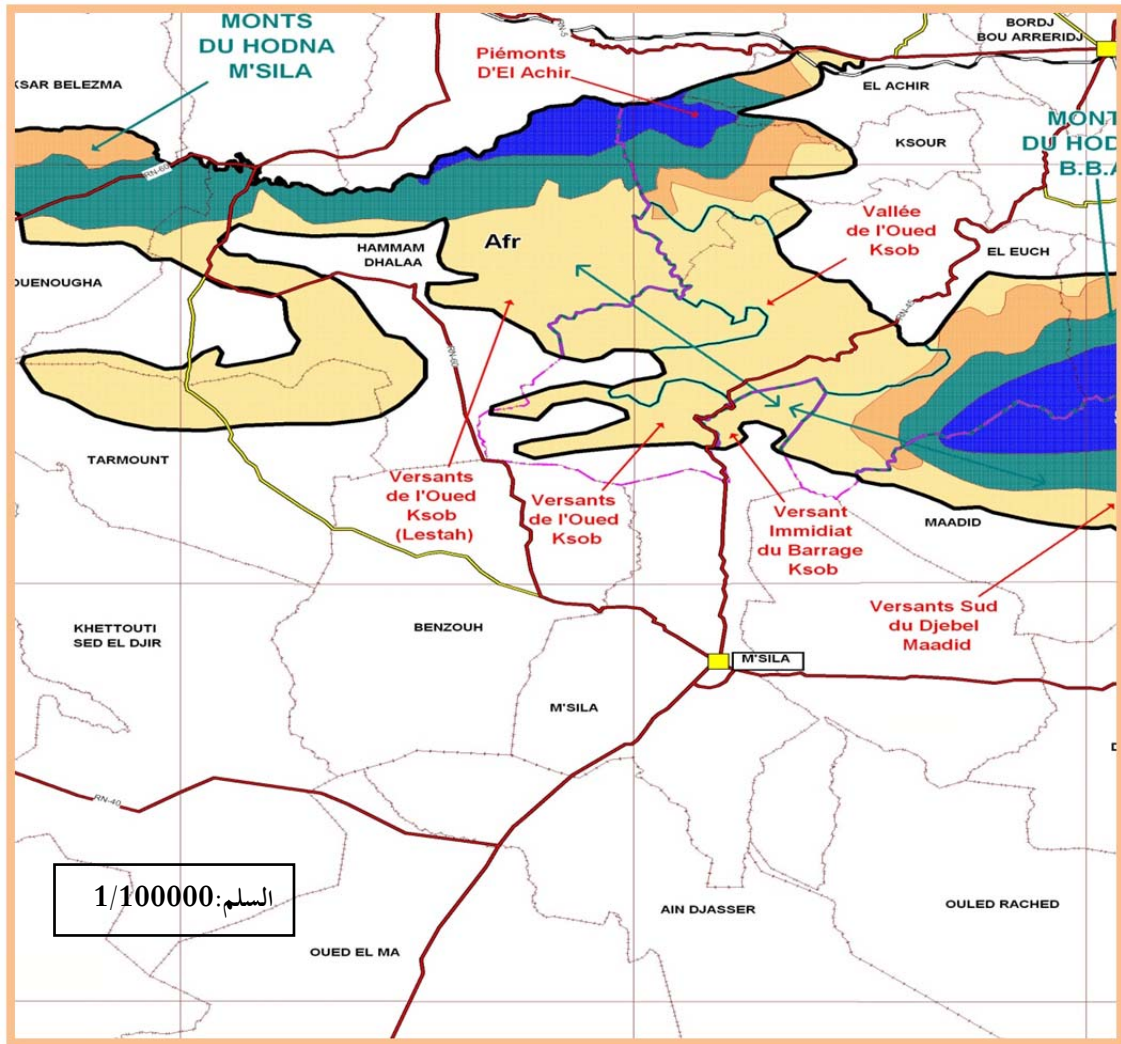
جدول رقم (09) يمثل المعدلات الشهرية لدرجة الحرارة في 2014

الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة (C°)	9.6	11.5	12.8	19.7	21	27.6	31.8	32.5	28.1	22.1	15.4	9.1

المصدر: مديرية النقل



المصدر: من إنجاز الطالب.



المفتاح:

الخريطة رقم (01): خريطة المعطيات البيومناخية
المصدر: أودينة فاتح، ص 186، 2009

ETAGES BIO-CLIMATIQUES

- Sub-humide froid
- Semi-aride froid
- Semi-aride frais
- Aride frais

- LIMITE DE ZONE HOMOGENE.
- LIMITE DE SOUS-ZONE HOMOGENE.
- + + + LIMITE D'ETAT
- - - LIMITE WILAYA
- - - LIMITE COMMUNE
- LIMITE DU MASSIF
- ROUTE NATIONALE
- CHEMIN DE WILAYA
- VOIE FERREE
- CHEF-LIEU DE WILAYA

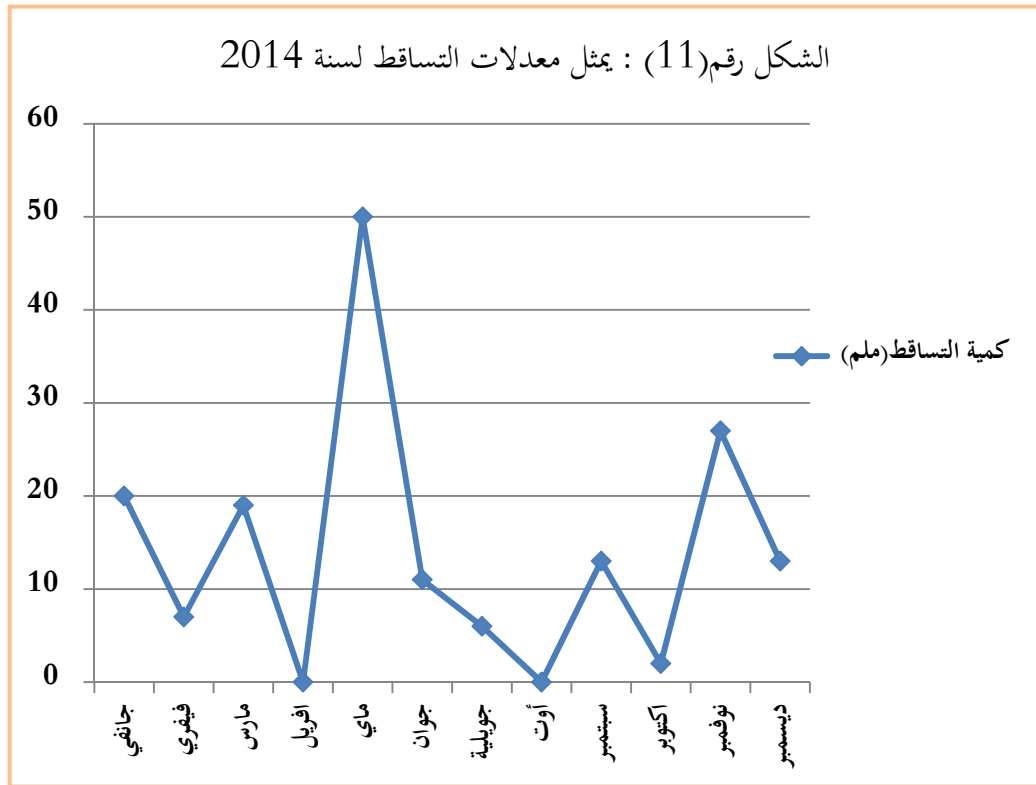
2-3- التساقط:

إن حجم التساقط الشهري يتغير كثيرا من سنة إلى أخرى وقد يكون في وقت قصير وبشكل غزير، وأكثر كمية تساقط سجلت في شهري ماي بـ 50 ملم، وأقل نسبة سجلت في شهر أوت 0 ملم، والجدول التالي يمثل المعدلات الشهرية للتساقط في سنة 2014.

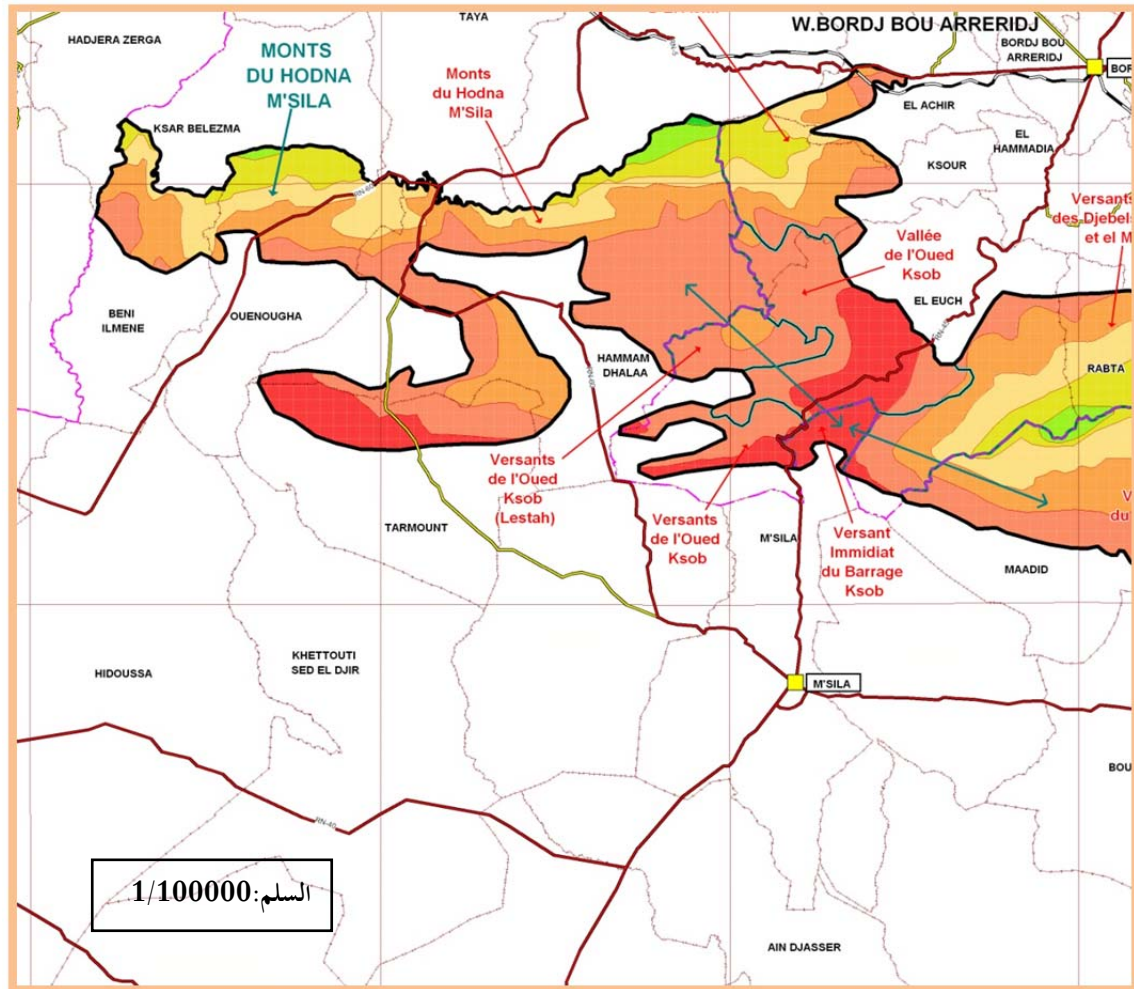
جدول رقم(10) يمثل المعدلات الشهرية للتساقط في 2014

الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	ماي	يون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
كمية التساقط(ملم)	20	7	19	0	50	11	6	00	13	02	27	13

المصدر: مديرية النقل، 2013.

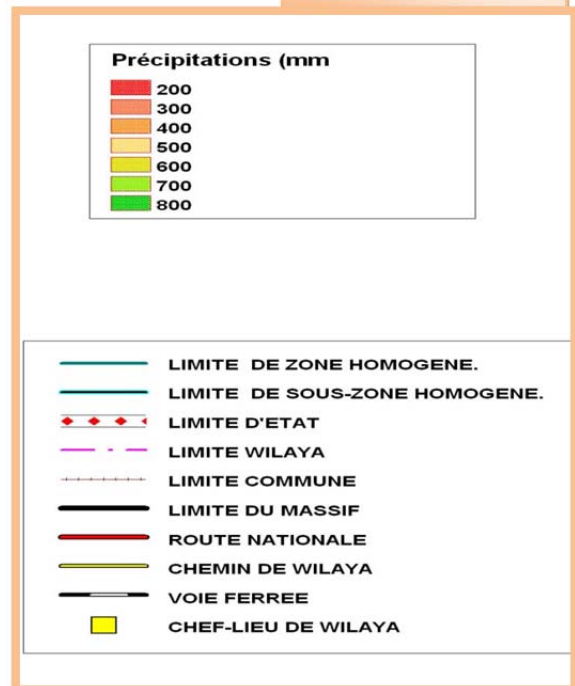


المصدر: من إنجاز الطالب.



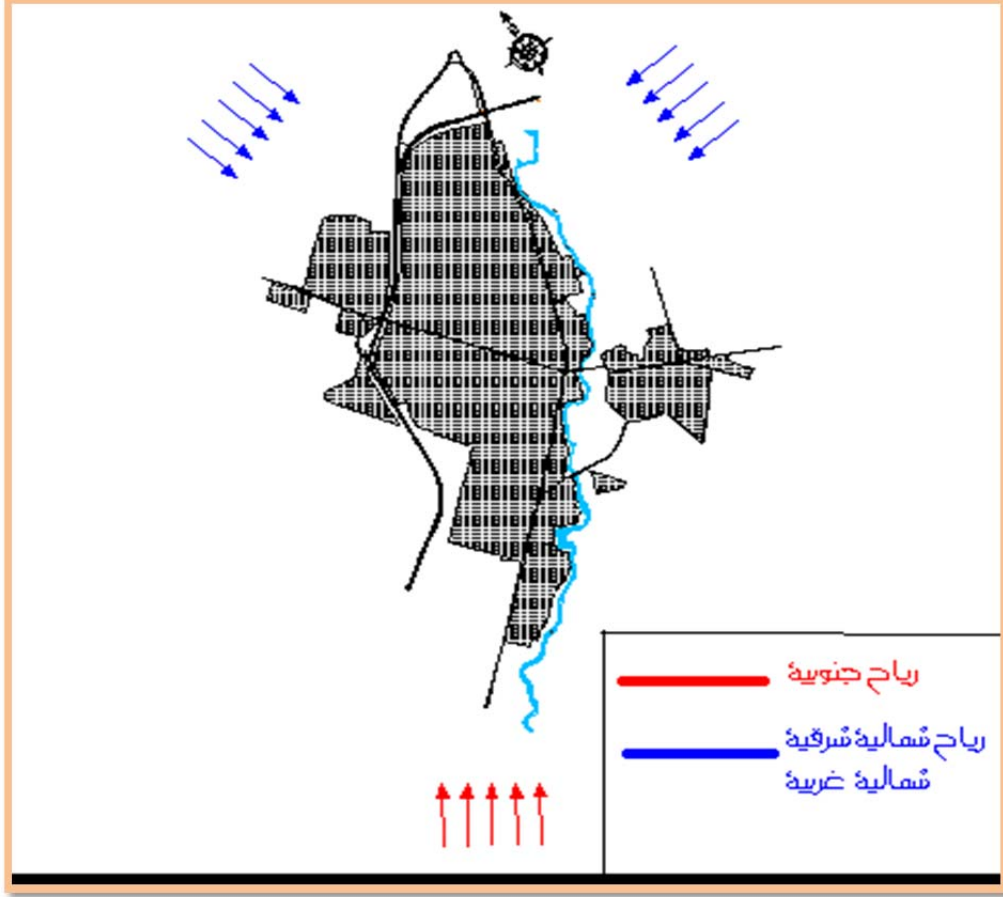
الخريطة رقم (02): خريطة التساقطات
المصدر: أودينة فاتح، ص 188، 2009

المفتاح:



3-3- الرياح:

إن اتجاه الرياح الغالب هو الاتجاه الشمالي الغربي والشمال الشرقي أما في فصل الصيف فنجد الرياح الغالبة ذات الاتجاه الجنوبي.



الشكل رقم (12) يمثل الرياح السائدة

المصدر: من إنجاز الطالب

3-4- الشبكة الهيدروغرافية:

من أهم المجاري المائية التي تشق مجال منطقة الدراسة نجد واد القصب، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولاية البرج و سطيف .

علما أن نسبة كبيرة من المياه التي يجمعها هذا الحوض تصب في سد القصب، الذي يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة الأرض المتواجد جنوب بلدية المسيلة، بالإضافة إلى واد القصب هناك مجموعة من الأودية الصغيرة التي تشق المجال البلدي والتي في الغالب تأخذ اتجاه من الشمال نحو الجنوب أي من مرتفعات سلسلة جبال الحضنة شمالا .

الفصل الرابع..... تقديم منطقة الدراسة

وتصب في شط الحضنة جنوبا حيث نجدها تشكل خطرا في بعض الأماكن التي تكون فيها الوديان مفتوحة، على بعض التجمعات السكانية مثل تجمع غزال كما نسجل أن هذه الوديان تنشط فيها ظاهرة جرف التربة، خاصة في المناطق الجنوبية أين نجد تكوينات جيولوجية هشة (رسوبات طينية رملية)

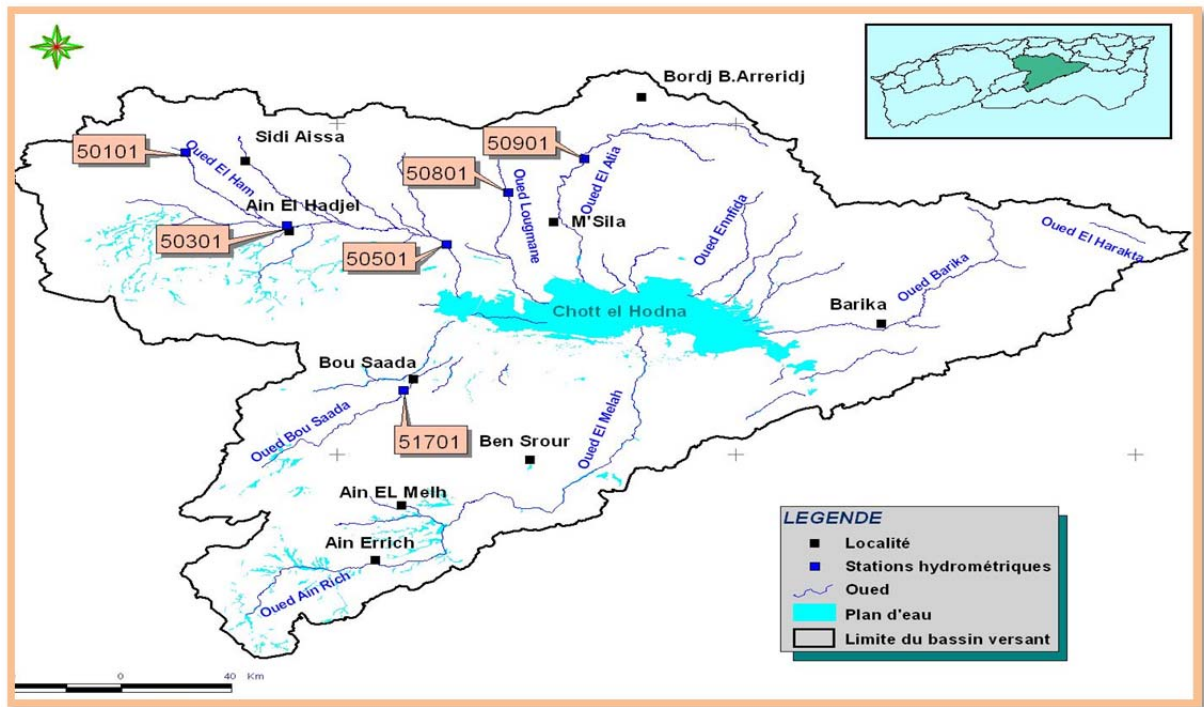
ومن أهم المجاري المائية التي تشق المدينة بالإضافة إلى واد القصب نجد كذلك:

— واد مويوحة (بنية) الذي يشق الجهة الغربية لاشبيليا ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد القصب في جنوب المدينة .

— واد الكرمة الذي يصب كذلك في الجهة اليمنى لواد القصب.

— واد لقمان يسيل في اتجاه الشمال جنوب ويصب في الجهة الجنوبية لواد القصب، وينشأ من حوض مائي كبير

— (واد الكرمة، واد المويوحة) ينشأ من داخل المجال البلدي ويصبان في واد القصب.



الخريطة رقم (03): خريطة الشبكة الهيدروغرافية لحوض الحضنة

المصدر: الوكالة الوطنية للموارد المائية ، فرع ولاية المسيلة 2008

III. الدراسة السكانية:

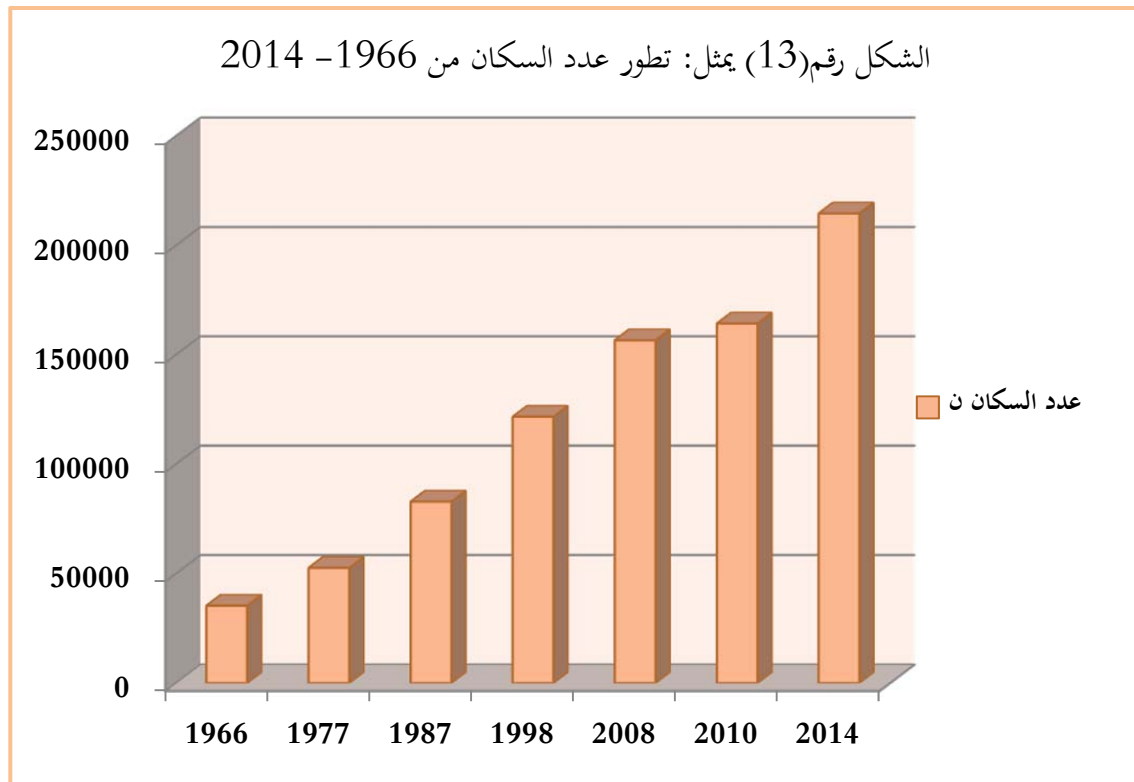
1- تطور عدد السكان:

إن دراسة التطور السكاني لمدينة المسيلة يساعدنا في تحديد وتيرة النمو بمختلف مراكزها الرئيسية والثانوية ومناطقها المبعثرة ، وذلك لمعرفة استقطاب المدينة للسكان أو نفورهم منها من خلال تتبعنا للزيادة السكانية خلال الفترة الممتدة بين 1966م و 2014م كما هو موضح في الجدول.

جدول رقم(11) يمثل تطور عدد السكان في الفترة (2014/1966)

السنة	1966	1977	1987	1998	2008	2010	2014
عدد السكان	35377	52600	82877	121683	156647	164319	214661

المصدر: إحصاء مديرية البرمجة ومراقبة الميزانية 2014.



المصدر: من إنجاز الطالب.

الفصل الرابع..... تقديم منطقة الدراسة

من خلال الرسم البياني يتبين بأن العدد الإجمالي للسكان الذي زاد على مستوى المدينة في الفترة الزمنية ما بين 2010/1966 (44 عام) قد قدر بحوالي 129942 ساكن أي بمعدل زيادة سكانية سنوي قدرت بحوالي 2953 ساكن في السنة.

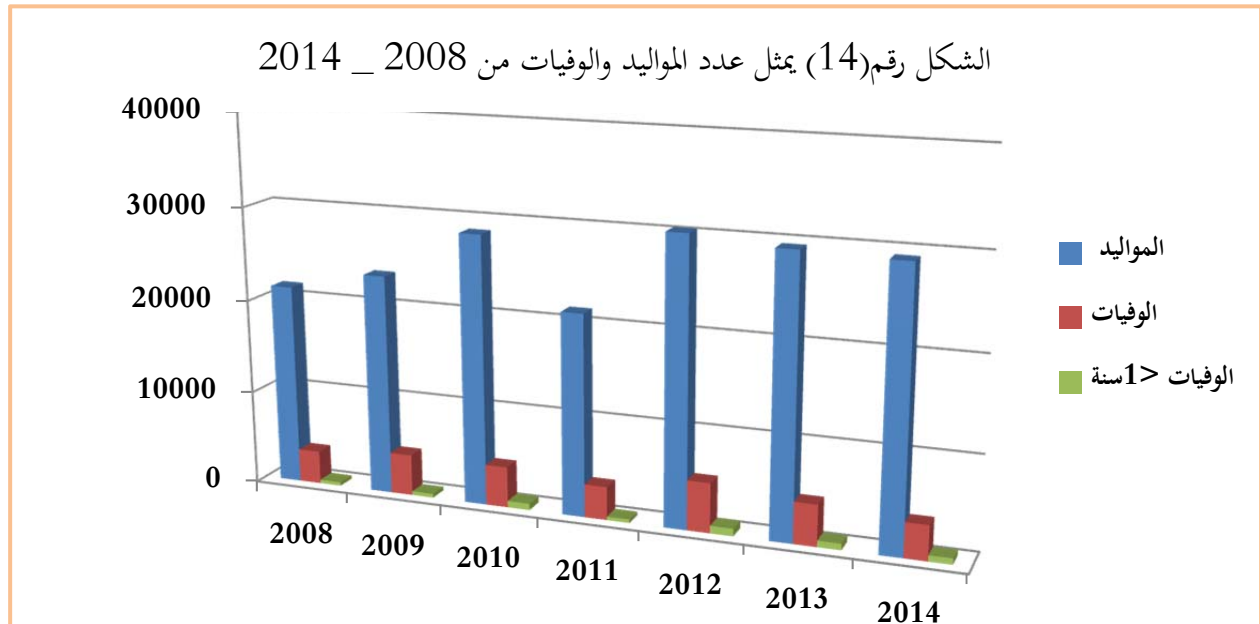
2- معدل الزيادة الطبيعية:

من خلال الجدول رقم الذي يمثل معدل الزيادة الطبيعية لسكان مدينة المسيلة في الفترة من 2005 إلى 2010 نلاحظ أن معدل الزيادة الطبيعية في تزايد مستمر في هذه الفترة من 2005 إلى 2007 حيث بلغ أعلى قيمة له في 2007 بـ 2,31 % ليتناقص بعدها إلى 1,82 % ما بين 2008_2009 ثم تزايد مرة أخرى ووصل إلى 2,27 في 2010.

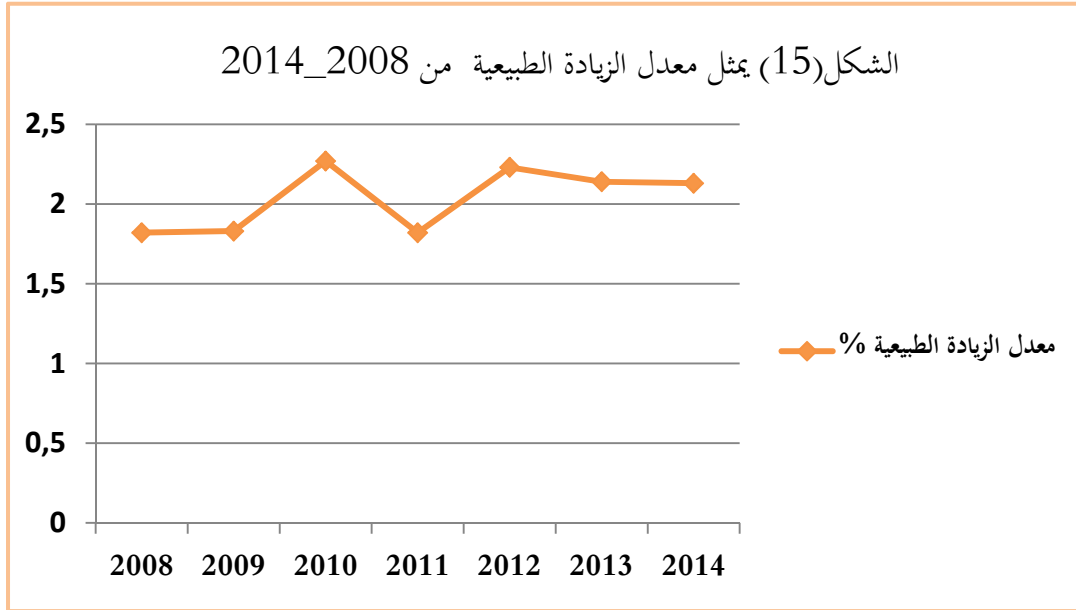
الجدول رقم(12): يمثل معدل الزيادة الطبيعية لسكان مدينة المسيلة في الفترة من 2005_2014

التعيين / السنة	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
المواليد	21392	23437	28621	29416	30320	29522	29243
الوفيات	3524	4375	4327	5279	5272	4396	3700
الوفيات >1 سنة	373	407	685	650	795	682	646
معدل الزيادة الطبيعية %	1.82	1.83	2.27	2.23	2.23	2.14	2.13

المصدر: إحصاء مديرية البرجة ومراقبة الميزانية 2014+ معالجة الطالب



المصدر: من إعداد الطالب



المصدر: من إعداد الطالب

IV. الدراسة السكانية:

1- السياسة السكانية في مدينة المسيلة:

مرت مدينة المسيلة بغيرها من المدن الجزائرية أثناء تطور سياستها السكانية بعدة مراحل تغيرت فيها عدد السكان المنجزة من مرحلة إلى أخرى وسوف نحاول تلخيص هذه المراحل فيما يلي:

1- المرحلة الأولى (1962م - 1974م):

عرفت المدينة خلال هذه المرحلة تغيرات جوهرية حيث تم إنشاء حي 300 مسكن وحي 500 مسكن على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965م وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشناوة وخرية اليس، ثم أنشئت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولان ، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد.

2- المرحلة الثانية (1974م - 1987م):

أهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى مصنف ولاية سنة 1974م، و تم إعداد أول مخطط توجيهي PUD في سنة 1977م، حيث إستفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدماتية و صناعية، وأنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية، وظهرت عدة تجزئات ترابية نذكر منها حي 700 و 346 و 270 و 166 و 86 مسكن.

كما ظهرت أحياء بجانب الطريق الوطني 45 ما يعرف بحي طريق البرج وجنان بوديعة، وكذلك حي وعوac المديني، وفي نهاية السبعينات وبداية الثمانينات شهدت مدينة المسيلة قفزة مجالية واسعة بإتجاه الجهة الشمالية الغربية، حيث نشأت عدة أحياء سكنية على شكل متجزئات سكنية ذات البنايات الفردية وكذلك البنايات الجماعية، ورغم هذه البرامج السكنية المكثفة إلا أنها لم تستطع أن تقضي على البنايات الفوضوية، حيث نشأت بعض الأحياء الفوضوية مثل حي لاروكاد على الطريق الوطني رقم 40 حي مويلحة على طريق رقم 60 وحي القرية على ضفاف واد الكوش.

وفي التقسيم الإداري 1984 الأخير أصبحت ولاية المسيلة تضم 47 بلدية و15 دائرة حيث لعبت مدينة المسيلة كمقر ولاية دورا مهما في هيكلة وتنظيم المجال ضمن الأقاليم الوطنية، وكانت الطرق الوطنية أكثر حافز في عملية تطور وتقدم المدينة، وتمثلت هذه الطرق في:

■ الطريق الوطني رقم 40 الرابط بين مقرة غربا ومقر المدينة.

■ الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين ولاية البرج شمالا، مرورا بمركز مدينة المسيلة ومنتجه جنوبا نحو مدينة بوسعادة.

■ الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين حمام الضلعة غربا ومركز المدينة.

3- المرحلة الثالثة (1987م-2008م):

تم إعداد أول مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير سنة 1992م وتبعته عدة دراسات عمرانية أخرى. إن إرتباط مدينة المسيلة بالشبكة الوطنية للمحاور المذكورة أعلاه ووجودها بجانب واد القصب الذي يوفر لها نسبة معتبرة من مياه السقي عن طريق سد القصب كان لهذين العنصرين أثر كبير في تطور نشأة المدينة عبر المراحل التاريخية المختلفة، هذه المعطيات المجالية جعلت مدينة المسيلة هي العاصمة الحضرية للولاية و لها بعدين الأول إقليمي والثاني محلي، حيث أنها تشكل مركز إستقطاب لكثير من التجمعات الحضرية المجاورة، كما نسجل في المدة الأخيرة أن مدينة المسيلة شهدت قفزة مجالية واسعة وسريعة حيث توسع المجال الحضري في الجهة الشمالية والشمالية الغربية وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتم استهلاك مساحات شاسعة عن طريق بناء أشكال مختلفة من إستغلال الأرض ومن أهمها:

✓ بنايات من نوع السكنات الفردية وأغلبها كان في إطار التجزئات السكنية ومن أهمها (تجزئة 924 الموسعة إلى 1074 قطعة) وكذلك تجزئات الوحدة (1-2-3-4-5-) وتجزئة رقم 1200 قطعة.

✓ بنايات من نوع السكنات الجماعية وأغلبها كان في إطار برنامج ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولعل من أهم هذه العمليات حي 5 جويلية، 150 مسكن، 140 مسكن.

✓ بنايات المرافق العمومية ونخص بالذكر جامعة محمد بوضياف وجميع لواحقه بالإضافة إلى ذلك المركب الرياضي.

✓ بنايات ذات الطابع الصناعي والمتمركزة في المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات.

أما التوسع في الجهة الشرقية خاصة في أحياء قرفالة، لاروكاد، ورمادة كان بصفة فوضوية، في حين لعب الطريق المحول الرابط بين الطريق الوطني 40 والطريق الوطني رقم 45 شرقا دور مهم في إعادة الهيكلة وتنظيم المجال البلدي بصفة عامة وإعطاء دفع جديد لتطور المدينة وفك الإختناق الحاصل في حركة المرور بوسط المدينة، علما أن هذه المحولات كانت بناء على تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه في سنة 1996. وفي نهاية الثمانينات وبداية التسعينات حتى بداية سنة 2001، شهدت مدينة المسيلة إعادة تكثيف في النسيج الحضري الموجود خاصة في مستوى الحي الإداري أين ظهرت مجموعة من المرافق العامة مثل المجلس القضائي، دار المالية، بنك التنمية الريفية، وحدة التأمين الشامل، وحدة التأمين الفلاحي، مقر جديد لمديرية الفلاحة، كما أخذت المدينة في التوسع نحو الغرب على شكل مناطق حضرية جديدة وهي (ZHUN II- ZHUN I) حيث كانت هذه الأخيرة محاولة للإعطاء شكل متجانس للنسيج الحضري الجديد. كما ظهرت المنطقة الصناعية ومعها منطقة النشاطات والتخزين على طريق بوسعادة.

لاشك أن موقع جامعة محمد بوضياف أعطى الجهة الغربية للمدينة حيوية وديناميكية خاصة وساهم بشكل معتبر في خلق مجال حضري جديد يضاهي أو ينافس مركز المدينة القديم (ساحة الشهداء، وعوac المديني) وهذه الوضعية أعطت نفس جديد للمدينة للتوسع بشكل أفضل نحو الجهة الغربية.

وفي كل الحالات فإن تطور النسيج الحضري خاصة في مراحله الأخيرة حاول بقدر الإمكان أن يلتزم بتوجيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلا أننا نسجل وجود بعض التجاوزات تخص توسع حي لاروكاد في جهته الجنوبية والذي كان على حساب الأراضي الفلاحية، في حين أن مخطط التوجيه للتهيئة والتعمير يمنع التوسع إطلاقا في تلك الجهة.

2- تطور السكن:

الجدول التالي يمثل تطور عدد السكنات المنجزة في مدينة المسيلة في الفترة الممتدة من 1977 إلى 2014

جدول رقم(13) يمثل تطور عدد السكنات في الفترة (2014/1977)

التعيين	1977	1987	1998	2008	2014
عدد السكنات في مدينة المسيلة	6281	13735	20119	23420	38137
النسبة %	/	54.27	31.73	14.09	38.60

المصدر: إحصاء مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية+معالجة الطالب

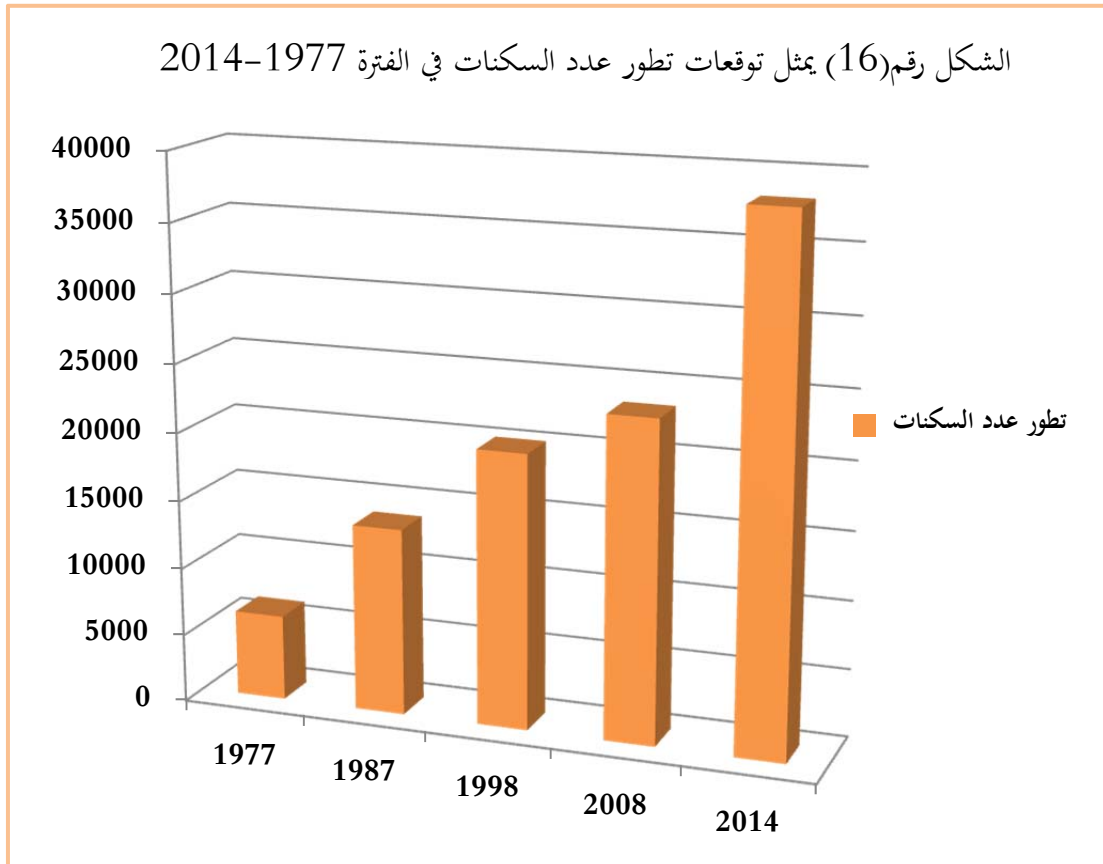
من خلال المعطيات المستقاة من إحصائيات 1977_1987_1998 وتقديرات مديرية التخطيط سنة 2008

نلاحظ بأن برامج السكن عرفت تطورا ملحوظ حيث سجلت أعلى نسبة الزيادة في الفترة الممتدة بين 1977

_1987 بـ 54% وأدنى نسبة كانت بين 1998_2008 أي بنسبة 14.09% لتعود للارتفاع مجددا بين

2008_2014 بنسبة تقدر بـ 38.60% .

الشكل رقم(16) يمثل توقعات تطور عدد السكنات في الفترة 2014-1977



المصدر: من إعداد الطالب

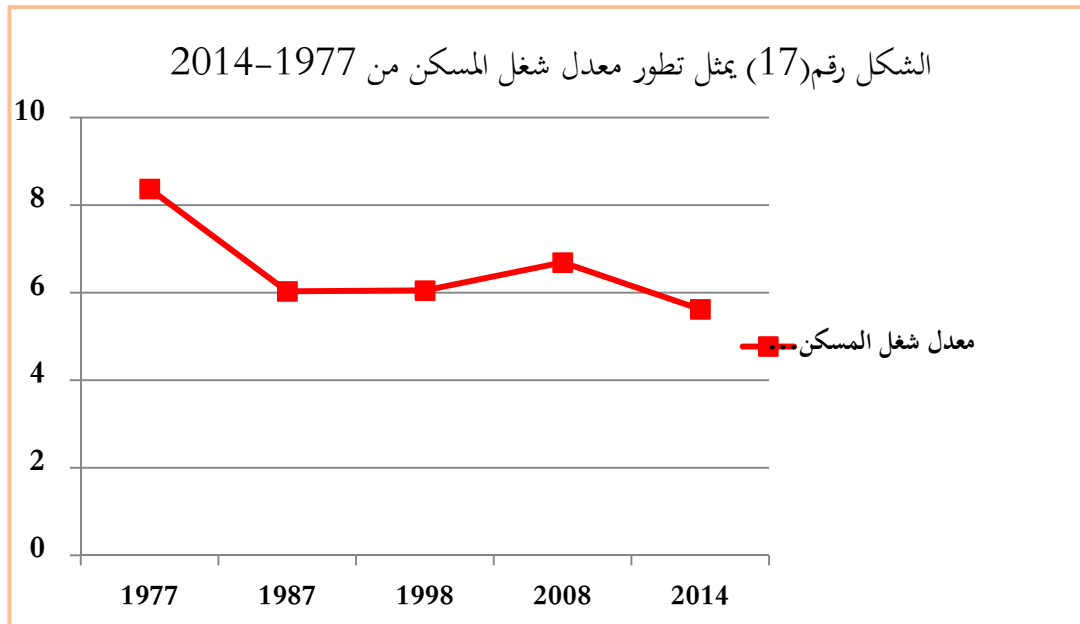
3- تطور معدل شغل المسكن TOL من 1977-2014:

الجدول التالي يمثل تطور معدل شغل المسكن في مدينة المسيلة في الفترة الممتدة من 1977 إلى 2014
جدول رقم(14) يمثل تطور معدل شغل المسكن في الفترة (2014/1977)

التعيين	1977	1987	1998	2008	2014
عدد السكان	52600	82877	121683	156647	214661
عدد السكنات	6281	13735	20119	23420	38137
معدل شغل المسكن TOL	8,37	6,03	6,05	6,69	5,62

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي (PDAU) 2008+ معالجة الطالب

من خلال الجدول نلاحظ أن معدل شغل المسكن على مستوى بلدية المسيلة مرتفع في سنة 1977 حيث قدر بـ 8.37 فرد في المسكن، ليعرف بعد ذلك استقرارا منذ سنة 1987 إلى 2008 حيث تراوح بين 6.03 و6.69 فرد في المسكن وهذا راجع للبرامج السكنية التي أنشأت في إطار التجزئات الترابية وبرامج السكن الاجتماعي والتطوري وبرامج ديوان الترقية والتسيير العقاري آنذاك، ومع تواصل جهود الدولة في القضاء على أزمة السكن وتوالي البرامج السكنية هذا أدى إلى انخفاض معدل شغل المسكن إلى 5,62 سنة 2014.



المصدر: من إعداد الطالب

4- حصة الولاية من البرامج السكنية:

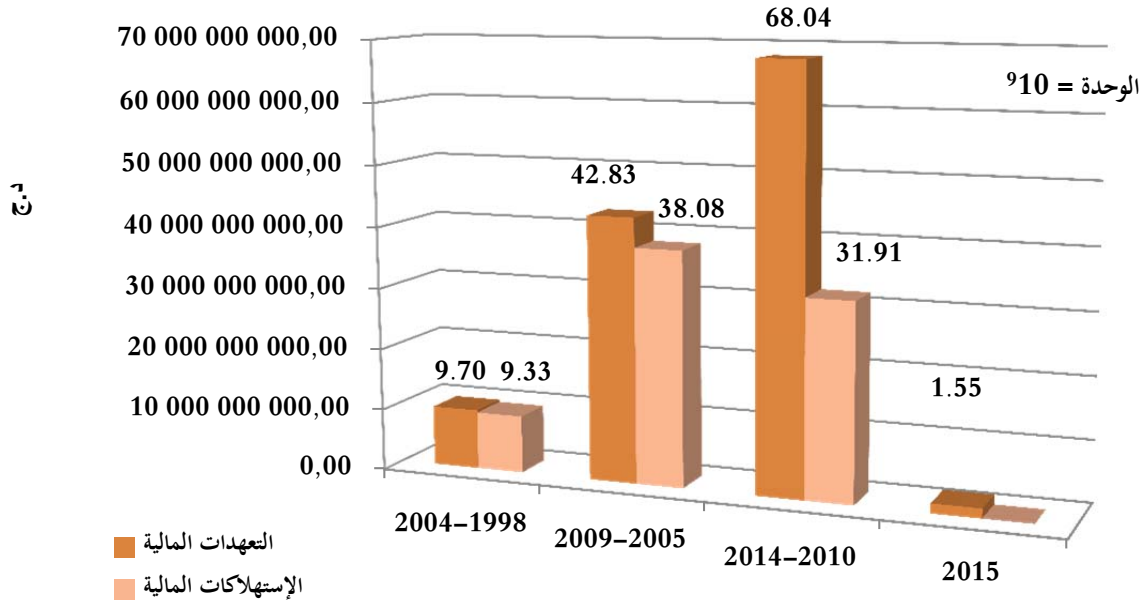
لقد كان لولاية المسيلة عبر السنوات الماضية حصة معتبرة من البرامج السكنية بمختلف صيغته ويمكن أن نلاحظ ذلك من خلال الجدول و البيانات الآتية والتي عرفت تطورا ملحوظا من خلال ارتفاع عدد السكنات بجميع صيغها وهذا للطلب الدائم على السكن وكذا سياسة وتوجهات الدولة للقضاء على أزمة السكن.

جدول رقم(15) يمثل حصة الولاية من البرامج السكنية بصيغ مختلفة وقيمتها المالية

الفترة	عدد السكنات	التعهدات المالية	الإستهلاكات المالية	النسب
2004-1998	16 377	9 701 779 460,84	9 337 038 662,02	96,24%
2009-2005	35 448	42 834 008 684,89	38 088 114 414,87	88,92%
2014-2010	48 189	68 045 943 699,31	31 915 547 863,52	46,90%
2015	2 227	1 558 900 000,00	0,00	0,00%
المجموع	102 241	122 140 631 845,04	79 340 700 940,41	64,96%

المصدر: الصندوق الوطني للسكن (CNL) فرع المسيلة

الشكل رقم(18) يمثل حصة الولاية من البرامج السكنية بمختلف الصيغ



المصدر: من اعداد الطالب

5- وضعية السكن الاجتماعي العمومي:

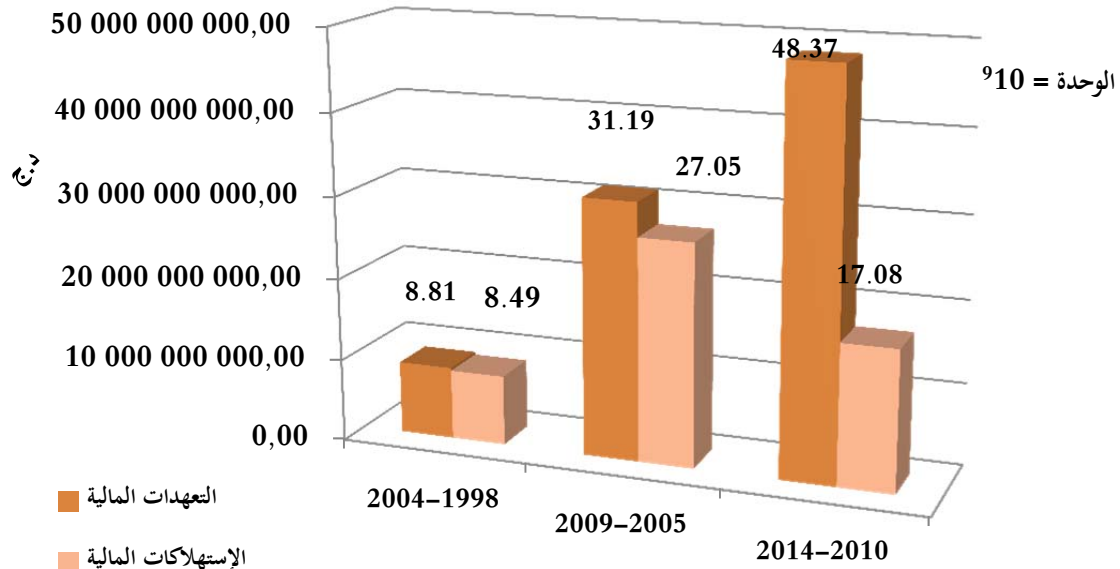
من خلال الجدول الذي يمثل وضعية السكن الاجتماعي العمومي نلاحظ أن عدد السكنات عرفت ارتفاعا مستمرا على مدار الفترات بحوالي 4825 سكن في كل فترة لزيادة الطلب على هذا النوع من السكن نظرا لملائمته للظروف الاجتماعية و الاقتصادية للسكان.

جدول رقم(16) يمثل وضعية السكن الاجتماعي العمومي والقيمة المالية المرصودة

الفترة	عدد السكنات	التعهدات المالية	الإستهلاكات المالية	النسب
2004-1998	10 000	8 812 079 438,84	8 492 863 430,19	96,38%
2009-2005	14 820	31 193 008 684,89	27 055 701 914,87	86,74%
2014-2010	18 850	48 378 143 699,31	17 087 262 863,52	35,32%
المجموع	43 670,00	88 383 231 823,04	52 635 828 208,58	59,55%

المصدر: الصندوق الوطني للسكن (CNL) فرع المسيلة

الشكل رقم(19) يمثل وضعية السكن الاجتماعي العمومي والقيمة المالية المرصودة



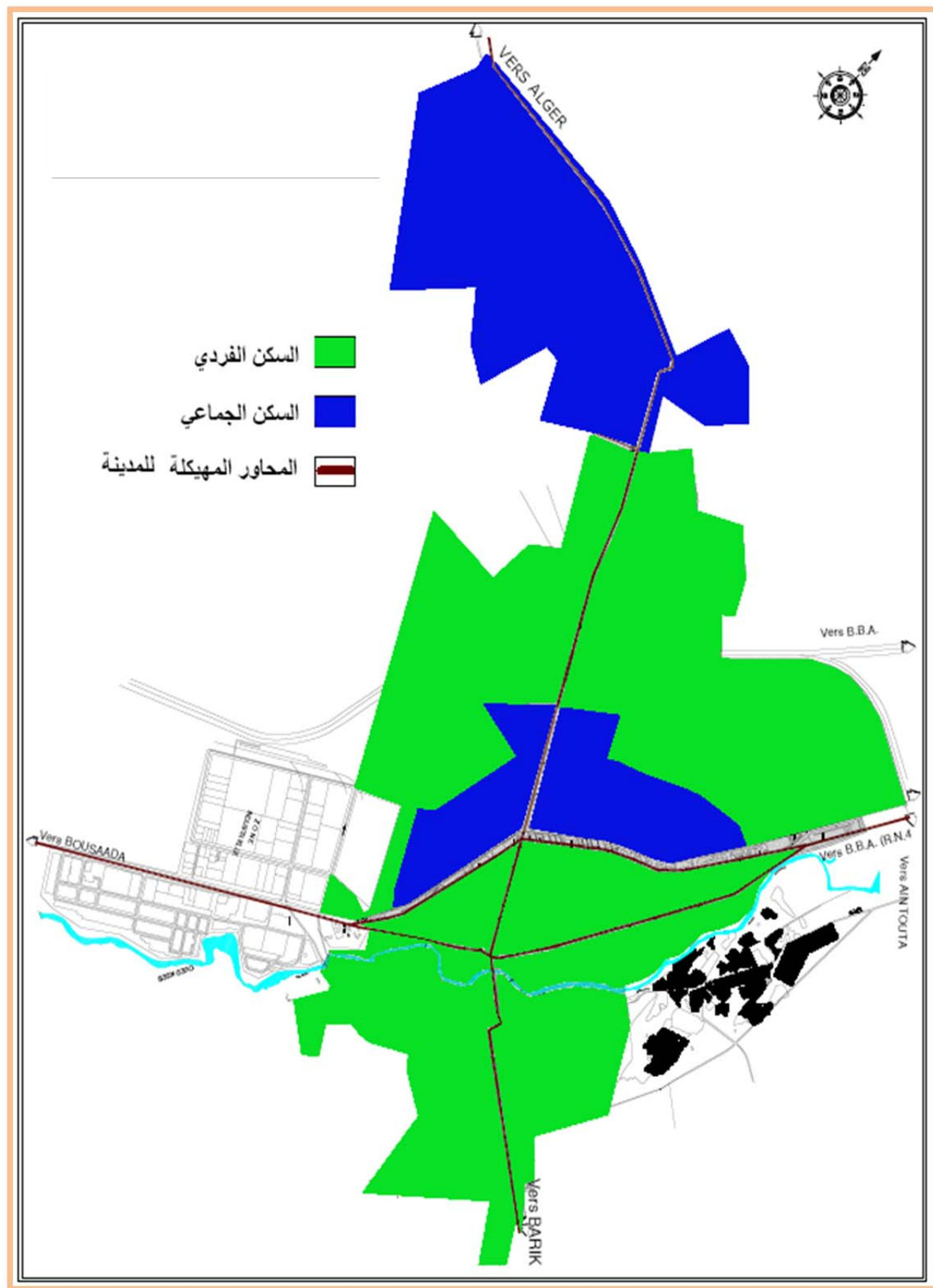
المصدر: من اعداد الطالب

6- أنماط السكن:

يوجد في مدينة المسيلة الأنماط التالية من المساكن .

- النمط التقليدي: يوجد عموما في المدينة القديمة ، مواد بنائه من الطين و الحجارة .
- النمط العادي: هو النمط الغالب في المدينة ، مواد بنائه من الاسمنت
- نمط العمارات: هو عبارات عن سكنات جماعية يزيد ارتفاعها عن طابقين وتوجد منها في المدينة
- نمط الفيلات: ويتميز هذا النمط بطابع معماري جمالي .
- الأكواخ: هو الذي ينتشر في الأحياء الفوضوية .

ملاحظة: من هذه الأنماط الخمس نستنتج وجود نوعين من السكن وهي سكن جماعي وسكن فردي انظر الشكل رقم(20).



الشكل رقم(20): نمط السكن في مدينة المسيلة

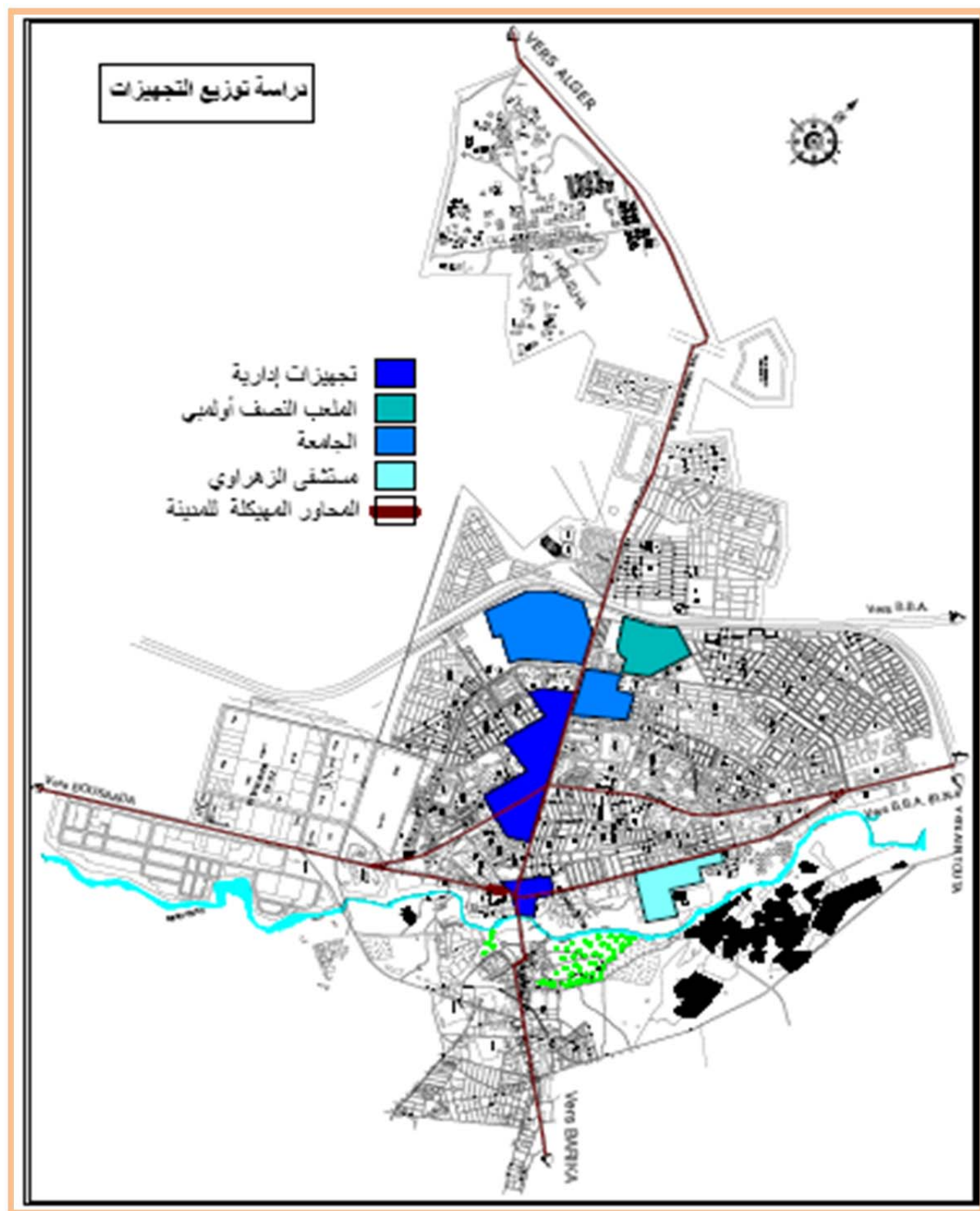
المصدر: من اعداد الطالب بعد المراجعة التقنية

٧. التجهيزات:

من خلال دراسة التجهيزات على مستوى بلدية المسيلة نلاحظ:

- موقع محطة السكة الحديدية القريب من وسط المدينة وكذلك المنطقة الصناعية يجعل منها نقطة نشاط كبير في مجال نقل المسافرين وكذا الجانب الاقتصادي .
- تركز التجهيزات الإدارية حول الطريق الوطني رقم (40)، مما سجل حركة المرور كثيفة ولذلك فهي تلعب دورا كبيرا في المجال الحضري للمدينة ، وأيضا لها تأثير في المجال الخارجي للمدينة وذلك بالنسبة للبلديات التابعة لها .
- وزعت التجهيزات المدرسية على جميع تراب البلدية وحسب تقديرات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) فان التجهيزات الموجودة والمبرمجة قادرة على سد حاجيات السكان المتمدرسين مستقبلا ، إذ توجد 07 ثانويات ومتقنتين ، 03 مراكز للتكوين المهني ، بالإضافة إلى الجامعة والقطب الجامعي ومختلف الإقامات الجامعية التابعة لها ، زيادة على مختلف المدارس الابتدائية والاكاديميات و الثانويات الموزعة عبر مختلف أطراف المدينة .

1. تتمثل التجهيزات الصحية في مستشفى الزهراوي، عيادتين ، مركز صحي ، قاعتين للعلاج ، عيادة سليمان عميرات، مركز تصفية الدم ، صيدليات ، مركزين صحيين للخواص .
2. أما التجهيزات الرياضية والترفيهية فإنها تلي حاجيات السكان نسبيا وان كانت لا تتوفر على ديمومة العمل مع ملاحظة نقص كبير في مساحات اللعب والمساحات الخضراء على مستوى الأحياء .
3. المساحات الخضراء : هي الرئة التي تتنفس بها أي مدينة ، بالرغم من وجود حدائق بالمدينة وتواجدها في بعض المناطق إلا أنها لم تصبح نقطة جذب ، لان الطريقة التي تمت بها لا توفر شروط الراحة ، أما عن المساحات الخضراء فهي وان وجدت تكاد تكون مقتصرة على المنشآت العمومية ، أما المساحات الخضراء الخاصة بالأحياء السكنية فهي عبارة عن مساحات شاغرة لا تحتوي على تهيئة .



الشكل رقم (21) توزيع التجهيزات في مدينة المسيلة

المصدر: من إنجاز الطلبة بعد المراجعة التقنية

VI. الطرقات:

تحتوي مدينة المسيلة على شبكة فعالة من الطرق في تعتبر نقطة عبور بين الشرق والغرب والجدول التالي يمثل نوعية الطرقات وطولها

جدول رقم(17) نوعية الطرقات وطولها

الطرقات	الطول (كم)
الطرق الوطنية	49.1
الطرق الولائية	19
الطرق البلدية	53.55

المصدر: مديرية الأشغال العمومية 2010

1- الطرق الوطنية:

يقطع مدينة المسيلة ثلاثة طرق وطنية وهي:

- الطريق الوطني رقم 40: الرابط بين الطريق الوطني رقم 28 في مقرة ومدينة المسيلة أي الطريق الوطني 45 حيث نقطة تقاطع الطريق الوطني 40 مع الطريق الوطني 45، تشكل النواة القديمة لمدينة المسيلة.
- الطريق الوطني رقم 45: وهو الطريق الرابط بين برج بوعرييج شمالا بوسعادة جنوبا مروراً بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دور مهم في تطور مدينة المسيلة.
- الطريق الوطني رقم 60: وهو الطريق الذي يربط مدينة المسيلة ببلدية حمام الضلعة وهو كذلك محور مهم ولعب دور في هيكلية المجال الحضري لبلدية المسيلة.

2- الطرق الولائية:

- الطريق الولائي رقم 01: والذي يشق مجال منطقة الدراسة إنطلاقاً من بشيلقا شرقاً حتى حدود بلدية أولاد منصور غرباً مروراً بمركز مدينة المسيلة.
- الطريق الولائي رقم 02: والذي يشق مجال منطقة الدراسة إنطلاقاً من قرية أولاد بديرة شرقاً ثم مقبرة لشياخ ثم حي الجعافرة، وكذلك الطريق الرابط بين أولاد ماضي والمسيلة.

3- الطرق البلدية:

توجد بعض الطرق البلدية والتي تربط بعض القرى والمداشر وهي تعاني من تدهور بعضها بفعل عدم صيانتها لفترة زمنية كبيرة من أهم هذه الطرق نجد:

- الطريق البلدي الرابط بين الطريق الولائي أولاد منصور بقرية غزال ثم الطريق الوطني 45.
- الطريق البلدي الرابط بين الحاجبة والطريق الولائي رقم 01.
- الطريق البلدي الرابط بين مزير وأولاد علي بن زيد.
- الطريق البلدي الرابط بين سد القصب (البراج) بالطريق الوطني 45.
- الطريق البلدي الرابط بين نواره مع حي لاروكاد.
- الطريق البلدي الرابط بين الطريق الولائي رقم (01) مسيلة أولاد منصور ثم قرية الحصن.
- الطريق البلدي الرابط بين أولاد بديرة بأولاد سلامة.



الشكل رقم (22) توزيع الطرقات في مدينة المسيلة

المصدر: صغيري جمال ، 2009.

خلاصة:

تحتل مدينة المسيلة موقعا استراتيجيا هاما لوجودها في مفترق محورين رئيسين هامين هما الطريقين الوطنيين 40 و45 ، كما أنها تقع على مساحة ذات طبوغرافية ضعيفة الانحدار ويسودها مناخ حار جاف صيفا وممطر بارد شتاء، وهذا ما يجب أخذه بعين الاعتبار أثناء تخطيط المشاريع العمرانية.

ومن خلال الدراسة التحليلية التي تطرقنا لها نجد أن مدينة المسيلة في توسع عمراني مستمر و متزايد وقد صاحب هذا تزايد في احتياج السكن، ولتغطية هذا العجز استفادة مدينة المسيلة من العديد من المشاريع السكنية، وطوال هذه الفترة تم إنشاء العديد من الأحياء السكنية والتي سرعان ما عرفت تدهورا كبيرا خاصة على المستوى البيئي والاجتماعي وذلك راجع إلى إهمال الدراسات الإنسانية و السلوكية للمستعملين والاهتمام بالجانب الكمي على حساب الجانب النوعي.

الفصل الخامس

إجراءات تحديد عينة الدراسة

مؤيد

تقديم الأحياء السكانية الاجتماعية بمنطقة الدراسة

معايير لتصنيف الأحياء السكانية الاجتماعية بمنطقة

الدراسة

تحديد عينة الدراسة

تقديم أحياء عينة الدراسة

بعض المظاهر التي تعاني منها أحياء عينة الدراسة

خلاصة

تمهيد:

سنقوم في هذا الفصل بتقديم شامل للأحياء السكنية الجماعية الاجتماعية لمدينة المسيلة من أجل تحديد عينة الدراسة، ليكون بذلك الاختيار موضوعي مبني على اسس علمية لا اختيار عشوائي حيث سنحاول تصنيفها الى مجموعات متشابهة لتسهيل عملية الدراسة على ان يتم اختيار عينة من كل مجموعة.

الدراسة تستثني الاحياء السكنية المصنعة أو المركبة (Préfabriquée) سواء كانت مركبة بواسطة جدران اسمنتية أو هياكل معدنية وذلك كون هذه الاخيرة لا تكون سلوكات المستعمل أو التغيرات التي يقوم بها ظاهرة للعيان، نظرا لعدم قدرة المستعمل على احداث تغييرات على مسكنه لأن الجدران فيه تكون اسمنتية او معدنية وهي ايضا جدران حاملة للبنية، وبالتالي المساس بها يعني المساس باستقرار البنية ككل.

I. تقديم الأحياء السكنية الجماعية الاجتماعية بمنطقة الدراسة:

تحتوي منطقة الدراسة على عدد كبير من السكنات الاجتماعية الجماعية موزعة بشكل عشوائي على 80 موقع حيث يبلغ عددها مجتمعة بحوالي 11332 مسكن اجتماعي منها 8837 مسكن ملك لصالح الدولة و 2495 مسكن تم التنازل عنها وتمليكها لفائدة المواطنين بعد اكتمال تسديد اقساط الكراء وهذا حسب احصائيات الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بالمسيلة. (لمزيد من المعلومات أنظر الملحق رقم 03)

II. معايير لتصنيف الاحياء السكنية الجماعية الاجتماعية:

نظرا للإمكانيات والجهد المطلوب لجأنا إلى طريقة تسمح لنا بتمثيل جميع أحياء منطقة الدراسة، وذلك من خلال دراسة تيبولوجية مبنية على عدة معايير معينة (مدة تشغيل السكنات (مدة الاستغلال)، عدد السكنات، الطبيعة القانونية للسكنات (ملك أو إيجار) ونمط السكنات (F3, F4...) بالإضافة الى توفر المساحة العمومية من عدمها) تفرز لنا مخططات قطبية (Diagramme Polaire) بخمسة محاور (A, B, C, D, E) كل محور يمثل معيار معين، لجميع أحياء منطقة الدراسة. (انظر الشكل 23)

حيث يمثل المحور A نمط السكن، المحور B ملكية السكنات الموجودة في الحي، المحور C مدة التشغيل أو الاستغلال، المحور D نسبة توفر المساحات المكتملة للسكن واخيرا المحور E الذي يمثل كثافة السكن. حيث يمثل الجدول التالي شرح لمحاور المخطط القطبي.

الفصل الخامس.....إجراءات تحديد عينة الدراسة الميدانية

جدول رقم يمثل(18): شرح لمحاور المخطط القطبي

المحور	1	2	3	4	5	6	7
A	F1-F2-F3	F2-F3	F2-F3-F4	F2-F3-F4-F5	F3	F3-F4	F3-F4-F5
B	ايجار	ملك للسكان	ايجار وملك				
C	اقل من 10 سنوات	من 10 الى 30 سنة	من 31 الى 50 سنة	اكثر من 50 سنة			
D	اقل من 10%	من 10% الى 25%	من 25% الى 50%	اكثر من 50%			
E	اقل من 50 مسكن	من 50 الى 150 مسكن	من 150 الى 300 مسكن	من 300 الى 500 مسكن	اكثر من 500 مسكن		

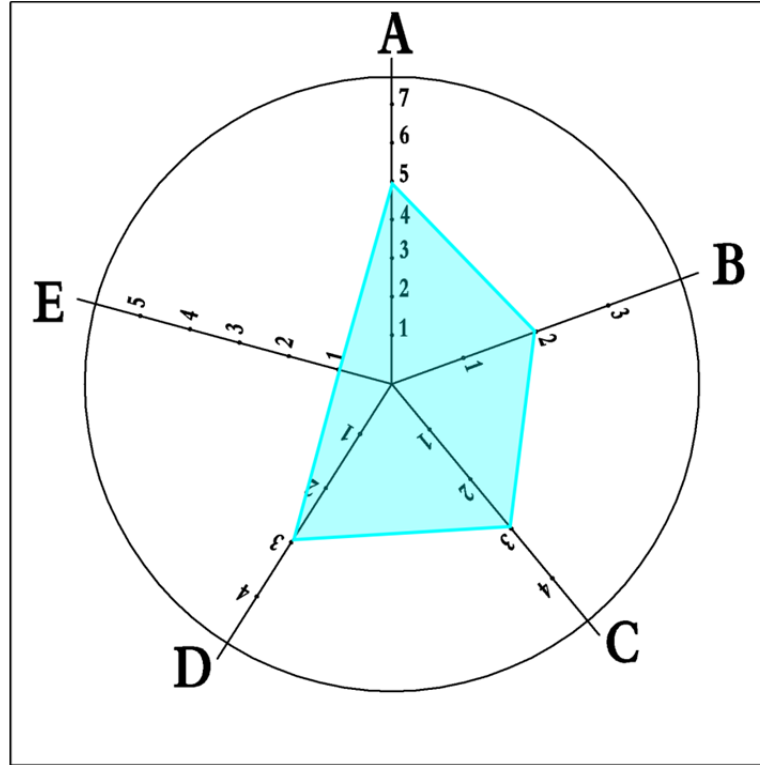
المصدر: من انجاز الطالب

جدول رقم(19): يمثل معطيات حول حي رقم 119

رقم الحي	اسم الحي	عدد السكان	سنة الاستغلال	سكنات ملك للدولة	سكنات ملك للأفراد	نسبة الفضاءات الخارجية	نمط البناء
119	semi 40 urbaine	40	1974	0	40	من 25% الى 50%	F3
/	/	E1	C3	/	B2	D3	A5

المصدر: الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بالمسيلة + معالجة الطالب

من خلال الجدولين يمكن رسم المخطط القطبي لكل حي من احياء منطقة الدراسة فمثلا شكل المخطط القطبي للحي رقم 119 (حي 40 مسكن) يكون كالتالي: (E1 ، D3 ، C3 ، B2 ، A5) اي نمط السكن فيه (F3) ، جميع سكناته ملك لمستعمليها، مدة الاستغلال محصورة بين 31 الى 50 سنة (40 سنة)، نسبة المساحات العمومية فيه من 25% الى 50% وعدد السكنات فيه 40 سكن أي أقل من 50 مسكن. والشكل الموالي يوضح شكل المخطط القطبي الذي لحي رقم 119 (40 مسكن).

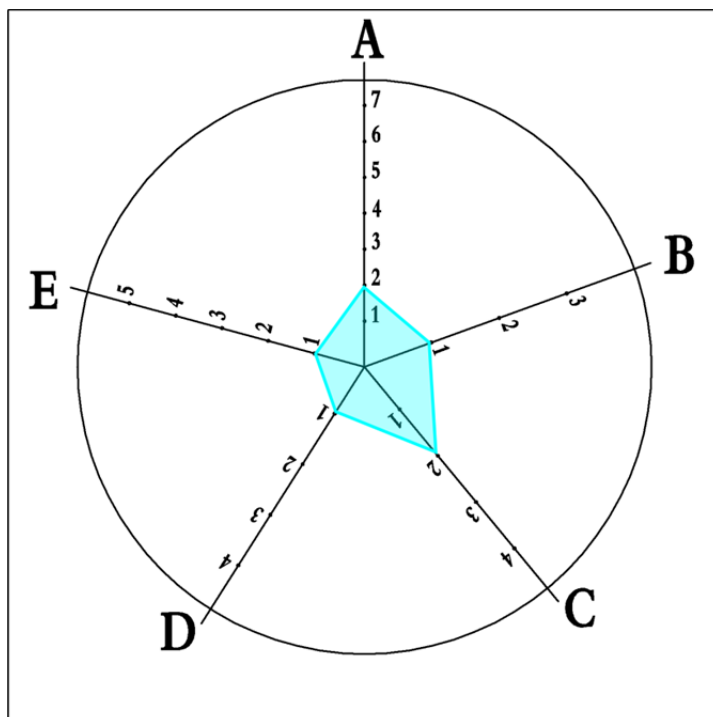


شكل رقم يمثل (23): المخطط القطبي للحي رقم 119

المصدر: من إنجاز الطالب

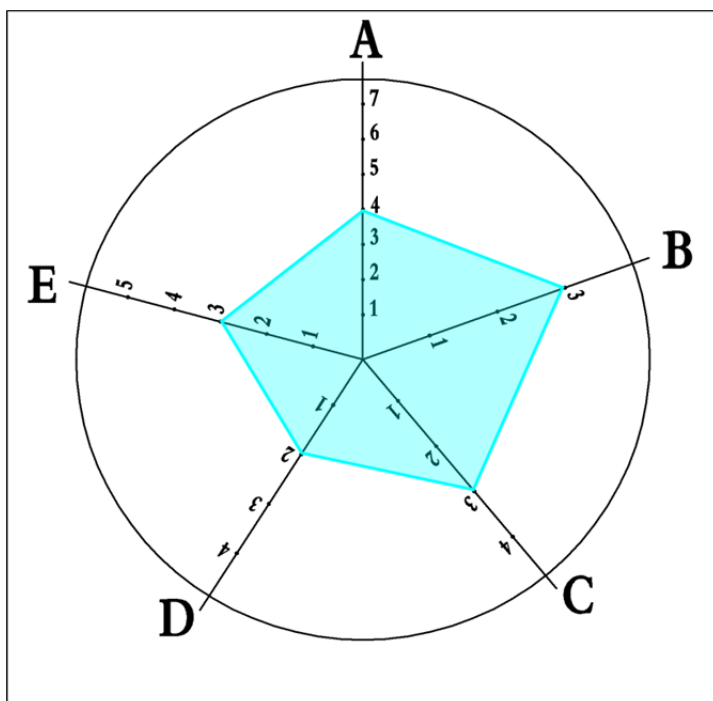
بهذه الطريقة يتم رسم جميع المخططات القطبية الخاصة بجميع أحياء منطقة الدراسة، وبعد الانتهاء منها نقوم بتصنيفها إلى مجموعات متشابهة أي وضع الأحياء التي لها نفس المخطط أو تتشابه مخططاتها فيما بينها في مجموعة واحدة (تكون لها نفس الخصائص أو بينها عدة خصائص مشتركة)، الهدف من هذا التصنيف هو تسهيل عملية الدراسة فعوض دراسة جميع أحياء منطقة الدراسة نقوم بدراسة عينة من كل مجموعة متشابهة. أنظر الملحق رقم 04.

بعد تصنيف المخططات القطبية إلى مجموعات متشابهة حصلنا على خمسة مجموعات تحمل كل مجموعة مخطط معين أي خصائص معينة وهذه المخططات هي كالتالي: انظر الأشكال التالية:



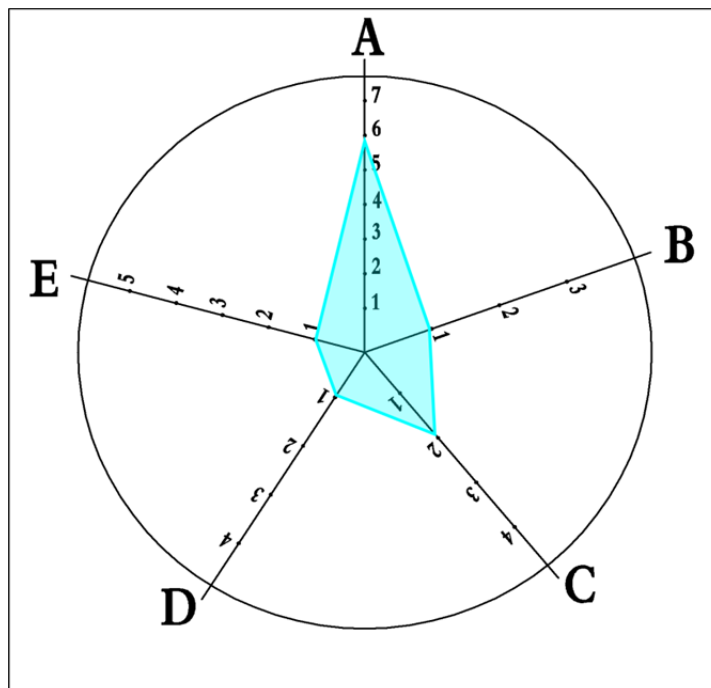
شكل رقم (24) يمثل: المخطط القطبي للمجموعة رقم 1

المصدر: من إنجاز الطالب



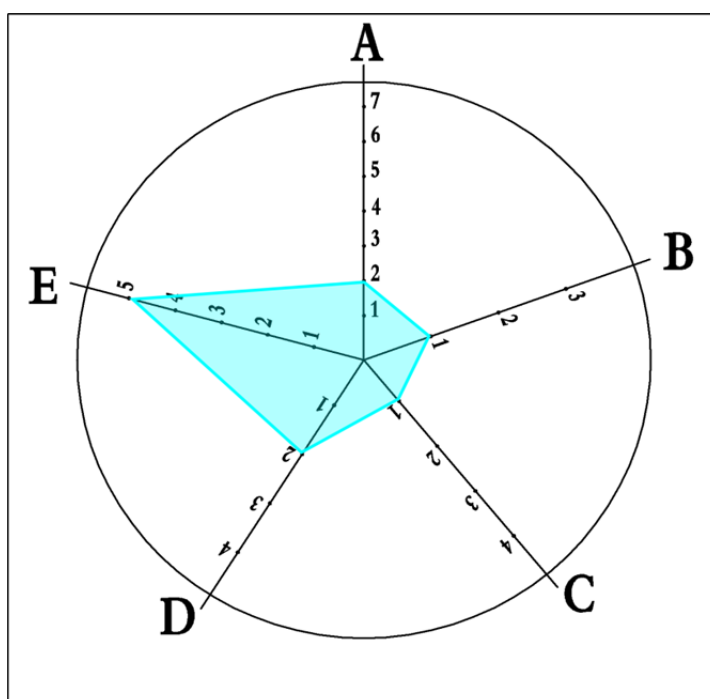
شكل رقم (25) يمثل: المخطط القطبي للمجموعة رقم 2

المصدر: من إنجاز الطالب



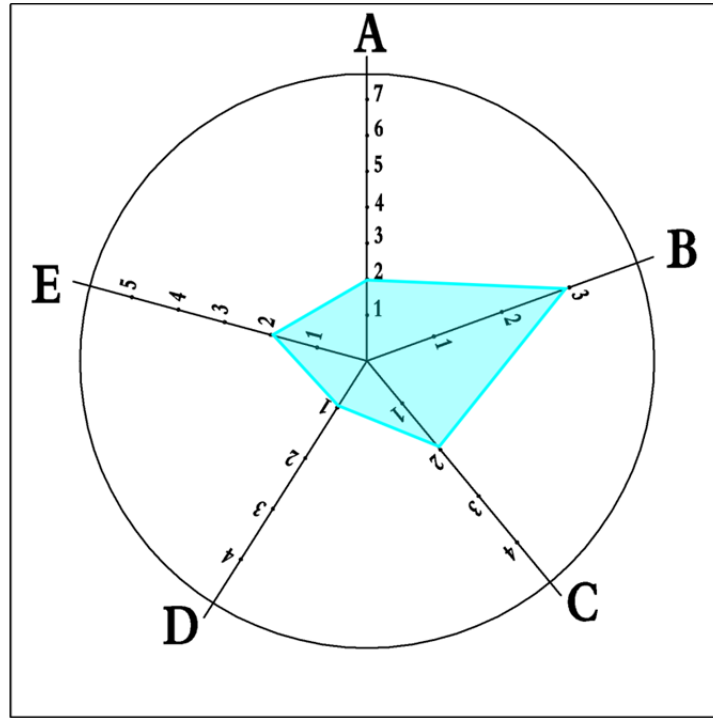
شكل رقم (26) يمثل: المخطط القطبي للمجموعة رقم 3

المصدر: من إنجاز الطالب



شكل رقم (27) يمثل: المخطط القطبي للمجموعة رقم 4

المصدر: من إنجاز الطالب



شكل رقم (28) يمثل: المخطط القطبي للمجموعة رقم 5

المصدر: من إنجاز الطالب

III. تحديد عينة الدراسة:

من خلال الاشكال السابقة يتضح لنا أن هناك خمسة مجموعات بها عينات (أحياء) معنية بالدراسة من كل مجموعة نأخذ واحدة وللوصول إلى نتيجة أحسن سنضيف شرطين لهما علاقة بموضوع الدراسة في اختيار عينة الدراسة، حيث ستشمل الدراسة الأحياء التي مر على استغلالها (سكنها) أكثر من 5 سنوات، والتي تزيد عدد سكانها عن 100 مسكن. وبهذه الطريقة ستستثني الدراسة جميع الأحياء التي مدة تشغيلها أقل من 5 سنوات وعدد سكانها أقل من 100 مسكن.

إذا ما رجعنا إلى المجموعات التي تم تصنيفها سابقا نجد أن كل من المجموعة رقم 1 والمجموعة رقم 3 أحيائها تقل عدد السكان فيها عن 100 مسكن أو مدة تشغيلها أقل من 5 سنوات، وعليه ستشمل الدراسة فقط المجموعات الباقية (المجموعة 2، 4، 5)، أي عينة الدراسة ستكون باختيار واحدة (حي) من كل مجموعة.

المجموعة رقم 2 ستصبح تشمل الأحياء رقم: 104، 105، 106، 107، 108، 110، 111، 113، 115 و 119.

أما المجموعة رقم 4 تشمل الأحياء رقم: 526 و 527.

والمجموعة رقم 5 تشمل الأحياء رقم: 123، 173، 194، 500، 506، 510، 513، 519، 520 و 523.

وفي الاخير تم اختيار الحي رقم 107 من المجموعة رقم 2 والحي رقم 526 من المجموعة 4 والحي رقم 194 من المجموعة رقم 5 وهذه الأحياء هي كالتالي: حي الثقافة 128 مسكن (107) حي 400 مسكن ب 5 جويلية 1962 (526) حي 144 مسكن طريق حمام الضلعة ب اشيليا (194).

IV. تقديم أحياء عينة الدراسة:

1- حي الثقافة 128 مسكن:

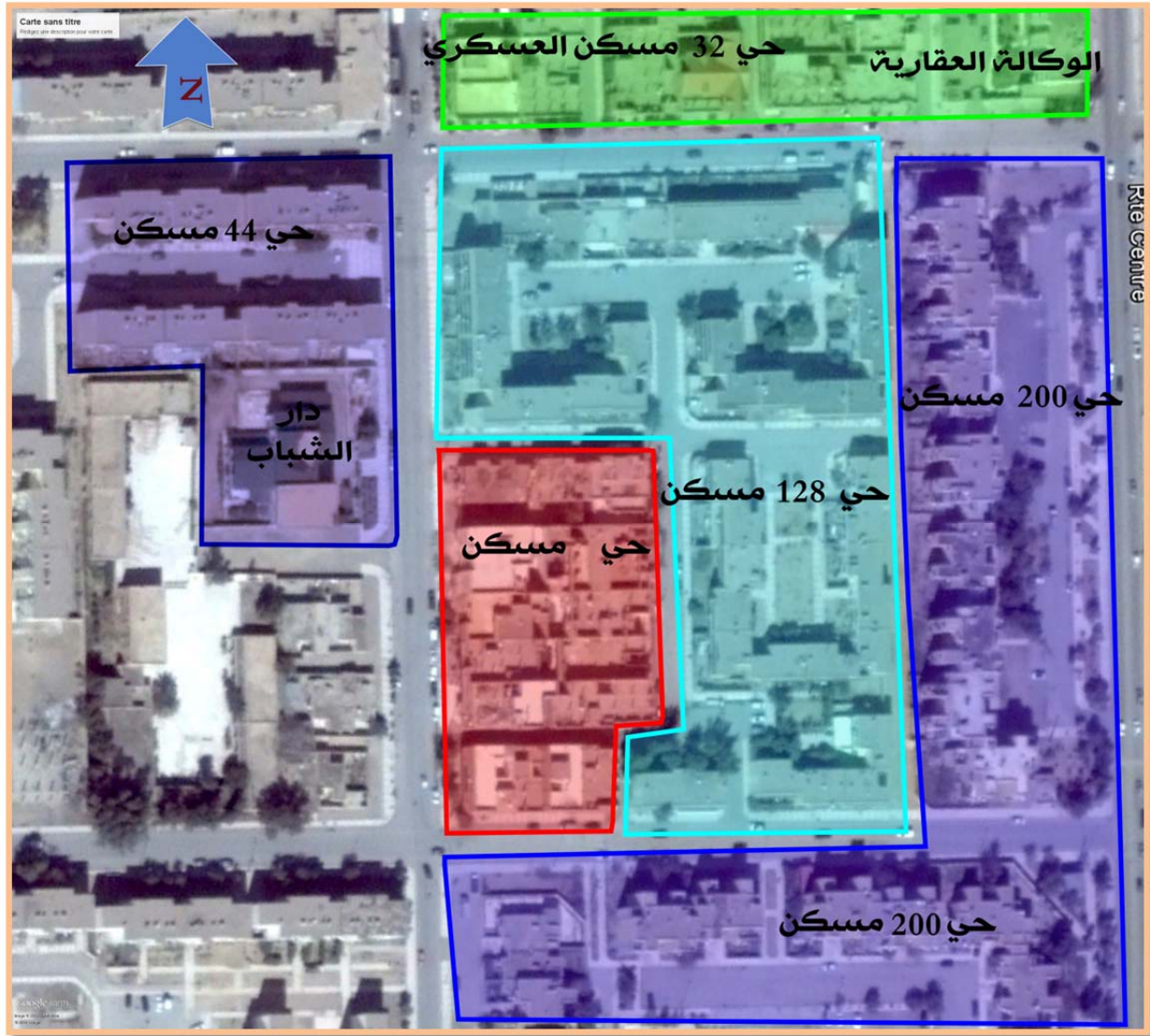
يعتبر حي الثقافة 128 مسكن من اقدم الأحياء التي بنيت بعد الاستقلال في مدينة المسيلة حيث دخل حيز التشغيل (الاستغلال) في عام 1983، وصمم المشروع من طرف مكتب الأبحاث والدراسات بالمسيلة (BERM)، حيث استفاد الحي من عملية تحسين حضري سنة 2006 مما جعلته من بين أحسن الأحياء في المدينة، أين قام وزير السكن والعمران السابق حميميد بزيارته في ذلك الوقت.

يحتوي حي الثقافة 128 مسكن على 19 عمارة موزعة على ثلاث انماط بارتفاع ثلاث طوابق (R+3)، ذات سكنات من نوع F3 و F4 مساحتها على التوالي 66م² و 85.5م²، 75 مسكن منها من تم التنازل عن ملكيتها من الدولة لصالح المستفيدين (تم تسديد اقساط الكراء) والباقي مازال تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.



1-1- الموقع والحدود:

يقع حي الثقافة 128 مسكن في القطاع الحضري رقم 03 والذي يقع في الجهة الغربية لمدينة المسيلة حيث يحده شمالا حي 32 مسكن العسكري والوكالة العقارية ، ومن الجنوب والشرق حي 200 مسكن الاجتماعي أما من الجهة الغربية فنجد كل من حي 44 مسكن الاجتماعي و ودار الشباب يا حي الجموعي.



صورة رقم(12): تمثل صورة جوية لموقع حي الثقافة 128 مسكن

المصدر: معالجة الطالب+Google Earth Pro

2-1- الاطار المبنى والغير مبني:

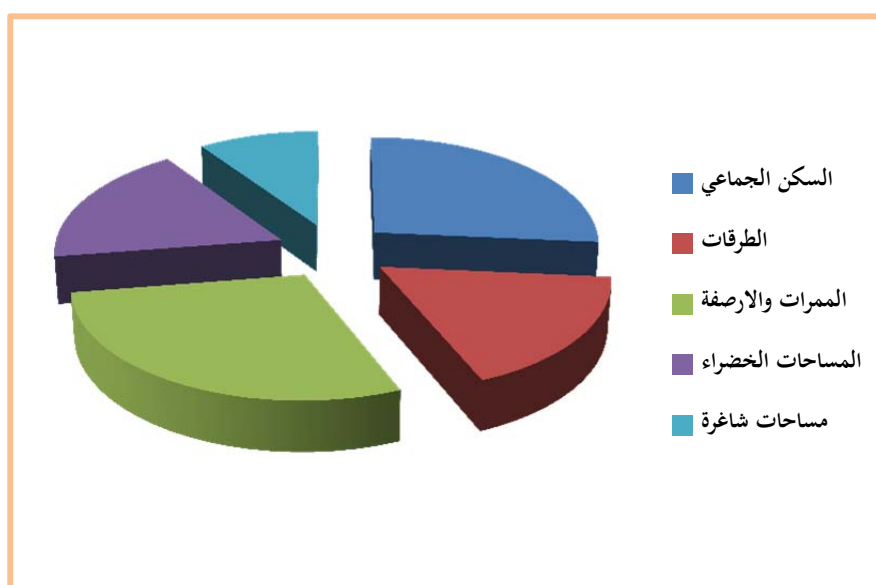
يتربع الحي على مساحة عقارية تقدر بـ 1,62 هكتار تنقسم إلى جزأين:

- الإطار المبنى: تقدر مساحة الاطار المبنى بحوالي 0,43 هكتار من المساحة الاجمالية بحوالي نسبة 26,54%.
- الإطار الغير مبني: ويشمل المساحات الخضراء، الطرقات، الأرصفة والممرات، المساحات الشاغرة ومواقف السيارات حيث تقدر مساحتها بـ 1,19 هكتار أي بنسبة 73,46 % من المساحة الإجمالية للحي.

جدول رقم يمثل (20): توزيع المساحات في حي الثقافة 128 مسكن

النسبة %	المساحة بالهكتار	التعيين	
26,54	0,43	السكن الجماعي	الاطار المبنى
17,28	0,28	الطرق	الاطار الغير مبني
28,82	0,467	الممرات والارصفة	
17,90	0,29	المساحات الخضراء	
9,56	0,155	مساحات شاغرة	
100	1,62	المساحة الاجمالية	المجموع

المصدر: من انجاز الطالب

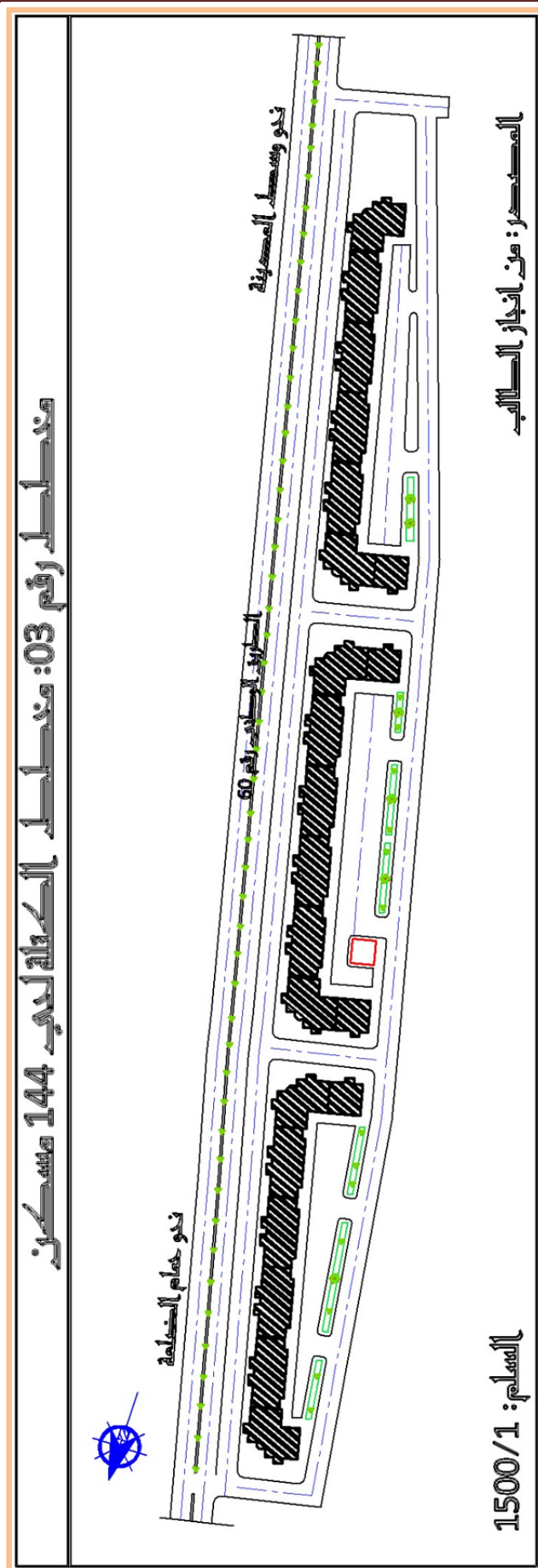


شكل رقم (29) يمثل: نسبة توزيع المساحات في حي الثقافة 128 مسكن

المصدر: من انجاز الطالب

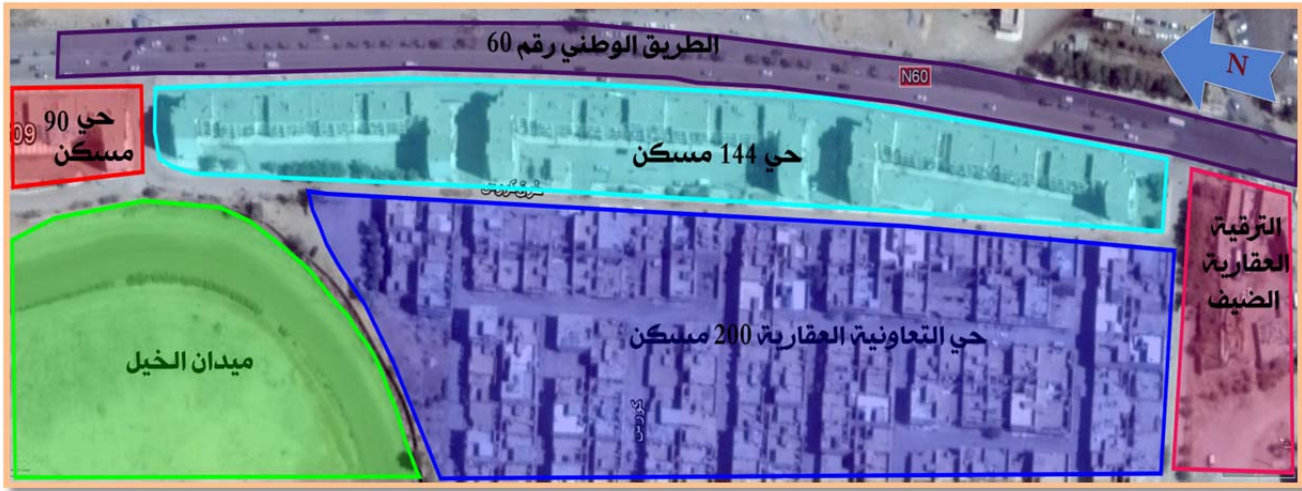
2- حي 144 مسكن:

يعود البدء في اشغال حي 144 مسكن الى أواخر عام 1994 ليدخل حيز الاستغلال سنة 1997، حيث يحتوي على 22 عمارة موزعة بشكل خطي على ثلاث انماط متفاوتة الارتفاعات يصل الى اربعة طوابق (C+4) حيث الطابق ارضي عبارة عن محلات تجارية، أما بالنسبة لنمط السكنات فهي من نوع F2 و F3 مساحتها على التوالي 70.5م² و 55م²، 21 مسكن منها تعود ملكيتها للسكان والباقي مازال تابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.



2-1- الموقع والحدود:

يقع حي 144 مسكن في القطاع الحضري رقم 06 بجانب الطريق الوطني رقم 60 والذي يقع في الجهة الشمالية للمدينة حيث يحده شمالا حي 90 مسكن وجنوبا الترقية العقارية الضيف، أما شرقا الطريق الوطني رقم 60 وجنوبا كل من حي التعاونية العقارية 200 مسكن وميدان الخيل.



صورة رقم(13): تمثل صورة جوية لموقع حي 144 مسكن

المصدر: معالجة الطالب+Google Earth Pro

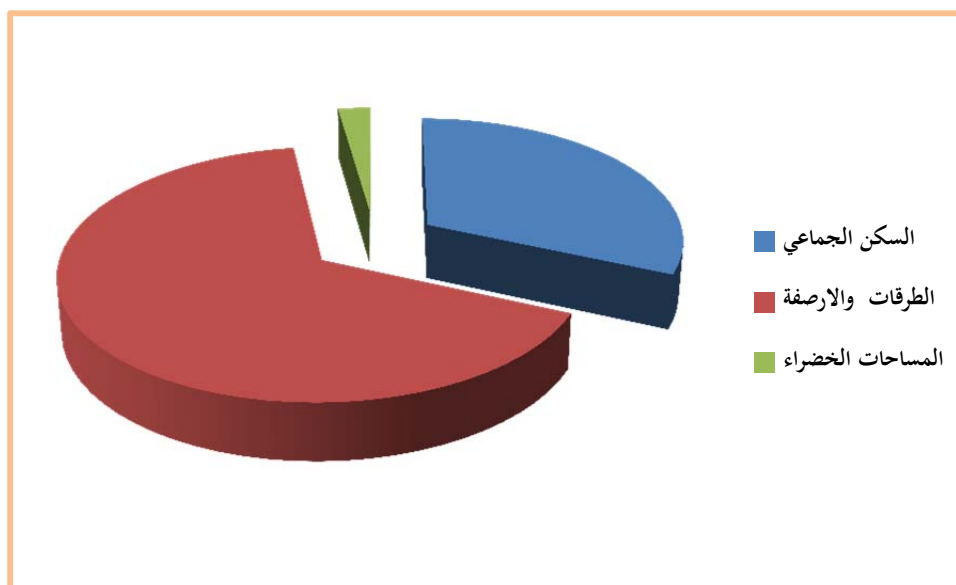
2-2- الاطار المبني والغير مبني:

- يتربع الحي على مساحة عقارية تقدر بـ 1,36 هكتار تنقسم إلى جزأين:
- الإطار المبني: تقدر مساحة الاطار المبني بحوالي 0,43 هكتار من المساحة الاجمالية بحوالي نسبة 31,62%.
 - الإطار الغير مبني: ويشمل المساحات الخضراء، الطرقات، الأرصفة والممرات ومواقف السيارات حيث تقدر مساحتها بـ 0,93 هكتار أي بنسبة 68,38 % من المساحة الإجمالية للحي.

جدول رقم يمثل (21): توزيع المساحات في حي 144 مسكن

النسبة %	المساحة بالهكتار	التعيين	
31,62	0,43	السكن الجماعي	الاطار المبنى
66,1	0,9	الطرق والارضفة	الاطار الغير مبني
2,28	0,030	المساحات الخضراء	
100	1,36	المساحة الاجمالية	المجموع

المصدر: من انجاز الطالب



شكل رقم (30) يمثل: نسبة توزيع المساحات في حي 144 مسكن

المصدر: من انجاز الطالب

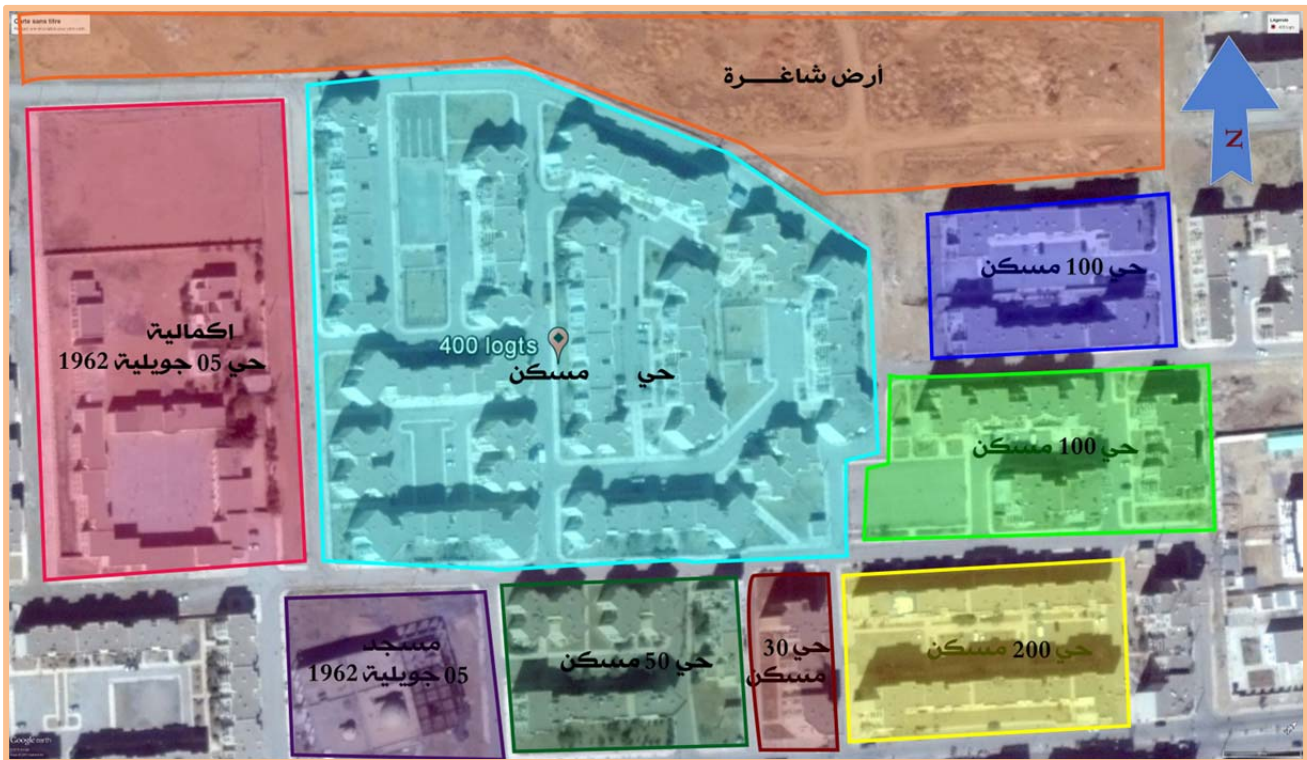
3- حي 400 مسكن:

وصمم المشروع من طرف مكتب الأبحاث والدراسات بالمسيلة (BERM)، دخل حيز الاستغلال عام 2007 ويعد من البرامج السكنية الحديثة التي كان من شأنها توفير عرض لأبأس به لطالبي السكن الاجتماعي.

يحتوي على 35 عمارة موزعة على أربعة انماط بارتفاع يصل الى ثلاث طوابق (R+3)، أما بالنسبة لنمط السكنات فهي من نوع F2 و F3 مساحتها على التوالي 74.5م² و 60م²، تعود ملكية السكنات إلى ديوان الترقية والتسيير العقاري.

3-1- الموقع والحدود:

يقع حي 400 مسكن في مخطط شغل الأرض رقم 05 تحديداً في حي 05 جويلية 1962 والذي يقع في الجهة الشمالية الغربية للمدينة حيث يحده شمالاً أرض شاغرة مسكن وجنوباً كل من مسجد 05 جويلية 1962، حي 30 مسكن وحي 16 مسكن أما شرقاً كل من حي 100 مسكن وحي 200 مسكن الاجتماعي، أما من الجهة الغربية فنجد متوسطة 05 جويلية 1962.



صورة رقم (14): تمثل صورة جوية لموقع حي 400 مسكن

المصدر: معالجة الطالب+Google Earth Pro

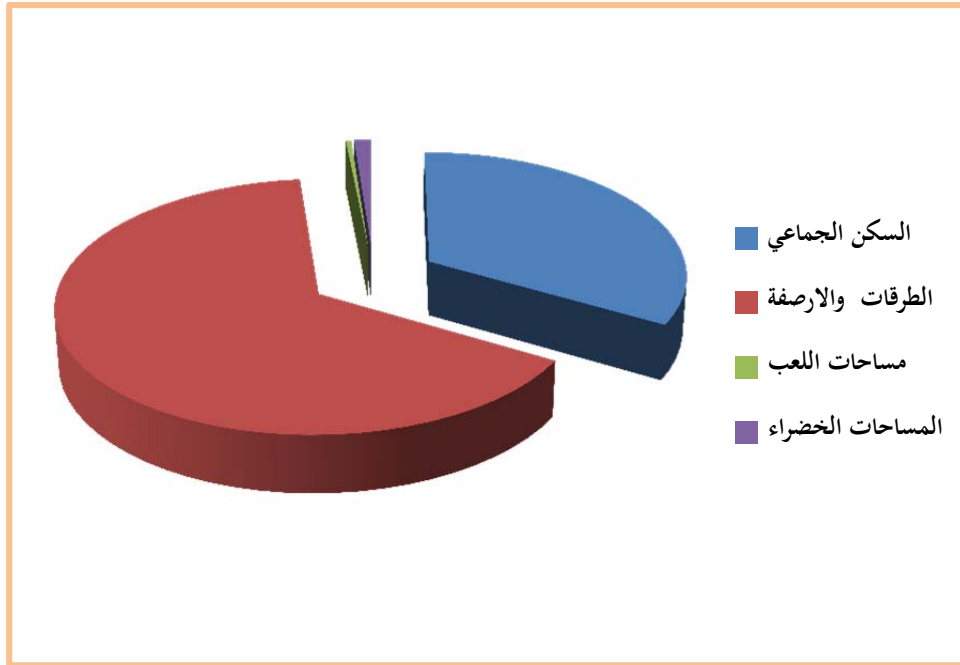
3-2- الاطار المبنى والغير مبني:

- يتربع الحي على مساحة عقارية تقدر بـ 1,36 هكتار تنقسم إلى جزأين:
- الإطار المبنى: تقدر مساحة الاطار المبنى بحوالي 0,43 هكتار من المساحة الاجمالية بحوالي نسبة 31,62%.
 - الإطار الغير مبني: ويشمل المساحات الخضراء، الطرقات، الأرصفة والممرات ومواقف السيارات حيث تقدر مساحتها بـ 0,93 هكتار أي بنسبة 68,38 % من المساحة الإجمالية للحي.

جدول رقم يمثل(22): توزيع المساحات في حي 400 مسكن

النسبة %	المساحة بالهكتار	التعيين	
33,33	1,4	السكن الجماعي	الاطار المبني
65,1	2,733	الطرق والارضفة	الاطار الغير مبني
1,25	0,051	المساحات الخضراء	
0,32	0,016	مساحات اللعب	
100	4,2	المساحة الاجمالية	المجموع

المصدر: من انجاز الطالب



شكل رقم(31) يمثل: نسبة توزيع المساحات في حي 400 مسكن

المصدر: من انجاز الطالب

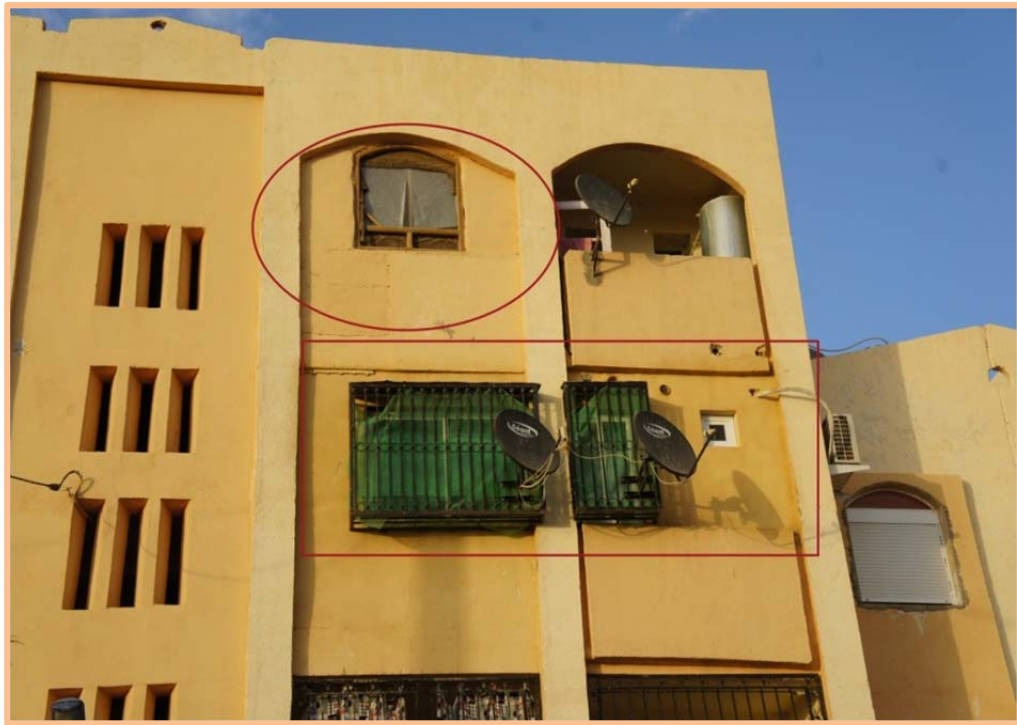
٧. بعض المظاهر التي تعاني منها أحياء عينة الدراسة:

لعل المتجول في هذه الأحياء المذكورة سابقا يمكنه ملاحظة بشكل واضح بعض المظاهر العمرانية التي من شأنها أن تقلل من كفاءة وأداء البيئة العمرانية بل وتصل أحيانا إلى أحداث تشوهات عمرانية بها، هذه المظاهر متكررة وبشكل متشابه في أحياء عينة الدراسة رغم تباين واختلاف مدة اشغالها، ويمكن تلخيصها في الجدول الموالي:

جدول رقم (23): يمثل المظاهرة التي تعاني منها أحياء عينة الدراسة

نوع المظاهر	الحي	الصورة
غلق الشرفات: والتوسع على حسابها لتوفير مساحة أكبر داخل المسكن، حيث في الغالب يتم ازاحة الحمام والمرحاض أو المطبخ نحو الشرفات، أو تقديم الغرف نحوها.	جميع احياء عينة الدراسة	الصورة رقم 15
غلق المدخل الرئيسي: يقوم سكان الطابق الارضي باستحداث مدخل جانبي ويقومون في الغالب غلق المدخل الرئيسي أو تركه في حالة وجود عائلة ممتدة (أسرتين)	حي الثقافة حي 400 مسكن	الصورة رقم 16 والصورة رقم 17
تغيير الجدران الفاصلة: حيث يقوم غالبية مستعملي السكن الاجتماعي بتوسعة للحمام والمرحاض وكذا المطبخ على حساب الشرفات وذلك بتغيير الجدران الفاصلة أو تحويل غرفة ما إلى بهو.	جميع احياء عينة الدراسة	الصورة رقم 18
تغيير مواد البناء: يلجأ غالبية سكان الأحياء الاجتماعية إلى تغيير البلاط والدهن وذلك راجع في غالب الأحيان إلى رداءتها من جهة وإلى عدم اتقان تركيبها من جهة أخرى.	جميع احياء عينة الدراسة	/
خزانات المياه والهوائيات المقعرة: يضطر مستعملي السكن الاجتماعي إلى اقتناء خزانات لتخزين الماء نظرا لقلّة وفرة المياه من جهة وتذبذب التوزيع من جهة أخرى حيث نجدها تارة في الخارج وتارة فوق أسطح العمارات أو في الشرفات، بينما يتم وضع جل الهوائيات المقعرة في الشرفات لغياب أماكن مخصصة لها.	جميع احياء عينة الدراسة	الصورة رقم 19
استغلال المساحات الخضراء: يقوم سكان الطوابق الأرضية باستغلال المساحات الخضراء المحيطة بالمسكن لأغراض شخصية مع العلم أنها ملكية مشتركة، حيث تستعمل كمدخل خاص أو كمرآب لركن السيارة.	حي الثقافة حي 400 مسكن	الصورة رقم 20

المصدر: من انجاز الطالب



صورة رقم(15): تمثل ظاهرة غلق الشرفات في حي 144 مسكن

المصدر: الباحث 2016



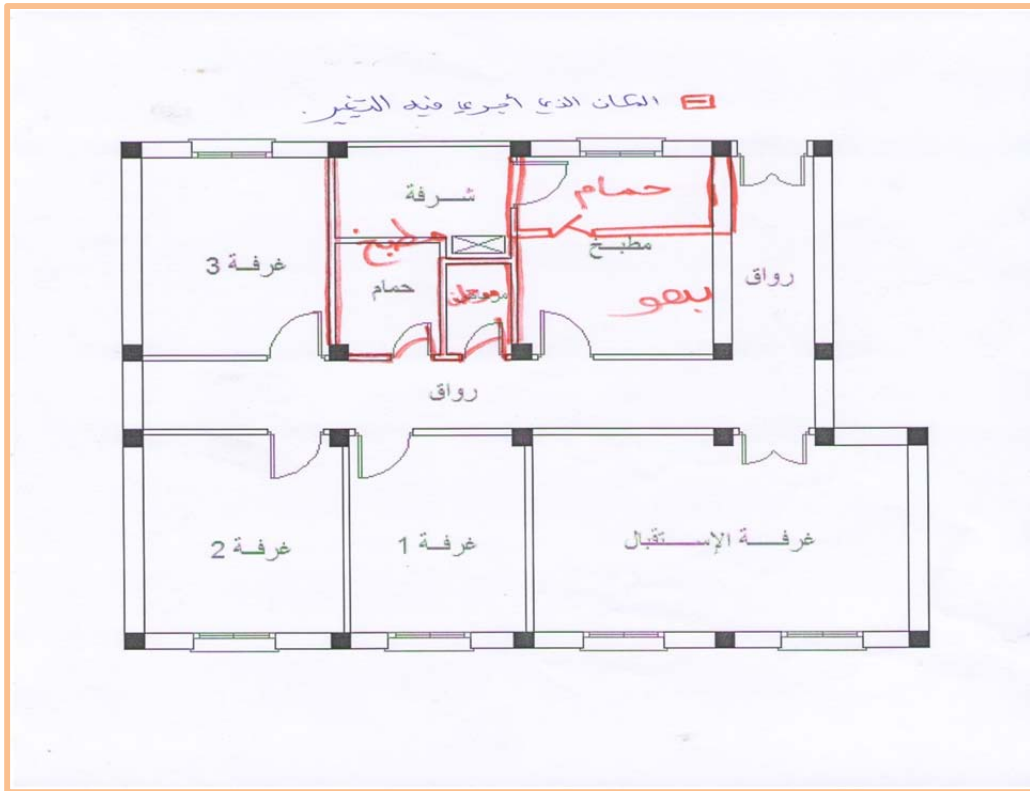
صورة رقم(16): تمثل ظاهرة غلق المدخل الرئيسي في حي الثقافة 128 مسكن

المصدر: الباحث 2016



صورة رقم(17): تمثل ظاهرة فتح مدخل جانبي في حي 400 مسكن

المصدر: الباحث 2016



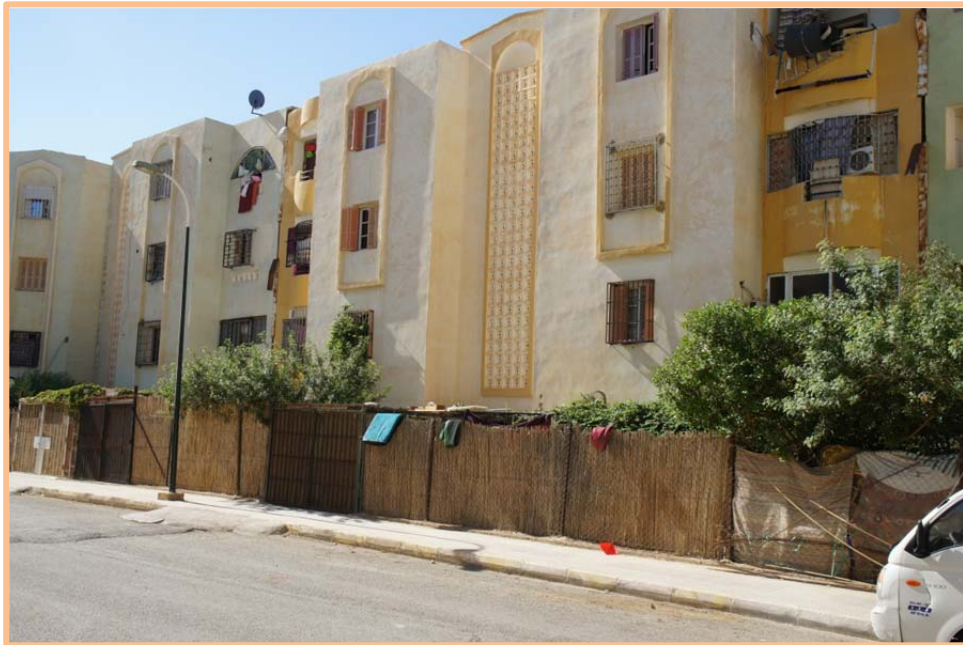
صورة رقم(18): تمثل ظاهرة تغيير الجدران الفاصلة في حي الثقافة 128 مسكن

المصدر: الباحث 2013



صورة رقم(19): تمثل ظاهرة تموضع خزانات الماء والهوائيات المقعرة في حي 400 مسكن

المصدر: الباحث 2016



صورة رقم(20): تمثل ظاهرة استغلال المساحات الخضراء في حي 400 مسكن

المصدر: الباحث 2016

خلاصة:

يعتبر هذا الفصل بمثابة مقدمة أولية للدراسة الميدانية، حيث تم من خلاله هذا اعطاء فكرة عن مراحل وكيفية تحديد عينة الدراسة، وكذا مختلف المظاهر العمرانية المتفشية والمشاكل التي تعاني منها. هذا من جهة أما من جهة أخرى فبعد ان كانت الدراسة تشمل أكثر من 80 حي موزعة على منطقة الدراسة أصبحت الآن تقتصر على دراسة ثلاث أحياء فقط، وبذلك تم اختزال جهد ووقت كبيرين للوصول إلى النتائج المرجوة وتعميمها فيما بعد على باقي منطقة الدراسة.

الفصل السادس

تحليل نتائج الدراسة الميدانية

❖ ملخص

أولاً : استبانة السكان

❖ محتوى الاستبانة

❖ تحليل نتائج الاستبانة

❖ العلاقة بين أسئلة الاستبانة

ثانياً : الخريطة السلوكية

❖ محتوى الخريطة السلوكية

❖ تحليل الخريطة السلوكية

ثالثاً : نتائج الدراسة الميدانية

تمهيد:

نسعى في هذا الفصل الى تحقيق أهداف الدراسة، ولتحقيق هذه الأهداف تم الاعتماد على تطبيق مقاربتان متكاملتان الأولى تخص "تقييم ما بعد الاشغال" والتي تم تطبيقها ميدانيا بأداتي الاستبانة (موجهة لمستعملي السكن الجماعي الاجتماعي) والملاحظة الميدانية، أما المقاربة الثانية "الخريطة السلوكية" فتم تطبيقها بالاعتماد على الملاحظة الميدانية لسلوك المستعملين في الفضاءات الخارجية المكملة للسكن. ليتم فيما بعد تحليل وتفسير النتائج المتحصل عليها.

أولاً: استبانة السكان:

1. محتوى الاستبانة:

يعتبر الاستبيان من أفضل أساليب جمع المعلومات والبيانات لسرعته وعدم تناقض المعلومات الواردة فيه، حيث يهدف إلى التعرف على مدى رضا مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي على وحداتهم السكنية، ومدى تلبية هذه الأخيرة لمتطلباتهم.

حيث تم تصميم استبيان يحتوي على ستة محاور كل محور منها يضم مجموعة من الاسئلة المغلقة في الغالب أو أسئلة ذات خيارات متعددة، وجاءت هذه المحاور كالتالي: (انظر الملحق رقم 04)

- المحور الأول: يتعلق بالبيانات الشخصية للماءى الاستثمارية ويضم 07 أسئلة.
- المحور الثاني: يتعلق بالمسكن ويضم 03 أسئلة.
- المحور الثالث: يتعلق بتقييم الجانب التقني للمسكن ويضم على 05 أسئلة.
- المحور الرابع: يتعلق بتقييم الجانب الوظيفي للمسكن ويضم سؤاليين.
- المحور الخامس: يتعلق بتقييم الجانب السلوكي لمستعملي المسكن ويضم 03 أسئلة.
- المحور السادس: يتعلق بتقييم الجانب الاجتماعي للسكان ويضم 04 أسئلة.

لقد تم توزيع 68 استبانة على مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي في عينة الدراسة أي بنسبة 10% من المجموع الكلي للسكنات (672 مسكن) وذلك حسب منهجية البحث العلمي إذا لم تتعدى العينة المختارة

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

بضعة آلاف تأخذ 10% من المجموع الكلي لعينة الدراسة، حيث تم استرجاع 62 استبانة والجدول الموالي يوضح عدد الاستبانات الموزعة والمستلمة.

جدول رقم يمثل (24): عدد الاستبانات الموزعة على عينة الدراسة

الرقم	اسم الحي	عدد الاستبانات الموزعة	عدد الاستبانات المستلمة
01	حي 144 مسكن	15	14
02	حي الثقافة 128 مسكن	13	13
03	حي 400 مسكن	40	35

المصدر: من انجاز الطالب

II. تحليل نتائج الاستبانة:

1. تحليل محور البيانات الشخصية لمالئ الاستبيان:

1.1- السؤال الاول: مالئ الاستبيان

الهدف من هذا السؤال هو التأكيد على مصداقية الأجوبة المتحصل عليها

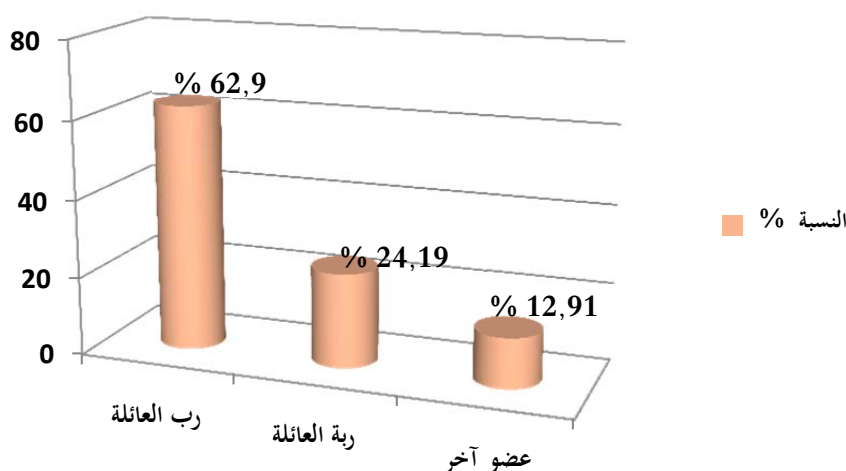
جدول رقم (25) يمثل: نسبة شخصية مالئ الاستبانة

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	رب العائلة	39	62.9	62.9	62.9
	ربة العائلة	15	24.2	24.2	87.1
	عضو آخر من العائلة	8	12.9	12.9	100.0
	Total	62	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

من خلال الجدول أعلاه يتبين أن رب العائلة شارك بشكل كبير في ملئ الاستبانة حيث يمثل الجزء الأكبر من عينة الدراسة بنسبة 62,9 % تليه ربة العائلة بنسبة 24,19 %، وأخيراً عضو آخر من العائلة بنسبة 12,91 %.

الشكل (32) رقم : يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن حسب شخصية مالى الاستثمار



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

2.1- السؤال الثاني: كم تبلغ من العمر؟

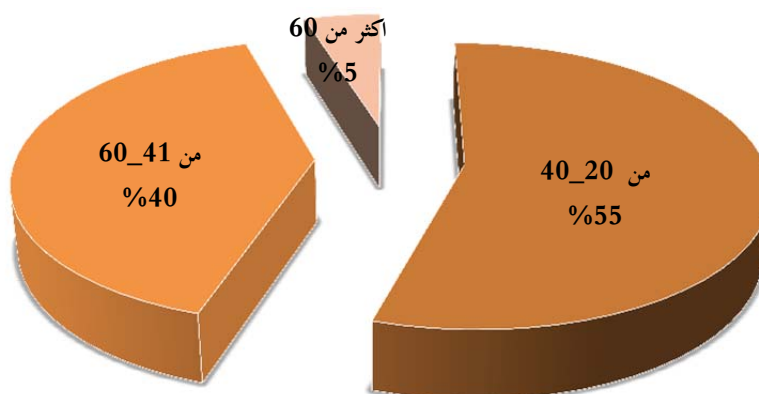
لقد تم تقسيم الفئات العمرية الى ثلاث فئات في محاولة لمعرفة عمر مالى الاستبيان واي فئة غالبية على الاخرى، وكانت النتيجة أن الفئة من 20-40 سنة (فئة الشباب) أكبر فئة غالبية في جميع أحياء عينة الدراسة بنسبة حوالي 54,83 % تليها فئة الكهول من 41-60 سنة بنسبة 40,32 % وأخيرا فئة الشيوخ أكثر من 60 سنة بنسبة 4,84 %.

جدول رقم (26) يمثل: نسبة توزيع مستعملي السكن بالنسبة للعمر

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	20-40	34	54.8	54.8	54.8
	41-60	25	40.3	40.3	95.2
	أكثر من 60	3	4.8	4.8	100.0
	Total	62	100.0	100.0	

المصدر: من إنجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

الشكل (33) رقم : يمثل نسبة توزيع مستعملي السكن بالنسبة للعمر



المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

3.1- السؤال الثالث: كم عدد أفراد الأسرة؟

جدول رقم (27) يمثل: معدلات شغل المسكن وشغل الغرفة

نوع المسكن	TOP فرد/غرفة	TOL فرد/مسكن	الحي
F2-F3	من 1.3 إلى 3.3	من 4 إلى 10	حي 400 مسكن
F4-F3	من 1 إلى 2.5	من 4 إلى 10	حي الثقافة 128 مسكن
F2-F3	من 1.3 إلى 4.6	من 4 إلى 14	حي 144 مسكن

المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول أعلاه معدلات شغل المسكن (TOL) تختلف من حي إلى آخر حيث يتراوح بين 4-10 أفراد/المسكن في كل من حي 400 مسكن أي بمعدل شغل غرفة (TOP) يتراوح بين 1,3 و 3,3 فرد/الغرفة علما أن نمط السكنات فيه (F2-F3)، وحي الثقافة 128 مسكن أي بمعدل شغل غرفة (TOP) يتراوح بين 1 و 2,5 فرد/الغرفة مع العلم أن نمط السكنات فيه (F3-F4)، أما في حي 144 مسكن فمعدل شغل المسكن (TOL) يتراوح بين 4-14 فرد/المسكن أي بمعدل شغل غرفة (TOP) يتراوح بين 1,3 و 4,6 فرد/الغرفة علما أن نمط السكنات فيه (F2-F3).

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

بالنظر إلى النتائج المتحصل عليها ومقارنتها مع المعايير الوطنية ($TOP=2$) نجد أن كل من حي 400 مسكن وحي 144 مسكن تعاني سكانته نوعاً من الاكتظاظ، أما بالنسبة لحي الثقافة 128 مسكن فهي مقبولة نظراً لنمط مساكنها (F3-F4).

4.1- السؤال الرابع: المستوى التعليمي؟

لقد تم توزيع مستخدمي السكن الجماعي على أساس المستوى التعليمي إلى خمس مستويات حيث كانت النتائج كالتالي: المستوى الثانوي بنسبة 33,87% موزعون على أحياء عينة الدراسة بأعداد مقاربة، يليه المستوى المتوسط بنسبة 24,19% حيث معظمهم ينتمون إلى حي 144 مسكن، ثم المستوى الجامعي بنسبة 16,12%، وفي الأخير المستوى الابتدائي بنسبة 14,51% وبدون مستوى بنسبة 11,30% وأغلبهم من حي 400 مسكن. وعلى من حيث المستوى التعليمي نجد أن حي الثقافة 128 مسكن أحسن من الأحياء الأخرى لأن غالبية مستعمليه أساتذة ومعلمين يليه حي 144 مسكن، بينما حي 400 مسكن فهو يضم جميع شرائح المجتمع نظراً لكثافته السكنية.

من خلال هذه النتائج يتضح أن أغلبية مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي لديهم مستوى تعليمي حتى وان كان ابتدائي ماعدا فئة قليلة منهم بدون مستوى تعليمي.

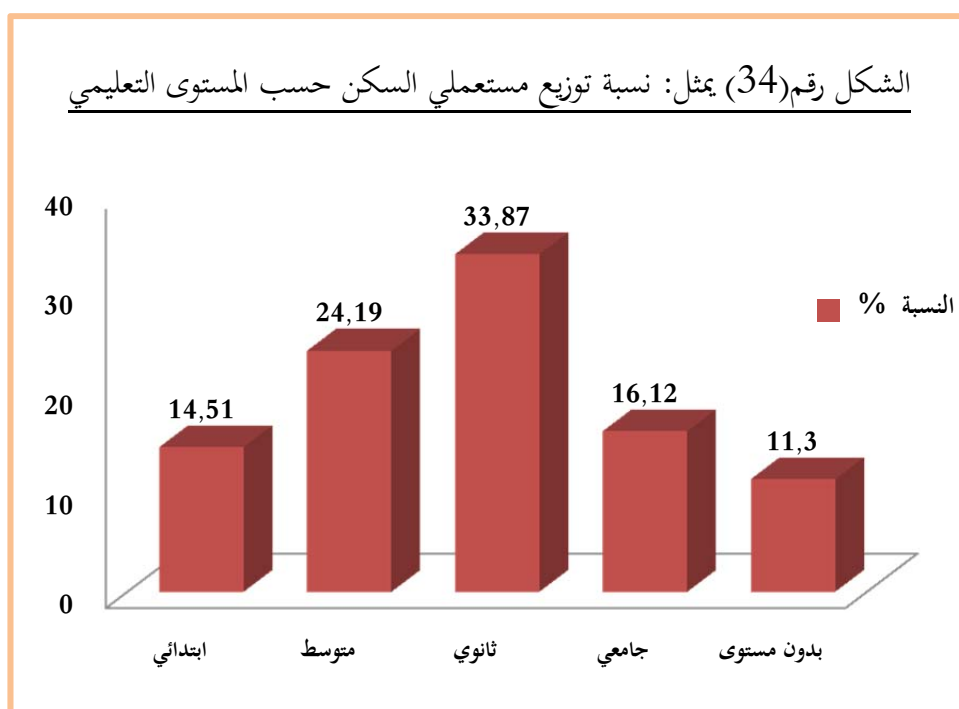
جدول رقم (28) يمثل: نسبة توزيع مستعملي السكن حسب المستوى التعليمي

المستوى التعليمي	الحي	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
ابتدائي	400 مسكن	6	14.5	14.5	14.5
	144 مسكن	2			
	128 مسكن	1			
متوسط	400 مسكن	11	24.2	24.2	38.7
	144 مسكن	3			
	128 مسكن	1			
ثانوي	400 مسكن	9	33.9	33.9	72.6
	144 مسكن	5			
	128 مسكن	7			

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

جامعي	400 مسكن	2	16.1	16.1	88.7
	144 مسكن	4			
	128 مسكن	4			
بدون مستوى	400 مسكن	7	11.3	11.3	100.0
	144 مسكن	0			
	128 مسكن	0			
Total		62	100.0	100.0	

المصدر: من إنجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

5.1-السؤال الخامس: ما هي مهنتك؟

تعد معرفة وضعية العمل بالنسبة لمستعملي السكن الجماعي الاجتماعي في منطقة الدراسة، أمر مهم من أجل تقييم الوضعية الاجتماعية، لأن العمل يؤثر على سلوك الافراد داخل المجتمع خاصة على فئة البطالين والجدول التالي يبين مختلف المهن السائدة في أحياء منطقة الدراسة.

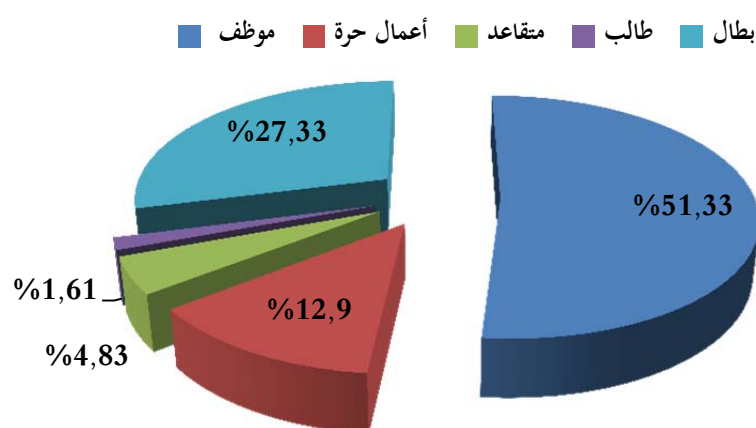
الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

جدول رقم(29) يمثل: نسبة توزيع مستعملي السكن حسب المهنة

المهنة	الحي	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
موظف	400 مسكن	14	51.6	51.6	51.6
	144 مسكن	9			
	128 مسكن	9			
أعمال حرة	400 مسكن	6	12.9	12.9	64.5
	144 مسكن	0			
	128 مسكن	2			
متقاعد	400 مسكن	1	4.8	4.8	69.4
	144 مسكن	0			
	128 مسكن	2			
طالب	400 مسكن	1	1.6	1.6	71.0
	144 مسكن	0			
	128 مسكن	0			
بطل	400 مسكن	13	29.0	29.0	100.0
	144 مسكن	5			
	128 مسكن	0			
Total		62	100.0	100.0	

المصدر: من إنجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

شكل رقم(35) يمثل: نسبة توزيع مستعملي السكن حسب المهنة



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

من خلال الشكل والجدول أعلاه نلاحظ أن الموظفين سجلوا أعلى نسبة بـ 51,33% أغلبهم ينتمون إلى حي 400 مسكن يليه البطالين بنسبة 27,33% وأغليهم أيضا يقطنون في حي 400 مسكن ثم بنسبة أقل 12,9% بالنسبة للأعمال الحرة (تجار، ميكانيكيون، نجارون...)، ونجد في الأخير المتقاعدين والطلبة بنسب محتشمة هي على التوالي 4,83% و 1,61%.

وعليه كل من حي 400 مسكن و 144 مسكن من حيث الدخل متوسط لاحتوائهما على نسبة من البطالين، بينما حي 128 مسكن فهو جيد لأن أغلب كل مستعمليه يملكون عملا أو متقاعدون.

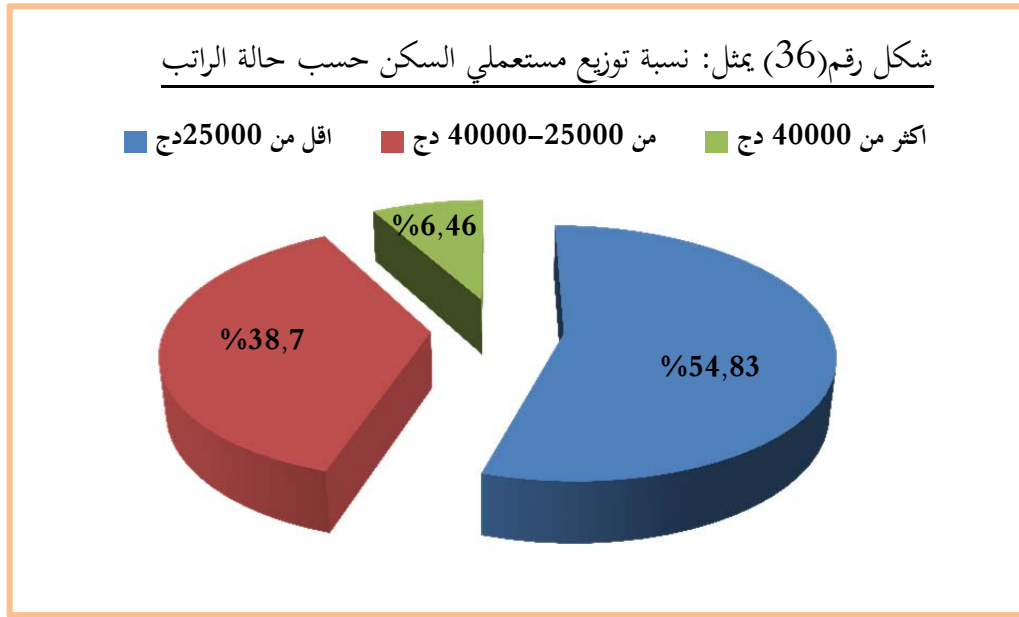
6.1- السؤال السادس: ما هي حالة الراتب الشهري؟

الهدف من معرفة حالة الراتب الشهري هو تقييم الوضعية المادية لمستعملي السكن الاجتماعي وكذا التأكد من صحة نتائج السؤال السابق هذا من جهة، ومن جهة أخرى سنحاول ربطه مع السؤال رقم 18 أي كيف تؤثر حالة الراتب على المسكن.

جدول رقم(30) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب حالة الراتب الشهري

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
أقل من 25000 دج	400 مسكن	23	54.8	54.8	54.8
	144 مسكن	8			
	128 مسكن	3			
من 25000 دج - 40000 دج	400 مسكن	11	37.1	37.1	91.9
	144 مسكن	5			
	128 مسكن	7			
أكثر من 40000 دج	400 مسكن	1	8.1	8.1	100.0
	144 مسكن	2			
	128 مسكن	3			
Total		62	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ أن الفئة الكبيرة من مستعملي السكن الاجتماعي يقل دخلها عن 250000 دج حيث تمثل نسبة 54,83% من المجموع الكلي وهذا منطقي باعتبار السكن الاجتماعي الاجتماعي موجه للفئة ضعيفة الدخل (أقل من 24000 دج) حيث تنتمي غالبية هذه الفئة إلى حي 400 مسكن، أما من يزيد دخلهم عن 250000 دج هم في الغالب مستأجرين أو قاموا بشراء المساكن من المستفيدين من السكن حيث نجد فئتين فئة دخلهم محصور بين 25000 و 40000 دج وتمثل نسبة 38,7% واغلبهم أيضا من حي 400 مسكن وهذا ما تؤكدته نتائج السؤال السابق، أما الفئة الأخرى دخلها أكثر من 40000 دج في فئة قليلة حيث تمثل نسبة 6,46%.

7.1- السؤال السابع: منذ متى وانت مقيم في الحي؟

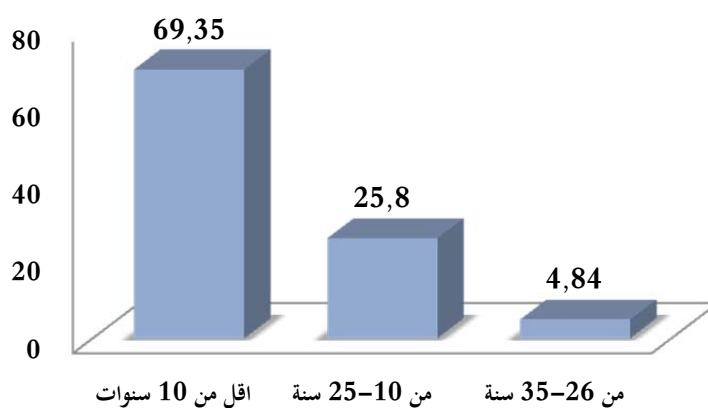
ان الغاية من هذا السؤال هو معرفة مدى استقرار مستعملي السكن الاجتماعي في مساكنهم حي تم تقسيم مدة الإقامة الى ثلاث فئات تبعا لتاريخ دخول احياء منطقة الدراسة حيز التشغيل، حيث كانت النتائج كالتالي.

جدول رقم(31) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب مدة الإقامة

مدة الإقامة	الحي	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
أقل من 10 سنوات	400 مسكن	35	69.4	69.4	69.4
	144 مسكن	5			
	128 مسكن	3			
من 10 إلى 25 سنة	400 مسكن	0	25.8	25.8	95.2
	144 مسكن	9			
	128 مسكن	7			
من 26 إلى 35 سنة	400 مسكن	0	4.8	4.8	100.0
	144 مسكن	0			
	128 مسكن	3			
Total		62	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

شكل رقم(37) يمثل: نسبة توزيع مستعملي السكن حسب مدة الإقامة



المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

من الجدول والشكل أعلاه نلاحظ ان معظم قاطني احياء منطقة الدراسة تقدر مدة اقامتهم بأقل من 10 سنوات بنسبة 69,35% من العدد الاجمالي لعينة الدراسة، حيث نجد منها نسبة 81,4% (35 عينة) تنتمي إلى حي 400 مسكن والذي دخل حيز التشغيل سنة 2007 (أقل من 10 سنوات).

أما بالنسبة للفترة الممتدة من 10 إلى 25 سنة فتقدر نسبتها بـ 25,8%، ونسبة ضعيفة تقدر بـ 4,84% الفترة ما بين 26 إلى 35 سنة، حيث أن معظم أفراد هذه الفئتين يقطنون في حي الثقافة 128 مسكن وحي 144 مسكن اللذان دخلا حيز الاستغلال منذ أكثر من 10 سنوات.

انطلاقاً مما سبق نستنتج أن معظم مستعملي السكن الاجتماعي الجماعي يفضلون الاستقرار في سكناتهم عوض تغييرها الامر الذي من شأنه أن يؤثر على استقرار العلاقات الاجتماعية داخل هذه الاحياء.

2. تحليل بيانات محور المسكن:

1.2- السؤال الثامن: كيف كان مسكنك السابق؟

الهدف من السؤال هو معرفة الخلفية الثقافية لمستعملي السكن الاجتماعي التي تنعكس على كيفية استعمال المسكن وعلى العلاقات الاجتماعية داخل الحي حيث كانت النتائج كالتالي:

جدول رقم(32) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب المسكن السابق (حضري-ريفي)

المسكن السابق	الحي	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
حضري	400 مسكن	30	82.3	82.3	82.3
	144 مسكن	9			
	128 مسكن	12			
ريفي	400 مسكن	5	17.7	17.7	100.0
	144 مسكن	5			
	128 مسكن	1			
Total		62	100.0	100.0	

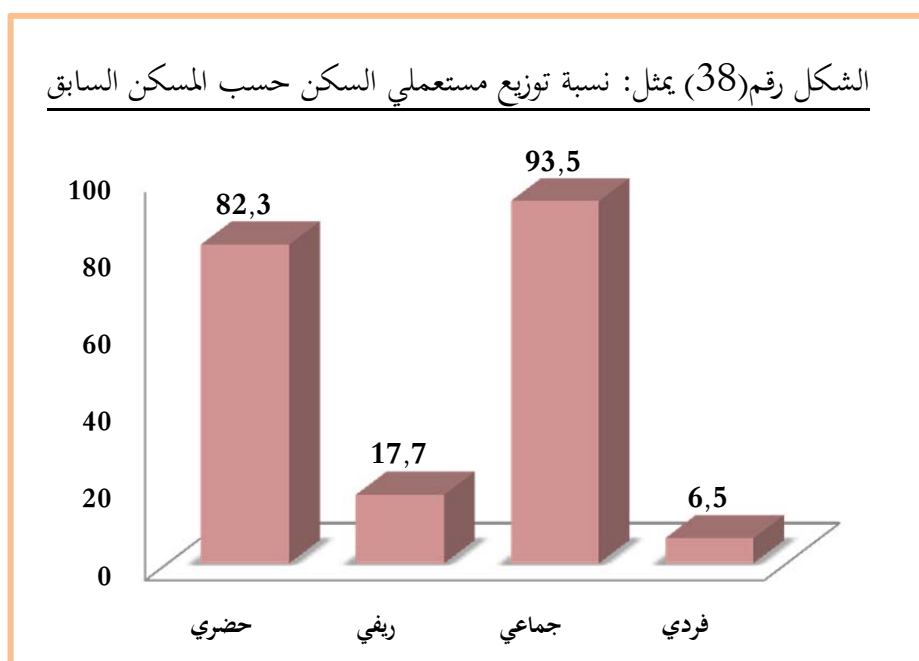
المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

جدول رقم(33) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب المسكن السابق (جماعي-فردى)

المسكن السابق	الحى	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
جماعي	400 مسكن	33	93.5	93.5	93.5
	144 مسكن	12			
	128 مسكن	13			
فردى	400 مسكن	2	6.5	6.5	100.0
	144 مسكن	2			
	128 مسكن	0			
Total		62	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الجدولين السابقين والشكل نلاحظ أن غالبية مستعملي السكن الاجتماعي كانوا يقيمون سابقا في المدينة وفي سكنات جماعية حيث بلغت نسبة المقيمين سابقا في السكنات الحضرية 82,3% أما الجماعية منها فبلغت 93,5%، بينما الأقلية من مستعملي السكن الاجتماعي كانوا يقيمون في مساكن ريفية حيث بلغت نسبة المقيمين سابقا في الريف 17,7% أما الفردية فبلغت حوالي 6,5% فقط.

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

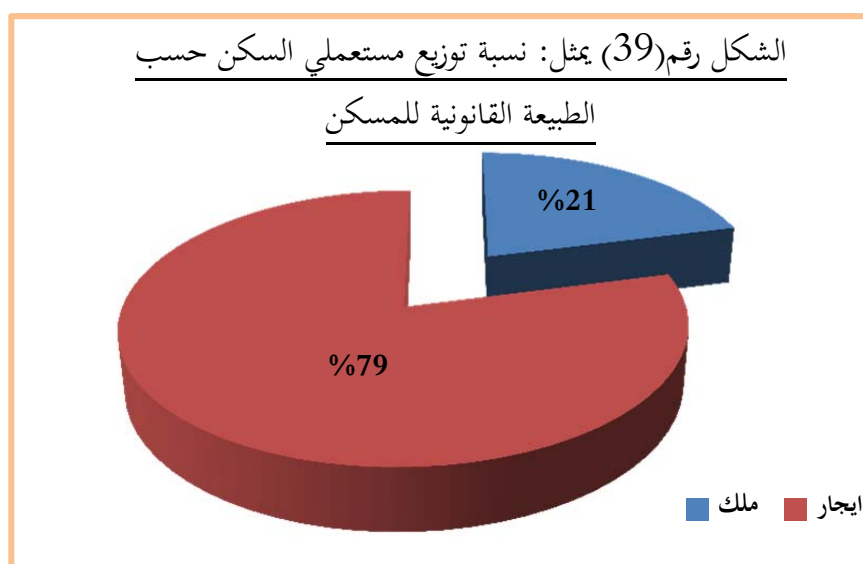
رغم هذه النتائج إلا أن مظاهر تريف المدينة وعدم قبول السكن الجماعي واضحة في البيئة السكنية، كما أشرنا إليه سابقاً حيث يلجأ غالبية مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي إلى إجراء تغييرات على بيئتهم السكنية في محاولة منهم للتكيف.

2.2- السؤال التاسع: ماهي الطبيعة القانونية لمسكنك؟

جدول رقم (34) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب الطبيعة القانونية للمسكن

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
ملك	400 مسكن	0	21.0	21.0	21.0
	144 مسكن	7			
	128 مسكن	6			
إيجار	400 مسكن	35	79.0	79.0	100.0
	144 مسكن	7			
	128 مسكن	7			
	Total	62	100.0	100.0	

المصدر: من إنجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ أن غالبية مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي مستأجرين بنسبة 79% ويكون المستأجر إما مستفيد يسدد أقساط الكراء للدولة (OPGI) أو مستأجر لدى المستفيد من

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

السكن الاجتماعي، أما بالنسبة للملكي السكن فتقدر نسبهم بـ 21% ويمكن أن يكون المالك مستفيد سدد جميع الأقساط عليه وتحولت ملكية السكن لصالحه أو قام بشراء المسكن من مستفيد على أن يسدد هو الأقساط المتبقية، وهذا البيع غير قانوني لأن المستفيد له حق الانتفاع لا حق البيع إلى غاية حيازته على عقد الملكية. رغم أن غالبية السكنات تعود ملكيتها لصالح الدولة إلا أن ذلك لم يمنع مستعملي السكن الاجتماعي من إجراء تغييرات على مساكنهم وهذا ما سجلناه خلال الملاحظة الميدانية.

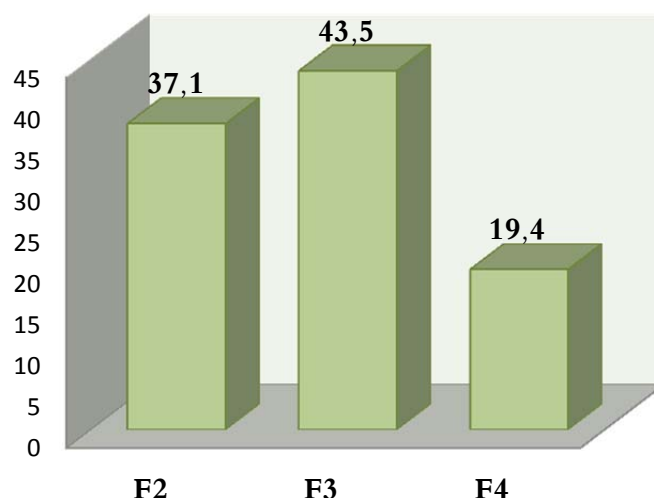
3.2- السؤال العاشر: ما هو نوع المسكن؟

جدول رقم (35) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب نوع المسكن

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	F2	23	37.1	37.1	37.1
	F3	27	43.5	43.5	80.6
	F4	12	19.4	19.4	100.0
	Total	62	100.0	100.0	

المصدر: من إنجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

الشكل رقم (40) يمثل: نسبة توزيع مستعملي السكن حسب نوع المسكن



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ أن غالبية مستعملي السكن الاجتماعي يقيمون في سكنات من نوع F3 بنسبة 43.5%، وبعدد أقل منه يقيمون في سكنات من نوع F2 أي بنسبة 37.1%، أما السكنات من نوع F4 فهي موجودة في بعض الأحياء التي بنيت في الثمانينات مثل حي الثقافة 128 مسكن (محل الدراسة)، حيث بلغت نسبة مستعملي هذا النوع من السكن 19.4%.

بالنظر إلى معدلات شغل المسكن (TOL) المسجلة سابقا في السؤال الثالث ومقارنتها مع انماط السكنات خاصة F2, F3 فإن هذه الأخيرة تعاني من الاكتظاظ (عدد أفراد الأسرة يصل إلى 10 أفراد) مما يؤدي بمستعمليها إحداث تغييرات عليها في محاولة للتكيف.

3- تحليل بيانات محور الجانب التقني

1.3- السؤال الحادي عشر: هل تصميم المسكن مريح وتسهل فيه الحركة؟

الهدف من السؤال هو معرفة رضا المستعملين على مساكنهم ومدى ملائمتهم لنشاطات وتحركات الأسرة داخله وكانت النتائج كالتالي:

جدول رقم (36) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب مدى رضاهم على تصميم مساكنهم

الاجابة	الحي	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
نعم	400 مسكن	13	50.0	50.0	50.0
	144 مسكن	8			
	128 مسكن	10			
لا	400 مسكن	22	50.0	50.0	100.0
	144 مسكن	6			
	128 مسكن	3			
Total		62	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

من خلال الجدول نلاحظ أن رأي مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي انقسم الى قسمين نصف يرى انه مريح وتسهل الحركة فيه، وذلك راجع لأن معظمهم يقطنون في سكنات من نوع F3, F4 ولا يزيد عدد أفرادهم عن

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

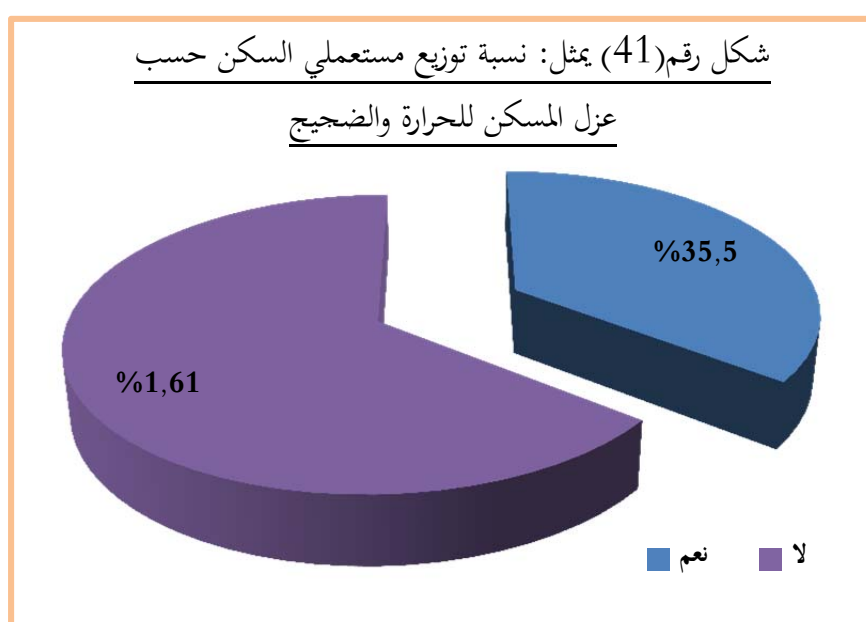
6 أفراد، ونجدهم في حي 128 مسكن وحي 144 مسكن، أما النصف الآخر الذي يرى أنه غير مريح وتصعب الحركة فيه معظمهم يقيمون في سكنات من نوع F2, F3 كما أن عدد أفرادهم يصل إلى 10 أفراد في المسكن وغالبيتهم يسكنون في حي 400 مسكن.

2.3- السؤال الثاني عشر: هل جدران المنزل عازلة للضجيج والحرارة؟

جدول رقم (37) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب عزل المسكن من الحرارة والضجيج

الاجابة	الحي	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
نعم	400 مسكن	10	35.5	35.5	35.5
	144 مسكن	3			
	128 مسكن	9			
لا	400 مسكن	25	64.5	64.5	100.0
	144 مسكن	11			
	128 مسكن	4			
Total		62	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ أن غالبية مستعملي السكن الاجتماعي يرون بأن منازلهم غير عازلة للحرارة والضجيج حيث تمثل نسبة 65.6%، في حين يرى الباقي أي 35.5% أن منازلهم عازلة للحرارة والضجيج.

السبب يعود إلى أن غالبية من يرون أن منازلهم غير عازلة للحرارة والضجيج يقيمون في أحياء ذات كثافة سكانية (400 مسكن و144 مسكن) عالية تسبب الضجيج من جهة إضافة إلى انعدام المساحات الخضراء وعدم تهيتها والتي من شأنها أن تخلق مناخات مصغرة تقلل من درجة الحرارة.

3.3- السؤال الثالث عشر والرابع عشر: أين تضعون خزان الماء والهوائي المقعر الخاص بكم؟

الهدف من هذين السؤالين هو تقييم الجانب التقني للربط بشبكة الماء الصالح للشرب وكذا شبكة الاتصال على مستوى المسكن الواحد ومدى تأثيرهما على المسكن.

جدول رقم (38) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب تموضع خزان الماء

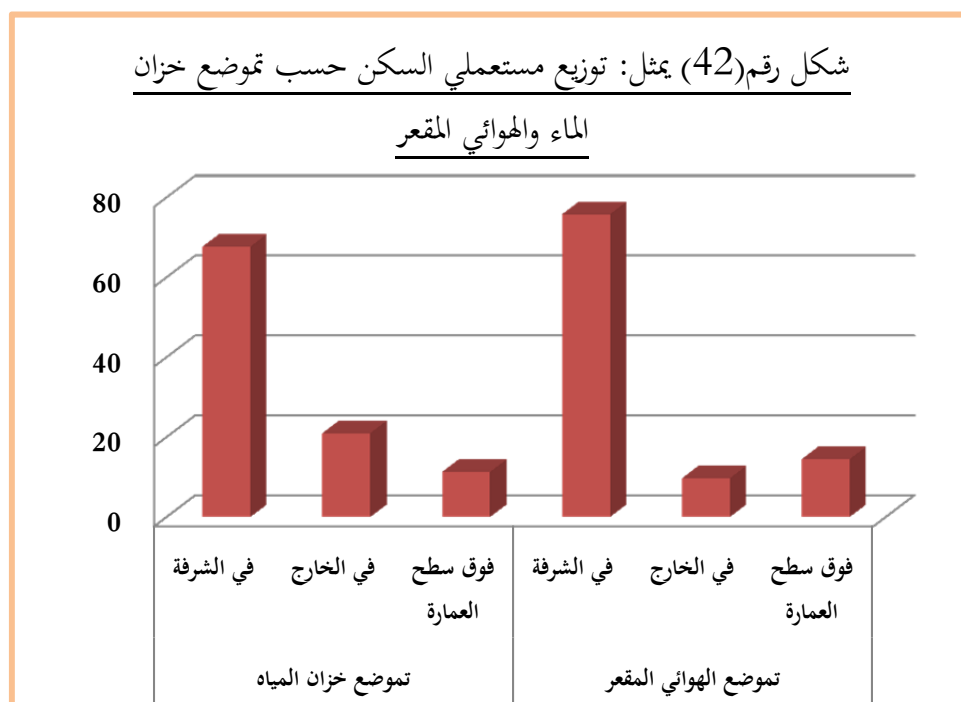
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	في الشرفة	42	67.7	67.7	67.7
	في الخارج	13	21.0	21.0	88.7
	فوق سطح العمارة	7	11.3	11.3	100.0
	Total	62	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

جدول رقم (39) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب تموضع الهوائي المقعر

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	في الشرفة	47	75.8	75.8	75.8
	في الخارج	6	9.7	9.7	85.5
	فوق سطح العمارة	10	14.5	14.5	100.0
	Total	62	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الشكل والجدولين السابقين نلاحظ أن غالبية مستعملي السكن الاجتماعي يضعون الخزانات والهوائيات المقعرة في الشرفات حيث بلغت نسبتهم على التوالي 67.7% و 75.8%، وهناك من يضعهم في الخارج وهذا ينطبق على ساكني الطوابق الأرضية حيث بلغت نسبة من يضعون الخزانات والهوائيات المقعرة في الخارج على التوالي 21% و 9.7% والباقي يضعونهم فوق سطح العمارة وعادة ما يكونون أصحاب الطوابق العليا.

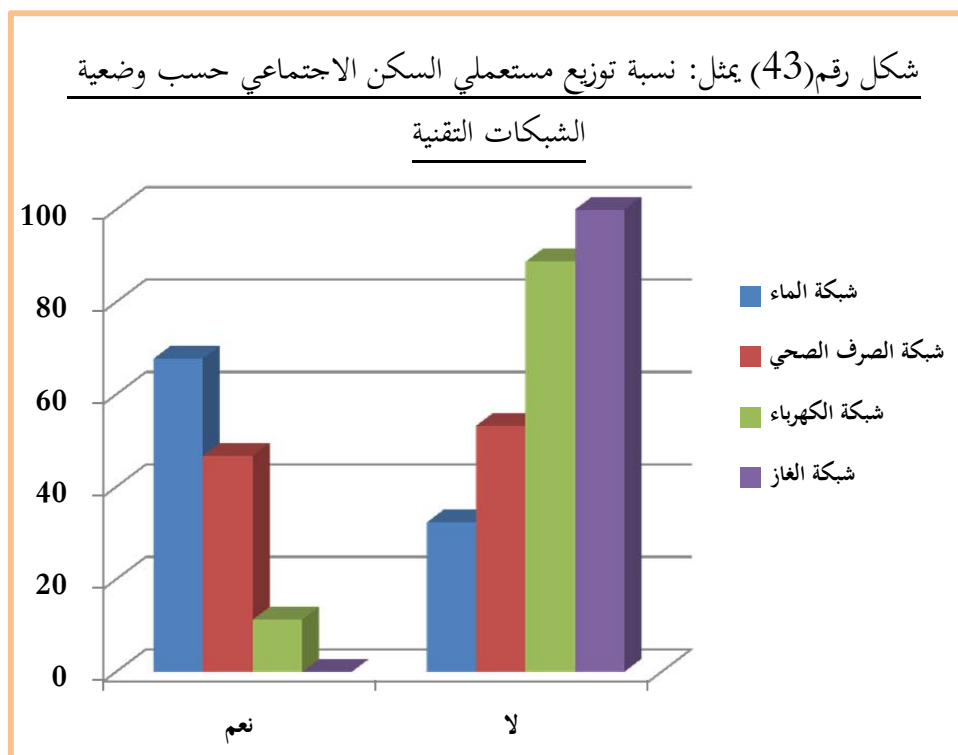
هذا السلوك راجع لغياب أماكن مصممة بطريقة تقنية تسمح بوضع خزانات المياه والهوائيات المقعرة في مكانها الصحيح، أما من الناحية التقنية فالخزانات تعتبر حملاً زائداً إضافة إلى التسيّرات التي تخلفها، ناهيك عن التشوه البصري الذي تسببه الهوائيات المقعرة.

4.3- السؤال الخامس عشر: الشبكات

جدول رقم(40) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب وضعية الشبكات

نوع الشبكة	الحى	نعم		لا	
		التكرار	النسبة %	التكرار	النسبة %
تعاني شبكة المياه من مشاكل متكررة كالانقطاع وانسداد القنوات	400 مسكن	20	67,74	15	32,26
	144 مسكن	13		1	
	128 مسكن	9		4	
تعاني شبكة الصرف الصحي من مشاكل كالانسدادات وتلف القنوات	400 مسكن	17	46,78	18	53,22
	144 مسكن	6		8	
	128 مسكن	6		7	
تعاني شبكة الكهرباء من مشاكل كالانقطاع التيار وقدم الكوابل	400 مسكن	5	11,29	30	88,71
	144 مسكن	2		12	
	128 مسكن	0		13	
تعاني شبكة الغاز من مشاكل كالتسريبات	الكل	0	0	62	100

المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

من خلال الجدول والشكل أعلاه يتضح لنا أن شبكة المياه الصالحة للشرب من أكبر الشبكات التي تعاني من انقطاعات متكررة لذلك يلجأ السكان الى استعمال خزانات مياه من أجل حفظ كمية أكبر حيث بلغت نسبة مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي ممن يشتكون من مشاكل على مستوى شبكة المياه 67.74% وسجلت هذه النسبة على مستوى أحياء منطقة الدراسة ككل.

أما المشاكل الموجودة في الشبكات الأخرى فنجد نسبة 46.78% من مستعملي السكن الاجتماعي تعاني شبكة الصرف الخاصة بهم من مشاكل كانسداد القنوات وتدهورها وذلك راجع لقدمها في حي 128 مسكن و 144 مسكن، وبنسبة أقل 11.3% ممن تعاني شبكة الكهرباء الخاصة بهم من مشاكل وبالنسبة لشبكة الغاز الطبيعي فلم نسجل أي مشكل.

4- تحليل بيانات محور الجانب الوظيفي

1.4- السؤال السادس عشر: لأي غرض تستعمل الفضاءات التالية (المسكن)؟

بالنسبة للفضاءات الداخلية والمتمثلة في غرفة الاستقبال، غرف النوم والمطبخ نجد أن غالبية مستعملي السكن الجماعي الاجتماعي يستعملونها في أنشطتها المصممة لأجلها بالإضافة إلى أنشطة أخرى نظرا لحاجتهم إلى مساحات إضافية للقيام بسلوك معين، وهذا راجع بالدرجة الأولى إلى نمط المسكن من جهة خاصة F3, F2 وإلى عدد أفراد الأسرة المتزايد.

جدول رقم (41) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب استعمال غرفة الاستقبال

النسبة %	التكرارات	حي 128 مسكن	حي 144 مسكن	حي 400 مسكن	نوع الاستعمال
32,32	20	8	3	9	استقبال الزوار
14,5	9	0	2	7	الاستقبال+الجلوس+النوم+لعب الأطفال
11,29	7	1	2	4	الاستقبال+الجلوس+النوم
8,06	5	1	0	4	استقبال الزوار+النوم
8,06	5	3	2	0	استقبال الزوار+الجلوس
8,06	5	0	2	3	النوم
5,92	4	0	0	4	الجلوس+النوم
5,45	3	0	1	2	الجلوس
3,2	2	0	1	1	استقبال الزوار+لعب الأطفال

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

1,6	1	0	1	0	استقبال الزوار+لعب الأطفال+الجلوس
1,6	1	0	0	1	استقبال الزوار+النوم+لعب الأطفال

المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن غرفة الاستقبال لها عدة استعمالات غير استعمالها الفعلي فهي تتعداه لتصبح فضاء جلوس العائلة أو تتحول إلى غرفة نوم في بعض العائلات التي تكون في الغالب تسكن في سكنات من نوع F3,F2 وعدد أفرادها أكبر من 06 أو تكون عائلة ممتدة بها اسرتين أو أكثر، ويعتبر مستعملي حي 400 مسكن من بين أكثر الأحياء ممن يقومون باستغلال غرفة الاستقبال في عدة استعمالات وذلك لارتفاع عدد أفراد الاسر فيه نفس الشيء ينطبق على حي 144 مسكن، بنما يقتصر استعمال غرفة الاستقبال في حي 128 مسكن على استقبال الزوار والجلوس.

جدول رقم(42) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب استعمال غرفة النوم

نوع الاستعمال	حي 400 مسكن	حي 144 مسكن	حي 128 مسكن	التكرارات	النسبة %
النوم فقط	17	7	12	36	58,06
النوم ولعب الاطفال	9	4	0	13	20,1
النوم والأكل	8	3	1	12	19,35
النوم واللعب والاكل	1	0	0	1	2,49

المصدر: من إنجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

لا يتوقف تعدد استعمال الفضاءات داخل المسكن على غرفة الاستقبال فقط بل يشمل غرف النوم أيضا لتصبح فضاء للأكل تارة وتارة أخرى للعب الأطفال، ويعتبر مستعملي حي 400 مسكن من بين أكثر المستعملين الذين يلجؤون إلى استعمال غرف النوم عدة استعمالات وهذا راجع كما أشرنا إليه سابقا إلى عدد أفراد الأسر من جهة وإلى ضيق المسكن من جهة أخرى.

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

جدول رقم(43) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب استعمال المطبخ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	الطبخ فقط	4	6.5	6.5	6.5
	الطبخ والأكل	58	93.5	93.5	100.0
	Total	62	100.0	100.0	

المصدر: من إنجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

من خلال الجدول نلاحظ أن معظم مستعملي السكن الاجتماعي يستعملون المطبخ كفضاء للطبخ والأكل بنسبة 93.5%، وذلك من أجل الحفاظ على بقاء المنزل نظيف حيث تسهر ربة البيت على عدم خروج الأطعمة من المطبخ خاصة الأولاد.

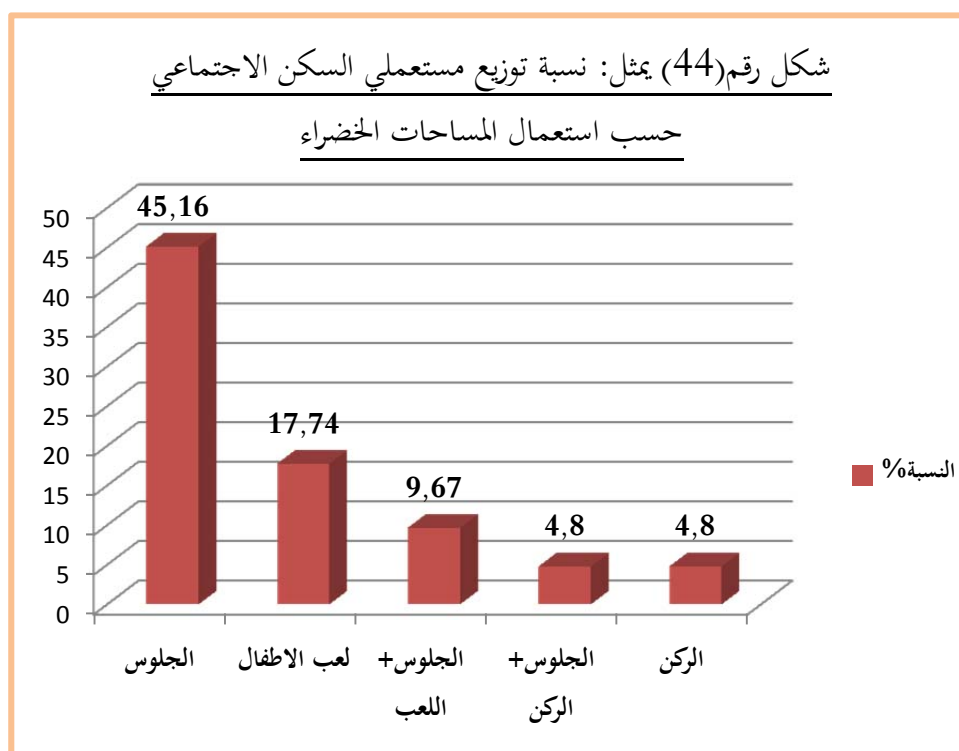
2.4- السؤال السابع عشر: لأي غرض تستعمل الفضاءات التالية (الفضاءات الخارجية)؟

من خلال الملاحظة الميدانية للفضاءات الخارجية المتمثلة في المساحات الخضراء، مساحات اللعب ومواقف السيارات نجد بأنها تستعمل لأغراض أخرى غير الغرض الذي صممت من أجله وذلك راجع لتدهور أو غياب بعضها الآخر وكانت النتائج كالتالي:

جدول رقم(44) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب استعمال المساحات الخضراء

الركن	الجلوس + الركن	الجلوس + اللعب	لعب الاطفال	الجلوس	
0	0	6	7	22	400 مسكن
0	0	0	0	0	144 مسكن
3	3	0	4	6	128 مسكن
3	3	6	11	28	التكرار
4,8	4,8	9,67	17,74	45,16	النسبة%

المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات



المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ أن المساحات الخضراء تستعمل بنسبة 45.16% في الجلوس وهذا منطقي لأنه الاستعمال الفعلي لها، لكن هناك استعمالات أخرى لها كركن للسيارات ويكون ذلك غالبا في حالة عدم توفر مساحات الركن أو بحثا عن توفير الظل للمركبات، وتستعمل أيضا كفضاءات للعب الاطفال الذي يكون عادة اما لغياب مساحات اللعب أو لعجزها على تلبية الاحتياجات.

كما نلاحظ ان نتيجة الاستفتاء كان سلبي في حي 144 مسكن وذلك راجع لغياب المساحات الخضراء فيه.

جدول رقم(45) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مساحات اللعب

لعب الاطفال	اللعب + الجلوس	
31	4	400 مسكن
0	0	144 مسكن
0	0	128 مسكن
31	4	التكرار
88,6	11,4	النسبة %

المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

من خلال الجدول أعلاه يتضح لنا أن مساحات اللعب في حي 400 مسكن تستعمل استعمالين كفضاءات للعب الأطفال بنسبة 88,6% وهذا الاستعمال الفعلي لها، بالإضافة إلى الجلوس وذلك راجع لغياب التهيئة للمساحات الخضراء.

بينما نلاحظ امتناع مستعملي السكن الاجتماعي عن الإجابة في كل من حي 144 مسكن وحي الثقافة 128 مسكن وذلك راجع للغياب التام لمساحات اللعب حيث يضطر مستعملي هذه الأحياء اللعب في مواقف السيارات وهذا ما يؤكد الجدول الموالي.

جدول رقم (46) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب استعمال مواقف السيارات

الركن + اللعب	الركن	
15	20	400 مسكن
11	3	144 مسكن
11	2	128 مسكن
37	25	التكرار
59,68	40,32	النسبة %

المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ أن مواقف السيارات أيضا كغيرها من الفضاءات الأخرى تستعمل عدة استعمالات فبالإضافة إلى الاستعمال الفعلي لها فهي تستعمل كفضاء للعب الأطفال لغياب هذه الأخيرة تارة (حي 144 مسكن و حي 128 مسكن) وعدم سدها للاحتياج أو غياب الصيانة تارة أخرى (حي 400 مسكن).

5- تحليل بيانات الجانب السلوكي:

1.5- السؤال الثامن عشر: هل أجريت تغيير على مستوى المسكن؟

جدول رقم (47) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب تغيير المسكن من عدمه

الاجابة	الحي	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
نعم	400 مسكن	14	50.0	50.0	50.0
	144 مسكن	9			
	128 مسكن	8			
لا	400 مسكن	21	50.0	50.0	100.0
	144 مسكن	5			
	128 مسكن	5			
	Total	62	100.0	100.0	

المصدر: من الجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

تم تسجيل نسب متساوية في عدد مستعملي المساكن من حيث إجراء وعدم إجراء تغيير على مستوى مساكنهم حيث تنوعت اسباب اجراء التغيرات من عدمها نظرا لعدة عوامل أهمها الحالة المادية الضعيفة والتي أكدت عليها نتائج السؤال رقم (6) وأيضا عدم ملائمة المسكن من حيث المساحة وعدم تلبية جميع نشاطات الاسرة وكذا نوعية مواد البناء المستعملة من بلاط ودهن.

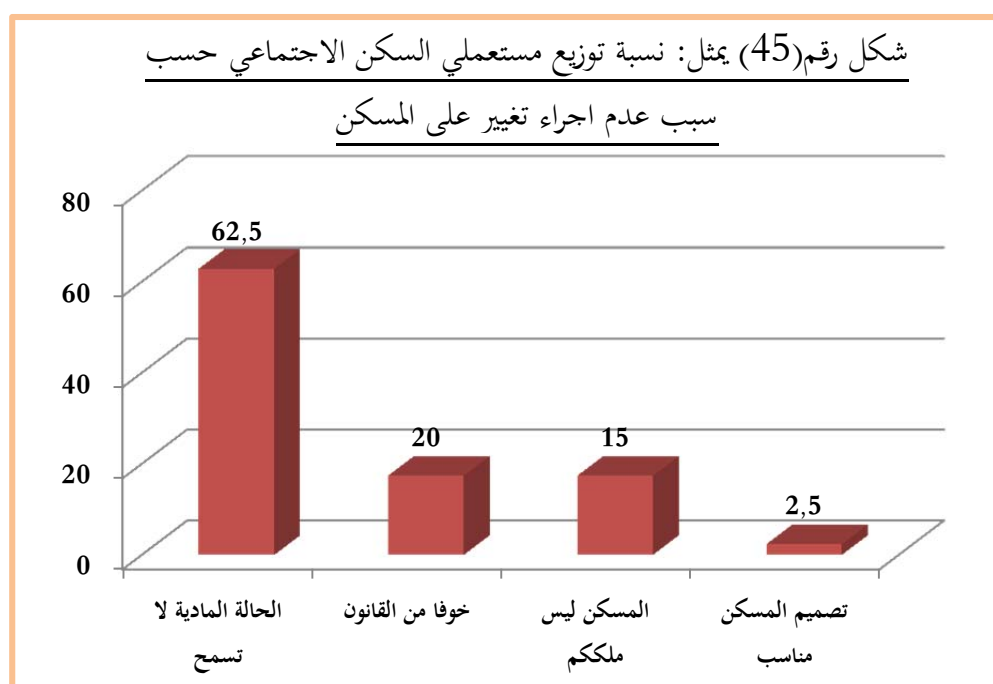
حيث كان غالبية من قاموا بإجراء تغييرات على مساكنهم ينتمون إلى حي 400 مسكن بنسبة 45% ممن قاموا بإجراء تغييرات، ونسبة أقل مستعملي حي 144 مسكن و 128 مسكن وكانت النسبة على التوالي 29% و 26%.

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

جدول رقم(48) يمثل: توزيع مستعملي السكن الاجتماعي حسب سبب عدم اجراء تغيير على المسكن

الحالة المادية لا تسمح	خوفا من القانون	المسكن ليس ملككم	تصميم المسكن مناسب	
15	5	5	1	400 مسكن
4	0	1	0	144 مسكن
6	3	0	0	128 مسكن
25	8	6	1	التكرار
62,5	20	15	2,5	النسبة %

المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

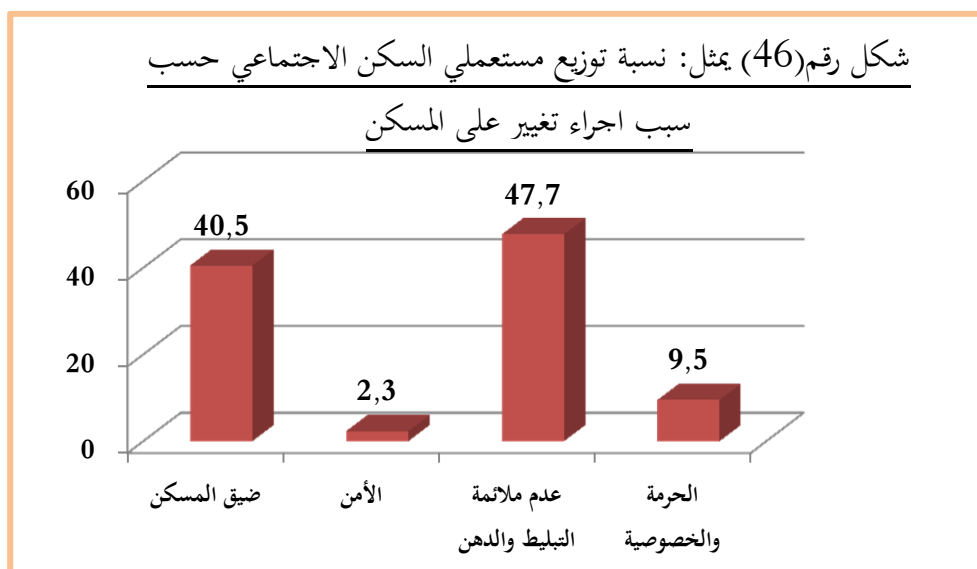


المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

جدول رقم(49) يمثل: توزيع مستعملي السكن الاجتماعي حسب سبب اجراء تغيير على المسكن

ضيق المسكن	الأمن	عدم ملائمة (التبليط، الدهن...)	الحرمة والخصوصية	
6	0	10	2	400 مسكن
6	1	5	0	144 مسكن
5	0	5	2	128 مسكن
17	1	20	4	التكرار
40,5	2,3	47,7	9,5	النسبة %

المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات



المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الجدولين والشكلين السابقين نلاحظ أن مستعملي السكن الاجتماعي ممن لم يقوموا بإجراء تغييرات على مساكنهم كان السبب الرئيسي هو الحالة المادية المتوسطة بنسبة 62,5%، وبنسبة أقل كان السبب خوفاً من القانون أو عدم امتلاك المسكن بنسبة 17,4%، وبنسبة ضعيفة 2,3% ممن يبدون رضاهم على مساكنهم. أما بالنسبة لسبب اجراء التغيير فكان عدم ملائمة مواد البناء (البلاط، الدهن...) أكبر نسبة بـ 48% سجلت على مستوى جميع أحياء الدراسة، والسبب الثاني ضيق المسكن بنسبة 40,5% حيث سجل بنسبة أكبر في حي 400 مسكن بينما حي 144 مسكن و128 مسكن فكانت النسبة متساوية بينهم، أما الاسباب الاخرى فهي ذات نسب قليلة مقارنة بالأسباب السابقة.

السؤال التاسع عشر والعشرون: أين تم التغيير ؟ وما نوعه؟

مست التغييرات جميع فضاءات المسكن بنسب متفاوتة تعبيراً عن عدم الرضا والقبول بتصميم المسكن خاصة فيما يخص المداخل، الفتحات وتغيير في البلاط والدهن.

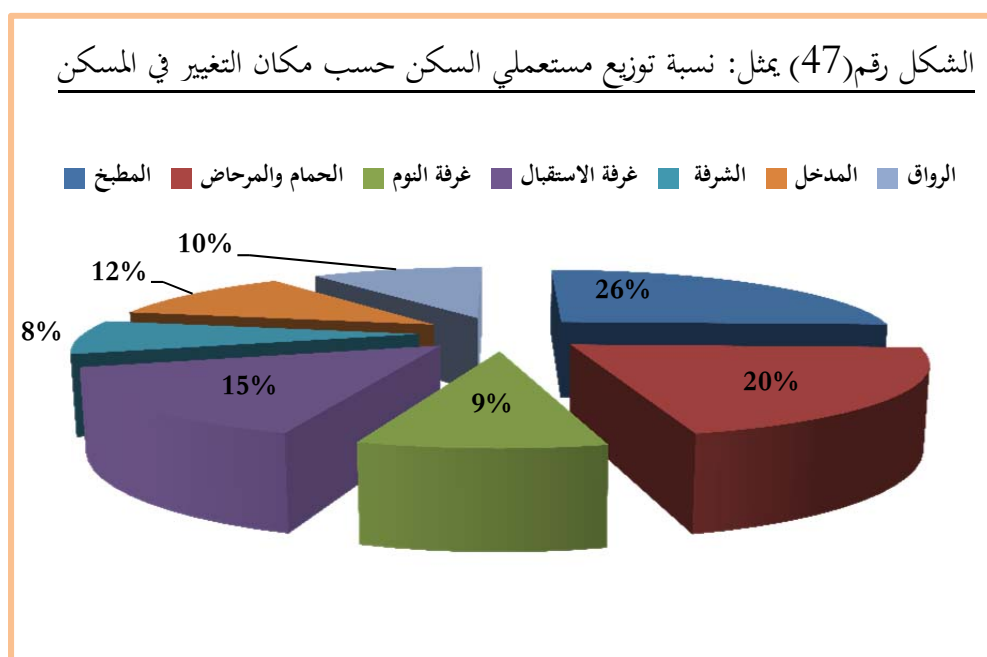
جدول رقم(50) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب مكان التغيير في المسكن

Percent of Cases	Responses			
	Percent	N		
46,1%	25,6%	20	المطبخ	س19
46,1%	20,5%	16	الحمام والمرحاض	

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

55,1%	9%	7	غرفة النوم
70,5%	15,4%	12	غرفة الاستقبال
78,2%	7,7%	6	الشرفة
89,7%	11,5%	9	المدخل
100%	10,3%	8	الرواق
	100%	78	Total

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

جدول رقم (51) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب نوع التغيير في المسكن

نوع التغيير	الحي	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
تغيير البلاط والدهن	400 مسكن	11	61	61	61
	144 مسكن	7			
	128 مسكن	7			
تغيير في الجدران	400 مسكن	6	27	27	88
	144 مسكن	3			
	128 مسكن	2			
تغيير في	400 مسكن	2	12	12	100.0

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

الفتحات	144 مسكن	1			
	128 مسكن	1			
Total		41	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

من خلال الجدولان والشكل أعلاه يتبين أن التغيير شمل المطبخ، الحمام والمرحاض بشكل كبير (26% و20%) على غرار الفضاءات الأخرى، ذلك راجع إلى سهولة التدخل حيث يتم في الغالب إزالة جدرانهم نحو الشرفات أو يتم فيهم تغيير البلاط والدهن، بينما الفضاءات الأخرى فيكون التغيير فيها عادة تغيير البلاط والدهن لردائه وهذا ما تؤكده نتائج الجدول 48 حيث نسبة 61% من مستعملي السكن يقومون بتغيير البلاط والدهن في مختلف فضاءات المسكن.

أما التغييرات الأخرى والمتعلقة بتغيير الجدران فتكون غالبا على مستوى غرفة الاستقبال بالتقليل من مساحتها لإضافة غرفة أخرى وهذا التغيير يقوم به في العادة من يملكون مسكن من نوع F2.

6- تحليل بيانات الجانب الاجتماعي:

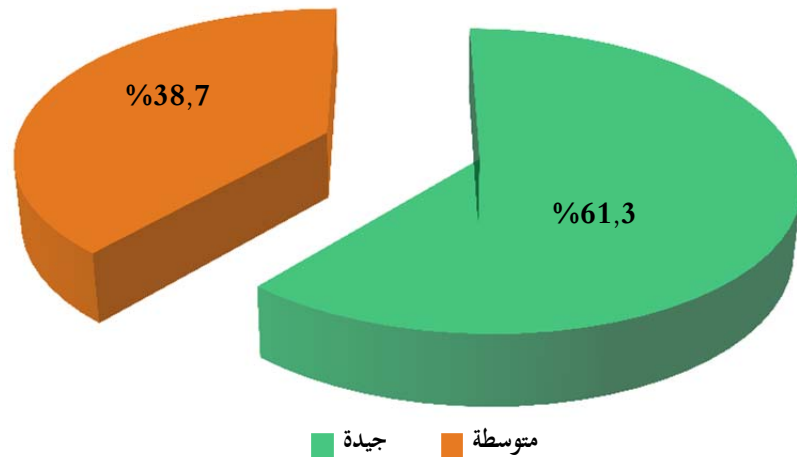
إن العلاقة الجيدة بين مستعملي المساكن انعكست بالإيجاب على مدى تشاورهم وتعاونهم فيما بينهم حول القرارات والأنشطة التي تخضع أحيائهم، وهذا ما يدل على وجود وعي واستعداد لدى السكان من أجل الالتفاف والتكاتف بغية تحسين بيئتهم السكنية.

جدول رقم (52) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب نوع العلاقة بينهم

الاجابة	الحي	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
جيدة	400 مسكن	18	61.3	61.3	61.3
	144 مسكن	9			
	128 مسكن	11			
متوسطة	400 مسكن	17	38.7	38.7	100.0
	144 مسكن	5			
	128 مسكن	2			
Total		62	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

الشكل رقم(48) يمثل: نسبة توزيع مستعملي السكن حسب نوع العلاقة بينهم



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ أن العلاقة بين مستعملي السكن الجماعي جيدة بنسبة 61,3% بينما يرى ما نسبته 38,7% أن العلاقة بين سكان الأحياء متوسطة، حيث كلما زادت مدة الإقامة في الحي كلما توطدت العلاقات واصبحت جيدة ونلاحظ ذلك على مستوى حي 128 مسكن الذي مضى على استغلاله أكثر من 30 سنة أقر غالبية مستعمليه بأن العلاقة جيدة بينهم، أما مستعملي حي 144 مسكن فبنسبة أقل، بينما مستعملي حي 400 مسكن فانقسموا بين جيدة ومتوسطة.

هذا انعكس على إجابات الأسئلة المتبقية، حيث كانت نتائجها متشابهة فمن يوجب بأن العلاقة بين السكان جيدة يوجب بنعم على أن سكان الحي يجتمعون فيما بينهم لحل مشاكل الحي كما أنه يشارك في النشاطات الجماعية للسكان.

يرجع سبب هذه النتائج إلى النشاط الذي تقوم جمعيات الأحياء التي تسعى إلى تحقيق متطلبات السكان والقضاء على النقائص الموجودة سواء عن طريق جمع السكان فيما بينهم أو عن طريق الضغط على الهيئات المسؤولة.

وكانت نتائج السؤال الأخير أن نسبة 88.7% من مستعملي السكن الاجتماعي يرون بأن الأحياء لا تحتوي على فضاءات للالتقاء وتواصل السكان فيما بينهم وهذا يعيق العمل الجماعي ويؤثر سلبا على العلاقات الاجتماعية.

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

جدول رقم(53) يمثل: توزيع مستعملي السكن حسب توفر فضاءات التواصل من عدمها

الاجابة	الحي	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
نعم	400 مسكن	4	11.3	11.3	11.3
	144 مسكن	1			
	128 مسكن	2			
لا	400 مسكن	31	88.7	88.7	100.0
	144 مسكن	13			
	128 مسكن	11			
Total		62	100.0	100.0	

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.

III. العلاقة بين أسئلة الاستبانة:

1. العلاقة بين السؤال رقم 03 والسؤال رقم 10:

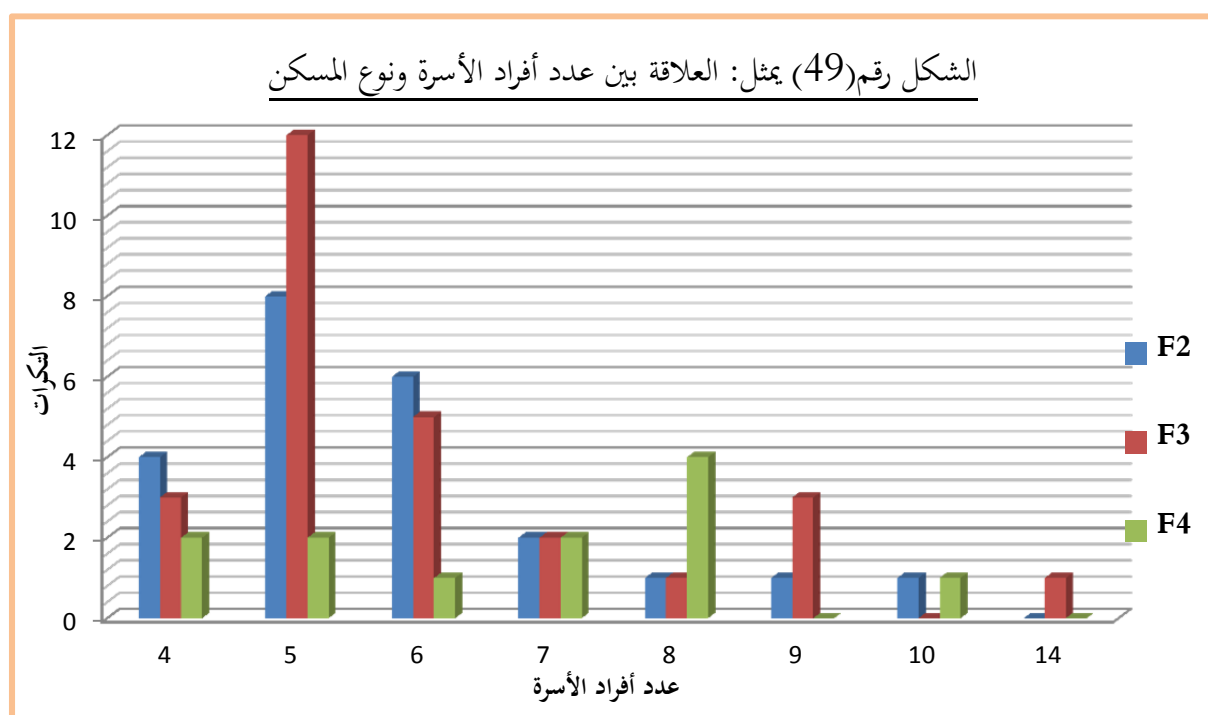
جدول رقم(54) يمثل: العلاقة بين عدد أفراد الاسرة ونوع المسكن

			س10			Total
			F2	F3	F4	
س3	4.00	Count	4	3	2	9
		% of Total	6.5%	4.8%	3.2%	14.5%
	5.00	Count	8	12	2	22
		% of Total	12.9%	19.4%	3.2%	35.5%
	6.00	Count	6	5	1	12
		% of Total	9.7%	8.1%	1.6%	19.4%
	7.00	Count	2	2	2	6
		% of Total	3.2%	3.2%	3.2%	9.7%
	8.00	Count	1	1	4	6
		% of Total	1.6%	1.6%	6.5%	9.7%
	9.00	Count	1	3	0	4
		% of Total	1.6%	4.8%	.0%	6.5%

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

10.00	Count	1	0	1	2
	% of Total	1.6%	.0%	1.6%	3.2%
14.00	Count	0	1	0	1
	% of Total	.0%	1.6%	.0%	1.6%
Total	Count	23	27	12	62
	% of Total	37.1%	43.5%	19.4%	100.0%

المصدر: من انجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من انجاز الطالب بعد معالجة البيانات

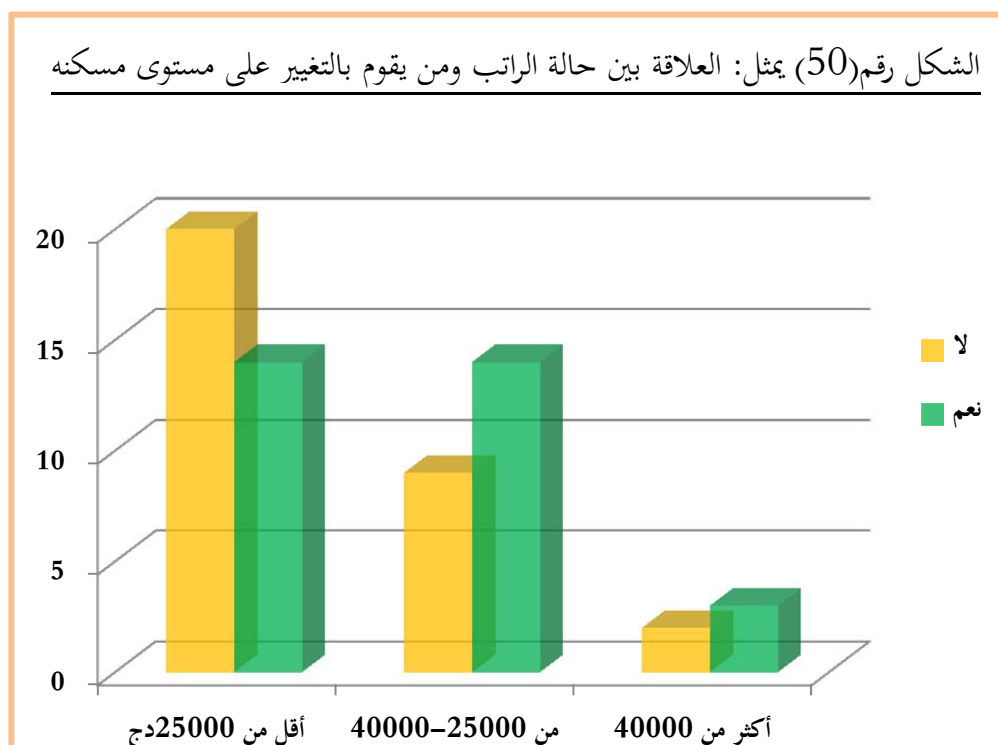
من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ أن غالبية مستعملي السكن الاجتماعي يسكنون في مسكن من نوع F2, F3 كما أن عدد أفرادهم يتراوح بين 4-7 أفراد، هذا مع وجود أسر عدد أفرادها أكثر من 7 أفراد يصل إلى اجتماع اسرتين فأكثر في المسكن الواحد وهذه الفئة من الأسر هي التي تقوم بتغييرات على مستوى مساكنها لأنها غير متناسبة مع حجم الأسرة، أما الذين يسكنون في مساكن من نوع F4 فعدد أفرادهم يتراوح بين 4-8 أفراد في المسكن وهذه الفئة نادرا ما تقوم بإحداث تغييرات على مساكنها.

2. العلاقة بين السؤال رقم 06 والسؤال رقم 18:

جدول رقم(55) يمثل: العلاقة بين حالة الراتب ومن يقوم بالتغيير على مستوى مسكنه

			س18		Total
			نعم	لا	
س6	أقل من 25000 دج	Count	14	20	34
		% of Total	22.6%	32.3%	54.8%
	من 40000-25000	Count	14	9	23
		% of Total	22.6%	14.5%	37.1%
	أكثر من 40000	Count	3	2	5
		% of Total	4.8%	3.2%	8.1%
Total		Count	31	31	62
		% of Total	50.0%	50.0%	100.0%

المصدر: من إنجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

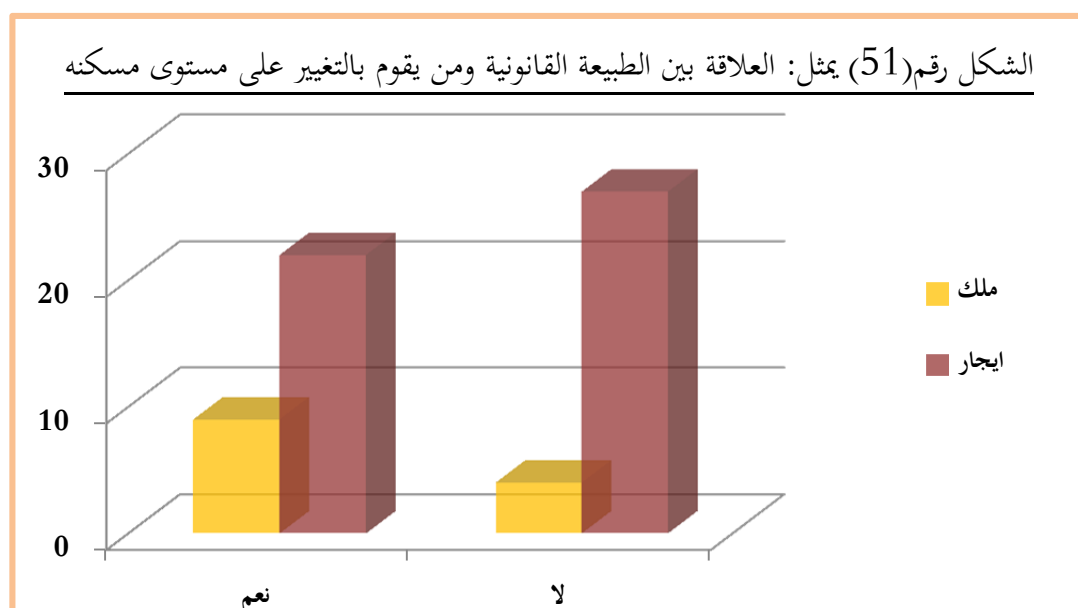
من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ أن غالبية من لم يجر تغييرات على مساكنهم دخلهم الشهري أقل من 25000 دج، في حين من قاموا بإجراء تغييرات على مستوى مساكنهم دخلهم أقل من 25000 دج أو محصور بين 25000-4000 دج، بينما الفئة التي دخلها أكثر من 40000 دج فهي قليلة مقارنة بالفئات السابقة.

3. العلاقة بين السؤال رقم 09 والسؤال رقم 18:

جدول رقم(56) يمثل: العلاقة بين الطبيعة القانونية ومن يقوم بالتغيير على مستوى مسكنه

			س18		Total
			نعم	لا	
س9	ملك	Count	9	4	13
		% of Total	14.5%	6.5%	21.0%
	إيجار	Count	22	27	49
		% of Total	35.5%	43.5%	79.0%
Total		Count	31	31	62
		% of Total	50.0%	50.0%	100.0%

المصدر: من إنجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

الفصل السادس.....تحليل نتائج الدراسة الميدانية

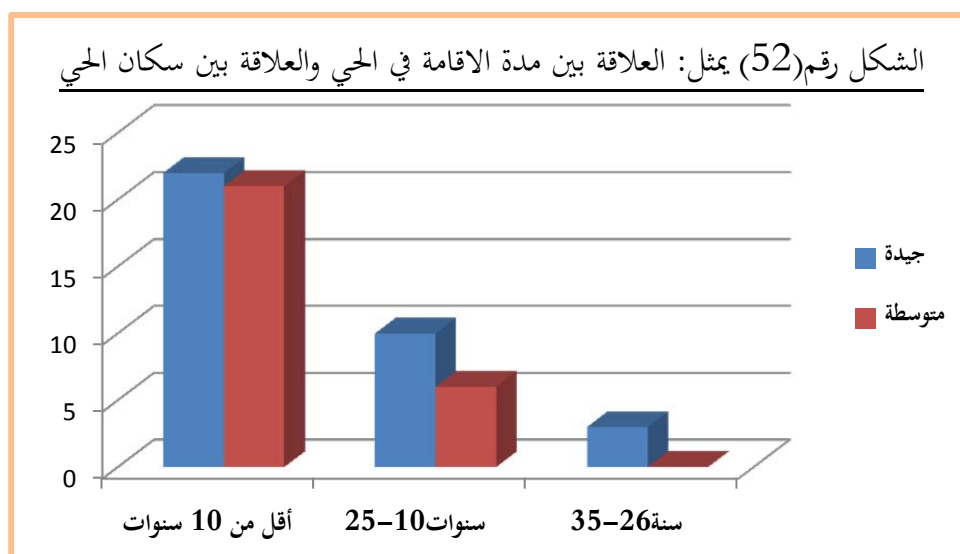
من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ أن غالبية من يقومون بإجراء تغييرات على مستوى مساكنهم تعود الملكية القانونية لمساكنهم إلى الدولة، كما نجد أيضا أن غالبية من لا يقومون بإجراء تغييرات على مستوى مساكنهم تعود الملكية القانونية لمساكنهم إلى الدولة وهذا راجع إما للحالة المادية أو كونهم مستأجرين لدى مستفيدين.

4. العلاقة بين السؤال رقم 07 والسؤال رقم 21:

جدول رقم(57) يمثل: العلاقة بين مدة الإقامة في الحي والعلاقة بين سكان الحي

Total	س21				
	متوسطة	جيدة			
43	21	22	Count	أقل من 10 سنوات	س7
69.35%	33.87%	35.48%	% of Total		
16	6	10	Count	10-25 سنوات	
25.81%	9.68%	16.13%	% of Total		
3	0	3	Count	26-35 سنة	
4.84%	0.00%	4.84%	% of Total		
62	27	35	Count	Total	
100%	43.55%	56.45%	% of Total		

المصدر: من إنجاز الطالب بالاعتماد على مخرجات برنامج SPSS.



المصدر: من إنجاز الطالب بعد معالجة البيانات

من خلال الجدول والشكل أعلاه نلاحظ أنه كلما زادت مدة الإقامة في الحي كلما أصبحت العلاقة بين مستعملي السكن الاجتماعي جيدة، أي أن استقرار مستعملي السكن الاجتماعي في مساكنهم انعكس بالإيجاب على العلاقات الاجتماعية بينهم.

ثانيا: الخريطة السلوكية:

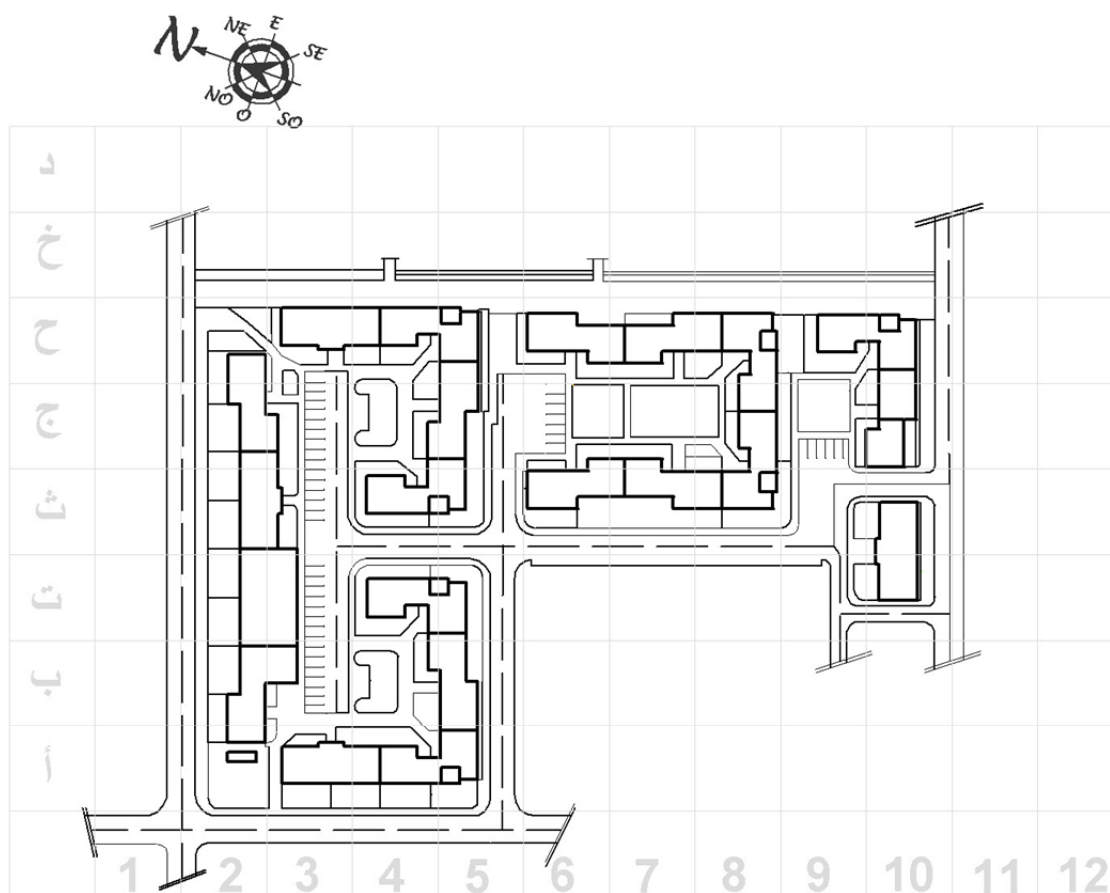
ا. محتوى الخريطة السلوكية:

قام الباحث بدراسة سلوك المستعملين في الفضاءات الخارجية المكتملة للسكن (المساحات الخضراء، مساحات اللعب، أماكن الجلوس) في منطقة الدراسة، وذلك عن طريق ملاحظة كيفية استغلال هذه المجالات في أوقات زمنية مختلفة، ومحاولة فهم العلاقة بين المجال ومستعمليه، وكذا تقييم البيئة الخارجية لمستعملي السكن الاجتماعي ومعرفة ما إذا كانت الفضاءات الخارجية تلبي احتياجات مستعمليها أم لا.

كما ذكرنا سابقا لإنجاز الخريطة السلوكية يجب توفير مخططات التهيئة الخاصة بمنطقة الدراسة ليتم عليها تحديد تموضع مختلف السلوكات ولتسهيل عملية تحديد السلوكات تم تقسيم كل حي من أحياء عينة الدراسة إلى مناطق (Zones)، كما قام الباحث بزيارات ميدانية في أوقات زمنية مختلفة هدفها ملاحظة تموضع سلوك المستعملين ومحاولة تدوين الملاحظات.

المخطط الموالي يمثل الشكل الأولي للخريطة السلوكية لحي الثقافة 128 مسكن قبل تحديد تموضع السلوكات عليها.

المخطط رقم (04) خريطة لحي الثقافة 128 مسكن قبل تحديد تموضع السلوكات عليها



السلم: 1/1600

المصدر: من انجاز الطالب

II. تحليل الخريطة السلوكية:

1- حي الثقافة 128 مسكن:

من خلال الزيارات الميدانية المتكررة تم انجاز خريطة سلوكية لحي الثقافة 128 مسكن (المخطط الموالي) حيث نلاحظ ما يلي:

- بالنسبة للمساحات الخضراء:

تتوزع المساحات الخضراء في حي 128 مسكن بشكل عشوائي محيطة بالعمارات احيانا وتتوسطها أحيانا أخرى وهي تستعمل عدة استعمالات غير استعمالها الفعلي من فضاءات للعب الأطفال إلى مساحات لركن السيارات يلجأ إليها أصحاب السيارات في فصل الصيف بحثا عن الظل، لكن الأمر لم يتوقف عند هذا الحد بل تجاوزه لتصبح بعض المساحات الخضراء ملكية خاصة لسكان الطابق الارضي، حيث تم منح تراخيص من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري لأصحاب هذه الطوابق من أجل استغلال المساحات الخضراء المحيطة بمساكنهم من أجل الحفاظ عليها وحمايتها من التلف، وذلك ببناء أضوار محيطة لا يزيد ارتفاعها عن 1.2م تنتهي بسياج طوله 1م، لكنها في الواقع انجزت بمعايير مختلفة منهم من قام بتبليطها ومنهم من حولها إلى مدخل رئيسي أو مرآب لركن سيارته...، في حين كانت موجهة لخدمة جميع سكان الحي باعتبارها ملكية مشتركة.



صورة رقم(21) تمثل: تحويل المساحة الخضراء الى مرآب خاص في حي الثقافة 128 مسكن

المصدر: الباحث 2016

- بالنسبة لمساحات اللعب:

يتضح بأن الأطفال على اختلاف أعمارهم يمارسون نشاط اللعب في أماكن مختلفة وغير مخصصة لهذا النشاط، و يعود سبب ذلك إلى انعدام مساحات لعب حقيقية، فالأطفال الذين تتراوح أعمارهم ما بين 5 إلى 10 سنوات يفضلون اللعب على مستوى مداخل العمارات وأيضاً في المساحات الخضراء القريبة من مساكنهم للشعور بالأمان، بينما الأطفال الذين تفوق أعمارهم 10 سنوات يفضلون ممارسة ألعاب تتناسب مع أعمارهم خاصة لعبة كرة القدم، و قد اتخذوا من الطرقات ومواقف السيارات كملاعب باعتبارها مساحات واسعة نوعاً ما .



صورة رقم(22) تمثل: لعب الأطفال في المساحات الخضراء في حي الثقافة 128 مسكن

المصدر: الباحث 2016

- بالنسبة لأماكن الجلوس:

سجلنا غياب تام لأماكن تجمع وجلوس مؤثثة و هذا لا يخدم البعد الاجتماعي أي العلاقات الاجتماعية و يتضح بأن هذا النشاط ممارس داخل الحي بالرغم من غياب أماكن خاصة به، حيث يلجأ بعض السكان إلى التجمع والجلوس على مستوى الأرصفة و الطرقات في مواجهة الشرفات و النوافذ و أحياناً أخرى عند مداخل العمارات مما يمس بخصوصية مجموعة من السكان. كما أن المساحة الضيقة للحي و تموضع عماراته بشكل يجعلها متقابلة لا يساعد على تخصيص أماكن للجلوس والتجمع داخله.

- بالنسبة لمواقف السيارات:

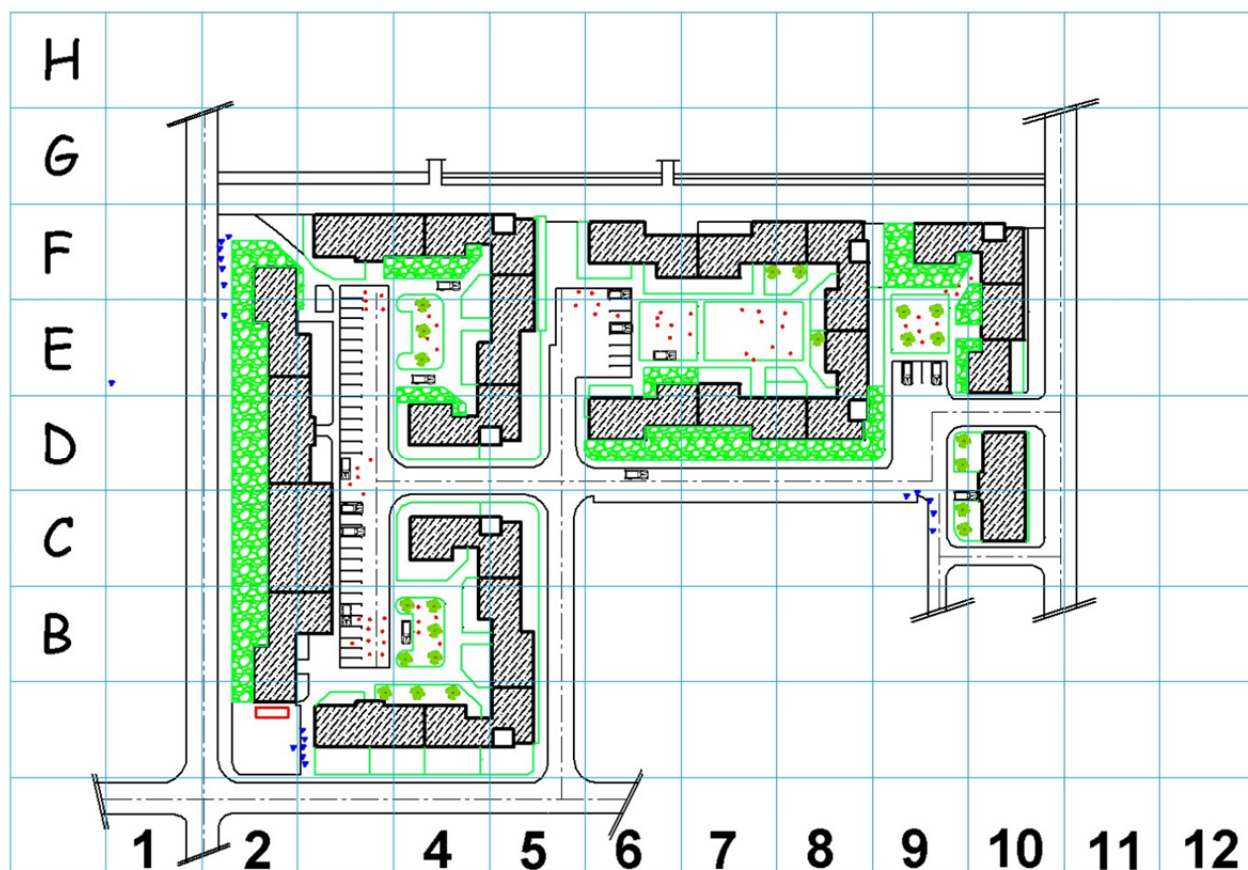
من خلال الخريطة السلوكية لاحظنا أن مستعملي السكن الاجتماعي في حي 128 مسكن الذين يملكون سيارات يلجئون إلى ركنها في أماكن الغير مخصصة لها، حيث يركنوها تارة أمام مداخل العمارات أو فوق الارصفة وتارة أخرى في المساحات الخضراء وهناك من يركنوها في موقف السيارات العمودية المتوفرة في الحي ولكن بطريقة مائلة، ذلك على الرغم من توفر الحي على أماكن ركن كافية مقارنة بعدد المساكن (45 مكان للركن) إذا ما أخذنا بمقياس مكان ركن لكل 3 مساكن، وعند التحري عن أسباب هذا السلوك تبين بأن غالبية مالكي المركبات يفضلون الركن في الأماكن المظللة في فصل الصيف وهذا ما توفره المساحات الخضراء أو العمارات، بالإضافة إلى الأماكن القريبة أو المواجهة لمساكنهم من أجل مراقبتها لعدم احساسهم بالأمان.



صورة رقم(23) تمثل: ركن السيارة أمام مدخل العمارة في حي 128 مسكن

المصدر: الباحث 2016

المخطط رقم (05) الخريطة السلوكية لحي الثقافة 128 مسكن



المفتاح: ▼ سلوك الجلوس ● سلوك لعب الأطفال المساحات الخضراء المستغلة سلوك ركن السيارات

الاسم: 1500/1

المصدر: من انجاز الطالب

2- حي 144 مسكن:

من خلال الخريطة السلوكية لحي 144 مسكن نلاحظ ما يلي:

- بالنسبة للمساحات الخضراء:

الملاحظ في حي 144 مسكن هو الغياب التام للمساحات الخضراء مقارنة بالكثافة السكنية الموجودة الأمر الذي يقلل من الاحتكاك بين مستعملي السكن الاجتماعي ويؤثر على استقرار العلاقات الاجتماعية فيه، خاصة في غياب جمعية الحي التي من شأنها توطيد العلاقات بين السكان باجتماعهم، وهذا ما تؤكده نتائج السؤال رقم 17 حيث امتنع السكان على الاجابة لغياب المساحات الخضراء.

- بالنسبة لمساحات اللعب:

غياب فضاءات ومساحات للعب الاطفال دفع بهم إلى خلق فضاءاتهم الخاصة لممارسة نشاطهم، حيث يضطرون في الغالب إلى الاستحواذ على مواقف السيارات وجعلها ملاعب لكرة القدم أو يتجمعون أمام مداخل العمارات حيث يفضل الأولاد أن يكونون قريبين من منازلهم للشعور بالأمان.



صورة رقم(24) تمثل: لعب الأطفال في مواقف السيارات في حي 144 مسكن

المصدر: الباحث 2016

- بالنسبة لأماكن الجلوس:

لاحظنا غياب فضاءات للجلوس والالتقاء وهذا ما تم تأكيده من خلال السؤال رقم 24 حيث يلجأ بعض السكان إلى التجمع والجلوس على مستوى الأرصفة و تحت العمارات و أحيانا أخرى عند مداخل العمارات، وكما تم الإشارة إليه سابقا غياب هذه الفضاءات يؤثر على البعد الاجتماعي أي العلاقات الاجتماعية.

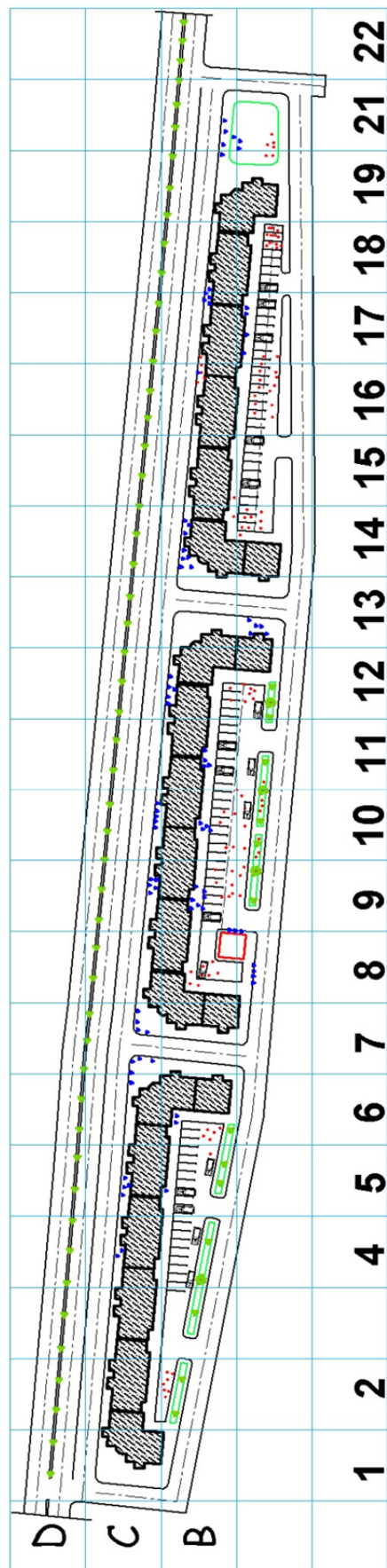


صورة رقم(25) تمثل: الجلوس تحت العمارات في حي 144 مسكن
المصدر: الباحث 2016

- بالنسبة لمواقف السيارات:

من خلال الخريطة السلوكية لحي 144 مسكن نلاحظ أن مواقف السيارات تستعمل كفضاء للعب الاطفال كما أشرنا إليه سابقا بالإضافة إلى ركن السيارات التي تكون في الفترة الصباحية فقط، أما في الفترة المسائية فيلجأ مالكي المركبات إلى ركنها في مواقف محروسة من طرف اشخاص معينين لعدم شعورهم بالأمان وخوفا منهم من سرقة مركباتهم أو التعدي عليها.

المخطط رقم (06) الخريطة السلوكية لحي 144 مسكن



المفتاح: ▶ سلوك الجوس ● سلوك لعب الأطفال F سلوك ركن السيارات

المصدر: مزارع انجاز الطالب

الاسم: 1500/1

3- حي 400 مسكن:

من خلال الخريطة السلوكية لحي 400 مسكن نلاحظ ما يلي:

- بالنسبة للمساحات الخضراء:

توجد مساحة لا بأس بهما من المساحات الخضراء إلا أنها تفتقر للتهيئة اللازمة التي تجعلها تقوم بدورها الاجتماعي، الأيكولوجي والجمالي، والملاحظ عليها أنها محاطة بسياسج بحيث لا يمكن الولوج إليها، وبعد التحقيق في الأمر اتضح أن ديوان الترقية والتسيير العقاري قام بذلك في إطار حمايتها، إلا أن هذا لم يوقف سكان الطوابق الأرضي من استغلالها كفضاءات خاصة تابعة لمساكنهم (نفس ما قام به سكان حي الشقافة 128 مسكن)، وبذل تحولت من ملكية مشتركة إلى ملكية خاصة.

بالإضافة إلى تحويلها إلى أماكن لعب من طرف الأطوال وذلك راجع إلى عدم تغطية مساحات اللعب لجميع جزيرات الحي أي توزيعها غير منتظم، وعليه فإن مستعملي السكن الاجتماعي يحولون وظيفة المساحات الخضراء كل حسب احتياجه وهذا ما تؤكدته نتائج السؤال 17.



صورة رقم(26) تمثل: تحويل المساحة الخضراء الى مدخل خاص في حي 144 مسكن

المصدر: الباحث 2016

- بالنسبة لمساحات اللعب:

يتوفر حي 400 مسكن على مساحات لعب موزعة بشكل لا يغطي جميع مناطق الحي وهذا راجع إلى تصميم الحي الذي يعتمد على جزيرات مغلقة أدت إلى حصر المجال وتضييقه بحيث أصبح غير كاف لتجهيز مساحات لعب متنوعة تراعي جميع اصناف الأطفال إضافة إلى غياب الصيانة الدورية، كل هذا أدى إلى قصور أداء مساحات اللعب في تأدية وظيفتها وجعلها إما غير مستعملة بحيث يتجه الأطفال إلى استعمال فضاءات أخرى كالطرق والمساحات الخضراء، أو مستعملة من طرف فئة قليلة.



صورة رقم(27) تمثل: لعب الأطفال خارج مساحات اللعب في حي 400 مسكن

المصدر: الباحث 2016

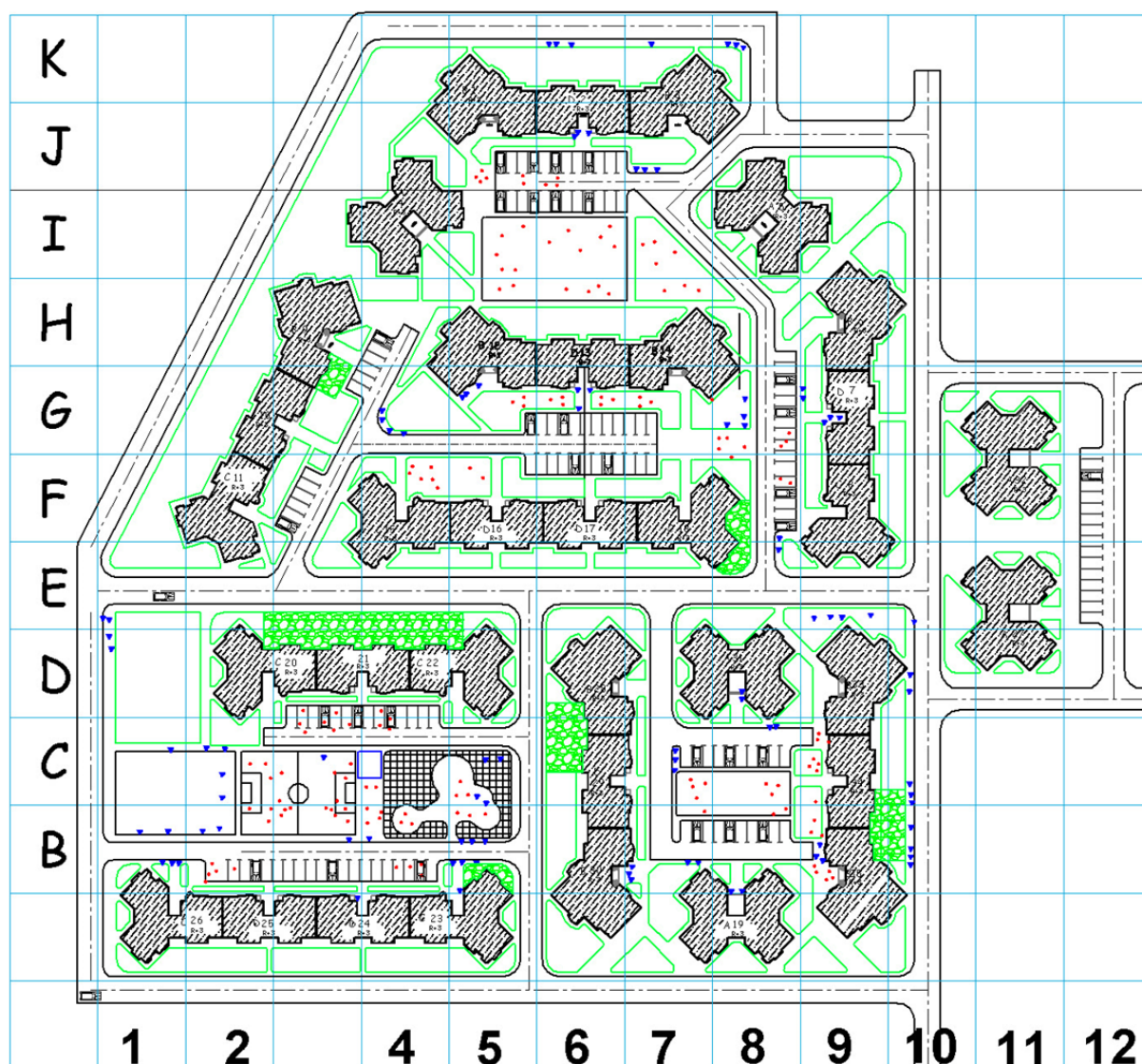
- بالنسبة لأماكن الجلوس:

كما تمت الإشارة إليه سابقا حول غياب فضاءات للجلوس والالتقاء فإن نفس الشيء ينطبق على حي 400 مسكن، رغم توفر مساحات جانبية غير مستغلة حيث يلجأ بعض السكان إلى التجمع والجلوس على مستوى الأرصفة و تحت العمارات و أحيانا أخرى عند مداخل العمارات.

- بالنسبة لمواقف السيارات:

من خلال الخريطة السلوكية لحي 400 مسكن يتضح لنا أن مواقف السيارات يستعمل كفضاء للعب الأطفال لعجز هذه الأخيرة عن تلبية حاجات مستعمليها تارة وحالتها الفيزيائية تارة أخرى، وهي موزعة بشكل يسمح باستغلالها بشكل جيد فهي تتموضع مقابل المساكن مما يسمح لمالكي السيارات بمراقبتها.

المخطط رقم (07) الخريطة السلوكية لحي 400 مسكن



المفتاح: ▼ سلوك الجلوس ● سلوك لعب الأطفال المساحات الخضراء المستقلة سلوك ركن السيارات

المسكن: 1/1500

المصدر: من إنجاز الطالب

ثالثاً: نتائج الدراسة الميدانية:

من خلال الدراسة التي قمنا بها في كل من حي الثقافة 128 مسكن، حي 144 مسكن وحي 400 مسكن، حاولنا أن نقف على حالة السكن الاجتماعي الجماعي وواقع مستعملي هذا النمط في مدينة المسيلة، والهدف معرفة مدى تلبية هذا الأخير لمتطلبات واحتياجات مستعمليه والوقوف على أسباب تفشي المظاهر العمرانية السالفة الذكر، لنكون بذلك قد كونا قاعدة بيانات يمكننا الاستفادة منها في تصميم البرامج السكنية المستقبلية. وكانت النتائج التي توصلت إليها الدراسة كما يلي:

1. من خلال الاستبيان:

- غالبية مستعملي السكن الاجتماعي يملكون مستوى ثقافي وتعليمي جيد إلا أن ذلك لم ينعكس على بيئتهم السكنية.
- رغم الدخل الشهري المتوسط إلا أن ذلك لم يمنع مستعملي السكن الاجتماعي من إحداث تغييرات مادية على مساكنهم من غلق للشرفات، تغيير الجدران الفاصلة ومواد البناء وغلق للمداخل الرئيسية.
- غالبية مستعملي السكن الاجتماعي أقاموا سابقا في سكنات حضرية جماعية إلا أن تصرفاتهم توحى بعدم تقبلهم للعيش في هذا النمط من السكن.
- رغم الطبيعة القانونية للسكنات وملكيته لصالح الدولة إلا أن مستعمليها يتصرفون فيها كمالكين لها.
- غياب شبكة السمععي البصري يؤدي إلى استعمال الهوائيات المقعرة التي تشوه الصورة البصرية لجميع الاحياء الاجتماعية.
- توزيع المياه الصالحة للشرب من بين المشاكل التي تؤرق السكان نظرا لشح كمية المياه وتذبذب في توزيعها.
- يضطر غالبية مستعملي السكن الاجتماعي إلى استعمال فضاءات المسكن في وظائف متعددة غير وظائفها الأصلية فمثلا تستعمل غرف الاستقبال في حي 144 مسكن و 400 مسكن كغرف للنوم أو للعب الأطفال وذلك نظرا لضيق المسكن من جهة وعدد أفراد الأسرة من جهة أخرى.
- نظرا لكون الدولة هي الممول الوحيد للسكن الاجتماعي فان مساحة المسكن تكون محددة ومواد البناء غالبا ما تكون متوسطة ورديئة أحيانا، لذلك يلجأ مستعملي السكن الاجتماعي إلى إحداث تغييرات على مساكنهم نظرا لضيق المسكن من جهة وعدو ملائمة مواد البناء المستعملة من جهة أخرى.

2. من خلال الخريطة السلوكية:

- الفضاءات الخارجية المكملة للسكن تؤدي أدوار غير الأدوار المنوطة بها، لغياب بعضها تارة أو غياب التهيئة عنها تارة أخرى، فمثلا تستعمل المساحات الخضراء في حي 128 مسكن كمآب لركن السيارة أو مدخل خاص بينما تستعمل مواقف السيارات في حي 144 مسكن كمساحات للعب.
- غياب فضاءات للتواصل بين مستعملي السكن الاجتماعي يؤدي إلى حصر العلاقة بينهم بحيث لا تتعدى جيران العمارة الواحدة خاصة في الأحياء ذات الكثافة العالية ففي حي 400 مسكن لا يعرف السكان بعضهم عدا المقيمين في عمارة واحدة أو المتلاصقة مع بعضها.
- تصميم الأحياء بشكل جزيرات مغلقة على نفسها يكسر الروابط الاجتماعية بين مستعملي السكن الاجتماعي حيث يستعملون الفضاءات القريبة منهم والمجاورة لمساكنهم فقط، رغم أنهم يقيمون في حي واحد.



خلاصة عامة

التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي خلاصة عامة

- خلاصة عامة

لقد حاولنا من خلال الدراسة تسليط الضوء على واقع السكن الاجتماعي الجماعي في رغبة منا للبحث عن الأسباب الكامنة وراء التصرفات التي يقوم بها مستعملي هذا النمط من السكن اتجاه بيئتهم العمرانية، ومن خلال الدراسة الميدانية المطبقة على أحياء عينة الدراسة بتطبيق مقارنة التقييم ما بعد الإشغال كأداة تحليلية، والمساعدة بمقارنة الخريطة السلوكية، كل هذا مكنا من الوصول إلى النتائج السابقة التي تعتبر بمثابة قاعدة من البيانات نستفيد منها في تحديد أسباب تراجع أداء السكن الاجتماعي، وهذا من شأنه أن يثبت صحة الفرضية الرئيسية التي تقوم على أن "يؤدي إهمال الدراسات الاجتماعية والسلوكية وكذا احتياجات ومتطلبات الأسرة إلى أحداث تغييرات في تصميم السكن الاجتماعي الجماعي" كما أنه يحقق الهدف الرئيسي للدراسة الذي يرمي إلى توفير قاعدة بيانات نستفيد منها في وضع برامج أو مشاريع سكنية جديدة.

ومن جهة يعتبر السكن الاجتماعي من الأنماط السكنية الأكثر انتشارا في الحظيرة السكنية، حيث يمثل نصف المشاريع السكنية المنجزة، إلا أن عملية تصميمه تقتصر على قرارات إدارية ومقاييس إحصائية بحثية نتج عنها مشاريع سكنية لا تراعي متطلبات واحتياجات مستعمليها، زد على ذلك فهذا النمط من العمران ظهر في بيئة غريبة لا تتوافق وثقافة المجتمعات الجزائرية، الذين يعتبرون مؤهلين أكثر من غيرهم لاختيار ما يناسب قيمهم الاجتماعية، الثقافية والسلوكية من تصاميم ومخططات، لذلك وجب أخذ آرائهم بعين الاعتبار عند تصميم أحياء سكنية جديدة أو إعادة تأهيلها.

إن المصمم أو متخذ القرار بحاجة إلى امتلاك رصيد معرفي حول الدراسات الاجتماعية والسلوكية والالمام بكيفية إجرائها، وذلك للاستفادة منها في تصميم وبرمجة البرامج السكنية المستقبلية.

وعليه فإن البيئة العمرانية برغم توفرها على معطيات تقنية وهندسية مهمة، فإنها لم تنجح في استيعاب متطلبات المستعمل لها سواء في الفضاءات الداخلية أو الخارجية، فمن الطبيعي أن ينعكس ذلك على وجه هذه البيئة بما لا يخدم الوجه الحضري للصورة العمرانية ولا الوجه الحضري للمجتمع.

التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي خلاصة عامة

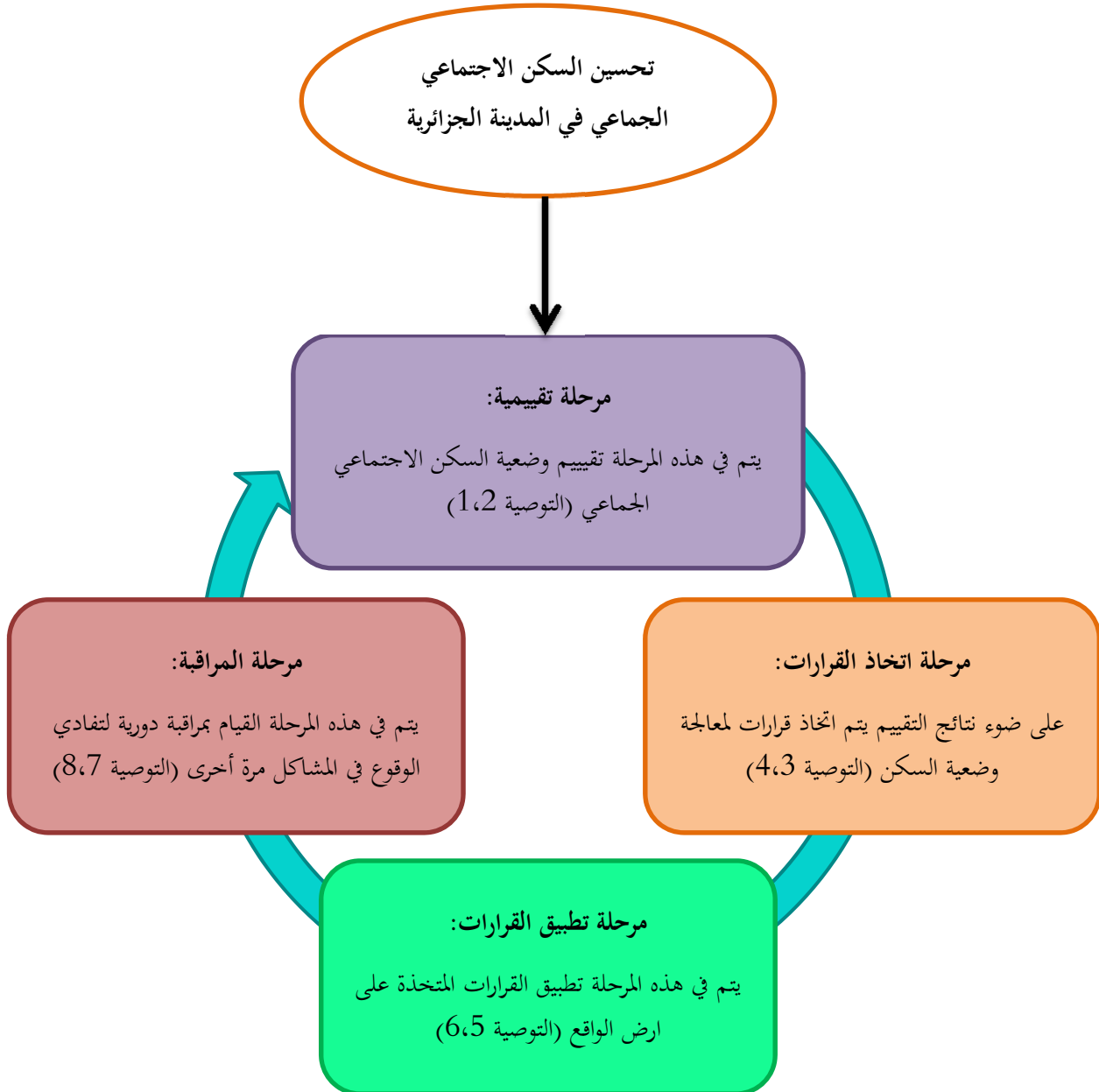
وأخيرا ما وصلت إليه الدراسة من نتائج لا يمكن تعميمها على كافة أحياء السكن الاجتماعي وذلك راجع لاختلاف طبيعة مستعمليه، أي اختلاف ثقافة وقيم وسلوك المجتمعات المحلية المستعلة لهذا النمط من السكن إلا أن الدراسة تقدمت بمجموعة من الاقتراحات على شكل توصيات كالتالي:

1. ضرورة القيام بالتقييم ما بعد الإشغال لمشاريع السكن في فترات دورية وتضمينه في عقود الدراسة والمتابعة للاستفادة من مخرجاته في مشاريع السكن الاجتماعي المستقبلية.
2. الحرص على رصد التغيرات التي يجريها مستعملي السكن الاجتماعي على بيئتهم السكنية والبحث عن أسبابها.
3. مراجعة دفاتر الشروط الموحدة واعطائها طابع اجتماعي ثقافي يراعي خصوصية كل مجتمع على حدى.
4. ضرورة الأخذ بالاعتبارات الثقافية والاجتماعية والسلوكية لمستعملي السكن الاجتماعي الجماعي ومحاولة إشراكهم عند القيام بعملية تصميم أو تخطيط برامج سكنية جديدة لتحقيق الرضا.
5. الاهتمام أكثر بالفضاءات الخارجية المكملة للسكن والسهر على صيائها وتفعيل دورها الاجتماعي.
6. إيجاد حلول تقنية تقضي على الانتشار العشوائي للهوائيات المقعرة من جهة وخزانات المياه من جهة أخرى لإعطاء صورة جمالية للبيئة العمرانية.
7. ضرورة قيام ديوان الترقية والتسيير العقاري بإجراء مسح ميداني بشكل دوري للوقوف على واقع السكن الاجتماعي.
8. الحرص على تدعيم الجانب القانوني والسهر على تطبيقه في حق مستعملي السكن الاجتماعي الذين يقومون بتغييرات على مساكنهم.

ويمكن تلخيص هذه التوصيات في الشكل التالي:

التقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي خلاصة عامة

الشكل رقم (53) يمثل: مقترح لمراحل تحسين السكن الاجتماعي الجماعي في المدينة الجزائرية



المصدر: من انجاز الطالب

فائمة المرجع

❖ أولا: باللغة العربية

❖ ثانيا: باللغة الأجنبية

تقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية:

1. الكتب:

1. توفيق محمد خيضر، الشامل في الصحة العامة، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 1992.
2. سلوى أحمد محمد سعيد، الاسكان والمسكن والبيئة، دار البيان العربي، القاهرة، 1986.
3. صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، الأردن، اليازوري، 2009.
4. عبد الحميد ديلمى، دراسة في العمران السكن والاسكان، دار الهدى، مخبر الانسان والمدينة، قسنطينة، 2007.
5. محمد شهاب أحمد، العمارة قواعد وأساليب تقييم المبنى، مجدلاوي، عمان، الاردن، 2008.
6. مصطفى بوتفونوش، العائلة الجزائرية التطور والخصائص الحديثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1984.

2. المذكرات:

1. حوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر مقارنة بحالتي المغرب وتونس، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2012.
2. ديب بلقاسم، أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الهندسة المعمارية، جامعة الجزائر، 2001.
3. أودينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية دراسة حالة مخطط شغل الأرض طريق حمام الضلعة بالمسيلة، رسالة لنيل شهادة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المسيلة، 2009.
4. باهر اسماعيل فرحات، العلاقة التبادلية بين السلوك الانساني والبيئة المادية في الفراغات العمرانية، رسالة لنيل شهادة ماجستير في التخطيط والتصميم العمراني، جامعة عين الشمس، مصر، 1999.
5. بن سعيد سعاد، علاقات الجيرة في السكنات الحضرية الجديدة، رسالة لنيل شهادة ماجستير علم اجتماع حضري، جامعة منتوري قسنطينة، 2007.
6. حوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، رسالة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2003.
7. رانية محمد علي طه، التأثير المتبادل بين الواقع العمراني للمساكن والهوية الثقافية والاجتماعية، رسالة لنيل شهادة: ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2010.
8. زهراوة عمر، ايجار السكنات الاجتماعية، رسالة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.

تقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

قائمة المراجع

9. صلاح الدين عمر اوي، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة ماجستير في العلوم الاجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
10. صغيري جمال، النقل الحضري و تأثيره في إدماج التجمعات العمرانية دراسة حالة مدينة المسيلة، رسالة لنيل شهادة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المسيلة، 2009.
11. عبد الرحمان سليمان الرشود، تأثير الأنماط السلوكية على تصميم جناح المعيشة في الوحدات السكنية المكررة، رسالة ماجستير، جامعة الملك سعود، السعودية، 2004.
12. عثمانى عبد الرحمان، السكن الاجتماعي الجماعي وخصوصية المجتمع المحلي في الجزائر دراسة حالة مدينة الجلفة، رسالة لنيل شهادة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المسيلة، 2014.
13. فايد البشير، السكن الاجتماعي الجماعي في المناطق الجافة والشبه جافة دراسة نقدية وتقييمية، رسالة لنيل شهادة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المسيلة، 2009.
14. لبرارة هالة، الأسرة والسكن بالمدينة الصحراوية دراسة ميدانية مقارنة بين مسكن تقليدي ومسكن حديث بالزاوية العابدية، رسالة لنيل شهادة: ماجستير علوم اجتماعية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
15. سلماني عماد الدين وآخرون، الارتقاء بالأحياء السكنية الجماعية بالاعتماد على الخريطة السلوكية، رسالة لنيل شهادة مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المسيلة، 2013.

3. المقالات:

1. أحمد حسين كامل حنفي، مداخل: نحو تحسين أداء الأحياء السكنية القائمة من خلال تقييم أداء البيئة المشيدة بعد الإشغال، ندوة الإسكان الثالثة "الحي السكني... أكثر من مجرد مساكن"، السعودية، 2007.
2. ديب بلقاسم، مجلة دمشق البيئة العمرانية الحديثة والمرضى الاجتماعي في المدينة بالجزائر (حالة مدينة باتنة)، المجلد 25 العدد الأول والثاني جامعة دمشق، 2009.
3. علي محسن جعفر وآخرون، دراسة تقييم أدائية الأبنية السكنية المسبقة الصنع حي السلام السكني، الجامعة التكنولوجية، قسم الهندسة المعمارية، بدون سنة نشر.
4. عبد الحميد ديلمى، 2004 الواقع والظواهر الحضرية، مجلة العلوم الانسانية، منشورات جامعة قسنطينة، 2004.

تقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

قائمة المراجع

5. مصطفى غريب مصطفى، مداخلة حول توفير الحاجات الإنسانية كآليات تنمية للنطاقات العمرانية في فكر المشاركة والتمكين لجماعة المستعملين، ندوة الإسكان الثالثة "الحي السكني... أكثر من مجرد مساكن"، السعودية، 2007.

4. المجلات والوثائق:

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008.
2. مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2010.
3. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26 المؤرخ في سنة 1991.
4. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد ، المؤرخ في فيفري 1998.
5. وزارة السكن، وثيقة رسمية حول تطور حظيرة السكن في الجزائر قبل 1962.
6. وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، 1974.
7. وكالة ترقية السكن بولاية قسنطينة، 1999.

ثانيا: باللغة الأجنبية:

1. الكتب:

1. Hisham.G, Khaled.S :G.Moser, Enric Pol & all, People Places & Sustainability, Hogrefe & Hubre Publishers, Paris, 2003
2. Jan .G, Life between buildings, Island press, London, 2011
3. J.E. HAVEL : habitat et logement, presse universitaires de France, France, 1968.
4. Moser.G, Karine.W, Espace de vie : Aspects de la relation homme-enviennement, armand colin, Paris, 2003.
5. Preiser.W, The Evolution of Post Occupancy Evaluation: Toward building performance and uneversal design evaluation, In learning from our buildings: A state of the practice summary of post occupancy

evaluation (Federal Facilities Council Report). National Academy Press, 2001.

6. Robert.B, & all, Handbook Of Environmental Psychology, John wiley & Sons, New York, USA, 2002.

2. المذكرات:

1. Ben Amrane.D, crise de l'habitat : perspectives de développement socialiste en Algerie, SNED, Alger, 1980.
2. Mezrage.H, le logements collectifs social espace conçu/espace transformé, cas d'étude, M'sila, mémoire de magister, Institut de gestion des technique urbaines, université de M'sila, 2001

3. المقالات:

1. Alain.L et Sandarine.D, la cartographie comportementale : une approche spatiale du comportement, Laboratoire de psychologie environnementale, Université de Paris v, 2003.
2. Nilda.g et all, Behavior Mapping : a method for linking preschool physical activity and outdoor design, University of Bangladesh, 2010.
3. Preiser.W, advances in building evaluation: knowledge, methods and applications, université of Delft, Pays Bas, juillet 1988
4. Vestbro.D, from collective housing to cohousing, journal of arhitectural and planing research ,Vol17, N2, summer 2000.
5. Vischer, J. C. Post Occupancy Evaluation: A Multifaceted Tool For Building Improvement. In learning from our buildings: A state of the practice summary of post occupancy evaluation (Federal Facilities Council Report). National Academy Press, 2001.

تقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

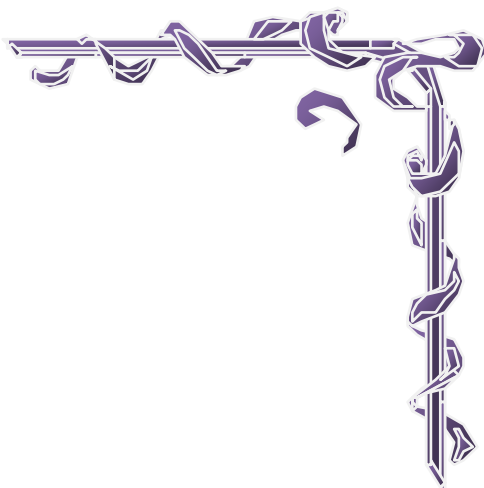
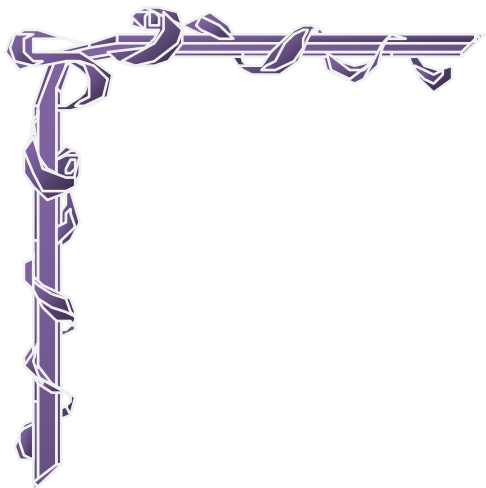
قائمة المراجع

4. الوثائق:

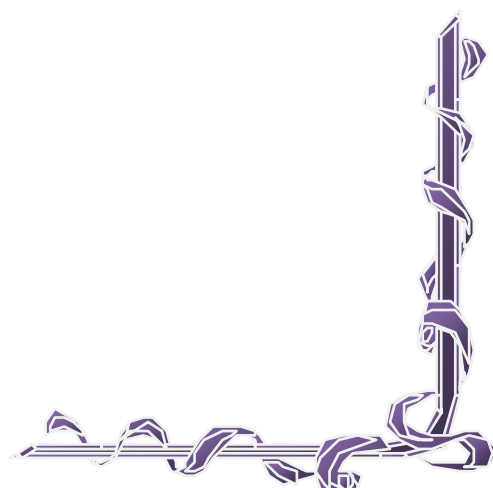
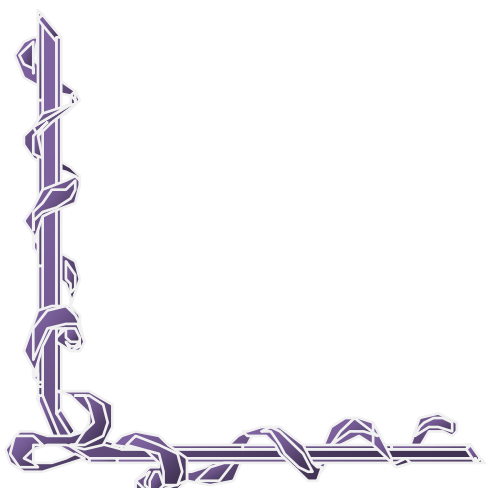
1. Direction de la programmation et de suivi budgétaire, wilaya de M'sila par les chiffres, Annuaire statistique 2014.

5. المواقع الإلكترونية:

1. <https://ar.wikipedia.org/wiki>
2. https://ar.wikipedia.org/wiki/File:Corbusierhaus_Berlin_B.jp
3. <http://kenanaonline.com/users/Architecture/posts/128356g>
4. <http://nourbouka.blogspot.com/2012/12/300.html>



والله اعلم



التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

الملاحق:

- ✓ الملحق رقم 01: نسخة من استمارة الاستبيان الموزعة.
- ✓ الملحق رقم 02: يمثل إحصاء للأحياء الاجتماعية الجماعية لمدينة المسيلة.
- ✓ الملحق رقم 03: يمثل المخططات القطبية الخاصة بجميع أحياء منطقة الدراسة.
- ✓ الملحق رقم 04: يمثل نسخة من المرسوم التنفيذي رقم 98-42 المؤرخ في 1 فيفري 1998 والذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك
- ✓ الملحق رقم 05: يمثل نسخة من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

الملاحق رقم 01:

استبانة بحث جامعي بعنوان:

تقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

تحية طيبة...أما بعد...

في إطار اعداد رسالة التخرج والتي تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية، والموسومة بالعنوان التالي: "تقييم ما بعد الإشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي"، 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.

نرجو أن تكون اجابتكم عن الأسئلة المطروحة بكل مصداقية وبصراحة، للعلم فإن المعلومات المصرح بها سرية، وسيتم استخدامها لغرض البحث العلمي فقط .

وفي الأخير، شكرا على حسن تعاونكم وتقديركم للبحث العلمي .

ملاحظة: الاجابة تكون بوضع علامة (X) في المكان المناسب.

السنة الجامعية 2016/2017

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

I. بيانات شخصية:

1. شخصية مالي الاستمارة: ☐ رب العائلة ☐ ربة العائلة ☐ عضو آخر من العائلة ☐
2. كم تبلغ من العمر؟ ☐ من 20_40 ☐ من 41_60 ☐ أكثر من 60 ☐
3. كم عدد أفراد الأسرة؟.....
4. المستوى التعليمي ☐ ابتدائي ☐ متوسط ☐ ثانوي ☐ جامعي ☐ بدون مستوى ☐
5. ما هي مهنتك؟.....
6. ما هي حالة الراتب الشهري؟

أقل من 25000 دج	من 25000 دج_40000 دج	أكثر من 40000 دج
☐	☐	☐

7. منذ متى وأنت مقيم في الحي؟ ☐ أقل من 10 سنوات ☐ من 10_25 سنة ☐ من 26_35 سنة ☐

II. المسكن:

8. كيف كان مسكنك السابق؟

ريفي	حضري	جماعي	فردى
☐	☐	☐	☐

9. ما هي الطبيعة القانونية لمسكنك؟

ملك	إيجار
☐	☐

10. مانوع مسكنك؟

F4	F3	F2
☐	☐	☐

III. الجانب التقني:

11. هل تصميم المسكن مريح وتسهل الحركة فيه؟ ☐ نعم ☐ لا
12. هل جدران المنزل عازلة للحرارة و الضجيج؟ ☐ نعم ☐ لا
13. اين تضعون خزان الماء الخاص بكم؟

في الشرفة	في الخارج	فوق سطح العمارة	مكان آخر
☐	☐	☐	☐

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

14. اين تضعون الهوائي المقعر الخاص بكم (البارابول)؟

في الشرفة	في الخارج	فوق سطح العمارة	مكان آخر
			

15. 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 كانهقطاع التيار وقدم الكوابل		
تعاني شبكة الغاز من مشاكل كالتسربات		

IV. الجانب الوظيفي:

16. 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
		

17. لأي غرض تستعمل الفضاءات التالية؟

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

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

v. الجانب السلوكي:

18. هل أجريت تغييرا على مستوى مسكنك؟ ☐ نعم ☐ لا

- إذا كانت الإجابة بـ لا لماذا لم تجر التغيير؟

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

- إذا كانت الإجابة بـ نعم لماذا أجريت هذا التغيير؟

ضيق المسكن	الأمن	عدم ملائمة (التبليط، ألوان الجدران...)	الحرمة والخصوصية

19. أين تم التغيير ؟

المطبخ	الحمام والمرحاض	غرفة النوم	غرفة الاستقبال	الشرفة	المدخل	الرواق

20. ما نوع هذا التغيير؟

تغيير في البلاط والدهن	تغيير في الجدران	تغيير في الفتحات و النوافذ	تغيير آخر
			

vi. الجانب الاجتماعي:

21. كيف ترى العلاقة بين الجيران وسكان الحي؟

جيدة	متوسطة	سيئة

22. هل يجتمع ويتشاور سكان الحي فيما بينهم لمحاولة حل المشاكل التي يعاني منها الحي؟ ☐ نعم ☐ لا

23. هل تشارك بصفة دورية في النشاطات الجماعية للسكان؟ ☐ نعم ☐ لا

24. هل يتوفر الحي على فضاءات التقاء وتواصل بين السكان؟ ☐ نعم ☐ لا

وفي الأخير، شكرا على حسن تعاونكم وتقديركم للبحث العلمي.

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

الملحق رقم 02:

والذي يمثل إحصاء للأحياء الاجتماعية الجماعية في مدينة المسيلة.

رقم الحي	اسم الحي	عدد السكنات	سنة الاستغلال	سكنات ملك للدولة	سكنات ملك للأفراد	نوع البناء	نمط البناء
119	semi 40 urbaine	40	1974	0	40	عادي	F3
111	1 نوفمبر 54	100	1978	14	86	عادي	F2_F3_F4
110	ابن باديس	100	1978	16	84	عادي	F3_F4
116	duplex 8) نوفمبر 45	50	1979	4	46	عادي	F3_F4_F5
108	النجاح (OPGI)	140	1979	17	85	عادي	F3_F4
113	بن يطو بوزيد	100	1980	7	93	عادي	F2_F3_F4_F5
105	المنظر الجميل	206	1980	69	137	عادي	F2_F3_F4_F5
104	النجاح	300	1981	146	154	عادي	F2_F3_F4_F5
115	5 جويلية 1962	70	1982	17	52	عادي	F3_F4
106	20 أوت 55	200	1982	90	100	عادي	F2_F3_F4_F6
107	حي الثقافة	128	1983	71	75	عادي	F3_F4
122	44 مسكن	44	1990	16	36	عادي	F3_F4_F5
133	baramidical 06	6	1994	6	0	عادي	F3_F4
132	laboratoire 09	9	1994	9	0	عادي	F3_F4
130	32 مسكن	32	1994	22	10	عادي	F2_F3_F4
173	150 مسكن	150	1995	123	27	عادي	F2_F3_F4
175	352/02	2	1996	2	0	عادي	F4

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي
الملاحق

F2_F3_F4	عادي	14	24	1996	38	38 مسكن CFP	131
F2_F3	عادي	0	10	1997	10	olympique 10	195
F2_F3	عادي	21	123	1997	144	144 مسكن طريق حمام الضبعة	194
F3	عادي	8	12	1998	20	20 مسكن الاولمي	502
F3_F4	عادي	0	20	1998	20	60/20 ذراع الحاجة	198
F2_F3	عادي	7	33	1998	40	40 مسكن	501
F2_F3	عادي	23	115	1998	138	138 مسكن طرق الجلفة	500
F3	عادي	0	8	1999	8	800/08 مسكن	512
F1_F2_F3	عادي	0	16	1999	16	16 مسكن	505
F2_F3	عادي	13	55	1999	68	68 مسكن	503
F2_F3	عادي	6	26	2000	33	33 مسكن النجاح	508
F1_F2_F3	عادي	16	128	2000	144	144 مسكن	506
F2_F3	عادي	3	49	2001	56	56 مسكن مقابل الجامعة INES	507
F2_F3	عادي	15	54	2001	70	70 مسكن	510
F1_F2_F3	عادي	8	82	2001	90	90 مسكن	509
F3	عادي	1	11	2002	12	12 مسكن	515
F2_F3	عادي	7	35	2002	42	42 مسكن	516
F2_F3	عادي	16	58	2002	80	80 مسكن	514
F3	عادي	2	14	2003	16	16 مسكن	518
F2_F3	عادي	11	29	2003	40	40 مسكن	517
F2_F3	عادي	2	45	2003	47	47 مسكن	511
F2_F3	عادي	52	148	2003	200	200 مسكن / 1500	123

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

F2_F3	عادي	20	284	2003	368	368 مسكن	513
F2_F3	عادي	3	27	2004	30	30 مسكن طريق حمام ض	521
F2_F3	عادي	0	30	2004	30	400/30 (5 جويلية)	522
F2_F3	عادي	18	82	2004	100	100 مسكن / 100	520
F2_F3	عادي	14	86	2004	100	100 مسكن / 300	523
F2_F3	عادي	52	247	2004	300	300 مسكن 1000/	519
F2_F3	عادي	0	400	2007	400	1500/400	526
F2_F3	عادي	0	570	2009	570	3000/570	527
F3	عادي	0	250	2011	250	500/250	711
F3	عادي	0	120	2012	120	300/120	713
F3	عادي	0	180	2012	180	300/180	712
F3	عادي	0	570	2012	570	2000/570	714
F3	عادي	0	440	2013	440	1500/440	716
F3	عادي	0	500	2013	500	2000/500	715
F3	عادي	0	118	2014	170	500/170	719
F3	عادي	0	160	2014	300	1000/300	718
F3	عادي	0	330	2014	330	500/330	717

المصدر: الديوان الوطني للترقية والتسيير العقاري بالمسيلة + معالجة الطالب

حيث الأحياء رقم: 107، 194،526 هي احياء عينة الدراسة.

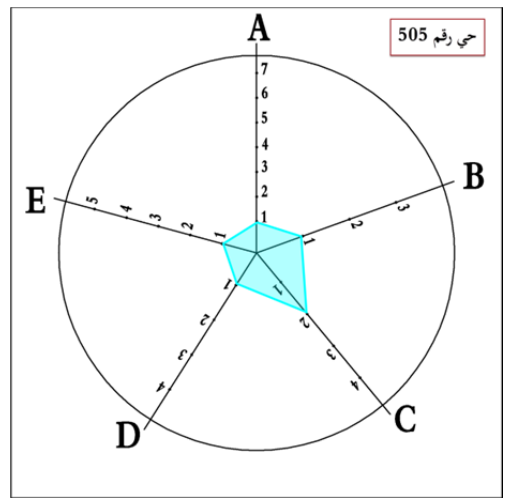
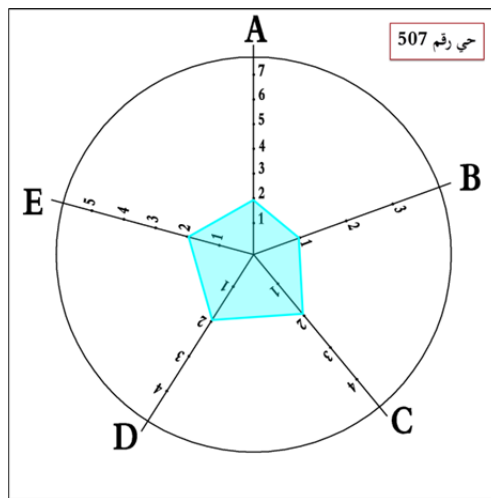
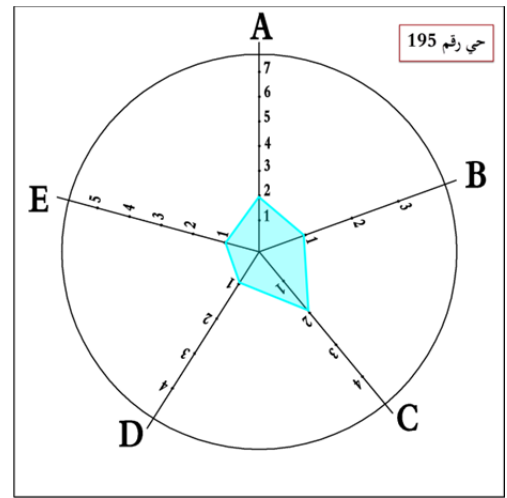
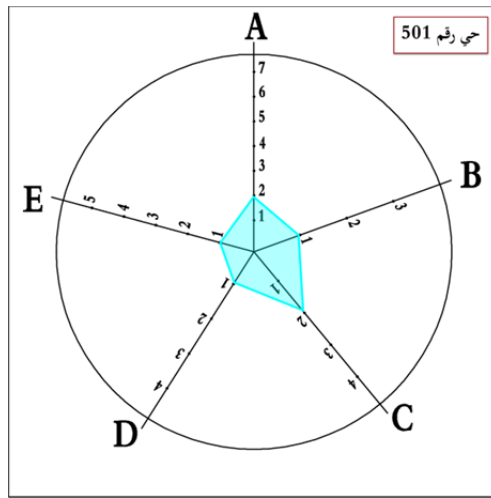
التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

الملحق رقم 03:

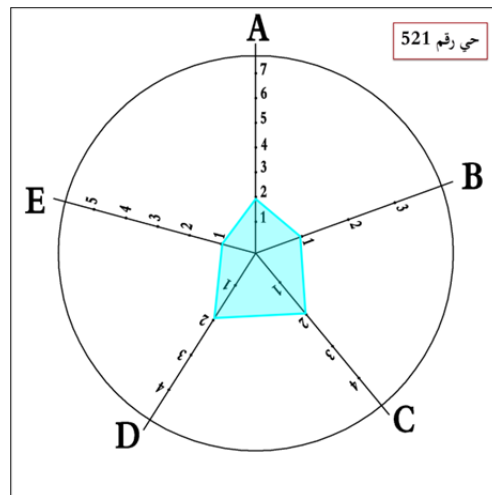
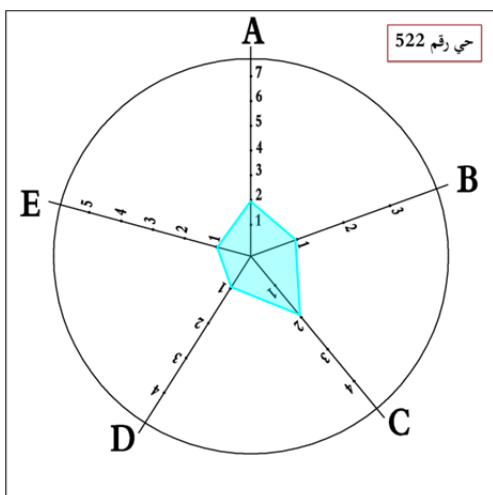
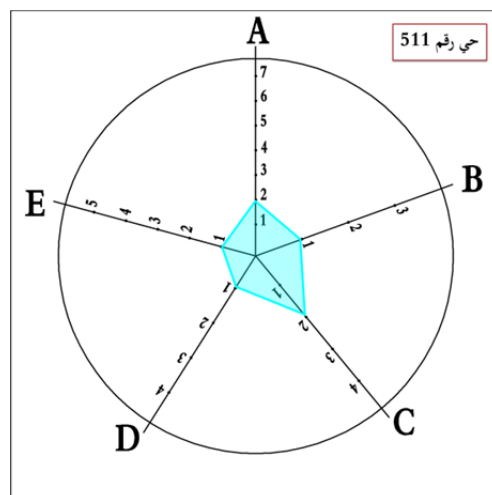
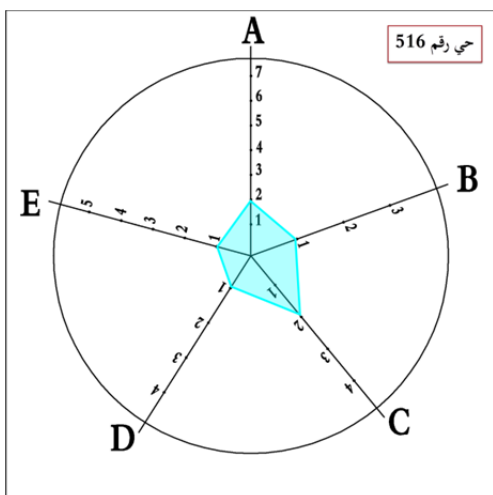
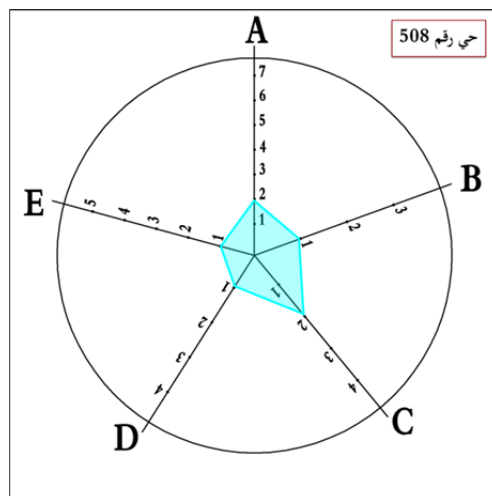
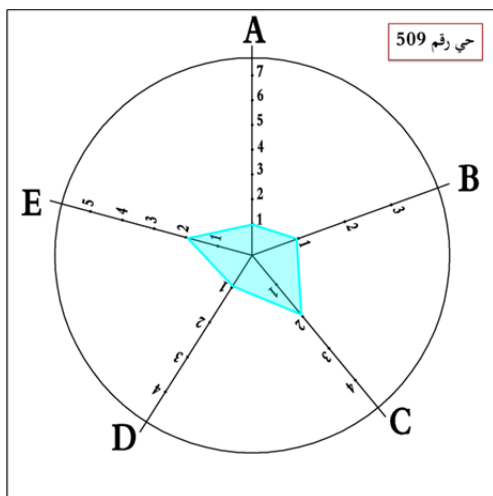
والذي يمثل المخططات القطبية (Diagramme Polaire) الخاصة بجميع أحياء منطقة الدراسة الموزعة على خمسة مجموعات متشابهة تقريبا، والتي تم إنجازها بواسطة برنامج الفوتوشوب (Photoshop CS6).

ملاحظة: كما أشرنا اليه سابقا في الفصل الخامس فإن المحور A يمثل نمط السكن، المحور B يمثل ملكية السكنات الموجودة في الحي، المحور C يمثل مدة التشغيل أو الاستغلال، المحور D يمثل نسبة توفر المساحات المكتملة للسكن وأخيرا المحور E يمثل الذي يمثل كثافة السكن.

- المجموعة الاولى تضم الاحياء: 195، 501، 505، 507، 508، 509، 511، 516، 521، 522

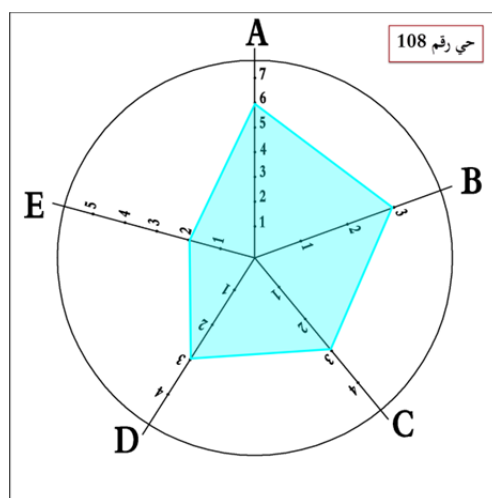
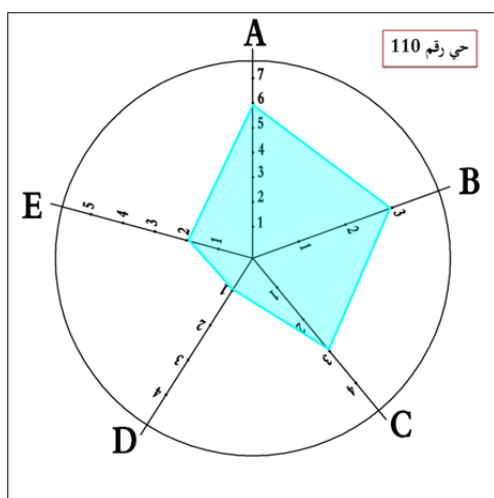
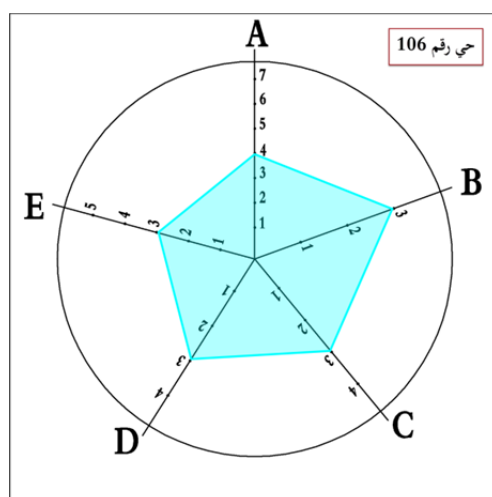
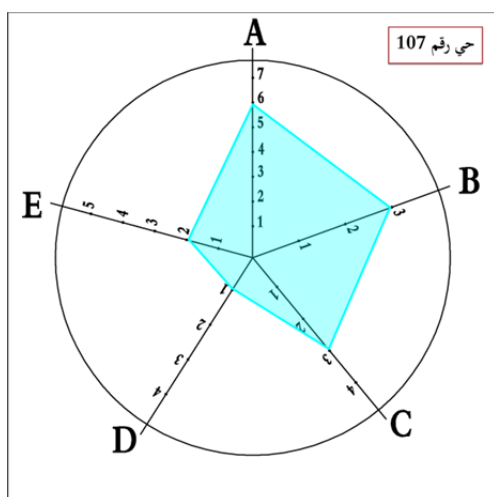
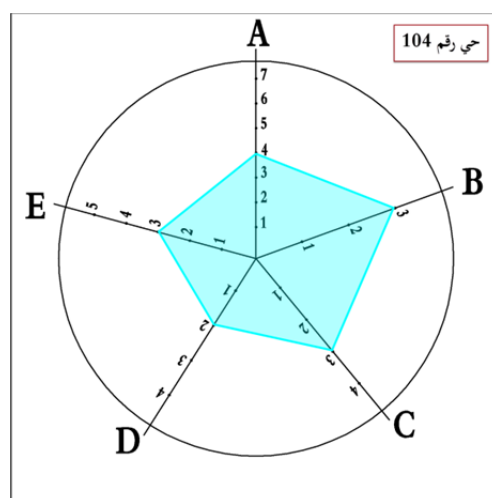
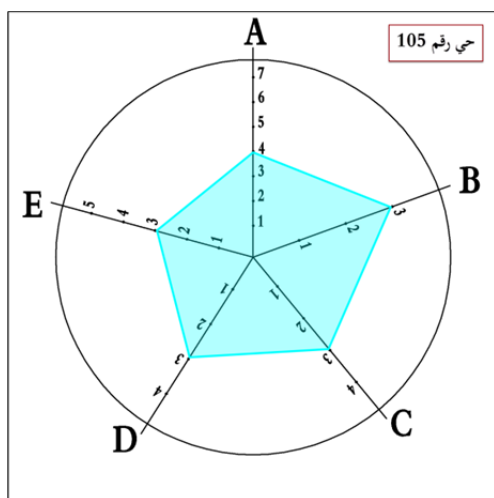


التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

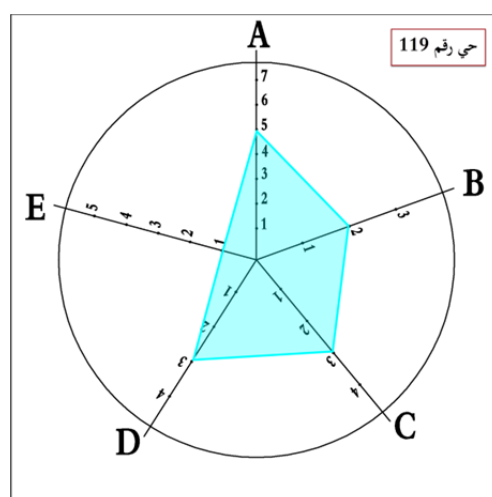
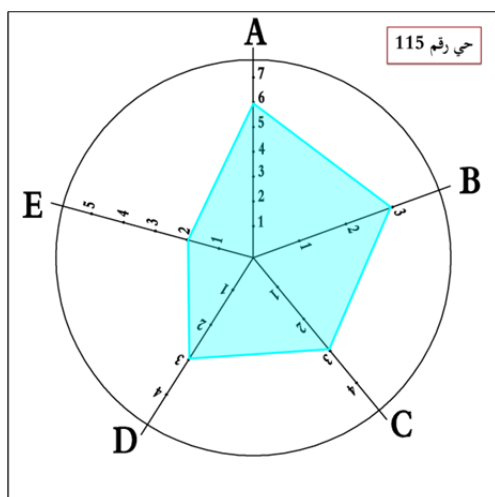
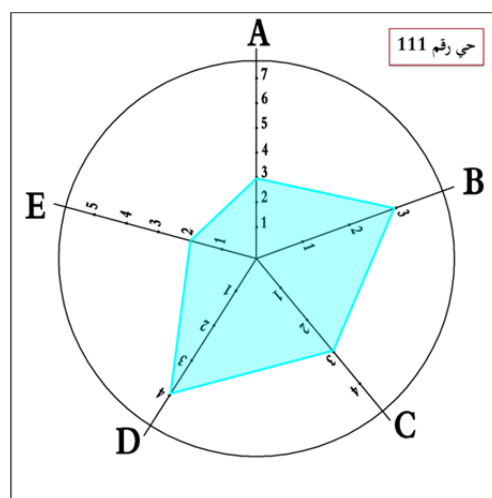
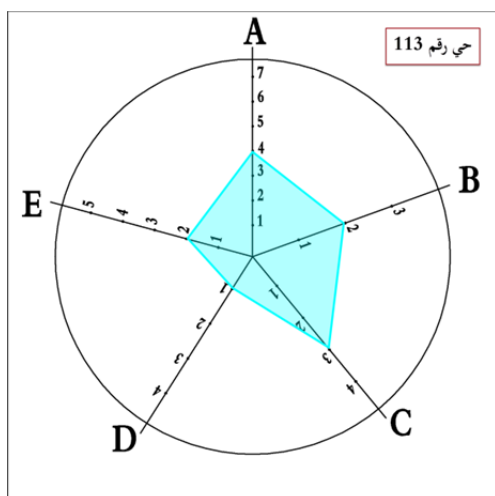


التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

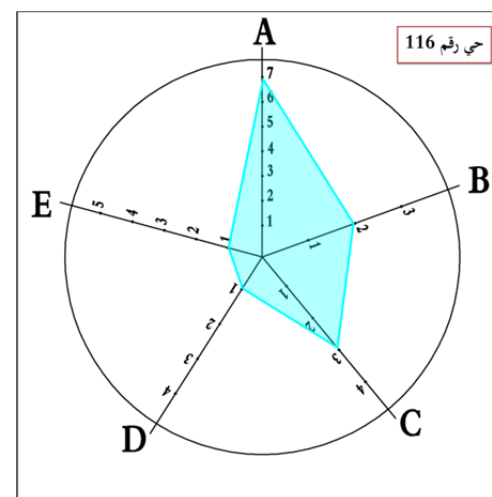
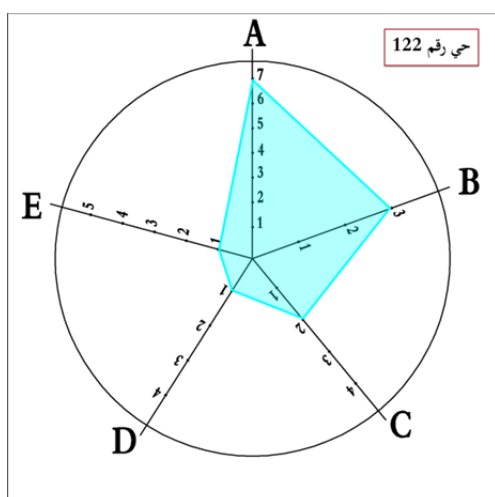
- المجموعة الثانية تضم الأحياء: 104، 105، 106، 107، 108، 110، 111، 113، 115، 119



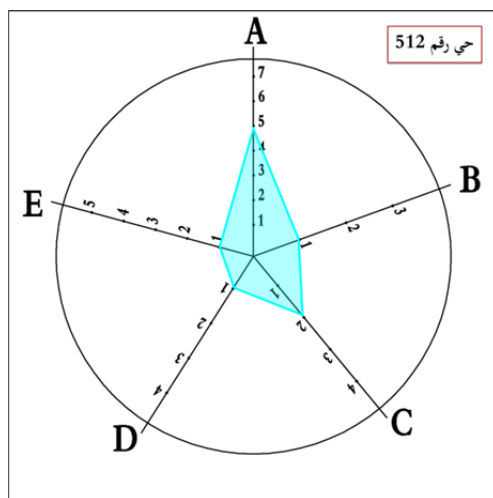
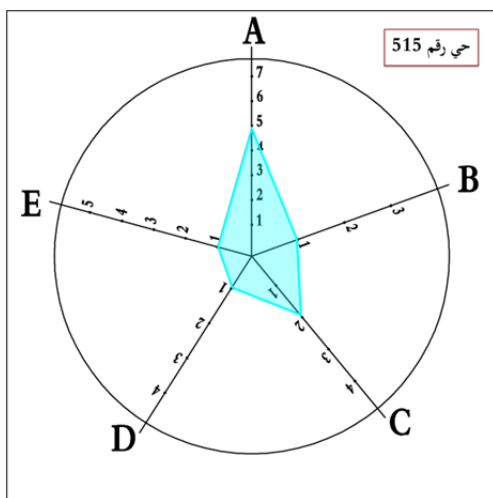
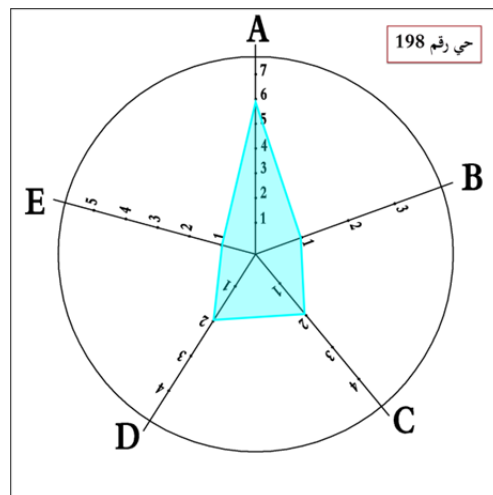
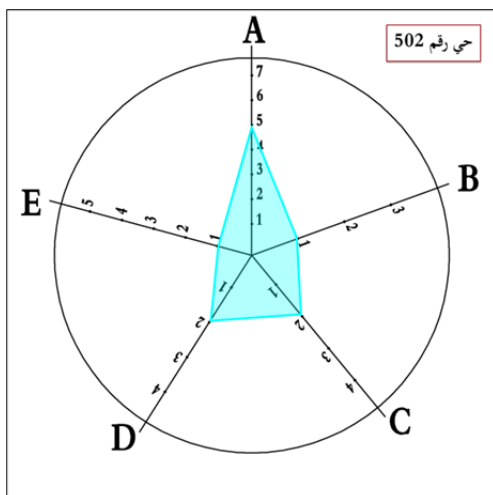
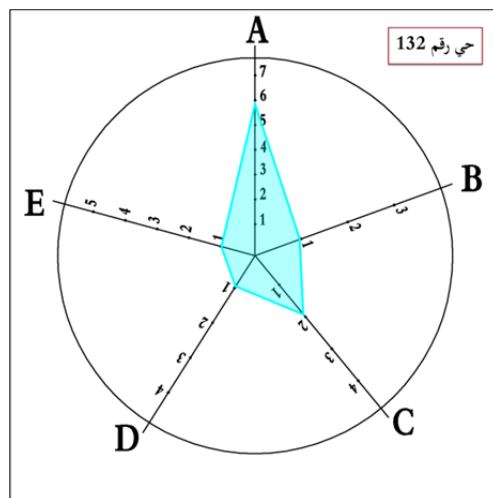
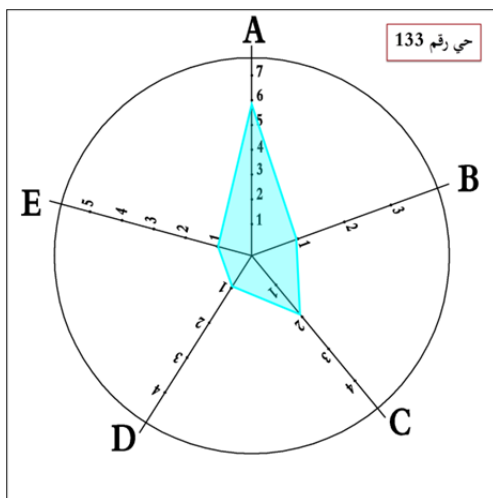
التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق



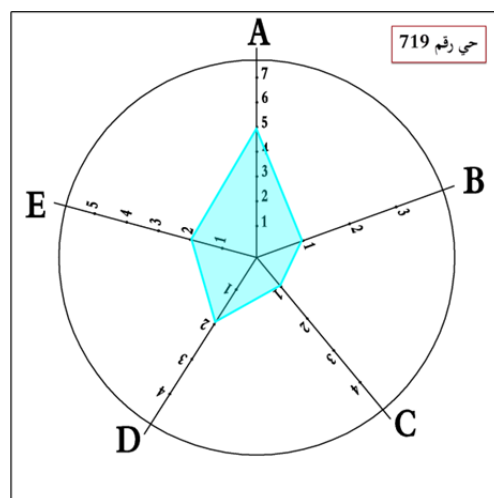
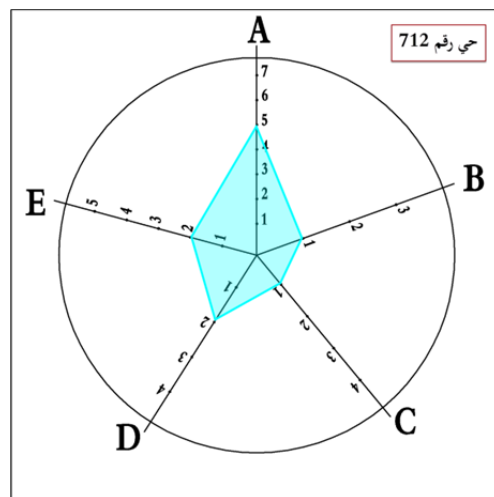
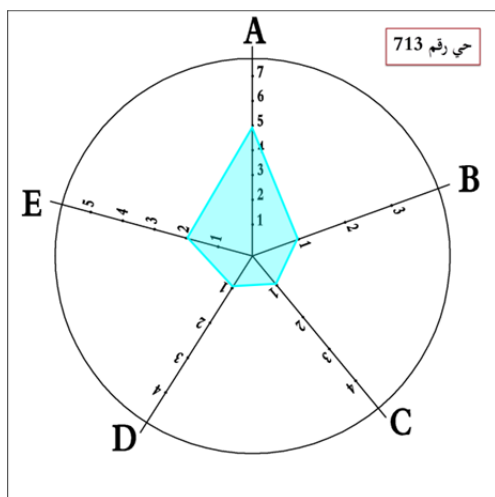
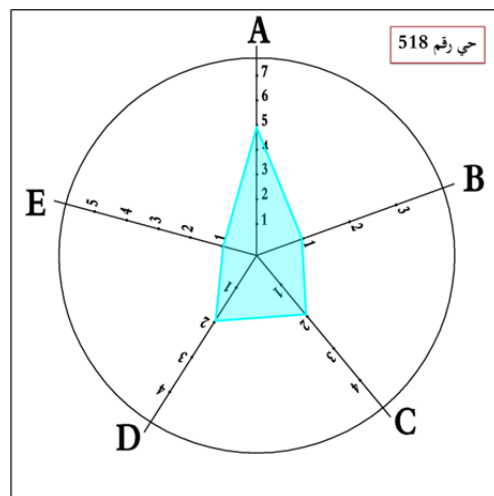
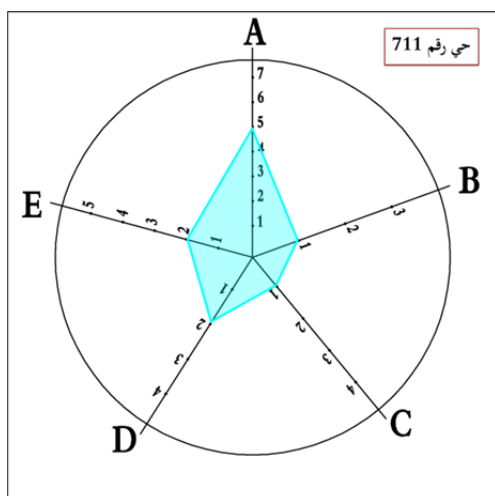
- المجموعة الثالثة تضم الأحياء: 116، 122، 132، 133، 198، 502، 512، 515، 518، 711، 712، 713، 719



التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الملاحق

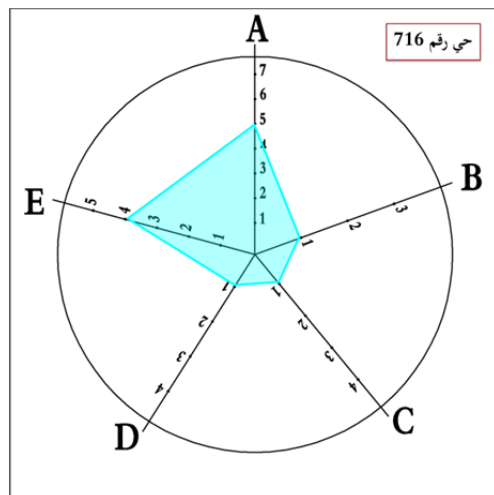
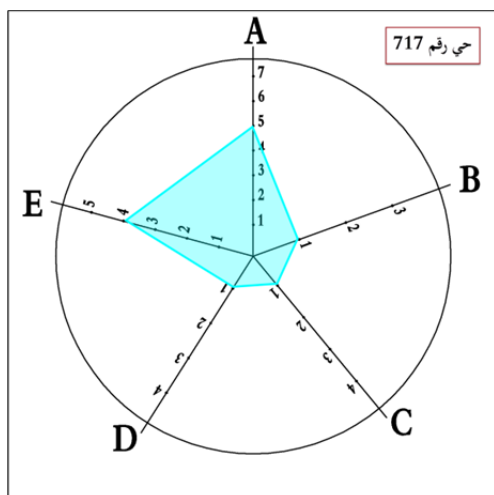
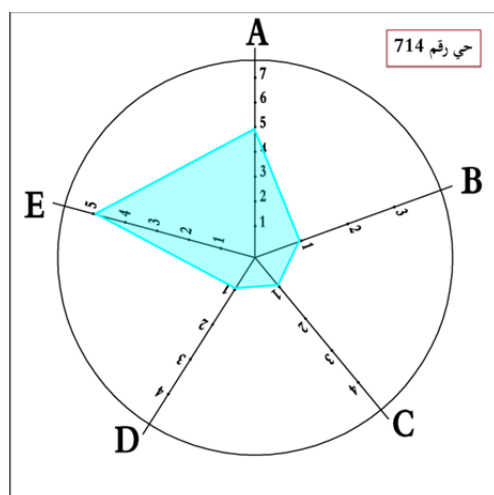
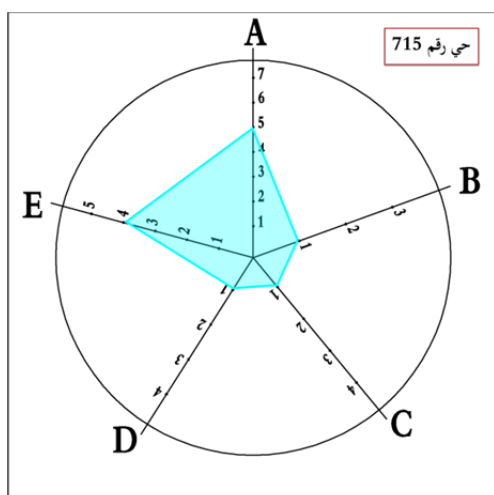
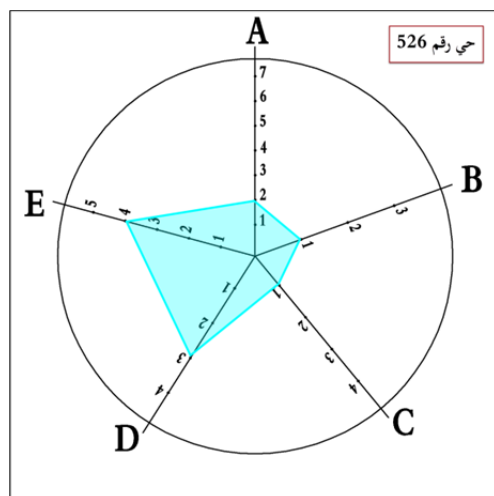
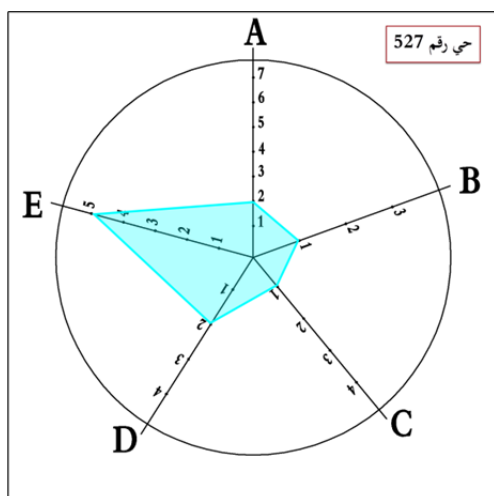


التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الملاحق

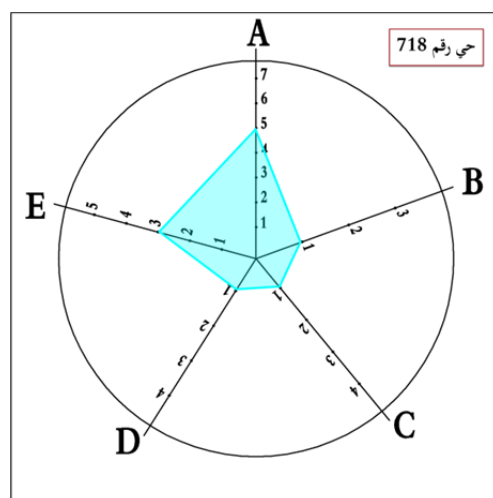


التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

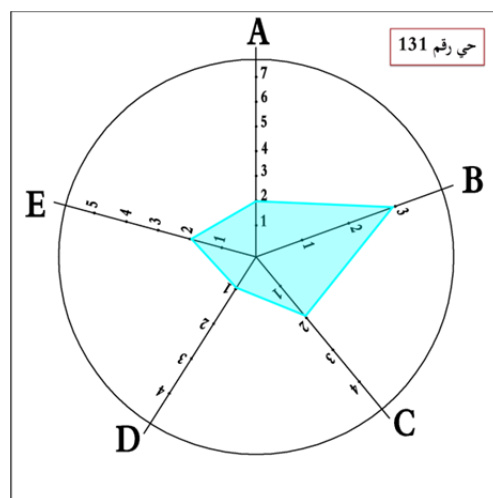
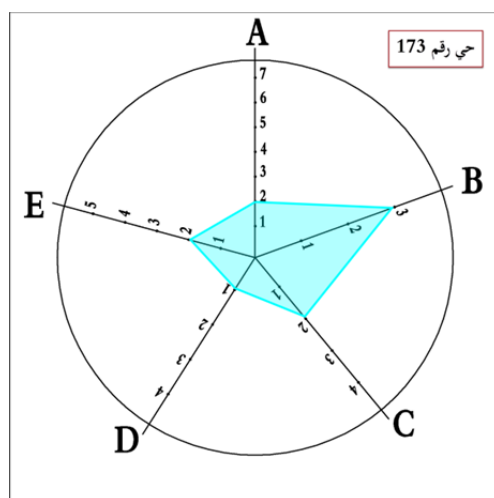
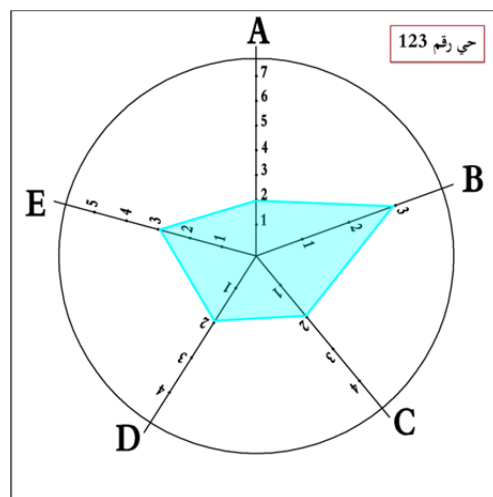
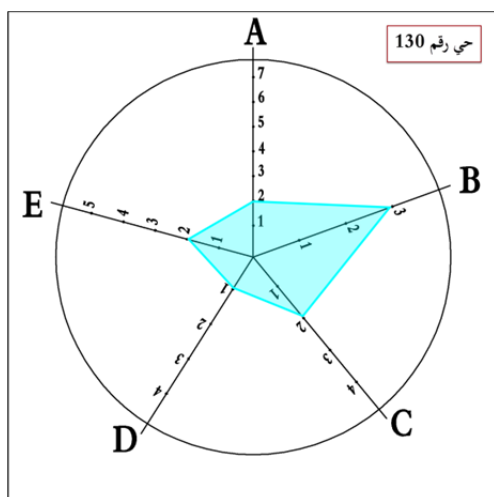
- المجموعة الرابعة تضم الأحياء: 526، 527، 714، 715، 716، 717، 718



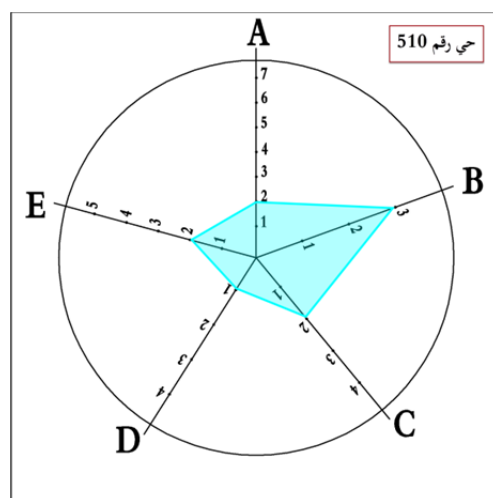
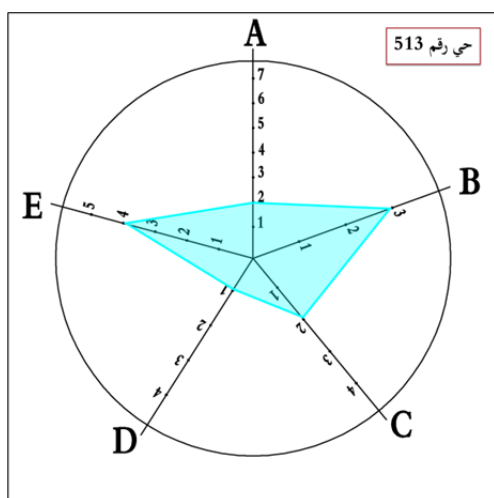
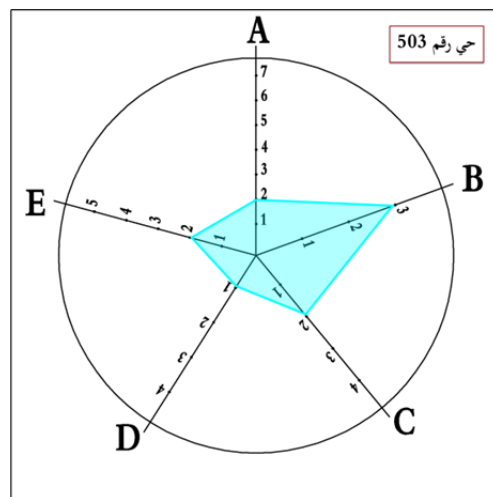
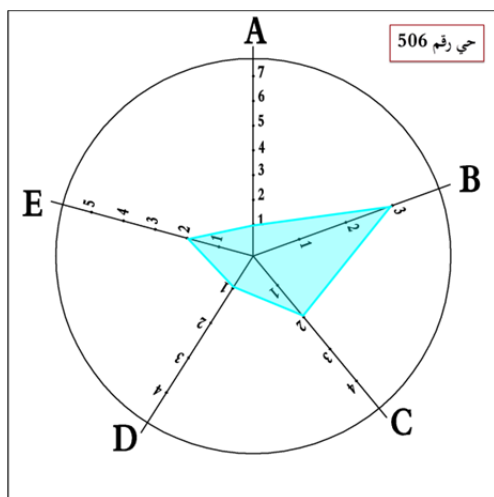
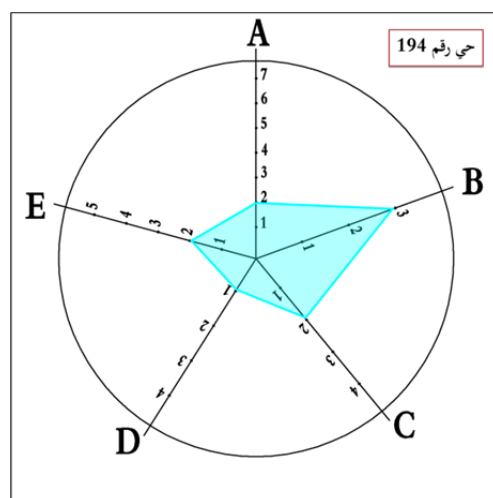
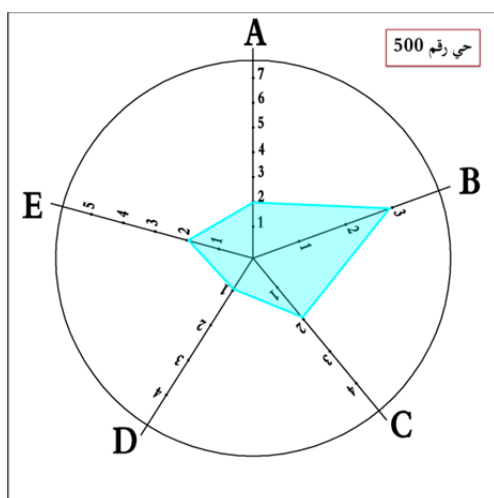
التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق



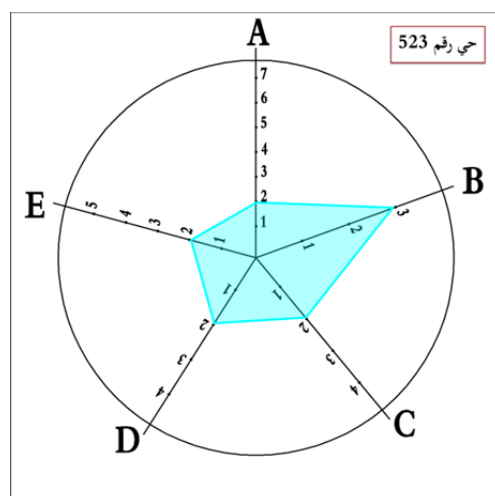
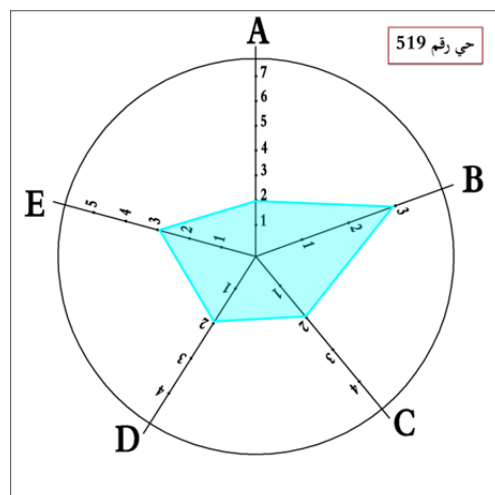
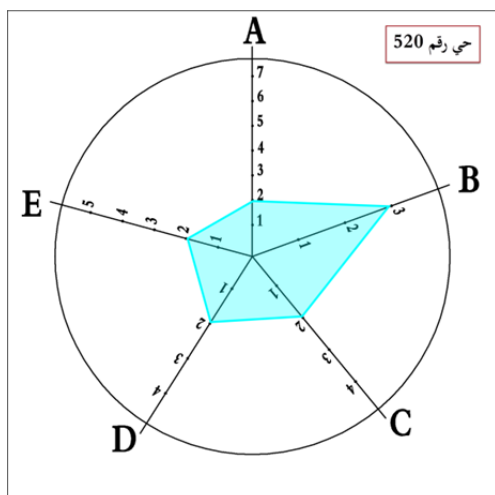
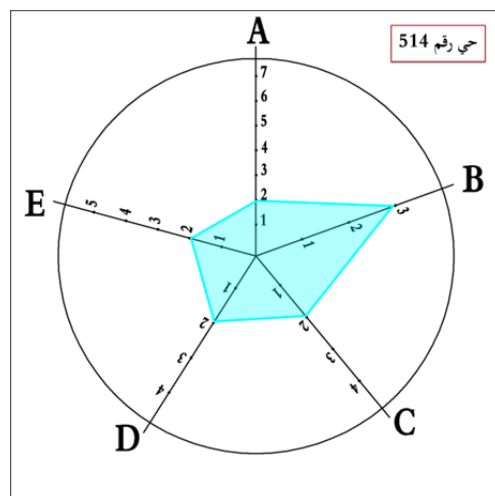
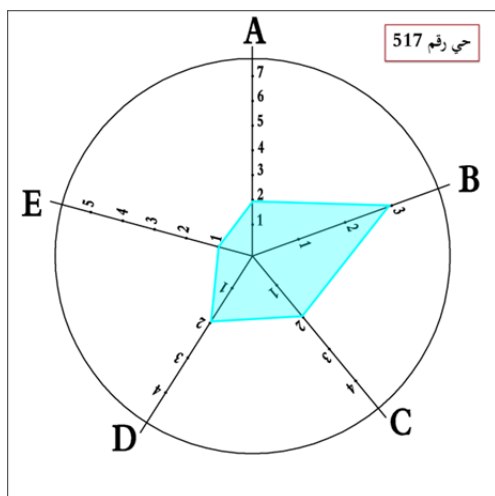
- المجموعة الخامسة تضم الأحياء: 123، 130، 131، 173، 194، 500، 503، 506، 510، 513، 514، 517، 519، 520، 523.



التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق



التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الملاحق



الملاحق رقم 04:

18 ذو القعدة عام 1411 هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26 953

المادة 6 : يسير المفتشية المركزية مفتش مركزي له رتبة مفتش عام، يساعده خمسة (5) مفتشين وذلك تحت سلطة المدير المركزي للخزينة.

يعين المفتش المركزي والمفتشون بمرسوم تنفيذي، يرتبون ويتقاضون أجورهم تباعا استنادا الى المفتش العام ومفتشي الادارة المركزية.

المادة 7 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 175 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

ان رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير التجهيز،

- وبناء على الدستور،

- ويمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية والنصوص المتخذة لتطبيقه،

- ويمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والاثار التاريخية والطبيعية،

- ويمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1385 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- ويمقتضى الامر رقم 76 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1396 الموافق 20 فبراير سنة 1976 المتضمن القواعد التي تطبق في ميدان الامن من أخطار الحريق والفرز وإنشاء لجان للوقاية والحماية المدنية والنصوص المتخذة لتطبيقه،

- ويمقتضى القانون رقم 83 - 03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 5 فبراير سنة 1983 المتعلق بحماية البيئة،

- ويمقتضى المرسوم 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،

- ويمقتضى المرسوم 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،

- ويمقتضى المرسوم 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،

يرسم ما يلي :

المادة الاولى : يهدف هذا المرسوم الى تحديد صلاحيات المفتشية المركزية لدى المديرية المركزية للخزينة.

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 :

- الاعانات والهبات الممنوحة للهيئات والمؤسسات العمومية،

- اعادة هيكلة ديون الخزينة وتسبيقاتها،

- التمويل عبر الموارد العمومية المخصصة للاعمال ذات المنفعة العامة للدولة عن طريق الحسابات الخاصة للخزينة.

المادة 3 : تضمن المفتشية المركزية كذلك السير الحسن لمصالح الخزينة لاسيما فيما يخص تطبيق القوانين والانظمة والاستعمال الاقصى للوسائل. كما يمكنها بالاضافة الى ذلك وفي حدود اختصاصاتها التكفل بكل تحقيق خاص.

المادة 4 : تعمل المفتشية المركزية على اساس برنامج سنوي للتفتيش.

يمكنها في اطار تفتيشاتها أو تحقيقاتها طلب مساعدة منتظمة من أي موظف في ادارة الخزينة.

المادة 5 : تتوج كل مهمة تفتيش أو تحقيق تقوم بها المفتشية المركزية بتقرير يحمل الملاحظات المحتملة ويقترح كل اجراء يمكنه تحسين سير المصالح.

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

954

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26

18 ذو القعدة عام 1411 هـ

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 الاول موقع البناء والطرق المؤدية اليه

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

المادة 3 : اذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية 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 يفعل 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 أبريل سنة 1987 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.

المادة 7 : اذا كانت البناءات من طبيعتها، من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو باصلاحه 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 أبريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية،

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

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول 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 أول 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 أبريل 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 أول ديسمبر

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

955

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26

18 ذو القعدة عام 1411 هـ

المادة 10 : لا يمكن منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن اذا كان بعدها يقل عن ما يأتي، طبقا لاحكام المرسوم رقم 63 - 06 المؤرخ في 11 يناير سنة 1963 المذكور اعلاه، نظرا لمتطلبات حفظ الصحة والامن وطمانينة سكان العمارة المزمع بناؤها :

- خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع،
- ثلاثين مترا من كلا جانبي الطريق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالاشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية وبناء على تقرير مشترك بين هذا الوزير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الاخرى.

تقاس هذه المسافات افقيا وتعاد كل منها الى اربعين مترا وخمسة وعشرين مترا اذا كانت البناءات غير مخصصة للسكن.

ويمكن السماح لمخالفة قواعد الابتعاد عن الطريق المحددة اعلاه اذا كانت البناية مرتبطة مباشرة بمصلحة أو باستعمال خاص بالطريق، لاسيما اذا كان الامر يعني مركزا لتوزيع الوقود.

لاتطبق الاحكام الواردة اعلاه في اجزاء الطريق الموجودة داخل المناطق الحضرية التابعة للبلدية، وتعتبر حدا من حدود الاجزاء الحضرية حد المنطقة الحضرية التي تضم أكثر من مائة بناية ولا تبعد الواحدة عن الاخرى بأكثر من مائتي متر. يحدد الوالي المختص اقليميا حدود المنطقة الحضرية.

ويجب أن تحترم في اقامة البنايات داخل المنطقة الحضرية، الارتفاعات التي يفرضها مخطط التصفيف المصادق عليه.

المادة 11 : لا يجوز اقامة أية بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق، بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه، ما عدا اذا كان الامر يعني تجزئة أو مجموعة سكنات تمت الموافقة عليها.

المادة 12 : يحظر توقف المركبات لانزال الركاب والبضائع خدمة للبنايات والتجزئات والمجموعات السكنية، على حافة الطرق ذات حركة مرور كثيفة ولا تزود البنايات إلا بواسطة طرق ثانوية لها أدنى حد من الاتصال مع الطرق ذات حركة المرور الكثيفة، ولا يمكن أن تقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة متر.

باحترام الاحكام الخاصة حسب للشروط التي نص عليها التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال.

المادة 8 : يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات، لاتصل اليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، لاسيما في مجال السير في المرور والنفاذ اليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحريق.

ويمكن رفضها أيضا اذا كانت منافذ العمارات تكون خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المناطق. يجب تقدير هذا الامن اعتبارا على الخصوص لموقع المنافذ وشكلها واعتبارا كذلك لطبيعة حركة المرور وكثافتها.

ويمكن أن تتوقف على ما يأتي :

1 - انجاز منشآت كافية بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية.

وفي حالة العمارات العمومية والمكاتب والمتاجر والمؤسسات، يجب أن تكون مساحات المنشآت كافية حتى تسمح بمنورة وتوقف سيارات العمل وسيارات المستخدمين والمستعملين وزين المؤسسة.

2 - انجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الامن المطلوبة.

المادة 9 : يمكن السلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط ما يأتي، لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة لاستعمال غير سكني والتي تتطلب اما تهيئات أو احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو لارتفاعات عملية، واما تقسيمة أرضية :

1 - انجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والانارة العمومية ومساحات لايكاف السيارات ومساحات شاذرة ومغارس ومساحات للالعاب وترتيب للحماية من الحريق.

2 - بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.

3 - مساهمة صاحب البناء في نفقات انجاز التجهيزات العمومية التي اصبحت ضرورية بفعل المشروع.

4 - تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة.

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

956

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26

18 ذو القعدة عام 1411 هـ

المادة 13 : يجب ضمان تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير، أو بنايات ذات طابع آخر، طبقا للتنظيمات المعمول بها. وينجز صرف المياه المرسبة الصناعية وتصفيتهما وإبعادها ضمن نفس الشروط.

إذا وقعت بناية على حافة طريق عمومي فيه قنوات للمياه الصالح للشرب، أو على حافة طريق خاص ينتهي إلى ذلك الطريق العمومي فإن الربط يصبح إجباريا ويوزع الماء في كل أجزاء العمارة.

المادة 14 : يجب أن تزود التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب بواسطة الضغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة.

المادة 15 : في حالة انعدام الشبكات العمومية يجب اتخاذ التدابير الخاصة الآتية، شريطة أن تكون النظافة والحماية الصحية مضمونتين :

- يجب أن تكون شبكة توزيع الماء الصالح للشرب مزودة بنقط ماء واحدة أو عند الاستحالة، بأقل عدد ممكن من نقاط الماء.

- يجب أن تنتهي شبكة البالوعات إلى منشأة واحدة للتصفية وتنصب في وسط طبيعي أو تنتهي إلى أقل عدد ممكن من هذه المنشآت، عند الاستحالة.

- يجب أن تنجز التجهيزات الجماعية بكيفية تمكن ربطها في المستقبل بالشبكات العمومية المستقبلية.

المادة 16 : يمكن في حالة أرضية واسعة أو ذات كثافة بنائية ضعيفة، أن تمنح لها استثناءات وجوب انجاز ما يأتي :

تجهيزات جماعية لتوزيع الماء الصالح للشرب إذا بدا أن التموين الفردي أكثر اقتصادا بكثير، شريطة ضمان صلاحية ماء الشرب وحمايته من خطر التلوث.

تجهيزات جماعية للتطهير شريطة أن لا يمثل التطهير الفردي أي خطر للتلوث.

ولا تمنح هذه الاستثناءات إلا بعد رأي مطابق لمصلحة الدولة المكلفة بالصحة في مستوى الولاية.

المادة 17 : يجب ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود، ويجب أن تكون أراضي الساحات منحدرية بصفة كافية ومنظمة ولها الترتيب الضرورية لصرف سريع للمياه.

يمكن صرف مياه الأمطار والمياه الراسية الصناعية والمياه المستعملة، من كل نوع الآتية من التجزئات الصناعية أو من المؤسسات الصناعية، في الشبكة العمومية للتطهير شريطة معالجة ملائمة.

يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية أو بناء مؤسسات صناعية على وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسية الصناعية المعالجة من قهل وتؤدي بها، إما إلى الشبكة العمومية للتطهير إذا أمكن الترخيص بهذا النوع من صرف المياه اعتبارا للمعالجة القبلية وأما منشأة مشتركة للتصفية والصب في الوسط الطبيعي.

المادة 18 : يمكن أن تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان والشربات الغازية، من كل المواد الضارة بالصحة العمومية.

ويمكن فضلا على ذلك اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج.

المادة 19 : إذا كانت البنايات المزمع انجازها تفرض بموقعها وأهميتها أو استعمالها، أما انجاز البلدية لتجهيزات عمومية جديدة غير متوقعة في برنامجها، وأما تكلفة إضافية هامة في نفقات تسيير المصالح العمومية، لا يرخس بالبنايات ولا تسلم رخصة البناء إلا بشرط احترام تدابير خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها.

المادة 20 : تمنح رخصة البناء ضمن أحكام خاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها ومآلها تتميز بما يأتي :

- لتساعد على تعمير منشور لا يتماشى مع خصوصية المساحات الطبيعية المجاورة لاسيما عندما تكون هذه قليلة التجهيز،

- لاتعرق النشاط الفلاحي أو الغابي، لاسيما نظرا للقيمة الزراعية للإراخي والهياكل الفلاحية ووجود أرض تعطي منتوجات ذات جودة عالية أو تملك تجهيزات خاصة هامة.

القسم الثاني

موقع البناءات وحجمها

المادة 21 : يجب أن تقام البناءات، في ملكية واحدة بكيفية لاتحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق المستوى الأفقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات.

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

957

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26

18 ذو القعدة عام 1411 هـ

عندما تقام بناية في زاوية طريقين غير متساويين عرضا، فإن واجهة الدوران على الطريق الاضيق يمكن أن يكون لها نفس الواجهة المقامة على الطريق الاكثر عرضا، شريطة ألا يتعدى علو واجهة الدوران مرة ونصف عرض الطريق الاضيق.

المادة 24 : عندما لا تقام البناية على حدود القطعة الارضية، فإن المسافة المقاسة أفقيا من كل نقطة في هذه البناية الى نقطة حدود الارض التي هي الاقرب، يجب أن تكون مساوية على الاقل لنصف العمارة المعتبرة دون أن تقل على أربعة أمتار.

عندما تكون الواجهات لاتحمل فتحات تستعمل لانتارة غرف المسكن، يمكن تقليص المسافة في الحدود الفاصلة الى ثلث العلو مع أدنى حد قدره متران.

المادة 25 : يمكن أن يسمح بمخالفات للقواعد الواردة في هذا الفصل بقرار من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوالي المختص اقليميا أو بناء على اقتراحه.

- بصفة دائمة، بالنسبة لبعض النواحي لاسيما جنوب البلاد وكذا بالنسبة للبناءات التي تقع في النسيج الحضري المصنف أو في نسيج له طابع خاص.

- بصفة استثنائية، لاسيما بالنسبة للبناءات التي تمثل طابع ابداع.

القسم الثالث

كثافة البناءات في الارض

المادة 26 : ان الكثافة القصوى للبناءات في اجزاء البلدية الحضرية أي المعمورة، بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الارضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الارض (اومعامل شغل الارضيات)، تساوي واحدا.

وتحدد تنظيمات خاصة الكثافة المقبولة تبعا لمختلف أنواع الاراضي التي تقع خارج الاجزاء الحضرية من البلدية.

القسم الرابع

مظهر البناءات

المادة 27 : يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، اذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بناؤها، تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الاماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أوالحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الاثرية.

ويمكن أن تصل هذه الزاوية الى 60 درجة بالنسبة للواجهة الاقل اثارا، شريطة أن يكون نصف عدد الغرف القابلة للسكن تنار من هذه الواجهة.

يمكن فرض مسافة لاتقل عن أربعة أمتار بين عمارتين متجاورتين.

المادة 22 : يجب أن تتوفر في انجاز مجموعة من عمارات ذات استعمال سكني تشتمل على عشرين مسكنا على الاقل، على الشروط الآتية، ما عدا في حالة الاستحالة العائدة لحالة الاماكن ووضعيتها :

- يجب أن يستفيد النصف على الاقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لانتارة غرف السكن، من الشمس ساعتين في اليوم طوال مائتي يوم على الاقل في السنة.

- يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد غرفه تطل على الواجهة التي تتوفر فيها هذه الشروط.

لايمكن أن تحجب الفتحات التي تنير الغرف السكنية بأي جزء من العمارة الذي تمكن رؤيته من هذه الفتحات تحت زاوية تفوق 60 درجة فوق المستوى الافقي.

المادة 23 : عندما يجب بناء عمارة على حافة الطريق العمومي، فإن علوها لايمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها وبين اقرب نقطة من التصنيف المقابل.

عند وجود حتمية البناء وراء خط التصنيف يحل هذا التقهقر محل التصنيف. ويكون الامر كذلك بالنسبة للبناءات العالية المقامة على حافة طريق خاص، والعرض الفعلي للطرق الخاصة يعامل العرض القانوني للطرق العمومية.

ويمكن السماح بمترين عندما يكون العلو المحسوب كما هو مبين أعلاه، لايمكن من بناء عدد كامل من طوابق مستقيمة، ويسمح بنفس الشيء بالنسبة للجدران والمدخنات والفتحات وعناصر البناء الاخرى المعترف بضرورتها.

عندما تكون الطرق منحدرية، فإن علو الواجهة المقاس في وسطها يمكن أن يتخذ على كامل طول الواجهة، شريطة أن لا يتعدى هذا التسامح في النقطة الاعلى فيها بالنسبة لمستوى الارض، ثلاثة أمتار.

عندما تكون المسافة بين طريقين غير متساويين في العرض أو من مستوى مختلف تقل عن 15 مترا، فإن علو البناية المقامة بين الطريقين يحدده الطريق الاكثر عرضا أو المستوى الاكثر ارتفاعا، شريطة أن لايتعدى فائض العلو الناتج بستة أمتار المستوى الذي يسمح به الطريق الاضيق أو المستوى الاكثر انخفاضا.

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

958

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26

18 ذو القعدة عام 1411 هـ

لا احترام أحكام هذا المرسوم عندما يلحق هذا التحويل الاعمال الكبرى أو الاقتصاد العام للعمارات.

وتعد عمارات سكنية بمفهوم هذا الفصل، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجيء والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الاسكان فيها ولو جزئيا على الاقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية.

ويمكن أن تشتمل هذه العمارات السكنية على ما يأتي :

- غرف رئيسية مخصصة، للاستراحة والتسلية، ولإطعام شاغليها، وللنشاط المنزلي المتواصل مثل الغرف وقاعات المقام والمطابخ.

- غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور مثل بهو المدخل والكوليس والاروقة الداخلية والخارجية والادراج وغرف المهملات.

- ملاحق مثل الدهاليز والغليات ومغاسل الثياب والمجافيف والمرايبب والسقيقات.

المادة 33 : يجب أن تكون حوائط الغرف الرئيسية وأراضيها والغرف الثانوية وملحقاتها سهلة الصيانة.

المادة 34 : يجب أن يكون لكل غرفة رئيسية ماعدا المطبخ، مساحة أدناها عشرة أمتار (10 م) مربعة. ولا يمكن أن يقل أصغر مقياس على مترين وسبعين (2,70 م) و لا يمكن أن يتعدى أكبر مقياس ضعف المقياس الأصغر وتكون للمطبخ مساحة أدناها ستة أمتار مربعة (6 م) .

لا يمكن أن يقل علو الغرف الرئيسية انطلاقا من الأرضية التامة التهيئة الى السقف التام التهيئة، على مترين وستين سنتمترا (2.60 م) في حالة السقف المائل يمكن أن يبلغ العلو الأدنى في النقطة الأكثر انخفاضا، مترين وعشرين سنتمترا (2.20 م) شريطة أن يكون معدل علو الغرفة المعتبرة أقل من مترين وستين سنتمترا (2.60 م) .

في حالة مسكن ذي مستويين في عمارة جماعية، يمكن اعتبار أحجام يقل علوها على مترين وستين (2.60 م) وتكون مترين وثلاثين (2.30 م) كفوف رئيسية شريطة أن تنفتح مباشرة على حجم رئيسي ذي علو يفوق أوبساوي أربعة أمتار (4 م) وتشغل منبسطة على مساحة أربعين مترا مربعا (40 م) .

يجب أن تبدي البناءات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر.

يجب أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (بدون نوافذ) من البناء، عندما لا تتكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية، مظهر ينسجم مع مظهر الواجهات، ويجب أن تنسجم البناءات الملحقة والمحلات التقنية، لاسيما البناءات المعدة لاحتواء مراكز المحولات الكهربائية، مع كافة الهندسة المعمارية والمنظر العام.

المادة 28 : يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البناءات المجاورة، أو إيقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها، في المناطق المبنية بعد جزئيا والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة.

المادة 29 : يجب انجاز السياج بانسجام كامل مع البناءات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء.

ويجب ارفاق مشروع للسياج مع طلب رخصة البناء. لا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياجات مترين وأربعين (2.40 م) طوال طرق المرور والجزء المبنى منه يقل عن متر وخمسين (1.50 م) انطلاقا من الرصيف.

عندما يستعمل السياج كجدار للدعم أيضا، يمكن السماح بمخالفة الحد الأقصى المحدد أعلاه.

المادة 30 : يمكن رفض رخصة البناء اذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو اذا كان انجاز المشروع ينجر عنه هدم عدد كبير من الاشجار.

يمكن منح رخصة البناء شريطة انشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع.

المادة 31 : يمكن أن يتوقف انشاء أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات وكذا البناءات الخفيفة أو المؤقتة، على شرط تهيئة حاجز الخطورة وسياج أو فرض حد من الارتجاج.

الفصل الثاني

اجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني

المادة 32 : تخضع العمارات الجديدة ذات الاستعمال السكني، وتحويل البناءات السكنية الموجودة،

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

959

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26

18 ذو القعدة عام 1411 هـ

- حنفية فوق الحوض لاغتراف الماء،
- قناة لاقراز البخار والغازات المحروقة،
- تهوية طبيعية دائمة وفعالة.

يجب أن تكون على الخصوص تهوية الغرف الرئيسية التي تستعمل في أن واحد مطابخ وأماكن للاستراحة أو للترفيه، نشيطة ومزودة بوصول هواء نقي.

إذا كان هناك جهاز لانتاج الماء الساخن بصفة آنية، تفوق قوته 0,125 وحدة حرارية في الدقيقة، يشغل بالغاز الطبيعي أو بالقارورة أو بالوقود السائل، يجب أن يكون لهذا الجهاز وسيلة افراز مباشرة للخارج، مستقلة عن التهوية المقررة أعلاه. ويجب أن تتم هذه التهوية أما بقناة تنفذ فوق السقف أو بقناة تنفذ الى الواجهة على بعد لا يقل عن ثلاثين سنتمترا من كل نافذة وستين سنتمترا من كل فتحة للتهوية دون المساس مع ذلك بالمظهر.

المادة 37: لا بد من قاعة للمياه على الاقل في كل مسكن يحتوي على غرفتين رئيسيتين على الاقل دون اعتبار المطبخ، ويكون لهذه القاعة فتحة مباشرة نحو الخارج.

يجب أن تحتوي قاعة المياه على الاقل، على سطل أو حوض للأغسل وتنظيف الملابس يكون له مجرى معقوف وتزويد بالماء، ويمكن تخصيص موقع لوضع غسالة آلية.

يجب انجاز ارضيات قاعات المياه وجدرانها وسقفها، حسب الشروط المنصوص عليها أعلاه.

يجب أن تكون ارضية قاعة الماء في العمارات الجماعية، عازلة ويمكنها أن تزود بمجرى ماء معقوف.

يجب تزويد المسكن بمجفف قريب من قاعة الماء، تكون له التهوية اللازمة ينفذ مباشرة نحو الخارج، وأقل مقياس له متر وعشرون (1,20م) على الاقل.

يجب أن يكون بقاعات المياه الواقعة في وضعية مركزية، تهوية تضمن وصول الهواء النقي وافراز الهواء غير النقي، بواسطة قناة عمودية تنفذ فوق السقف، ويمكن استعمال قنوات وحيدة أو مختلطة من نوع معتمد.

المادة 38: يجب إدراج مرحاض مستقل في كل مسكن مزود بأكثر من غرفة رئيسية وكذلك الأمر بالنسبة للمساكن في العمارات الجماعية.

وفي حالة غرف منعزلة، يجب اقرار مرحاض لخدمة خمس غرف واقعة في نفس المستوى.

غير أن عمق هذه الاحجام لا يمكن أن يفوق ضعفي علوها، ولا يمكن أن يفصل الحجم ذو نصف مستوى عن الحجم المركزي الا بواق للجسام يبلغ علوه مترا واحدا (م1).

وفي حالة المساكن الفردية ذات مستويين فإن حجم السقيفة (غرفة يصعد اليها بسلم) يمكن اعتباره غرفة رئيسية إذا لم يقل علوه عن مترين وعشرين (2,20م) وينفتح مباشرة على حجم لا يقل علوه عن ثلاثة أمتار وخمسين (3,50م) ويشغل في المنبسط نصف المسكن على الاقل.

وفي حالة سقف مائل، لا يمكن أن يقل العلو الأدنى عن العلو الأدنى المحدد أعلاه، تبعا لكل حالة معتبرة.

المادة 35: يجب أن تنار وتهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها، تمثل مساحتها الاجمالية ثمن مساحة الغرفة على الاقل.

لا يطبق هذا الحكم على النواحي الواقعة على ارتفاع يساوي أو يفوق ثمانمائة متر وكذا في المناطق الجنوبية من التراب الوطني. يحدد قرار من الوزير المكلف بالتعمير الشروط المطلوبة.

لا تعتبر الفتحات الضرورية للاضاءة كفتحات نافذة. كما لا تعتبر الفتحات المظلة على ساحة مغلقة ومغطاة بزجاج أو على ساحة صغيرة، فتحات نافذة.

يمكن تهوية الغرف الثانوية بواسطة قنوات عمودية. يمكن بالنسبة للمساكن الفردية الواقعة في الطابق الارضي، أن تنفتح نوافذ غرفها الرئيسية على مساحات مغلقة غير مغطاة، مساحتها أربعة أمتار (4م) في أربعة أمتار (4م) على الاقل.

يجب أن تزود نوافذ الغرف الرئيسية بتراتب تضمن حماية فعالة من الاشعاع الشمسي.

لا يمكن أن يتعدى عمق الغرف الرئيسية للمساكن ذات المستوى البسيط، عند قياسه انطلاقا من الواجهة الداخلية للجزء المنير، مرتين ونصف العلو الواقع تحت السقف.

المادة 36: يجب أن تكون الجدران والسقوف في المطابخ عازلة وقابلة للغسل.

كما يجب أن تكون ارضياتها عازلة وسهلة الصيانة، ويجب أن يحتوي كل مطبخ أو كل غرفة تستعمل مطبخا ما يأتي:

- حوض مزود بمجرى للمياه معقوف،

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

960

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26

18 ذو القعدة عام 1411 هـ

منعزلة. يمكن أن يتراوح علو كل درج بين 15 و18 سنتمترا ما عدا أدراج الدهاليز والمستودعات.

يجب أن لا تكون أبواب المسطحة من شأنها أن تعيق المرور. وإذا كانت الادراج المؤدية إلى الطابق الباطني توجد في نفس ممرات الادراج المؤدية إلى الطوابق، يجب إيجاد باب في مستوى وجود مدخل العمارة بغية عزل الممرات المؤدية إلى الطابق الباطني تماما.

يجب عزل أقفاص الادراج عن الطوابق الباطنية التي تحتوي على مشاغل ومسخرات ودكاكين وملحقاتها بواسطة منخل مهو إما مباشرة من الخارج وأما بواسطة غمد ذي مقطع كبير يجب أن تكون أبواب هذه المناخل صلبة، وتغلق أليا.

يجب أن تتلقى الادراج التي تربط بين أكثر من طابقين ولا تحتوي على نوافذ تفتح على الخارج، في الجزء الاسفل من القفص، هواء نقياً بواسطة أنبوب أفقي لا ينبغي أن ينتهي إلى ممر مغطى أو إلى ساحة داخلية إذا كانت هذه تسمح بتهوية كافية. وفي الجزء العلوي يجب امكانية التهوية بفتحة كافية تتصل بالهواء الطلق. ويجب أن يكون استعمال هذه الفتحة ممكناً بواسطة جهاز يسهل الوصول إليه.

يجب وضع باب قلاب في الجزء الاعلى من الادراج أو العمارة، يمكن من الخروج إلى السقف (القرميد) للقيام بالصيانة الضرورية أو بصيانة آلة المصعد.

يجب أن تزود العمارات السكنية التي تفوق خمسة طوابق، بمصعد أو بآلة رافعة مماثلة أو صندوق مخصص لهذا الغرض.

المادة 40 : يجب أن تزود النوافذ غير التي توجد في الطابق الارضي أو التي تنفتح على الشرفات والسطوح والاروقة والتي توجد أجزاؤها السفلية على أقل من 90, 0 م من الارضية، بعمود اسفاد وشباك للحماية يرتفع إلى حد متر على الأقل.

يجب أن يبلغ ارتفاع الحواجز الواقية في الشرفات والمقصورات والرواق والسطوح، متراً على الأقل

المادة 41 : يجب ألا تخصص الدهاليز للسكن ماعدا في البناءات المقامة في المناطق الصحراوية، ومع ذلك يجب تهويتها.

لا ينبغي أن تتصل الغرف الرئيسية، غير المطابخ، مباشرة بدهاليز.

لا يمكن أن يتصل المراحيض مباشرة بالمطبخ والقاعات التي يتناول فيها الطعام وغرف النوم. ويجب أن يتم الوصول إليه دون ضرورة المرور على غرفة من الغرف الرئيسية.

يجب أن تبلغ مساحة المراحيض متراً مربعاً على الأقل (2م¹) ويجب أن تزود أرضيات المراحيض وجدرانها بتبليس مطابق للشروط الواردة أعلاه.

يجب أن تكون مقاعدها من مواد عازلة، سهلة الصيانة.

يجب أن تحتوي المراحيض المتصلة بشبكة التطهير أو ببئر المراحيض، على حوض مزود بأنبوب افراز معقوف وجهاز يجمع بين اتلاف الماء الملوث وغسل الحوض. ويكون هذا الجهاز مرتباً بكيفية تبعد كل خطر تلوث الماء الصالح للشرب بمياه المراحيض.

يجب تهوية هذه المراحيض :

- أما بناقذة تفتح مباشرة على الخارج،

- وأما بقادوس ذي مقطع يبلغ 20 ديسمتراً مربعاً، متصل بناقذة لها نفس المقاييس تفتح على الخارج، ويجب امكان فتح أو غلق قاعدة هذه الناقذة بواسطة جهاز يمكن استعماله من داخل المراحيض،

- وأما بانفتاح مباشرة على ساحة داخلية تستجيب للشروط المطلوبة في هذا النص بالنسبة للمساكن الفردية.

عندما لا يمكن إقامة مراحيض يرتبط مباشرة بشبكة التطهير أو ببئر المراحيض، يجب أن يحتوي المراحيض على حوض مزود بجهاز غلق محكم يمنع من تسرب الروائح، وأن يكون مهوياً مباشرة من الخارج بواسطة نافذة يمكن فتحها ذات مقطع يبلغ 20 ديسمتراً مربعاً على الأقل.

يجب أن تمتد قنوات افراز المراحيض وسقوط المياه المنزلية بأنبوب للتهوية ينفذ خارج البناية وبعيدا عن كل نافذة، ويجب أن تكون منفصلة عن سقوط مياه الامطار.

المادة 39 : يجب أن تكون ادراج وكواليس وبهو كل عمارة جماعية مهوية بصفة دائمة، وعرضها لا يقل عن متر وعشر (1,10 م)

غير أنه يجب أن يكون للادراج المخصصة لثلاثة مساكن أو أكثر، في طابق واحد عرض أدناه متر وعشرون (1,20 م) ومزودة بمقبضين لليد.

يجب أن يكون علو الادراج انتظامياً وعرضها كذلك في دورة واحدة، ولا ينبغي أن تفصل أقراص الدرج بادرار

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

961

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26

18 ذو القعدة عام 1411 هـ

تمنع أجهزة التنظيف الندية.

تحدد تعليمات تصدر عن الوزير المكلف بالتعمير ووزير الصحة الشروط التي يقبل بها استعمال الاحواض الطاحنة والمحروقات.

المادة 43 : يجب أن تكون وصلات التمرين بالماء الصالح للشرب وأعمدة التوزيع ذات قطر كاف لتزويد كل أجهزة العمارة في ظروف عادية من المنسوب.

يجب أن تقام الخزانات والصهاريج المعدة لخزن الماء، طبقا لتعليمات وزير الصحة والوزير المكلف بالتعمير.

إذا كانت العمارة تحتوي فضلا عن خزان الماء الصالح للشرب، العادي على أنبوب ماء غير صالح للاستهلاك، فإن هذا الأخير لا يجوز بأي حال أن يتصل بشبكة الماء الصالح للشرب.

يجب أن تحمل الحنفيات والصهاريج والخزانات ومراكز النجدة من الحريق وكل موقع يمكن استيقاء الماء غير الصالح للشرب، علامة دائمة " ماء مضر غير صالح للشرب " وتطلى كل قنوات هذه الشبكة باللون الاحمر في كامل طولها.

المادة 44 : يجب اقامة ما يلي في الاجزاء المشتركة من العمارات الجماعية ذات عدة مستويات :

- قناة لمروء خطوط توزيع التيار الكهربائي،
- أنبوب لمروء خطوط الموصلات،
- قناة لمروء أنابيب توزيع الغاز والتي تحمل وسائل تهوية في السقف،
- قناة لتمرير أنابيب المياه،
- انزال خط هوائي للتلفزة في غمد يهيا خصيصا لهذا الغرض.

يجب أن تكون هذه القنوات أو هذه الاغدة ذات قياس كاف لتمكين اقامة عداد في مستوى ومرئية في كامل العلو من الارض الى السقف. ويمكن جمع هذه الاغدة اذا كان العمران يتطلب ذلك.

يجب أن تكون هذه المنشآت مطابقة لتعليمات المصالح التقنية التابعة للوزارات المختصة.

المادة 45 : يجب اقرار مجرى للدخان على الاقل لافراز الغازات المحروقة، في كل مسكن، زيادة على القنوات المنصوص عليها في المادة 44 أعلاه.

يجب الا تنفتح الابواب المتصلة بادراج دهليز مباشرة عليها. ويجب حماية المنافس وكل فتحات التهوية من دخول القوارض.

يمكن تهيئة الطابق الباطني التابع للدكاكين كملحقات لها، شريطة ألا يكون استعمالها خطرا دائما أو وقتيا، على سكان العمارة. ولا يمكن أن تستعمل كمساكن أو مشاغل أو مكاتب..... الخ ولو بصفة مؤقتة عامة لكل تخصيص يتطلب شغلا دائما ومتواصلا ولا يجوز أن يكون للدكاكين الطابق الارضي أي اتصال مباشر مع الاجزاء المشتركة للعمارة.

المادة 42 : يجب أن تحتوي كل عمارة جماعية على محل مغلق وبهو، لإيداع وعاءات القمامة.

وتحدد وضعية هذا المحل بكيفية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة الى داخل المساكن، تتم التهوية تجاه الخارج دون أي اتصال مع الاجزاء المشتركة.

يجب أن تكون أرضية هذا المحل وجدرانه من مواد كتومة غير متعفنة أو عازلة، ولا يجوز بأي حال من الاحوال أن تسمح بدخول القوارض.

يجب أن يغلّق الباب بصفة محكمة، كما يجب اقامة مركز للفصل وجهاز لصرف المياه لتسهيل الصيانة.

يجب أن يكون الدخول الى المحل سهلا من المدخل الذي يتم منه جمع القمامات، ولا يمكن أن يكون في المروء أي عائق.

إذا كانت هناك مفرغات القمامات، يجب أن يحتوي محل ايداع القمامات المنزلية فتحة ذات قفل.

يجب أن يكون لمفرغات القمامات جدران ملساء ذات مواصل عازلة، تنحدر عموديا دون انحراف على كل الارتفاع. كما يجب أن تكون مهيوة في اجزائها الفارغة مثل قنوات صرف المياه المستعملة، وقابلة للتنظيف بواسطة جهاز دائم.

يجب أن توضع المفرغات بكيفية تضمن في كل وقت الانسداد بين القناة والمحل الذي توجد فيه هذه المفرغات.

تحظر المفرغات في الاجزاء الجماعية للعمارة، اذا كانت تنفتح على الادراج والارضية.

وتكون المفرغات في الطوابق فردية، وتقع على مجفف أو شرفة أو مقصورة يمكن الدخول اليهما من قاعات المياه أو من المطبخ دون اللجوء الى عبور غرفة رئيسية أخرى أو اجزاء مشتركة في المسكن.

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

962 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 26 18 ذو القعدة عام 1411 هـ

الفصل الثالث

احكام خاصة

المادة 46 : يمكن مخالفة هذا المرسوم بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، بالنسبة للبناءات ذات الطابع المؤقت، والمعدة لسد احتياجات مستعجلة وقتية أو موسمية، ويمكن مخالفة هذا المرسوم بعد اخذ رأي الوزير المكلف بالتعمير.

المادة 47 : تحدد كفايات تطبيق هذا المرسوم، عند الاقتضاء، بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

المادة 48 : تلغى كل الاحكام المخالفة لهذا المرسوم.

المادة 49 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991.

مولود حمروش

مرسوم تنفيذي رقم 91 - 176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير التجهيز،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 81 (المقطع 3 و 4) و 116 (المقطع 2) منه،

- وبمقتضى الامر رقم 66 - 62 المؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1385 الموافق 26 مارس سنة 1966 والمتعلق بالمناطق والمواقع السياحية والنصوص اللاحقة،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 281 المؤرخ في 19 رمضان عام 1387 الموافق 20 ديسمبر سنة 1967 والمتعلق بالحفريات وحماية الاماكن والآثار التاريخية والطبيعية،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والنتم، والمتضمن القانون المدني،

إذا كان المسكن يحتوي على خمس غرف رئيسية على الاكثر بدون المطبخ، يجب اقرار قناة ثانية مماثلة لما نص عليه اعلاه، توضع في موقع، يسمح بتوزيع حسن للحرارة في كامل المسكن.

يجب أن تتوفر في المنشآت الثابتة للتدفئة وقنوات الدخان والافراز، كل ضمانات الامن والسلامة.

يجب أن تحتوي المسكنات الخاصة بالتدفئة المركزية في العمارات الجماعية على ما يأتي :

- مفرزة للهواء الضار في المصاعد تكون في السقف فوق المبنى، تتكون من قناة أو قنوات للتهوية، ويجب أن يكون لقنوات التهوية هذه قطر اجمالي يساوي على الاقل نصف قطر قناة الدخان، ولا يمكن أن تقل أبدا على أربعة سنتيمترات (4) مربعة في كل قناة.

- مجرى للهواء النقي يصل الى الجزء السفلي من جهاز التدفئة، يتكون من قناة أو قنوات للتهوية، ويجب أن يكون لها قطر اجمالي يساوي على الاقل نصف مجموع أقطار قنوات الدخان وافراز الغازات السامة.

يجب أن يحتوي المحل الذي أقيم فيه جهاز تدفئة مركزية على ساحة فارغة قدرها خمسون سنتيمترا على الاقل حول الجهاز، وأما المواعد، مساحة شاغرة يساوي طولها مرتين ونصف عمق المواعد مع حداد قدره 50، م.

يجب أن تنفتح أبواب المحل تجاه الخارج.

يجب أن تحتوي مدفات العمارات الجماعية متسعا للغسل وحنفية أو معقوفا لتلقي المياه.

إذا كانت المدفأة تشتغل بوقود سائل، يودع هذا الاخير في محل مستقل عن محل المدفأة، ويجب أن يتم تموين الخزانات و المرور الى المحل الذي توجد فيه، بدون عبور محل المدفات.

يمكن أن يكون باب يواصل بين هذين المحلين لكنه يجب أن يكون مغلقا باحكام ومقاوما للنار.

يجب أن يكون لعتبات أبواب الدخول الى محل الخزانات، علو بالنسبة للأرضية الداخلية بكيفية تجعل في حالة تسرب كافة السائل المودع، يبقى في المحل دون أن يسيل نحو المدفات أو نحو الخارج.

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

الملاحق رقم 05:

12

المجلة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 05

7 شوال عام 1418 هـ

مرسوم تنفيذي رقم 98 - 42 مؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998، يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير السكن،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 4 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 01 المؤرخ في 3 شعبان عام 1414 الموافق 15 يناير سنة 1994 والمتعلق بالمنظومة الإحصائية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97 - 230 المؤرخ في 19 صفر عام 1418 الموافق 24 يونيو سنة 1997 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97 - 231 المؤرخ في 20 صفر عام 1418 الموافق 25 يونيو سنة 1997 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبعد الاطلاع على تقارير المصالح المختصة التابعة لوزارة الطاقة والمناجم وأرائها،

- وبناء على موافقة مجلس الحكومة بتاريخ 17 ديسمبر سنة 1997،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تجدد رخصة البحث عن المحروقات لصالح المؤسسة الوطنية "سوناطراك" لمدة خمس (5) سنوات، ابتداء من 10 أكتوبر سنة 1997، في المساحة المسماة "بلرحازي" (الكتلة : 354) التي تبلغ مساحتها الإجمالية 30 ، 14.118 كلم² وتقع في تراب ولاية أدرار .

المادة 2 : تحدد مساحة البحث ، طبقا للمخططات الملحقة بأصل هذا المرسوم، عن طريق الإيصال التتابعي للنقاط المحددة إحداثياتها الجغرافية كما يأتي :

الرقم	خط الطول	خط العرض
1	01° 00' 00"	غربا 29° 15' 00" شمالا
2	00° 15' 00"	غربا 29° 15' 00" شمالا
3	00° 15' 00"	غربا 29° 00' 00" شمالا
4	00° 55' 00"	شرقا 29° 00' 00" شمالا
5	00° 55' 00"	شرقا 28° 25' 00" شمالا
6	01° 00' 00"	غربا 28° 25' 00" شمالا

المادة 3 : يتعين على المؤسسة الوطنية "سوناطراك"، أن تنجز خلال مدة صلاحية رخصة البحث، البرنامج الأدنى للأشغال الملحق بأصل هذا المرسوم.

المادة 4 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998.

أحمد أويحيى

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

7 شوال عام 1418 هـ المريدة (الرسومية) للجمهورية الجزائرية / العدد 05 13

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

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

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

- شهادة إقامة،

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

- تصريح شرقي يحرر في مطبوع يحدد نموذجة 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 الحصول على وصل يحمل رقم التسجيل وتاريخه .

يسجل الطلب حسب النظام التسلسلي لتاريخ استلامه في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

المادة 6 : يرسل متعهد الترقية قبل التاريخ المتوقع لتسلم برنامج السكنات بثلاثة (3) أشهر ، إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، كشفا يوضح 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) أدناه .

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 تمولها الخزينة العمومية بمواردها أو تضمناها،

- 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 للأموال 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، وكميات ذلك .

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

المادة 3 : يمكن أن يطلب الاستفادة 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،

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

14 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 05 / 7 شوال عام 1418 هـ

المادة 7 : يبلغ قرار الوالي المذكور في المادة 6 أعلاه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وإلى رئيس لجنة الطعن وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية.

المادة 8 : يخصص في كل برنامج ، ثلث ($\frac{1}{3}$) المساكن المقرر توزيعها لطالبيها الذين تقل أعمارهم من 35 سنة.

المادة 9 : لغرض التحقق ميدانياً من صحة المعلومات الواردة في الطلبات، يشكل رئيس المجلس الشعبي البلدي فرقة للتحقيق أو أكثر .

المادة 10 : يعين رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار الأشخاص المفوضين لهذا الغرض.

المادة 11 : يؤول الأشخاص المفوضون أمام رئيس المحكمة المختص إقليمياً اليمين الآتية : " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أحافظ على السر المهني وأراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة عليّ " .

المادة 12 : تفحص طلبات السكن لجنة بلدية لمنح السكنات، تتكون كما يأتي :

المادة 13 : رئيس المجلس الشعبي البلدي ، رئيسا ،

المادة 14 : ثلاثة (3) أعضاء من المجلس الشعبي البلدي ينتخبهم زملاؤهم، أعضاء،

المادة 15 : ممثل عن الاتحاد العام للعمال الجزائريين،

المادة 16 : ممثل عن المنظمة الوطنية للمجاهدين،

المادة 17 : ممثل عن المنظمة الوطنية لأبناء الشهداء،

المادة 18 : ممثل عن جمعيات أو لجان الأحياء أو القرى،

المادة 19 : يعين أعضاء اللجنة بقرار من الوالي المختص إقليمياً.

المادة 20 : تحدد مهمة أعضاء اللجنة بسنة واحدة ، باستثناء رئيس المجلس الشعبي البلدي .

المادة 21 : تتولى اللجنة البلدية المكلفة بمنح السكنات مهمة مايتي :

المادة 22 : - تبت في صحة الطابع الاجتماعي للطلبات على أساس نتائج التحقيق الذي قامت به الفرق البلدية،

المادة 23 : يبلغ رئيس اللجنة الطلبات التي يراها غير مقبولة، حسب مفهوم هذا المرسوم، مع تبرير أسباب الرفض،

المادة 24 : - ترتب حسب الأولوية الطلبات الواردة من الذين تقل أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة والذين تزيد أعمارهم عن خمس وثلاثين (35) سنة ، على أساس مقاييس وسلم التوزيع التي يحددها الوزير المكلف بالسكن بقرار،

المادة 25 : المادة 12 : تتداول اللجنة البلدية بمقر البلدية المعنية.

المادة 26 : تدون المداولات في سجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً.

المادة 27 : يتولى الأمين العام للبلدية كتابة اللجنة البلدية.

المادة 28 : المادة 13 : تحدد اللجنة البلدية قائمة المستفيدين المعتمدة.

المادة 29 : تشمل القائمة على البيانات المتعلقة بهوية المستفيدين ولاسيما :

المادة 30 : - أسماءهم وألقابهم ونسبهم (اسم الأب والام)،

المادة 31 : - تاريخ الازدياد ومكانه،

المادة 32 : - عنوان محل الإقامة.

المادة 33 : تعلق القائمة خلال الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي تاريخ المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، وعند الضرورة في أماكن عمومية أخرى مدة ثمانية (8) أيام.

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي

الملاحق

7 شوال عام 1418 هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 05 - 15

الفصل الثالث

كيفية الطعن

المادة 14 : يمكن كل طالب سكن يرى أنه أجهف في حقه أن يقدم طعنا كتابيا مقابل استلام وصل لدى اللجنة الولائية المذكورة في المادة 15 أدناه.

يحدد الأجل المفتوح لهذا الغرض بثمانية (8) أيام.

المادة 15 : تتكون لجنة الطعن من :

- رئيس المجلس الشعبي الولائي، رئيسا،
- ممثل منتخب من المجلس الشعبي الولائي يعينه رئيس هذه الهيئة، عضوا،
- رئيس الدائرة التي أنشئت فيها المساكن الممنوحة، عضوا،
- المدير المكلف بالشؤون الاجتماعية في الولاية، عضوا،
- المدير المكلف بالسكن في الولاية، عضوا.

يحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني حضورا استشاريا.

تتولى مصالح الولاية كتابة لجنة الطعن.

المادة 16 : يجب أن تفصل لجنة الطعن في كل الطعون الواردة من أصحابها في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما.

ويمكن أن تباشر بهذه الصفة كل التحقيقات التي تراها ضرورية لاتخاذ القرارات النهائية التي تؤيد أو تعدل قرارات اللجنة البلدية لمنح السكنات.

يرسل الوالي، عند انتهاء أشغال التحقيق والمراقبة، القائمة النهائية للمستفيدين، مرفقة بنسخة من المحضر إلى :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، للقيام بالإجراءات الضرورية ولاسيما نشرها خلال ثمان وأربعين (48) ساعة بمقر البلدية،
- المؤجر، للتنفيذ.

المادة 17 : يقوم المؤجر المعني، على أساس القائمة النهائية المذكورة في المادة 16 أعلاه، بإعداد عقد إيجار لكل مستفيد حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 18 : يمكن المجلس الشعبي الولائي بعد مداولة، بناء على تقرير الوالي، أن يقرر منح بلدية أو عدة بلديات مجاورة جزءا من سكنات البرنامج المقرر توزيعه.

تصبح مداولة المجلس الشعبي الولائي نافذة حسب الأشكال المقررة قانونا.

المادة 19 : تمنح السكنات المخصصة للبلديات المجاورة حسب نفس الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا المرسوم.

الفصل الرابع

أحكام خاصة

المادة 20 : إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة أو ناتج من وضعية استثنائية، يقوم الوالي أو السلطة المركزية التي تقدمت بالطلب، بصفة استثنائية، بإرسال تقرير بهذا الشأن إلى الحكومة التي تفصل في هذا الطلب.

في حالة موافقة الحكومة، يرخّص الوزير المكلف بالسكن بتخصيص المساكن المطلوبة، بغض النظر عن الإجراء المنصوص عليه في أحكام هذا المرسوم.

المادة 21 : يعتبر كل قرار استفادة يتخذ خارج أحكام هذا المرسوم باطلا ولا أثر له.

المادة 22 : كل مستأجر أدلى عمدا بتصريحات خاطئة ثبتت قانونا في ملف طلب السكن، يحرم من حقوقه كمستأجر.

وزيادة على ذلك ودون الإخلال بالمتابعات التي قد يتعرض لها، يطالب برّد مقابل الامتيازات للمؤجر التي يكون قد حصل عليها دون وجه حق.

المادة 23 : على كل شاغل لسكن وظيفي أو أي سكن إيجاري آخر تابع للممتلكات العمومية، استفاد

التقييم ما بعد الاشغال كأداة لتحسين السكن الاجتماعي الجماعي الملاحق

16. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 05 / 7 شوال عام 1418 هـ

مرسوم تنفيذي رقم 98 - 43 مؤرخ في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير السكن،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 4 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتم،

- وبمقتضى القانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 رمضان عام 1404 الموافق 9 يونيو سنة 1984 والمتضمن قانون الأسرة،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97 - 230 المؤرخ في 19 صفر عام 1418 الموافق 24 يونيو سنة 1997 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97-231 المؤرخ في 20 صفر عام 1418 الموافق 25 يونيو سنة 1997 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 89 - 98 المؤرخ في 16 ذي القعدة عام 1409 الموافق 20 يونيو سنة 1989 الذي يحدد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحللات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها،

من سكن في إطار أحكام هذا المرسوم أن يقوم بإخلاء الأماكن قبل استلام مفاتيح المسكن الجديد.

يسلم المؤجر القديم لهذا الغرض، وثيقة إخلاء المكان للمؤجر الجديد بطلب من المستفيد.

المادة 24 : تحول كل الملفات المتعلقة بطلب السكن والمسجلة لدى دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى البلديات المعنية في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم.

يتعين على دواوين الترقية والتسيير العقاري أن تعلم أصحاب الطلبات المعنيين كتابياً بتحويل الملفات .

المادة 25 : يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم 94 - 01 المؤرخ في 3 شعبان عام 1414 الموافق 15 يناير سنة 1994 والمذكور أعلاه، أن يدون المعلومات الإحصائية ويضبطها في شكل بطاقات، المتعلقة بما يأتي :

- طالبي السكنات،

- المستفيدين.

يعد المجلس الشعبي البلدي المعني هذه الإحصائيات دورياً ويرسلها إلى :

- الوالي على سبيل الإعلام،

- المدير المكلف بالسكن في الولاية لدعمها وإعلام وزارة السكن .

المادة 26 : تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم ولاسيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في 23 مارس سنة 1993 والمذكور أعلاه.

المادة 27 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 4 شوال عام 1418 الموافق أول فبراير سنة 1998.

أحمد أويحيى

الملخص:

من خلال هذه الدراسة نسعى إلى تسليط الضوء على واقع السكن الاجتماعي الجماعي في المدن الجزائرية. الذي عرف انتشارا واسعا وذلك نظرا للظروف الاقتصادية والإجتماعية من جهة والطلب المتزايد على السكن من جهة أخرى، الأمر الذي أرغم السلطات العمومية على إعماده في سياستها السكنية كوسيلة لحل مشاكلها العمرانية. ولكن تم ذلك بطريقة غير منظمة وبدون الأخذ بالاعتبارات الديمغرافية، الاجتماعية والثقافية لمستعملي هذا النوع من السكن.

وما هو ملاحظ اليوم أن معظم السكنات الاجتماعية التي تم إنجازها في إطار هذه السياسة السكنية، لا تستجيب إلى متطلبات مستعمليها. لذلك تضطر هذه الأسر إلى إدخال تغييرات على مساكنها في محاولة منهم لتصحيح الكثير من عيوب الانجاز أو التصميم. ولعل المتجول في الأحياء الاجتماعية يلاحظ هذه التغيرات بادية بشكل واضح على واجهات هذه المساكن.

دراستنا تركز أساسا على رصد هذه التغيرات والبحث عن الأسباب الكامنة وراء التصرفات التي يقوم بها مستعملي هذا النمط من السكن اتجاه مساكنهم، تناولنا حالة السكن الاجتماعي الجماعي في مدينة المسيلة (حي 128 مسكن، حي 144 مسكن وحي 400 مسكن) وذلك من خلال مقارنة التقييم ما بعد الاشغال الذي أثبتت نتائجه وجود فجوة بين طبيعة السكن الاجتماعي وما يحمله من سلبات ومستعمليه وما يحتاجونه من متطلبات. ومن أهم النتائج المتوصل إليها: الاهتمام بالاعتبارات الثقافية والاجتماعية والسلوكية لمستعملي السكن الاجتماعي الجماعي ومحاولة إشراكهم عند القيام بعملية تصميم أو تخطيط برامج سكنية جديدة لتحقيق الرضا، كما يجب على الدولة إعادة النظر في سياستها السكنية والاهتمام بالجانب التوعوي دون الكمي، أي إعادة النظر في دفاتر الشروط واعطائها طابع اجتماعي ثقافي يراعي خصوصية كل مجتمع على حدى، مع تدعيم الجانب القانوني والسهر على تطبيقه في حق مستعملي السكن الاجتماعي الذين يقومون بمختلف التجاوزات على بيئتهم السكنية.

الكلمات المفتاحية: مدينة المسيلة، مقارنة التقييم ما بعد الإشغال، السكن الاجتماعي الجماعي، تحسين المسكن، التقييم التقني، التقييم الاجتماعي، التقييم الوظيفي.

Résumé :

Cette étude vise à mettre en lumière la réalité du le logement social collectif (LSC) dans les villes Algériennes. Qui a connu une grande expansion A cause des conditions économiques et sociales d'une part, et la demande croissante de logements, d'autre part, ce qui a obligé les pouvoirs publics à adopter ce type de logement dans sa politique de l'habitat comme un moyen pour résoudre les problèmes du logement dans sa politique urbaine. Mais cela à été conduit d'une manière des organises et sous la prise en considérations facteurs démographiques, sociales et culturelles, des utilisateurs de ce type de logement.

Aujourd'hui on remarque que la plupart des logements sociaux réalisés dans le cadre de la politique de l'habitat ne répondent pas aux besoins des utilisateurs. De se fait les ménages se obliges à introduire des modifications pour corriger les erreurs de réalisation ou de conception. L'observateur des quartiers sociaux, remarque des modifications apparentes sur les façades de ces logements.

Notre étude est essentiellement basée sur la mise en exergue de ces modifications et la recherche de ces causes de ces comportements des utilisateurs qui touche leurs logements. Nous avons pris comme cas d'étude le cas du logement social collectif dans la ville de M'sila dans trois quartiers (128 logements, 144 logements et 400 logements). À travers une approche d'évaluation post occupationnelle dont ses résultats ont prouvé qu'il y a un écart entre la nature du logement social, ses carences et les besoins de ses utilisateurs. Parmi les plus importants résultats obtenus l'importance des considérations culturelles, sociales et comportementales des usagers. Il faut essayé de les faire participer au cours de la conception ou la planification des programmes d'habitat nouveau pour répondre à leur consentement. L'Etat doit revoir sa politique de l'habitat et accord beaucoup plus d'importance à la qualité non à la quantité. Ce qui veut dire, de revoir les cahiers des charges et d'introduire le caractère social, culturel et de tenir en compte de la spécificité sociale, avec le renforcement de l'aspect juridique et de veiller à son application.

Mots clés : ville de M'sila, approche de l'évaluation post-occupation, logement social collectif, amélioration du logement, l'évaluation technique, l'évaluation sociale, l'évaluation fonctionnelle.