



التنوع في البيئة السكنية ودوره في تحقيق رضا الساكنين دراسة حالة مدينة الجلفة
Diversity in the residential environment and its role in achieving residents' satisfaction. Djelfa city case study

نبيلة لطيفة عبداللاوي ، طالبة دكتوراه ، جامعة قسنطينة 3

Abdellaouinabila16@gmail.com

تاريخ القبول: 2021/12/25

تاريخ الإرسال: 2020/8/9

المخلص:

التنوع في البيئة السكنية شكل محور و اهتمام العديد من المختصين في الحقل المعماري و العمراني لما له من أهمية في تحسين و ضمان تحقيق بيئة سكنية سليمة تعكس رغبة المواطن و تلبى احتياجاته. و حاولنا من خلال هذه الدراسة الوقوف على مشكلة وجود قصور معرفي حول أشكال التنوع في البيئة السكنية الأكثر تأثيرا في تحقيق الرضا الساكنين بمدينة الجلفة ، انطلاقا من فرضية وجود علاقة تأثير و ارتباط بين أشكال التنوع في البيئة السكنية و مؤشرات رضا الساكنين و بغرض الحصول على النتائج المرجوة اعتمدنا على دراسة ميدانية شملت عينة لأنماط سكنية مختلفة بواسطة أداة الاستبيان الموجه لشاغلي السكنات .

الكلمات المفتاحية:

التنوع ، البيئة السكنية ، رضا الساكنين ، السكن .

Abstract:

Diversity in the residential environment has formed the focus and interest of many specialists in the architectural and urban fields because of its importance in improving and ensuring the achievement of a healthy residential environment that reflects the citizen's desire and meets his needs. through this study, we tried to identify the problem of the existence of a cognitive deficiency about the forms of diversity in the residential environment that are most influential in achieving the satisfaction of the inhabitants of the city of Djelfa, based on the hypothesis that there is a relationship of influence and correlation between the forms of diversity in the residential environment and the indicators of residents' satisfaction and in order to obtain the results We have relied on a field study that included a sample of different housing types by means of a questionnaire directed at the housing occupants.

Key words:

Diversity, Residential Environment, Residents' Satisfaction, Housing.



المقدمة

شكل التنوع أحد المفاهيم التي برزت في العديد من الدراسات العمرانية و المعمارية و الاجتماعية و السكنية إذ يعتبر التنوع في البيئة السكنية اختلافا للعناصر و علاقات المجتمع اجتماعيا و اقتصاديا فضلا عن العناصر و العلاقات العمرانية البصرية التي تساهم في تحول البيئة السكنية إلى بيئة نابضة بالحياة .

عرفت مدينة الجلفة ارتفاع ملحوظ على مستوى السكن الحضري و الذي اتخذ أشكالا متعددة بين السكن الفردي و السكن نصف الجماعي و الجماعي ساهم في ظهور أحياء جديدة و توسع نسيج المدينة. إلا أن هذه السكنات عرفت مشاكل عديدة على مستوى البيئة الداخلية (السكن) و هو ماله علاقة بتصميم السكن و توزيع الغرف بما لا يتلاءم مع خصوصية المجتمع المحلي و خصوصية المنطقة من ناحية البناء ما يستدعي في الكثير من الأحيان لجوء الساكن إلى قيام بتغييرات داخلية تتناسب و احتياجاته و تحقق رغباته . إضافة إلى مساحة السكن الغير كافية بالنسبة للسكن الجماعي ما يحتم على الساكن التفكير في تغيير السكن و انتقال نحو سكن فردي بمساحة تلبي احتياجاته الوظيفية على المدى البعيد. زيادة إلى ذلك هناك مشاكل على مستوى البيئة الخارجية (المحيط السكني) ساهمت هي الأخرى في عدم رضا الساكن على البيئة التي يعيش فيها كغياب الخدمات المختلفة على مستوى الأحياء أو تموقعها في أماكن بعيدة ، تدهور المساحات الخارجية ما يسبب التلوث البصري و يعزل الساكن عن محيطه الخارجي ، تجاوزات في البناء كالارتفاعات المباني ما ينعكس على راحة الساكن و يؤثر على خصوصية السكن ، ضعف التماسك الاجتماعي بين السكان نتيجة لفروقات اجتماعية... الخ . كل هذه المشاكل استدعت منا الخوض في هذه الدراسة لمعرفة نوعية البيئة السكنية المناسبة في منطقة الجلفة و الوقوف على دور التنوع في البيئة السكنية في تحقيق رضا الساكنين.



1. المشكلة البحثية:

تكمن المشكلة الرئيسية لهذه الدراسة في وجود قصور معرفي حول أنماط التنوع في البيئة السكنية الأكثر تأثرا في تحقيق الرضا لشاغلي السكن بمدينة الجلفة، بحيث انه من خلال دراسات السابقة التي قمنا بها حول السكن لاحظنا ميول كبير من طرف السكان في تغيير سكتاهم سواء من خلال القيام بتغييرات جزئية على المستوى الداخلي للسكن أو بالتغيير الكلي بانتقال نحو سكن جديد، و من هنا ارتأينا إلى ضرورة معرفة الأسباب الحقيقية وراء هذا التغيير و عدم الرضا بالسكن أو بالحي الذي يقيم فيه .

2. هدف البحث: يهدف هذا البحث أساسا إلى:

- دراسة و تحليل التنوع في البيئة السكنية بمدينة الجلفة و ذلك لما تعانيه من تدهور على المستوى الداخلي و الخارجي.
- معرفة دور التنوع في البيئة السكنية في تحقيق احتياجات و رضا مستعملي السكن.

3. الفرضية البحثية:

هناك علاقة تأثير بين أشكال التنوع (التنوع البصري. التنوع الاقتصادي و الاجتماعي. التنوع التصميمي . التنوع العمراني) في البيئة السكنية و رضا الساكنين كما أنه توجد علاقة ارتباطيه بين أشكال التنوع و مؤشرات رضا الساكنين.

4. منهجية البحث:

اعتمد البحث في الحصول على المعلومات و التقارير الرسمية و الإحصائيات على أسلوب العمل المكتبي بإستخدام المنهج الوصفي التحليلي المقارن في تحقيق هدف البحث لبناء و استخلاص مفردات الإطار النظري ثم إجراء عملية التحقيق الميداني التي شملت عدة مراحل كالزيارات المتكررة إلى الأحياء المدروسة و تدوين كل الملاحظات و المعلومات ضمن بطاقة الملاحظة التي



أفادتنا في موضوع البحث ، بالإضافة إلى التقاط الصور الفوتوغرافية التي تعتبر كشواهد هامة في توثيق الدراسة . المقابلة الشخصية هي الأخرى كان لها دور هام في التقرب من السكان مباشرة لطرح انشغالاتهم و معاناتهم على مستوى بيئتهم السكنية. و بهدف الإجابة على الإشكالية المطروحة استندنا إلى أداة الاستبيان من خلال استمارة استبيان تضم مجموعة من الأسئلة المفتوحة تم توزيعها بطريقة مباشرة على عينة سكنية شملت 100 سكن تم اختيارها ضمن أربعة أحياء سكنية فردية و جماعية. الهدف منها قياس مستوى رضا السكان من خلال بعض المؤشرات التي تعكس رضاهم اتجاه بيئتهم السكنية .

الجانب النظري : المحور المفاهيمي

1. مفهوم البيئة السكنية :

البيئة السكنية عبارة عن وسط له خصائص بيئية معينة يستطيع سكانها الإختيار ضمن محددات ثقافية مرتبطة بأسلوب حياتهم, هذا الإختيار يعكس الرغبة في تحقيق القيم و التصورات الثقافية . كذلك تعرف بيئة السكن بأنها تغيرات شكلية من النظم الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية... الخ¹ .

2. مكونات البيئة السكنية: البيئة السكنية تتكون من عنصرين أساسيين هما:

1.2. البيئة المادية: تتكون هي الأخرى من عنصرين هما البيئة الطبيعية و البيئة المشيدة

أ- **البيئة الطبيعية** : و يقصد بالبيئة الطبيعية كل ما يتعلق بالمنطقة التي يشغلها المجتمع من حيث التكوين و الموقع و الظروف المناخية و الخصائص الجيولوجية و ما تحويه الأرض من موارد أولية . بحيث تؤثر في مختلف المظاهر الحضرية و أهمها الطرق , البناء و المساكن و تشكيل المدن .

ب- **البيئة المشيدة** : و هي تمثل الجانب الثاني من البيئة المادية حيث تشكل مع البيئة الطبيعية القاعدة السكنية للمجتمع , البيئة المبنية أو المشيدة هي نتاج حضري من صنع

¹ Osman, Amira " Accommodating diversity in housing, Housing Design and Delivery: Failures successes and opportunities ", 2000.



الإنسان و هي تمثل تدخله و تعديله للبيئة الطبيعية . و مثل ما للبيئة الطبيعية من تأثير جوهري على سلوكيات الأفراد و الجماعات التي تشملها فإن للبيئة المشيدة المتمثلة في المباني و الفضاءات و الشوارع و الأحياء و المدن تأثيرا جوهريا على البيئة الاجتماعية و التفاعلات و السلوكيات الفردية و الجماعية ² .

2.2. البيئة الاجتماعية : تشمل العديد من العناصر و المكونات التي تختلف باختلاف الأفراد و الأماكن و الأزمنة و هي القوانين و اللغة و الأعراف و التقاليد و القيم الاجتماعية و يرى الباحث Sumner أن البيئة الاجتماعية يدخل فيها مجموعة من المؤشرات الاجتماعية تتمثل في الراحة و الخصوصية و الإدماج مع الجيران و الإنتماء للمجتمع و المشاركة في الأنشطة الاجتماعية.

3. مفهوم التنوع في البيئة السكنية

هو تعدد و اختلاف العناصر و العلاقات متمثلة بعناصر و علاقات المجتمع اجتماعيا اقتصاديا فضلا عن العناصر و العلاقات العمرانية و البصرية التي تساهم في تحول البيئات السكنية إلى بيئات متنوعة نابض بالحياة مع تضمينها بالمحفزات البصرية ³ .

4. أشكال التنوع في البيئة السكنية :

1.4. التنوع الاجتماعي و الاقتصادي : تهتم بتمثيل العلاقات الاجتماعية و الاقتصادية جميعها

قائمة على التفاعل و التناسق و التداخل فيما بينها و تمثل :

✓ مؤشر التنوع الاجتماعي (الاختلاط بحياسة السكن , أنماط الحياة , الديمغرافيا) و الاقتصادي (اختلاط الأنشطة . الإنتاج و الاستهلاك) .

✓ الآثار المحتملة (التماسك الاجتماعي و الأداء الاقتصادي , الحراك الاجتماعي) .

² Michael, Manville and Storper, Micheal " Behaviour , Preferences and Cities : urban theory and urban resurgence" urban studies, 2006.

³ Osman, Amira " Accommodating diversity in housing, Housing Design and Delivery: Failures successes and opportunities ", 2000.



2.4. التنوع العمراني : ناتج من تأثير التنوع الاجتماعي و الاقتصادي و التنوع في الخيارات

التصميمية الذي يتضمن :

✓ استعمالات الأرض.

✓ التنوع في الوحدات السكنية و القطع الأرضية ، تعدد في أنماط السكن (السكن الأفقي .
السكن العمودي) و الكثافات (السكنية و السكانية و البنائية) ، تباين الارتفاعات (طابق ،
طابقين أو أكثر) .

✓ تنوع في تشكيلة الأحياء السكنية (البيئة المبنية - البيئة الطبيعية) أن تكون الأماكن مقروءة
واضحة لدى المتلقي ، بالإضافة إلى سهولة التواصل و الوصول إليها .

3.4. التنوع البصري Visual diversity: ورد فعل بصر في قوله تعالى: "بَصُرْتُ بما لم

يَبْصُرُونَ به"⁴ ، و البصر: حاسة الرؤية و أبصره : رآه و البصير ضد: الضير و التبصر:
التأمل و التعرف و التبصير: التعريف و الإيضاح .

و تعني البصرية بالإنكليزية Visual : بصري ، مرئي ، مُشاهد⁵ . وينشأ المظهر البصري للبيئة
السكنية نتيجة تضافر العديد من العوامل مثل (الكثافات البنائية و نسب التغطية، التناسب،
المقياس و نسب الكتل، الفضاء و العلاقة بالمجاورات).

و في ضوء ما ذكر سابقا و انسجاما مع توجهات البحث يمكن طرح تعريف إصطلاحي للتنوع
البصري على انه مفهوم يعمل على تعزيز التباين و الاختلاف في العناصر و العلاقات لواجهات
المباني أو المساكن و هي انعكاس حقيقي للاهتمامات و الأذواق المتباينة التي تمثلها. تفضيل
التنوع البصري في البيئة السكنية قد يكون لأسباب (جمالية، نفسية، اقتصادية و اجتماعية).

5. مفهوم رضا الساكنين :

⁴ القرآن الكريم، سورة طه، الآية (96).

⁵ بكري، محمد، قاموس المعاني : لكل رسم معنى ، 2010-2014 Almaany.com .



حسب التعريف الإجرائي: يعرف بأنه الاستجابة العاطفية للسكان لبيئتهم السكنية سواء كانت على مستوى البيئة المادية كخصائص السكن و الخدمات العامة و مرافق الحي. أو على مستوى البيئة الاجتماعية كالخصوصية و الانتماء و تختلف استجاباتهم وفق تركيبة السكانية و المعيشية للساكين .

حاول البعض الآخر من الباحثين و الأكاديميين و المهندسين المعماريين تعريف الرضا من منظور متعدد الأبعاد إذ عرف **Galster**⁶ رضا الساكنين من الجانب الاجتماعي بأنه المؤشر الاجتماعي البارز و المستخدم من قبل مطوري الإسكان و المحللين و صناع القرار على حد سواء خلال العقد الماضي . و من الجانب المكاني عرف **Onibokun**⁷ أن رضا الساكنين يتضمن الرضا عن الوحدة السكنية و الحي السكني و تحقيق المرء ما يحتاجه و يرغب به .

من جهة أخرى لاحظ **Bechtel**⁸ أن رضا الساكنين يتم تحديده من قبل مجموعة من العوامل لا تمثل فقط السكن و الصفات الفيزيائية , و لكن أيضا المنطقة و الجودة الاجتماعية المحيطة بها . فضلا عن ذلك عرف **Frances cato**⁹ رضا الساكنين بأنه استجابة السكان للبيئة التي يعيشون فيها. في هذا التعريف يشير إلى أن البيئة ليست فقط الجوانب المادية للوضع السكني مثل السكن و الأحياء أو المجاورة السكنية و لكن أيضا الجوانب الاجتماعية و الاقتصادية و التنظيمية و المؤسسية لمثل هذه الأوضاع ، رضا الساكنين هو المؤشر الأساسي لإدراك المواطنين لمساكنهم وهو العنصر الأكثر أهمية للمهندسين المعماريين و المطورين و منتهجي السياسات و قد استخدم على النحو التالي :

(أ) المؤشر الأكثر عمومية لمفهوم نوعية الحياة .

⁶ Galster G.C Hesser G.N "Residential satisfaction compositional and contextual correlates" Environment and Behavior 13, 1981.

⁷ Onibokun.A, 1974 " Evaluating consumers satisfaction with housing ", journal of the American Institute of planners.

⁸ Bechtel, R " Environment and behavior: An introduction " , Thousaid Oaks , CA,Sage. 1997

⁹ Frances Cato, G, Weideman, S,et Anderson, J.R " Residential satisfaction and residential quality : An overview of recent applications " paper presented at the 21st international congress of applied psychology . 1986.



(ب) المؤشر عن دوافع الساكنين إلى انتقال مساكن في مناطق أخرى .

(ت) قياس لنجاح مشاريع البناء الرئيسية.

(ث) أداة تقييم لتصورات الساكنين للتحسينات المطلوبة في بيئتهم المحلية .

6. مؤشرات رضا الساكنين :

أشارت دراسة قام بها **Lawrence 1987**¹⁰ إلى ثمانية عشر متغيرا افتراضيا يتعلق برضا الساكنين و هي :

- 1 الكثافة/ الإزدحام . 2 الأمان 3 الجماليات / المظهر 4 مرافق الموقع 5 الوصول للأصدقاء 6 مكان الموقع 7 تكلفة الصيانة 8 الإحساس بالانتماء للمجتمع 9 سياسة الإدارة 10 الحرية الشخصية/ الخصوصية. 11 تصور السكان عن المجتمع المحيط. 12 تصور الجيران. 13 خصائص الشخصية للسكان. 14 الخصائص الديمغرافية للسكان. 15 السلوك في الأماكن العامة. 16 المقارنة بين الإقامة الحالية و الإقامة السابقة. 17 التطلعات المستقبلية للسكان. 18 الرضا مع السكان الآخرين.

الجانب التطبيقي : الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة

1. التعرف بالمدينة

مدينة الجلفة تقع ضمن إقليم بلدية الجلفة بمساحة 514.58 كلم². يبلغ عدد سكانها 427.491 نسمة¹¹. يحدها إداريا كل من بلدية حاسي ببحج شمالا ، بلدية المجبارة شرقا ، بلدية الزعفران غربا ، بلدية زكار عين الإبل جنوبا . تمر بها شبكة طرق هامة كالطريق الوطني رقم 01 الرابط بين الجزائر العاصمة و الجنوب، الطريق الوطني رقم 46 الرابط بين مدينة الجلفة و مسيلة. يحد مدينة الجلفة إداريا كل من بلدية حاسي ببحج شمالا ، بلدية المجبارة شرقا ، بلدية الزعفران غربا ، بلدية زكار و عين الإبل جنوبا .

2. التوسع العمراني لمدينة الجلفة و أهم السياسات السكنية المتبعة :

¹⁰ Lawrence, w., Housing, "Dwellings and Homes: Design theory, research and practice". John Wiley, Chichester, UK ,1987.

¹¹ حسب تقرير مديرية التخطيط و الإحصاء لولاية الجلفة 2017 .



مرحلة ما قبل 1945: مدينة الجلفة أسست سنة 1861¹² من طرف الإمبراطور الفرنسي Napoléon 3 و تم لإقرار بلدية الجلفة كأول بلدية مختلطة (مدنية.عسكرية) سنة 1874¹³ , حيث قرر الجيش الفرنسي في البداية بناء منشآت معمارية عسكرية كالحصن و الأسوار منها الحصن الأول في المدينة كمركز للإتصال و التموين في إطار سياسة إنشاء مراكز التحصين العسكري . ثم بدأ التوسع المعماري يشمل بناء مباني مدنية و مساكن ضمت 55 منزل في فيفري 1861 على مساحة 13 هكتار و صاحب هذا الانتشار إنشاء مباني إدارية و دينية (دار البلدية 1860 , الكنيسة 1861, مكتب العرب 1862... الخ) .

مرحلة ما بين 1945 - 1962: أهم ما ميز هذه المرحلة هو هدم السور الذي شيد من طرف المستعمر الفرنسي نظرا لتوسع النسيج العمراني و ظهور أحياء سكنية جديدة أخرى (حي الظل الجميل , حي السعادات, حي باب الشارف, حي البرج, حي الزحاف) . و بالتالي بروز محاور توسع أخرى مهمة كانت فيما مضى عبارة عن ممرات ريفية . كما استقادت مدينة الجلفة خلال هذه المرحلة من أول برنامج سكني جماعي ضمن مشروع قسنطينة سنة 1958.

مرحلة ما بعد الاستقلال : عرفت هذه المرحلة تطورات عديدة على مختلف الأصعدة خصوصا بعد ترقية بلدية الجلفة التي كانت تابعة إلى ولاية المدية " تيطري سابقا" إلى ولاية على اثر التقسيم الإداري سنة 1974 ما أهلها للإستفادة من عدة مشاريع مهمة من بينها إنشاء المنطقة الصناعية بجنوب مدينة الجلفة سنة 1975 , أيضا مشروع إنشاء مناطق سكنية حضرية جديدة بإقتراح منطقتين للسكن الحضري (ZHUN OUEST , ZHUN EST) ببرنامج سكني يقدر ب 5148 وحدة سكنية¹⁴ سنة تم انجازه ما بين سنة 1980 و 1987 .

كما ارتبط توسع مدينة الجلفة بإستفادة من التجزئات السكنية الفردية في إطار السياسة العقارية المنتهجة من طرف الدولة منذ 1976 و التي على إثرها ظهرت أحياء سكنية فردية كبرى مثل حي

¹² Rapport destiné à l'empereur Napoléon III, concernant la création de la ville de Djelfa, 1861

¹³ Le livre d'or de l'Algérie, Dictionnaire des personnalités passées et contemporaines, Baconnier Frères, 1937.

¹⁴ ديوان الترقية و التسيير العقاري لولاية الجلفة .



بوتريفيس الذي يضم 1500 قطعة سكنية و حي المستقبل ب 1000 قطعة سكنية و التجمع الثانوي أولاد عبدالله الذي تضم 1255 قطعة سكنية فردية¹⁵.

سياسة إنشاء أقطاب حضرية ضمن برنامج مليون سكن أيضا مكن مدينة الجلفة من إنجاز قطبين حضريين¹⁶ (القطب الحضري دلولة بلعباس بالجهة الشمالية لمدينة الجلفة يضم 1840 وحدة سكنية جماعية و القطب الحضري هواري بومدين بالجهة جنوبية الغربية لمدينة الجلفة يضم 4800 وحدة سكنية بمختلف الصيغ (اجتماعي إيجاري . ترقوي مدعم. بيع بالإيجار) ساهمت هي الأخرى في توسع المدينة و زيادة التجهيزات الإدارية و التعليمية و الصحية.

3. تحليل النسيج العمراني للمدينة : حاول المستعمر الفرنسي وضع بصمته بمختلف المناطق الجزائرية من خلال بناء سكنات ذات النمط الكولونيالي خصصت للمواطنين الفرنسيين إلا أنه بعد الاستقلال شغلت من طرف الجزائريين.

1.3. السكن الفردي بنمط أوروبي:

ملاحظ هذا النمط من السكن بدأت بالظهور منذ 1855 (فترة توسعات الجيش الفرنسي و اتخاذ مدينة الجلفة كموقع لإقامة مراكز عسكرية) , بحيث تم تخطيط الشوارع وفق المخطط الشطرنجي و تشكلت النواة الأولى من 16 تجزئة ذات الشكل المستطيل في بادئ الأمر بالتوازي مع الطريق الوطني رقم 01 حاليا (شمال - جنوب) و ضمت أحياء وسط المدينة . و من خصائص هذه المساكن نجد أنها ذي طابق أرضي فقط, الواجهات بسيطة نوعا ما في تصميمها. الأسقف مائلة من الجانبين و مغطاة بالقرميد. الأبواب و النوافذ مصنوعة من الخشب . بعض المساكن تحتوي على فيرندا V é r a n d a بالمدخل الأمامي و أخرى تحتوي على حديقة خلف المنزل¹⁷

¹⁵ بلدية الجلفة . مصلحة العقود .

¹⁶ نفس مصدر السابق رقم 14

¹⁷عثماني عبدالرحمن , السكن الاجتماعي الجماعي و خصوصية المجتمع المحلي في الجزائر دراسة حالة مدينة الجلفة , مذكرة ماجستير , جامعة المسيلة , معهد تسيير التقنيات الحضرية , 2014/2013 .

الصورة رقم 02: سكن نمط أوروبي بحي الظل الجميل

الصورة رقم 01: سكن نمط أوروبي بوسط المدينة



تصوير الباحثة سنتي 2014 . 2017

2.3. السكن الفردي التقليدي : ظهر هذا النوع من السكن إبان فترة الاستعمار ضمن أحياء برزت نتيجة توسع النواة الأولى للمدينة في عدة اتجاهات ، و بني من طرف السكان المحليين بوسائل و مواد محلية قديمة كالحجارة المنزوعة من الأرض والخشب والجبس التقليدي ، هو مشابه للسكن الأوروبي من حيث الشكل الخارجي بحيث نجد الواجهة صماء تحتوي على مدخل رئيسي (الباب) و نوافذ صغيرة بإضافة إلى السطح الذي يكون بالقرميد أيضا .

الصور رقم 03 . 04 : نماذج من السكن التقليدي بحي السعادات وسط مدينة الجلفة



تصوير الباحثة . سنة 2017

3.3. السكن الفردي الحديث:

يعتبر السكن الفردي الطابع المميز لمدينة الجلفة نظرا لذهنية معظم المواطنين بالاستقلالية السكنية بالإضافة إلى اتساع المساحة مابين (100 م² - 400 م²) عكس السكن الجماعي الذي لا يتعدى مساحة 85 م² ، أغلب السكنات الفردية هي ملك لسكانها . يتراوح عدد طوابقها بين (طابق و ثلاث طوابق) توسع هذا النمط راجع لزيادة عدد القطع المعروضة للبيع سواء

التابعة للإحتياجات العقارية البلدية أو التابعة للقطاع الخاص . و حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2008 بلغ عدد السكنات الفردية ما يقارب 69805 سكن فردي . شكلت التخصيصات النصيب الأكبر من السكن الفردي .

الصور رقم 05 . 06: نماذج من السكن الفردي الحديث بحي 300 سكن تساهمي بمدينة الجلفة



تصوير الباحثة . سنة 2017

4.3. السكن الجماعي: استفادت مدينة الجلفة من أول برنامج للسكن الجماعي ما عرف بسكنات HLM ضمن مشروع قسنطينة سنة 1958 بما يقارب 200 سكن بحي قناني و لم يكتمل انجازه إلا بعد الاستقلال ، هذا النوع من السكن ذو الإيجار المنخفض جاء بهدف إسكان أكبر عدد من السكان المحليين و دمجهم في المدينة مع الأوروبيين . و على اثر التقسيم الإداري سنة 1974 بعد ترقية الجلفة إلى ولاية. عرفت ديناميكية على مختلف القطاعات كان لها الأثر على قطاع السكن الجماعي بحيث و في إطار السياسة السكنية التي انتهجتها الدولة سنوات السبعينات و بهدف تنمية المدن تم إنشاء مناطق سكنية حضرية جديدة ZHUN ، بحيث تم اقتراح منطقتين للسكن الحضري بمدينة الجلفة (ZHUN OUEST , ZHUN EST) ببرنامج سكني يقدر ب 5148 وحدة سكنية تم انجازها في فترة ما بين (1980 . 1987) كما استفادت مدينة الجلفة من عدة صيغ سكنية جماعية أخرى ساهمت في تطور الحظيرة السكنية و بروز أحياء سكنية جديدة و أقطاب حضرية ، كما ساهمت في تحسين نوعية و جودة السكن و امتصاص أزمة السكن كالسكن العمومي الإيجاري LSL ، السكن الترقوي المدعم LPA ، السكن الترقوي العمومي LPP ، البيع بالإيجار LV .



الصورة رقم 09 : نموذج للسكن
العمومي الايجاري



الصورة رقم 08 : نموذج للسكن
صيغة الترقوي المدعم

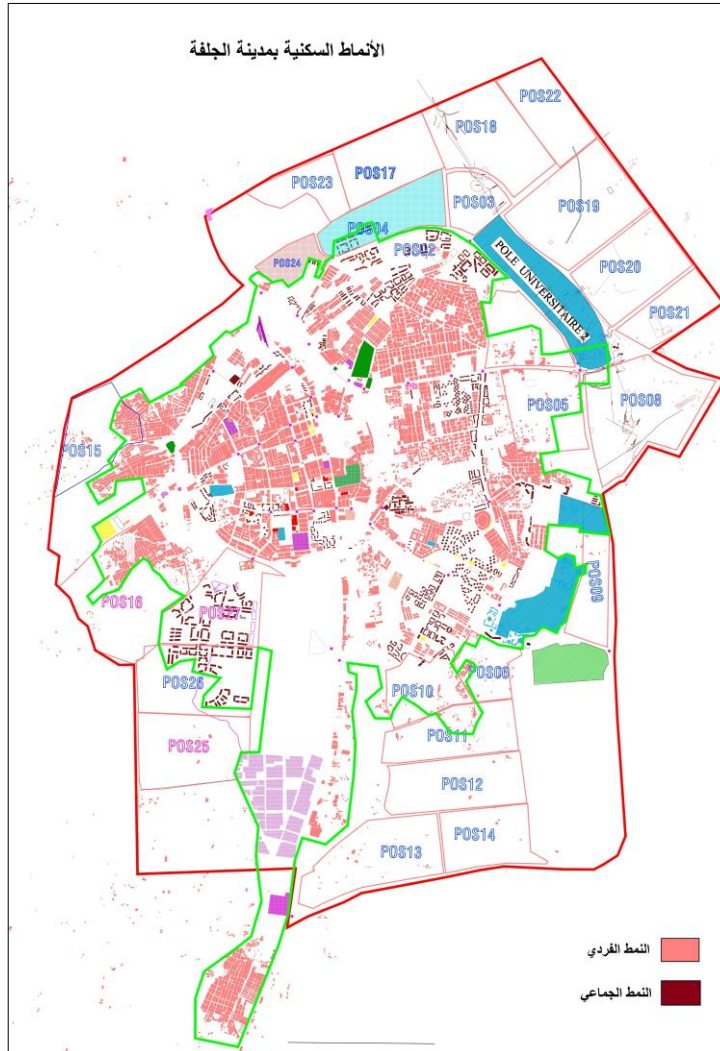


الصورة رقم 07 : نموذج سكني
صيغة البيع بالإيجار



تصوير الباحثة . سنة 2019

الخريطة رقم 01: توضح أنماط السكن الفردي و الجماعي لمدينة الجلفة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية الجلفة + معالجة الباحثة



4. مؤشرات التنوع في البيئة السكنية بمدينة الجلفة :

حاولنا في هذا الجانب تحديد بعض المؤشرات الخاصة بالتنوع في البيئة السكنية بمدينة الجلفة و المستخلصة من الجانب النظري لموضوع الدراسة و ما رصدناه من خلال استقراء البيئة السكنية بمنطقة الدراسة .

1.4. التنوع الاقتصادي و الاجتماعي: شمل التنوع الاقتصادي و الاجتماعي مجموعة من المؤشرات لها علاقة بالبيئة السكنية الداخلية و الخارجية و رضا الساكنين جاءت كالتالي: المشاركة بين السكان و التماسك الاجتماعي. نوع ملكية السكن (ملك خاص، ملك الدولة أي مستأجر). المستوى المعيشي و الدخل .

2.4. التنوع التصميمي : ركزنا خصوصا على المجال الداخلي للسكن شملت المؤشرات التالية : كفاءة المخطط الداخلي للسكن من ناحية التصميم و التوجيه و توزيع الغرف و وظيفتها . نوعية مواد و تقنيات البناء . تحقيق العناصر المعمارية الجمالية.

3.4. التنوع العمراني: عموما كل ما يتعلق بالمحيط السكني و الحي و شمل المؤشرات التالية: سهولة التنقل و التواصل داخل الحي و خارجه . استعمالات الأرض المختلفة (وظيفة سكنية/تجارية). التنوع في الوحدات السكنية (سكنات فردية / جماعية / نصف جماعية) . تباين الارتفاعات (طابق / طابقين أو أكثر) . توفر المرافق و الخدمات المتنوعة.

4.4. التنوع البصري: التنوع البصري مهم جدا في البيئة السكنية الخارجية كونه يعمل على تعزيز التباين و الاختلاف لواجهات المباني و المساكن، و يكون لأسباب (جمالية، نفسية، اقتصادية، اجتماعية).



5. عينة البحث: لتحليل مؤشرات أنماط التنوع في البيئة السكنية و معرفة دورها في تحقيق رضا الساكنين قمنا باختيار عينة تضم 100 وحدة سكنية بين النمط الفردي و الجماعي ضمن أربعة أحياء سكنية تم اختيارها لعدة اعتبارات كالموقع و تأثيرها على المحيط المجاور , سنة نشأة الحي .

• موقع 300 مسكن تساهمي فردي يقع بحي الحدائق . تم انجازه سنة 2010 , الحي يتوفر على مختلف التجهيزات الإدارية التعليمية الصحية خدماتية . بالإضافة إلى قربها من النقل العام .

• حي المستقبل عبارة عن حي سكني فردي تم انجازه في إطار التخصيصات الاجتماعية التابعة للوكالة العقارية و الموجهة للفئات الاجتماعية محدودة الدخل بحصة 1000 قطعة أرضية , تم تسليمه سنة 1997. يقع بجهة الشمالية الجنوبية لمدينة الجلفة . الحي يفتقر لمعظم التجهيزات الخدماتية و الصحية و التعليمية مع غياب تام للتهيئة الخارجية .

• حي شيفيفارا عبارة عن سكنات جماعية تقع ضمن المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الشرقية . الموقع قريب من كل التجهيزات و المرافق الضرورية إلا أنه يعاني من مشاكل عمرانية (الإنارة العمومية , غياب المساحات الخضراء , نقص الماء الشروب , تدهور على مستوى الأجزاء المشتركة ... الخ) .

• حي 800 سكن صيغة البيع بالإيجار عبارة عن سكنات جماعية تقع بالقطب الحضري هواري بومدين ضمن مخطط شغل الأرض رقم 27 بجهة الغربية لمدينة الجلفة, تم تسليم السكنات للمواطنين سنة 2017 . اغلب المرافق و التجهيزات لازالت في طور الانجاز بالإضافة إلى نقص توفر النقل العام .

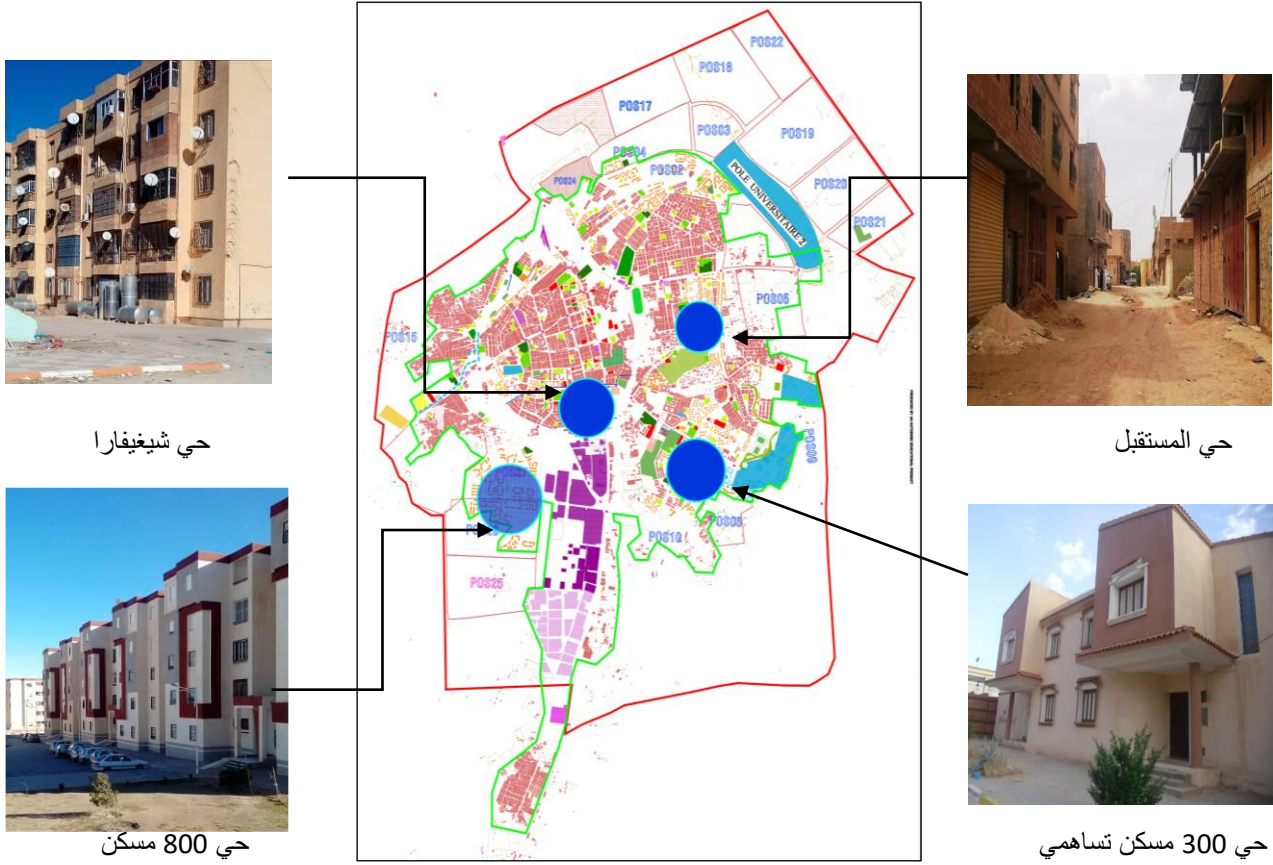
6. محتوى استمارة الاستبيان: تضمنت استمارة الاستبيان الموضحة في (الملحق 1)

• معلومات حول السكن و الساكن (موقع الحي . نوع السكن . طبيعة الملكية . سنة الإقامة بالسكن . عدد أفراد الأسرة . مدخول الأسرة) .



- أسئلة مفتوحة لشاغلي السكنات حول مؤشرات التنوع التي حققت رضاهم اتجاه بيئتهم السكنية الداخلية و الخارجية و متضمنة :
 - المشاركة و التفاعل الاجتماعي بين الجيران و سكان الحي .
 - الجانب المادي المتمثل في المدخول الشهري للأسرة هل له دور في تحقيق الرضا اتجاه البيئة السكنية ؟
 - حيازة ملكية السكن هل لها دور في تحقيق الانتماء و الرضا حول البيئة السكنية ؟
 - كفاءة المخططات الداخلية للسكن من حيث التصميم و التوزيع الداخلي للغرف و نوعية مواد و تقنيات البناء في تحقيق الرضا السكني.
 - مساهمة المفردات و العناصر الجمالية المعمارية في تحقيق الرضا اتجاه البيئة السكنية الداخلية .
 - التنوع العمراني ركزنا على مساهمة وفرة النقل العام و سهولة التنقل و التواصل داخل الحي و خارجه . التنوع في استعمالات الأرض على مستوى الأحياء المدروسة و دورها في تحقيق الرضا السكني .
 - مدى مساهمة التنوع البصري على مستوى الواجهات السكنية و الفضاءات الخارجية في تحقيق الرضا السكني اتجاه البيئة السكنية الخارجية .

الخريطة رقم 02 : توضح مواقع الأحياء السكنية المدروسة



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الباحثة

7. تحليل النتائج من خلال تحليل استمارة الاستبيان التي قمنا بها بمشاركة شاغلي السكنات توصلنا إلى نتائج مهمة ساهمت في وضع إطار استنتاجي حول معرفة أنماط التنوع في البيئة السكنية و كيف ساهمت في تحقيق الرضا بالنسبة لساكين .

محور التنوع الاقتصادي و الاجتماعي: حسب تحليل نتائج استمارة الاستبيان نلاحظ أن:

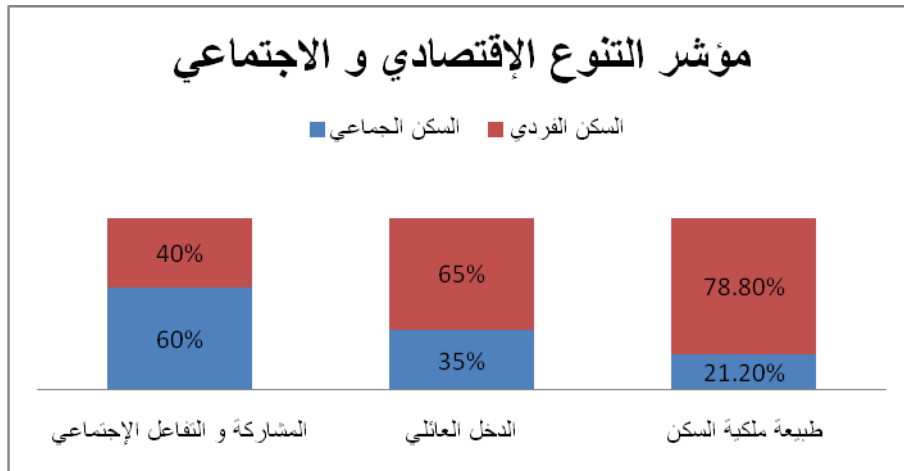
- مؤشر المشاركة و التفاعل الإجتماعي : 60 % من عينة الأحياء السكنية الجماعية حقق هذا المؤشر لهم الرضا اتجاه بيئتهم السكنية بحيث أن المشاركة و التعاون بين الجيران في تهيئة الحي و القيام بعمليات التنظيف و تقديم المساهمة المالية في تصليح الأعطاب على مستوى

العمارات خلق لهم نوع من الارتياح و الشعور بالأمان . أما 40% من العينة المتبقية مست سكنات الأحياء الفردية لا يوجد مشاركة و تفاعل بين السكان خصوصا على مستوى حي 300 سكن تساهمي أغلب قاطنيه مدة إقامتهم لم تتجاوز ثلاث سنوات مما يوجي إلى غياب الاختلاط الاجتماعي و عدم الاندماج بين الجيران .

- **مؤشر الدخل الأسري:** 65% من العينة الخاصة بالسكن الفردي مؤشرا الدخل لديهم مرتفع أكثر من 50.000.00 دج , و هذا ما يسمح في نظرهم بإجراء تغييرات و تعديلات على مستوى سكنهم بما يلبي احتياجاتهم المرنة و يحقق رضاهم اتجاه بيئتهم السكنية الداخلية. أما 35% من عينة السكن الجماعي جاءت إجابة أرباب الأسر بعدم تجاوز دخلها الشهري 45.000.00 دج , حسب رأيهم ضعف الراتب لا يسمح بتفكير في إجراء أي تعديلات على مستوى السكن أو حتى التفكير في تغييره و هذا يؤدي إلى نوع من عدم الرضا حول البيئة السكنية الداخلية .

- **مؤشر ملكية السكن:** 78.8% من عينة السكن الفردي شملت سكنات ذات الملكية الخاصة , هذا المؤشر يعزز رضا السكان اتجاه بيئتهم السكنية و يخلق نوع من العلاقة الوطيدة بين الساكن و مسكنه . أما نسبة 21.2% من السكنات الجماعية مستأجرة أي لا تحوز على ملكية السكن و هذا المؤشر يخلق نوع من الإحساس بعدم الانتماء للسكن و عدم الرضا اتجاه لبيئة السكنية التي يعيش فيها .

الشكل رقم 01 : يوضح نسب مؤشرات التنوع الاقتصادي و الاجتماعي



المصدر: الباحثة . نتائج الدراسة العملية. سنة 2018

و نستخلص من المعطيات أعلاه أن :

- مستوى الدخل يؤثر على اختيار السكن بحيث نجد أن معظم شاغلي السكن الجماعي من ذوي الدخل الضعيف و المتوسط مما لا يسمح بهم باقتناء أرض للبناء و بمساحة كبيرة .
- المشاركة الفعالة و التماسك الاجتماعي بين السكان له دور كبير في تحقيق الرضا لدى السكان اتجاه بيئتهم السكنية.
- عدم تملك السكن (حياة خاصة) يولد عدم إحساس الساكن بانتماء إلى البيئة السكنية التي يعيش فيها مما يقلل من نشاطاته و رغباته .

محور التنوع التصميمي : تباينت الأحياء السكنية في مؤشرات التنوع التصميمي من طرف السكان ، بحيث ظهر مؤشر كفاءة المخطط الداخلي للسكن من ناحية (التصميم الداخلي و توزيع الغرف حسب وظيفتها) مرتفع بنسبة 85% في سكنات الأحياء الفردية و هذا راجع بالدرجة الأولى إلى أن أغلب السكنات الفردية مصممة من طرف شاغليها حسب احتياجاتهم ما سمح بتوزيع الجيد للغرف و توفير مساحة مرنة تسمح بتوسع العمودي مستقبلا مما يحقق رضاهم . و على عكس ذلك 15% من السكنات الجماعية لم يحقق هذا المؤشر ايجابية حسب آراء السكان لأن المساحة الداخلية لشقق ضيقة مما يعيق رغبتهم في القيام ببعض الوظائف ، كما أن توزيع الغرف و صغر المساحة لا يوفر الخصوصية لأهل البيت بفصل العام عن الخاص.

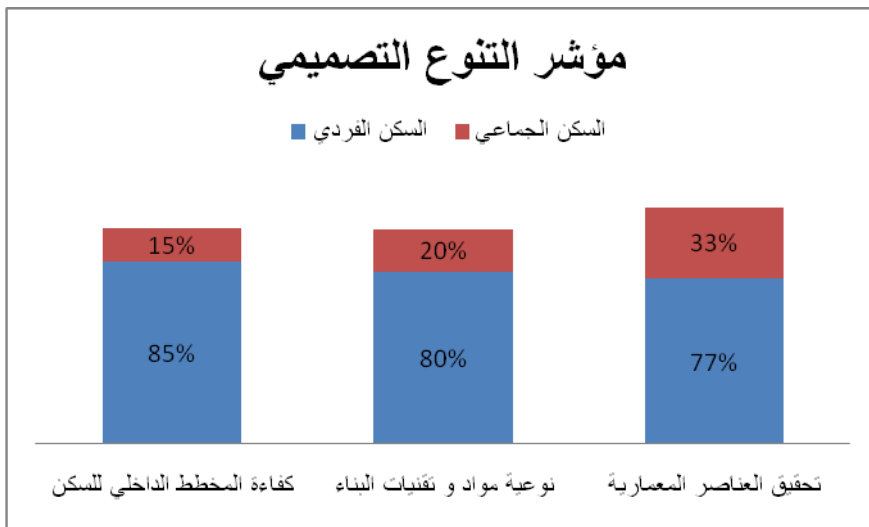
الصورة 10 . 11 : تظهر اختلاف المساحة الداخلية للسكن الجماعي و الفردي بحيث تظهر في الصورة الأولى مساحة صغيرة و ضيقة ليهو السكن مما يعيق القيام بالوظائف الأساسية ، أما الصورة الثانية تظهر مساحة البهو كبيرة مما يتيح لسكنيه راحة أكبر تصوير الباحثة . سنة 2017



- مؤشر نوعية المواد و تقنيات البناء : ارتفع هذا المؤشر بنسبة 80% لدى شاغلي السكنات الفردية لأن معظمهم اختار مواد البناء حسب النوعية و المتانة و السعر المناسب بما يحقق احتياجاتهم و رضاهم اتجاه مسكنهم. أما شاغلي الشقق الجماعية سجل هذا المؤشر نسبة 20% ممن قبلوا نوعية مواد و طريقة بناء شققهم السكنية . إذ حسب تصريحاتهم أن المواد المستعملة في البناء من طرف المقاولين و أصحاب المشاريع لم يتم اختيارها بعناية و هذا ما أحدث مشاكل بالجمة كالتشققات في الجدران الداخلية ، النوعية الرديئة للبلاط و الطلاء المستعمل و أنابيب الصرف الصحي ، كل هذه المشاكل جعلتهم يقومون بصيانة دورية و بالتالي زيادة في المصاريف و التكاليف. إذ نستنتج أن مواد البناء لها دور في رفع كفاءة المبنى و بالتالي توفير بيئة سكنية صحية آمنة للسكان.

- مؤشر تحقيق العناصر المعمارية الجمالية: 77% من شاغلي السكن الفردي لا يولون أهمية للعناصر الجمالية على مستوى واجهات مساكنهم أما نسبة 23% من شاغلي الشقق يعتبرون هذا المؤشر يساهم في تحسين و إبراز جمالية السكن داخليا كون مساحة السكن صغيرة و إبراز هذه العناصر يحقق رضاهم اتجاه بيئتهم السكنية .

الشكل رقم 02 : يوضح نسب تحليل مؤشرات التنوع التصميمي



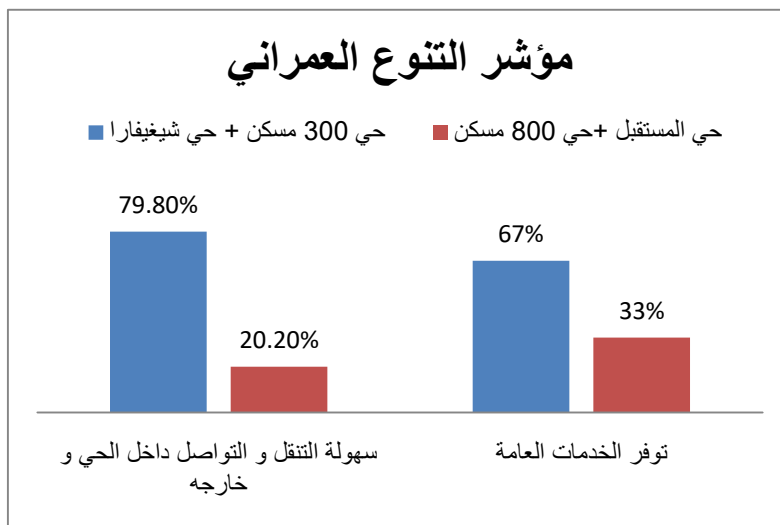
المصدر: نتائج الدراسة العملية. سنة 2018

محور التنوع العمراني:

مؤشر سهولة التنقل و التواصل داخل الحي و خارجه : ايجابي بنسبة 79.8% من عينة المدروسة على مستوى حي 300 سكن تساهمي و حي شيغيفارا حيث ساهم تموقع هذه الأحياء السكنية بالقرب من المرافق العامة و توفر النقل العام في تحقيق الرضا من طرف السكان اتجاه البيئة السكنية الخارجية أما 20.2% من العينة السكنية على مستوى حي المستقبل و حي 800 سكن الواقع بالقطب الحضري لم يحقق هذه المؤشر رضاهم بسبب شبه إنعدام النقل العام و وجود صعوبات في التنقل من و إلى وسط المدينة أو نحو أحياء سكنية أخرى و هذا ما يخلق نوع من التنافر بين الساكن و بيئته السكنية.

مؤشر توفر الخدمات العامة : أشار 67% من شاغلي السكنات المدروسة بحي شيغيفارا و حي 300 مسكن تساهمي بتوفر الخدمات العامة على مستوى الحي السكني أو ضمن مواقع قريبة وهذا لا يشكل عائق بالنسبة لهم خصوصا مع توفر النقل العام . 33% من سكنات الموجودة ضمن حي المستقبل و حي 800 مسكن أدلى شاغليها بإفتقارهم لبعض الخدمات خصوصا الصحية و التعليمية ما يحتم عليهم التنقل لمسافات بعيدة و هو ما لم يحقق رضاهم اتجاه بيئتهم السكنية .

الشكل رقم 03 : يوضح نسب تحليل مؤشرات التنوع العمراني



المصدر: الباحثة . نتائج الدراسة العملية. سنة 2018



الصورة 13: تمثل حي بوسط المدينة ذو استخدام الطابق الأرضي في التجارة



الصورة 12: تمثل حي سكني فردي يفتقر للتجهيزات الضرورية تجزئة اجتماعية تابعة للوكالة العقارية



تصوير الباحثة سنتي 2014 . 2018

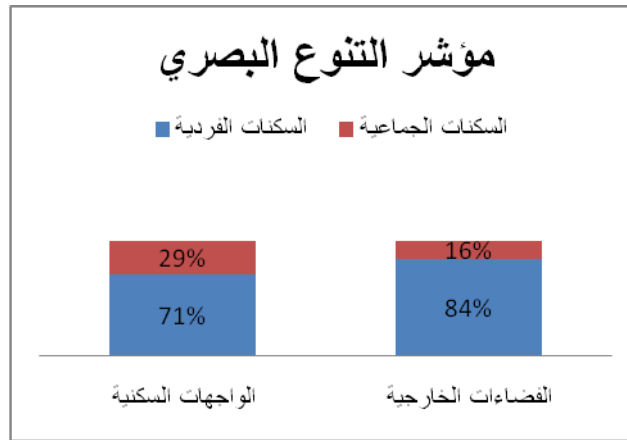
محور التنوع البصري : التنوع البصري مهم جدا في تحسين البيئة السكنية الخارجية بحيث ركزنا في هذا الجانب على واجهات السكن و الفضاءات الخارجية و دورها في تحقيق رضا الساكنين .
مؤشر الواجهات السكنية : ساهم هذا المؤشر في تحقيق الرضا السكني بنسبة 71% لدى شاغلي السكنات الفردية ممن قاموا بإحداث تغييرات على مستوى الواجهات الخارجية تماشيا مع رغبتهم كإضافة جمالية (استعمال أشكال زخرفية ، استعمال مواد بناء كالزجاج و الألمنيوم الخشب.. الخ) تسهم في تحسين المظهر الخارجي للسكن و الحي وأحيانا لأسباب وظيفية بحيث يكون الطابق السفلي ذو الوظيفة التجارية و الطوابق الأخرى للسكن بما يحقق التمازج الوظيفي لواجهة السكن .
29% من شاغلي السكنات الجماعية ضمن حي الشيفيفارا و حي 800 مسكن اضطروا لتغيير واجهاتهم كحتمية لتحقيق احتياجاتهم الخصوصية و الأمنية خاصة العمارات الواقعة بالقرب من الطرق الرئيسية , عن طريق تغطية الشرفات بالأجر و الاسمنت أو الستائر. و هذا ما ساهم في التأثير السلبي و تشويه المظهر الجمالي للعمارة السكنية و الحي و بالتالي لم يحقق الرضا اتجاه بيئتهم السكنية .

مؤشر الفضاءات الخارجية : سجل هذا المؤشر تباين لدى شاغلي الأحياء المدروسة الفردية و الجماعية بحيث أن تدهور الفضاءات الخارجية (كالمساحات الخضراء و المساحات العمومية) و انعدام تهيئتها على مستوى حي 300 مسكن و حي المستقبل و حي شيفيفارا لا يعكس رضاهم

بالرغم من تواجدها مما أدى إلى تدهور البيئة السكنية حسب رأي الأغلبية الذي جاء بنسبة 84% , أما على مستوى حي 800 سكن هناك تقبل و استحسان من طرف السكان بنسبة 16% لوجود المساحات الخضراء و الساحات المخصصة للعب الأطفال و أماكن الجلوس كون الحي حديث النشأة و يستلزم المحافظة عليه .

و يتضح من المعطيات أعلاه أن التنوع البصري مهم جدا من خلال التنوع في المباني و الواجهات لما له من تأثير على المظهر الجمالي للحي و التشكيل العمراني للمدينة .

الشكل رقم 04 : يوضح نسب تحليل مؤشرات التنوع البصري



المصدر: الباحثة . نتائج الدراسة العملية. سنة 2018

الصورة 14: تظهر استعمال الساكن عناصر جمالية للواجهة (الحجارة. القرميد. زخارف جبسية)

الصورة 15: تظهر تغطية الشرفات من طرف سكان العمارة مما يشوه المظهر الجمالي

الصورة 16 : توضح وجود مساحات للعب ضمن الفضاءات الخارجية بحي 800 مسكن



تصوير الباحثة سنتي 2018 و 2020



الاستنتاجات العامة :

من خلال هذه الدراسة المتمثلة في " التنوع في البيئة السكنية و دورها في تحقيق رضا الساكنين " دراسة حالة مدينة الجلفة ، طرحنا بعض المؤشرات المهمة مستخلصة من خلال معاينتنا للبيئة السكنية بمدينة الجلفة التي تعاني تدهور كبير على المستوى الداخلي و الخارجي و هذا من أجل الوصول إلى نتائج كفيلة تسمح لنا بمعرفة أنماط التنوع الأكثر تأثيرا في تحقيق رضا مستعملي السكن اتجاه بيئتهم السكنية ، و فيما يلي نستعرض النتائج المتوصل إليها :

✓ تعزيز الارتباط بالسكن و الحي من خلال التملك السكني له دور هام في تحقيق رضا السكني في البيئة السكنية .

✓ الرضا عن البيئة الاجتماعية من خلال المشاركة و الاتصال بين الجيران و الانتماء للمكان يعزز من الشعور بالرضا عن البيئة السكنية .

✓ التشكيل البصري من خلال التنوع في المباني و الواجهات يساهم في تحقيق الرضا السكني .

✓ توفير بيئة سكنية صحية و آمنة يتطلب إعادة النظر في انجاز المشاريع السكنية من الناحية التقنية و الإنشائية بما يلبي احتياجات .

✓ التشجيع على الاستعمالات المختلطة (سكني تجاري إداري) ضمن المشروع السكني بما يقلل من تنقل السكان الى مواقع أخرى .

✓ تحسين الفضاءات الخارجية كالحدائق و الساحات الجوارية و أماكن الترفيه مهم لتحقيق رضا الساكنين .

و من خلال هذا يمكن القول أن تحقيق رضا الساكنين يتطلب توفير مساكن ضمن أحياء سكنية متنوعة اجتماعيا ، اقتصاديا ، عمرانيا ، تصميميا و بصريا مع مراعاة المشاكل و السلبيات الموجودة و تغييرها نحو الأفضل .



قائمة المصادر و المراجع :

1. القرآن الكريم , سورة طه , الآية (96).
2. بكري, محمد, قاموس المعاني : لكل رسم معنى , Almaany.com 2010-2014.
3. محمد إبراهيم جبر إبراهيم , الاعتبارات الإنسانية مؤشر تصميمي لدعم استدامة السكن , المؤتمر العلمي الأول العمارة و العمران في إطار التنمية المستدامة , قسم الهندسة المعمارية , جامعة القاهرة , 2004 .
4. عثمانى عبدالرحمن , السكن الاجتماعي الجماعي و خصوصية المجتمع المحلي في الجزائر دراسة حالة مدينة الجلفة , مذكرة ماجستير , جامعة المسيلة , معهد تسيير التقنيات الحضرية , 2013/2014 .
5. تقرير مديرية التخطيط و الإحصاء لولاية الجلفة 2017 .
6. تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
7. Rapport destiné à l'empereur Napoléon III, concernant la création de la ville de Djelfa, 1861 .
8. Le livre d'or de l'Algérie, Dictionnaire des personnalités passées et contemporaines, Baconnier Frères, 1937.
9. Osman, Amira " Accommodating diversity in housing, Housing Design and Delivery: Failures successes and opportunities ", 2000.
10. Galster G.C Hesser G.N "Residential satisfaction compositional and contextual correlates" Environment and Behavior 13, 1981.
11. Bechtel, R .1997 " Environment and behavior: An introduction " , Thousand Oaks , CA, Sage.
12. Frances Cato, G, Weideman, S, et Anderson, J.R " Residential satisfaction and residential quality : An overview of recent applications " paper presented at the 21st international congress of applied psychology . 1986.
13. Michael, Manville and Storper, Michael " Behaviour , Preferences and Cities : urban theory and urban resurgence" urban studies, 2006.



14. Lawrence, w., Housing, "Dwellings and Homes: Design theory, research and practice". John Wiley, Chichester, UK ,1987.