

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة قسنطينة 3



معهد تسيير التقنيات الحضرية  
القسم تسيير المدن و التعمير

مذكرة ماستر

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية التخصص: تسيير المدن

البناء الفوضوي تحليل و تشخيص

دراسة حالة حي تيشريدين - حي بين جبلين مدينة غرداية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تسيير المدن بموجب القرار الوزاري رقم 89 الصادر بتاريخ 15 سبتمبر  
2007

لجنة المناقشة

رئيسة	معهد تسيير التقنيات الحضرية . قسنطينة	أستاذة مساعدة "أ"	بولحبال سمية
ممتحنة	معهد تسيير التقنيات الحضرية . قسنطينة	أستاذة مساعدة "أ"	كتفي سلطانة
مشرفا	معهد تسيير التقنيات الحضرية . قسنطينة	أستاذ مساعد "أ"	فاضل عبد الوهاب
تحت إشراف الأستاذ:			مقدمة من طرف الطالب:
فاضل عبد الوهاب			الشيخ صالح كريم
			دودو سليمان

السنة الجامعية 2014 / 2015

الدورة : جوان 2015

## فهرس الجداول

رقم الجدول	منطقة الدراسة	العنوان	الصفحة
1,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب تاريخ الشراء	5
2,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب تاريخ البناء	8
3,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب تاريخ الإقامة	9
4,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب رخصة البناء	10
5,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب عملية التسوية	10
6,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب تاريخ التسوية	11
7,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب أنواع العقود	12
8,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب طبيعة الملكية	14
9,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	أسباب التوسع نحو الواحات	15
10,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	الكثافة السكانية	16
11,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب علو المباني	17
12,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب حالة المباني	20
13,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب درجة الإنجاز	23
14,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب مواد البناء	25
15,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب نسبة بناء المساحة العقارية	26
16,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات المشغوبة و الغير مشغولة	29
17,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	معدل شغل المسكن	31
18,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب عدد الغرف بالمسكن	31
19,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	إكفاء عدد الغرف حسب رأي السكان	32
20,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع البناءات حسب الشبكات المنزلية	32
21,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	حالة شبكة الطرق	34
22,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع العجزي في التجهيزات حسب رأي السكان	36
23,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	توزيع السكات حسب وسيلة التنقل	37
24,1	مدينة غرداية - حي تيشريحين	نظرة السكان إلى نقائص الحي	38
25,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب تاريخ الشراء	42
26,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب تاريخ البناء	42
27,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب رخصة البناء	43
28,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب عملية التسوية	44
29,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب تاريخ عملية التسوية	44
30,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب تاريخ الإقامة	45
31,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب أنواع العقود	47
32,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب طبيعة الملكية	49
33,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	أسباب التوسع نحو الواحات	50
34,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	الكثافة السكانية	51
35,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب مستوى البناية	53
36,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب الحالة	54
37,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب إكتمال الإنجاز	56
38,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب مواد البناء	57
39,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب نسبة المساحة المبنية للعقار	59
40,1	مدينة غرداية - حي بين جبلين	توزيع البناءات حسب إشغال المسكن	61

63	معدل شغل المسكن	مدينة غرداية - حي بين جبليين	41,1
63	توزيع البناءات حسب عدد الغرف	مدينة غرداية - حي بين جبليين	42,1
64	توزيع البناءات حسب الإكتفاء في عدد الغرف	مدينة غرداية - حي بين جبليين	43,1
65	توزيع البناءات حسب توفر الشبكات المنزلية	مدينة غرداية - حي بين جبليين	44,1
66	حالة شبكة الطرق حسب رأي السكان	مدينة غرداية - حي بين جبليين	45,1
69	توزيع البناءات حسب العجز في التجهيزات	مدينة غرداية - حي بين جبليين	46,1
70	توزيع السكان حسب وسيلة التنقل	مدينة غرداية - حي بين جبليين	47,1
71	نظرة السكان إلى نقائص الحي	مدينة غرداية - حي بين جبليين	48,1
77	توزيع أماكن إقتناء الحاجيات اليومية	مدينة غرداية - حي تيشريجين	6,2
77	نسبة توزيع البناءات حسب الأنشطة اليومية	مدينة غرداية - حي تيشريجين	7,2
82	توزيع السكان حسب مكان إقتناء الحاجيات اليومية	مدينة غرداية - حي بين جبليين	8,2
83	توزيع المساكن حسب الأنشطة المنزلية	مدينة غرداية - حي بين جبليين	9,2

### المخلص :

تعاني مدينة غرداية من ظاهرة البناء الفوضوي كغيرها من المدن الجزائرية إلى حد الآن حيث بعد تشخيص الظاهرة توصلنا إلى عدة عوامل اجتماعية و اقتصادية إضافة إلى أزمة السكن التي تساهم بفعالية في انتشار الأحياء الفوضوية على المحيط الحضري للمدينة، وهذا في ظل غياب مراقبة المصالح المعنية بالبناء و التعمير، وتشهد الأحياء الفوضوية بمدينة غرداية توسعا مستمرا و عشوائيا على مختلف المساحات مما أدى إلى بروز عدة مشاكل عمرانية سواء كانت تقنية أو قانونية مشكلة نسيجا غير متجانس و يعاني من عدة نقائص أهمها نقص التجهيزات الضرورية و عمليات التهيئة .

### الكلمات المفتاحية :

حي تشريحين ، حي بين جبلين، البناء الفوضوي، الأحياء الفوضوية، الطبيعة القانونية للعقار، المخالفة القانونية و التقنية .

### Résumé:

Ghardaia ville souffre de phénomène de construction chaotique comme toutes les autres villes algériennes jusqu'ici, où après avoir été diagnostiqué phénomène que nous sommes venus à plusieurs facteurs sociaux et économiques, en plus de la crise du logement qui contribuent efficacement à la propagation des quartiers chaotiques sur la périphérie urbaine de la ville, et ce, en l'absence d'intérêts de contrôle impliqué bâtiment et la reconstruction, et de témoigner les quartiers chaotiques à Ghardaia expansion continue et aléatoire à différents espaces qui ont conduit à l'émergence de plusieurs problèmes urbains, si le tissu problème technique ou juridique est homogène et souffre de plusieurs lacunes principalement au manque d'équipements et de configurations nécessaires.

### Mots clés:

Quartier Techrine , quartier Bin Djebline, construction spontanée, les quartiers spontane, la nature juridique de la propriété, les abus juridique et technique.