

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



الرقم التسلسلي:.....  
الرمز:.....

معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم تسيير المدن والتعمير  
مذكرة ماستر

التخصص: تسيير المدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

الدراسة التعااقبية للبناء الفوضوي في مدينة قسنطينة:  
"دراسة حالة حي النعجة الصغيرة- "

تحت إشراف:

جفار عايدة

استاذة محاضرة - أ-

مقدمة من طرف الطالبة:

بعيرة فيروز

السنة الجامعية 2021 / 2022  
الدورة : جوان

## قائمة الفهارس:

### الفهرس والمحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر و تقدير
01	المقدمة العامة
	<b>الفصل الأول:مقاربة نظرية حول البناء الفوضوي بالجزائر</b>
06	مقدمة
07	<b>I: بالبناء الفوضوي محاولة للإلمام بالمفاهيم.</b>
07	1- نمو المدن
07	2- تعريف البناء الفوضوي
08	3- أسباب ظهور السكن الفوضوي
09	4- أنماط السكن الفوضوي
09	4-1 السكن الفوضوي من نوع فيلة
10	4-2 السكن الفوضوي من نوع البناء الذاتي (من الطراز المتوسط)
10	4-3 السكن الفوضوي الصلب( الطراز الرديئى او السيئ)
11	5- الأنواع القانونية السكن الفوضوي
11	5-1 البناء بدون رخصة
12	5-2- تجاوز حدود الرخصة
12	5-3- رخصة البناء
13	<b>II: السكن الفوضوي و الإطار القانوني لتسويته بالجزائر</b>
14	1- النص التشريعي الأول: الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 جانفي 1985
14	1-2- أنواع التسوية
14	1-2-1-1 التسوية المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار
15	1-2-1-1 التسوية المتعلقة باحترام قواعد التعمير و مقاييس البناء
15	1-3- حالات رفض تسوية البنايات
16	1-4- حالات أخرى
16	1-5- الفاعلون في العملية و آلية تطبيق التسوية:
16	2- النص التشريعي الثاني: قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008
17	2-1- الأهداف العامة للقانون
17	2-2- الأهداف الخاصة للقانون
17	2-3- تصنيف البنايات : القابلة للمطابقة / غير قابلة للمطابقة
17	2-3-1- البنايات القابلة للمطابقة
17	2-3-2- البنايات غير القابلة للمطابقة
18	2-4- إجراءات المطابقة و الفاعلون فيها



الصفحة	عنوان
<b>الفصل الثالث: توصيات و اقتراحات</b>	
67	1-التذكير بالنتائج
68	2-1-دراسة الاخطار الطبيعية المتواجدة في الحي
68	2-1-1-مناطق الانزلاق و تصنيفها:
69	2-2-الحلول
72	- مخطط التهيئة المقترح
73	خلاصة
74	خاتمة عامة
75	الملاحق
82	قائمة المراجع
84	قائمة المختصرات
85	الفهارس
52	1- العينة المدروسة و مجال الدراسة
53	2- تحليل الاستثمارة
65	-خلاصة الفصل

### فهرس الجداول

الصفحة	الجدول يوضح	الرقم
29	تطور الاستيلاء العقاري للبنانيات الفوضوية لفترة 1966-1973	01
31	توزيع المباني الفوضوية عبر القطاعات الحضرية البلدية	02
41	عدد السكان و السكنات في كل قطاع	03

### فهرس الأشكال

الصفحة	الشكل يوضح	الرقم
28	نسبة انتشار الاحياء الفوضوية	01
34	:توضح المقطع A-A لأرضي للحي	03
35	توضح المقطع B-B لأرضية الحي	04
53	الفئة العمرية للعينة التي تم استبيانها	05
54	عدد و تصنيف الاعمار في الاسرة الواحدة	06
54	يوضح نسب عدد العائلات في المسكن	07
55	عدد السكان حسب الفئات	08
56	التركيب الوظيفي لسكان العينة	09

57	نسب مدخول الأسرة	10
57	نسب الأصل الجغرافي للعينة	11
58	سنة أشغال المسكن	12
58	عدد الغرف بالبنائة	13
59	ملكية السكن	14
59	تاريخ البناء	15
60	شرعية المسكن لسكان العينة	16
60	حالة المساكن	17
60	نسب عدد الطوابق	18
68	التجهيزات وتوفرها في الحي	19
61	الربط بالشبكات المختلفة في المساكن	20
62	مصدر الشبكات لعينة الدراسة	21
63	المشاكل في الحي	22
63	يوضح الفاعلين في الحي (السكان)	23
63	الفاعلين في الحي (الدولة)	24
64	أسباب نمو السكنات في الحي	25

### فهرس المخططات

الصفحة	المخطط يوضح	الرقم
33	موقع حي النعجة الصغيرة	01
36	مخطط الارتفاعات لمنطقة الدراسة	02
37	مرحلة الأولى قبل 2003	03
38	المرحلة الثانية 2003-2009	04
39	المرحلة الثالثة: 2009-2013	05
40	المرحلة الاخيرة 2013-2022	06
42	توضح مخطط الكتلة للحي	07
45	الطبيعة القانونية لمنطقة الدراسة	08
69	مخطط يوضح مناطق الانزلاق و تصنيفه	09
71	مخطط الطرق المقترح	10
72	مخطط التهيئة المقترح	11

### فهرس الصور

الصفحة	الصورة توضح	الرقم
09	السكن الفوضوي من نوع فيلا	01
09	السكن الفوضوي من نوع فيلا	02
10	السكن الفوضوي من نوع البناء الذاتي	03

10	السكن الفوضوي من نوع البناء الذاتي	04
11	السكن الفوضوي الصلب	05
11	السكن الفوضوي الصلب	06
25	تطور مدينة قسنطينة في مرحلة الاستعمار	07
26	تطور العمراني من 1837-1988	08
43	شكل البناء العادي	09
44	شكل الفيلا	10
46	مسجد محمد الفاتح	11
46	مدرسة القرآنية	12
47	مداخل الحي	13
48	طرق الرئيسية	14
48	طرق الرئيسية	15
48	طرق الثانوية	16
48	طرق الثانوية	17
48	طرق الثالثة	18
49	تزود الحي شبكة مياه الشرب	19
49	أشغال إعادة تهيئة شبكة الصرف الصحي	20
50	تجمع مياه الحي في الطريق	21
50	تجمع مياه الامطار في الطريق	22
50	قنوات لصرف مياه الأمطار	23
50	قنوات لصرف مياه الامطار	24
51	تزويد السكنات بالغاز الطبيعي	25
51	انتشار النفايات في الحي	26
51	انتشار النفايات في الحي	27

## الملخص:

ان ظاهرة نمو السكن الفوضوي ظاهرة يعاني منها العالم كله و من هذه الدول الجزائر التي كانت ولا زالت تعاني من زيادة السكنات الفوضوية خاصة في الولايات الكبرى و التي تشكل الاقطاب الكبرى في كل المجالات و نذكر من هذه المدن مدينة قسنطينة عاصمة الشرق الجزائري و التي كان لها نصيب من هذه الظاهرة حيث ظهرت و انتشرت في ضواحي المدينة منذ الاستعمار بسبب النزوح الريفي و الانفجار الديمغرافي و البحث عن العمل و ضيق المسكن. حي النعجة الصغيرة هو حي فوضوي غير معروف في مدينة قسنطينة غالب عليه السكنات الفردية و بدون رخص بناء و يعقود عرفية يعاني من رداء المستوى المعيشي. و هذه الظاهرة تستوجب الدراسة و البحث عن حلول.

من خلال هذا البحث توصلنا الى نتيجة مهمة و بعض الحلول يمكن ان تكون ناجعة كاعادة تهيئة الحي بطريقة تضمن الارتقاء بالمستوى المعيشي في الحي و من جهة اخرى توقف تطوره.

الكلمات المفتاحية: البناء الفوضوي، الدراسة التعااقبية، الضاحية، محاكاة، تطور، تسيير.

les mots clés: habitat illicite. étude diachronique. la périphérie. modélisation. Evolution. Gestion

## Résumé

L'habitat illicite est un phénomène dont souffre le monde entier, et parmi ces pays l'Algérie, qui souffre depuis longtemps et même dans nos jours d'une augmentation de l'habitat illicite, notamment dans les grands villes, qui constituent les grands pôles dans tous les domaines. Ce phénomène a émergé et s'est répandu dans les périphéries de la ville depuis le colonialisme en raison de l'exode rural, de l'explosion démographique, de la recherche de travail. Le quartier du naajda seghira est un quartier méconnu et illicite situé dans la ville de Constantine. La plupart abritent des lotissements individuels, sans permis de construire et avec des actes sous-imprimé, et la dégradation du cadre de vie. Ce phénomène nécessite une étude et la recherche de solutions.

Grâce à cette recherche, nous avons atteint un résultat important, et certaines solutions peuvent être efficaces, comme réaménager le quartier de manière à assurer une élévation du cadre de vie dans le quartier et, d'autre part, freiner son développement.