

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قسنطينة 3 صالح بونيدر



معهد تسيير التقنيات الحضرية

الرقم التسلسلي:

الرمز:

مذكرة ماستر

اشكالية البناء الفوضوي بحي سيدي امحمد بمدينة بوشقوف لولاية
قالمة

التخصص: تسيير مدن

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

تحت اشراف : د. كتفي سلطانة

من اعداد الطالب:

الرتبة : استاذة محاضرة (ب)

شرقي اسلام

السنة الجامعية: 2023/2022

الدورة : جوان

الفهرس	
1	الفصل التمهيدي:
2	1. مقدمة:
2	2. الاشكالية:
3	3. الفرضيات:
3	4. اسباب اختيار موضوع الدراسة:
3	5. اسباب اختيار مجال الدراسة:
3	6. اهداف الدراسة:
3	7. الصعوبات التي واجهت الباحث:
4	8. منهجية البحث:
4	9. هيكلية البحث:
6	الفصل الاول : الجزء النظري - الاطار المفاهيمي لظاهرة البناء الفوضوي
7	مقدمة
7	1. ماهية البناء الفوضوي او غير الشرعي
7	1 مفهوم السكن الفوضوي
8	2 اسباب انتشار السكن الفوضوي
8	1-الفقر وعدم توافر السكن الملائم:
8	2 - الهجرة الداخلية والخارجية:
9	3 - التحولات الاقتصادية والاجتماعية
10	4 - عدم توافر البنية التحتية والخدمات الأساسية:
10	5 -عدم تطبيق القانون:
10	6 - الحروب والنزاعات:
11	3 اثار البناء الفوضوي
11	1-التدهور البيئي:
12	2 - زيادة الاكتظاظ السكاني :
13	3 - تردي الصحة العامة:
13	4 - ضياع الهوية الحضارية:
14	5 - زيادة الجريمة والفساد:

15	4 . انواع البناء الفوضوي
16	1 البناء غير المرخص
16	2 البناء المخالف
17	3 البناء العشوائي
17	4 البناء الجائر
18	5 البناء على الاراضي المملوكة للدولة
18	5 . الرقابة العمرانية و الحد من البناء الفوضوي
19	1 شهادة التعمير
19	2 شهادة التقسيم
20	3 رخصة البناء
20	4 رخصة الهدم
21	5 رخصة التجزئة
21	6 شهادة الاستغلال
22	7 شهادة المطابقة
22	8 شهادة الحيازة
22	9 شهادة تقدم الاشغال
23	10 رخصة الترميم و التهيئة
23	11 شهادة تحديد المسافة
24	12 شهادة اثبات السكن
25	II . - الإطار القانوني لتسوية البناء الفوضوي بالجزائر :
25	1 النص التشريعي الأول : الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 جانفي 1985:
25	1: الأهداف العامة للقانون
25	2: أنواع التسوية :
26	2 النص التشريعي الثاني : قانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008:
26	1 الأهداف العامة للقانون :
26	2 الأهداف الخاصة للقانون :
26	3 تصنيف البناءات : القابلة للمطابقة / غير قابلة للمطابقة:

27	4 إجراءات المطابقة و الفاعلون فيها:
27	5 كفيات تحقيق المطابقات :
28	6 الفاعلون في معاينة المخالفات و أدوارهم :
28	7 الإجراءات العقابية :
32	خلاصة الفصل:
33	الفصل الثاني: تقديم بلدية بوشقوف
34	مقدمة الفصل
34	I. موقع بلدية بوشقوف
35	II. موقع مدينة بوشقوف
36	III. الدراسة الطبيعية
36	1- تضاريس
37	2- الانحدارات
37	3- جيولوجيا
38	4- الهيدروغرافيا
38	IV. الدراسة السكانية و السكنية
38	1- الدراسة السكانية
39	2- الدراسة السكانية
39	2-1 الانماط السكنية بمدينة بوشقوف
40	2-1-1 النمط الفردي الاوربي
40	2-1-2 السكن الفردي
41	2-1-3 نمط السكن الجماعي
42	2-1-4 البناء الفوضوي (اللاشرعي)
43	V البنية التحتية:
43	1- شبكة الطرق:
43	VI التوسعات المستقبلية:
43	VII الفراغات في النسيج الحضري:
45	خلاصة الفصل:
46	الفصل الثالث: تقديم مجال الدراسة
47	مقدمة الفصل

47	ا. موقع الحي
48	اا. طوبوغرافيا الحي
49	ااا. تطور حي سيدي امحمد
50	اااا. المنافذ
52	ا. دراسة السكانية و السكنية
52	1-5 تركيبة السكان
53	2-5 الدراسة السكنية
53	1-2 الانماط السكنية بالحي :
53	1-1-2 نمط عصري حديث (الفيلا):
54	2-1-2 نمط الفوضوي الصلب:
54	3-5 الوضعية القانونية للمساكن
55	4-5 حالة المباني بالحي
56	ا. المجال المبني و الغير المبني
58	1 الإطار مبني
58	2 الإطار الغير مبني
59	1-2 الاراضي الشاغرة
59	2-2 الطرقات
61	تحليل نتائج الاستبيان
61	1-اداة و منهجية الدراسة:
61	2-مجتمع الدراسة:
61	3-عينة الدراسة:
61	4-خطوات الاستبيان:
62	5 تحليل عناصر الاستبيان:
62	1-5 معلومات عن سكان الحي:
62	1-1-5 توزيع المستجوبين حسب الجنس:
63	2-1-5 الفئات العمرية:
63	3-1-5 المستوى التعليمي بالحي :
64	4-1-5 عدد افراد الاسر:
65	2-5 معلومات عن سكنات حي سيدي امحمد:

65	5-2-1 عدد طوابق كل مسكن:
66	5-2-2 عدد غرف المنزل:
67	5-2-3 توافر المرافق بالحي:
68	5-2-4 ما المرافق الناقصة بالحي:
69	5-2-5 الطبيعة القانونية للمساكن:
70	5-2-6 ما سبب الانتقال للحي:
71	5-2-7 حالة مساكن حي سيدي امحمد:
72	5-2-8 طبيعة مواد بناء مساكن الحي:
73	5-2-9 طبيعة استعمال مساكن الحي:
75	خلاصة الفصل
77	الخلاصة العامة
78	التوصيات
81	المراجع
83	الملخص

فهرس الخرائط و المخططات

35	خريطة 01 موقع بلدية بوشقوف
35	خريطة 02: موقع مدينة بوشقوف
47	مخطط 01 موقع حي سيدي امحمد
50	مخطط 02 تطور حي سيدي امحمد
51	مخطط 03 منافذ حي سيدي امحمد
57	مخطط 04 الإطار المبني و الغير مبني
48	مقطع عرضي رقم (01)

فهرس الاشكال

52	الشكل رقم (01): التركيبة السكانية للحي
58	الشكل رقم (02): مكونات الإطار الغير مبني بالحي
62	الشكل رقم (03): الجنس السائد بالحي.
63	الشكل رقم (04): الفئة العمرية بالحي.
64	الشكل رقم (05): المستوى التعليمي بالحي.

المخلص:

تعاني مدينة بوشقوف كغيرها من المدن الجزائرية من ظاهرة البناء الفوضوي وانتشرت منذ العهد الاستعماري حيث توسع حي سيدي محمد بالقرب من النواة القديمة للمدينة لعقود زمنية طويلة يغلب على الحي السكان الفردية بدون رخص بناء بالإضافة الى غياب مراقبة المصالح المعنية بالبناء والتعمير مما ادى الى بروز عدة مشاكل عمرانية سواء كانت تقنية او قانونية مشكلة نسيجا غير متجانس ويعاني من عدة نقائص اهمها نقص التجهيزات الضرورية وعمليات التهيئة.

الكلمات المفتاحية: السكن الفوضوي _ الاحياء الفوضوية _ مدينة بوشقوف _ المجال الحضري.

Summary:

The city of Bushgouf, like other Algerian cities, suffers from the phenomenon of chaotic construction, and it has spread since the colonial era, as the Sidi Mohamed neighborhood expanded near the old nucleus of the city for many decades. Urban, whether technical or legal, has a heterogeneous texture and suffers from several shortcomings, the most important of which is the lack of necessary equipment and preparation processes.

Keywords: chaotic housing – chaotic neighborhoods – Bushgouf city – urban area.