ظاهرة البناء الفوضوي بالجزائر: حالة حي بن تليس وحي النخيل بمدينة قسنطينـــة

حمود نعيمة

قسم التسيير والتقنيات الحضرية، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة قسنطينة 3 - الجزائر

تاريخ الإستلام 2015/03/01– تاريخ القبول 2016/06/12

ملخص

ظاهرة البناءات الفوضوية من أهم وأكبر المشاكل التي تعاني منها الجزائر بشكل عام ومدينة قسنطينة بشكل خاص. فمنذ الاستعمار الفرنسي والمدينة تواجه الانتشار الكبير للبناءات بسبب الاختلالات بين العرض والطلب على السكن نتيجة النزوح الريفي المتواصل نحو هذه المدينة مما أدى إلى انتشار سريع للبناء الغير شرعي المنافي لشروط التعمير القانونية.

ومن أجل الإلمام وتقييم هذه الظاهرة على مستوى مدينة قسنطينة قمنا بإدراج ضمن الإشكالية المطروحة والمتعلقة بحالة البناء الفوضوي واهم المواصفات و الخصوصيات التي يتميز بها في مدينة قسنطينة نموذجين جد معبرين لمفهوم البناء الفوضوي تخص حي بن تليس المتميز بنمط البناء الفوضوي الصلب المتراص والمتداخل الذي يعطي صورة سيئة عن المجال وحي النخيل الذي يحتوي على إنتاج معماري متميز من حيث الشكل المعماري ومواد البناء لكن مخالف لقانون التعمير المعمول به في المجال الحضري.

الكلمات المفتاحية: البناءات الفوضوية – مدينة قسنطينة – حي بن تليس – حي النخيل– بناء غير شرعي – التعمير القانوني...

Résumé

L'habitat informel en Algérie constitue une forme d'habitat qui à pris de plus en plus d'ampleur en dépit de son aspect non réglementaire. Il occupe désormais des proportions non négligeables au sein des villes algériennes. Son extension spatiale n'a pu être freinée à temps en l'absence de loi coercitive rigoureuse. Sa présence dans le paysage urbain ne peut malheureusement être éradiqué totalement car il constitue un parc d'habitat qui atténué la pression sur ce secteur stratégique.

Mots clés : *Habitat informel – non réglementaire – villes algérienne..*

Summary

The informal settlement in Algeria is a form of habitat to become more and more breadth despite its non- regulatory aspect. It now occupies significant proportions in the Algerian cities. Its spatial extension could not be held back in time in the absence of rigorous law enforcement. His presence in the urban landscape can unfortunately be totally eradicated because it is a habitat park that eased the pressure on this strategic sector.

Keywords : *informal housing - illegal - Algerian cities.*

© جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1, الجزائر, جوان 2016

المقدمة

1-من بين الظواهر المجالية التي تميز الأوساط الحضرية بشتى فئاتها وأحجامها ظاهرة البناءات الفوضوية التي ظهرت بالجزائر في الربع الثاني من القرن العشرين، وذلك إبان الفترة الاستعمارية، لتنتشر وتستفحل بعد الاستقلال بسبب النمو العمراني الكبير الذي عمل على زيادة حجم المدن بشكل متسارع خاصة مدينة قسنطينة التي عانت ولا زالت تعاني كثيرا من انتشار هذا النمط من البناءات المخالفة للإطار القانوني داخل مجالها الحضري، بالرغم من وجود نصوص قانونية عديدة تعمل على الحد من تزايد هذه الظاهرة واستمراريتها.

وقد جاء هذا البحث ليسلط الضوء على بعض النقاط الإيجابية والسلبية لهذا النوع من البناء من خلال تناول نموذجيين للأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة يتميزان بالاختلاف في الخصائص والاشتراك في عدم الشرعية حيث النموذج الأول يتمثل في حي بن تليس الذي يصل اجمالي المساكن به الى 1137 مسكن، والنموذج الثاني حي النخيل الذي قدر عدد مساكنه في تعداد 2008 بـ 730 مسكن.

ومن اجل الالمام بكل عناصر الموضوع تم القيام بتحقيق ميداني من خلال الاستمارات الاستبيانية التي تم ملئها عن طريق الاستجواب المباشر مع السكان عام 2012 حيث تم الاعتماد على عينة مقدرة بـ 10 % من مجموع المساكن بكل حي.

2- ظاهرة البناء الفوضوي في مدينة قسنطينة:

بوادر البناء الفوضوي في مدينة قسنطينة تعود للعهد الاستعماري بسبب نزوح سكان الريف نحو المدن، حيث انتشروا في شكل تجمعات صغيرة داخل المجال الحضري للمدينة والتي عرفت فيما بعد إقبالا كبيرا من طرف الأهالي بغرض التقرب من الخدمات والبحث عن العمل، و استمرت بعد ذلك لتسمح بظهور أحياء فوضوية عديدة منها ما هو داخل النسيج الحضري (أي بداخل المدينة) ومنها ما هو في أطراف النسيج (ضواحي المدينة).

- تعريف البناء الفوضوي: تعددت مفاهيم البناء الفوضوي واختلفت من مختص لآخر، لكن جميعهم اتفقوا على ان البناء الفوضوي هو كل بناء خرق القانون الخاص بالعمران و السكن وارتكب احدى المخالفتين:

- مخالفة قانونية عقارية، وتتمثل في غموض ملكية الأرض التي تم عليها البناء، والتي تكون اما من دون اي عقد ملكية او بعقد عرفي .

- مخالفة تقنية، و المتمثلة في انعدام رخصة البناء والمخططات الهندسية.

3-أسباب ظهور البناءات الفوضوية في مدينة قسنطينة :

كان لظهور وانتشار الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة أسبابا كثيرة أهمها:

- النزوح الريفي: تعود بوادر البناء الفوضوي إلى العهد الاستعماري أين كان سكان القرى والأرياف ينتقلون من الريف نحو المدينة هروبا من الحرب

والقصف الذي مس المناطق الجبلية والارياف ، والذي استمر بعد الاستقلال بهدف البحث عن العمل وتحسين ظروفهم المعيشية بالتقرب من الخدمات المتركزة بالمدن والاستفادة منها قدر الامكان.

- **أزمة السكن:** والتي زادت حدتها نتيجة التزايد السريع في النمو الديمغرافي الذي لم يكن مواكبا لوتيرة إنتاج السكن إلى جانب السياسة الوطنية المنتهجة من طرف الدولة التي كانت ترتكز في الأساس على التنمية الاقتصادية خاصة قطاع الصناعة الذي كان أولى اهتماماتها الرئيسية على حساب باقي القطاعات الأخرى مثل قطاع السكن.

- **العقار:** لقد ساهم هذا العامل بقوة في ظهور وانتشار البناءات الفوضوية خاصة في مدينة قسنطينة التي تعاني كثيرا من قلة المساحات العقارية الصالحة للبناء بسبب موضعها الصعب والمتضرس، والذي دفع ببعض الأهالي إلى بناء مساكنهم إما بالقرب من الوديان و مناطق الانزلاق أين الانحدارات الشديدة والسيول أو بمناطق الارتفاقات كارتفاق شبكة الكهرباء ذات التوتر المتوسط والعالي وشبكة الغاز أو على حساب الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية والمتوسطة التي قام أصحابها ببيعها في شكل قطع أرضية بعقود عرفية وبأسعار زهيدة.

- **المراقبة العمرانية:** غياب المراقبة المتواصلة لعمليات البناء وحركية العمران ساهم لحد ما في تفعيل حركية البناء الفوضوي خاصة داخل المدن الكبرى التي هي بمثابة نقطة جذب للسكان لما تتوفر عليه من خدمات ومشاريع كبرى.

4-الوضعية القانونية للبناء الفوضوي بمدينة قسنطينة:

حسب ما أسفرت عنه التحاليل والدراسات السابقة للأحياء الفوضوية بالجزائر بشكل عام وبمدينة قسنطينة بشكل خاص فإنه تم استنباط نمطين من البناء الفوضوي:

- **النمط الأول: حسب الطبيعة القانونية للعقار:**

ونقصد بها ملكية الأرض أو العقار، ونجد:

أراضي الدولة: وهي كل الأراضي الغير الصالحة للبناء التي تم التعدي عليها من طرف الأفراد بإقامة سكناتهم عليها من دون عقود ملكية ومن دون أي مراعاة للخطورة التي يسببها التعمير فيها مثل المناطق ذات الانزلاقات الكبيرة والمناطق الواقعة على ضفاف الأودية ، أو تلك التي تتميز بالانحدارات الشديدة إلى جانب مناطق الارتفاقات.

أراضي ذات عقود عرفية: يقصد بها كل الأراضي التي هي ملك لخواص قاموا ببيعها في شكل قطع أرضية للبناء بعقود عرفية.

-**النمط الثاني: انعدام رخصة البناء:** كل بناية أو مسكن منجز من دون رخصة بناء هو مسكن فوضوي حتى وان كان يملك عقد ملكية رسمي لأنه قد يكون انجازه مخالفا لقواعد التعمير المعمول بها في تلك المنطقة، وعلى صاحبه تسوية الوضعية .

5-دراسة نماذج عن الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة:

خصت الدراسة نموذجين من الأحياء الفوضوية يقعان داخل المحيط العمراني لمدينة قسنطينة حيث الأول بضواحي المدينة في الجهة الجنوبية يتمثل في حي" النخيل " الذي يتميز ببنايات راقية وجيدة والثاني بوسط المدينة حي "بن تليس " الذي يتميز بالبناء الفوضوي الصلب العشوائي.

-الإطار الطبيعي والفيزيائي لمنطقة الدراسة:

الموقع: يقع حي النخيل جنوب مدينة قسنطينة فوق "دراع بوفريكة" بالقرب من هضبة عين الباي مما أكسبه أهمية بالغة باعتباره همزة وصل بين المدينة الأم وهضبة عين الباي. وهو يتربع على مساحة 62,72هـ[1]. يحده من الشمال محيط جامعة قسنطينة (1)، من الجنوب أراضي زراعية، من الغرب الطريق الوطني رقم 79، أما من الشرق فتحده الانحدارات الكبيرة لحي شعبة الرصاص .

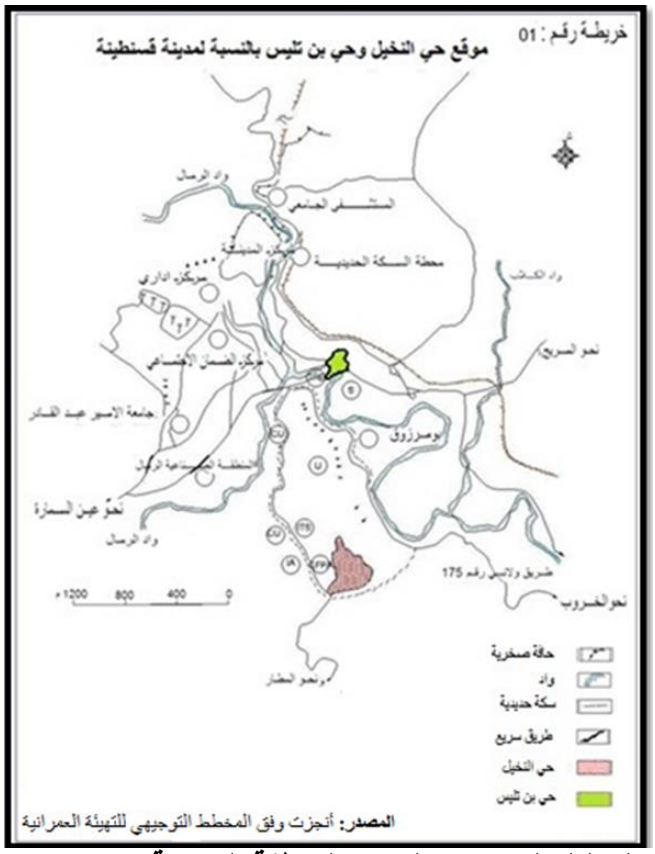
أما حي بن تليس فيقع بقلب مدينة قسنطينة على مساحة تقدر بـ 23,67هـ[2]، وهو قائم على ضفاف واد بومرزوق حيث يحده من الشمال الطريق الوطني رقم (3)، من الجنوب الطريق الوطني رقم (5) وملعب الشهيد حملاوي، من الشرق 'حي الصفصاف ' أما من

الناحية الغربية فنجد حي الصنوبر كما توضحه الخريطة رقم (1) .

ونشير هنا إلى أن الحيين ينتميان لنفس المندوبية البلدية "التوت".

✓ **الدراسة الطبيعية:** أظهرت الدراسة التحليلية والتحقيقات الميدانية الخاصة بالجانب الطبيعي أن الحيين يقعان ضمن منطقة متضرسة حيث أغلب أراضيهما ذات انحدار شديد ما بين 18-25% بنسبة 49 % لحي النخيل و 54.16 % لحي بن تليس، والبقية ما بين الانحدار الضعيف والمتوسط .

وفيما يتعلق بقابلية الأرض وصلاحيتها للتعمير فإن الأراضي المتوسطة الصلاحية للتعمير هي الغالبة على منطقتي الدراسة حيث تمثل نسبة 65.12% لحي النخيل والتي تتواجد بالجهة الجنوبية والشمالية الغربية ، ونسبة 67.47% لحي بن تليس بالجهة الشمالية مما يوضح بأن الحيين يتقاربان في الخصائص الجيوتقنية للأرض.



-التحليل السكاني والسكني لمنطقة الدراسة:

[1] : تم حسابها بواسطة جهاز الكمبيوتر عن طريق برنامج AutoCAD.

[2] : نفس المصدر السابق.

-

- **الحظيرة السكنية والسكانية:**

جدول رقم (01): إجمالي السكان والسكنات بمنطقتي الدراسة

الاحياء الفوضوية	عدد السكان (نسمة)	عدد البنايات	المساحة (هكتار)	الكثافة السكانية (نسمة/هـ)	الكثافة السكنية (مسكن/هـ)
النخيل	3633	730	62.72	57.92	11.63
بن تليس	6044	1137	23.67	255.34	48.03

المصدر: أنجز وفق معطيات الديوان الوطني للإحصاء - تعداد 2008.

يبين الجدول رقم (1) أن حي بن تليس يفوق حي النخيل في عدد السكان وعدد السكنات تقريبا بالضعف بالرغم من قلة مساحته بسبب قربه من وسط المدينة الذي عمل على تركز السكان به نتيجة تعدد الاسر داخل المسكن الواحد ، وبالتالي ارتفاع الكثافة السكانية والسكنية به حيث بلغت الاولى 255.34 نسمة/هـ والثانية 48.03 مسكن للهكتار، بينما حي النخيل فاتساع مساحته التي تمثل 3 أضعاف مساحة حي بن تليس عمل على انخفاض الكثافات به حيث بلغت الكثافة السكنية 11.63 مسكن/ هكتار والكثافة السكانية 57.92 نسمة/ هكتار.

- **الطبيعة القانونية للعقار:** تعود الملكية العقارية بمنطقة النخيل للخواص، حيث كانت في السابق ملك لمعمرين وبعد الاستقلال أصبحت ملك لعائلتين كانتا تعملان لدى الفرنسيين هما عائلة بن اسمارة وعائلة بن عبد القادر وهذا عن طريق وضع اليد، وهي ذات استغلال فلاحي بيعت فيما بعد بعقود عرفية. أما أراضي حي بن تليس فهي تنقسم بين ما هو عمومي وبين ما هو خاص، فالأراضي العمومية هي الأراضي الواقعة على ضفاف وادي بومرزوق والتي تم استغلالها من طرف بعض الوافدين الإقامة فيها بشكل عشوائي، بينما الأراضي ذات الملكية الخاصة فهي الأراضي الزراعية التي كانت ملك للسيد " بن تليس محمد" الذي سميت عليه المنطقة والذي قام ببيعها بعقود عرفية .

- **الأصل الجغرافي للسكان:** أظهرت نتائج التحقيق الميداني أن معظم سكان الحيين هم من داخل ولاية قسنطينة حيث تقدر نسبتهم في حي النخيل بحوالي 56.16% منها 49.31 % من داخل بلدية قسنطينة (وسط المدينة، الدقسي، بوالصوف،...). والباقي هم من ولايات مختلفة مثل جيجل، ميلة، سطيف وقالمة. أما بالنسبة لسكان حي بن تليس ، فقد بلغت نسبة الوافدين من داخل المدينة حوالي 85.29% حيث يرجع سبب المجيء والتوطن بهذا الحي لغرض التقرب من المرافق الكبرى والخدمات، في حين بلغت نسبة الوافدين من المدن الاخرى التي تنتمي لنفس الولاية حوالي 8.83 % بينما 5.30 % منهم وافدون من خارج الولاية.

-البنية الاقتصادية:

أسفرت نتائج التحقيق الميداني للحيين الفوضويين النخيل وبن تليس على أن أغلب سكانهم يعملون بقطاع الخدمات كتقنيين في الصحة، أساتذة وأصحاب أعمال وهذا بنسبة 39.16% بالنسبة لحي بن تليس و 44.97% بالنسبة لحي النخيل ، ويليهم العاملين بقطاع التجارة بنسبة 24.10% بحي بن تليس و 31.75% بحي النخيل حيث الناشطين بالتجارة في الحي الأول هم أفراد استغلوا الطابق الأرضي لمساكنهم في فتح محلات تجارية أغلبها محلات

التجارة الغذائية، أما تجار حي النخيل فمعظمهم يمارسون التجارة الراقية مثل الملابس، الصياغة، الأدوات الكهرومنزلية ...الخ إلى جانب امتلاكهم أحيانا لأكثر من محل تجاري يتوزعون ما بين وسط المدينة والأحياء المجاورة له. وقد أظهرت التحقيقات الميدانية أيضا وجود فئة أخرى من العمال تظهر فقط في حي بن تليس وبنسبة معتبرة تصل إلى 21.08% وهي فئة العاملين بقطاع البناء والأشغال والتي تضم البنائين و مساعديهم.

-مقاربة تاريخية ومجاليـة:

- **مراحل التطور العمراني:** ويمكن تلخيصها في المراحل التالية:

المرحلة الأولى: قبل 1962: نشأة الحيين : وتعود للفترة الاستعمارية [3] بسبب توطن المعمرين بهما واستيلائهم على أراضي المنطقتين واستغلالها في مجال الفلاحة والزراعة معتمدين في ذلك على اليد العاملة الجزائرية فكانت بداية ظهور حي بن تليس سنة 1951[4] بتوضع بعض السكنات الفوضوية والقصديرية.

المرحلة الثانية: 1962 – 1979: الفترة الموالية للاستقلال: عرف حي بن تليس نموا كبيرا بسبب النزوح الريفي الكبير الذي عرفته المدينة في هذه المرحلة إلى جانب توطن بعض المرافق العمومية مثل مدرسة ابتدائية أما على مستوى حي النخيل فبوادر التعمير بدأت تظهر بعد سنة 1973[5] خاصة بالجهة الشرقية للحي في شكل بنايات لملاك الأراضي.

المرحلة الثالثة: 1980 - 1997: استمرار التوسع على مستوى الحيين: تميزت هذه المرحلة باستمرار انتشار البنايات الفوضوية بحي بن تليس وظهور بعض البيوت القصديرية بالجهة الشرقية. أما حي النخيل فتميز بتموضع تجهيزات بالقرب منه وقيام اصحاب الاراضي بتقسيم اراضيهم الزراعية الى قطع ارضية وبيعها من اجل البناء بعقود عرفية و بأسعار منخفضة، مما عمل على استقطاب السكان وانتشار السكنات الفوضوية بشكل كبير[6] .

المرحلة الرابعة: 1998- 2012: مرحلة الاكتظاظ والتشبع: عرفت هذه المرحلة تشبع وتعمير كل الفراغات والمساحات الشاغرة بحي بن تليس الذي عرف في السنوات الأخيرة تهديما لجميع البيوت القصديرية المتواجدة بجهته الشرقية، أما حي النخيل فقد عرف في هذه المرحلة استمرار انتشار البناء الفوضوي في جميع أنحاء المنطقة خاصة الغربية منها.

- **شبكة الطرق :** تعتبر الطرق من أهم العناصر العمرانية الجديرة بالدراسة كونها تعمل على الربط وتسهيل الاتصال بين مختلف مكونات النسيج الحضري، وما يميز شبكة الطرق بمجال الدراسة هو أن كلا الحيين يحدهما طريق وطني حيث نجد الطريق الوطني رقم (79) المتواجد بالجهة الجنوبية لحي

[3] - A.HAFIANE : **LES DEFIS A L'URBANISME, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine.** OPU, Alger, 1989, p25.

[4] - تحقيق ميداني 2012

[5] - المصالح التقنية للبلدية 2012.

[6] - KARA MOSTEPHA ZERROUK Thouria : **évolution de la notion d'habitat informel- cas de la cité Es-Salaam à Constantine**. Magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de la géographie et de l'aménagement du territoire, université de Constantine, 2002.

النخيل يربط الحي بمختلف أحياء المدينة بما فيها مركز المدينة والطريقين الوطنيين رقم (05) المتواجد بالجهة الجنوبية لحي بن تليس و رقم (03) المتواجد بالجهة الشمالية من هذا الحي يعملان على ربط الحي بباقي أحياء المدينة مما يكسبه موقعا ممتازا. أما الطرق الأخرى المتواجدة داخل الحيين فهي بشكل عام طرق غير مهيئة وغير معبدة يصعب التنقل فيها خاصة في فصل الشتاء بسبب حالتها السيئة والتي تسوء أكثر عند هطول الأمطار.

- **التجهيزات والمرافق العمومية:** تساهم دراسة هذا العنصر في معرفة مدى استقطاب الحي للسكان حيث كلما زاد توطن المرافق بالقرب من الحي أو داخله كلما زاد جذب السكان. وقد أظهرت نتائج الدراسة الميدانية أن الحيين يفتقران إلى العديد من التجهيزات حيث لا نجد سوى مدرسة ابتدائية في كل حي ومسجدين بحي بن تليس و3 مساجد بحي النخيل إلى جانب مركزا للتكوين المهني والتمهين المتواجد عند مدخل حي النخيل ومخبر واقع بالجهة الجنوبية الغربية لهذا الحي والذي يتربع على مساحة 5512 م^2 ويخدم عدة ولايات .

- **التجارة:** ما أظهرته نتائج التحقيق الميداني هو سيطرة التجارة الصافية على حي بن تليس بنسبة 41.30% من إجمالي محلات المنطقة عكس حي النخيل الذي تسيطر عليه تجارة الخدمات بنسبة 40.34 % . أما التجارة الحرفية فقد قدرت نسبة تواجدها بحي النخيل بـ 29.83 % و19.56 % بالنسبة لحي بن تليس وهذا يؤكد اختلاف المستوى المعيشي بين الحيين.

- الخصائص العامة للسكن:

من أجل المعرفة الجيدة بطبيعة السكن وخصائصه المميزة بكل من الحيين الفوضويين النخيل وبن تليس، قمنا بتحليل مختلف الجوانب المتعلقة به من خلال عدة عناصر:

- **الأنماط السكنية:** حسب التحقيق الميداني وجدنا أن منطقة الدراسة تتميز بعدة أنماط سكنية

نمط الفيلا: ونقصد هنا البنايات التي تتميز بشكل معماري لائق وفق معايير البناء والتي بها مجال مبني وجال غير مبني اغلبه حدائق. ونلاحظ ارتفاع نسبة هذا النمط داخل حي النخيل بـ 43.84 % وهذا لكون أغلب سكان هذا الحي هم من ذوي الدخل المرتفع، اختاروا الإقامة بهذا الحي لانعدام المساحات العقارية الصالحة للبناء القريبة من مركز المدينة ولتوفر مختلف وسائل النقل بالقرب من هذا الحي مثل: سيارات الأجرة، النقل العمومي،....الخ، في حين أن نسبة هذا النمط العمراني لا تتعدى 2.66% بحي بن تليس. انظر الصور رقم (01) و (02).

الصورة رقم (1): نمط الفيلا بحي النخيل

الصورة رقم (2): نمط البناء الذاتي بحي بن تليس

✓**نمط الفوضوي الصلب**: وهو يمثل الفئة الساحقة في حي بن تليس بنسبة 91.15 % وهذا راجع لطبيعة الحي الشعبية اذ تقطن به العائلات الضعيفة الدخل أو المحدودة الدخل. في حين أن نسبة تواجد هذا النمط بحي النخيل هي 56.16 % ليبقى هذا النمط هو المميز لمعظم الأحياء الفوضوية مهما اختلفت منطقة تواجدها.

✓**نمط البناء القصديري**: لا يظهر هذا النمط إلا بحي بن تليس بنسبة 6.19 % من إجمالي سكنات الحي، وهي البيوت القصديرية التي لم تهدم بعد حيث أن السياسة الوطنية تعمل على إزالة هذا النمط من البناء نهائيا عبر كامل التراب الوطني.

جدول رقم (02): توزيع نسب الأنماط العمرانية على الحيين (%)

نمط البناء	الفيلا	الفوضوي الصلب	البيوت القصديرية
حي النخيل	43.84	56.16	--
حي بن تليس	2.66	91.15	6.19

المصدر: أنجز وفق معطيات التحقيق الميداني- 2012.

- **علو البناء:** مما هو معروف فأن علو المبنى السكني من مؤشرات التعمير الحديث نتائج هذا المؤشر بمجال الدراسة موضحة في الجدول التالي:

جدول رقم (03): توزيع نسب علو البناء على مجال الدراسة (%)

المصـــدر: أنجـــز وفـــق معطيـــات التحقيـــق الميداني– 2012.

مستويات البناء	RDC	R+1	R+2	R+3 فما فوق	المجموع
حي النخيل	12.33	26.03	47.94	13.70	100
حي بن تليس	15.04	28.32	46.02	10.62	100

تظهر نتائج الجدول أن هناك تباين في نسب علو البنايات بين الحيين وبين المستويات حيث نجد أن معظم السكنات الموجودة في الحيين هي السكنات ذات الطابقين (R+2) بنسبة 47.94% في حي النخيل و 46.02% في حي بن تليس وتليها مباشرة السكنات ذات طابق واحد أي(R+1) بنسبة 26.03 % في حي النخيل ونسبة 28.32 % أي تقريبا نفس الوضعية في الحيين باختلاف بسيط في النسب لكن الواقع هو أن سكان حي النخيل هم أصحاب الدخل المرتفع ومستوى معيشة عالي مما يساعدهم على بناء أكثر من طابق بينما سكان حي بن تليس فمعظم هذه البنايات تحتوي على أكثر من أسرة فكل شخص يتكفل في بناء طابق للسكن فيه.

- **حالة المباني:**

جدول رقم (04) : توزيع نسب حالة المباني عبر مجال الدراسة (%)

الحالة	جيدة	متوسطة	ردينة
حي النخيل	93.15	6.85	--
حي بن تليس	11.51	53.98	34.51

المصدر: تحقيق ميداني- 2012

إن دراسة حالة المباني توضح تماما الاختلاف الموجود بين الحيين فيما يخص المستوى المعيشي ، حيث توضح نتائج الجدول بأن معظم سكنات حي النخيل ذات حالة جيدة بنسبة كبيرة جدا وصلت الى 93.15%، والنسبة الباقية هي مباني في حالة متوسطة بينما حي بن تليس فاغلب سكناته ذات حالة متوسطة بنسبة 53.98% تليها السكنات ذات الحالة الرديئة بـ 34.51% ، في حين فلا تتجاوز السكنات ذات الحالة الجيدة نسبة 11.51% من اجمالي سكنات الحي.

- **مواد بناء الجدران:**

جدول رقم (05) : توزيع نسب مواد بناء الجدران (%)

مواد البناء	اسمنت + طوب	اسمنت + أجور	اسمنت + طوب + أجور	حجر
حي النخيل	19.2	27.38	53.42	--
حي بن تليس	50.44	14.16	30.97	4.43

المصدر: تحقيق ميداني – 2012

يظهر الجدول أن المواد المستعملة في بناء الجدران تختلف نسبها من حي لأخر حيث نجد مواد (اسمنت + طوب+ أجور) هي المستعملة بكثرة في حي النخيل وهذا بنسبة 53.42% بينما في حي بن تليس فالمواد الأكثر استعمالا هي (اسمنت +طوب) فقط وهذا بنسبة 50.44% من اجمالي السكنات. كما نجد في هذا الحي أيضا سكنات مبنية بمادة الحجر ولو أنها بنسبة ضئيلة لا تتجاوز 4.43% مما يدل على قدم نشأة الحي وضعف إمكانيات سكان المنطقة من تجديدها.

- **مواد بناء السقف:**

جدول رقم (06): توزيع نسب مواد بناء السقف على الحيين (%)

مواد البناء	دالــة	قرميد	قرميد + دالة	قصدير
حي النخيل	91.78	4.11	4.11	--
حي بن تليس	81.42	4.42	--	14.16

المصدر : أنجز وفق معطيات التحقيق الميداني- 2012.

تظهر نتائج الجدول أن أغلب المساكن بالحيين هي ذات أسقف من دالة وهذا بنسبة 91.78% في حي النخيل و نسبة 81.42 % في حي بن تليس، أما الأسقف المعمولة بالقرميد والدالة معا فهي لا تتواجد إلا بحي النخيل وبنسبة ضئيلة لا تتجاوز4.41% بينما الأسقف المعمولة بالقرميد وحده فهي موجودة بالحيين وبنسب متقاربة جدا كما يظهر بالجدول رقم (04)، في حين مادة القصدير فهي لم تستعمل إلا في حي بن تليس أين تتواجد السكنات القصديرية وبنسبة تفوق 14 % .

- **التجهيزات الداخلية للمسكن:**

توضح نتائج التحقيق الميداني بأن كل من حي النخيل وحي بن تليس يتوفران على معظم الشبكات

مثل الصرف الصحي، الكهرباء ، الغاز، مياه الشرب، الهاتف وهذا بنسب متفاوتة من شبكة إلى أخرى ومن حي لأخر، فمثلا مياه الشرب التي بلغت نسبتها في حي النخيل 100% فهي لا تتجاوز 96.46% بحي بن تليس، ونفس الشيء بالنسبة للصرف الصحي أين نجد 94.69% فقط من مساكن حي بن تليس مزودة بهذه الشبكة و30.08% مزودة بالهاتف، أما بالنسبة للمرافق المنزلية مثل: المطبخ، الحمام والمرحاض فكل المساكن تقريبا الموجودة بحي النخيل تتوفر عليها ما عدا الحديقة التي نجدها في 86.30% فقط من سكنات الحي. أما المساكن المتواجدة بحي بن تليس فيعاني بعضها من انعدام بعض التجهيزات مثل الحمام الذي تفتقر إليه نصف مساكن الحي تقريبا وهذا بنسبة 58.41% من إجمالي السكنات، ونفس الشيء بالنسبة للمطبخ أين 78.76% فقط من المساكن تحتوي على هذا المرفق. فيما يخص الحديقة فـ 2.65% من سكنات حي بن تليس فقط بها حديقة أو مجال شاغر وهي نسبة ضئيلة جدا مقارنة بحي النخيل مما يؤكد على وجود اكتظاظ داخل مساكن هذا الحي.

خلاصـة:

بعد تحليل وتحديد مختلف خصائص البناءات الفوضوية المخالفة للقانون بمدينة قسنطينة من خلال النموذجين: حي النخيل وحي بن تليس فقد تبين وجود اختلاف بين الحيين اذ ان الاول يتميز بملامح عمرانية متجانسة وبنسيج منتظم بالرغم من عدم شرعيته عكس حي بن تليس الذي يمثل نموذج للأحياء الفوضوية المشوهة للمنظر العام للمدينة من خلال النسيج المتراص الغير منتظم و البنايات الغير لائقة سواء في منظرها العام وشكلها المعماري او في خصائصها العمرانية، المجالية وحتى الاجتماعية.

لكن وبالرغم من النقائص والسلبيات التي تتميز بها الاحياء الفوضوية الا انه لا يمكن أن ننكر أن هذا النوع من البناء قد كان في زمن معين أحد الحلول المساهمة في التخفيف من حدة أزمة السكن داخل المدينة بالرغم من أنه مخالف للإطار الشرعي ، لذا فإننا نجد أنه من المستحسن التكفل بهذه البنايات وتسوية وضعيتها في إطار ما يسمح به القانون كحي النخيل الذي يتميز بإنتاج معماري وعمراني لائق والذي لا يحتاج سوى الى تسوية الوضعية العقارية له، اما حي بن تليس الذي يختلف كثيرا عن حي النخيل سواء من حيث الشكل العام للحي او الخصائص الديمغرافية ، الاقتصادية وخاصة العمرانية، فلا بد من القيام بتدخلات عديدة على مستوى البنايات الخاصة به وعلى مستوى نسيجه القائم قبل القيام بتسويته من خلال عملية إعادة الهيكلة التي لا بد منها ومحاولة تنظيمه بدلا من هدمه، خاصة وان حل الهدم المطلق غير المدروس قد أثبت فشله في العديد من الدول التي طبقته في ظل الأزمة السكنية التي تعرفها، ولان هذه السياسة قد أثبتت أنها مكلفة و غير فعالة وان الحل الامثل هو التسوية القانونية للبناءات الفوضوية من خلال مجموعة من قوانين الملكية العقارية و التعمير التي تتضمن تصحيح وضعية الملكية العقارية للبناء الفوضوي و تسوية وضعيته العمرانية بمعالجة مخالفات البناء في اطار القانون رقم 08-15 المؤرخ

في 20-07-2008 والمتعلق بتسوية البنايات المخالفة للاطار العمراني.

وعموما، فتسوية وضعية البنايات تبقى مرهونة بتسوية الأوعية العقارية التي أقيمت عليها هذه البنايات.

المصادر والمراجع:

-أبو الهجاء، أحمد حسين: **نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي: الأردن حالة دراسية**. مجلة الجامعة الإسلامية، المجلد التاسع، العدد الأول، 2001.

-الدايري إياس: **مناطق السكن العشوائي في سوريا وربطها مع خصائص الاسر والسكان**. دار النشر الوارق، دمشق، 2007.

-آسيا ليفة: **تطور أنظمة إنتاج العقار الحضري ببلدية قسنطينة**. رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2000..

-الشيخ عبد الله العلي النعيمي: **الأحياء العشوائية، انعكاساتها الأمنية**. ندوة حول الانعكاسات الأمنية وقضايا السكان والتنمية، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2004.

-لعروق عبد الهادي: **مدينة قسنطينة ـ دراسة في جغرافية العمران**. ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1984

- BEN MAATI Nabiha: **"Analyse de l'évolution des processus de production de l'espace de l'habitat informel à Constantine".** Thèse de magister **département** d'architecture et d'urbanisme, université de Constantine 1991.

- BERKANE née SIFI Gamra : " l'informel **dans la ville - cas de Oued el Had"**. Thèse de magister, département d'architecture et d'urbanisme, université de Constantine, juin 2001.

- KEBAB Ahmed**: " l'habitat privé populaire le cas de Souk Ahras."** Thèse de magister 1985 département d'architecture et d'urbanisme université de Constantine.

- A.HAFIANE : **LES DEFIS A L'URBANISME, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine.** OPU, Alger, 1989.

- NADIA KERDOUD**: Nouvelles centralités, périphéries spontanées - cas de oued skhoun à GUELMA.** Thèse de magister, université de Constantine , 2000.

- NABIHA BEN MATI**: Analyse de l'évolution des processus de production de l'espace informel à Constantine**. Thèse de magister, université de Constantine, février 1991.

- KARA MOSTEPHA ZERROUK Thouria : **évolution de la notion d'habitat informel- cas de la cité Es-Salaam à Constantine**. Magister en urbanisme, faculté des sciences de la terre, de la géographie et de l'aménagement du territoire, université de Constantine, 2002.