

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص : تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر

العنوان

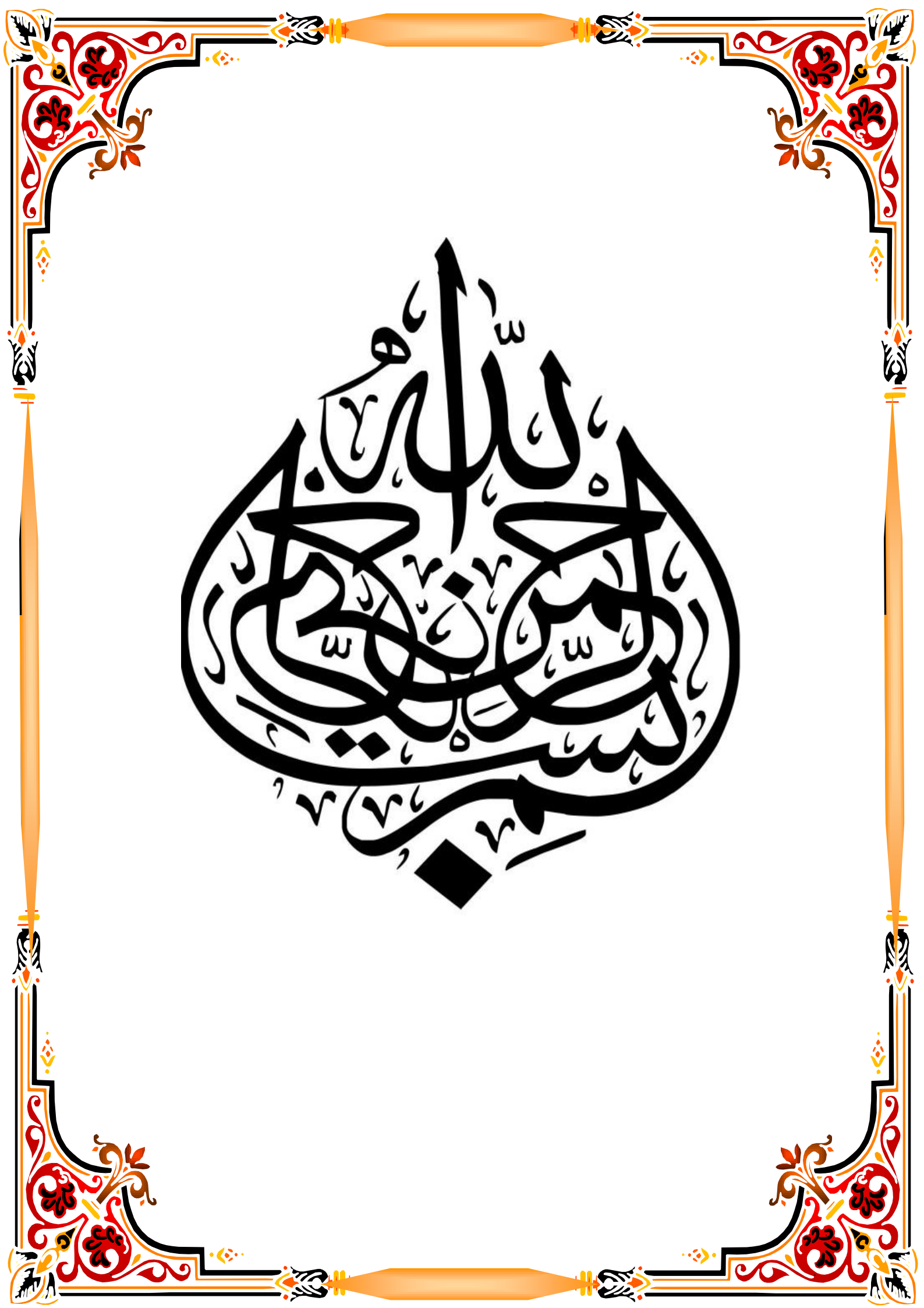
الملكية العقارية وتأثيرها على التهيئة العمرانية
دراسة مقارنة لحي سيدي عمارة والتجزئة
الترابية 924 مسكن بمدينة المسيلة

إشراف الأستاذ :
بن خالد الحاج

إعداد الطالب:
قادري عيسى

السنة الجامعية: 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



التشكرات

الحمد لله الذي منى علينا بنعمة العقل والصبر وأرشدنا طريق العلم، نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في انجاز هذا العمل المتواضع، ونخص بالذكر الأستاذ المشرف والمحترم "بن خالد الحاج" على كل توجيهاته ونصائحه القيمة طيلة فترة الإشراف.

إلى كل أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية وعمال المكتبة وكل من علمنا وله فضل علينا.

إلى كل من ساعدنا في انجاز هذه المذكرة المتواضعة ولو بالكلمة الطيبة. وفي الأخير نسأل المولى عز وجل أن يجعلنا ممن يكثر ذكره فينال فضله ويحفظ أمره، وان يغمر قلوبنا بمحبته ويرضى علينا.

العلم من فضله، لمن خدمه

أن يجعل الناس كلهم خدّمه

فواجب صَوْنُهُ عليه كما

يصون في الناس عرضه ودّمه

فمن حوى العلم ثم أودعه

بجهله غير أهله ظلمه

إهداء

كل آت قريب ولكل بداية نهاية، ودوام الحال من المحال،
ولكل شيء إذا ما تم نقصان، فلا يعز بطيب عيش إنسان إلا إذا
تمت الأعمال.

حمدا وشكرا لله الذي أتم علينا هذا العمل المتواضع في صحة وعافية، أما
بعد: فلا يسعني إلا أن اهدي هذا العمل إلى الوالدين العزيزين أطال الله في
عمرهما و اللذان كانا السندين لي في جميع الأحوال والأوقات، إلى الأخ
الكبير الشريف حفظه الله الذي يعود له الفضل فيما وصلت إليه وإلى كل
الإخوة والأخوات كل واحد بإسمه وإلى كل عائلة قادري الكبيرة من كبيرهم
إلى صغيرهم. إلى جميع الأهل والأقارب.

إلى من قاسمنا عناء هذا العمل

إلى جميع من علمنا ولم يبخل على توجيهنا.

إلى الأستاذ الكريم " بن خالد الحاج "

إلى كل أصدقاء الحي وأصدقاء الدراسة

وإلى كل طلبة GTU خاصة دفعة سبتمبر 2015

تخصص تسيير المدن

وإلى جميع من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي.

إلى كل من يبذل جهد في سبيل العلم.

*

لحيستى

*

فهرس المحتويات

الصفحة

العنوان

أ المقدمة

ب هيكله المذكرة

الفصل التمهيدي

12 الإشكالية

13 فرضيات الدراسة

13 أهداف الدراسة

13 أهمية وأسباب إختيار الموضوع

13 منهجية ووسائل البحث

13 إختيار المنهج المناسب

14 وسائل وأدوات جمع المعلومات

14 مراحل البحث

14 مرحلة البحث النظري

14 مرحلة البحث الميداني

15 مرحلة تنظيم وتحليل المعطيات

15 التوصيات والإقتراحات

الفصل الأول [السند النظري]

18	تمهيد
18	مفهوم المدينة
18	مفهوم العمران
18	مفهوم التهيئة العمرانية
19	أهداف التهيئة العمرانية
19	أنواع التهيئة العمرانية
19	تهيئة الوسط الطبيعي
19	تهيئة الوسط الريفي
20	تهيئة الوسط الحضري والعمراني
20	أدوات التهيئة والتعمير
20	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
20	مخطط شغل الأرض
21	التوسع العمراني
21	التكثيف العمراني
21	العقار
22	أنواع العقارات
22	العقارات بطبيعتها
22	العقارات بحسب موضوعها

22	العقارات بالتخصيص
22	مشماتات العقار
23	أهمية العقار
24	قانون التوجيه العقاري
24	العقار الحضري
24	التجزئة العقارية
24	التخصيص العقاري
24	التخصيص
24	التعريف الإقتصادي
24	التعريف الإجتماعي
25	أنواع التخصيصات
25	تخصيصات سكنية
25	تخصيصات حدائقية
25	تخصيصات المنطقة الصناعية
26	الإحتياطات العقارية
26	الملكية العقارية مفهومها وأصنافها القانونية
26	الأصناف القانونية للملكية العقارية
26	الملكية الخاصة
26	الملكية التامة
26	الملكية المجزأة

27	الملكية المشاعة
27	الملكية المشتركة
27	الملكية الوقفية
27	الملكية الوطنية
27	طرق نزع الملكية
27	نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
28	شروط نزع الملكية العقارية
29	طرق إكتساب العقار في الجزائر
29	نقل الملكية العقارية بالطرق القانونية
29	عقد البيع
29	عقد الهبة
30	عقد المبادلة
30	عقد الوصية
30	الوقف
30	الشفعة
30	الإستيلاء
30	الحيازة
31	الإلتصاق
33	رخص التدخل في النسيج العمراني
33	رخصة البناء

33	.....	رخصة الهدم
33	.....	رخصة التجزئة
34	.....	رخصة المطابقة
34	.....	رخصة التقسيم
34	.....	رخصة الحيازة
36	.....	خلاصة الفصل

الفصل الثاني [الدراسة التحليلية للمدينة]

39	.....	تقديم البلدية
39	.....	الموقع الجغرافي
39	.....	الموقع الإداري
42	.....	إتجاه توسع مدينة المسيلة
42	.....	الدراسة التاريخية
42	.....	المرحلة الأولى ما قبل 1830
42	.....	الفترة ما قبل الإستعمار
43	.....	المرحلة الثانية 1830 - 1962
43	.....	مرحلة ما بعد الإستقلال
43	.....	النظام العقاري الحالي
44	.....	الطبيعة العقارية
44	.....	أراضي ملك للدولة

44	أراضي ملك للبلدية
44	أراضي ملك للخواص
45	الدراسة الطبيعية
45	المظهر الجغرافي
45	الإرتفاعات
45	الإنحدارات
45	الشبكة الهيدروغرافية
46	المعطيات المناخية
46	درجة الحرارة
47	التساقط
48	الرياح
49	خلاصة الفصل

الفصل الثالث [الدراسة التحليلية لمنطقتي الدراسة]

52	تمهيد
53	تقديم منطقتي الدراسة
53	حي سيدي عمارة
53	النشأة
53	الموقع
53	التجزئة الترابية 924 مسكن

53	النشأة
53	الموقع
56	المرفولوجية العامة لمنطقتي الدراسة
59	الطبيعة القانونية للعقار
59	حي سيدي عمارة
61	التجزئة الترابية 924 مسكن
64	دراسة الإطار المبنى
64	شكل تقسيمات الأرض
66	السكنات
68	الإرتفاعات والواجهات
70	التجهيزات
73	الإطار غير المبنى
73	الطرق والشوارع
76	الساحات العمومية
79	التجارة والخدمات
82	شبكة النقل والمواصلات
85	الشبكات المختلفة
88	تحليل الإستثمار الخاصة بالسكان
88	معلومات عامة حول الشخص
92	معلومات حول المسكن

96	معلومات حول التجهيزات
102	تحليل الإستثمار الخاصة بالمسؤولين (سيدي عمارة)
106	تحليل الإستثمار الخاصة بالمسؤولين (التجزئة الترابية 924 مسكن)
110	خلاصة الدراسة التحليلية
111	تحليل الفرضيات

الفصل الرابع [توصيات وإقتراحات]

113	التوصيات والإقتراحات
113	في مجال التسيير
113	في مجال التعمير
113	في مجال العقار الحضري
114	في المجال القانوني
116	الخاتمة

قائمة المصادر والمراجع .

الملاحق .

فهرس الجداول .

فهرس الأشكال .

فهرس التمثيلات البيانية .

فهرس الصور .

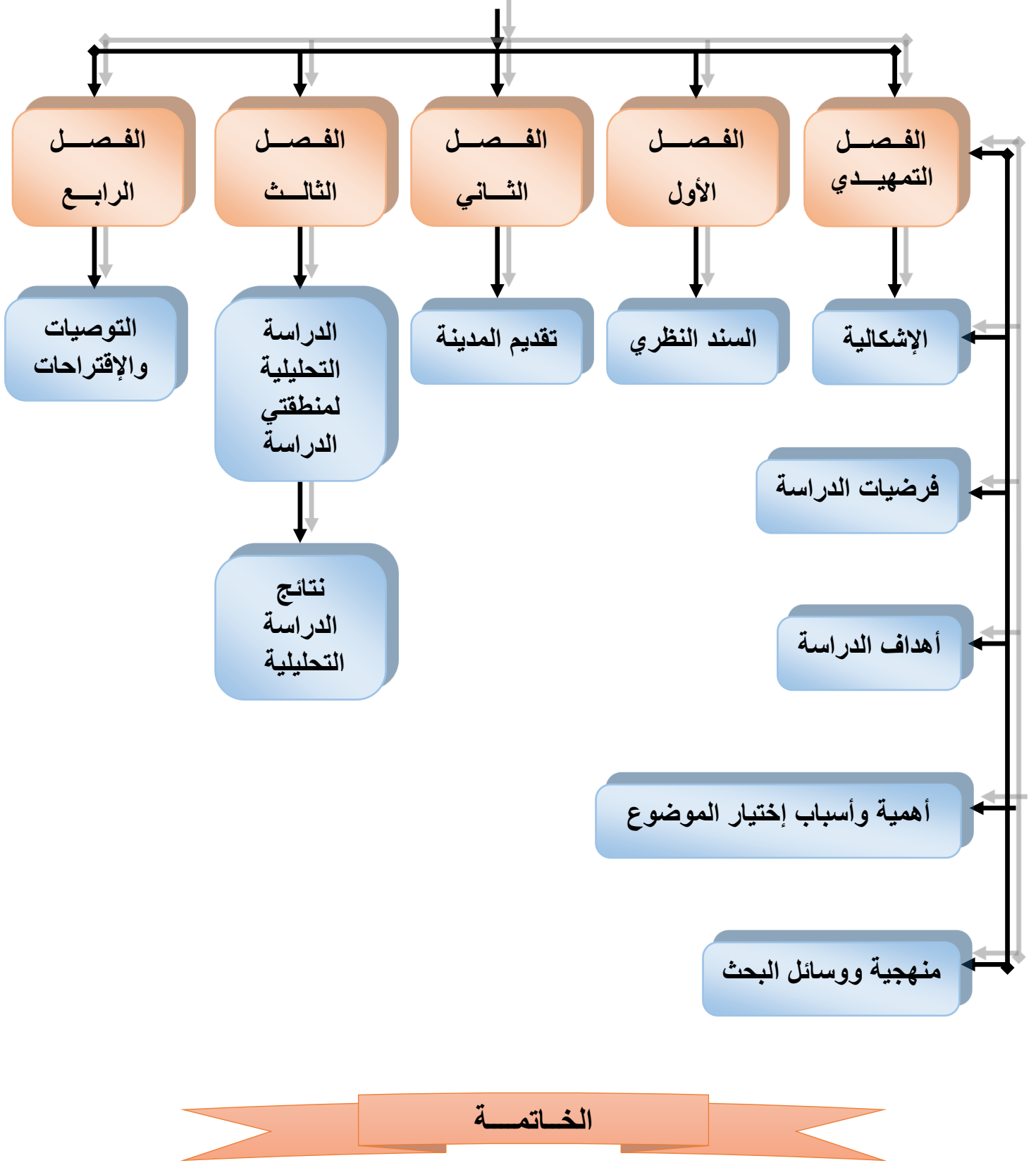
المقدمة :

منذ أن وجد الإنسان وهو ينشد الإستقرار ويميل إلى التثبيت بالأرض التي إعتاد عليها وعلى مناخها ووجد فيها كل ما يحتاجه من طعام وشراب . في ذلك الوقت لم يكن الإنسان في حاجة إلى قواعد قانونية لحماية الملكية العقارية ، ذلك أن الأراضي كانت متوفرة للجميع وبمساحات شاسعة والمساكن لم تكن سوى أكواخ أو كهوف ومغارات ناهيك عن الترحال الدائم للإنسان بحثا عن الصيد والثمار .

ومع مرور الوقت بدأت تتبلور فكرة الملكية العقارية كضرورة ملحة من أجل حماية الأرض من المعتدين ،حيث أصبحت تحضى بأهمية كبيرة جعلت المشرع يهتم بها وينظمها بعدة نصوص قانونية تهدف كلها إلى حمايتها ،فلا يخفى على أحد أن من أقوى الحقوق التي يتدرع بها الشخص حق الملكية ،الذي خصص له المشرع في القانون المدني حيزا معتبرا من المواد .

وبظهور المدن ونموها وتطورها تعاظمت الحاجة أكثر من أي وقت مضى إلى دراسات أكثر انضباطا لأحياء المدينة التي تزداد تعقدا وتآزما بفعل المشاكل المتراكمة والمتزايدة يوما بعد يوم لذلك جاءت التهيئة العمرانية كوسيلة لتحسين وتنظيم المجال الحضري. وبالنظر للإرتباط العضوي بين التهيئة العمرانية والعقار، والمشاكل التي يطرحها هذا الإرتباط من تعدد الأنظمة القانونية ، وتعدد المتدخلين فيهما وتداخل الإختصاصات وصعوبة التنسيق ،وكذا غياب رؤية شاملة وتشتت التدخلات القطاعية وضعف التشاور والمشاركة عند إتخاذ القرارات ،إضافة إلى النسبة الضعيفة للأراضي القابلة للتعمير وعدم تحسن الخريطة العقارية فإنه لا بد من معرفة علاقة الملكية العقارية بالتهيئة العمرانية وتسلط الضوء على الآليات المتحكمة في التهيئة العمرانية والآثار السلبية المترتبة عنها . لذلك سنقف في هذا البحث على معرفة الإنعكاسات والتأثيرات التي تطرحها الملكية العقارية بنوعها على التهيئة العمرانية في مدينة المسيلة ، إذ تعتبر هذه الأخيرة إحدى المدن التي عرفت نموا ديمغرافيا سريعا مما أدى إلى ظهور الأحياء الفوضوية وما ينجر عنها من فوضى عمرانية وبالتالي زيادة الطلب على العقار الحضري .

هيكلية المذكرة



الخاتمة

الفصل

التمهيدى

الفصل التمهيدي

1. الإشكالية
2. فرضيات الدراسة
3. أهداف الدراسة
4. أهمية وأسباب إختيار الموضوع
5. منهجية ووسائل البحث
6. وسائل وأدوات جمع المعلومات

1: الإشكالية

يحظى موضوع العقار في المدن بأهمية قصوى نظرا للطلب المتزايد عليه في ظل تطور نمو السكان ،والذي نتج عن النزوح الريفي بمعدلات عالية بحثا عن فرص العمل والعيش الكريم ،وهذه الظاهرة قابلها سوء التسيير والتنظيم العمراني وإستهلاك مفرط للعقار بصفة عامة والأراضي القابلة للتعمير سواء ذات الملكية الخاصة أو الملكية العامة بصفة خاصة.

ومدينة المسيلة هي إحدى المدن الجزائرية متوسطة الحجم التي شهدت في الآونة الأخيرة طلب متزايد على العقار داخل الوسط الحضري ،ولقلته إن لم نقل إنعدامه ، أصبح البحث عن قطعة أرض صالحة للبناء هاجس يلاحق السكان والسلطات العمومية على حد سواء ، هذا الأمر أدى إلى نشوء العديد من التجمعات السكنية في ضواحي المدينة بشكل فوضوي وعفوي وأثر بشكل كبير على طبيعة تهيئتها .

وللإلمام بهذا الموضوع ومعالجته تم إختيار حيين ذو طبيعتين عقاريتين مختلفتين (ملكية خاصة وملكية عامة) يتمثلان في حي سيدي عمارة الذي يعتبر حي شعبي نشأ على ملكية خاصة والتجزئة الترابية 924 مسكن الذي تعود ملكيته الأصلية للبلدية وذلك من أجل معرفة إنعكاسات و تأثير كل طبيعة على عمليات التهيئة العمرانية داخل الوسط الحضري عن طريق دراسة مقارنة للحيين ،وللوصول إلى مدى تأثير الملكية العقارية على التهيئة العمرانية وجب علينا صياغة سؤال الإشكالية على النحو التالي :

كيف تؤثر الملكية العقارية على التهيئة العمرانية ؟

2 : فرضيات الدراسة :**2 - 1 : الفرضية الرئيسية:**

أثرت طبيعة الملكية العقارية بنوعها على التهيئة العمرانية في كل من حي سيدي عمارة والتجزئة الترابية 924 مسكن .

3 : أهداف الدراسة :

1) : البحث عن إنعكاسات الملكية العقارية على التهيئة العمرانية ،ومن أجل هذا قمنا بدراسة مقارنة لحيين مختلفين من حيث طبيعة الملكية .

2) : دراسة النسيج العمراني للحيين وإستخراج أوجه الشبه والاختلاف .

4 : أهمية وأسباب إختيار الموضوع :

- من أجل تحقيق أي مشروع عمراني يجب توفر الوعاء العقاري اللازم ،ولذلك جاءت دراستنا تحت عنوان " الملكية العقارية وتأثيرها على التهيئة العمرانية " .
- الإختلالات في التهيئة التهيئة العمرانية بين مختلف مكونات أجزاء المدينة وعلاقة ذلك بطبيعة الملكية .
- معرفة ما مدى تطبيق القوانين في المجال العمراني والعراقل التي تواجهها .
- مدى توفير وتلبية إحتياجات السكان من مرافق ضرورية وغيرها وما علاقة ذلك بطبيعة الملكية .
- إنتشار الأحياء الفوضوية على أراضي ذات ملكيات مختلفة .

5: منهجية ووسائل البحث :**5 - 1 : إختيار المنهج المناسب :**

إرتأينا أن نعتمد في بحثنا هذا ودراستنا المتمثلة في " الملكية العقارية وتأثيرها على التهيئة العمرانية " على منهج دراسة مقارنة بين صنفين من الملكية العقارية (ملكية خاصة وملكية عامة) للإلمام والخوض في تفاصيل الموضوع ، معتمدين في ذلك على جملة من الأدوات والمراحل التي تتمثل في :

5- 2 : وسائل وأدوات جمع المعلومات :**5- 2 - 1 : الملاحظة :**

- ✓ ملاحظة النسيج العمراني للحي، ومعاينة الوضعية الحالية ميدانيا.
- ✓ أخذ الصور الفوتوغرافية

5- 2 - 2 : الإستمارة الإستبائية:

- ✓ إستمارة خاصة بالسكان.
- ✓ إستمارة خاصة بالمسؤولين ومكاتب الدراسات .

تحليل الوثائق والسجلات الإدارية والتقارير التقنية (مخطط شغل الأرض .)

5 - 2 - 3 : تحليل الوثائق البيانية:

- ✓ المخططات، الخرائط.
- ✓ الجداول الإحصائية.
- ✓ المجلات والكتب، المنشورات ،شبكة الإنترنت.

6: مراحل البحث :**6 - 1 : مرحلة البحث النظري :**

قمنا فيها بالإطلاع على مختلف الوثائق والكتب والمذكرات التي تخدم الموضوع من أجل تكوين خلفية تساعد على إستغلال العناصر المرتبطة بالموضوع والسيطرة عليها.

6- 2: مرحلة البحث الميداني :

كانت أطول مرحلة حيث تم خلالها جمع المادة العلمية، حيث تعرفنا ميدانيا على مجال الدراسة بأدق تفاصيله وجزئياته.

كما قمنا بالإتصال بمختلف المصالح والإدارات التي لها علاقة بالموضوع وهدفنا من وراء ذلك جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات على مجال الدراسة ومن أهم المصالح المعنية:

- ✓ المصلحة التقنية لبلدية المسيلة.
- ✓ مكتب الإحصاء ببلدية المسيلة .
- ✓ مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية المسيلة.
- ✓ مديرية مسح الأراضي لولاية المسيلة.
- ✓ مركز الدراسات والإنجاز العمراني (URBAS)
- ✓ الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين لبلدية المسيلة .
- ✓ مديرية سونلغاز بالمسيلة .
- ✓ بعض مكاتب الدراسات.

6- 3: مرحلة تنظيم وتحليل المعطيات:

وهي أهم مرحلة في إعداد أي بحث علمي، حيث قمنا فيها بتحليل المعطيات التي تحصلنا عليها وفق الطرق العلمية حيث جسدنا ذلك في خرائط وجداول ورسومات بيانية مع تحليلها والتعليق عليها.

6 - 4: مرحلة التوصيات والإقتراحات : هي آخر مرحلة في هذه الدراسة حيث قمنا فيها

بمعالجة السلبيات التي تعاني منها منطقتي الدراسة قدر الإمكان وذلك عن طريق عدة توصيات وإقتراحات من أجل الوصول إلى الهدف المسطر.

الفصل

الأول

الفصل الأول

مفاهيم عامة

1. مفهوم المدينة
2. مفهوم العمران
3. مفهوم التهيئة العمرانية
4. أهداف التهيئة العمرانية
5. أنواع التهيئة العمرانية
6. أدوات التهيئة والتعمير
7. التوسع العمراني
8. العقار
9. أنواع العقارات
10. مشتملات العقار
11. أهمية العقار
12. قانون التوجيه العقاري
13. العقار الحضري
14. التجزئة العقارية
15. التخصيص العقاري
16. الإحتياطات العقارية
17. الملكية العقارية مفهومها وأصنافها القانونية
18. طرق إكتساب العقار في الجزائر
19. رخص التدخل في النسيج العمراني
20. خلاصة الفصل

مفاهيم عامة :

تمهيد الفصل:

نهدف من خلال تحديد المفاهيم إلى إعطاء بعض المعلومات النظرية والتعرف على بعض المصطلحات التي تدعم إنجاز هذه الدراسة و يسهل علينا معالجة الموضوع من كل جوانبه، وقد حرصنا أن تكون مرتبطة بالدراسة مباشرة، لذا وجب علينا الإلمام بالأدوات التي تسيّر وتنظم المجال الحضري وكذا القوانين والمراسيم التنفيذية التي لها علاقة مباشرة بالملكية العقارية والتهيئة العمرانية .

1- مفهوم المدينة : هي عبارة عن تجمع لأدنى حد من الناس فوق رقعة جغرافية محددة ،تمكن من ضمان كثافة سكانية وتختلف المعايير الإحصائية بعد ذلك من دولة لأخرى ..

وإستنادا للوظيفة يمكن أن نقول أن المدينة هي عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على أهم الوظائف العمرانية ،خاصة وظائف الخدمات المنتسبة للقطاع الثالثي¹.

2- مفهوم العمران : هو مجموع المقاييس التقنية ،الإدارية والإقتصادية والإجتماعية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان ، وبصيغة أخرى نستطيع القول أن العمران هو علم يهتم بتهيئة المدن وتوسعها ، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن التموضع للطرق والمساحات الحرة ومراكز الخدمات العمومية ، بطريقة تجعل المحيط صحي ومناسب بالنسبة لسكائيه . ومن منظور آخر فإن العمران هو مجموعة المعارف التاريخية ، الثقافية والتقنيات التي لها صلة وثيقة بإشكالية تنظيم وتحويل الفضاء العمراني².

من خلال التعاريف السابقة نفهم أن المدينة هي نتاج لتجمع الناس فوق وعاء عقاري،ومن أجل تنظيمها وتهيئتها بالشكل المناسب وتوفير أهم الوظائف الضرورية لسكائيه، وجد العمران كعلم يهتم بذلك.

3- مفهوم التهيئة العمرانية : هي نوع من الأساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء كان ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني³.

مفهوم التهيئة العمرانية يحافظ على معنى واسع ، حيث يستوعب كل التدخلات الضرورية لأي سياسة عمرانية هدفها أن تبقى المدينة نظاما حيا موحدًا يمكن للحديث أن يتعايش مع القديم بإنسجام وحركية على مستويات متلائمة و متوافقة مع النوعية محافظة على الموارد الطبيعية¹.

¹: خلف الله بوجمعة،العمران والمدينة. دار الهدى للنشر والتوزيع ،عين مليلة .ام البواقي 2009 . ص 67 .

2 : أودينة فاتح .التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية .مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضري .جامعة المسيلة 2009 ص 13

³ : بشير التيجاني "التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر" ديوان المطبوعات الجامعية 2000 ص 83

4- أهداف التهيئة العمرانية²:

تسعى لتحقيق أهداف واضحة ومحددة متمثلة في :

- ✚ تحقيق التوازن في التوزيع الجغرافي للسكان من ناحية و التقليل من التباين التنموي بين الأقاليم أو بين المناطق داخل الإقليم الواحد ، من خلال إيجاد مراكز نمو و جذب جديدة بما يتلاءم مع أهداف و سياسة التنمية على صعيدي الدولة و الإقليم .
- ✚ رفع مستوى معيشة السكان في الأقاليم ، من خلال توفير فرص للنشاط و الحد من البطالة (الهجرة الريفية) .
- ✚ الإستغلال الأمثل و العقلاني للموارد المتاحة (بما فيها الوعاء العقاري) في الأقاليم و توجيه نوع التنمية بما يتلاءم و الطاقات المحلية من موارد بشرية و ثروات .
- ✚ الحد من الفوارق الإقليمية من خلال ترسيخ و تجسيد مبدأ تكافؤ الفرص و عدالة توزيع التنمية .
- ✚ تخفيف الضغط على المدن الكبرى و الناتجة أساسا عن الهجرة الريفية و تخفيف الفوارق بين الريف و الحضر كنتيجة لتنمية أقاليم الدولة و توزيع الإستثمارات و الخدمات بشكل متوازن و عادل .
- ✚ الحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية (السكن، النقل، التلوث، الخدمات .. الخ)
- ✚ إنشاء نظام إدارة لامركزي ، بحيث يصبح للإقليم دورا رئيسيا في توجيه وقيادة عملية التنمية المحلية .
- ✚ إشراك السكان في عمليات إعداد و تنفيذ و متابعة و خطط التنمية الإقليمية .

5- أنواع التهيئة العمرانية :

5-1: تهيئة الوسط الطبيعي : "ولها ارتباط بتهيئة الأوساط الطبيعية مثل الجبال والغابات والصحاري والغطاء النباتي ، والأحواض المائية والشبكة الهيدرولوجية والمياه الجوفية والمناخ ومعالجة مختلف الإشكاليات المطروحة في هذا المجال مثل التصحر ، والجفاف ، الإنجراف وانقراض بعض أنواع النباتات والحيوان والتلوث البيئي"³

5-2: تهيئة الوسط الريفي : "وتهتم بالأوساط الريفية والقروية بصفة عامة كإستصلاح الأنشطة الريفية الرئيسية بها كالزراعة وتربية المواشي ، وتهيئة وترقية الإستيطان الريفي وتطوير التجهيزات الريفية والهياكل الأساسية بها ، والمحافظة على البيئة الريفية وعناصرها"⁴

¹ : مدونة العمران في الجزائر http://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post_4411.html 2015/04/19

² : مدونة العمران في الجزائر . http://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post_4411.html 2015/04/19

³ : بشير التيجاني ، "التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر" ديوان المطبوعات الجامعية 2000 ص 83

⁴ : بشير التيجاني، مرجع سابق 84

5-3: تهيئة الوسط الحضري والعمراني : " يراعي في برامج التهيئة الوسطية الإنسجام ، والتكامل بحيث لا ينبغي التركيز على مجال معين وإهمال المجالات الأخرى ، ومراعات التوازن الجهوي والإقليمي في توزيع السكان ، ووسائل الإنتاج والخدمات ، والمرافق ... الخ وفي نفس الوقت ينبغي تفادي سياسة تمركز رؤوس الأموال في نقاط معينة من الوسط " ¹

تعمل التهيئة العمرانية على تحقيق التنمية الشاملة على جميع المستويات وذلك عن طريق الحد من المشكلات التي تعاني منها المراكز الحضرية وإتباع الوسطية والإنسجام بين مختلف المكونات المادية وغير المادية للمدينة (التجمعات السكانية).

6- أدوات التهيئة والتعمير :

6-1: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة من أدوات التخطيط والتسيير العمراني للمجال المدروس يهدف إلى إعطاء حركة منظمة وإطار متكامل للتهيئة المجالية وخلق إنسجام بين القطاعات المختلفة ويحدد التوجيهات العامة للمجال مع الأخذ بعين الاعتبار التوجيهات التي خلصت إليها الدراسات السابقة .

إن النتائج التي يخلص إليها المخطط التوجيهي للتهيئة تتمثل في التخصيص العام للأراضي داخل المجال وذلك بتعيين مناطق التوسع للمراكز العمرانية ، مناطق النشاطات والمناطق الخاصة بالمرافق الكبرى والهياكل الأساسية ، كذلك القطاعات التي يجب حمايتها .

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مجال الدراسة إلى قطاعات معمرة ، وقابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط ومخصصة للتعمير على المدى البعيد وقطاعات غير قابلة للتعمير ويحدد المناطق التي تتطلب دراسة مخطط شغل الأرض وبصفة عامة يضبط ويحدد القواعد العامة للإستعمال الأمثل بمختلف أشكال إستغلال الأرض . ²

6-2: مخطط شغل الأرض: مخطط شغل الأراضي هو مخطط إلزامي لكل بلدية عبر التراب الجزائري ، و هو ينظم إستخدام الأرض أو المجال على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

و هو يتطرق بدقة لتحديد المناطق العمرانية سواءا المناطق السكنية ، مناطق الخدمات و التجارة ، المناطق الصناعية ، و التخزين ، المناطق الطبيعية والغابات ، المساحات الخضراء و الأراضي الفلاحية و الفضاءات و أماكن الراحة و الترفيه ... الخ.

¹ : بشير التيجاني ، "التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر" ديوان المطبوعات الجامعية 2000 ص 84
² : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008

كما يحدد مخطط شبكة الطرق و المواصلات و يحدد مواصفاتها ، و يحدد كذلك باقي شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب ، الغاز الطبيعي ، الصرف الصحي وأماكن التخلص من النفايات... الخ.¹

7 - التكتيف العمراني : تعتبر عملية التكتيف إستهلاك للمجال، وذلك من خلال إستغلال الجيوب

العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، وهي أيضا عملية رفع في كثافة المباني وعدد الطوابق داخل النسيج العمراني وتهدف هذه العملية إلى إنتاج المجال الحضري وإستغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة.²

8- التوسع العمراني : هو إنتشار الأشكال العمرانية التي ترتبط مع التجمعات الموجودة من قبل و يجب أن تكون هناك إستمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع. وهو عملية مرتبطة بالبحث عن الأشكال المادية للأجوبة المطروحة بالنسبة للطلبات الجديدة من مساحات السكن، العمل، التجهيزات، الترفيه... و الهياكل من حيث البرمجة و التموضع و التنظيم.³

من خلال تعريف أدوات التهيئة والتعمير نستنتج بأنها هي تلك الوسائل التقنية والإدارية التي من خلالها نقوم بضبط وتحديد القواعد العامة للإستعمال الأمثل، و حقوق إستخدام الأرض والبناء .

9- العقار: هناك عدة تعاريف للعقار وأهمها:

حسب المشرع الجزائري :المادة 683 من القانون المدني، العقار هو:

"كل شئ مستقر بحيز هو ثابت ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار ماعدا ذلك من شئء فهو منقول"⁴ .
حسب القانون التوجيهي 90 -25 المادة 02 منه :

"العقار أو الأملاك العقارية هي كل الأراضي أوكل الثروات العقارية غير المبنية"⁵ .

كما يعبر عنه باللغة اللاتينية بالمصطلح "Foncier" وهو الأرض المخصصة للإستعمال الحضري (فضاء غير مبني) بينما يعني المصطلح "Immobilier" العقار المبني أي (الأرض + الإطار المبني).⁶

¹: مخلطي أحمد ،التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة ،مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير، شعبة تسيير المدينة ،جامعة المسيلة 2009 ص 72

² : E.ZER.HAWARD-les cites jardins de demain- dunod 1976 page 21

³:العربي لوكارفي:معجم العقار وتهيئة الاقليم،الدار العربية للعلوم. ناشرون،بيروت،لبنان2007

⁴ : د. مولود ديدان. القانون المدني . دار بلقيس للنشر .دار البيضاء. الجزائر 2008 ص 99

⁵ : القانون 90-25 الصادر في 18 - 12 - 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49

⁶ : اسماعين شامة . النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري . دار هومة 2004 ص 166

10- أنواع العقارات :

توجد ثلاثة أنواع من العقارات ، عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها وعقارات بالتحصيل نتناولها وفقا لمايلي :

10-1:العقارات بطبيعتها: هي الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة فتشمل الأراضي، المباني،الأشجار....الخ، بالنسبة للأرض لافرق في أن تكون معدة للزراعة أوللبناء أوأرضا حجرية أو رملية، وتشمل الأرض والأبنية المشيدة فوقها. وتعد الأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أوفي باطنها عقارات دون النظر إلى مالكةا، فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكةا غير مالك الأرض المقامة عليه، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة وثابتة في الأرض.

وتعد المباني عقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والآبار لأنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا مستقرا وثابتا فيها.¹

10-2:العقارات بحسب موضوعها : عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أن " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ". فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الإنتفاع، حق الارتفاق وحق الإستعمال، والحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، وحق الإمتياز، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا.²

10-3:العقارات بالتخصيص: إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته من حاله صفة العقار نظرا لإستغلاله وتخصيصه من قبل مالكة لخدمة عقاره . ورد في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريف هذا النوع من العقار " : غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص " ، فالمشروع جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته واستغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار.³

11- مشتملات العقار : يمكن القول بأن العقار الحضري هو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية لتلبية إحتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون من:

المباني : يمكن أن تشتمل العقارات الحضرية مجموعة من المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات والمصالح وباقي هيئات الدولة.⁴

¹ د . مزباني فريدة . دور العقار في التنمية المحلية . دفاتر السياسة والقانون . جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر . العدد 6 جانفي 2012 ص 50

² د . مزباني فريدة ، مرجع سابق ص 50

³ د . مزباني فريدة ، مرجع سابق ص 50

⁴ العقار في الجزائر - منتديات سنار تايمز 33882689 www.startimes.com/f.aspx?t=33882689 /07/2015 5

✚ **التجهيزات** : هي مجموعة المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات ومراكز مخصصة.¹

✚ **السكنات الإجتماعية** : المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة.²

12- أهمية العقار :

✚ **الأهمية الإجتماعية** : تكمن في الإرتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الإجتماعية للأفراد.³

✚ **الأهمية الإقتصادية** : الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك إرتبطت الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وجعلته أساس في تقدمها ورفيها فيقدر تنظيم وتوجيه الإستثمار العقاري يمكن في الإتساع الإقتصادي بمختلف أشكالها (صناعية، فلاحية، عمرانية)⁴

✚ **الأهمية السياسية** : إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والإشتراكية ، وفي هذا المضمار فإن الجرائر من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك.⁵

"ومما لاشك فيه أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر في القانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الإجتماعي والإقتصادي والديني للأهالي"⁶

✚ **الأهمية العمرانية** : إن القيام بأي مشروع وعملية تعمير لأي مدينة أو حتى بناء تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.⁷

مما سبق ذكره يمكن القول أن العقار هو أرض مخصصة للإستعمال سواء أنيا أو مستقبلا ، له أهمية كبيرة من ناحية إقامة المشاريع والتعمير و تطوير الإقتصاد للبلاد بشتى أنواعه ، كما له تأثير مباشر على مختلف الجوانب الحياتية للمدينة وساكنيها.

1 : العقار في الجزائر - منتديات ستار تايمز 5/07/2015 www.startimes.com/f.aspx?t=33882689
 2: العقار في الجزائر مرجع نفسه .
 3: العقار في الجزائر مرجع نفسه
 4: العقار في الجزائر منتديات ستار تايمز 5/07/2015 www.startimes.com/f.aspx?t=33882689
 5 العقار في الجزائر مرجع نفسه
 6 العقار في الجزائر مرجع نفسه
 7 : العقار في الجزائر مرجع نفسه

13- قانون التوجيه العقاري :

هو وسيلة وآلية قانونية وضعتها السلطات الجزائرية من أجل تنظيم وتسيير كل المعاملات العقارية وهذا من خلال النظام والطبيعة القانونية للملكية من جهة، ووضع حد لإحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وجعلها منتظمة وواضحة وذلك للحد من المضاربة والفوضى التي كانت تعرفها السوق العقارية قبل صدور هذا القانون وبالتالي يتسنى لكل شخص طبيعي أو معنوي بأن يتصرف بكل حرية في مجال البيع والشراء ولكن في إطار قانوني محض.¹

14- العقار الحضري :

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير.

إذ تنص المادة 20 من القانون 25 / 90

الأراضي العامرة" : هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشئتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات"².

15- التجزئة العقارية :

هي تقسيم عقار إلي قطعتين أرضيتين كحد أدنى ، لغرض تموضع البيانات مهما كان نوعها ، وتقسيم إلى أربعة أقسام : الحصة – الجزيرة – الوحدة الأساسية – وحدة الجوار.³

16- التخصيص العقاري :**16-1: التخصيص :**

"هي عملية تدخل في إطار العمران العملي ، والتي تسمح بخلق نسيج عمراني ، عن طريق التقسيم وإعطاء حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الإحتياجات العقارية "⁴

16-1-1:التعريف الاقتصادي : "أما علماء الإقتصاد، فيرون أن التخصيص عبارة عن عملية مضاربة لبيع قطع أرضية بالتجزئة (vente d' un terrain en détail) وهي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك.⁵

16-1-2:التعريف الإجتماعي : هي فضاء منظم من أجل حياة إجتماعية، وهي عبارة عن طريقة للتعمير الفردي .على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين والتوصيات ذات طابع عمراني

¹ : القانون 25/90 الصادر في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49 .

² : القانون 25/90 .مرجع سابق المادة 20 .

³ (p258) Maouia Saidouni, Eléments d'introduction a l'urbanisme , CASBAH éditions , Alger , 2000

⁴ :Minister de l'urbanisme et de construction, L'aménagement des lotissements. Alger O.P.U 1990 (P910).

⁵ : Fernand bouyssou et jean hygo, Lotissements et divisions foncières, Paris 1982, p 11

ومعماري، منصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتحصيل من أجل ضمان خصوصية للأسرة وتوطيد العلاقات الإجتماعية.¹

وهناك التعريف القانوني أيضا " التحصيلات هي كل تقسيم عقاري معد للبناء"²

16-2:أنواع التحصيلات: تصنف التحصيلات حسب الدور الذي تؤديه إلى :

16-2-1:تحصيلات سكنية : التحصيلات السكنية هي عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة والراحة والترفيه والعمل والحياة العائلية وامتداداتها من أنشطة عمومية وجماعية، يشغل مساحة من الأرض مزودة ببعض المرافق والخدمات اللازمة للحياة الإجتماعية والصحية، بالإضافة إلى بعض التجهيزات الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات تعليمية وصحية ودينية...،أي أن التحصيلات السكنية عبارة عن مجال للمبادلات الإجتماعية وإستعمال التجهيزات وإستهلاك الخدمات.³

16-2-2:تحصيلات حدائقية : هي مكان مخصص للفضاء الأخضر(مساحات خضراء)، يمكن إستغلالها للغرض السكني إذا كان ضمن منطقة مخصصة للسكن، حسب ماتمليه الوثائق التعميرية.⁴

16-2-3:تحصيلات المنطقة الصناعية : هي عبارة عن تحصيلات مخصصة للمناطق الصناعية أو مناطق النشاط التجاري والحرفي،عادة ماتتوضع في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية.⁵

من أجل الحفاظ على الوعاء العقاري الحضري واستغلاله بطريقة عقلانية وجدت عدة وسائل وطرق ، حيث يقسم حسب الوظيفة الى عدة أقسام منها العقار الموجه للسكن والعقار الموجه للمساحات الخضراء ،وكذلك الموجه للمناطق الصناعية وبهذا التقسيم يمكن التحكم في تسيير الوعاء العقاري .

¹ : مليكة صفراوي ،مذكرة لنيل ما بعد التدرج متخصصة في تسيير المدن ،مدينة قسنطينة إشكالية التحصيلات السكنية المخالفة المعالجة و التسوية حالة التحصيلين : باب اجديد بعين الباي و بليلي بجبل الوحش ،أكتوبر 2004،ص08

² : (p19) 1996 . Code de l'urbanisme, paris Fernand bouysson et jean hygo .

³ : . محمدالهادي لعروق، محاضرات مقياس التهيئة الحضرية، سنة رابعة تهيئة الأوساط الحضرية، معهدعلوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2004/2005

⁴ :مليكة صفراوي مرجع سابق ص09

⁵ : مليكة صفراوي مرجع سابق 09

17- الإحتياطات العقارية:

هو عمل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد، وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الإستحواذ على ثروات عقارية معتبرة، منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الإستثنائية للحياسة والملكية كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، التأميم ممارسة الإحتكار على المعاملات العقارية، توجيه عملية إستعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمرانية، فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه المحفظة العقارية بالأمر رقم 74- 26 المؤرخ في 20 - 02 - 1974 .

18- الملكية العقارية مفهومها وأصنافها القانونية :

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة رقم 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري (هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها)¹ .

"الملكية العقارية لاتعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها"² .

18-1: الأصناف القانونية للملكية العقارية :

حسب المشرع الجزائري تنقسم الملكية الى 3 أصناف :

18-1-1: الملكية الخاصة : ورد مفهوم الملكية الخاصة وقواعد إثباتها وطرق حيازتها في المواد 27- 28 - 29 - 30 من قانون التوجيه العقاري التي أحالت على أحكام القانون المدني .

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها "التي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة أو مشتركة"³

18-1-2: الملكية التامة : هي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له إستعمال حق التصرف والتمتع .

18-1-3: الملكية المجزأة : هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الإنتفاع أو حق الإستعمال أو حق السكنى وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد أو واقعة مادية كالوفاة أو الحياسة المكسبة أو الإلتصاق .

¹ القانون 90 - 25 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49 .

² حمدي باشا عمر . نقل الملكية العقارية. دار هومة 2000 ص 5 .

³ زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004 ص 12

18-1-4: الملكية المشاعة : هي تلك التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة كالورثة في الشيوخ قبل القسمة .

18-1-5: الملكية المشتركة : هي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل فرد فيها مبين كالأجزاء المشتركة في العقارات المبنية ولاسيما العمارات الجماعية .

18-1-6: الملكية الوقفية : بالإضافة إلى أحكام المادة 52 من الدستور نصت المادة 31 من قانون التوجيه العقاري على أن (الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية ،أو جمعية ذات منفعة عامة أو مسجد أو مدرسة قرآنية سواء كان هذا التمتع فوريا ،أو عند وفاة الموصي لهم ،أو الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور)

" وأحالت المادة 32 منه على صدور قانون خاص تخضع لأحكامه الأملاك الوقفية وفعلا صدر هذا القانون تحت رقم 91 / 10 بتاريخ 27- 4 - 1991 والذي عدل بموجب القانون رقم 07 / 2001 المؤرخ في 22 - 5 - 2001 ونلاحظ أن الأملاك الوقفية من حيث نظامها القانوني "وقف عام ووقف خاص"¹

18-1-7: الملكية الوطنية : حدده الدستور في المادتين 17 - 18 منه فعينت المادة 17 بعض الثروات الطبيعية وبعض النشاطات على أنها ملكية عامة .

في حين "نصت المادة 18 على أن الملكية الوطنية يحددها القانون ،وأنها تتكون من أملاك عمومية وأملاك خاصة ونصت على أن الملاك لهذه الأملاك هم الدولة الولاية البلدية"²

18-2: طرق نزع الملكية العقارية :

18-2-1: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية :

يعرف المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة على أنها طريقة إستثنائية لإكتساب الأملاك والحقوق العقارية³، الأمر الذي يجعل على الدولة مسؤولية التأكد من أن المستفيد من نزع الملكية قد قام مسبقا بمحاولة ودية من أجل الحصول على العين المراد نزع ملكيتها من مالكها الأصلي وقد جاء ذكر صراحة في نص المادة 02 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 186/93⁴ على أساس أن ذلك من النظام العام إذ يمكن للقاضي أن يثبته من تلقاء نفسه فلا يمكن البدء في عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا إذا تم التحقق من أن جميع المحاولات الودية باءت بالفشل وبعد ذلك فقط يمكن أن تبدأ في عملية إجراء نزع الملكية والتي وضع الدستور الصادر في 1989 (المعدل في 1996) إدارها العام مشيرا في مضمون نص المادة 20 منه مايلي :

¹ : زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004 ص 15

² : زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر ،مرجع سابق ص 17

³ : الأستاذ سماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ،دراسة وصفية وتحليلية ،دار هومة 2002 ص 228 .

⁴ : المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 11/91 الجريدة الرسمية لسنة 1993 رقم 51.

" لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف "

18-2-2: شروط نزع الملكية العقارية : تقتضي عملية نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة ضرورة إحترام الشروط، وإتباع الإجراءات القانونية وفق القانون 91 – 11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ويمكن تصنيفها إلى ¹:

18-2-2-1: الشروط الخاصة بطبيعة ونوعية الملكية :

– بما أن حق الملكية بإعتباره أقوى الحقوق العينية الأصلية يجمع كل الحقوق المتفرعة عن يد مالك واحد غير أنه يحدث أن تقتطع لحساب شخص آخر (بعض السلطات) وعندئذ يكون لهذه الأخيرة حق الإستعمال وحق إستغلال الملك والإنتفاع وكذلك حق الإرتفاق لعقار مجاور مملوك للغير وذلك وفقا لما حدده القانون..

– وبالتالي فإن إجراء نزع الملكية الذي تباشر به الإدارة يرد على الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية لها.

– وبالتالي تنفيذ الإجراء يكون على الملكية العقارية و ما يتفرع عنها من حقوق عينية أصلية دون المنقولات والحقوق الشخصية.

– فإن الإجراءات تستهدف منها نزع الملكية كاملة فإنها قد تنصب على حق الإستعمال أو الإستغلال أو الإرتفاق وتحدد التحقيقات طبيعة المنفعة العامة المراد تحقيقها ومدى حاجتها للملكية العقارية لتلبية تلك المنفعة العامة.

– فإذا تقرر نزع حق الإنتفاع من أجل المنفعة العامة سواء من صاحب الملكية أو من مالك حق الإنتفاع منفردا فإنه يتطلب تحديد مدته وعادة ما يكون ذلك مرتبطا ببقاء المنفعة العامة قائمة ما لم يحدد القرار إداريا مدته بما أن هذا الحق يتطلب تعيين مجال استعماله .

– حق الإرتفاق هو حق يرد على العقار المرتفق به سواء على باطنه أو سطحه أو علوه أو فضائه لفائدة العقار المخدوم.

وبالنسبة للمنفعة العامة فقد يكون ذلك لفائدة إقامة مجاري المياه أو الأشغال العمومية بحق الإرتفاق بحرمان ملك العقار من البناء أو التعلية.

– إن حق الإنتفاع أو الإرتفاق هما الحقان اللذان يصور ملكيتهما لفائدة المنفعة العامة ، أما ما يتعلق بالسكن فواضح أنه لا يحقق منفعة عامة فيتم نزعه منفردا عن ملكيته التامة مثل " حق الإستعمال " والأجدر نزع ملكية حق الانتفاع ، وهذا ما نصت عليه المادة 26 من قانون 11/91 على أنه " إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب الإستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل" ²

¹ : الجريدة الرسمية القانون 91 – 11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

² : مدونة قانونية 2011/10/15 : http://boubidi.blogspot.com/2011/10/blog-post_9101.html#ixzz3XdqLxsCJ

18-2-2-2: الشروط الخاصة بالمنفعة العمومية .

أوجب القانون على جهة الإدارة التي ترغب في نزع ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية المملوكة للخوادم قبل اللجوء إلى هذه الطريقة الإستثنائية أن تسعى للحصول عليها بالطرق الودية. هذا من حيث تقييد الإدارة في الأسلوب الواجب اتباعه. أما بالنسبة للمنفعة العامة بمرونة هذا المصطلح الذي لو ترك للإدارة الحية في تغطية تصرفاتها به لأدى ذلك إلى توغلها وتعسفها في حق ملك الخوادم باللجوء لهذه الطريقة إلى تجريدهم من أملاكهم. ولهذا حدد المشرع الجزائري على سبيل الحصر المجالات التي يمكن فيها للإدارة الإستفادة من تقنية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ولهذا نصت الفقرة 2 من قانون 11/91 على أنه: "وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء بتنفيذ العمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية تخص التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط لإنشاء تجهيزات جماعية"¹

19- طرق إكتساب العقار في الجزائر :**1-19: نقل الملكية العقارية بالطرق القانونية :**

"هو إتجاه الإرادة المحضة إلى إحداث نتائج قانونية معينة بفعل هذه الحركة دون حاجة إلى إقتران بفعل مادي، إلا بالطريقة التي يتم بها التعبير عن حركة هذه الإرادة .

والتصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية منها ما يصدر عن إرادتين ولا يتم تكوينه إلا باتفاقها ، كعقدة البيع والهبة والمبادلة، ومنها ما يصدر من جانب واحد كالوصية والوقف"²

1-1-19: عقد البيع : عرفه الأستاذ إسماعيل غانم بأنه " عقد يقصد به الطرفان أن يلتزم أحدهما وهو البائع بنقل ملكية الشيء أو حق مالي في مقابل إلتزام الطرف الثاني ، وهو المشتري بثمن نقدي"³.

كما عرفه الأستاذ السنهوري بأنه " عقد ملزم للجانبين إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر ويلزم المشتري أن يدفع مقابلاً لذلك ثمناً نقدياً .

1-1-19: عقد الهبة : الهبة عبارة عن عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بماله لشخص آخر يسمى الموهوب له دون مقابل"⁴.

" وطبقاً للمادة 206 من قانون الأسرة تعقد الهبة بالإيجاب والقبول وتتم بالحيازة ، مع مراعاة أحكام التوثيق بالنسبة للعقارات ، والإجراءات الإدارية الخاصة ببعض المنقولات "

¹ : http://boubidi.blogspot.com/2011/10/blog-post_9101.html#ixzz3XdqLxsCJ:مدونة قانونية 2011/10/15 .

² : حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004 ص 19

³ : حمدي باشا عمر ،مرجع سابق ص 19

⁴ : حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ص 22

19-1-3: عقد المبادلة : " هي عقد يلزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر على سبيل التبادل ملكية مال ليست من النقود ، والكثير من العقود التي تقدم للمناقشة أمام المحاكم ترد في شكل عرفي خاصة بالنسبة للعقارات الزراعية الريفية ، والمحاكم تتصدى لها بالرفض أي رفض إخضاعها لعملية التوثيق ، وإفراغها في قالب رسمي ¹ .

لكن تأسيسا لنص المادة من مواد القانون المدني التي أكدت على أن أحكام عقد البيع تسري على عقد المبادلة فإنه يجب أن تتم كل عقود المبادلة في شكل رسمي ، عن طريق الكتابة الرسمية "

19-1-4: عقد الوصية : " هي تصرف في التركة مضافة إلى مابعد الموت ، ويلحق هذا التصرف عدة شكليات وتتمثل في :

- تحرير عقد الوصية بحضور شاهدي عدل يتمتعان بالأهلية الكاملة ، ولا صالح لهما في الوصية ولا تربطهما بالموثق ، أو المتعاقدين صلة ، لأن الحكمة من الشهادة هو فهم ما يدور في مجلس العقد من كلام ، وشروط حتى يمكن أداء الشهادة عند الاختلاف ²

19-1-5: الوقف : " هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد ، والتصدق بالمنفعة العامة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير ³

19-1-6: الشفعة: "هي رخصة تجيز في بيع العقار الحلول محل المشتري في أحوال معينة نصت عليها إحدى مواد القانون المدني الجزائري ، وهي في حقيقة الأمر تعتبر واقعة مركبة لأن فيها تصرف إرادي من جانب التشبييع ، وإن كان المبرر لها سببا ماديا أي واقعة طبيعية ، وهي الشيوع ، غير أنها (الواقعة الطبيعية) لا تكسب الملكية بحد ذاتها ، وإنما الذي يكسب الملكية في الشفعة هو إعلان رغبة الشفيع وهذا تصرف قانوني ⁴

19-1-7: الإستيلاء : " وهو سبب لكسب ملكية شيء لأمالك له ، وذلك بمجرد حيازته بنية تملكه ، كما أنه لا يرد إلا على الأشياء التي لا مالك لها حسب ما جاء في نص مادة من مواد القانون المدني تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك ، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم ⁵

19-1-8: الحيازة : " وهي وضع اليد على عقار مع مرور مدة التقادم ، المكسب للملكية فيؤدي إلى إمتلاك واضع اليد له ، ووضع اليد هنا واقعة يرتب عليها القانون أثرا هو كسب الملكية العقارية طبقا لما نص عليه المشرع الجزائري ⁶

¹ : حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004 ص 19

² : حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ص 28

³ : حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ص 30

⁴ : حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ص 33

⁵ : حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ص 38

⁶ : حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ص 38

9-1-19:الإلتصاق : "يعتبر الإلتصاق طريق لإكتساب الملكية العقارية ، عندما يتحدد شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية ، وطبقا لقاعدة الأصل يتبع الفرع ، فان ملكية الشيء الفرعي تكون لمالك الشيء الذي إلتصق به على أن يعوض مالك الأصل مالك الفرع طبقا للمادة 788 من القانون المدني"¹

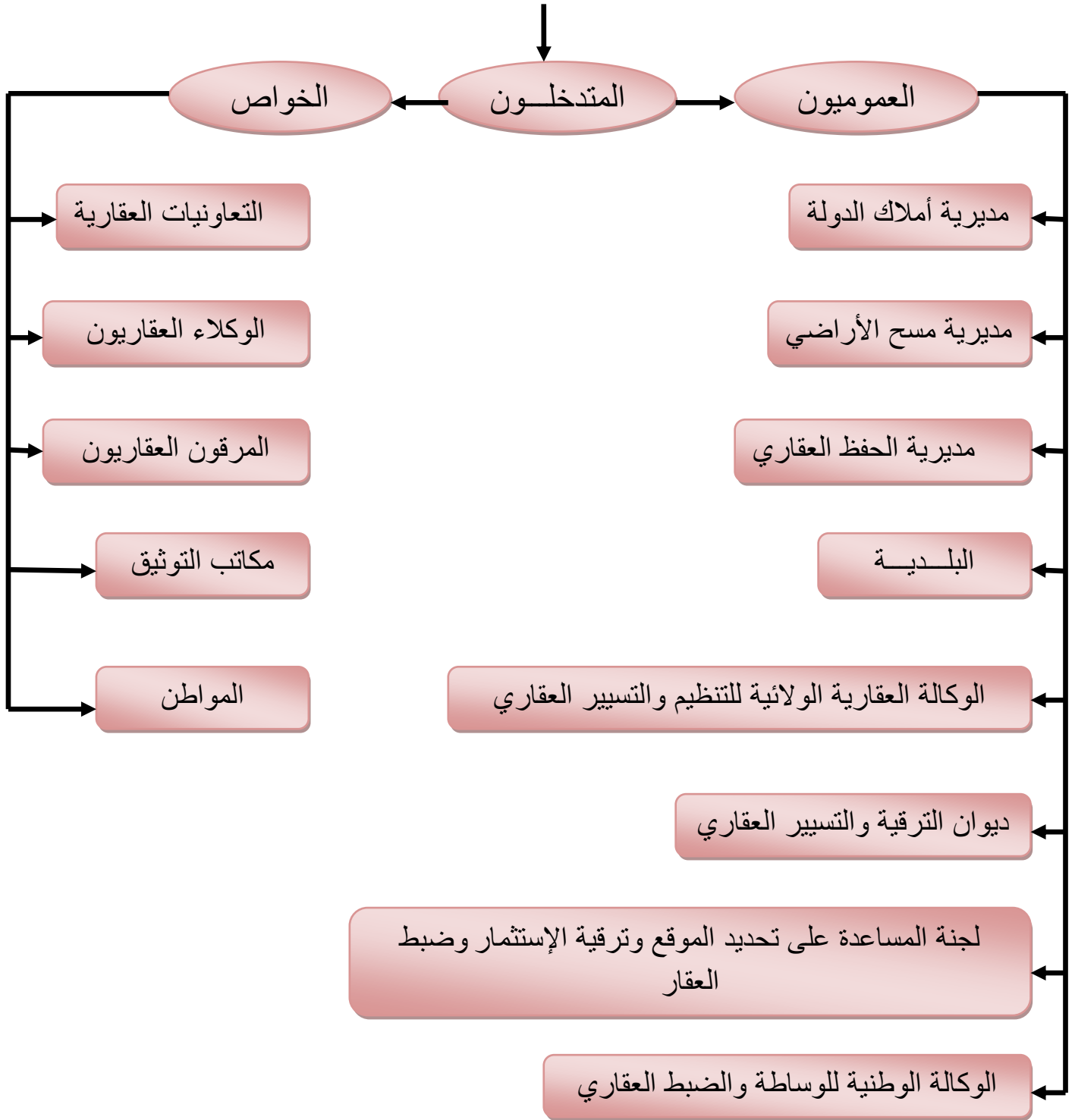
توجد كيفيات عديدة لإكتساب الملكية العقارية في الجزائر ،فالسطات مثلا تكوّن رصيدها العقاري بواسطة طرق قانونية (نزع الملكية من أجل المنفعة العامة)، أما بالنسبة للأشخاص فهناك أيضا عدة معاملات متعارف عليها يتم من خلالها نقل العقار بصفة قانونية (الهبة ،البيع ،الحيازة، الشفعةالخ) .

من هنا يمكن أن نتساءل :ماهي أهم المعاملات العقارية التي يتم تداولها في منطقتي الدراسة .

¹ :حمدي باشا عمر . نقل الملكية العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004 ص 37

المخطط رقم 03 : يوضح المتدخلون في تسيير المعاملات العقارية

العقار الحضري



20- رخص التدخل في النسيج العمراني :**1-20:رخصة البناء :**

يشترط على كل تشيد أو تحويل لأي بناية ضمن التخصيصات السكنية،الحياسة على رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد رقم 49 و 52 و 55 من القانون 29/90 ومن المادة 33 إلى المادة 53 من المرسوم رقم 175/91. إذ ينبغي على كل مالك لقطعة أرضية ضمن أي تخصيص أن يتقدم بطلب للحصول عليها مرفقا بكل من : نسخة من عقد الملكية ومخطط الموقع، بالإضافة إلى مخطط كتلة البناية معدة من طرف مهندس معماري معتمد¹.

يمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الأشخاص ،أو الهيئات في القطاعين الخاص والعام لغرض تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها واستعمالها أو لإجراء تغييرات في واجهات البنايات².

إن البناء مرتبط بملكية الأرض³،ومن بين الإجراءات الخاصة بالحصول على رخصة البناء نجد أن "المشرع لم يجعلها قاصرة على المالك فقط،فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"⁴.

2-20:رخصة الهدم :

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد التأكد أن صاحب البناية (طالب الرخصة) يملك عقد الملكية للعقار المراد هدمه ،وأن العقار المراد هدمه غير متنازع عليه ،وأن عملية الهدم لاتمس بالتراث الطبيعي والثقافي والتاريخي ، أو تشكل خطرا على الأشخاص أو الممتلكات ،أو تعيق حركة المرور وما شابه ذلك⁵.

20-3:رخصة التجزئة :

تعد وثيقة إجبارية لكل عمليات إنجاز التخصيصات السكنية، إذتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أوعدة قطع أرضية من ملكية واحدة أوعدة ملكيات مهما كان موقعها .وذلك طبقاًلأحكام المادتين رقم 57 و 58 من القانون 29/ 90 والمواد من 07 إلى 25 من المرسوم 176 /91 وتتجز العملية من طرف مكت بدراسات مختص، وتخضع رخصة التجزئة للأحكام التي يحددها مخطط شغل الأرض وذلك حسب وفرة وقلت الأراضي الصالحة للتعمير .خاصة من حيث المساحات الموجهة للبناء .

¹ : بوشلوش عبد الغني ،التخصيصات السكنية في مدن فرجوية ، ميلة ،القرارم ،رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستيرفي التهيئة العمرانية ،جامعة منتوري قسنطينة 2009 ،ص 15.

² : البشير التجاني ،التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية 2000/02 ص 76 .

³ : نصت على ذلك المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وتقابلها المادة (1) L112 من قانون العمران الفرنسي .

⁴ : الدكتور عزري الزين أستاذ محاضر بقسم الحقوق ،عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مجلة الفكر العدد الثالث ص 13 .

⁵ : البشير التجاني،التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية 2000/02 ص 76 .

ويشترط أن يقدم صاحب التحصيل أو موكله طلبا موقعا بإسمه، مع نسخة من عقد الملكية مرفق بعدة مخططات منها مخطط تصميم الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 ووضع تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 1/2000 أو 1/5000 ، تبين حدود ومساحة القطعة الأرضية المراد تجزئتها، ومنحنيات التسوية، ونقاط التوصيل بمختلف الشبكات، بالإضافة إلى تحديد قائمة ومساحة القطع الأرضية المبرمجة، وتقدير كثافتها السكانية والسكنية، ومخططات مختلف الشبكات، وموقع البناءات المبرمجة، ومراحل إنجازها وشكلها العمراني¹.

20-4: شهادة المطابقة :

تخول رخصة البناء بتشييد البناءات ولكن هذا لا يعني إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية . لهذا السبب ألزمت المادة 54 من المرسوم التنفيذي 19/ 176 المؤرخ في 28/05/1991 على المستفيد من رخصة البناء ، أن تسلم له عند إتمام أشغال البناء شهادة مطابقة الأشغال المنجزة بأحكام رخصة البناء².

20-5: شهادة التقسيم :

هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ، وهي تسلم لمالك العقار المبنى في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

ملاحظة : الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم هو أن رخصة التجزئة خاصة بتجزئة القطعة الأرضية من الملكية الواحدة إلى عدة قطع في حين أن شهادة التقسيم تسمح بتقسيم العقار المبنى إلى عدة أقسام .

20-6: شهادة الحيازة :

هي عقد يقر بموجبه رئيس البلدية أن شخصا معنويا أو طبيعيا لا يزال بحوزته ، بدون انقطاع و بصفة سليمة و لا لبس فيها مالكا للمبنى . تستخدم شهادة الحيازة لإثبات الملكية للتسجيل لأول مرة العقار في السجل العقاري .

لا يشترط للاستفادة من الدعم المالي للدولة في مجال السكن الريفي تقديم عقد ملكية الأرض المراد بناؤها أو الذي يقع فيها السكن المراد ترميمه أو توسيعه في حالة غياب سند الملكية البلدية مؤهلة طبقا

¹ : 1 بوشلوش عبد الغني ،التحصيلات السكنية في مدن فرجوية ، ميله ،القرارم ،رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية ،جامعة منتوري قسنطينة 2009 ،ص 6 .

² : البشير التجاني،التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية 2000/02 ص 76 .

³ : حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2004 ص 93 .

للقانون بتسليم شهادة الحيازة التي تحل مكان سند الملكية تسلم شهادة الحيازة في المناطق التي لم يتم فيها بعد مسح الأراضي و على الأراضي التي لم تسجل بعد

- ✓ تسجل شهادة الحيازة على اسم المالك أو الشاغل أو المستغل للعقار.
- ✓ شهادة الحيازة غير قابلة للتحويل، الحاصل على شهادة حيازة لعقار لا يحق له بيع أو هبة أو التنازل عن هذا العقار.
- ✓ هي شهادة مشهورة و مسجلة.
- ✓ شهادة الحيازة تعطي الحق في الحصول على رخصة بناء و على قرض بنكي.
- ✓ قانونيا شهادة الحيازة لا تقارن و لا ترقى لمستوى سند الملكية.

من أجل التحكم في الوعاء العقاري وتسييره وتماشيه مع قواعد وقوانين التهيئة و التعمير، وجدت هناك عدة آليات تبين كيفية التدخل على المجال العمراني واستغلاله بما يسمح به القانون في شكل رخص وشهادات.

21 : خلاصة الفصل :

للقيام بدراسة موضوع ما والإلمام به والخروج بنتائج ،لابد أن نتطرق إلى المفاهيم والمصطلحات التي لها علاقة مباشرة بالموضوع وفي دراستنا هذه ومن أجل تثمينها وتدعيمها قمنا بالتطرق إلى أهم الأدوات والآليات التي تسير المجال الحضري بصفة عامة والوعاء العقاري بصفة خاصة.

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع وأعقدها على الإطلاق ويظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم والقوانين والأوامر التي صدرت منذ الإستقلال حيث وضع المشرع الجزائري مجموعة من الحلول والبدائل للتعامل مع الملكية العقارية وطرق إكتسابها،معتمدا في ذلك على مصادر الشريعة الإسلامية والجانب القانوني والإداري لإكتساب العقار.

وفي الوقت الراهن ومع نفاذ الرصيد العقاري في مدينة المسيلة أصبحت طبيعة الملكية العقارية من أهم العراقيل التي تواجه السلطات في عمليات التنمية العمرانية المتوازنة .

الفصل

الثاني

الفصل الثاني

1. تقديم البلدية
2. الدراسة التاريخية
3. الطبيعة العقارية
4. الدراسة الطبيعية
5. خلاصة الفصل

تمهيد :

إن الهدف من وراء هذا الفصل هو التعرف على منطقة الدراسة، وكذا الإلمام بجميع المعطيات المتعلقة بها من جميع الجوانب، وإعطاء قراءة شاملة، وموضوعية خدمة لأهداف البحث الرامية إلى دراسة منطقة الدراسة المختارة من خلال التطرق إلى مركباتها العمرانية وشكلها العام، وذلك بإستعمال تقنيات البحث المختلفة:

- ✓ الملاحظة
- ✓ الصور الفوتوغرافية
- ✓ المخططات
- ✓ الوثائق الإدارية
- ✓ ومعالجة المعطيات الخ

1- تقديم البلدية :**1-1 - الموقع الجغرافي:**

تقع بلدية المسيلة في القسم الأوسط من التراب الوطني، ضمن حوض الحضنة تبعد عن البحر بأكثر من 110 كلم، معدل إرتفاعها عن سطح البحر يقدر ب 460 م، يقطعها كل من واد القصب وخط السكة الحديدية بشكل طولي (شمال - جنوب) ، كما يتقاطع على مستواها محورين هاميين للحركة هما الطريقين الوطنيين رقم (40 - 45)¹.

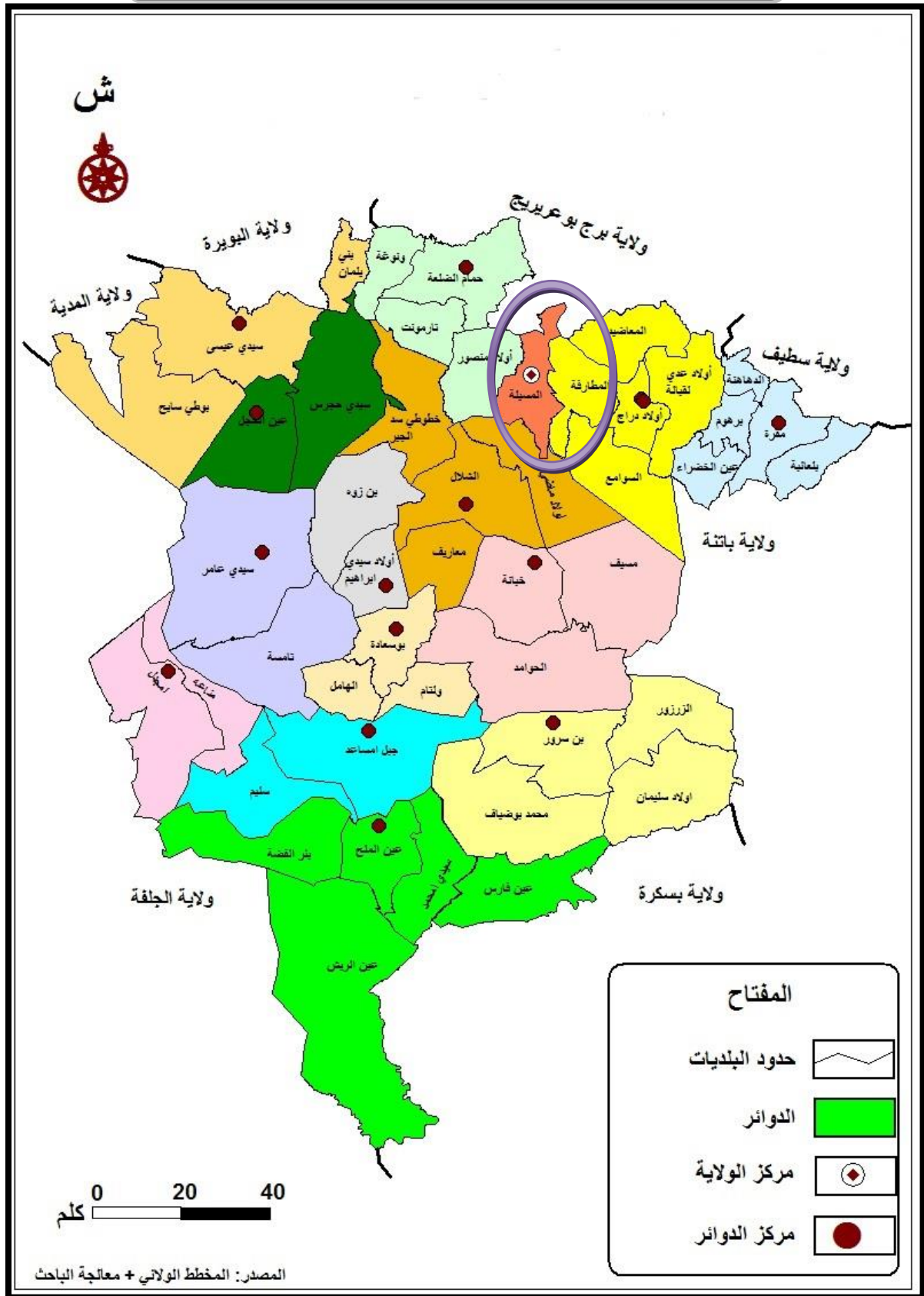
1-2 - الموقع الإداري:

بلدية المسيلة هي إحدى البلديات ال 47 لولاية المسيلة حسب التقسيم الإداري لسنة 1984م يحدها من الشمال بلدية العرش التابعة لولاية برج بوعريريج، ومن الشرق بلدية المطارفة، ومن الجنوب الشرقي بلدية السوامع، ومن الغرب بلدية أولاد منصور، أما من الناحية الجنوبية الغربية بلدية أولاد ماضي، أما مدينة المسيلة فهي تقع ضمن التراب البلدي لبلدية المسيلة، وهي تمثل مركز الولاية، وتتربع على مساحة قدرها 1792.6 هكتار، لتمثل ما نسبته % 7.72 من إجمالي مساحة البلدية².

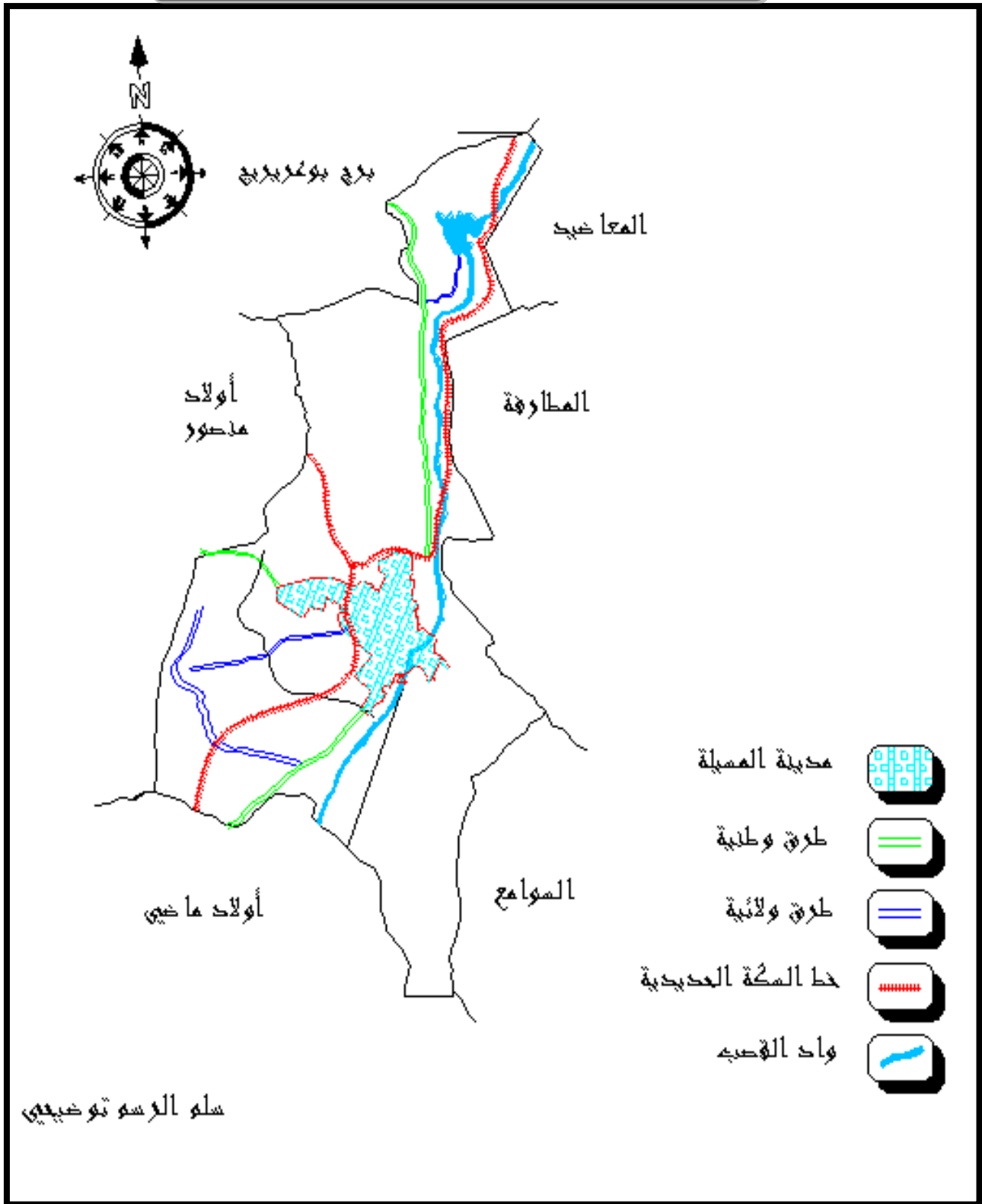
¹ : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة .

² : نفس المرجع السابق .

الشكل رقم 01 : موقع بلدية المسيلة من الولاية



الشكل رقم 02 :موقع مدينة المسيلة من البلدية



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة, 2008

1- 3 - إتجاه توسع مدينة المسيلة:

تتوسع مدينة المسيلة بسرعة فائقة وهو ينتمي إلى التوسع المستمر أو كما يسمى أيضا بالتوسع المتصل، إذا عرفت مدينة المسيلة منذ 1974 انطلاقة كبيرة وسريعة في الإعمار حيث توجه نحو الجهة الغربية و الشمالية الغربية وذلك لأن الطبيعة العقارية القانونية في هذه المناطق ساعدت على التوسع (أملاك عمومية) ،بينما الأراضي التي تقع في الجهة الشرقية لواد القصب فهي أراضي خاصة.

2 - الدراسة التاريخية:

للقوف على مراحل التطور العمراني المختلفة لمدينة المسيلة، قمنا بتسليط الضوء على هذا الجانب، وذلك لضبط ديناميكية التطور المجالي، ووتيرة النمو لكل مرحلة، لنصل إلى تحديد معالمها وتشخيص سلبياتها وإيجابياتها، ومعرفة مختلف التغيرات الحاصلة بها، وكذا واقع استخدام الأرض وإستهلاك المجال، لنسعى إلى تحقيق نوع من الإنسجام والترابط، والتكامل في النسيج الحضري .

2-1- المرحلة الأولى ما قبل 1830 م:

2-1-1- الفترة ما قبل الإستعمار (الفترة العثمانية) : في هذه الفترة تميزت الملكية العقارية بالاستقرار والتنظيم الناتج عن أحكام الشريعة الإسلامية، معظم الأراضي كانت تنتسب إلى السلطة، وفي هذه المرحلة نميز أصناف الملكيات العقارية التالية:

■ أراضي البايك:

تشمل أراضي الدولة ذات الإستعمال الفلاحي.

■ أراضي الوقف (الحبوس) :

هي الأراضي التي توجه للإستعمال الخيري كالمساجد ، والجمعيات الخيرية وهي مقصاة من التوجه العقارية، وتتواجد خاصة في المدن والأرياف.

■ أراضي الملك:

هي الملكيات الخاصة و لأصحابها حق التصرف فيها ، وهي التي تمثل سوقا عقاريا.

■ أراضي العرش:

هي أراضي يمتلكها زعماء قبائل يتولون توزيع الأراضي على أفراد القبيلة حيث يطبق عليها حق الشفعة (أولوية الشراء)

■ أراضي المخزن (العزل):

هي الأراضي التي تمنح لكبار الموظفين .

2-2: المرحلة الثانية من 1830 م إلى 1962 م :

2 - 2 - 1 : الفترة الإستعمارية : أصدرت السلطات الفرنسية في هذه الفترة قانون " سيناتوس كونسيلت " سنة 1863 بعد ذلك جاء قانون " وارني " سنة 1873 . كل هذه القوانين تهدف لصالح الاقتصاد الفرنسي ، وكلها تنص على فرنسة الأراضي الجزائرية . ويمكن أن نميز في هذه المرحلة فترتين هما :

الفترة الأولى من 1830 م إلى 1954 م : في هذه الفترة شهدت المدينة توسعا عمرانيا امتد نحو الجهة الغربية من الواد وكان ميلاد حي العرقوب والكوش، والجعافرة شرقا والملاحظ في هذه الفترة أيضا هو هجرة السكان من الأرياف خاصة بعد الحرب العالمية الأولى، والتي لقيت تشجيعا كبيرا من قبل المستعمر، وكان من آثار هذه الهجرة انتشار بعض التجمعات السكنية لا سيما بالناحية الشرقية . وقد قام المستعمر بإنشاء عدة مشاريع تتمثل في شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالإضافة إلى إنجاز مستشفى سنة 1950 .

الفترة الثانية من 1954 - 1962 م : شهدت هذه الفترة توسع النسيج العمراني للمدينة نحو الجهة الغربية على الخصوص ضمن خطة منضمة ، ويتمثل هذا التوسع في البنايات الحالية بوسط المدينة ذات النمط الأوربي، تشمل هذه البنايات في معظمها تجهيزات تعليمية وإدارية وتجمعات سكنية جلتها للمعمرين آنذاك ، إضافة إلى محطة البنزين الواقعة في الجزء الجنوبي من المدينة وقد كان ذلك بالإستيلاء على الأراضي الموجودة.

2-3 : مرحلة ما بعد الإستقلال : تميزت هذه الفترة بتأميم الأراضي الجزائرية ،

واسترجاعها وذلك عن طريق القانون 20/62 المؤرخ في 24/8/1962 كما صدرت عدة قوانين تسمح بإعادة توزيع الأراضي على الجزائريين منها:

- الأمر المتعلق بالسجل العقاري من أجل توثيق الأراضي سنة 11/02/1975 .
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بإنشاء الإحتياطات العقارية للبلديات وتوقيع المشاريع المدرجة في إطار المخطط الرئيسي للتعمير (PUD) وكذا مخطط التعمير المؤقت (PUP) .
- قانون حماية البيئة 83 - 03 المؤرخ في 05/02/1983 الذي يحمي العقار الإيكولوجي .
- القانون رقم 84 - 16 المؤرخ في 30/06/1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والذي يحصي جل الأملاك العقارية وجعلها تحت تسيير الدولة.

2-4 : النظام العقاري الحالي (ما بعد 90) :

- عرفت هذه الفترة صدور مجموعة من القوانين تهدف لتنظيم أكثر للعقار وذلك من خلال:
- قانون التوجيه العقاري 90 - 25 المؤرخ في 18/12/1990 جاء هذا القانون إثر التحولات الهيكلية التي عرفت الجزائر بعد الإستعمار وانفتاحها على السوق العقارية.

- قانون التهيئة والتعمير 90 – 29 المؤرخ في 01/12/1990 والذي يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير.
- قانون الأملاك الوطنية رقم 90 – 30 المؤرخ 10/12/1990 الذي يحدد ويعرف الأملاك الوطنية ويبين أقسامها وتكوينها وتسييرها.
- القانون رقم 91 – 454 المؤرخ في 18/12/1991 والذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها.
- القانون المعدل والمتمم 08 – 15 المؤرخ في 20/01/2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

3- الطبيعة العقارية :

3-1 - أراضي ملك للدولة :

وتحتل أكبر نسبة من أراضي المدينة تقدر ب : 47,87 %، بما يعادل 858,12 هكتار من إجمالي مساحة المدينة القدرة ب: 1792,6 هكتار وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة بالتقريب كل مساحة القطاعات الثاني، والثالث، والرابع، والخامس، وجزء من القطاع السادس بقسمه الجنوبي وتقريبا كل مساحة المنطقة الصناعية وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب تراب الولاية.¹

3-2- أراضي ملك للبلدية:

وتحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر ب: 499,06 هكتار لتمثل ما نسبته 27,84 % من إجمالي مساحة المدينة وتتوزع هذه المساحة بالقسم الشمالي للقطاعات الرابع، والخامس، والسادس وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني، الأمر الذي لا يقف حاجزا ولا يطرح أي إشكال عند توسع المدينة يتركز بقلب المدينة، وبحي وعواصم المداني.²

3-3- أراضي ملك الخواص :

وتمثل 24,29 % من المساحة الإجمالية للمدينة أي ما يعادل 435,42 هكتار وهي تتركز أساسا في القطاع العمراني الأول بالناحية الشرقية للمدينة، وجزء هام من القطاع السابع وأجزاء أخرى تتمثل في مساحات صغيرة من القسم الشمالي لتراب المدينة.³

¹ : مديرية مسح الأراضي - المسيلة -

² : نفس المرجع السابق

³ : نفس المرجع السابق

4 - الدراسة الطبيعية :

إن أي دراسة جادة لمدينة ما، تفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة وذلك لضبط وتحديد معاملات التعامل بها وفهم حقيقة واقعها، ولإدراكها والوقوف عليها سنتطرق إلى دراسة الخصائص الطبيعية التي تطبع مجال مدينة المسيلة، وذلك بمعالجة موضع المدينة وتضاريسها إلى جانب التطرق إلى أهم العناصر المناخية، بالإضافة إلى الشبكة الهيدروغرافية، لنصل في نهاية الأمر إلى إبراز أهم المميزات والخصائص التي تتميز بها مدينة المسيلة ومعرفة أهم العوامل الطبيعية التي تحكمها و تآثر في نمو مجالها واتجاه توسعها.

4-1- المظهر الجغرافي :

4-1-1- الارتفاعات : يمكن تقسيم مجال مدينة المسيلة إلى ثلاثة مستويات من الارتفاعات .

- **المستوى الأول :** وهو يمثل المناطق الجبلية الموجودة في الشمال ذات الارتفاعات بين 650م إلى 800 م.
- **المستوى الثاني :** وهو يمثل منطقة الهضاب الموجودة في المنطقة الوسطى من المجال

المدرّوس وهي محصورة على ارتفاع ما بين 500 م إلى 650 م .

- **المستوى الثالث :** وهو يمثل المناطق السهلية وهي تتميز كونها أرض منخفضة وذات إنحدار ضعيف جدا وهي محصورة بين الارتفاع من 400 م إلى 500 م وهذه المناطق تقع في الجهة الجنوبية.

4-1-2- الإنحدارات:

بصفة عامة فإن الإنحدار يأخذ إتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح.

4-1-3- الشبكة الهيدروغرافية:

من أهم المجاري المائية التي تشق مجال الدراسة نجد واد القصب، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولاية البرج وسطيف علما أن نسبة كبيرة من المياه التي يجمعها هذا الحوض تصب في سد القصب ، الذي يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة الأرض المتواجدة بجنوب بلدية المسيلة، وهناك مجموعة من الأودية الصغيرة التي تشق المجال البلدي والتي في الغالب تأخذ إتجاه من الشمال نحو الجنوب أي من مرتفعات سلسلة جبال الحضنة شمالا وتصب في شط الحضنة جنوبا حيث نجدها تشكل خطرا في بعض الأماكن التي تكون فيها الوديان مفتوحة، كما نسجل أن هذه الوديان تنشط فيها ظاهرة جرف التربة، خاصة في المناطق الجنوبية أين نجد تكوينات جيولوجية هشّة (رسوبات طينية رملية).

ومن أهم المجاري المائية التي تشق المدينة بالإضافة إلى واد القصب نجد كذلك :

- ✓ واد مويوحة (بنية) الذي يشق الجهة الغربية لإشبيليا ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد اتلقصب في جنوب المدينة .
- ✓ واد الكرمة الذي يصب كذلك في الجهة اليمنى لواد القصب.
- ✓ واد لقمان يسيل في اتجاه الشمال الجنوبي ويصب في الجهة الجنوبية لواد القصب ،وينشأ من حوض مائي كبير.
- ✓ واد الكرمة ، واد المويوحة ينشآن من داخل المجال البلدي في واد القصب .

4-2- المعطيات المناخية :

تعتبر مدينة المسيلة منطقة إنتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المرفولوجي و هي: الأطلس التلي في الشمال ممثلا في الهضاب السطايفية و الأطلس الصحراوي في الجنوب ممثلا في سلسلة جبال أولاد نايل و شط الحضنة ، وعليه فإن النطاق المناخي لها يتأثر بهذا الموقع الجغرافي.

حيث نجده يتأثر بالتيارات الهوائية الشبه رطبة الآتية من الشمال، و التي في الغالب ما تصطدم بسلسلة جبال الحضنة كحاجز طبيعي أمامها، كما يتأثر مجال الدراسة بالتيارات الهوائية الشبه الجافة الآتية من الجنوب، و بصفة عامة فإن مناخ المدينة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد رطب، وصيف حار جاف ¹.

4-2-1- درجة الحرارة:

حسب المعطيات المناخية لدراسة مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة ، فإن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر جويلية 23.3 درجة مئوية و أدنى درجة حرارة سجلت في شهر جانفي 8.5 درجة مئوية. ²

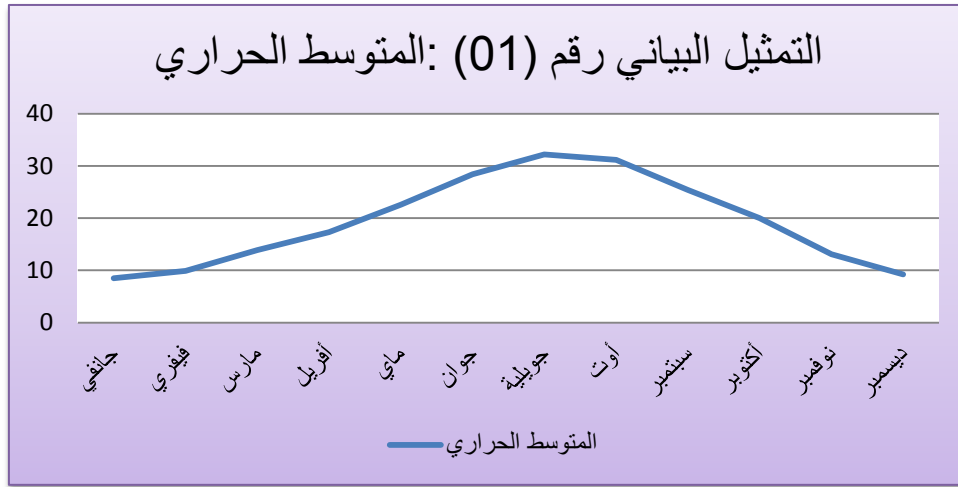
الجدول رقم (01): المعدلات الشهرية للحرارة (م) (الفترة 1996- 2013)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل السنوي
المتوسط الحراري	8.5	9.9	13.9	17.3	22.6	28.4	32.2	31.2	25.4	20	13.1	9.2	20.8

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة، 2014

¹ : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008

² : مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2014



معالجة الطالب ماي 2015

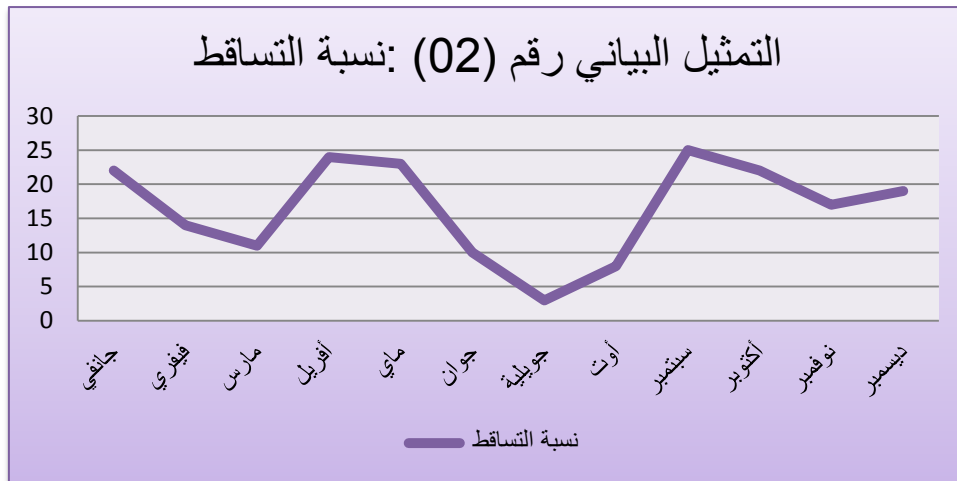
2-2-4- التساقط :

حسب المعطيات المناخية التي تحصلنا عليها من مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة لاحظنا أن كميات الأمطار الخاصة بالمنطقة هي كميات قليلة و متذبذبة على طول السنوات و أن هناك شهور لم تتساقط فيها الأمطار كما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (02): المعدلات الشهرية للتساقط ب ملم (المرحلة 1996-2013)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
نسبة التساقط	22	14	11	24	23	10	3	8	25	22	17	19	198

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة، 2014



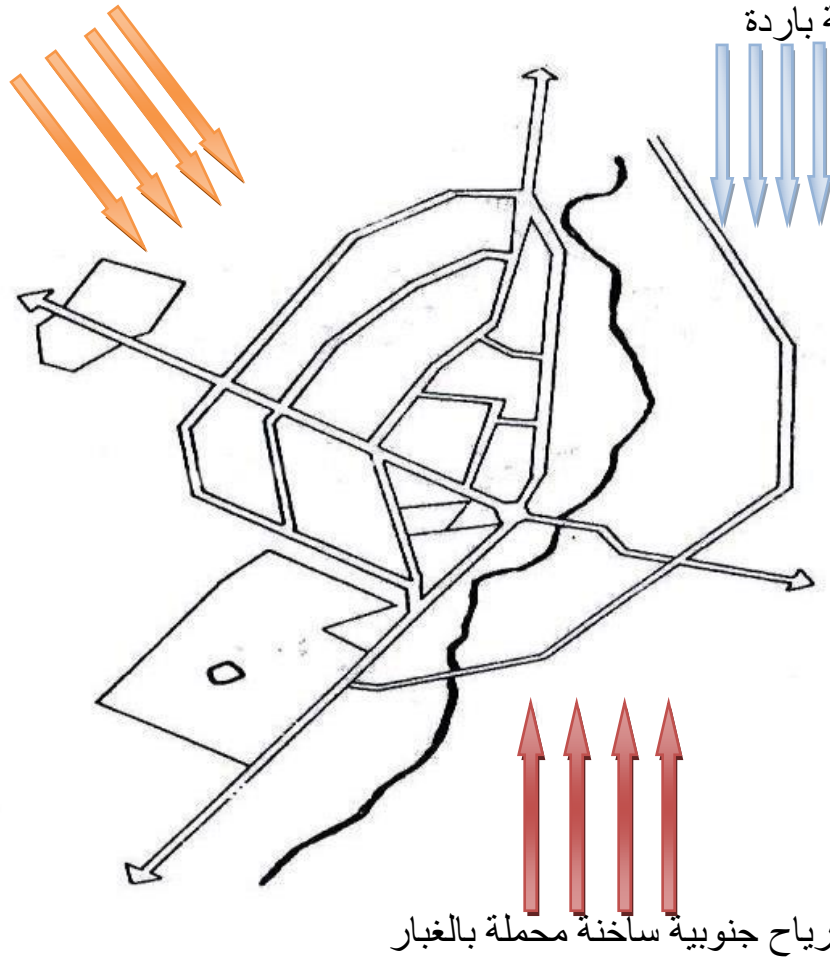
معالجة الطالب ماي 2015

إن حجم التساقط الشهري يتغير كثيرا من سنة إلى أخرى، وقد يتساقط في وقت قصير وبشكل غزير، حيث أن أكثر كمية تساقط سجلت في شهر سبتمبر 25 ملم، وأقل نسبة سجلت في شهر جويلية 3 ملم.¹

4-2-3- الرياح: منطقة مدينة المسيلة تخضع لرياحين ذات اتجاهين أساسين، وهما شمالية غربية، وهي الرياح السائدة في فصل الشتاء (الفترة الباردة والرطبة)، جنوبية شرقية، وهي الرياح السائدة خلال معظم أيام السنة والمؤثرة على مناخ المنطقة بصفة عامة وهي تعرف برياح السيروكو (الإسم العلمي)، وبإسم الشهيلي (الإسم المحلي).

الشكل رقم 03: حركة الرياح الخاصة بمدينة المسيلة

رياح غربية باردة



المصدر : من إعداد الطالب ماي 2015

¹ : مسلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2014

5 - خلاصة الفصل :

في هذا الفصل إستعرضنا مدينة المسيلة من عدة جوانب ، قصد الإلمام بجميع الجوانب ذات الصلة بموضوع الدراسة لما لها من علاقة وطيدة بنجاح أو فشل أي مشروع وإنطلاقا من الخلفيات التاريخية تطرقنا إلى الفترات الزمنية التي مر بها العقار والتحويلات التي عرفتھا طبيعة الملكية وصولا إلى النظام العقاري ما بعد 1990 والذي جاء لينظم ويحدد القواعد العامة لكل ما له علاقة بالعقار.

كما أن مدينة المسيلة عرفت في الآونة الأخيرة نمو سكاني سريع والذي نتج عنه توزيع غير متجانس للسكان أدى إلى زيادة الأنسجة العمرانية ذات الطابع الفوضوي الذي غالبا ما يكون على أراضي ذات ملكية خاصة وهذا ما يفسر زيادة الطلب على العقار سواء كان ملك عام بغرض وضع التجهيزات و المرافق الضرورية أو ملك خاص.

وهذا ما يتطلب من الجهات المعنية تطبيق القانون للمحافظة وحماية الثروة العقارية من الإستنزاف من أجل الحفاظ على حق الأجيال القادمة وهذا هو لب مفهوم التنمية المستدامة.

الفصل

الثالث

الفصل الثالث

1. تقديم منطقتي الدراسة
2. المرفولوجية العامة
3. الطبيعة القانونية للعقار
4. دراسة الإطار المبني وغير المبني
5. تحليل الإستثمار (إستثمار الإستبيان
المقابلة)
6. خلاصة الدراسة التحليلية
7. تحليل الفرضيات

تمهيد :

من أجل بلوغ الهدف المرجو من الدراسة والمتمثل في معرفة مدى تأثير الملكية العقارية على التهيئة العمرانية وإنعكاساتها في منطقتي الدراسة (حي سيدي عمارة ، التجزئة الترابية 924 مسكن) .

حيث سنتطرق في هذا الفصل إلى مختلف الجوانب العمرانية والمعمارية بأدق تفاصيلها قصد التعرف أكثر على مركباتها ، وذلك وفق منهج علمي خاص بعملية التحليل العمراني ، حيث سنعتمد على الملاحظة الميدانية والصور الفوتوغرافية ، المخططات والوثائق المكتوبة ، وكذلك التركيز على ثلاث أسئلة محورية : ماذا ؟ ، لماذا ؟ ، كيف ؟ .

1- تقديم منطقتي الدراسة :

1-1:حي سيدي عمارة :

1-1-1:النشأة : ظهر حي سيدي عمارة نتيجة لتوسع المجال الحضري لمدينة المسيلة وكان ذلك في سنة 1972 ، بداية ظهور أول السكنات بالحي .

1-1-2:الموقع: يقع حي سيدي عمارة في الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة المسيلة على بعد حوالي 3 كلم من مركز المدينة حيث ترسم الحدود التالية:

✓شمالا :الطريق الوطني رقم 40 .

✓جنوبا: ساقية مزريير+ حي السواقي.

✓شرقا:أراضي زراعية.

✓غربا :الطريق الولائي رقم 10.

2-1:التجزئة الترابية 924 مسكن :

1-2-1:النشأة : أنشأت هذه التجزئة سنة 1989م، وهي السنة التي شهدت إنشاء ما لا يقل عن 16 تجزئة أخرى، وكانت تتكون في بداية إنشائها من 817 قطعة أرضية، مستها فيما بعد عملية تكثيف لنسيجها الحضري على مراحل متعددة، ليرتفع عدد القطع إلى 1093 قطعة سنة 1999 .

الجدول رقم 03 : مراحل عملية تكثيف التجزئة 924 مسكن

المرحلة	السنة	عدد القطع قبل التكثيف	عدد القطع المضافة	العدد الجديد للقطع
الأولى	/	817	107	924
الثانية	1996	924	131	1055
الثالثة	1999	1055	38	1093

المصدر: الوكالة العقارية لولاية المسيلة

ملاحظة : كانت عمليات التكثيف على حساب القطع المخصصة للتجهيزات والمساحات الخضراء ومساحات اللعب، أما أسباب هذا التكثيف المستمر فهو ناتج عن الإشكالات القانونية والإدارية التي وقعت فيها الوكالة العقارية نظرا لتعدد الإستقادات لقطعة واحدة .

2-2-1:الموقع : تقع التجزئة الترابية 924 مسكن في الجهة الشمالية الغربية لمدينة المسيلة تحيط بها مجموعة من الأحياء ويحدها :

- ✓ من الشمال التجزئتان 700 + 270 قطعة.
- ✓ من الجنوب حي 300 مسكن+ عمارات.
- ✓ من الشرق طريق وطني مزدوج رقم 45 المسيلة - برج بوعريريج.
- ✓ من الغرب الوحدة رقم 02

الشكل رقم 04 : موقع حي سيدي عمارة

الشكل رقم 05 : موقع التجزئة الترابية 924 مسكن

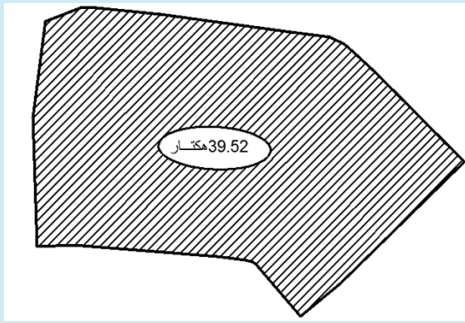
2- المرفولوجية العامة لمنطقتي الدراسة :

التجزئة الترابية 924 مسكن

المساحة : تتربع منطقة الدراسة على مساحة إجمالية بـ 60.13 هكتار .

الشكل الهندسي للحي : تأخذ التجزئة الترابية شكلا هندسيا منتظما وذلك راجع إلى أنها خاضعة للتخطيط المسبق وليس بشكل عفوي .

الصورة رقم 02: توضح شكل التجزئة الترابية 924 مسكن



الباحث 2015

الهيكلية العامة : من خلال القراءة العامة لمخطط التجزئة يتضح أن الهيكلية العامة تعتمد على 03 محاور أساسية ، الأول يخترق الحي من الشرق إلى الغرب ، أما المحورين الآخرين فيقطعانه من الشمال نحو الجنوب، متوسط عرض كل واحد منها 15م يقسمان الحي إلى 06 أقسام .

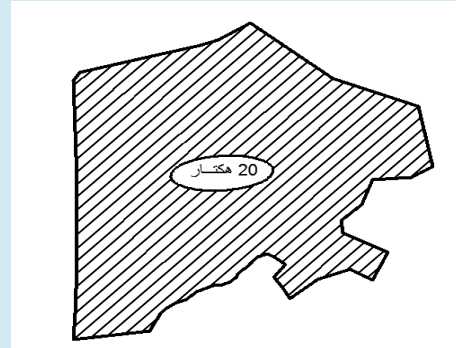
تخطيط الحي تطبعه الخطة الشطرنجية، وهي تعتمد على وجود محاور متعامدة للحركة، تقاطع هذه المحاور فيما بينها يشكل مجموعة من الجزيرات ، كل جزيرة تقسم إلى مجموعة من القطع الأرضية الموجهة للبناء، هذه الجزيرات ذات أشكال منتظمة ، تأخذ في أغلبها شكل مستطيل محاط بطرقات الحركة الميكانيكية من الجهات الأربعة، حيث نتج عن ذلك حي منتظم وواضح المعالم .

حي سيدي عمارة

المساحة : تتربع منطقة الدراسة على مساحة إجمالية تقدر بـ 20 هكتار.

الشكل الهندسي للحي : يتخذ الحي شكلا هندسيا غير منتظم وذلك نظرا لشكل المحيط المجاور الذي هو عبارة عن أراضي فلاحية في الجهة الشرقية والجنوبية ، وكذا لطبيعة ملكيتها الخاصة .

الصورة رقم 01: توضح شكل حي سيدي عمارة



الباحث 2015

الهيكلية العامة : من المخطط العام للحي تتضح هيكلته العامة حيث أنه محصور بين محورين أساسيين الأول يتمثل في الطريق الولائي رقم 10 والآخر في الجهة الشرقية للحي (إرتفاق أنبوب البترول) ، الشوارع المهيكلة للحي متعامدة مع المحور الأول ولكن نهاياتها أحيانا تكون مغلقة وملتوية وليس لها عرض موحد .

كما أن الخطة التي يعتمد عليها الحي غير واضحة حيث نجد أن الجزيرات غير منتظمة الشكل تتخللها شوارع تكون تارة ضيقة وتارة أخرى ملتوية أو مغلقة . وفي بعض الأحيان نجد السكنات منتشرة وبعيدة عن بعضها البعض .

هذا الإنتشار للسكنات وعدم إنتظامها أدى إلى تشويه الشكل العام للحي .

الشكل رقم 06 : الهيكلة العامة لحي سيدي عمارة

الشكل رقم 07 : الهيكل العامة للتجزئة الترابية 924 مسكن

3- الطبيعة القانونية للعقار :

3-1: حي سيدي عمارة :

الملكية العقارية بمنطقة الدراسة عبارة عن فوج ملك خاص رقم 176 حسب مجلس شيوخ دوار المسيلة، وهي مقسمة على عدة مالكين كالآتي :

ملك خاص ورثة دهيمي زيان ، ملك خاص سفار طبي ، ملك خاص كبوية ، ملك خاص حاجي ، ملك خاص حضرباش ، ملك خاص الإخوة أوزينة ، ملكيات أخرى¹ .

الجدول رقم 04 : يمثل أصحاب الملكية في حي سيدي عمارة

صاحب الملكية	المساحة (هـ)	النسبة (%)
ملك خاص ورثة دهيمي زيان	3.19	15.95
ملك خاص سفار طبي	4.21	21.05
ملك خاص كبوية	4.39	21.95
ملك خاص حاجي	0.47	2.35
ملك خاص حضرباش	0.43	2.15
ملك خاص الإخوة أوزينة	4.10	20.5
ملكيات أخرى	1.94	9.7
إرتفاق أنبوب البترول	1.27	6.35
المجموع	20	100

المصدر : مديرية مسح الأراضي بالمسيلة + معالجة الطالب 2015

التمثيل البياني رقم 03 : توزيع أصحاب الملكية في حي سيدي عمارة



¹ مديرية مسح الأراضي بالمسيلة 2015

الشكل رقم 08 : طبيعة الملكية العقارية لحي سيدي عمارة

2-3: التجزئة الترابية 924 مسكن :

تتكون التجزئة من أربع (04) مساحات إنتقلت ملكيتها إلى البلدية بالكيفية التالية:²

1 - المساحة المقدرة بـ 571544 م² هي أصلا ملك بلدي تنتمي للفوج البلدي رقم 132 ج حسب مخطط ومحضر مصلحة مسح الأراضي لولاية المسيلة رقم 168. 35 بتاريخ جويلية 1990 وهي ملك تقليدي للبلدية قبل الفاتح مارس 1961 .

2 - المساحة المقدرة بـ 5940 م² آلت إلى البلدية بموجب عقد إداري من مديرية أملاك الدولة بالمسيلة رقم 237 مؤرخ في 18/05/1993 مشهر بالمحافظة العقارية بالمسيلة بتاريخ 10/08/1993 حجم 58 رقم 53 .

3 - المساحة المقدرة بـ 13760 م² آلت إلى البلدية بموجب قرار تحويل للملكية رقم 173 المسجل تحت رقم 84 من سجل العقود الإدارية بالمسيلة بتاريخ 19/02/1994 مشهر بالمحافظة العقارية بالمسيلة في 07/08/1994 حجم 72 رقم 78 .

4 - المساحة المقدرة بـ 6902 م² آلت للبلدية بموجب عقد إداري من مديرية أملاك الدولة بالمسيلة رقم 214 مؤرخ في 22/11/1994 المشهر بالمحافظة العقارية بالمسيلة بتاريخ 26/11/1994 حجم 76 رقم 78 .

ملاحظة : تم تعديل دفتر الشروط للتجزئة الترابية 924 قطعة لتصبح 1093 قطعة أي بإضافة مائة وتسعة وستون (169) قطعة أرضية أخرى .

أما عن طريقة إكتساب القطع الأرضية بالنسبة للسكان فيتقدم المعني بطلب إستفادة من قطعة أرضية إلى المصالح التقنية التابعة للبلدية ، أين تقوم لجنة مختصة بدراسة الملفات ، ثم بعدها تسلم له مقرررة إستفادة من قطعة أرضية .

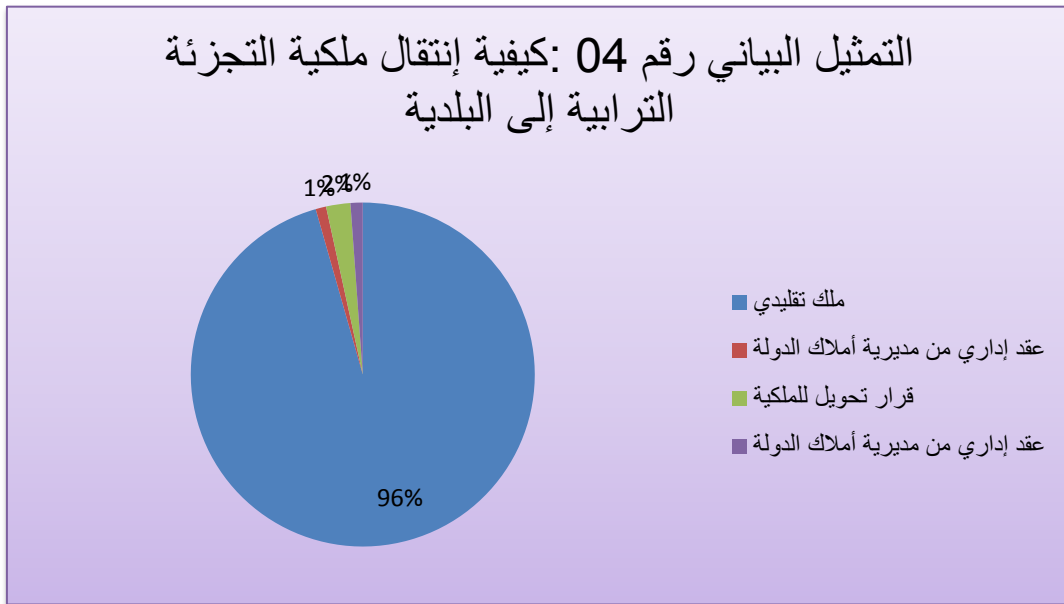
يأتي فيما بعد دور الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري التي تقوم بتعيين القطعة الأرضية المعنية بالإستفادة ويسلم ملفها الكامل إلى المعني ليذهب بها بعد ذلك إلى "دار التراب" لتثبيت الملكية .

2: دفتر الشروط النموذجي الخاص بالتجزئة الترابية 924 قطعة الكائنة بالمسيلة ، الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية المسيلة.

الجدول رقم 05: إنتقال ملكية التجزئة الترابية 924 إلى البلدية

صاحب الملكية	صفة الإنتقال	المساحة (هـ)	النسبة (%)
البلدية	ملك تقليدي	57,15	95,04
البلدية	عقد إداري من مديرية أملاك الدولة	0,59	0,98
البلدية	قرار تحويل للملكية	1,37	2,27
البلدية	عقد إداري من مديرية أملاك الدولة	0,69	1,14
المجموع		60,13	100

المصدر : الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين +معالجة الطالب



مما سبق ذكره يتضح لنا الفرق في طبيعة الملكية لمنطقتي الدراسة حيث أن حي سيدي عمارة عبارة عن ملكية خاصة بحتة تنتسب ملكيتها إلى عدة ملاك انتقلت إليهم عن طريق الوراثة، في حين أن ملكية التجزئة الترابية 924 تعود ملكيتها إلى البلدية بصفة كلية وتم نقل ملكيتها بموجب عقود إدارية وقرارات تحويل الملكية .

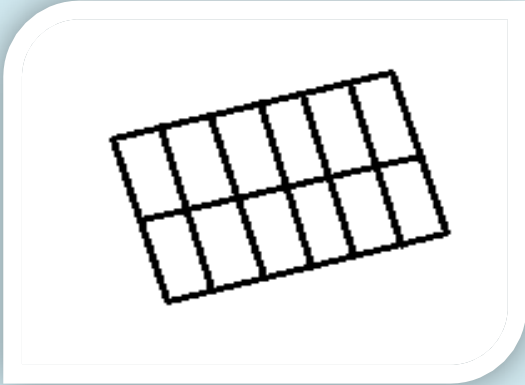
الشكل رقم 09 : طبيعة الملكية العقارية للتجزئة الترابية 924 مسكن

4: دراسة الإطار المبني:

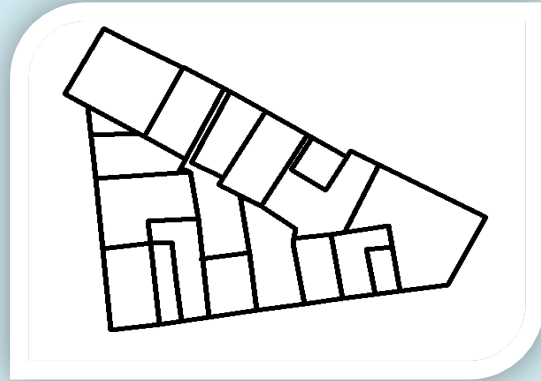
1-4: شكل تقسيمات الأرض :

التجزئة الترابية 924 مسكن	حي سيدي عمارة
<p>الشيء الذي نلاحظه على التجزئة الترابية هو أنها مقسمة إلى جزيرات منتظمة الشكل تأخذ في الغالب شكل مستطيل وكل جزيرة مقسمة إلى قطع أرضية . حيث نتج عن هذا التقسيم شوارع منتظمة متقاطعة فيما بينها مما يسهل الحركة داخل الحي وهو ما أكسبه نفاذية كبيرة . في التجزئة الترابية نجد أن مساحة الجزيرات تكون متقاربة أين نجد ها في المتوسط تقدر بـ 4000م²، وهذا دليل على أن تقسيمات الأرض مدروسة بشكل جيد .</p>	<p>من خلال المخطط العام للحي نلاحظ أن تقسيمات الأرض جاءت على شكل جزيرات غير منتظمة الشكل وغير متناسقة فيما بينها ومتداخلة، وأحياناً بعيدة عن بعضها، الشيء الذي أثار بشكل كبير على النسيج العمراني للحي (نسيج متراص) من حيث النفاذية وسهولة الحركة . أما بالنسبة لمساحة الجزيرات فهي متفاوتة وغير متجانسة حيث نجد أصغر مساحة تقدر بـ 746,08م²، وأكبر مساحة تقدر بـ 9921,94م² هنا نلاحظ أن الفرق في المساحة كبير جداً وهو ما يفسر أن تقسيمات الأرض تتحكم فيها طبيعة الملكية .</p>
<p>الصورة رقم 04 : صورة جوية لجزيرة في التجزئة الترابية 924</p>	<p>الصورة رقم 03 :صورة جوية لجزيرة في حي سيدي عمارة</p>
	
<p>الباحث 2015</p>	<p>الباحث 2015</p>

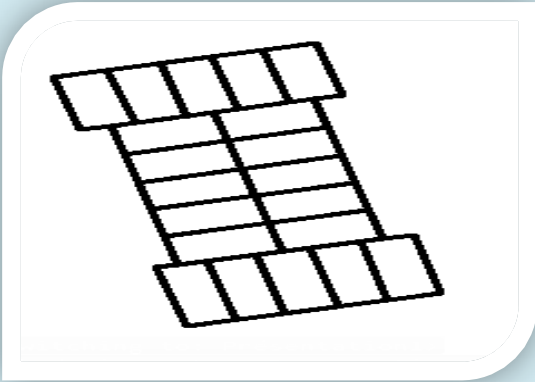
شكل تقسيمات الأرض (الجزيرات)



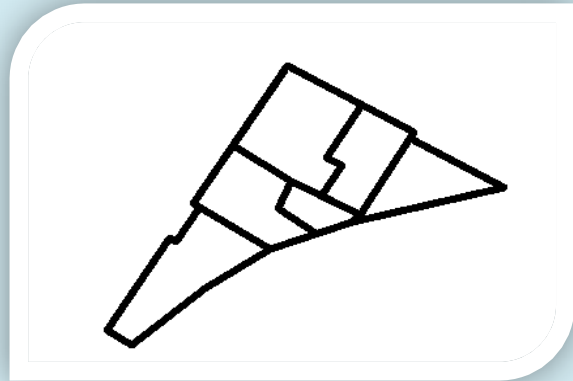
الصورة رقم 06 : شكل جزيرة في التجزئة الترابية



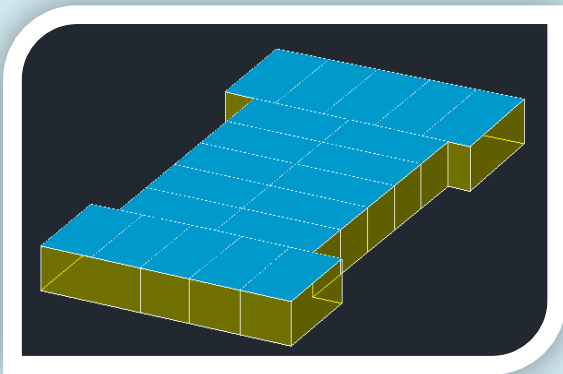
الصورة رقم 05: شكل جزيرة في حي سيدي عمارة



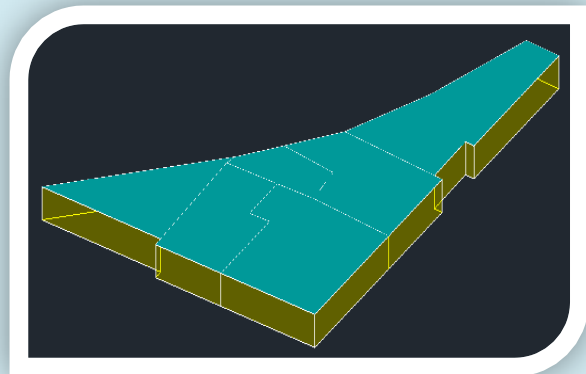
الصورة رقم 08 : شكل جزيرة في التجزئة الترابية



الصورة رقم 07 : شكل جزيرة في حي سيدي عمارة



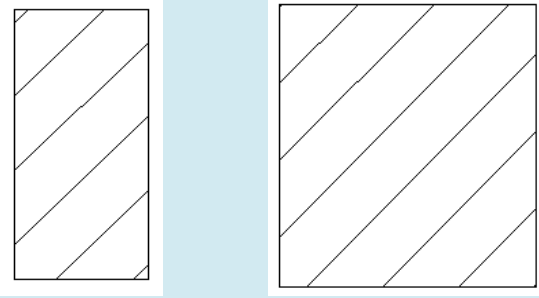
الصورة رقم 10 : تمثل جزيرة في التجزئة الترابية
جميع الصور الباحث 2015



الصورة رقم 09 : تمثل جزيرة في حي سيدي عمارة
جميع الصور الباحث 2015

4 - 2 : السكنات :

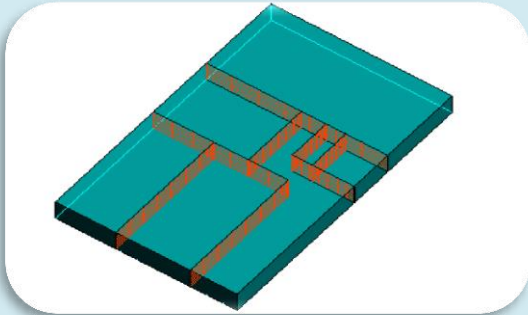
التجزئة الترابية 924 مسكن	حي سيدي عمارة
<p>الحي يتكون في الغالب من سكنات فردية والمقدر عددها بـ (1093 مسكن) وهي متقاربة من حيث المساحة حيث تتراوح بين (190 إلى 250 م²) وهي مبنية بمواد بناء حديثة و كلها في حالة جيدة ، أما بالنسبة لنسبة تقدم الأشغال فهي متفاوتة من مسكن لآخر ، بالإضافة إلى وجود سكنات وظيفية عبارة عن عمارات ، كذلك توجد عدة ترقيات عقارية تابعة للخواص تتموضع على محيط التجزئة . الصورة رقم 12 : تمثل نمط من السكنات في التجزئة الترابية</p>  <p>الباحث 2015</p> <p>شكل ومساحة المسكن : المساكن مساحتها تتراوح من 190 إلى 250 م² وهي ذات أشكال منتظمة ومتراصة</p> <p>الصورة رقم 14 : صورة جوية لمسكن في التجزئة الترابية</p>  <p>الباحث 2015</p>	<p>السكنات الموجودة بالحي عبارة عن سكنات فردية ، يقدر عددها بـ 260 مسكن ونميز فيها: ✓ سكنات جديدة مبنية بالخرسانة والأعمدة و يبلغ عددها 28 مسكن أي ما نسبته 10,76% ✓ السكنات الهشة نجدها مبنية إما بالطوب الطيني والترنيت أو الطوب الإسمنتي يقدر عددها بـ 85 مسكن أي ما نسبته 32,69% ✓ سكنات متوسطة مبنية بمواد تقليدية كالسعف ومادة الترنييت و تتوزع داخل الحي وعلى الأطراف تقدر بـ 139 مسكن أي ما نسبته 53,46% ✓ أما المتبقية فهي عبارة عن قطع أرضية وأساسات يقدر عددها بـ 8 قطع تقدر نسبتها بـ 0.03% الصورة رقم 11 : تمثل نمط من السكنات في حي سيدي عمارة</p>  <p>الباحث 2015</p> <p>شكل ومساحة المسكن : المساكن ذات مساحات مختلفة تتراوح بين 80 إلى 200 م² وأشكال غير منتظمة ومتداخلة في بينها.</p> <p>الصورة رقم 13 : صورة جوية لمسكن في سيدي عمارة</p>  <p>الباحث 2015</p>



الصورة رقم 16 : شكل المساكن في التجزئة الترابية

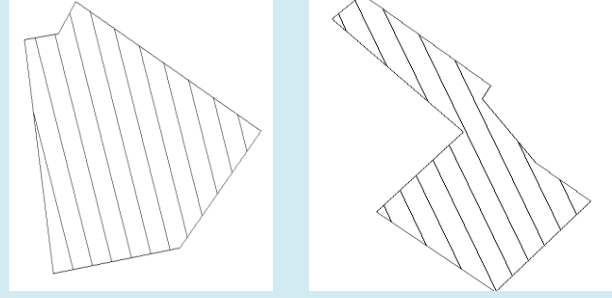


الصورة رقم 18: تقسيمات المساكن من الداخل

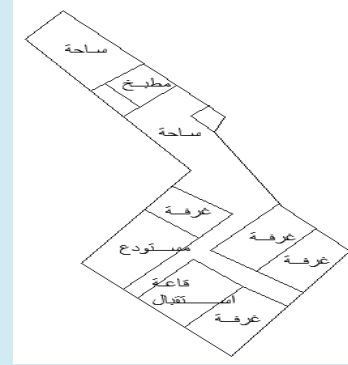


الصورة رقم 20: تقسيمات المساكن من الداخل بشكل ثلاثي الأبعاد

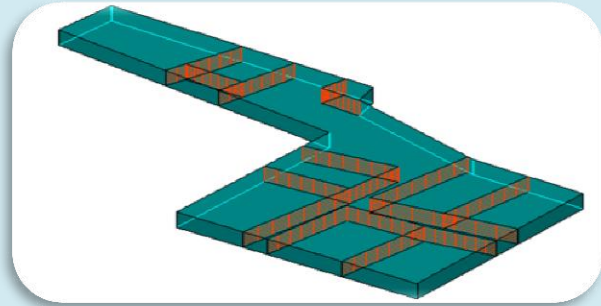
جميع الصور الباحث 2015



الصورة رقم 15 : شكل المساكن في حي سيدي عمارة



الصورة رقم 17 : تقسيمات المساكن من الداخل



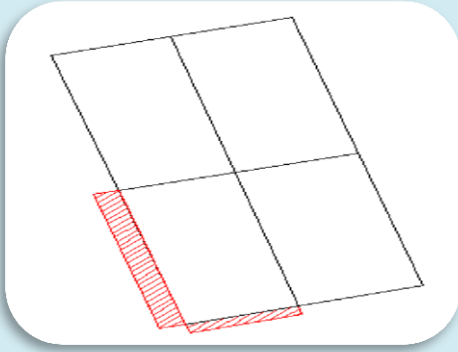
الصورة رقم 19: تقسيمات المساكن من الداخل بشكل ثلاثي الأبعاد

جميع الصور الباحث 2015

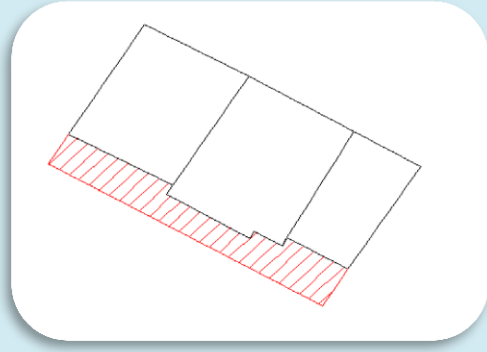
من خلال ملاحظتنا للجدول نجد أن السكنات المشيدة في حي سيدي عمارة عددها قليل مقارنة بالمساحة الكلية المبنية ، وهي مبنية بشكل غير منتظم لم تراعى فيه شروط البناء حيث يظهر ذلك في الشكل الهندسي للقطع الأرضية ومواد البناء إضافة إلى الحالة الفيزيائية لها ،في حين نجد أن السكنات في التجزئة الترابية 924 بنيت بشكل منتظم ومخطط وهو ما يفسر الحالة الفيزيائية لها وترادفها ، وهذا الاختلاف راجع إلى أصل الملكية التي بني عليها المسكن .

4 - 3 : الإرتفاعات والواجهات :

التجزئة الترابية 924	حي سيدي عمارة
<p>الإرتفاعات : البنايات الموجودة داخل التجزئة ذات إرتفاعات مختلفة (ط+1، ط+2، ط+3) وهو مايتناسب مع عرض الشوارع ، هذا بالنسبة للسكنات الفردية ، أما العمارات فهي تتكون من 5 طوابق (الطابق الأرضي مخصص للتجارة) ، كذلك الترقيات العقارية الموجودة تتألف هي الأخرى من 5 إلى 6 طوابق.</p> <p>الصورة رقم 22 : إرتفاعات المساكن</p> 	<p>الإرتفاعات : يوجد في الحي إرتفاعات محصورة بين الطابق الأرضي ، ط+1 ، ط+2. حيث نجد بعض المساكن مسقوفة بمواد هشة وتقليدية كالسعف ومادة (الترنيت) الشيء الذي يحول دون الإرتفاع في البناية</p> <p>الصورة رقم 21: إرتفاعات المساكن</p> 
<p>الباحث 2015</p> <p>التراصف : من خلال المخطط والملاحظة العينية يظهر لنا مدى أن البنايات كلها منسجمة مع بعضها وعلى خط واحد مما أكسبها نوع من التنظيم والجمالية</p> <p>الصورة رقم 24 : تراصف المباني</p>	<p>الباحث 2015</p> <p>التراصف : عند الملاحظة الميدانية للحي وجدنا أن البنايات غير متراصفة وغير منسجمة مع بعضها وليست على خط واحد .</p> <p>الصورة رقم 23 : تراصف المباني</p>
 <p>الباحث 2015</p> <p>الواجهات : من الناحية التصميمية نجد أنها واجهات مفتوحة واستعملت فيها مواد بناء حديثة خاصة بالتزيين .</p>	 <p>الباحث 2015</p> <p>الواجهات : أما بالنسبة للواجهات فهي واجهات صماء ، استعملت فيها مواد بناء بسيطة ، وتقارب الواجهات ببعضها البعض ، والإختلاف في الإرتفاعات ومواد البناء وعدم إكتمالها ألغى دورها الجمالي.</p>



الشكل رقم 26: شكل الواجهات بالتجزئة الترابية



الصورة رقم 25: شكل الواجهات بحي سيدي عمارة



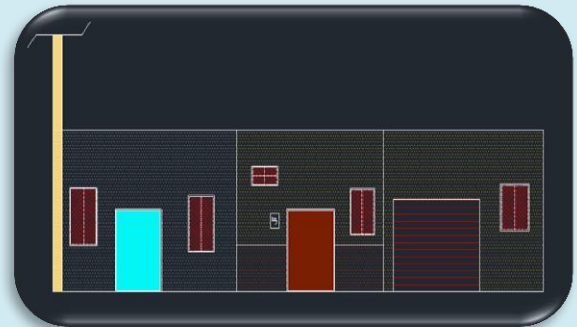
الصورة رقم 28 : عينة من الواجهات



الصورة رقم 27 : عينة من الواجهات



الصورة رقم 30 : رسم توضيحي للواجهات
جميع الصور الباحث 2015



الصورة رقم 29: رسم توضيحي للواجهات
جميع الصور الباحث 2015

تختلف البناءات في الحيين من حيث الإرتفاعات والواجهات حيث نجد أن في حي سيدي عمارة معظمها طابق أرضي فقط نظرا لطبيعة مواد البناء (مواد تقليدية) بخلاف التجزئة الترابية أين نجد إرتفاعات مختلفة، أما الواجهات فهي تختلف كذلك من حيث نسبة الفتحات وكذا مواد البناء.

4 - 4 : التجهيزات :

التجزئة الترابية 924	حي سيدي عمارة
<p>يحتوي الحي على تجهيزات مختلفة تتمثل في مسجدين ومدرسة ابتدائية + مجمع مدرسي، إكمالية، مركز بريدي، مدرسة قرآنية في طور الإنجاز بالإضافة إلى الأنشطة التجارية المتنوعة وهي تتوزع على كامل الحي وتقدر مساحتها بـ 33038.45م² وهي تمثل نسبة 5.51% من المساحة الكلية، بحيث تلي حاجيات سكان الحي والمحيط المجاور.</p>	<p>يحتوي الحي على تجهيزات قليلة جدا تتمثل في مدرسة ابتدائية ومسجد و عيادة إضافة إلى بعض الأنشطة التجارية وهي تتركز كلها في الجهة الغربية للحي حيث تقدر مساحتها بـ 2110م² وهي تمثل نسبة 1.05% من المساحة الكلية، بحيث أنها لا تلي احتياجات السكان .</p>
	
<p>الصورة رقم 32: تمثل مركز بريد</p>	<p>الصورة رقم 31 : تمثل قاعة علاج</p>
	
<p>الصورة رقم 34 : تمثل متوسطة جميع الصور الباحث 2015</p>	<p>الصورة رقم 33 : تمثل مدرسة ابتدائية جميع الصور الباحث 2015</p>

من خلال جدول المقارنة نلاحظ أن منطقتي الدراسة تتفاوت من حيث عدد ونوعية التجهيزات، وذلك راجع للوعاء العقاري المبرمج لها حيث نرى أن طبيعة الملكية هي التي تتحكم فيه وهو ما سنحاول إثباته من خلال إستمارة الإستبيان .

الشكل رقم 10 : مخطط التجهيزات بحي سيدي عمارة

الشكل رقم 11 : مخطط التجهيزات للتجزئة الترابية 924 مسكن

5 : الإطار غير المبني :
1 - 5 : الطرقات والشوارع :

التجزئة الترابية 924	حي سيدي عمارة
<p>تحتوي منطقة الدراسة على شبكة متنوعة من الطرق، منها المحيطة بها والمتمثلة في الطريق المزدوج (المسيلة - البرج) من الناحية الشرقية، الطريق رقم 11 في الجهة الشمالية والغربية، شارع دبي في الجهة الجنوبية .</p> <p>إضافة إلى الطرق والشوارع المهيكلة للحي، وهي مصممة وفق المعايير التقنية أين نجدها ذات أبعاد منتظمة ومترابطة فيما بينها مما يسهل الحركة والنفاذية داخل الحي . وهي تشغل مساحة 181660م²، وهي معبدة بنسبة كبيرة بإستثناء طريق واحد يقع في الجهة الشمالية .</p>	<p>توجد بمنطقة الدراسة شبكة طرق مختلفة ، منها الطريق الوطني رقم 40 الذي يمر في الجهة الشمالية لمنطقة الدراسة ، و الطريق الولائي رقم 10 في الجهة الغربية بالإضافة إلى الشوارع الموجودة داخل منطقة الدراسة ، وهي في مجملها لم تراعى فيها المقاييس التقنية في الإنجاز ، حيث نجدها ضيقة وملتوية ومغلقة في بعض الأحيان ، وتشغل مساحة 0.42 هكتار وهذا ما يمثل 2.1 % من المساحة الإجمالية موزعة كالتالي:</p> <p>- طرق معبدة مساحتها 0.22 هكتار بنسبة 52.38 % من مساحة الطرق.</p> <p>- طرق غير معبدة مساحتها 0.20 هكتار بنسبة 47.62 % من مساحة الطرق .</p>
	
<p>الصورة رقم 36 : تمثل عرض الشارع وحالته</p>	<p>الصورة رقم 35 : تمثل عرض الشارع وحالته</p>
	
<p>الصورة رقم 38 : عرض الشارع وحالته جميع الصور الباحث 2015</p>	<p>الصورة رقم 37 : عرض الشارع وحالته جميع الصور الباحث 2015</p>

الشكل رقم 12 : مخطط الطرقات والشوارع لحي سيدي عمارة

الشكل رقم 13 : مخطط الطرقات والشوارع للتجزئة الترابية 924 مسكن

5 - 2 : المساحات العمومية:

التجزئة الترابية 924 مسكن	حي سيدي عمارة
<p>المساحات الخضراء : على عكس حي سيدي عمارة توجد بالتجزئة الترابية مساحات خضراء إلا أنها تعاني بعض الإهمال ،حيث تقدر مساحتها بـ 4923.87 م² وهي تمثل نسبة 0.82% من المساحة الكلية</p>	<p>المساحات الخضراء : هذه الأخيرة منعدمة تماما بالحي بإستثناء الجهة الشرقية التي تعتبر أراضي فلاحية خاصة وهي بعيدة عن السكنات، وبالتالي لاوجود لها داخل الحي وهو مايعكس أن العقار موجه بشكل كلي للبناء، ما يفسر الحرية التامة في استغلاله من طرف الملاك .</p>
	<p>مساحات اللعب : من خلال ملاحظتنا للحي ظهر لنا بأنه لا يوجد مساحات لعب للأطفال ومنعدمة تماما وهو ما أدى بالأطفال إلى اللعب بالشوارع، أو تحويل قطع أرضية ذات ملكية خاصة إلى أماكن مؤقتة للعب من طرف الأطفال .</p>
<p>الصورة رقم 39 : مساحة خضراء</p> <p>مساحات اللعب : توجد بالحي مساحات مخصصة للعب وهي تنتوزع على كامل مناطق التجزئة ونجدها في بعض الأحيان مدمجة مع المساحات الخضراء ،و غير مهينة بالشكل المطلوب وتقدر مساحتها بـ 2612 م² وهي تمثل نسبة 0.43% من المساحة الكلية.</p>	<p>،ونفسر غياب مساحات اللعب المبرمجة من طرف السلطات بعدم وجود العقار اللازم لذلك كونه ذو ملكية خاصة .</p>
	
<p>الصورة رقم 41 : مساحة لعب غير مهينة</p> 	
<p>الصورة رقم 43 : مساحة لعب غير مهينة جميع الصور الباحث 2015</p>	<p>الصورة رقم 42 : مساحة لعب عشوائية جميع الصور الباحث 2015</p>

الشكل رقم 14 : مخطط المساحات بسيدي عمارة

الشكل رقم 15 : مخطط المساحات بالتجزئة الترايبية 924 مسكن

6: التجارة والخدمات :

التجزئة الترابية 924 مسكن	حي سيدي عمارة
<p>من خلال الزيارة الميدانية المتكررة للتجزئة الترابية لاحظنا وجود أنشطة تجارية كثيرة ومتنوعة (مواد غذائية ، مواد البناء ، مطاعم ومقاهي ، قاعات الحفلات ، حمامات ، صيدليات ، محطات غسل السيارات إلخ) ، حيث يصل عدد السجلات التجارية حسب المركز الوطني للسجل التجاري 255 سجل منها 32 شخص معنوي و 223 شخص طبيعي ، هذه الأنشطة تتوزع على طول المحاور الأربعة المحيطة بالتجزئة وكذلك بداخلها ، وقد ساعد موقعها من المدينة و التخطيط الشبكي للطرق والمحاور وإتساعها بشكل كبير في إنتشار التجارة بشكل جيد وهذه كلها مزايا وشيء إيجابي كون التجزئة الترابية ذات ملكية تابعة للبلدية أين يكون التخطيط بشكل مسبق .</p>	<p>التجارة في حي سيدي عمارة محصورة في محلات المواد الغذائية المتواجدة على الطريق المؤدي لحي مزرير بالإضافة محطة غسل وتشحيم السيارات وورشات صناعة مواد البناء (الطوب) ، حيث يوجد 20 سجل تجاري فقط حسب المركز الوطني للسجل التجاري - فرع مسيلة - 2015 منها سجل واحد (1) شخص معنوي و(19) شخص طبيعي .</p> <p>هذا النقص من حيث العدد والتنوع في محلات التجارة والخدمات مرده إلى كون الحي بعيد عن النسيج العمراني للمدينة وكذلك نقص عدد السكان الذين هم أساس أي نشاط تجاري ، كما لاننسى أن الحي ذو ملكية خاصة ويمتاز بنسيج عمراني متراس مما لايسمح بتوزيع التجارة بداخله .</p>

الشكل رقم 16 : مخطط التجارة بحي سيدي عمارة

الشكل رقم 17 : مخطط التجارة للتجزئة الترايبية 924 مسكن

7 : شبكة النقل والمواصلات :

<p>التجزئة الترابية 924 مسكن</p> <p>تأخذ التجزئة الترابية موقعا تتوسط فيه عدة أحياء أخرى ومحاطة بعدة طرق ،مما سمح بمرور العديد من خطوط النقل الحضرية والمتمثلة في : الخط رقم : 12/ 15/A06/06/05/03/02/01 هذه الخطوط ساهمت بشكل كبير في الحركية التي تعرفها التجزئة ودليل على أنها مقصد الكثير من المواطنين سواء السكان أو الزوار ،كذلك لتوفر شبكة الطرق لسير هاته الحافلات .</p>	<p>حي سيدي عمارة</p> <p>حي سيدي عمارة من الأحياء العشوائية التي ظهرت على أطراف المدينة. الشيء الذي جعله يعاني من العزلة ويتجلى ذلك من خلال إنعدام خطوط النقل وشبكة المواصلات حيث أن معظم السكان يجدون صعوبة في التنقل و يظطرون للمشي يوميا ، وبالملاحظ الميدانية لخطوط النقل الحضري الممنوحة من طرف مديرية النقل نجدها تقتصر على الخط الحضري رقم 08 الذي يربط الحي بالمدينة على مسار أولاد بديرة - سيدي عمارة ،ولكن سائقي الحافلات لا يقومون بإتمام المسار نحو الحي بل يتوقفون عند مفترق الطرق ساحة الشهداء ،كما أن عددها قليل لايتجاوز أربعة (4) حافلات ، وأحيانا يظطر سكان الحي للركوب مع حافلات نقل المسافرين أولاد ماضي ومزيرير .</p>
--	---

الشكل رقم 18 : مخطط النقل لحي سيدي عمارة

الشكل رقم 19 : مخطط النقل للتجزئة الترايبية 924 مسكن

8: الشبكات المختلفة :

<p>التجزئة الترايبية 924 مسكن</p> <p>شبكة المياه الصالحة للشرب : التجزئة الترايبية 924 مسكن مزودة بالماء الصالح للشرب حيث أنها مربوطة بمضخة حي فوريستي ، والشبكة تغطي كامل السكنات الموجودة بالحي بطريقة منظمة ، أما كيفية تزود السكنات بالمياه فهي مقسمة إلى 3 قطاعات وكل قطاع يخصص له يوم معين بصفة دورية .</p> <p>شبكة الصرف الصحي: التجزئة الترايبية تحتوي على شبكة الصرف الصحي بصفة كلية حيث أنها تحتوي على قناتين رئيسيتين بقطر 600 مم وميل 2 % تتصل بهما قنات ثانوية بواسطة علب التشعب قطرها 300 مم 1,5 % ، كذلك توجد بالوعات مياه الأمطار بحواف جميع الطرق .</p> <p>شبكة الكهرباء : التجزئة موصولة بشبكة الكهرباء بواسطة خط كهربائي متوسط الضغط ، كما يوجد بالحي 11 محول كهربائي موزعة عبر كامل التجزئة حيث تغطي معظم السكنات .</p> <p>شبكة الغاز الطبيعي : السكنات الموجودة بالتجزئة الترايبية كلها موصولة بشبكة غاز المدينة .</p>	<p>حي سيدي عمارة</p> <p>شبكة المياه الصالحة للشرب : يتزود حي سيدي عمارة بالمياه الصالحة للشرب من محطة الضخ بمزيرير إلى الخزان الموجود بالحي ، حيث أن الشبكة تغطي معظم السكنات (96%) بطريقة منظمة ماعدا السكنات الموجودة في الجهة الشرقية الجنوبية وأقصى الجهة الشمالية فهي تتزود بطريقة عشوائية .</p> <p>شبكة الصرف الصحي : توجد بمنطقة الدراسة شبكة موحدة لصرف المياه المستعملة ومياه الأمطار تتمثل في: - قناة رئيسية قطرها 600 ملم بميل 2% - قناة ثانوية بقطر 300 ملم بميل 0.5% حيث نجد أنها تعاني من بعض الإنسدادات وغيابها في الجهة الشرقية الجنوبية والجهة الشمالية وهذا راجع لمرور أنبوب البترول.</p> <p>شبكة الكهرباء: منطقة الدراسة مربوطة بخط كهربائي متوسط الضغط ، يغطي معظم السكنات ما عدا بعض الحالات التي تم ربطها بطريقة عشوائية وهي تحتوي على محول كهربائي واحد .</p> <p>شبكة الغاز الطبيعي: منطقة الدراسة مزودة بالغاز الطبيعي من المحطة الرئيسية بالمدينة حيث تغطي الشبكة أغلب السكنات.</p>
--	---

الشكل رقم 20 : مخطط الشبكات لحي سيدي عمارة

الشكل رقم 21 : مخطط الشبكات بالتجزئة الترايبية 924 مسكن

9: تحليل الإستثمار الخاصة بالسكان :

تمهيد :

نظرا لطبيعة موضوع الدراسة وما يتطلبه من تحليل معمق قمنا بإعداد إستثمار إستبيان حيث تم توزيعها على عينة من سكان منطقتي الدراسة والمقدرة بـ 10 % من إجمالي سكان كل حي (150) ساكن في حي سيدي عمارة ، و 600 ساكن بالنسبة للتجزئة الترابية 924 مسكن) ، وذلك من أجل إفادتنا ببعض المعلومات ، حيث كانت إجاباتهم على النحو التالي :

معلومات خاصة حول الشخص (الساكن)

التجزئة الترابية 924 مسكن

حي سيدي عمارة

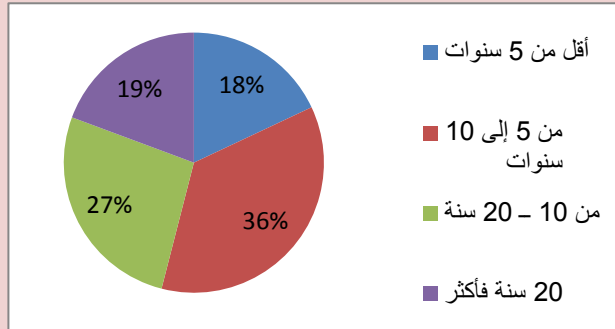
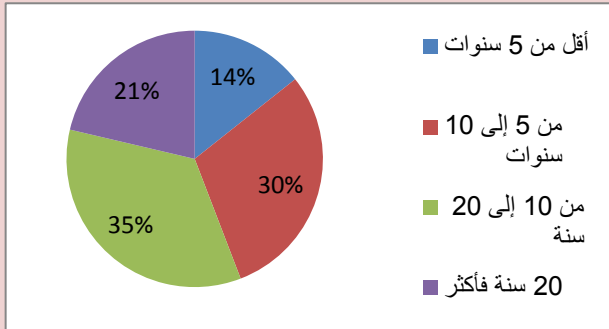
منذ متى وأنت في هذا المسكن ؟

الجدول رقم (06) : مدة السكن داخل الحي

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
أقل من 5 سنوات	86	14,33%
من 5 إلى 10 سنوات	179	29,83%
من 10 إلى 20 سنة	207	34,5%
20 سنة فأكثر	128	21,33%
المجموع	600	100%

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
أقل من 5 سنوات	27	18%
من 5 إلى 10 سنوات	54	36%
من 10 إلى 20 سنة	40	26,66%
20 سنة فأكثر	29	19,33%
المجموع	150	100%

التمثيل البياني رقم (05) : مدة السكن داخل الحي



بالنسبة للتجزئة الترابية كانت الفترة الثانية والثالثة هي الأكثر من حيث توافد السكان (64,33%) ، أما الفترة الأولى فكانت التجزئة في بداية إنشائها حيث كان عدد السكان قليل نظرا لأن البلدية كانت حينها مازالت في عملية توزيع القطع الأرضية على

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة السكان في بداية تشكل الحي لم تكن كبيرة مقارنة بـ 20 سنة الأخيرة (1990-2010) (62,66%) ، وذلك راجع إلى الظروف الأمنية التي مرت بها البلاد في تلك الفترة حيث شهدت المدينة ككل توافد أعداد كبيرة من الوافدين

يختلف حي سيدي عمارة والتجزئة الترابية 924 مسكن من حيث عدد السكان الوافدين ومدة السكن بهما ، حسب الظروف الدافعة للسكن ، أين نجد أكبر نسبة من السكان في سيدي عمارة جاءت أثناء العشرية السوداء ، بينما في التجزئة الترابية كانت النسبة الأكبر من السكان بعد السنوات الأولى من إنشائها.

التجزئة الترابية 924 مسكن

حي سيدي عمارة

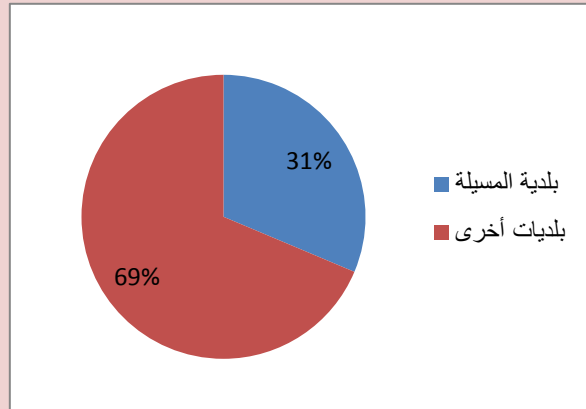
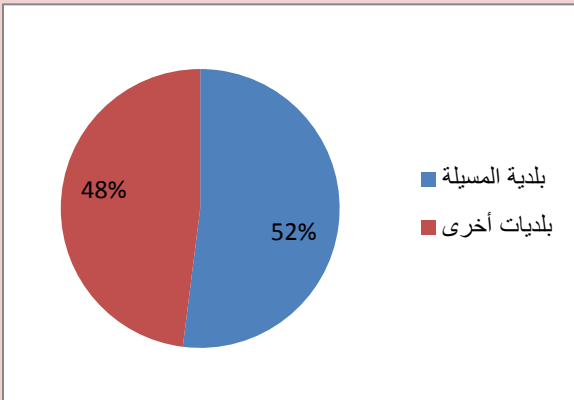
ما هو موطنك الأصلي ؟

الجدول رقم (07) : الموطن الأصلي للسكان

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
52%	312	بلدية المسيلة
48%	288	بلديات أخرى
100%	600	المجموع

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
31,33%	47	بلدية المسيلة
68,66%	103	بلديات أخرى
100%	150	المجموع

التمثيل البياني رقم (06) : الموطن الأصلي للسكان



حسب إجابات أفراد العينة نرى أن سكان التجزئة الترابية تختلف مواطنهم الأصلية ، حيث نجد أن الوافدين من بلدية المسيلة وخارجها تقريبا بنفس النسبة لأن الحي ذو كثافة سكانية كبيرة وبالتالي التنوع في أصل السكان ، كما نجد أن بلديات المعاضيد وحمام الضلعة وونوغة والسوامع أهم مناطق النزوح إلى الحي.

من نتائج الإستبيان يتضح لنا أن السكان الذين هم من مدينة المسيلة عددهم قليل مقارنة بنظرانهم من البلديات والقرى المجاورة (أولاد ماضي ، الشلال ، حي مزير ، المعاريف ، بانيو ، تجمع الحصن) ، حيث يمثلون النسبة الأكبر من سكان الحي (69%).

عندما نأتي إلى مقارنة منطقتي الدراسة من حيث مناطق النزوح نجد أن حي سيدي عمارة هو الأكثر استهدافا من طرف النازحين وذلك راجع إلى كونه:

- قريب من مناطق النزوح (الجهة الجنوبية للمدينة) .
- قلة الرقابة على عملية البناء .
- انخفاض سعر الإيجار والبيع .

حي سيدي عمارة التجزئة الترايبية 924 مسكن

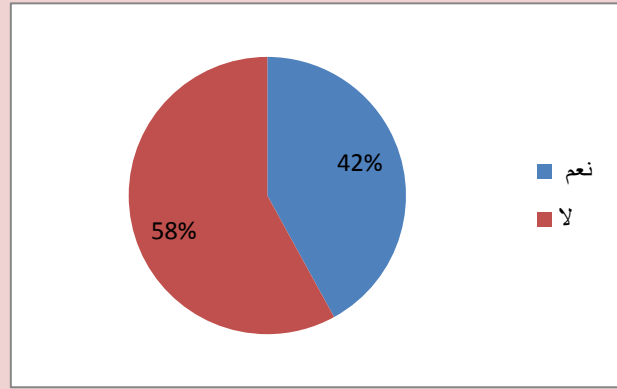
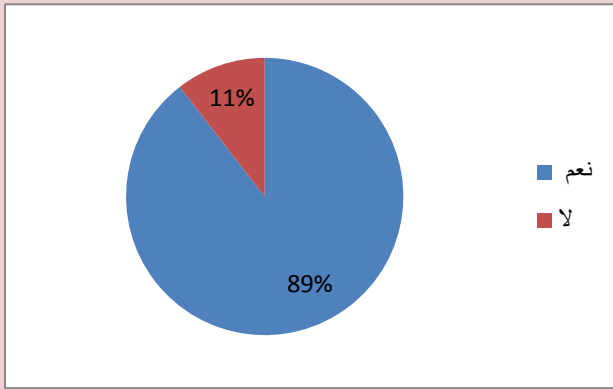
هل أنت مرتاح في منزلك ؟

الجدول رقم (08) : مدى الإرتياح في المسكن

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%89,5	537	نعم
%10,5	63	لا
%100	600	المجموع

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%42	63	نعم
%58	87	لا
%100	150	المجموع

التمثيل البياني رقم (07) : مدى الإرتياح في المسكن

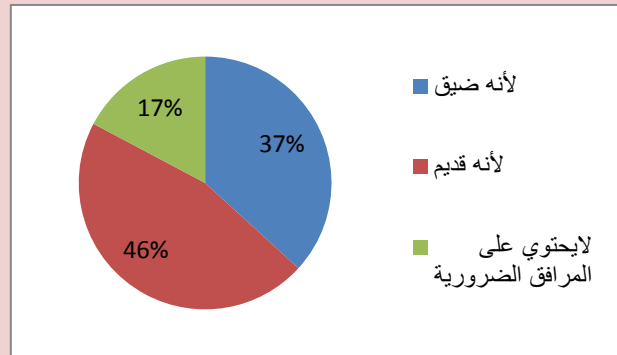
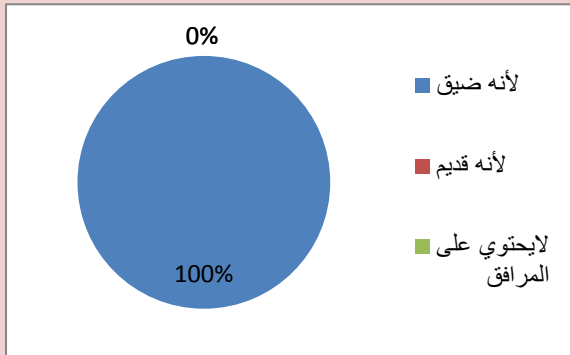


الجدول رقم (09) : سبب عدم الإرتياح

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%100	63	لأنه ضيق
%00	00	لأنه قديم
%00	00	لا يحتوي على المرافق الضرورية
%100	63	المجموع

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%36,78	32	لأنه ضيق
%45,97	40	لأنه قديم
%17,24	15	لا يحتوي على المرافق الضرورية
%100	87	المجموع

التمثيل البياني رقم (08) : سبب عدم الإرتياح



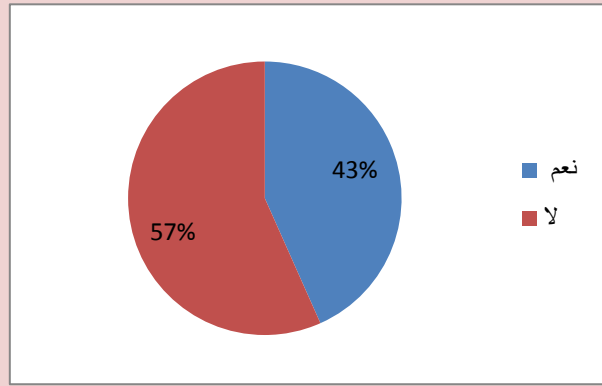
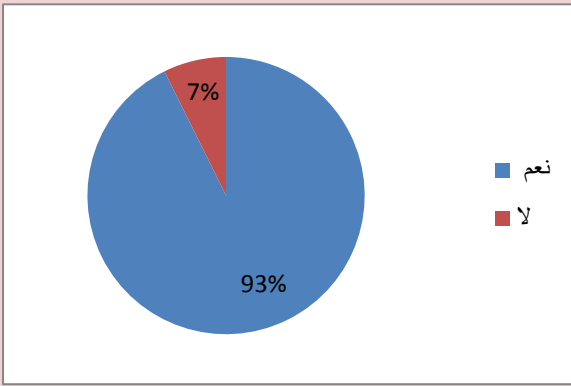
هل ستبقى في منزلك ؟

الجدول رقم (10) : إمكانية البقاء في المنزل

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	556	%92,66
لا	44	% 7,33
المجموع	600	%100

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	65	%43,33
لا	85	%56,66
المجموع	150	% 100

التمثيل البياني رقم (09) : إمكانية البقاء في المنزل



نلاحظ من الجدول (05،04،03) أن نسبة كبيرة من سكان التجزئة الترابية مرتاحون في منازلهم (89%) ، نظرا لأن :

- السكنات في حالة جيدة
- تتوفر على كل المرافق الضرورية

أما موضوع تغيير المسكن من عدمه فغالبية أفراد العينة (93%) ضد فكرة تغيير المنزل لعدم الضرورة في ذلك

من خلال الجداول (05،04،03) نلاحظ أن النسبة الكبيرة من سكان الحي غير مرتاحين في منازلهم (58%) ، والسبب في ذلك :

- قدم المسكن ومواد بنائه المستعملة .
- ضيق مساحة المسكن .

أما بالنسبة لإمكانية البقاء في نفس المنزل فكانت نسبة كبيرة (85%) من العينة مع فكرة تغيير المسكن لعدة أسباب منها :

- الشروع في بناء مسكن جديد .
- الرحيل من الحي نهائيا .

إرتياح السكان في منازلهم من عدمه راجع بالدرجة الأولى إلى حالة المنزل في حد ذاته ومدى توفر مختلف ضروريات الحياة ، وخير دليل على ذلك سكان حي سيدي عمارة حيث أنهم غير مرتاحين في منازلهم مقارنة بنظرائهم في التجزئة الترابية 924 مسكن ، والبقاء في نفس المنزل وعدم تغييره مرتبط دائما بظروف الراحة المتاحة .

معلومات حول المسكن

حي سيدي عمارة | التجزئة الترابية 924 مسكن

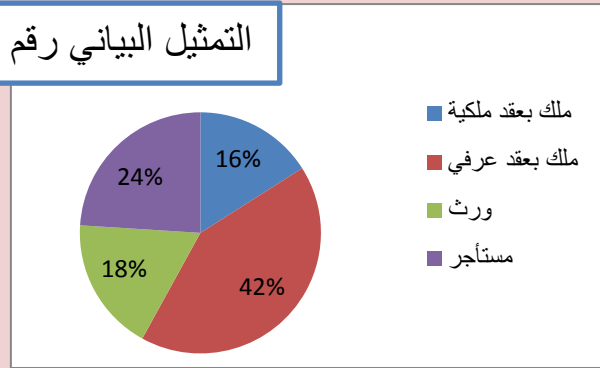
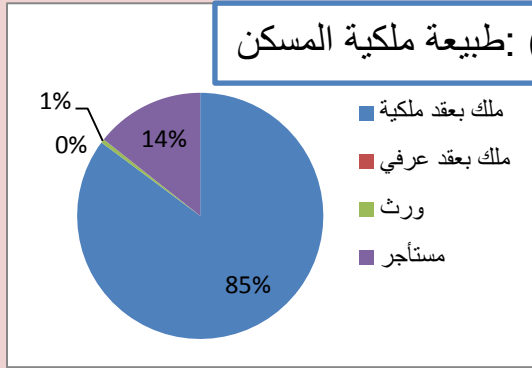
هل المسكن الذي تسكنه : ملك /ورث/مستأجر؟

الجدول رقم (11) : طبيعة ملكية المسكن

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%85.16	511	ملك بعقد ملكية
%00	00	ملك بعقد عرفي
% 0.5	03	ورث
%14.33	86	مستأجر
%100	600	المجموع

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%16	24	ملك بعقد ملكية
%42	63	ملك بعقد عرفي
%18	27	ورث
% 24	36	مستأجر
%100	150	المجموع

التمثيل البياني رقم (10) : طبيعة ملكية المسكن



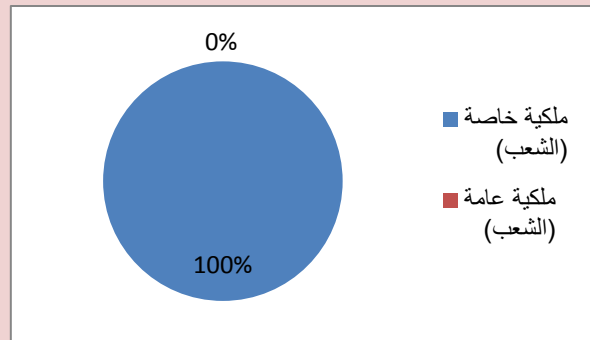
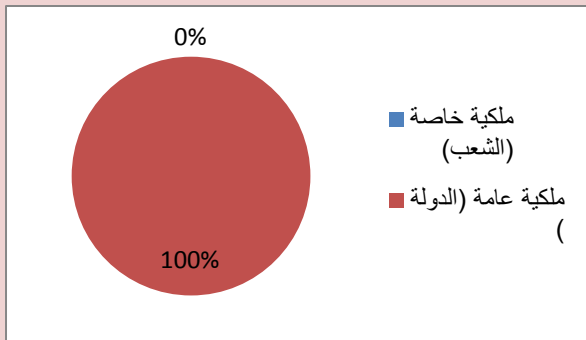
الأرضية التي بني عليها المسكن ؟

الجدول رقم (12) : طبيعة ملكية الأرضية

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%00	00	ملكية خاصة (الشعب)
%100	600	ملكية عامة (الدولة)
%100	600	المجموع

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%100	150	ملكية خاصة (الشعب)
%00	00	ملكية عامة (الدولة)
%100	150	المجموع

التمثيل البياني رقم (11) : طبيعة ملكية الأرضية



كيف حصلت على هاته القطعة الأرضية ؟

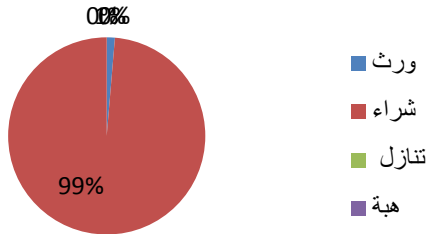
الجدول رقم (13) : كيفية الحصول على الأرضية

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
ورث	08	%1,33
شراء	592	%98,66
تنازل	00	%00
هبة	00	%00
المجموع	600	%100

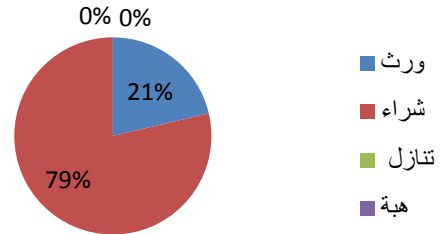
التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
ورث	32	%21,33
شراء	118	%78,66
تنازل	00	%00
هبة	00	%00
المجموع	150	%100

التمثيل البياني رقم (12) : كيفية الحصول على الأرضية

طريقة الحصول على القطعة الأرضية



طريقة الحصول على القطعة الأرضية



نفس الشيء بالنسبة للتجزئة الترابية فملكية المنزل هي ملكية قانونية أي بعقد ملكية بنسبة (85%) ، ، أما ملكية الأرض فهي تعود بالأساس إلى البلدية (100%)، وعن كيفية الحصول على القطعة الأرضية فإن المواطن يتقدم بطلب الحصول عليها إلى مصالح البلدية التي بدورها تمنحه مقرررة إستفادة ،بعدها يأتي دور الوكالة العقارية المكلفة بمنح القطع الأرضية، وأحيانا تتم عملية البيع والشراء بين المواطنين .

من خلال الجداول رقم (08،07،06) يتضح لنا أن طبيعة ملكية المنزل هي ملكية بعقد عرفي بنسبة كبيرة (42%) ، كما أن طبيعة ملكية الأرض تعود كلها إلى الخواص (الشعب) ، و طريقة الحصول عليها بعملية الشراء (أغلبهم قاموا بالشراء بواسطة عقد عرفي) بنسبة (79%) ، كما أن هناك من تحصلوا على القطع الأرضية بواسطة الوراثة عن الآباء والأجداد .

عندما نأتي لمقارنة منطقتي الدراسة سواء من حيث طبيعة ملكية المنزل أو القطعة الأرضية نجد دائما أن الأرض ذات الملكية الخاصة (الشعب) تعاني من المشاكل خاصة القانونية منها كالبيع بعقد عرفي مثلا ،عكس الأرض التي تكون ملكيتها للدولة أين نجدها تمنح وتستغل بطريقة قانونية كما هو الحال في التجزئة الترابية

حي سيدي عمارة التجزئة الترابية لمسكن 924 مسكن

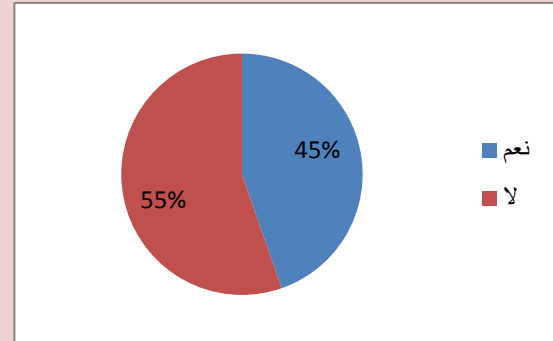
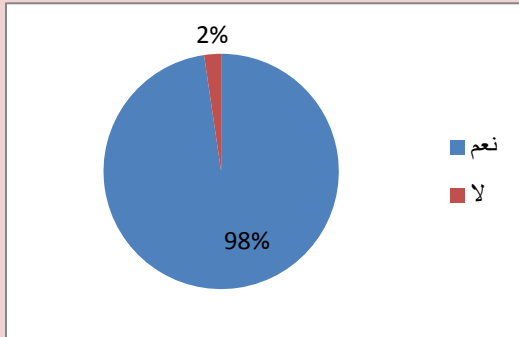
هل تم بناء المسكن برخصة بناء ؟

الجدول رقم (14): رخصة البناء

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	586	%97,66
لا	14	%2,33
المجموع	600	%100

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	67	%44,66
لا	83	%55,33
المجموع	150	%100

التمثيل البياني رقم (13): رخصة البناء



في التجزئة الترابية وبالنظر إلى طبيعة ملكيتها العامة أي الدولة فإن معظم أفراد العينة (%97,66) بإستثناء القليل منهم فقط قاموا ببناء منازلهم بطريقة قانونية وبرخص بناء .

نلاحظ من خلال نتائج الجدول أن النسبة الكبيرة من أفراد العينة(55%) قامت ببناء المنزل بدون رخصة بناء وذلك لأنها لم تمنح لهم بسبب عدم امتلاك عقد الملكية.

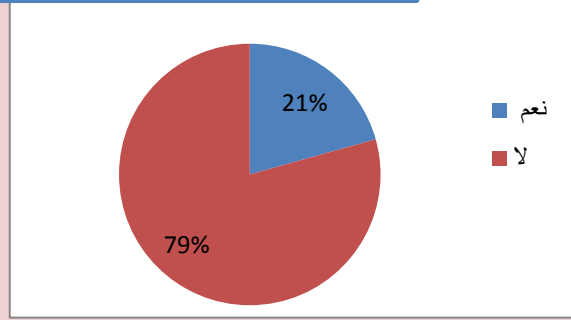
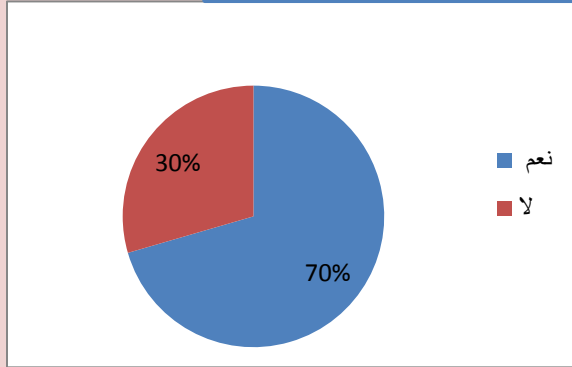
الجدول رقم (15): المراقبة من طرف شرطة العمران

هل سبق وأن جائتكم شرطة العمران ؟

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	423	%70,5
لا	177	%29,5
المجموع	600	%100

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	31	%20,66
لا	119	%79,33
المجموع	150	%100

التمثيل البياني رقم(14):المراقبة من طرف شرطة العمران



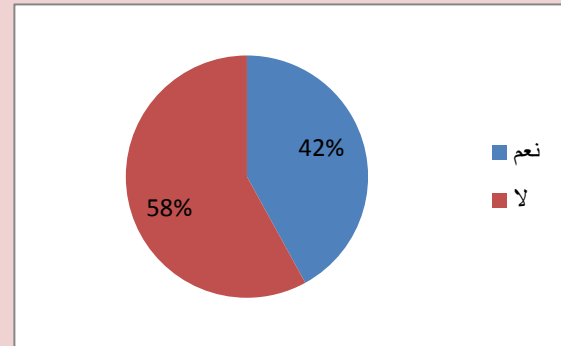
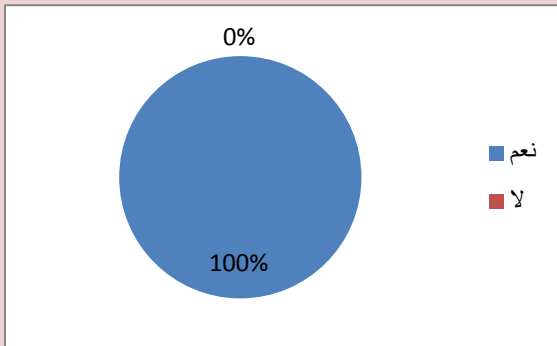
هل قمت بتسوية المسكن من الناحية القانونية ؟

الجدول رقم (16): تسوية المسكن من الناحية القانونية

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	63	42%
لا	87	58%
المجموع	100	100%

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	600	100%
لا	00	00%
المجموع	600	100%

التمثيل البياني رقم (15) :تسوية المسكن من الناحية القانونية



في التجزئة الترابية كانت نسبة من جأئهم شرطة العمران كبيرة (70,5%) ، وجميع أفراد العينة قاموا بتسوية وضعيتهم القانونية

نلاحظ من خلال الجدول رقم (10،11)أن النسبة الكبيرة من أفراد العينة لم يسبق وأن جأئهم شرطة العمران بإستثناء البعض فقط ، كما أن نسبة(58%) منهم لم تسوي الوضعية القانونية للمنزل بعد.

من خلال مقارنة منطقتي الدراسة نجد أن الرقابة قليلة في حي سيدي عمارة والدليل على ذلك أغلب السكنات مبنية بدون رخصة و مملوكة بعقد عرفي فقط ،عكس التجزئة الترابية حيث نجد عملية المراقبة موجودة ودائمة إضافة إلى الوضعية القانونية للمساكن .

معلومات حول التجهيزات

حي سيدي عمارة | التجزئة الترابية 924 مسكن

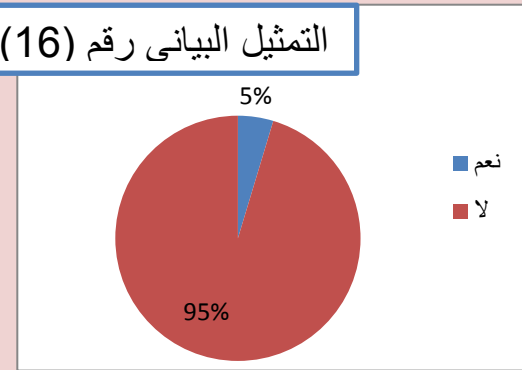
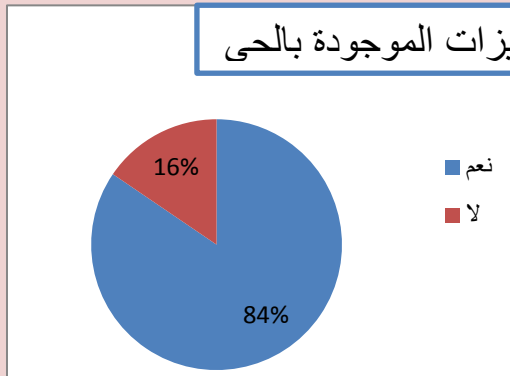
هل التجهيزات الموجودة بالحي كافية ؟

الجدول رقم (17): التجهيزات الموجودة بالحي

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	507	%84,5
لا	93	%15,5
المجموع	600	%100

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	7	%4,66
لا	143	%95,33
المجموع	150	%100

التمثيل البياني رقم (16): التجهيزات الموجودة بالحي



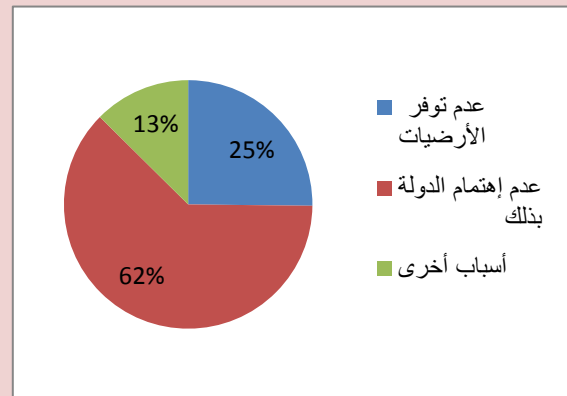
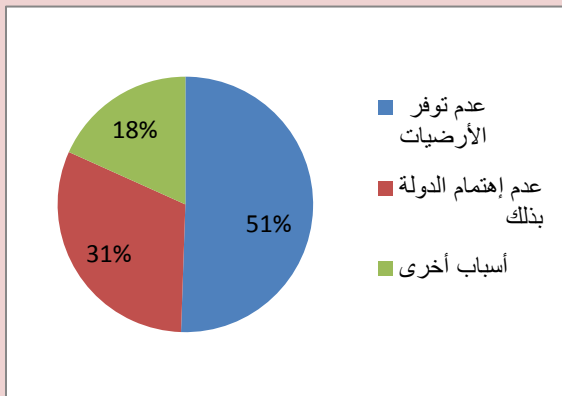
في رأيك ماهو سبب نقص هاته التجهيزات ؟

الجدول رقم (18): سبب نقص التجهيزات

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
عدم توفر الأرضيات	47	%50,53
عدم إهتمام الدولة بذلك	29	%31,18
أسباب أخرى	17	%18,27
المجموع	93	%100

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
عدم توفر الأرضيات	36	%25,17
عدم إهتمام الدولة بذلك	89	%62,23
أسباب أخرى	18	%12,58
المجموع	143	%100

التمثيل البياني رقم (17): سبب نقص التجهيزات



في التجزئة الترابية عندما نأتي إلى نتائج الجدول نجد بأن ما نسبته (84,5%) من أفراد العينة تقول بأن التجهيزات كافية ، ومن الملاحظة الميدانية للتجزئة حقيقة هناك تجهيزات كافية ومتنوعة

من خلال ملاحظتنا للجدول (12،13) نرى بأن النسبة الكبيرة من أفراد العينة (95%) متفقون على أن التجهيزات الموجودة بالحي غير كافية تماما وهو ما لاحظناه حقيقة عند الزيارة الميدانية، أما عن سبب نقصها هو :

- عدم إهتمام الدولة بذلك (62%)
- عدم توفر الأرضيات بنسبة (25%)
- أسباب أخرى (13%)

عند مقارنة منطقتي الدراسة من حيث التجهيزات نجد أن حي سيدي عمارة يعاني نقص شديد في التجهيزات مقارنة بالتجزئة الترابية وهذا راجع إلى إنعدام الأرضيات المخصصة لها نظرا لكونها أراضي خاصة وبالتالي يصعب إيجاد مكان للتجهيزات، بخلاف ذلك نجد أنها متوفرة بالتجزئة الترابية لأنها مبرمجة من قبل وفق معايير معينة كونها ذات ملكية عامة لذلك يكون لها النصيب الأكبر من إهتمام السلطات .

التجزئة الترابية 924 مسكن

حي سيدي عمارة

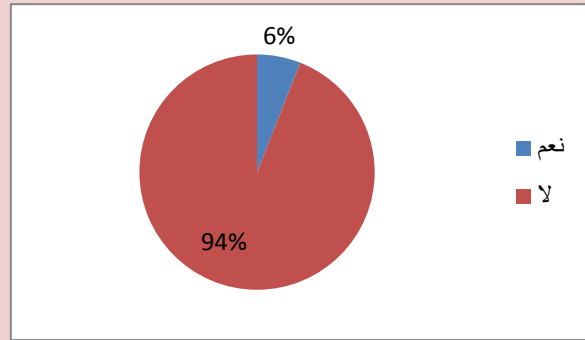
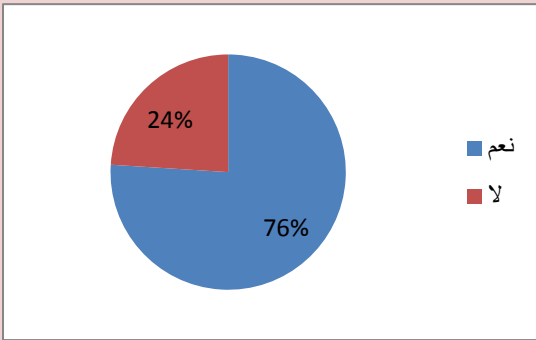
هل توجد مساحات خضراء ومساحات لعب داخل الحي؟

الجدول رقم (19): وجود المساحات داخل الحي

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	456	76%
لا	144	24%
المجموع	600	100%

التعيين	عدد أفراد العينة	النسبة المئوية
نعم	9	6%
لا	141	94%
المجموع	150	100%

التمثيل البياني رقم (18): وجود المساحات داخل الحي



المساحات في التجزئة الترابية موجودة ومبرمجة إلا أنها تبقى تعاني الإهمال وعدم التهيئة (أي غير مكتملة التنفيذ) ، كما قامت السلطات في السابق بعملية التكتيف للتجزئة وكان ذلك على حسابها .

عندما نأتي للمساحات سواء المساحات الخضراء أو مساحات اللعب نجد أن نسبة كبيرة (94%) تقول بأنها غير موجودة تماما

إن وجود المساحات داخل الأحياء مرتبط بوجود العقار اللازم لها لكي تهيء بشكل جيد ، إلا أن حي سيدي عمارة يعاني من مشكلة الملكية الخاصة للعقار وهو ما جعل السكان يفتقرون لمختلف التجهيزات بإستثناء الموجودة من قبل والتي كانت من تبرع أصحاب الأراضي ،بينما في التجزئة الترابية بالرغم من أنها موجودة ومبرمجة إلا أنها تعاني من الإهمال وأحيانا نجدها كإحتياجات عقارية من أجل توسع أو تكتيف التجزئة

التجزئة الترابية لـ 924 مسكن

حي سيدي عمارة

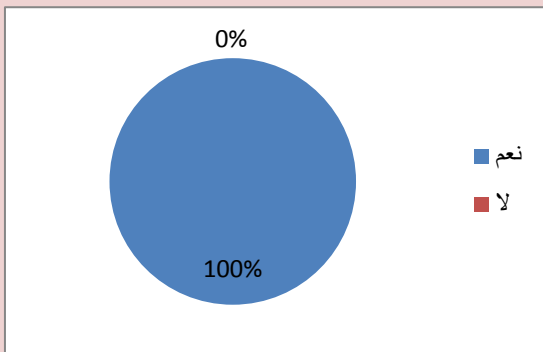
هل الحي مزود بكامل الشبكات ؟

الجدول رقم (20): الشبكات الموجودة

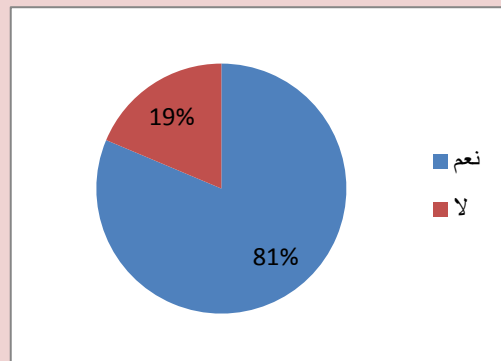
النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%100	600	نعم
%00	00	لا
%100	600	المجموع

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%81,33	122	نعم
%18,66	28	لا
%100	150	المجموع

التمثيل البياني رقم (19): الشبكات الموجودة



التجزئة الترابية مربوطة بشكل كلي (%100)
بمختلف الشبكات الرئيسية



الحي مزود بنسبة كبيرة (%81) بمختلف
الشبكات وهو ما نلتزمه من خلال إجابات
أفراد العينة، بإستثناء بعض المساكن التي
مازالت غير مربوطة ببعض الشبكات

نلاحظ أن الشبكات الرئيسية متوفرة بشكل كلي في منطقتي الدراسة، إلا بعض السكنات بحي سيدي عمارة غير موصولة ببعض الشبكات (الغاز، الصرف الصحي) مع أنها موجودة نظرا لأن البناء مازال في طور الإنجاز، أو بعد المسافة عن الشبكة الرئيسية

حي سيدي عمارة | التجزئة الترابية 924 مسكن

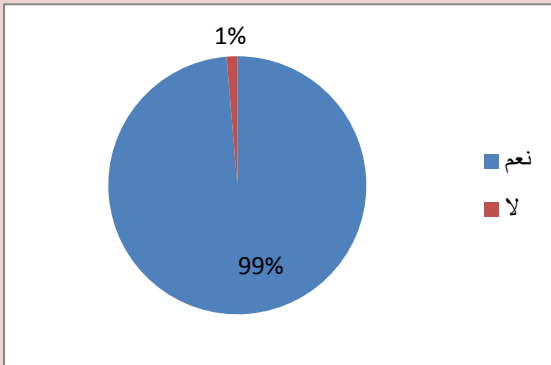
هل الحي مربوط بخط نقل مع المدينة؟

الجدول رقم (21) : الربط بخطوط النقل

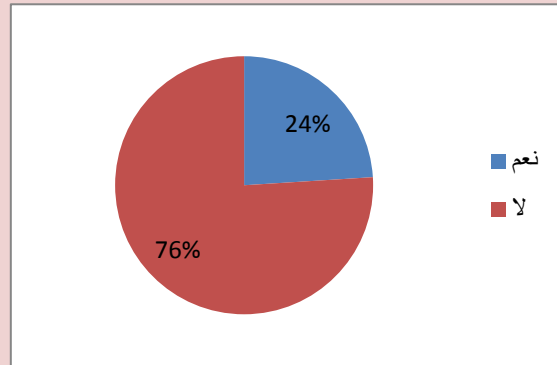
النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%98,66	592	نعم
%1,33	08	لا
%100	600	المجموع

النسبة المئوية	عدد أفراد العينة	التعيين
%24	36	نعم
%76	114	لا
%100	150	المجموع

التمثيل البياني رقم (20) : الربط بخطوط النقل

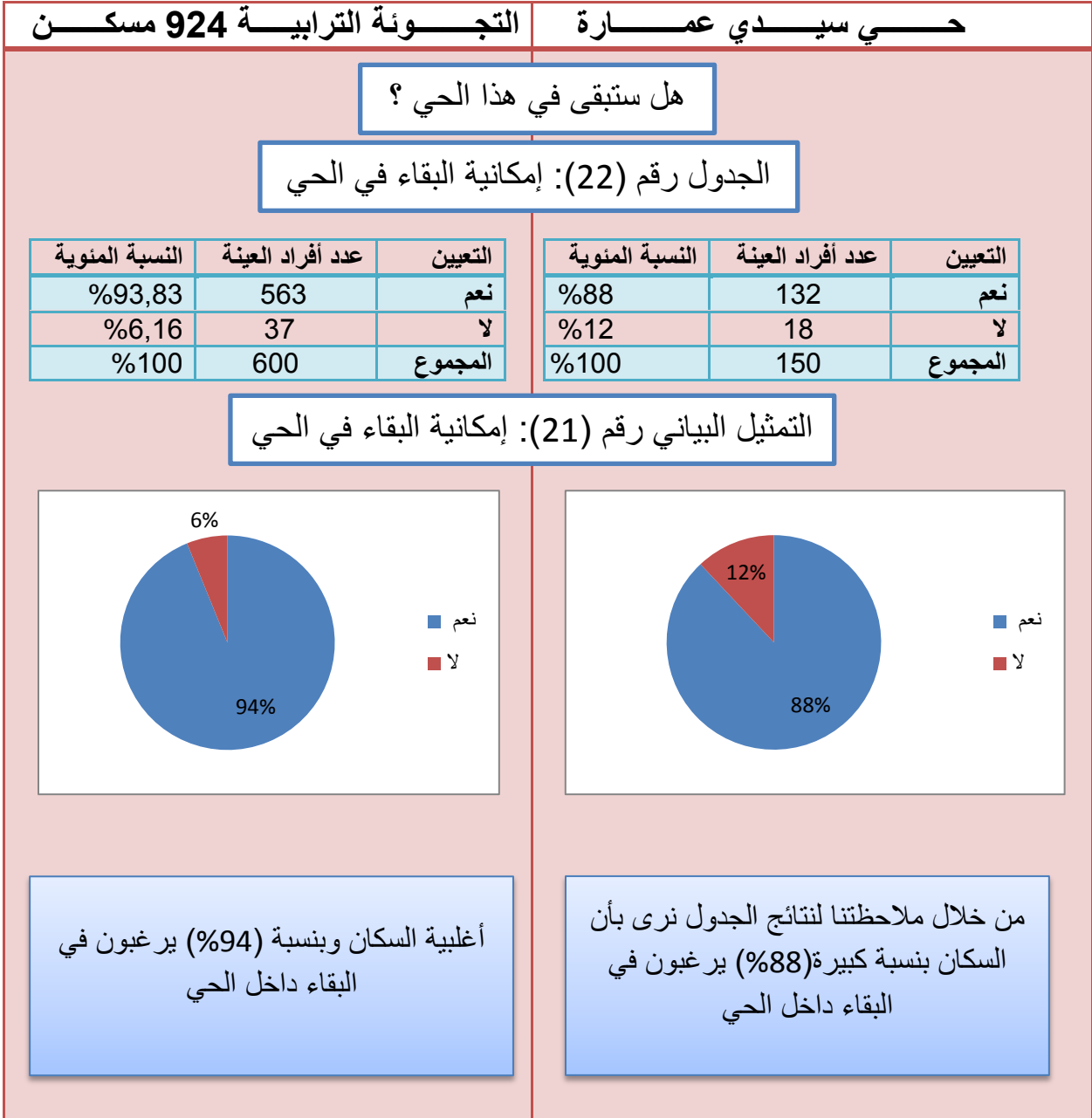


حسب رأي السكان فإن التجزئة الترابية موصولة بخطوط نقل متنوعة ومن جميع الجهات وبأعداد كافية .



من خلال الجدول نلاحظ أن جميع أفراد العينة (76 %) بإسثناء البعض فقط قالوا بأن النقل غير متوفر مع أن الخط موجود والتمثل في الخط الحضري رقم 8 ،

يعتبر النقل من أهم وسائل دمج الأحياء السكنية مع المدينة ، وعند غيابه يصبح الحي يعاني من العزلي كما هو الحال بحي سيدي عمارة بالرغم من وجود الحافلات المخصصة له إلا أن أصحابها لا يتمون المسار لقلة الركاب حسب رأيهم ،بعكس التجزئة الترابية أين نجد مختلف الخطوط وبأعداد كافية مما يجعلها مدمجة بشكل كلي مع المدينة



البقاء في الحي من عدمه مرتبط بالدرجة الأولى بإرتياح الشخص وتوفر كل متطلباته، كما أن هناك ظروف تحتم على الشخص تغيير السكن خارج الحي كالكراء وعدم إمتلاك مسكن دائم كما هو الحال بحي سيدي عمارة ، عكس التجزئة الترابية التي تتوفر فيها عوامل تبقي على السكان داخل حييهم وعدم تغييره

10: تحليل الإستمارة الخاصة بالمسؤولين

10-1 : حي سيدي عمارة :

الجدول رقم (23) : مقابلة رئيس لجنة الحي

الجواب	السؤال
حي سيدي عمارة كغبره من الأحياء الشعبية التي تعاني في غالب الأحيان من نقص التهيئة في عدة جوانب .	1: بصفتك ممثل لحي سيدي عمارة كيف تراه من ناحية التهيئة العمرانية ؟
إن حي سيدي عمارة يعاني من عدة نقائص أهمها التجهيزات والنقل .	2: هل توجد نقائص بحييكم وفيما تتمثل إذا كانت موجودة ؟
هذا النقص يرجع لتراخي الدولة وعدم الإهتمام بإنشغالات السكان .	3: من المسؤول على هاته النقائص ؟
نعم قمنا بتقديم العديد من الشكاوي لدى الجهات المعنية ولكن في كل مرة نقابل بالوعود الكاذبة .	4: هل قمتم بتقديم شكاوي أو الإتصال بالجهات المعنية . وكيف كان الرد ؟
يرجع سبب نقصها إلى عدم تدخل السلطات لتوفيرها لأنه كما تعلمون الأرض ملك للشعب	5: ماهو سبب نقص التجهيزات في الحي ؟
يجب على الجهات المعنية التفاهم والإتفاق مع أصحاب الأراضي لحل هذا المشكل سواء بشراء الأرض منهم أو إستغلالها في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة .	6: في رأيك ماهي الحلول الممكنة لتوفيرها ؟
يرجع ذلك إلى أن السكنات لم تبنى في وقت واحد لأن ملكية الأرض تختلف ، إضافة إلى عدم إحترام قوانين البناء من طرف السكان .	7: نلاحظ أن السكنات غير موزعة بشكل منتظم على الحي حيث أن المساحة الكبيرة منه شاغرة لماذا ؟

الجدول رقم (24) : مقابلة مسير مكتب دراسات

السؤال	الجواب
1: بصفتكم مسير لمكتب دراسات ماهي أهم العراقيل التي تواجهكم عند إعداد مخططات شغل الأراضي ؟	مشكل العقار، الشبكات الموجودة والغير مطابقة للمعايير التقنية، المعايير العمرانية الغير محترمة (الواجهات، المساحات الخارجية+ الطرقات+المساحات الخضراء.)
2: كيف يتم التعامل مع هاته العراقيل ؟	في بعض الأحيان يتم التعامل مع هاته العراقيل بإزالتها أو بإدخال بعض التغييرات والتحسينات التي نراها ضرورية
3: كيف يتم التعامل مع مشكل العقار خاصة إذا كان ملكية خاصة ؟	— حل المشكل بالتفاوض مع الملاك و السكان. — حل مشكل الحدود بالطرق المشتركة مناصفة بين الملاك. — تقسيم التجهيزات بالتساوي بين الملاك.
4: حسب معلوماتنا أن قمتم بالتدخل على مستوى مخطط شغل الأرض لحي سيدي عماره ماهو الهدف من هذا التدخل ؟	الهدف: هو إعادة تهيئة وتنظيم الحي من عدة جوانب.
5: ماهي المشاكل الي واجهتكم أثناء عملية التدخل على الحي ؟	المشكل الرئيسي الذي واجهنا هو طريقة التعامل مع الملاك. الشبكات القديمة الموجودة والغير مطابقة للمعايير التقنية.
6: حسب معلوماتنا فإن العقار بحي سيدي عماره ذو ملكية خاصة .كيف كان التعامل مع أصحاب الأرض .وهل وصلتكم إلى حلول من أجل تحقيق أهداف التدخل ؟	ملاك تم استدعاؤهم لجلسة عمل وشرح المخطط وأهدافه والتجهيزات والمساحات المقترحة على أراضيهم والإستماع لإقتراحاتهم. وكانت الحلول مرضية بنسبة 80%
7: ماهي أهم النقاط التي خرجتم بها على مستوى الحي بعد عملية التدخل ؟	وصلنا في النهاية إلى وضع متغيرتين للتهيئة كل واحد منهما يعتمد على مبادئ وأسس من شأنها تحقيق الهدف العام من التدخل
8: هل قمتم بتطبيق قانون نزع الملكية للمنفعة العامة؟ إذا كان "لا" لماذا لم يطبق ؟	لا هذا ليس من صلاحيتنا بل من صلاحيات السلطات العمومية .

الجدول رقم (25): مقابلة مسير من مديرية مسح الأراضي

السؤال	الجواب
1: بصفتكم جهة مختصة في العقار هل قمتم بعملية المسح العقاري لحي سيدي عمارة ؟	لم يخضع حي سيدي عمارة لعملية المسح العقاري بعد .
2: ماهي طبيعة ملكية العقار هناك ؟	ملكية خاصة .
3: هل واجهتم مشاكل مع أصحاب الأرض عند عملية المسح للحي ؟	
4: ماهي الوثائق التي إعتدتم عليها في عملية المسح ؟	
5: الأراضي التي تم مسحها لديها عقود ملكية عقود عرفية ؟	

الجدول رقم (26) : مقابلة مسير من مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية

السؤال	الجواب
1: بصفتكم مسؤولين عن عمليات التعمير والبناء ماهي أهم التدخلات العمرانية التي تقومون بها على مستوى الأحياء الشعبية ؟	تدخلاتنا عبارة عن عمليات التحسين الحضري والقيام بالتهيئة العمرانية في بعض الأحياء .
2: مارأيكم في حي سيدي عمارة من ناحية التهيئة العمرانية ؟	جزء من الحي فوضوي وغير واضح المعالم من حيث البنايات والشبكات وتهيئته تتطلب عدة تدخلات
3: هل سبق وأن قمتم بوضع برنامج للتدخل على مستوى الحي ؟	قمنا بعملية تحسين حضري وتهيئة الأرصفة والطرق والإنارة العمومية في مدخل الحي .
4: إذا كان الجواب بنعم . ما مدى نجاح العملية وماهي العراقيل التي واجهتكم ؟	تمت العملية بشكل معقول ولم تكن هناك عراقيل إلا أنها تمت في جزء من الحي فقط .
5: هل ترون بأن العقار له تأثير على عمليات التهيئة العمرانية	العقار الذي ينشأ بالتدرج بشكل عشوائي دون تخطيط يؤثر على التهيئة ويتطلب تدخلات عدة وغلاف مالي .
6: ماهي التدابير المتخذة إذا كان العقار ذو ملكية خاصة (فيما يخص التجهيزات والطرق) ؟	تدخلاتنا كانت من حيث التهيئة الأولية والثانوية فقط أي الملكية العمومية .

الجدول رقم (27): مقابلة مسير من البلدية

السؤال	الجواب
1: بصفتكم مسيرين بالبلدية .مارأيكم في حي سيدي عمارة من ناحية التهيئة العمرانية ؟	مادام الحي في توسع فإن التهيئة لا تكون بصفة نهائية وبالتالي يبقى يعاني نقص من ناحية التهيئة .
2: هل كانت هناك عمليات تدخل من قبل على مستوى الحي . فيما تمثلت ؟	نعم هناك عدة تدخلات تمثلت في تعبيد بعض الشوارع وتركيب الإنارة العمومية ، كما تم الشروع في دراسة ملفات الإستفادة من إعانة الترميم .
3: ماهي أهم العراقيل التي واجهتكم أثناء عملية التدخل ؟	باعتبار ملكية الأرض للخواص فحتما نواجه مشاكل من أهمها رفض الملاك للأشغال بحجة المساس بملكية الأرض .
4: عند الزيارة الميدانية للحي لاحظنا نقص في التجهيزات والمرافق . ماهو السبب ؟	نعم هناك نقص في التجهيزات وكما تعلمون هناك مشكل العقار لأن البلدية ليس لها عقار هناك وبالتالي يصعب إيجاد أرضية لإقامتها .
5: ماهي الحلول المقترحة من طرفكم فيما يخص هذا الجانب ؟	نحن نسعى دائما وبشتى الطرق لإنجاز التجهيزات التي يحتاجها الحي ولكن ذلك يتطلب وقت كبير نظرا لطبيعة ملكية الأرض .
6: هل سبق وأن جائتكم شكاوى من طرف السكان فيما تتمثل ؟	بالطبع هناك شكاوى عديدة من طرف السكان وتتمثل في عدة نقاط تخص تهيئة الحي .
7: هل قتم بتطبيق قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ؟ إذا كان الجواب "لا" لماذا ؟	لا . لأن تطبيق مثل هذا القانون ليس بالأمر السهل فهو يمر بعدة مراحل والتفاوض مع أصحاب الأراضي.

10- 2 : التجزئة الترابية 924 مسكن :

الجدول رقم (28) : مقابلة رئيس لجنة الحي

السؤال	الجواب
1: بصفتك ممثل للتجزئة الترابية 924 مسكن كيف تراه من ناحية التهيئة العمرانية ؟	على العموم من جانب التهيئة فالتجزئة الترابية لا بأس بها إلا أنها تبقى تعاني من نقص مساحات لعب الأطفال والإنارة العمومية في بعض الشوارع .
2: هل توجد نقائص بحييكم وفيما تتمثل إذا كانت موجودة ؟	نعم توجد بعض النقائص وتتمثل في عيادة + ملاعب صغيرة (ماتيكو) ،تهيئة المساحات الخضراء .
3: من المسؤول على هاته النقائص ؟	بالطبع من المفروض أنها على عاتق البلدية .
4: هل قمتم بتقديم شكاوى أو الإتصال بالجهات المعنية . وكيف كان الرد ؟	قمنا بالعديد من المرات بالذهاب إلى رئيس البلدية وكل مرة يعطينا وعود وهمية .
5: هل يوجد نقص في التجهيزات بالحي ؟	نعم كما ذكرت لكم نحتاج إلى عيادة وملاعب صغيرة
6: في رأيك ماهي الحلول الممكنة لتوفيرها ؟	يجب على البلدية مراعاة ذلك لأن عدد سكان التجزئة أصبح كبير وبالتالي يجب توفيرها في أقرب وقت .

الجدول رقم (29) : مقابلة مسير مكتب دراسات

السؤال	الجواب
1: بصفتكم مسير لمكتب دراسات ماهي أهم العراقيل التي تواجهكم عند إعداد مخططات شغل الأراضي ؟	الصعوبة في أخذ المعلومات الصحيحة من عند المواطنين وعدم توضيح الإحتياجات والرغبات ، إدماج جهات كثيرة في عملية إعداد المخطط مع عدم إعطائه أهمية كبيرة . عدم إعطاء التوجيهات والتحفيزات من طرف المصالح المشاركة في إعداد المخطط .
2: كيف يتم التعامل مع هاته العراقيل ؟	- نستعمل جميع الحلول من علاقات وتدخلات شخصية لتنفيذه . - تنفيذه حسب التوجيهات المنصوص عليها .
3: كيف يتم التعامل مع مشكل العقار خاصة إذا كان ملكية خاصة ؟	محاولة إيجاد حلول مرضية مع المواطنين الملاك
4: حسب معلوماتنا أنكم قمتم بالتدخل على مستوى	التدخل كان عبارة عن عملية تحسين حضري

التجزئة الترابية 924 مسكن .ماهو الهدف من هذا التدخل ؟	ووضع مخطط لتكثيف التجزئة ،إضافة إلى تسوية بعض المساكن .
5: ماهي المشاكل التي واجهتكم أثناء عملية التدخل ؟	لم تكن هناك مشاكل كبيرة بمعنى الكلمة ولكن لا بد من التصادم مع المواطنين في كل مرة .
6: حسب معلوماتنا فإن العقار في التجزئة الترابية 924 مسكن ذو ملكية عامة .هل وجدتم مشكل في هذا الجانب ؟	أبدا مادام العقار تحت تصرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري .
7: ماهي أهم النقاط التي خرجتم بها على مستوى الحي بعد عملية التدخل ؟	توفير الإحتياجات السكنية اللازمة . تحسين المنظر العام للتجزئة وفق أطر قانونية .
8: عمليات التكثيف كانت على حساب من ؟	التجزئة مرت بعدة مراحل للتكثيف وكان ذلك على حساب الجيوب العقارية المتوفرة لأنها لم تبنى بشكل كلي عند إنشائها .

الجدول رقم (30) : مقابلة مسير من الوكالة المحلية للتسيير العقاري

السؤال	الجواب
1: بصفتك جهة مختصة في تسيير العقار كيف تم برمجة التجزئة الترابية 924 مسكن ؟	تزامنا مع الظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر قررت السلطات في ولاية المسيلة إنشاء مالا يقل عن 16 تجزئة من بينها تجزئة 924 مسكن ، نظرا للنزوح الكبير التي شهدته المدينة .
2: ماهي طبيعة ملكية العقار هناك ؟	الملكية هناك تابعة للبلدية بصفة كلية .
3: كيف منحت القطع الأرضية للمستفيدين ؟	يتم تقديم طلب الإستفادة لدى المصالح التقنية بالبلدية يدرس الملف ليتم منح قرار إستفادة ونحن بدورنا نمح القطعة الأرضية للمستفيد .
4: حسب معلوماتنا أنه تم القيام بعملية تكثيف للقطع الأرضية عدة مرات . كيف تم ذلك وعلى حساب من ؟	نعم تمت عملية التكثيف عدة مرات وكان ذلك بتحديد الإحتياجات السكنية في كل مرة ، وكانت عملية التكثيف على حساب الجيوب العقارية الشاغرة .

الجدول رقم (31) : مقابلة مسير من البلدية

السؤال	الجواب
1: بصفتكم مسيرين بالبلدية .مارأيكم التجزئة الترابية 924 مسكن من ناحية التهيئة العمرانية ؟	في الوقت الحالي التجزئة مهيئة بشكل جيد من حيث الطرقات والأرصفة ،الإنارة العمومية ومختلف الشبكات .
2: هل كانت هناك عمليات تدخل من قبل على مستوى التجزئة . فيما تمثلت ؟	عمليات التدخل تتمثل غالبا في إصلاح الإنارة العمومية ومختلف الشبكات .
3: هل واجهتم مشاكل أثناء عملية التدخل ؟	لا .لم تكن هناك مشاكل
4: عند الزيارة الميدانية للتجزئة لاحظنا نقص في تهيئة المساحات . ماهو السبب ؟	في كل مرة نقوم بتهيئتها ولكن السكان هم المتسببين في تدهورها ، حيث كان من المفروض هم الذين يحافظون عليها .
5: ماهي الحلول المقترحة من طرفكم فيما يخص هذا الجانب ؟	هناك لجنة خاصة بالحي من المفروض هي التي تقوم بحماية هذه المساحات بعد تهيئتها من طرفنا .
6: هل سبق وأن جائتكم شكاوى من طرف السكان فيما تتمثل ؟	نعم في بعض الأحيان وأغلبها على الإنارة العمومية التي نقوم بإصلاحها في كل مرة ويتم إتلافها .
7: هل عملية التكتيف كانت بموافقتكم ؟	نعم ولكن بعد التشاور مع عدة مصالح لأننا نعتبر كطرف في العملية .

الجدول رقم (32) : مقابلة مسير من مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية

السؤال	الجواب
1: بصفتكم مسؤولين عن عمليات التعمير والبناء ماهي أهم التدخلات العمرانية التي تقومون بها على مستوى التجزئات الترابية ؟	تدخلاتنا عبارة عن تهيئة لمختلف الشبكات "تعبيد الطرق، الصرف الصحي..... الخ.
2: مارأيكم في التجزئة الترابية 924 مسكن من ناحية التهيئة العمرانية ؟	بعض النواحي العمرانية للتجزئة الترابية 924 مسكن طمست بسبب أخطاء التوتيد للمساكن .
3: هل سبق وأن قمتم بوضع برنامج للتدخل على مستوى التجزئة ؟	قمنا بعملية تدخل تمثلت في تعبيد الطرق وتهيئة الأرضية .
4: إذا كان الجواب بنعم .ما مدى نجاح العملية وماهي العراقيل التي واجهتكم ؟	العملية إنتهت وتمت بشكل حسن والعراقيل كانت من حيث عدم تقبل السكان لمخطط التهيئة .
5: هل ترون بأن العقار له تأثير على عمليات التهيئة العمرانية	أكد كثافة العقار،مدة الإنجاز كونه مشغول بالسكان ومستغل قبل إنتهاء التهيئات مؤثر جدا .
6: هل عملية التكتيف كانت بموافقتكم ؟	أي عملية تكتيف تتم بموافقة جماعية من قبل عدة هيئات وذلك حسب الطلب على السكن الفردي .

11 : خلاصة الدراسة التحليلية :

من خلال الدراسة التحليلية لمنطقتي الدراسة إتضح لنا أن ظهور حي سيدي عمارة يرجع إلى سنة 1972 نتيجة عدة عوامل أهمها :

- ✚ توسع المجال الحضري لمدينة المسيلة .
- ✚ قربه من مركز المدينة .
- ✚ نزوح اليد العاملة نحو المدينة
- ✚ طبيعة الملكية العقارية للأراضي (ملكية خاصة) بحيث لا توجد عراقيل إدارية وقانونية .

في حين أن التجزئة الترابية 924 مسكن يعود تاريخ إنشائها إلى سنة 1989 ، وهي واحدة من بين 16 تجزئة أخرى أنشأت في تلك السنة ، وذلك نتيجة لسياسة الدولة الرامية إلى توفير إحتياجات المدينة من السكن .

ولقد خرجنا بجملة من النفاص تخص منطقتي الدراسة وتمثلت في :

التجزئة الترابية 924 مسكن	حي سيدي عمارة
<p>الجانب العمراني :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ غياب التهيئة للمساحات الخضراء ومساحات اللعب رغم وجودها . ■ عدم إتمام الأشغال ببعض المساكن أثر نوعا ما على المنظر الجمالي للحي . ■ عدم الشروع في بناء الترقيات العقارية بالجهة الشمالية للتجزئة جعل الأرضية المخصصة لها مكان لبيع مواد البناء وهو ما أثر على منظر النسيج العمراني . <p>الجانب المعماري</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ التفاوت في جمالية الواجهات من حيث مواد البناء المستعملة من مسكن إلى آخر أنقص نوعا ما من إنسجامها مع بعضها البعض . 	<p>الجانب العمراني :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ عدم التناسق والانسجام بين المحيط المجاور ومنطقة الدراسة . ■ تشوه النسيج العمراني للحي نتيجة الإنتشار العشوائي للسكنات . ■ الغياب التام لتهيئة الطرق والأرصفة وعدم مطابقتها للمعايير التقنية . ■ غياب النقل الحضري رغم وجود الخط الخاص بالحي ، حيث أصبح يعاني العزلى نقص حاد في التجهيزات الضرورية . ■ انعدام مساحات اللعب والمرافق الترفيهية ■ غياب التهيئة الحضرية والمساحات الخضراء . ■ نقص في الخدمات . <p>الجانب المعماري :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ عدم ترادف البنايات أدى إلى إلتواء الشوارع وتداخلها . ■ غياب العنصر الجمالي في الواجهات نتيجة إستعمال مواد بناء مختلفة وكذلك عدم إكمال الأشغال . ■ البناء بشكل فوضوي وعدم مراعاة شروط البناء .

<p>الجانب القانوني :</p> <p>■ بما أن الملكية الأصلية للتجزئة الترابية تعود للبلدية فهذه الأخيرة قامت بعمليات تكثيف للنسيج العمراني وكان ذلك على حساب المساحات العمومية مما أثر على وظيفتها .</p>	<p>■ تصميم عشوائي للمساكن من الداخل.</p> <p>الجانب القانوني :</p> <p>أصل طبيعة الملكية العقارية للحي ملكية خاصة يشترك فيها سبعة ملاك ، وهو الشيء الذي أثر بشكل كبير على توزيع التجهيزات وشكل النسيج العمراني ويتجلى ذلك من خلال تداخل السكنات فيما بينها ، هذا كله أثر على التهيئة العمرانية للحي .</p>
---	--

12 : تحليل الفرضيات

من خلال الدراسة التحليلية لمنطقتي الدراسة وتحليل الجداول والإستثمارات الخاصة بالسكان والمسؤولين ، إستنتجنا فعلا أن طبيعة الملكية العقارية بنوعها سواء الخاصة أو العامة لها تأثير مباشر على التهيئة العمرانية سواء سلبا أو إيجابا ، وبذلك نكون قد أكدنا من صحة الفرضية الرئيسية التي إنطلقنا منها وبالتالي :

**أثرت طبيعة الملكية العقارية على التهيئة العمرانية في منطقتي
الدراسة**

الفصل

الرابع

الفصل الرابع

1 - التوصيات والإقتراحات

1 - 1 : في مجال التسيير

1 - 2 : في مجال التعمير

1 - 3 : في مجال العقار

الحضري

1 - 4 : في المجال القانوني

1: توصيات وإقتراحات

1-1: في مجال التسيير

- ✚ التنسيق بين مختلف المتدخلين في المجال الحضري .
- ✚ تدعيم الإدارة ماديا وبشريا من أجل تسهيل عملية المراقبة والمتابعة .
- ✚ رد الاعتبار للبلديات على الخصوص في تسيير العقار والتحكم فيه.
- ✚ القيام بإنشاء لجنة مشتركة للتركيز على الرقابة القبلية (قبل بداية الأشغال) أو أثناء القيام بهذه الأشغال وبشكل دوري.
- ✚ وضع بنك معلومات للمعطيات العقارية أو ما يسمى بالإعلام العقاري على مستوى كل جهة.
- ✚ العمل على إنشاء إحتياجات عقارية تحسبا لزيادة نمو البلدية مستقبلا.
- ✚ تشجيع الملاك العقاريين على الإستغلال الأحسن لمكياتهم العقارية.

2-1: في مجال التعمير

- ✚ حمل اللجان التقنية الولائية والزامها على إحترام أدوات التهيئة والتعمير .
- ✚ تعزيز الإختصاصات الموكلة لمديريات التعمير وإعتبار تأشيرتها ضرورية بالنسبة لباقي المصالح المتدخلة في ميدان التعمير .
- ✚ إشراك جميع الفاعلين في المجال الحضري أثناء عملية إعداد وتطبيق المخططات .
- ✚ معالجة مناطق التوسع العشوائي والحد من توسعها .
- ✚ تلبية الحاجيات الإسكانية اللازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما وكيفا.

3-1 : في مجال العقار الحضري

- ✚ الإستفادة من الخبرات الأجنبية في دراسة حل مشكل العقار.
- ✚ إنشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ما جاءت به أدوات التهيئة والتعمير **pos** أو **pdau** على أرض الواقع وذلك لتفادي إنتهاك وسوء إستغلال العقار الحضري.
- ✚ التركيز على الدراسات العقارية قبل الشروع في إعداد وثائق التعمير .
- ✚ المسح الشامل للأراضي العقارية.
- ✚ العمل على وضع الآليات الكفيلة بالإستغلال الأمثل للأراضي الشاغرة.

✚ إرفاق القيمة المالية لأرضية المشروع مع الغلاف المالي للمشروع لإنجازه في أقرب وقت.

✚ إدماج التوسعات العمرانية للمدينة لضمان الترابط بين النسيج العمراني القديم والحديث لتخفيف الحد من مشكل الحصول على العقار.

1- 4: في المجال القانوني :

✚ سن تشريعات مرنة لملائمة ومراجعة أدوات التعمير اعتمادا على دراسات قطاعية تنجز ويصادق عليها في آجال قصيرة.

✚ التركيز على نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وتفعيل مقتضياتها من لدن الجماعات المحلية قصد توفير رصيد عقاري جماعي.

✚ تفعيل القوانين الخاصة بالعقار وتسوية وتنظيم العقود الملكية للحد من السكن العشوي.

الخاتمة :

إن البحث في واقع ومستقبل الملكية العقارية بصفة عامة و تأثيرها على التهيئة العمرانية بصفة خاصة، يستدعي دراسات متعددة ومتخصصة حتى نتمكن من الإلمام بمختلف جوانب هذا الموضوع المعقد والمتشعب في آن واحد.

ونظرا لأهمية العقار في مختلف النواحي سواء الإقتصادية والإجتماعية وحتى السياسية فإن المنازعات حوله تكثر وتتنوع، زد على ذلك التذبذب الذي عرفته الإصلاحات السياسية والاقتصادية في البلاد من نظام كان يمجّد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية.

وكخاتمة لدراستنا التي تطرقنا فيها إلى الإنعكاسات التي تطرحها الملكية العقارية بنوعيتها سواء الخاصة أو العامة، على التهيئة العمرانية من خلال مقارنة لحى سيدي عمارة والتجزئة الترابية 924 مسكن كمثال واقعي يترجم كل هذه التناقضات التي تراكمت بمرور الزمن وقد حاولنا في دراستنا هذه أن نعطي تشخيص دقيق للوضعية الراهنة ثم التصورات والحلول التي نرى من وجهة نظرنا أنها ستساهم في خلق توازن داخل التجمعات التي تعاني نفس المشكل وذلك من خلال الصيغ القانونية التي تنظم التهيئة العمرانية والعقار الحضري.

أخذين بعين الاعتبار الإحتياجات والإمكانيات ودراستها بشكل متوازن مع مراعاة الجوانب التي لها علاقة بموضوع الدراسة ، والضوابط القانونية المتعلقة بها ، والخصوصية الإجتماعية والثقافية للسكان).

وفي الأخير خلصنا إلى أن للملكية العقارية تأثير مباشر على التهيئة العمرانية إذا لم تحترم القوانين المعمول بها، و التي بدورها تطرح تأثيرات إجتماعية وإقتصادية وبيئية.

ومن أجل التوفيق بين الملكية العقارية الخاصة والتهيئة العمرانية يجب أن نعمل على تطبيق القانون (90 - 29) و (90 - 25) من أجل التحكم الجيد في عملية التسيير الحضري دون إغفال الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للمجتمع.

كما لا نخفي أنه يجب التركيز على أهمية التسيير المحكم في جميع المراحل، فعملية التخطيط لا تساوي شيئا إذا لم تكن هناك آلية للتسيير (قبل ، أثناء ، بعد إنجاز المشروع) .

وفي الأخير نرجو أن نكون قد ساهمنا ولو بالشئ اليسير في معالجة هذا الموضوع، من أجل النهوض بمدننا فيما يخص التطور الذي يأمله العام والخاص.

قائمة

المراجع

قائمة المراجع والمصادر

المراجع باللغة العربية :

الكتب والمجلات باللغة العربية :

- العربي لوكارفي:معجم العقار وتهيئة الإقليم،الدار العربية للعلوم. ناشرون،بيروت،لبنان 2007 .
- بشير التيجاني "التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر" ديوان المطبوعات الجامعية 2000 ص 83 .
- حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004 ص 19.
- خلف الله بوجمعة،العمران والمدينة .دار الهدى للنشر والتوزيع ،عين مليلة .ام البواقي 2009 .ص 67.
- زروقي ليلي ،حمدي باشا عمر ،المنازعات العقارية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2004 ص 12.
- سماعيل شامة . النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري . دار هومة 2004 ص 166.
- الدكتور عزري الزين أستاذ محاضر بقسم الحقوق ،عميد كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، مجلة الفكر العدد الثالث ص 13.
- د .مولود ديدان .القانون المدني . دار بلقيس للنشر .دار البيضاء .الجزائر 2008 ص 99.
- د . مزياني فريدة .دور العقار في التنمية المحلية .دفاقر السياسة والقانون .جامعة الحاج لخضر باتنة الجزائر .العدد 6 جانفي 2012 ص 50.

الكتب باللغة الفرنسية :

- E.ZER.HAWARD-les cites jardins de demain- dunod 1976 page 21
- Fernand bouyssou et jean hygo, Lotissements et divisions foncières, Paris 1982, p 11
- Fernand bouyson et jean hygo . Code de l'urbanisme, paris 1996 (p719)
- Maouia Saidouni, Eléments d'introduction a l'urbanisme , CASBAH éditions , Alger , 2000 (p258
- Minister de lurbanisme et de construction, L'aménagement des lotissements. Alger O.P.U 1990 (P910)

المذكرات والمحاضرات :

- أودينة فاتح .التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية .مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في التسيير الإيكولوجي للمحيط الحضري .جامعة المسيلة 2009 ص 13
- بوشلوش عبد الغني ،التحصيلات السكنية في مدن فرجوية ، ميلة ،القرارم ،رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستيرفي التهيئة العمرانية ،جامعة منتوري قسنطسنة 2009 ،ص 6

قائمة المصادر والمراجع

- مخطي أحمد ،التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة ،مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير، شعبة تسيير المدينة ،جامعة المسيلة 2009 ص 72
- مليكة صفراوي ،مذكرة لنيل ما بعد التدرج متخصصة في تسيير المدن ،مدينة قسنطينة إشكالية التخصيصات السكنية المخالفة المعالجة و التسوية حالة التخصيصين : باب اجديد بعين الباي و بليلي بجبل الوحش ،أكتوبر 2004،ص08
- محمدالهادي لعروق، محاضرات مقياس التهيئة الحضرية، سنة رابعة تهيئة الأوساط الحضرية، معهدعلوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2005/2004

القوانين والمراسيم التنفيذية :

- القانون 25/90 الصادر في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49.
- المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27جويلية 1993 المحدد لكيفيات تطبيق قانون 11/91 الجريدة الرسمية لسنة 1993 رقم 51.
- الجريدة الرسمية القانون 91 – 11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

الأنترنت :

- مدونة العمران في الجزائر http://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-2015/04/19_post_4411.html
- مدونة قانونية 10/15 http://boubidi.blogspot.com/2011/10/blog-post_9101.html#ixzz3XdqLxsCJ
- 2011 العفار في الجوائز - منتديات ستار تايمز www.startimes.com/f.aspx?t=33882689

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة

إستمارة إستبيان موجهة لسكان حي سيدي عمارة
والتجزئة الترابية 924 مسكن
في إطار التحضير لنيل شهادة الماستر - تسيير المدن -

من إعداد الطالب :

قادري عيسى

ملاحظة : هذه المعلومات تستعمل لأغراض علمية فالرجاء الإجابة بدقة

السنة الجامعية 2015/2014

الملاحق

معلومات عامة

- منذ متى وأنت في هذا الحي ؟
أقل من 5 سنوات 5 إلى 10 سنوات من 10 إلى 20 سنة 20 سنة فأكثر
- ما هو موطنك الأصلي ؟
بلدية المسيلة بلدية أخرى
- أذكرها :

- هل أنت مرتاح في منزلك ؟
نعم لا
- إذا كان الجواب بـ "لا" لماذا ؟
لأنه ضيق لأنه قديم لا يحتوي على المرافق الضرورية
- هل ستبقى في منزلك ؟
نعم لا
- لماذا ؟

معلومات حول المسكن

- هل المنزل الذي تسكنه :
ملك وراث مستأجر
- الأرضية التي بني عليها المسكن :
ملكية خاصة (الشعب) ملكية عامة (الدولة)
- كيف حصلت على هاته القطعة الأرضية ؟
وراث شراء تنازل هبة
- هل تم بناء المسكن برخصة بناء ؟
نعم لا
- إذا كان الجواب بـ "لا" لماذا ؟

- هل سبق وأن جائتك شرطة العمران أثناء عملية البناء ؟
نعم لا

الملاحق

- هل قمت بتسوية وضعية المسكن من الناحية القانونية؟
نعم لا
- إذا كان الجواب "لا" لماذا؟

معلومات حول التجهيزات

- هل التجهيزات والمرافق الموجودة بالحي كافية؟
نعم لا
- إذا كان الجواب بـ "لا" ماهي التجهيزات التي تنقص؟

- في رأيك ماهو سبب نقص هاته التجهيزات؟

- عدم توفر الأرضيات ✓
- عدم إهتمام البلدية بذلك ✓
- أسباب أخرى ✓

أذكرها:

- هل توجد مساحات خضراء ومساحات لعب داخل الحي؟

نعم لا

إذا كان الجواب بـ "لا" لماذا؟

- هل الحي مزود بكامل الشبكات؟

نعم لا

- إذا كان الجواب بـ "لا" ماهي الشبكات غير المتوفرة؟

ماء كهرباء غاز صرف صحي

- هل ستبقى في هذا الحي؟

نعم لا

معلومات حول النقل

- هل الحي مربوط بخط نقل مع المدينة؟

نعم لا

إذا كان الجواب بـ "نعم" هل هو كاف؟

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة

إستمارة مقابلة موجهة للمسؤولين خاصة بحي سيدي عمارة
في إطار التحضير لنيل شهادة الماستر - تسيير المدن -

من إعداد الطالب :

قادري عيسى

السنة الجامعية 2015/2014

رئيس لجنة الحي

1/ بصفتك ممثل لحي سيدي عمارة كيف تراه من ناحية التهيئة العمرانية ؟

2/ هل توجد نقائص في حييكم وفيما تتمثل إذا كانت موجودة ؟

3/ من المسؤول على هاته النقائص ؟

4/ هل قمتم بتقديم شكاوى أو الإتصال بالجهات المعنية . وكيف كان الرد ؟

5/ ماهو سبب نقص التجهيزات بالحي ؟

6/ في رأيك ماهي الحلول الممكنة لتوفيرها ؟

7/ نلاحظ أن السكنات غير موزعة بشكل منتظم على الحي حيث أن المساحة الكبيرة منه شاغرة . لماذا ؟

مسيير مكتب دراسات

1/ بصفتكم مسيير لمكتب دراسات. ماهي أهم العراقيل التي تواجهكم عند إعداد مخططات شغل الأراضي ؟

2/ كيف يتم التعامل مع هاتاه العراقيل ؟

3/ كيف يتم التعامل مع مشكل العقار خاصة إذا كان ملكية خاصة ؟

4/ حسب معلوماتنا أنكم قمتم بالتدخل على مستوى مخطط شغل الأرض لحي سيدي عمارة . ماهو الهدف من هذا التدخل ؟

5/ ماهي المشا كل التي واجهتكم أثناء عملية التدخل على الحي ؟

6/ حسب معلوماتنا فإن طبيعة العقار بحي سيدي عمارة ذات ملكية خاصة . كيف كان التعامل مع أصحاب الأرض . وهل توصلتم إلى حلول من أجل تحقيق أهداف التدخل ؟

7/ ماهي أهم النقاط التي خرجتم بها على مستوى الحي بعد عملية التدخل ؟

8/ هل قمتم بتطبيق قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ؟

9/ إذا كان لا لماذا لا يطبق ؟

مسير من مديرية مسح الأراضي

1/ بصفتكم جهة مختصة في العقار هل قمتم بعملية المسح العقاري لحي سيدي عمارة ؟

2/ ماهي طبيعة ملكية العقار هناك ؟

3/ هل واجهتم مشاكل مع أصحاب الأرض عند عملية المسح ؟

4/ ماهي الوثائق التي إعتددهم عليها في عملية المسح ؟

5/ الأراضي التي تم مسحها لديها عقود ملكية أو عقود عرفية ؟

مسير من البلدية

1/ بصفتكم مسيرين بالبلدية .مارأيكم في حي سيدي عمارة من ناحية التهيئة العمرانية ؟

2/ هل كانت هناك عمليات تدخل من قبل على مستوى الحي .فيما تمثلت ؟

3/ ماهي أهم العراقيل التي واجهتكم أثناء عملية التدخل ؟

4/ عند الزيارة الميدانية للحي لاحظنا نقص في التجهيزات والمرافق. ماهو السبب ؟

5/ ماهي الحلول المقترحة من طرفكم فيما يخص هذا الجانب ؟

6/ هل سبق وأن جاءتكم شكاوى من طرف السكان.فيما تتمثل ؟

7/ هل قمتم بتطبيق قانون نزع الملكية للمنفعة العامة ؟

8/ إذا كان الجواب "لا" لماذا؟

مسير من مديرية التعمير والبناء

1/ بصفتكم مسؤولين عن عمليات التعمير والبناء .ماهي أهم التدخلات العمرانية التي تقومون بها على مستوى الأحياء الشعبية ؟

2/ مارأيكم في حي سيدي عمارة من ناحية التهيئة العمرانية ؟

3/ هل سبق وأن قمتم بوضع برنامج للتدخل على مستوى الحي ؟

4/ إذا كان الجواب بنعم .مامدى نجاح العملية وماهي العراقيل التي واجهتكم ؟

5/ هل ترون بأن العقار له تأثير على عمليات التهيئة العمرانية ؟

6/ ماهي التدابير المتخذة إذا كان العقار ذو ملكية خاصة (فيما يخص التجهيزات والطرق) ؟

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة

إستمارة مقابلة موجهة للمسؤولين خاصة بالتجزئة الترابية
924 مسكن
في إطار التحضير لنيل شهادة الماستر - تسيير المدن -

من إعداد الطالب :

قادي عيسى

السنة الجامعية 2015/2014

رئيس لجنة الحي

1/ بصفتك ممثل للتجزئة الترابية 924 مسكن كيف تراها من ناحية التهيئة العمرانية ؟

2/ هل توجد نقائص في حبيكم وفيما تتمثل إذا كانت موجودة ؟

3/ من المسؤول على هاته النقائص ؟

4/ هل قمتم بتقديم شكاوى أو الإتصال بالجهات المعنية . وكيف كان الرد ؟

5/ هل يوجد نقص في التجهيزات بالحي ؟

6/ في رأيك ماهي الحلول الممكنة لتوفيرها ؟

مسيير مكتب دراسات

1/ بصفتكم مسير لمكتب دراسات. ماهي أهم العراقيل التي تواجهكم عند إعداد مخططات شغل الأراضي ؟

2/ كيف يتم التعامل مع هاته العراقيل ؟

الملاحق

3/ كيف يتم التعامل مع مشكل العقار خاصة إذا كان ملكية خاصة؟

4/ حسب معلوماتنا أنكم قمتم بالتدخل على مستوى التجزئة الترايبية 924 مسكن. ماهو الهدف من هذا التدخل؟

5/ ماهي المشاكل التي واجهتكم أثناء عملية التدخل على الحي؟

6/ حسب معلوماتنا فإن طبيعة العقار بالتجزئة الترايبية 924 مسكن ذات ملكية عامة. هل وجدتم مشكل في هذا الجانب؟

7/ ماهي أهم النقاط التي خرجتم بها على مستوى الحي بعد عملية التدخل؟

8/ عمليات التكتيف كانت على حساب من؟

مسير من الوكالة المحلية للتسيير العقاري

1/ بصفتكم جهة مختصة في تسيير العقار كيف تم برمجة التجزئة الترايبية 924 مسكن؟

2/ ماهي طبيعة ملكية العقار هناك؟

3/ كيف منحت القطع الأرضية للمستفيدين؟

4/ حسب معلوماتنا أنه تم القيام بعملية تكثيف للقطع الأرضية عدة مرات .كيف تم ذلك وعلى حساب من؟

5/ ؟

مسير من البلدية

1/ بصفتكم مسيرين بالبلدية .مارأيكم في التجزئة الترايبية 924 مسكن من ناحية التهيئة العمرانية ؟

2/ هل كانت هناك عمليات تدخل من قبل على مستوى التجزئة فيما تمثلت ؟

3/ هل واجهتم مشاكل أثناء عملية التدخل ؟

4/ عند الزيارة الميدانية للحي لاحظنا نقص في تهيئة المساحات . ماهو السبب ؟

5/ ماهي الحلول المقترحة من طرفكم فيما يخص هذا الجانب ؟

6/ هل سبق وأن جاءتكم شكاوى من طرف السكان فيما تتمثل ؟

7/ هل عملية التكثيف كانت بموافقتكم ؟ لماذا؟

مسير من مديرية التعمير والبناء

1/ بصفتكم مسؤولين عن عمليات التعمير والبناء. ماهي أهم التدخلات العمرانية التي تقومون بها على مستوى التجزئات الترابية؟

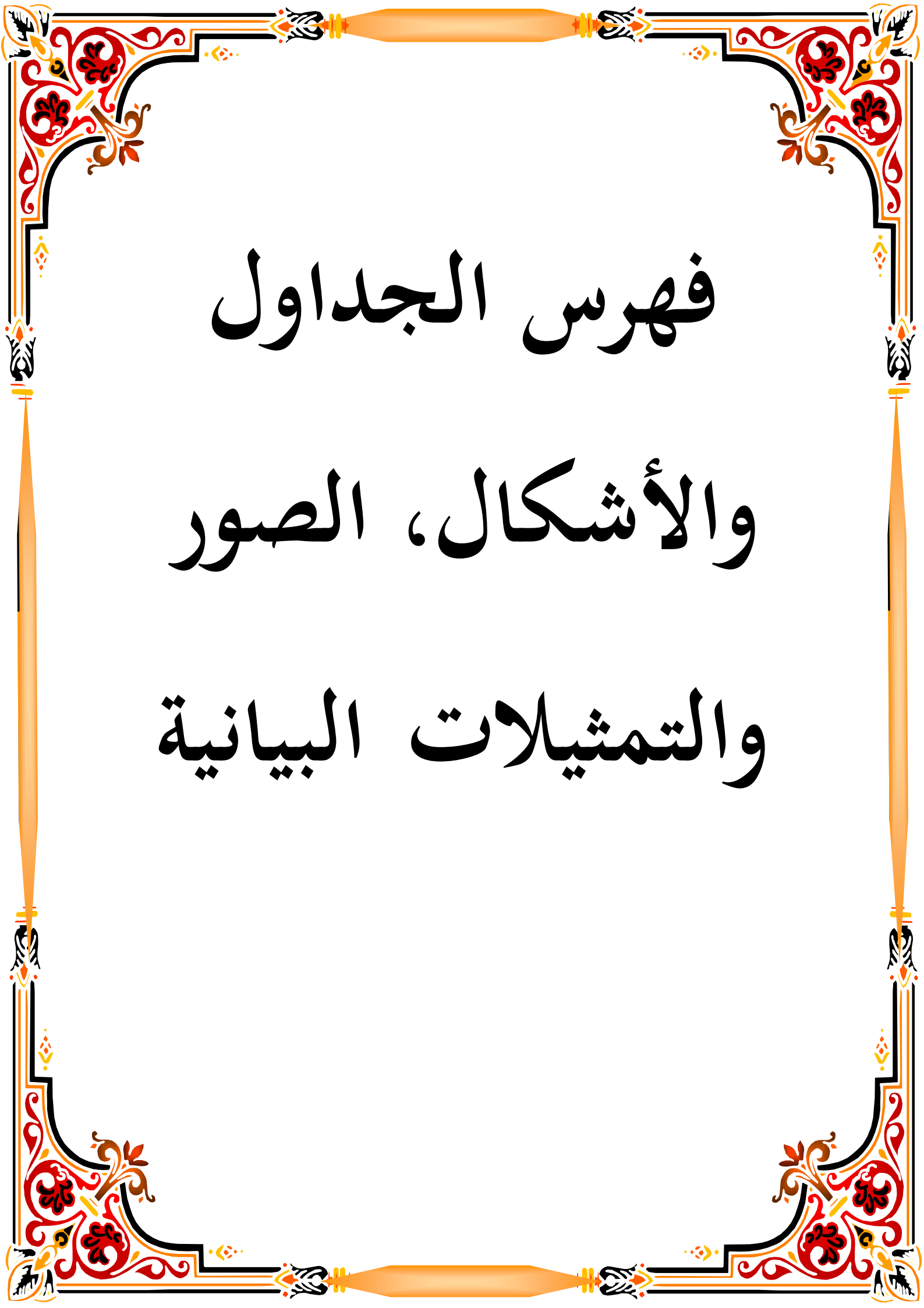
2/ مارأيكم في التجزئة الترابية 924 مسكن من الناحية العمرانية؟

3/ هل سبق وأن قمتم بعمليات تدخل على مستوى التجزئة؟

4/ إذا كان الجواب بنعم. مامدى نجاح العملية وماهي العراقيل التي واجهتكم؟

5/ هل ترون بأن العقار له تأثير على عمليات التهيئة العمرانية؟

هل عملية التكثيف كانت بموافقتكم؟ لماذا؟



فهرس الجداول
والأشكال، الصور
والتمثيلات البيانية

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
46	المعدلات الشهرية للحرارة (1996-2013)	01
47	المعدلات الشهرية للتساقط (1996 - 2013)	02
53	مراحل عملية تكثيف التجزئة الترابية 924 مسكن	03
59	أصحاب الملكية العقارية في حي سيدي عمارة	04
62	إنتقال ملكية التجزئة الترابية 924 إلى البلدية	05
88	مدة السكن داخل الحي	06
89	الموطن الأصلي للسكان	07
90	مدى الإرتياح في المسكن	08
90	سبب عدم الإرتياح	09
91	إمكانية البقاء في المسكن	10
92	طبيعة ملكية المسكن	11
92	طبيعة ملكية الأرضية	12
93	كيفية الحصول على القطعة الأرضية	13
94	رخصة البناء	14
94	المراقبة من طرف شرطة العمران	15
95	تسوية المسكن من الناحية القانونية	16
96	التجهيزات الموجودة بالحي	17
96	سبب نقص التجهيزات	18
98	وجود المساحات داخل الحي	19
99	الشبكات الموجودة	20
100	الربط بخطوط النقل	21
101	إمكانية البقاء في الحي	22
102	مقابلة رئيس لجنة حي سيدي عمارة	23
103	مقابلة مكتب الدراسات (الزهراء)	24
104	مقابلة مسير من مديرية مسح الأراضي	25
104	مقابلة مسير من مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية	26
105	مقابلة مسير من البلدية	27
106	مقابلة رئيس لجنة التجزئة الترابية 924 مسكن	28

106	مقابلة مسير مكتب الدراسات (تحي السعيد)	29
107	مقابلة مسير من الوكالة المحلية للتسيير العقاري	30
108	مقابلة مسير من البلدية	31
109	مقابلة مسير من مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية	32

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
40	موقع بلدية المسيلة من الولاية	01
41	موقع مدينة المسيلة من البلدية	02
48	حركة الرياح الخاصة بمدسنة المسيلة	03
54	موقع حي سيدي عمارة من المدينة	04
55	موقع التجزئة الترابية 924 مسكن من المدينة	05
57	الهيكل العامة لحي سيدي عمارة	06
53	الهيكل العامة للتجزئة الترابية 924 مسكن	07
60	الطبيعة العقارية لحي سيدي عمارة	08
63	الطبيعة العقارية للتجزئة الترابية 924 مسكن	09
71	التجهيزات بحي سيدي عمارة	10
72	التجهيزات بالتجزئة الترابية 924 مسكن	11
74	الطرق والشوارع بحي سيدي عمارة	12
75	الطرق والشوارع بالتجزئة الترابية 924 مسكن	13
77	مخطط المساحات بحي سيدي عمارة	14
78	مخطط المساحات بالتجزئة الترابية 924 مسكن	15
80	مخطط التجارة لحي سيدي عمارة	16
81	مخطط التجارة للتجزئة الترابية 924 مسكن	17
83	خطوط النقل بحي سيدي عمارة	18
84	خطوط النقل بالتجزئة الترابية 924 مسكن	19
86	مخطط الشبكات بحي سيدي عمارة	20
87	مخطط الشبكات بالتجزئة الترابية 924 مسكن	21

فهرس التمثيلات البيانية

الرقم	عنوان التمثيل البياني	الصفحة
01	المتوسط الحراري	47
02	نسبة التساقط	47
03	توزيع أصحاب الملكية العقارية في حي سيدي عمارة	58
04	كيفية إنتقال ملكية التجزئة الترابية للبلدية	62
05	مدة السكن داخل الحي	88
06	الموطن الأصلي للسكان	89
07	مدى الإرتياح في المسكن	90
08	سبب عدم الإرتياح	90
09	إمكانية البقاء في المسكن	91
10	طبيعة ملكية المسكن	92
11	طبيعة ملكية الأرضية	92
12	كيفية الحصول على القطعة الأرضية	93
13	رخصة البناء	94
14	المراقبة من طرف شرطة العمران	95
15	تسوية المسكن من الناحية القانونية	95
16	التجهيزات الموجودة بالحي	96
17	سبب نقص التجهيزات	96
18	وجود الساحات داخل الحي	98
19	الشبكات الموجودة	99
20	الربط بخطوط النقل	100
21	إمكانية البقاء في الحي	101

فهرس الصور

الرقم	عنوان الصورة	الصفحة
01	شكل حي سيدي عمارة	56
02	شكل التجزئة الترابية 924 مسكن	56
03	صورة جوية لجزيرة في حي سيدي عمارة	64
04	صورة جوية لجزيرة في التجزئة الترابية 924 مسكن	64
05	شكل الجزيرة في حي سيدي عمارة	65

65	شكل الجزيرة في التجزئة الترابية 924 مسكن	06
65	شكل الجزيرة في حي سيدي عمارة	07
65	شكل الجزيرة في التجزئة الترابية 924 مسكن	08
65	شكل ثلاثي الأبعاد لجزيرة في حي سيدي عمارة	09
65	شكل ثلاثي الأبعاد لجزيرة في التجزئة الترابية	10
66	نمط من السكنات في حي سيدي عمارة	11
66	نمط من السكنات في التجزئة الترابية	12
66	صورة جوية لمسكن في حي سيدي عمارة	13
66	صورة جوية لمسكن في التجزئة الترابية	14
67	شكل المساكن في حي سيدي عمارة	15
67	شكل المساكن في التجزئة الترابية	16
67	تقسيمات المساكن من الداخل في حي سيدي عمارة	17
67	تقسيمات المساكن من الداخل في التجزئة الترابية	18
67	تقسيمات ثلاثية الأبعاد للمساكن بحي سيدي عمارة	19
67	تقسيمات ثلاثية الأبعاد للمساكن بالتجزئة الترابية	20
68	إرتفاعات المساكن بحي سيدي عمارة	21
68	إرتفاعات المساكن بالتجزئة الترابية	22
68	تراسف المباني في حي سيدي عمارة	23
68	تراسف المباني في التجزئة الترابية	24
69	شكل الواجهات في حي سيدي عمارة	25
69	شكل الواجهات في التجزئة الترابية	26
69	عينة من الواجهات في حي سيدي عمارة	27
69	عينة من الواجهات في التجزئة الترابية	28
69	رسم توضيحي للواجهات في حي سيدي عمارة	29
69	رسم توضيحي للواجهات في التجزئة الترابية	30
70	قاعة علاج في حي سيدي عمارة	31
70	مركز بريد في التجزئة الترابية	32
70	مدرسة ابتدائية في حي سيدي عمارة	33
70	متوسطة في التجزئة الترابية	34
73	عرض الشارع وحالته في حي سيدي عمارة	35
73	عرض الشارع وحالته في التجزئة الترابية	36

73	عرض الشارع وحالته في حي سيدي عمارة	37
73	عرض الشارع وحالته في التجزئة الترابية	38
76	مساحة خضراء في التجزئة الترابية	39
76	الشارع كمساحة لعب بحي سيدي عمارة	40
76	مساحة لعب غير مهياة بالتجزئة الترابية	41
76	مساحة لعب عشوائية بحي سيدي عمارة	42
76	مساحة لعب غير مهياة بالتجزئة الترابية	43

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الملخص

أصبح العقار في الوقت الراهن يحظى بأهمية كبيرة نظرا للطلب المتزايد عليه في ظل تطور ونمو السكان، هذا الأمر أدى إلى إستهلاك مفرط للرصيد العقاري مصحوبا بسوء التسيير والتنظيم .

ومدينة المسيلة تعد إحدى المدن التي مستها هاته الظاهرة بشكل كبير ، الأمر الذي نتج عنه نشوء العديد من التجمعات السكنية في ضواحي المدينة بشكل فوضوي وعفوي وأثر بشكل كبير على طبيعة تهيئتها .

وتهدف هاته الدراسة إلى معرفة التأثيرات والإنعكاسات التي تطرحها طبيعة الملكية العقارية على التهيئة العمرانية داخل الوسط الحضري ، حيث تم التطرق إلى جانب نظري وآخر تطبيقي .

وفي الأخير خلصنا إلى نتائج تؤكد فعلا هاته الإنعكاسات ، كما تم إقتراح بعض التوصيات التي من شأنها المساهمة في معالجة هذه الظاهرة ولو بشيء يسير .

الكلمات المفتاحية : العقار – طبيعة الملكية العقارية – التهيئة العمرانية .

RESUME

Les biens immobiliers ont actuellement une grande importance en raison de la demande croissante ainsi que l'évolution et la croissance remarquable de la population, tout cela a conduit à une consommation excessive du secteur de l'immobilier accompagnée d'une mauvaise gestion et pas mal de problèmes d'organisation.

La ville de *M'sila* est l'une des villes concernées par ce phénomène spectaculaire qui a engendré plusieurs regroupements résidentiels (agglomération) dans les faubourgs de la ville, de façon chaotique et aléatoire, ce qui a grandement affecté les normes d'implantation et d'aménagement.

La présente étude a pour objet de connaître les effets et l'impacte posés par la nature de propriété immobilière sur l'urbanisme et au sien des zones urbaines, où le coté théorique et pratique ont été abordés.

Enfin, nous avons obtenu des résultats qui confirment réellement ces impacts et - comme la moindre des choses - quelques recommandations utiles qui peuvent contribuer à lutter contre ce phénomène ont également été suggérées.

Mots clés : *Biens immobiliers – nature de propriété immobilière – l'urbanisme.*