

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: الهندسة المعمارية و العمران و مهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب(ة): أعراب كميلية

تحت عنوان

استهلاك العقار وإشكالية التوسع العمراني

دراسة حالة مدينة البويرة

لجنة المناقشة:

رئيسا
مشرفا و مقررا
مناقشا

جامعة المسيلة
جامعة المسيلة
جامعة المسيلة

حاجي محمد
د. فلوسية لحسن
بن عيسى توفيق

السنة الجامعية: 2017/2016

الاهداء

الحمد لله حمدا كثيرا يليق بجلال وجهه الكريم

إلى نبع أملي في الحياة أُمي حفظها الله

إلى والدي الفاضل، الأحق بالإهداء، والأجدر بكل تقدير و عرفان

إلى جميع الاخوة

و كل الأهل و الأقارب

إلى كل من جمعتني بهم الحياة الجامعية

و إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد

و لو بكلمة طيبة أو ابتسامة صادقة أو دعاء خالص

وفي الأخير نرجو من الله تعالى أن يجعل عملنا هذا نافعا يستفيد منه الجميع

كميلية

شكر و عرفان

قال تعالى: ولئن شكرتم لأزيدنكم .

فالحمد والشكر لله عز وجل أولا وقبل كل شيء ، على تيسيره وتوفيقه لي في

إنجاز هذا العمل المتواضع .

يسعدني أن اتقدم بعميق الشكر و خالص التقدير و الاحترام إلى كل أساتذة المعهد

و خاصة أستاذنا الفاضل فلسية لحسن

الذي أشرف علينا طيلة انجاز هذا البحث بنصائحه , وإرشاداته القيمة كما تفعل علينا

بوقتته , وذلك رغم انشغالاته , وارتباطاته , واطمئني أن يجعل الله هذا العمل

في ميزان حسناته .

كما لا انسى ان اوجه بتشكراتي الى اساتذة المعهد الذين

لو يخلو علينا برأيهم السديد ومعلوماتهم القيمة كما نشكر كل من ساهم في انجاز

هذا العمل ولو بكلمة طيبة،

- الملخص:

يعتبر العقار عامل اساسي في عملية التوسع العمراني فهناك علاقة وطيدة بينهما، فان العقار يعتبر المتحكم الرئيسي في عملية التوسع العمراني .

عرفت مدينة البويرة انفجار ديموغرافي سريع،ناتج عن الزيادة الطبيعية و الهجرة الريفية التي تعود الى ظروف الامنية ،لقد صاحب هذا زيادة التوسع العمراني خاصة التجهيزات و السكنات مما ادى الى استهلاك غير عقلاني للحقبة العقارية خلال فترة زمنية قصيرة ،و كذا التوسع على حساب الاراضي الزراعية و قطاعات التعمير المستقبلي ،فنتج عنه ارتفاع للعقار خاصة في التجمع الحضري الرئيسي للمدينة و في اتجاه توسعها .

نظرا لمدى اهمية علاقة التوسع العمراني و العقار و كونهما من مواضيع الساعة، قد قمنا بدراسة هذا الموضوع كونه حساس ،و نظرا لمدى اهميته في توازن النسيج العمراني .

- الكلمات المفتاحية:

التوسع العمراني - العقار - مدينة البويرة - التجمع الحضري - استهلاك غير عقلاني - قطاعات التعمير المستقبلي - النسيج العمراني .

الفهارس

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
I	- الإهداء
II	- التشكر
III	- الملخص
V	- فهرس المحتويات
XIII	- قائمة الجداول
XIV	- قائمة الاشكال البيانية
XV	- قائمة المخططات
XV	- قائمة الخرائط
XVI	- قائمة الصور
XVI	- قائمة الملاحق
مقدمة عامة	
2	- مقدمة
3	- الإشكالية
4	- الفرضيات
4	- أهداف الدراسة
4	- اهمية الموضوع
5	- مبررات اختيار الموضوع
6	- المنهجية البحث و الادوات المستعملة
6	- هيكلة المذكرة
الفصل الأول: السياسة العقارية في الجزائر	
9	تمهيد
9	1- العقار بصفة عامة
9	1-1 تعريف العقار

9	1-1-1 حسب المشرع الجزائري
9	2-1-1 حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المادة 02
9	3-1-1 حسب الإمام مالك بن أنس
9	2- أنواع العقارات
9	1-2 العقارات بطبيعتها
10	2-2 العقارات بحسب موضوعها
10	3-2 العقارات بالتخصيص
10	3- أهمية العقار
10	1-3 الأهمية الاجتماعية
10	2-3 الأهمية الاقتصادية
10	3-3 الأهمية السياسية
11	4-3 الأهمية العمرانية
11	4- الخصائص المميزة للعقار
11	4-1- الخصائص الملموسة
11	4-2- الخصائص الاقتصادية
12	5- الاملاك العقارية في الجزائر
12	5-1 تعريف الملكية العقارية
12	5-1-1 حسب المشرع الجزائري
12	5-1-2 حسب الأستاذ حمدي باشا

12	2-5 أنواع الأملاك العقارية بالجزائر
12	1-2-5 الأملاك الوطنية
13	2-2-5 الأملاك الخاصة
14	3-2-5 الأملاك الوقفية
16	3-5 مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر
16	1-3-5 المرحلة العثمانية (1518-1830)
16	1-1-3-5 أراضي العرش (السبقة في مقاطعة وهران)
16	2-1-3-5 أراضي الملك
17	3-1-3-5 أراضي الحبوس (الأوقاف)
17	4-1-3-5 أراضي البايلك
17	5-1-3-5 أراضي المخزن
17	6-1-3-5 أراضي الصحراء
17	2-3-5 المرحلة الاستعمارية (1830-1962)
18	3-3-5 مرحلة ما بعد الاستقلال
18	1-3-3-5 مرحلة تنظيم الأملاك العقارية الشاغرة (1962-1969)
19	2-3-3-5 مرحلة الاقتصاد الموجه (1970-1989)
20	3-3-3-5 مرحلة اقتصاد السوق (1990- إلى يومنا هذا)
21	6- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار
21	1-6 الفاعلون العموميون

21	1-1-6 الفاعلون العموميون للأراضي
23	2-1-6 الفاعلون العموميون للمساكن
24	2-6 الفاعلون الخاص
24	1-2-6 التعاونيات العقارية
24	2-2-6 الوكالات العقارية
25	7- الاستنزاف
25	1-7- تأثير استنزاف العقار على المخطط و المدينة
25	1-1-7 التأثير على المخطط
25	2-1-7 التأثير على المدينة
26	خلاصة
	الفصل الثاني: التوسع العمراني
28	تمهيد
28	المصطلحات العمرانية
28	1-1 العمران
28	2-1 المدينة
29	3-1 النسيج العمراني
29	4-1 التسيير العمراني
29	5-1 التحكم العمراني
30	2- التوسع العمراني

30	1-2 مفاهيم حول التوسع والنمو
30	1-1-2 التوسع العمراني
30	2-1-2 التوسع الحضري
31	3-1-2 النمو الحضري
31	3 - أشكال التوسع العمراني
31	1-3 خطة الزوايا القائمة(الشطرنجية)
32	3 - 2 الخطة الإشعاعية
32	3 - 3 الخطة الخطية
33	4- مراحل النمو العمراني
33	1-4 الاستمرارية
34	2-4 التحول
34	3-4 الظهور
35	5- أسباب و دوافع التوسع العمراني
35	5 - 1 العوامل السياسية
35	5 - 2 العوامل الاقتصادية
35	5 - 3 العوامل الاجتماعية
36	5 - 4 العوامل التكنولوجية
37	6- عوائق التوسع العمراني
37	6- 1 العوائق الطبيعية

38	6 - 2 العوائق الصناعية
39	6 - 3 العوائق المؤقتة
40	الخلاصة
الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمدينة البويرة	
42	تمهيد
42	1- تقديم ولاية البويرة
43	1-1- الحدود الولائية
44	2- تقديم مدينة البويرة
44	2-1- اصل تسمية المدينة
44	2-2- لمحة تاريخية عن المنطقة
46	2-3- التطور الاداري لولاية البويرة
47	3- الدراسة الطبيعية
47	3-1- موقع مدينة البويرة
47	3-2- العوامل المناخية المؤثرة على مدينة البويرة
47	3-2-1- الحرارة
48	3-2-2 الرطوبة
49	3-2-3 التساقط
49	3-2-4 الرياح
50	3-2-5 التضاريس

50	1-5-2-3 طبوغرافية المنطقة
51	2-5-2-3 الانحدارات
52	4- الدراسة العمرانية
52	1-4 التطور المجالي للمدينة البويرة
59	2-4 التطور السكاني للمدينة
61	3-4 تحليل الاطار المبني
61	1-3-4 السكن
62	2-3-4 التجهيزات
62	1-2-3-4 التجهيزات التعليمية
63	2-2-3-4 التجهيزات الثقافية
63	3-2-3-4 التجهيزات الرياضية
64	4-2-3-4- التجهيزات الصحية
64	5-2-3-4- التجهيزات الادارية
66	4-4 تحليل الاطار الغير مبني
66	1-4-4 دراسة الشبكات التقنية
68	5- الطبيعة القانونية للعقار
69	6- عوائق التوسع العمراني
69	1-6 العوائق الطبيعية
69	2-6 العوائق الاصطناعية

70	7- دراسة علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار
71	7-1- مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع و مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008
74	7-2- تأثير التوسع العمراني على استنزاف العقار
74	7-2-1 القطاع القابل لتعمير
75	7-2-2 قطاع التعمير المستقبلي
77	7-3 تأثير العقار على التوسع العمراني
77	8- نتائج الدراسة
78	9- تحليل الفرضيات
79	- خلاصة
80	خاتمة عامة
83	المراجع
87	الملاحق

فهرس الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
48	معدلات الشهرية للحرارة في المدينة	01
48	تغيرات معدلات الرطوبة الشهرية في المدينة	02
49	معدلات التساقط الشهري لمدينة البويرة	03
49	متوسط سرعة الرياح لمدينة البويرة	04
59	تطور عدد سكان مدينة البويرة	05
60	التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة	06
61	نسب أنماط السكنات الموجودة في المدينة	07
62	التجهيزات التعليمية في المدينة	08
63	التجهيزات الثقافية في المدينة	09
63	التجهيزات الرياضية في المدينة	10
64	التجهيزات الصحية في المدينة	11
74	مخططات شغل الاراضي للقطاع القابل للتعمير	12
76	مخططات شغل الاراضي للقطاع التعمير المستقبلي	13

فهرس الاشكال

رقم الصفحة	عناوين الاشكال	الرقم
7	خطة العمل المتبعة	01
16	مخطط يلخص انواع الملكية العقارية	02
31	الخطة الشطرنجية	03
32	الخطة الاشعاعية	04
33	الخطة الخطية	05
36	اسباب ودوافع التوسع العمراني	06
39	عوائق التوسع العمراني	07
43	موقع ولاية البويرة	08
44	الموقع الجغرافي لولاية البويرة	09
46	التقسيم الاداري لولاية البويرة .	10
51	مخطط الاميال و المنحدرات	11
52	المرحلة التأسيسية	12
53	مرحلة دخول الاستعمار الفرنسي 1830-1868	13
54	مرحلة دخول الاستعمار الفرنسي 1868-1886	14
54	مرحلة استمرار نمو المدينة 1886-1958	15
55	مرحلة قبل الاستقلال 1958-1962	16
56	مرحلة بعد الاستقلال 1962-1974	17
57	مرحلة ظهور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 1974-1990	18
60	اعمدة بيانية توضح تطور عدد سكان مدينة البويرة 1977-2014	19
61	دائرة نسبية توضح نسب أنماط السكنات	20

70	عوائق التوسع العمراني	21
75	دائرة نسبية تمثل نسبة استهلاك العقار على مستوى القطاع القابل للتعمر	22
76	دائرة نسبية تمثل استهلاك العقار على مستوى قطاع التعمر المستقبلي	23

فهرس المخططات

رقم الصفحة	عناوين المخططات	الرقم
58	مرحلة 1990 الى يومنا هذا مع اتجاه توسع	01
65	توزيع التجهيزات على مستوى مدينة البويرة	02
73	يوضح تقسيم القطاعات التعمر لمدينة البويرة	03

عناوين الخرائط

رقم الصفحة	عناوين الخرائط	الرقم
47	حدود مدينة البويرة	01

فهرس الصور

رقم الصفحة	عناوين الصور	الرقم
50	يوضح طبوغرافية المنطقة	01
67	توضح الطرق السيار شرق	02
67	توضح خط السكة الحديدية	03
71	توضح وضعية التوسع للمدينة الحالية	04
72	التعمير المستقبلي لمخطط شغل الأراضي رقم 02 على المدى القريب	05

فهرس الملاحق

رقم الصفحة	عناوين الملاحق	الرقم
87	قانون التوجيه العقاري 25/90 المادة 02	01
88	القانون 25/90 الصادر في 1990/12/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27	02
89	قانون رقم 30/90 المتعلق والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المادة "10".	03

مقدمة عامة

- مقدمة
- الاشكالية
- الفرضيات
- اهداف الدراسة
- اهمية الموضوع
- اسباب و دوافع اختيار الموضوع
- منهجية الدراسة
- تقنيات البحث المستعملة
- هيكلية المذكرة

- مقدمة:

إن المدينة عبارة على مؤسسة بشرية والحياة فيها أخذت طريقها الى التعميم في جميع أنحاء العالم هذا من جراء الانفجار السكاني الذي شهده العالم ، خاصة بلدان العالم الثالث في القرن العشرين .

تعتبر الجزائر من بين دول العالم الثالث التي عرفت توسعا كبيرا ،خاصة بعد الاستقلال فقد عرفت انفجارا ديموغرافيا و عمرانيا بسبب الزيادة الطبيعية و النزوح الريفي الذي يعود الى الظروف الامنية التي تعيشها البلاد ،مما ادى الى نمو و توسع المدينة بوتيرة سريعة و منه استهلاك كبير و غير عقلاني للعقار خلال فترة زمنية قصيرة ، و هذا ما ادى الى عدم قدرت المدن للاستجابة على الطلب المواطنين خاصة السكن و التجهيزات.

ومدينة البويرة كعينة للدراسة التي تتميز بموقعها الجغرافي و ثرواتها الطبيعية و اراضيها عالية الخصوبة قد شهدت هي الاخيرة ايضا نموا ديموغرافيا سريعا ناتج عن الزيادة الطبيعية و النزوح الريفي تجاه المدينة بحثا عن الاستقرار و ظروف امنية افضل ، هذه الزيادة ترتب عنها توسع عمراني غير منتظم و غير مترن مع استهلاك العقار ، فيجب على المسيرين الاخذ بعين الاعتبار هذه الثروة و محاولة خلق توازن بين استهلاك العقار و التوسع العمراني ، لهذا قمنا بهذه الدراسة و التي تحت عنوان : استهلاك العقار و اشكالية التوسع العمراني . و التي استعرضنا فيها ما يلي:

- مقدمة عامة, ثم الفصل الأول تحت عنوان: السياسة العقارية في الجزائر, أما الفصل الثاني فكان تحت عنوان: التوسع العمراني, ثم يليه الفصل الثالث و الذي شمل: الدراسة التحليلية لمدينة البويرة، وفي الأخير الخاتمة العامة بحيث قمنا بتسطير بعض الاقتراحات والتوصيات اللازمة لضمان توسع مدينة البويرة مع الالتزام بالاستغلال العقلاني للعقار.

- الإشكالية :

تعتبر المدينة بصفة عامة مرآة المجتمع بحيث تعكس درجة تقدم و تطور الانسان في جميع الميادين ، كما تعرف بتطور و نمو سريع خاصة في الآونة الاخيرة فقد شهدت معظم دول العالم توسعا عمرانيا سريعا مما ادى الى تضخم المدن و لم يعد توازن بين التوسع و كذا الوعاء العقاري ، خاصة في دول العالم الثالث الذي يعتمد اكثر على التوسع الافقي الذي يكتسح المجالات و الاراضي اي على حساب العقار .

تعتبر المدن الجزائرية من بين المدن التي شهدت مرحلة صعبة بعد الاستقلال نتج عنها تطورا في جميع الاصعدة الاجتماعية ، الاقتصادية ، السياسية ، الثقافية و خاصة العمرانية و هذا ما صاحبه نزوح ريفي تجاه المدينة ، باعتبار هذه الاخيرة افضل ملجا للاستقرار ، الراحة ، ممارسة انشطتهم المختلفة و خاصة توفر الامن ، و بالتالي ادت كل هذه المتطلبات الى تشبع المدينة بالنسيج الحضري مما اجبر على استهلاك العقار بطريقة غير عقلانية و تم توسعها على حساب الاراضي الزراعية و المحيطة بالمدينة .

عرفت مدينة البويرة توسعا سريعا خاصة خلال سنوات العشرينيات السوداء هذا لأسباب الهجرة الريفية لأغراض امنية ، والانفجار الديموغرافي و هذا ما ادى الى اختناق المدينة و تشبع النسيج وبالتالي اكتساح المجالات بعيدا عن ابعاد التنمية المستدامة التي توصي بالحفاظ على الثروات الطبيعية و منها العقار (الاراضي الصالحة للبناء) .

اضافة الى موقعها الاستراتيجي الذي تتخلله مجموعة من محاور وشبكة طرق مهمة ،الذي يعتبر ايضا من بين العوامل التي ساعدت التوسع في جميع الاتجاهات بوتيرة جد سريعة و عدم احترام المخططات العمرانية ، و هذا ما ادى الى عجز المسيرين في التحكم و التسيير الجيد و لم ينجحوا في

اقتصاد العقار من اجل تحقيق التوازن بينهما كون العقار من بين الثروات الطبيعية الثمينة التي يجب الاحتفاظ بها من اجل تلبية حاجيات السكان حاضرا و مستقبلا .

ومما سبق تبادرت الى اذهاننا الاسئلة الاتية :

1. هل هناك توازن بين استنزاف العقار و التوسع العمراني ؟

2. هل هناك اقتصاد للعقار في عملية التوسع العمراني ؟

الفرضيات: ومن اجل الاجابة على هذه الاسئلة المطروحة تم افتراض الفرضيات التالية :

- غياب الرقابة التقنية و الادارية و عدم احترام المخططات العمرانية و بالتالي استهلاك

الغير عقلاني للأراضي الواقعة في مجال التوسع المستقبلي .

- النمو الديموغرافي الكبير خلال العشرية السوداء الناتج عن زيادة الطبيعية و النزوح

الريفي و هذا لظروف امنية ادى الى انتهاك الاوعية العقارية المتاحة .

- **اهداف الدراسة:** من خلال هذه الدراسة نهدف الى ما يلي :

- محاولة الحد من الاستغلال غير عقلاني للعقار و ذلك لمحاربة التعدي على الاراضي

المبرمجة للتوسع المستقبلي

- ايجاد ميكانيزمات لتحسين تسيير التوسعات العمرانية من جهة و اقتصاد العقار من جهة

و كذا تحقيق التوازن بينهما من اجل تجسيد مشاريع و كذا توفير متطلبات السكان .

- **اهمية الموضوع :** يعتبر هذا الموضوع من المواضيع الحساسة و المهمة كما انه من مواضيع

الساعة، و ذو اهمية كبيرة في توازن النسيج العمراني.

- مبررات اختيار الموضوع : من اهم الاسباب التي دفعتنا الى اختيار هذا الموضوع نذكر ما يلي:

- كون موضوع التوسع العمراني من مواضيع الساعة كما لا يزال من المشاكل التي تتخبط فيها المدن.

- كون الموضوع ذو قيمة عالية و هامة و ذو صلة بالتخصص تسيير المدن

- منهجية الدراسة : اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي الذي يسمح لنا بتحليل الظاهرة الحضرية ليجد في الاخير المعالجة و الحلول الناجعة لها .

لقد اعتمدت في دراستي هذه على مراحل الاتية :

1/ المرحلة الاولى (البحث النظري) :

تمثل مرحلة البحث النظري، والتي تعتبر من اهم المراحل كونها الاداة للتحكم و الاحاطة اكثر بالموضوع والتي من خلالها تم الاطلاع على مختلف الوثائق و المجالات و المراجع ، الدراسات المختلفة ،مذكرات التخرج ، رسائل الماجستير و المخططات العمرانية .

2/ المرحلة الثانية (البحث الميداني):

تم القيام في هذه المرحلة باستطلاع ميداني لمنطقة الدراسة بهدف اكتشاف اهم مميزاتا و خصائصها ، تم من خلالها الاتصال بمختلف المصالح الادارية و التقنية المعنية لتزودنا بالمعلومات التي تساعدنا و التي ترتبط بالموضوع ، كما تم ايضا مقابلة بعض المسؤولين و ذوي العلاقة بالمجال للاستفاح من خبراتهم .

3/ المرحلة الثالثة (المعالجة و التحليل):

بعدما تحصلنا على المعطيات والمعلومات اللازمة تم فرزها وبعدها ترجمت في جداول و اشكال ورسوم بيانية ومخططات من اجل التحليل و المعالجة التي تمكن من الوصول الى الاقتراحات وتوصيات .

- تقنيات البحث المستعملة:

المقابلة مع المسؤولين

الوثائق و المخططات

المعاينة و الملاحظة الميدانية

الصور الفوتوغرافية

- هيكلية المذكرة: اعتمدت في هذه الدراسة على الخطة التالية:

- مقدمة

• مقدمة عامة

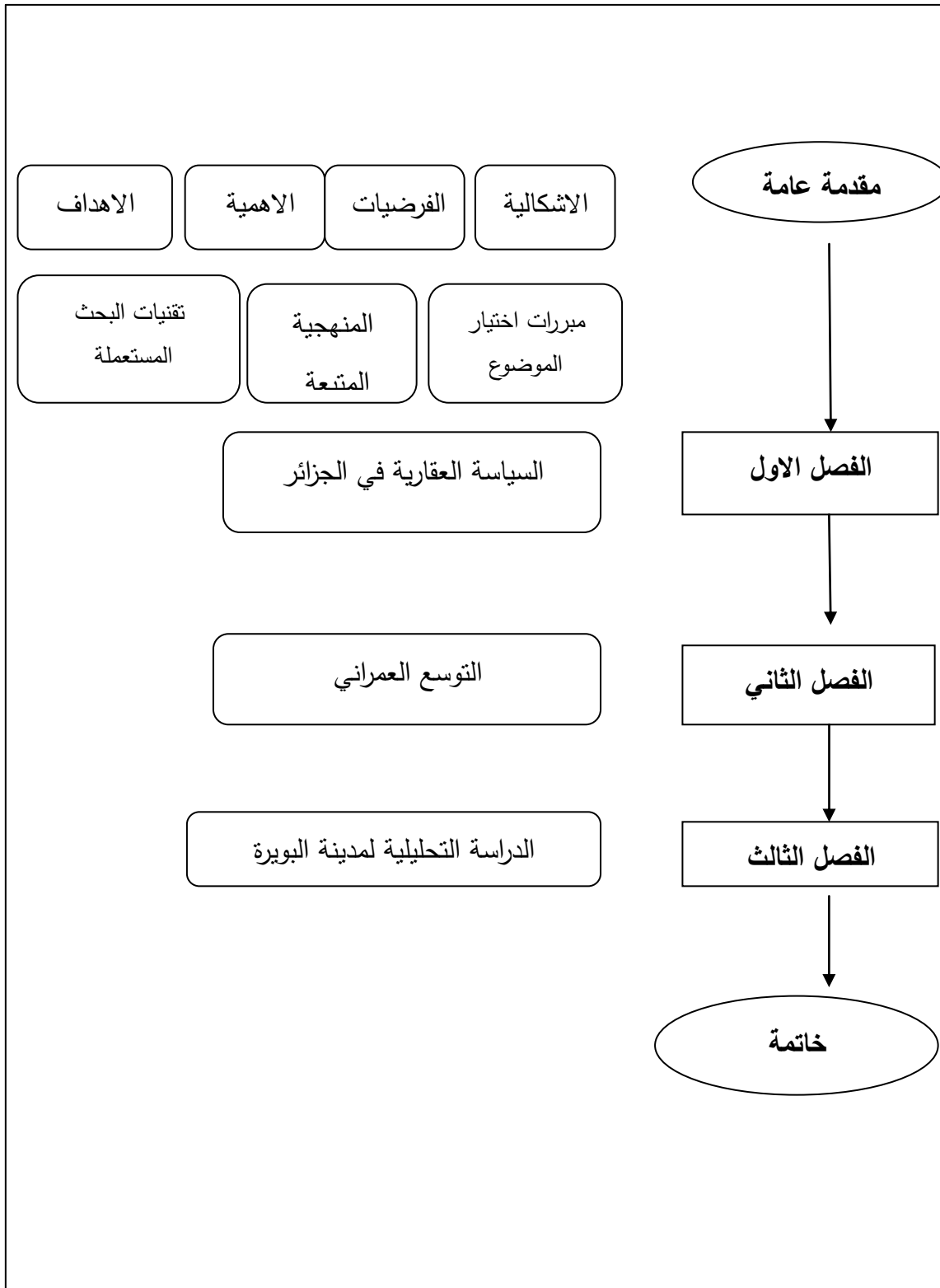
• الفصل الاول تحت عنوان السياسة العقارية في الجزائر

• الفصل الثاني تحت عنوان التوسع العمراني

• الفصل الثالث تحت عنوان الدراسة التحليلية

- الخاتمة

الشكل رقم (01): يوضح خطة العمل المتبعة



المصدر: من اعداد الطالبة 2017

الفصل الاول

السياسة العقارية في الجزائر

- تمهيد

1- العقار بصفة عامة

1-1 تعريف العقار

2- أنواع العقارات

3- أهمية العقار

4- الخصائص المميزة للعقار

5- الاملاك العقارية في الجزائر

5-1 تعريف الملكية العقارية

5-2 أنواع الأملاك العقارية بالجزائر

5-3 مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر

6- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار

7- الاستنزاف

- خلاصة

- تمهيد :

إن العقار بمختلف أنواعه يعتبر عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بكل مكوناته سواء مادية او معنوية لتلبية حاجيات الفرد ، كما له دور كبير في قيام تجمع سكاني متماسك و عادل لهذا اعتبر الدعامة الرئيسية لتطوير و تنمية لمختلف الاوساط الحضرية في جل المجالات.

1- العقار بصفة عامة:

1-1 تعريف العقار: هناك عدة مفاهيم للعقار نذكر منها:

1-1-1 حسب المشرع الجزائري: المادة 683 من القانون المدني تعرفه كما يلي:

هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ما عدا ذلك من شيء

فهو منقول¹

1-1-2 حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المادة 02:

الأموال العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية غير المبنية²

1-1-3 حسب الإمام مالك بن أنس:

هو الشيء الذي له أصل ثابت ولا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى مكان آخر مع بقاء هيئته.

2- أنواع العقارات: للعقار ثلاثة أنواع:

1-2 العقارات بطبيعتها:³

هي كل الأشياء المادية التي لا يكون بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل فتشمل بذلك الأرض

وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار .

¹ - د مولود ديدان " القانون المدني " . دار بلقيس . الجزائر 2008 ص 99 .

² - قانون التوجيه العقاري 25/90 المادة 02 . (الملحق رقم 01)

³ - عمار علوي " الملكية و النظام العقاري في الجزائر " . دار الهومة . 2004 ص 118 .

2-2 العقارات بحسب موضوعها: ¹ عرفتها المادة 684 من القانون المدني بأنها:

يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

2-3 العقارات بالتخصيص:

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها: غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.²

3- أهمية العقار: ³ تكمن أهمية العقار في أربع نقاط أساسية تتمثل في:

1-3 الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد.
2-3 الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وجعلته أساسا في تقدمها وارتقائها فيقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري حيث يمكن التحكم في الاتساع الاقتصادي بمختلف أشكاله (الصناعية، فلاحية، عمرانية).

3-3 الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فإن الجزائر من خلال المراحل التاريخية والتي مرت بها تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة

¹ - مولود ديدان " النشاط العقاري " دار بلقيس . الجزائر 2010 ص 99

² - عمار علوي، مرجع سبق ص 119.

³ مدورجي "التعمير و البيات استهلاك العقار الحضري في المدينة حالة مدينة ورقلة "مذكرة نيل شهادة ماجستير تحت اشراف د.ذيب بلقاسم قسم الهندسة المعمارية جامعة باتنة ،ص36

أذاك، 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 الاجتماعي والاقتصادي والدين.

3-4 الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع أو عملية تعميم 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.

4- الخصائص المميزة للعقار:¹

4-1- الخصائص الملموسة: يتميز العقار بالخواص التالية:

- **الثبات:** حتى وإن تم استخراج الأملاح والمعادن والتربة من الأرض أو العقار، فإن الموقع الجغرافي للعقار يظل دائماً كما هو.

- **المتانة والدوام:** إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها، على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة.

- **عدم التجانس وتفرد العقارات:** حيث لا يوجد عقار مثل الآخر للمادة والشكل والحجم والتربة والمعادن مختلفين حتى وإن بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكونا مختلفين بسبب مواقعها الجغرافية الوحيدة

4-2- الخصائص الاقتصادية:

يتميز العقار بخاصية الندرة أي أن عدد العقارات محدودة فنتيجة لذلك أوجد طلب قوي في منطقة استراتيجية ستزداد قيمة العقارات.

- **التبديل:** إذ أن بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار أن تغير من قيمته إما بالإيجاب أو السلب.

¹- نفس المرجع السابق ص 35، 36.

- **الثبات:** يعني أن الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى، هذا أولاً بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير، إذن فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتاً أيضاً، حيث لا يمكن نقل العقار من مكان إلى آخر إذا أصبح السوق مناسباً في مكان آخر .

5- الاملاك العقارية في الجزائر:

5-1 تعريف الملكية العقارية:

5-1-1 حسب المشرع الجزائري:

الملكية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.¹

5-1-2 حسب الأستاذ حمدي باشا:

الملكية العقارية لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله أو يستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها.²

5-2 أنواع الأملاك العقارية بالجزائر:

ترتب الأملاك العقارية حسب النظام القانوني (المادة 23 من القانون رقم 90-25) كالتالي:

5-2-1 الأملاك الوطنية:

ويحكمها القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 هي مجموعة الأملاك العقارية التي تمتلكها

الدولة أو جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.³

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 النهضة. الجزائر 2000 ، ص 5.

³ - قانون رقم 90/30 المتعلق والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المادة "10".

• الأملاك الوطنية العمومية:

هي الأملاك التي يستعملها الشعب في إطار الملكية المشتركة المتمثلة في المساحات الخضراء، الطرق، الممرات، شواطئ البحر ... الخ وهذه الأملاك لا يمكن انتسابها بالتقادم أو الحيازة عليها ولا التنازل عنها من طرف الدولة.

• الأملاك الوطنية الخاصة:

وهي مجموعة الأملاك التي تحوزها الدولة والولاية والبلدية وتشمل على:

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذا المحلات التجارية التي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية.
- الأملاك التي تعود على الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق الهبات، الوصايا والتركات التي لا وارث لها.
- الأملاك الشاغرة والأراضي الجرداء التي لا مالك لها.
- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.
- الأملاك العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها.
- الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية والمنجزة بأموالها الخاصة.

5-2-2 الأملاك الخاصة:¹

و هي الأملاك التي تتوفر على (03) شروط أو حقوق، وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، وقد نظم القانون المدني وكرس حق الملكية الخاصة والتي يمكن أن تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة أو مشتركة .

¹ - حمدي عمر باشا، مرجع سابق ص 13.

• الملكية الخاصة التامة:

باعتبار أن ملكية العقار تعد سلطة مباشرة على الشيء، فيجب أن تتوفر فيها الشروط أو الحقوق المذكورة سابقا، والتي حددها قانون التوجيه العقاري كذلك .

• الملكية المجزأة :

وهي أن يتنازل المالك للحقوق الثلاث (الاستعمال، الاستغلال والتصرف) عن إحداها أو بعضها كالتنازل عن حق استعمال الشيء أو حق استغلاله .

• الملكية المشاعة :

وهي الملكية التي يشترط فيها أكثر من مالك، بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزأة أو مفرزة، ولا تتحدد حصة كل واحد منهم، ويعبر عن الملك في هذه الحالة بأنه شائع " و يقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع، أو مشتاع، أو شريك في الملك " ¹ ، ولكي تصبح هذه الملكية تامة لا بد أن تتم قسمة الأملاك والخروج من حالة الشيوع و بالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة.

• الملكية المشتركة:

وهي الحالة التي تكون فيها ملكية العقار مقسمة بين المستعملين مثل الأجزاء المشتركة في العمارات (السلام، المصاعد، الأبنية... الخ)، ولا يقبل هذا النوع من الأملاك القسمة لأنه بمثابة شيوع إجباري.

3-2-5 الأملاك الوقفية:

قبل صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية سنة 1971 كانت الأملاك الوقفية تنظم طبقا للشريعة الإسلامية، وبعد ذلك أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية وبالتالي أصبحت من الأملاك الوطنية، غير

¹ - الملتقى الجهوي حول التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين - وكالة تبسة 1991.

أنه وطبقا للنهج السياسي والاقتصادي للبلاد صدر القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية وكيفية تسييرها والمحافظة عليها .

- وحسب المادة 04 منه فإن الوقف هو "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

- **الوقف** هو كل ما يوهب وتحفظ ملكيته لله بنية أن يفيد استخدامه لمخلوقاته ويتألف عادة من هبة إلى منطقة دينية أو خيرية وبمجرد ما تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي سلمتها غير قابلة لأن تنقل إلى الغير.¹

فالأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكا بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائمتا تنفع يد جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعنيهما المالك المذكور² ، والوقف نوعان وقف عام ووقف خاص.³

• الوقف العام:

وهو ما حبس على جهات خيرية من وقف إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات وهو قسمان قسم يحدد فيه جهة صرف الربع فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقف عاما كوقف أرض لحساب مستشفى .

• الوقف الخاص:

وهو ما يحبسه الواقف على مجموعة من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة بعينها⁴ ، الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

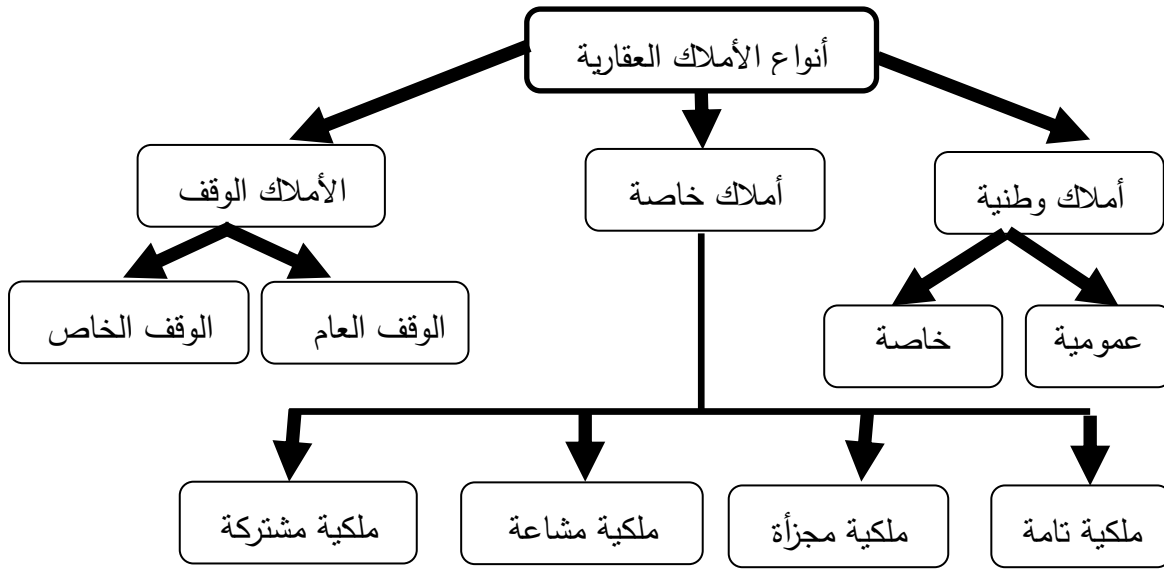
¹ - حمدي عمر باشا، مرجع سابق ، ص 14.

² - نفس المرجع السابق ص 15.

³ - عيد الحفيظ بن عبيدة " إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري". دار الهومة . بوزريعة الجزائر 2003 ص 47.

⁴ - حمدي عمر باشا ، مرجع سابق ، ص 15.

الشكل رقم (02): يوضح مخطط يلخص انواع الملكية العقارية



مصدر : اعداد الطالبة 2017

3-5 مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر:¹

1-3-5 المرحلة العثمانية (1518 - 1830) : في هذه المرحلة كانت الأراضي مقسمة إلى:

1-1-3-5 أراضي العرش (السبقة في مقاطعة وهران) : بمعنى الأرض الذي سبق الآخرين وتستهلك

جماعيا من قبل سكان عرش معين أو سكان قرية أو قبيلة في جهة معينة من الوطن , وجد في الجزائر أراضي شاسعة من أراضي العرش من طرف اللجان المكلفة بتطبيق القرار المشيخي.

2-1-3-5 أراضي الملك : يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية بدون عقود بصفة مشاعة بينهم ,

وتتواجد هذه الأراضي في معظم جهات التل الجزائري والمرتفعات الجبلية في منطقة الجزائر (القبائل ,

جبال مناصر , الونشريس) وفي منطقة قسنطينة (الأوراس) وتشمل أيضا كل الوحدات في الصحراء وفي

بعض مناطق السهول مثل وادي الشلف.

1- صوشي سليمة , أهمية توفير الاحتياطات العقارية الحضرية في برمجة التجهيزات العمومية .دراسة حالة بلدية حمام الضلعة ,رسالة ماجستير , GTU , المسيلة , 2013 ص 14-15

5-3-1-3 أراضي الحبوس (الأوقاف): وهي الأراضي التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة ويبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له.

5-3-1-4 أراضي البايلك: وهي التي يملكها الباي وحاشيته وكذلك الأراضي العائدة لبيت المال وهي بمثابة أملاك الدولة.

5-3-1-5 أراضي المخزن: هي عبارة عن أراضي ممنوحة للجالية العسكرية ويحتفظ الباي بحق سحب الانتفاع بالأراضي في عدد من المجالات.

5-3-1-6 أراضي الصحراء: تسمى أراضي الواحات المرورية بانتظام من منسوب عادي للأشجار بأراضي " حية " وهي محل حقوق مانعة وتكتسب بصفة ملكية خاصة.

5-3-2 المرحلة الاستعمارية (1830-1962) تميزت هذه المرحلة ب:

5-3-2-1 الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية (القوة العسكرية) والقانونية ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن نذكر:

-الأمر الصادر في 01-10-1844 والمتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس وإخضاع

المنازعات المتعلقة بها إلى المحاكم الفرنسية.

-الأمر الصادر في 02-07-1846 والذي ينص على اعتبار الأراضي الغير مملوكة لأشخاص

معينين بدون مالك تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية.

5-3-2-2 التمييز بين أراضي المعمرين الأوروبيين وأراضي المسلمين الجزائريين ,ومن أهم النصوص

الصادرة في هذا الشأن نذكر:

-قانون ليسيناتوس كونصول وسمي بقرار المشايخ المؤرخ في 21-04-1863 الذي يهدف إلى تقسيم

أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد من اجل تسهيل المعاملات العقارية.

-قانون فارتى المؤرخ في 29-07-1873 يقضي هذا القانون بفرنسة كل الأراضي الجزائرية والغي بذلك القوانين الإسلامية والتي ترتب عنه تحرير وتسليم سندات ملكية اثر إجراءات التحقيقات الكلية وهذا النوع من السندات موجودة بكثرة بمناطق الوطن(الوسط ,الشرق ,الغرب)

-مرسوم 26-05-1956 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية في يد الأوربيين دون ذكرها بصراحة.

-الأمر المتعلق بمسح الأراضي الصادر في 03-01-1956 والغرض منه تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية مع العلم أن عملية المسح بفرنسا كانت في بداية 1807.

3-3-5 مرحلة ما بعد الاستقلال :

1-3-3-5 مرحلة تنظيم الأملاك العقارية الشاغرة(1962-1969):

نظرا للهجرة المكثفة للأوربيين غداة الاستقلال نتجت عقارات شاغرة وبدون ملاك مما أدى بالسلطات آنذاك إلى إصدار مجموعة من التشريعات القانونية لحماية هذه الأملاك وضمها لممتلكاتها ومن أهمها:

أ- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 20-08-1962 وهو أول نص قانوني رسمي بعد الاستقلال وكان يهدف إلى:

-منع كل المعاملات العقارية(بيع ,إيجار ,مزارعة)...في الأملاك المنقولة وغير المنقولة.

-اعتبار كل العقود المبرمة منذ 01-07-1962 كأنها لم تكن.

-مراجعة أو إلغاء عقود البيع من طرف سلطات المقاطعة التي لا تضمن الأملاك الشاغرة المبرمة منذ

01-07-1962 من حيث السعر ومن اجل تسيير ناجح أو اعتبارات المضاربة.

ب- المرسوم المؤرخ في 18-03-1963-والمتعلق بالمؤسسات الشاغرة ذات الطابع الصناعي

والتجاري والمنجمي وكذا الاستعمالات الفلاحية التي كانت محل معاينة شاغرة إذ لم تكن نشيطة أو

مستغلة بصفة عادية عند تاريخ إشهار هذا المرسوم بدون مبرر شرعي تعتبر بقوة القانون شخصية اعتبارية.

الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

3-3-2 مرحلة الاقتصاد الموجه (1970-1989) تميزت هذه المرحلة بانتهاج توجهين هامين وهما كالآتي:

أ سياسة الاحتياطات العقارية : هو عمل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد , وقد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في تشريعاتها على طرق مختلفة وقد لقيت نجاحا كبيرا خاصة في سويسرا ,فرنسا , ألمانيا ,وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنز الملكية من اجل المنفعة العامة ,التأميم ,ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية. توجه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية , فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية , إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه للمحافظة العقارية بالأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974.

وبموجب هذا الأمر فان الاحتياطات العقارية البلدية تتكون من الأراضي الواقعة داخل المنطقة العمرانية المحددة بمخطط عمراني وتشتمل على:

-الأراضي التابعة للجماعات المحلية.

-الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.

-الأراضي الممنوحة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.

-العقارات المثقلة بحقوق الارتفاق العسكرية تبعا لترتيبها ومشتملاتها.

-الأراضي الخاصة الزائدة منها على الاحتياجات العائلية.

و لأجل تحديد المساحة المتعلقة بالتعمير والاستعمال المعقول للأراضي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار

لمبادئ الأساسية التالية:

-الزيادة التقديرية لعدد السكان.

-ضرورة البناء المرتفع.

-تنظيم السكن في وحدات متلائمة مجهزة وذات نسق تدرجي.

-المساحة الموحدة الحتمية لكل ساكن والمحددة تبعا للموقع الجغرافي والتضاريس والقيمة العقارية وأهمية

المحيط الحضري (20 م 2 كمساحة مرجعية لكل مواطن)

-الاحتفاظ بالمساحات الضرورية للنشاطات الصناعية.

-الحفاظ على الأراضي الصالحة للزراعة بقدر الإمكان.

ب- سياسة التنازل على أملاك الدولة: بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 حث

المشروع الجزائري على التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية

والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية لصالح الخواص ويتعلق الأمر بالعقارات المبنية

فقط والمساحات التابعة لها الموجودة بالمناطق الحضرية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري

أو الحرفي.

3-3-3-5 مرحلة اقتصاد السوق(1990- إلى يومنا هذا): لا يمكن حجب المنطق الجديد الحر

والغير موجه على عملية إعادة تنظيم العقار الحضري حيث خضعت مجمل النصوص القانونية العقارية

لهذا التوجه الجديد لسياسة الدولة الجديدة ومن أهم مميزاته:

-ضبط قواعد استعمال وتسيير العقار الحضري وتحديد دور الفاعلين بالوسط الحضري وسبل التنسيق

فيما بينهم لتكوين رؤية عمرانية شاملة.

-إنشاء علاقة قانونية شاملة دائمة بين المالك (عام أو خاص) والملكية من جهة وإعادة بسط ودعم المصالح المكلفة لتحكم الأكثر بتوجيه استعمالات الاحتياطات العقارية الحضرية التابعة للجماعات المحلية.

-تحرير كافة المعاملات العقارية والتخلص من كل الأسعار المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة لأنها لا تعكس الأوضاع الواقعية للسوق الذي يتطلب حرية التبادل بين الأطراف ورفع القيود التي تؤثر على إرادة الأفراد من خلال الصفقات المبرمة بين المتعاملين والكمية والنوعية المعروضة في السوق.

-تبنى الحكومة الجزائرية استراتيجية المدن الجديدة لمواجهة تشبع المدن المتر وبولية، حيث تم إنشاء مشاريع المدن الجديدة بالقرب من هذه المدن (العفرون بالجزائر، مشروع مدينة بوقزول، وعين الباي بقسنطينة).

6- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار:¹

6-1 الفاعلون العموميون:

ظل القطاع العمومي الفاعل الوحيد والمحتكر للعقار سنة 1974 بصدر قانون الاحتياطات العقارية إلى غاية تحرير السوق مع مطلع التسعينات بسبب ما واجه هذا القطاع من أزمة حادة وبالرغم من ذلك بقي مستمرا في مجال إنتاج السكن والعقار عن طريق مختلف مؤسساته.

6-1-1 الفاعلون العموميون للأراضي:

يشكل القطاع العمومي مؤسسات تمارس عمليات التحولات العقارية وفق إطار قانوني يهيكل عملها وينظم مسارها وأهم المؤسسات الرائدة هي:

- مديرية أملاك الدولة: كهيئة مشرفة على كل ما هو ملك للدولة.

¹ - - مدور يحيى مرجع سابق ص 62 63 65 67

- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين: بمثابة المشرف والمتصرف في الوعاء العقاري البلدي.
- ❖ مديرية أملاك الدولة: تتمثل مهمتها في:
 - تتبع ودراسة السوق المحلي وتطوراتها.
 - البرمجة والتكفل بعمليات التحولات العقارية (بيع، كراء.....) سواء بالنسبة للأراضي أو البنايات السكنية أو المحلات التجارية.
 - مراقبة المعاملات التي تتم بين الخواص لتفادي الهروب الجبائي.
- ❖ الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU):
 - يعتبر إنشاء الوكالة المحلية من مؤشرات الانتقال إلى سياسة جديدة، فهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990
 - المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري، تتمثل مهمتها في:
 - ممارسة وظيفة المهياً والحرفي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة.
 - حياة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية.
 - المساعدة وذلك في حدود إمكانيات هيئات الجماعات المحلية في تحضير ووضع تطبيق أدوات التهيئة والتعمير.
 - ترقية الأراضي والمناطق ذات الأنشطة المختلفة تطبيقاً لوسائل التعمير والتهيئة.
 - المبادرة بعمليات اقتناء وامتلاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحسابها الخاص.
 - الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

- هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تحت وصاية وزارة المالية مكلفة في إطار السياسة للسيطرة من طرف الحكومة لإنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى تأسيس مسح الأراضي العام على معظم التراب الوطني وذلك للمرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء و.و.م.أ المعدل والمتمم.
- مسح الأراضي يحدد ويعرف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري (السجل العقاري).
- يكلف مساح الأراضي بالتعريف على النطاق الطبيعي للعقارات وهو بالنسبة للمهام القانونية أما المهنة العقارية لمسح الأراضي فتكمن في التعريف على العقارات من جهة ووصفها المادي من جهة أخرى.
- فمسح الأراضي يكون بإحصاء كل الملكيات العقارية، البحث عن مالكيها، وتعريف حدود الملكية.

2-1-6 الفاعلون العموميون للمساكن:

❖ ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I):

صدرت قوانين تخص المؤسسة مع بداية الإصلاحات الاقتصادية لسنة 1985 التي تتضمن إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري من خلال المرسوم (75-85) المؤرخ في 13/04/1985 يأتي بعد ذلك المرسوم التنفيذي (91-146) المؤرخ في 06/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للدواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات والذي ينص على تحويل وظيفة وتنظيم مؤسسة، فأصبحت ذات طابع تجاري وصناعي (EPIC) وهذا إلى جانب احتفاظها بمهمة السكن للفئات الاجتماعية المعوزة لصالح الدولة وتمويل منها، توسع دورها إلى الترقية العقارية.

❖ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (C.N.E.P):

استمر الصندوق في تمويل السكن الاجتماعي لكن بنسب صغيرة وتعدى دوره من ممول إلى منجز المساكن الترقية العمومية، عن طريق شركة الترقية العقارية SPI المعروفة حاليا CNEP-IMMO التي

تأسست سنة 1992 وبدأ نشاطها سنة 1993 مكلّفة بإنجاز المشاريع الخاصة بالبناء والمقاولات تختارها عن طريق المناقصات، وتسهر على مراحل الإنجاز بأكملها من التهيئة إلى داخل الشبكات والبناء.

❖ وكالة تحسين السكن وتطويره (AADL):

أنشأت حسب المرسوم 184/91 بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي، مهمتها إنجاز السكن التطوري، المدعم والتساهمي والبيع عن طريق الإيجار وجهتها الاجتماعية هي الطبقات الضعيفة وتلك التي كانت تشغل الأحياء الفوضوية خاصة القصديرية، فهي بذلك تساهم في القضاء عليها وحماية المدينة من أخطارها إلى جانب الترميم والتجديد وإعادة الهيكلة.

6-2 الفاعلون الخواص:

6-2-1 التعاونيات العقارية:

ظهرت بموجب الأمر 76-92 الصادر في 23/10/1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية التي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب تشريع المتعلق باقتناء الملكية.

تتأسس التعاونيات العقارية وفق إصدار قانون أساسي بعقد توثيقي يحضره مؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها، رأس مالها الرئيس والأعضاء، كيفية الانخراط والانسحاب، الحقوق والواجبات، شروط البيع، ولكل تعاونية اسم، اعتماد، قانون أساسي، مقر.

6-2-2 الوكالات العقارية:

وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء تتلقى مقابل ذلك نسب وفوائد حسب صنف المعاملة، المبلغ المحدد.

7- الاستنزاف:

يعني النقيض من قيمة الموارد او اختفائه عن ادائه لدوره المحدد من قبل الخالق العليم في منظومة الحياة، بالتالي تقليل قيمة الموارد استنزاف جزئي واختفائه استنزاف كلي، وهو اخطر درجات الاستنزاف. ويعتبر استنزاف الموارد الطبيعية مشكلة خطيرة من منطلق ان الموارد الطبيعية رصيد التنمية المستدامة الذي يجب صيانته و المحافظة عليه، وتختلف اسباب الاستنزاف تبعا لنوعية الموارد، وهي متجددة ام غير متجددة.¹

7-1- تأثير استنزاف العقار على المخطط و المدينة:

7-1-1 التأثير على المخطط:

ان تخطيط المدينة هو تخطيط شامل من اجل عمليات التعمير، حيث يتم فيه تحديد استعمالات الاراضي و تحديد مواقع المشروعات و مختلف التجهيزات، و لا يتم الا عن طريق دراسات يتدخل فيها جميع المختصين، ان وضع تصور عام للمخطط العمراني للمدينة يتطلب تحديد اهم مناطق التوسع في المجال الحضري من اجل تحقيق تنمية عمرانية و اقتصادية و اجتماعية و بالتالي تحقيق التنمية المستدامة لضمان الحاجيات المستقبلية للأجيال القادمة. فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر بمثابة العنصر الضابط لعمليات تسيير العقار، كما يحدد لنا الوضعية الحالية له و مختلف الاحتياجات على المدى القريب، المتوسط و البعيد.

7-1-2 التأثير على المدينة:

تعد مشكلة استنزاف العقار ظاهرة فرضت نفسها كواقع و حصيلة ناتجة عن تطور المدن، و يتخذ التعدي على الاحتياجات العقارية شكلا مفضوحا ينتم بزيادة الاستقطاب و سرعة نشوء التجمعات العشوائية و توسعها، هذا ما يجعل السلطات المحلية تعجز عن ايجاد حلول لتجاوز هذا المأزق لاسيما

¹ خالد مصطفى قاسم، ادارة البيئة و التنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، ص20، الدار الجامعة 2007

مع استمرارية هذه الظاهرة و تزايد حجمها و ما يترتب عنها من سلبيات و تأثيرات على المدينة سواء كانت ظاهرة كالجانب العمراني للمدينة و البيئي او غير ظاهرة كالجانب الأمني و الصحي

- خلاصة :

من خلال دراستنا لهذا الفصل استخلصنا ان العقار يعتبر من اهم عناصر المجال الحضري الضروري لكل انجاز او توطين لمختلف الانشطة كما يعتبر الوعاء الذي يستقبل مختلف المشاريع العمرانية ، و نظرا لعلاقته الوطيدة بعملية التوسع بحيث يعتبر العامل الميسر و المعسر لها .

الفصل الثاني

التوسع العمراني

- تمهيد

1-المصطلحات العمرانية

1-1 العمران

2-1 المدينة

3-1 إنسيج العمراني

4-1 التسيير العمراني

5-1 التحكم العمراني

2-التوسع العمراني

1-2 مفاهيم حول التوسع والنمو

3-اشكال التوسع العمراني

4- مراحل النمو العمراني

5- أسباب ودوافع التوسع العمراني

6- عوائق التوسع العمراني

- الخلاصة

- تمهيد:

شهدت المدن في الآونة الاخيرة توسعا كبيرا ناتج عن النمو الديموغرافي و الهجرة الداخلية و بالتالي ادى الى تشعب المجال الذي تقوم عليه المدينة .

وفي هذا الفصل تطرقنا الى ظاهرة التوسع العمراني لهذا قمنا بتسليط الضوء على بعض المفاهيم العامة والشاملة التي لها صلة بالموضوع ،حيث سنتطرق في هذا الفصل الى محورين اساسيين ، بحيث المحور الاول نتناول فيه بعض المصطلحات التي نستعملها في هذا الموضوع ،اما بالنسبة للمحور الثاني قمنا بذكر انواع و اشكال والتوسع و اسبابه و دوافعه و عوائقه .

1. المصطلحات العمرانية:**1-1 العمران : له عدة تعاريف و من بينها ما يلي :**

العمران هو مجموع المبادئ والقيم والوسائل ومضمون السياسات العمرانية المطبقة أو المقترحة في مختلف المضامين التاريخية والسياسة والاقتصادية والاجتماعية وحقل تطبيقه الرئيسي يتمثل في المدينة.¹

العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، بخلق التنظيم والتوازن والتجانس من الناحية الوظيفية المجالية .²

2-1 المدينة :

● المدينة هي ذلك التجمع للسكان، يتم فيه التبادل الاجتماعي و التفاعل الثقافي و النشاط الاقتصادي

¹ -Zuccheli allberte. introduction a l'urbanisme opérationnel. volume 1 page 68.

² -اسماعيل غلام نعمت ، " التحضر في العالم الاسلامي"، دار النشر القاهرة ، ص24.

والتجاري... كما أنها تعتبر مركزا لتلبية المصالح و قضاء الحاجيات و الأغراض المتعددة و المتنوعة للسكان.¹

• المدينة هي عبارة عن مكان مأهول بالسكان ينشئ ويتطور على أساس الصناعة والمواصلات وتنفيذ المهام أو الوظائف العلمية أو الثقافية، الإدارية والاقتصادية وتوفير الحاجيات للسكان، وطابع البناء والمرافق العامة، والمتطلبات والشروط التي تقررها تشريعات وقوانين تلك البلاد المعينة.²

1-3 النسيج العمراني:

• هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في (شبكة الطرق، فضاء مبني، الفضاء الحر، الموقع) والتجاوب بين كل هذه العناصر تعرف بخصائص الفضاء العمراني الذي يعرف تحولات ثابتة وراجع للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن والتاريخ.³

1-4 التسيير العمراني:

• يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة، وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.⁴

1-5 التحكم العمراني :

تعني التشييد والتمكين من تقييم برامج التعمير وإبراز البدائل، تحدد عمليات التحكم حسب عدة نقاط:

- الاستغلال الأمثل والعقلاني للتصميم.

- تقييم حدود صحية للبيئة العمرانية .

- التنبؤ و إدراك التصورات المستحكمة.

¹ - خلف الله بو جمعة ، " العمران والمدينة " ، دار الهدى، الجزائر 2005 ص 67.

² - قباري محمد اسماعيل، " علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية " ، ص 284.

³ . MAOUIA Saidouni "les éléments d'introduction à l'urbanisme "casbah éditions-Alger-2001 – page 257 .

⁴ - خلف الله بو جمعة، مرجع سابق ص 37 .

درجة إدراك الأسباب، المخلفات ونتائج التدهور وإبراز أهداف التدخل في شكلها التصميمي".¹

2- التوسع العمراني:

1-2 مفاهيم حول التوسع والنمو :

1-1-2 التوسع العمراني :

• هو عملية إنتاج مجال عمراني حضري مرتبط بالبحث عن الأشكال المادية الجديدة المبتغاة من خلال الاحتياجات من مساحة العمل، السكن، التجهيزات، والبنية التحتية والقاعدية آخذين بعين الاعتبار البرمجة والموضع والتنظيم.²

• التوسع العمراني هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية.³

• التوسع العمراني له علاقة بالتغيرات والتحويلات التي تعرفها الحاجيات السكانية، حيث أن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل، وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال بتلبية هذه الحاجيات.⁴

2-1-2 التوسع الحضري :⁵

هو كل زيادة في المجال ناتج عن الأشكال المادية المبتغاة من خلال الاحتياجات الجديدة للمساحات العامة، السكن، التجهيزات.

¹ - أودينة فاتح،"التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تحت إشراف د خلف الله بوجمعة جامعة محمد بوضياف ، المسيلة 2009، ص14.

² - Brahim ben Youcef. Analyse urbaine élément de méthodologie OPU, 1995.

³ - A.ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN 1984- VOLUME 2-PAGE : 50.

⁴ - E.ZER.HAWARD- LES CITES JARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976-PAGE 21.

⁵ - عبد العزيز محمود قندوز ، " التوسع العمراني لمدينة الجلفة " ،مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري ، تحت إشراف د العربي اشبودان ، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، قسم علم الاجتماع جامعة الجزائر 2009 ، ص23

التوسع الحضري هو نتيجة الهجرة من الريف نحو المدن، ويعتبر عامل من عوامل التصنيع .

2-1-3 النمو الحضري¹ : ويمكن تعريفه من ناحيتين :

▪ النمو الحضري بمعناه الديمغرافي : ويعبر عنه النمو السكاني للقطاع الحضري أو للأحياء،

دون الأخذ بعين الاعتبار النمو السكاني للقطاع الريفي، أو النمو العام للسكان.

▪ النمو الحضري بمعناه العمراني : فيعني التوسع أو الامتداد العمراني للقطاعات الحضرية

بصفة عامة، و المدن بصفة خاصة.

3 - أشكال التوسع العمراني:² وهي عبارة عن خطط تنمو عليها المدن وتمارس فيها نشاطاتها وهي:

3-1 خطة الزوايا القائمة (الشطرنجية) :

تشبه في تقسيمها لوح الشطرنج من مميزات تقاطع الشوارع بشكل عمودي، سهولة تقسيم الأرض

للاستخدامات المختلفة وسهولة التوسع بالإضافة إلى بعض إلى بعض العوائق لهذه الخطة كصعوبة

تطبيقها في المناطق الجبلية وحجب الأركان للرؤية في مفترقات الطرق.

الشكل رقم (03): يوضح الخطة الشطرنجية



المصدر: Pierre Bloc - Duraffour - les villes dans le monde - Armand Colin-mars2006 p 27.

¹- الدكتورة هبة فاروق القباني " المدينة (التعريف و المفهوم و الخصائص) " دار النشر - سورية 2007 -

²- حلبي عبد القادر، "الجغرافيا الحضرية"، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر جويلية 1987 ص:106، 107، 108.

3 - 2 الخطة الإشعاعية:

وهي عبارة عن بؤرة مركزية تنطلق منها الطرق والشوارع نحو الأطراف على هيئة أشعة وهذه البؤرة تمثل مركز المدينة، من مميزاتا مواصلات نجمية تسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أنحاء المدينة ومن عيوبها ظهور مناطق معقدة في أشكالها الهندسية وصعوبة تطبيقها في المناطق التضاريسية.

الشكل رقم (04): يوضح الخطة الإشعاعية

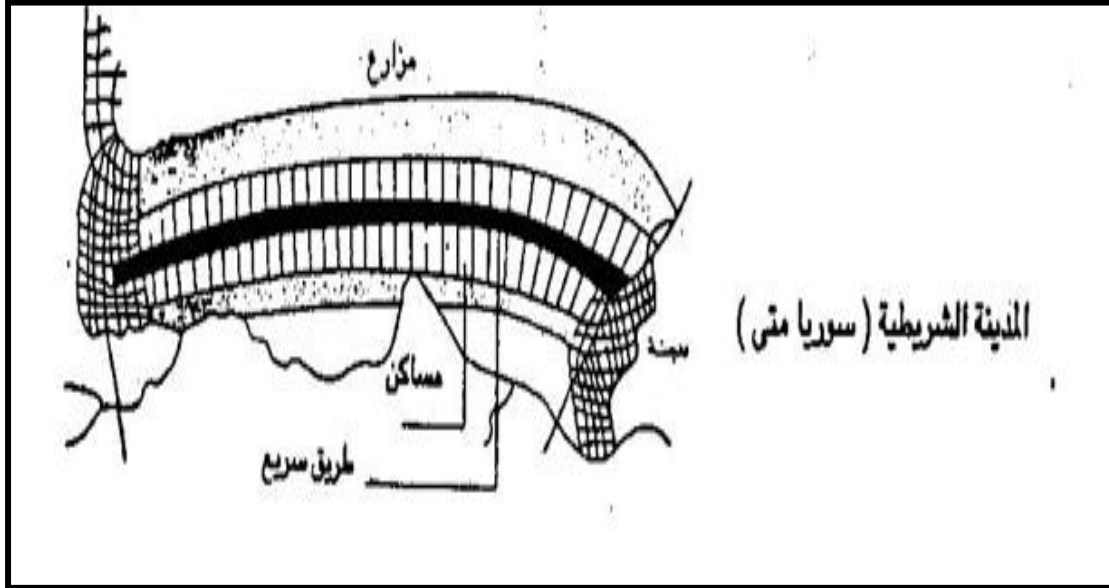


المصدر: Pierre Bloc - Duraffour - les villes dans le monde - Armand Colin-mars2006 p27

3 - 3 الخطة الخطية :

في أبسط صورها شريحة طويلة من الخطة الشطرنجية ذات شكل خطي على طول المحور وعلى الرغم من بساطة هذا التركيب إلا أن الخدمات والأنشطة تتباعد عن بعضها وظهور أنشطة عشوائية تخدم فئة دون الأخرى.

الشكل رقم (05): يوضح الخطة الخطية



المصدر: د/ أحمد خالد علام تخطيط المدن، ص. 120

4- مراحل النمو العمراني:¹

نمو المدن يمر بـ 3 مراحل أساسية كما جاء في دراسة "ديناميكية النمو الحضري في العراق":

1-4 الاستمرارية:

إن عمليتي نمو المدن وضمحلها مختلفان جوهريا فالنمو ينطوي على تحول الأرض من غير الحضرية إلى الحضرية، بينما لا يحوي الاضمحلال بالضرورة على هذا التحول.

بمرور الزمن تبدأ المدن بالانكماش والتضاؤل في حجمها على الرغم من استمرارية نموها التي تعني التغير البطيء والنسبي، وعلى مستوى المقاييس الناعمة للنمو يمكن ملاحظة تحولات متفرقة، يمكن

¹ - مجلة المخطط والتنمية العدد 26 السنة 2012، لكميلة أحمد عبد الستار، "ديناميكية النمو الحضري للعراق"، تحت إشراف د سناء ساطع عباس. القسم المعماري. جامعة المستنصرية ص 243 - 244 - 245.

قياسها بالاعتماد على (استعمال الأرض، الإشغال، كثافة الاستعمال) حيث يكون هذا التغيير إما بطيئاً أو سريعاً، تدريجياً أو فجائياً.

4-2 التحول :

نتيجة الاستمرارية بالنمو بطريقة إضافة الأجزاء إلى الكل، سيتولد خطأ أو ضوضاء في الهياكل الحضرية للمدينة فيحطم هذا أي نوع من أنواع التناظر.

فتغيير خصائص النمو للأجزاء بحثاً عن الاتزان الجديد الذي يتحقق بخلق تناظر جديد ولكن على مستوى هياكل أعقد أو ذات مقياس أكبر، ثم تستمر الخلايا الحضرية بالنمو على هذا المستوى من النظام إلى أن تجد تغييراً آخر ترتقي به إلى مستوى حضري أعلى لسد العجز الحاصل نتيجة الاستمرار بالنمو على وتيرة واحدة في المستوى الواحد.

هذا التغيير يمثل الحد الحرج للخلايا الحضرية فهي عاجزة عن تنظيم نفسها ذاتياً وفق شروط النمو المستمر، فتلجأ إلى التحول أو القفز إلى مستوى آخر، ثم تقوم من جديد بتنظيم نفسها ذاتياً وفق قوانين النمو المستمر.

4-3 الظهور :

يعتمد الظهور على حجم المدينة، وعلى الفترة الزمنية التي يحدث فيها، إذ يعد الظهور ظاهرة نسبية يستدل عليها تبعاً للتغيرات التي تحدث قبله وبعده في النظام الحضري، ويصبح بمرور الزمن تغييراً تدريجياً لمستوى آخر في نفس النظام الحضري.

ويؤدي الظهور دوراً في تشكل التكتلات الحضرية من خلال قانون "الاكتفاء من خلال الموقع"، الذي يعتمد على التساند ما بين الأنظمة الحضرية في تكتل حضري واحد، حيث ترتبط الأنظمة الحضرية مع بعضها البعض مشكلة تكتلاً لمجاورة حضرية محاطة من جميع جهاتها بمجاورات حضرية مقابلة.

وانفصال الأنظمة الحضرية عن بعضها تبدأ عندما يحتاج النظام الحضري إلى روابط أكثر تغذي نموه في الفضاء عبر الزمن، وهذا في البحث دوماً على مصادر جديدة للطاقة، فتبدأ المدن بالنمو تدريجياً و النظام القديم بالاضمحلال تدريجياً إلى درجة أنها تنتهي أحياناً.

5- أسباب ودوافع التوسع العمراني:¹ ان دوافع التوسع العمراني كثيرة وتختلف من مكان لآخر ومنها :

5 - 1 العوامل السياسية:

إن بعض القرارات السياسية أو الضغوطات يمكن أن تؤدي إلى توسع مدينة دون أخرى كخلق أقطاب تنموية أو مناطق جذب مما يؤدي إلى تزايد الطلب على العقار الحضري وبالتالي توسع هذه المناطق .

5 - 2 العوامل الاقتصادية:

عند تنمية المدينة أو إنشاء المناطق الصناعية في بعض المدن يؤدي حتماً إلى النزوح الريفي باتجاه هذه المدن وذلك نظراً لتوفر مناصب الشغل و وجود الخدمات مما يؤدي إلى تحسين المستوى المعيشي واتساع الرقعة الجغرافية للمدينة .

5 - 3 العوامل الاجتماعية:

إن التحسين الاجتماعي لبعض المدن جعلها كمركز جذب للسكان من التجمعات الأخرى سواء حضرية أو ريفية.

وهناك عنصران آخران لهما نفس الأهمية في العوامل الاجتماعية للتوسع وهما:

▪ النمو الديمغرافي :

يرتبط النمو الديمغرافي ارتباطاً وثيقاً بتوسع المدينة ونموها، وترتبط أحجام السكنات والمرافق والخدمات بالأحجام السكنية التي تخدمها، وهذا يعني استهلاك المجال بصفة أكبر .

¹ - بلخير خديجة، "التوسع الحضري ومدى تماثيه مع المشروع الحضري المستدام"، مذكرة لنيل شهادة ماستر تحت إشراف د عداد محمد الشريف، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة أم البواقي 2014، ص 25

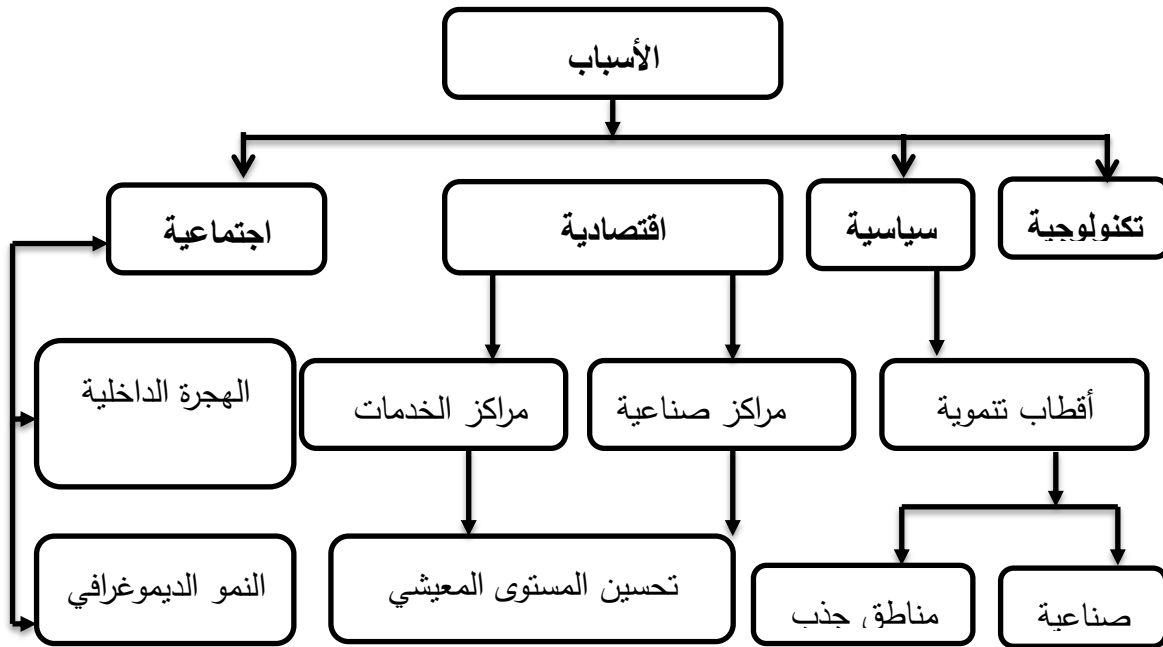
▪ الهجرة الداخلية :

شهدت الكثير من دول العالم نزوحا ريفيا وإقليميا إلى المدن التي تحسن مستواها الاقتصادي والاجتماعي وبذلك أدى إلى ارتفاع عدد سكانها واستقرار المهاجرين في ضواحيها العمرانية مما أدى إلى عرقلة توسع المدينة المستقبلية كما أن هذه الهجرة تزيد من حدة استهلاك المجال.

5 - 4 العوامل التكنولوجية:

من ضمن العوامل المهمة والرئيسية التي تنشأ في ظلها المدن وتتوسع، هو التطور التكنولوجي، فبظهور الصناعة نشأت العديد من المدن وزادت حدة توسعها مع زيادة التقدم التكنولوجي .

الشكل رقم (06): يوضح اسباب ودوافع التوسع العمراني



المصدر: من اعداد الطالبة 2017

6- عوائق التوسع العمراني: ¹تتقسم هذه العوائق إلى قسمين أساسيين هما:

6- 1 العوائق الطبيعية:

▪ الجبال:

تعتبر الجبال عائقا مهما أمام التوسع العمراني بأي مدينة نتيجة انحدارها الشديد، الشيء الذي يؤدي إلى تغيير اتجاه توسعها، سواء عن طريق الامتداد أو عن طريق عملية التكثيف.

▪ البحار والمجاري المائية:

ونجد هذه العوائق عموما في المدن الساحلية، ويفترض ترك ارتفاعات بين البحار والنسيج العمراني، كما أن المجاري المائية تعمل على فصل الأنسجة العمرانية وذلك بترك مساحات تجنبنا لحدوث الفيضانات والكوارث.

▪ التغيرات في طبقات التربة:

إن التوسع العمراني يبتعد عن مثل هذا النوع من العوائق، حيث أنه يلتزم عند القيام بعملية التوسع بالتحليل الجيولوجي للتربة.

▪ الأراضي المنحدرة:

حيث أن البناء على الأراضي التي تفوق انحدارها 15% يكون صعبا ويتطلب إمكانيات تقنية ومالية كبيرة.

▪ المناطق الزراعية الخصبة: وهذا العائق نجده مطروحا بحد ذاته في جميع المدن المتمركزة

خاصة في السهول حيث استهلاك الأراضي الزراعية بشكل مفرط نتيجة سهولة التعمير وانخفاض تكاليف الانجاز.

¹ - بلخير خديجة، "التوسع الحضري ومدى تماثيه مع المشروع الحضري المستدام"، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تحت إشراف د عداد محمد الشريف، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة أم البواقي 2014، ص 18 - 19 - 20.

▪ المناطق الغابية:

نظرا لأهميتها الايكولوجية والطبيعية وجب حمايتها من التوسع العمراني لأنها تستغل في الراحة والترفيه.

▪ مناطق بها مياه:

هناك مناطق تحتوي على كميات هائلة من المياه الجوفية قد تكون قريبة من السطح فالواجب حمايتها.

6 - 2 العوائق الصناعية:

▪ المناطق الصناعية:

تعتبر عائقا للتوسع، وهذا لما تسببه هذه المناطق من أخطار كالتلوث، الضجيج ...، وعند التوسع يجب دراسة إمكانية تفادي الاقتراب من هذه المناطق.

▪ خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي:

حيث يجب ترك ارتفاعات بينها وبين النسيج العمراني، والتي تؤدي إلى انقطاع النسيج العمراني، شأنها شأن مختلف الشبكات الأخرى (السكك الحديدية، أنابيب الغاز ...).

▪ مناطق رمي النفايات :

والتي تسبب في عدة مخاطر على الصحة العمومية فالتوسع يكون غير ممكن تجاه هذه الأماكن.

▪ المناطق الأثرية:

والتي يجب حمايتها واستغلالها كمعلم سياحي لكونها تعبر عن ثقافة الشعوب.

6 - 3 العوائق المؤقتة:

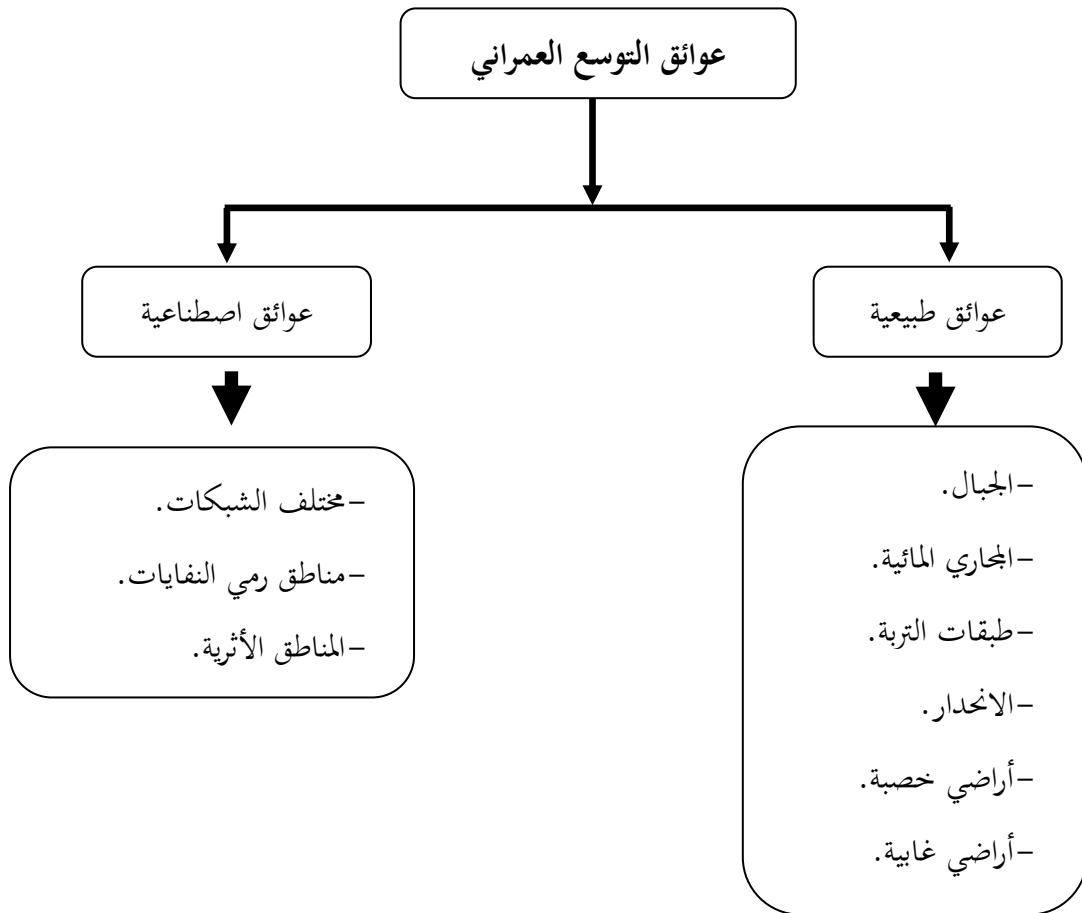
▪ العوائق المالية :

يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع في عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية أمام عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفقات الخاصة بالتعمير، الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.

▪ الملكية العقارية: وتعتبر من العوائق الأساسية أمام توسع أي مدينة لذا وجب قبل بداية أي

مشروع عمراني دراسة طبيعة الملكية العقارية للأراضي.

الشكل رقم(07): يوضح عوائق التوسع العمراني



المصدر: من اعداد الطالبة 2017

- الخلاصة :

تشهد المدن الجزائرية نموا كبيرا على مختلف الاصعدة سواء على المجال الذي تتربع عليه او من ناحية السكان ، و هذا الانفجار نتج عنه تجمعات سكنية ذات توسع عمراني متنوع و مختلف الاشكال .
مما سبق استخلصنا ان عملية التوسع العمراني في المدن الجزائرية تواجه عدة عوائق و صعوبات تتحكم في نموها .

الفصل الثالث

دراسة تحليلية لمدينة البويرة

- تمهيد

1- تقديم ولاية البويرة

2- تقديم مدينة البويرة

3- الدراسة الطبيعية

4- الدراسة العمرانية

5- الطبيعة القانونية للعقار

6- عوائق التوسع العمراني

7- دراسة علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار

8- نتائج الدراسة

9- تحليل الفرضيات

- خلاصة

- تمهيد :

تعد مدينة البويرة ذات اهمية كبيرة كونها تحتل موقعا جغرافيا هاما كما تعتبر همزة وصل بين الشرق و الغرب و بين الشمال و الهضاب العليا و كذلك تعتبر نقطة عبور لعدة طرق من اهمها ما يلي :

-الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين الجزائر و قسنطينة .

-الطريق الوطني رقم 18 الرابط بين تيزي وزو و المدينة .

-الطريق الوطني رقم 33 الرابط بين البويرة و تيكجدة .

-إضافة الى خط السكة الحديدية الذي يمر وسط المدينة .

-الطريق السيار شرق - غرب الذي يمر من الجهة الجنوبية الغربية للمدينة .

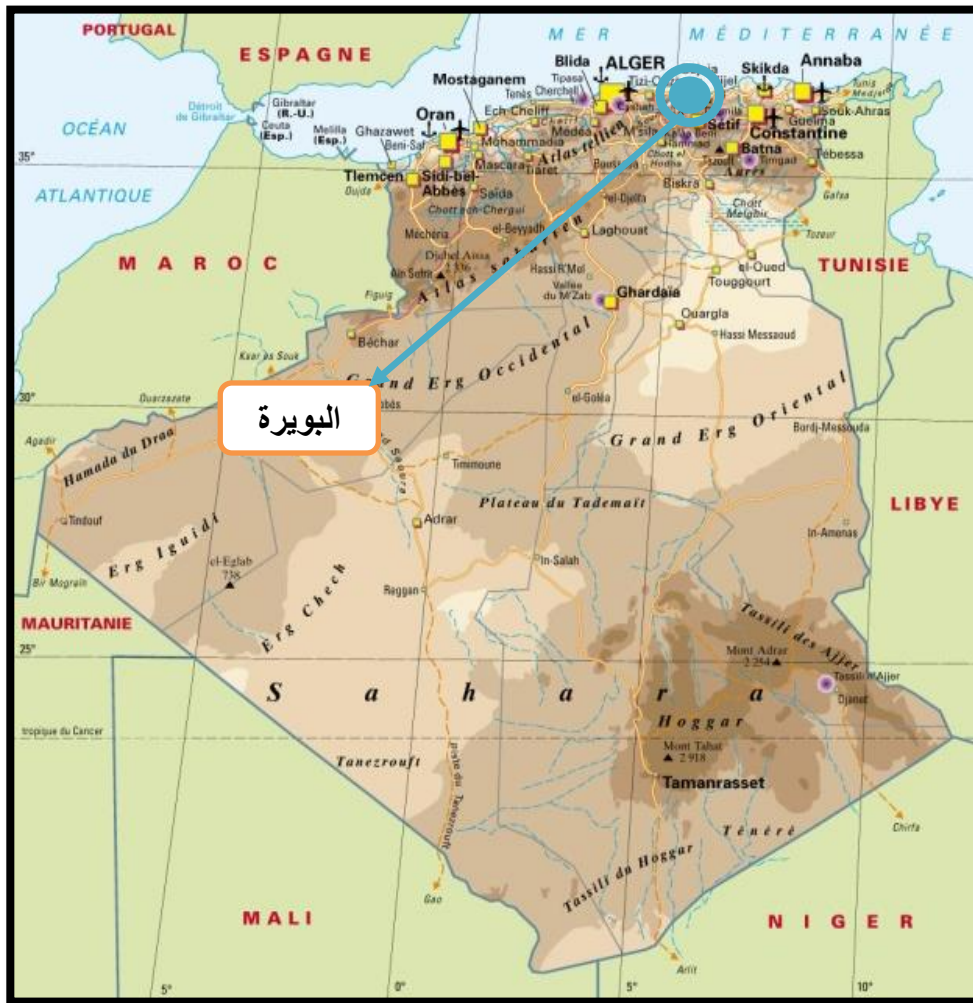
و بالتالي كل هذه المؤهلات ساهمت في نمو و حيوية المدينة و توطيد علاقات في مختلف الاصعدة مع معظم الولايات المجاورة فصاحب هذا تطور المدينة و نموها و توسعها مما اوجب توفير مساحات من اجل استقبال مشاريع على طول المدى البعيد .

من اجل معرفة علاقة التأثير و التأثير بين العقار في المدينة و التوسع العمراني قمنا بدراسة تحليلية و التي نتطرقنا فيها الى قراءة عامة للمدينة ثم دراسة طبيعية ثم تليهما الدراسة العمرانية .

1- تقديم ولاية البويرة

انشئت ولاية البويرة اثر التقسيم الاداري رقم 74069 في تاريخ 2 جويلية سنة 1974م ، اذ تحتل الولاية موقعا جغرافيا هاما إذ أنها تعتبر همزة وصل بين الشرق و الغرب و بين الشمال و الهضاب العليا بمساحة إجمالية تقدر بحوالي 4454 كلم² حيث أنها تمثل % 0.19 من الإقليم الوطني تقع وسط البلاد، إذ تبعد إلى الشرق عن الجزائر العاصمة بمسافة 120 كلم.

شكل رقم (08): يوضح موقع ولاية البويرة



المصدر : google maps + معالجة الطالبة 2017

1-1- الحدود الولائية : حيث يحدها من:

- الشمال : تيزي وزو و بومرداس
 - الجنوب : ولاية المسيلة
 - الشرق : بجاية و برج بوعرييج
 - الغرب : ولايتي البليدة و المدية
- و تتألف ولاية البويرة من 12 دائرة و 45 بلدية منها بلدية البويرة التي تتربع على مساحة 9524 هكتار من المساحة الاجمالية للولاية.

شكل رقم (09): يوضح الموقع الجغرافي لولاية البويرة .



المصدر: مديرية التهيئة والتعمير 2014

2- تقديم مدينة البويرة :

2-1 اصل تسمية المدينة :

العديد من المؤرخين يقولون ان كلمة البويرة مشتقة من اسمها الامازيغي توفيرست thouvirest وهي مختصر لكلمة "الفور" l'vour و الذي يرمز إلى " ارض البور ". حيث بنيت توفيرست على ارضية طولها 525م . و يعود اصل مدينة البويرة حسب المؤرخ الكبير ابن خلدون إلى قبيلة الكوتا ماس إحدى فروع قبيلة صنهاجة البربرية، التي كانت تعيش جنوب جبال جرجرة و جبال ألبيان وصولا إلى جبال و جبال البابور حتى أعتاب سطيف لعل اسم توفيرست هو اقدم اسم للمدينة.

2-2 لمحة تاريخية عن المنطقة ¹:

تعتبر مدينة البويرة مهدا للحضارات الأولى و ما الآثار المادية التي تزال قائمة إلى يومنا هذا إلا شاهد قوي على وجودها منذ القدم.

¹ مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 لمدينة البويرة.

تتخر البويرة بمواقع أثرية عديدة فبداية من فترة ما قبل التاريخ هناك مغارة الأخرية التي تعود إلى فترة العصر الحجري و موقع أحنيف و أولاد إبراهيم بمشدالة أين عثر على تحفة أثرية تعود إلى أكثر من 500000 سنة قبل الميلاد.

أما في الفترة القديمة فتوجد مواقع عديدة خاصة في منطقة سور الغزلان كغرفة أولاد سلامة التي هي امتداد للمدينة الرومانية القديمة أوزيا، و كتابات وقطع قديمة تعود كذلك إلى هذه الفترة، وهي عبارة عن نصب تذكارية منها المكتوبة ومنها رسومات وكذلك موقع تا شيشت الغني بالفخار الروماني ويوجد هذا الأخير ببلدية العجبية.

وهناك بقايا آثار قيل أنها رومانية موجودة ببعض مناطق بلدية سوق الخميس (آبار وأسوار القلعة) وفي كتاب "تاريخ الجزائر" للمبارك الميلي إشارة لتمرکز "الهاليون" القادمون من مصر في عهد الدولة الفاطمية، وكذلك عثر على قطعة نقدية نقش عليها اسم أحد الخلفاء العباسيين.

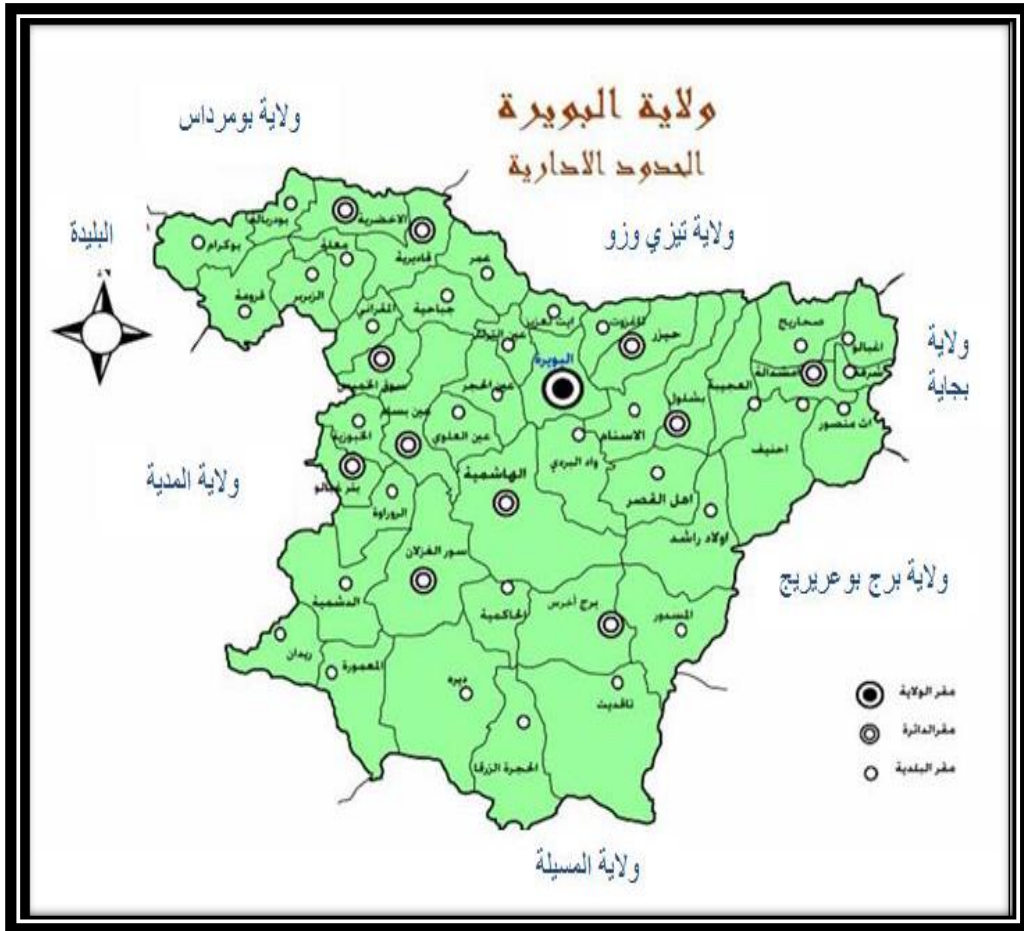
سميت البويرة في الفترة الإسلامية "بحمزة" نسبة للذي بناها وهو: حمزة بن سليمان بن الحسن بن علي بن الحسين بن علي بن أبي طالب رضي الله عنهم، وعرفت منطقة البويرة في تلك الفترة ازدهارا علميا وثقافيا و من أهم علمائها: الشيخ "المنصور بن أحمد بن عبد الحق المشدالي" و "ناصر الدين المشدالي" و "عمران المشدالي" مؤسس المدرسة التاشفينية نسبة إلى يوسف بن تاشفين (بتلمسان كما نذكر "الشيخ ابن أجروم" (وقيل أنه صاحب كتاب الأجرومية) نسبة إلى قرية جرومو في ولاية البويرة و كذلك "عبدالرحمن الثعالبي" العالم في الفقه والدين و الولي الصالح المشهور الموجود ضريحه ومسجد يحمل اسمه بالعاصمة. أما في الفترة العثمانية عرفت البويرة حضورا مكثفا للأتراك العثمانيين حيث لا تزال آثارهم قائمة إلى اليوم نذكر منها البرج العثماني حمزة في عاصمة الولاية.

وإبان الاحتلال الفرنسي قاوم أهالي المنطقة مقاومة عنيفة للاستعمار، سجلها التاريخ بأحرف من ذهب حيث كانت البويرة عاصمة للمقاطعة الثامنة لتقسيم الإداري و العسكري للدولة الجزائرية المعاصرة التي أنشأها الأمير عبد القادر وعين أحمد الطيب بن سالم الدبيسي وذلك سنة 1837 م .

2-3 التطور الإداري لولاية البويرة :

نشأت ولاية البويرة بموجب الامر رقم 74/69 المؤرخ في 02 جويلية 1974 المتعلق بإعادة التنظيم الاقليمي للولايات ، و هي تتمركز بمنطقة شمال - وسط البلاد . و تترث جزء من اقاليم الولايات المجاورة للمدية و تيزي وزو ، و تنقسم الى 12 دائرة و 45 بلدية ، موزعة على النحو التالي :

الشكل رقم(10): يوضح التقسيم الإداري لولاية البويرة .



المصدر : مصلحة الاحصاء لولاية البويرة

الخريطة رقم (01): حدود مدينة البويرة

3- الدراسة الطبيعية :

3-1- موقع مدينة البويرة

يقع مقر البلدية في وسط

المدينة ويحده

الشمال: بلدية ايت العزيز

الشرق: بلدية حيزر و تاغزوت.

الجنوب: بلدية الاسنام ،وادي

البردي

الغرب: عين الترك و عين

حجر



المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014

3-2- العوامل المناخية المؤثرة على مدينة البويرة :

تعتبر دراسة العوامل المناخية مهمة في أي دراسة تحليلية لما لها تأثير على التوسع العمراني للمدينة

من جهة و استهلاك العقار من جهة اخرى و كذا مردودية الاراضي و بالتالي يمكن دراستها كالتالي :

3-2-1- الحرارة:

تتميز مدينة البويرة حسب موقعها بامتدادها في منطقة شبه جافة صيفا وباردة وممطرة شتاء .

الجدول رقم (01): يوضح معدلات الشهرية للحرارة في المدينة

ديسمبر	نوفمبر	اكتوبر	سبتمبر	اوت	جويلية	جوان	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي	
13.8	17.8	23.1	29.4	34.7	33.9	29.7	23.9	16.4	16.4	14.1	12.5	الحد الاعلى لدرجة الحرارة
5.6	8.4	8.4	16.8	19.6	18.7	16.0	11.3	7.2	5.8	4.65	4.4	الحد الادنى لدرجة الحرارة
9.7	13.1	17.85	23.1	26.7	24.95	20.5	17.6	12.8	11.1	9.35	8.55	متوسط درجة الحرارة

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

من خلال المعطيات المبينة في الجدول اعلاه نلاحظ ان منطقة البويرة تتميز بدرجات حرارة متغيرة و نلاحظ أن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر أوت حيث بلغت 34,7 درجة مئوية وادنى درجة سجلت في شهر جانفي حيث بلغت 4.4 درجة مئوية .وبالتالي فان عامل الحرارة يؤثر سلبا على مختلف المنشآت العمرانية و كذا تهيئتها و هذا ما يدفع الى تاثير على استهلاك العقار و منه تاثير على توسع 3-2-2 الرطوبة: تمتاز مدينة البويرة بدرجات عالية من الرطوبة تصل حتى 84° في فصل الشتاء، وهي موضحة في الجدول التالي:

جدول رقم (02): يوضح تغيرات معدلات الرطوبة الشهرية في المدينة

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الرطوبة	84	77	75	69	69	61	54	56	66	74	77	82

المصدر: مديرية التعمير و البناء لولاية البويرة 2014

3-2-3 التساقط:

تتميز مدينة البويرة بعدم انتظام التساقط حيث تصل الكمية إلى 450 ملم سنويا، و تصل إلى حوالي 600 ملم في بعض السنوات.

جدول رقم(03): يوضح معدلات التساقط الشهري لمدينة البويرة

الشهر	اوت	جويلية	جون	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر
التساقط (مم)	5.1	7.3	17.5	37.7	45.1	41.6	53.4	67.7	45.8	45.2	32.7	36

المصدر: مديرية التعمير و البناء لولاية البويرة 2014.

نلاحظ من خلال الجدول أن معدلات التساقط بالمدينة تتميز بالتذبذب طوال أشهر السنة اي غير مستقرة، حيث تزيد في الفترة الممتدة بين شهر نوفمبر إلى غاية شهر ماي وتقل عند دخول شهر جون إلى غاية سبتمبر .

3-2-4 الرياح:

تتميز برياح شرقية وغربية ، بمعدل سرعة سنوي مسجل في محطات البويرة وعين بسام على التوالي على 0.5 م/ثا و 3.5 م.ثا الريح العادية ، التي تهب بمعدل 25 يوم /سنة (خاصة في شهر جويلية و أوت)

جدول رقم(04): يوضح متوسط سرعة الرياح لمدينة البويرة

الأشهر	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جون	ماي	افريل	مارس	فيفري	جانفي
سرعة الرياح م/ثا	02.0	02.3	02.4	02.5	02.7	02.9	01.8	02.7	02.6	03.0	03.5	01.8

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014

3-2-5 التضاريس : تعد التضاريس من بين العوامل المشكلة للنسيج المدينة وبالتالي يمكن لنا

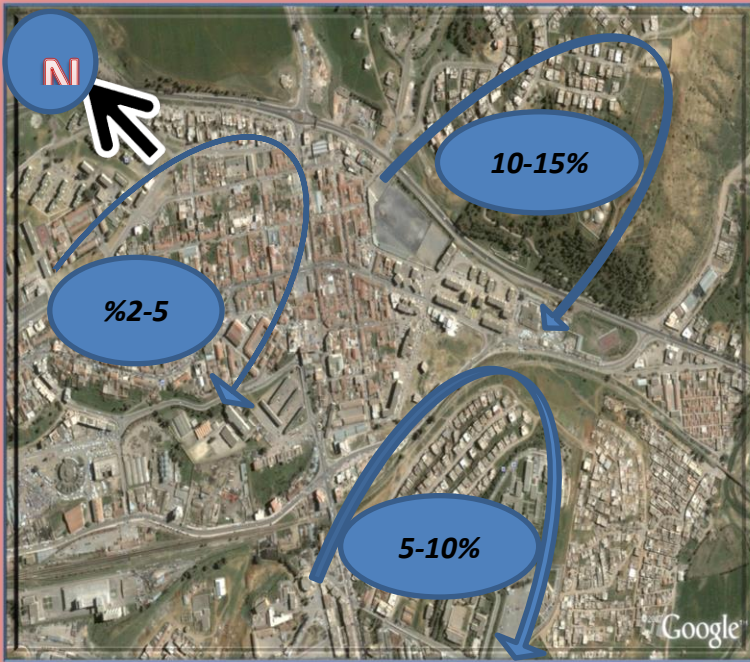
تضاريس مدينة البويرة كما يلي:

3-2-5-1 طبوغرافية المنطقة:

تتموضع بلدية البويرة على سطح منطقة اتصال بين السهول و الجبال حيث نجد المدينة القديمة بنيت على تل صغير منحصر بين واد برقوق و واد الدريس على ارتفاع 525 م عن مستوى البحر ، أما النسيج الحضري الجديد فيتموضع على علو 560 م عن مستوى سطح البحر فوق سهول منبسطة تمتد من الجهة الشرقية نحو الغرب باتجاه غابة الريش وعلى المحور المؤدي إلى عين بسام ، منحصرة بجبال جرجرة وهضبتي ذراع البرج ورأس البويرة من الشرق و الجنوب

الصورة رقم(01) : يوضح طبوغرافية المنطقة

كما توجد الهضبتين:



• الهضبة التي بني

عليها حي ذراع البرج حيث

يصل ارتفاعها إلى 550 م

عن مستوى البحر

• وهضبة رأس بويرة

التي يصل ارتفاعها إلى 590

م عن مستوى البحر .

❖ فئة الانحدار الشديد جدا اكبر من 20% تبرز هذه الفئة في بعض المساحات في الجهة الجنوبية

لواد دهوس و هي تمثل مناطق جبلية .

4- الدراسة العمرانية:

1-4 التطور المجالي للمدينة البويرة:

عرفت مدينة البويرة تغييرات عديدة خلال عملية نموها (نشأتها)، ومرت عليها دول وشعوب خلال حقبات

زمنية مختلفة، انطلاقا من تشكل النواة الأولى وتوسعها واستغلال المجال. ولضبط ديناميكية

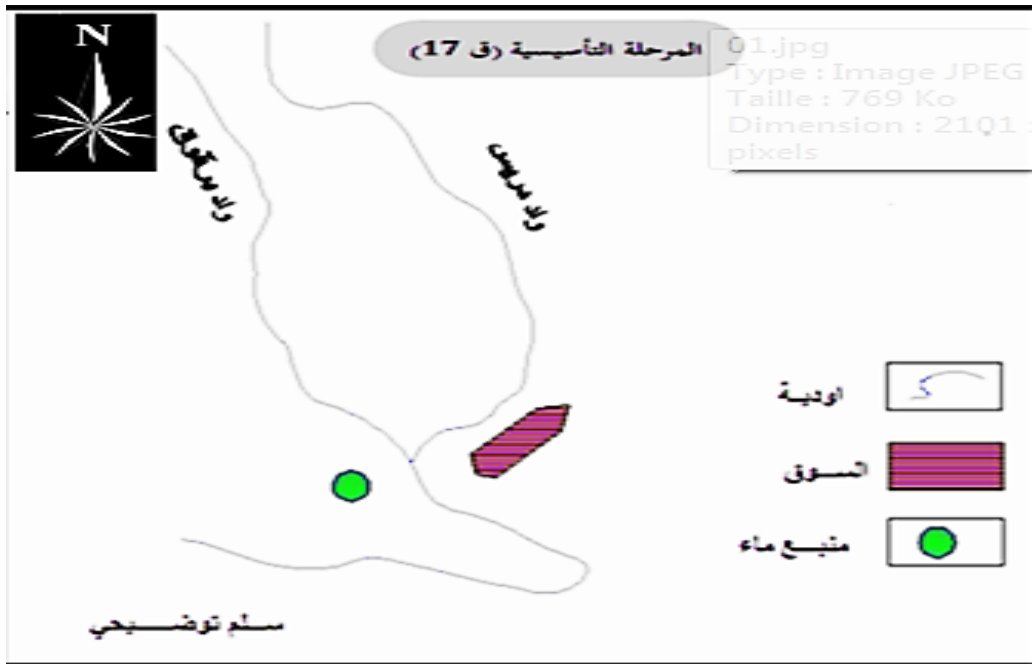
التطور المجالي وكذا وتيرة النمو، قمنا بتسليط الضوء على أهم ما ميز المراحل التاريخية بمختلف

معالمها، وذلك بمخطط يجسد ما كانت عليه في الماضي وصولا الى التركيبة العمرانية الحالية.

1-المرحلة الأولى القرن 17 م: تعتبر هذه المرحلة هي المرحلة التأسيسية (بعد قدوم الدولة العثمانية)،

حيث ظهر اول قطب نمو اولي المتمثل في سوق على الهواء الطلق سمي بسوق حمزة.

الشكل رقم (12) : يوضح المرحلة التأسيسية



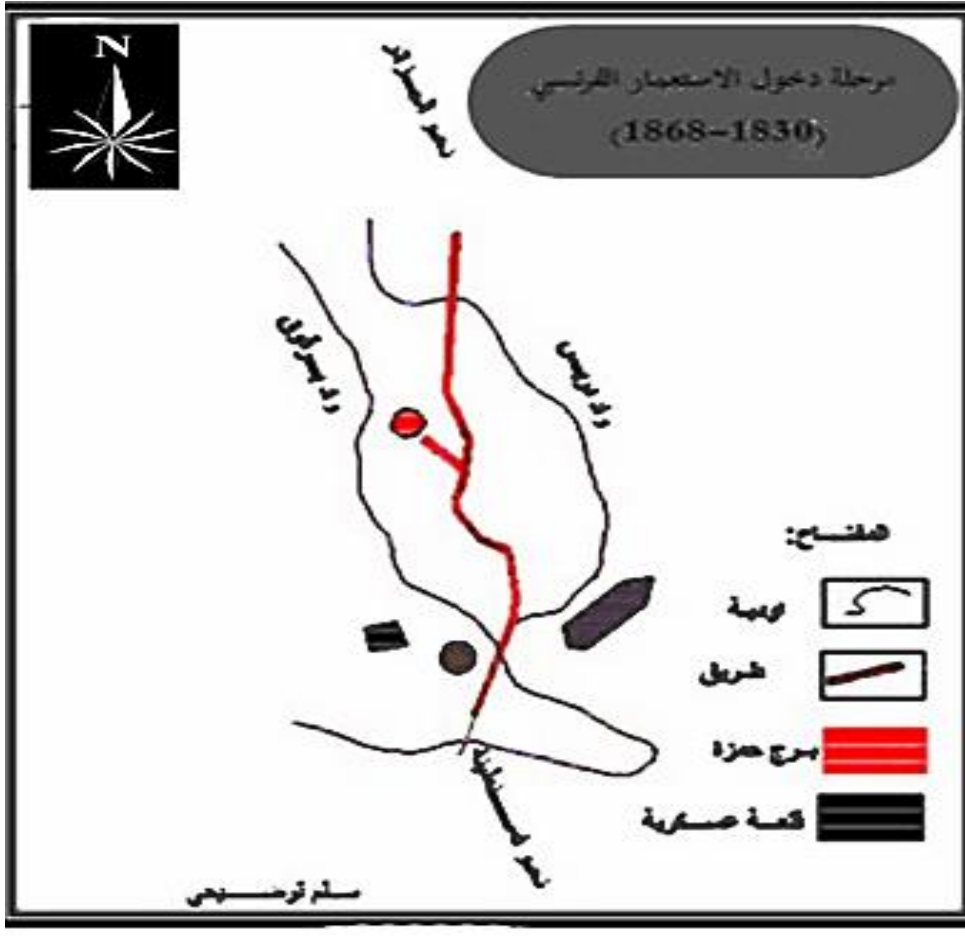
المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014+معالجة الطالبة

ب-المرحلة الثانية 1830-1868: تميزت هذه المرحلة بدخول الاستعمار الفرنسي، وظهور معلمين

برج حمزة في الجهة الشمالية للمدينة يستخدم لجمع ضرائب السوق. اما المعلم الثاني فيتمثل في قلعة

عسكرية لمراقبة حركة السكان المتنقلين من طريق قسنطينة - الجزائر .

الشكل رقم (13) : يوضح مرحلة دخول الاستعمار الفرنسي 1830-1868

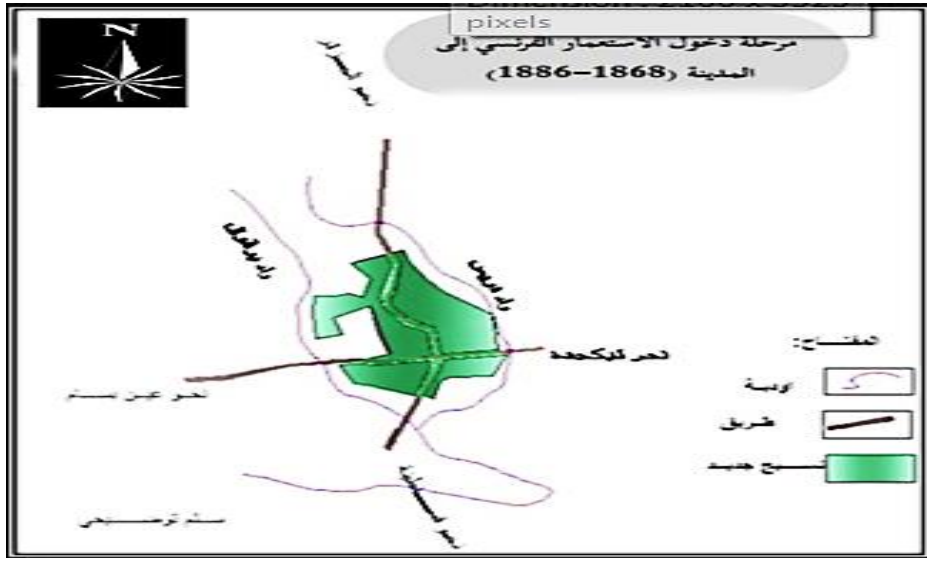


المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014+معالجة الطالبة

ت-المرحلة الثالثة 1868-1886: في هذه المرحلة تم إقامة اول تجمع عمراني من طرف الفرنسيين

في المدينة، وفق خط نمو حول المحاور الرئيسية ما بين الوادين

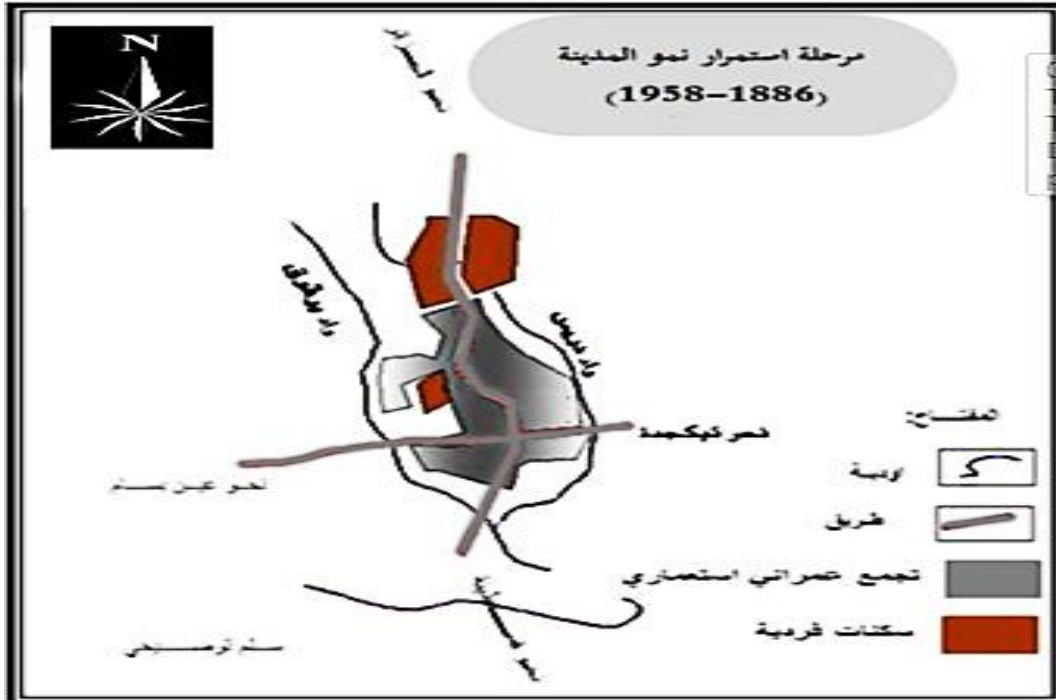
الشكل رقم (14) : يوضح مرحلة دخول الاستعمار الفرنسي 1868-1886



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 +معالجة الطالبة

ث- المرحلة الرابعة 1886-1958: استمرار نمو المدينة وفق خط النمو حول المحور الرئيسي (الطريق الوطني رقم 05 المتجه نحو الجزائر العاصمة) في الجهة الشمالية وظهور سكنات فردية في الجهة الغربية بالنسبة للمعمرين الفرنسيين.

الشكل رقم (15): يوضح مرحلة استمرار نمو المدينة 1886-1958



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 +معالجة الطالبة

ج-المرحلة الخامسة 1962-1985: مرحلة ما قبل الاستقلال، تميزت بظهور تجمعات عمرانية في الجهة الغربية وتم في هذه المرحلة تجاوز الحاجز المتمثل في السكة الحديدية نحو الجهة الغربية

الشكل رقم (16) : يوضح مرحلة قبل الاستقلال 1962-1958



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014+معالجة الطالبة

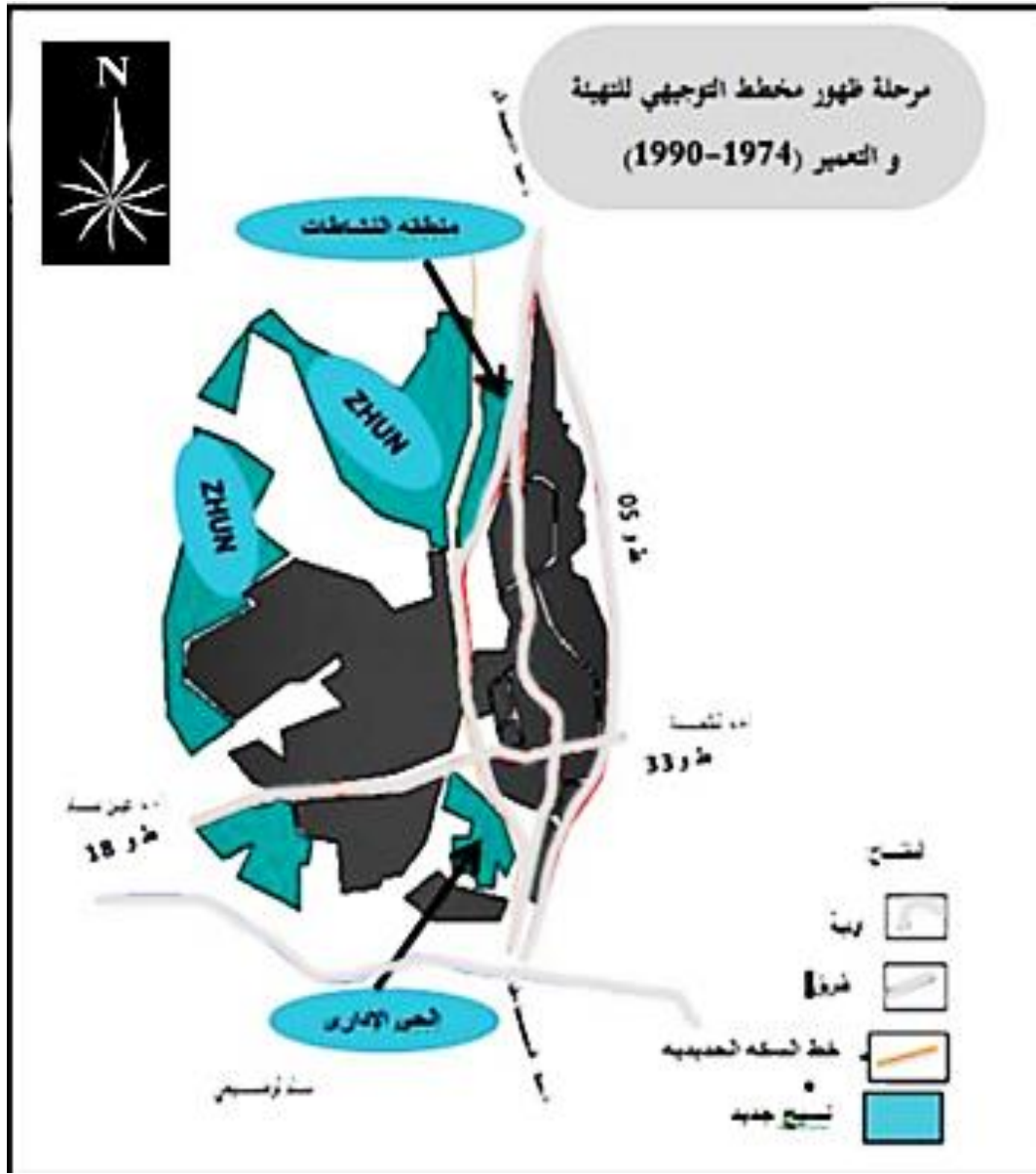
د-المرحلة السادسة 1962-1974: عرفت المدينة في هذه الفترة أي بعد الاستقلال توسعا عمرانيا من

مختلف الجوانب ورقبت الى مركز ولاية عقب التقسيم الإداري لعام 1974 م ، وبهذا استفادت من عدة

برامج تنموية وتجهيزات : مقر الولاية ، المحكمة . وتم أيضا توسيع الطريق الوطني رقم 05 من جهة

النشاطات ظهور مجموعة من التجمعات الثانوية أولاد بوشية وراس البويرة إضافة الى بعض التجهيزات مثل المركب الرياضي.

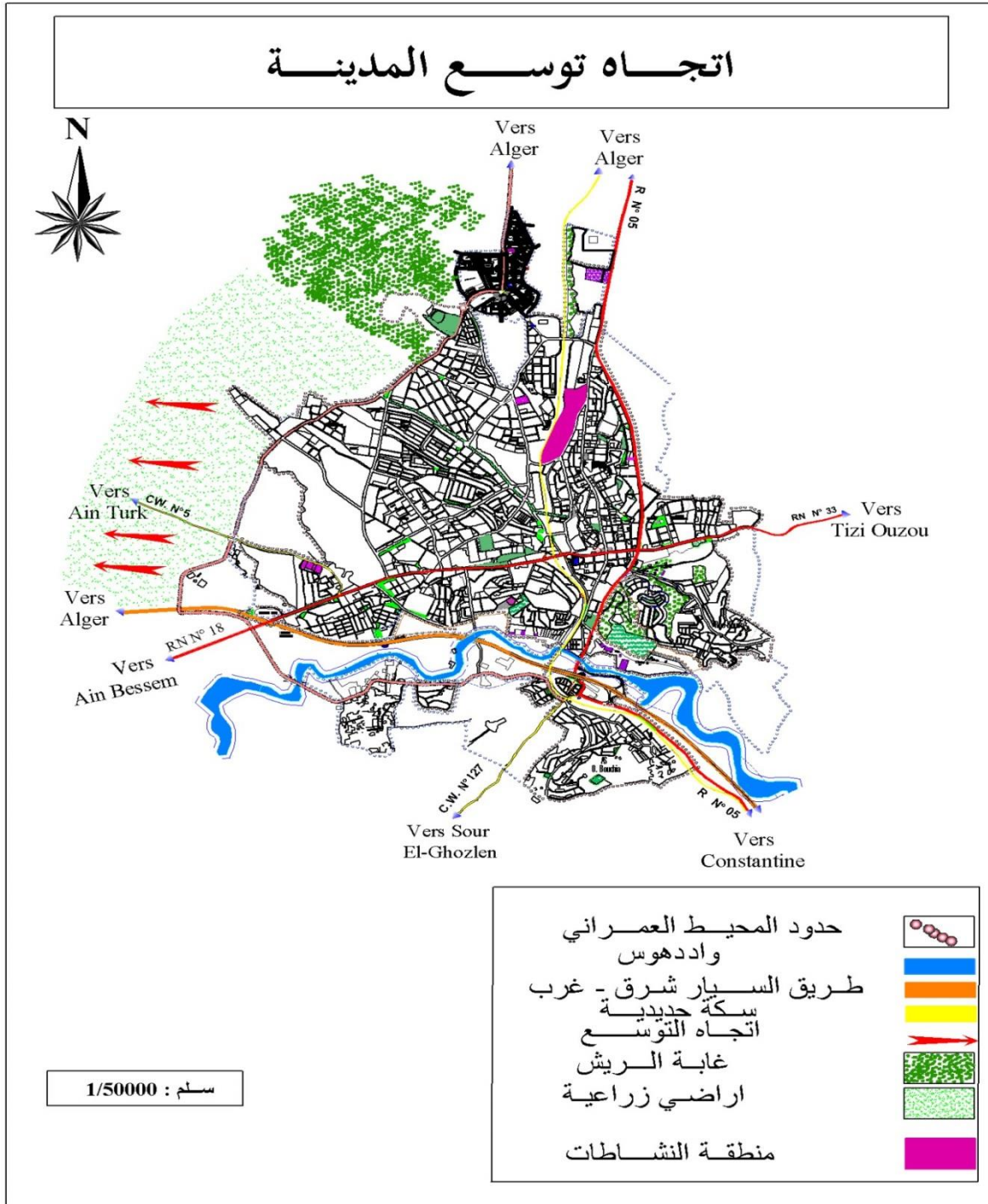
الشكل رقم (18) : يوضح مرحلة ظهور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 1974-1990



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 +معالجة الطالبة

و-**المرحلة الثامنة 1990 الى يومنا هذا:** استمرار التوسع نحو الجهة الشمالية الغربية والجنوبية الغربية، بفضل عمليات الوكالات العقارية (140 مسكن، ذراع البرج الشرقي، 1660 مسكن) وانشاء المركز الجامعي بالإضافة الى مشاريع أخرى كتغيير محطة المسافرين

المخطط رقم (01): يمثل مرحلة 1990 الى يومنا هذا مع اتجاه توسع



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 +معالجة الطالبة

2-4- التطور السكاني للمدينة :

1- تطور عدد سكان مدينة البويرة:

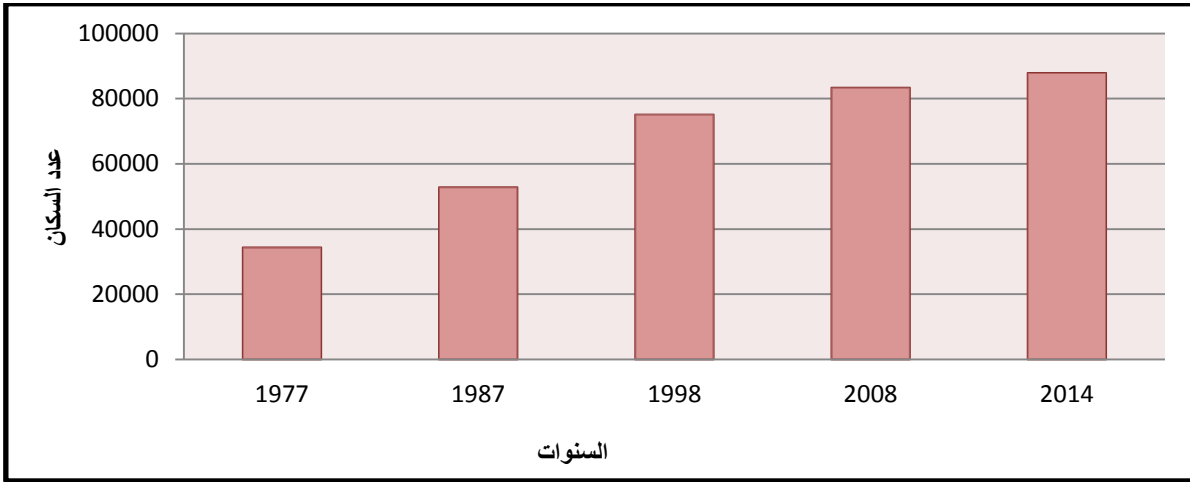
يعتبر التطور السكاني بمثابة الصورة العددية التي نسجلها عن حركة السكان خلال فترة زمنية محدودة كما تعتبر أيضا إحدى المؤشرات الهامة في التحكم و التسيير الجيد لأي تجمع عمراني .
وهذه الدراسة تساعدنا في معرفة مدى زيادة نسبة السكان خلال مدة زمنية معينة ومنه معرفة عدد المساكن و منه معرفة مقدار التوسع العمراني و استهلاك السكان للعقار. فمنذ الاستقلال عرفت المدينة تطور سريع في عدد السكان ويتبين ذلك من خلال مختلف الإحصائيات التي أجريت علي السكان ابتداء من 1977 كما موضحة في الجدول التالي:

جدول رقم (05): يوضح تطور عدد سكان مدينة البويرة

السنة	عدد سكان بلدية البويرة	نسبة الزيادة السكانية
1977	34347	/
1987	52873	3.165%
1998	75086	3.56%
2008	83388	1.78%
2014	87859	1.05%

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 .

الشكل رقم (19): يوضح اعمدة بيانية توضح تطور عدد سكان مدينة البويرة 1977 - 2014



المصدر : اعداد الطالبة 2017

من خلال الجدول و الرسم البياني لاحظنا ان عدد سكان بلدية البويرة في زيادة مستمرة حيث نجد أن معدل الزيادة في السنوات الأولى يفوق المعدل الوطني الذي قدر بـ 2.71% . حيث نجد أن عدد سكان في سنة 1977 كان 34347 ساكن وقد بلغ 83388 ساكن سنة 2008 والذي وصل إلي 87859 ساكن سنة 2014.

ب- التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة:

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فان التقديرات المستقبلية لعدد سكان ستصل إلي 102203 في أفق 2028 مما يصعب توفير العقار والجدول التالي يوضح ذلك :

جدول رقم(06): يوضح التوقعات المستقبلية لعدد سكان مدينة البويرة

السنة	عدد السكان	نسبة زيادة السكان
2014	87859	1,05%
2018	92523	1,04%
2028	102203	1,00%

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

3-4- تحليل الاطار المبني :

سنتطرق الى دراسة السكن و التجهيزات نظرا لأهميتها في تشكيل المدينة و دورها في توسع و تأثيرها على العقار .

4-3-1- السكن :

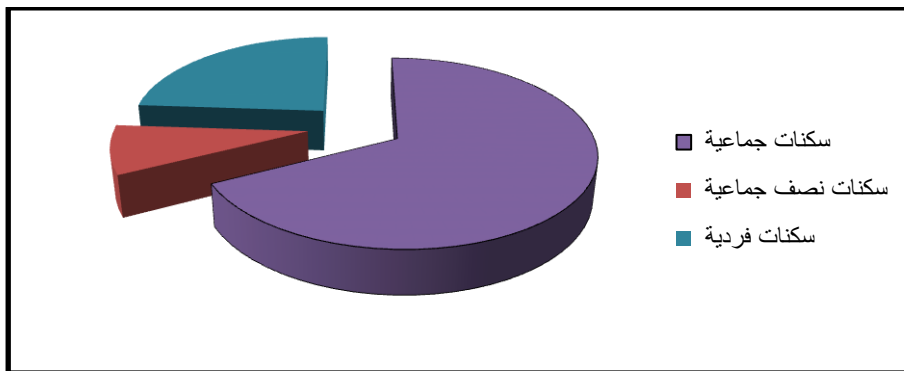
يعتبر من أهم مكونات المجال الحضري، باعتباره وحدة أساسية تقوم عليها، حيث يسعى المخططون لإيجاد سكن يراعي كل الجوانب، لذا من الضروري مراعاتها أثناء عملية التهيئة والتخطيط وسنحاول معرفة نسبة و نمط السكن لمدينة البويرة.

جدول رقم (07): يوضح نسب أنماط السكنات الموجودة في المدينة

النسبة %	العدد	السكنات
67,56	13307	الجماعية
8,50	1674	النصف جماعية
23,94	4713	الفردية
100	19694	المجموع

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

شكل رقم(20): يمثل دائرة نسبية توضح نسب أنماط السكنات



المصدر: من اعداد الطالبة 2017

من خلال الجدول و الرسم البياني نلاحظ أن هناك تفاوت بين السكنات الفردية و الجماعية و النصف جماعية حيث أن السكنات الجماعية تسيطر على الحظيرة السكنية للمدينة بنسبة قدرت بـ 67.56% بعدد سكنات 13307 نظرا لسياسة الدولة و السلطات المحلية في هذا المجال خاصة في الآونة الأخيرة حيث عرفت اهتماما كبيرا بالسكن الجماعي والسكنات الفردية فقد بلغت نسبتها 23.94% أما السكنات النصف جماعية فهي تمثل نسبة قليلة بلغت 08.50%.

4-3-2 التجهيزات :

يعد توفر التجهيزات والمرافق بالمدينة المحرك الأساسي في تطويرها عمرانيا واقتصاديا ويمكن تلخيص أهم التجهيزات في مدينة البويرة فيما يلي:

4-3-2-1 التجهيزات التعليمية:

الجدول رقم(08):يمثل التجهيزات التعليمية في المدينة

العدد	التجهيز
41	مدرسة ابتدائية
01	مركز التوجيه
01	مدرسة الصم والبكم
11	متوسطة
06	ثانوية
01	مركز جامعي
01	قطب جامعي

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

4-3-2-2 التجهيزات الثقافية:

تلعب التجهيزات الثقافية دورا هاما في التعريف بالعادات والتقاليد للمنطقة.

الجدول رقم (09): يمثل التجهيزات الثقافية في المدينة

العدد	التجهيز
01	مركز ثقافي اسلامي
01	معهد الموسيقي
01	متحف المجاهد
09	جامع
01	المسرح البلدي
02	دار الثقافة

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير 2014

4-3-2-3 التجهيزات الرياضية: تحتوي بلدية البويرة على تجهيزات رياضية و هياكل شباب مختلفة:

الجدول رقم (10): يمثل التجهيزات الرياضية في المدينة

العدد	التجهيز
01	مركب رياضي أولمبي
01	مركب رياضي مجاور
01	قاعة متعددة الرياضات
01	نزل الشباب

02	دار الشباب
01	مسيح نصف أولمبي

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

4-2-3-4- التجهيزات الصحية:

الجدول رقم (11): يمثل التجهيزات الصحية في المدينة

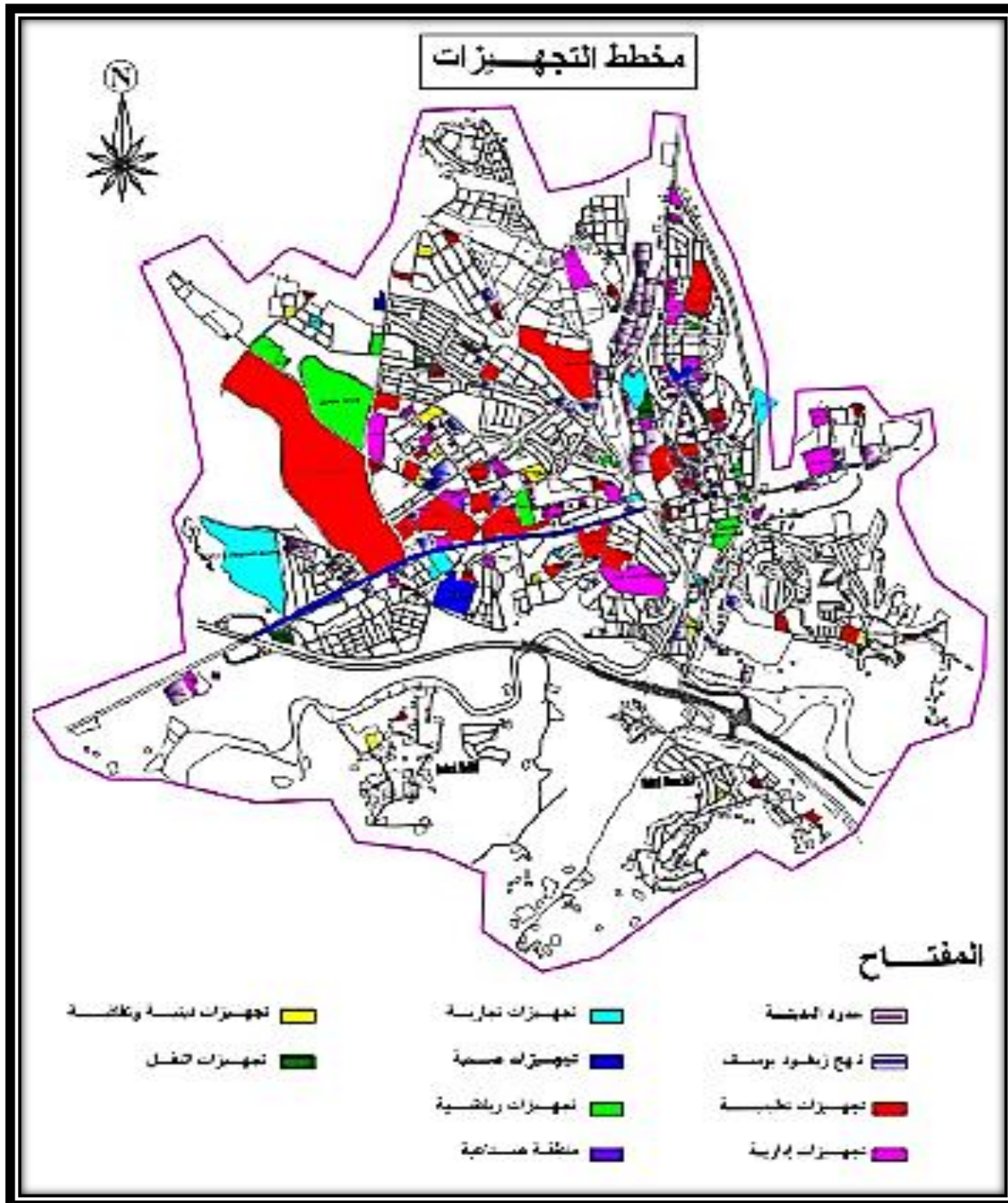
العدد	تجهيز
01	مستشفى
08	قاعة علاج
01	مستوصف
02	عيادة خاصة
03	مركز صحي

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2014

4-2-3-5- التجهيزات الادارية:

يوجد بمدينة البويرة العديد من التجهيزات الادارية وهي خدمات تتمثل في المؤسسات ذات الطابع الاداري وتقوم بتقديم خدمات ادارية ومعظمها متمركزة في الحي الاداري الواقع في مركز المدينة بالاضافة الى العديد من المؤسسات الادارية الموزعة عبر تراب المدينة ، وهذه التجهيزات يستفيد منها جميع سكان الولاية.

المخطط رقم (02) : توضح توزيع التجهيزات على مستوى مدينة البويرة



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 .

4-4- تحليل الاطار الغير مبني:

سنتطرق في هذا العنصر الى تحليل الاطار الغير مبني الذي يعتبر ايضا من مكونات المدينة و الذي يتكون من شبكات طرقات ،المساحات و فضاءات اللعب ،... سوف نقوم بتحليل شبكة الطرقات و الشبكات المختلفة المتواجدة في مدينة البويرة .

1-4-4- دراسة الشبكات التقنية:

إن دراسة الشبكات من العناصر الهامة في الدراسة العمرانية لأنها تؤدي دورا هاما في حياة السكان اليومية.

❖ شبكة الطرقات:

تمر علي مدينة البويرة 3 طرق وطنية وتعتبر محاور مهيلة للمدينة وكذلك أساسية لمرور السيارات وهي:

- الطريق الوطني رقم 05 الرابط بين الجزائر و قسنطينة.
- الطريق الوطني رقم 18 الرابط بين المدية و تيزي وزو.
- الطريق الوطني رقم 33 الرابط بين البويرة و تيكجدة.
- بالإضافة إلى خط للسكة الحديدية الذي يمر بوسط المدينة.
- الطريق السيار شرق-غرب الذي يمر من الجهة الجنوبية الغربية للمدينة ، ولديه منفذين الأول في المدخل الجنوبي والثاني في المدخل الشمالي الغربي للمدينة.
- وفي الداخل مهيكلة بأربعة محاور أساسية:
- محور شرق غرب يمر بوسط المدينة.
- المحور شمال غرب يمر بجسر الشمالي المجاور للجامعة.

▪ المحور شمال جنوب يمر بالنسيج العمراني القديم والطريق الوطني رقم 05.

▪ المحور الآخر موازي للسكة الحديدية.

وهذه الهيكلية الأولية تجعل المحاور تربط بين مختلف أحياء المدينة.

الصورة رقم (02): توضح الطرق السيار شرق. الصورة رقم (03) : توضح خط السكة الحديدية



المصدر : الطالبة 2017



المصدر: www .Googleearth.com: 2017

❖ شبكة المياه الصالحة للشرب:

المصدر الرئيسي للتزويد بالمياه الصالحة للشرب بمدينة البويرة آبار مركالة بالشرق، وسيدي زيان بالغرب، وواد الدهوس بالجنوب وسد تيلزديت ، وهذه المصادر ملبية لحاجيات السكان.

▪ شبكة المياه المستعملة:

تصرف المياه المستعملة في شبكة جامعة تحت الأرض تعبر جميع أنحاء المدينة و تتكون هذه الشبكة من ثلاث مصبات أساسية، وشبكة الصرف الصحي لمدينة البويرة هي من النوع الموحد (unitaire) حيث تجمع كل المياه المستعملة المنزلية و الصناعية و مياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه نحو المصب النهائي بواد الدهوس أين تتم عملية التصفية.

▪ شبكات الطاقة:

تعد شبكة الطاقة أهم العناصر المهيكلية للمدينة و المعبرة على مدى تطورها و نقصد بشبكة الطاقة كل من شبكة الطاقة الكهربائية و شبكة الغاز الطبيعي.

▪ شبكة الغاز:

تعد التغطية بهذا النوع من الشبكات ضعيفة مقارنة بالشبكات الأخرى. وهذا على مستوى القطر الوطني بكامله. ويرجع السبب في هذا إلى التكاليف المرتفعة لهذه الشبكة إضافة إلى طبيعة التضاريس لمدينة البويرة التي جعلتها تفتقر لهذه الشبكة.

▪ شبكة الكهرباء:

تتميز مدينة البويرة بشبكة كهربائية متنوعة ذات خطوط متفاوتة الضغط حيث تبلغ مساحة ارتفاع عالي التوتر 91.77 هرتز و متوسط التوتر 212.21 هرتز. السكنات تربط عن طريق خطوط ذات ضغط منخفض..

5- الطبيعة القانونية للعقار :

- أملاك الدولة: وهي أراضي تابعة للدولة تتواجد في نقاط معينة عبر تراب البلدية وتشمل الجبال و الاراضي الزراعية والأراضي الغير قابلة للتعمير.
- أملاك الخواص: وتحتل النسبة الغالبة بالتجمعات العمرانية وتشمل المساكن الفردية و بعض الأراضي الشاغرة.
- أملاك البلدية (عمومية): تشمل مختلف المرافق الموجودة التابعة للبلدية من مرافق إدارية , تعليمية , صحية ,ثقافية.
- أملاك الوقف: وتتمثل في كافة المرافق الدينية المتواجدة بالمدينة.

6- عوائق التوسع العمراني:

هي عبارة عن مجموعة من العوائق في توزيع النسيج، تنقسم إلى عوائق طبيعية أو جغرافية (تتمثل في: مجرى مائي - البحيرات - الغابات - تغير في طبيعة الأرضية) عائق البناء (طريق - مسارات - سياج - حفرة). ومن أهم العوائق التي تواجه توسع مدينة البويرة :

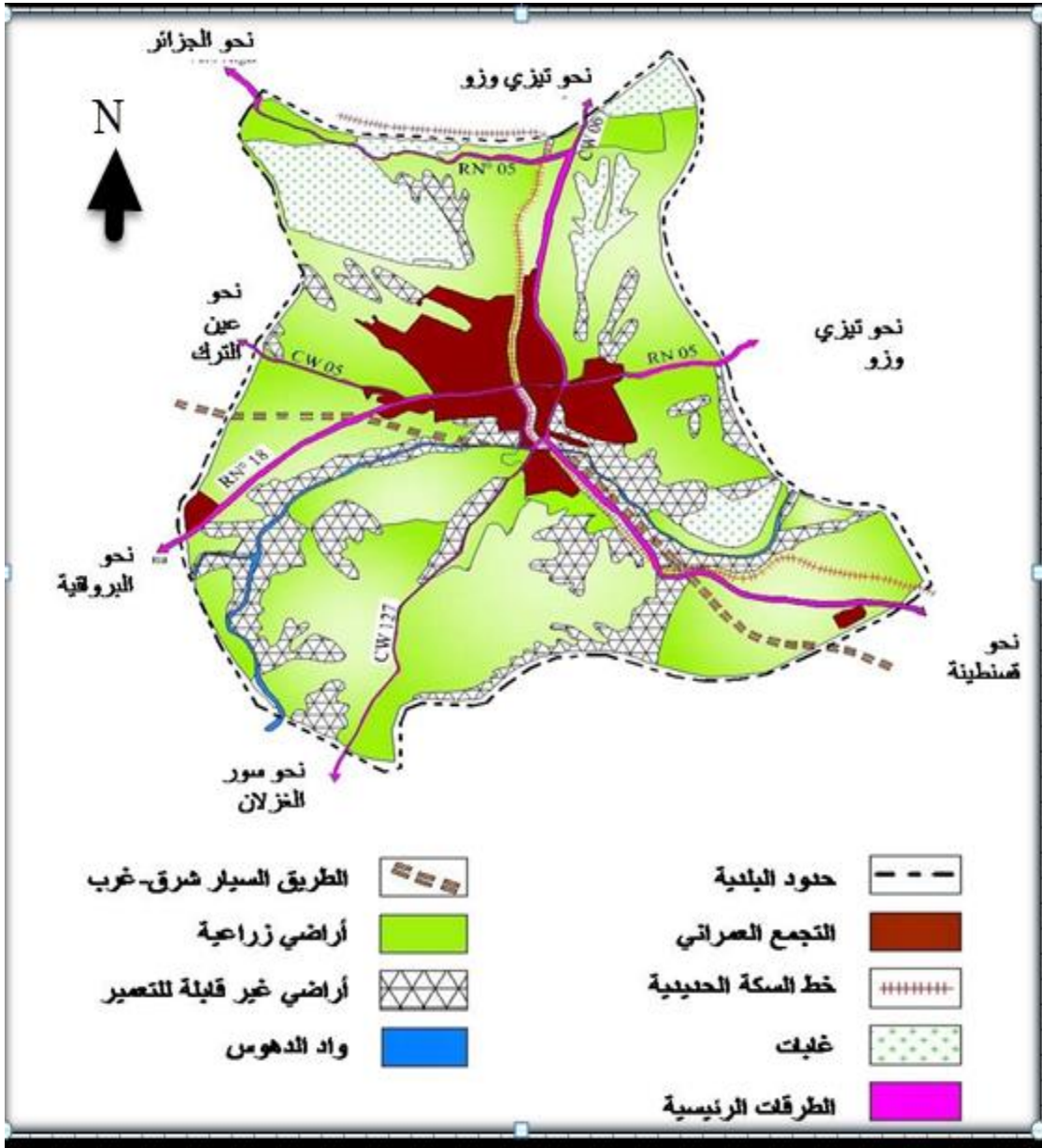
1-6 العوائق الطبيعية:

- في الجنوب : واد الدهوس ، طبيعة العارض (انزلاقات التربة) ، انحدارات الارضية.
- في الشمال : انحدارات الأرض و غابة الريش.
- الشرق والشمال الشرقي : انحدارات الأرض و الأراضي الزراعية من الرتبة الأولى.
- في الغرب أو الشمال الغربي : الأراضي الزراعية من الرتبة الثانية.

2-6 العوائق الاصطناعية:

في الجنوب: الطريق السيار شرق - غرب.
في المركز: المسارات و المنافذ التي تمر على الولاية، المنطقة الصناعية، بالإضافة إلى الأسلاك الكهربائية ذات التوتر العالي و المتوسط. و وهي موضحة في المخطط التالي:

الشكل رقم(21): يوضح عوائق التوسع العمراني



المصدر:مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014

7- دراسة علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار:

سنتناول في هذا العنصر القطاعات المعمرة في مدينة البويرة على مستوى القطاعات القابلة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلي و هذا حسب ما هو وارد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و بعدها سنقوم بمقارنة مجالات توسع المدينة بين الواقع و مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . ومن هنا سنتمكن من معرفة علاقة تأثير التوسع على استنزاف العقار .

صورة رقم (04) : توضح وضعية التوسع للمدينة الحالية



المصدر: www .Google map.com

7-1 -مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع و مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لسنة 2008:

- من خلال مقارنة المخططات و الواقع لاحظنا ان مدينة البويرة من 2013الى يومنا هذا ، قد بدأت تتوسع على القطاعات المبرمجة في قطاع التعمير المستقبلي و هذا على المدى القريب مع العلم ان هناك قطاعات شاغرة في هذا الطور لكن لا يمكن استغلالها كونها املك للخواص، و لقد مس هذا التوسع القطاع (UF02) انجز فيه حماية مدنية ، سوق الجملة ، ثانوية إضافة الى سكنات جماعية، و هذا يعود الى الطبيعة القانونية للعقار فهو ملك للدولة .

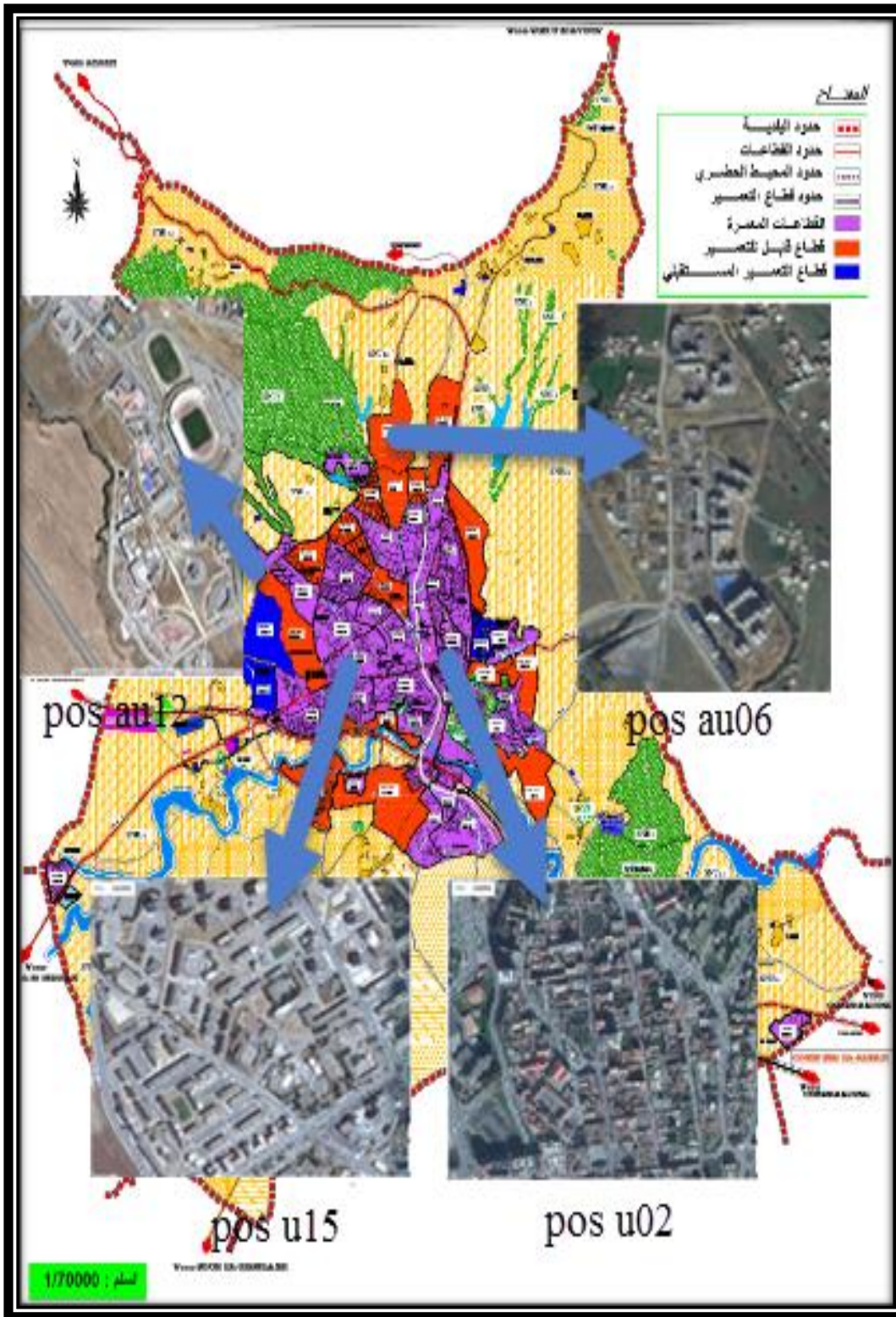
- و بالاعتماد على الملاحظة الميدانية لاحظنا انه في المخطط برمج في القطاع (AU06) تجهيزات فقط لكن وجدنا في ارض الواقع بعض التجهيزات استبدلت بسكنات جماعية (AADL) ، و في القطاع (AU12) في الجهة الجنوبية برمج معهد للموسيقى ولكن في الواقع و جدنا أيضا سكنات جماعية .
- كما انجزت بعض المشاريع ولم تتم برمجتها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 ، مثل: الولاية و المحكمة في القطاع (U15) و وكالة عقارية في القطاع (U02) .
- ❖ و هذه هي الاسباب الرئيسية التي دفعت الى القيام بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه سنة 2014 ، من اجل ادراج كل المشاريع ، الاحتياجات و التغيرات التي حدثت على مستوى المدينة

صورة رقم (05) : توضح التعمير المستقبلي لمخطط شغل الأراضي رقم 02 على المدى القريب



المصدر: 2017: <http://www.maplandia.com>

مخطط رقم (03): يوضح تقسيم القطاعات التعمير لمدينة البويرة



المصدر : مراجعة المخطط التوجيهي للتنهية و التعمير 2014 + معالجة الطالبة 2017.

2-7- تأثير التوسع العمراني على استنزاف العقار :

بالاعتماد على مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، والتي تم المصادقة عليها سنة 2014 سجلنا ما يلي:

2-7- 1 -القطاع القابل لتعمير : و يشمل كل المناطق و الاراضي ذات التوسع المستقبلي على

المدى القريب و المتوسط في افاق 10 سنوات ، بحيث تم تقسيم مجال القابل للتعمير حسب مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الى مخططات شغل الاراضي التالية :

الجدول رقم(12): يمثل مخططات شغل الاراضي للقطاع القابل للتعمير .

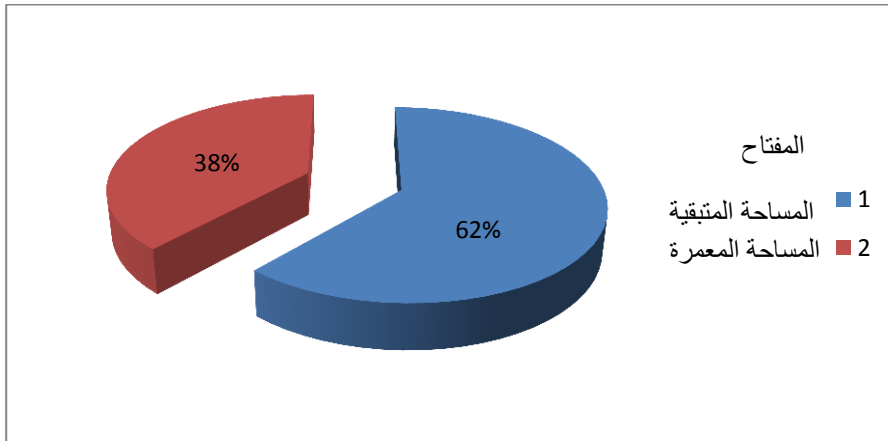
رقم مخطط شغل الاراضي	المساحة الاجمالية (Ha)	المساحة المعمرة (Ha)	المساحة المتبقية (Ha)	النسبة %
1	36,06	34,71	1,35	96
2	21	1	20	4,76
3	14,78	14,78	0	100
4	19,77	19,08	0,69	96,50
5	10,3	10,3	0	100
6	45	42	3	93
7	19	0	19	0
8	50,75	0	50,75	0
9	47,15	4,28	42,87	9,07
10	23,22	1	22,22	4
11	34,45	16,7	17,75	48,47
12	54	41	11	75,92
13	25,04	20	5,04	79,87
14	77	1,14	75,86	1,48
15	44	2,35	41,64	5,34
16	21,5	0	21,5	0
المجموع	543,02	208,34	334,68	38,36

المصدر: من اعداد الطالبة 2017

- تحليل الجدول:

يتضح من خلال الجدول رقم (12) ان القطاع القابل للتعمير الذي تقدر مساحته ب 543.02 هكتار تم تقسيمه الى 16 مخططات شغل اراضي ،بحيث استغلوا مخطط شغل اراضي رقم (1-2-3-4-5-6-12-13) تقريبا كلها معمرة بنسبة 100% ، و تقدر المساحة المعمرة ب208.68 هكتار ، اما مخططات شغل اراضي (7-8-9-10-11-14-15-16) تقريبا كلها شاغرة و تقدر مساحتها ب334.68 هكتار ، يعود سبب عدم استهلاك هذه المساحة الى الطبيعة القانونية للعقار وكذا العائق الطبيعي المتمثل في المساحات الزراعية .

الشكل رقم(22): دائرة نسبية تمثل نسبة استهلاك العقار على مستوى القطاع القابل للتعمير.



المصدر: من اعداد الطالبة 2017

7-2-2 قطاع التعمير المستقبلي: عرفه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه مجموعة من الأراضي التي خصصت للتعمير المستقبلي على المدى الطويل في أفق 20 سنة، بحيث قسم قطاع التعمير المستقبلي على مستوى مدينة البويرة الى ثلاث (3) مخططات شغل اراضي و الذي تقدر مساحته ب 95.15 هكتار و هي كالآتي:

الجدول رقم (13) : يمثل مخططات شغل الاراضي للقطاع التعمير المستقبلي .

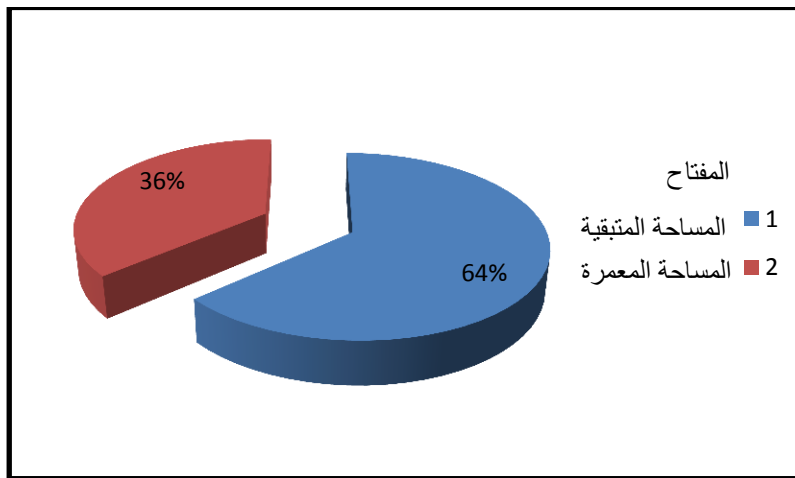
النسبة %	المساحة المتبقية (h)	المساحة المعمرة (h)	المساحة الاجمالية (h)	رقم مخطط شغل الاراضي
47,97	16,7	15,4	32,1	1
100	0	19,3	19,3	2
0	43,75	0	43,75	3
36,40	60,45	34,7	95,15	المجموع

المصدر: من اعداد الطالبة 2017

- تحليل الجدول:

يتضح من خلال الجدول رقم (13) انه قد تم التعمير على مستوى قطاع التعمير المستقبلي على المدى المتوسط ، و هذا يعتبر استنزاف للعقار، كما لاحظنا انه لم يتم احترام توجيهات PDAU لان حسب القانون 29/90 فان مخطط شغل الاراضي رقم 03 مذروب بحق الارتفاق حتى يتم تجسيد مشروع مخطط شغل الاراضي رقم 02 و حتى مخطط شغل الاراضي رقم 01، فانه شاغر 100 % من حيث المشاريع و هذا يعتبر خرق للقانون .

الشكل رقم (23): دائرة نسبية تمثل استهلاك العقار على مستوى قطاع التعمير المستقبلي.



المصدر: من اعداد الطالبة 2017

3-7 تأثير العقار على التوسع العمراني :

- من خلال التحاليل السابقة نجد ان للعقار تأثير كبير على التوسع العمراني و ذلك يظهر من خلال :
- نوعية الملكية العقارية تأثر على انسجام و التكامل العمراني و بالتالي يؤثر على توجيه التوسع العمراني .
- الاراضي الفلاحية ذات مردود عالي لا يمكن التوسع و بالتالي تعتبر عائق للتوسع العمراني .
- سعر العقار الذي يعتبر العنصر الهام في التحكم في التوسع العمراني، بحيث نجده مرتفع كلما اقتربنا من مركز المدينة و من المحاور الرئيسية و كذا اتجاهات التوسع المستقبلي خاصة الجهة الشمالية الشرقية.

8- نتائج الدراسة :

- من خلال الدراسة التحليلية لمدينة البويرة نستنتج مايلي :
- ان المدينة تحتل موقعا استراتيجيا هاما .
- ان المدينة تمثل همزة وصل بين الشمال و الهضاب العليا و بين الشرق و الغرب.
- ان المدينة تشهد تطورا ملحوظا على جميع الاصعدة و هذا ما يتضح من خلال النمو الديموغرافي والعمراني السريع.
- النمو الديموغرافي السريع خاصة بعد الاستقلال زاد في سرعة استهلاك العقار .
- الطبيعة القانونية للعقار ادت الى استهلاك القطاعات القابلة للتعمير على المدى القريب و المتوسط.
- العوائق الطبيعية و الاصطناعية خاصة الاراضي الفلاحية المتواجدة في اطراف المدينة ادت الى استنزاف العقار في وسط المدينة.
- عدم تتطابق المخطط مع ما هو قائم على ارض الواقع.
- عدم احترام توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

-تحليل الفرضيات:**❖ الفرضية الأولى:**

- غياب الرقابة التقنية والادارية وعدم احترام المخططات العمرانية و بالتالي استهلاك غير العقلاني للأراضي الواقعة في مجال التوسع المستقبلي .

- التحليل:

من خلال دراستنا لمراحل تطور المدينة لاحظنا خاصة في المرحلة السادسة (1962-1974) انها عرفت توسعا عمرانيا سريعا، وارتقت الى مركز ولاية فأنشأت عدة برامج تنمية وتجهيزات، وكانت عشوائية وبدون تخطيط وبدون رخص البناء، ومن هنا سجلنا غياب الرقابة التقنية وكذا عدم احترام المخططات العمرانية وخاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بحيث يظهر هذا في الاونة الاخيرة اذ تم استهلاك القطاعات الخاصة بالتعمير المستقبلي، بحيث تم تعمير القطاع UF2 قبل UF1، وعلى ضوء ما تم ذكره يمكن التوصل الى القول ان الفرضية الاولى قد تحققت .

❖ الفرضية الثانية:

- النمو الديموغرافي الكبير خلال العشرية السوداء الناتج عن زيادة الطبيعية و النزوح الريفي و هذا لظروف امنية ادى الى انتهاك الاوعية العقارية المتاحة .

- التحليل:

بعد تحليل مختلف جوانب مدينة البويرة توصلنا الى انها عرفت تحولات خاصة خلال العشرية السوداء (1992-2002)، والتي نتج عنها انفجار ديموغرافي بسبب الزيادة الطبيعية والنزوح الريفي، وهذا الاخير يعود للظروف الامنية التي عاشتها البلاد، وكان معظم النازحين ليس بإمكانهم توفير سكن لائق مما جعلهم يلجؤون للإقامة في اطراف المدينة وانشاء احياء عشوائية، وهذا ما يوضح لنا استهلاك الاوعية العقارية، ومن هنا يمكننا القول ان الفرضية الثانية محققة .

-خلاصة:

قمنا في هذا الفصل بدراسة تحليلية لمدينة البويرة استعرضنا فيها خصائصها الطبيعية و العمرانية ، كما تطرقنا الى عوائقها الطبيعية و الاصطناعية في الاخير درسنا علاقة تأثير وتأثر بين العقار والتوسع العمراني ، و من خلال هذه الدراسة نستخلص ما يلي :

- المدينة ذات موقع استراتيجي هام ،وتعتبر نقطة وصل بين بعض المدن و الولايات.
- تمتاز المدينة بمناخ البحر الابيض المتوسط ، وهو حار وجاف في فصل الصيف وذو رطوبة عالية في فصل الشتاء.
- ان المدينة تشهد تطورا ملحوظ على جميع الاصعدة و هذا ما يتضح من خلال النمو الديموغرافي والعمراني السريع.
- غياب الرقابة تماما في ظل التطور الملحوظ الذي شهده النسيج العمراني.
- قلة مجالات التوسع المستقبلي بسبب الطبيعة القانونية للعقار و الاراضي الفلاحية.
- اكتساح قطاعات التوسع المستقبلي على المدى القريب و عدم تطبيق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- انتهاك الاراضي الزراعية بسبب التوسع العمراني .

- الخاتمة :

يعتبر العقار من الثروات الطبيعية التي تتحكم في نمو و تطوير المدن العمراني ، فانه يعتبر الركيزة الاساسية للقيام باي مشروع ، فنظرا لمدى اهميته فيجب العمل على المحافظة عليه ، لان ندرته او ارتفاع اسعاره يؤثر سلبا على عملية التوسع العمراني و التي تعتبر ايضا من مواضيع الساعة، ومن بين المشاكل التي تعاني منها المدن الجزائرية ، و هذا ما جعلها ظاهرة يجب اخذها بعين الاعتبار و تستحق الدراسة .

لقد حاولنا من اجل موضوعنا هذا القاء نظرة شاملة حول استهلاك العقار و اشكالية التوسع العمراني و هذا بطرح فرضيتين، بحيث تتمثل الاولى في غياب الرقابة التقنية والادارية وعدم احترام المخططات العمرانية و بالتالي استهلاك غير العقلاني للأراضي الواقعة في مجال التوسع المستقبلي ،اما الفرضية الثانية تعود الى النمو الديموغرافي الكبير خلال العشرية السوداء الناتج عن زيادة الطبيعية و النزوح الريفي و هذا لظروف امنية ادى الى انتهاك الاوعية العقارية المتاحة ، و بعد الدراسات التي تطرقنا اليها سابقا توصلنا الى انكلتا الفرضيتين صحيحة.

كما استخلصنا استخلصنا النتائج التالية :

- ارتفاع اسعار العقار خاصة في تجاه توسع المدينة
 - استهلاك العقار المندرج ضمن اراضي التعمير المستقبلي
 - التوسع على حساب الاراضي الزراعية و هذا ما ادى الى فقدان خاصيتها الزراعية
- فمن اجل خلق توازن بين استهلاك العقار و التوسع العمراني تطرقنا الى تسطير بعض الاقتراحات و التوصيات محاولة تحقيق الاهداف المذكورة سابقا و المتمثلة فيما يلي:

- وضع مخططات و قوانين للتحكم في استنزاف العقار.

- اعادة النظر في مخططات شغل الاراضي و ذلك بمراعات المجالات الحالية و مجالات التوسع المستقبلي.
 - وضع قوانين لحصر سعر العقار حتى لا يؤثر على اتجاه التوسع العمراني.
 - الاعتماد على التوسع العمودي بدل التوسع الافقي من اجل الاستغلال الامثل و الاقتصاد في العقار.
 - العمل على التوفيق و التوازن بين استهلاك العقار و عملية التوسع العمراني.
 - الحد من التوسع على حساب الاراضي الزراعية.
 - اشراك المواطنين في مختلف القرارات و البرامج المتعلقة بالتعمير مع وجوب الاخذ بعين الاعتبار آرائهم.
 - القيام بحصر لعدد المتدخلين في ميدان التعمير و التخطيط العمراني ، و محاولة الاستفادة من جميع الخبرات.
- و في الاخير نتأمل ان تكون هذه الدراسة قد استوفت و لو بالقليل هذا الموضوع ، مع العلم ان هذا الموضوع يبقى مفتوح للقيام بدراسات اخرى كونه موضوع ذو قيمة كبيرة ، و يعتبر موضوع حساس من مواضيع الساعة ، و هذا من اجل تجنب و القضاء على العراقيل و المشاكل التي تواجه المدن حاليا .

المراجع

- قائمة المراجع باللغة العربي

■ قائمة الكتب :

- اسماعيل غلام نعمت " التحضر في العالم الاسلامي" دار النشر القاهرة
- شير تيجاني " التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر" ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون
- حمدي باشا عمر "نقل الملكية العقارية " . دار الهومة . الجزائر 2000
- خالد مصطفى قاسم، ادارة البيئة و التنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة،ص20،الدار
الجامعة 2007
- خلف الله بو جمعة " العمران والمدينة " دار الهدى الجزائر 2005
- عبد الحفيظ بن عبيدة " إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري " . دار
الهومة . بوزريعة الجزائر 2003 .
- عبد الله العطوي " جغرافية المدن " الجزء 3 - دار النهضة - العربية بيروت لبنان 2001 .
- عمار علوي " الملكية و النظام العقاري في الجزائر " . دار الهومة . 2004
- قباري محمد اسماعيل " علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية
- مولود ديدان " القانون المدني " . دار بلقيس . الجزائر 2008 .
- هبة فاروق القباني " المدينة (التعريف و المفهوم و الخصائص) " دار النشر - سورية 2007

■ المذكرات:

- احمد مخلطي مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير "التوسع العمراني و اثره على تسيير المدينة " دراسة حالة مدينة بوسعادة تحت اشراف د خلف الله بوجمعة جامعة محمد بوضياف بالمسيلة 2009
- خديجة بلخير "التوسع الحضري ومدى تماشيه مع المشروع الحضري المستدام" مذكرة لنيل شهادة ماستر تحت إشراف د عداد محمد الشريف معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة أم البواقي 2014 .
- عبد العزيز محمود قندوز " التوسع العمراني لمدينة الجلفة " مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري تحت إشراف د العربي اشبودان كلية العلوم الإجتماعية والإنسانية قسم علم الاجتماع جامعة الجزائر 2009
- فاتح اوزينة "التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية" مذكرة لنيل شهادة الماجستير تحت إشراف د خلف الله بوجمعة جامعة محمد بوضياف المسيلة 2009
- سليمة صوشي، أهمية توفير الاحتياطات العقارية الحضرية في برمجة التجهيزات العمومية . دراسة حالة بلدية حمام الضلعة ,رسالة ماجستير , GTU , المسيلة , 2013 .
- يحي مدور "التعمير و اليات استهلاك العقار الحضري في المدينة حالة مدينة ورقلة "مذكرة نيل شهادة ماجستير تحت اشراف د.ذيب بلقاسم قسم الهندسة المعمارية جامعة باتنة
- ### ■ الدراسات و التقارير و المجالات:
- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2014 لمدينة البويرة
- الملتقى الجهوي حول التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين- وكالة تبسة 1991
- مجلة المخطط والتنمية العدد 26 السنة 2012 لكميلة أحمد عبد الستار "ديناميكية النمو الحضري للعراق" تحت إشراف د سناء ساطع عباس . القسم المعماري . جامعة المستنصرية .

- مصلحة الاحصاء لولاية البويرة

-مديرية التهيئة و التعمير 2014

▪ القوانين :

-القانون 25/90 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27

الجريدة الرسمية رقم 49.

-قانون رقم 30/90 المتعلق والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المادة "10"

-Bibliographie en français

-Les ouvrages :

- A.ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME

OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN 1984-VOLUME 2.

- Brahim ben Youcef. Analyse urbaine élément de méthodologie
OPU,1995.

- E.ZER.HAWARD- LES CITES JARDAINS DE DEMAIN-DUNOD
1976.

- MAOUIA Saidouni "les éléments d'introduction à l'urbanisme "casbah
éditions-Alger-2001.

-Zuccheli allberte. introduction a l'urbanisme opérationnel. volume 1

-مواقع الانترنت:

-Google map 2017

- <http://www.maplandia.com> 2017

الملاحق

الملحق رقم : 01

اول جمادى الاولى عام 1411هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49 / 1561

- الاراضي الغابية والاراضي ذات الوجهة الغابية.
- الاراضي الحفائنية.
- الاراضي الصحراوية.
- الاراضي العامرة والاراضي القابلة للتعمير.
- المساحات والمواقع المحمية.

القسم الاول

الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية

المادة 4 : الارض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الانسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

المادة 5 : تصنف الاراضي الفلاحية الى اراض خصبة جدا، وأراض خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة، والانحدار، والمناخ، والسقي.

المادة 6 : الاراضي الفلاحية الخصبة جدا، أي طاقاتها الانتاجية عالية، هي الاراضي العميقة، الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي.

المادة 7 : الاراضي الخصبة هي الاراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الاراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طوبوغرافي.

المادة 8 : تشمل الاراضي الفلاحية المتوسطة الخصب، على ما يلي :

- الاراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق.

- الاراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الامطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طوبوغرافية.

- الاراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطوبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الامطار فيها متغيرة.

- الاراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الامطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطوبوغرافية.

- ويمقتضى القانون رقم 86 - 14 المؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1406 الموافق 19 غشت سنة 1986 والمتعلق بأعمال التقييد والبحث عن المعروقات واستغلالها ونقلها بالانابيب.

- ويمقتضى القانون رقم 87 - 03 المؤرخ في 27 جمادى الاولى عام 1407 الموافق 27 يناير سنة 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

- ويمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للإملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

- ويمقتضى القانون رقم 88 - 01 المؤرخ في 22 جمادى الاولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية.

- ويمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية.

- وبناء على ما اقره المجلس الشعبي الوطني،

يصدر القانون التالي نصه :

المادة الاولى : يحدد هذا القانون القوام التقني والنظام القانوني للإملاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية.

الباب الاول

الإملاك العقارية

المادة 2 : الإملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الاراضي أو الثروات العقارية غير المبنية.

الفصل الاول

القوام التقني في الإملاك العقارية

المادة 3 : يشتمل القوام التقني في الإملاك العقارية، زيادة على الإملاك العمومية الطبيعية، على ما يلي :

- الاراضي الفلاحية والاراضي ذات الوجهة الفلاحية.

- الاراضي الرعوية والاراضي ذات الوجهة الرعوية.

الملحق رقم: 02

أول جمادى الأولى عام 1411هـ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 49 1563

المادة 26 : تحدد عن طريق تشريع خاص، جميع القواعد المتعلقة بقوام الاملاك العقارية التابعة للاملاك الوطنية وتكوينها وتسييرها، وذلك ضمن الاطار العام لاحكام هذا القانون.

الفقرة الثانية

املاك الملكية الخاصة

المادة 27 : الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الاملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

المادة 28 : الملكية الخاصة للاملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور، وتخضع للأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور اعلاه.

ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون.

المادة 29 : يثبت الملكية الخاصة للاملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الاشهار العقاري.

المادة 30 : يجب على كل حائز ملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل.

الفقرة الثالثة

الاملاك الوقفية

المادة 31 : الاملاك الوقفية هي الاملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء اكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم الملك المذكور.

المادة 32 : يخضع تكوين الاملاك الوقفية وتسييرها لقانون خاص.

القسم الثاني

القيود الخاصة

المادة 33 : يجب أن يساهم كل نشاط، أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.

المادة 21 : الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الارضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

القسم السابع

المساحات والمواقع المحمية

المادة 22 : نظرا إلى اعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية، أو معمارية، أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الاصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة.

الفصل الثاني

النظام القانوني والقيود الخاصة

القسم الأول

الاصناف القانونية العامة

المادة 23 : تصنف الاملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الاصناف القانونية الآتية :

- الاملاك الوطنية،
- املاك الخواص أو الاملاك الخاصة،
- الاملاك الوقفية.

الفقرة الاولى

الاملاك الوطنية

المادة 24 : تدخل الاملاك العقارية، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الاملاك الوطنية. تتكون الاملاك الوطنية من :

- الاملاك العمومية والخاصة للدولة،
- الاملاك العمومية والخاصة للولاية،
- الاملاك العمومية والخاصة للبلدية.

المادة 25 : تتكون الاملاك العمومية من الاملاك الوطنية التي لا تتحمل تملك الخواص إياها بسبب طبيعتها أو الغرض المسطر لها. أما الاملاك الوطنية الأخرى فتكون الاملاك الخاصة.

الملحق رقم: 03

15 جمادى الأولى عام 1411 هـ

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 52

1664

الفصل التمهيدي

المبادئ العامة

المادة الأولى : يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية وكذا القواعد الخاصة بتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها.

المادة 2 : عملا بالمادتين 17 و18 من الدستور، تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من :

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

المادة 3 : عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها.

أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

المادة 4 : الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز. تخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لهذا القانون ولأحكام النصوص التشريعية المعمول بها.

المادة 5 : تسير وتستغل وتستصلح المؤسسات والمصالح والهيئات والمنشآت أو مقاولات الدولة والجماعات العمومية الأخرى الأملاك الوطنية وتوابعها التي تساعد بحكم طبيعتها وغرضها أو استعمالها على تحقيق الأهداف المسطرة لها.

ولهذا الغرض يتعين عليها أن تسهر على حمايتها والمحافظة عليها.

المادة 6 : يتعين على مستعلمي الأملاك الوطنية والمستفيدين منها وحائزيها بأية صفة كانت أن يسجلوا وفق القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل، الأملاك ووسائل الإنتاج أو الخدمة الموضوعة تحت تصرفهم سواء اقتنوها بأنفسهم أو حققوها في إطار مهامهم والأهداف المسطرة لهم.

المادة 7 : يتحمل مستعملو الأملاك الوطنية، في إطار التشريع الجاري به العمل مسؤولية الأضرار المترتبة عن استعمال الأملاك والثروات واستغلالها وحراستها سواء أسندت إليهم في شكل تنازل كامل أو من أجل الانتفاع أو كانت في حوزتهم.

المادة 8 : يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي وتقييمي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة وهياكلها والجماعات الإقليمية.

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، هدفه ضمان حماية الأملاك الوطنية والحرص على استعمالها وفقا للأهداف المسطرة لها.

ويبين هذا الجرد حركات هذه الأملاك ويقوم العناصر المكونة لها.

المادة 9 : يتولى الوزراء المعنويين والولاية ورؤساء المجالس البلدية والسلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للصلاحيات التي تخولها إياهم القوانين والتنظيمات.

المادة 10 : يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوي القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون.

المادة 11 : تتولى أجهزة الرقابة المنصوص عليها في القانون، كل حسب اختصاصه رقابة تسيير الأملاك الوطنية والمحافظة عليها.

الجزء الأول

تكوين الأملاك الوطنية

الباب الأول

قوام الأملاك الوطنية

الفصل الأول

تعريفها وتكوينها

القسم الأول

الأملاك الوطنية العمومية

المادة 12 : تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع