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

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

جامـــعة محمد بوضياف بالمسيـــلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مـــــــذكرة تخرج مكملة لنيل
شهـــــــادة ماستر

العـــــــــــنوان

المخـــالفات العمرانية و اثرها على استنزاف العقار
دراسة حالة مخطط شغل الأراضي رقم 05
بمدينة المسيـلة

اشراف الأستاذ :
د. فلوسية لحسن.

اعداد الطالبة:
بـــن زروال حسيبة.

السنة الجامعية 2014 / 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تشكرات

قال تعالى في محكم التنزيل: ﴿و َلَئن شَ َكَر ْتم ُ لأَز ِيدنّكم ُ ﴾.....قال المجبلمَن ﷺ يَشْ ْكر النَاس َ لَم يَشْ ْكر الله).

إن الحمد لله وحده نحمده حمدا كثيرا طيبا مباركا الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل، واقتداء بنور البصيرة ومفتاح القلوب وسيد الخلق أجمعين حبيبنا محمد عليه أفضل الصلاة وأزكى التسليم.

يشرفني ان اضع أخر اللمسات لهذا البحث الذي تم بعون الله أن اتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساهم في انجاح هذا العمل ولو بالقليل بكلمة أو بابتسامة شكرا لكم جميعا.

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان والامتنان الخالص إلى الأستاذ الفاضل الذي كان لي عونا وسندا ومصدرا ومرجعا يذلل لي الصعاب ويمهد ليالطريق إلى الأستاذ الفاضل الذي لم يبخل علينا ولو بالقليل، المؤطر الاستاذ الفاضل حفظه الله

د . فلوسية لحسن

كما نتقدم بالشكر الخالص الى كل اساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية خاصة الاستاذ بن عيسى فاتح توفيق، الاستاذ عميش علاوة، الاستاذ بن خالد الحاج

الذين لم يبخلوا علي بالنصائح و المراجع التي أفادتني كثيرا.

حسيبة

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

إهداء

أهدي ثمرة عملي المتواضع هذا إلى من قال فيهما الرحمن "وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا"

إلى الوالدين الكريمين أكرمهما الله وأطال عمرهما.

وإلى أول من رأتها عيناي ،إلى أول من ابتسمت لرؤياي إلى مهجة القلب ومنبع الحنان وصفاء الحب *امي*

إلى من كان دوما يشد على يسراي إلى من كان يسدد خطاي سندي في حياتي ودنياي إلى القمر الذي نور لي ظلام سماي إلى الذي لم يبخل علي بشيء وكان سترا ي ومرشدا وناصحا لي*شيخ السعيد*.

إلى ورود حياتي وروح قلبيالذين شاركوني أفراحي وأحزاني وأعز من نفسي وعيوني إخوتي*زهير، حمزة* وأخواتي وأزواجهم وثمرات حبهم *رينة، وائيل، هارون، عبد الجليل *وفقهم الله.

إلى سندي و وعيناي ومصدر قواي زوجي العزيز * عبد اللطيف * الذي تحملني طول مشواري هذا ،وكل عائلته خاصة والدته *خالتي* رعاهم الله وأطال في عمرهم.

إلى أوسمة الشرف والذين شاركوني طفولتي ومشواري الدراسي أصدقائي وكل من عرف الخير من قريب أو بعيد

وإلى كل اساتذة و طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية وخاصة دفعة 2015وإلى كل من اتسع لهم قلبي ولم يذكرهم قلمي.

.

حسيبة

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

فهرس العناوين

العنـــــــــــــــــــــوان	الصفحة
مقدمة	أ
الفصل التمهيدي	
المدخل العام.	
1-الاشكالية	01
2-الفرضيات	02
3-اهداف البحث	02
4-اهمية و اسباب اختيار الموضوع	03
5-منهجية و تقنيات البحث	03
6-هيكل ومحتوى المذكرة	04
7-الدراسات السابقة	09-05
8-المفاهيم الاساسية	13--09
الفصل الاول: العقار في الجزائر	
تمهيد	14
1 -العقار، انواعه، تصنيفاته، اهميته و مشتملاته:	14
1 -1- انواع العقار:	14
1-1-1- العقارات حسب طبيعتها	14
1-1-2-العقارات بحسب موضوعها:	14
1-1-3- العقارات بالتخصيص: 1 - 2-تصنيفات العقار	14
1 -3- مشتملات العقار	15
1-3-1-المباني	15
1-3-2-التجهيزات العمومية	15
1-3-3-السكنات الاجتماعية	15
1-4-اهمية العقار	15
1-4-1-الاهمية الاجتماعية	15
1-4-2-الاهمية الاقتصادية	15
1-4-3-الاهمية السياسية	15

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

1-4-4- الاهمية العمرانية	15
2-السياسة العقارية في الجزائر	16
2-1-السياسة العقارية في المرحلة العثمانية:	16
2-1-1-أراضي البايلك:	16
2-1-2-أراضي الملك :	16
2-1-3-أراضي الحبوس(الاوقاف)	16
2-1-4-أراضي العرش	16
2-1-5- أراضي المخزن	17
2-2-السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية 1830-1962م	17
2-3-السياسة العقارية في مرحلة الاستقلال	18
1-المرحلة الممتدة من 1962-1990م	18
ا- سياسة التوازن الجهوي(1962-1978م	19-18
ب- سياسة الاحتياطات العقارية	19
ج- سياسة التنازل عن املاك الدولة	19
2-3-2 مرحلة بعد 1990م	20
2-4-اهم القوانين المتحكمة في تسيير و استهلاك العقار اثناء مرحلة الاستقلال	20
2-4-1- الامر رقم173/71المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية	20
2-4-2-الامر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية	21
2-4-3-الامر رقم48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة	21
2-4-4- القانون 02/82 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي	21
2-4-5- قانون رقم 01/85 المحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها	21

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-4-6- قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري:	22-21
2-4-7--قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير	22
2-4- 8-قانون رقم 06.06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة	23
2-4-9-قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها	24
خلاصـــــــــــــة الفصل	24
الفصل الثاني: المخالفات العمرانية و استنزاف العقار	
تمهيد:	25
I-اليات استنزاف العقار	25
1-1- الاليات القانونية	25
1-1-1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	25
1-1-1-1-القطاعات المعمرة	25
1-1-1-2- القطاعات المبرمجة للتعمير	26
1-1-1-3-قطاعات التعمير المستقبلية	26
1-1-1-4-القطاعات غير القابلة للتعمير	26
1-1-2-مخطط شغل الاراضي	27
1-2-الاليات غير القانونية	28-27
1-2-1- نهب العقار عن طريق وضع اليد	28
1-2-2-تحويل العقارات لوضع البرامج التنموية المحلية المستعجلة في المحيط الحضري	28
1-2-3- تجزئة اراضي الخواص:	29
2- عوامل استنزاف العقار في الجزائر	30
2-1-النمو الديمغرافي	30
2-2-النزوح الريفي	31-30
2-3- النشاط الاقتصادي	31
2-4- عوامل اخرى	32
3- المصالح و الهيئات المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر	33

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

3-1- مديرية املاك الدولة	33
3-2 - مديرية الحفظ العقاري	33
3- 3-مديرية مسح الأراضي	34
3 -4--البلدية	34
3-5-ديوان الترقية و التسيير العقاري	35
3-6-التعاونيات العقارية	35
3-7—المرقون العقاريون	35
3-8-الوكلاء العقاريون	36
3-9-المستعملين	36
II-مظاهر المخالفات العمرانية على استنزاف العقار:	36
1-التوسع العمراني و اثره على استنزاف العقار	36
2-التكثيف	36
3-الاحياء العشوائية (تعريفه ،اسبابه ،خصائصه)	38-37
خلاصة الفصل	39
الفصل الثالث: دراسة تحليلية نقدية لمدينة المسيلة	
تمهيد	40
ا- تقديم مدينة المسيلة	40
أ- الموقـــــــــــع الجغرافي	40
ب- الموقع الاداري	41-40
ج- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:	43-41
ب-الدراسة الطبيعية:	44
1-التضاريس	44
2- المنـــــــــاخ	48-44

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

3- طبوغرافية المنطقة	49
ج- الدراسة التحليلية العمرانية للمدينة	50
1- التطور العمرانية للنسيج الحضري لمركز المدينة	52-50
2-السكن والتجهيزات في المدينة	54-52
3-الطرق المهيكلة للمدينة:	56-55
2- دراسة تحليلية و نقدية لمخطط شغل الأراضي رقم:05 بمدينة المسيلة	57
2-1-تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 05	57
2-1-1 الموقع	57
2-1-2 الحدود	58
2-1-3 المساحة	59
2-1-4 العوائق	60
2-1-5 -الطبيعـــــة القانـــــونية للأ راضي:	61
2-1-6-التطور الزمني للمخطط شغل الأراضي.	64-62
2-2 دراسة عناصر التشكيل الحضري:	65
1- دراسة المشاريع المجسدة:	66
ا- الاطار المبني:	66
1-على مستوى السكن:	66
2-على مستوى التجهيزات:	68-67
ب- الاطار الغير مبني:	69
1-على مستوى الطرقات:	69
2-على مستوى المساحات الخضراء:	70
3- على مستوى مساحات اللعب	71
4 -على مستوى مساحات العمومية.	72

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

5-على مستوى مساحات الحرة :	73
2-دراسة المشاريع الغير مجسدة	74
ا- الاطار المبني:	74
1-على مستوى السكن:	74
ب- الاطار الغير مبني:	
1-على مستوى الطرقات:	75
2-على مستوى المساحات الخضراء:	76
3-على مستوى مساحات اللعب	77
4-على مستوى مساحات العمومية.	78
5-على مستوى مساحات الحرة :	79
خلاصة:	80
2-3- المقارنة بين مخطط شغل الأراضي رقم 05 و الواقع ورصد أهم المخالفات	81
المخالفة 01 الخاصة بالسكن الفردي و الجماعي	82
المخالفة02 الخاصة بالمركز الصحي و مركز الشرطة:	83
المخالفة03 الخاصة بالسكنات الجماعية	84
المخالفة 04 الخاصة بالسكن نصف جماعي	85
المخالفة05 الخاصة بالساحة العمومية:	86
المخالفة06 الخاصة بالسكن الجماعي:	87
المخالفة07 الخاصة بالسكن الجماعي:	88
المخالفة08 الخاصة بالساحة العمومية:	89
المخالفة09 الخاصة بالطرقات:	90
المخالفة10 الخاصة بالمشاريع الغير مجسدة:	91
خلاصة الفصل	92
تحليل الفرضيات	93
الخاتمـــــــــــــــــــــــــــــــــــــــة	

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

1- فهرس الأشكـــــــــال:

رقم الشكل	العنوان	الصفحة
01	هيكل و محتوى المذكرة	04
02	اليات استهلاك العقار في المحيط الحضري	29
03	عوامل استنزاف العقار	23
04	موقع الجغرافي و الاداري لبلدية المسيلة	41
05	اعمدة بيانية لدرجة الحرارة من سنة2000م الى 2012	45
06	اعمدة بيانية لنسبة الرطوبة من سنة2000م الى سنة2012م	46
07	اعمدة بيانية لكمية الامطار من سنة2000م الى2012م	47
08	اعمدة بيانية لسرعة الرياح من سنة 2000م الى 2012م	48
09	تقسيم مدينة المسيلة الى قطاعات	51
10	تموضع التجهيزات في المدينة	55
11	موقع منطقة الدراسة بالنسبة لمدينة المسيلة	57
12	مساحة مخطط شغل الأراضي رقم 05	59
13	عوائق الموجودة في مخطط شغل الاراضي	60
14	الطبيعة القانونية للمخطط شغل الأراضي رقم05	61
15	عناصر التشكيل الحضري	65
16	دائرة نسبية تمثل نسبة السكن من مساحة الاطار المبني	66
17	دائرة نسبية تمثل نسبة السكن من مساحة المشاريع المجسدة	66
18	دائرة نسبية تمثل نسبة التجهيزات من مساحة الاطار المبني	67
19	دائرة نسبية تمثل نسبة التجهيزات من مساحة المشاريع المجسدة	68
20	دائرة نسبية تمثل نسبة الطرقات من مساحة الاطار الغير مبني	69
21	دائرة نسبية تمثل نسبة الطرقات من مساحة الاجمالية المجسدة	69
22	دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الخضراء من مساحة الاطار الغير مبني	70
23	دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الخضراء من مساحة الاجمالية المجسدة	70
24	دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات اللعب من مساحة الاطار الغير مبني	71
25	دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات اللعب من مساحة الاجمالية المجسدة	71
26	دائرة نسبية تمثل نسبة ساحات عمومية من مساحة الاطار الغير مبني	72
27	دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات عمومية من مساحة الاجمالية المجسدة:	72

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

28	دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات الحرة من مساحة الاطار الغير مبني	73
29	دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الحرة من مساحة الاجمالية المجسدة	73
30	دائرة نسبية تمثل نسبة السكن من مساحة الاطار المبني	74
31	دائرة نسبية تمثل نسبة السكن من مساحة المشاريع الغير المجسدة	74
32	دائرة نسبية تمثل نسبة الطرقات من مساحة الاطار الغير مبني	75
33	دائرة نسبية تمثل نسبة الطرقات من مساحة الاجمالية الغير مجسدة	75
34	دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الخضراء من مساحة الاطار الغير مبني	76
35	دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الخضراء من مساحة الاجمالية الغير مجسدة	76
36	دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات اللعب من مساحة الاطار الغير مبني	77
37	دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات اللعب من مساحة الاجمالية الغير المجسدة	77
38	دائرة نسبية تمثل نسبة ساحات عمومية من مساحة الاطار الغير مبني	78
39	دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات عمومية من مساحة الاجمالية الغير مجسدة	78
40	دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات الحرة من مساحة الاطار الغير مبني	79
41	دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الحرة من مساحة الاجمالية الغير مجسدة	79
42	تقسيم مخطط شغل الاراضي الى جزيرات	81
43	المخالفة 01 الخاصة بالسكن الفردي و الجماعي	82
44	المخالفة02 الخاصة بالمركز الصحي و مركز الشرطة	83
45	المخالفة03 الخاصة بالسكنات الجماعية	84
46	المخالفة 04 الخاصة بالسكن نصف جماعي	85
47	المخالفة05 الخاصة بالساحة العمومية:	86
48	المخالفة06 الخاصة بالسكن الجماعي:	87
49	المخالفة07 الخاصة بالسكن الجماعي:	88
50	المخالفة08 الخاصة بالساحة العمومية:	89
51	المخالفة09 الخاصة بالطرقات:	90
52	المخالفة10 الخاصة بالمشاريع الغير مجسدة:	91

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-فـــهرس الجداول:

الرقم	العنوان	الصفحة
01	طبيعة الملكية العقارية في المرحلة العثمانية	17
02	تطور عدد السكان في الجزائر 2006الى 2010م	30
03	نسب سكان الارياف في الجزائر 1966م الى2008م	31
04	يبين درجة الحرارة من سنة2000الى 2012م	45
05	يبين متوسط نسبة الرطوبة في مدينة المسيلة 2000م الى2012 م	46
06	يبين كمية الامطار من سنة 2000م الى 2012م	47
07	متوسط سرعة الرياح بمدينة المسيلة 2000م الى2012 م	48
08	يوضح خصائص كل قطاع	52
09	تطور الحظيرة السكنية للمدينة	52
10	توزيع برامج السكن عبر مدينة المسيلة من طرف مديرية السكن و مديرية التجهيزات العمومية بالمسيلة.	53
11	اهم الاستخدامات الموجودة عبر القطاعات العمرانية لمدينة المسيلة.	54
12	مساحة و نسبة السكن من مساحة الاطار المبني و مساحة الاجمالية المجسدة	66
13	مساحات التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الاراضي رقم 05	67
14	نسبة التجهيزات من مساحة الاطار المبني مساحة المشاريع المجسدة:	66
15	مساحة و نسبة الطرقات من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة:	69
16	مساحة و نسبة المساحات الخضراء من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة	70
17	مساحة و نسبة مساحات اللعب من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة:	71
18	مساحة و نسبة ساحات عمومية من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة	72
19	مساحة و نسبة مساحات الحرة من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة	73
20	مساحة و نسبة السكن من مساحة الاطار المبني و مساحة الاجمالية غير مجسدة	74
21	مساحة و نسبة الطرقات من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الغير مجسدة الاجمالية	75
22	مساحة و نسبة المساحات الخضراء من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة	76
23	مساحة و نسبة مساحات اللعب من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية الغير مجسدة	77
24	مساحة و نسبة ساحات عمومية من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية الغير مجسدة:	78
25	مساحة و نسبة مساحات الحرة من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية الغير مجسدة	79

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

26		80
27	طبيعة المخالفات المرصدة على مستوى المشروع العمراني(مخطط شغل الأراضي بمدينة المسيلة):	92

3- فــهرس المخططات :

الرقم	العنوان	الصفحة
01	مختلف الحقب التاريخية التي مرت بها مدينة المسيلة.	43

4-فـــــــهرس الصور:

الرقم	العنوان	الصفحة
01	حدود منطقة الدراسة	58
02	مخطط شغل الأراضي رقم 05 في سنة 2003	62
03	مخطط شغل الأراضي رقم 05 في سنة2011	63
04	مخطط شغل الأراضي رقم 05 في سنة2013م	63
05	مخطط شغل الاراضي رقم 05 في سنة2015م	64
06	لبعض التجهيزات المجسدة في مخطط شغل الأراضي رقم05	68

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الملخص

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ملخص :

تعتبر ظاهرة استنزاف العقار من الظواهر الكبرى التي تعاني منها جل المدن الجزائرية، فمن بين تلك المدن مدينة المسيلة التي تعاني من هذه الظاهرة-استنزاف العقار- و التي اثرت سلبا على التركيبة العمرانية، الاقتصادية و الاجتماعية لها، فأصبحت الثروة العقارية تستهلك بشكل سريع دون مراعاة لأي قوانين ولا توجيهات مخطط شغل الأراضي ، ومن هنا استنبطنا موضوع دراستنا: المخالفات العمرانية و اثرها على استنزاف العقار- دراسة حالة مخطط شغل الاراضي رقم 05 بمدينة المسيلة، وقد كان الهدف من هذه الدراسة رصد كل المخالفات العمرانية التي اثرت سلبا على استنزاف العقار وما طبيعة هذه المخالفات قانونية ام لا؟.

الكلمات المفتاحية:

العقار ، استنزاف العقار، المخالفات العمرانية، مخطط شغل الأراضي، مدينة المسيلة.

Résumé:

le phénomène de l'épuisement du foncier parmi les problèmes majeur ; Et la plupart des ville algériennes vécus ce phénomène .et la ville de m' sila parmi les ville qui a touchée par L'épuisement de foncier.et cette dernière influence sur la structure urbain , économique, social, à devenir épuisé d'une façon rapide sans respectés les lois et les directives de plan d'occupation de sol. D'après ces données on a conclu notre thème les infractions urbains et leurs impacts sur l'épuisement de foncier cas d'étude plan d'occupation de sol n° 05-ville de M' sila ,et l'objectif d'étude est de suivi de toutes les infraction qui a affectés négativement l' épuisements de foncière et quelle est la nature de ces irrégularités juridique ou autre ?

Les mots clés :

le foncier , L'épuisement de foncier, les infractions urbains Plan d'occupation de sol, Ville de m' sila .

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Summary:

The phenomenon of exhaustion of the land is the major phenomena that have suffered the bulk of Algerian cities. M' sila one of these cities that suffer from this phenomenon. this phenomenon has affected negatively on the composition of the urban, economic and social her,. to become exhausted in a rapid manner without respected the laws and directives of plan of ground occupation. The subject of our study : offences Urban and its impact on the exhaustion of the land, where the study plan of ground occupation No. 05 City of M´ sila ,and study to monitor of all offences which adversely affected negatively the exhaustion of the land and what is the nature of these irregularities legal or other?

Keys words :

the land , Exhaustion of the land, offences urban, Plan of ground occupation**,** City of M' sila.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المقدمة

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

مقدمة:

بعد الثورة الصناعية شهد العالم عدة تغيرات في مختلف المجالات الصناعية، تجارية ، عمرانية...الخ فزاد عدد السكان في المدن بفعل الهجرة نحو المدن ولهذا زاد الطلب و الحاجة للشغل و السكن و العقار فبدات المشاكل في المدن في تفاقم مستمر "ومع هذا التزايد في سكان المدن سوآءا من خلال النمو الطبيعي او هجرة السكان فانه ترتب عنه توسع مجالي تسبب في ظهور مشاكل متعددة الى حدوث ازمات في المدن جعلت مختلف المهتمين بالمدينة يسعون الى ايجاد بدائل كفيلة للحد من هذه الظاهرة" . (بن عيسى،2014 ، ص ا).

و الجزائر كغيرها من دول العالم تعاني من توسع مدنها نتيجة الهجرة من الارياف الى المدن فلجات السلطات العمومية الى عمليات تعمير ضخمة لتسديد حاجيات السكان من سكن و مرافق ورغم كل هذه العمليات الا ان الدولة لم تلبي احتياجات السكان المتزايدة للسكن فدفع السكان الي الاستلاء على العقار بطرق غير قانونية في ضواحي المدن ولهذا السلطات عجزت عن التحكم في تسيير الثروة العقارية و الحفاظ عليها.

ومن بين هذه المدن مدينة المسيلة التي شهدت تزايدا سريعا في عدد السكان نتيجة النمو الديمغرافي السريع و الهجرة" مدينة المسيلة كغيرها من المدن التي تعرف تزايد سكاني كثيف الناتج عن النمو الديمغرافي والهجرة الريفية ،الشيء الذي ادى الى استهلاك الوعاء العقاري و استنزافه مما اثر على النسيج الحضري العمراني على غرار الاحياء الغير قانونية التي انتشرت في ضواحي المدينة كما ادى الى التأثير على البنية العمرانية و على النسيج الحضري وهو ما نتج عنه اختلال في التوازن الوظيفي داخل المدينة و الى بروز توسعات عشوائية اضافة الى المضاربة العقارية " .
(بن عيسى، 2014 ، ص ب).

فظاهرة استنزاف العقار في مدينة المسيلة مســـــت مختلف مخططات شغل الاراضي فأصبحت تؤثر على التركيبة العمرانية و الاجتماعية و البيئية للمدينة . ورغبة منا في الاسهام بإماطة اللثام عن بعض اسباب استنزاف هذه الثروة العقارية ومدى تأثيرها عل المدينة ،جاء موضوع بحثنا " المخالفات العمرانية و اثرها على استنزاف العقار " و كان هدف بحثنا رصد أهم المخالفات العمرانية الموجودة في مخطط شغل الأراضي رقم:05 . حيث قسمنا العمل الى ثلاثة فصول وهي :

الفصل الاول الذي سيعالج العقار في الجزائر و السياســات العقارية التي مرت بها الجزائر ، في الفصل الثاني التطرق الى المخالفات العمرانية و استنزاف العقار القانوني و الغير القانوني و كذا العوامل التي تساهم في تفاقم هذه الظاهرة . و في الفصل الثالث نتطرق الى دراسة تحليلية نقدية لمدينة المسيلة بشكل عام و مخطط شغل الاراضي رقم 05 بشكل خاص ، هذه الدراسة التحليلية تخص الجانب العقاري للمجال المدروس و رصد كل المخالفات العقارية التي اثرت تأثيرا سلبيا على استنزاف العقار. وفي الاخير الخروج بتوصيات و خاتمة للبحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الفصل التمهيدي

المدخل العام

1- الاشكالية.

2- الفرضيات.

3- اهداف البحث.

4- اهمية و اسباب اختيار الموضوع.

5- منهجية و تقنيات البحث.

6- هيكل و محتوى المذكرة.

7- الدراسات السابقة.

8- المفاهيم الاساسية للبحث.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

1-الإشكـــــــــــالية.

تشهد مدن العالم توسعا سريعا رغم اختلافها في النمو الديمغرافي و وظيفتها فالمدينة كائن حي ينمو ويتطور باستمرار، هذه الأخيرة- المدينة- تتكون من عناصر فيزيائية مبنية (مشيدة) و غير مبنية ، فالمدينة تحتاج إلى مواقع طبيعية قابلة للتعمير و أخرى زراعية ، صناعية برغم من تواجد توازن بين هذه العقارات القابلة للتعمير ، وأخرى زراعية (فلاحيه) ، رعوية ،حلفائية و المواقع المحمية حسب قانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 18-11-1990 المعدل و المتمم بالأمر رقم26 /95 المؤرخ في 25-09-1995 و هو أول قانون جزائري يحدد النظام القانوني و القوام التقني للأملاك العقارية كما نص إن الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية وهي المذكورة أعلاه ،غير انه تم استهلاكه مما أدى إلى اختلال التوازن. (فارس علي ، 2012 ،ص49)

يعتبر العقار المحرك الأساسي للتنمية العمرانية و التطور وهو رافع المدينة و حاضنها رغم ذلك فإنه لا يستغل بعقلانية من الناحية التقنية و القانونية و هذا ما يعرف بظاهرة استنزاف العقار حيث تعاني معظم المدن الجزائرية من هذه الظاهرة و ذلك من خلال انتشار السكنات العشوائية في الضواحي والتي تعود أسبابها إلى عدة عوامل أهمها:

- ❖ سوء توزيع التخصيصات العقارية (السكنات الفردية)؛
- ❖ عدم إعطاء قيمة حقيقية للعقار من الناحية الاقتصادية و المالية في السوق و هذا ما مهد الطريق إلى المضاربة و المتاجرة اللاقانونية؛
- ❖ عدم العمل بالمعاملات العقارية (رخصة التجزئة) وعدم إتباع الإجراءات الإدارية؛
- ❖ ترك الفضاءات العقارية عرضة للاستيلاء اللاشرعي و البناء الغير مخطط و عدم احترام مساحات الارتفاق؛
- ❖ المساحات المخصصة للنشاط التجاري و الصناعي غير المخططة ؛
- ❖ عدم المراقبة الدورية من طرف الهيئات المكلفة بالمحافظة على العقار و البناء؛
- ❖ الجانب الأمني خاصة في فترة التسعينات مما أدى إلى الهجرة من الأرياف إلى المدن وهذا شجع التوسع العشوائي و استهلاك العقار بضواحي المدن.

كل هذه الأسباب أثرت سلبا على استغلال العقار فأصبح محل نقاش المسيرين للحفاظ على هذه الثروة الغير متجددة و المحدودة.

وتعتبر مدينة المسيلة من المدن التي عرفت إسرافا كبيرا و فوضى في استغلال العقار خاصة في السنوات الأخيرة ، ومن مظاهر تنامي ظاهرة استنزاف الثروة العقارية توسع رقعة الأحياء غير

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخططة على مستوى الضواحي و التي تفتقر الى المرافق الضرورية و يعاني ساكنيها من تدهور المستوى المعيشي ، حيث أصبحت مراكز للآفات الاجتماعية. و يعتبر استحواذ الوافدين الجدد للأملاك العقارية التابعة للبلدية عن طريق وضع اليد و دون عقود للملكية و التجارة غير قانونية للممتلكات العقارية الحضرية، المضاربة في سوق العقار. إن سعر المتر المربع الواحد يزيد بكثير عن الحقيقي المحدد مما أدى إلي اختلال السوق العقارية .إن التوسع العمراني غير المنظم أصبح عائقا للتنمية العمرانية للمدينة و لا يراعي توجيهات آليات التهيئة و التعمير .انطلاقا من هذه الحيثيات نبلور التساؤلات التالية :

1-هل ظاهرة استنزاف العقار متعلقة باليات التهيئة و التعمير ؟

2 - هل للمصالح المعنية بتسيير العقار الحضري دور في الحد من استنزاف العقار ؟

2-الفرضـــــــــــيات:

الفرضية الأولى:

- عدم الالتزام بمخططات التهيئة و التعمير أثناء عمليات التوسع وتجسيد المشاريع أدى إلي استنزاف العقار.

الفرضية الثانية:

- غياب التنسيق بين المصالح المعنية في تسيير العقار الحضري ساهم في استنزاف الثروة العقارية وخاصة الحضرية منها.

3-الأهـــــــــــداف:

لكل دراسة هدف تصبوا إليه لكشف الغموض الذي يجتاحها ، في خضم هذا الطرح تبلورت الأهداف التالية :

- ✓ إبراز أهمية و دور المخططات العمرانية في الاستغلال العقلاني للعقار للحد من ظاهرة استنزاف العقار خاصة في المحيط الحضري و كذا التوسعات.
- ✓ الوصول إلى نضام ونسق تقني عقاري يمكننا من الحد أو من تخفيف ظاهرة استنزاف الأراضي و المحافظة على الثروة العقارية الحضرية و استغلالها استغلالا عقلانيا مستديما.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

4-أهمية و أســـــــــباب اختيار الموضوع:

يعتبر الحفاظ و استغلال العقلاني للثروة العقارية للمدن من التحديات التي تواجه المسير نظرا لأهمية الموضوع و ضرورة البحث على أسباب استنزاف العقار في المحيط الحضري و دور أدوات التهيئة و التعمير في الحد من هذه المخالفات ، بالإضافة إلى قلة الدراسات حول هذا الموضوع المتشعب . و مدينة المسيلة حالة الدراسة تعاني من مشكل استنزاف العقار وظاهرة التعمير العشوائي و غير المخطط في ضواحيها.

في خضم هذه المنطلقات التحليلية جاءت الدراسة الموسومة بالمخـالفات العمرانية و أثرها على استنزاف العقار كآلية معرفية لإيجاد قواعد و طرق كفيلة باستغلال العقاري في المدينة.

5- منـهجيـــة و تقنيات البحث:

انطلاقا من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته و المتمثل في المخالفات العمرانية و أثرها على استنزاف العقار بمدينة المسيلة كحالة دراسة علينا استخدام:

- المنهج الوصفي التحليلي: هو طريقة لوصف الظاهرة المدروسة - استنزاف العقار- وتصويرها و الكشف عنها و تحليلها . و اعتماد في ذلك التقنيات التالية:

- مقابلة مع موظفي المصالح التقنية التي لها علاقة بالتهيئة و تسيير العقار.

- الملاحظة الميدانية لوصف الظاهرة.

- المخططات و البيانات التي تساعدنا في تشخيص المشكل.

- الصور الفوتوغرافية لإعطاء الظاهرة المدروسة مصداقية و حجمها الحقيقي.

- الدراسات السابقة في مختلف التخصصات التي لها علاقة بالسوق العقارية و التسيير العقار من الناحية التقنية و القانونية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

6-هيكل و محتوى المذكرة:

إن الشكل التالي يوضح هيكل دراستنا و محتوى المذكرة:

من اعداد الطالبة 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

7- الدراســــــــــات السابقة.

انه و *أثناء* اختيارنا لموضوع الدراسة المتمثل في المخالفات العمرانية و أثرها على استنزاف العقار صادفتنا أثناء جمع المادة العلمية دراسات لها علاقة بموضوع دراستنا في احد الجوانب وهذه الدراسات تم الاستفادة من مضمونها و الاستعانة بها.فيما يلى بعض من هذه الدراسات:

7-1-الدراســــــــــة الأولى:

من إعداد الباحث فارس علي لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية تخصص التجمعات البشرية في المناطق الجافة و شبه الجافة.

تحت عنوان **العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني-حالة مدينة بئر العاتر نموذج-ولاية تبسه**.

تحت إشراف الدكتور – علقمة جمال- أستاذ التعليم العالي بجامعة محمد خيضر- بسكرة –الجزائر 2013-2014.

تتلخص إشكالية البحث "حول مدى العلاقة بين التسيير للعقار الحضري و التوسع و الشكل العمراني ,فلا شك إن ملف العقار يعد من الملفات المعقدة و الشائكة و التي يصعب الإلمام بكل جوانبها و طرق تسييرها, و التوسع و الشكل العمراني نقصد به كل العمليات البناء مهما كان نوعه و مهما كان القائم به سوآءا كان شخص طبيعي او معنوي ،بما في ذلك المرافق العمومية و أيضا الأنسجة العمرانية التي تتميز بالطابع العشوائي و البنايات المنعزلة او تلك المنجزة في مساحات شاغرة داخل المحيط الحضري" .

" كما نحاول من خلال هذا البحث دراسة الإشكالية التي نراها أساسية للتحكم في تسيير مدننا و المتمثلة في قيام السكان و أصحاب المشاريع بتوسعات عمرانية لا تتماشى مع أدوات التعمير بالبناء دون وثائق*عقود التعمير*أو *تراخيص مسبقة ".

ومن هنا تطرح التساؤلات التالية:

1- هل للتشريع العقاري الحضري علاقة بالتوسع العمراني ذو الطبع العشوائي و هل لهذه العلاقة تأثير سلبي على المدينة و تنميتها المستدامة.؟

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-هل للتسيير العقاري قبول من طرف المواطن وهل هو كفيل بمحاربة هذه التوسعات و التشكيلات العمرانية الغير منسجمة و الغير متجانسة و التي تتميز بالطابع العشوائي و هل هناك نقص في أداء و تدخل الفاعلين الرئيسي مما أدى إلي انتشار فوضى العمران؟.

منهجية الدراسة

أما من الناحية المنهجية التي اعتمدها الباحث فقد استعان بالمنهجين التاليين:

- المنهج الوصفي

- المنهج الكيفي

كما استعمل التقنيات التالية: الملاحظة المباشرة، المقابلات مع الهيئات المعنية بالتسيير، الاستمارة .

هيـــكل الدراسة

يتألف البحث من جزئيين نظري و تطبيقي:

1-الجزء النظري فيه ثلاث فصول:

الفصل الأول بعنوان التشريع العقاري في الجزائر-النشأة و مراحل التطور- وتتطرق فيه إلى العقار و أنواعه ،مفهوم تطور النظام العقاري، أنواع العقارات، أصناف الأملاك العقارية ،مراحل التسيير العقاري في الجزائر ،تحقيق المطابقة يرتبط بتطابق البناء مع قواعد البناء و التعمير المطبقة في القطعة.

الفصل الثاني: بعنوان مراحل و أهداف التخطيط العمراني و تناول فيه المفاهيم الأساسية(التوسع العمراني, التمدد الحضري)، أسباب التوسع العمراني، استهلاك المجال دليل النمو الحضري و مفهوم و تعريف العمران.

الفصل الثالث : بعنوان التوسع و التشكل العمراني-أسبابه و انعكاساته على المدينة- وتتطرق فيه الى الأنسجة العمرانية العشوائية ، البناء العشوائي تسوية وضعيتها التخطيطية بأسلوب التطور الحضري.

2-أما الجزء التطبيقي فيه فصلين:

الفصل الأول :الذي جاء بعنوان التسيير العقاري الحضري و مراحل التوسع و التشكل العمراني بمدينة ببئر العاتر كما تتطرق أيضا إلى تحليل المدينة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الفصل الثاني : بعنوان اثر سياسة التسيير و التشريع العقاري على التوسع والتشكل العمراني و تناول العلاقة بين العقار الحضري بالتوسعات و التكتلات العمرانية ذات الطابع العشوائي.

نتائج الدراسة

ركز الباحث في بداية دراسته على أهمية العقار*العقار كنز ثمين* و لهذا يتم المحافظة عليه و استغلاله بعقلانية و حسن تسييره و لكن في الجزائر حدث العكس كانت البلدية هي المكلفة بالتسيير- سوء التسيير- أدى إلى انتشار الأحياء العشوائية و البنايات الغير قانونية وهذا دليل على فشل سياسة الاحتياطات العقارية.

كما أشار أيضا إلى سياسة التوجيه العقاري التي تعمل على توزيع مهام تسيير العقار على السلطات العمومية و كذا الخواص وهذه السياسة أيضا أدت إلى انتشار السكنات اللاشرعية ولهذا صدر القانون15/08 المؤرخ في 20-07-2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

أما من حيث دراسته لمدينة بئر العاتر فقد استنتج أن هناك تباعد بين التسيير العقار الحضري من خلال تشريعاته و حاجيات السكان و متطلباتهم كما هناك نقص في تسيير و تنظيم العقار الحضري وهذا التباعد ثبت عن طريق عدم اهتمام السكان بشكليات و مضمون تسيير العقار الحضري المطبق بواسطة عقود التعمير المختلفة .العلاقة بين السلطات العمومية و سكان لا تكون بالضرورة ايجابية بل سلبية أيضا.

الباحث في دراسته ركز على علاقة السكان بالسلطات العمومية في ان السكان لهم علاقة بالتسيير العقار و لكن في دراستي هذه لن اتطرق للسكان بل اسلط الضوء على المخالفات العمرانية التي تساهم بشكل كبير في استنزاف الثروة العقارية، وهل تطبيق توجيهات مخطط شغل الأراضي يكون حرفي؟.

****

2-7-الدراســــــــــــة الثانية

من إعداد الباحث بن خالد الحاج لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية فرع تسيير المدينة.2008م.

تحت عنوان **دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري و العوامل المتحكمة فيه-حالة مدينة المسيلة.**

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تحت إشراف الدكتور – عميش علاوة - بجامعة محمد بوضياف- معهد تسيير التقنيات الحضرية - المسيلة.

إشكالية العقار في الجزائر تزداد حدتها من سنة إلى أخرى، و هذا في ظل ندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية و مدينة المسيلة واحدة. ومن أهم المشاكل التي برزت في السنوات الأخيرة على مستوى مدينة المسيلة نجد الارتفاع الكبير ،السريع و المستمر الذي تعرفه أسعار الأرضية القابلة للبناء ،مما جعلها ظاهرة جديرة بالاهتمام و الدراسة ،ولكن السؤال الذي يطرح نفسه: **هل الزيادة في أسعار الأراضي تعود إلى أسباب حقيقية موضوعية؟**

وما هي الأسباب الحقيقية التي ساهمت في أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة ؟هل هي مختلفة من فضاء إلى أخر ؟ما هي أهم العوامل الموضوعية المكونة و المحددة لهذا السعر؟

منهجية الدراسة

أما من الناحية المنهجية التي اعتمدها الباحث فقد استعان بالمناهج التالية:

- المنهج الوصفي
- المنهج التاريخي
- المنهج المقارن

أما التقنيات المستعملة: الملاحظة، الاستمارة الاستبيانية، استمارة المقابلة، بحث وثائقي ، معالجة إحصائية للبيانات.

هيـــــكل الدراسة

يتألف البحث من جزئيين نظري و الميداني:

الجانب النظري:

الفصل الأول :تحت عنوان السوق العقارية نظام متنوع و معقد(حدد أكثر الزوايا التي سيتم دراستها في هذا البحث) وفيه تم تحديد المفاهيم الأساسية المطروحة في الدراسة.

الفصل الثاني جاء بعنوان: نظريات استخدام الأرض الحضرية و السعر العقاري تطرق فيه إلى أهم النظريات التي تناولت سعر الأرض الحضرية و طرق التقييم المختلفة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الفصل الثالث تحت عنوان: السوق العقارية في الجزائر تطرق إلى مراحل تطور الملكية العقارية في الجزائر بصفة عامة و السوق العقارية بصفة خاصة.

أما الجانب الميداني يتضمن:

الفصل الرابع الذي كان عنوانه البيئة العمرانية لمدينة المسيلة بين احتلال المجال و استعماله تطرق فيه إلى التعريف بميدان الدراسة (قراءة عمرانية لمدينة المسيلة)

الفصل الخامس وعنوانه كان التحليل الإحصائي و تفسير النتائج تطرق فيه الى عرض البيانات و النتائج و تفسيرها و مقارنة النتائج بالفرضيات.

خلاصة البحث :عبارة عن مجموعة من التوصيات، الاقتراحات وبعض الحلول المقترحة لحل مشكل ارتفاع أسعار الأرض الحضرية في مدينة المسيلة.

نتـــــائج الدراسة :

توصل الباحث إلى أن الأسباب الحقيقية و الموضوعية التي ساهمت في ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في المسيلة هي أسباب قانونية وكذلك أسباب متعلقة بالخصائص المجالية التقنية للأرض إما العوامل التي تحدد أهمية الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة: عوامل مجاليه وتقنية (عقد الملكية ،القرب من المراكز و الأنشطة.....) و كذا عوامل اجتماعية (الجيرة الحسنة، الأمن و النظافة).

وفي الأخير طرح الباحث مجموعة من الحلول للحد من ظاهرة ارتفاع الأسعار. ولكن لم يتطرق الى المخالفات العمرانية و الاستغلال اللاعقلاني للعقار لهذا سنتطرق في دراستنا الى هذا الجانب.

8-المفـــــــاهيم الاساسية للبحث:

8-1- تعريف العقار :

لغة: *كل ملك ثابت كالأرض و الدار* (احمد العايد و آخرون 1989ص 854)

اصطلاحا : - حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25المؤرخ في 11/18 / 1990 وفي المادة الثانية منه فعرف العقار بأنه *الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون*هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية*

- وقد عرف العقار في القانون المدني الجزائري في المادة683 على انه *كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما دون ذلك من شيء فهو منقول*

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

-العقار هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى أخر بدون تلف خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل و الحركة (بن عيسى فاتح ،2012،ص26)

8-2- العقار الحضري:

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة و التعمير. (م :مدور يحي ،2011،ص 14)

8-3-المُخَالَفَةُ :

المُخالفةُ: مصدر الفَعلخالفَ

- ارتكاب ما يُخالف القوانين نقيض الموافقة، تجاوزك السرعة المحددة مخالفة لقانون السير .يقال (مخالفة الأمر) أي عدم الموافقة عليه. (جوزيف اليأس. المجاني المصور .ص 847)

المُخَالَفَةُ :

2-(في القانون: تصرف خارج على القانون يعاقب عليه بالحبس فترة قصيرة أو بغرامة بسيطة

(احمد زكي بدوي-المعجم العربي الميسر.ص691)

المخالفة: هي الجريمة التي يعاقب عليها القانون أساسا بالحبس الذي يزيد على أسبوع أو الغرامة التي لا تزيد على جنيه مصري. (المعجم الوسيط)

8-4- الاستنزاف:

يعني التقليل من قيمة المورد أو اختفائه عن أدائه لدوره المحدد له من قبل الخالق العليم في منظومة الحيات بالتالي تقليل قيمة المورد استنزاف جزئي و اختفائه استنزاف كلي، و هو أخطر درجات الاستنزاف.

ويعتبر استنزاف الموارد الطبيعية مشكلة خطيرة من منطلق أن الموارد الطبيعية رصيد التنمية المستدامة الذي يجب صيانته و المحافظة عليه، و تختلف أسباب الاستنزاف تبعا لنوعية الموارد، و هي متجددة أو غير متجددة . (ناجم.ب: 2011 ،ص9).

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

5-8- المحيط الحضري:

هو الوسط الذي يتفاعل فيه الإنسان وهو عادة ذو كثافة سكنية عالية مقارنة بالأوساط الأخرى (المحيط الريفي) تتركز فيه الأنشطة و الخدمات و ينقسم مجاله إلى:

- قلب المدينة
- وسط المدينة
- ضواحي المدينة. (شاكر بلخضر ،2011،ص23-24)

6-8- التوسع العمراني:

هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة و هو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سوآءا كان أفقيا أو رأسيا و بطريقة عقلانية .

إما التوسع الحضري فقد عرفه **هربر** و **كتمان** بالانتشار خارج الحدود أي انتشار الهيكل العمراني للمدينة خارج الحدود الموضوعة لها وتحمل كلمة الانتشار في طياتها عدم التقيد بحدود المناطق العمرانية كما عرف التوسع الحضري بالامتداد ،أي امتداد عمران المدن.
(توماس اميل ,.ترجمة زكريا احمد البرادعي ،1972،ص 139)

7-8- التوسع العمراني المنظم:

هو التوسع الذي يخضع لأدوات التهيئة و التعمير بحيث يعطي أهمية كبيرة لحماية البيئة و عناصرها الطبيعية عند تنفيذ المشاريع العمرانية . (بن عيسى فاتح.2014.ص28.)

8-8- التوسع العمراني غير المنظم:

هو في الأصل إنشاء مباني و مناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها و متعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو و الامتداد وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران.
(نفس المرجع السابق)

9-8- التكثيف العمراني:

تعتبر عملية التكثيف استهلاك للمجال و ذلك من خلال النسيج العمراني وهي أيضا عملية رفع في كثافة المباني و عدد الطوابق داخل النسيج الحضري و تهدف هذه العملية إلي إنتاج المجال الحضري و استغلاله بطريقة فعالة لتلبية طلبات السكان المتنوعة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

8-10- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في المادة(16) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على انه أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو للبلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي .(القانون29/90)

كما يسمح المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ب:

- تحديد التوجهات الأساسية للتهيئة المجالية الخاصة بالبلدية أو البلديات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار لمخططات التهيئة و التطور.

- يأخذ على عاتقه مهمة برامج الدولة و الجماعات المحلية و إداراتهم و أيضا القطاعات العمومية

- يحدد توسعات إدارات البلديات, توضع الخدمات و النشاطات و تموقع التجهيزات الكبرى و المنشآت القاعدية.

8-11- مخطط شغل الأراضي :

هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية ووسيلة لتخطيط المجال الحضاري، يهف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،كما انه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة (القانون 29/90).

8-12- الأراضي العامرة:

الأراضي العامرة حسب قانون التوجيه العقاري وفي المادة(20) منه عرفت على أنها كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات. (القانون25/90)

8-13- الأراضي القابلة للتعمير:

حسب ما جاء في نص المادة(21) من القانون 29/90 فان الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير وتكون هذه الأراضي قابلة للتعمير وفقا لمرحلة زمنية محددة إما قصيرة أو متوسطة أو بعيدة المدى.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

14-8- عقود التعمير:

هي العقود الإدارية التي تجسد تطبيق أدوات التهيئة و التعمير تبعا لتوجيهاتها و تسهر على الاحترام الشامل لمبادئ العمران و تدخل في مجال التعمير العملي و الميداني فهو بذلك تمثل الحلقة الأخيرة لتجسيد سياسة التعمير و العقار الجديد و تتلخص في عقود إدارية تستخرج من أدوات التهيئة و التعمير أو تعبر عنها و منها الرخص العقارية (شهادة التعمير، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم) و التي تسلم طبقا للمعلومات و التوجيهات الواردة بأدوات التهيئة و التعمير للقطعة الأرضية محل الطلب او طبقا لتوجيهات الرخص العقارية (علي فارس ،2013 ،ص 57.)

15-8- الملكية العقارية:

عرفها المشرع الجزائري: هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك و فق طبيعتها أو غرضها

(القانون29/90 الصادر في 1990/12/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 . الجريدة الرسمية رقم 49.)

- حسب الأستاذ حمدي باشا عمر : الملكية العقارية لا تعدوا سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله و يستغله و يتصرف فيه ضمن حدود القوانين و الأنظمة المعمول بها .

(حمدي باشا،2000، ص5)

16-8- قانون التوجيه العقاري:

هو وسيلة و آلية قانونية وضعتها السلطات الجزائرية من اجل تنظيم و تسيير كل المعاملات العقارية وهذا من خلال النظام و الطبيعة القانونية للملكية من جهة، ووضع حد لاحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية وجعلها منظمة وواضحة و ذلك للحد من المضاربة و الفوضى التي كانت تعرفها السوق العقارية قبل صدور هذا القانون و بالتالي يتسنى لكل شخص طبيعي أو معنوي بان يتصرف بكل حرية في مجال البيع و الشراء ولكن في إطار قانوني محض. (القانون25/90)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الفصل الأول

العقار في الجزائر

تمهيد

1 -العقار، انواعه، تصنيفاته، اهميته و مشتملاته:

1 -1- انواع العقار:

1-1-1- العقارات حسب طبيعتها:

1-1-2-العقارات بحسب موضوعها:

1-1-3- العقارات بالتخصيص:

1 - 2-تصنيفات العقار

1 -3- مشتملات العقار:

1-3-1-المباني

1-3-2-التجهيزات العمومية

1-3-3-السكنات الاجتماعية

1-4-اهمية العقار

1-4-1-الاهمية الاجتماعية

1-4-2-الاهمية الاقتصادية

1-4-3-الاهمية السياسية

1-4-4- الاهمية العمرانية

2-السياسة العقارية في الجزائر

2-1-السياسة العقارية في المرحلة العثمانية:

2-1-1-أراضي البايلك:

2-1-2-أراضي الملك :

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-1-3-أراضي الحبوس(الاوقاف)

2-1-4-أراضي العرش

2-1-5- أراضي المخزن

2-2-السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية 1830-1962م

2-3-السياسة العقارية في مرحلة الاستقلال

1-المرحلة الممتدة من 1962-1990م

ا- سياسة التوازن الجهوي(1962-1978م)

ب- سياسة الاحتياطات العقارية

ج- سياسة التنازل عن املاك الدولة

2-3-2 مرحلة بعد 1990م:

2-4-اهم القوانين المتحكمة في تسيير و استهلاك العقار اثناء مرحلة الاستقلال

2-4-1- الامر رقم173/71المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية

2-4-2-الامر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية

2-4-3-الامر رقم48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

2-4-4- القانون 02/82 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي

2-4-5- قانون رقم 01/85 المحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها

2-4-6- قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري:

2-4-7--قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

2-4- 8-قانون رقم 06.06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة

2-4-9-قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها

خلاصـــــــــــــــــــة

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تمـــــــــهيد:

خلال دراستنا في هذا الفصل نتطرق الى انواع العقار، تصنيفاته ، مشتملاته في الوسط الحضري، اهميته في مختلف النواحي، ثم المراحل التاريخية التي مرت بها السياسة العمرانية في الفترة العثمانية، الاستعمارية ثم فترة بعد الاستقلال مع التطرق الى أهم القوانين الواردة في قانون العقار.

1-العقار،انواعه، تصنيفاته، اهميته و مشتملاته:

1-1- انواع العقار:

بعد الاطلاع على بعض المراجع و النصوص القانونية تبين لنا انه يوجد ثلاثة انواع من العقارات وهي العقارات حسب طبيعتها، حسب موضوعها و عقارات بالتخصيص.

1-1-1- العقارات حسب طبيعتها:

هي كل الاشياء المادية التي تقاوم اي تنقل بالنظر الى هيئتها المادية اي الأرض وما ينظم اليها.

(عمار علوي،2004ص118 -119)

فهي اذا كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل اي الاشياء التي تتصل بالأرض و تكون مستقرة: أراضي(زراعية، حجرية، رملية....)، البنايات، مساكن، جسور...

1-1-2-العقارات بحسب موضوعها:

عرفتها المادة(684) من القانون المدني الجزائري على انه*يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار* فهي الاموال العقارية و الحقوق العينية كحق الملكية العقارية وحق الانتفاع و حق الاستعمال... وحقوق عينية اخرى كالرهن ، التخصيص، الامتياز و تعتبر كلها عقارات اذا ارتبطت او كان موضوعها عقارا، وتعتبر منقولة اذا كان موضوعها عقارا منقولا.

1-1-3- العقارات بالتخصيص:

العقارات بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لاستغلاله و تخصصه من قبل مالكه لخدمة عقاره و قد تطرقت المادة(683) من القانون المدني لهذا التعريف* المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار او استغلاله ،يعتبر عقارا بالتخصيص.

(عمار علوي، 2006. 200)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

1- 2-تصنيفات العقار :

تصنف العقارات في الجزائر الى: عقارات سكنية(الشقق و المنازل)، عقارات تجارية(محلات البيع، المراكز التجارية...)، العقارات الزراعية و الفلاحية، عقارات الادارات العمومية و الحكومية، اضافة الى العقارات الصناعية. (بن حمودة محبوب ،بن قانة اسماعيل -2007ص61.)

1-3- مشتملات العقار:

يمكن لنا القول ان العقار الحضري حامل المدينة وهذه الاخيرة تتكون من عناصر فزيائية مبنية و غير مبنية تلبي حاجيات المواطنين و يتكون من:

1-3-1-المباني: يمكن ان تشمل العقارات مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الادارات و المصالح وباقي هيئات الدولة.

1-3-2-التجهيزات العمومية: هي مجموعة المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات و مراكز مخصصة.

1-3-3-السكنات الاجتماعية: المساكن الفردية و الجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة.

1-4-اهمية العقار:

يعتبر العقار المحرك الديناميكي للمدينة فله اهمية كبيرة في مختلف النواحي الاجتماعية ،اقتصادية ، سياسية و كذا الناحية العمرانية:

1-4-1-الاهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.

1-4-2-الاهمية الاقتصادية: ان العقار بمختلف انواعه له دور اساسي في التنمية الشاملة للبلاد لذا كانت الحضارات الانسانية قديما و حديثا مرتبطة بهذا الموروث ولذا جعلته اساسا في تقدمها و تطورها فبقدر تنظيم و توجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الاتساعات الاقتصادية بمختلف اشكالها صناعية ، عمرانية ، فلاحية.

1-4-3-الاهمية السياسية: ان التشريعات الفرنسية التي اصدرتها كانت تحمل مدلول وهدف واحد هو اخضاع كل ما يتعلق بالعقار وبالتعاملات العقارية في الجزائر للتشريع الفرنسي و بالتالي التحكم في مصدر الر زق ومن ثم السيطرة على الجوانب الاخرى للمجتمع الجزائري(اقتصاديا، سياسيا، اجتماعيا)

1-4-4- الاهمية العمرانية: ان القيام بتجسيد المشاريع العمرانية بمختلف انواعه في اي مدينة يستلزم ويتطلب وجود عقار(مجال) يقام عليه المشروع بشرط ان تراعى الطبيعة القانونية للعقار و تتماشى مع مقاييس التهيئة و التعمير و منها نجد ان العقار له اهمية على المستوى العمراني.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-السياســـــــة العقارية في الجزائر :

مرت السياسة العقارية في الجزائر بعدة مراحل مختلفة وهي:

2-1-السياسة العقارية في المرحلة العثمانية:

تميزت السياسة العقارية في العهد العثماني بتخصيص الاراضي من ناحية و من الناحية الاخرى التسيير العام ،ويعود هذا الى تصنيفات الاملاك العقارية في هذه المرحلة ، و اهم هذه التصنيفات:

2-1-1-أراضي البايلك:

تتواجد بالقرب من اهم المناطق الحضرية وعلى حافة اهم طرق المواصلات وتتميز بخصوبة التربة ، وهي تنقسم بدورها الى دار السلطان و التي كانت تشمل مدينة الجزائر و ما جاورها من اراضي البايلك الشرق وكانت عاصمتها قسنطينة و اراضي بايلك الغرب عاصمتها معسكر ثم وهران المحتلة من طرف الاسبان، واراضي البايلك التيطري وكانت عاصمته المدية. كل هذه الاراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة الممثلة في شخص الداي.

2-1-2-أراضي الملك:

سميت الأراضي الملك بهذه التسمية لذات طبيعة حق الملكية و التي تعتبر محل ذلك.
(عمار علوي ،2004، ص222) .

يعني ان أراضي الملك تعود لأشخاص يتمتعون بحق الانتفاع و حرية التصرف فيها وتحويلها فهي عبارة عن مال حر .هذه الأراضي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى و على حواشيها و كذلك المناطق الجبلية كمنطقة القبائل وكان استغلالها يتم وفق الاعراف على الطريقة الشيوع التي كانت هي المبدأ لاعتبارات سوسيولوجية. وكانت تتصف بعدم الاستقرار، وصغر المسافة نظرا لخضوعها لأحكام الوراثة، البيع و الشراء ولتعرضها في كثير من الاحيان للمصادرة و الحيازة من الحكام و لوقوع اغلبها في المناطق الجبلية المكتظة بالسكان او بجوار المدن حيث يكثر الاقبال على امتلاكها من طرف سكان المدن و موظفي الدولة. (بن عيسى فاتح ،2014،ص44)

2-1-3-أراضي الحبوس(الاوقاف):

ارتبط هذا النوع من الملكية بالمؤسسات الدينية كالمساجد و الزوايا و المدارس، و من هنا ارتبط بالحياة الحضرية وبعض المزارع المجاورة لها. ونظرا للأحكام الشرعية المتعلقة بها و المعاملات القانونية الخاضعة لها، فإنها لم تكن تخضع لأية ضريبة او رسم وهي غير قابلة للبيع ولا الشراء ، ولم تكن تتعرض لاية مصادرة او حجز من طرف الحكام. لذا اصبحت تستعمل من طرف الملاك للحفاظ على ملكيتهم و حمايتها من تسلط الحكام. (بن خالد الحاج -2008 ، ص81).

2-1-4-أراضي العرش

هي تلك الاراضي التي منحت من قبل الدايات الاتراك للقبائل و العروش الذين كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي. (زروقي ليلى، 2004ص187).

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ومن اهم العقبات التي وقفت كحجرة عثرة بالنسبة للمشروع الفرنسي هو التنظيم المحكم الذي كان ينظم اراضي العرش التي تشكل مادة عقارية غير قابلة للتصرف فيها كونها لاتباع ولا تشترى خاصة و انها تتربع على مساحة شاسعة تقدر بحوالي500.000هكتار موزعة على رؤساء القبائل ، وهران، بلعباس، الشلف، بني سليمان (تبلاط حاليا)، سطيف ، سيبوس...الخ. (زروقي ليلى .2004،ص189)

2-1-5- أراضي المخزن:

كانت أراضي مخزن عبارة عن أراضي ممنوحة للجالية العسكرية :عند دخول المستوطن العربي في المخزن تقدم له قطعة ارض-حسب عدد الافراد-وادوات العمل. (عمار علوي،2006 .ص38).
ويكون بذلك جنديا يقوم بالخدمة الوطنية و مزارعا يخدم مندوب السلطة العثمانية.

كما يحصل بعض الحائزون على الاراضي المخزن بصفة ملك، على الاراضي التي استقروا فيها و كان بإمكانهم اعطائها، بيعها، ايجارها و تقسيمها كأي ميراث اخر ،ولكن تبقى الارض مثقلة بحق ارجاعها للدولة في حالة عدم تنفيذ الشروط اي عندما لا يقوم رجل المخزن بالخدمة العسكرية.
(عمار علوي ،مرجع سابق، ص40).

جـــدول رقم (01): طبيعة الملكية العقارية في المرحلة العثمانية.

الملكيات	مناطق الرعي و الحلفاء	نظام العرش	نظام ملك الوقف	غابات	املاك الدولة وبايلك او مخزن
المساحة(مليون هكتار)	23	08	4.5	03	**1.5**
النسبة	57.5	20.00	11.25	7.50	**3.75**

المصدر: (عمار علوي ،2006)

من خلال الجدول اتضح لنا ان الدولة العثمانية تميزت بشاسعة المساحة ،وسياستها كانت مبنية على تثبيت حقوق ملكية الارض بهدف تنظيم العقار بمختلف تصنيفاته و انواعه و استغلاله استغلالا عقلانيا و بأفضل الطرق.

2-2-السياســـــة العقارية في المرحلة الاستعمارية 1830-1962م

انتهج الاستعمار الفرنسي في الجزائر سياسة استعمارية استيطانية تعمل على القضاء على المقومات الشخصية للشعب الجزائري و اخضاعه للحكم الفرنسي و السيطرة على املاكه العقارية ويصبح تسيير تلك الاملاك في يدها و تطبيق القوانين الفرنسية في الممتلكات الجزائرية .في الفترة التي كانت فيها تحت وطأة الاستعمار الفرنسي الذي عمل من خلالها في اطار السياسة العقارية المخططة للاستلاء على الاراضي الجزائرية لتوفير اراضي لصالح المعمرين، فكان لزاما على الادارة التشريعية الفرنسية آنذاك اصدار قوانين و مراسيم امبراطورية تسهل عملية الاستيلاء على العقارات الجزائرية، ثم بيعها للمعمرين
(زروقي ليلى-2004 ص189)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

يمكن لنا القول ان وجود المستعمر في الجزائر هو الذي جعل الملكية هي النمط السائد وذلك لصالح المستوطنين، حيث اتبع عدة خطوات رات فيها الادارة الفرنسية انها لازمة حتى يكون هناك:

- تأكيد تقرير الملكية عن طريق اصدار سندات الملكية (قانون1873)

- الغاء حق الشفعة

- مصادرة اراضي السلطة العثمانية السابقة لصالح المصالح الخاصة الاوروبية.

(MAOUIA saidouni , 2000 , p 174 .)

2-3-السياسة العقارية في مرحلة الاستقلال:

تميزت هذه المرحلة بعدة تغيرات اثرت على توسع المدن وهذا ادى الى تضاعف صدور القوانين و المراسيم العقارية التي كان هدفها الحفاظ على الثروة العقارية .في هذه الفترة مرت السياسة العقارية بعدة مراحل وهي:

1-المرحلة الممتدة من 1962-1990م

تميزت هذه المرحلة بخروج المستعمر الفرنسي من الجزائر، رغم ذلك بقيت الجزائر تعمل بالقوانين الفرنسية في تسيير المحفظة العقارية وبقيت سارية المفعول حتى صدور الامر 1962/20المؤرخ في24-08-1962م والمتعلق بالأملاك الشاغرة حيث حدد هذا الامر مهلة ثلاثة اشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم على ان يعودوا اليها في الآجال المذكورة والا اعتبرت املاكهم شاغرة وتؤول ملكيتهم للدولة.

كما صدر في هذه المرحلة المرسوم 388/63المؤرخ في 01-01-1963 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين او الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

كما صدرت عدة قوانين كان لها اثر في تنظيم و تسيير العقار على المستويين المحلي و الوطني من خلال السياسات المتبعة من طرف الدولة وكان الهدف من ذلك تحرير المعاملات العقارية وخلق ديناميكية لدى الجماعات المحلية لتنظيم عقاراتها. ومن بين اهم السياسات المنتهجة في هذه الفترة:

ا- سياسة التوازن الجهوي(1962-1978م)

هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية، يهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية بين كافة أفراد الشعب، و ذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني و توفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، و القضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن، و بالخصوص بين مناطق الشمال و الهضاب العليا و الجنوب؛ و بين السهول و المناطق الجهوية؛ إنّ مبدأ التوازن الجهوي يعتبر عنصرا من المبادئ العامة للتنمية الوطنية حيث كان مرفقا بعنصر التأميم و تكوين القطاع العام.

و بظهور المخطّطين الرباعيين (1970-1973 و 1974 -1977) تأكّد حقيقة و بصورة أوضح الاهتمام بإعادة التوازن الجهوي، و زيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى و البرامج الخاصة خصّصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخطّطات الولائية و المخطّطات البلديّة للتنمية و مخطّطات التجديد العمراني و غيرها.و إيضاحا لأهمّ الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- البرامج الخاصة ابتداءا من 1966و هي برامج تتعلّق بعشر مناطق تتميّز بضعف الهياكل القاعديّة، و نسبة بطالة عالية، مع تزايد درجة النزوح نحو المدن الكبرى.

-برامج التجهيز المحلّي للبلديّات ابتداءًا من 1970 و ترمي إلى التنمية الصناعية و الاقتصادية و الفلاحية و التشغيل.

-الثورة الزراعية و برامج الـ1000تجمّع سكني .

-المخطّط البلدي للتنمية يهدف إلى تنظيم و تخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير و التصنيع.(PCD)

-مخطّط العصرنة العمرانية الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة 1976 : (PMU)

و قد أعطت هذه الأعمال نتائج إيجابية مثل التقليص من الفوارق في ميدان الشغل و بالتالي في المداخيل و في ميدان التربية و تنمية الهياكل الأساسية و التجهيزات و الكهرباء و تطوير المدن الصغرى و المتوسطة.

ب- سياسة الاحتياطات العقارية:

ان الامر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974والمراسيم التطبيقية له رقم76-27و8-76 و 76-29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية، البلدية كانت الوسيلة القانونية والسبب في احداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية، حيث اوجب هذا الامر تحويل الاراضي الواقعة في المدن و المناطق العمرانية او القابلة للتعمير الى البلديات .واذا كان هذا الامر منع المواطنين من التصرف في هذه الاراضي باعتبارها تابعة للبلديات ، الا ان الامر المشار اليه اعلاه و المراسيم التطبيقية حددت اجراءات بها البلديات كدمج هذه الاراضي في الاحتياطات العقارية مقابل تعويض، تدفعة البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية، هذه الاجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة املاك الدولة التي تقدر مبلغ او مبالغ التعويض عن الاراضي المقرر ادراجها ضمن الاحتياطات العقارية ،ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر ادماجها ،وهذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية و اخيرا قرار الدمج و التعويض وتسجيل العقارات و اشهارها في مصلحة الشهر العقاري.
(بن عيسى فاتح،2014 ،ص48).

ولقد كان التعامل في العقار محصورا على الدولة فقط ،خاصة بعد صدور الامر 26/74 المؤرخ في 20 -02-1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية والذي منح للبلديات الاحتكار على جميع الاراضي العامة و الخاصة.

(BENAKEZOUH chabane, , 1990, p 37)

ج- سياسة التنازل عن املاك الدولة:

وهي السياسة التي حثت على التنازل عن املاك العقارية المبنية فقط و المساحات التابعة لها في المناطق الحضرية وفق القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07-02-1981 و المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكني او المهني او التجاري او الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الاجهزة العمومية، حيث اوكلت بموجبه مهمة تقدير

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الاملاك العقارية القابلة للتنازل عنها الى ادارة املاك الدولة و الشؤون الخارجية.
(بن خالد الحاج ،2008 ص86).

2-3-2 مرحلة بعد 1990م:

في هذه الفترة فتحت السوق العقارية و ذلك بعد دستور (1989) الذى كرس الملكية الخاصة ،حيث فتح المجال لحرية المعاملات في العقارات والتي تجسدت بعد صدور القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن " التوجيه العقاري" . (القانون 25/90)

في بداية التسعينات وفي ظل الاصلاحات العامة التي شرع فيها الدستور 1989،شهدت الجزائر تحولات سياسية و اقتصادية واجتماعية وصدور عدة قوانين كقانون 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي صنف الاراضي من حيث طبيعتها ووضع الاحكام التي تنظم الاطار العام للتحكم في العقار الحضري ثم يليه القانون229/90 المؤرخ في 21-12-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية المطبقة له و الذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية و حاسمة لتطبيق توجه جديد يظبط قواعد التعمير ،يوضح قواعد واليات الرقابة ولاسيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين ادوات التهيئة و التعمير.
(مدور يحي، 2011 ،ص20)

2-4-اهم القوانين المتحكمة في تسيير و استهلاك العقار اثناء مرحلة الاستقلال :

مر تشريع القوانين بالجزائر بعدة مراحل بحيث طرأت عليه عدة تعديلات وفي بعض الحالات يتطلب الامر الى سن قوانين جديدة حسب الوضعية السياسة و الاقتصادية...اي وفق ما تفتظيه الحاجة و التحولات التي كانت بسبب العوامل المؤثرة على العقار ،بعدما كانت القوانين الفرنسية القديمة سارية المفعول الى غاية صدور الامر 62/20 المؤرخ في 24-08-1962المتعلق بالأملاك الشاغرة وعلى هذا الاساس كانت هناك عدة قوانين سوف نستعرضها فيما يلي:

2-4-1- الامر رقم173/71المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن الثورة الزراعية:

اصدر هذا القانون بناءا على السياسة المنتهجة من قبل الدولة الجزائرية حيث جاء لتنظيم الملكية العقارية كما الغي جميع القوانين و الانظمة الزراعية السابقة ويعد نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على اسس حديثة وينص هذا الامر في مادته (19) بان الصندوق الوطني للثروة الزراعية يتكون من الاراضي الاتية:

- الاراضي الفلاحية للبلدية

- الاراضي الفلاحية او ذات طبيعة فلاحية التابعة لأملاك الولاية او الدولة بما فيها الاراضي التابعة للمؤسسات العمومية ماعدا المخصصة للبحث او التعليم.

- الاراضي الفلاحية او ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في اطار الامر المتضمن الثروة الزراعية.

- اراضي العرش الفلاحية او ذات الطبيعة الفلاحية

-الاراضي الفلاحية او ذات الطبيعة الفلاحية التي يهملها اصحابها بعد اختتام عمليات الثورة الزراعية

(قانون73/71)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-4-2-الامر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية:

ان الامر رقم 26/74 المؤرخ في 20-02-1974 والمراسيم التطبيقية له(76/76،76/27،29/28) المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية لتحويل الاراضي الواقعة في المدن و المناطق العمرانية او القابلة للتعمير الى البلديات من خلال دمج بعض الاراضي في احتياطاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك ويمنع المواطنون من التصرف فيها باعتبارها تابعة للبلدية.

(بن عيسى فاتح.2014ص54)

2-4-3-الامر رقم48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة:

اصدر هذا الامر بتاريخ 25ماي 1976 وهو يتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية والتي تعتبر طريقة استثنائية لامتلاك العقارات بالرغم من انه يمس حقوق الملكية التي يحميها القانون حيث نجد انه قد ضبطت فيه القواعد العامة والاساسية التي بموجبها يتم امتلاك الاراضي.

هذا الامر الغي بموجب المادة (35) من القانون11/91 المؤرخ في27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ،كما صدر المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 27-07-1993 و الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91. (بن عيسى فاتح،2014،ص54)

2-4-4- القانون 02/82 المؤرخ في 06-02-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي:

جاء هذا القانون لإلغاء الامر 76/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الارض، وهو اول النصوص القانونية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعدما كانت القوانين الفرنسية يستند اليها من طرف المصالح المتمثلة في 1463/58المؤرخ في 31-12-1958 المتعلق بمخططات التعمير و المرسوم رقم1473/58 المؤرخ في 31—12-1958 المتعلق برخصة البناء و المرسوم رقم1466/58 المؤرخ في 31-12-1958 المتعلق بالتجزئة، وقد نص على ان فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الاشخاص الراغبين في القيام ببناء محل ايا كان تخصيصه وكذا اشغال تغيير الواجهة او هيكل البناية و الزيادات في العلو.

2-4-5- قانون رقم 01/85 المحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها:

صدر هذا القانون في 13-08-1985 وطبقا لإحكامه فانه لا يجوز لأي شخص طبيعي او معنوي خاص او عمومي ان يباشر او يقيم اي بناء اذ لم يحصل مقدما على رخصة بناء تسلمها له السلطة المخولة قانونيا سواءا باشر عملية البناء ام لم يباشرها . (بن عيسى فاتح،2014ص55)

ولقد حدد هذا القانون صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ما يخص اصدار امر بالهدم او رخصة البناء.

2-4-6- **قانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري:**

صدر هذا القانون في اول جمادي الاول عام 1411 الموافق ل 18-11-1990 حيث انه" يحدد القوام التقني و النظام القانوني للأملاك العقارية و ادوات تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية وقد حدد في هذا القانون ما يلي:

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- تصنيفات الاراضي

-الاراضي العامرة و الاراضي القابلة للتعمير

- تصنيف الاملاك العقارية

- طرق و ادوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية

- كيفيات انجاز المعاملات العقارية (القانون90 /25)

وقد اعطى قانون التوجيه العقاري خاصة على مستوى المعاملات العقارية للخواص الحرية بعدما كانت الدولة هي المسيطرة عليها بدءا من التخطيط الى الانجاز ثم التسيير من خلال المساهمة بعمليات التعمير في المحيط الحضري شريطة ان تكون مقننة سوآءا كان ذلك في شكل تعاونيات عقارية او بشكل فردي . كما ألزم البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محفظتها العقارية و اجراء جرد عام للأملاك العقارية

(عمار علوي، 2006ص94)

2-4-7--قانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير:

يعتبر هذا القانون اول قانون متخصص ومتكامل في مجال التشريع و التخطيط العمراني في الجزائر القانون90 /29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 18-1-1990

وهي يتكون من 8 فصول :

- ✓ الفصل الاول : تناول المبادئ العامة للقانون.
- ✓ الفصل الثاني : تطرق الى القواعد العامة لتهيئة و التعمير.
- ✓ الفصل الثالث: تناول ادوات التهيئة والتعمير.
- ✓ الفصل الرابع : نص على احكام خاصة تطبق على اجزاء من التراب الوطني.
- ✓ الفصل الخامس : حدد فيه عقود التعمير.
- ✓ الفصل السادس : وضع الحالات التي يقام فيها السياج .
- ✓ الفصل السابع : مطرق للعقوبات التي نص عليها هذا القانون.
- ✓ الفصل الثامن : احكام خاصة وانتقالية.

اهتم هذ القانون بتحديد القواعد الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة لتعمير وتكوينيه وتحوير المبنى في اطار التسيير الاقتصادي لا راضي و الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وايضا وقاية المحيط و الاوساط الطبيعة والمناظر والتراث الثقافي و التاريخي على اساس احترام مبادئ واهداف السياسة الوظيفة للتهيئة و التعمير. (مدور يحي،2011،ص24)

2-4- 8-قانون رقم 06.06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة :

انه الفوضى الكبيرة السائدة في مجال التعمير وفي توسع المدن الكبيرة وسوء توزيع المهام بين المصالح دفعت الجزائر الى تأسيس سياسة جديدة للمدينة في سنة 2006. وإصدار قوانين تعمل على القضاء على

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

هذه الفوضى واهم تلك القوانين القانون التوجيهي للمدينة الذي صدر في 21محرم عام 1427 الموافق ل 20 فيفري2006 و جاء لاستكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتهيئة الاقليم وكان يهدف الى مايلى:

- تحديد الاحكام الخاصة الرامية الى تعريف عناصر سياسة المدينة في اطار سياسة تهيئة الاقليم وتنمية المستدامة.

- تقليص الفوارق بين الاحياء وترقية التماسك الاجتماعي.

- القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.

- التحكم في مخططات النقل و التنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة و حولها .

- تدعيم الطرق و الشبكات.

- ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها.

- حماية البيئة.

- الوقاية من الاخطار.

- ترقية الشراكة و التعاون بين المدن.

- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية و العالمية.

- تحقيق التنمية المستدامة.

-الحفاظ على البيئة الثقافية.

- ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة.

-اعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني و تأهيله.

- تصحيح الاختلالات الحضرية

- المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترقيتها.

- تدعيم و تطوير التجهيزات الحضرية.

كما انه يعزز مكانة الجماعات المحلية في كيفيات تسيير العقار و المحافظة عليه على مستوى اقليمها.

2-4-9-قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها:

صدر القانون 15/08 بتاريخ 20-07-2008م و الذي كان يهدف الى:

-الحد من الحالات عدم انهاء البنايات

- تحقيق مطابقة البنايات المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل صدور القانون

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- تحديد شروط شغل او استغلال البنايات.

- ترقية الاطار المبني واعطاء منظر جمالي مهيأة بانسجام.

- تأسيس تدابير ردعية من اجل احترام اجال البناء و قواعد التعمير.

خلاصـــــــــــــــــــة :

تطرقنا في هذا الفصل الى العقار بشكل خاص لمعرفة أهميته و تصنيفاته وكذا مشتملاته، كما تطرقنا الى مختلف مراحل السياسة العقارية التي مرت بها المدينة الجزائرية من العهد العثماني مرورا بالعهد الاستعماري وصولا الى المرحلة الحالية و كما استعرضنا اهم القوانين المتحكمة في تسيير و استهلاك العقار ولكن ركزنا فقط على مرحلة الاستقلال لا نه معظم تلك القوانين مازال يستند اليها و اشرنا الى اهداف بعض القوانين.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تمهيد:

في هذا الفصل الموسوم بعنوان المخالفات العمرانية واستنزاف العقار سنتطرق الي اليات استنزاف العقار، العوامل التي شجعت انتشار هذه الظاهرة، و المصالح و الهيئات التي تسييره وفي الاخير نتطرق الى بعض مظاهر المخالفات العمرانية .

I-اليـــــــات استنزاف العقار.

ان استنزاف العقار داخل المجال الحضري احد الظواهر التي تعاني منها المدن، فقد يكون استنزاف العقار بطرق عقلانية و بشكل عقلاني يراعي توجهات ادوات التهيئة و التعمير او بطرق غير عقلانية وتكون عن طريق التحايل على املاك الدولة و التعامل بالعقود العرفية في شراء العقارات، او استغلالها بطرق غير قانونية كالأحياء العشوائية.

1-1- الاليـــــات القانونية:

لحماية العقار من الاستنزاف اسند المشرع مهمة تحديد الاراضي العامرة او القابلة للتعمير من خلال أدوات التهيئة و التعمير التي تبين مسالة شغل الاراضي بصورة رشيدة و كثيفة للمحافظة على الاراضي الفلاحية و ترقية و استصلاح المساحات و المواقع المحمية، اذ تكون قابلة لتعمير الاراضي التي تراعي الاقتصاد الحضري و التي تقع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية او تكون متلائمة مع اهداف المحافظة على التوازنات البيئية العمرانية. (مزياني فريدة،2012،ص55)

وقد تم تحديدها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي.

1-1-1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو اداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الارض. (المادة16من القانون29/90).

متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية. (المادة17من القانون29/90).

كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير اداة عمرانية تحدد اطار التهيئة
(خلف اللة بوجمعة.ترجمة.2010،ص165)

-يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كمايلى:

1-1-1-1-القطاعات المعمرة:

ويرمز لها بالحرفين اللاتيني -SU - وقد نص عليها المشرع في المادة 20 من القانون (29/90)وهي عبارة عن الاراضي التي تتواجد اساسا في وسط المدينة وفي احياءها العتيقة و التي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة (سكن فردي) او ذات كثافة عالية (سكن جماعي) ومناطق ذات تعدد وظيفي (تجارة و خدمات).

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البنايات و النشاطات القائمة.

تشمل القطاعات المعمرة كل الاراضي حتى و ان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة فيما بينهما، ومستحوذات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة .

(بن عيسى فاتح،2014،ص70)

1-1-1-2- القطاعات المبرمجة للتعمير:

وهي تشمل الاراضي المخصصة للتعمير على الامدين القصير و المتوسط ويرمز لها بالرمز **SAU**.

اي انها مخصصة لكي تعرف كثافة تعميريه عالية في اجال لا تتجاوز 10سنوات وتتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها اصحاب و ملاك الاراضي الواقعة داخل هذه القطاعات ولهذا تكون مركز البناء الفوضوية و قد تكون على شكل احزمة تخنق المدن و تمنعها من التوسع العمراني المنظم.

1-1-1-3-قطاعات التعمير المستقبلية:

تشمل كل الاراضي المخصصة للتعمير على الامد الطويل و البعيد وفي افاق 20سنة و يرمز لها بالرمز- **SUF-** يهدف من وراء تخصيص هذه الاراضي الى الحفاظ على قدرات التوسع العمراني للمدينة و التجمعات السكانية مستقبلا حيث ان المشرع الجزائري يهدف من وراء احكام المادة(22)من القانون 29/90 الى حماية هذا النوع من الاراضي من عمليات البناء كأصل عام وبقائها على حالتها الاصلية الاولى و بالأخص اذا كانت فلاحية مما يعني ان هناك منطقة وسطى او مساحة تواصل بين المدينة و الريف. (كمال تكوشت، ص87)

1-1-1-4-القطاعات غير القابلة للتعمير:

ويرمز لها بالرمز - SNU - وتناولتها المادة (33)من القانون29/90.

وهي القطاعات التي يمنع فيها كأصل عام اي شكل من اشكال البناء سواءا كان بناء جديد او تعديل او تعمير في بناية قائمة افقيا او عموديا، هي قطاعات غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة وهذا القطاع قد يكون مناطق محمية في صورة اراضي ذات خصوبة عالية جدا او محاجر ذات استغلال منجمي او اماكن ساحلية او مناطق معرضة للأخطار الطبيعية(انزلاق التربة ،فيضانات) وتكون ذات خطورة عالية على الارواح و الممتلكات، المخطط التوجيهي للتهيئة يقوم بتقسيم الاراضي مختلف القطاعات الى قطاعات فرعية في شكل مناطق متجانسة و التي تغطيها مخططات شغل الاراضي، وهذا الاخير" مخطط شغل الارض بدوره ينظم المجال الحضري على مستوى البلدية و اجزاء منها.

(الذيب بلقاسم،2001 ص132).

وهو النوع الثاني من القرارات التنظيمية فهو مرتبط ارتباطا و ثيقا بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

1-1-2-مخطط شغل الاراضي:

مخطط شغل الاراضي هو اداة من ادوات التهيئة و التعمير يستعمل للتحكم في تسيير المجال و التخطيط المجالي و التسيير الحضري، حيث يكتسي اهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية، اذ يعتبر اداة جيدة للامركزية اتخاذ القرار في تنظيم المجال كما يمكن من خلاله تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي و كذا تبيان كيفية استعمالها لا سيما في ما يتعلق بنوع المباني المرخص بها و حجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الاراضي، والاتفاقات المقررة عليها ،والنشاطات المسموح بها، الى غيرها من التوجهات الاساسية. (سماعين شامة،1999،ص122.)

يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل بناءا على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الاراضي و البناء ومنه فان مخطط شغل الاراضي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع او القطاعات او المناطق المعينة للشكل الحضري ،و التنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.

- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب من الاحجام و انماط البنايات المسموح بها و استعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاقات.

- يحدد الاحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و اصلاحها.

- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها. (المادة31 القانون29/90).

تعتبر ادوات التهيئة و التعمير(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الاراضي) متكاملة في المهام ويهدفان الى خلق قانون في البنية الحضرية و النسيج العمراني من اجل حماية الاقاليم و السكان من مختلف المخاطر و الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران و دعم الاوساط الريفية و تحديد كيفيات و قواعد البناء فيها و مراقبة مختلف عمليات التجزئة .وتقسيم العقارات للمحافظة على الثروة العقارية الغير متجددة وبالتالي التحكم في استغلال و تسيير العقار بطرق عقلانية.

2-1-الاليـــــــات غير القانونية:

ان استنزاف العقار بالطرق غير القانونية يتم بعدة اشكال و السبب بالدرجة الاولى يكمن في ضمان المسكن حتى ولو كان على حساب التخطيط المنظم و الاليات القانونية التي تعمل على ايجاد محيط حضري ملائم لسكانه. (بن عيسى فاتح، 2014،ص73)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ومن هذه الاشكال نجد ما يلي:

1-2-1- نهب العقـــــار عن طريق وضع اليد:

يعني نهب العقار عن طريق وضع اليد احتلال اراضي الغير فبنزوح سكان الريف الى المدن يحتل هؤلاء السكان اراضي الغير لإقامة مسكن لهم ويطلق على هذه الفئة والمحتلين او **"واضعي اليد"** وهذا الاحتلال ليس مقصورا على اراضي الدولة بل يمتد ليشمل أراضي الخواص.

(عبد الحميد احمد رشوان،2005،ص101)

وتوضح الدراسات الحضرية ان احياء واضعي اليد تعد بؤرا لانتشار الامراض و زيادة الامية و تشجيع الجرائم ويتعمق التفكك الاجتماعي و يذهب بعض الدارسين الى ان هذه الاحياء تشكل جيوبا ريفية داخل المدن وتتمتع بعدم الاستقرار الاجتماعي بسبب قيام روابط الجيرة و القرابة وذلك لوجود عناصر مشاركة بين فقراء هذه الاحياء. (السيد الحسيني، 1961،ص1).

يعود سبب نهب العقار ووضع اليد عليه الى حاجة الفرد في الحصول على مسكن ومأوى اذ يلجأ الى مناطق تكون محاذية للمدن (ضواحي المدن) للقيام بعملية بناء المسكن الخاص به بطريقة عشوائية غير مخططة تفتقر لأدنى شروط المسكن ،وهذا بحد ذاته يساهم في استنزاف العقار بطرق غير قانونية مما تؤدي الى صعوبة في التسيير العقلاني لهذه الثروة وتصبح عبئا على الدولة.

2-2-1-تحـــــويل العقارات لوضع البرامج التنموية المحلية المستعجلة في المحيط الحضري:

ان التحكم في المجال من أجل تنظيمه و توجيه التوسع الحضري يفترض وجود سند او اطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على مستوى التخطيط الحضري الذي يشمل مجموعة من الدراسات و الخطوات و الاجراءات التي تسمح للمتدخلين العموميين بالإلمام بتطور الاوساط العمرانية و تحديد فرضيات التهيئة و كيفية استغلال السطح . .(ترجمة بن عيسى فاتح،2014،ص73)

هذه الوظائف التي تتم بلورتها عبر الاليات القانونية للتعمير تعتبر بمثابة مؤشرات لقياس التنمية المحلية واطار مرجعي لتنظيم المجال الحضري ،غير ان تحقيق هذا المبتغى غالبا ما تعترضه الكثير من الاكراهات التي تساهم في الحد من فعالية سياسة التعمير وتعيق نهوضها بدورها التنموي استجابة للحاجيات الملحة المتزايدة كنتيجة منطقية لإشكالية عدم تنفيذ مخططات التعمير وبالتالي تكريس فشل اي مقاربة هادفة لاستهلاك العقار وفق تصور مضمون. (بن عيسى فاتح،2014،،ص74)

وفي الجزائر نجد ان التوسعات العمرانية اثرت بشكل كبير في استهلاك المجال خاصة مع عمليات الهجرة نحو المدن في الآونة الاخيرة والتي كانت سببا في تعطيل البرامج التنموية للنقص الفادح في العقار الذي يعتبر المحور الاساسي لتنفيذ المشاريع الشيء الذي ادى بالجماعات المحلية الى اللجوء الى مخططات شغل الاراضي من اجل توفير الاوعية العقارية لانجاز مشاريعها التنموية المستعجلة ذات المنفعة العامة، حيث يتم تحويل طبيعة الاراضي الى اراضي صالحة للبناء ويتم ادماجها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مما يزيد من تفاقم ازمة العقار داخل المحيط الحضري.

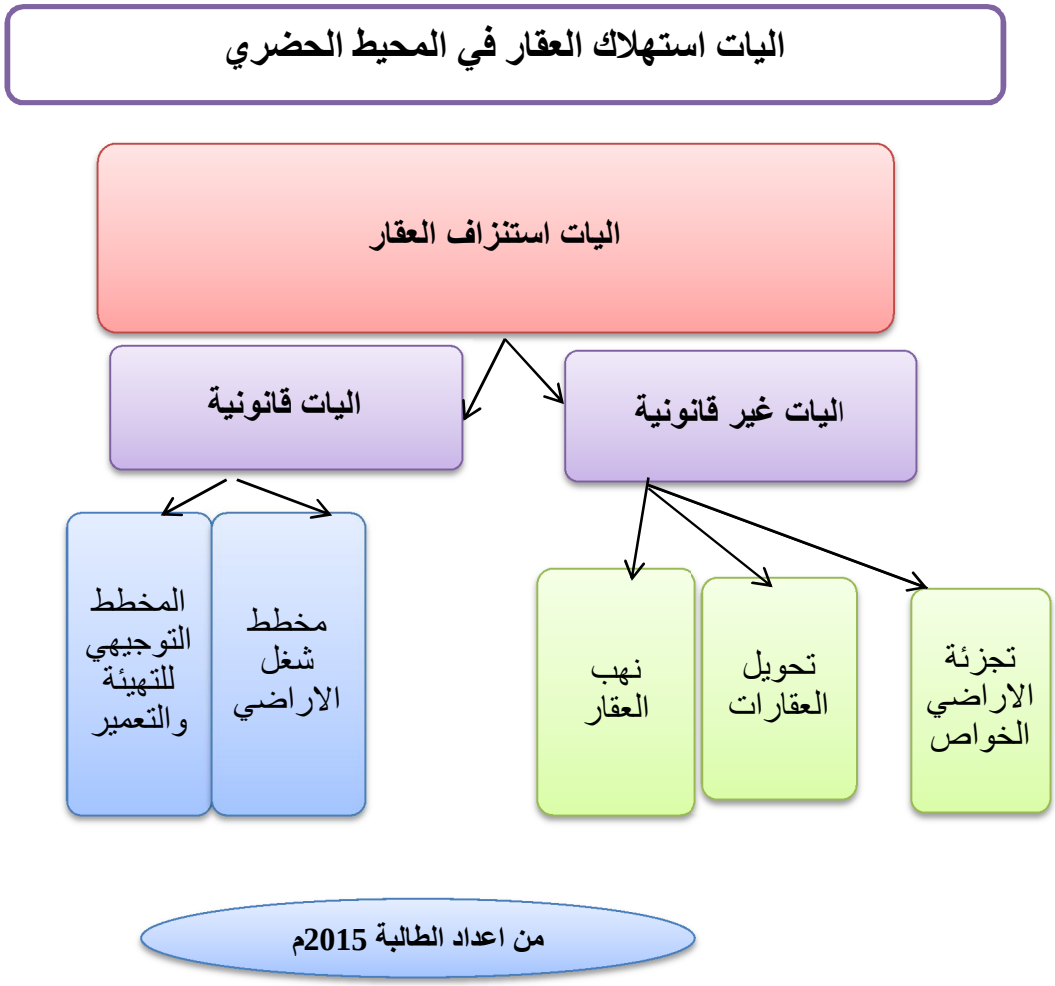
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

1-2-3- تجزئـــــة اراضي الخواص:

بعد تحرير السوق العقارية الجزائرية وفتح ميدان للخواص في مشاريع الترقية العقارية التي تخص مجالات مختلفة سكنية، صناعية، تجارية، سياحية "و التوجه الى استراتيجية سياسة التحصيصات السكنية التي ساهمت في المساعدة لحل ازمة السكن بعدما تفاقمت الاوضاع من خلال الطلبات المتزايدة على السكن وعجز الدولة امام معالجة هذه الازمة ،نجد عدد الحصص الاجمالي في الجزائر وصل الى 786429 حصة ارضية مخصصة للسكن في سنة 2003". (بن عيسى فاتح،2014،ص75).

وهذا يستدعي توفير مجال لانجاز السكنات التي يتزايد الطلب عليها وهذا ما شجع ظاهرة تقسيم الاراضي الخاصة الى تجزئات دون احترام الشروط وبيعها بعقود عرفية ،وهذا ما شجع المضاربة العقارية وعدم التحكم في الاسعار ،مما ادى الى الاستغلال الغير عقلاني للعقار و استنزافه.

الشكل رقم (02) :اليات استهلاك العقار في المحيط الحضري



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2- عوامـــــــل استنزاف العقار في الجزائر:

هناك عدة عوامل تأثر على استنزاف العقار ومن بينها:

2-1-النمو الديمغرافي:

لقد عرف سكان الجزائر عامة نموا ديمغرافيا ملحوظا منذ مطلع القرن العشرين و بصورة خاصة منذ نهاية الحرب العالمية الثانية حيث كانت نسبة الزيادة الطبيعية التي كانت اقل من 1٪ سنة 1925 فارتفعت الى 2٪ في سنة 1950 حتى نزلت الى 1٪ في سنة1960، ووصلت في تعداد سنة 1987 الى3.2٪ وقدر عدد السكان المقيمين في اول جويلية 2010 ب 36.0مليون نسمة واجتازت نسبة النمو الطبيعي عتبة2٪ ،حيث اظهرت الحصيلة الديمغرافية ان حجم الولادات الحية جاوزت مستوى900الف وان حجم الوفيات وصل ارتفاع 162 الف وفات ولقد بلغ حجم النمو الطبيعي 748 الف نسمة في سنة 2011م .

اي ما يعادل نسبة نمو طبيعي قدر ب 2.04٪ ،وبالرغم من ان هذه النسبة تعتبر مرتفعة مقارنة بالمستوى المسجل في 2000م. (ديوان الوطني للإحصاء 2011،ص01)

جدول رقم (02):يمثل تطور عدد السكان في الجزائر (2006 الى 2010)

السنوات	2006	2007	2008	2009	2010
السكان بألاف	33481	34096	34591	3268	**35978**
معدل النمو الطبيعي٪	1.78	1.86	1.92	1.96	**2.03**

المصدر :الديوان الوطني للإحصاء 2011

هذا التزايد يعكس عدة نتائج سياسية ، اقتصادية ،اجتماعية و حتى عمرانية كان يمر بها المجتمع الجزائري في ظل التناقضات الخطيرة التي تظهر اليوم في اتساع الهوة بين معدلات النمو الديمغرافي و توفر الحاجات الاساسية للحياة رغم صعوبتها و المشاكل الخطيرة التي نجمت عن هذا التزايد المفرط .

(حسين عبد الحميد احمد رشوان ص 102)

2-2-النزوح الريفي :

النزوح الريفي يعني هجرة السكان من الارياف نحو مراكز المدن او ضواحيها وقد تميزت الهجرة الداخلية للجزائر و البلدان النامية بشكل عام بانها هجرة ذات اتجاه واحد من الريف الى المدينة ،و تأكد المعطيات الاحصائية للتعداد السكاني لعام 1977 ان الاتجاه العام للهجرة الداخلية الجزائرية من الريف الى المدينة يقدر بمعدل سنوي 130 الف نسمة .

(مليحي نجات ، 2006،ص68)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

جدول رقم (03) : يمثل نسب سكان الارياف في الجزائر 1966 الى 2008.

السنوات	سكان الارياف	سكان المدن	مجموع السكان
1966	68.60	31.40	11.850.000
1977	60.00	40.00	18.250.000
1987	50.40	49.60	23.050.000
1998	42.10	57.90	29.100.867
2008	42.00	58.00	34.591.00

المصدر :الديوان الوطني للإحصاء 2011

من خلال الجدول نستنتج ان الهجرة من الريف الى المدينة تتزايد مما ادى الى تزايد نسبة سكان المدن اي توزيع السكان غير عادي ، اذ تشهد بعض المدن لاسيما الكبرى زيادة سكانية سريعة مما يصحبها زيادة في الطلب حول المسكن و الخدمات الاخرى (صحية ، تعليمية، تجارية ،ترفيهية) " بما ان استمرار تدفق سكان الارياف نحو مراكز المدن و اطرافها فانه قد وضع اجهزة الدولة امام ضغوط شديدة من اجل توفير المرافق و الخدمات من طاقة كهربائية الى مصادر المياه و المرافق الصحية .

(سهام وناسي 2009 ص 77).

ان الزيادة على طلب السكن تأدي الى زيادة استهلاك المجال الحضري و البحث عن اراضي قابلة للتعمير لتلبية حاجيات السكان لذا يعتبر النزوح الريفي الى المدن و ضواحيها سببا رئيسيا و عامل من عوامل استنزاف العقار .

3-2- النشاط الاقتصادي:

يمثل الجانب الاقتصادي محورا رئيسيا من المحاور التي يرتكز عليها فهم ما يدور في المدينة بحيث نجد ان معدلات النمو الاقتصادية المرتفعة والتي يواكبها نشاط تجاري و صناعي كبير ترفع الطلب على العقارات المخصصة للأنشطة التجارية و الصناعية بحيث تساهم الانشطة الاقتصادية للقطاعين العام و الخاص في زيادة الاتساع المساحي للمدن من خلال استثمار الاراضي التي تقام عليها تلك المصانع و المؤسسات التجارية الصغيرة منها و المتوسطة . (بن عيسي فاتح ،2014، ص66)

و في الجزائر نجد ان عملية التصنيع رافقها تركيز في استخدام الارض و التوسع العمراني على حساب الاراضي الزراعية احيانا بشكل نظامي و قانوني كتخصيص مساحات شاسعة من الاراضي الفلاحية لإنشاء المصانع و الهياكل الاساسية الضرورية لها وبناء مناطق سكنية جديدة لتغطية الطلب المتزايد على السكن ، وتارة بشكل فوضوي ادى الى انتشار الاحياء القصديرية بحواف المدن ،ثم ان التحولات الاقتصادية للمدن اوجدت عوامل جذب قوية متمثلة في المصانع المنجزة و ورشات الاشغال كما ساهمت في بروز عوامل طرد قوية في القرى و الارياف و المناطق النائية التي اصبحت تعاني من ركود في مجال التنمية الامر الذي ادى الى تحريك الهجرة الريفية نحو المدن ، (بشير التجاني ،2000 ،ص 26)

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-4- عوامل اخرى

من بين العوامل التي نجدها تساهم بقسط اخر في استهلاك العقار و العقار الحضري بصفة خاصة نجد ان سياسة الخوصصة التي انتهجتها الدولة في الآونة الاخيرة ساهمت بحد كبير في استهلاك العقار بصورة كبيرة جدا حيث تطلب الامر بمنح الدولة 1604 رخصة لا نشاء وحدات صناعية في مختلف فروع الصناعة. (بشير التجاني 2000 ص28)

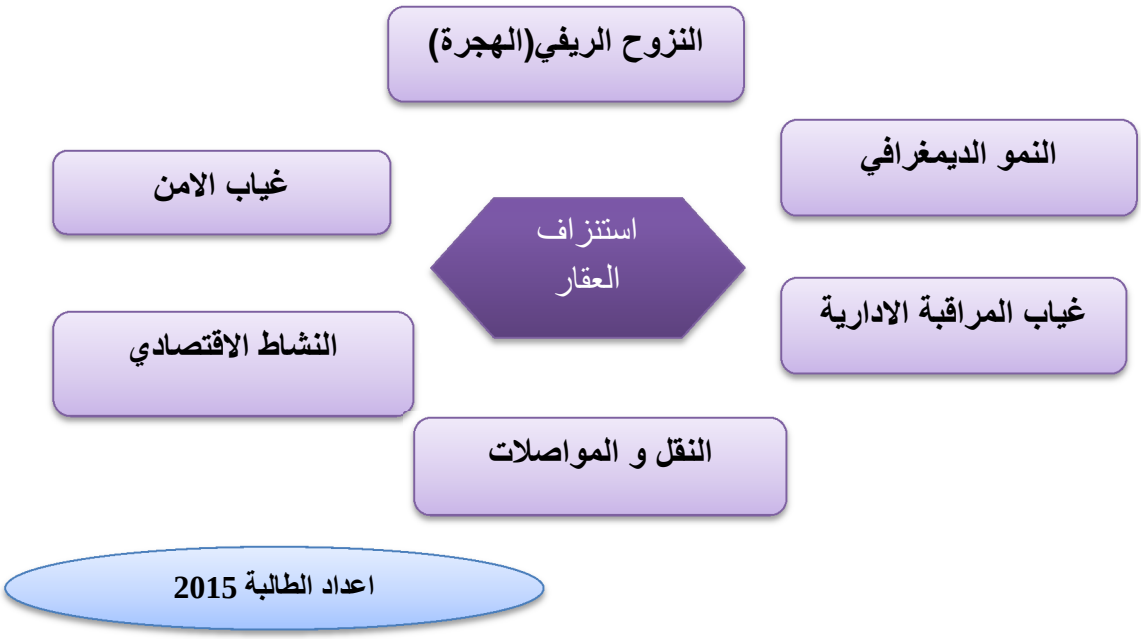
كما تلعب شبكة **النقل و المواصلات** وتعدد و تنوع وسرعة وسائل النقل دورا مهما في استهلاك المجال العمراني و ذلك من خلال شق الطرق التي تكون بسبب اقامة المصانع و المنشئات و الانشطة التجارية على حوافها و بالقرب منها حيث ادى الى حدوث توسع عمراني ، ضف الى ذلك انعدام التخطيط السليم للمدن ساعد على استهلاك العقار على حساب الاراضي الزراعية ،بالإضافة الى دور العامل السلوكي الملاحظ في السكان المتمثل في رغبتهم العيش و السكن في الضواحي و خارج المدن .

(بن عيسى فاتح ،2014، ص67)

يعد **العامل الامني** من اهم العوامل الاخرى التي لها دور في استهلاك العقار حيث تبين انه و من خلال اواخر القرن الماضي انه كانت هناك هجرة ريفية متسارعة نحو مراكز المدن و ضواحيها وذلك لسبب انعدام الامن في الارياف و القرى و هو الشيء الذي أدي حتما الى وضع اليد على الاراضي غير المعمرة من طرف النازحين.

كما ان غياب **المراقبة الادارية** ان لم نقل انعدامها للتغيرات الحاصلة على مستوى النسيج العمراني الحضري من طرف الجماعات المحلية و المصالح المتدخلة في تسيير العقار هي الاخرى فسحت المجال للتعدي على الأراضي و المضاربة بها مع توسيع الاحياء الغير المنظمة التي تعتبر المحرك الاساسي للهجرة نحو مراكز المدن .

الشكل رقم(03): عوامــل استنزاف العقار.



Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

3- المصـــــــالح و الهيئات المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر:

هناك عدة متدخلين في تنظيم و تسيير العقار في الجزائر ، ولكل مصلحة لها قرارات ادارية خاصة بها، من اهم المتدخلين:

3-1- مديريـــــة املاك الدولة:

تعتبر مديرية املاك الدولة من المصالح التي اسسها المستعمر الفرنسي في سنة 1884م من ذلك الحين الى يومنا هذا لا تزال مصالح املاك الدولة تلعب دورا هاما في تسيير العقار وحماية و محافظة على املاك الدولة العامة و الخاصة، اذ تقوم بدور الخبير و الموثق لفائدة الدولة و الجما عاتها المحلية عند قيام افرادها بتقييم كل الممتلكات العقارية و المنقولة التي تمتلكها الدولة و المجموعات العمومية الاخرى.

3-1-1- مهامها:

ان دور و مهام ادارة املاك الدولة لا تنحصر فقط في تحصيل الموارد المالية للدولة بل لها علاقة وثيقة بالعقار و ترمي كذلك الى:

- تنظيم و تسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تتضمن حماية حقوق الدولة.
- السهر على تفادي كل تصرف من شانه المساس بالأملاك الوطنية.
- مراقبة الشروط الشكلية و الموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية و الخاصة.

3-1-2 صلاحياتها:

اهم الصلاحيات التي تتميز بها مصالح املاك الدولة والتي تتمثل في :

- المراقبة الدائمة لأملاك الدولة.
- التسيير الاداري لأملاك التابعة للدولة
- مسك سجلات ممتلكات الدولة و الجرد العام لها.
- المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.
- القيام بعمليات الخبرة و التقسيم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع، الايجار ،نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لفائدة المصالح و الهيئات العمومية)
- تسيير التركات الشاغرة و الممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.
- القيام ببيع العقارات و المنقولات.
- تمثيل الدولة امام المحاكم اذا تعلقت الدعاوي بأملاك الدولة.

3-2 - مديرية الحفظ العقاري :

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة مستقلة عن إدارة أملاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم65/91 المؤرخ في 1991/03/02والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة املاك الدولة والحفظ العقاري

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

وتسييرها وجاء فيه ان المحافظة العقارية تعتبر هيئة ادارية تابعة للمديرية العامة لأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، حيث اوكل لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة اعمال المحافظة العقارية الدائرة في اختصاصها الاقليمي.

3-2-1- مهام مديرية الحفظ العقاري:

- ✓ إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية.
- ✓ تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.
- ✓ إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها
- ✓ تحصيل إيرادات مالية لكل عملية إشهار وتسليم المعلومات.

3- 3-مديريـــــــــــة مسح الأراضي:

هي مديرية وطنية تحت وصاية وزارة المالية مكلفة بإنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى المسح العام للأراضي (هي إحصاء كل الملكيات العقارية والبحث عن مالكيها وتعريف حدود الملكية)على كامل التراب الوطني وهذا وفق المرسوم رقم89 /234 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي .

عملية مسح الأراضي تسمح بتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري.

- يكلف مساح الأراضي بالتعرف على النطاق الطبيعي للعقارات بالنسبة للمهام القانونية.

3-4 البـــــــــــلدية:

بعد فترة الاستقلال، لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار ، لكن بعد تراجع

احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع التنمية او توسيع مدينة ما ، صدر امر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 26-02-1974م المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الأمر على

إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي

الصالحة للبناء وهذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية.

وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 07-01-1986 و المنشور الوزاري رقم02 المؤرخ في 20-09- 1986الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية على

الوكالة العقارية المحلية للتفرغ لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية. ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07المتضمن قانون

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهياكل الأساسية و التجهيز.

إذ يتعين على البلدية التزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها وعلى البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات.

3-5- ديـــوان الترقية و التسيير العقاري:

أنشئ ديوان الرقية و التسيير العقاري طبقا للمرسوم 502/82 المؤرخ في 25ديسمبر 1982 و المحدد لشروط خلق و تنظيم و تسيير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولايات الجزائرية.

(المرسوم502/82)

ان ديوان الترقية و التسيير العقاري هو المهتم بإنتاج السكن الاجتماعي لذوي الدخل المحدود ، كما له دور في ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن مع توسيع نشاطه في ميدان الترقية العقارية و انتاج السكن التساهمي . (بن عيسى فاتح،2014،ص85)

3-6- التعاونيـــات العقارية:

ظهرت بموجب الامر رقم92/76 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها على انها شركة مدنية هدفها الرئيسي انجاز مساكن شخصية و عائلية لفائدة اعضائها ،ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية.

3-7 -المرقون العقاريون:

-الترقية العقارية في الجزائر ظهرت تبعا للقانون رقم86 / 07 المؤرخ في 04 مارس1986 تهدف الترقية العقارية حسب القانون07/86إلى بناء عمارات أو مجموعة من العمارات لغرض خاص- بالسكن على أراضي خاصة أو مكتسبة، جرداء أو مهيأة وهذه المباني موجهة إلى الاحتياجات العائلية أو إلى البيع أو الكراء، ثم تنجز على حساب التسجيل أو اقتناء الوعاء العقاري وتجنيد الادخار .

- ولقد عدل هذا القانون بالمرسوم التشريعي رقم93 /03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ثم النصوص التطبيقية له و المتمثلة في:

- المرسوم التنفيذي 94/58 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على المخطط الطبق في ميدان الترقية العقارية.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- المرسوم التنفيذي94 /69 المؤرخ في 19 مارس1994 المتعلق بتعديل نموذج عقد البيع . ومن بين الأحكام الجديدة التي جاء بها المرسوم التشريعي03/93 نجد مايلي:

1. النشاط العقاري هو عمل تجاري؛
2. الأملاك العقارية موجهة إلى البيع أو الكراء ؛
3. العمليات ذات الطابع الاجتماعي يمكن أن تكون عن طريق مساعدة الدولة ؛
4. البيع بالمخطط الخاضعة للضمان مسموح بها؛
5. إلغاء حق البقاء في الأماكن بالنسبة للمتعاقدين الجدد؛
6. ومنه فإن النشاط العقاري يضم مجموعة الأعمال التي تهدف إلى إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية

الموجهة للبيع أو الكراء أو لتلبية الاحتياجات الخاصة؛

3-8- الوكـــــلاء العقاريون :

وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء ، تتلقى مقابل ذلك نسب فوائد حسب صنف المعاملة ، المبلغ المحدد ، وفي الجزائر وضع الاتحاد الوطني للوكالات العقارية جدولا لتعيين قيمة الأتعاب التي تستفيد منها الوكالات.

3-9- المستعمليـــــــن:

يتدخل المستعمل أو المواطن في تسيير العقار داخل المحيط الحضري إذا توفرت له جملة من الشروط و التي من خلالها يكون له تأثير على تسييره، فمن خلال ما يطلق عليه بالمشاركة الفعالة أو المشاركة التقاربية يكون تدخل المستعمل في تسيير العقار للاتخاذ قرارات أو اختيار حلول معينة تجاه المشروعات التنموية ، حيث يبدي برأيه في توجيه المشاريع التنموية الحضرية وفي جميع مراحل تدبير مشاريع وبرامج التنمية، من التشخيص والتحليل إلى التخطيط والتنفيذ إلى التتبع والتقويم و حتى كيفيات الاستغلال للعقار للوصول إلى عقلنة في استهلاكه . وعليه نجد أن المستعملين لهم دور في تسيير العقار بالنظر الى انهم محور إستغلال العقار داخل المحيط العمراني .

II-صور المخالفات العمرانية و اثرها على استنزاف العقار:

1-التوسع العمراني و اثره على استنزاف العقار:

يعتبر التوسع العمراني حتمية تترجم نمو و تطور المدن، وهذه التوسعات تتطلب اوعية عقارية شاغرة لتلبي حاجيات السكان من مرافق و خدمات وهذا ما يؤدي الى بروز مدن كبيرة او ضخمة "تضخم المدن".تعتبر ظاهرة تضخم المدن من أبرز المشاكل العويصة التي تعاني منها هذه الأخيرة لأن القاعدة لاقتصادية لمختلف المدن غير قادرة على التعامل مع المشاكل الاجتماعية الناجمة عن ذلك

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ويرجع سبب هذا التضخم إلى الزيادة الطبيعية للسكان و إلى الهجرة من الريف الذي يعد الرئة التي تتنفس منها المدينة للمدينة بحثا عن الاستقرار وتحسين المستوى المعيشي، وهو ما أرغم الهيئات والسلطات على التفكير في ا نجاز المشاريع السكنية بكل أنواعها محاولة للوصول إلى تحقيق التوازن بين الاحتياج الحقيقي للسكن الحضري من جهة والطلب المتزايد عليه من جهة ثانية .وعليه نجد أن إنتاج السكن أو إنجاز المشاريع السكنية يتطلب توفير الوعاء العقاري وهو الشيء الذي أدى إلى الاستهلاك الكبير للأراضي مع عدم مراعاة تخصيصات سواء كانت القابلة للتعمير أو الأراضي الفلاحية التي لم تسلم من استنزافها والتوسع على حسابها لتتحول فيما بعد إلى مناطق سكنية ذات كثافة عالية تفتقر إلى التجهيزات والخدمات وحتى التهيئة الخارجية وتتوسع بذلك المدينة عمرانيا، مما يؤدي بصورة حتمية إلى نفاذ الرصيد العقاري للمدينة وضواحيها.
(بن عيسى فاتح.2014ص91)

الآثار الناتجة عن كثافة استغلال الإنسان للمجال الحضري نجد ما يلي:

- اختلال توازن المجال الحضري وارتفاع أسعار الأراضي مما يؤدي إلى التوسع على حساب الأراضي الزراعية.
- ظهور الأحياء العشوائية التي تفتقر للتجهيزات التحتية الأساسية مما يسهل من تدهور الأوضاع الصحية و ارتفاع معدلات الفقر والبطالة.
- تدهور البيئة الحضرية بسبب تعرض المياه والهواء للتلوث بسبب الفضلات المنزلية والصناعية والدخان والغازات السامة.
- ازدحام و اختناق الشوارع والطرقات نتيجة لتزايد السكان والضغط على وسائل المواصلات وعدم كفايتها.

2-التكثيـــــــف:

التكثيف العمراني هو عبارة عن عملية استهلاك المجال و ذلك من خلال استغلال الجيوب الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني ويتمثل كذلك في قدرة استيعاب المدينة لمشاريع عمرانية جديدة و ذلك بزيادة عدد الطوابق و كذا زيادة الاطار المبني للوصول الي مدينة ذات كثافة معقولة.

3-الاحياء العشوائية (تعريفه ،اسبابه ،خصائصه)

من مظاهر الاستغلال غير العقلاني للعقار في المحيط الحضري نجد بروز أو ظهور ما يسمى بالسكن و الأحياء العشوائية و التي هي في غالبية الأحيان ليست مساكن مبنية من مواد البناء المناسبة ، ولكنها قد تكون مقر للإقامة تتكون من منازل تفتقر إلى متطلبات الحياة و أساسياتها.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

1-3- اسبابه:

- انعدام السياسة التنموية المتوازنة بين مختلف الاقاليم و التركيز على المدن الكبرى.
- وجود اراضي فارغة محيطة بالمدينة او واقعة بمحاذات واجهات الشوارع الرئيسية.
- غياب الرقابة مما يؤدي الى الاستيلاء على الاراضي.
- ارتفاع اسعار العقار مما يشجع المضاربة العقارية
- الهجرة من الريف الى المدينة المتسارعة.

2-3- خصائصه:

1. تقع على حواف المدن وفي اماكن خطيرة.
2. نظام عمراني غير متطور وغير حديث و استعمال مواد بناء بسيطة (الطوب و الترنيت)
3. التقسيم العشوائي الجزيرات
4. التداخل الوظيفي في هذه الاحياء
5. شوارع ضيقة و غير مستقيمة
6. عدم وجود مساحات خضراء و اماكن الترفيه.
7. عدم توفر شبكات الصرف الصحي و مياه الشرب.

3-3- نتائجـــــــه:

1. تشويه النسيج العمراني للمدينة .
2. إضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئة وللنسيج العمراني الحضري نتيجة عدم إنجاز قنوات الصرف الصحي و اعتماد السكان على حفر التعفن.
3. فقدان الخصوصية وزيادة درجة التلوث السمعي والبصري
4. زيادة الأمراض البدنية و الاجتماعية والنفسية بين فئات القاطنين نتيجة التزاحم الشديد للمباني وعدم ترك فراغات للراحة و الترفيه.
5. ضياع أجزاء كبيرة من الأراضي التي كانت مخصصة للزراعة والتي تم تحويلها إلى أراضي للبناء. العجز الكبير في تقديم الخدمات الأساسية.
6. المساهمة في توليد المشاكل الحضرية المزمنة ومنها المواصلات، الصحة العامة ، البيئة و الأمن؛

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

خلاصة الفصل:

كان هدفنا في هذا الفصل التطرق الى اهم اليات استنزاف العقار سوآءا كانت **قانونية** (ادوات التهيئة و التعمير) التي لا يتمم تطبيقها حرفيا على ارض الواقع وهذا ما يؤثر سلبا على التشكيل الحضري للمدن الجزائرية، ام كانت **غير قانونية** من نهب وتجزئة أراضي الخواص ،كل هذه تشجع الاستغلال اللاعقلاني للعقار.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الفصل الثالـــــــــــــث

دراسة تحليلية ونقدية لمدينة المسيلة

تمهيد

ا- تقديم مدينة المسيلة .

أ- الموقـــــــــــع الجغرافي.

ب- الموقع الاداري.

ج-لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها.

ب-الدراسة الطبيعية.

1-التضاريس.

2- المنـــــــــــاخ.

3- طبوغرافية المنطقة.

ج- الدراسة التحليلية العمرانية للمدينة.

1- التطور العمرانية للنسيج الحضري لمركز المدينة.

2-السكن والتجهيزات في المدينة.

3-الطرق المهيكلة للمدينة.

2- دراسة تحليلية و نقدية لمخطط شغل الأراضي رقم:05 بمدينة المسيلة.

2-1- تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 05.

2-1-1 الموقع.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-1-2 الحدود.

3-1-2 المساحة.

4-1-2 العوائق.

5-1-2 -الطبيعـــــة القانـــــــونية للأ راضي.

6-1-2-التطور الزمني للمخطط شغل الاراضي رقم 05.

2-2 دراسة عناصر التشكيل الحضري.

1- دراسة المشاريع المجسدة.

ا- الاطار المبني.

1-**على مستوى السكن.**

2-على مستوى التجهيزات.

ب- الاطار الغير مبني.

1-**على مستوى الطرقات.**

2-**على مستوى المساحات الخضراء.**

3-**على مستوى مساحات اللعب.**

4-على مستوى مساحات العمومية.

5-**على مستوى مساحات الحرة .**

2- دراسة المشاريع الغير مجسدة.

ا- الاطار المبني.

1-**على مستوى السكن.**

ب- الاطار الغير مبني:

1-**على مستوى الطرقات:**

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-على مستوى المساحات الخضراء.

3-على مستوى مساحات اللعب.

4-على مستوى مساحات العمومية.

5-على مستوى مساحات الحرة .

خلاصة.

2-3- المقارنة بين مخطط شغل الأراضي رقم 05 و الواقع ورصد أهم المخالفات.

المخالفة 01 الخاصة بالسكن الفردي و الجماعي.

المخالفة02 الخاصة بالمركز الصحي و مركز الشرطة.

المخالفة03 الخاصة بالسكنات الجماعية.

المخالفة 04 الخاصة بالسكن نصف جماعي.

المخالفة05 الخاصة بالساحة العمومية.

المخالفة06 الخاصة بالسكن الجماعي.

المخالفة07 الخاصة بالسكن الجماعي.

المخالفة08 الخاصة بالساحة العمومية.

المخالفة09 الخاصة بالطرقات.

المخالفة10 الخاصة بالمشاريع الغير مجسدة.

خلاصة الفصل.

تحليل الفرضيات.

الخاتمة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

تمهيد:

سنتعرض في هذا الفصل الى دراسة تحليلية عمرانية للمدينة المسيلة وفيه نقوم بتقديم الجغرافي لمنطقة الدراسة وكذا المعطيات الطبيعية و العمرانية لها ،هدفنا من هذ التحليل هو اعطاء صورة واضحة عن وضعية المدينة.

ا- تقديم مدينة المسيلة

إن مجال محيط الدراسة يشمل مجال بلدية المسيلة التي تتميز بموقع جغرافي وإداري مميز.

أ- الموقـــــع الجغرافي:

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، و هي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 بالإضافة للطريق الوطني رقم 60والمجرى المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن. وتقدر مساحة مجال منطقة الدراسة ب 233 كلم² يشغله حوالي 170990 نسمة حسب تعداد 2014م أي بمعدل 733 نسمة /كلم².

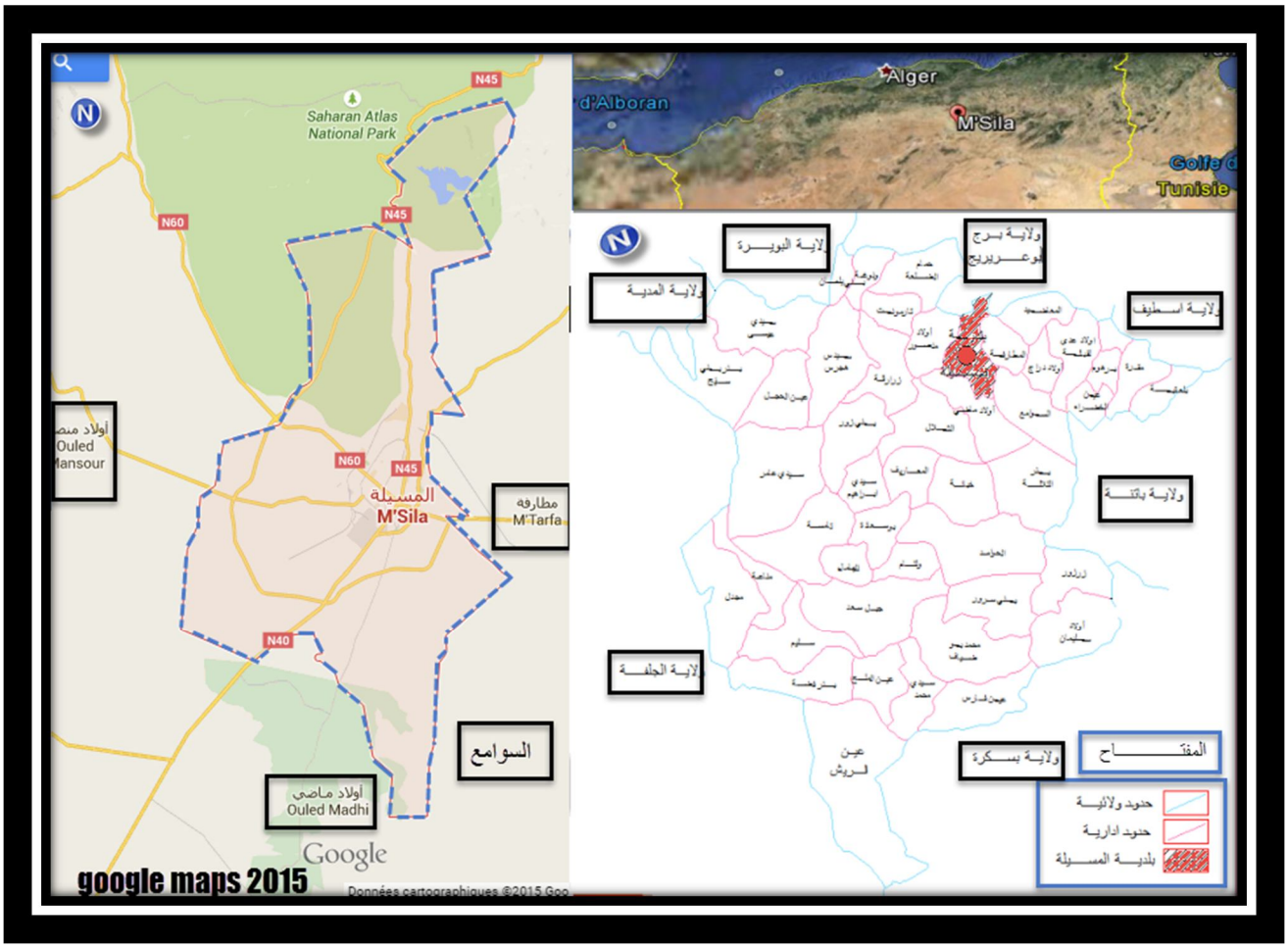
ب- الموقع الاداري:

تقع بلدية المسيلة في اقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة، حيث يحدها :

- **من الشمال**: ولاية البرج (بلدية العش)
- **من الجنوب**: بلدية اولاد ماضي..
- **من الشرق**: بلدية المطارفة+ السوامع.
- **ومن الغرب**: بلدية اولاد منصور.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الشكل رقم (04): الموقع الجغرافي و الاداري لبلدية المسيلة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008 +معالجة الطالبة 2015

ج-لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:

مرت المدينة بعدة حقب تاريخية، نذكر منها:

الحقبة الرومانية: حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة **بشيلقا** التي تبعد حاليا حوالي 03 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة **بزابي جوستنيانا** (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740هـ المسيلة كما يطلق عليها - عاصمة الحضنة - نشأت منذ زمن قديم يعود تاريخ تأسيسها الى القرن الثاني، تقع مدينة المسيلة بالجهة الشرقية على بعد (260كم) من الجزائر العاصمة كغيرها من المدن الجزائرية بعد ترقيتها إلى مقر ولاية سنة (1974م) أصبحت نقطة جذب .

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الفترة الفاطمية :أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3 كلم من الموقع الأثري لجوستنيانا.

الفترة الحمادية :عندما انفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد) قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضاري بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات. نسبة إليه وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية لواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة ، خربة اليس ، الشتاوة ، كان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضري بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات.

الفترة المرابطية : عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة حيث أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م .

فترة ما قبل الأتراك : أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م عرفت هذه الحقبة بقدوم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه إستقر بالمدينة وشرع في إعادة بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين.

فترة الأتراك : دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر امتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة والجعافرة .

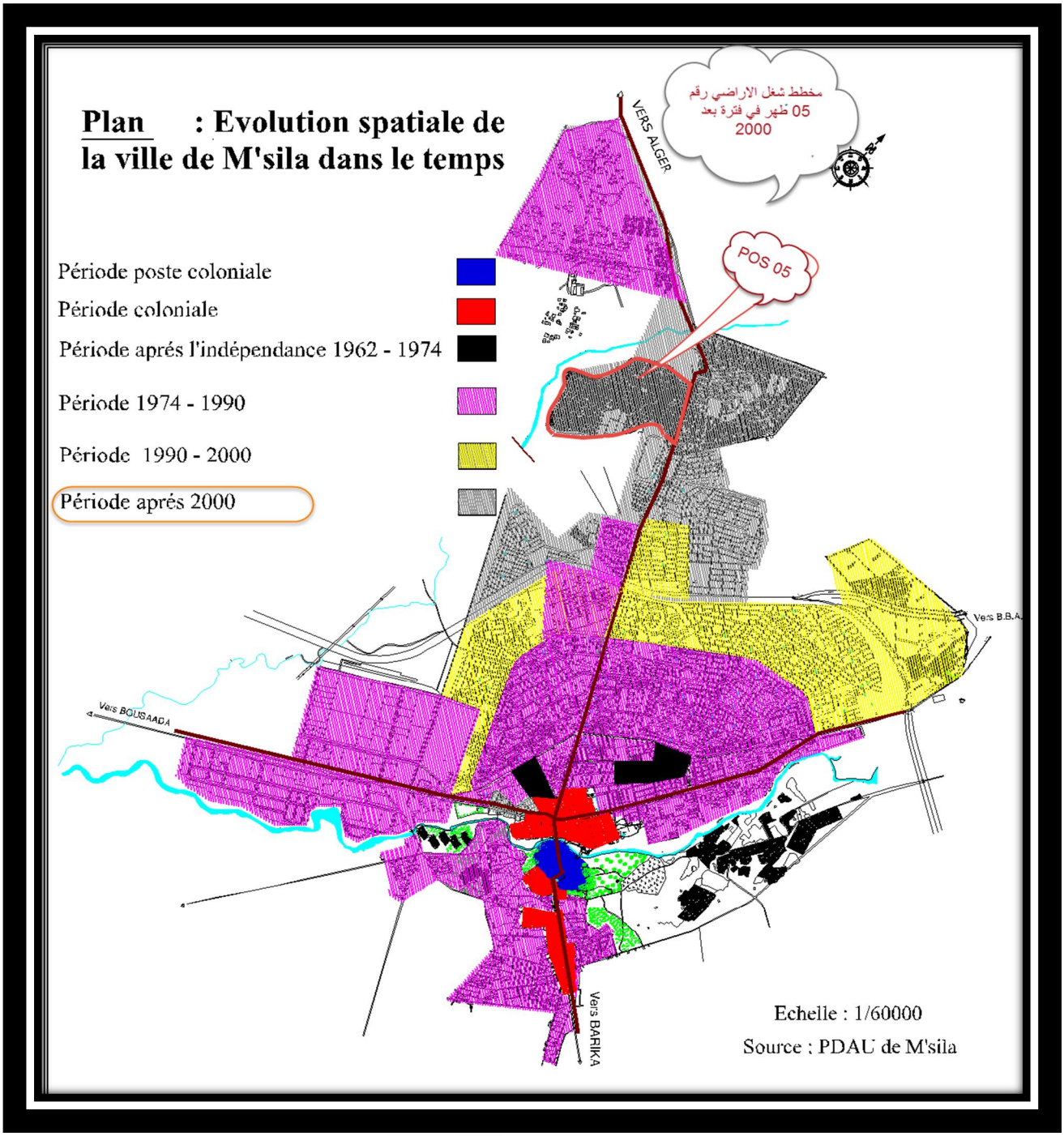
مرحلة الاستعمار الفرنسي : دخل الاستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادرو HLM) حيث تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي .

فترة ما بعد الاستقلال : عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في الفترة الأولى 1962-1974م تم إنشاء حي 300 مسكنا و500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة ، الشتاوة، رأس الحارة وخربة اليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولان ROLAND ، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد أما بالنسبة للفترة الثانية 1974- 1987 فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المسيلة من مقر دائرة إلى مصنف ولاية حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدماتية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة جزيئات ترابية نذكر منه حي 700،346،270، 166،86 قطعة أما فيما يخص الدراسات العمرانية فقد تم إعداد أول مخطط توجيهي P.U.D في سنة 1977 وفي سنة 1992 تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبعته عدة دراسات أخرى.

المخطط رقم (01) :يمثل مختلف الحقب التاريخية التي مرت بها مدينة المسيلة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ب-الدراسة الطبيعية:

1-التضاريس :

أ- الجبال :

من أهم المظاهر المرفولوجية التي ينتمي إليها المجال المدروس نجد حوض شط الحضنة، هذا الأخير يتميز كونه محصور بين سلسلة جبال الحضنة في الشمال وسلسلة جبال أولاد نايل في الجنوب، ولذلك فإن مرفولوجية سطح الأرض لبلدية المسيلة تأثر بشكل ملحوظ بمميزات الموقع الذي تنتمي إليه، حيث نلاحظ الجزء الشمالي للمجال البلدي هو عبارة عن أقدام جبال لسلسلة جبال الحضنة وفي الجنوب منخفضات هي عبارة عن سهول شط الحضنة.وعليه فإن مجال بلدية المسيلة يتميز بمرتفعات متوسطة تقع في الشمال يتراوح ارتفاعها من 600 م إلى 800 م ومناطق منخفضة في الجنوب يتراوح ارتفاعها من 600 إلى 400م.

ب- الهضاب والسهول :

نتيجة الانخفاض المتواصل بالجنوب الشرقي تشكلت هضاب مندرجة من الشمال باتجاه الجنوب متوسط ارتفاعها 450م 500م , وهو نتيجة الحت المكثف الذي شهدته المنطقة في الماضي فالهضاب تميل تدريجيا إلى الانبساط .

ج- الفوالــق :

من خلال دراستنا للخريطة الجيولوجية فإنه تبين لنا معظم الفوالق تظهر في الجهة الشمالية من المجال المدروس وهي تأخذ اتجاه شمال غربي جنوب شرقي، وتظهر بشكل جيد في المناطق الشمالية الغربية لسد القصب.

2- المنـــــــــــاخ :

تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المر فولوجي، وهي :

الأطلس التلي في الشمال ممثلا في الهضاب السطايفية والأطلس الصحراوي في الجنوب ممثلا في سلسلة جبال أولاد نايل وشط الحضنة، وعليه فإن النطاق المناخي لمنطقة الدراسة يتأثر بهذا الموقع الجغرافي، حيث نجده يتأثر في التيارات الهوائية الشبه رطبة الآتية من الشمال والتي في الغالب ما تصطدم بسلسلة جبال الحضنة كحاجز طبيعي أمامها، كما يتأثر مجال الدراسة بالتيارات الهوائية الشبه الجافة الآتية من الجنوب، وبصفة عامة فإن مناخ منطقة الدراسة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد رطب، وصيف حار جاف، وحسب المعطيات المناخية لدراسة المعهد (INSID)، فإن أعلى درجة

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

حرارة سجلت في شهر جويلية 33.9 درجة مئوية وأدنى درجة حرارة سجلت في شهر جانفي 6.00 درجة مئوية، وأكثر كمية تساقط سجلت في شهر أفريل 83ملم، وأقل نسبة سجلت في شهر جويلية 0.00 ملم.

ا- الحرارة :

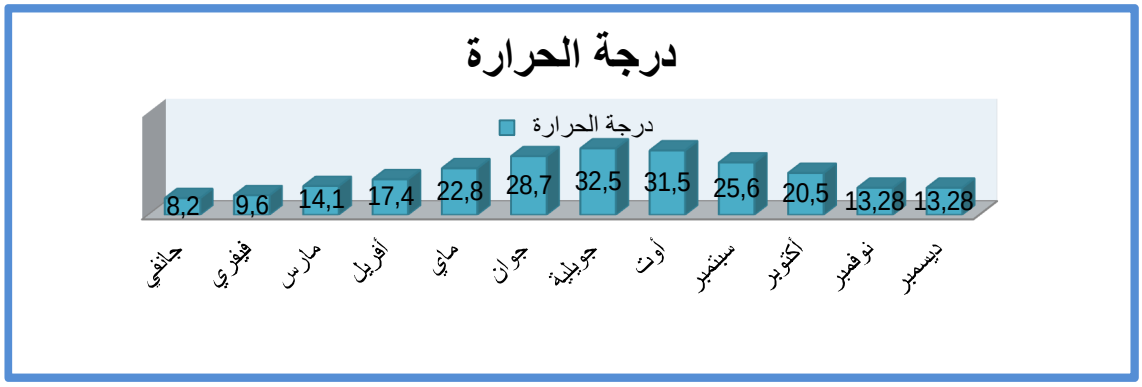
تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية ، حيث تلعب دوراً هاماً في اختيار مادة البناء ونمط المبنى.

الجدول رقم (04): يبين درجة الحرارة في السنة 2012/2000 م

	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
2000	06.0	10.4	14.8	17.9	25.0	28.0	32.4	31.0	26.2	18.5	13.9	13.9
2001	08.9	10.0	17.5	17.6	22.3	29.7	32.6	32.0	26.0	23.5	13.2	13.2
2002	07.9	11.2	15.4	18.3	23.3	29.7	31.5	30.0	25.3	20.6	14.0	14.0
2003	08.6	8.6	14.0	18.1	23.3	30.0	33.9	31.8	25.2	20.5	13.6	13.6
2004	08.4	11.1	13.9	15.5	18.0	26.9	31.0	31.6	25.1	21.5	12.0	12.0
2005	06.2	7.3	14.7	17.9	25.6	29.2	33.4	30.7	24.5	20.4	12.3	12.3
2006	07.1	8.3	14.0	19.7	24.8	29.0	31.7	30.7	24.4	22.5	14.6	14.6
2007	08.9	11.6	12.1	16.7	11.8	29.0	31.7	31.3	25.1	20.1	11.6	11.6
2008	09.1	11.6	13.5	18.4	22.6	27.5	32.7	31.8	25.6	19.1	12.1	12.1
2009	08.5	8.2	12.6	13.1	23.2	28.9	33.8	31.6	24.8	19.9	13.8	13.8
2010	09.7	11.2	14.1	17.9	20.2	27.6	32.6	31.6	25.8	19.1	13.8	13.2
2011	09.1	09.3	13.0	19.0	22.3	27.1	32.0	31.8	27.7	19.4	13.8	13.8
2012	08.3	6.6	13.7	16.3	24.1	31.3	33.9	33.7	26.6	20.8	14.5	14.5
Moy	**8.2**	**09.6**	**14.1**	**17.4**	**22.8**	**28.7**	**32.5**	**31.5**	**25.6**	**20.5**	**13.28**	**13.28**

المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013

الشكل رقم (05) : يمثل اعمدة بيانية لدرجة الحرارة



من اعداد الطالبة 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

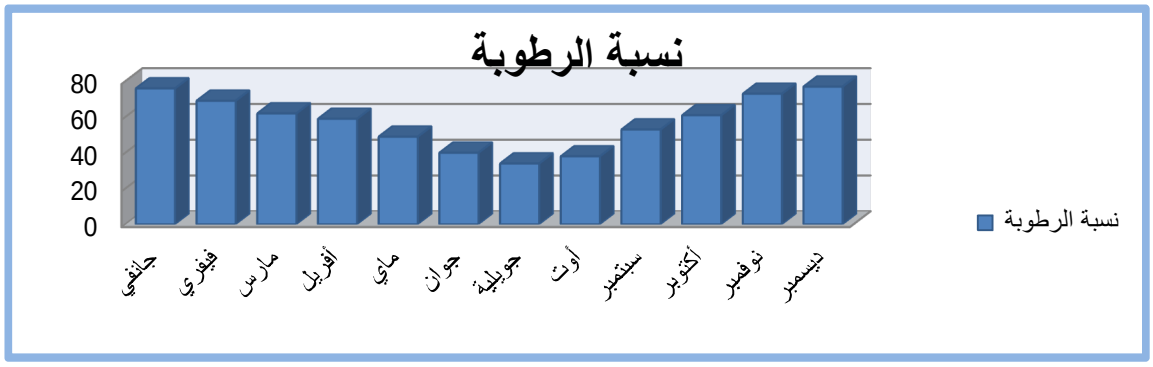
ب- الرطوبة : مدينة المسيلة كغيرها من المناطق الوسطى ،ترتفع الرطوبة بها في شهور الشتاء والمتمثلة في ديسمبر وجانفي، تنخفض في شهور الصيف متمثلة في جوان جويلية وأوت ،وتبلغ النسبة العظمى السنوية88% ولا تقل نسبة الرطوبة بالمنطقة عن المتوسط عن 25 %.

الجدول رقم(05): جدول يبين متوسط نسبة الرطوبة في مدينة المسيلة السنة 2012/2000

	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
2000	75	65	56	54	53	45	39	39	50	65	68	70
2001	74	65	51	47	45	32	31	37	55	54	67	70
2002	69	60	53	49	35	33	38	46	52	53	69	73
2003	79	73	62	58	52	42	35	41	55	70	78	84
2004	85	67	69	67	65	44	36	40	48	52	76	83
2005	75	67	57	50	36	44	33	39	64	67	75	80
2006	76	80	71	51	51	34	38	40	54	51	71	82
2007	75	71	69	71	55	46	33	37	59	67	75	76
2008	73	63	63	48	49	44	37	41	55	78	80	88
2009	86	79	69	72	43	38	30	40	63	60	66	77
2010	76	73	65	64	53	42	33	37	46	62	72	65
2011	70	68	65	61	54	47	36	35	48	61	76	77
2012	78	67	56	71	42	33	25	25	39	57	76	76
Moy	**76**	**69**	**62**	**59**	**49**	**40**	**34**	**32**	**53**	**61**	**73**	**77**

المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013

الشكل رقم (06) :يمثل اعمدة بيانية نسبة الرطوبة.



من اعداد الطالبة 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

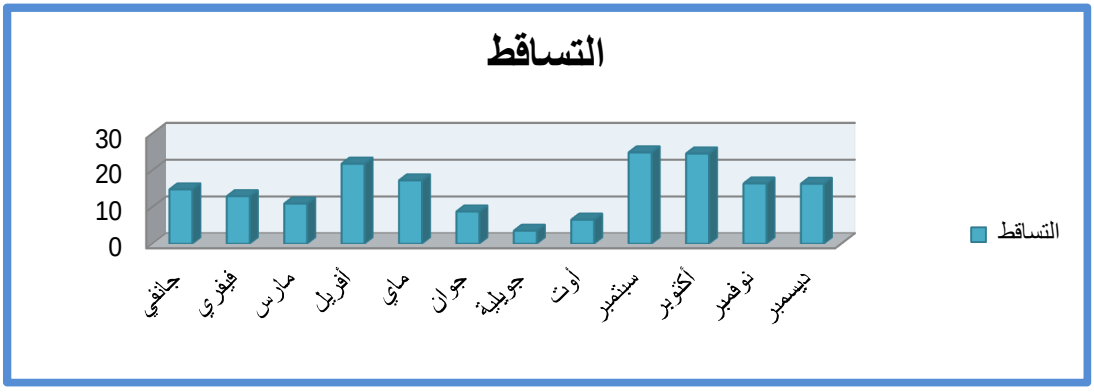
ج- التساقط: كميات التساقط غير منتظمة خلال السنة ومتذبذبة , وبملاحظة الجدول نجد أن التساقط في شهر أكتوبر قدر بـ 83ملم وأدنى كمية في شهر جويلية قدرت بـ 0ملم .

جـــــدول(06): جدول يبين كمية الأمطار في سنة 2000-2012

	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
2000	0	0	5	3	25	2	2	2	54	15	7	31
2001	25	2	5	25	0	0	0	5	45	17	15	18
2002	11	6	1	5	5	0	2	16	7	13	26	13
2003	73	11	2	17	29	28	1	3	47	83	29	25
2004	5	5	31	36	75	10	2	29	11	8	11	29
2005	1	18	6	6	0	7	3	3	31	16	28	6
2006	26	50	1	14	26	3	29	5	20	0	29	22
2007	5	12	17	80	26	6	0	4	23	10	5	0
2008	5	5	6	0	16	6	2	3	35	57	10	26
2009	31	17	5	34	2	8	1	3	23	4	6	19
2010	7	32	21	21	3	3	2	6	4	11	8	3
2011	3	8	11	21	13	40	2	5	19	26	12	11
2012	0	2	31	21	4	1	0	1	4	59	27	9
MOY	**15**	**13**	**11**	**22**	**17**	**9**	**4**	**7**	**25**	**25**	**16**	**16**

المصدر: مديرية الارصاد الجوية 2013

الشكل رقم (07) يمثل أعمدة بيانية لكمية الأمطار.



من اعداد الطالبة 2015

د-الريـــاح:

منطقة مدينة المسيلة تخضع لرياح ذات اتجاهين أساسيين، وهما شمالية- غربية، وهي الرياح السائدة في فصل الشتاء (الفترة الباردة والرطبة)، جنوبية – جنوبية شرقية وهي الرياح السائدة خلال معظم أيام السنة والمؤثرة على مناخ المنطقة بصفة عامة وهي تعرف برياح السيروكو الاسم العالمي لها ، وباسم الشهيلي الاسم المحلي لها .

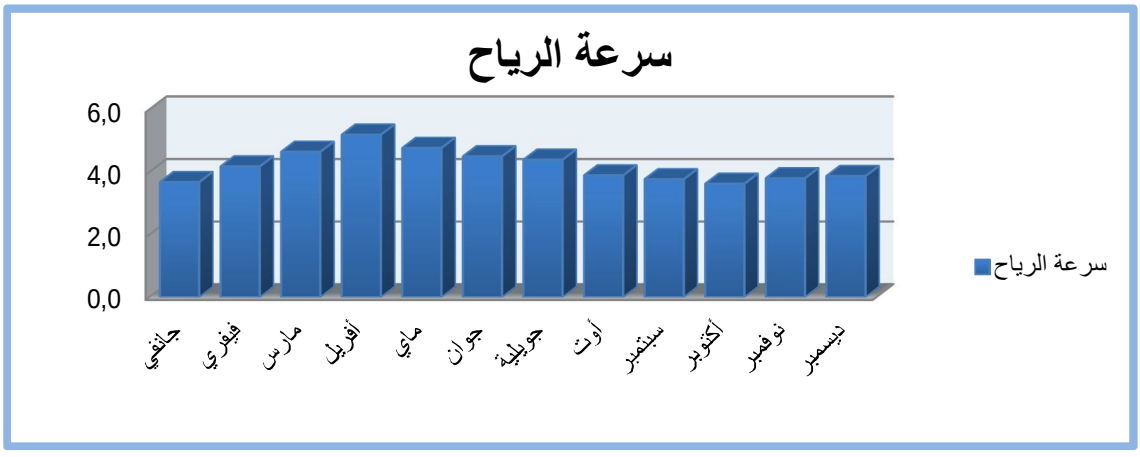
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

جـــدول رقم (07) :متوسط سرعة الرياح بمدينة المسيلة بين 2000 -2012

	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
2000	2.6	2.3	4.3	7.0	5.1	4.9	5.4	3.4	3.4	4.6	4.4	3.9
2001	5.2	4.7	5.0	5.1	5.5	5.5	5.1	4.1	4.3	3.0	3.4	3.4
2002	2.7	4.2	5.0	5.7	6.1	4.7	5.2	4.3	4.5	4.3	5.3	4.7
2003	4.3	4.6	4.2	5.8	3.3	4.0	4.9	4.1	4.5	4.6	4.0	5.1
2004	4.4	3.9	5.3	5.1	5.5	3.7	4.2	3.7	3.6	3.2	3.6	4.2
2005	4.0	4.1	4.0	5.8	5.1	4.6	5.2	4.7	3.6	3.0	3.6	3.2
2006	4.0	4.0	5.0	4.9	3.7	5.5	3.0	4.0	3.3	3.6	3.9	2.7
2007	2.7	4.9	5.0	4.5	4.4	5.3	4.2	3.4	3.2	4.4	3.8	4.6
2008	2.9	3.5	5.3	5.6	5.2	4.5	3.7	3.2	3.6	2.1	3.0	2.7
2009	3.9	4.0	4.1	4.0	4.3	3.3	3.7	3.3	3.2	3.4	3.0	4.3
2010	4.4	4.3	4.4	3.8	4.5	4.3	3.0	3.2	3.7	3.3	3.8	3.4
2011	3.0	5.1	4.3	4.4	4.7	4.3	4.5	3.3	3.8	3.3	3.8	3.8
2012	3.7	4.7	4.5	5.8	4.1	4.3	5.0	5.4	4.3	4.6	3.8	4.3
Moy	**3.7**	**4.22**	**4.6**	**5.2**	**4.8**	**4.5**	**4.4**	**3.9**	**3.8**	**3.6**	**3.8**	**3.9**

المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013

الشكل رقم (08) يمثل أعمدة بيانية لمتوسط سرعة الرياح



من اعداد الطالبة 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

هـ- الوديان :

كما سبق أن أوضحنا فإن منطقة المسيلة تمتاز بمناخ جاف ومعظم نشاطات سكان المنطقة خاصة في الجانب الفلاحي يحكمها التساقط وتتمثل الشبكة المائية السطحية لمدينة المسيلة في الأودية التي تخترق مجال المحيط البلدي منها واد القصب وهو الواد الرئيسي ذو جريان دائم .

ووادي المويلحة الذي ينبع من الحدود الغربية لإشبيليا ويدخل في تصريف مياه الأمطار القوية، تلعب هذه الأودية دورا مهما في ازدهار الجانب الفلاحي على ضفافها ، كما تساهم في زيادة حجم المياه الجوفية .

و-الجليد :

يعتبر الجليد من العناصر التي تؤثر بشكل كبير على عدم نمو النباتات بطريق سريعة وفي بعض الحالات يتسبب في موتها، ويظهر ا لجليد بالمنطقة المدروسة المسيلة خلال السنة في عدة أيام تتراوح مابين 20 إلى 70 يوم خلال الشهور الخاصة بالشتاء المتمثلة في شهري(ديسمبر -جانفي).

الحركة الزلزالية :

إن مجال بلدية المسيلة ينتمي إلى المنطقة رقم 02 حسب الخريطة الوطنية للزلازل، وعليه فإنه يجب أن تكون جميع الأشغال الخاصة بعملية البناء والتعمير تتماشى ومتطلبات التقنية التي تميز القطعة رقم 02 حسب الجدول الوطني.

3- طبوغرافية المنطقة :

أ-الارتفاعات:

يتميز مجال منطقة الدراسة بارتفاع متوسط حيث يبلغ أقصى نقطة ارتفاع بـ : 830 م فوق سطح البحر، والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة) في المنطقة المسماة (جبل لمريزة).

أما أدنى نقطة ارتفاع تصل إلى 400م وتقع في أقصى الجنوب عند الحدود البلدية.

وبصفة عامة يمكن تقسيم المجال المدروس إلى ثلاثة مستويات من الارتفاعات:

- **المستوى الأول** : وهو يمثل المناطق الجبلية الموجودة في الشمال ذات الارتفاعات المحصور بين 650 إلى 800 م.

- **المستوى الثاني:** وهو يمثل منطقة الهضاب الموجودة في المنطقة الوسطى من المجال المدروس وهي محصورة على ارتفاع ما بين (500 م إلى 650 م)

- **المستوى الثالث:** وهو يمثل المناطق السهلية وهي تتميز كونها أراض منخفضة وذات انحدار ضعيف جدا وهي محصورة بين الارتفاع من (400 م- 500 م) وهذه المناطق تقع في الجهة الجنوبية من المجال المدروس.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ب-الانحدارات:

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

ج- الدراســـــة التحليلية العمرانية للمدينة

1- التطور العمرانية للنسيج الحضري لمركز المدينة:

شهدت مدينة المسيلة قفزة مجالية واسعة في امتداد وتوسع نسيجها الحضري في اتجاهات مختلفة ومتفاوتة من جهة إلى أخرى، وبأشكال حضرية متقاربة من حيث النمط العمراني خاضعة إلى دراسة عمرانية سابقة في بعض الجهات وفي البعض الآخر توسع غير مدروس وخارج عن قواعد التهيئة والتعمير وتطورها كان كالاتي:

تشمل مدينة المسيلة على مجموعة من الوحدات الحضرية تشكلت عبر مراحل تاريخية مختلفة حيث تشكلت أول نواة حضرية بحي **الكراغلة** والذي يعود تاريخه في عهد الانتداب العثماني للجزائر، هذه النواة تم إزالتها تماما بفعل الزلزال الذي ضرب مدينة المسيلة سنة 1965 وأصبح فيما بعد يطلق عليها اسم الكدية، وهي مستغلة حاليا في سوق الخضر وفي الفترة الاستعمارية شهدت المدينة نوعين من الأنماط الحضرية، نمط يتميز بطابع المدن العربية الإسلامية مثلا في حي العرقوب، حي جنان الكبير، حي الكوش، الحماس (الحي الإداري حاليا) فلاج النيلو التجزئة 817 مسكن حاليا، هذه الأحياء يسكنها المواطنين الجزائريين أو ما يعرف في ذلك الوقت بالأهالي: (ليزانديجان) وهي تتميز بشوارع ضيقة والمادة المستعملة في بنائها هي الطين والخشب، أما النمط الثاني وهو ذو طابع غربي يسكنه المعمرين والموالين هم من الجزائريين وهو يتميز بشوارع واسعة ومستقيمة ومتقاطعة فيما بينها والمادة المستعملة في بنائها هي الإسمنت والطوب الصخري هذه الأحياء هي الظهرة وفوريستي.

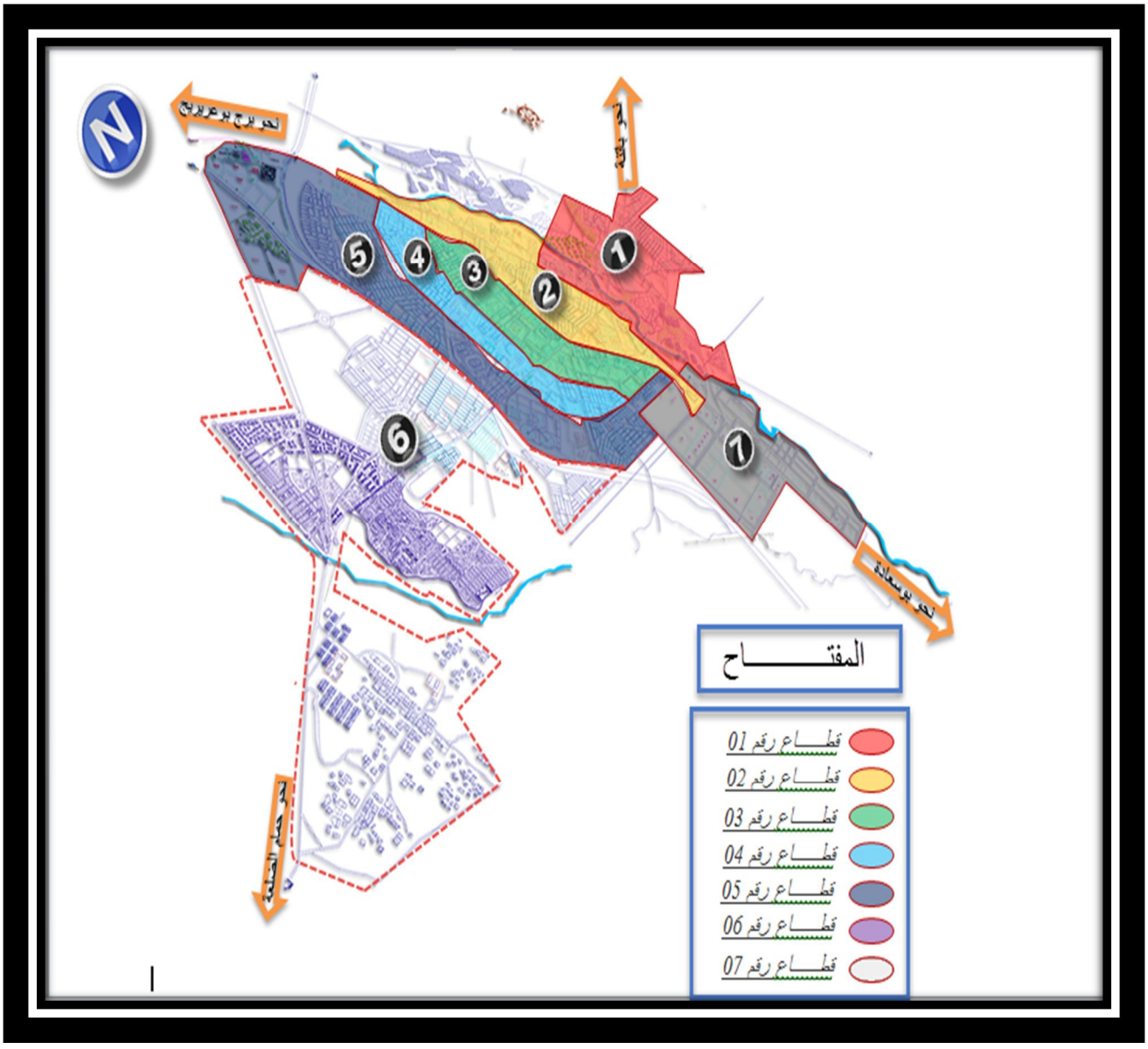
كما كانت أول لبنة في نمط السكنات الجماعية ممثلة في عمارة (HLM) كما شهدت مدينة المسيلة في عهد الاستقلال بروز أحياء سكنية وذلك بعد حدوث زلزال 1965 وأهمها حي الزاهر 300 مسكن، (المنكوبين التحاتة) وحي البدر 500 مسكن (المنكوبين لفاقة) وحي الشواف حيث كانت هذه الأحياء عبارة عن مزيج بين الطابع الاستعماري والطابع العربي الإسلامي من حيث نوعية الشوارع وكذلك الهيكل المعماري للبناية.

في السبعينات ظهرت أحياء بجانب الطريق الوطني 45 ما يعرف بحي طريق البرج وجنان بوديعة، وكذلك حي وعوا ع المدني وفي نهاية السبعينات وبداية الثمانينات شهدت مدينة المسيلة قفزة مجالية واسعة باتجاه الجهة الشمالية الغربية، حيث نشأت عدة أحياء سكنية على شكل متجزئات سكنية ذات

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

البنايات الفردية وكذلك البنايات الجماعية ، ورغم هذه البرامج السكنية المكثفة إلا أنها لم تستطع أن تقضي على البنايات الفوضوية، حيث نشأت بعض الأحياء الفوضوية مثل حي لاروكاد على الطريق الوطني رقم 40 حي مويلحة على طريق رقم 60 وحي القرية على ضفاف واد الكوش.

الشكل رقم (09):تقسيم مدينة المسيـــــلة الى قطاعات.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008م

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

جدول رقم (08): يوضح خصائص كل قطاع:

القطاعات	مساحة الاجمالية بالهكتار	الاحياء الموجودة
القطاع (01)	317.3	العرقوب، الكوش، جعافرة، الجنان الكبير، حي سيدي عمارة ،قرفالة، لاروكاد.
القطاع (02)	240	حي وعواع المدني، البدر،500 مسكن،300مسكن،40مسكن،98مسكن،الزاهر300مسكن،300مسكن،حي الشيخ طاهر،حي جنان بوديعة،189مسكن،42مسكن.
القطاع (03)	172	حي 1000مسكن،حي الثقافة،128مسكن،حي 150مسكن،322مسكن،حي 32مسكن،600مسكن،40 مسكن،70مسكن،24مسكن،الحي الاداري،26مسكن،306مسكن.
القطاع (04)	168	حي 924مسكن،500مسكن،32مسكن،حي تعاونية النصر،100مسكن،16مسكن،124مسكن،22مسكن،361مسكن،56مسكن، 316مسكن.
القطاع(05)	323.27	حي700مسكن،166،،347،576،307،250مسكن،86مسكن،586مسكن، 275مسكن، حي التعاونية الشيخ العيفة، حي التعاونة شيخ المقراني.346مسكن، 280مسكن.
القطاع(06)	480	حي اشبيليا القديمة،504مسكن،209مسكن،608مسكن،60مسكن مويلحة،حي 5 جويلية ،حي 1200 مسكن.
القطاع(07)	280	المنطقة الصناعية، منطقة النشاطات و التخزين.

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008م

2-السكن والتجهيزات في المدينة :

أ- السكن في المدينة :

- تقدر الحظيرة السكنية لمدينة المسيلة بـــ : 24669 مسكن .
- الكثافة السكنية : تشهد مدينة المسيلة كثافة سكنية تقدر حوالي بـــ : 102 نسمة /الهكتار

جدول رقم (09) : تطور الحظيرة السكنية للمدينة:

السنة	عدد المساكن الإجمالي	المساكن المشغولة	بنايات ذات استعمال مهني	مساكن غير مشغولة	معدل شغل السكن
1998	19733	15969	385	3764	7.62
2008	24669	20548	924	4121	6

المصدر: مديرية التخطيط –المسيلة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

جدول رقم (10) : توزيع برامج السكن عبر مدينة المسيلة من طرف مديرية السكن ومديرية التجهيزات العمومية بالمسيلة.

السنة / نوع السكن	قبل 1999	1999- 2004	2005 - 2009	المجموع : 1999 - 2009
التطوري	745	230	0	975
الريفي	489	96	385	970
الاجتماعي التساهمي	0	0	2794	2494
الاجتماعي الايجاري	5810	2050	3430	11290
المجموع العام	7044	2376	6609	16029

المصدر: مديرية التخطيط –المسيلة.

ب-التجهيزات في المدينة:

وتحتوي مدينة المسيلة على عديد من التجهيزات المهمة باعتبارها مقر الولاية وهي:

- **التجهيزات الإدارية**: تتركز معظمها على طول الطريق الوطني رقم 40، مما يسجل حركة مرور كثيفة خاصة على مستوى الحي الإداري القديم والجديد الموجودين على مستوى وسط المدينة، ومن بين هذه التجهيزات: المجلس القضائي، البريد المركزي، مقر الولاية، دار المالية، والعديد من البنوك والإدارات الأخرى، أما الحي الإداري الجديد المتواجد بالقرب من حي 1000 مسكن، فيحوي مديرية التربية، مديرية البيئة، مديرية مسح الأراضي، غرفة الصناعة والحرف التقليدية.

- **التجهيزات التعليمية**: حيث تولي الإدارة المحلية اهتمام كبير لهذا القطاع نظرا لأهميته، وقد وزعت هذه التجهيزات على مختلف القطاعات العمرانية بالمدينة وذلك من اجل رفع نسبة التغطية على مستوى المدينة، حيث نجد أن اغلب الأحياء والتجمعات السكنية تحوي على مدرسة، ويوجد العديد من المتوسطات والثانويات، يضاف إليها المراكز التكوين والتعليم المهني التي تستقطب فئة كبيرة من الشباب، أما في قطاع التعليم العالي فمدينة المسيلة تحتضن جامعة وقطب جامعي بكل هياكلهما، يمتد مجال تأثيرهما إلى خارج حدود الولاية.

- **التجهيزات الرياضية**: تتمثل في المركب الرياضي بكل هياكله، وعديد من الملاعب الرياضية المتوسطة والصغيرة المتواجدة على مستوى الأحياء، ومركب سباق الخيل، والقاعة متعددة الرياضات.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- **التجهيزات الثقافية:** وهي تجهيزات تخدم الجانب الثقافي للمجتمع، توجد بالمدينة مكتبتين، وعديد المراكز الثقافي، ودور الشباب، وكذا دار للثقافة، ومتحفين، الإذاعة.

- **التجهيزات الصحية:** القطاع الصحي بمدينة المسيلة يقدم خدمة لعديد من المناطق والمراكز الحضرية الثانوية بالبلديات الأخرى، ونجد من المرافق الكبرى: مستشفى الزهراوي، عيادة الولادة سليمان عميرات، أما المرافق المتوسطة والصغيرة: عدة العيادات المتخصصة ،و المراكز الصحية، قاعات العلاج.

التجهيزات الموجودة في مدينة المسيلة :

تتوفر مدينة المسيلة على التجهيزات بمختلف أنواعها منها الترفيهية ،الرياضية ،الصناعية ،الدينية ، التجارية والتعليمية التي هي موضوع بحثنا هذا .

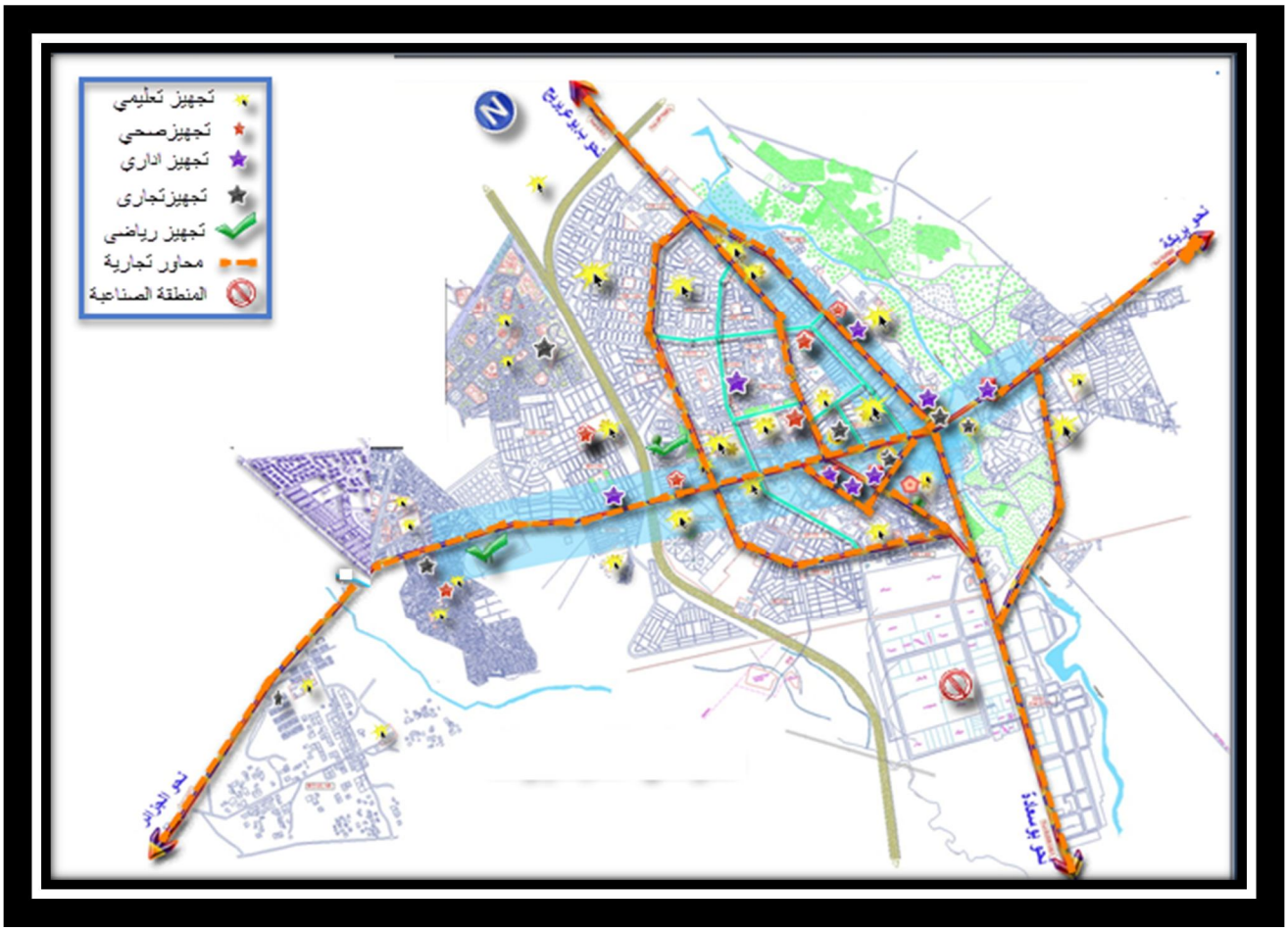
جدول رقم (11) : يوضح أهم الاستخدامات الموجودة عبر القطاعات العمرانية لمدينة المسيلة .

رقم القطاع	التجهيـــــزات	المساحة / هكتار
01	استخدامات تجارية - استخدامات تعليمية - استخدامات إدارية وأمنية وخدماتية – استخدامات دينية	7,83
02	استخدامات تجارية - استخدامات تعليمية - استخدامات إدارية وأمنية وخدماتية – استخدامات دينية – استخدامات رياضية وترفيهية	64,26
03	استخدامات تجارية – استخدامات تعليمية – استخدامات إدارية وأمنية وخدماتية – استخدامات دينية	38,29
04	استخدامات صحية – استخدامات تعليمية – استخدامات إدارية و امنية وخدماتية – استخدامات دينية	28,98
05	استخدامات صحية – استخدامات تعليمية – استخدامات إدارية وأمنية وخدماتية – استخدامات رياضية وترفيهية	83,62
06	استخدامات صحية – صحية استخدامات إدارية وأمنية وخدماتية – استخدامات رياضية وترفيهية	82,15
07	منطقة صناعية	280

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الشكل رقم (10): تموضع التجهيزات في المدينة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008+معالجة الطالبة2015م

3-الطرق المهيكلة للمدينة:

- **السكة الحديدية**

وتربط المدينة بمدينتي بريكة وبرج بوعريريج , وتربطها أيضا بالشبكة الوطنية للسكة الحديدية .

ب -**الطرق الوطنية :**يقطع مجال منطقة الدراسة ثلاثة طرق وطنية وهي:

- الطريق الوطني 40: والذي يربط شرق المدينة بغربها على المحور (بريكة – المسيلة – تيارت).

- الطريق الوطني 45: وهو الطريق الرابط بين البرج شمالا وبلدية سيدي إبراهيم جنوبا مرورا بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دور مهم في تطور مدينة المسيلة.

- الطريق الوطني رقم 60: وهو الطريق الذي يربط مدينة المسيلة بالجزائر العاصمة مرورا بمدينة حمام الضلعة وهو كذلك محور مهم ولعب دور في هيكلة المجال البلدي لبلدية المسيلة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

➢ **الطرق الولائية:**

- الطريق الولائي رقم 01: والذي يشق مجال منطقة الدراسة انطلاقا من بشيلقة شرقا حتى حدود بلدية أولاد منصور غربا مرورا بمركز مدينة المسيلة

- الطريق الولائي رقم 02: والذي يشق مجال منطقة الدراسة انطلاقا من قرية أولاد ابديرة شرقا ثم مقبرة لشياخ ثم حي الجعافرة, وكذلك الطريق الرابط بين أولاد ماضي المسيلة. بالإضافة إلى بعض الطرق البلدية

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2- دراسة تحليلية و نقدية لمخطط شغل الأراضي رقم:05 بمدينة المسيلة.

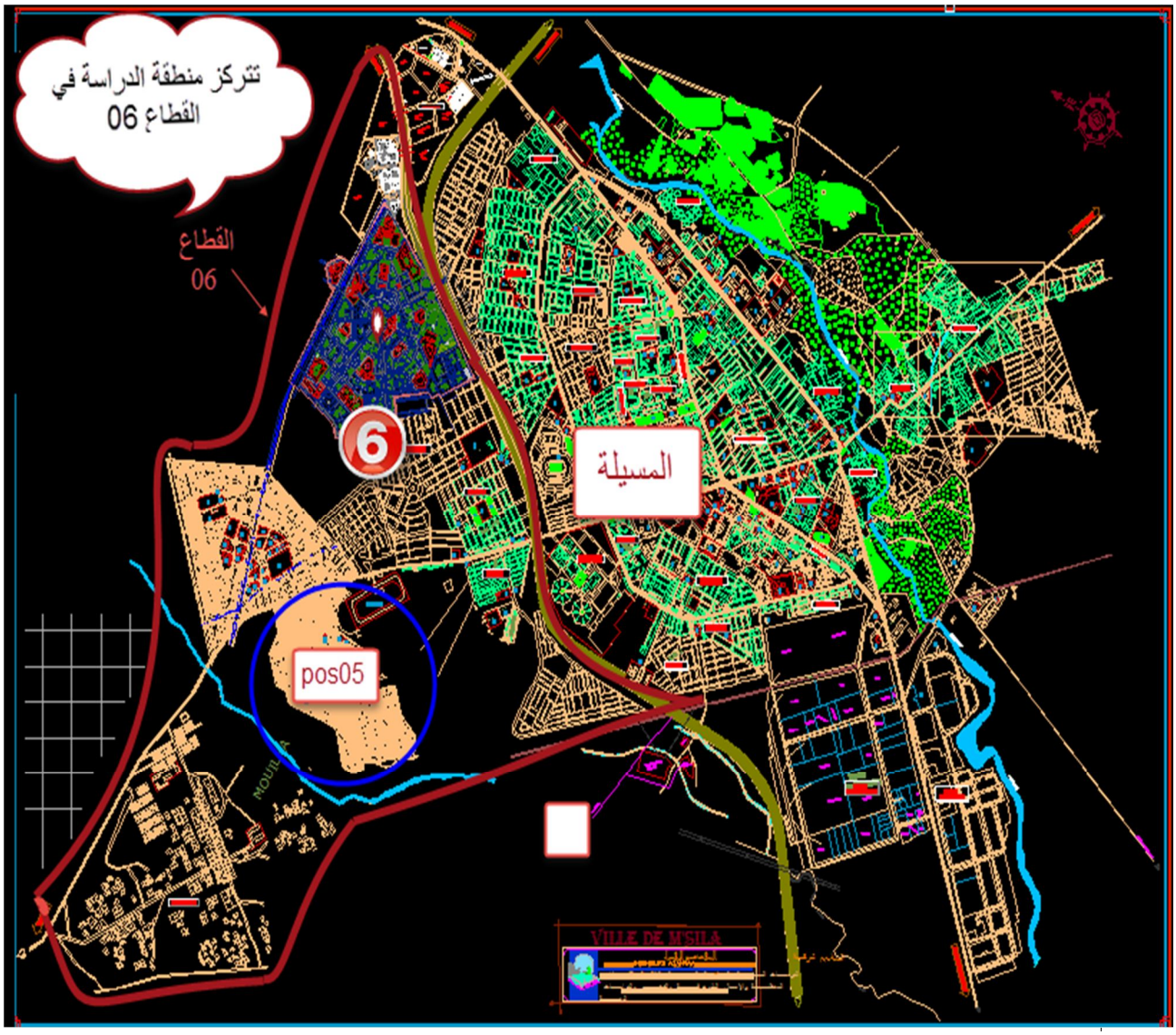
2-1-تقديم مخطط شغل الأراضي رقم 05.

2-1-1 الموقع:

موقع منطقة الدراسة بالنسبة لمدينة المسيلة:

يقع مجال الدراسة في اقصى شمال غرب مدينة المسيلة بالقطاع السادس وهو احد مخططات شغل الأراضي حديثة النشأة ظهر نتيجة توسع المدينة في الجهة الغربية يبعد عن مركز المدينة بحوالي 5 كلم.

الشكل رقم (11): موقع منطقة الدراسة بالنسبة لمدينة المسيلة:



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008+ معالجة الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-1-2 الحدود :

من الجهة الشمالية :مخطط شغل الأراضي طريق حمام الضلعة+ الطريق الوطني رقم 60

من الجنوب: مخطط شغل الأراضي رقم10.

من الشرق : ميدان الخيل + حي اشبيليا.

من الغرب: مخطط شغل الأراضي رقم 09.

صورة رقم(01) :حدود منطقة الدراسة.

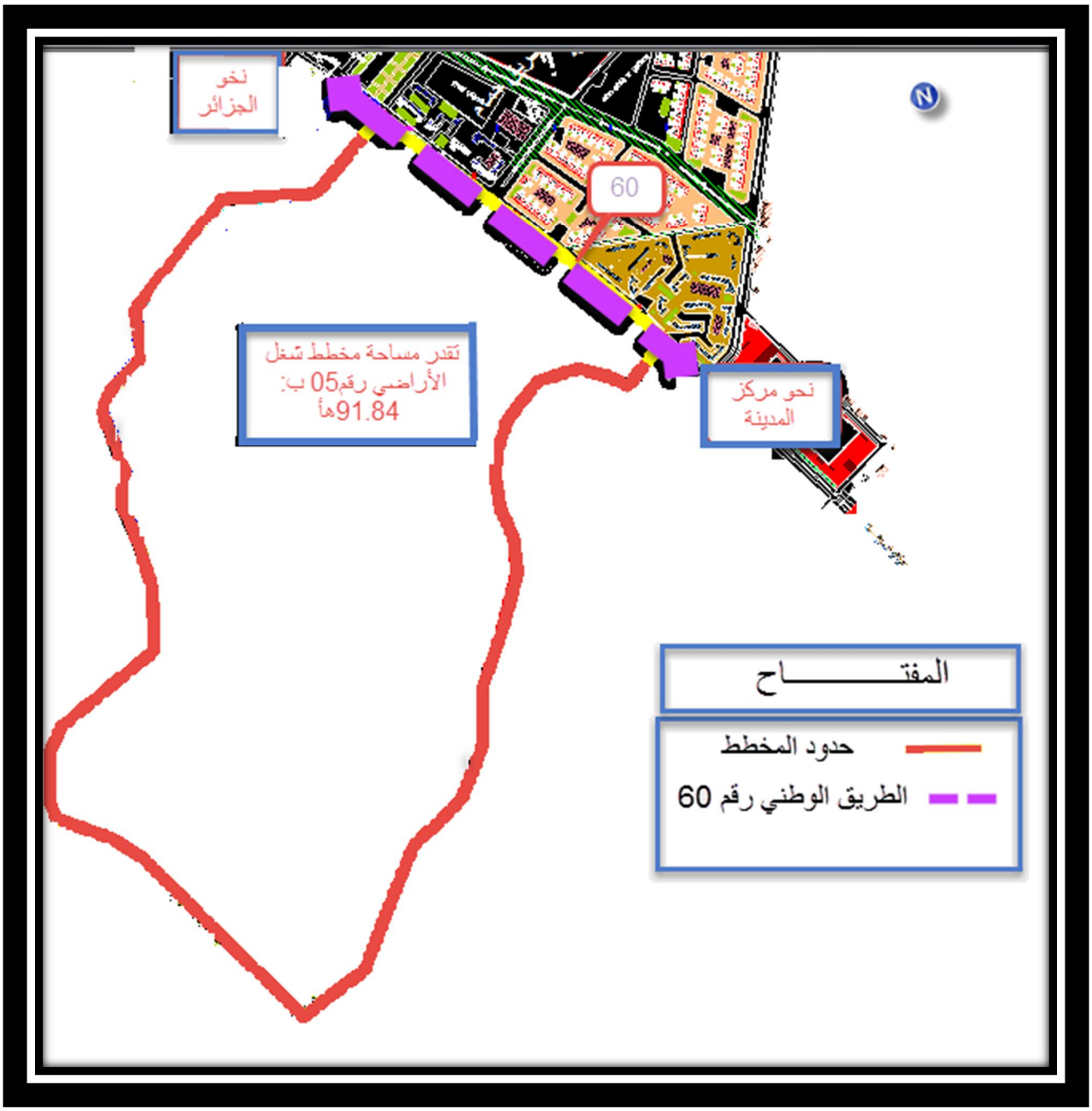
المصدر:Google earth2015 + معالجة الطالبة 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

3-1-2 المساحة:

تقدر المساحة الاجمالية لمخطط شغل الأراضي رقم 05 ب : 91.84 ها.

الشكل رقم (12) : مساحة مخطط شغل الأراضي رقم 05.



المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008+ المعالجة الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

4-1-2 العوائـــق:

توجد بمنطقة الدراسة عوائق طبيعية و اصطناعية:

- ❖ العوائق الطبيعية تتمثل في الشعبة الواقعة في غرب منطقة الدراسة.
- ❖ العوائق الاصطناعية تتمثل في الطريق الوطني رقم 60 الذي يربط مركز المدينة بحمام الضلعة باتجاه الجزائر.

الشكل رقم (13) : العوائق الموجودة في أرضية المشروع.

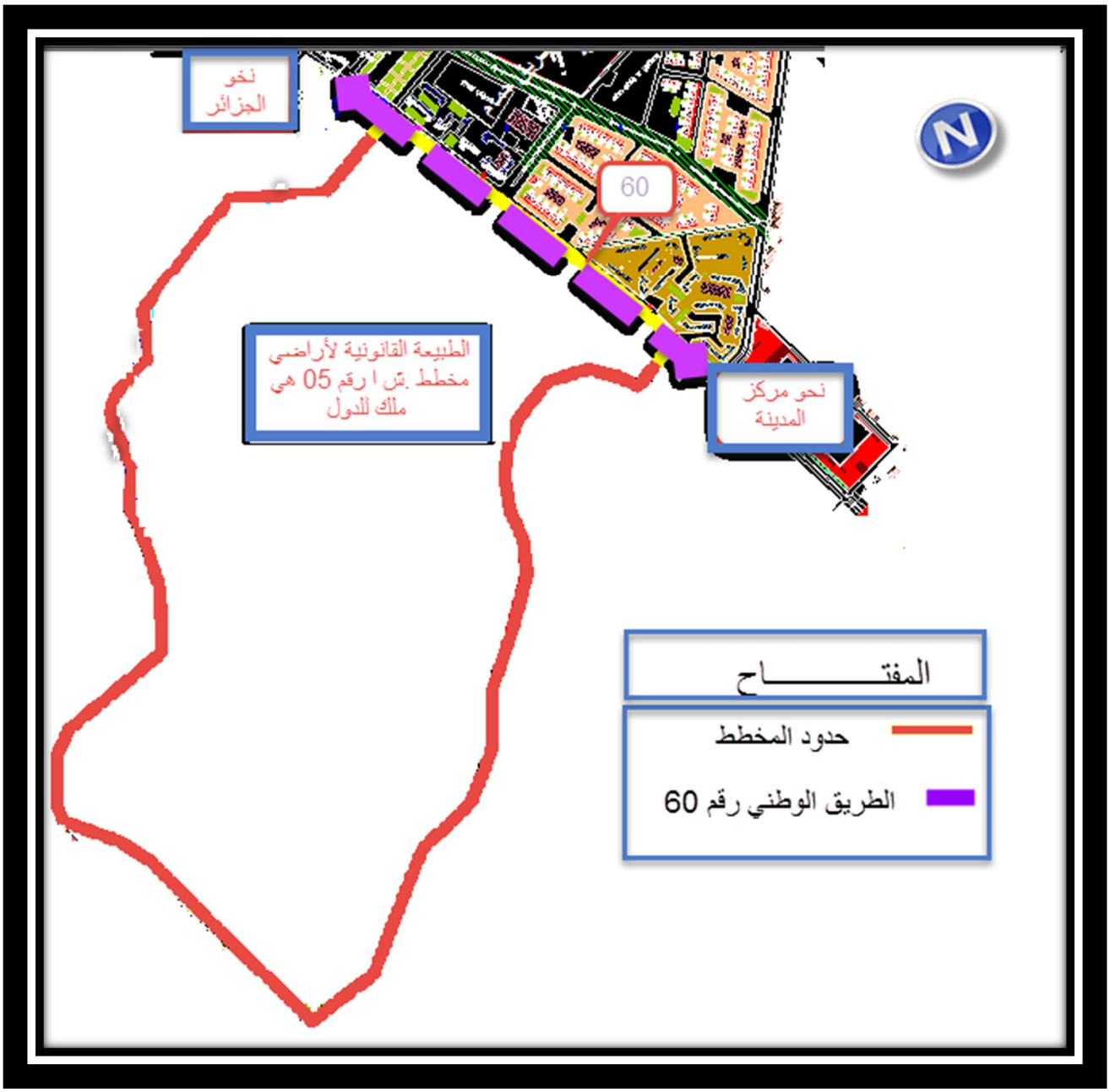
المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008+ المعالجة الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

5-1-2 الطبيعـــــة القانـــــونية للأ راضي:

تعود الملكية العقارية لمنطقة الدراسة اي مخطط شغل الأراضي رقم 05 للدولة.

الشكل رقم (14): الطبيعة القانونية للأراضي.



المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008+ المعالجة الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

6-1-2- التطور الزمني لمخطط شغل الأراضي 05:

خلال دراستنا للتطور الزمني لمدينة المسيلة (ص) لاحظنا ان مخطط شغل الأراضي رقم 05 ظهر بعد سنة 2000م ثم بدا في التوسع جزئيا و المراحل التالية تبين ذلك:

المرحلة 01: في سنة 2003م لاحظنا وجود نواتين النواة01 هي متعددة الوظائف(سكنية، خدماتية، تعليمية) اما النواة 02 الواقعة في جنوب المخطط فهي ذات وظيفة سكنية(سكنات فردية) و الصورة رقم (02) توضح ذلك.

المرحلة 02: في سنة 2011م بداية ظهور النواة 03 وهي ذات وظيفة سكنية وقي واقعة بين النواة (01) و النواة (02). و الصورة 03 توضح ذلك.

المرحلة 03: في سنة 2013م لاحظنا ان الحي يشهد عملية توسع سريعة فظهرت النواة (04) ذات وظيفة سكنية(200مسكن عدل) و النواة (05) متعددة الخدمات (سكنية، تعليمية، دينية) و **الصورة رقم (04)** توضح ذلك.

* في سنة 2015م (حاليا) يشهد المخطط بعض التغيرات و استقطاب مشاريع جديدة كتجسيد مركب رياضي، سوق مغطاة، فرع بلدي (لم تبدا الاشغال بعد)، الصورة رقم 05 توضح ذلك.

الصورة رقم (02) :مخطط شغل الأراضي رقم 05 في سنة 2003.

المصدر:Google earth2015 + معالجة الطالبة 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الصورة رقم (03) :مخطط شغل الأراضي رقم 05 في سنة2011م.

الصورة رقم (04) :مخطط شغل الأراضي رقم 05 في سنة2013 م.

المصدر:Google earth2015 + معالجة الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الصورة رقم (05):مخطط شغل الاراضي رقم 05 في سنة2015م

المصدر:Google earth2015 + معالجة الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-2 دراسة عناصر التشكيل الحضري:

مخطط شغل الاراضي رقم 05 تقدر مساحته ب **91.84:هأ** ، ينقسم الى مشاريع منجزة اي مجسدة على أرض الواقع وتقدر مساحتها ب: **570451.9653**م^2 ومشاريع غير مجسدة الى يومنا هذا والتي من المفروض تكون منجزة 100%،و تقدر مساحته **347948.0347**م^{2}والشكل التالي يوضح ذلك:

الشكل رقم(15) :عناصر التشكيل الحضري

من اعداد الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

1- دراسة المشاريع المجســـــدة:

في هذا الجزء ندرس الاطار المبني و الاطار الغير مبني لهذه المشاريع المجسدة على أرض الواقع.

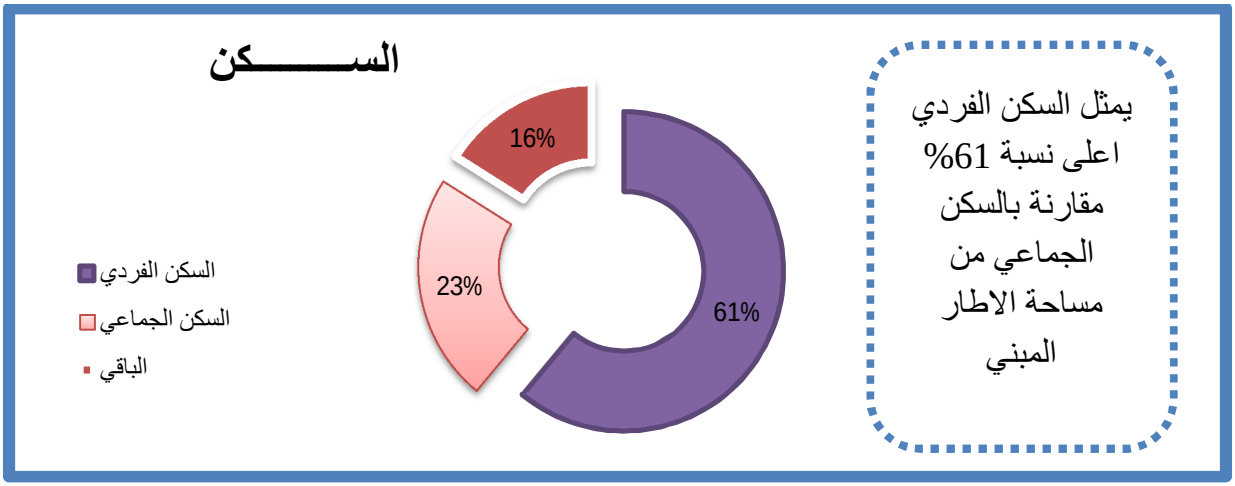
ا- الاطار المبني:

1-على مستوى السكن:

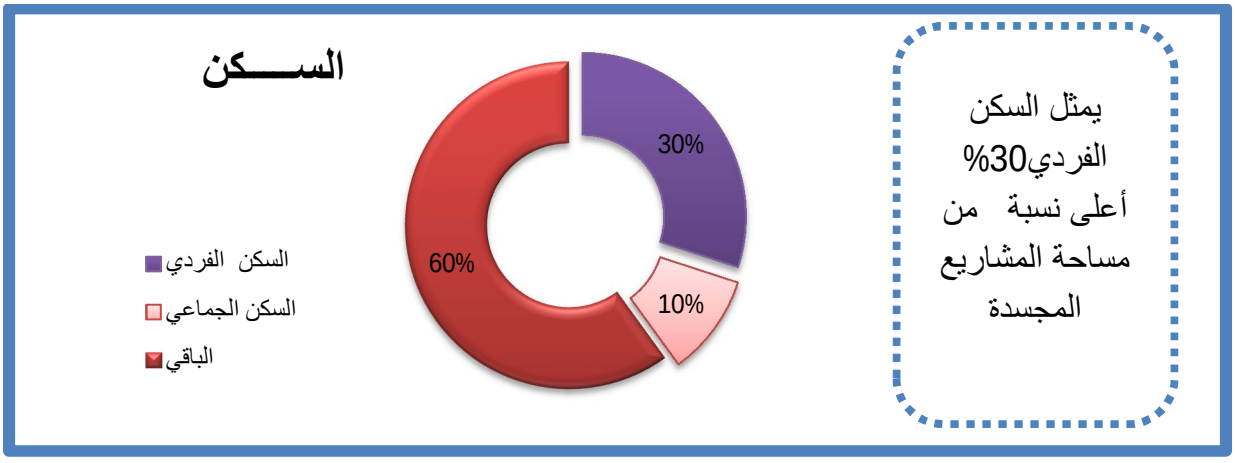
جدول رقم(12) :مساحة و نسبة السكن من مساحة الاطار المبني و مساحة الاجمالية المجسدة:

	مساحته ($م^2$)	نسبته من مساحة الاطار المبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة
السكن الفردي	149365.8519	61	30
السكن الجماعي	55623.4391	23	10

الشكل رقم (16) : دائرة نسبية تمثل نسبة السكن من مساحة الاطار المبني:



الشكل رقم (17): دائرة نسبية تمثل نسبة السكن من مساحة المشاريع المجسدة:



من اعداد الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-على مستوى التجهيزات:

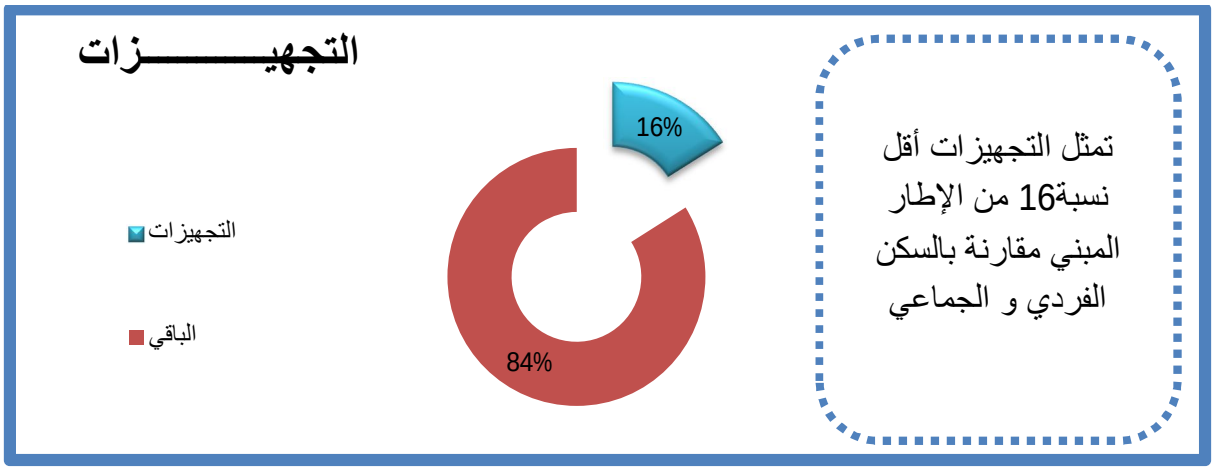
جدول رقم (13) مساحات التجهيزات الموجودة في مخطط شغل الاراضي رقم 05:

التجهيز	مساحته (م²)
متوسطة	14046.1384
مدرسة ابتدائية	3039.06
روضة	1694.00
مسجد	3740.16
مركز صحي	1911.971
مركز شرطة	656.77
مركز تجاري	12902.6899
المجموع	37990.7933

جدول رقم(14) :نسبة التجهيزات من مساحة الاطار المبني مساحة المشاريع المجسدة:

	نسبتها من مساحة الاطار المبني (%)	نسبتها من مساحة المشاريع المجسدة (%)
التجهيزات	**16**	**07**

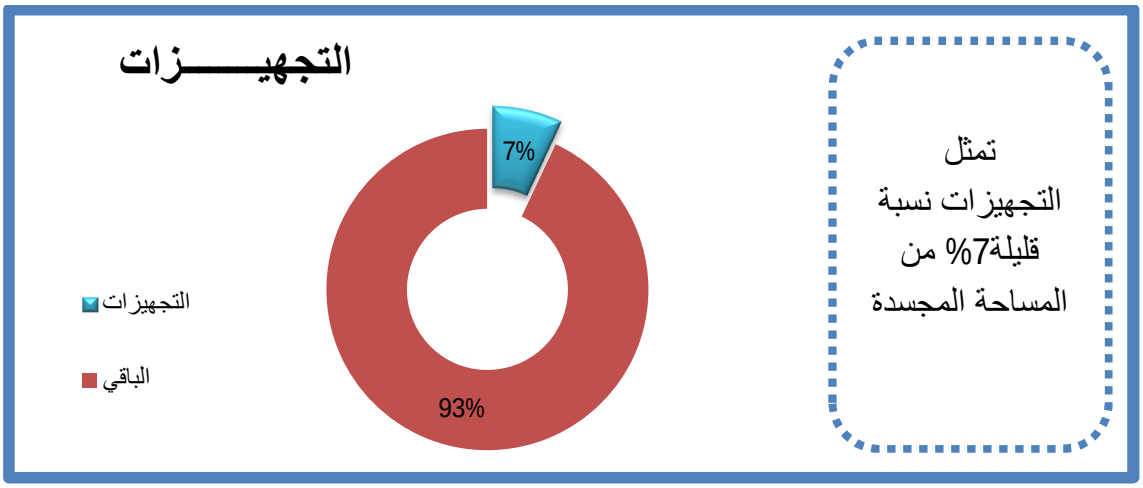
الشكل رقم (18): دائرة نسبية تمثل نسبة التجهيزات من مساحة الاطار المبني:



من اعداد الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الشكل رقم (19): دائرة نسبية تمثل نسبة التجهيزات من مساحة المشاريع المجسدة:



صورة رقم (06): لبعض التجهيزات المجسدة في مخطط شغل الأراضي رقم 05 .

من اعداد الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

ا- الاطار الغير مبني:

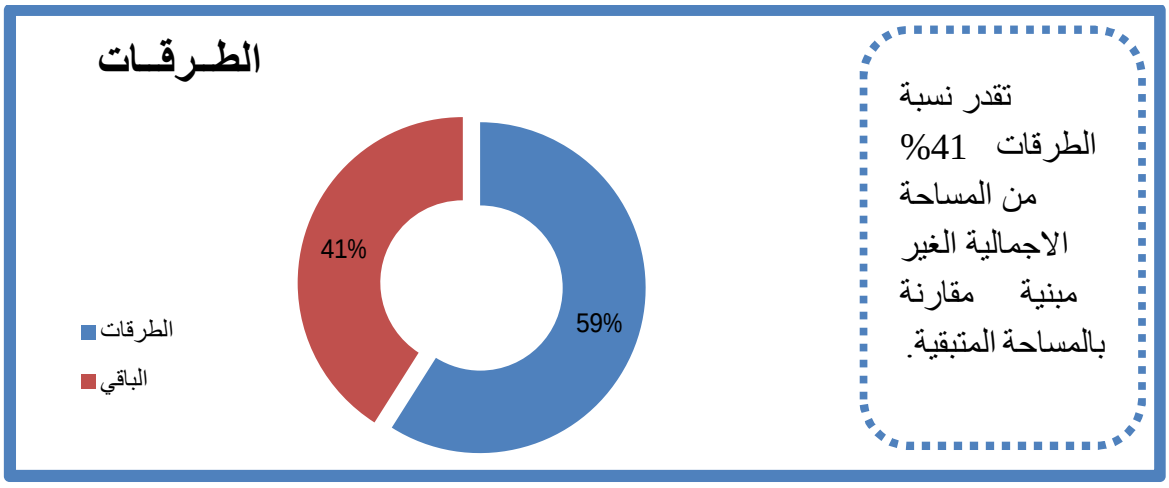
1-على مستوى الطرقات:

يوجد بالحي طريق وطني رقم 60 الذي يربط مدينة المسيلة بالجزائر ،وطريق رئيسي على شكل حرف "y"، طرق ثانوية وثالثيه.

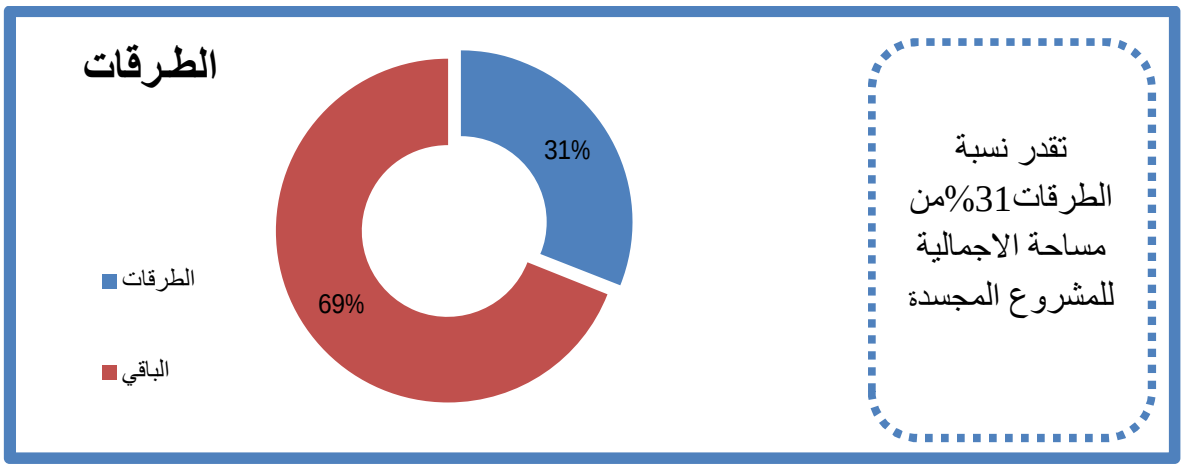
جدول رقم(15)مساحة و نسبة الطرقات من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة:

	مساحته ($م^2$)	نسبته من مساحة الاطار الغير مبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة (%)
الطرقات	192945.3157	59	31

الشكل رقم (20): دائرة نسبية تمثل نسبة الطرقات من مساحة الاطار الغيرمبني:



الشكل رقم (21): دائرة نسبية تمثل نسبة الطرقات من مساحة الاجمالية المجسدة:



من اعداد الطالبة2015

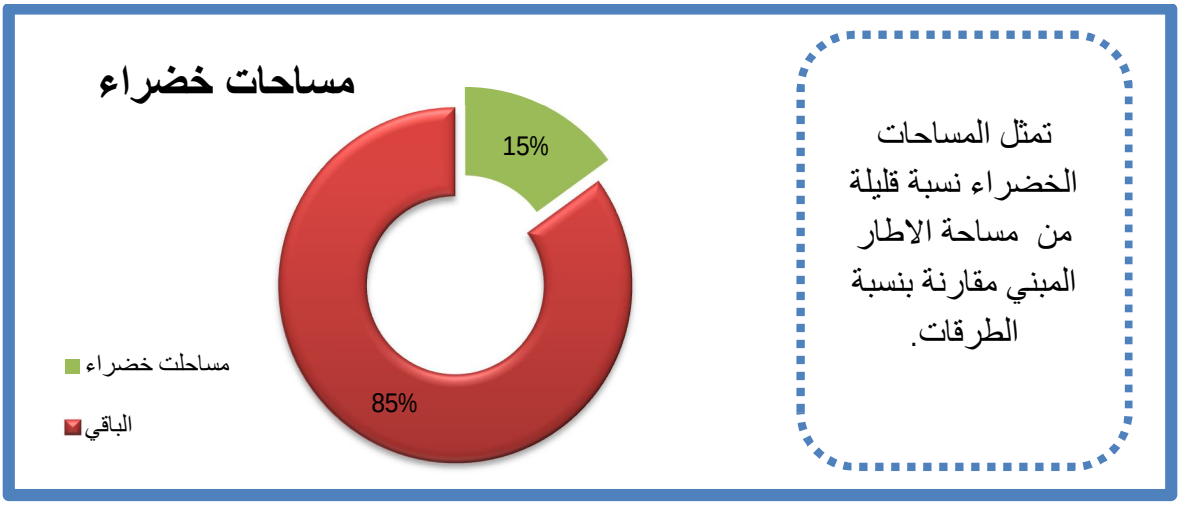
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-على مستوى المساحات الخضراء:

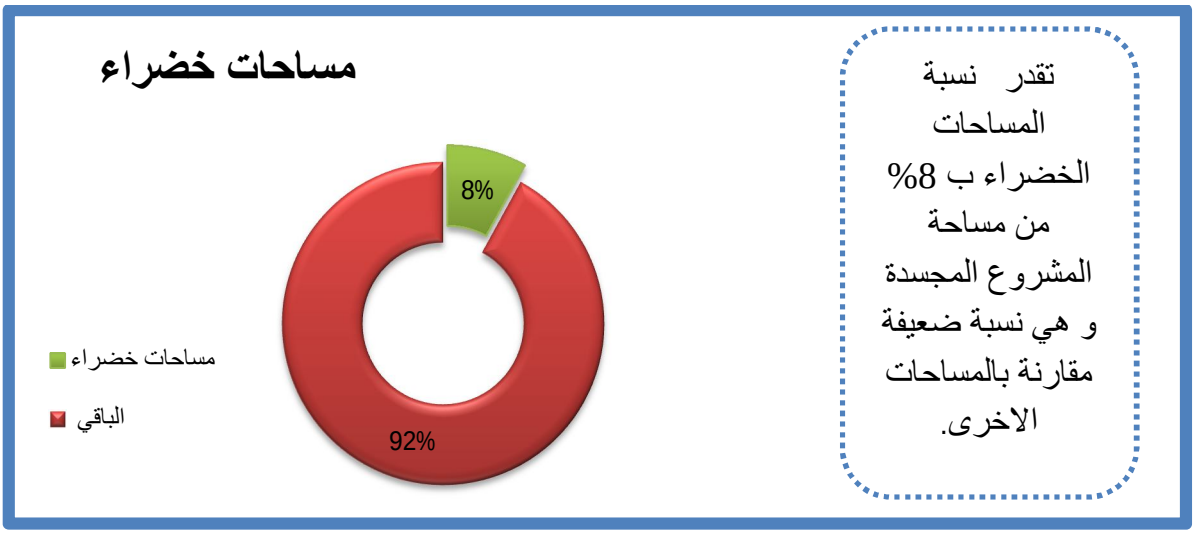
جدول رقم(16)مساحة و نسبة المساحات الخضراء من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة:

	مساحته ($م^2$)	نسبته من مساحة الاطار الغير مبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة (%)
المساحات الخضراء	49981.5995	15	8

الشكل رقم (22): دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الخضراءمن مساحة الاطار الغيرمبني:



الشكل رقم (23): دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الخضراء من مساحة الاجمالية المجسدة:



من اعداد الطالبة2015

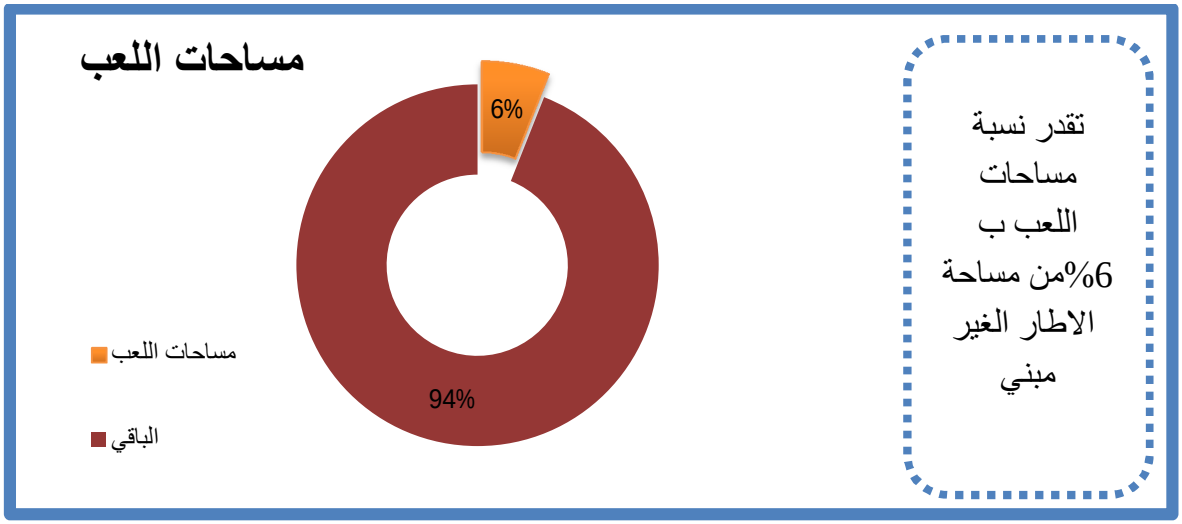
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

3-على مستوى المساحات اللعب:

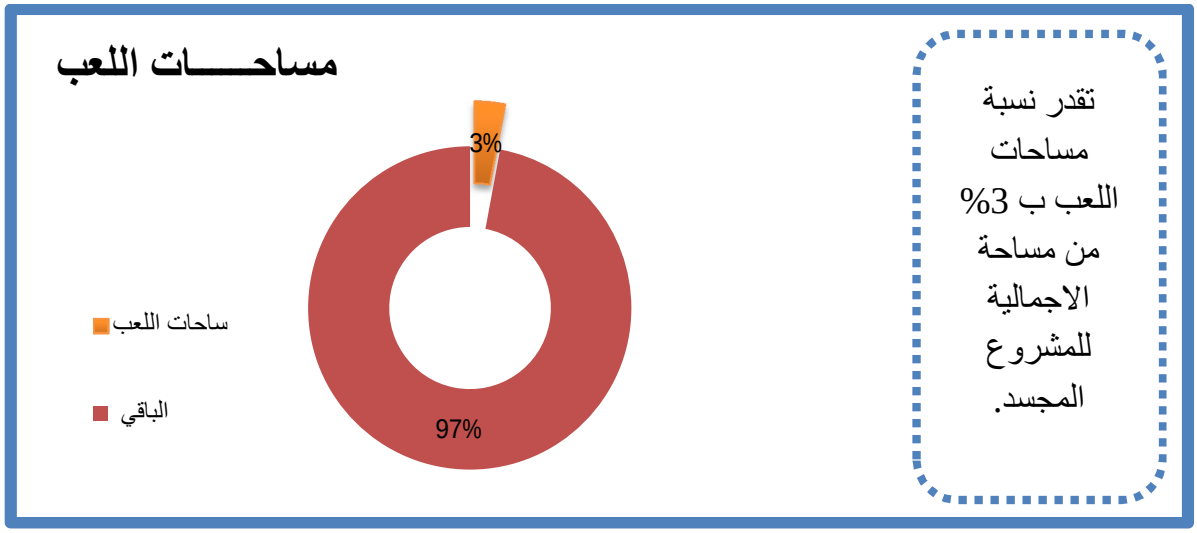
جدول رقم(17)مساحة و نسبة مساحات اللعب من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة:

	مساحته ($م^2$)	نسبته من مساحة الاطار الغير مبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة (%)
مساحات اللعب	19879.5962	6	3

الشكل رقم (24) : دائرة نسبية :تمثل نسبة مساحات اللعب من مساحة الاطار الغيرمبني.



الشكل رقم (25): دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات اللعب من مساحة الاجمالية المجسدة.



من اعداد الطالبة2015

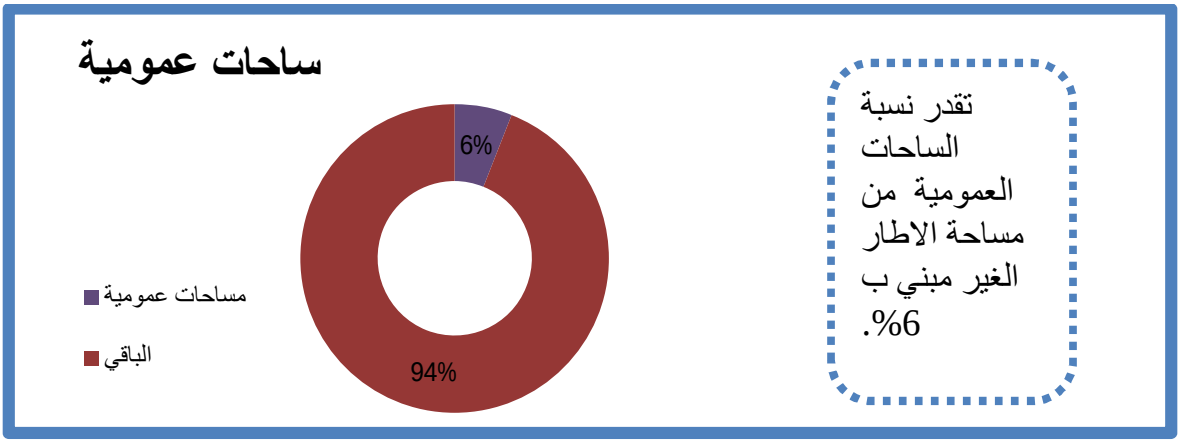
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

4-على مستوى الساحات العمومية:

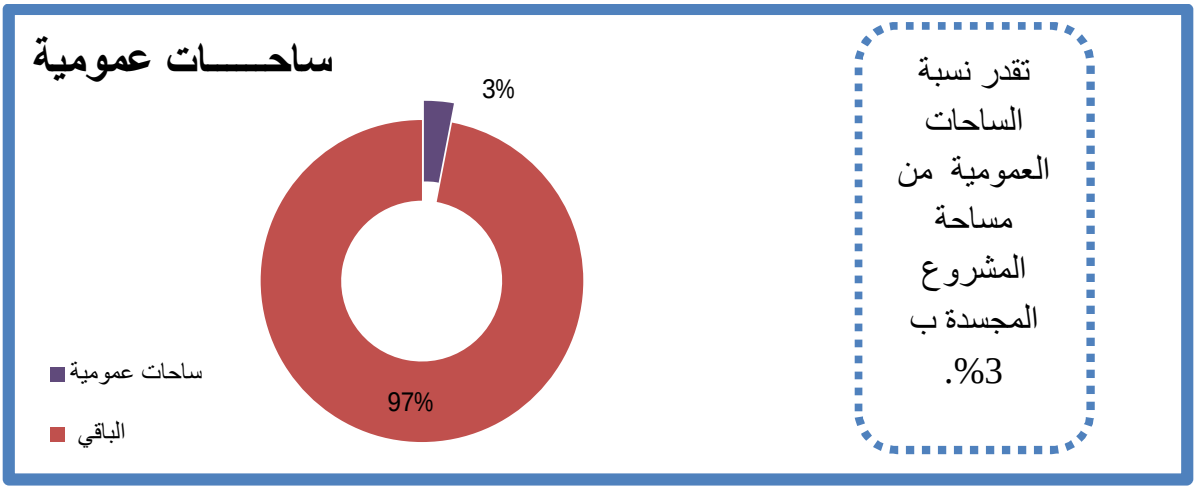
جدول رقم(18)مساحة و نسبة ساحات عمومية من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة:

	مساحته (م^2)	نسبته من مساحة الاطار الغير مبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة (%)
الساحات العمومية	18790.6524	6	3

الشكل رقم (26): دائرة نسبية تمثل نسبة ساحات عمومية من مساحة الاطار الغيرمبني:



الشكل رقم (27): دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات عمومية من مساحة الاجمالية المجسدة:



من اعداد الطالبة2015

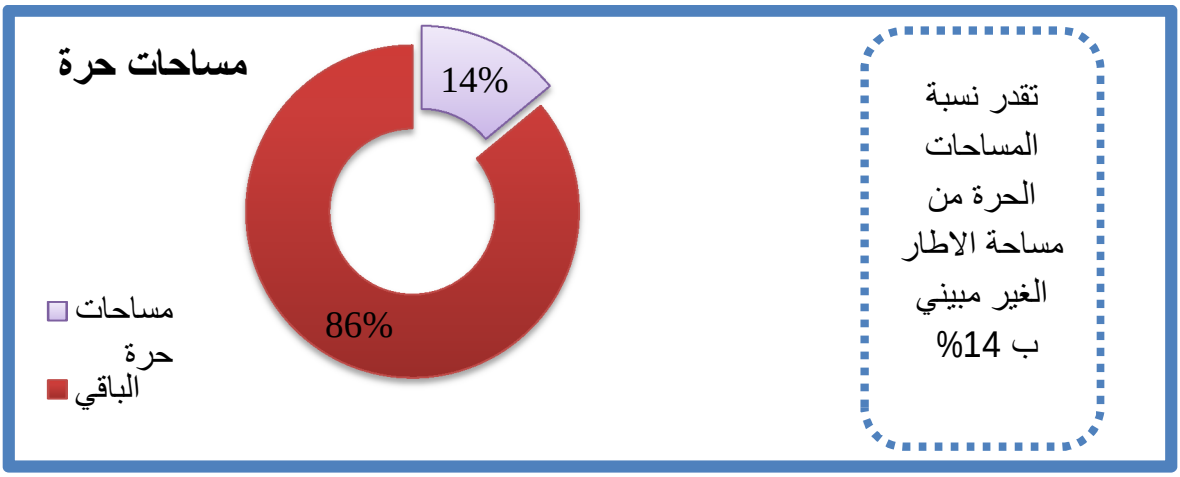
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

5-على مستوى مساحات الحرة :

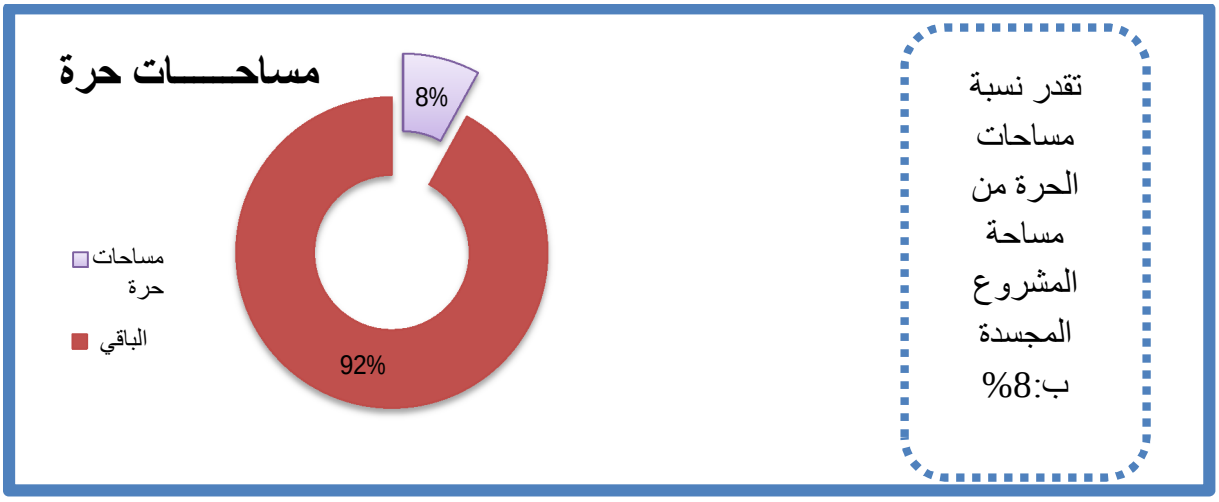
جدول رقم(19)مساحة و نسبة مساحات الحرة من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة:

	مساحته (م²)	نسبته من مساحة الاطار الغير مبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة (%)
مساحات الحرة	45874.7172	14	8

الشكل رقم (28) : دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات الحرة من مساحة الاطار الغيرمبني.



الشكل رقم (29): دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الحرة من مساحة الاجمالية المجسدة.



من اعداد الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-دراسة المشاريع الغير مجســـدة:

في هذا جزء ندرس الاطار المبني و الاطار الغير مبني لهذه المشاريع الغير مجسدة على ارض الواقع.

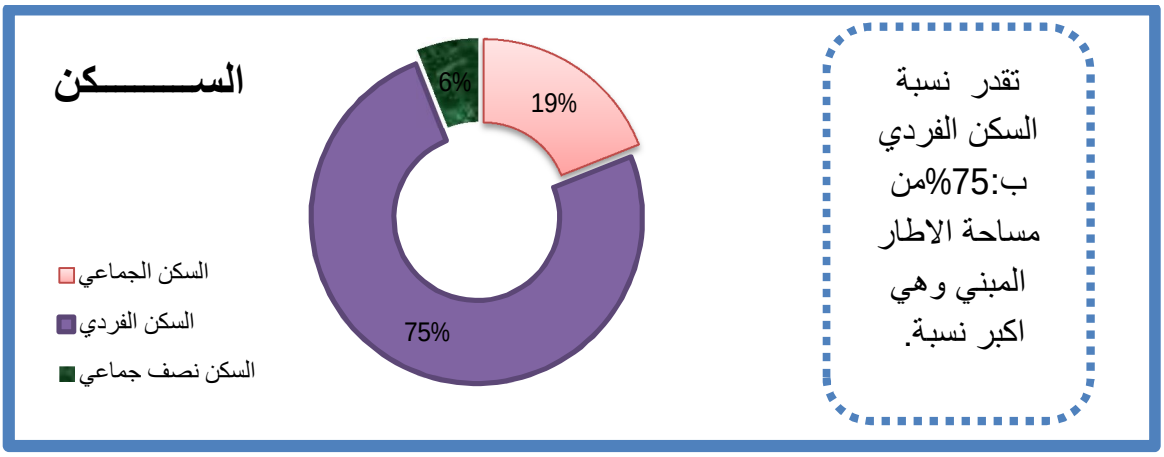
ا- الاطار المبني الغير مجسدة:

1-على مستوى السكن:

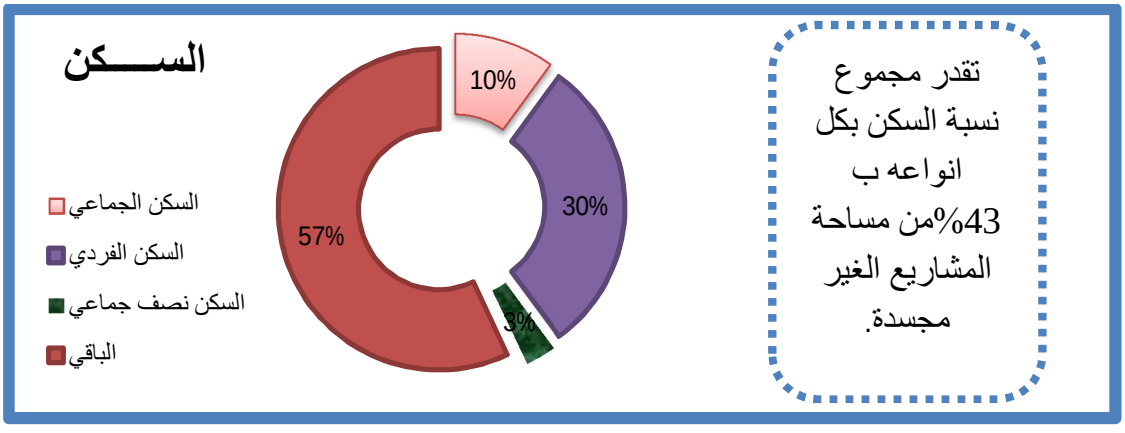
جدول رقم(20)مساحة و نسبة السكن من مساحة الاطار المبني و مساحة الاجمالية غير مجسدة:

	مساحته ($م^2$)	نسبته من مساحة الاطار المبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة
السكن الجماعي	27598.8120	19	10
السكن الفردي	109424.3399	75	30
السكن نصف جماعي	9064.75	6	3
المجموع	146087.9019	100	43

الشكل رقم (30): دائرة نسبية تمثل نسبة السكن من مساحة الاطار المبني.



الشكل رقم (31): دائرة نسبية تمثل نسبة السكن من مساحة المشاريع الغير المجسدة



من اعداد الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

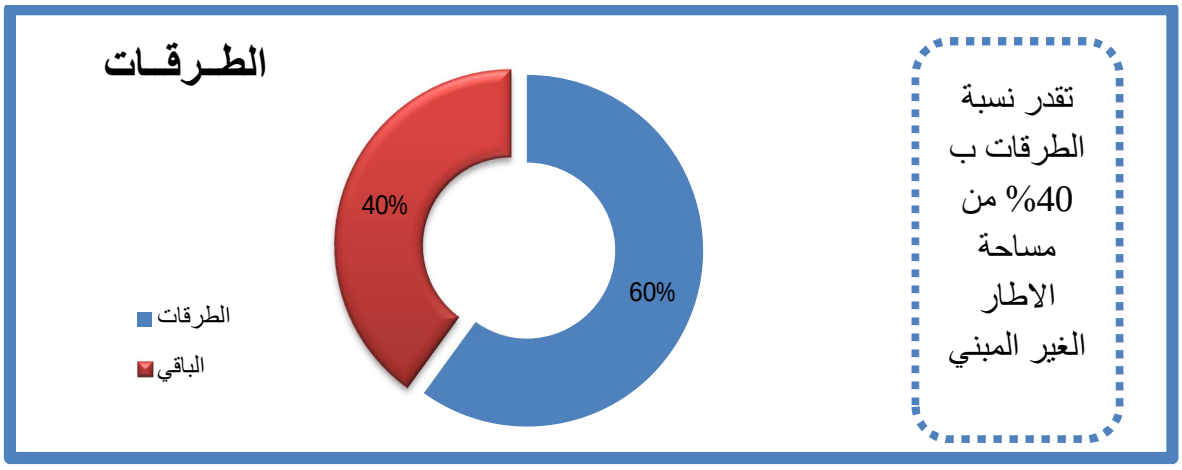
ا- الاطار الغير مبني:

1-على مستوى الطرقات:

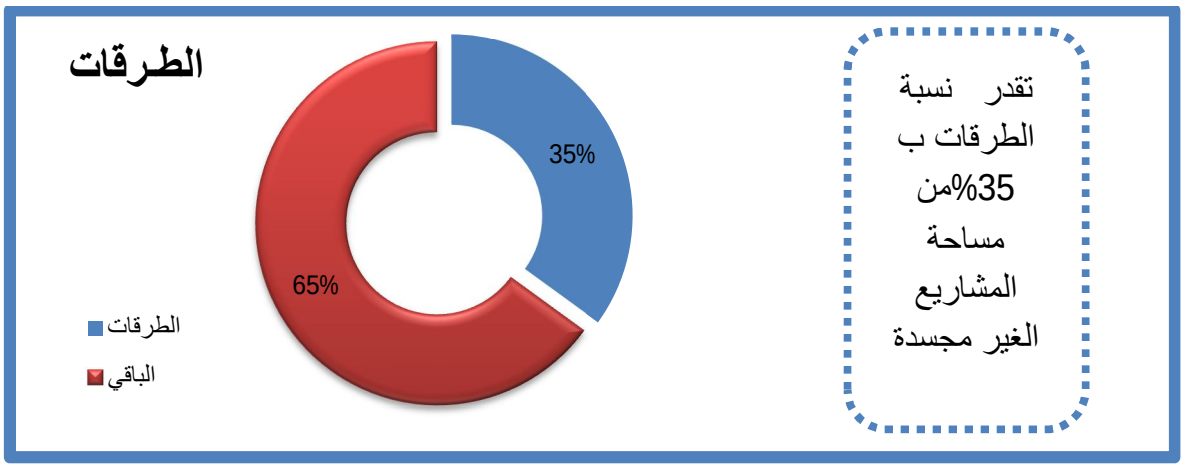
جدول رقم(21)مساحة و نسبة الطرقات من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية الغير مجسدة:

	مساحته (م²)	نسبته من مساحة الاطار الغير مبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة (%)
الطرقات	121076.6254	60	35

الشكل رقم (32): دائرة نسبية تمثل نسبة الطرقات من مساحة الاطار الغيرمبني.



الشكل رقم (33): دائرة نسبية تمثل نسبة الطرقات من مساحة الاجمالية الغيرمجسدة.



من اعداد الطالبة2015

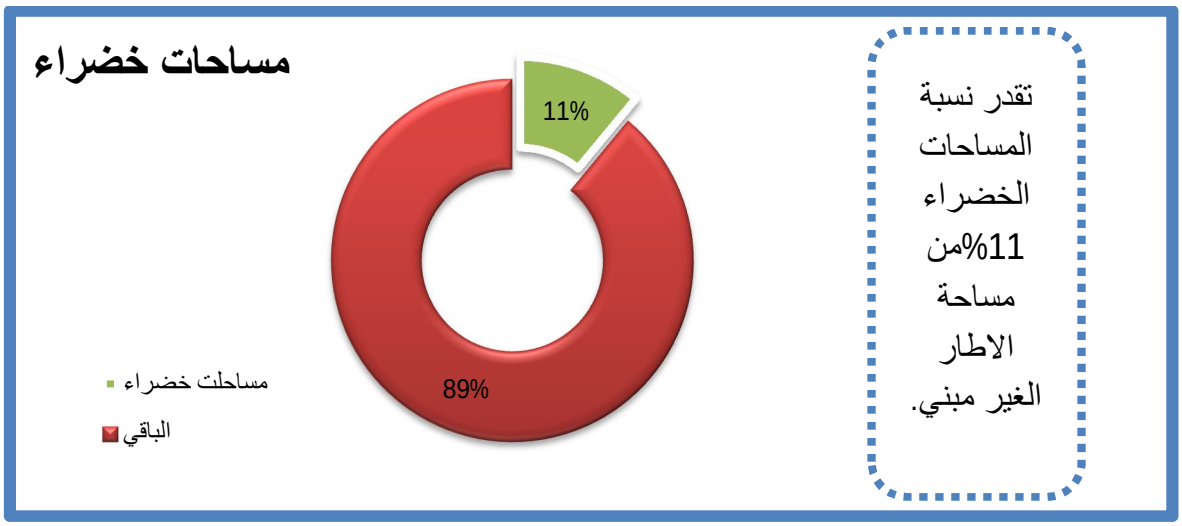
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-على مستوى المساحات الخضراء:

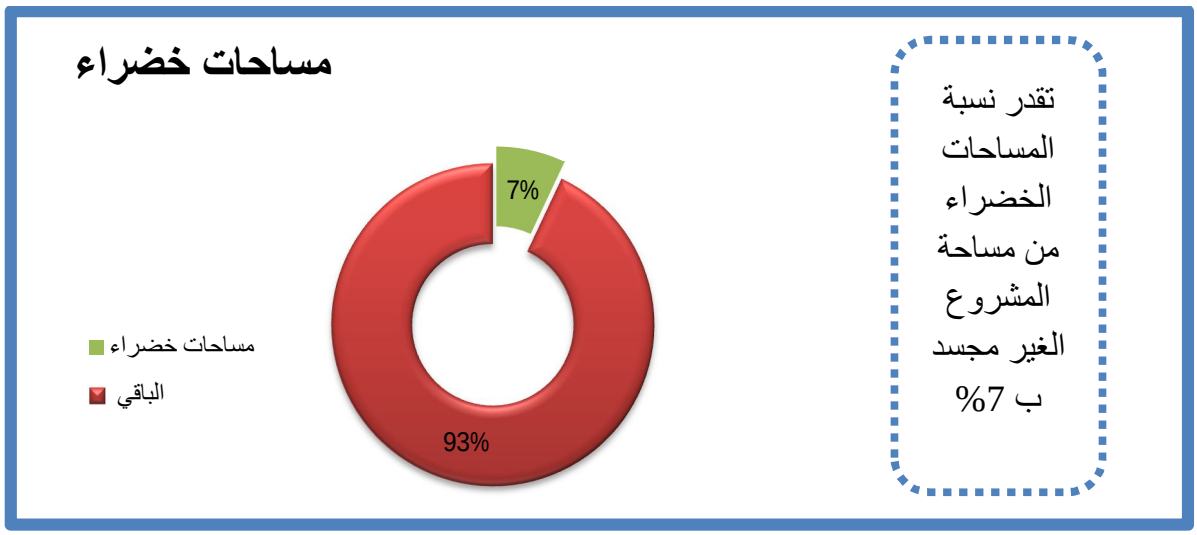
جدول رقم(22):مساحة و نسبة المساحات الخضراء من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية المجسدة:

	مساحته (م²)	نسبته من مساحة الاطار الغير مبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة (%)
المساحات الخضراء	24835.8486	11	7

الشكل رقم (34): دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الخضراءمن مساحة الاطار الغيرمبني.



الشكل رقم (35): دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الخضراء من مساحة الاجمالية الغيرمجسدة.



من اعداد الطالبة2015

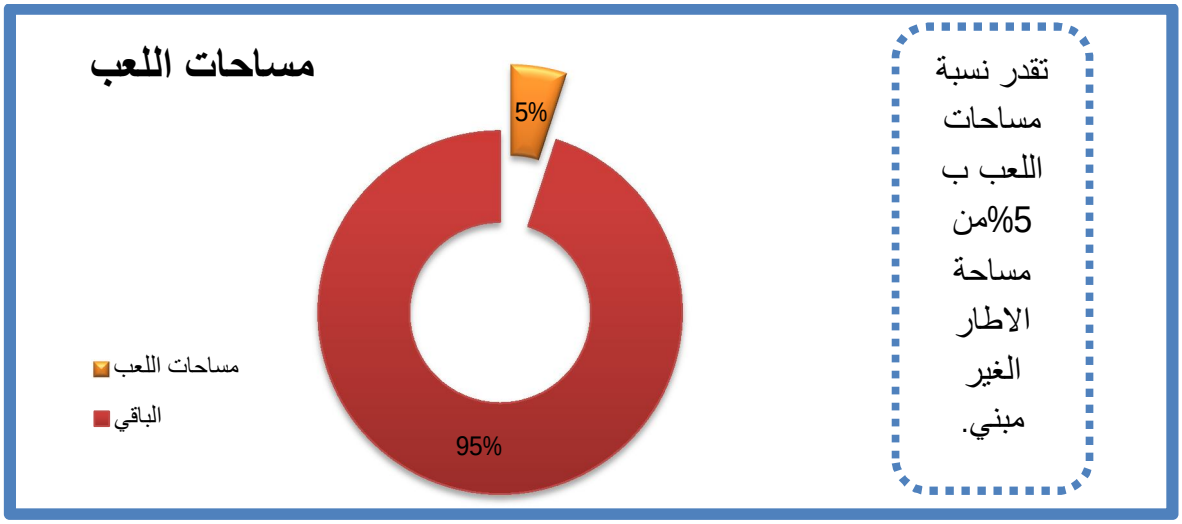
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

3-على مستوى مساحات اللعب :

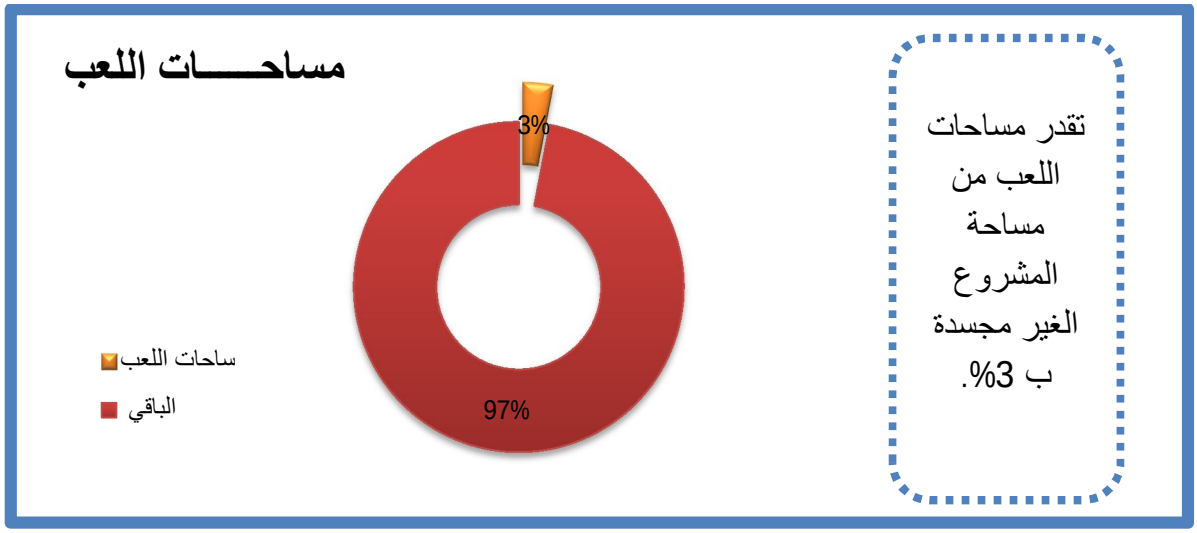
جدول رقم(23)مساحة و نسبة مساحات اللعب من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية الغير مجسدة:

	مساحته (م²)	نسبته من مساحة الاطار الغير مبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة (%)
مساحات اللعب	10380.4159	05	03

الشكل رقم (36): دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات اللعب من مساحة الاطار الغيرمبني.



الشكل رقم (37): دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات اللعب من مساحة الاجمالية الغيرالمجسدة.



من اعداد الطالبة2015

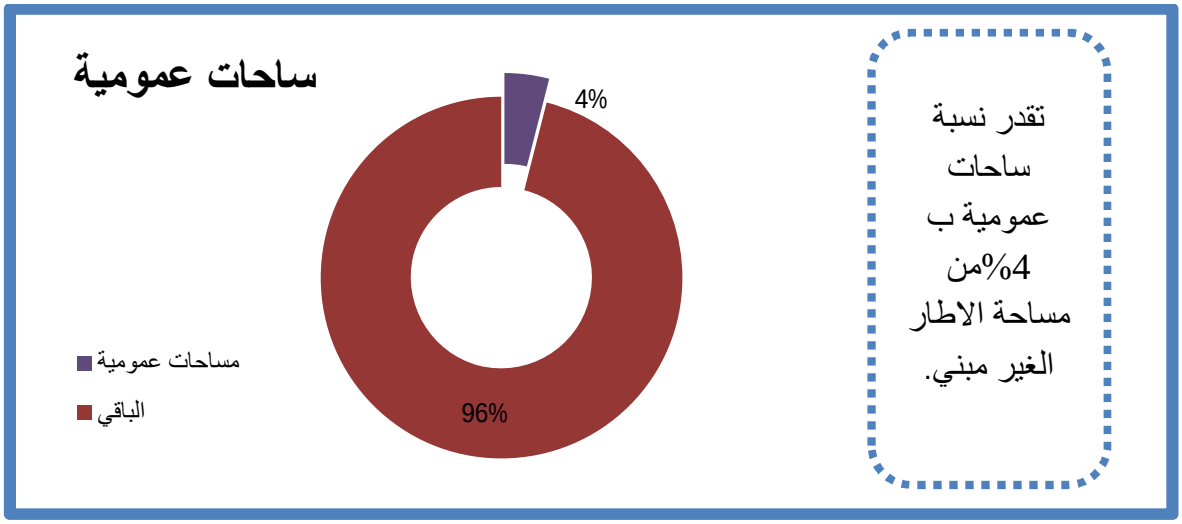
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

4-على مستوى الساحات العمومية:

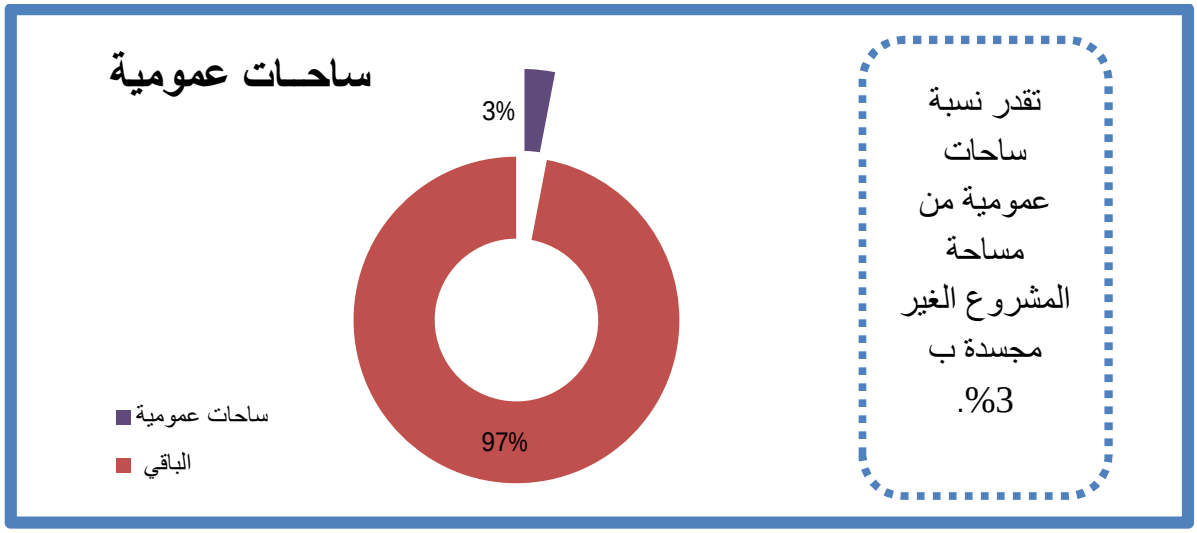
جدول رقم(24):مساحة و نسبة ساحات عمومية من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية الغير مجسدة:

	مساحته (م²)	نسبته من مساحة الاطار الغير مبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة (%)
الساحات العمومية	10960.00	04	03

الشكل رقم (38): دائرة نسبية تمثل نسبة ساحات عمومية من مساحة الاطار الغيرمبني.



الشكل رقم (39): دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات عمومية من مساحة الاجمالية الغير مجسدة.



من اعداد الطالبة2015

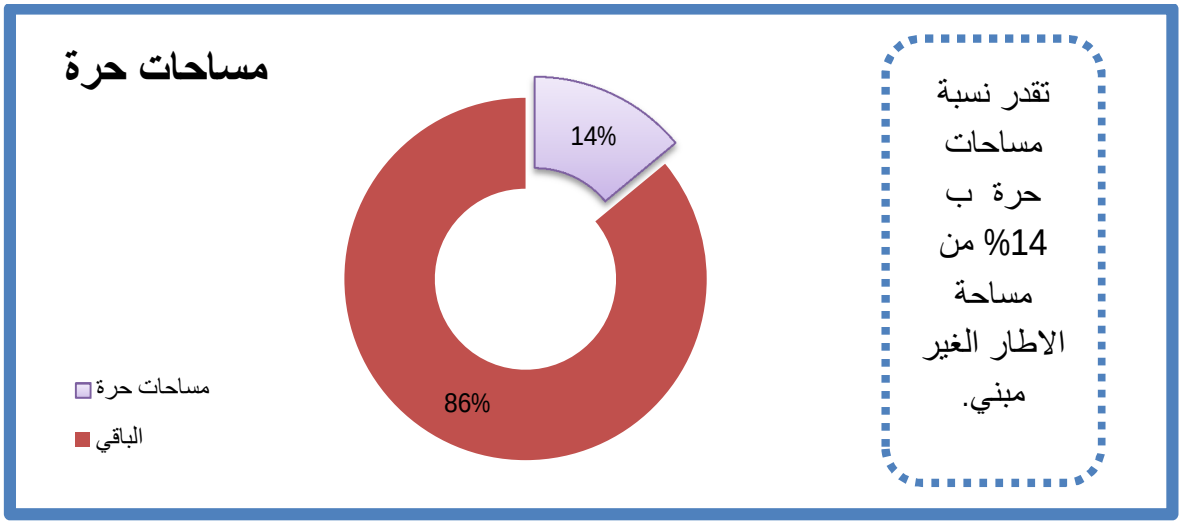
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

5-على مستوى مساحات الحرة :

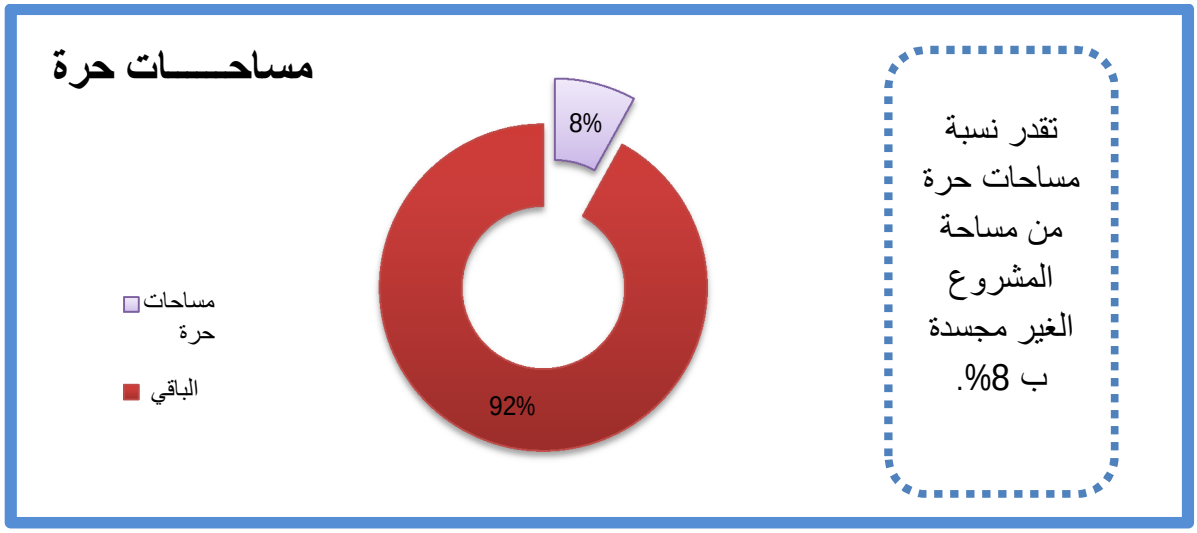
جدول رقم(25):مساحة و نسبة مساحات الحرة من مساحة الاطار الغير مبني و مساحة الاجمالية الغير مجسدة

	مساحته (م²)	نسبته من مساحة الاطار الغير مبني(%)	نسبته من المساحة المشاريع المجسدة (%)
مساحات الحرة	34607.2429	20	09

الشكل رقم (40): دائرة نسبية تمثل نسبة مساحات الحرة من مساحة الاطار الغيرمبني.



الشكل رقم (41):دائرة نسبية تمثل نسبة المساحات الحرة من مساحة الاجمالية الغيرمجسدة.



من اعداد الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

خلاصة:

1- من خلال تحليلنا لكل عناصر التشكيل الحضري لمخطط شغل الاراضي رقم 05 لاحظنا:

1-على مستوى الاطار المبني:

- يمثل السكن الفردي اكبر نسبة سوآءا في المشاريع المجسدة او المشاريع الغير مجسدة.

- كل التجهيزات موجودة في المشاريع المجسدة مقارنة بالمشاريع الغير مجسدة.

2-على مستوى الاطار الغير مبني:

- تمثل الطرقات اكبر نسبة في المشاريع المجسدة و الغير مجسدة اما المساحات الخضراء و مساحات اللعب بنسب قليلة .

- تم تجسيد اكبر نسبة من المشاريع التي اوصي بها المخطط (62%).و الجدول التالي يوضح ذلك:

الجدول رقم(26):

	المشاريع المجسدة($م^2$)	المشاريع الغير مجسدة ($م^2$)
الاطار مبني	**242980.0843**	**146087.9019**
الاطار الغير مبني	**327471.881**	**201860.1328**
المجموع		**918400.00**

من اعداد الطالبة2015

2- كان هدفنا من تحليل عناصر التشكيل الحضري مخطط شغل الأراضي الى تحديد مختلف المعايير الخاصة بالسكنات و التجهيزات و الطرقات لتسهيل عملية تحديد المخالفات ور صدها و معرفة الفرق بين ما اوصي به المخطط و الواقع .

.

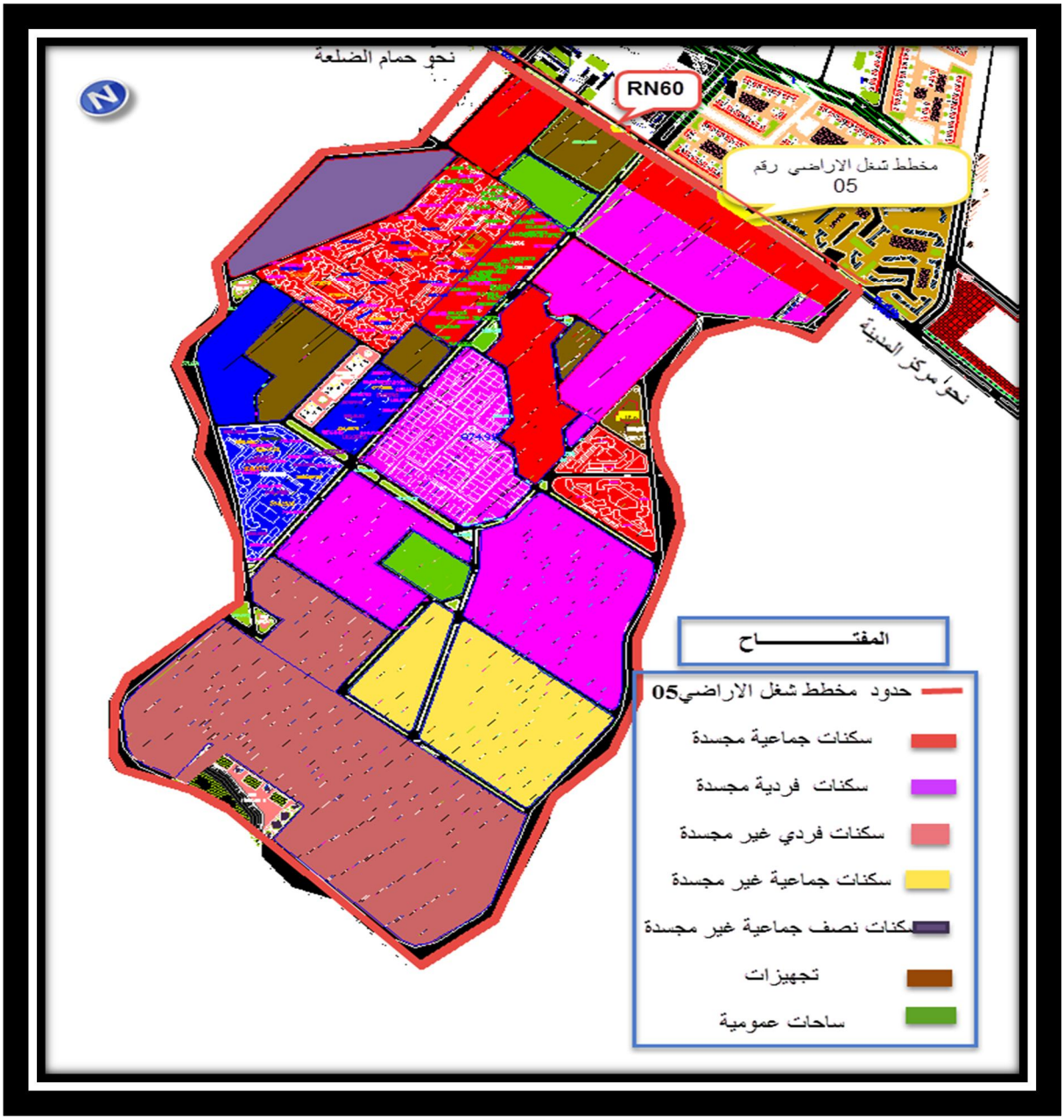
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2-3- المقارنة بين مخطط شغل الأراضي رقم 05 و الواقع ورصد أهم المخالفات:

لتسهيل عملية المقارنة بين الاطار المبني الموجود في الواقع وما هو مقترح في مخطط شغل الأرضي تم تقسيم هذا الاخير الى جزيرات حسب النوع و الوظيفة.

- الاطار المبني الموجود في ارضية الدراسة يتميز بوجود سكنات جماعية ، فردية. تجهيزات مساحات خضراء و طرقات و ...الخ
- اما مخطط شغل الأراضي رقم 05 اوصي بتعمير مجموعات سكنية و تجهيزات و كذا مساحات خضراء ، طرقات...الخ موزعة في ارضية الدراسة و الشكل التالي يوضح ذلك:

الشكل(41): تقسيم مخطط شغل الاراضي الى جزيرات



المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008 +معالجة الطالبة

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخالفة 01:الملاحظة على مستوى السكن الجماعي و الفردي الموجود في شمال مخطط شغل الاراضي رقم 05 بمحاذاة الطريق الوطني انها لم تجسد على ار ض الواقع وتم تعويض تلك المساحة بمديرية العتاد لشركة كوسيدار حيث تغيرت الوظيفة السكنية الى وظيفة ادارية و يعد السبب حسب التحقيق الميداني ان شركة كوسيدار تابعة للدولة فلها الحق في اختيار العقار المناسب لوضع قواعدها و تجسيد مشاريعها وتم تجسيدها من سنة 1998م.

كما لاحظنا ان مخطط شغل الاراضي رقم 05 لم يوصي بحق ارتفاق الطريق رقم 60 و هي 30م من الجهتين و لكن في الواقع تم احترام هذا الارتفاق 32م.

الشكل رقم (42) :يوضح المخالفة 01 الخاصة بالسكن الفردي و الجماعي.

المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008 +معالجة الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخالفة 02:على مستوى مركز الشرطة و الصحة الواقعان في الجهة الشرقية للمخطط بالمقابل مركز الخيل حيث اوصى مخطط شغل الاراضي رقم 05بتجسيدها ولكن في الواقع لم تجسد هذه المشاريع بل تحولت الى ساحة عمومية -وهي في حالة متدهورة – ويعود ذلك الى عدم وجود دراسات مسبقة لتموضع التجهيزات وكيفية تأثرها على الحي و الاحياء المجاورة.

كما لاحظنا ان هذين التجهيزين تم تجسيدهما في مكان اخر.

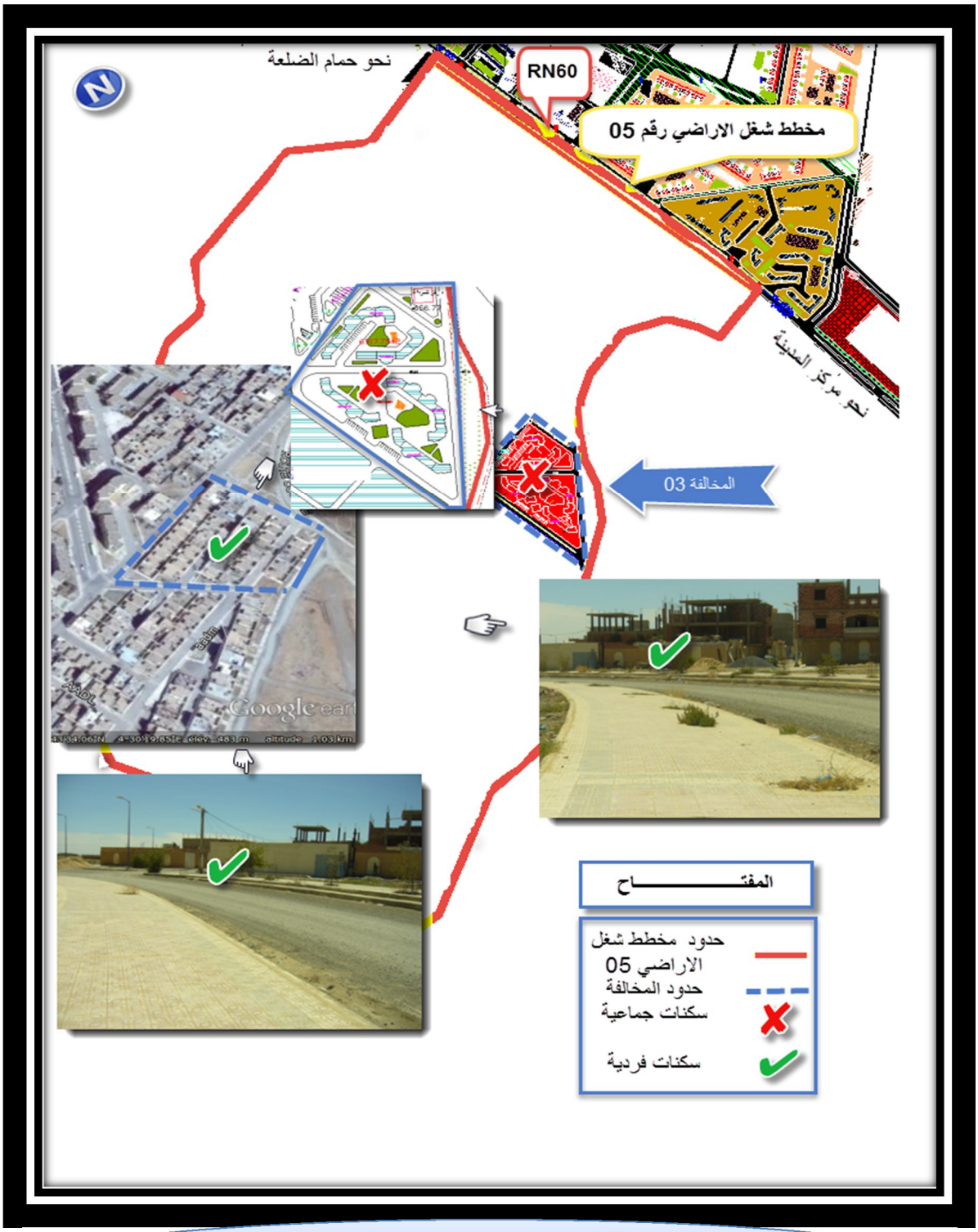
الشكل رقم (43) المخالفة02 الخاصة بالمركز الصحي و مركز الشرطة:

المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008 +معالجة الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخالفة 03:على مستوى السكنات الجماعية الواقعة في الجهة الشرقية للمخطط شغل الاراضي رقم 05 بالمقابل مركز الخيل حيث انه لم يتم تجسيدها حسب ما اوصى به مخطط شغل الاراضي رقم 05بل تم تجسيد سكنات فردية حسب المعاينة الميدانية.

الشكل رقم (44) المخالفة03 الخاصة بالسكنات الجماعية:



المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008 +معالجة الطالبة2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخالفة 04: الملاحظة على مستوى تجسيد مشروع السكنات النصف جماعية و التي كانت مبرمجة في مخطط شغل الاراضي رقم 05 تم تحويلها الى مخطط شغل الاراضي رقم09 وتم تجسيدها فعليا على ارض الواقع بالمخطط الثاني حسب الملاحظة الميدانية و المعاينة على ارض الواقع، وسبب تحويل مشروع السكنات النصف جماعية الي المخطط الثاني يعود الى الاسباب التالية:

- ✓ وجود الشعبة و التي تمثل خطر على المشروع خاصة عند تساقط الامطار.
- ✓ -كون ان مخطط شغل الاراضي رقم 05 و 09 لها علاقة متكاملة و مترابطة وهي تمثل وسيللة الربط بينهما الطريق الوطني رقم60.كما تعتبر مخالفة لعدم احترام مخطط شغل الاراضي و عدم الاخذ بعين الاعتبار الاخطار خلال دراسة مخطط شغل الاراضي.

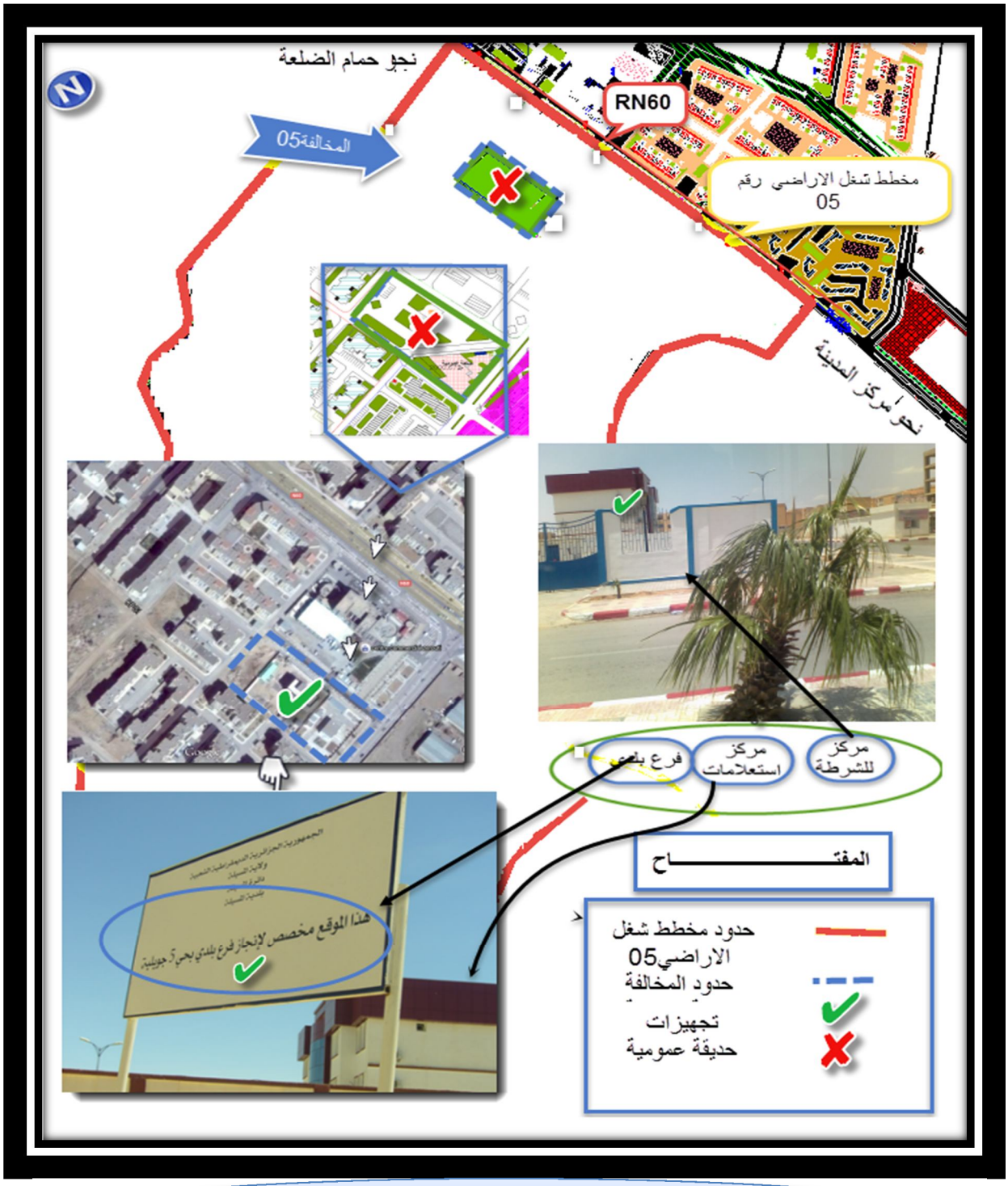
الشكل رقم (45) المخالفة 04الخاصة بالسكن نصف جماعي :

المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008+معالجة الطالبة.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخالفة 05: على مستوى الساحة العمومية الموجودة في الشمال الغربي للمخطط حيث تم تحويل الساحة العمومية الى مجموعة من التجهيزات وهي مركز استعلامات للشرطة ،مركز للشرطة وفرع ببلدي –لم يجسد بعد- وفي هذه الحالة تم القضاء على المساحة الخضراء التي تعتبر رئة المشروع و تعويضها بتجهيزات(**عملية التكثيف**).

الشكل رقم (46) المخالفة05 الخاصة بالساحة العمومية:



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008 + معالجة الطالبة 2015

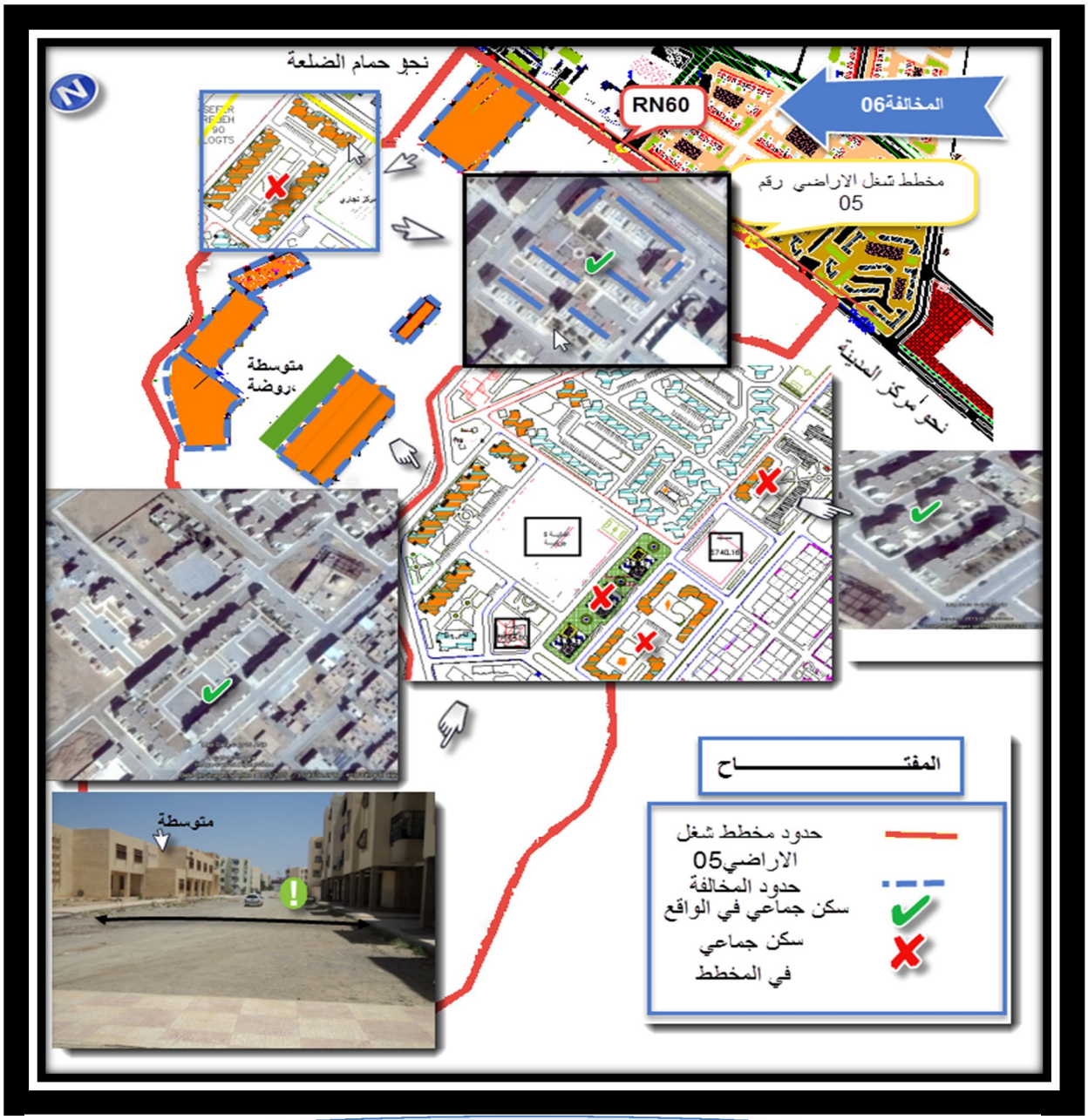
Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخالفة 06:

-الملاحظة على مستوى المشروع السكن الجماعي الموجود في الشمال الغربي للمخطط اثناء تجسيده على ارض الواقع تم تغيير الشكل العام و المساحة وذلك بإضافة عمارتين على الطرفين.

- كما لاحظنا في تجسيد مشروع السكنات الجماعية الواقعة على الجهة الامامية و الجانبية لمتوسطة 5 جويلية الواقعة في الجهة الغربية للمخطط ايضا تم تغيير الشكل العام و المساحة وتم الاستغناء علي عمارتين في الجهة الجانبية.

الشكل رقم (47) المخالفة06 الخاصة بالسكن الجماعي:



المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة 2008 و التعمير +معالجة الطالبة 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخالفة 07:

تم اقتطاع قطعة من المساحة المخصصة للسكنات الجماعية الواقعة في الناحية الجنوبية من مخطط شغل الاراضي رقم 05 و التي لم يتم تجسيدها و لكن بعملية المقارنة بين ما ينص عليه مخطط شغل الاراضي رقم 05 و الواقع لاحظنا اقتطاع مساحة وتحويلها الى ابتدائية وسوق مغطاة و هذا لنقص التجهيزات التعليمية و تجارية في الحي.

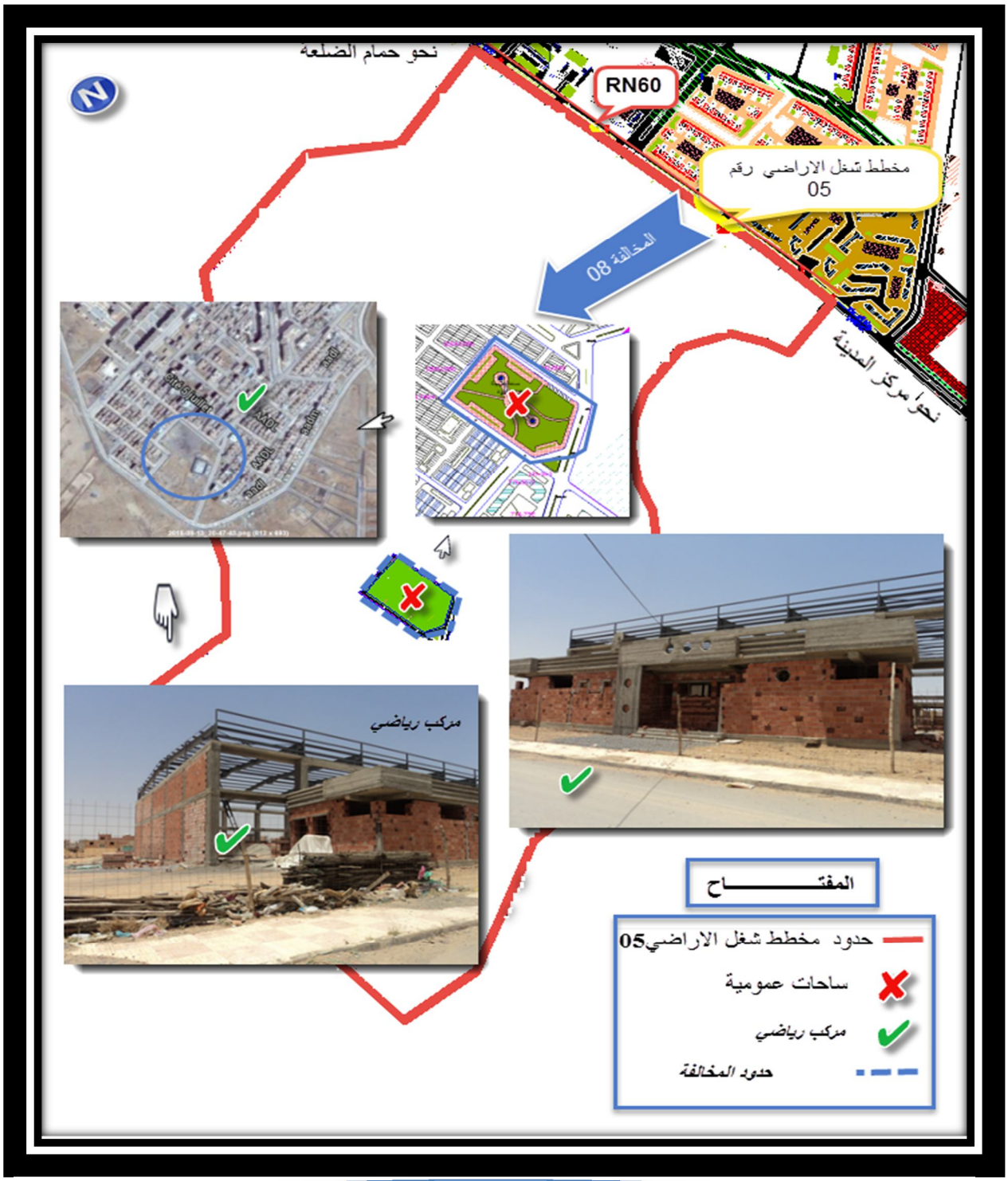
الشكل رقم (48) المخالفة07 الخاصة بالسكن الجماعي:

المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008 +معالجة الطالبة 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخالفة 08: تم تحويل الساحة العمومية الواقعة في الناحية الجنوبية من مخطط شغل الاراضي رقم 05 و التي لم يتم تجسيدها و لكن بعملية المقارنة بين ما ينص عليه مخطط شغل الاراضي رقم 05 و الواقع لاحظنا تجسيد مركب رياضي لنقص التجهيزات الرياضية في الحي.

الشكل رقم (49) المخالفة08 الخاصة بالساحة العمومية:



المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة 2008 و التعمير +معالجة الطالبة 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخالفة 09: عدم احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي فيما يخص عرض الطرقات و التقيد بالتصنيف (طرق رئيسية، طرق ثانوية).

الشكل رقم (50) المخالفة09 الخاصة بالطرقات:

المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 +معالجة الطالبة 2015

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المخالفة10:

لم يتم تجسيد حصة السكنات الجماعية و الفردية الواقعة حسب مخطط شغل الاراضي في الجهة الجنوبية وهذا راجعا الى سوء تسيير المشاريع العمرانية على مستوى الهيئات المختصة و يمكن كذلك ارجاع السبب الى عدم توافق المشروع الواقع من حيث المساحة و الموقع المخصص لاستقبال الحصة الخاصة بالسكنات سواءا الجماعية او الفردية.

الشكل رقم (51) المخالفة10 الخاصة بالمشاريع الغير مجسدة:

المصدر :مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير2008 +معالجة الطالبة

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

جدول رقم (27) طبيعة المخالفات المرصدة على مستوى المشروع العمراني(مخطط شغل الأراضي بمدينة المسيلة):

رقم المخالفة	في المخطط	في الواقع	
	وظيفتها	وظيفتها	مساحته(م²)
01	سكنية	مديرية العتاد لكوسيدار	10125.9734
02	تجهيزات	ترفيهية	3895.7740
03	سكنية(جماعي)	سكنية (فردي)	17468.2091
04	سكنية (نصف جماعي)	غير مجسدة.	29693.0850
05	ترفيهية	تجهيزات	7224.2603
06	سكنية (جماعي)	تغير الشكل	16363.2019
07	سكنية	تجهيزات	14140.4657
08	ساحة عمومية	تجهيزات	8767.89
09	طرقات	عدم احترام التصنيف	5149.37
10	سكنية	عدم تجسيد المشاريع	347948.0347
المجموع			460776.2641

اعداد الطالبة 2015م

خلاصـــــة الفصل:

من خلال دراستنا لمخطط شغل الأراضي رقم 05 تبين ان هذا المخطط يتمع بمؤهلات طبيعية و عمرانية و ان استهلاك العقار به تم وفق اليات قانونية ، تتمحور الاليات القانونية في عدم احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي الذي لعب دورا هاما في استهلاك مفرط للعقار. ومن خلال الدراسة التحليلية توصلنا الى النتائج التالية :

تم رصد 10 مخالفات على مستوى المخطط اي بنسبة 50.17%من المساحة الاجمالية و تتمثل في:

1- تغيير الوظيفة :السكن الاجتماعي الى سكن فردي، السكن الجماعي الى تجهيزات، ساحات العمومية الى سكنات فردية.

2- تكثيف الحي بالتجهيزات على حساب المساحات العمومية و المساحات الخضراء.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

3- عدم احترام الارتفاقات في المخطط.

4-سوء تسيير المشاريع العمرانية على مستوى الهيئات

تحليـــــــــــــل الفرضيات:

الفرضية الاولى:

عدم الالتزام بمخططات التهيئة و التعمير اثناء عمليات التوسع و ضعف اجهزة المراقبة ادي الى استنزاف العقار.

تحليـــــــلها:

تم تحقيق هذه الفرضية من خلال الدراسة التحليلية للمخطط شغل الاراضي رقم 05 ور صد اهم المخالفات فيه المسببة للاستنزاف العقار بشكل قانوني التي لم يتم فيها احترام ما اوصى به مخطط شغل الاراضي رقم 05 فكان:

على مستوى السكن:

عدم احترام الشكل و المساحة و عدد السكنات الموصي بها في المخطط شغل الاراضي رقم05 وتحويل بعض المشاريع سكنات الجماعية و الفردية الى تجهيزات.

على مستوى التجهيزات:

عدم احترام تموضع التجهيزات و المساحة الموصي بها في المخطط.

على مستوى المساحات العمومية و الخضراء:

تم تحويل المساحات العمومية التي كانت وسيلة للترابط الاجتماعي و القضاء على جمال الحي الي تجهيزات وهي مركز للشرطة و الاستعلامات وفرع بلدي.

على مستوى الطرقات:

عدم احترام عرض الطرقات و التقيد بالتصنيف

.

الفرضية الثانية:

غياب التنسيق بين المصالح المعنية في تسيير العقار الحضري ساهم في استنزاف الثروة العقارية الحضرية.

تحليـــــــلها:

عدم وجود المشاركة و التشاور بين الهيئات و المصالح المعنية في تسيير العقار الحضري في مختلف مراحل من برمجة المشاريع حسب حاجيات السكان الى تجسيدها حسب ما اوصى عليه المخطط الذي تم دراسته و المصادق عليه ، ونقص الدراسات العمرانية المتعلقة بالعقار الحضري و كيفية تسييره و استغلاله .وعليه فقد تم تحقيق الفرضية التي تنص على غياب التنسيق بين المصالح المعنية في تسيير العقار الحضري ساهم في استنزاف الثروة العقارية الحضرية .

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

الخاتمة

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

.

الخاتمة:

يعتبر العقار العنصر الاساسي في المدينة فهو حامل كل المشاريع التنموية و العمرانية، وهو عنصر متجدد وقابل للنفاذ واستغلاله يكون بطرق عقلانية . ولكن خلال دراستنا لمدينة المسيلة بشكل عام و مخطط شغل الار اضي رقم 05 بشكل خاص و جدنا انها تشهد استنزاف للثروة العقارية سواءا بطرق غير قانونية او عد م احترام توجيهات و توصيات مخطط شغل الاراضي و هذه الاخيرة اثرت سلبا على تركيبة النسيج العمراني المستديم .

وعليه من خلال بحثنا هذا سوف نعرض من التوصيات و الاقتراحات التي يمكن ان تساهم في الحد من هذه المخالفات العمرانية حتى يتسنى لنا الحفاظ على الثروة العقارية و ضمان نسيج عمراني منظم و متوازن في كل الجوانب.

من الجانب القانـــــــــــوني و التسييري:

- تفعيل القوانين الخاصة بالعقار و تطبيق صارم لها لوضع حد للمخالفات العمرانية داخل النسيج الحضري.
- التنسيق مع البلديات المجاورة و العمل على تنميتها للحد من التدفقات التي تستقبلها مدينة المسيلة.
- تشديد الرقابة العمرانية و خلق هيئات مختصة على مستوى المدينة لها صفة ردعية تساهم الى شرطة العمران في الحد من التجاوزات والمخالفات القانونية و الغير قانونية التي يمكن ان تحصل في المحيط الحضري.

من الجانب العمرانـــــــــــــي:

- الاعتماد على مخططات التهيئة و التعمير اثناء عمليات التوسع العمراني مع تطبيق توجيهاتها في تخصيص الاراضي .
- وجوب انجاز المخططات المدروسة على ارض الواقع حتي يكون هناك تنظيم للمجال بهدف الحد من استنزاف العقار داخل المحيط الحضري.
- الاعتماد على التوسع العمودي للحفاظ على الثروة العقارية و انجاز مختلف البرامج التنموية الحضرية من سكن ، مرافق عامة وتجهيزات خدماتية للسكان.
- اعداد سياسة و طنية تأخذ بعين الاعتبار و بصفة جدية الاحتياجات الفعلية من السكن للحد من الاستهلاك المفرط للعقار الحضري.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

المراجع

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

1- المراجع باللغة العربية

ا- الكتـــــــــــب:

- . توماس اميل ,البيئة و أثرها على الحياة السكنية .ترجمة زكريا احمد البرادعي ,دار الجيل, القاهرة 1972ص 139
- حمدي باشا .نقل الملكية العقارية .دار هومة2000. ص5
- عمار علوي-الملكية و النظام العقاري في الجزائر ،دار هومة للطبع و النشر، بوزريعة ، الجزائر 2009.
- خلف الله بوجمعة ، العمران و المدينة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة،الجزائر،2005.
- السيد الحسني ،مدينة ، دراسة في علم الاجتماع الحضري ، دار المعرفة، القاهرة، 1961م، ص 01.
- بشير التجاني ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2000،ص26
- د.عبد الحميد احمد رشوان، مشكلات المدينة ، مؤسسة شباب الجامعة، طبعة 2005م،ص 101

ب - الرسائل العلمية و المذكرات

- شاكر بلخضر. مشروع القطاع الحضري لمدينة باتنة: دراسة استشرافية مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص اقتصاد وتطبيق و تسيير المنظمات 2011ص23-24
- مذكرة علي فارس ، العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني – حالة مدينة بئر العاتر نموذج ولاية تبسة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير 2012ص 57.
- بن عيسى فاتح توفيق ،تأثير استنزاف العقار على المحيط الحضري، حالة مدينة المسيلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير،المسيلة،الجزائر،2014/2013.
- مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية-حالة مدينة ورقلة، مذكرة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران 2012/2011.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري و العوامل المتحكمة فيه-حالة مدينة المسيلة-،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، المسيلة، الجزائر،2008.
- الديب بلقاسم، اثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني، دراسة مقارنة ، دكتوراه دولة في الهندسة العمرانية، شعبة العمران، جامعة قسنطينة ،2001،ص 132.
- سماعين شامة، الادوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990م، رسالة ماجستير في العقود و المسؤولية، معهد العلوم القانونية و الادارية، جامعة الجزائر،1999،ص 122.
- مليحي نجاة مشكلة النمو الحضري لمدينة عين مليلة حي رقايزي و جواجلية نموذجا ، ماجستير في علم الاجتماع الحضري،2006م،ص 68.
- سهام وناسي ، النمو الحضري ومشكلة السكن و الاسكان ، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر 2009ص 77.
- كمال تكوشت، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة ،2009/2008

ج- المجلات العلمية:

- بن حمودة محبوب ،بن قانة اسماعيل ،مجلة الباحث، ازمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الاستثمار الاجنبي ،العدد2007،05.
- مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد 06،2012، ص55.

د- المعاجم و القواميس :

- الدكتور جوزيف اليأس. المجاني المصور .ص 847
- الدكتور احمد زكي بدوي-المعجم العربي الميسر.ص691

ه- القوانيـــــــــــن:

- قانون 02/01 المؤرخ في 27 رمضان 1422 الموافق ل 12 ديسمبر 2001م، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة، جريدة الرسمية رقم 77.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

- القانون29/90 المؤرخ في 14 جمادي الاول1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير. جريدة الرسمية49
- المادة 16 القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادي الاول عام 1411 الموافق ل اول ديسمبر 1990م المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية رقم 52
- قانون 02/01 المؤرخ في 27 رمضان 1422 الموافق ل 12 ديسمبر 2001م، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة، جريدة الرسمية رقم 77.
- القانون 25/90 المؤرخ في اول جمادي الاول 1411 الموافق ل 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري العدد49. الجريدة الرسمية.
- القانون رقم 73/71 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق ل 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية . العدد 97. الجريدة الرسمية.

و- التقاريرو المنشورات

- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008.
- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2012.
- منشورات ديمغرافيا الجزائر، ديوان الوطني للاحصاء ،2011،رقم600.

2- المراجع باللغة الفرنسية:

-MAOUIA saidouni , èlèment et introduction à l'urbanisme, casbah, édition, alger.

-BENKEZOUH chabane ,le droit des réserve fonciers,OPU,1990.

Create PDF files without this message by purchasing novaPDF printer (http://www.novapdf.com)