

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف _ المسيلة

ميدان : الهندسة المعمارية و العمران و مهن المدينة
فرع : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص : تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير مدينة
رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي اعداد الطالبة : دريدي احلام

تحت عنوان

استنزاف العقار الحضري و أثره على التنمية المستدامة
. دراسة حالة مدينة حمام الضلعة

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف	د.مجاج طارق
مشرفا ومقررا	جامعة محمد بوضياف	د.ساسي فريدة
ممتحنا	جامعة محمد بوضياف	د.دحدوح جمال

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى من أحمل اسمه بكل فخر إلى من أفقده منذ الصغر إلى من
أودعني إلى الله أهديك هذا البحث إلى أبي الحبيب لجمعي رحمه
الله و أدخله فسيح جناته

إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها ، إلى من أرضعتني الحب و
الحنان ، إلى من غمرتني بفيض حنانها ، التي وقفت بجانبني
دائما ، إلى صاحبتني في كل خطوة من خطوات حياتي ، أعانتي
بدعواتها ، و أعز ما أملك في هذا الوجود " أمي مليكة " الغالية

إلى شموع تضيء حياتي و كانوا دائما سندا لظهري إخوتي و
أخواتي و جميع أزواجهم و زوجاتهم و كذا جميع أولادهم ، و
كذا صديقتي الغالية و الحبيبة حسينة

. إلى أساتذتي الفاضلة و مؤطرتي في تحقيق حلمي ساسي فريدة
، إلى كل صديقاتي ، إلى من عرفتهم في هذه المرحلة ، إلى
جميع أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية و إلى كل من ساهم
في إنجاح هذا العمل و الى جميع طلبة معهد تسيير التقنيات
الحضرية خاصة دفعة 2017

أحلام

شكر و عرفان

قال الله تعالى " بسم الله الرحمن الرحيم " " قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله
والمؤمنون "

و قال رسول الله صلى الله عليه وسلم " من لم يشكر الناس لم يشكر الله "
الهي لا يطيب الليل إلا بشركك و لا يطيب النهار إلا بطاعتك و لا تطيب
اللحظات إلا بذكرك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك و لا تطيب الجنة إلا برويتك
. نشكر الله العلي القدير الذي أنعم علينا نعمة العلم و خص أحد نهج العلم
لطالب العلم و نحمده حمدا طيبا مباركا على أن وفقنا في إنجاز هذا العمل
المتواضع

. و نتقدم بأسمى معاني الشكر و العرفان و خالص التقدير و الاحترام الى
أستاذتنا الفاضلة ساسي فريدة التي أشرفت علينا طيلة انجاز هذا العمل
بنصائحها و إرشاداتها القيمة و نتمنى ان يجعلها الله في ميزان حسناتها
. كما لا ننسى جميع أساتذة معهدنا الذين سهروا على تكويننا طوال مشوارنا
الدراسي ، ونشكر كل من ساهم في إثراء هذا العمل من قريب أو بعيد و إلى
جميع طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية
. إن أصبنا فمن الله و إن أخطانا فمن أنفسنا

ملخص البحث :

يعتبر العقار محورا أساسيا في عمليات التنمية لما له من أهمية بالغة باعتباره محركا ديناميكيا للتحويلات العمرانية ، حيث تعرف المدن الجزائرية توسعا عمرانيا سريعا نتج عنه عدة مشاكل في جميع المجالات الاجتماعية ، الاقتصادية ، العمرانية و غيرها مما أدى إلى الزيادة في الطلب على السكن و تغيير النسيج العمراني و ذلك بإنشاء أحياء فوضوية في ضواحي المدن تفتقر إلى مختلف متطلبات الحياة و هذا بدوره أدى إلى استنزاف العقار الحضري إذا ما استغل بطريقة غير عقلانية

و مدينة حمام الضلعة من بين المدن الجزائرية التي تعاني من هذا المشكل ، و قد كان الهدف من دراسة هذه الظاهرة هو معرفة أسبابها الحقيقية و مدى تأثيرها على التنمية المستدامة و كذا معرفة أدوار الفاعلين و المتدخلين في تسيير العقار من جهة أخرى و محاولة معرفة مدى نجاعة الآليات القانونية و الإدارية الممنوحة في الحد من هذه الظاهرة و قد خلصنا إلى أن هذا المشكل كان عصارا لعدة عوامل من بينها عدم تطبيق القوانين و نقص الرقابة التقنية و عدم احترام ما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالإضافة إلى عدة عوامل أخرى متعددة و متنوعة قمنا بصياغتها في بحثنا هذا .

الكلمات المفتاحية :

العقار ، استنزاف العقار الحضري ، التنمية المستدامة ، مدينة حمام الضلعة



فهرس المحتويات

الترقيم	العنوان	الصفحة
-	الإهداء	I
-	الشكر	II
-	الملخص	III
-	فهرس المحتويات	IV
-	فهرس الجداول	XI
-	فهرس الأشكال	XII
-	فهرس المخططات	XIII
-	فهرس الصور	XIV
الفصل التمهيدي		
مدخل عام		
-	مقدمة	01
1	الإشكالية	03
2	الفرضيات	05
3	الأهداف	05
4	أسباب اختيار الموضوع	05
5	منهجية البحث	06
6	تقنيات البحث	06
7	هيكل و محتوى المذكرة	07
8	المفاهيم الأساسية للبحث	12-08
9	دراسات سابقة	16-13
الفصل الأول		
العقار في الجزائر		
-	تمهيد	18
1	العقار	18
2	أنواع العقارات	18
1-2	العقارات حسب طبيعتها	19-18
2-2	العقارات حسب موضوعها	19
3-2	العقارات بالتخصيص	19
3	تصنيفات العقار	20
4	مشتملات العقار	20
5	أهمية العقار	21
6	الخواص المميزة للعقار	21-20
1-6	الخواص الملموسة	22
2-6	الخواص الاقتصادية	22

فهرس المحتويات

23	أهم القوانين المتحركة في استهلاك العقار الحضري	7
23-22	الأمر 74 / 26 المتعلق بالاحتياطات العقارية	1-7
23	المرسوم 75 / 103 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات	2-7
24	المرسوم 76 / 27 تضمن تحديد كفيات البيع لقطع الأرض التابعة للاحتياطات العقارية	3-7
25	المرسوم رقم 76 / 28 المتضمن كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص	4-7
26-25	المرسوم 76 / 29 المتضمن الكفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياطات	5-7
26	المرسوم 79 / 107 المتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي	6-7
27	المرسوم 79 / 108 يتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لامتلاك وتهيئة	7-7
28	مرحلة ما بعد التسعينيات	8-7
28	قانون التوجيه العقاري 90 / 25	1-8-7
28	المعاملات العقارية	2-8-7
31	الوكالات العقارية	3-8-7
31	تكوين وتسيير الممتلكات العقارية	9 - 7
32	قانون الأملاك الوطنية	10-7
33	قانون 91 / 18 المتعلق بالأوقاف	11 - 7
34	قانون 91 / 11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية	12- 7
34	قانون رقم 02 / 08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة	12 - 7
35	المرسوم التنفيذي 09 / 152 يحدد شروط و كفيات منح الامتياز	13- 7
35	قانون رقم 90 / 26 المتعلق بالتهيئة و التعمير	14 - 7
35	القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة	15 - 7
36	قانون 08 / 15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها	16-7
37	مراحل تطور التشريع العقاري في الجزائر	8
37	مرحلة ما قبل الاستعمار	1 - 8
37	ملكية الدولة	1-1-8
37	أراضي البايلك	1-1-1-8
37	أراضي العزل	2-1-1-8
37	أراضي المخزن	3-1-1-8
38	أراضي الحبوس	4-1-1-8
38	ملكية خاصة	2-1-8
38	أراضي العرش	1-2-1-8
39	أراضي الملك	2-2-1-8
39	أراضي الجنوب الجزائري	3-2-1-8
39	مرحلة الاستعمار الفرنسي	2-8

40	أمر 1 أكتوبر 1844	1-2-8
40	الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1864	2-2-8
41	قانون 16 جوان 1851	3-2-8
40	قانون 22 أبريل 1863	4-2-8
41	قانون 26 جويلية 1873	5-2-8
41	قانون 16 فيفري 1897	6-2-8
41	المرسوم رقم 56 / 290	7-2-8
42	أمر رقم 41/59	8-2-8
42	مرسوم 59 / 1190	9-2-8
42	مرحلة الاستقلال	3-8
43	سياسة الاقتصاد الموجه	1- 3- 8
43	سياسة الاحتياطات العقارية	1-1-3-8
44	سياسة التنازل عن أملاك الدولة	2-1-3-8
45	سياسة الاقتصاد الحر	2-3-8
47	خلاصة الفصل	-
الفصل الثاني عوامل استهلاك العقار الحضري في الجزائر وطرق تسييره		
49	تمهيد	-
49	عوامل استهلاك العقار في الجزائر	1
49	النمو الديموغرافي	1-1
50	النزوح الريفي	2- 1
52	النشاط الاقتصادي	3-1
52	عوامل أخرى	4 - 1
53	آليات استهلاك العقار الحضري في الجزائر	2
53	الآليات القانونية	1-2
54	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	1-1-2
54	مخطط شغل الأراضي	2-1-2
54	الآليات الغير قانونية	2 - 2
55	نهب العقار عن طريق وضع اليد	1-2-2
55	تحويل العقارات لوضع البرامج التنموية المحلية المستعجلة في المحيط الحضري	2-2-2
56	تجزئة أراضي الخواص	3-2-2
57	المصالح و الهيئات المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر	3
57	المتدخلون العموميون	1- 3
57	مديرية أملاك الدولة	1-1-3

فهرس المحتويات

58	مديرية الحفظ العقاري	2-1-3
58	مديرية مسح الأراضي	3-1-3
59	البلدية	4-1-3
59	شهادة التعمير	1-4-1-3
60	شهادة التقسيم	2-4-1-3
60	شهادة المطابقة	3-4-1-3
60	رخصة البناء	4-4-1-3
60	رخصة التجزئة	5-4-1-3
61	رخصة الهدم	6-4-1-3
61	ديوان الترقية و التسيير العقاري	5-1-3
61	الوكالة العقارية الولائية	6-1-3
63-62	لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار	7-1-3
63	الوكالة الوطنية للوساطة و ضبط العقاري	8-1-3
64	المتدخلون الخواص	2-3
64	التعاونيات العقارية	1-2-3
64	المرقون العقاريون	2-2-3
64	الوكلاء العقاريون	3-2-3
65	المواطن	4-2-3
65	مكاتب التوثيق	5-2-3
67	خلاصة الفصل	-
الفصل الثالث التنمية المستدامة و مظاهر إستنزاف العقار الحضري داخل المحيط		
68	تمهيد	-
69	المفهوم العالمي للتنمية المستدامة	1
69	مفهوم التنمية المستدامة	2
70	أبعاد التنمية المستدامة	3
70	البعد البيئي	1-3
71	البعد الاقتصادي	2-3
71	البعد التكنولوجي	3-3
71	استعمال تكنولوجيات أنظف في المرافق الصناعية	1-3-3
71	الأخذ بالتكنولوجيات المحسنة	2-3-3
72	البعد الاجتماعي	4-3
72	البعد الثقافي	5-3
73	مبادئ التنمية المستدامة	4

73	المبادئ الأساسية	1-4
73	التوفيق بين متطلبات التنمية و تدابير حماية البيئة	1-1-4
73	العدالة بين الأجيال	2-1-4
74	المبادئ الفرعية للتنمية المستدامة	5
74	مبدأ الاحتياط	1-5
74	مبدأ الانشغال المشترك للإنسانية	2-5
75	المبادئ القابلة للاندماج	3-5
75	الجهود الدولية لتحقيق التنمية المستدامة	6
75	الاتفاقيات الدولية	1-6
75	مؤتمر ستوكهولم	1-1-6
76	مؤتمر نيروبي	2-1-6
76	مؤتمر قمة الأرض	3-1-6
77	مؤتمر قمة الأرض الثانية	4-1-6
77	أهداف التنمية المستدامة	7
77	تحديات التنمية المستدامة	8
76	الفقر	1-8
77	البيئة	2-8
77	الحكم الراشد	3-8
77	معوقات التنمية المستدامة	9
78	التوسع العمراني و الاستهلاك المفرط للعقار الحضري	10
79	أثار التوسع العمراني و استهلاك العقار الحضري على المدينة	11
80	مظاهر الاستغلال الغير عقلاني للعقار داخل المحيط الحضري	12
82-81	الأحياء الفوضوية	1-12
82	التوسع الغير متوازن و الغير مخطط	2-12
83	استهلاك كبير للمجال	3-12
82	عدم التوازن الوظيفي	4-12
84	بنايات غير خاضعة للمخططات	5-12
84	أثار التوسع العمراني الغير متوازن و الغير مخطط على المحيط الحضري	13
84	التجاوزات العمرانية و أثرها على المحيط	14
84	المخالفات المتعلقة بتشبيد البناية بدون رخصة	1-14
85	المخالفات الخاصة بقواعد التهيئة و التعمير	2-14
85	المخالفات المتعلقة بعد القيام بإجراءات التصريح و الإشهار	3-14
86	أثر المخالفات على البيئة العمرانية	1-3-14

85	أثار الاستغلال الغير عقلاني للعقار داخل المحيط	15
86	فقدان الخصوصية في المحيط الحضري و الأحياء السكنية	1-15
87	المضاربة العقارية	2-15
88	استنفاد الاحتياطات العقارية	3-15
88	اختلال النسيج العمراني	4-15
89	التشوه العمراني	5-15
90	خلاصة الفصل	-
الفصل الرابع دراسة واقع العقار الحضري لمدينة حمام الضلعة		
92	تمهيد	-
92	الدراسة الطبيعية	1
92	تقديم المدينة	1-1
92	نبذة تاريخية عن مدينة حمام الضلعة	1-1-1
93	موقع مدينة حمام الضلعة	2-1-1
95	الدراسة الديموغرافية	2
95	النمو السكاني	1-2
96	التركز السكاني و توزيعه على مجال الدراسة	1-1-2
96	مناطق التركيز السكاني	2-1-2
97	توزيع السكن و استهلاك المجال الحضري للمدينة	3-1-2
100	الهيكل العام للمدينة	3
101	التنظيم ألمجالي للمدينة	4
101	مراحل توسع مدينة حمام الضلعة	5
102	عوائق التوسع	6
103	خطة المدينة ونمطها	7
104	التجهيزات	8
105	المرافق التعليمية	1-8
106	المرافق الصحية	2-8
106	المرافق الدينية	3-8
107	المرافق الرياضية	4-8
106	المرافق الأمنية و الإدارية الأخرى	5-8
109	الشبكات القاعدية	9
111	دراسة الشبكات المختلفة	10
111	شبكة المياه	1-10
111	شبكة الصرف الصحي	2-10

فهرس المحتويات

111	شبكة الكهرباء و الغاز	3-10
113	مظاهر استنزاف العقار الحضري داخل المحيط العمراني للمدينة	11
113	ظهور الأحياء العشوائية	1-11
114	نسيج عمراني غير متوازن	2-11
115	توزيع فراغي و مجالي غير منتظم	3-11
116	تجاوزات عمرانية و بناء غير مرخص	4-11
116	أشكال التجاوزات العمرانية	5-11
117	تأثير استنزاف العقار الحضري	12
117	التأثير على البيئة	1-12
118	التأثير على المساحات الخضراء و المساحات الحرة	2-12
119	التأثير على الشبكات	3-12
119	شبكة المياه الصالحة للشرب و الصرف الصحي	1- 3-12
120	شبكة الكهرباء و الغاز	2-3-12
121	التأثير على السكن	4-12
122	التأثير على التجهيزات	5-12
122	التأثير على عمليات التوسع	6-12
123	التأثير على المخطط التوجيهي	7-12
123	القطاع المعمر	1-7-12
124	القطاع القابل للتعمر	2-7-12
124	التأثير على التنمية المستدامة	8-12
125	دور أدوات التهيئة و التعمر في الحد من ظاهرة استنزاف العقار الحضري	13
128	خلاصة الفصل	-
الخلاصة العامة اقتراحات و التوصيات		
130	الخلاصة عامة	-
131	النتائج	1
132	الاقتراحات و التوصيات	2
132	التوصيات	1-2
133	الاقتراحات	2-2
-	استمارة مقابلة	-
136	المراجع	-

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
50	تطور عدد السكان في الجزائر (2006 . 2011)	01
51	نسب سكان الأرياف في الجزائر (1966 . 2008)	02
96	توزيع السكان بمجال الدراسة	03
97	تطور عدد السكان بمدينة حمام الضلعة	04
98	توزيع المساكن بمدينة حمام الضلعة	05
98	تطور حظيرة السكن بمدينة حمام الضلعة	06
99	تقدير الاحتياجات السكنية على مستوى مجال الدراسة	07
99	تقدير الاحتياجات السكنية على مستوى مدينة حمام الضلعة	08
106	أهم المرافق الصحية بمدينة حمام الضلعة	09
106	أهم المرافق الدينية بمدينة حمام الضلعة	10
107	أهم المرافق الرياضية بمدينة حمام الضلعة	11
109	شبكة الطرق بمدينة حمام الضلعة	12
112	توزيع شبكة الغاز و الكهرباء بمدينة حمام الضلعة	13
124	مخططات شغل الأراضي بمدينة حمام الضلعة	14

فهرس الرسوم البيانية

الصفحة	عنوان الرسم البياني	رقم الرسم البياني
96	مناطق تركس السكان بمدينة حمام الضلعة	01
97	تطور عدد السكان بمدينة حمام الضلعة	02
98	توزيع المساكن بمدينة حمام الضلعة	03
108	مساحة مختلف التجهيزات	04

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	رقم المخطط
100	الهيئة العامة لمدينة حمام الضلعة	01
102	مراحل التوسع العمراني لمدينة حمام الضلعة	02
108	تموضع أهم التجهيزات بمدينة حمام الضلعة	03
110	أهم الطرق بمدينة حمام الضلعة	04
110	حالة الطرق بمدينة حمام الضلعة	05
112	دراسة الشبكات المختلفة	06

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
104	سكن هس و قديم	01
104	سكن جماعي	02
104	سكن فردي	03
117	مكان تجميع النفايات	04
117	مكان تجميع النفايات	05
121	تموضع عمود كهربائي في حي عشوائي	06

الفصل التمهيدي

مدخل عام

مقدمة

1 . الإشكالية

2 . الفرضيات

3 . الأهداف

4 . أسباب اختيار الموضوع

5 . منهجية البحث

6 . تقنيات البحث

7 . هيكل و محتوى المذكرة

8 . المفاهيم الأساسية للبحث

9 . دراسات سابقة

مقدمة :

أصبحت المدن اليوم تعد العدة للإيفاء بمتطلبات السكان المتزايدة و المستمرة للسكن نتيجة ظاهرة النمو الحضري ، فقد أصبحت هذه الظاهرة تميز عالمنا اليوم ، وتتجسد من خلال تزايد سكان الحضر و مايرافقه من استهلاك للمجال الحضري ، مع العلم بان الإنسان قد هيمن على المصادر الطبيعية و استغلها مما دفع عجلة التنمية والتحضر فتمكن الإنسان من تحقيق انجازات كبيرة في شتى الميادين و في وقت وجيز ، كل هذا أدى الى تشجيع الهجرة نحو مراكز المدن بحثا عن فرص العمل ، و الظروف المعيشية الحسنة ، و كنتيجة لهذه التغيرات و التحديات أفرزت ظاهرة عمرانية خطيرة تمثلت في العجز في تسيير المجال الحضري و استنزافه بطريقة غير عقلانية ، وكوسيلة غير إرادية لحل أزمة السكن و اختلفت طرق معالجتها من بلد لآخر ، حسب الظروف الاقتصادية و السياسية لكل بلد

. و الجزائر كغيرها من بلدان العالم عانت و لازالت تعاني من عدة مشاكل تخص العقار الحضري لعدة عوامل منها : النمو الديموغرافي ، الهجرة الريفية و قد ترتب عن ذلك توسعا عمرانيا كبيرا داخل و خارج حدود المدن مما أدى الى تفاقم مشاكل المدينة و ظهور مشاكل جديدة منها نقص الخدمات ، المرافق العامة و أزمة السكن ، ومن أبرزها استنزاف الوعاء العقاري

. و نظرا للارتباط بين ظاهرة التوسع العمراني و العقار الحضري و المشاكل التي يطرحها هذا الارتباط من تعدد الأنظمة القانونية و تعقد مقتضياتها القانونية ، وكذا تعدد المتدخلين فيها و تداخل الاختصاصات و صعوبة التنسيق و كذا غياب رؤية شاملة و تشتت التدخلات القطاعية و ضعف التشاور و المشاركة عند

اتخاذ القرارات إضافة الى النسبة الضعيفة للأراضي القابلة للتعمير فانه لا بد من إيجاد حلول و صيغ جديدة للتحكم في هذه الظاهرة

. و سنسلط الضوء من خلال دراستنا علة مدينة حمام الضلعة باعتبارها نموذجاً ساعد على إدراك مدى تأثير استنزاف العقار الحضري على المدينة ، كون المدينة شهدت زيادة سكانية كبيرة مما ساهم في توسع المدينة و نمو المدينة على كل الأصعدة

. وجاءت دراستنا وفق خطة بحث احتوت مدخل عام و أربعة فصول ، فالمدخل العام تطرقنا فيه الى عرض المشكل مع إعطاء الفرضيات و الأهداف العامة للدراسة مع ذكر بعض المفاهيم التي تخص موضوع بحثنا و كذلك قمنا بتدعيم موضوع بحثنا بدراستين سابقتين تطرقنا الى نفس موضوع بحثنا ، ثم الفصل الأول و الثاني تطرقنا فيهما الى ذكر العقار في الجزائر و عوامل استهلاكه و طرق تسييره و جاء الفصل الثالث تحت عنوان التنمية المستدامة و مظاهر استنزاف العقار الحضري داخل المحيط ، واحتوى الفصل الرابع على دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة و الخروج بالنتائج و التوصيات .

1. الإشكالية:

يعتبر العقار عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني بجميع مركباته المادية و المعنوية ، و يلعب دورا هاما في تحقيق التماسك و العدالة الاجتماعية بين أفراد المجتمع الواحد ، و الى إنعاش و تطوير الأوساط الحضرية في شتى المجالات إذا تم تسييره كما ينبغي ، و العقار هو الملك الثابت غير القابل للنقل من مكان الى آخر ، و العقار الحضري بدوره يمثل مجموعة العقارات المبنية و الغير مبنية الواقعة ضمن حدود التعمير و المكيفة لتلبية الحاجيات الضرورية للسكان .

تمثل التنمية المستدامة لمدننا اليوم خيار لا بد منه لمواكبة التطورات الحاصلة في النسيج العمراني ، وهي إستراتيجية تسعى المدن من خلالها الى تطوير سياساتها العمرانية و الدمج بين التنمية الاقتصادية ، الاجتماعية و البيئية ، من أجل خلق توازن بين احتياجات الإنسان من جهة و الحفاظ على الموارد الطبيعية من جهة أخرى وفق ما ترمي إليه التنمية المستدامة

تعمل الاستدامة على إيجاد مدن قادرة على احتواء كافة الفعاليات و الأنشطة الحياتية بصورة تدفع الى تنمية و تقدم المجتمع ، كما ترتكز على أن الاهتمام بالإنسان و قيمه و هويته من أهم مقومات المجتمعات العمرانية المستدامة و ذلك من اجل الحصول على بيئة عمرانية آمنة و مريحة و الاستجابة لمتطلبات الإنسان المادية ، المعنوية و استجابة لهذا التوجه على المدن أن تقوم بتعديل و تكيف سياساتها و ممارساتها لتأتي منسجمة و متوافقة مع ما يتطلبه هذا النوع من التنمية

بعد الثورة الصناعية شهد العالم عدة تغيرات في مختلف المجالات الصناعية ، التجارية و العمرانية فنتج عنه زيادة عدد السكان في المدن لعدة عوامل منها الهجرة الريفية، زيادة معدل النمو فزاد الطلب

و الحاجة للشغل و السكن ، فبدأت المشاكل تتفاقم يوما بعد يوم ، جعلت مختلف المهتمين بالمدينة يسعون الى إيجاد بدائل كفيلة للحد من هذه الظاهرة .

و مدن الجزائر من بين المدن التي تعاني من توسع مدنها استدعى من السلطات العمومية اللجوء الى عمليات تعمير ضخمة لتسديد حاجيات السكان من سكن ومرافق ورغم كل هذه العمليات إلا أن الدولة لم تلبي احتياجات السكان المتزايدة للسكن ، فدفع السكان الى الإستلاء على العقار بطرق غير قانونية في ضواحي المدن الشيء الذي أدى الى استهلاك الوعاء العقاري و استنزافه مما اثر على النسيج الحضري مفرزا اختلال في التوازن الوظيفي داخل المدينة و الى بروز توسعات عشوائية و ذا المضاربة العقارية

ومدينة حمام الضلعة من بين المدن التي شهدت نموا ديموغرافيا كبيرا ، نتيجة الزيادة السكانية و النزوح الريفي ، مما انجر عنه بروز عدة أحياء و توسعات عشوائية ولد عدة مشاكل من بينها التي تمس العقار الحضري من استنزاف و استغلال و مضاربات عقارية

ومنه فان إشكالية استنزاف العقار الحضري و أثره على التنمية المستدامة أوجد لدينا التساؤلات التالية :

✓ ما هي الآثار الناتجة عن استنزاف العقار الحضري واهم الإجراءات اللازم أخذها من اجل الردع

و الحد من مثل هذه المشاكل ؟

✓ ما هي الأسباب الكامنة وراء استنزاف الوعاء العقاري ، و عدم تحقيق التنمية المستدامة في

تخطيط التوسعات العمرانية الحالية ؟

. **الفرضيات:** و للإجابة على هذه التساؤلات تم صياغة الفرضيات التالية:

➤ هناك سبب خاص بالإطار القانوني و التنظيمي الذي يرخسه المشرع الجزائري فيما يخص

الثروة العقارية و كذا تسيير السوق العقارية

➤ السبب الثاني خاص بالجوانب المجالية ، التقنية لنسيج المدينة في إطار الشكل العام لاستعمال

الأرض

من خلال هذ الفرضيات تم صياغة المتغيرات التالية :

المتغير المستقل : الاستحواذ على الأراضي الحضرية القابلة للبناء

المتغير التابع : استنزاف الثروة العقارية و عدم تحقيق التنمية المستدامة

3 . الأهداف:

➤ وضع اطر واضحة و فعالة للتسيير العقاري تهدف الى الحد من ظاهرة استنزاف العقار

الحضري ،من خلال الإطلاع على القوانين المنظمة له و توضيح العلاقة الموجودة بين مختلف

المتدخلين فيه و تحديد العوامل التي تحكمه

➤ إبراز مدى خطورة انعكاسات التأثيرات السلبية لاستنزاف الثروة العقارية و أثرها على التنمية

العمرانية المتكاملة و كذا تحقيق التنمية المستدامة

4 . أسباب اختيار الموضوع :

➤ لاعتبار ظاهرة استنزاف العقار الحضري من المشاكل التي تتخبط فيها المدن وهي ظاهرة

تعكس و توضح الوجه الحقيقي لتطور المدن و تأثيره على التنمية المستدامة

➤ زيادة حدة ظاهرة استنزاف العقار الحضري دون أي جهود مبذولة من طرف السلطات للحد

منها .

5 . منهجية البحث:

المنهج الذي يتماشى مع طبيعة بحثنا هو منهج دراسة الحالة لأنه يتوافق و طبيعة عملنا غذ يسمح لنا

بالوصف المنظم و الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في الواقع مع جمع مختلف المعلومات المتعلقة بها

و التي لها علاقة بالدراسة من اجل تحليلها و الوصول الى النتائج المبتغاة و هو المنهج الذي يسمح لنا

بالإحاطة الشاملة و الفهم الأفضل لموضوع دراستنا

. تقنيات البحث:

✓ الوثائق

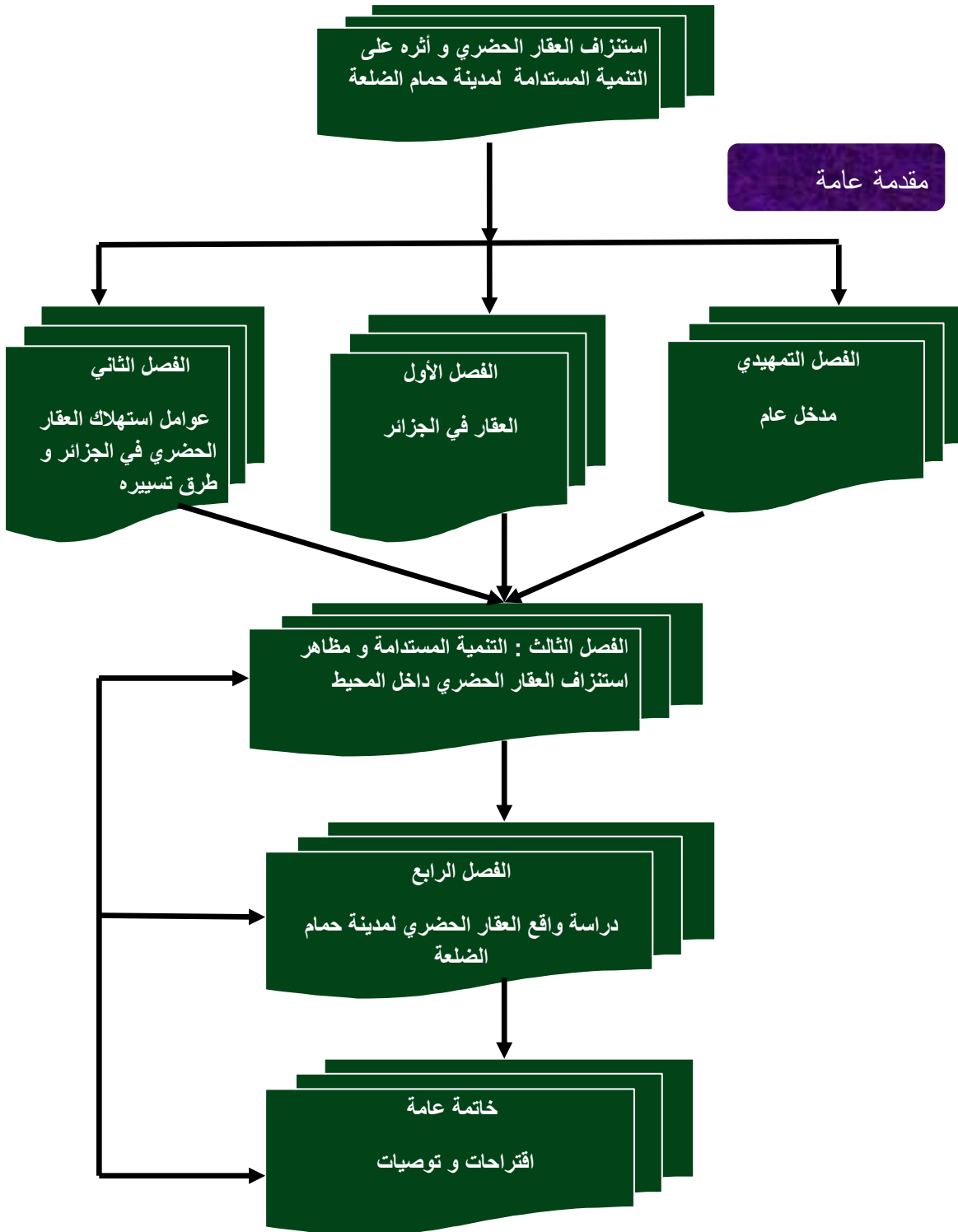
✓ المخططات

✓ الملاحظات و الزيارات الميدانية

✓ المقابلة

✓ الصور الفوتوغرافية

7 . هيكل و محتوى المذكرة :



8 . المفاهيم الأساسية للبحث :

8 . 1 . العقار : هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير قابل للنقل منه الى مكان آخر بدون تلف ، كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه : " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " ¹

8 . 2 . العقار الحضري : هي كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير (المحيط العمراني) ، حسب أدوات التهيئة و التعمير ، كما تنص المادة 20 من القانون 90 / 25

8 . 3 . الاستنزاف : يعني التقليل من قيمة الموارد أو اختفائه عن أدائه لدوره المحدد من قبل الخالق العليم في منظومة الحياة ، و بالتالي تقليل قيمة الموارد استنزاف جزئي و اختفائه استنزاف كلي و هو أخطر درجات الاستنزاف و يعتبر استنزاف الموارد الطبيعية مشكلة خطيرة من منطلق أن الموارد الطبيعية رصيد التنمية المستدامة الذي يجب صيانته و المحافظة عليه ، و تختلف أسباب الاستنزاف تبعاً لنوعية الموارد ، وهي متجددة أو غير متجددة .

8 . 3 . 1 . مدى تأثير الاستنزاف على المخطط و المدينة :

8 . 3 . 1 . 1 . التأثير على المخطط :

إن تخطيط المدينة هو تخطيط شامل من أجل عمليات التعمير ، حيث يتم فيه تحديد استعمالات الأراضي و تحديد مواقع المشروعات و مختلف التجهيزات ، ولا يتم إلا عن طريق دراسات يتدخل فيها جميع المختصين ، إن وضع تصور عام للمخطط العمراني للمدينة يتطلب تحديد أهم مناطق التوسع في المجال الحضري من أجل تحقيق تنمية اقتصادية ، اجتماعية و بالتالي تحقيق التنمية المستدامة لضمان

¹ حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، 2000 ، ص 05

الحاجيات المستقبلية للأجيال القادمة ، فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر بمثابة العنصر الضابط لعمليات تسيير العقار ، كما يحدد لنا الوضعية الحالية لهو مختلف الاحتياجات على المدى القريب و المتوسط و البعيد

8 . 3 . 1 . 2 . التأثير على المدينة :

تعد مشكلة استنزاف العقار الحضري ظاهرة فرضت نفسها كواقع و حصيلة ناتجة عن تطور المدن ، و يتخذ التعدي على الاحتياجات العقارية شكلا مفضوحا يتسم بزيادة الاستقطاب و سرعة نشوء التجمعات العشوائية و توسعها ، وهذا ما يجعل السلطات المحلية تعجز عن إيجاد حلول لتجاوز هذا المأزق لاسيما مع استمرارية هذه الظاهرة و تزايد حجمها وما يترتب عنها من سلبيات و تأثيرات على المدينة سواء كانت ظاهرة كالجانب العمراني و البيئي للمدينة أو غير ظاهرة كالجانب الأمني و الصحي

8 . 4 . الملكية العقارية:

حسب المادة 674 من القانون المدني ، الملكية هي حق التمتع و التصرف بالأشياء بشرط لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة و عليه يكون المشرع الجزائري قد رسم معالم حق الملكية¹ . وهذا بتغيير الحق بالغاية التي شرع لها ، فالحق ليس هو المصلحة ، بل هو الوسيلة له ، فإذا استعمل الحق في غير ما شرع له ، عد ذلك تعسفا في استعماله أي انه و إن كان يعد غير مشرعا بالنظر الى استعماله في غير غايته و هذا لمناقضته لروح القوانين و الأنظمة ، وحق الملكية العقارية يختص بميزات تفرقه عن أي حق عيني آخر

¹ حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، مرجع سابق ، ص 08

1.4.8 . أنواع الأملاك العقارية بالجزائر :

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

1.4.8.1 . الأملاك الوطنية : هي مجموعة الأملاك العقارية التي تمتلكها الدولة أو جماعاتها

الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة

1.4.8.2 . الأملاك الوطنية العمومية : هي الأملاك التي يستعملها الشعب في إطار الملكية

المشتركة المتمثلة في المساحات الخضراء ، الطرق ، الممرات ، شواطئ البحر الخ ، وهذه الأملاك

لا يمكن انتسابها بالتقادم أو الحيازة عليها و لا التنازل عليها من طرف الدولة

1.4.8.3 . الأملاك الوطنية الخاصة : وهي مجموعة الأملاك التي تحوزها الدولة و الولاية و البلدية

و تشمل :

✓ العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري و كذا المحلات التجارية التي تمتلكها

الدولة أو الجماعات المحلية

✓ الأملاك التي تعود على الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق الهبات ، الوصايا ، و التركات

التي لا وارث لها

✓ الأملاك الشاغرة و الأراضي الجرداء التي لا مالك لها

✓ جميع البناءات و الأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية

✓ الأملاك العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها

✓ الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية و المنجزة بأموالها الخاصة

4.1.4.8 . الأملك الخاصة :

الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من اجل استعمال الأملك وفق طبيعتها أو عرضها ، كما هذا النوع من الملكية يجب أن تثبت بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري و بالتالي فان كل حائز أو شاغر لملك عقاري يجب أن يكون لديه سند قانوني بذلك يبرر هذه الحيازة أو الشغل¹

4.1.5.8 . الأملك الوقفية :

الوقف هو كل ما يوهب و تحفظ ملكيته لله بنية أن يفي استخدامه لمخلوقاته و يتألف عادة من هبة الى منطقة دينية أو خيرية و بمجرد ما تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي سلمتها غير قابلة لان تنقل الى الغير ، فالأملك الوقفية هي الأملك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما ، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوطاء الذين يعينهما المالك المذكور ، و الوقف نوعان : وقف عام و خاص

5.8 . الاحتياطات العقارية :

هو عمل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط و البعيد و قد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في تشريعاتها على طرق مختلفة ، و لقد لقيت نجاحا كبيرا خاصة في سويسرا ، فرنسا ، ألمانيا ، و بفضلها تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على الثروات العقارية معتبرة و منتهجة بذلك الأسباب التقليدية الاستثنائية للحيازة و الملكية كنز الملكية من اجل المنفعة العامة ، التأميم ، ممارسة الاحتكار على

¹ الملتقى الجهوي حول التوجيه العقاري

المعاملات العقارية ، توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية، فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية ، إخضاع مجمل الأملاك الى الرسوم العقارية المناسبة و هي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه المحفظة العقارية بالتعليمية رقم 74 . 26 . المؤرخة في 20 / 02 / 1974

6 . 8 المحفظة العقارية : هي جميع الممتلكات العقارية الحضرية المخصصة للتعمير التابعة للأملاك البلدية ، تتكون من الأراضي الشاغرة و التابعة للجماعات المحلية (البلدية ، الولاية) ، جاءت ضمن الأمر رقم 74 / 26

7 . 8 . التنمية المستدامة :

يقصد بها الارتقاء بالبيئة و توفير الاحتياجات الأساسية للسكن و العمل و الخدمات المجتمعية و عناصر الاتصال و شبكات البنية الأساسية و ذلك في إطار محددات المكان و ضوابط القيم الاجتماعية و الثقافية و الموارد المحدودة دون التصادم مع البيئة الطبيعية أو إهدار مواردها

9 . دراسات سابقة:

الدراسة الأولى : 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 ، 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 آخر؟ ما هي أهم العوامل الموضوعية المكونة و المحددة لهذا السعر؟

منهجية الدراسة: أما من الناحية المنهجية التي اعتمدها الباحث فقد استعان بالمنهج التالية:

- المنهج الوصفي - المنهج التاريخي - المنهج المقارن

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

هيكل الدراسة : يتألف البحث من جزئين 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.

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.

نتائج 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 مجالية 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.

الدراسة الثانية : تحت عنوان : التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية (حالة

مدينة ورقلة) ، من إعداد مدور يحي و تحت إشراف الدكتور الذيب بلقاسم و هي مذكرة مقدمة لنيل

شهادة ماجستير تخصص الهندسة المعمارية و العمران بجامعة الحاج لخضر - باتنة-المذكرة مكتوبة

بالغة العربية. جاءت المذكرة في 227 صفحة و تتكون من أربعة فصول إضافة الى مدخل و خلاصة عامة ،حيث تتطرق الى ما يلي:

المدخل العام:

قام بطرح الإشكالية أن إشكالية العقار في الجزائر تزداد حدة من سنة الى أخرى خاصة في ظل ندرة الأراضي القابلة للتعمر التي تعرفها اغلب المدن الجزائرية، فالعقار الحضري بمثابة الوعاء الذي يستقبل مختلف المشاريع التنموية و على هذا الأساس فان أي غموض استهلاكه يؤدي الى انعكاسات سلبية وعلى ضوء هذا طرح التساؤل التالي:ماهي الآليات استهلاك و التحكم في العقار الحضري في المدينة الجزائرية بما يتوافق مع مبدأ الاستدامة؟

الفرضية: غياب رؤية عمرانية شاملة للمتدخلين أدى الى استهلاك غير عقلاني للعقار الحضري في المدينة الجزائرية

وكانت أهداف البحث كالتالي: معرفة أسباب التدهور المتزايد للعقار الحضري و تحسيس السلطات بمدى أهميته و ذلك من اجل ترشيده و التحكم في استهلاكه.

- محاولة وضع سياسة عقارية حضرية تهدف الى تدعيم هذه قدرة المدينة وتأمين تنميتها المستدامة حتى تكون قادرة على مواكبة التحولات و التحديات التي تجابهها.

هيكلية المذكرة: احتوت المذكرة على مدخل عام وأربعة فصول إضافة الى خلاصة عامة وفق ما يلي:

الفصل الأول : تناول فيه التطور التاريخي لسياسة التعمر في الجزائر و هذا بداية من المرحلة العثمانية الى غاية سنة 1989 كما تطرق أيضا في هذا الفصل الى أهم الأنظمة القانونية و المتدخلون في التعمر في الجزائر .

الفصل الثاني: تطرق الباحث في هذا الفصل الى أنواع العقار وخصائصه و أهميته، إضافة الى

تطور التاريخي للسياسة العقارية في الجزائر و أهم الأنظمة و القوانين المتحكمة فيه.

الفصل الثالث: تناول فيه الدراسة التحليلية لمدينة ورقلة عن طريق الدراسة الديموغرافية و العمرانية لها.

الفصل الرابع: تناول فيه آليات استهلاك العقار سواء كانت آليات قانونية أو غير قانونية.

و ختم البحث بخاتمة تتضمن المقترحات التي تملئها النتائج التي تظهرها الدراسة.

خلاصة حول الدراسة: حاول الباحث من خلال هذا البحث الوصول الى الوصول الى إجابات للتساؤلات

المصاغة و التي لها علاقة بالعقار و مختلف آليات استهلاكه ، حيث هناك آليات قانونية و هي التي

ترتبط بأدوات التعمير أما الآليات غير القانونية فهي تتمثل في غياب الرقابة و التي ينجر عنها استهلاك

للعقار حتى الغير قابلة منها للتعمير ، كما اقترح الباحث بعض التوصيات بعضها لها علاقة بالتعمير

مثل حمل اللجان التقنية الولائية و إلزامها على احترام أدوات التهيئة و التعمير، و الأخرى لها علاقة

بالعقار كالمسح الشامل للأراضي العقارية و معرفة طبيعتها القانونية لتوفير احتياطات عقارية وغيرها .

الفصل الأول

العقار الحضري في الجزائر

تمهيد

1. العقار ، أنواعه ، تصنيفاته ، مشتملاته ، أهميته
2. أهم القوانين المتحكمة في العقار الحضري في الجزائر
3. مراحل تطور التشريع العقاري في الجزائر

خلاصة

تمهيد :

إن العقار بمختلف أنواعه يعتبر الدعامة الأساسية للنهوض بتنمية شاملة و قد ارتبطت الأمم القديمة و الحديثة بهذا الموروث و جعلت منه أساس تطورها و نموها وسعت للتحكم فيه و محاولة تنظيمه و توجيه استثماراته ليزيد التحكم في الانتماءات الاقتصادية ، الفلاحية و العمرانية ، لذلك اهتمت جل التشريعات بتنظيم الملكية العقارية و ذلك بتبيين قوانين و قواعد تنظيم التصرفات العقارية و الاستعمالات لتبين قوامها من طبيعة و مساحة و موقع ، و العقار الحضري بالتحديد عماد قيام اي مجتمع سكاني مدني و حديثنا عن العقار الحضري هو حديث عن المدينة

1 . العقار :

" العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، غير القابل للنقل منه الى مكان آخر بدون تلف ، كما عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 منه من القانون المدني بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و ماعدا ذلك من شيء فهو منقول " ¹

2 . أنواع العقار:

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

¹ حمدي باشا ، مرجع سابق ، 2000 ، ص 05

2 . 1 . العقارات حسب طبيعتها: هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية أي الأرض وما ينظم إليها¹.

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

2 . 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 الأموال العقارية و الحقوق العينية كحق الملكية العقارية وحق الانتفاع و حق الاستعمال... وحقوق عينية أخرى كالرهن ، التخصيص، الامتياز و تعتبر كلها عقارات إذا ارتبطت أو كان موضوعها عقارا، وتعتبر منقولة إذا كان موضوعها عقارا منقولاً.

2 . 3 . العقارات بالتخصيص:

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

. شروط صيرورة المنقول عقار بالتخصيص : ²

¹ عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار هومة ، الطبعة الثالثة ، 2004 ، ص 118 - 119

² حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، مرجع سابق ، ص 8

يضع القانون 4 شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص وهي كالتالي :

. أن يكون لدينا منقولا بطبيعته و عقار بطبيعته

. أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه و أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار

. توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول و العقار

3 . تصنيفات العقار :

تصنف العقارات في الجزائر إلى: عقارات سكنية(الشقق و المنازل)، عقارات تجارية(محلات البيع، المراكز التجارية...)، العقارات الزراعية و الفلاحية، عقارات الإدارات العمومية و الحكومية، إضافة إلى العقارات الصناعية.

4 . مشتملات العقار:

4 . 1 . المباني: يمكن أن تشمل العقارات مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات و المصالح وباقي هيئات الدولة.

4 . 2 . التجهيزات العمومية: هي مجموعة المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات و مراكز مخصصة.

4 . 3 . السكنات الاجتماعية: المساكن الفردية و الجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة.

5. أهمية العقار:

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

5. 1 . الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.

5. 2 . الأهمية الاقتصادية: إن العقار بمختلف أنواعه له دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد لذا كانت الحضارات الإنسانية قديما و حديثا مرتبطة بهذا الموروث ولذا جعلته أساسا في تقدمها و تطورها فبقدر تنظيم و توجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الإنشاءات الاقتصادية بمختلف أشكالها.

5. 3 . الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السياسي للملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع و الرأسمالية و الاشتراكية ، وفي الجزائر ومن خلال المراحل التي مرت بها نجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية و بين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك ومما لاشك فيه إن التشريعات الفرنسية التي أصدرتها كانت تحمل مدلول وهدف واحد هو إخضاع كل ما يتعلق بالعقار وبالتعاملات العقارية في الجزائر للتشريع الفرنسي و بالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على الجوانب الأخرى للمجتمع الجزائري (اقتصاديا، سياسيا، اجتماعيا)

5. 4 . الأهمية العمرانية: إن القيام بتجسيد المشاريع العمرانية بمختلف أنواعه في أي مدينة يستلزم ويتطلب وجود عقار (مجال) يقام عليه المشروع بشرط أن تراعى الطبيعة القانونية للعقار و تتماشى مع مقاييس التهيئة و التعمير و منها نجد إن العقار له أهمية على المستوى العمراني

6. الخواص المميزة للعقار :

6.1. الخواص الملموسة : حيث يتميز العقار بالخواص التالية :

6.1.1. الثبات : حتى وإن استخرجت المعادن و الثروات الطبيعية من الأرض أو العقار ، فإن الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو .

6.1.2. المتانة و الدوام : إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة

6.1.3. عدم التجانس و تفرد العقارات : حيث لا يوجد عقار مثل الآخر من حيث المادة و الشكل و الحجم و الرتبة حتى وإن بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكونان مختلفين في الموقع الجغرافي

6.2. الخواص الاقتصادية :

يتميز العقار بخاصية الندرة أي أن عدد العقارات محدودة نتيجة لذلك أوجب طلب قوى في منطقة استراتيجي ستزداد قيمة العقارات

6.2.1. التبديل : إذ بإمكان التعديلات التي تحت في العقار أن تغير من قيمته إما بالإيجاب أو بالسلب

6 . 2 . 2 . الثبات : يعني أن الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى و ذلك بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات و عدم التدمير ، أيضا فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتا أيضا ، حيث لا يمكن نقل العقار من مكان لآخر إذا أصبح السوق مناسباً في مكان آخر

7. أهم القوانين المتحركة في استهلاك العقار الحضري:

7.1 . الامر 26 / 74 / المؤرخ في 20 / 02 / 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية : ¹

الذي أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات و تأسيس و تسليم سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيه ، وقد تضمن هذا الأمر ، استثناء الأراضي المعدة للبناء و التي تقع داخل المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص ما لم تكن البلدية طرفاً في العقد .

.ومن هنا يمكن معرفة العرض الذي كان يهدف إليه المشرع من إصدار هذا الأمر و هو منع المضاربة في الأراضي المعدة للبناء و حماية المواطنين من جشع مالكيها ، إذ نص في المادة 11 (يجوز للبلديات أن تقوم بتقسيم الأراضي قطعاً المعدة للبناء وان تتبعها حسب تقويم من مصلحة الدومين ، ويتم البيع بصفة علنية بمشاركة المترشحين المسجلين في قائمة مفتوحة ومعلنة للجمهور) ، و قد نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية يوم 05 / 03 / 1974 تحت رقم 19 ومنذ ذلك التاريخ أصبح بيع الأراضي المعدة للبناء

محظورا

¹ الأمر رقم 26 / 74 / المؤرخ في 27 محرم عام 1394، الموافق ل 20 فبراير سنة 1974 و المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات

7-2- مرسوم 103 / 75 يتضمن تطبيق الأمر 26 / 74 و المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات :

. هدفه : تطبيق الأمر 26/ 74 الشرط الأول المفروض على البلديات قصد تكوين احتياطاتها العقارية وهو تحديد المحيط العمراني ، ويجري تحديدا هذا الأخير بموجب مخطط التعمير الرئيسي الذي يقام من طرف المجلس الشعبي البلدي وعند العجز يمكنها الشروع في تحديد منطقة التعمير المؤقتة ، وإذا تعلق الأمر بإنشاء مشاريع عمومية ، ولاسيما ذات الطابع الصناعي أن تتدخل مع التهيئة القائمة بالتأسيس أو الاستعمال بقصد تمكينها من شراء الأراضي من المالكين أو الخواص ، وهذه الإجراءات لا تعفي البيئة المعنية في أي حال من مراعاة التدابير المقررة بالنسبة للتعمير

7-3 - مرسوم 27 / 76 يتضمن تحديد كفيات البيع من قبل البلديات لقطع الأرض التابعة

للاحتياطات العقارية

. تناول هذا المرسوم أحكام عامة تنص على أن تكون كل قطعة أرض معدة للبيع موضوع تجزئة من قبل البلدية ضمن الأحكام المحددة بموجب الأمر 75 / 76 و أن يكون مبدأ نقل ملكية الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية موضوع مداولة المجلس الشعبي البلدي الخاضعة لموافقة الوالي . حالات البيع :

أ . بيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية لصالح الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و المؤسسات الاشتراكية :

. إن الأراضي المباعة من قبل البلدية لا يمكن أن تكون أساسا إلا للتجهيزات من كل نوع التي أعدت لها وبهذا الصدد يكون بيع الأراضي من قبل البلدية موقفا على ما يلي :

. الالتزامات و الحقوق الموجودة في دفتر الشروط و كذا مبلغ وشروط الدفع

يوقع عقد تحويل الملكية ضمن الشكل وبين الأطراف المتعاقدين فور المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المرخصة بالبيع

ب . بيع الأراضي التابعة للاحتياجات العقارية البلدية لصالح الخاص :

كل بيع أرض مجزأة مسبقاً من قبل البلدية و تابعة للاحتياجات العقارية البلدية يجب أن يكون موضوع مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يبدي رأيه كما يلي :

. مبدأ نقل ملكية أرض أو أرض محددة

العناصر المكونة لملف نقل الملكية و لا سيما:

. ثمن البيع

. المخطط و الحالة التجزئية للأمكنة

. دفتر الشروط الذي يجب أن يعد طبقاً لدفتر الشروط النموذجي الذي يكون موضوع نص لاحق

7 . 4 . مرسوم رقم 76 / 28 المتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين

للأراضي فيما يخص البناء :

تحدد الاحتياجات العائلية فيما يخص الإسكان بالمساحة المبنية بتطبيق مقياس 20 م² للشخص الواحد العضو في العائلة لمعتبرة ، وهذه المساحة تحسب بالنسبة لعائلة مكونة من رئيس العائلة و مجمع الأشخاص الذين هم في كفالتهم على أساس مقداره ثمانين شخصاً على الأقل و مقدار عشرين شخصاً على الأكثر

إلا انه لتطبيق هذه الأحكام فان عدد مناصب الشغل تحدد ب30 منصبا ، وتحدد قائمة نشاطات كل من الأنواع المشار إليها بموجب قراري مشترك من وزارة الداخلية و الوزير المكلف بالتعمير الحضري ووزير الصناعة و الطاقة ووزير التجارة

5 - 7 - المرسوم 29 / 76 / المتضمن تحديد الكيفيات المالية لامتلاك الأراضي المكونة للاحتياجات العقارية البلدية :

. يتم امتلاك كل أنواع الأراضي التي يجب إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية بعوض من قبل البلدية المعنية على أساس تقديم تقوم به مصلحة أملاك الدولة

. إن الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأملاك الآيلة إليها بموجب الأمر 02/ 06 و المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة باستثناء الأراضي التابعة لأملاك الدولة العمومية

. الأراضي التابعة للولايات . الأراضي التابعة للمزارع المسيرة ذاتيا .
 . الأراضي التابعة لقدماء المجاهدين . الأراضي التابعة للصندوق الوطني للثروة الزراعية .
 . أراضي الحبوس . الأراضي التابعة لأملاك المؤسسات العمومية و كذا

الأراضي التابعة لأملاك المؤسسات الاشتراكية عندما لا تكون مخصصة لاستعمالها المباشر
 . إن الأراضي المستعملة أساس التجهيزات الجماعية و الممولة بمساعدة نهائية من الولاية أو مؤسسة عمومية ، يتم التنازل عنها للبلديات بسعر يحدد بناء على تقرير تقوم به مصلحة أملاك الدولة

. إن الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية المعدة للاحتياطات الذاتية للدولة أو الجماعات العمومية و المؤسسات الاشتراكية و المؤسسات العمومية و المؤسسات المسيرة ذاتيا و التعاونيات و الأشخاص الخواص الطبيعيين أو المعنويين يتم امتلاكها من قبل البلدية مقابل فرص بناء على طلبها لدى المؤسسة المالية

. إن اكتساب الأراضي المعد استعمالها للبرامج المحققة بمساعدات نهائية تكون على كلفة الدولة في إطار

المخططات البلدية للتنمية و التطوير العمراني الحضري

. يتم تم تمويل اكتساب الراضي المعدة للتجهيزات و الاستثمارات المحققة بمساعدات مؤقتة بناء على

طب البلدية ، ضمن المبلغ الإجمالي للقرض المقدم من قبل البلدية

7.6 . مرسوم 79 / 107 يتضمن تحديد الشروط المتعلقة بتقدير أسعار بيع الأراضي الداخلة في

الاحتياطات العقارية البلدية و تحديد الربح عند تدخلها :

. يحدد سعر الأراضي الداخلة في الاحتياطات العقارية البلدية بثمن الأرض ، مضاف إليها تكاليف عملية

التهيئة و ربح تدخل البلدية ، غير أن سعر بيع الأراضي التي تمتلكها البلدية للدولة بالدينار الرمزي ، يحدد

بحساب عمليات التهيئة و ربح تدخل البلدية ، وتشتمل حسب كل حالة التكاليف التأسيسية لثمن التهيئة ما

عدا ما مول منها بمساعدات نهائية

7.7 . مرسوم 79 / 108 يتضمن تأسيس نظام تسبيقات الخزينة العامة لامتلاك و تهيئة الأرض

المقرر إدماجها في الاحتياطات العقارية :

يمكن للبلديات أن تحصل على تسبيقات من الخزينة العامة لشراء ارض تدخل في إطار الاحتياطات

العقارية وتهيئتها تخصص هذه التسبيقات لتمويل ما يلي :

. شراء الأرض مهما كان مصدرها أو تخصيصها

. تهيئة الأراضي باستثناء ما كان منها مخصصا لتأسيس الاستثمارات المخططة وتغطي تكاليف تهيئة الأراضي المخصصة للاستثمارات المخططة بالاعتمادات المقررة لهذا الغرض يتم التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو أملاك الولاية في إطار الاحتياطات العقارية

. لكن وبصدور المرسوم رقم 82 / 332 المؤرخ في 16 / 11 / 1982 ألغت تماما التشريعات السابقة وحددت بالضبط سعر اكتساب وبيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية ، وعند رفض المالك لإبرام عقد الملكية مع البلدية بطريقة ودية تلجا هذه الأخيرة إلى الإستلاء عليها بالقوة

8.7 . مرحلة ما بعد التسعينيات :

8.7 .1 . قانون التوجيه العقاري 90 / 25 :¹

يهدف هذا القانون إلى تحقيق تطابق التوزيع العقاري مع الأحكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية و التعويض العادل و المنصف لكل العمليات ، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية من جهة والقوانين 08/ 90 و 09/ 90 الصادران بتاريخ 07 / 04 / 1990 و المتعلقان على التوالي بالبلدية و الولاية

. قانون التوجيه العقاري قد ادخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة و الجماعات المحلية المتعاونون العموميون و الخواص وكذا المواطنين في الميدان العقاري ، هذا المنظور الذي أدى إلى تجديد و توضيح أحسن لمختلف الأنشطة العقارية

¹ القانون 25 / 90 المؤرخ في أولى جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية

. لذلك فان الهدف من التطرق لقانون التوجيه العقاري من الجانب الحضري هو إبراز التغييرات الجديدة التي جاء بها ، و تمكين الجماعات المحلية من تسيير أحسن للانتقال من نظام الاحتكار المطلق المنصوص عليه في الأمر 74 / 26 إلى نظام السوق العقارية الحرة الجديدة ، ويمكن تلخيص أهم هذه التطورات في العناصر التالية :

7. 8 . 2 . المعاملات العقارية :

من المعلوم أن الاحتياطات العقارية البلدية قد أنشئت خصيصا لاحتواء وتلبية ضغط الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية و جماعية أنجزت من أهدافها الأولية على حساب الصالح العام و مصلحة البلدية لاسيما : تسيير بدون مراقبة . منازعات وديون المالية أثقلت كاهل البلديات

. استهلاك غير عقلاني للأراضي ، تسيير للبيوع العقارية

. لهذا ومن اجل الحفاظ على مصالح الدولة و الجماعات المحلية فان قانون التوجيه العقاري وضع قواعد جديدة تقوم على احترام حق الملكية وضبط سوق منظمة من قبل الدولة

7-8-2-1. الملكية الخاصة :

. إن المبدأ العام المتعلق بضمان الملكية الخاصة الذي تناوله بإسهاب قانون التوجيه العقاري و في هذا الإطار فقد تم تعريف الملكية العقارية الخاصة على أنها حق التمتع و التصرف في المال العقاري ، أو الحقوق العينية العقارية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها و بالتالي فإنها تخضع من الآن فصاعدا لأحكام الأمر 57 / 85 المتضمن للقانون المدني فقط

. كما أن الملكية العقارية الخاصة يجب أن تثبت بعقد رسمي يحظى لقواعد الإشهار العقاري

و بالتالي فان كل مالك أو شاغل للملك العقاري يجب أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل ، وفي هذا الإطار وقصد رفع العراقيل المرتبطة بعدم وجود سندات الملكية في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي وتم إنشاء عقد مؤقت يسمى شهادة الحيازة التي تخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري و ينبغي التوضيح بان منح هذه الشهادة شخصي وغير قابل للتنازل ولا يترتب عنها تغيير في الوضعية القانونية للعقار المسلمة من اجله

. غير أننا وباستثناء أي نقل أو تحويل بصفة مجانية ، فان الحائز القانوني للشهادة يتصرف كمالك حقيقي و حيد ما لم يقرر القضاء المختص خلافا لذلك

7-8-2-2 . السوق العقارية :

إن المعاملات العقارية المتعلقة بالأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير تكون حرة و لن تخضع لشيء آخر ، ما عدا مشروعية موضوع الاتفاقية التي تبرم على شكل عقد رسمي وفقا للتشريع المعمول به ، وهكذا يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص بان يبيع أو يشتري بحرية أراضي عامرة أو قابلة للتعمير وهذا في إطار الاحترام الدقيق للأمر رقم 75 / 28 المتضمن للقانون المدني و قانون التوجيه العقاري و كذا أحكام أدوات التعمير المنشورة المصادقة عليها قانونيا

. إن قانون التوجيه العقاري قد وضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية و إنشاء سوق عقارية حرة ، لذا ينبغي عن الجماعات المحلية أن تجعلها منتظمة وشفافة بفضل الأدوات التقنية المنصوص عليها في القانون وذلك لتفادي إقامة سوق للمضاربة و الفوضى و يصعب التحكم فيها

7-8-2-3 - تنظيم السوق :

. لقد اهتم قانون التوجيه العقاري بمهمة تنظيم السوق و توفير الآليات القانونية و التقنية و الجنائية التي تمكن الجماعات المحلية و الدولة من التسيير العقلاني للعقار بالطرق التالية :

1 . حق الشفعة : يمكن لكل بلدية استعمال حق الشفعة عن طريق المتعاملين و المتخصصين (الوكالة العقارية) وذلك تلبية لمتطلبات سياسة التهيئة العمرانية من اجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني لانجاز تجهيزات عمومية او اجتماعية و تحدد كيفية ممارسة حق الشفعة عن طريق التنظيم

2 . نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية : ينظم نقل الملكية بصفة إلزامية للملك ما لفائدة جماعة معينة شريطة أن يكون المشروع المزمع القيام به قد اعترف لأنه لصالح المنفعة العامة

3 . الشراء : الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف هيأت التسيير و التنظيم العقاري

4 . تأسيس التعويض : كمقابل لنقص القيمة المترتبة عن تحويل الأراضي المدرجة في صنف الأراضي الفلاحية ذات القدرة العالية أو الجيدة إلى صنف الأراضي العامرة ، يخضع هذا التحويل للقانون في حالة الأراضي الفلاحية الخصبة جدا

. النظام الجبائي : تضع الدولة موضوع التطبيق كل التدابير الجبائية التي من خلاله تضمن سيولة السوق العقارية ، وعدم تشجيع تجسيد أراضي البناء و تجنب تبذير الأراضي الفلاحية

7.8.3 : الوكالات العقارية :

يلزم قانون التوجيه العقاري الجماعات المحلية بإنشاء هيئة عمومية بغية تسيير ممتلكاتها العقارية الموجودة ، أو التي تعترم اكتسابها طبقا لدفتر الشروط و بالتالي فان الجماعات المحلية ملزمة بان تسدد

تسند تسيير احتياطاتها العقارية إلى هيأت التسيير و التنظيم العقاري ، غير انه يمكن للجماعات المحلية القيام ببيع الأراضي لصالح أشخاص هامة ، وبهذه الصفة فإنهم مؤهلون للتصرف مباشرة دون الاستعانة بوكالات التسيير و التنظيم العقاري أو استبدالها بأراضي أخرى من اجل إنشاء منشآت عمومية و يظل بطبيعة الحال كل عقد تنازل تقوم به البلدية لصالح الخواص باطلا و عديم الأثر

4.8.7 . تكوين و تسيير الممتلكات العقارية :

. وضعت عدة وسائل قانونية من اجل تمكينها من تكوين ممتلكات فيما يخص الأراضي اللازمة لاستثماراتها المتمثلة في :

. ممارسة الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري حق الشفعة لفائدتها و ذلك لتلبية الحاجيات ذات المصالح العامة

. الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري ، واكتساب الأراضي العمومية من مصالح أملاك الدولة التي يمكن أن تطبق إزاءها و حسب حاجيات التجهيزات الجماعية أسعار تفضيلية

. اكتساب الأراضي بواسطة إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة و ينبغي أن يسبقه تعويض عادل و منصف على شكل مالي أو عقاري

9.7 . قانون الأملاك الوطنية 90 / 30 : ¹

هدفه : . يهدف هذا القانون إلى تحديد معايير تصنيف الأملاك الوطنية ضمن الأملاك العمومية و الأملاك الخاصة و كذا نظامها القانوني العام وتدابير المحافظة عليها و حمايتها ، كما يقوم بتعريف لقوام الأملاك الوطنية سواء تعلق الأمر بتعريف و تكوين الأملاك العمومية ، و الأملاك الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية بالإضافة إلى التطرق التفصيلي لمكونات الأملاك العمومية و الخاصة ، كما يكرس هذا القانون القواعد المطبقة على استعمال و استغلال و حماية الأملاك العمومية الوطنية ، كما أن إدارة و تسيير الأملاك الوطنية العمومية مضمونة من طرف المصالح التقنية التابعة للدوائر الوزارية المعنية ، بالإضافة إلى وضع أحكام تحدد القواعد العامة المطبقة على تسيير و استعمال الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية ، كما يحدد القواعد المطبقة على كل المعاملات العقارية و المتمثلة في :

. شراء و استئجار الأملاك العقارية من طرف المصالح و الهيئات العمومية ، التبادل ، القسمة ، التنازل ،

التأجير ، و التحصيل الإجباري و ختاماً البيع

. تأثيره على العقار :

. جرد لجميع الأملاك المنقولة و العقارات المخصصة لوزارة الدفاع الوطني خاضعة لقواعد خاصة

بالتسيير و الإدارة

. تحديد اختصاصات السلطات الإدارية المؤهلة لانجاز عقود التسيير أو أحكام تتعلق بالممتلكات التابعة

للأملاك الوطنية بالمثل أمام القضاء مدعياً ومدعى عليه

¹ قانون 30 /90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 ، الموافق ل 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية

. التأكيد على ممارسة الإدارة لطرق تنفيذية خاصة ترمي إلى ضمان تحصيل الاتاوي و العائدات و
مداخل الأملاك الوطنية التابعة للدولة و إعطاء الخزينة العمومية امتيازات ورهون على ممتلكات المدين
. تكريس حق رقابة استعمال الممتلكات التابعة للأملاك الوطنية

7. 10 . قانون 91 / 18 المتعلق بالأوقاف:

يحدد هذا القانون القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية و تسييرها و حفظها ، و حمايتها
. فالملك الوقف يرجع إلى أحكام الشريعة الإسلامية و الوقف هو حبس العين عن التملك و التصدق
بالمنع على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير ، كما يعرف الوقف على انه عقد التزام تبرع
صادر عن إرادة منفردة ، و الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين و لا الاعتباريين و يتمتع بالشخصية
المعنوية و تسهر الدولة على احترام إرادة الوقف و تنفيذه وهو نوعان عام و خاص

7. 9 . قانون 91 / 11 المؤرخ في 27 / 04 / 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من

اجل المنفعة العمومية :¹

. يحدد هذا القانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و شروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة بها و
كيفية التعويض القبلي المعادل و المنصف

. يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك حقوق عقارية ، و زيادة
على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل

¹ قانون رقم 91 / 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أبريل سنة 1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

التعمير و التهيئة العمرانية و التخطيط ، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية

7 . 10 . قانون رقم 02 / 08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة¹

. يهدف هذا القانون إلى تعريف و تحديد شروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها و السياسة الوطنية التي تدرج فيها مع تحديد وظائفها وموقعها

. تأثيره على العقار :

كل عقارات المدن الجديدة التي تتخذها المدن الجديدة وعاءا لها تتولى الدولة تكوين جزء منه او كله مما لا يطرح الطبيعة القانونية للأراضي في انجاز المشاريع

. لا يجوز لهيئة المدينة الجديدة التنازل عن العقارات المكتسبة إلا بعد انجاز التهيئات و إتمام البرامج و المنشآت المختلفة ووضعها قيد الاستعمال الفعلي

. لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة أن يشاركوا في انجاز مشاريع خاصة معرفة في إطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة

3 . 11 . المرسوم التنفيذي 09 / 152 يحدد شروط و كفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة

للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الهدف منه تحديد شروط وكفايات منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد أو بالتراضي ، على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو

¹ القانون رقم 08/ 02 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق ل 8 ماي سنة 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة ، الجريدة الرسمية ، العدد 34 ،

الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين خاضعين للقانون العام و الخاص

7 . 12 قانون رقم 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير : ¹ يعتبر هذا القانون أول قانون متخصص ومتكامل في مجال التشريع و التخطيط العمراني في الجزائر القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 18-1-1990 و الذي يتكون من 8 فصول ، اهتم هذا القانون بتحديد القواعد الرامية الى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة لتعمير وتكوينه وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي لا راضي و الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوظيفة للتهيئة و التعمير²

7 . 13 . قانون رقم 06 / 06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة : ³

ان 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 هذه الفوضى واهم تلك القوانين القانون التوجيهي للمدينة الذي صدر في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006 و جاء لاستكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتهيئة الإقليم وكان يهدف الى ما يلي :

- تحديد الأحكام الخاصة الرامية الى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنمية المستدامة و تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي و القضاء على السكنات الهشة .

- تدعيم الطرق و الشبكات و كذا ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها.

¹ القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 ، الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية العدد 37

² مدور يحيى ، التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية ، مذكرة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2012

³ قانون رقم 06 / 06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006 ، الجريدة الرسمية

- حماية البيئة و الوقاية من الأخطار و ترقية الشراكة و التعاون بين المدن.

- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية و العالمية مع تحقيق التنمية المستدامة

كما انه يعزز مكانة الجماعات المحلية في كفاءات تسيير العقار و المحافظة عليه على مستوى إقليمها.

7 . 14 قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها:¹

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

الحد من حالات عدم إنهاء البناءات و تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي قيد الانجاز قبل

صدور القانون و كذا ترقية الإطار المبني وإعطاء منظر جمالي مهياة بانسجام.

- تأسيس تدابير ردية من اجل احترام أجال البناء و قواعد التعمير.

8 . مراحل تطور التشريع العقاري في الجزائر:

8- 1 . مرحلة ما قبل الاستعمار (المرحلة العثمانية):

8 . 1 . 1 .. ملكيات الدولة

8-1-1-1 . أراضي البايلك :

تمثل أخصب الأراضي وهي تتواجد بالقرب من أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم طرق المواصلات

وهي بدورها تنقسم إلى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وما جاورها من أراضي بأيلك الشرق

التي كانت عاصمته قسنطينة، أراضي بأيلك الغرب والتي كانت عاصمته معسكر قبل انتقالها إلى وهران

¹ قانون 15/ 08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 ، الموافق ل 20 جويلية 2008 ، الجريدة الرسمية ، العدد 44

والتي كانت محتلة من طرف الأسبان وأراضي بأيلك التيطري التي كانت عاصمته المدينة وكل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة الممثلة في شخص الداي.

8-1-1-2 . أراضي العزل :

تعتبر هذه الأراضي ملك للدولة ، الفرق بينها وبين البايك هو أنها بقيت تستغل من طرف القبائل التي أخذت منها ، و أن مداخل هذه الأرض كانت موجهة نحو دفع رواتب موظفي الدولة

8-1-1-3 . أراضي المخزن :

كانت أراضي المخزن متروكة للتجمعات العسكرية التي أقامها الأتراك لتأمين المراقبة على منطقة معينة ، وتجمع هذه التجمعات في الوقت ذاته بين الطابع الزراعي والعسكري

8-1-1-4 . أراضي الحبوس (الأوقاف) :

وتعرف أيضا بالأراضي الوقفية ، و الحبس هو عمل يقوم المسلم ابتغاء وجه الله يتخلى بموجبه عن مال أو عدة أموال له تكون عادة عقارية ، من خلال منع التصرف فيها و تخصيصها إلى الأبد لأغراض خيرية و الإحسان ، أو لأغراض اجتماعية ، إما بصورة مطلقة غير مشفوعة بأي قيد من القيود (حبس عام) ، أو بتخصيص الانتفاع منها لشخص واحد أو عدة أشخاص بعينهم (حبس خاص أو عائلي) حبسا عاما

. وبسبب تخصيصها المعين فإن الأموال المحبسة غير القابلة للتصرف فيها و لا للتقادم ، أي أنها لا يمكن بيعها أو تملكها بعد حيازتها مدة طويلة

. وكانت تضطلع بتسييرها و إدارتها منظمات دينية و توجه عائداتها الى الأعمال الخيرية أو ذات الطابع الاجتماعي ، و كانت قرابة النصف من أراضي الملك و معظم العقارات المبنية كانت محبوسة أثناء الاحتلال الفرنسي في 1830 م ، ولعل ذلك كانت طريقة اعتمدها المواطنون لحفظ أموالهم من أطماع البايات الذين يتمتعون دوما بحق المصادرة فهؤلاء كانوا مسلمين و يحترمون كثيرا مؤسسة الحبس النابع من الشريعة الإسلامية

8 . 1 . 1 . 2 . الملكيات الخاصة :

8-1-2-1 . أراضي العرش :

قبل عام 1830م ، كانت أراضي شاسعة (سهول الشلف بصفة جزئية ، سيدي بلعباس ، وهران ، بني سليمان ، سطيف ، سيبوس و التيتري) تحوزها العشائر في شكل ملكية جماعية ينتفع أفرادها من استغلالها الدائم و بصورة تقليدية ، إنها أراضي العرش و التي ما زالت تسمى في وهران السباغا

8-2-1-2 . أراضي الملك (القبائل) :

إنها الفئة الكبرى من الأراضي التابعة للملكية الخاصة التي كانت تشغل معظم أجزاء منطقة التل بين البحر و المرتفعات الأولى من سلسلة جبال الأطلس ، كما أن أراضي الملك كانت تشمل كل أراضي الواحات في منطقة الصحراء و كانت حيازة أراضي الملك تتم في ملكية تامة طبقا للشريعة الإسلامية أو للعرف المحلي ، ويعود حق ملكية الأسرة إلى العهود الغابرة ، وكان ثابتا بعقود رسمية محررة من الطلبة بحضور الجماعة ، و عليه فلا يمكن الحديث في تاريخ بلادنا قبل الاستعمار عن وجود الملكية العقارية الفردية بحد ذاتها بل عن ملكية " ملك عائلي " كان طابعه السائد عدم قابليته للتقسيم

8-1-2-3 . أراضي الجنوب الجزائري :

إن صنف الأراضي التي كانت موجودة بالجنوب الجزائري هي أراضي " الجلف " التي تسقى بصورة غير منتظمة من جهة ، و أراضي " الحي " التي هي أراضي الواحات المسقية طوال السنة بمنظومة سقي إصطاعية أو السواقي من جهة أخرى

. و هناك صنف ثالث يضاف إلى الصنفين الأوليين و يتمثل في أراضي المنخفضات حيث يبقى الماء مدة من الزمن ، أي الوقت الكافي لتمكين إقامة بعض المزروعات (ضيعات) ، و أخيرا المراعي يمكن اعتبارها على حدى لكون استصلاحها كاد أن يكون منعما بسبب شساعتها و افتقارها الشديد لوجود السكان فيها

8 . 2 مرحلة الاستعمار الفرنسي:

كانت السياسة العقارية التي تم اعتمادها أو إتباعها من جانب القوة الاستعمارية طول فترة الاحتلال الفرنسي مستمدة بشكل حضري من إرادة عنيدة تتمثل في إدخال الاستعمار الإستطاني بشكل كلي ، وكانت هذه الإرادة أساس التطور الكبير الذي عرفته الملكية التابعة للدولة منذ الفترة التي تلت احتلال البلاد ، لتحقيق هدفه الدائم المتمثل في سلب أرض الفلاح الجزائري ، نادي النظام العقاري الاستعماري بتطبيق كل الطرق الممكنة ، منها المصادرة بحجة غياب السند و نزع الملكية بحجة عدم الاستغلال و تمركز الأراضي ووضعها تحت الحراسة و القضاء بصورة منهجية على القواعد العقارية المستمدة من الشريعة الإسلامية و الأعراف المحلية مع إحلال أشكال استغلال فردية محل التنظيم الجماعي لتملك الأراضي ، ومن أجل تسهيل عملية الإستلاء على الأراضي و تثبيت المعمرين فيها ، لجأ المشرع الفرنسي إلى إصدار العديد من الأوامر و القوانين التي تساعده على ذلك و أهمها نجد :

8 . 2 . 1 . 1 . أمر 1 أكتوبر 1844 :

وكان الهدف منه تحقيق هدفين هما :

✓ إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوروبي

✓ وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب و إلا أدمجت أرضه ضمن أملاك

الدولة الفرنسية

8 . 2 . 2 . 2 . الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846:

الذي نص على مصادرة كل الأملاك التي هي بدون صاحب ، أو صنفت سنداتها غير كافية و ضمها

إلى أملاك الدولة الفرنسية و التي شملت أراضي البور و الرعي التابعة للعرش

8 . 2 . 3 . قانون 16 جوان 1851 :

يعتبر بمثابة القاعدة الأولى التي تخضع لها كل المعاملات العقارية ، جاء في نصه (يستمر تحويل

الأملاك من مسلم إلى مسلم وفق الشريعة الإسلامية ، أما بين الأشخاص الآخرين تخضع للقانون العام)

8 . 2 . 4 . قانون 22 أبريل 1863 :

حيث يسمح هذا القانون بتقسيم الأراضي بين العشائر ، وهذا من أجل إدخال أراضي العرش ضمن نظام

السوق العقاري بطريقة قانونية و هذا عن طريق تسليم عقود ملكية انفرادية تسمح بتسهيل مختلف

المعاملات العقارية (بيع و شراء) ، الخاصة بها

8 . 2 . 5 . قانون 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887:

تسلم سندات الملكية للأهالي و هذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي و الهدف من ذلك هو تسهيل المعاملات العقارية من الأهالي إلى الأوروبيين

8 . 2 . 6 .. قانون 16 فيفري 1897 :

بدأ المشرع الفرنسي يبتعد شيء ما على سياسته القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة ، وأصبح في ظل هذا القانون يعطي الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري ، وهذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم

8 . 2 . 7 . المرسوم رقم 56 / 290 المؤرخ في 26 مارس 1956 :

المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر و الذي يهدف أساسا إلى :

. تشجيع عمليات التبادل الودية من أجل توقيف تجزئة الأراضي

. إعادة تنظيم الملكية العقارية و إعادة ضم المستثمرات الفلاحية

8 . 2 . 8 . أمر رقم 59 / 41 الصادر في 3 جانفي 1959 :

كان هدفه إنشاء نظام عقاري جديد يقوم على إثبات حقوق الملكية العقارية و تعيين حدودها على أن تسلم سندات الملكية المنفردة

8 . 2 . 9 . مرسوم 59 / 1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 :

المتعلق بإصلاح الشهر العقاري و توسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية ، و اعتماد الشهر

الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم فاتر عقارية للملاك

8 - 3 . مرحلة الاستقلال:

. بعد الاستقلال حافظ المشرع الجزائري على بعض الأصناف العقارية الموروثة عن العهد الاستعماري ، وأحدث بعض الأصناف العقارية في إطار الإصلاح الزراعي كالمستثمرات الفلاحية (نموذج التسيير الذاتي) .

. و لإحداث القطيعة مع النظام السياسي و الاقتصادي السائد جاء دستور 1989 م ليقر الملكية الخاصة مسايرة للنظام السياسي و الاقتصادي الحر ، فأستحدث المشرع الجزائري القوانين التي تتماشى و التوجه الجديد كقانون 25/90 المؤرخ في 18 . 11 . 1990 م المتضمن التوجيه العقاري و الذي يلزم البلديات القيام بجرد عام للأملك العقارية الواقعة بترابها بما في ذلك الأملك العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية و الذي أعتبر نصه إعلانا صريحا على السياسة الجديدة للعقار و التي تقوم على :

✓ تحديد العلاقة القانونية بين المالك (العام و الخاص) و الملكية العقارية

✓ إنشاء سوق عقارية حرة

. وفي هذا السياق يمكن القول أن السوق العقارية في الجزائر بعد الاستقلال خضعت إلى سياستين مختلفتين ، لكل واحدة مميزاتها و القوانين و المراسيم التي كانت ومازالت تسييرها وهي : سياسة الاقتصاد الموجه و سياسة الاقتصاد الحر

1.3.8. سياسة الاقتصاد الموجه :

تتجسد في سياستين هما : سياسة الاحتياطات العقارية و سياسة التنازل عن أملاك الدولة

1-1-3-8. سياسة الاحتياطات العقارية : كان الهدف من سياسة الاحتياطات العقارية ، هو وضع كل

الأراضي الواقعة داخل المحيط العمراني للبلديات تحت تصرفها ، وذلك مهما كان نوعها و بنيتها العقارية

، قصد تلبية الاحتياجات المختلفة سواء تعلق الأمر بإقامة التجهيزات و الاستثمارات العامة أو تلبية

احتياجات المواطنين فيما يخص بناء المساكن و المحلات ذات الطابع المهني أو الحرفي ، و التي

خولت للجماعات المحلية احتكار كل العقارات الموجودة داخل محيطها العمراني وفق الأمر 26 / 74

المؤرخ في 20 / 02 / 1974 و المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات

. أنشئت الاحتياطات العقارية البلدية خصيصا لتلبية الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية و

جماعية ، فقد منح الأمر رقم 26 / 74 و النصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه ، السلطة المطلقة للبلدية

في مجال التهيئة و التعمير على كامل ترابها انطلاقا من تخصيص و استعمال الأراضي في الوسط

الحضري

. تتكون الاحتياطات العقارية للبلدية من أراضي واقعة داخل المنطقة العمرانية المحددة بمخطط عمراني و

المنصوص عليها في الأمر رقم 26 / 74 كما يلي : أراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأراضي

التي ألت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102 / 76 المؤرخ في 06 / 05 / 76 و المتضمن

أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة ، الأراضي التابعة للجماعات المحلية . الأراضي التابعة لمزارع التسيير

الذاتي أفلاحي و الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقداماء المجاهدين

. الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثروة الزراعية

8-3-1-2- سياسة التنازل عن أملاك الدولة :

التي حثت على التنازل عن الأملاك العقارية المبنية فقط و المساحات التابعة لها في المناطق الحضرية وفق القانون رقم 81 / 01 المؤرخ في 07 / 02 / 1981 و المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية مكاتب الشرقية و التسجيل العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية حيث أوكلت بموجبه مهمة تقدير الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها إلى إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية

8 . 3 . 2 . سياسة الاقتصاد الحر :

أهتم دستور فيفري 1989 بتحديد سياسة اقتصاد السوق ، وهذا نظرا لجل التغييرات التي تعرض لها اقتصاد البلاد و التي بدأت تظهر نتائجها منذ الثمانينات

. ولهذا صدر القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 . 11 . 1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري للحد من سيطرة البلديات فيما يخص الصفقات العقارية ، وتشجيع سوق عقاري حر

. و إذا كان قانون التوجيه العقاري فقد أرسى بموجب المادة (74) قاعدة حرية المعاملات فإنه قد وضعف يد السلطات العمومية للدولة و الجماعات المحلية أدوات قانونية تمكنها من المحافظة على النظام العام للمعاملات العقارية ، و حماية المصلحة العامة التي تبقى إطارا عاما لممارسة الحقوق الفردية الخاصة ، وهي أدوات تتمثل في سلطة ممارسة حق الشفعة كلما اقتضت الضرورة ذلك ، وهذا بموجب نص المادة (71) من قانون التوجيه العقاري ، التي ينص على أنه " ينشأ حق الدولة و الجماعة المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية بصرف النظر عن

اللجوء المحتمل عن إجراء نزع الملكية " ، ويطبق حق الشفعة المذكور مصالح و هيأت عمومية معينة
تحدد عن طريق التنظيم

و انطلاقا من هذا المبدأ فقد جاءت أحكام المرسوم التنفيذي رقم (91 / 454) المؤرخ في 26 نوفمبر
1991 ، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة و الخاصة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك
وتطبيقا لهذا المبدأ فقد صدر القرار الوزاري المشترك بين وزارة التجهيز و السكن و الاقتصاد و الداخلية
19 فبراير 1992 ، يتضمن تحديد دفتريين نموذجيين الأول خاص بالأملاك العقارية المبنية و الثاني
خاص بالأملاك العقارية غير المبنية التي تتنازل عنها الدولة في إطار أحكام المادتين (12 و 13)
من المرسوم التنفيذي رقم (91 / 454)

. ثم صدر قرار وزاري مشترك آخر بتاريخ 07 جوان 1994 ، يقضي بإلغاء القرار الوزاري المشترك
السابق ، وتوحيد دفتري الشروط السابقة في فتر شروط نموذجي واحد، وبنفس البنود و الشروط تقريبا ،
ومازال ساريا إلى يومنا هذا ولإضفاء حرية أكبر على المعاملات العقارية قام المشرع الجزائري بإلغاء
العديد من نظام الرخص التي كانت تعقد و تعرقل المعاملات العقارية المختلفة و تحد من حرية الأجانب
خاصة في التعامل مع العقار ، تم تلخيصها في النقاط التالية : . شهادة التعرف . رخصة التعامل في
العقار ، ترخيص المديرية الخارجية للمالية المالية (المديرية المالية الخارجية) . إلغاء الحد الأقصى
المسموح امتلاكه من الأراضي العمرانية

خلاصة

تطرقنا في هذا الفصل إلى مفهوم العقار الحضري و أنواعه و أشكاله و أهميته في الأوساط الحضرية ، بالإضافة إلى أهم المراحل التي مر بها تسييره و المتمثلة في : مرحلة العهد العثماني ، المرحلة الاستعمارية ومرحلة الاستقلال و التي تهدف دورها الى حسن تسييره . ومن خلال ما تم إصداره من قوانين تضبط الملكية و التعاملات العقارية فإنه و مما لا شك فيه أن هذه القوانين تعمل جاهدة لتساعد على التسيير الحسن له و الحفاظ عليه خاصة في المحيط الحضري . تتفرد جل هذه القوانين الجزائرية بعدم الاستقرار من خلال القوانين المعدلة و المتممة ، وللوصول إلى قانون ردي و يتماشى مع التحولات الزمانية و المكانية يعمل على حل إشكالية العقار الحضري ،وجب أن يكون شاملا لما لم تصل إليه القوانين السابقة ، وهذا ما لم نجده عند دراستنا لأهم القوانين التي تحكم العقار في الجزائر لأن الجانب و الطابع التقني هو الغالب عليهما

العمل الثاني

عوامل إستهلاك العقار الحضري في الجزائر وطرق تسييره

تمهيد

- 1 . عوامل استهلاك العقار الحضري في الجزائر
- 2 . آليات استهلاك العقار الحضري في الجزائر
- 3 . المصالح و الهيات المتدخلة في تسيير العقار الحضري في الجزائر

خلاصة

تمهيد :

إن دراسة العقار الحضري لا تقل أهمية عن أي دراسة خاصة ، وهي تمس تجمع سكاني كبير له من حاجيات ومتطلبات لا يمكن توفيرها عشوائيا ان لم تكن تعتمد دراسات تقنية ومخططات توجيهية وترشيديية لتلبي قدر المستطاع حاجات الحياة الجماعية ، لذلك اهتمت جل التشريعات بتنظيم الملكية العقارية وذلك بتبيين قوانين وقواعد تنظيم التصرفات العقارية والاستعمالات لتبين قوامها من طبيعة ، ومساحة وموقع ، والعقار الحضري بالتحديد عماد قيام أي مجتمع سكاني مدني، وحديثنا عن العقار الحضري هو حديث عن المدينة ، و في هذا الفصل سنتطرق إلى آليات استنزاف العقار الحضري ، العوامل التي شجعت انتشار هذه الظاهرة، وكذا المصالح و الهيئات المتدخلة في تسييره.

1 . عوامل استهلاك العقار في الجزائر :**1 . 1 . النمو الديموغرافي :**

لقد عرف سكان الجزائر عامة نموا ديموغرافيا 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 سنة 1960، ووصلت في تعداد سنة 1987 الى 3.2% وقدّر عدد السكان المقيمين في أول جويلية 2010 ب 36.0 مليون نسمة واجتازت نسبة النمو الطبيعي عتبة 2%، حيث أظهرت الحصيلة الديموغرافية أن حجم الولادات الحية تجاوزت مستوى 900 ألف وان حجم الوفيات وصل ارتفاع 162 ألف وفات ولقد بلغ حجم النمو الطبيعي 748 ألف 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 (01):يمثل تطور عدد السكان في الجزائر (2006 الى 2011)

السنوات	2006	2007	2008	2009	2011
السكان بالآلاف	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 الديموغرافي و توفر الحاجات الأساسية للحياة رغم صعوبتها و المشاكل الخطيرة التي نجمت عن هذا التزايد المفرط .

2.1. النزوح الريفي :

النزوح الريفي يعني هجرة السكان من الأرياف نحو مراكز المدن أو ضواحيها وقد تميزت الهجرة الداخلية للجزائر و البلدان النامية بشكل عام بأنها هجرة ذات اتجاه واحد من الريف الى المدينة ،و تؤكد المعطيات الإحصائية للتعداد السكاني لعام 1977 أن الاتجاه العام للهجرة الداخلية الجزائرية من الريف الى المدينة يقدر بمعدل سنوي 130 ألف نسمة¹.

¹ مليحي نجات ، مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة رقايزي و قواجلية نموذجا ، ماجستير في علم الاجتماع الحضري ، 2006 ، 68

جدول رقم(02): يمثل نسب سكان الأرياف في الجزائر 1966 الى 2008.

السنوات	سكان الأرياف	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 2008

من خلال الجدول نستنتج أن الهجرة من الريف الى المدينة تتزايد مما أدى الى تزايد نسبة سكان المدن أي توزيع السكان غير عادي ، إذ تشهد بعض المدن لاسيما الكبرى زيادة سكانية سريعة مما يصاحبها زيادة في الطلب حول المسكن و الخدمات الأخرى (صحية ، تعليمية، تجارية ،ترفيهية) " بما أن استمرار تدفق سكان الأرياف نحو مراكز المدن و أطرافها فانه قد وضع أجهزة الدولة أمام ضغوط شديدة من اجل توفير المرافق و الخدمات من طاقة كهربائية الى مصادر المياه و المرافق الصحية .

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

1. 3 . النشاط الاقتصادي:

يمثل الجانب الاقتصادي محورا رئيسيا من المحاور التي يركز عليها فهم ما يدور في المدينة بحيث نجد أن معدلات النمو الاقتصادية المرتفعة والتي يواكبها نشاط تجاري و صناعي كبير ترفع الطلب على العقارات المخصصة للأنشطة التجارية و الصناعية بحيث تساهم الأنشطة الاقتصادية للقطاعات العام و الخاص في زيادة الاتساع المساحي للمدن من خلال استثمار الأراضي التي تقام عليها تلك المصانع و المؤسسات التجارية الصغيرة منها و المتوسطة¹.

و في الجزائر نجد أن عملية التصنيع رافقها تركيز في استخدام الأرض و التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية أحيانا بشكل نظامي و قانوني كتخصيص مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية لإنشاء المصانع و الهياكل الأساسية الضرورية لها وبناء مناطق سكنية جديدة لتغطية الطلب المتزايد على السكن ، وتارة بشكل فوضوي أدى الى انتشار الأحياء القصديرية بحواف المدن ، ثم إن التحولات الاقتصادية للمدن أوجدت عوامل جذب قوية متمثلة في المصانع المنجزة و ورشات الأشغال كما ساهمت في بروز عوامل طرد قوية في القرى و الأرياف و المناطق النائية التي أصبحت تعاني من ركود في مجال التنمية الأمر الذي أدى الى تحريك الهجرة الريفية نحو المدن²

1. 4 . عوامل أخرى :

من بين العوامل التي نجدها تساهم بقسط آخر في استهلاك العقار و العقار الحضري بصفة خاصة نجد أن سياسة الخوصصة التي انتهجتها الدولة في الآونة الأخيرة ساهمت بحد كبير في استهلاك العقار

¹ بن عيسى فاتح توفيق ، تأثير استنزاف العقار على المحيط الحضري ، حالة مدينة المسيلة ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2014 ،

ص 66

² بشير التجاني ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ، ص 26

بصورة كبيرة جدا حيث تطلب الأمر بمنح الدولة 1604 رخصة لا نشاء وحدات صناعية في مختلف فروع الصناعة.

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 إقامة المصانع و المنشآت و الأنشطة التجارية على حوافها و بالقرب منها حيث أدى الى حدوث توسع عمراني ، أضف الى ذلك انعدام التخطيط السليم للمدن ساعد على استهلاك العقار على حساب الأراضي الزراعية ،بالإضافة الى دور العامل السلوكي الملاحظ في السكان المتمثل في رغبتهم العيش و السكن في الضواحي و خارج المدن .

يعد العامل الأمني من أهم العوامل الأخرى التي لها دور في استهلاك العقار حيث تبين انه و من خلال أواخر القرن الماضي انه كانت هناك هجرة ريفية متسارعة نحو مراكز المدن و ضواحيها وذلك لسبب انعدام الأمن في الأرياف و القرى و هو الشيء الذي أدى حتما الى وضع اليد على الأراضي غير المعمرة من طرف النازحين.

كما أن غياب المراقبة الإدارية إن لم نقل انعدامها للتغيرات الحاصلة على مستوى النسيج العمراني الحضري من طرف الجماعات المحلية و المصالح المتدخلة في تسيير العقار هي الأخرى فسحت المجال للتعدي على الأراضي و المضاربة بها مع توسيع الأحياء الغير المنظمة التي تعتبر المحرك الأساسي للهجرة نحو مراكز المدن .

2 . آليات استهلاك العقار الحضري في الجزائر:

2 . 1 الآليات القانونية: لحماية العقار من الاستنزاف اسند المشرع مهمة تحديد الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير من خلال أدوات التهيئة و التعمير التي تبين مسالة شغل الأراضي بصورة رشيدة و كثيفة

للمحافظة على الأراضي الفلاحية و ترقية و استصلاح المساحات و المواقع المحمية، إذ تكون قابلة لتعمير الأراضي التي تراعي الاقتصاد الحضري و التي تقع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية أو تكون متلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية العمرانية.¹

1.1.2. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط ألمجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض.(المادة16من القانون90/29).

كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة²

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كما يلي :

القطاعات المعمرة ، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية و القطاعات الغير قابلة للتعمير

¹ مزياني فريدة ، دور العقار في التنمية المحلية ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، العدد 06 ، 2012 ، ص 55

² خلف الله بوجمعة ، ترجمة 2010 ، ص 165

2.1.2. مخطط شغل الأراضي :

مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التهيئة و التعمير يستعمل للتحكم في تسيير المجال و التخطيط المجالي و التسيير الحضري، حيث يكتسي أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية، إذ يعتبر أداة جيدة للمركزية 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، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والاتفاقات المقررة عليها، والنشاطات المسموح بها، الى غيرها من التوجهات الأساسية¹.

تعتبر أدوات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي) متكاملة في المهام ويهدفان الى خلق قانون في البنية الحضرية و النسيج العمراني من اجل حماية الأقاليم و السكان من مختلف المخاطر و الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران و دعم الأوساط الريفية و تحديد كفاءات 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.

2.2. الآليات غير القانونية:

إن استنزاف العقار بالطرق غير القانونية يتم بعدة أشكال و السبب بالدرجة الأولى يكمن في ضمان المسكن حتى ولو كان على حساب التخطيط المنظم و الآليات القانونية التي تعمل على إيجاد محيط حضري ملائم لسكانه². ومن هذه الأشكال نجد ما يلي:

سماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، رسالة ماجستير في العقود و المسؤولية ،

¹معهد العلوم القانونية و الإدارية جامعة الجزائر ، 1999، ص122.

² بن عيسى فاتح ، مذكرة ماجستير ، مرجع سابق ، 2014 ، ص 73

2.2.1. نهب العقار عن طريق وضع اليد:

يعني نهب العقار عن طريق وضع اليد احتلال أراضي الغير فبنزوح سكان الريف الى المدن يحتل هؤلاء السكان أراضي الغير لإقامة مسكن لهم ويطلق على هذه الفئة والمحتلين أو "واضعي اليد" وهذا الاحتلال

ليس مقصورا على أراضي الدولة بل يمتد ليشمل أراضي الخواص

وتوضح الدراسات الحضرية إن أحياء واضعي اليد تعد بؤرا لانتشار الأمراض و زيادة الأمية و تشجيع الجرائم و يتعمق التفكك الاجتماعي و يذهب بعض الدارسين الى أن هذه الأحياء تشكل جيوبا ريفية داخل المدن و تتمتع بعدم الاستقرار الاجتماعي بسبب قيام روابط الجيرة و القرابة وذلك لوجود عناصر مشاركة بين فقراء هذه الأحياء¹.

يعود سبب نهب العقار ووضع اليد عليه الى حاجة الفرد في الحصول على مسكن ومأوى إذ 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.

2.2.2. تحويل العقارات لوضع البرامج التنموية المحلية المستعجلة في المحيط الحضري:

إن التحكم في المجال من أجل تنظيمه و توجيه التوسع الحضري يفترض وجود سند أو إطار قانوني تعتمد عليه السلطات العمومية في تدخلاتها على مستوى التخطيط الحضري الذي يشمل مجموعة من الدراسات و الخطوات و الإجراءات التي تسمح للمتدخلين العموميين بالإلمام بتطور الأوساط العمرانية و تحديد فرضيات التهيئة و كيفية استغلال السطح

¹ السيد الحسيني ، المدينة ، دراسة في علم الاجتماع الحضري ، دار المعارف ، القاهرة ، 1961 ، ص 1

هذه الوظائف التي تتم بلورتها عبر الآليات القانونية للتعمير تعتبر بمثابة مؤشرات لقياس التنمية المحلية وإطار مرجعي لتنظيم المجال الحضري، غير أن 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 أي مقارنة هادفة لاستهلاك العقار وفق تصور مضمون¹.

وفي الجزائر نجد أن التوسعات العمرانية أثرت بشكل كبير في استهلاك المجال خاصة مع عمليات الهجرة نحو المدن في الآونة الأخيرة والتي كانت سببا في تعطيل البرامج التنموية للنقص الفادح في العقار الذي يعتبر المحور الأساسي لتنفيذ المشاريع الشيء الذي أدى بالجماعات المحلية الى اللجوء الى مخططات شغل الأراضي من اجل توفير الأوعية العقارية لانجاز مشاريعها التنموية المستعجلة ذات المنفعة العامة، حيث يتم تحويل طبيعة الأراضي الى أراضي صالحة للبناء ويتم إدماجها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يزيد من تفاقم أزمة العقار داخل المحيط الحضري.

2 . 2 . 3 . تجزئة أراضي الخواص: بعد تحرير السوق العقارية الجزائرية وفتح ميدان للخواص في مشاريع الترقية العقارية التي تخص مجالات مختلفة سكنية، صناعية، تجارية، سياحية "و التوجه الى إستراتيجية سياسة التخصيصات السكنية التي ساهمت في المساعدة لحل أزمة السكن بعدما تفاقمت الأوضاع من خلال الطلبات المتزايدة على السكن وعجز الدولة أمام معالجة هذه الأزمة، نجد عدد الحصص الإجمالي في الجزائر وصل الى 786429 حصة أرضية مخصصة للسكن في سنة 2003"

¹ بن عيسى فاتح ، مذكرة ماجستير ، مرجع سابق ، ص 74

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

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

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

1.3. المتدخلون العموميون :

1.1.3. مديرية أملاك الدولة:

تعتبر مديرية أملاك الدولة من المصالح التي أسسها المستعمر الفرنسي في سنة 1884م من ذلك الحين الى يومنا هذا لا تزال مصالح أملاك الدولة تلعب دورا هاما في تسيير العقار وحماية و محافظة على أملاك الدولة العامة و الخاصة، إذ تقوم بدور الخبير و الموثق لفائدة الدولة و الجماعات المحلية عند قيام أفرادها بتقييم كل الممتلكات العقارية و المنقولة التي تمتلكها الدولة و المجموعات العمومية الأخرى.

1.1.1.3. مهامها:

إن دور و مهام إدارة أملاك 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 شأنه المساس بالأملاك الوطنية.
- مراقبة الشروط الشكلية و الموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية و الخاصة.

2.1.3. مديرية الحفظ العقاري :

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة مستقلة عن إدارة أملاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري وتسييرها وجاء فيه أن المحافظة العقارية تعتبر هيئة إدارية تابعة للمديرية العامة لأملاك الوطنية على مستوى وزارة المالية، حيث أوكل لمديرية الحفظ العقاري مهمة مراقبة أعمال المحافظة العقارية الدائرة في اختصاصها الإقليمي.

1.2.1.3. 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.

3.1.3. مديرية 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 رقم 234/89 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.

3.1.4. البلدية:

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

احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع التنمية أو توسيع مدينة ما ، صدر أمر 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.

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.

. و في هذا الاساس نجد ان البلدية و حتى تضمن السير الحسن للعقار المتواجد ضمن إقليمها فهي معنية

بتسليم أهم الرخص و الشهادات المتعلقة بتسيير العقار داخل المحيط الحضري و المتمثلة فيما يلي :

3-1-4-1 شهادة التعمير :

تعرف شاهدة التعمير على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء و الارتفاقات التي تخضع لها

الأرض المعنية

. أهميتها : . إعلام كافة المواطنين بالوضعية القانونية و الإدارية للقطعة الأرضية المعنية[] .

لا يمكن طرح أنظمة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء

المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية الشهادة

3-4-1-2 شهادة التقسيم :

طبقا للمواد (26) و (32) من المرسوم التنفيذي 176/ 91 المشار إليه سابقا فتعتبر الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام و دون تغيير في حقوق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها، و لا تصلح كشهادة للتعجير .

3-4-1-3 - شهادة المطابقة :

هي وسيلة من وسائل الرقابة تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء ، وهذا ما نصت عليه المادة (75) من قانون 29 / 90 المتعلق بالتهيئة و التعجير على انه " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي " .

3-4-1-4- رخصة البناء

هي رخصة تمكن من إنجاز بناية جديدة أو إدخال تعديلات على البنايات القديمة طبقا لقواعد و أدوات التعجير بحيث تطلب عند إنجاز أي بناء و عليه فهي أداء رئيسية و جوهرية في مجال التهيئة و التعجير ثم إن الحصول على رخصة البناء هو أمر إلزامي قبل مباشرة الأشغال ويسقط مفعول الترخيص إذا لم تنفذ الأشغال ضمن مهلة محددة¹

3-4-1-5 - رخصة التجزئة :

هي وثيقة إدارية تشترط في كل عملية تقسيم لأي قطعة أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة تكون بطلب من المالك الحقيقي للأرض أو وكيل عنه .

¹ مصطفى فواز ، مبادئ تنظيم المدينة ، سلسلة الكتب العلمية المبصرة ، 1980 ، ص 176

3-1-4-6- رخصة الهدم :

هي رخصة إدارية تشترط في كل عملية هدم سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً، بحيث يقدم الطلب من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة مرفقا بتصميم الموقع و الكتلة و أسباب إجراء العملية و حجم أشغال البناء ويرسل الملف في (05) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث تحضر المصالح المختصة بالتعمير في البلدية طلب رخصة الهدم باسم الرئيس وفي هذا الأساس يحدد أجل التحضير ب (03) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف

3.1.5. ديوان الترقية و التسيير العقاري:

أنشئ ديوان الترقية و التسيير العقاري طبقا للمرسوم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 و المحدد لشروط خلق و تنظيم و تسيير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولايات الجزائرية. (المرسوم 502/82) إن 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 إنتاج السكن التساهمي

3.1.6. الوكالة العقارية الولائية :

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية و نظرا للتطور الذي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيأت و مؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية ولهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي رقم 86 / 04 بتاريخ 07 / 11 / 86 و المتعلق بإنشاء الوكالات العقارية المحلية للتسيير و التنظيم العقاري و تنحصر اختصاصاته فيما يلي :

. تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع عليها التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل

وتتمثل أهم مهمة له في :

. حيازة جميع العقارات و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية

. تقوم بنقل ملكيتها وتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري و طبقا للتنظيم الجاري

. كما يمكنها أن تبادر لعمليات حيازة المقررات أو الحقوق العقارية لحسابها أو التنازل عنها

. بعد سنة 2001 : وفي تطور مفاجئ قامت الدولة في سنة 2003 بحل الوكالات المحلية العقارية ، على هاجس الحد من تلاعب المنتخبين المحليين بالعقار وما رافقه من فضائح و إشكالات قانونية و إجرائية ، وحرصا على حماية الوعاء العقاري للمدن من التبذير ، وللتمكن من الوفاء بالطلب المتزايد على العقار الحضري من طرف المتعاملين الاقتصاديين و المستثمرين الجزائريين و الأجانب لإقامة المشاريع ، حيث كان مشكل توفر العقار الحضري و الصناعي احد اقوي الأسباب التي عرفها الاستثمار الأجنبي و الوطني في البلاد ، بتأسيس الوكالات العقارية الولائية لها سلطة الضبط و السهر على تسيير و تنظيم سوق العقار الحضري و تكون لها فروع على مستوى البلديات أو الدوائر ، مهمتها حشد العقار الحضري لأغراض التنمية الحضرية و الاقتصادية

تندرج هذه المؤسسات الجديدة التي أدمجت فيها كل الوكالات المحلية العقارية في منظومة محكمة وقوية لصناعة و اتخاذ القرار في المجال العقاري و تتميز بالمركزية الشديدة و الهيمنة الكاملة موزعة على ثلاث مستويات : . على المستوى أولائي ، ثانيا على مستوى وزارة الداخلية و على مستوى رئاسة الحكومة

. وبذلك تم نقل و تحويل سلطة صناعة القرار العقاري من البلديات و الوكالات العقارية الواقعة تحت مسؤوليتها بان اسقط حقها في التصرف في العقار الذي يشكل وعائها الترابي و منحه للدولة التي أصبحت المحتكر الرئيسي و الفاعل القوي ، المتحكم في مجمل إجراءات التسيير العقاري و المتصرف الوحيد فيه ، ومع ذلك فان مشكلة العقار في الجزائر ، كركيزة أساسية للتنمية الحضرية و الاقتصادية و الاجتماعية في إطار هذا التنظيم الجديد لم يحقق الأداء الذي كان منتظرا منه

3. 1. 7 . لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار :

. مهامها : إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية

. مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية

. المساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار و استعماله العقلاني

. تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية و اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة

. ضمان متابعة إقامة و انجاز المشاريع الاستثمارية و تقييمها

3. 1. 8 . الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري (انيراف) :

وهي وكالة ذات طابع مؤسسة عمومية صناعية و تجارية لها فروع إقليمية عبر ولايات الوطن ، وقد أنشئت طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 07 / 119 الموافق ل 23 / 04 / 2007 م وقد اسندت لها مهمة التسيير والترقية و الوساطة و الضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي و تنحصر اختصاصاته فيما يلي :

. تسيير حافظتها العقارية و ترقيتها بهدف تنميتها في اطار ترقية الاستثمار

. الملاحظة فيما يخص العقار الاقتصادي العمومي و تقديم المعلومات للهيئة المقررة المختصة محليا حول العرض و الطلب العقاري و توجيهات السوق العقارية و افاقها . ابراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار.... الخ

3. 2 . المتدخلون الخواص :

3. 2. 1 . التعاونيات العقارية:

ظهرت بموجب الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية والتي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي انجاز مساكن شخصية و عائلية لفائدة أعضائها ،ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية.

3. 2. 2 . المرقون العقاريون: الترقية العقارية في الجزائر ظهرت تبعا للقانون رقم 86 / 07 المؤرخ في

04 مارس 1986 تهدف الترقية العقارية حسب القانون 86 / 07 إلى بناء عمارات أو مجموعة من

العمارات لغرض خاص-

بالسكن على بأراضي خاصة أو مكتسبة ،جرداء أو مهياة وهذه المباني موجهة إلى الاحتياجات العائلية أو

إلى البيع أو الكراء، ثم تتج على حساب التسجيل أو اقتناء الوعاء العقاري وتجنيد الادخار .

-ولقد عدل هذا القانون بالمرسوم التشريعي رقم 93/ 03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق

بالنشاط العقاري، ثم النصوص التطبيقية له .

ومنه فإن النشاط العقاري يضم مجموعة الأعمال التي تهدف إلى إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية

الموجهة للبيع أو الكراء أو لتلبية الاحتياجات الخاصة

3. 2. 3 . الوكلاء العقاريون :

وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء ، تتلق 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. 2. 3 . المواطن:

وذلك من خلال العمليات العقارية التي يقوم بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم ورخصة التجزئة أو انه المساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشعري حول أو داخل المدن.

3. 2. 3 . مكاتب التوثيق:

والتي يشرف عليها موثقين الذين يتلقون العقود بمختلف أنواعها ويتم تحريرها وتسجيلها وإشهارها بالمحافظات العقارية، وذلك لإعطائها الصبغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير.

3-2-5-1 - وظيفة التوثيق :

يمكن تجسيد وثيقة التوثيق في النقاط التالية:

- ✓ إتمام ركن من أركان العقد بالنسبة للعقود التي يتطلب المشرع إفراغها في قالب رسمي.
- ✓ تمكين المتعاقد من سند تنفيذي يغنيه عن رفع دعوى صحة التعاقد ،باعتبار أن العقد الرسمي عنوانا للحقيقة فيما ورد أمام الموثق.
- ✓ يعتبر ما ورد في العقد الموثق حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب

الوطني.

✓ تنبيه المتعاقدين إلى خطورة التصرف المقبلان على إبرامه.

✓ أن أحكام عقد البيع تترتب بمجرد توثيق العقد، عدا الأثر العيني: أي أن عقد البيع الموثق وقبل

شهره بالمحافظة العقارية، فانه وان كان لا ينقل الملكية الى المشتري لكنه ينشئ التزامات في مواجهة

كل من البائع والمشتري. فيلتزم بموجبه البائع أن ينقل الملكية الى المشتري ويتسلم المبيع وبضمان

التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية

3-2-5-2- وظيفة التسجيل: إضافة الى تحرير العقد على الشكل الرسمي الذي اشترطه القانون

للتعبير عن

الإرادة، اشترط على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها

مكتب التوثيق إقليميا، وذلك ليحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من

الأطراف الملزمين بتسديدها.

3-2-5-2- وظيفة الشهر: إن الإشهار العقاري يلعب دورا هاما يتمثل في إعلام الغير حول الوضعية

القانونية لعقار ما وأيضا حول الثروة العقارية لشخص ما، فضلا على انه يلعب دور مهم في التشريع

الجزائري يتمثل أساسا في إتمام نقل الملكية حتى بين الطرفين المتعاقدين

خلاصة :

بعد تطرقنا في هذا الفصل إلى عوامل استهلاك العقار في الجزائر و طرق تسييره فإننا لاحظنا وجود عدة عوامل ساهمت في استهلاك المجال العمراني في المحيط الحضري و منها النزوح الريفي ، النمو الديموغرافي ، الأنشطة الاقتصادية و بعض العوامل الأخرى كالعامل الأمني... الخ

.ومن خلال دراستنا التحليلية لهذه العوامل و كذا آليات استهلاك العقار الحضري و جدنا بأنها ساهمت في ظهور الأحياء العشوائية الغير مخططة و ذلك عن طريق نهب العقار و وضع اليد و كذا تجزئة الأراضي الفلاحية التابعة للخواص و بيعها دون الحصول على مختلف الرخص القانونية مما يوضح وجود تعد على ما تم توجيهه في استعمالات الأراضي وفق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على المدى القريب و المتوسط

. وكنتيجة لضعف الدولة في توفير السكن و فق الطلب ، و بالرغم من وجود مختلف الفاعلين و المتدخلين على القطاع العقاري ، إلا أنها أصبحت تتميز بالعجز عن تدارك الوضع الراهن ، كل هذه الظروف و المشاكل أدت إلى استنزاف العقار الحضري و استغلاله بطرق غير عقلانية و التي تولدت نتيجة غياب المراقبة الإدارية و عدم إشراك المواطن في عمليات صنع القرار

التميز الثالث

التنمية المستدامة ومظاهر استنزاف العقار الحضري داخل المحيط

تمهيد

1 . التنمية المستدامة

2 . التوسع العمراني و الاستهلاك المفرط للعقار في المحيط الحضري

3 . مظاهر الاستغلال الغير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري

4 . آثار التوسع العمراني غير المتوازن و غير المخطط على المحيط الحضري

5 . التجاوزات العمرانية و أثرها على المحيط

6 . آثار الاستغلال الغير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري

خلاصة

. تمهيد :

مفهوم التنمية المستدامة حديث رغم أن جذوره تمتد في الماضي البعيد وذلك نظرا لعموميته ، وحدائه طرحه وتنوع معانيه في مختلف المجالات العلمية والعملية ، وهذا ما أضفى على مفهوم التنمية المستدامة نوع من الغموض ، ولإزالة ذلك يتعين التعمق فيه ببيان مفهوم التنمية المستدامة من جهة ومبادئ التنمية المستدامة من جهة أخرى

1 . المفهوم العالمي للتنمية المستدامة:

رغم أن مفهوم التنمية المستدامة ليس حديث العهد، فإن ما اصطلح على تسميته " بالتنمية المستدامة " أول ما برز من خلال تقرير برانتلاند 1987 ، الذي يعد بمثابة الولادة الحقيقية لمفهوم التنمية المستدامة الذي أصبح الآن واسع التداول لا سيما على الصعيد الدولي و للتعمق في ذلك أكثر يتعين معالجة التطور التاريخي للتنمية المستدامة و مفهومها و كذا الأبعاد في الجزء الثاني

2 . مفهوم التنمية المستدامة :

إن العالم لا يبدو أنه يتجه نحو مستقبل مستدام و إنما في اتجاه محفوف بمجموعة من الكوارث البشرية والبيئية المحتملة، كتلوث الهواء، والمياه الجوفية والسطحية والتربة ولكن منذ مؤتمر ستوكهولم المنعقد عام 1972م بدا العالم يعترف بان مشكلات البيئة لا تفصل عن مشكلات الزمان البشرية ولاعة التنمية الاقتصادية بصفة عامة، وأن الأشكال الحالية للتنمية تنحصر في الموارد البيئية التي يعتمد عليها معاش البشر و رفاهيتهم في نهاية المطاف ¹

¹ حميدوش علي ، مداخلة بعنوان التنمية البشرية و التنمية المستدامة ، ملتقى وطني حول التنمية المستدامة والبيئة ، المدينة ، جوان

و لذلك هناك حاجة إلى طريق جديد للتنمية، طريق سيديم التقدم البشري لا في مجرد أماكن قليلة أو لبضعه سنين بل للكرة الأرضية بأسرها وصولاً إلى المستقبل البعيد² ، ومنه أصبح مصطلح التنمية شائع الاستخدام على يد لجنة بروشلان في عام 1987 م إذ دعت إلى التنمية التي " تلبي احتياجات الجيل الحاضر دون أن تعرض لخطر احتياجات أجيال المستقبل"

3 . أبعاد التنمية المستدامة :

3.1 . البعد البيئي:

يتمثل البعد البيئي للتنمية المستدامة في الحفاظ على الموارد الطبيعية والاستخدام الأمثل لها على أساس مستديم والتنبؤ لما قد يحدث للنظم الايكولوجية من جراء التنمية للاحتياط والوقاية³ وبالتالي فكل خطة وإستراتيجية تنموية يجب أن تراعي قيود الطبيعة وحدود مواردها وان تحافظ على الحقوق البيئية للإنسان، سواء للإنسان الحالي أو الأجيال القادمة منه وتتطلب التنمية المستدامة الحفاظ على موارد المياه العذبة وترشيد استخدامها وحماية سائر المسطحات المائية من التلوث، مع ضبط استهلاك موارد الغابات، المراعي، الأراضي الزراعية ، الأسمدة الكيماوية

² إسماعيل سراج الدين، حتى تصبح التنمية مستدامة، مجلة التمويل والتنمية ، العدد 04 ، ديسمبر 1993 ، ص 07
³ كولين ريز " النهج الايكولوجي للتنمية المستدامة"، مجلة التمويل والتنمية ، المجلة 03 ، العدد 04 ، ديسمبر 1993. ص

والبعد البيئي هو اعنف بعد في التتمية المستدامة، وما ظهور مفهوم التتمية المستدامة ورواج انتشاره إلا لما خلفته التتمية التقليدية لمختلف أنماطها من آثار سلبية على البيئة الطبيعية لتكون¹

3. 2 . البعد الاقتصادي:

يتمثل البعد الاقتصادي للتمتية المستدامة في الانعكاسات الحالية والمقبلة للاقتصاد على البيئة لقطع مسألة اختيار وتمويل وتحسين التقنيات الصناعية في مجال توظيف الموارد الطبيعية حيث يجب على كل خطة تنموية مبنية على مفهوم التتمية المستدامة أن توفق بين هذين البعد البعدين البعد البيئي والبعد الاقتصادي، ليس في أخذها بعين الاعتبار المحافظة على الطبيعة فحسب بل تقديرها لمجموع العلاقات المقامة بين الطبيعة بين الحاجات الإنسانية الواجب إشباعها حيث يتجلى البعد الاقتصادي من خلال تلبية الحاجات والمتطلبات المادية للإنسان عن طريق الإنتاج والاستهلاك.

3. 3 . البعد التكنولوجي: يتضمن البعد التكنولوجي ما يلي :

3. 3 . 1 . استعمال تكنولوجيات أنظف في المرافق الصناعية:

فالتتمية المستدامة هنا تعني التحول إلى تكنولوجيات أنظف و أكفأ ، و تقلص من استهلاك الطاقة التقليدية، و نظم تكنولوجية تتسبب في ملوثات أو نفايات أقل، و تعيد تدوير النفايات ايجابيا و المحافظة على التكنولوجيا التقليدية التي تقي بهذه المعايير .

3. 3 . 2 . الأخذ بالتكنولوجيات المحسنة و بالنصوص القانونية الزاجرة:

تعني التتمية المستدامة في هذه الحالة الإسراع بالأخذ بالتكنولوجيات المحسنة، و كذلك بالنصوص القانونية الخاصة بفرض العقوبات في هذا المجال و تطبيقها. و يعد التعاون التكنولوجي بتكنولوجياتها أنظف و أكفأ، تتناسب الاحتياجات المحلية، و الذي يهدف إلى سد الفجوة بين البلدان الصناعية و النامية

¹ عبد القادر بلخضر ، إستراتيجية الطاقة وإمكانية التوازن البيئي في ظل التتمية المستدامة حالة الجزائر، مذكرة .ماجستير ، معهد علوم التسيير، جامعة البليدة 2005 ، ص99

4.3 . البعد الاجتماعي (البشري) و السياسي:

البعد الاجتماعي من مميزات التمنية المستدامة، و الذي يمكن اعتباره بعدا إنسانيا بالمعنى الضيق الذي يجعل من النمو وسيلة للتكامل الاجتماعي و لعملية التطوير في الاختيار السياسي ، حيث يجب أن يتحلّى هذا الاختيار بالإنصاف بين الأجيال و كذلك بين الدول ، و تعتمد التمنية على استخدام الموارد البشرية استخداما كاملا ، و هذا عن طريق تحسين التعليم و الخدمات الصحية و محاربة الجوع، و تقسيم الخدمات الأساسية إلى أن تصل إلى الذين يعانون الفقر المطلق و إلى أولئك الذين يعيشون في المناطق النائية ، و التحضر أمر مرغوب فيه و هو جانب هام من عملية التمنية و لكن تبعاته شديدة على النظام البيئي لما يتطلبه من خدمات ، مرافق، مساكن، و رعاية صحية و ما يصحبه من توطن صناعي تتزايد معه مخلفات الإنتاج ، كما تتزايد مخلفات الاستهلاك بزيادة عدد السكان في المدن، الأمر الذي يتطلب تشجيع التجمعات الحضرية الصغرى لتقليل الضغط على المدن الكبرى¹ . وبالتالي فإن خطط التمنية المستدامة تأخذ بالحسبان كل العوامل التي تعزز الترابط الاجتماعي وتحقق الإنصاف والعدالة والمساواة بين طبقات المجتمع الواحد وبين المجتمعات الإنسانية.

5.3 . البعد الثقافي:

يبرز البعد الثقافي للتممية المستدامة في تشجيع تعددية الحلول المحلية للمشاكل البيئية التي تحترم الاستمرارية الثقافية فالأساليب التقليدية التي يتبعها السكان الأصليين في حماية البيئة هي أكثر استدامة في إدارة الموارد و استغلال الأراضي و المحافظة على التنوع الإحيائي، إضافة إلى الممارسات الدينية التي كثيرا ما تدعو إلى تخصيص غابات و غيرها من الأراضي باعتبارها محميات مقدسة للحياة البرية .

¹ عامر كمال ، النفط والتنمية المستدامة في الدول العربية، فرص وتحديات، مذكرة ماجستير ، جامعة البليدة 2006 ، ص

4 . مبادئ التنمية المستدامة :**1 . 4 . المبادئ الأساسية للتنمية المستدامة :****1 . 1 . 4 . التوفيق بين متطلبات التنمية و تدابير حماية البيئة:**

هناك علاقة وثيقة بين التنمية و البيئة فالأولى تقوم على موارد الثانية و لا يمكن أن تقوم التنمية دون الموارد البيئية و بالتالي فان الإخلال بالموارد من حيث إفسادها ستكون له انعكاساته السلبية على العملية التنموية و الإخلال بأهدافها كما أن شحه لموارد و تناقصها سيؤثر بشكل أو بآخر على التنمية من حيث مستواها و تحقيق أهدافها حيث أنه لا يمكن أن تقوم التنمية على موارد بيئية محدودة كما أن الإضرار بالبيئة و مواردها يضر بالاحتياجات البشرية و عليه ينبغي على التنمية أن تقوم على أساس وضع الاعتبار للبيئة و أن ينظر إلى البيئة و التنمية باعتبارهما متلازمتين فالتنمية لن تحقق أهدافها دون الأخذ بسياسات بيئية سليمة ، و بالتالي فان حماية البيئة لا تشكل عائقا أمام التنمية و من جهة أخرى يشدد نفس المبدأ على فكرة تويدها الدول المتقدمة بشكل واسع و مفادها أنه لا يمكن تحقيق تنمية مستدامة دون أخذ البيئة بعين الاعتبار عند إعداد السياسات الإنمائية و مباشرة العمل بها ¹

2 . 1 . 4 . العدالة بين الأجيال:

عند الحديث عن التنمية المستدامة، هناك نوعان من العدالة، عدالة ما بين الأجيال و عدالة داخل الأجيال فالأولى تعني عدالة بين الشباب و العجزة و بين الأجيال الحاضرة و القادمة، و على الصعيد الدولي تعني العدالة بين الشمال و الجنوب و بين الدول الغنية و الدول الفقيرة، أما الثانية فهي العدالة الاجتماعية بين الرجال و النساء و بين الفئات و الطبقات الاجتماعية الغنية و الفقيرة، القوية و الضعيفة و بين المجموعات الدينية المختلفة.

¹ محمد فائز بوشدوب، التنمية المستدامة في ظل القانون الدولي، رسالة لنيل شهادة ماجستير، آية الحقوق والعلوم .الإدارية بن

5 . المبادئ الفرعية للتنمية المستدامة.

1 . 5 . مبدأ الاحتياط:

تتميز المسائل البيئية عموماً بالتعقيد و الجدل المحيط بها ، و أمام العجز على حل المسائل و إصلاحها، تم إيجاد شكل جديد للوقاية من الأخطار المبهمة و ذلك عن طريق الاحتياط. على هذا الأساس لا يجب أن يستخدم عدم معرفة النتائج الدقيقة لبعض الأنشطة على المدى القصير أو البعيد كذريعة لتأجيل اتخاذ تدابير بهدف منع تدهور البيئة بمعنى آخر في حالة عدم التيقن العلمي الكامل يستحسن اتخاذ تدابير صارمة للحماية على سبيل الاحتياط و الحذر . و عليه يمكن القول إن مبدأ الاحتياط يعمل على حماية البيئة من أي ضرر متوقع حدوثه، وقد لا يحدث وان حصل فعلى المدى الطويل (البعيد) .

5 . 2 . مبدأ الانشغال المشترك للإنسانية:

يعتبر مبدأ الانشغال المشترك للإنسانية أو المصلحة المشتركة للإنسانية بمثابة صدى لمفهوم " التراث المشترك للإنسانية " و أساس له، في المقابل، يمثل هذا التراث تجسيدا للمصلحة المشتركة للإنسانية سواء الحاضرة أو القادمة ، فقد أكدت الاتفاقية الإفريقية الموقعة بالجزائر 15 سبتمبر 1968 بشأن المحافظة على الطبيعة و مواردها على وجوب أن يستهدف استعمال الموارد الطبيعية تلبية احتياجات الإنسان حسب قدرة المحيط البيئي و الرغبة في مباشرة العمل فرديا و جماعيا للمحافظة على هذه الموارد و الاستعمال المعقول لها لرفاهية حاضر و مستقبل الإنسانية ، و من هنا نستنتج بأن مفهوم التراث المشترك للإنسانية ينطوي على فكرة ترك الجيل السابق إرثا للجيل الحاضر .

5. 3. المبادئ القابلة للاندماج : هناك خمسة مبادئ أخرى في طريق الاندماج و هي:

✓ سيادة و مسؤولية الدولة:

لكل دولة ثروات طبيعية و لها الحق في استغلالها بالطريقة التي ترسمها، و هذا دون تدخل أي دولة في ذلك تطبيقاً لمبدأ سيادة الدولة، لكن هذه السيادة ليست مطلقة و ذلك عن طريق مراعاة التسبب في إضرار بيئية لدولة أخرى، و إن حدث ذلك و يجب عليها إصلاح الضرر الايكولوجي المتسبب فيه و قد روعي تحقيق التوازن - قدر الإمكان - بين متطلبات السيادة الوطنية للدول فرادى من ناحية و مقتضيات المصلحة العامة للمجتمع الدولي من ناحية ثانية، و عليه أصبح مقبولاً أن تساعل الدولة عن الأفعال المشروعة التي تباشرها داخل إقليمها أو تحت إشرافها متى كان من شأن مثل هذه الأفعال إلحاق الضرر ببيئة دول أخرى.¹

✓ المسؤولية المشتركة

✓ الشراكة الشاملة و التعاون

✓ الملوث الدافع

✓ المشاركة في القرارات

6. الجهود الدولية لتحقيق التنمية المستدامة :

6. 1. الاتفاقيات الدولية للتنمية المستدامة.

6. 1. 1. مؤتمر استكهولم عام 1972 : انعقد هذا المؤتمر في السويد بمدينة استكهولم في الفترة من

15 إلى 16 يونيو 1972 ، وحضر هذا المؤتمر أكثر من 115 دولة، حيث تناول شؤون الأرض، ورغم

¹ أحمد الرشدي مقال "الحماية الدولية للبيئة، الجوانب القانونية والتنظيمية"، جريدة السياسة الدولية ، العدد 110 ، أكتوبر 1992 ،

الصراع الثنائي بين القطبين) الولايات المتحدة والاتحاد السوفياتي سابقا (الذي خيم على المؤتمر وعرقل أمورا كثيرة، حيث أدى هذا المؤتمر إلى التفطن للمخاطر التي تهدد البيئة ، حيث نظر في الحاجة إلى رؤية ومبادئ مشتركة لإلهام الشعوب وإرشادها في مجال حفظ البيئة البشرية ورفع شأنها

6 . 1 . 2 . مؤتمر نيروبي عام 1982 :

انعقد هذا المؤتمر عام 1982 في نيروبي عاصمة كينيا ، وذلك بعد مضي عشر سنوات من انعقاد مؤتمر ستوكهولم برعاية الأمم المتحدة ، وناقش المشاركون في المؤتمر شؤون متعلقة بالبيئة والتنمية والارتفاع المتزايد في سكان العالم خاصة في دول العالم الثالث ، وألح المؤتمر على ضرورة العمل المكثف والمتواصل من أجل الحد من تصاعد الفقر وانتشاره ومكافحة التلوث ، وتطرق إلى الآثار الوخيمة على البشرية الناجمة عن النفايات الناتجة عن السباق نحو التسلح بين الدول .

6 . 1 . 3 . المؤتمر العالمي الثاني للبيئة والتنمية (قمة الأرض) سنة 1992 :

عقد المؤتمر العالمي للبيئة والتنمية قمة الأرض في الفترة الممتدة من 03 جوان 1992 إلى غاية 14 جوان 1992 بريو دي جانييرو عاصمة البرازيل بحضور 185 دولة ، وتطلب الإعداد لهذه الدورة سنتين وشارك في هذا المؤتمر زعماء الدول ووزراء ومسؤولين حكوميين وممثلون للمنظمات غير الحكومية المعنية بالبيئة ، ومن نتائج مؤتمر القمة أجندة القرن 21 وهي وثيقة ضخمة والتي تم فيها أهداف ينبغي الوصول إليها "والوثيقة تغطي مسائل التلوث وسياسة الطاقة والتنمية أما الوثيقة الثانية تشكل إطار ميثاق حول التغير المناخي (وسميت بمعاهدة المناخ) ، وتدعو هذه الوثيقة الدول الموقعة عليها ، إلى وضع سياسات تهدف إلى تثبيت غازات الاحتباس الحراري، ودعت الدول الصناعية المتقدمة أن تأخذ بزمام المبادرة و تقدم إلى الدول النامية تعويضات مالية عن التكلفة الإضافية التي يمكن أن تتحملها هذه الدول جراء تطبيق هذه الاتفاقية. "

6.1.4 . مؤتمر جوهانسبرغ (قمة الأرض الثانية):

انعقد هذا المؤتمر في سبتمبر عام 2002 بجنوب إفريقيا في مدينة جوهانسبرغ. و اعتبر بمثابة اكبر مؤتمر في التاريخ حيث ساهم فيه أكثر من 100 ملك و رئيس دولة وحكومة، إضافة إلى ممثلي 174 بلدا. وعقدت هذه القمة بعد مرور عشر سنوات على قمة ريودي جانييرو للبيئة و التنمية وناقش المؤتمر عدة مواضيع حيث وضع معايير عملية لحماية الثروة السمكية في العالم و حددت خططا لخفض عدد السكان الأرض المحرومين من المياه النقية للشرب و الاغتسال إلى النص، بالإضافة إلى مواضيع أخرى كالفقر و غيرها .

7 . أهداف التنمية المستدامة¹:

- تحسين إطار المستوطنات البشرية و تعزيز نظام الطاقة والنقل المستدام في المستوطنات البشرية و كذا تعزيز الأنشطة الصناعية المستدامة.
- تعزيز التخطيط الإداري على نحو مستدام في مجال استخدام الأرض.
- تعزيز التخطيط الإداري للمستوطنات البشرية في المناطق المعرضة للكوارث.
- توفير المأوى الملائم للجميع و تشجيع تنمية الموارد البشرية وبناء القدرات من اجل تنمية المستوطنات البشرية.

8 . تحديات التنمية المستدامة:

8.1 . الفقر : يعتبر الفقر المأساة الإنسانية الأكثر في الوقت الحاضر نظرا إلى الأرقام والإحصائيات المخيفة المثبتة في التقارير الرسمية (المحلية والدولية) ، فإنه قد صار تحديا صارخا لنجاح استراتيجيات التنمية المستدامة، سواء على صعيد التعاون العالمي أو على صعيد السياسات المحلية.

¹ الأجندة "21"، الفصل السابع، تعزيز التنمية المستدامة للمستوطنات البشرية، مؤتمر قمة الأرض، ريودي جانييرو، البرازيل، 1992

8 . 2 . البيئة:

تأخذ القضية البيئية شكلا خاصا، مبدئيا لأنها تتعلق بمسألة البقاء، فجميع الدراسات العلمية تؤكد على التأثيرات السلبية التي يخلفها الاستنزاف غير العقلاني للبيئة، وعلى افتراض أن الدول النامية سوف تتجح في الاندماج في عصر العولمة، فسوف يبقى تحدي البيئة قائما، حتى على الدول المتقدمة التي مشت خطوات في تطبيق وتحسين استراتيجيات المحافظة على البيئة.

8 . 3 . الحكم الراشد :

إن معظم الحكومات والشعوب يجمعها التطلع إلى تحقيق التنمية المستدامة ،غير أن هذا الهدف منوط بنظام حكم يخدمه، وهو ما يسمى بالحكم الراشد، والذي يعتمد على المساواة في المعاملة .وحرية الخيار، والتعبير عن الرأي، وفرص المشاركة في عمليات إدارة الحكم .

9 . معوقات التنمية المستدامة :**❖ مواكبة التكنولوجيا دور الدولة المساعدات الإنمائية**

حيث يتضح أن العالم أصبح يعتمد بشكل أكبر على التقانة المعاصرة والمتطورة، وفعالية دور الدولة في التخطيط والإنماء عامل أساسي لتطوير جانب نقل التكنولوجيا، واستثماره بشكل جيد وصحيح لتحقيق التنمية المنشودة، وكذا في جانب استثمار المساعدات الإنمائية وجعلها تساهم في بناء عالم منصف ومتطور .

10 . التوسع العمراني و الاستهلاك المفرط للعقار في المحيط الحضري:

لقد اهتم الكثير من المختصين في التخطيط العمراني و السكان والبيئة و الاقتصاد و الهندسة العمرانية و المعمارية وغيرهم بالمدينة وما ينطوي عليها من مشاكل و أزمات تؤثر على ديمومتها وانسجامها في النمط العمراني وذلك ببروز بعض من الظواهر التي تؤدي إلى حتمية زوالها

وتعتبر ظاهرة تضخم المدن من أبرز المشاكل العويصة التي تعاني منها هذه الأخيرة لأن القاعدة الاقتصادية لمختلف المدن غير قادرة على التعامل مع المشاكل الاجتماعية الناجمة عن ذلك ويرجع سبب هذا التضخم إلى الزيادة الطبيعية للسكان و إلى الهجرة من الريف الذي يعد الرئة التي تتنفس منها المدينة للمدينة بحثاً عن الاستقرار وتحسين المستوى المعيشي، وهو ما أرغم الهيئات والسلطات على التفكير في إنجاز 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 تخصيصاتها 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 عمرانياً، مما يؤدي بصورة حتمية إلى نفاذ الرصيد العقاري للمدينة وضواحيها.

وعليه نجد أن الحاجة الماسة للسكن من طرف مختلف الشرائح النازحة نحو مراكز المدينة تؤدي إلى نشوء التجمعات السكنية المتخلفة وغير المهيكلة في ضواحي المدينة، الشيء الذي يزيد من حدة استهلاك المجال الحضري بحيث تؤثر بشكل كبير على آليات النمو فيها¹

11 . أثار التوسع العمراني و استهلاك العقار الحضري على المدينة الحضرية :

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

. اختلال توازن المجال وارتفاع أسعار الأراضي مما يؤدي إلى التوسع على حساب الأراضي الزراعية.

¹ بن عيسى فاتح ، مرجع سابق ، ص87

. 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 والغازات السامة ما ولد ازدحام الشوارع والطرق نتيجة لتزايد والضغط على وسائل المواصلات وعدم كفايتها.

12. مظاهر الاستغلال غير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري:

12.1. الأحياء الفوضوية (العشوائية) :

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 لا تتوفر هذه الأحياء العشوائية على أي مرافق ، أو خدمات ، معظم سكانها من المهاجرين الفقراء اللذين وفدوا من الريف إلى المدن الكبيرة دون أن تتوفر لهم أو فرص العمل التي تكفل لهم موردا ثابتا ومناسبا للحياة في هذه المدن وبما أن أولئك المهاجرون لا يمكنهم السكن في الأحياء السكنية التي ترتفع فيها الإيجارات عن الحد الذي يمكنهم دفعه فإنهم يستولون على أي منطقة خالية سواء في وسط المدينة أو على أطرافها و يقيمون عليها أكواعهم.

وتنشأ هذه الأحياء بسبب تدفق الهجرة الحاد من الريف نحو المدن بحثا عن فرص العمل ، حيث أن وتيرة التعمير في الجزائر اليوم في حركة متسارعة إذ بلغت (60 %) بينما كانت (4.31 %) في سنة (1966) وقد تسبب في ذلك نزوح سكان الأرياف نحو المدن بحثا عن العمل و الترقية الاجتماعية وقد نتج عن ذلك ظهور تدريجي لبناءات عشوائية على أطراف التجمعات السكنية حيث تضاعف هذا المد بسبب الظروف التي مرت بها البلاد ، وبما أن سبب هجرة السكان من البلديات المجاورة للمدن

نحو مركزها للبحث عن فرص العمل وعن الأمن و الاستقرار ومع غياب التخطيط فقد نتج عن ذلك استهلاك للعقار بدرجة كبيرة من خلال استحواذ بعض من المهاجرين على الأراضي التابعة للدولة عن طريق وضع اليد وكذا شراء القطع الأرضية المتفاوتة في المساحات من طرف مالكي الأراضي الحقيقيين و اللذين لا يحوزون على رخص التجزئة لإقامة مساكن تفتقد لأدنى شروط الحياة ومنها قنوات الصرف الصحي وعدم التغطية بشبكة الكهرباء هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن البناءات التي تم تشييدها هي غير موحدة تبعا للدرجة الجامحة لصاحب البناء في الاستغلال على حساب الوسط الحضري دون رقيب، كما أنها تتميز بعدم الانتظام بفعل التكديس و استغلال كل فراغات الخصوصية و الترفيه مفقودة بذلك التجانس العمراني للمدينة بالشكل العام و الأحياء المجاورة لها بالخصوص مجسدة بهياكل منجزة بالإسمنت المسلح وأشكال معمارية تسودها عدم الوحدة و النظام إلى جانب العجز المسجل في تهيئة الفضاءات الخارجية وعلى غرار استهلاك السكن العشوائي وغير الشرعي لمساحات عقارية كبيرة فقد أفرز بعض السلبيات يمكن حصرها في ما يلي:

. تشويه النسيج العمراني للمدينة.

. إضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئة وللنسيج العمراني الحضري نتيجة عدم إنجاز قنوات الصرف الصحي

و اعتماد السكان على حفر التعفن

. فقدان الخصوصية وزيادة درجة التلوث السمعي والبصري .

. زيادة الأمراض البدنية و الاجتماعية والنفسية بين فئات القاطنين نتيجة التزاحم الشديد للمباني وعدم

ترك فراغات للراحة و الترفيه ما تولد عنه العجز الكبير في تقديم الخدمات الأساسية

. ضياع أجزاء كبيرة من الأراضي التي كانت مخصصة للزراعة والتي تم تحويلها إلى أراضى للبناء

. المساهمة في توليد المشاكل الحضرية المزمنة ومنها المواصلات ، الصحة العامة ، البيئة و الأمن.

12. 2. التوسع غير المتوازن و غير المخطط :

يكشف التوسع العمراني الذي تعرفه المدن الجزائرية خلال السنوات الأخيرة رغم جملة القوانين الصادرة في هذا الشأن حالة من الفوضى وعدم التنظيم بدليل وجود أحياء غير مكتملة وأخرى غير منجزة وفقا لمخططات التوسع الحضري التي من المفروض أن تضبط وتحدد إجراء أي إنجاز عمراني بأي منطقة كانت، ناهيك عن وجود سكنات فوضوية تحولت إلى أحياء وتجمعات سكنية أصبح من الصعب إزالتها ومنازل أنجزت على أسطح العمارات، وكذا بنايات منجزة دون ترخيص لا تخضع لأي ضوابط بما فيها القوانين المنظمة لهذا المجال مما جعلها أحد العوامل التي ساهمت في تشويه المنظر العام للمدينة رغم صدور عدة قوانين أهمها قانون 08 / 15 الذي جاء لتسوية وضعية البنايات الغير المطابقة أو المبنية بدون رخصة ، هذا ونجد أنه ومن جهة أخرى مخططات التوسع العمراني لم تعد لها فعالية في تنظيم التوسع العمراني داخل المدينة، حيث نجد أن التوسع العمراني غير المخطط يكون على حساب الأراضي الزراعية ، إذ أن المنشآت العمرانية المتمثلة في إنجاز السكنات والمناطق الصناعية والبناءات الفوضوية اكتسحت أغلب المساحات والأراضي الزراعية خاصة المتواجدة ضمن القطاع العام وأملاك الدولة وبالرغم من الجهود والمحاولات التي تبذلها الدولة الجزائرية من خلال مخططاتها (المخطط الرباعي الأول 1970 . 1973) و (المخطط الرباعي الثاني 1970 . 1974) الهادف لإيقاف الزحف الريفي نحو المدن إلا أنها لم تتمكن من تحقيق ذلك مما انعكس سلبا على المجتمع فاتسعت بذلك رقعة البناءات الفوضوية و المتخلفة في المدن و ضواحيها ¹

ويرجع سبب مثل هذه التوسعات التي أثرت على هيكل المدينة وعلى نمطها إلى عدة أسباب أهمها:

. الانفجار الديموغرافي في المدن .. حدة أزمة السكن .. النزوح الريفي المكثف .

¹ مليحي نجا ، ، ماجستير في علم الاجتماع الحضري ، مرجع سابق ، ص83

. انعدام وجود سياسة تنموية متوازنة بين مختلف الأقاليم والتركيز على المدن الكبرى والمتوسطة في مجال التنمية الحضرية بصفة خاصة والتنمية الاقتصادية بصفة عامة.

. عدم تشدد الرقابة الإدارية على الأنسجة العمرانية لإيقاف بناء البناءات غير القانونية

و هذه الأسباب هي التي جعلت المدينة الجزائرية تعاني من مشاكل حضرية متعددة ومختلفة لها تأثير سلبي على البيئة العمرانية المحلية ، و بالتالي تتسبب بكل الأشكال في تدهور المظهر العام للمدينة وفوضى التوزيع المكاني للمنشآت والمباني والطرق إلى جانب غياب المرافق في وسط هذه المناطق وسوء تنظيم عمرانها و فوضى في استعمال الأرض

12. 3 . استهلاك كبير للمجال:

إن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال لتلبية لهذه الحاجيات ولعل أنه من أهم النتائج التي تكون أثناء التوسعات العمرانية غير المخططة خاصة على مستوى ضواحي المدن هو الاستهلاك الكبير و المفرط للمجال، حيث أن تموضع البناءات وهيكلتها هي الأخرى تساهم في ذلك من خلال تموضعها العشوائي والذي لا يخضع للتخطيط المحكم .

12. 4 . عدم التوازن الوظيفي :

إن عدم الاتزان في توزيع الخدمات المحلية الخاصة بالمناطق السكنية المتواجدة على أطراف المدن وضواحيها و التي تتميز بعدم التخطيط هو سمة غالبية في أغلب المدن الجزائرية، حيث نجد أنه وفي بعض المناطق من المدن تكس مختلف التجهيزات و المرافق العمومية في وسطها دون الأخذ بعين الاعتبار مناطق التوسع المستقبلي فيها، وذلك عن طريق برمجتها وفق المعايير و الأسس التنظيمية المراعية لتوجيهات آليات التهيئة و التعمير، وهو ما يخلق نوع من عدم التوازن نظرا للضغط الذي سيمارس على المرافق من طرف السكان لتلبية احتياجاتهم

12 . 5 . بناءات غير خاضعة لمخططات التوسع العمراني :

تعد أزمة السكن وضعف الدخل للفرد الجزائري وكذا النزوح الريفي أهم الأسباب التي ساعدت في ظهور الأحياء غير القانونية ، وهو ما جعل مختلف مدننا وخاصة الكبرى منها تشتكي من الازدحام وسوء التنظيم، إذ نجد أن البناءات التي ظهرت بطريقة عشوائية في مختلف البيئات الحضرية للمدن تعبر عن الفوضى الناتجة في الأنسجة الحضرية بسبب استغلال العقار بطرق غير عقلانية الشيء الذي أدى أيضا إلى حدوث تجاوزات عمرانية جعلت مختلف التوسعات الحضرية غير مخططة وغير خاضعة لقواعد التهيئة و التعمير.

13. آثار التوسع العمراني غير المتوازن و غير المخطط على المحيط الحضري :

من بين الآثار الناجمة عن التوسع غير المنظم نجد ما يلي: التداخل في استعمالات الأراضي . ظهور المشاكل المرورية نتيجة للتخطيط العشوائي وأيضا الازدحامات وغيرها من المشاكل الأخرى التي تؤثر على البيئة العمرانية و استغلال كبير للمساحات العقارية مع ظهور مشاكل بيئية نتيجة لعدم وجود تهيأت خارجية و لعدم احترام الارتفاقات

. عدم التجانس في الواجهات العمرانية مع غياب الطابع الجمالي في النسيج الحضري .

. اختناق النسيج العمراني نتيجة لارتفاع الكثافة السكانية و عدم التناسق في تموضع البنايات .

14 . التجاوزات العمرانية و أثرها على المحيط الحضري

سوف نتطرق إلى أهم المخالفات العمرانية حسب ما جاء في المرسوم التشريعي رقم 07 / 94 المؤرخ

في 18 / 05 / 1994 :

14 . 1 . المخالفات المتعلقة بتشييد بناية بدون رخصة :

تعتبر المخالفات التي تتم بدون الحصول على رخصة البناء في المحيط الحضري من أكثرها ويتم ذلك

عن طريق تشييد بناية دون رخصة بناء وهناك حالتين :

- إنجاز وتشديد بناء دون رخصة بناء على أراضي تابعة لأملاك الدولة عمومية كانت أو خاصة.
- تشييد بناء على أرض ملك للغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي وبالتالي فهو معتدي على ملك الغير أي الاستيلاء على ملكية الغير ، تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة.

14. 2. المخالفات الخاصة بقواعد التهيئة و التعمير :

تعد المخالفات التي تتعلق بقواعد التهيئة و التعمير و البناء من بين النتائج التي يلجا إليها لتحقيق متطلبات السكن خاصة على حواف المدن، حيث أنها تعبر بنحو عام على عدم وجود ثقافة عمرانية لدى المجتمع المحلي الحضري، ولقد حددت في المرسوم التنفيذي رقم 91 . 175 الذي يحدد القواعد العامة التهيئة و التعمير والبناء كما يلي :¹

. تجاوز معامل شغل الأرض عن نسبة (10 %) المقررة .

. عدم احترام الارتفاع المرخص به ، الاستيلاء على ملكية الغير .

. تعديل الواجهة و إنجاز منفذ غير قانوني للبناء المشيدة.

14. 3. المخالفات المتعلقة بعدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار :

هذا النوع من المخالفات يعد في الحقيقة أمر ثانوي ليس له من خطورة على المحيط الحضري و تتمثل هذه المخالفات في: عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء وكذا عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91 . 175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المؤرخ في 18 / 08 / 1991 الجريدة الرسمية رقم 26

14. 3. 1. اثر المخالفات على البيئة العمرانية :

ويمكن تلخيص الآثار السلبية للمخالفات على البيئة العمرانية فيما يلي :¹

. غياب الطابع المعماري في المدينة المتمثل في غياب توحيد تشكيل الواجهات والارتفاعات وتوحيد الألوان ومواد البناء.

. آثار على تخطيط الشوارع بسبب التقسيم العشوائي للأراضي والتي تتحكم فيه الملكيات الخاصة، فنرى في بعض المناطق عدم مراعاة التدرج الهرمي لرتب الشوارع.

. آثار اجتماعيه تظهر في فقد حسن الجوار بين المواطنين و خصوصا عند حدوث تعديلات على الارتدادات الجانبية أو تعديلات من الجيران على حد البناء.

. آثار اجتماعيه تظهر في فقد الثقة بين الجمهور والبلدية، عند عجزها عن تطبيق القانون و الاكتفاء بتغريم المواطن و كذا فقد المنزل إلى خصوصيته بسبب التناول غير المنظم في البناء

15. آثار الاستغلال غير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري:

إن الاستغلال الغير عقلاني للعقار داخل المحيط الحضري تتجر عنه عدة آثار من بينها ما يلي:

15. 1. فقدان الخصوصية في المحيط الحضري و الأحياء السكنية :

من المهم أثناء التوسع العمراني مراعاة جانب الخصوصية في التخطيط و التصميم فنجد أن التلاحم الشديد للمباني السكنية وعدم ترك فراغات للأنشطة اليومية الناتجة من التخطيط غير المدروس كعرض الشوارع و ارتفاع المباني ونسبة البناء وأحجام ومساحات القطع السكنية وكيفية استخدام الأرض وحتى مساحة الإطار المبني تؤدي إلى فقدان الخصوصية في النسيج العمراني الحضري.

¹ محمد علي الكحلوت ، مخالفات البناء التنظيمية و اثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة ، مجلة الجامعة الاسلامية ، المجلد الرابع عشر ، العدد الاول ، 2006 ، ص 96

وإذا تمعنا على مستوى الأحياء فإننا نجد أن عدم التزام مباني الأحياء السكنية بالارتفاعات واختلافها وكذا النقص في تعدد الأفنية وتداخلها بين مجموعات المباني إضافة إلى عدم تلاقي السكان من خلال محاور الحركة بين الأحياء المتجاورة أو حتى بين سكان الحي الواحد مع عدم تشعب مسارات الشوارع والدروب والطرق في خطوط ملتوية كلها تعبر عن فقدان الخصوصية في المحيط الحضري.

و في مدننا نجد أن معظم أحيائها تفتقد للكثير من الخصوصية سواء كانت بصرية أو سمعية عدا بعض الأحياء التي أنشأت في المرحلة الاستعمارية وقبلها وهذا بالنظر إلى التخطيط والتصميم الحضري الذي اعتمدت عليه المدينة أثناء مراحل إنشائها فنجد أن النسيج العمراني للمدينة يتكون من عدة أنماط عمرانية (الفردية ، الجماعية و العشوائية) ، حيث لوحظ غياب الخصوصية في معظمها .

15 . 2 . المضاربة العقارية :

تشهد سوق العقار ارتفاعات جنونية في الأسعار رغم ضعف القوة الشرائية لدى المواطنين، حيث أن الارتفاع الكبير في أسعار العقارات أدى إلى انتقالها بين أيدي قلة من الناس وتببيع وتشتري رافعة الأسعار بلا قانون أو قرار أو حتى تعميم، وذلك من خلال إدخال تعديلات على المجال الحضري للحصول على أكبر منفعة و بالتالي تكون هناك ندرة في الأراضي لتزيد قيمتها أكثر و أكثر ، فوجد ما يسمى بالمضاربات في أسواق العقارات وهو الشيء الذي سبب انفلاتا كبيرا في الأسعار على مستوى المناطق الحضرية و السبب في ذلك يرجع إلى تجميد قاعدة العرض و الطلب في السوق العقارية من طرف المضاربين، إضافة إلى تملك مختلف الأراضي الواقعة في المحيط الحضري أو بجوار مناطق التوسع العمراني سواء كانت قابلة للبناء أو مخصصة لأغراض أخرى ، وقد زادت هذه المضاربة من عناء السلطات العمومية من خلال دورها في إنتاج وازدهار الأحياء غير القانونية والبناء العشوائي، مما أدى إلى التشويه الكبير للمظاهر العمرانية للمدن وارتفاع قيمة الأراضي. وكأبرز مثال على ذلك نجد مدينة حمام الضلعة التي تشهد مضاربة في العقارات نتيجة لسوء تسيير وتنظيم العقار في محيطها الحضري

من طرف مختلف المتدخلين، حيث أصبحت أسعار الأراضي القابلة للبناء في تزايد مستمر و السبب في ذلك يرجع إلى عدم استقرار العرض و الطلب خاصة على مستوى قطاع السكن بالنظر إلى الأسعار المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة وما هو متداول في السوق.

15 . 3 . استنفاد الاحتياطات العقارية : الاحتياطات العقارية تجعل أي مدينة في مأمن من مخاطر المضاربة في العقار، وتضمن كذلك إستمراريتها في إقامة مشاريعها التنموية ، وتوسعها بطريقة متواترة دون اختناق¹، مما تجعل عمليات التنمية في المحيط الحضري قائمة على أساس احتياجات السكان المستقبلية من جهة وتحقيق التوازن الوظيفي داخل المدينة من جهة ثانية.

التوسعات العمرانية و المجالية تسارع وبشكل ملفت للانتباه في استهلاك العقار من خلال إنجاز المرافق العمومية والبرامج السكنية وهو الأمر الذي عجل في استنفاد الاحتياطات العقارية التابعة للبلديات . ونتيجة للطلب على العقار فإنه أثر و بشكل كبير على تسييره وتنظيمه مما أدى إلى بروز العديد من التجمعات السكنية في ضواحي المدن الشيء الذي أدى إلى المضاربة العقارية ونفاذ الاحتياطات العقارية .

15 . 4 . اختلال النسيج العمراني :

إن التوسع العمراني غير المنتظم يلزمه ظهور أحياء غير مخططة ينجر عنه حدوث أزمات حضرية تعيق تسيير المدينة وتحدث اضطرابات في تسيير المؤسسات الحضرية نفسها من خلال النمو التلقائي للمساكن الفردية المتخلفة التي تشكلها العائلة بسبب الحاجة إلى المسكن ، كما تحدث خلا على مستوى النسيج العمراني للمدينة من خلال عدم مراعاة الارتفاعات ومواد البناء المستعملة و الارتقاقات .

¹ اعراب وليد ، توسع المدينة وعلاقته بالبيئة دراسة نقدية وتقييمية حالة مدينة المسيلة ، مذكرة ماجستير ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 2009 ص 106

5.15 . التشوه العمراني :

تشكل التجمعات العمرانية غير المنظمة مناطق غير متناسقة في الشكل العمراني و الهندسي للمدينة. كما يعتبر تشوه المباني من الظواهر العمرانية التي أصبحت تميز المدن الحديثة، زاد بازياد التصنيع والتحضر الكبير عن طريق النزوح الريفي ، وقد أصبح المجال الذي يحتوي عمراننا مشوها يعيق التطور المخطط للمدينة سواء أثناء تجزئة المنطقة أو تهيئتها من أجل البناء والسكن، وقد شكلت الأحياء المتخلفة ظاهرة أخرى لتشويه العمران بانتشار المباني المتداخلة القصديرية في معظمها، وانعدام المرافق الحيوية وغيرها هذا التشوه هو نتاج الفوضى البنائية والتي تجتاح المدن كلها.¹

اسعد علي سليمان ابو غزالة و اخرون ، مجلة القطاع الهندسي ، جامعة الازهر ، 2012 ، ص 27 ¹

خلاصة :

تعتبر التنمية المستدامة اليوم خيارا لا بد منه لمواكبة تطور المدن و تقدمها ومن خلال دراستنا التحليلية لهذا الفصل وجدنا أن ظاهرة السكنات الفوضوية قد أصبحت تسيطر و بصورة رهيبية و مخيفة على المدن خاصة على ضواحيها .

و لقد لاحظنا انه ومن خلال دراستنا التحليلية أن من بين مظاهر الاستغلال الغير عقلاني للعقار بروز الأحياء العشوائية و الغير قانونية ...الخ ، مما انجر عنه عدة تأثيرات من بينها فقدان الخصوصية في السكنات ، المضاربة العقارية ...الخ و التي بإمكانها أن تحدث خلا في النسيج الحضري كالتشوه في الواجهات العمرانية

. وقد خلصنا كذلك و من خلال دراستنا التحليلية و تفحصنا لمدى تطبيق القوانين و التدابير التي جاءت بها الدولة لمعالجة ذلك ، فوجدنا الإجراءات و لم نجد فعاليتها بدليل عدم تحقيق نس تطبيق ترقى للقول بأن هذ الإجراءات لها فعالية

الفصل الرابع

دراسة واقع العقار الحضري لمدينة حمام الضلعة

تمهيد

- 1 . الدراسة الطبيعية
 - 2 . الدراسة الديموغرافية
 - 3 . هيكلية عامة للمدينة
 - 4 . التنظيم المجالي للمدينة
 - 5 . مراحل توسع مدينة حمام الضلعة
 - 6 . خطة المدينة و نمطها
 - 7 . دراسة الشبكات المختلفة
 - 8 . مظاهر استنزاف العقار الحضري داخل المحيط
 - 9 . تأثير استنزاف العقار الحضري
 - 10 . دور أدوات التهيئة و التعمير في الحد من ظاهرة استنزاف العقار الحضري
- . خلاصة

خلاصة عامة اقتراحات و توصيات

تمهيد :

تكتسي عملية التحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات و الأبحاث العلمية ، كما أنها ضرورية و لازمة بالنسبة للدراسات العمرانية فهي محور ارتكاز بالنسبة للباحثين في هذا المجال ، و من أجل الوصول الى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة ، لذلك يتعين إجراء دراسة تحليلية لمدينة حمام الضلعة من أجل إعطاء صورة واضحة و متكاملة على الوضعية الحالية التي تشهدها المدينة سواء من الناحية الاجتماعية ، الاقتصادية و العمرانية ، كما سنحاول إعطاء تقديم عام حول مدينة حمام الضلعة من أجل معرفة خصائصها العامة ووضعية العقار الحضري بها و الخروج بمجموعة من الاقتراحات و التوصيات قد تفيد في معالجة مشاكلها

1 . الدراسة الطبيعية :**1.1 . تقديم المدينة :****1.1.1 . نبذة تاريخية عن مدينة حمام الضلعة:**

أنشئت بلدية حمام الضلعة سنة 1957م في العهد الفرنسي وكانت تسمى مركز الحوران حتى سنة 1962م حيث تم تغيير التسمية إلي حمام الضلعة وهو اسم جامع لمنطقة الحمام المعدني والقرية المجاورة لها وهي قرية الضلعة وهذا من أجل إرضاء جميع السكان.

وبعد الاستقلال في سنة 1963م قسمت إلي بلديتين: بني يلان, الدريعات ثم إلحاقها ببلدية ونوغة ومقرها حمام الضلعة ,أما في سنة 1964م تم فصل بلدية ونوغة عن بلدية حمام الضلعة التي أصبحت البلدية

والتي تضم ثلاث دواوير كبري(الدريعات,الضلعة,الخرابشة)وبقيت هذه البلدية تابعة إداريا إلي دائرة المسيلة ولاية سطيف الي غاية 1974م,أين أصبحت المسيلة مقر الولاية وبعد التقسيم الإداري الجديد الذي صدر عام1984م,تحولت حمام الضلعة إلي دائرة تضم أربع بلديات هي:بلدية حمام الضلعة(مقر الدائرة),وبلدية ونوغة ,تارمونت , وأولاد منصور

2.1.1 . موقع حمام الضلعة :

وسلسلة جبال الحضنة شرقا وهي تتربع علي مساحة تقدر ب830كلم,وهي تمثل نسبة 4.62بالمئة من المساحة الإجمالية للولاية والمقدر ب17938كلم,وتتشارك في حدودها مع كل من:

_من الجهة الشمالية: ولاية برج بوعريريج

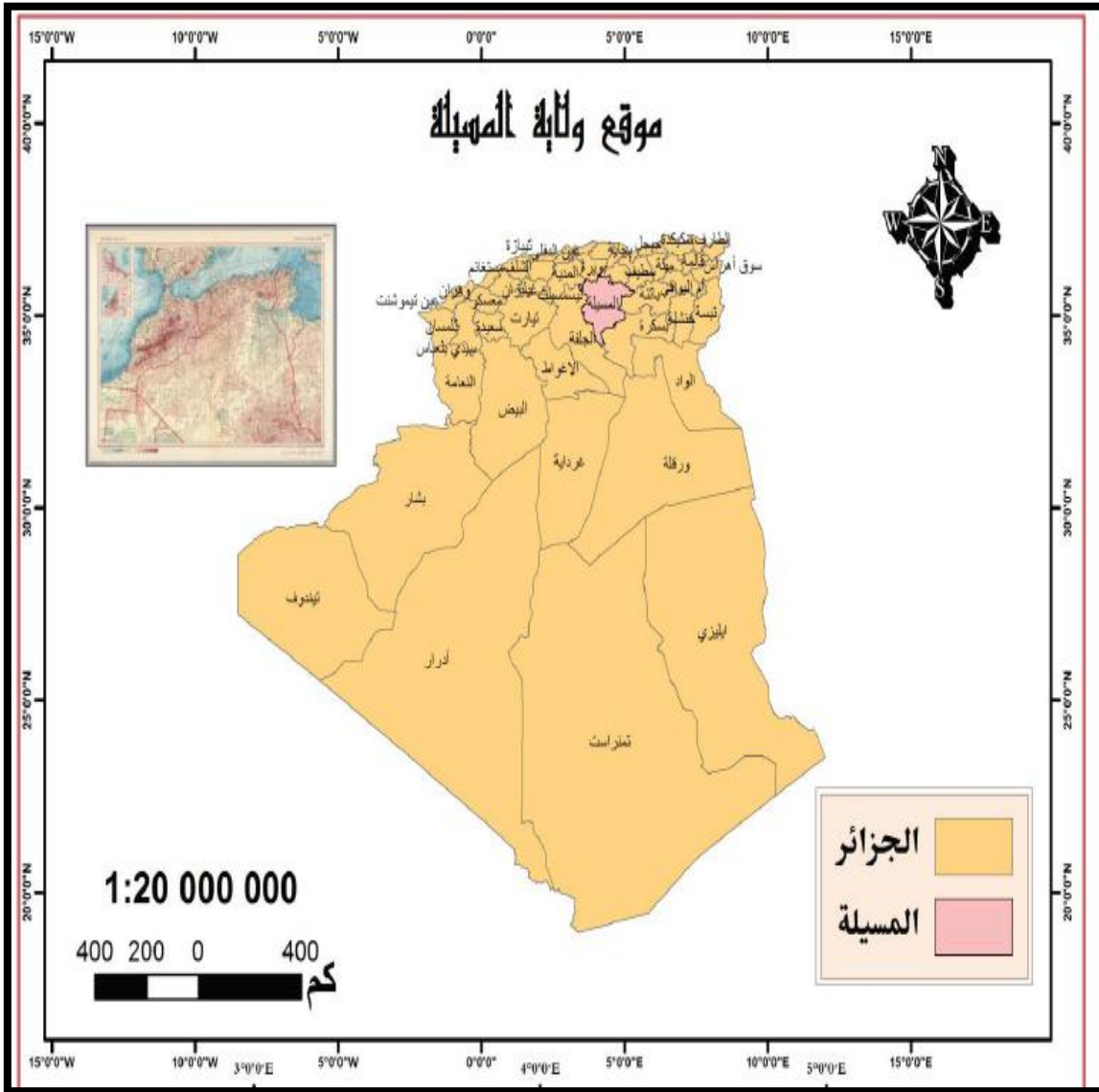
من الجهة الجنوبية: بلدية أولاد ماضي

_من الجهة الشرقية :ولاية برج بوعريريج وبلدية المسيلة

_من الجهة الغربية :بلدية ونوغة وخطوطي سد الجير¹

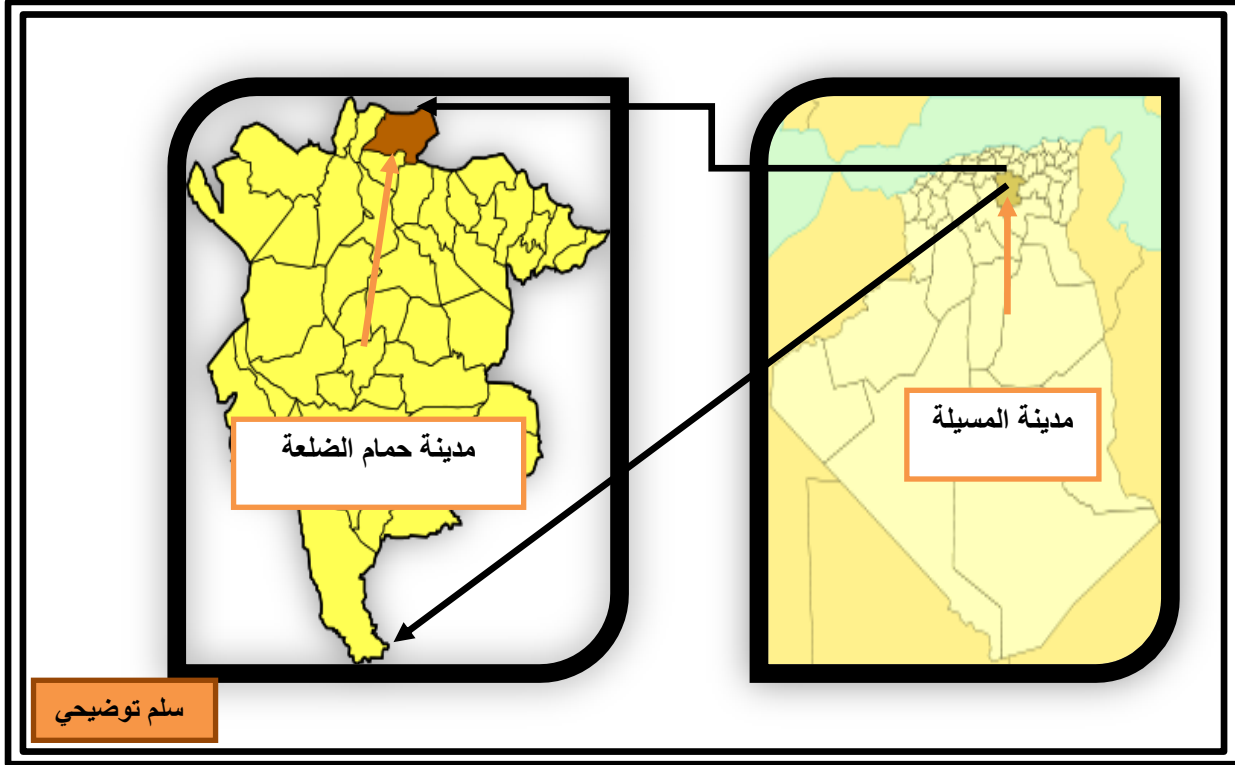
¹ تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، المرحلة الثانية

الشكل رقم (01) : موقع ولاية المسيلة



المصدر : من إنجاز الطالبة 2017

الشكل رقم (02) : موقع مدينة حمام الضلعة:



المصدر : من إنجاز الطالبة 2017

2 . الدراسة الديموغرافية :

تعد الدراسة الديموغرافية و السكانية ذات أهمية كبيرة في التخطيط العمراني وفي أي إشكالية تخص العمران ، توضح لنا في دراستنا تأثيرها في استنزاف العقار الحضري و كذا على التنمية المستدامة

1.2 . النمو السكاني :

1.1.2 . التركز السكاني وتوزيعه على محيط مجال الدراسة: يظهر مجال الدراسة (كل من بلدية

حمام الضلعة، أولاد منصور، تارمونت) توزيع غير متجانس تختلف كثافته من بلدية إلى أخرى.

2.1.2. مناطق التركيز السكاني:

مناطق التركيز القوي: تتحصر في بلدية حمام الضلعة، إذ بلغ عدد سكان هذه الأخيرة بـ 39734 نسمة أي بنسبة 71.66% من مجموع عدد سكان مجال الدراسة والمقدر بـ 55443 نسمة.

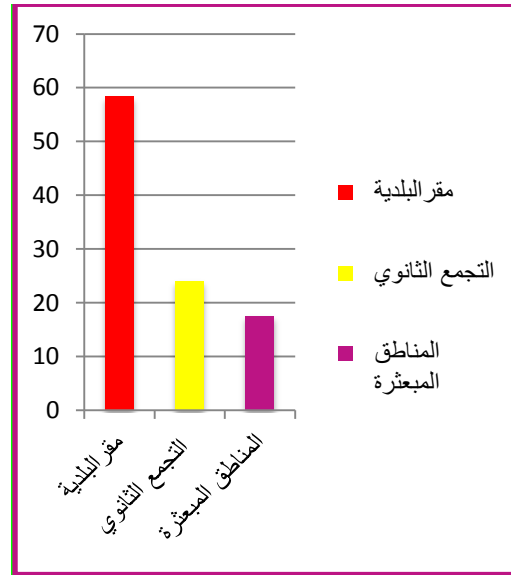
مناطق التركيز المتوسط: تتحصر في بلدية تارمونت، إذ بلغ عدد سكان هذه الأخيرة بـ 9920 نسمة أي بنسبة 17.98% من مجموع عدد سكان مجال الدراسة.

مناطق التركيز الضعيف: تتحصر في بلدية أولاد منصور، إذ بلغ عدد سكان هذه الأخيرة بـ 5789 نسمة أي بنسبة 10.36%.

جدول رقم (03) : يوضح توزيع السكان بمجال الدراسة:

رسم البياني رقم (01) : مناطق تركيز السكان في المدينة

التعيين	عدد السكان	النسبة (%)
المدينة	(نسمة)	(%)
حمام الضلعة	39734	71.66
تارمونت	9920	17.98
أولاد منصور	5789	10.36
المجموع	55443	100%



المصدر : الإحصاء العام للسكن و السكان لمجال الدراسة لسنة 2008+ معالجة الطالبة 2017

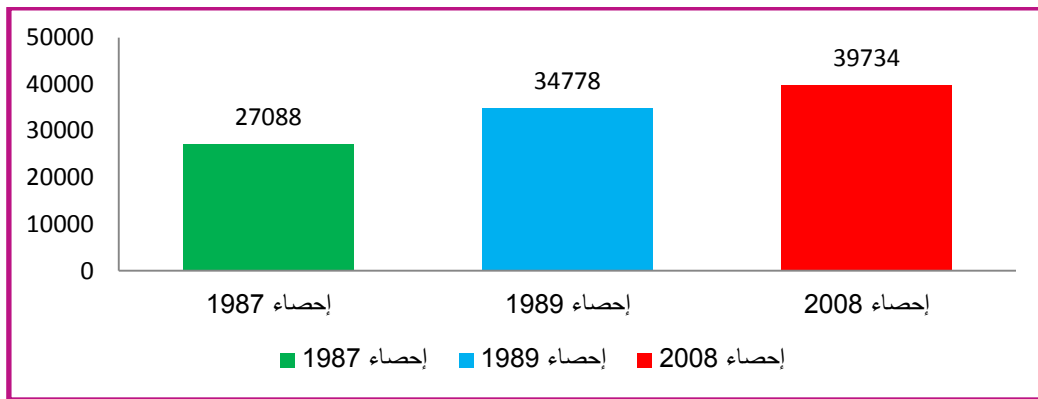
. جدول رقم (04) : يوضح تطور عدد السكان بمدينة حمام الضلعة :

معدلات النمو		إحصاء	إحصاء	إحصاء	التعيين
2008/98	98/87	2008	1998	1987	
1.34	2.30	39734	34778	27088	حمام الضلعة

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطالبة 2017

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن معدلات النمو ما بين إحصاء 98/87 و 08/98، في انخفاض إذ نجد أن مدينة حمام الضلعة قد انخفض من 2.30 إلى 1.84.

. منحنى بياني رقم (02) : يوضح تطور عدد السكان بمدينة حمام الضلعة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالبة 2017

3.1.2 .. توزيع السكن و استهلاك المجال الحضري لمدينة حمام الضلعة :

▪ بلدية حمام الضلعة:

تحتل المرتبة الأولى من حيث عدد المساكن إذ قدرت ب 7192 مسكن أي بنسبة 71.20% منها:

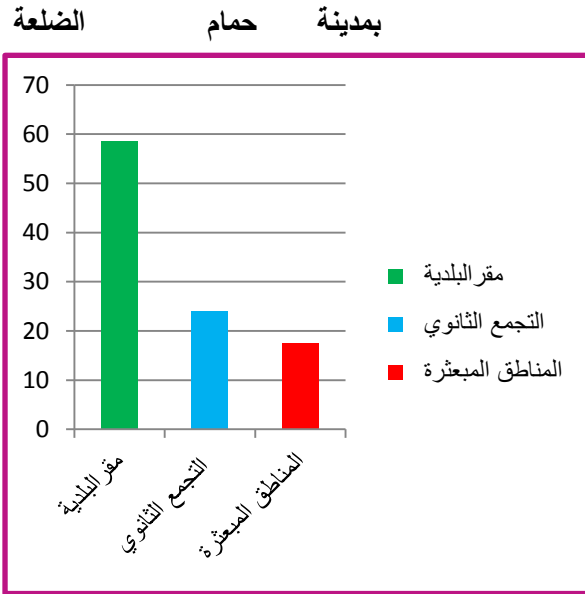
- 4202 مسكن بالتجمع الرئيسي أي بنسبة 58.42% من مجموع مساكن البلدية.

- 1729 مسكن بالتجمعات الثانوية أي بنسبة 24.04% من مجموع مساكن البلدية.

- 1261 مسكن بالمناطق المبعثرة أي بنسبة 17.53% من مجموع مساكن البلدية.

رسم بياني رقم 03 يمثل توزيع المساكن

جدول رقم (05) : يمثل توزيع المساكن بمدينة حمام الضلعة



المناطق	التجمع الثانوي	مقر البلدية	البلدية	المناطق
النسبة المئوية	24.04	58.43	100	
عدد المساكن	1729	4202	7192	

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . 2008 .

جدول رقم (06) : يوضح تطور السكن بمدينة حمام الضلعة :

. تطور الحظيرة السكنية عبر الزمن (1998-2008):

إحصاء 2008			إحصاء 1998			التعيين
T.O.L	عدد المساكن	عدد السكان	T.O.L	عدد المساكن	عدد السكان	
الخام			الخام			
5.52	7192	39734	6.1	5695	34778	حمام الضلعة

المصدر : من إنجاز الطالبة بالاعتماد على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

جدول رقم 07 : يوضح تقدير الاحتياجات السكنية على مستوى مجال الدراسة:

التعيين	عدد السكان	عدد المساكن	معدل إشغال المسكن	إشغال	عدد الحجرات	معدل إشغال الحجرات	معدل الإشغال
الاحتياج	-	2860	-	-	-	-	-
2008	55443	10284	5.39	30852	1.80	3	
2013	60023	12005	5.00	48018	1.25	4	
2018	66595	13319	5.00	53276	1.25	4	
2028	87010	17402	5.00	87010	1.00	5	

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطالبة 2017.

جدول رقم (08) : يوضح تقدير الاحتياجات السكنية على مدينة حمام الضلعة:

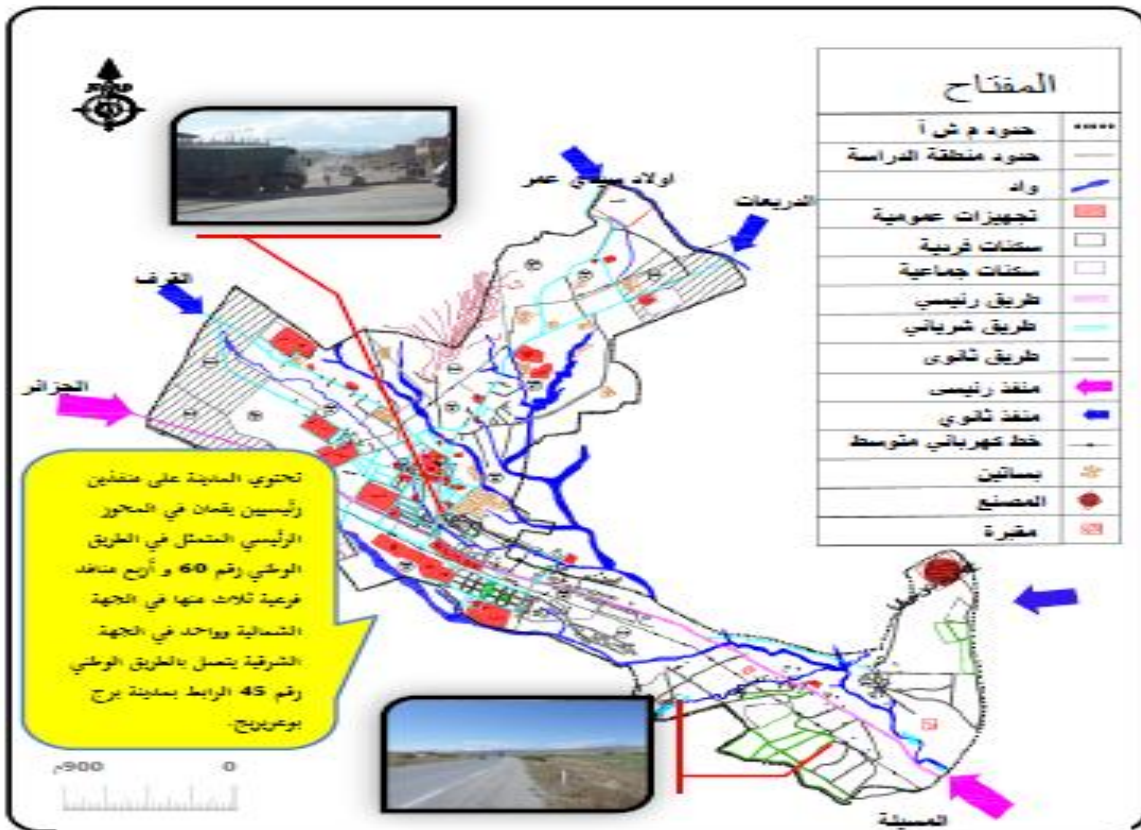
التعيين	عدد السكان	عدد المساكن	م . إ . م	عدد الحجرات	م . إ . ح جرات	معدل الإشغال
الاحتياج	-	1995	-	-	-	-
2008	39734	7342	5.41	22026	1.80	3
2013	43016	8603	5.00	34413	1.25	4
2018	47726	9545	5.00	38181	1.25	4
2028	62357	12471	5.00	62357	1.00	5

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008. + معالجة الطالبة 2017.

3 . الهيكل العام للمدينة :

تعتبر مدينة حمام الضلعة نقطة تقاطع لمحورين هامين و المتمثلة في الطريق الوطني رقم . 60 . الرابط بين مدينة المسيلة و الجزائر بحكم الموقع الإداري لبلدية حمام الضلعة وخاصة موقع المدينة على الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين مقر الولاية وولايات الوسط (البويرة، بومرداس، العاصمة)، يمكن القول بأنها تحتل موقعا استراتيجيا هام جدا ويعد من أبرز الركائز الاقتصادية التي تساهم في نمو المدينة، بحيث أنها تعتبر همزة وصل بين مقر الولاية وولايات الوسط (المسيلة، البويرة، العاصمة) ويمكن القول أن الطريق الوطني رقم 60 الذي يثيق الإقليم من الشرق إلى الغرب يشكل عصب نمو للمناطق التي تتخللها. و كذا الطريق الولائي رقم . 12 . الرابط بين مدينة حمام الضلعة و مدينة الدريعات

. مخطط رقم (01) : يمثل الهيكل العام لمدينة حمام الضلعة :



المصدر :المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطالبة 2017

4 . التنظيم ألمجالي للمدينة :

" إن المجال الحضري هو نطاق محدود ، يعيش فيه مجموعة من السكان ، و تتركز به الأنشطة الصناعية أو التجارية أو الخدماتية (أو كل ذلك) ، و تتشكل في حدوده المؤسسات و التنظيمات المحركة لتلك الأنشطة ، و يتميز المكان الحضري بنمو واضح في علاقاته المكانية مع غيره من المناطق المحيطة ، بينما تتحدد العلاقات الاجتماعية بين سكانه في ضوء البناء الاجتماعي السائد " ¹

. إذن فالمجال الحضري هو ظاهرة مكانية لها أبعاد اقتصادية و اجتماعية و سياسية ، وهو بكل مكوناته المادية و المعنوية وسيلة من وسائل التعبير الاجتماعي ، ومن ثم فإن الإطار المكاني يظل بارزا ومحوريا نظرا للأدوار التي يلعبها سواء كانت تقنية ، اجتماعية ، اقتصادية و تنظيمية

5 . مراحل توسع مدينة حمام الضلعة :

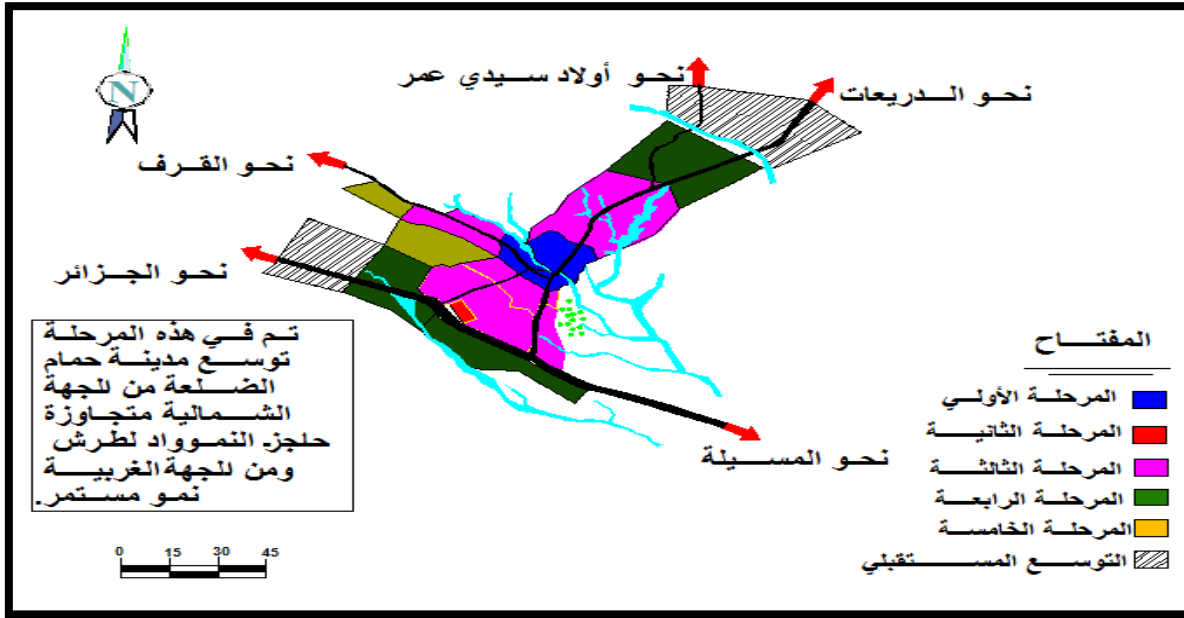
شهدت مدينة حمام الضلعة تطور تاريخي كبير يمكن تلخيصه فيما يلي :

المرحلة التأسيسية كان نشوء المدينة بجوار الحمامات المعدنية ، و التي يتم بناءها في 1858 م ، مشكلة بذلك قطب نمو لذات المدينة ، أما المرحلة الاستعمارية فقد تميزت ببناء أو إنشاء حي عسكري (الثكنة) ، بجانب الطريق الرابط بين مدينتي المسيلة و المهير ، مشكلة بذلك حد للنمو و بالتالي التسبب في نمو معاكس من الثكنة نحو النواة الأولى ، أما في الفترة الممتدة من 1962 . 1990 (مرحلة الاستقلال) ، ظهرت في هذه المرحلة توسعات للنسيج العمراني حول المحاور المهيكلة للمدينة ، و بالتالي امتداد التوسع العمراني وفق خط النمو على المحاور التالية : الطريق الوطني رقم . 60 . من الجهة الشرقية و الغربية وطريق القرف و الطريق المؤدي الى الدريعات ، وفي الفترة الممتدة من 1990 .

¹ د . محمود الكردي ، التحضر دراسة اجتماعية ، الكتاب الأول ، القضايا و المناهج ، دار المعارف ، القاهرة ، مصر ، 1986 ، ص 99

2008 فقد عرفت المدينة نمو سريع في كل الاتجاهات بعيدا عن التجمع الرئيسي ، أين استمرت تنمو وفق خط النمو على نفس المحاور نتيجة للنزوح الريفي من القرى المجاورة نحو مركز المدينة وذلك لدوافع أمنية (العشرية السوداء) ، وكذلك إنشاء مصنع الاسمنت ودوره الكبير في تنمية المنطقة و بخصوص الفترة الممتدة من 2008 الى وقتنا الحالي فقد استمر التوسع العمراني للمدينة في جميع الاتجاهات متجاوزا بذلك العائق الطبيعي للنمو ، الأودية (واد لطرش في الجهة الشمالية ، وواد الدبيل في الجهة الجنوبية للمدينة) .

. مخطط رقم (02) : يوضح مراحل التوسع العمراني لمدينة حمام الضلعة وتوسعها المستقبلي



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + من معالجة الطالبة 2017

6 . عوائق التوسع العمراني لمدينة حمام الضلعة:

العوائق الطبيعية: الأراضي الفلاحية, فنظرا لطبيعة المنطقة لا يمكن التوسع علي حساب هذه الأراضي.

(الغابات, والأودية)

العوائق الاصطناعية: خطوط الكهرباء, خط أنبوب الغاز

7 . خطة المدينة ونمطها المعماري:

يقصد بخطة المدينة المخطط العام أو الشكل الذي يفرضه الموضع لهذه الأخيرة مع مراحل النمو العمراني، وهذا ما أثر كثيرا على خطة المدينة بحيث نجد مجال الدراسة يخترقه العديد من الأودية (واد تيخوباي، واد بعطان)، بالإضافة إلى المرتفعات والأراضي الفلاحية اللتان لهما الأثر الكبير على توسع المدينة وأهم ما يميز النسيج العمراني الحضري هو عدم التجانس المورفولوجي ويمكن إبرازه، كما يلي:

7 . 1 . السكنات ذات الطابع القديم:

وتتركز في مركز المدينة " حمام الضلعة مركز"، وهي عبارة عن كتل متلاحمة ومتلاصقة ذات شكل غير منظم وهو يعتبر نواة النشأة.

7 . 2 . السكن الفردي: وهو في معظمه منقطع بالبناء الذي هو في طور الإنجاز، وكذلك المساحات

المبنية الشاغرة، وهذا خاصة على المحيط العمراني للسكن الفردي ذو خطة غير واضحة المعالم ماعدا في بعض الأحيان، فهو يأخذ شكل منظم شطرنجي

ونجد هذا التنظيم في التخصيصات التالية:

تخصيص 114 قطعة تخصيص 79 قطعة تخصيص 171 قطعة. تخصيص 77 قطعة.

7 . 3 . السكن الجماعي: وتحتل نسبة ضئيلة جدا مقارنة مع السكن الفردي، إذ نجد 80 سكن جماعي

في حي فضالة بمحاذاة المركب الجوّاري روابحي رابح، بالإضافة إلى تواجد بنايات جماعية إلى الطريق المؤدي إلى الدريعات.

4.7 . البنايات الهشة: وقد تم تصنيف هذه السكنات من التربة الضعيفة وهي تحتل نسبة 19.32 من

مجموع إجمالي البلدية

صورة رقم : (01 ، 02 ، 03) : تمثل سكن هش و قديم ، جماعي ، و سكن فردي



من إنجاز الطالبة . 2017 .

8 . التجهيزات :

يعتبر عامل توزيع التجهيزات من أهم العوامل المتحكمة في توزيع السكان داخل المحيط الحضري و كذا في تنمية و تطور المجتمع الحضري و تنحصر أساسا في مختلف المرافق و المنشآت العمومية (إدارية ، صحية ، تعليمية) .

. ونلاحظ في مدينة حمام الضلعة توزيع غير متوازن للتجهيزات داخل المحيط الحضري ، حيث لوحظ بأنها تتركز وسط المدينة ، مسببة في حركة دائمة للسكان نحو مركزها و اختناق به و كذا خلق ضغط على التجهيزات خاصة الخدماتية منها و الإدارية كما هو موضح في الجزء الموالي :

1.8 . المرافق التعليمية :**1.1.8 . المؤسسات التعليمية بالطور الأول و الثاني :**

3671 تلميذ موزعون على 38 مؤسسة تربية بمعدل 27 تلميذ في الحجرة الواحدة.

2.1.8 . المؤسسات التعليمية بالطور الإكمالي :

يقدر عدد التلاميذ الطور الإكمالي في بلدية حمام الضلعة بـ 4447 تلميذ موزعون على 92 حجرة أي بمعدل 41 تلميذ في الحجرة الواحدة.

3.1.8 . المؤسسات التعليمية بالطور الثانوي :

أما بالنسبة إلى التعليم الثانوي فنجد ثانويتين في بلدية حمام الضلعة بمجموع 1826 تلميذ ومتوسط التلاميذ في الفوج الواحد بـ 36 تلميذ مع نسبة التأطير تقدر بـ 22 والملاحظ أن نسبة متوسط التلاميذ في الفوج الواحد مرتفعة.

4.1.8 . التكوين المهني والتمهين :

يعتبر التكوين المهني من المجالات التعليمية التي يجب أن ندرج لها اهتمام كبير وذلك لما يقدمه للشباب وتخدمهم، ومجال الدراسة ككل يتوفر على مركز تكوين مهني واحد يتواجد ببلدية حمام الضلعة.

2.8 - المرافق الصحية :

. جدول رقم 09 : يوضح أهم المرافق الصحية لمدينة حمام الضلعة :

البلدية	مستشفى	عيادة متعددة الخدمات	مركز صحي	قاعة علاج	عيادة توليد
التجمع الرئيسي حمام الضلعة	مبرمج	01	-	02	في طور الإنجاز

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

3.8 - المرافق الدينية :

. جدول رقم 10 : يوضح أهم المرافق الدينية بالمدينة :

التعيين	مسجد
التجمع الرئيسي	12
التجمعات الثانوية	06
المنطقة المبعثرة (الريبات -حمام الطارف -جر الحواس -المريجات -عين جراد -المطاق -القرف -طعابة -سيدي عمر -بوراشد -زيطوط -الحواشة).	01 لكل منطقة مبعثرة

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

4.8 . المرافق الرياضية:

. جدول رقم 11 : يوضح أهم المرافق الرياضية بالمدينة

التعيين	ملعب بلدي	ملعب جوارى	مركب رياضي جوارى
التجمع الرئيسي	01	01	01
التجمعات الثانوية (البويرة - القطف)	01	-	-
التجمع الثانوي بئر ماضي	-	01	-
التجمعات الثانوية (الذكاره - الدبيل - الدريعات)	-	-	01

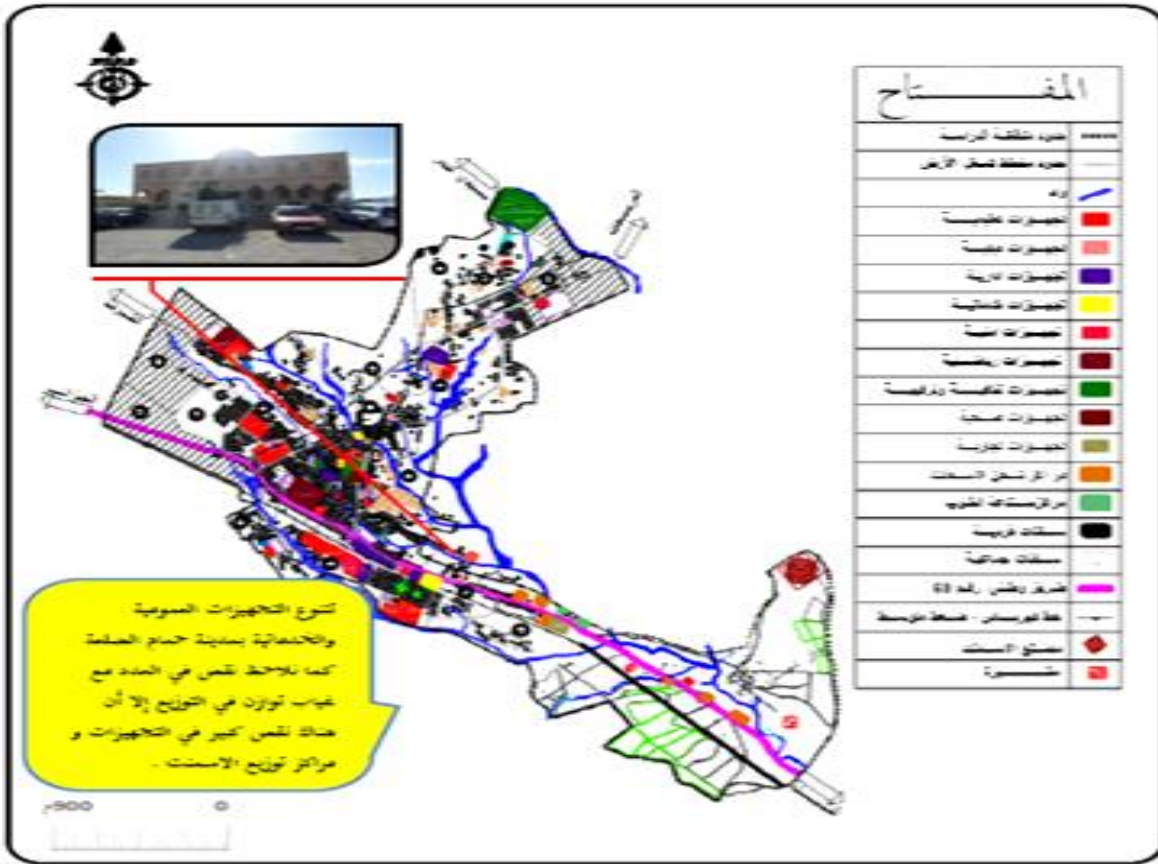
المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

5.8 . مرافق أمنية، إدارية وأخرى:

- بلدية حمام الضلعة:

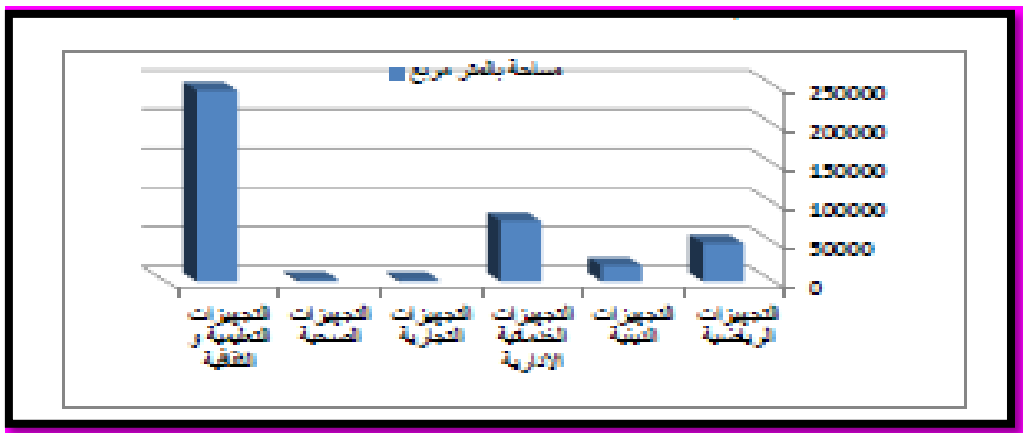
- مقر الدائرة - مقر البلدية - وكالة عقارية - مقر سونلغاز - القسم الفرعي للفلاحة - الجزائرية للمياه
- خزينة البلدية - محكمة - مركز بريدي - قسم فرعي للأشغال العمومية والبناء - مركز الضمان
- الاجتماعي - مفتشيه الضرائب - مفتشيه التعليم - بنك - مقر الحماية المدنية - مقر الدرك الوطني -
- ثكنة عسكرية - مجمع إداري - مركز ثقافي - الدرك الوطني - مكتبة - محطة خدمات .
- بالإضافة إلى: -مقر الشرطة في طور الإنجاز-عيادة التوليد ومستشفى مبرمج -محطة نقل المسافرين -
- محكمة. من خلال ما تم عرضه نلاحظ أن هذه التجهيزات تعد غير كافية وهي لا تلبي حاجيات السكان خاصة الرياضية والترفيهية.

. مخطط رقم 03 : يوضح تموضع أهم التجهيزات بمدينة حمام الضلعة :



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالبة 2017

. أعمدة بيانية رقم (04) : تمثل مساحة مختلف التجهيزات بمدينة حمام الضلعة :



المصدر : من إنجاز الطالبة 2017

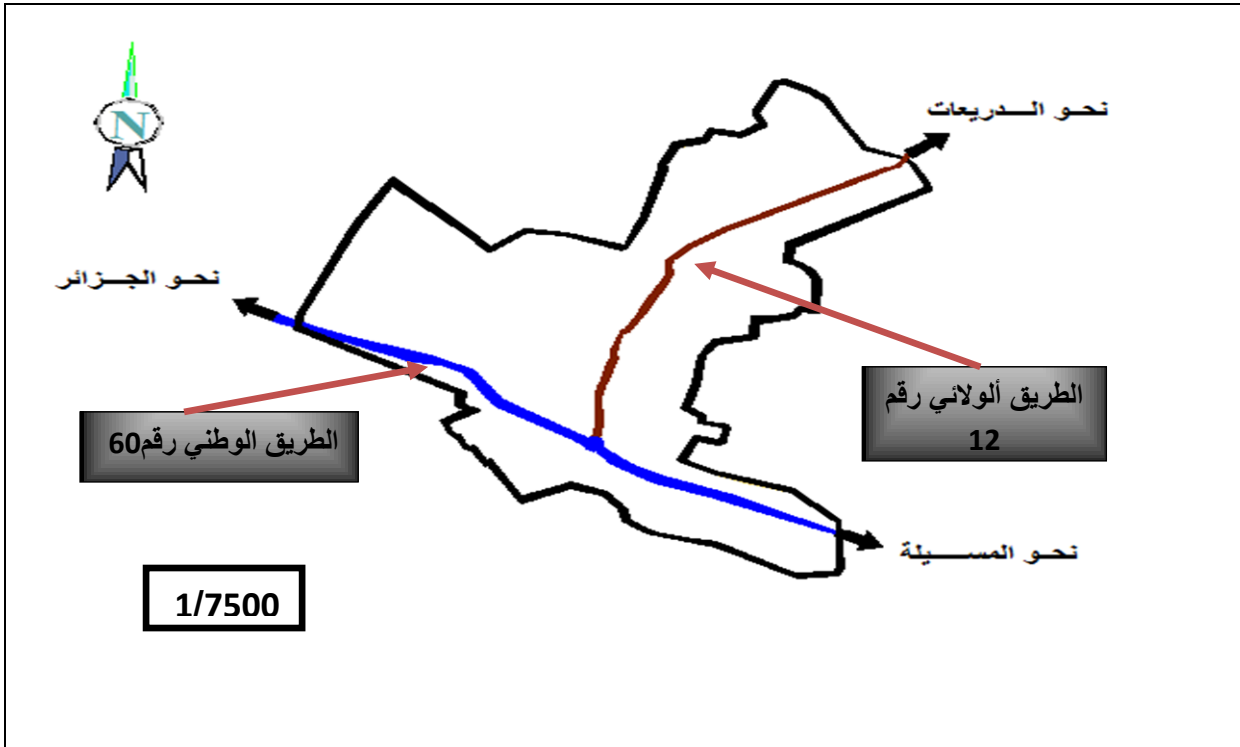
9 . الشبكات القاعدية :

. جدول رقم 12 : يوضح شبكة الطرق بمدينة حمام الضلعة :

تسمية الطريق	البلدية
طريق حمام الضلعة - الدريعات CW12	حمام الضلعة
طريق حمام الضلعة - سيدي عمر CC	
طريق حمام الضلعة - القرف CC	
طريق حمام الضلعة - الدبيل CC	
طريق القطف - حمام الطارف - جر الحواس CC	
طريق عين مآزر - بوراشد CC	
الطريق الوطني 60 - مصنع الإسمنت CC	
الطريق الوطني 60 - قرية المطاق CC	

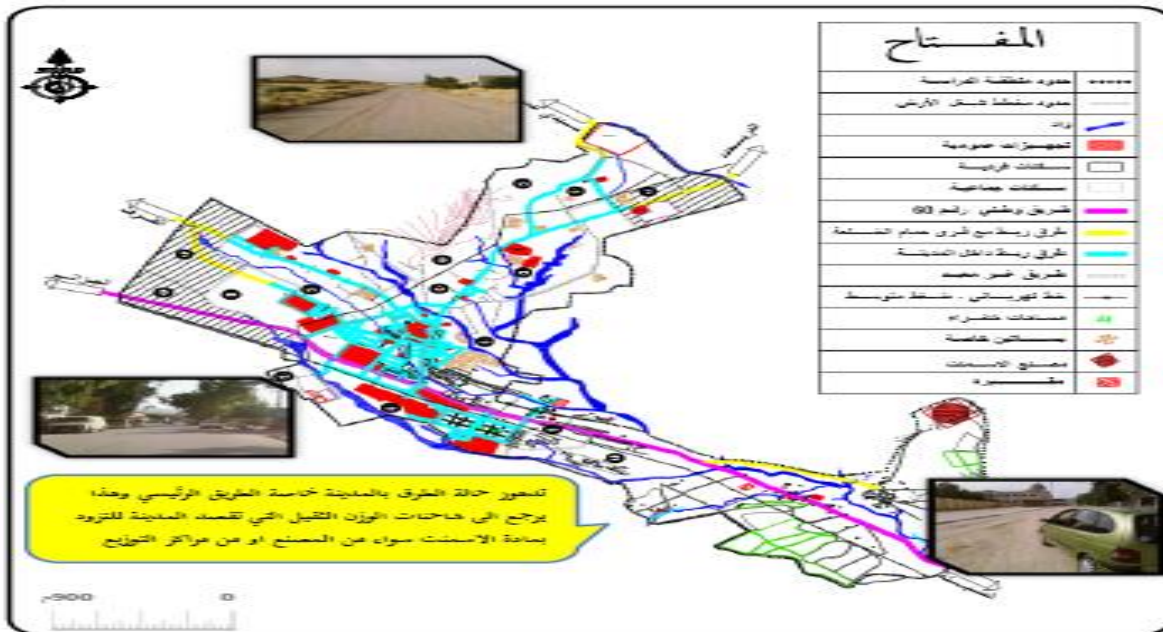
المصدر القسم الفرعي 2009

. مخطط رقم 04 : يوضح أهم الطرق بمدينة حمام الضلعة :



المصدر : من إنجاز الطالبة بالاعتماد على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

مخطط رقم 05 : يوضح حالة الطرق بمدينة حمام الضلعة :



المصدر : من إنجاز الطالبة بالاعتماد على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008

10. دراسة الشبكات المختلفة :

10.1 .. شبكة المياه :

- التزويد بالمياه الصالحة للشرب: يتزود التجمع الرئيسي حمام الضلعة بالمياه الصالحة للشرب عن طريق 4 نقب: نقب الحوران ذو صبيب 8 ل/ثا، نقب البويرة ذو صبيب 13 ل/ثا، ونقب سيدي عمر، الأول ذو صبيب 24 ل/ثا والثاني 8 ل/ثا، حيث تبلغ القيمة الإجمالية للمياه المستغلة حوالي 53 ل/ثا.

10.2 . شبكة الصرف الصحي:

يتم صرف المياه المستعملة بواسطة شبكة يبلغ طولها الإجمالي حوالي 52.503 م.ط، جزء منها منفصل وطوله حوالي 1.93 م.ط والجزء الآخر أحادي وطوله حوالي 50.573 م.ط، هذه الشبكة من BC، BA، CAP تتراوح أقطارها ما بين (1200 ≈ 300 مم)، يتم صرف هذه المياه نحو الواد مباشرة، نسبة الربط فيها تقدر بـ 77% وحالتها حسنة.

10.3 . شبكة الكهرباء والغاز:

تعد تغطية شبكة الكهرباء على مستوى بلدية حمام الضلعة حسنة، إذ بلغت 88.77% أما الغاز فشبكة توزيعه فبلغت نسبة التغطية بـ 32.80% وهي تعد نسبة ضعيفة جدا، والجدول الموالي يوضح ذلك بدقة:

. جدول رقم 13 : يوضح توزيع شبكة الغاز و الكهرباء بمدينة حمام الضلعة

البلدية	الحظيرة السكنية	عدد المشتركين		نسبة التغطية	
		غاز (%)	كهرباء (%)	غاز (%)	كهرباء (%)
حمام الضلعة	7192	2359	6385	32.80	88.77

المصدر : مديرية الطاقة و المناجم 2009

. مخطط رقم 06 : يمثل دراسة الشبكات المختلفة :



المصدر : من إنجاز الطالبة بالاعتماد على معطيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008.

11. مظاهر استنزاف العقار الحضري داخل المحيط العمراني للمدينة :

إن التوسع العمراني الكبير الذي شهدته مدينة حمام الضلعة منذ الاستقلال ولحد الساعة جعل الأراضي بمختلف تصنيفاتها سواء الواقعة في المحيط الحضري أو على أطراف المدينة في استهلاك كبير بسبب النزوح الريفي وتطبيق مختلف البرامج التنموية التي تسعى لتلبية حاجات السكان، وهو الشيء الذي أثر بشكل مباشر في استهلاك عقار المدينة خاصة المتواجد على الأطراف (الجهة الشرقية و على طول الطريقين الوطني رقم . 60 . و الولائي رقم . 12 . للمدينة) . ثم إن هذا الاستهلاك كان في أغلب الأحيان بشكل غير قانوني مما أثر على النسيج العمراني الحضري و أدى إلى ظهور أزمات حضرية (اجتماعية، اقتصادية، بيئية،... الخ) ، كما أثر على سعر العقارات فيها إذ أصبح عقار الضواحي ينافس عقارات مركز المدينة، ولقد تعددت مظاهره وأنتجت لنا نسيجا عمرانيا غير منسجم ومفكك ومتناثر .ومن مظاهر الاستغلال المفرط للعقار في المحيط الحضري لمدينة حمام الضلعة نجد ما يلي :

11. 1 . ظهور الأحياء العشوائية :

لقد اتسم التوسع العمراني كبير الذي أفرزته بعض العوامل الاجتماعية و الاقتصادية إلى ظهور مناطق عمرانية وأحياء غير قانونية في مدينة حمام الضلعة حيث كانت سببا في نفاذ الأراضي القابلة للتعمير وفي استهلاك جزء من الأراضي الفلاحية و الأراضي المسقية على مستوى المحيط الحضري التابع لها، إذ نجد في الجهة الشرقية من مجال دراستنا تعد على الأراضي المدرجة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كمساحات مخصصة للسقي و التي يرجع ملكها للخواص إذ أنه تم تقسيمها وبيعها من طرف مالكي الأراضي بعقود عرفية دون الحيابة على رخص التجزئات ، كما نجد الجهة الغربية من مجال دراستنا فيه استنزاف للعقار من خلال ظهور منازل يمكننا القول عنها أنها فطرية في مختلف أجزاء المدينة وهي تمثل جهود ذاتية من جانب السكان الذين يعتمدون على أنفسهم في الحصول على المسكن .

ولعل سبب هذا الاختلال يعود إلى عدم قدرة مدينة حمام الضلعة على استيعاب الطلب المتزايد على السكن وكذا عدم قدرة شريحة مهمة من السكان من ولوج السوق العقارية نظرا لضعف قدرتهم الشرائية وهو الأمر الذي دفع بالعديد من الأسر إلى اللجوء إلى السكن غير اللائق وغير القانوني الذي لا يخضع لقوانين البناء و التعمير، مما فرض على المتدخلين في القطاع العقاري بذل مجهودات مهمة لحل أزمة السكن من جهة، وأخذ تدابير وقائية لهدم المساكن التي تحتل حيز هام من عقار المدينة حتى لا يكون هناك استنزاف للعقار من جهة ثانية.

11. 2. نسيج عمراني غير متوازن :

إن التوسع العمراني الذي عرفته المدينة في الآونة الأخيرة أدى إلى انفجار الوضع العمراني العشوائي الذي حول العديد من أحياء المدينة إلى مرتع خصب لهذه الظاهرة، وهو الأمر الذي أدى إلى تنامي وتيرة البناء غير القانوني وفتح المجال لمافيا العقار للعبث بالمجال العمراني الشيء الذي انعكس سلبا على النسيج العمراني للمدينة.

حيث أن معظم المساكن الواقعة في مجال دراستنا أنجزت بشكل غير منتظم وغير خاضع للمقاييس والمواصفات التنظيمية، الأمر الذي جعل النسيج العمراني بالمدينة يتميز بعدم التوازن من حيث التجهيزات الأساسية التي تعرف نقصا ملحوظا في بعض أحياء المدينة.

ومن أهم المظاهر السلبية التي تميز النسيج العمراني بمدينة حمام الضلعة تنحصر في افتقار أغلبية الأحياء المنتشرة للتجهيزات الأساسية، فضلا عن وجود أحياء أخرى لم يتم ربطها بشبكتي الصرف الصحي والماء الصالح للشرب إلا في السنوات الأخيرة، وكذا عدم توفر الأحياء على طرق مهيكلة و منظمة ، حيث أن أغلب الممرات غير مهياًة وغير معبدة مع انعدام التجهيزات المخصصة لصرف مياه الأمطار، مما يجعله معرض لعدة أخطار كالفيضانات

هذا ونجد من جهة أخرى أنه هناك خلل من ناحية الخدمات وتوزيع التجهيزات خاصة على مستوى

الأحياء الواقعة على أطراف المحيط الحضري بحيث أصبح مركز المدينة نقطة استقطاب بسبب تواجد مختلف التجهيزات الخدماتية و الإدارية التي تلبي احتياجات السكان في مركز المدينة.

11. 3. توزيع فراغي و مجالي غير منتظم :

تعد الفراغات العمرانية بالمناطق السكنية لها دور قوى في تدعيم الروابط الاجتماعية وتجانس السكان مما يحقق احتياجات السكان من الشعور بالتميز والإحساس بالانتماء إلى المجتمع المحيط و المشترك معه في ملكية المكان، حيث تتعدد استخداماتها بحسب طبيعة الأنشطة التي تمارس فيها كالنشاطات التجارية، الأثرية، الخدماتية والسكنية. بالإضافة إلى كونها تشكل مناطق تجمع للسكان في مختلف مناسباتهم الاجتماعية و الدينية وذلك باختلاف أشكالها، أحجامها و مواقعها في المدينة إلا أن الوضع الحالي للفراغات العمرانية بمنطقة الدراسة يشير إلى أن هناك فجوة كبيرة بين النظرية و التطبيق لها خاصة من حيث الاستخدام حيث أنها لم تحقق أهدافها ولم تعطي الفرصة اللازمة للأنشطة الاختيارية من لعب و تنزه لتأصيل الروابط والتفاعل الاجتماعي، ولقد لاحظنا من خلال الدراسة الميدانية مايلي: افتقار المحيط الحضري لمدينة حمام الضلعة للفراغات العامة والمفتوحة بشكل كبير بسبب غياب التخطيط السليم فمعظم الفراغات المفتوحة هي فراغات خاصة بينما تشكل الفراغات العامة نسبة قليلة و منها: ساحات مفتوحة ، مواقف سيارات و ساحات لعب الأطفال.

✓ عدم وجود الانسجام حول المباني والمناطق وحماية محاور الحركة والفراغات لأغراض تجميل

المظهر العام والمحافظة على هذه المناطق والاستفادة منها.

✓ غياب التأمين الكافي للفراغات الموجودة من أجل ضمان الصحة العامة وسلامة وراحة ورفاهية

المقيمين في المدينة.

✓ تأمين الخصوصية المناسبة لكافة عناصر المنطقة السكنية والترفيهية والمرافق العامة .

✓ غياب كلي للخدمات في بعض الفراغات مع عدم تنوعها في البعض الآخر .

ويعود سبب عدم تنظيم الفراغات العمرانية وسوء استغلالها في بعض مناطق مجال الدراسة إلى عدم التقيد بما جاء في توجيهات أدوات التهيئة و التعمير بالدرجة الأولى، و إلى الاستغلال غير العقلاني للعقار من طرف أصحاب العقارات الخاصة، إضافة إلى البناء غير القانوني الذي قضى وبدرجة كبيرة عليها لغرض إنشاء مساكن هي الأخرى لا تتماشى مع النسيج الحضري مما كان له الأثر الكبير في استهلاك العقار في محيط مدينة حمام الضلعة .

4.11. تجاوزات عمرانية و بناء غير مرخص :

إن النهضة العمرانية التي عرفتها مدينة حمام الضلعة كشفت لنا مدى استهلاك عقاراتها سواء كان بطرق قانونية وخاضعة لمخططات التهيئة و التعمير، أو بطرق غير قانونية محدثة خلل في النسيج الحضري للمدينة، حيث كثرت التجاوزات و المخالفات العمرانية و أصبحت المدينة تشتكي من سوء التنظيم والضغط والازدحام وعدم احترام طابع معماري موحد داخل كل حي يختلف فيما كان حي ذا طابع سكني أو تجاري، و تعتبر هذه التجاوزات و المخالفات من بين المظاهر التي ساهمت في استهلاك المجال الحضري لها

5.11. أشكال التجاوزات العمرانية :

إن التجاوزات العمرانية أو كما تسمى المخالفات العمرانية حسب ما ورد في المواد القانونية متعددة حسب الحالات وفي مدينة حمام الضلعة تعددت، حيث أنه ومن خلال الدراسة الميدانية ومقابلاتنا لمختلف الفاعلين في ميدان التعمير أتضح لنا أنها تتمثل أساسا في :

- ❖ القيام بأشغال بناء بدون رخصة ورمي الأنقاض
- ❖ إضافة منافذ غير قانونية مع تغيير الواجهة
- ❖ الاعتداء على الملكيات العقارية العمومية أو الخاصة .
- ❖ تجاوز معامل شغل (COS). و (CES)

12. تأثير استنزاف العقار الحضري :

إن الاستغلال المفرط للعقار ومن خلال السياسات المتبعة في تجسيد البرامج التنموية و التي لها الوقع الفعال في استهلاك العقار في المحيط الحضري وحتى استهلاك الاحتياطات العقارية فيه فإننا نجد بأنه يؤدي بنا إلى عدة نتائج سلبية سواء من الناحية الاقتصادية، الاجتماعية وحتى السياسية كما تكون له تأثيرات على مختلف الجوانب التي توجد في المحيط الحضري والتي تهيكله في مدينة حمام الضلعة

12.1. التأثير على البيئة :

يعد التوسع العمراني لمدينة حمام الضلعة أحد العوامل التي أدت إلى تدهور محيطها من خلال الاستهلاك المفرط للعقار ، ويظهر جليا من خلال نظافة المحيط الحضري للمدينة الذي وبالرغم من الإمكانيات المسخرة له المادية و البشرية سواء من طرف مصالح البلدية أو مؤسسة الردم التقني لذات الغرض ، إلا أن بيئة ومحيط النسيج الحضري لا يكاد يخلو من مناطق رمي القمامة و التي تعد مؤثر في تحديد نسبة المحافظة على البيئة العمرانية، حيث ومن خلال ملاحظتنا ودراستنا لمدينة حمام الضلعة وجدنا أنه هناك عدة نقاط للرمي وهي بالقرب من المناطق التي تم فيها التعدي على عقارات الدولة بطرق غير قانونية ، وكذا المناطق التي تم فيها التوسع دون الخضوع لقواعد التهيئة و التعمير

صورة رقم 04 و 05 : توضح مكان تجميع النفايات



المصدر : من إنجاز الطالبة . 2017 .

ومن خلال المقابلة الشخصية للهيئات المسؤولة عن ذلك وجدنا أنه وبالرغم من عدم إدماج بعض من أحياء المدينة ضمن المحيط الحضري إلا أن شاحنات رفع القمامة تصل إليهم لكن عدم التهيئة في الأحياء وقلة المسالك حالت دون جمع الكميات المفترزة كلياً من طرف السكان مما اضطرتهم إلى رميها بجانب الأحياء التي يسكنوها. ومن وجهة نظرنا فإن الجانب التسييري للحفاظ على البيئة و المحيط على مستوى المدينة عن طريق تسخير المعدات اللازمة و الموارد البشرية ساير بدرجة كبيرة توسعات المدينة سواء القانونية منها أو غير القانونية. غير أن استهلاك العقار الحضري المتواجد على أطراف النسيج العمراني للمدينة من طرف السكان غير المحصين الذين ساهموا بطرق مباشرة وغير مباشرة في تلويث البيئة الحضرية و العمرانية حال دون الوصول إلى بيئة عمرانية سليمة ترقى إلى تطلعات ساكنيها.

2.12 . التأثير على المساحات الخضراء و المساحات الحرة :

تمثل المساحات الخضراء رئة المدينة وبالنظر لحساسيتها ومورفولوجيتها فهي تعتبر المكون الحضري الأكثر صعوبة في التسيير لأنها أهم معيار يحدد مدى التوازن بين الإنسان والبيئة ومؤشر بالغ الدلالة على نوعية الحياة ودرجة الرفاهة في المدن، كما تعد أيضاً من أكثر الأبعاد البيئية فعالية في التهيئة الحضرية والتعمير. نوعية الحياة ودرجة الرفاهة في المدن، كما تعد أيضاً من أكثر الأبعاد البيئية فعالية في التهيئة الحضرية والتعمير.

. و يتضح تأثير المجالات الخضراء في انعكاساته الإيجابية على حياة الأفراد ونوعية الوسط بالنظر لوظائفها المتعددة التي تؤديها في خدمة السكان، ولمساهمتها في فعاليات المنفعة العامة فمن الناحية الاجتماعية والثقافية توفر المساحات الخضراء إطار يثمن ويشجع النشاطات الاجتماعية والترفيهية والثقافية ويحفز العلاقات الجوارية والحميمية بين السكان ويقوي من شعورهم بالانتماء والألفة لمناطق إقامتهم، زيادة على ترقية أذواقهم وحسهم المدني وثقافتهم البيئية، هذا إذا كان هناك تخطيط سليم تراعى فيه توجيهات أدوات التهيئة و التعمير

. وفي مدينة حمام الضلعة نجد أن سوء استغلال المجال و التعدي على الأراضي التابعة للدولة وكذا تقسيم الأراضي التابعة للخواص دون الأخذ بعين الاعتبار توجيهات مخططات التهيئة والتعمير أدى إلى عدم إدراج مثل هذه المساحات في التهيئة وذلك بسبب القصور في تطبيق القوانين الردعية من جهة، وعدم إدراج العوامل البيئية في المخططات العمرانية من جهة ثانية.

هذا ومن خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها على مستوى مدينة حمام الضلعة فإننا لاحظنا قلة المساحات الخضراء إن لم نقل عدمها ما عدا بعض الساحات و المساحات الخضراء الواقعة في وسط مدينة حمام الضلعة و في الأرصفة ، أما على مستوى الأحياء غير المدمجة في المحيط الحضري و على أطراف المدينة فالمساحات الخضراء غير موجودة بسبب رغبة السكان في الحصول على مسكن دون الأخذ بعين الاعتبار مختلف المتطلبات الأخرى ما عدا في بعض الأحيان نجد مساحات خضراء بجانب سكنهم الخاص .

12. 3 . التأثير على الشبكات :

12. 3 . 1 . شبكة المياه الصالحة للشرب و الصرف الصحي :

إنه ومن خلال الدراسة التي قمنا بها اتضح جليا أن الاستهلاك الواسع للمجال و عدم استغلاله بطرق عقلانية سواء من طرف الدولة أو من الخواص مالكي العقار أثر وبصورة غير عادية على شبكاتي المياه الصالحة للشرب وشبكة التصريف الصحي، حيث وجدنا على مستوى شبكة الصرف الصحي أنها أصبحت غير قادرة على استيعاب مياه الصرف الصحي و التي تأثرت بسبب إيصال بعض قنوات الأحياء المجاورة لها مما استدعى إعادة إنجازها بقدر أكبر مما كانت عليه، أما الأحياء التي تقع في ضاحية النسيج العمراني الحضري فإن قنوات الصرف التي تم إنجازها من طرف السكان في أجزاء من الأحياء و التي لا تخضع للمقاييس التقنية فهي بدورها لا تؤدي وظيفتها المتمثلة في صرف المياه، ناهيك عن حفر التعفن التي يعتمد عليها أغلب سكان الأحياء و التي تم فيها التوسع بطرق غير قانونية.

أما على مستوى شبكة المياه الصالحة للشرب فقد اتضح لنا جليا أنه ومن خلال نسبة التغطية لشبكة المياه على مستوى المدينة وكذا الآبار الارتوازية كل حسب سعة إنتاجه والتي تعتمد عليها مدينة حمام في الاستفادة من الماء وكذا محطات الضخ ومختلف الخزانات المتواجدة عبر البلدية ، إلا أن معظم سكان المدينة يعانون من نقص المياه ، ومن هنا نستطيع أن نجزم بأن استنزاف العقار وعدم استغلاله بطرق عقلانية يؤثر على تلبية حاجيات السكان، و السبب في ذلك يرجع إلى عدم التقيد بتوجيهات مخططات التعمير و إلى بروز السكنات غير القانونية على حواف المدينة التي كان لها دور كبير في استهلاك المياه التي كانت مخصصة لعدد معين من السكان.

12.3.2. شبكة الكهرباء و الغاز :

إن استنزاف العقار في المحيط الحضري لمدينة حمام الضلعة جعل الكثير من الأحياء تعاني من نقص و انخفاض في شدة التوتر بسبب الضغط المتواصل على هذه الشبكة من الأحياء غير المدمجة في المحيط الحضري و المساكن التي تم إنجازها في مركز المدينة بطريقة غير قانونية وغير الخاضعة لقواعد التهيئة و التعمير، إذ نجد أن أغلب أحياء المدينة تعاني من هذا المشكل بفعل توسع شبكة الكهرباء .وبسبب التوسع ألمجالي نحو أطراف المدينة و الذي لوحظ فيه سوء التنظيم وعدم الخضوع لأدوات التهيئة و التعمير فإن الأحياء وخاصة التجزئات الترابية القريبة من الأحياء غير القانونية أصبحت تعاني من هذا المشكل حيث أنه ومن خلال الدراسة الميدانية وجدنا أن النقص في التغطية في هذه الأحياء هي بسبب تزويد السكان ببعض البعض بالكهرباء عن طريق الأسلاك الكهربائية المارة في الأرض ، في حين أن شبكة الغاز هي الأخرى تأثرت بسبب توسع مدينة حمام الضلعة نحو الأطراف لكن ليس بحدّة التأثير على المحيط الحضري للمدينة في شبكة الكهرباء كما بقي التزود عند بعض السكان بقارورات الغاز المميع في بغض الأحياء التي لم تكن موصولة بشبكة الغاز

صورة رقم 06 ، 07 : توضح عمود كهربائي في حي عشوائي :



المصدر : من إنجاز الطالبة . 2017 .

12 . 4 . التأثير على السكن :

إن ما تبذله الدولة من جهود حاليا في مجال السكن يدخل في إطار كثرة الطلب عليه، ولعل أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك هو الاستهلاك غير العقلاني للعقار وعدم انتهاج سياسة واضحة المعالم في كفاءات الإنجاز لمختلف البرامج التنموية السكنية، وهو ما حدث في مدينة حمام الضلعة التي تم استهلاك عقاراتها من خلال الاعتماد على السكن الفردي أثناء التوسعات العمرانية الأولى التي ميزت منطقة الدراسة إضافة إلى الاستحواذ على الأراضي التابعة للدولة من طرف السكان بحيث أثرت على التوازن بين العرض والطلب حتى أصبح السكان يلجئون إلى الاستفادة من القطع الأرضية التابعة للخوادم عن طريق شرائها بعقود عرفية و بناء مساكنهم بطرق غير قانونية

ولقد لاحظنا أنه من خلال الدراسة التحليلية لمدينة حمام الضلعة وحسب التقديرات المستقبلية لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الخاصة بالسكن آفاق (2018) و المقدرة ب 9545 سكن، إلا أنه و حسب المصالح المختصة فقد سجل عدد كبير من طلبات السكن لسنة 2013 مقارنة بما تم تقديره

آفاق (2018) وهو ما جعل مختلف أنواع السكن المتواجدة عبر محيط مدينة حمام الضلعة عرضة للمضاربات العقارية خاصة إذا ما كان هناك توسع عشوائي و غير قانوني يساهم في استهلاك العقار المتبقي .وعليه نجد أن الاستهلاك المفرط وغير العقلاني للعقار يؤثر و بشكل كبير على قطاع السكن بمختلف أنواعه نظرا للحاجة الماسة إليه

12. 5 . التأثير على التجهيزات :

إن التوسع الذي عرفته مدينة حمام الضلعة في مختلف الاتجاهات وزيادة عدد سكانها أدى إلى استهلاك واسع وكبير للأراضي سواء كانت المخصصة للتعمير على المدى القريب و المتوسط، و الأراضي المسقية و الزراعية مما جعل تخطيطها يخضع للعشوائية و عدم التنظيم .الشيء الذي أدى إلى عدم الأخذ بعين الاعتبار إنشاء مختلف التجهيزات الضرورية لتلبية حاجات السكان المقيمين، فمن خلال تكثيف المباني وسوء تنظيم السكنات وعدم ترك مساحات في الأحياء التي تعاني من هذه الظواهر جعل معظم التجهيزات الإدارية، الخدماتية و الصحية المتواجدة بوسط المدينة تتأثر بفعل الضغط المتواصل عليها لتلبية احتياجات ساكني الأحياء التي تم إنشاؤها بصفة غير قانونية و المتواجدة في ضواحي النسيج العمراني الحضري لمدينة حمام الضلعة و السبب في ذلك يرجع إلى عدم وجود تخطيط عمراني سليم في هذه الأحياء وعدم مراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

ولهذا نجد أن ظاهرة استنزاف العقار و استهلاكه بطرق غير قانونية و غير عقلانية يؤدي إلى التأثير المباشر على التجهيزات و المرافق العمومية التي أنشأت و برمجت لعدد معين من السكان من خلال زيادة الحمل الثقيل عليها وعلى سكان المدينة سواء بفعل الاكتظاظ عليها أو بزيادة الأعمال المراد تليبيتها.

12. 6 . التأثير على عمليات التوسع :

إنه ومن خلال كثافة المباني داخل المحيط الحضري للمدينة و التمدد الرهيب لنسيجها الحضري ندرك ومن دون شك على أن المدينة لن تكون قادرة على استيعاب المزيد من العمران في غضون سنوات

معدودة بالنظر إلى النمو السكاني المتزايد و عامل الهجرة للذان يعتبران من أهم العوامل في استهلاك المجال ومن خلال الدراسة الميدانية التي قمنا ا وكذا تواصلنا مع مختلف الفاعلين في قطاع العقار بمدينة حمام الضلعة وجدنا أن التوسع العمراني الذي هو قائما في المحيط الحضري للمدينة أصبح يخضع للعشوائية وذلك من خلال تقسيم الأراضي التابعة للخواص وبيعها لطالبي السكن خاصة منه، عبر كامل محيط المدينة دون الحصول على مختلف الرخص المنصوص عليها قانونا، مما كان له تأثير على اتجاه التوسع العمراني ونظرا لوجود عوائق قانونية وطبيعية على مستوى منطقة الدراسة وكذا تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لاتجاه التوسع ، إلا أننا لاحظنا من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها أن اتجاهات التوسع أصبحت عديدة بسبب استغلال أصحاب العقارات الخاصة المتواجدة في مختلف الجهات للمدينة بطرق غير قانونية عن طريق بيعها بتجزئات ترابية غير خاضعة لقواعد التهيئة و التعمير.

وعليه نجد أن الاستهلاك المفرط للعقار في المحيط الحضري لمدينة حمام الضلعة أثر على اتجاه التوسع الحالي للمدينة مقارنة بما نص عليه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

12. 7 . التأثير على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ينظم استخدامات الأرض و المجال فهو يعتبر أداة فعالة في الحفاظ على الأراضي وتوجيه استعمالاتها عن طريق العقلانية في الاستغلال و الاستهلاك، وبما يحدد لنا الوضعية الحالية للمدينة وكذا مختلف الاحتياجات على المدى القريب، المتوسط و البعيد فهو أيضا الوسيلة الوحيدة التي يجب علينا مراعاة توجيهاتها حفاظا على الأراضي ومنع استهلاكها بطرق تؤدي إلى استنزافه .ولقد حدد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة حمام الضلعة عدة قطاعات جاءت بتوجيهات تخص المجال الحضري لمدينة حمام الضلعة كما نلخصها كما يلي :

12 . 7 . 1 . القطاع المعمر : وهو القطاع الذي يشمل النسيج الحضري للمجال العمراني وتحدد

المناطق الشاغرة التي ستتوسع عليها المدينة في المدى القريب والمتوسط .

12. 7. 2. القطاع القابل للتعمير (المدى القريب و المتوسط) :

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة حمام الضلعة ومن أجل المحافظة على الأراضي و استغلالها إستغلالا عقلانيا تم فيه برمجة (15) مخطط شغل الأراضي مختلفة في المساحة العقارية على المدى القريب و المتوسط، و(01) مخططات شغل للأراضي على المدى البعيد وهي مبينة في الجدول التالي :

. جدول رقم 14 : يوضح مخططات شغل الأراضي بمدينة حمام الضلعة :

مخطط شغل الأراضي	المساحة	النوع	المدى	الحالة
مخطط ZE01	63.61 هـ	إعادة الهيكلة	القريب	مدروس
مخطط R 02	32.92	" "	القريب و المتوسط	مدروس
مخطط R03	21.67	تهيئة	القريب و المتوسط	مدروس
م . ش . أ . 04	95	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 05	23	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مدروس
م . ش . أ . 06	44.64	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 07	100	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 08	57	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 09	47	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 10	44	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 11	34	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 12	50.53	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 13	76.15	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 14	56	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 15	120	إعادة هيكلة و تكثيف	القريب و المتوسط	مقترح
م . ش . أ . 16	80.15	إعادة هيكلة و تكثيف+ تهيئة	البعيد	مقترح

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + معالجة الطالبة . 2017 .

12. 8. التأثير على التنمية المستدامة :

يعتبر العقار الحضري عنصر حيوي ، بالغ الأهمية ، يدخل في أي تنمية اقتصادية كانت او اجتماعية ، يجب أن يحظى باهتمام كبير من أجل تحقيق نهضة عمرانية و حضرية لذات المدينة ، لكن استغلاله

و استهلاكه بطرق غير عقلانية و غير سليمة يؤدي الى استنزافه مما يضر بالأجيال الحاضرة و حتى المساس بحاجيات الأجيال القادمة ، مما يخل بتحقيق التنمية المستدامة نظرا لمختلف تأثيراته على المدينة ، فالعقار هو الشريان الرئيسي لتطور مدينتنا ، لكن استهلاكه بشكل كبير بغية تسديد الحاجيات المستمرة للأجيال الحاضرة من سكن و مرافق المساس بحاجيات الأجيال القادمة و عدم تحقيق التنمية المستدامة .

13 . دور أدوات التهيئة و التعمير في الحد من ظاهرة استنزاف العقار الحضري :

إن التطور الهائل الذي تعرفه مدينة حمام الضلعة من الناحية العمرانية يوجب إعداد مخططات عمرانية تساهم في النمو الذي تعرفه خاصة في المجال الاقتصادي لتحافظ في الوقت نفسه على جمالياتها و تناسقها العمراني، وكل ذلك وفق مقاربة شمولية أفقية تهدف إلى تنمية المدينة وجعلها قادرة على خلق الثروات، وكذا تقليص مظاهر العجز والإقصاء الاجتماعي داخلها، على أن يكون هناك توظيف فعلي لمختلف التوجيهات التي تم رصدها في التقارير الكتابية لمخططات و أدوات التهيئة و التعمير التي تسعى إلى تنظيم العقار وتسييره تسييرا عقلانيا

. لذا نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لعب دورا مهما في كفاءات استغلال المجال على المستوى المحلي على أساس أنه يهدف إلى عمران تشاركي يكون فيه المواطن طرفا في صنع القرار وذلك من خلال:

✓ القضاء على الطابع التقني للإنفرادي وذلك من خلال وجوب التنسيق بين مختلف الهيئات و الفاعلين في القطاع العقاري لتجسيد مختلف برامج الهيئات العمومية لتحقيق المصلحة العامة على المستويين الإقليمي و المحلي.

✓ تنفيذ التوجهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية عن طريق توضيح التوجيهات التنموية المقررة

حيث يضبط ما يلي : مخطط الهياكل الأساسية للتجمعات الحضرية

. تحديد أماكن التجهيزات العمومية.

. تحديد مناطق التعمير و المناطق غير القابلة للتعمير .

. توفير الأراضي لتجسيد برامج السكن

كما يهدف إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:

المناطق الزراعية ، المناطق السكنية وكثافتها ، المناطق الصناعية و المناطق السياحية.

وعليه فإن محتوى هذه الوثيقة العمرانية يشكل في غالبيته مشاريع وبرامج يتم تسطيرها على المدى

المتوسط و المدى البعيد حيث أن الهدف المرجو من خلالها هو ضبط مختلف الاستعمالات العقارية على

المستويين المكاني والزمني هذا ونجد أنه من جهة أخرى مخططات شغل الأراضي و التي تعتبر من أهم

الوثائق العمرانية و التي لها دور كبير في تنظيم العقار الحضري من خلال:

. تحديد المناطق العمرانية الجديدة وكيفية تهيئتها بمعنى أنه يحدد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب

وقايتها وحمايتها مع وضع مبدأ أساسي وقاطع على كل توسع عفوي أو عشوائي للمنطقة.

. المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه.

تخصص مختلف المناطق التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية إذا كانت :

-منطقة سكنية ، منطقة صناعية، منطقة سياحية، منطقة تجارية ، منطقة زراعية.

تحديد المناطق التي يجوز أن يؤجل البت في الطلبات الرامية إلى الحصول على إذن للقيام بتجزئة أو

إحداث مجموعة سكنية أو استصدار ترخيص للبناء فيها.

الأحياء والشوارع والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها

ومن خلال ما تم ملاحظته على مستوى النسيج العمراني الحضري لمدينة حمام الضلعة في منطقة التوسع

التي حددت في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أنه هناك تطبيق لما جاء في توجيهاته وذلك من

خلال ما تم إقراره في المخططات عبر التكفل ببرامج السكن والتي حددت في معظمها بالسكن الجماعي لحد من الاستهلاك العفوي للمجال والحفاظ على الإرث العقاري للمدينة.

ومن خلال أحد مخططات شغل الأراضي و المتمثلة في مخطط شغل الأراضي حمام الضلعة التي تدخل ضمن توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإننا لاحظنا أنها قدمت حلولاً لتوسع المدينة و عملت على التكامل الوظيفي للمجال الحضري من خلال ما تم اقتراحه من تجهيزات وخدمات فيها لكن ومن جهة أخرى فإن التشخيص الذي يشمل الجوانب الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية والطبيعية والعمرانية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمدينة و الذي كان معتمداً على التحقيقات الميدانية والمخططات البيانات المساعدة والتي تم فيها تحديد وتوزيع احتياجات السكان في المجالات الحضرية من سكن ومرافق وهياكل وخدمات على المدى القريب و المتوسط و البعيد وفقاً لمعايير علمية محددة لم يكن يرقى إلى تلبية متطلبات السكان لذا كان التوسع على حساب الأراضي الفلاحية الواقعة بالمدينة التي تعتبر توسعات غير قانونية نظراً لأنها غير مدمجة في المحيط الحضري لمدينة حمام الضلعة وعدم خضوعها لتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير.

خلاصة :

إن الاستغلال الغير عقلاني للعقار الحضري في غالب الأحيان يكون على حساب الأراضي الزراعية و الفلاحية و على الأراضي المبرمجة لتعمير على المدى القريب ، المتوسط و البعيد ، لمختلف البرامج التنموية و الذي يكون بدوره عقبة في وجه التنمية المحلية ، محدثا بذلك جملة من الاختلالات الهيكلية و القانونية و التي تصد بدورها عجلة النمو و التطور للمدينة

.ومن خلال دراستنا التي قمنا بها على مستوى مدينة حمام الضلعة ، لاحظنا من خلالها استنزاف للثروة العقارية بشكل كبير ، ظهرت على إثرها الأحياء العشوائية الغير مخططة، و يعود ذلك لعدة أسباب كنا قد ذكرناها سابقا كالنمو الديموغرافي ، النزوح الريفي ، وكذا عدم احترام ما جاءت به مخططات التهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي و الذي شكل بدوره نسيج عمراني غير متوازن أثر بشكل كبير على نمط المدينة العمراني

.أيضا ومن خلال تحليلنا لمدينة حمام الضلعة ، خلصنا الى أن استنزاف العقار الحضري بها ورغم تعدد مظاهره كانت له هو الآخر مجموعة من التأثيرات المباشرة على اتجاه توسع المدينة و كذا الفوضى في النسيج العمراني لذات المدينة ، وهذا راجع أيضا لعدة أسباب متعددة و متنوعة منها : الاجتماعية ، الاقتصادية و في مقدمتها أزمة السكن ، ضعف الدخل ، البطالة ، و النزوح الريفي (العشرية السوداء)

خاتمة:

. إن مسألة العقار الحضري مسألة حيوية و ذات أهمية قصوى في أي تنمية اقتصادية كانت أم اجتماعية ، ينبغي ان نعطي لها كامل الاهتمام في الدراسات التطبيقية أو التشريع العقاري و أن تكون أساس النهضة العمرانية و الحضرية للمدينة كما أن امتدادات العمران داخل و خارج حدود المدن بمعدلات تفوق القدرة الاستيعابية لهذه الأخيرة ولد مشكلات جديدة للمدينة ،كاستنزاف العقار الحضري و ظهور التوسعات العمرانية العشوائية ، و الحاجة المستمرة للعقار الحضري هي المشكلة الأساسية التي تواجه اغلب المدن الجزائرية ، و باعتبار مدينة حمام الضلعة إحدى هذه المدن التي تعاني من جل هذه المشاكل ، تم التطرق إليها كعينة لدراسة مشكل استنزاف العقار الحضري على أراضي ذات ملكية عامة أو خاصة مما أدى الى خلق عدم التوازن في المجال الحضري

. وقد تم صياغة الفرضيات التالية :

. ماهي الآثار الناتجة عن استنزاف العقار الحضري و أهم الإجراءات اللازم أخذها من أجل الردع و الحد من مثل هذه المشاكل ؟

وماهي الأسباب الكامنة وراء استنزاف الوعاء العقاري ، وعدم تحقيق التنمية المستدامة ؟

و قد تم تأكيد هذه المشاكل الخاصة باستنزاف العقار الحضري ، بمدينة حمام الضلعة ، كانت نتيجة لعدة عوامل تتمثل في :

. عدم احترام المخططات العمرانية المبرمجة و المخصصة للتوسع المستقبلي

. سوء تطبيق القوانين و نقص الرقابة التقنية و الإدارية

1. النتائج : لقد أسفرت هذه الدراسة على إبراز مجموعة من العوامل و التي كانت وراء هذا المشكل و

المتتمثلة في :

- ✓ عدم احترام المخططات العمرانية ، المبرمجة و المخصصة للتوسع المستقبلي
- ✓ إعاقة تنفيذ المخططات العمرانية نظرا لتداخل مهام ومصالح المتدخلين في تسيير العقار
- ✓ عدم وجود برامج تنموية للارتقاء بمناطق التوسع العمراني العشوائي
- ✓ عدم وجود وعي لدى المواطنين بما يعنيه قيامه بالبناء في الأراضي الخاصة بالدولة و عدم الالتزام بقوانين للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- ✓ في حال وجود تأخر معالجة هذه المناطق ترتفع معدلات المشاكل الاجتماعية (بطالة ، أمية)
- سوء تطبيق القوانين و نقص الرقابة التقنية و الإدارية
- ✓ وجود تماطل من أعضاء المجالس البلدية بالإبلاغ عن المخالفات و اتخاذ الإجراءات اللازمة ضدهم
- ✓ عدم نجاعة مراقبة التوسعات العشوائية إذ تبين من خلال الدراسة التحليلية ، أنه بعد معاينة مختلف المخالفات لا يتخذ بشأنها قرارات الهدم ، نتيجة ضعف رؤساء البلديات مما يؤدي الى انقراض العقارات التي تخص مستقبل المشاريع العمرانية
- ✓ عدم الأخذ بعين الاعتبار القضايا المرفوعة الى القضاة و الفصل فيها
- ✓ عدم وجود آليات فعالة تحمي الأراضي الغير المبنية و الأراضي العامة
- ✓ تهاون السلطات الرسمية مع منتهكي القانون و مغتصبي الأراضي ، وبالتالي لجا العديد من الأفراد وخاصة محدودي الدخل الى طرق ووسائل غير قانونية

2. الاقتراحات و التوصيات :

في العرض السابق للأوضاع المسببة لمشكلة استنزاف العقار الحضري و التي تستمر وتتزايد مع استمرار نفس أسبابها (التزايد السكاني ، الهجرة الداخلية ، عدم قدرة الدولة على المواجهة الحاسمة لتزايد الطلب على السكن) ، لذلك فالبحث يخلص لعدة توصيات و اقتراحات كالآتي :

2.1. التوصيات :

❖ وضع إستراتيجية وقائية للحد من توسعات هذه لمناطق من خلال :

. توفير و تنويع أشكال التمويل و الإقراض الميسر من أجل البناء الذاتي للشرائح محدودي الدخل .
. إحداث توازن بين احتياجات السكان و مدى توفيرها من طرف السلطات وهذا للحد من ظاهرة التوسع العشوائي مع أخذ خصوصية كل منطقة عشوائية و أسباب نشوئها بعين الاعتبار عند صياغة الحلول و برامج التدخل فيها

❖ إستراتيجية علاجية لمعالجة واقع مناطق التوسع العشوائي القائمة و تسوية وضعيتها من خلال :

. توفير المرافق و الخدمات في مناطق التوسع العشوائي
. معالجة مناطق السكن العشوائية الحالية و تسوية أوضاعها مع إدماجها في المحيط الحضري للمدينة .
. إعادة هيكلة الأحياء الغير المخططة لاستغلال المساحات الشاغرة بها و ربح العقار الذي تشغله .
. تشجيع القطاع الخاص المنظم ، وبشكل رئيسي شركات التطوير العقاري على المساهمة بمشاريع تطوير التوسعات العمرانية العشوائية

. التقليل من التوسعات العشوائية و العمل على التسوية العقارية للسكنات الغير المرخصة

. اعتبار الأسر القاطنة في مناطق التوسع العشوائي جزءاً رئيسياً من أي حل و ليس جزء من المشكلة ، و

التأكيد على أن الهدف الأساسي من معالجتها هو تطوير نوعية الحياة للأسر التي تعيش فيها

2.2. الاقتراحات :

2.2.1. اقتراحات عامة :

- ✓ مراقبة ومتابعة مختلف العمليات العمرية من طرف هيأت مختصة و هذا لوضع حد للمخالفات العمرانية مع تنمية المناطق الريفية و توفير مختلف الخدمات و هذا لوضع حد للهجرة
- ✓ وضع إستراتيجية عامة للارتقاء بالبيئة العمرانية مثل خلق فرص عمل لأهل الحي ، تنشيط فعالية الحي بالأحياء الأخرى و المحيط المجاور و الارتقاء بالخدمات الاجتماعية
- ✓ تطبيق القانون على كل من يخالف ما جاءت به أدوات التهيئة و التعمير ، و العمل على تسخير الوسائل و الإمكانيات من طرف السلطات المعنية من أجل تطبيق هذه الأدوات على ارض الواقع

2.2.2. اقتراحات خاصة بالتخطيط :

- ✓ تحري الدقة في الدراسات خاصة في مراحلها الأولى من الدراسات الاستكشافية و دراسات الوضع الراهن و ما سيبنى عليها لاحقاً
- ✓ يجب الأخذ بعين الاعتبار التغيرات الحضرية على مختلف الأنسجة العمرانية و ما يقابلها من متطلبات تخطيطية
- ✓ يجب أن تأخذ التصورات و التوصيات التخطيطية في الاعتبار رغبات المجتمع و احتياجاته المستمرة
- ✓ أن تكون المخططات العمرانية المقترحة قابلة للتنفيذ

خاتمة عامة

- ✓ توفير الأراضي و العقارات بأسعار معقولة تتناسب و الشريحة التي استولت على هذه المنطقة
- ✓ توفير الأرض المخططة الخاصة للإسكان ، بأسعار تتلاءم مع ذوي الدخل المنخفض
- ✓ إشراك السكان في وضع المشاريع العمرانية

3.2.2 . اقتراحات خاصة بالجانب التشريعي :

- ✓ تطبيق القوانين بكل صرامة للحد من هذه المشاكل
- ✓ وضع عقوبات ردية للمعتدين و المخالفين للقانون
- ✓ تعاون أجهزة الدولة الرقابية مع بعضها البعض للحد من انتشار هذه الظاهرة
- ✓ منع إعطاء التراخيص لاستعمالات الأرض

4.3.2 . اقتراحات خاصة بالجانب الإداري :

- ✓ توفير الهياكل الإدارية بإبعاد محددة ، تختص بإدارة عمليات التحسين و الارتقاء و تحديد الأدوار و المسؤوليات الخاصة بكل إدارة
- ✓ توفير إطارات فنية خاصة بعمليات المراقبة و المتابعة المستمرة
- ✓ وجود اتصال بين القائمين على الارتقاء و أصحاب اتخاذ القرارات
- ✓ يجب الاهتمام و الاسترشاد ببرامج تنمية شاملة وظيفتها الأساسية ان تكون نابعة من المجتمع مع الاستفادة من تجارب الدول العربية و الأجنبية



أولا : المراجع باللغة العربية :

1. الكتب :

- . السيد الحسيني . المدينة . دراسة في علم الاجتماع الحضري ، دار المعارف . القاهرة . 1961
- . السيد الحسيني . الإسكان و التنمية الحضرية . مطبعة غريب . طبعة 1 . 1991
- . بشير التجاني . التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر . ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر . 2000
- . بشير تيجاني . مفاهيم و آراء حول تنظيم الإقليم و توطن الصناعة . ديوان المطبوعات الجامعية 1987
- . حمدي باشا عمر . نقل الملكية العقارية . دار هومة . 2000 . ص 08
- . عمار علوي . الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، دار هومة . الطبعة الثالثة . 2006
- . د . محمود الكردي " التحضر دراسة اجتماعية " الكتاب الثاني " الأنماط و المشكلات " . دار المعارف . القاهرة . مصر 1986 . ص 33
- . د . محمود الكردي " التحضر دراسة اجتماعية " . الكتاب الأول " القضايا و المناهج " . دار المعارف . القاهرة . مصر 1986 ص 33
- . مصطفى فواز . مبادئ تنظيم المدينة . سلسلة الكتب العلمية الميسرة . 1998

الرسائل الجامعية :

- . أعراب وليد . توسع المدينة و علاقته بالبيئة دراسة نقدية و تقييميه . حالة مدينة المسيلة . مذكرة ماجستير . جامعة محمد بوضياف . المسيلة . 2009 . ص 106

مراجع البحث

- بن خالد الحاج . دراسة اضطرابات سوق العقار و العوامل المتحكمة فيه . حالة مدينة المسيلة . مذكرة ماجستير . جامعة محمد بوضياف . المسيلة . 2008
- سماعين شامة . الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 . رسالة ماجستير في العقود و المسؤولية . معهد العلوم القانونية و الإدارية . جامعة الجزائر . 1999
- عامر كمال . النفط و التنمية المستدامة في الدول العربية . فرص و تحديات . مذكرة ماجستير . جامعة البليدة . ص 64
- عبد القادر بلخضر . إستراتيجية الطاقة و إمكانية التوازن البيئي في ظل التنمية المستدامة . حالة الجزائر . مذكرة ماجستير . معهد علوم التسيير . جامعة البليدة . 2005 . ص 99
- مدور يحيى . التعمير و آليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية . مذكرة ماجستير . جامعة الحاج لخضر . باتنة . الجزائر . 2012
- محمد فائز بوشدوب . التنمية المستدامة في ظل القانون الدولي . رسالة لنيل شهادة ماجستير . الية الحقوق و العلوم الإدارية . بن عكنون . 2005 . ص 37
- مليحي نجاه . مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة حي رقايزي و قواجلية نموذجا . ماجستير في علم الاجتماع الحضري . 2006

المجلات العلمية :

- أحمد الراشدي . مقالة الحماية الدولية للبيئة . الجوانب القانونية و التنظيمية . جريدة السياسة الدولية . العدد 110 . أكتوبر 1992 . ص 141

مراجع البحث

- د . أسعد علي سليمان أبو غزالة و آخرون . مجلة القطاع الهندسي . جامعة الأزهر . 2012 .
- إسماعيل سراج الدين . حتى تصبح التنمية مستدامة . مجلة التمويل و التنمية . المجلة 03 . العدد 04 .
ديسمبر 1993 . ص 07
- حميد وش علي . مداخلة بعنوان التنمية البشرية و التنمية المستدامة . ملتقى و طني حول التنمية
المستدامة و البيئة . المدية . جوان 2006 . ص 04
- كولين ريز " النهج الايكولوجي للتنمية المستدامة " . مجلة التمويل و التنمية . المجلة 03 . العدد 04 .
ديسمبر 1993 . ص 14 . 15
- محمد علي الكحلوت . مخالفات البناء التنظيمية و أثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة . مجلة
الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الطبيعية و الهندسية) ، المجلد الرابع عشر . العدد الأول . قسم
الهندسة المعمارية . كلية الهندسة . غزة . فلسطين . 2006
- د . مزياني فريدة . دور العقار في التنمية المحلية ، مجلة دفاتر السياسة و القانون . العدد 6 . 2012

التقارير و المنشورات :

- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة حمام الضلعة . 2008
- قانون رقم 90 / 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 ، الموافق ل 18 نوفمبر 1990 المتضمن
التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية ، العدد 49
- قانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 ، الموافق ل 1 ديسمبر 1990
المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 49

مراجع البحث

. القانون رقم 90 / 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 ، الموافق ل 1 ديسمبر 1990

المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 37

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف _ المسيلة

ميدان : الهندسة المعمارية و العمران و مهن المدينة
فرع : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص : تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير مدينة
رقم :

استمارة مقابلة موجهة لمختلف الفاعلين في تسيير العقار بمدينة حمام الضلعة
إعداد الطالبة : دريدي أحلام

تحت عنوان

استنزاف العقار الحضري و أثره على التنمية المستدامة
. دراسة حالة مدينة حمام الضلعة

تحت إشراف الأستاذة : أ . ساسي فريدة

السنة الجامعية: 2016 / 2017

الهيئة:

المصلحة:

الوظيفة:

يرجى وضع العلامة (x) داخل الإجابة الصحيحة :

- هل هناك أحياء غير مدمجة حضريا على مستوى مدينة حمام الضلعة ؟ نعم لا
- إذا كانت الإجابة نعم فأين تقع هذه الأحياء : في ضواحي المدينة بالقرب من مركز المدينة
- هل هناك أحياء تم إنشاؤها دون الحصول على رخص للتجزئة: نعم لا
- هل هناك تجاوزات و مخالفات على مستوى النسيج الحضري لمدينة حمام الضلعة : نعم لا
- ما نوع هذه التجاوزات ؟
- تجاوزات عمرانية تجاوزات خاصة بقواعد التهيئة تجاوزات متعلقة بتشييد بناية بدون رخصة
- مخالفات متعلقة بعدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار مخالفات أخرى
- هل هناك مساكن تم إنجازها دون الحصول على رخص البناء : نعم لا
- هل لهذه المساكن التي بنيت بدون رخصة بناء تأثير سلبي على المدينة: نعم لا
- هل توجد أحياء بنيت بصورة عشوائية و غير قانونية : نعم لا
- إذا كانت الإجابة نعم فهل هي مزودة بمختلف الشبكات نعم لا
- ما هي أهم الآثار الناتجة عن استنزاف العقار الحضري ؟

شكرا على مساهمتكم

تَرْجُمَةُ اللَّهِ