المقدمة :

لم يكن الإنسان قديما في حاجة إلى قواعد قانونية لحماية الملكية العقارية ،ذلك أن الاراضي كانت متوفرة للجميع وبمساحات شاسعة، والمساكن لم تكن سوى أكواخ أو كهوف ومغارات ناهيك عن الترحال الدائم للإنسان بحثا عن الصيد والثمار.

وبظهور المدن ونموها وتطورها تعاظمت الحاجة أكثر من أي وقت مضى إلى دراسات أكثر انضباطا لأحياء المدينة التي تزداد تعقدا وتأزما بفعل المشاكل المتراكمة والمتزايدة يوما بعد يوم لذلك جاءت التهيئة العمرانية كوسيلة لتحسين وتنظيم المجال الحضري.

وبالنظر للارتباط العضوي بين التهيئة العمرانية والعقار، والمشاكل التي يطرحها هذا الارتباط من تعدد الأنظمة القانونية ، وتعدد المتدخلين فيهما وتداخل الاختصاصات وصعوبة التنسيق ، وكذا غياب رؤية شاملة وتشتت التدخلات القطاعية وضعف التشاور والمشاركة عند اتخاذ القرارات،إضافة إلى النسبة الضعيفة للأراضي القابلة للتعمير وعدم تحيين الخريطة العقارية فانه لابد من معرفة علاقة الملكية العقارية بالتهيئة العمرانية وتسليط الضوء على الآليات المتحكمة في التهيئة العمرانية والآثار السلبية المترتبة عنها .

لذلك سنقف في هذا البحث على معرفة الانعكاسات التي تطرحها الملكية العقارية الخاصة على التهيئة العمرانية . في مدينة المسيلة كعينة للدراسة، إذ تعتبر هذه الأخيرة إحدى المدن التي عرفت نموا ديموغرافيا سريعا مما أدى إلى ظهور الأحياء الفوضوية وما ينجر عنها من فوضى عمرانية وبالتالي زيادة الطلب على العقار الحضري .

وينقسم هذا العمل إلى جانب نظري وآخر ميداني فالأول يحتوي على :

الفصل التمهيدي

الفصل الأول : السند النظري

الفصل الثاني : تقديم المدينة

الفصل الثالث : دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

والثاني عملي يحتوي على:

الفصل الرابع : المشروع التنفيذي

دفتر الشروط

تكلفة المشروع

- هيكلة المذكرة :

