1-) الإشكالية :

عرفت المدن الجزائرية في الآونة الأخيرة نموا سكانيا سريعا صاحبه سوء تنظيم عمراني ، وما انجر عنه من تبعات فجاءت التهيئة العمرانية كوسيلة ، لتحسين وتنظيم المجال الحضري ،والقضاء على كل أشكال التداخلات العمرانية ، وإعطاء صورة جديدة للمدينة وهذا ما استدمجته الدراسات العمرانية ، والأطر النظرية التي هيكلت التهيئة العمرانية، كمنحي لمعالجة الاختلاط الحاصل في التجمعات السكانية ، ويبرز مشكل العقار وطبيعته بكل أبعاده (الملكية ، السعر ، الندرة ،...الخ) لما له من علاقة مباشرة مع نمو وتطور المدينة ،مما اضطر الدولة الجزائرية إلى وضع آليات وميكانيزمات لتحسين هذه التهيئة العمرانية ،على ارض الواقع وإعطاء الوجه الحسن لمدننا .

ومن اجل الوقوف على انعكاسات هذا المؤشر (الملكية العقارية الخاصة) على التهيئة العمرانية أخذنا كعينة دراسة ،مدينة المسيلة ،والتي تعاني من انعكاسات مشكل العقار حيث أشارت الإحصائيات إلى تزايد نسبة القضايا ، والمنازعات العقارية المسجلة بمجلس قضاء المسيلة ففي سنة 2009 بلغ عدد القضايا المسجلة 295 قضية ،وفي سنة 2010 بلغت 431 قضية ،بينما في سنة 2011 قفزت إلى 467 قضية[1] ،وهو ما يبرز تفاقم وتزايد المنازعات العقارية داخل مدينة المسيلة وما انجر عليها من انتشار أحياء فوضوية(كحي سيدي عمارة). وفي خضم هذا الطرح وتماشيا مع المنطلقات التحليلية السابقة تبلور سؤال الإشكالية كالتالي:

- كيف تؤثر الملكية العقارية الخاصة على التهيئة العمرانية ؟

انطلاقا من هذا السؤال المطروح نلاحظ أن هناك متغيرين احدهما مستقل والمتمثل في (الملكية العقارية الخاصة) ،والأخر تابع وهو (التهيئة العمرانية) ،مما يستدعي توفير الوعاء العقاري اللازم لسد حاجيات المدينة في هذا الجانب مع مراعاة الخصوصية القانونية والإدارية ،وعلى هذا الأساس تكون فرضية البحث على النحو التالي :

[1] - مجلس قضاء المسيلة – النائب العام – "مصلحة الإحصاء ".

2-) فرضيات الدراسة :

2-1- الفرضية الرئيسة :

- الملكية العقارية الخاصة أثرت على التهيئة العمرانية لحي سيدي عمارة بالمسيلة.

3-) أهداف الدراسة :

لتحقق الدراسة أهدافها ،وتكشف عن الغموض الذي يجتاحها دعت الإجراءات المنهجية الولوج إلى الأهداف التالية:

1- محاولة البحث عن الانعكاسات التي تطرحها الملكية العقارية الخاصة على التهيئة العمرانية ،وللوصول إلى تحقيق هذا الهدف قمنا باختيار حي سيدي عمارة والذي طبيعة ملكيته خاصة.

2- دراسة الأنسجة العمرانية المختارة ،من خلال التطرق إلى مركباتها العمرانية وشكلها العام .

3- تهيئة مخطط يتماشى مع طبيعة الملكية ،وكذا تنظيم الجزء المبني .

4-) أهمية وأسباب اختيار الموضوع :

إن نجاح أي مشروع عمراني مرتبط بمدى توفر الوعاء العقاري اللازم ،و انطلاقا من هذه الحيثيات جاءت دراستنا الموسومة بـ : **" الملكية العقارية الخاصة وتأثيرها على التهيئة العمرانية "** كآلية منهجية ومعرفية للوقوف على :

أسباب :

أ- فشل معظم عمليات التهيئة العمرانية على مستوى مدينة المسيلة ،والطابع السلبي الذي أصبحت تكتسيه وما علاقة ذلك بالملكية العقارية الخاصة .

ب - التباين الموجود بين مختلف الأحياء ،والتجمعات السكنية (توزيع التجهيزات، نمط السكنات، البنية التحتية، شكل النسيج ،.....الخ) على مستوى مدينة المسيلة والذي مرده في كثير من الأحيان إلى الجانب العقاري.

ج- انتشار معظم الأحياء الفوضوية على أراضي ذات ملكية خاصة.

5-) منهجية البحث المتبعة :

5-1 المنهج:

هو الطريق الذي يختاره الباحث لإجراء دراساته بهدف الوصول إلى مجموعة من الأهداف والكشف عن الحقائق .

5-2 المنهج المطبق:

لكوننا نسعى إلى دراسة تأثير الملكية العقارية الخاصة على التهيئة العمرانية ،وما ينجر عنه من مشكلات عمرانية ،اخترنا منهج دراسة حالة لقدرته على الغوص والتعمق في تفاصيل الموضوع .

3-5 تقنيات البحث المستعملة :

أ- دليل الملاحظة : الملاحظة المباشرة (الواجهات ، الشبكات المختلفة ،ارتفاع المباني ، تداخل السكنات ، تقسيم الملكيات ،.....) .

ب- استمارة الاستبيان

ج- استمارة المقابلة

بعد الإعداد الإجرائي والاقتناع بالموضوع قمنا :

-المرحلة الأولى: المرحلة الاستطلاعية

الاطلاع على المواضيع التي عالجت هذا الموضوع بصفة عامة دون التخصيص .

ثم الاستطلاع على الجانب النظري للموضوع من خلال الكتب المخططات والإحصائيات والدراسات ذات الصلة بالموضوع .

- **المرحلة الثانية:** مرحلة النزول للميدان

التعرف على موقع منطقة الدراسة وذالك بالملاحظة المباشرة لجميع الجوانب المتعلقة بنمط بنائها القديم والحديث والفضاءات الموجودة والواجهات والمحيط المجاور لمنطقة الدراسة .

- **المرحلة الثالثة:** الاتصال بمختلف الإدارات والمصالح للحصول على معلومات واقعية تخص منطقة الدراسة وهي:

- بلدية المسيلة (المصلحة التقنية).

- مديرية البناء والتعمير.

- مكتب الدراسات الزهراء.

- مديرية مسح الاراضي .

- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية .

- مديرية المناجم .

- مكتب الدراسات والأبحاث بالمسيلة .

- مجلس قضاء المسيلة .

- مديرية التنظيم والشؤون العامة لولاية المسيلة .

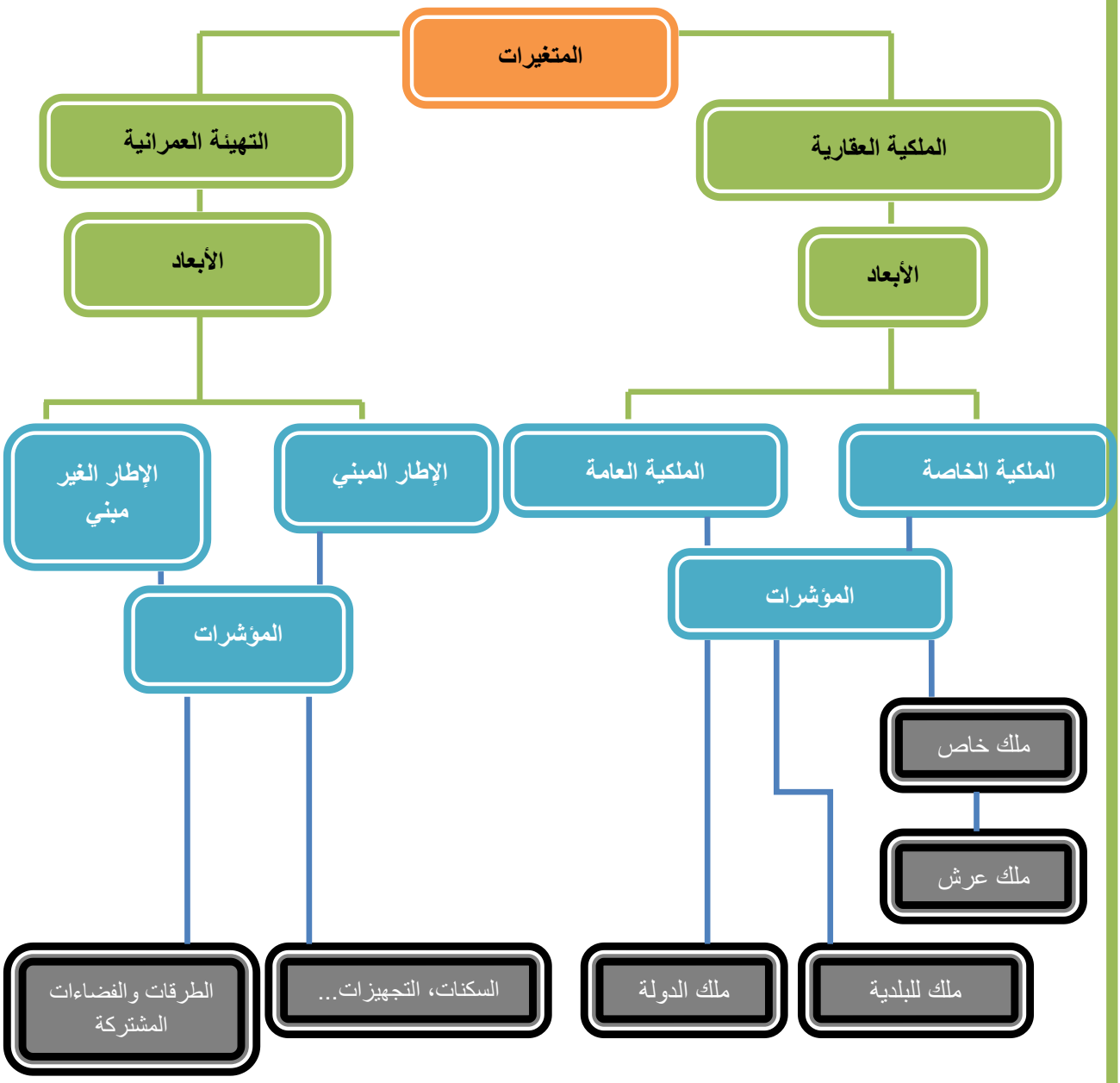
المرحلة الرابعة : تحليل المعطيات والدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة واستخلاص الاستنتاجات وتحديد المشاكل ومن ثم الخروج بالمقترحات والتوصيات .

المرحلة الخامسة :

البرمجة العمرانية للمشروع وتحديد الاحتياجات الآنية والمستقبلية ووضع مقترح التهيئة .

4-5 مخطط الأبعاد والمؤشرات:

شكل رقم (01) يوضح أبعاد ومؤشرات ومتغيرات الدراسة



المصدر : من إعداد الطلبة