

التشريع العمراني UED1 /الأستاذ: صالح لعريبي/ السنة الجامعية 2023-2024

معهد تسيير التقنيات الحضرية . قسم الهندسة الحضرية.

مقياس التشريع العمراني. السنة الأولى قاعدة مشتركة.

السداسي الأول . المعامل 01. الرصيد :02 . الحجم الساعي الأسبوعي: 5.25 سا

صالح لعريبي

salah.laribi@univ-msila.dz

السنة الجامعية 2023 - 2024

الفئة المستهدفة للمقياس والهدف منه: مطبوعات موجهة للسنة الأولى قاعدة مشتركة بمعهد
تسيير التقنيات الحضرية بالمسيلة

عنوان المحاضرة: العقار.

المكتسبات القبلية:

ما الفرق بين العقار والمنقول؟

ما هي مختلف استعمالات العقار؟

كيف نستغل عقلا نيا العقار الحضري؟

عناصر المحاضرة:

الهدف من المحاضرة.

مقدمة.

مفاهيم خاصة بالعقار

أنواع العقار.

المتدخلون في العقار.

علاقة أدوات التعمير بالعقار.

بعض مشاكل العقار.

اقتراحات وتوصيات.

خلاصة.

المراجع.

الهدف من المحاضرة:

تهدف محاضرة العقار إلى تنوير الطلبة بأهمية العقار الحضري والذي يعتبر مفتاحا مهما من مفاتيح التنمية الحضرية ، والذي يشهد اليوم نقصا حادا ، لذا لا بد من ترشيد استغلاله والتقييد بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يقسم الاستعمالات المختلفة له.

مقدمة:

الأرض " عند الاقتصاديين هي سلعة غير منتجة من ناحية الكمية وغير قابلة للزيادة ، وهي دائمة غير قابلة للتلف ، أما ريكاردو فقد عرف الأرض بأنها قوة منتجة "

أما الأرض الصالحة للبناء: فقد عرفها ALAIN Lipietz في قاموس التهيئة والتعمير بأنها " قطعة من الأرض قانونية محدودة حول نفسها لها إمكانية أو قابلية البناء".

مفاهيم ومصطلحات:

العقار: هناك عدة تعاريف للعقار وأهمها :

حسب المشرع الجزائري: المادة 683 من القانون المدني، العقار هو: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ماعدا ذلك من شيء فهو منقول".

حسب القانون التوجيهي: 25/ 90 : من خلال المادة 02 منه فالعقار أو الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية غير المبنية .

يعبر عنه باللغة اللاتينية بمصطلح "Foncier" وهو الأرض المخصصة للاستعمال الحضري (فضاء غير مبني) بينما يعني المصطلح "Immobilier" العقار المبني أي (الأرض + الإطار المبني).

العقار الحضري: هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير أو التعمير المستقبلي أو غير القابلة للتعمير (أي داخل المحيط العمراني) .

المضاربة العقارية: وهي رفع سعر الأرض وبيعها بثمن أكبر من قيمها الفعلية بسبب وضعيتها الحضرية (موقعها بقرب مرفق معين مثلا).

أنواع العقار: يقسم العقار إلى عدة تقسيمات من أهمها:

- حسب طبيعتها: وتشمل الأرض والنباتات والأشجار.
- حسب موضوعها: وتشمل عقار عيني وعقار بالتخصيص.
- كما تشمل الأراضي والمباني السكنية والمباني التجارية والمشاريع الاستثمارية (مصنع ، مستشفى وغيرها)

المتدخلون في العقار: هناك العديد من المتدخلين في العقار ، من أهمهم نذكر:

- ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.
- الصندوق الوطني للسكن.
- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.
- الوكالة العقارية المحلية.
- التعاونيات العقارية.
- وكالات الترقية العقارية
- الوكالات العقارية.

وقد أدى تعدد المتدخلون في العقار إلى بعض المشاكل ، من أهمها نذكر:

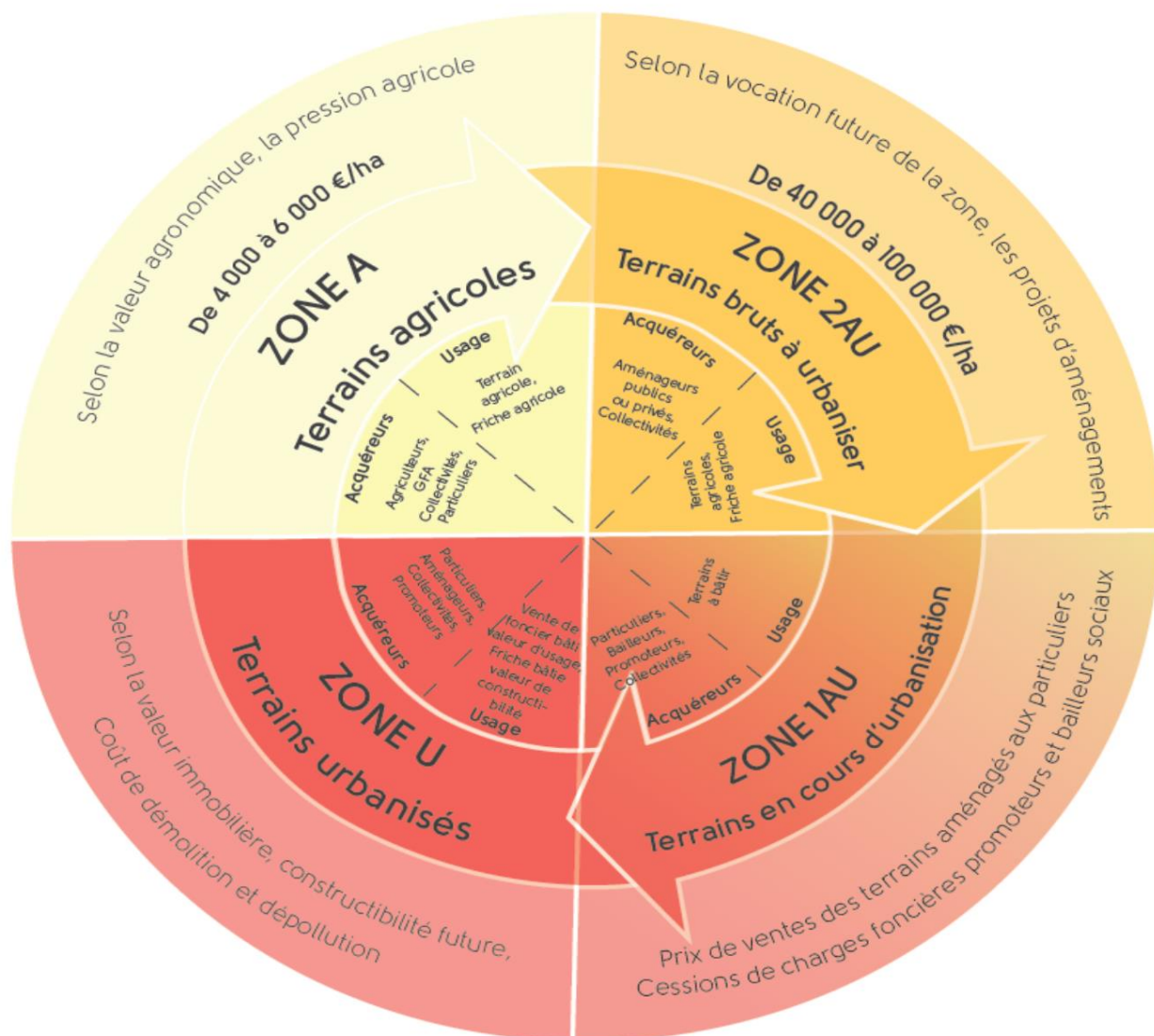
- عدم استقرار التخطيط وعمليات ربطها المتعاقبة بعدة سلطات وزارية (التخطيط ، الإسكان ، التجهيز ، المالية).
- صعوبة وغياب التشاور والتنسيق فيما بينهم، بالإضافة إلى تأخر صدور القرار مما قد يفوت فرصا كثيرة لا تتكرر.

- تعدد المتدخلين يؤدي لكثرة المخططات مما يجعل المواطن حائرا في اختياره الجهة المناسبة.
- قد يؤدي إلى المضاربة العقارية.

أهمية أدوات التعمير في التحكم في العقار: نظرا لأهمية العقار في تنمية المدينة فقد حرصت أدوات التهيئة و التعمير على ضبط وتيرة وسرعة التوسع وتحديد استعمالاته المختلفة لتجنب الفوضى و التحكم في المساحات ، لذا حرص على

- تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة والبناء وتقسيم العقار.
- معرفة قيمة العقارات بالنسبة للخواص.
- معرفة الاستعمالات المستقبلية للعقار.
- التنظيم الحضري والجمالي للعمران.
- التخطيط لإحداث المرافق والتجهيزات العمومية.
- المساهمة في الحفاظ على المناطق الأثرية.
- تعتبر كسلم لتقييم العقارات ومعيار لمديرية الضرائب لفرض الضريبة على العقار.
- تعتبر وسيلة للحد من المضاربة العقارية وتوفير وعاء عقاري كافي.

Le cycle du foncier



بعض مشاكل العقار:

- استهلاك غير مدروس للعقار.
- المشاكل القانونية (الورثة)
- الأخطار الطبيعية والأخطار الكبرى.
- الندرة
- ارتفاع تكاليف التهيئة والاستصلاح
- الاستيلاء عليه.
- المضاربة العقارية.

اقتراحات وتوصيات :

- ضرورة التقيد بتقسيم العقار حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (أربع قطاعات).
- فرض ضريبة كبيرة لتجنب امتلاك فئة قليلة من الناس للعديد من العقارات وحرمان أخرى.
- الاهتمام بحق الشفعة وتشجيعه لحل مشاكل العقار بين الورثة
- التنسيق بين مختلف المتدخلين في العقار بتحديد صلاحية كل طرف والاستفادة من كل الآراء.

الخلاصة:

يعتبر العقار عنصرا مهما في العملية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية و الثقافية والبيئية ، غير أن عدم توفر ضوابط أو بالأحرى نقص تطبيقها أدى في كثير من الحالات إلى ظهور مشاكل أكثر على المنظومة العمرانية بكاملها. لذا وجب الرجوع إلى الحلول العملية ومنها حق الشفعة واتخاذ كل الإجراءات القانونية بتشديد الحصول على العقارات العديدة لفئة صغيرة من الناس (ضرائب ورسوم) وترك الفقراء دون مأوى أو مصدر رزق .

المراجع :

قواس مصطفى: الإشكالات المطروحة بالتحصيلات السكنية بمدينة باتنة، مذكرة مقدمو لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الأستاذ الدكتور حفيظ العايب، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأراض ، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة. الجزائر. 2005.

بوشلوش عبد الغني: التحصيلات السكنية في مدن فرجيو، ميلقو القرارم الإطار القانوني – كلفة التعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية، مذكرة مقدمو لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية، تحت إشراف الأستاذ الدكتور محمد الهادي لعروق، قسم التهيئة العمرانية، كلية علوم الأراض ، الجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة. الجزائر. 2009

مدور يحي: التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية – حالة مدينة ورقلة. مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران ، تخصص المدينة والمجتمع والتنمية المستدامة، تحت إشراف الدكتور: الذيب بلقاسم، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة المدنية ، الري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة. الجزائر. 2012.

Agence d'urbanisme du pays de Brest ; L'observation foncière dans Brest métropole océane. La lettre des observatoires de l'ADEUPa - Mai 2013.
www.adeupa-brest.fr

Maouia Saidouni ; Eléments d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation ; Casbah-Edition 2000 ; Collection« EAC ».