

الفهرس

فهرس المواضيع

294.....	فهرس المواضيع.....
305.....	فهرس الجداول.....
306.....	فهرس اللوحات.....
307.....	فهرس الأشكال.....
308.....	فهرس الصور.....

فهرس المواضيس

- 01..... المقدمـة :
 02..... فرضيات البحث :
 02..... وصف أهداف المذكرة :
 03..... خطة عمل المذكرة:
 04..... المنهجية المتبعة:
 04.....* اختيار المنهج:
 04.....* تعيين تقنيات البحث:
 05..... مقدمة الجزء النظري:
 07..... الجزء النظري : الفصل الأول: التشريع العقاري في الجزائر "النشأة و مراحل التطور"
 08..... أولا- العقار و أنواعه :
 08..... 01-01 - مفهوم العقار :
 09..... 02-01 - تطور النظام العقاري : :
 09..... الفرع الأول في العصر القديم :
 09..... أولا : لدى الرومان :
 10..... ثانيا : لدى قدماء المصريين :
 10..... ثالثا : عند البابليين :
 11..... رابعا : لدى الشعوب الأخرى :
 11..... الفرع الثاني : في الشريعة الإسلامية :
 12..... الفرع الثالث : في العصر الحديث :
 14..... 03-01 - أنواع العقارات :
 14..... أ- العقارات حسب طبيعتها :
 14..... ب- العقارات حسب موضوعها :
 14..... ج- العقارات بالتخصيص :
 15..... 04-01 - أصناف الأملاك العقارية :
 15..... أ- الأملاك الوطنية:
 15..... ب- الأملاك الخاصة :
 15..... * الملكية الخاصة التامة :
 15..... * الملكية المجزأة :
 15..... * الملكية المشاعة :

- 16..... * الملكية المشتركة:.....
- 16..... ج- الأملاك الوقفية :.....
- 17..... 02- مراحل التسيير العقاري في الجزائر:.....
- 18..... 01-02 - مرحلة العهد العثماني:.....
- 18..... أ- أراضي البايلك :.....
- 18..... ب- الأراضي ملك :.....
- 19..... ج- الملكيات العرشية (أراضي عرش) :.....
- 20..... د- الأراضي أو الملكيات الوقفية :.....
- 21..... 02-02 - مرحلة الاستعمار الفرنسي (1830-1962): (تشتيت الملكية الجماعية).....
- 25..... 03-02 - مرحلة ما بعد الاستقلال (التكفل المحلي بالعمران و التسيير العقاري):.....
- 26..... 01-03-02 - فترة ما بين 1962 - 1973:.....
- 27..... * نشأة الإدارة البلدية الحالية و مشاكلها :.....
- 28..... * التأسيس البلدي الجديد:
- 31..... 02-03-02 - فترة الاحتياطات العقارية: (1974 - 1990 الرصيد العقاري).....
- 35..... * مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري:.....
- 36..... * إنشاء المناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN):.....
- 38..... * التعاون العقاري:.....
- 40..... 03-03-02- تسوية البناءات العشوائية و بداية التمهد للإصلاح التشريعي (1981 - 1989):.....
- 40..... أ - توسيع نطاق الملكية الخاصة:.....
- 41..... ب- مراقبة التعمير و البناء (رخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض للبناء):.....
- 42..... ج - تسوية وضعية البناءات العشوائية :.....
- 43..... د- النهوض بالترقية العقارية :.....
- 44..... 04-03-02 - فترة ما بعد 1990 (الإصلاح التشريعي العقاري):.....
- 45..... أ - التوجيه العقاري:.....
- 46..... أ-1 - التصنيف القانوني للعقار :.....
- 47..... أ-2- التصنيف التقني للعقار :.....
- 47..... 01- أراضي فلاحية و ذات وجهة فلاحية :.....
- 48..... 02- أراضي رعوية و ذات وجهة رعوية :.....
- 48..... 03 - أراضي غابية و ذات وجهة غابية :.....
- 48..... 04 - أراضي أو مساحات حلفائية :.....

- 05 - أراضي صحراوية : 48
- 06 - الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير: 48
- ب - التسيير العقاري في ظل الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين: 49
- ج - التهيئة و التعمير في ظل التوجيه العقاري: 53
- ج-1- أدوات التهيئة و التعمير (Les instruments d'urbanisme): 54
- أ- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) : 54
- ب- مخططات شغل الأراضي (POS) : 57
- ج-2- عقود التعمير (Les actes d'urbanisme) : 57
- * شهادة التعمير (Certificat d'urbanisme): 58
- * رخصة التجزئة (Permis de lotir): 58
- * رخصة البناء (Permis de construire): 59
- * رخصة الهدم (Permis de démolir): 60
- * شهادة المطابقة (Certificat de conformité): 60
- * شهادة التقسيم (Certificat de morcellement): 61
- د- الأملاك الوطنية و سبل الحفاظ : 61
- د.1- الأملاك العمومية : 62
- * تكوين الأملاك الوطنية : 62
- هـ- النشاط العقاري (المرسوم التشريعي رقم : 03/93 المؤرخ في : 1993/03/01) : 63
- ل- إصلاح التشريع العمراني وفق مبادئ التنمية المستدامة : 64
- ل1- تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة : 65
- ل2- تفعيل سبل محاربة البناء العشوائي و تحسين العمران (المحافظة على العقار): 66
- ل3- القانون التوجيهي للمدينة : 68
- م- التسوية الشاملة للبنىات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها: 70
- 1 مفهوم و مجال تحقيق مطابقة البنىات..... 70
- 1 1 - مفهوم تحقيق مطابقة البنىات غير الشرعية..... 71
- أ - مفهوم تحقيق المطابقة: 71
- ب- خصائص إجراء تحقيق مطابقة البنىات : 71
- 1 2 - مجال تحقيق المطابقة..... 74

- أولاً/ تحقيق المطابقة يشمل البناءات المشيدة قبل تاريخ 03-08-2008 :.....74
- ثانياً/ تحقيق المطابقة يرتبط بملكية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي و قابليتها للبناء و التعمير :.....75
- أ- ملكية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي :.....75
- 1- تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية :.....76
- 1-1- تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة :.....76
- 1-2- تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية العامة :.....79
- 2- إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي الوقفية أو الخاصة التابعة لملكية الغير :.....81
- 1-2- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأملاك الخاصة للغير :.....82
- 2-2- بالنسبة للبناءات غير الشرعية المشيدة على قطعة أرضية تابعة للأملاك الوقفية :.....82
- ب- قابلية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي للبناء و التعمير :.....82
- 1- عدم قابلية البناءات المشيدة على الأراضي الخاضعة لارتفاقات :.....83
- 1-1- ارتفاقات التعمير :.....83
- 2-2- ارتفاقات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث :.....83
- 2- عدم قابلية البناءات الغير شرعية المشيدة في بعض الأجزاء من التراب الوطني لتحقيق المطابقة :.....84
- 3- عدم قابلية البناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي مخصصة لمُنشأة ذات منفعة عمومية لتحقيق المطابقة :.....84
- ثالثاً/ تحقيق المطابقة يرتبط بتطابق البناء مع قواعد البناء و التعمير المطبقة في القطعة :.....84
- إجراءات و آثار البت في تحقيق المطابقة :.....85
- إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي :.....85
- 1- تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات غير الشرعية :.....85
- أ- التصريح بالمطابقة :.....85
- ب- الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة :.....86
- ج- إيداع التصريح بالمطابقة و الملف على مستوى البلدية المختصة :.....87
- 2- دراسة طلب تحقيق المطابقة :.....88
- أ- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي :.....88
- ب- دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء على مستوى الولاية :.....88
- 3- البت في طلب تحقيق المطابقة :.....89
- آثار البت في تحقيق المطابقة :.....89
- أولاً / آثار بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة :.....89
- أ- حالة قبول طلب تحقيق المطابقة :.....89
- 1- تسليم سندات تحقيق مطابقة البناء :.....90

- 91.....(2) - السلطة المختصة بتسليم سند المطابقة :
- 91.....(3) - آثار تتعلق بالبنية التي رفض تحقيق مطابقتها :
- 92..... * آثار قانون التسوية الشاملة للبنىات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها :
- 93..... خلاصة:.....
- 95..... **الجزء النظري الفصل الثاني (مراحل وأهداف التخطيط العمراني) :**
- 96..... تمهيد:.....
- 96..... 1- المفاهيم الأساسية : للتوسع العمراني ، التمدد الحضري :
- 98..... 2- أسباب التوسع العمراني :
- 98..... 1-2- الزيادة الديموغرافية :
- 98..... 2-2- الزيادة الطبيعية :
- 99..... 2-3- حركة الهجرة :
- 99..... 1- وفق الزمان :
- 99..... 2- وفق المكان :
- 100..... 3- استهلاك المجال دليل النمو الحضري :
- 100..... 3 - 1 - تأثير العامل الاقتصادي في استهلاك المجال :
- 101..... 3 - 2 - تأثير العامل الاجتماعي في استهلاك المجال :
- 101..... أ- النموذج الأنجلوساكسوني :
- 101..... ب - النموذج اللاتيني :
- 103..... 4-1-1 تعريف مفهوم العمران :
- 103..... 4-1-2 المراحل التاريخية للعمران البشري :
- 103..... 4-1-2-1 العمران القديم :
- 105..... 4-1-2-2 العمران اليوناني :
- 106..... 4-1-2-3 العمران الروماني والبيزنطي :
- 108..... 4-1-2-4 عمران القرون الوسطى :
- 109..... 4-1-2-1-4 الساحات العامة :
- 109..... 4-1-2-5 عمران عصر النهضة :
- 111..... 4-1-3 تطور الفكر العمراني :
- 111..... 4-1-3-1 التيار التقدمي :
- 111..... 4-1-3-1-1 الاتجاه التكعيبي (cubisme) :
- 111..... 4-1-3-1-2 التيار الإنشائي (constructivisme) :

- 112.....: (fonctionnalisme) 3-1-3-1-4 الاتجاه الوظيفي
- 112.....: 2-3-1-4 التيار الثقافي
- 113.....: 4-1-4 أهداف التخطيط العمراني
- 113.....: 1-4-1-4 التخطيط العمراني للوظيفة الترفيهية
- 114.....: 1-1-4-1-4 أصناف استعمالات الأرض الترفيهية وتوزيعها داخل المدن
- 115.....: 2-1-4-1-4 أصناف الاستعمال الترويحي داخل المدن
- 115.....: 1-المراكز الترفيهية الإقليمية
- 115.....: 2-المراكز الترفيهية المحلية
- 116.....: 3-1-4-1-4 معايير اختيار الأرض المخصصة لاستعمالات الترفيهية
- 117.....: 5-1-4 مراحل التخطيط العمراني للمدينة
- 118.....: 1-5-1-4 التخطيط الحضري للمدينة
- 118.....: 2-5-1-4 مراحل تصميم المدينة
- 120.....: 6-1-4 النظريات الحديثة لتخطيط المدن
- 120.....: 1-6-1-4 نظرية المدن الحداثكية
- 121.....: 2-6-1-4 نظرية المدن التابعة
- 121.....: 3-6-1-4 نظرية الأماكن المركزية
- 122.....: 4-6-1-4 نظرية مدينة الغد (la cité de demain)
- 123.....: 5-6-1-4 نظرية المدينة المثالية (ville idéale)
- 124.....: 6-6-1-4 نظرية المدينة ذات الخلايا المختلفة
- 124.....: 7-6-1-4 نظرية السوبر بلوك (Super bloc)
- 124.....: 8-6-1-4 نظرية المجاورة السكنية (L'unité de voisinage)
- 125.....: 7-1-4 الحاجيات الفيزيائية للمدينة
- 126.....: 1-2-4 تعريف المدينة
- 128.....: 2-2-4 المدينة في الفكر الاجتماعي
- 129.....: 1-2-2-4 فكر أفلاطون حول المدينة " 347-427 ق.م.":
- 130.....: 2-2-2-4 فكر أرسطو حول المدينة. " 384 ق.م - 322 ق.م.":
- 130.....: 3-2-2-2 فكر القديس أوغسطين حول المدينة " 354م - 430م.":
- 130.....: 4-2-2-4 فكر أبو نصر الفارابي حول المدينة " 259هـ - 339هـ.":
- 131.....: 5-2-2-4 فكر ابن خلدون حول المدينة " 1332م - 1406م.":
- 131.....: 6-2-2-4 مفكرين القرن الـ18 " فولتير، آدم سميث، فيشته.":

- 132..... 4-2-3 أنواع المدن:
- 133..... 4-2-4 وظائف المدن:
- 133..... 4-2-4-1 الوظيفة الإدارية:
- 133..... 4-2-4-2 الوظيفة التجارية:
- 134..... 4-2-5 تخطيط المدن الإسلامية:
- 136..... 4-2-6 بنية المدينة الإسلامية:
- 136..... 1. النواة الأساسية:
- 136..... 2. الدوائر المحيطة:
- 136..... 3. التحصين:
- 137..... 4-2-7 بنية المدينة الإسلامية وعناصر الوحدة:
- 137..... 1- الترابط العضوي:
- 137..... 2- الانسجام والتناسب القياسي:
- 138..... 3- تدرج الشوارع وتكامل الفراغات:
- 138..... 4- التدرج الوظيفي:
- 139..... 5- انفتاح المجال السكني على الداخل:
- 141..... خلاصة:
- 142..... **الجزء النظري الفصل الثالث (التوسع والتشكل العمراني " أسبابه و انعكاساته على المدينة "):**
- 143..... أولاً - الأنسجة العمرانية العشوائية:
- 143..... 1- تعريف الأحياء العشوائية:
- 144..... 2- خصائص الأنسجة العشوائية:
- 145..... 3- أسباب ظهور الأنسجة العشوائية:
- 145..... 3-1- الهجرة من الريف إلى المدينة:
- 146..... 3-1-1- أنماط الهجرة:
- 146..... 3-1-2- الهجرة الداخلية (الهجرة إلى المدينة):
- 146..... 3-1-3- دوافع الهجرة:
- 147..... 4- الأثر النفسي للأنسجة العشوائية على رفاة الإنسان:
- 148..... ثانياً - البناء العشوائي:
- 148..... 01- تعريف البناء العشوائي:
- 149..... 02- أنواع مخالفات البناء و طبيعتها:
- 150..... 02-01- المباني المشيدة دون رخصة البناء:

- 152.....02-02- المباني غير المطابقة لرخصة البناء :
 153.....03- أسباب انتشار البنايات العشوائية :
 153.....03-01- أسباب اقتصادية :
 154.....03-02- أسباب اجتماعية :
 155.....03-03- أسباب سياسية و تشريعية :
 156.....03-04- أسباب ثقافية :
 157.....04- مكافحة البناء العشوائي في ظل التشريع الجزائري :
 157.....04-01- الاهتمام بالتشريع العمراني قبل سنة 1990 :
 160.....04-02- الإصلاح التشريعي بعد 1990 :
 163.....05- سلبيات البناء العشوائي على المدينة و التنمية المستدامة :
 164.....05-01- التأثير على البيئة الحضرية :
 165.....05-01-01- القضاء على المساحات الخضراء :
 166.....05-01-02- التأثير على المحيط و الصحة العمومية :
 168.....05-02- سلبيات البناء العشوائي اللاشعري على العقار الحضري :
 169.....05-03- سلبيات البناء العشوائي اللاشعري على تسيير المدينة :
 171.....ثالثا- 1- تسوية الوضعية التخطيطية للأنسجة الحضرية غير الشرعية بأسلوب التطوير الحضري :
 171.....2. التطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية :
 171.....1.2. مفهوم التطوير الحضري و أساسه القانوني :
 174.....1.2.4. أساليب التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية :
 175.....1.2.4.1. أسلوب إعادة التطوير و إعادة التأهيل :
 175.....1.2.4.2. أسلوب التجديد و المحافظة الحضرين :
 177.....1.2.5. برامج تطوير الأنسجة الحضرية المعتمدة في الجزائر :
 177.....1.2.5.1. برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P) :
 178.....1.2.5.2. برنامج التحسين الحضري (2005- 2009) :
 180.....خلاصة الفصل الثالث :
 182.....خلاصة الجزء النظري :
 184.....مقدمة الجزء التطبيقي :
 الجزء التطبيقي الفصل الأول (التسيير العقاري الحضري ومراحل التوسع والتشكل العمراني " بمدينة بئر
 العاتر حالة الدراسة ") :
 185.....
 186.....مقدمة :

- 01- لمحة تاريخية عن منطقة بئر العاتر :..... 187
- 02- موقع مدينة بئر العاتر :..... 188
- 03- دراسة الجانب السكاني :..... 192
- 04- دراسة الجانب العمراني (مراحل التطور المجالي للمدينة) : 193
- 01-04- نشأة المدينة (المرحلة الأولى ما قبل سنة 1846) : 194
- 02-04- المرحلة الثانية (1846 - 1962):..... 194
- 03-04- المرحلة الثالثة (1962 - 1973):..... 199
- 04-04- المرحلة الرابعة (1974 - 1990):..... 203
- 01-04-04- الفترة من : 1974 الى 1980:..... 203
- 02-04-04- الفترة من: 1981 إلى 1990:..... 207
- 05-04- المرحلة الخامسة (بعد سنة 1990) :..... 210
- 05- نظرة عن التوسع العمراني لمدينة بئر العاتر :..... 211
- 01-05- التوسع العمراني المخطط:..... 212
- 02-05- التوسع العمراني غير المخطط :..... 215
- 06- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالمدينة :..... 220
- 07- مرفولوجية المدينة :..... 223
- 226 خلاصة:
- الجزء التطبيقي الفصل الثاني (أثر سياسة التسيير والتشريع العقاري على التوسع والتشكل العمراني**
- " بمدينة بئر العاتر حالة الدراسة ") :..... 226
- 227 مقـدـمة :
- 01- التعريف بالفاعلين بالمدينة :..... 228
- 01-01- إدارة البلدية:..... 228
- 01-01-01- المجلس الشعبي البلدي (المنتخبون) : 228
- 01-01-02- مصالح البلدية :..... 229
- 01-02-01- مصالح الدائرة:..... 229
- 01-03-01- فرع الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين : 230
- 01-04-01- الفرع الإقليمي للتعمير والهندسة المعمارية و البناء:..... 231
- 01-05-01- قسمة السكن و التجهيزات العمومية:..... 231
- 01-06-01- قسمة الأشغال العمومية:..... 231
- 01-07-01- قسمة الري:..... 232

- 232.....01-08- مفتشية أملاك الدولة :
 232.....01-09- فرع مسح الأراضي :
 232.....01-10- المحافظة العقارية :
 233.....01-11- المصالح القطاعية المختصة:
 233.....01-12- الجمعيات المختصة و مكاتب الدراسات :
 234.....02- أدوار الفاعلين في التسيير العقاري الحضري :
 234.....02-01- المستوى الأول :
 234.....02-01-01- البلدية:
 234.....02-01-01-01- بصفة مالك للعقار :
 236.....02-01-01-02- بصفة مسير للعقار :
 241.....02-01-02- مصالح الدائرة :
 241.....02-01-02-01- مصالح الدائرة كسلطة وصية :
 241.....02-01-02-02- مصالح الدائرة كوسيط إداري :
 243.....02-01-03- مصالح الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين :
 243.....02-01-03-01- تسيير الأملاك البلدية :
 245.....02-03-01-02- تسيير الأملاك العقارية المقتناة من أملاك الدولة :
 249.....02-01-04- مصالح التعمير و البناء التابعة للدولة:
 252.....02-02- المستوى الثاني:
 252.....02-01-02- لجنة التهيئة العمرانية :
 253.....02-02-02- لجنة اختيار الأراضي:
 253.....02-03- المستوى الثالث :
 253.....02-03-01- المصالح القطاعية المختصة:
 254.....02-03-02- الجمعيات المعتمدة:
 254.....02-03-03- مكاتب الدراسات :
 255.....03- ممارسات السكان حالة الدراسة:
 259.....03-01- تفاعل السكان مع التشريع العقاري :
 259.....أ- لدى السكان المقيمين بالأحياء الفوضوية:
 262.....ب- لدى السكان المقيمين بالتحصيصات السكنية :
 265.....03-02- التزام السكان بقواعد التهيئة و التعمير:
 265.....03-02-01- في مجال الحصول على رخص البناء :

- الجدول رقم 01 : مخالفات العمران و البيئة على المستوى الوطني للفترة (2005-2011) 155
- الجدول رقم 02 : إجراءات مخالفات التعمير 162
- الجدول رقم 03 : مراحل التطور السكاني لبلدية بئر العاتر 193
- الجدول رقم 04 : استهلاك المجال بمدينة بئر العاتر في إطار التوسع (المخطط) 213
- الجدول رقم 05 : استهلاك المجال بمدينة بئر العاتر في إطار التوسع (غير المخطط) 218
- الجدول رقم 06 : الطبيعة القانونية العقارية ببلدية بئر العاتر 223
- الجدول رقم 07 : توزيع الأملاك العقارية البلدية 235
- الجدول رقم 08 : التخصيصات المنشأة و المسيرة من طرف الوكالة العقارية 246
- الجدول رقم 09 : الأملاك العقارية المسيرة من طرف الوكالة العقارية 246
- الجدول رقم 10 : طلبات رخص البناء حسب السنوات و حسب عدد القطع المتوفرة (1997-2013) 268
- الجدول رقم 11 : طلبات شهادة المطابقة مقارنة برخص البناء الممنوحة و عدد القطع الأرضية 271
- الجدول رقم 12 : مخالفات التعمير و حالات الهدم (1995-2002) "في ظل القانون 29/90" 274
- الجدول رقم 13 : مخالفات التعمير و حالات الهدم (2004-2008) "في ظل القانون 05/04" 275
- الجدول رقم 14 : يوضح حصيلة عدد الملفات الخاصة بطالبي التسوية في إطار قانون 08-15 لبلدية بئر العاتر 278
- الجدول رقم 15 : جدول تفصيلي لملفات التسوية في إطار قانون 08-15 لبلدية بئر العاتر إلى غاية 2013/08/03 279

- 189..... اللوحة رقم 01 : موقع بلدية بئر العاتر بالنسبة للشرق الجزائري
- 190..... اللوحة رقم 02 : موقع بلدية بئر العاتر بالنسبة لولاية تبسة
- 196..... اللوحة رقم 03 : مدينة بئر العاتر مراحل التطور المجالي
- 200..... اللوحة رقم 04 : مخطط الوضعية الحالية لحي الجديد "مدينة بئر العاتر"
- 201..... اللوحة رقم 05 . ا : مخطط الوضعية الحالية لحي الكاهنة "مدينة بئر العاتر"
- 202..... اللوحة رقم 05 . ب : مخطط الوضعية الحالية لحي المجاهدين "مدينة بئر العاتر"
- 204..... اللوحة رقم 06 : مخطط التهيئة لحي 06 ماي مدينة بئر العاتر
- 205..... اللوحة رقم 07 : مخطط الوضعية الحالية لحي هواري بومدين "مدينة بئر العاتر"
- 206..... اللوحة رقم 08 : مخطط عام لـ 46 سكن فردي بحي المجاهدين منجزة في إطار الأمر رقم 26/74
- 206..... اللوحة رقم 09 : مخطط عام لـ 16 سكن فردي بحي الكاهنة منجزة في إطار الأمر رقم 26/74
- 209..... اللوحة رقم 10 : مخطط الوضعية الحالية لمدينة بئر العاتر - خريطة الأحياء السكنية
- 214..... اللوحة رقم 11: خريطة لمخططات شغل لأراضي بمدينة بئر العاتر
- 217..... اللوحة رقم 12 : المرفولوجية الحضرية لمدينة بئر العاتر (النمو الحضري قبل و بعد سنة 1990)
- 219..... اللوحة رقم 13: المرفولوجية الحضرية لمدينة بئر العاتر (قبل 1990)
- 221..... اللوحة رقم 14 . ا : خريطة الطبيعة القانونية للوعاء العقاري الحضري لمدينة بئر العاتر
- 222..... اللوحة رقم 14 . ب : خريطة الطبيعة القانونية للوعاء العقاري الحضري مع التوسع العمراني (عشوائي+ مخطط)
- 238..... اللوحة رقم 15: مخطط التهيئة (النظري) لتحصيص الأمل البلدية
- 238..... اللوحة رقم 16: مخطط التهيئة (الموجود) لتحصيص الأمل البلدية
- 239..... اللوحة رقم 17: مخطط الوضعية الحالية لحي العتيق "مدينة بئر العاتر"
- 240..... اللوحة رقم 18: مخطط الوضعية الحالية لحي الجمارك "مدينة بئر العاتر"
- 247..... اللوحة رقم 19: مخطط شغل الأراضي د1 (نموذج التهيئة العام) - أراضي ملك الدولة
- 248..... اللوحة رقم 20: مخطط شغل الأراضي د2 (نموذج التهيئة العام) أراضي ملك بلدية بئر العاتر
- 250..... اللوحة رقم 21: مخطط التهيئة (النظري) لجزء من تحصيل الأمل + مخطط التهيئة (الموجود) لنفس الجزء
- 256..... اللوحة رقم 22: مخطط عام لمدينة بئر العاتر يبين منطقة الدراسة + اخذ العينات
- 257..... اللوحة رقم 23: مخطط الوضعية الحالية لحي العامرية (1+ 2) "مدينة بئر العاتر"
- 258..... اللوحة رقم 24: مخطط الوضعية الحالية لحي المطار "مدينة بئر العاتر"
- 264..... اللوحة رقم 25: مخطط التنظيم لقطع أرضية بتحصيص الأمل+ مخطط الوضع الراهن لنفس القطع الأرضية
- 276..... اللوحة رقم 26: مخطط يبين مواقع انتشار البناءات اللاشعرية بمحاذاة مخطط شغل الأراضي د1

فهرس الأشكال الجزء النظري

- شكل رقم (01): مدينة (أور) ذات الشكل البيضوي سنة 2111 ق.م 104
- شكل رقم (02): مخطط مدينة (جرش) سنة 7500 ق.م 105
- شكل رقم (03): مخطط مدينة ميليت 106
- شكل رقم (04): مخطط المدينة القديمة لأثينا اليونانية 106
- شكل رقم (05): مخطط مدينة تبسة الرومانية 107
- شكل رقم (06): مخطط مدينة تيمقاد الرومانية 107
- شكل رقم (07): مخطط مدينة فيتريف 110
- شكل رقم (08): مخطط أعمال هوسمان بباريس 110
- شكل رقم (09): المنطقة الخضراء حول موسكو 114
- شكل رقم (10): مدينة اصفهان للشاه عباس 117
- شكل رقم (11): مدينة ليتشورث 121
- شكل رقم (II-11): التدرج في الشوارع - قصبة الجزائر 138
- شكل رقم (12): نطاق النفذ المدن المتماثلة وشبكة كريستلر 122
- شكل رقم (II-12): التدرج الوظيفي 139
- شكل رقم (13): مخطط (فوزان) voisin لباريس 1925 123

فهرس الأشكال الجزء التطبيقي

- الشكل رقم 01 : عينة السكان التي تجهل مخالقات التعمير 259
- الشكل رقم 02 : عينة السكان التي تجهل ملكية العقار 260
- الشكل رقم 03 : عينة السكان التي تجهل تخصيص الأراضي 260
- الشكل رقم 04 : عينة السكان التي لا تعلم بوجود أدوات التعمير 261
- الشكل رقم 05 : السكان الذين تم توقيفهم عن الأشغال 261
- الشكل رقم 06 : نسبة البناءات التي تم هدمها سابقا 262
- الشكل رقم 07 : نسب اقتراحات تسوية الوضعية في حالة تمديد أجل قانون التسوية الى 03 سنوات 262
- الشكل رقم 08 : عينة السكان التي اطلعت على دفتر الشروط 263
- الشكل رقم 09 : عينة السكان الذين تمت مراقبتهم أثناء الانجاز 263
- الشكل رقم 10 : نسبة المالكين الذين تقدموا بطلب رخص البناء 265
- الشكل رقم 11 : نسبة المالكين الذين تحصلوا فعلا على رخص البناء 266
- الشكل رقم 12 : نسبة السكان الذين يستخرجون رخص البناء لأغراض أخرى (امتيازات) 267
- الشكل رقم 13 : نسب طلبات رخص البناء المودعة و المقبولة و الممنوحة حسب إجمالي القطع المتوفرة 269

- الشكل رقم 14 : رخص البناء المسلمة حسب عدد السنوات و حسب عدد القطع المتوفرة.....269
- الشكل رقم 15 : مخالفات التعمير و حالات الهدم (1995 - 2002).....274
- الشكل رقم 16 : مخالفات التعمير و حالات الهدم (2004 - 2008).....275

فهرس الصور

- الصورة رقم 01 : مدخل مدينة تيمقاد القديمة.....107
- الصورة رقم 02 : مدخل المدينة الرومانية تبسة.....107
- الصورة رقم 03 : (Place Saint-Marc) مدينة البندقية (Venice) الإيطالية.....108
- الصورة رقم 04 : قوس النصر . مدينة باريس.....110
- الصورة رقم 05 : المدينة المثالية عند أفلاطون أطلنطس.....129
- الصورة رقم 06 : فولتير.....131
- الصورة رقم 07 : ادم سميث.....131
- الصورة رقم 08 : فيشته.....131
- الصورة رقم 09 : منظر عام لمدينة غرداية القديمة.....136
- الصورة رقم 10 : منظر عام لمدينة غرداية القديمة.....136
- الصورة رقم 11 : الترابط العضوي.....137
- الصورة رقم 12 : الفناء في وسط القصر - قصبة الجزائر.....140
- الصورة رقم 13 : الأحياء العشوائية في ضواحي مدينة الاسكندرية.....143
- الصورة رقم 14 : عينة من السكن الهش (بالمدخل الغربي لمدينة بئر العاتر).....149
- الصورة رقم 15 : المباني المنجزة دون رخصة البناء (بتحسيصة الأمل - بئر العاتر).....151
- 15-01 صورة بناية منجزة بجانب معلم تاريخي.....151
- 15-02 صورة بناية منجزة على مساحة خضراء.....151
- 15-03 صورة مجموعة بنايات منجزة دون رخصة البناء.....151
- الصورة رقم 16: عينة من المباني غير المطابقة لرخصة البناء.....152
- 16-01- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة (بتحسيصة الأمل - بئر العاتر).....152
- 16-02- دمج أكثر من قطعة في بناية واحدة (بحي المطار - بئر العاتر).....152
- الصورة رقم 17 : الاستحواذ على المساحات الخضراء (بحي الزيتون بئر العاتر).....165
- الصورة رقم 18 : الاستحواذ على المساحات الخضراء الجيوب الشاغرة (بحي الزيتون بئر العاتر).....166
- الصورة رقم 19 : بنايات منجزة على ارتفاع أنبوب الغاز الطبيعي . (بحى الأمل بئر العاتر).....167
- الصورة رقم 20 : بنايات منجزة على ارتفاع أنبوب الغاز الطبيعي . (بحى الأمل بئر العاتر).....167
- الصورة رقم 21 : حيازة العقار ثم البيع (بحى العامرية بئر العاتر).....169

- الصورة رقم 22 : الاستيلاء على مساحات معتبرة (بالمدخل الغربي لمدينة بئر العاتر).....169
- الصورة رقم 23 : الاستيلاء على مساحات معتبرة (بالمدخل الغربي لمدينة بئر العاتر).....169
- الصورة رقم 24 : صعوبة تدخل المصالح العمومية (عينة من حي الجمارك - بئر العاتر)171
- الصورة رقم 25 : أخذت سنة 1941 لبئر الكاهنة حيث تظهر شواهد البناءات القديمة المشيدة.....195
- الصورة رقم 26 : أخذت سنة 1941 تظهر من خلالها نواة المدينة الأم.....195
- الصورة رقم 27.1: أخذت سنة 1958 حيث تظهر الثكنة العسكرية بالقمة الجبلية (مركز تعذيب سابقا)
و المحتشدات التي أقمت بجوارها.....198
- الصورة رقم 27.2 : أخذت حاليا لنفس المكان في الصورة السابقة حيث بقيت الثكنة العسكرية وأنجزت
مشاريع في مكان المحتشدات.....198
- الصورة رقم 28 : صورة لحي المجاهدين الوضعية الحالية.....202
- الصورة رقم 29 : صورة لبداية تهيئة تخصيص سكني " تخصيص الهناء ".....212
- الصورة رقم 30 : استهلاك المجال غير المخطط (حي الجمارك بئر العاتر).....216
- الصورة رقم 31 : استهلاك المجال غير المخطط (حي الجمارك بئر العاتر).....216
- الصورة رقم 32 : عينة من مراسلات رئيس الدائرة (حول ظاهرة البناء الفوضوي لمدينة بئر العاتر كسلطة وصية)....242
- الصورة رقم33: توضح تمدد البناء الفوضوي لحي الكاهنة تشكل من خلاله نسيج عمراني يتسم بالعشوائية..254