

الفهرس:

مقدمة عامة

الفصل الأول:التحصيلات السكنية بالجزائر

01	مقدمة	
02	التحصيلات السكنية في الجزائر	-1
02	التعريف الاصطلاحي	-1-1
02	التعريف التشريعي	-2-1
02	أنواع التحصيلات	-3-1
03	تطور الاطار التشريعي للتحصيلات في الجزائر	-2
03	مرحلة ما قبل 1947	-1-2
03	مرحلة ما بين 1974 و 1990	-2-2
03	مرحلة ما بعد 1990	-3-2
04	قانون التوجيه العقاري 25/90	-4-2
04	قانون التهيئة والتعمير 29/90	-5-2
10	أصناف التحصيلات السكنية	-3
10	التحصيلات العمومية	-1-3
10	التحصيلات الخاصة	-2-3
11	المتدخلون في إنجاز وتسيير التحصيلات	-4
11	أهم المتدخلين في إنجاز التحصيلات السكنية	-1-4

14	المتدخلون الخواص	-2-4
15	المرفي العقاري	-3-4
16	التعاونيات العقارية	-4-4
17	الضوابط القانونية للتخصيصات	-5
18	الالتزامات الواقعة على عاتق المحصص	-6
20	شروط توزيع الحصص	-1-6
20	بيع الحصص	-2-6
20	تحرير عقود البيع	-3-6
21	الالتزامات العمرانية والمعمارية وغيرها الواجب التقيد بها من طرف صاحب المبنى	-7
21	الطابع العام للمبنى	-1-7
21	الوحدة المعمارية	-2-7
21	قواعد التوقيع	-3-7
22	الجيران المشتركين بالجدار	-4-7
22	الاسوار	-5-7
22	شروط التنازل على الحصص	-6-7
23	المراحل القانونية التي تمر بها التخصيصات عند الانجاز	-8
24	مقاييس اختيار المستفيدين من الحصص	-1-8
25	العمليات اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة	-2-8
25	طريقة الحصول على تعاونية سكنية	-3-8
26	طبيعة المخالفات العقارية للبناء(بناء التخصيص)	-4-8

27	الالتزامات العمرانية والمعمارية وغيرها الواجب التقيد بها من طرف صاحب المبنى	8-5-
28	خلاصة الفصل	
	الفصل الثاني: مثال عن التخصيصات السكنية بالمغرب	
30	مقدمة	
31	العقار والتعمير السويسي بالرباط	-1-
31	احداث التجزئات العقارية 12نوفمبر 2015	-1-1-
33	شهادة الملكية الخاصة بالعقار المراد تجزئته	-2-1-
33	الشروط المتطلبة في التجزئات المنجزة	-3-1-
35	السلطة الإدارية المختصة بتسليم الإذن بإحداث التجزئات العقارية	-4-1-
35	دور الوكالات الحضرية	-5-1-
36	مسطرة البحث وتسليم الإذن	-6-1-
38	قرارات السلطة الإدارية بشأن طلب التجزئة	-7-1-
38	قبول الطلب	-8-1-
40	الجزاءات	-2-
40	العقوبات الجنائية	-1-2-
40	الباب الأول: في التجزئات العقارية	-2-2-
40	خلاصة الفصل	
	الفصل الثالث: تحليل مجال الدراسة	
44	مقدمة	

45	تقديم عام لمدينة وادي سوف	-1
45	1-1 اصل سكان مدينة وادي سوف	
45	2-1 معنى كلمة سوف	
45	3-1 الموقع الجغرافي	
47	4-1 تقديم الولاية	
47	5-1 الموقع الاداري والجغرافي لمدينة سوف	
47	الدراسة الطبيعية	-2
47	1-2 التضاريس	
47	2-2 جيولوجية المنطقة	
48	3-2 هيدروغرافية المنطقة	
48	4-2 الخصائص المناخية	
51	تشخيص الوضع القائم للتخصيص	-3
51	1-3 التعريف بالتخصيص تكسبت الغربية	
51	2-3 موقع تخصيص حي تكسبت الغربية	
54	3-3 مرفولوجية تخصيص حي تكسبت الغربية	
54	4-3 شبكة التقطيع	
56	5-3 حالة القطع الأرضية عبر منطقة الدراسة	
58	6-3 المواصفات الخارجية للمبنى	
59	7-3 السياج	
59	8-3 اشغال المباني	

59	رخصة البناء وشهادة المطابقة	-9-3
60	واجهات المباني	-10-3
61	الاستخدامات المكملة للمجال السكني	-4
62	الشبكات المكملة للنسيج الحضري	-5

الفصل الرابع : التوصيات والاقتراحات

70	مقدمة	
71	المشاكل المتعلقة بالجانب التشريعي (القانوني والتنظيمي)	-1
73	المرافق والتجهيزات المكملة للمجال السكني	-2
74	الاشغال الواقعة على عاتق المستفيدين أشغال التهيئة العمرانية والتجهيزات	-3
75	الالتزامات المعمارية والعمرانية التي يتقيد بها صاحب المبنى	-4
78	الحلول والاقتراحات	-5

81 *الخاتمة*

الملخص

قائمة الاشكال

المخططات

- مخطط 01: موقع التخصيصات بالنسبة لبدلدية الوادي 52
- مخطط 02: موقع المجال بالنسبة للأحياء المجاورة 53
- مخطط 03: المجال المدروس لحي تكسبت 53
- مخطط 04: شكل الحصص 55
- مخطط 05: يمثل المبني و الغير مبني 57
- مخطط 06: شغل الأرض 62
- مخطط 07: يمثل تصنيف شبكة الطرق 63
- مخطط 08: اختلاف الشبكات 66
- مخطط 09: يوضح ارتفاع أسعار الأراضي تناسبا مع السنوات 68

الخرائط

- خريطة 01: موقع ولاية الوادي 46
- خريطة 02: حدود ولاية الوادي 46
- خريطة 03: موقع الدراسة بالنسبة لولاية الوادي 52

الأشكال

- شكل 01: اتجاه الرياح السائدة في المنطقة. 50

الصور

- صورة 01: الواجهات و كيفية الجمع بين حصتين 57

58	صورة 02:	الحصص الشاغرة
59	صورة 03:	مبنى متفاوت في عدد الطوابق
60	صورة 04:	توضح عدم تناسق واجهات المباني
61	صورة 05:	مدرسة ابتدائية + ملعب
64	صورة 06:	طريق ثالثي + طريق ثانوي في حالة سيئة
64	صورة 07:	منزل مستفيد من الغاز
65	صورة 08:	صورتان توضح البالوعات

الجدول

55	الجدول 01:	مساحة الحصص
56	الجدول 02:	المساحة الكلية للحصص
56	الجدول 03:	حالة القطع الأرضية عبر منطقة الدراسة