

الاجابة النموذجية لامتحان السداسي الاول

العلامة: 20 /

2. السؤال الاول: يشكل العقار الحضري الوعاء المستقبل للمشاريع العمرانية في المدينة والمحرك الرئيسي للعملية التعميرية فيها، واتجاهه إلى الندرة يزيد من أهميته. ما يجعله ضمن اولويات الجماعات المحلية المسيرة للمدينة. فماهي الآليات التي ترها كمتدخل في المجال الحضري لإنتاج العقار الحضري: (08 نقاط)

الاجابة الاولى: أمام الوضعية الهشة للبنية العقارية بالوسط الحضري وانعكاساتها السلبية على البيئة العمرانية، يتحتم علينا كمتدخلين في الوسط الحضري الادارة العمل على الرفع من مستوى انتاج العقار الحضري وكفاءة المنظومة العقارية في المجال العمراني وهذا من خلال مجموعة من الخطوات والمتمثلة في:

✓ تفعيل دور الوكالة الولائية لتنظيم وتسيير العقار الحضري في مساعدة الجماعات المحلية في تكوين- محفظة عقارية تلبي حاجياتها التعميرية من خلال لعب دور اكبر في السوق العقارية والعمل على انتاج العقار الحضري بدل الاكتفاء باستهلاكه. (1.5 نقطة)

✓ وضع آليات تشريعية تسمح للجماعات المحلية التحكم في الاوعية العقارية المخصصة للتوسعات المستقبلية للمدينة والمحددة وفق المخططات التعميرية مع منع التصرف فيها الا بإذن وتحت اشراف هذه الاخيرة. (1.5 نقطة)

✓ العمل على اكمال عمليات المسح العقاري والاسراع في وضع المخططات المسحية خاصة تلك المتعلقة بالوسط الحضري. (1.5 نقطة)

✓ العمل على مراقبة مختلف المعاملات العقارية داخل المجال الحضري من خلال استحداث لجان تنسيقية تسهر سالمة هذه المعاملات وتماشيها مع مختلف الادوات التعميرية وبالتالي تفعيل حق الشفعة للجماعات المحلية في الوقت المناسب، والتحكم في انتاج العقار الحضري المهدد بالنفاذ. (1.5 نقطة)

✓ العمل على وضع حلول تشريعية قصد تسوية العقود العرفية للعقارات الحضرية من خلال تفعيل شهادة الحيازة التي يتم إعدادها وفق تحقيق عقاري والعمل على اشهارها. ما يسهل من عمليات انتاج العقار الحضري المقنن. (1.5 نقطة)

3. السؤال الثاني: يعتبر التوسع العمراني حتمية تترجم نمو وتطور المدن، ولكن عدم ضبطه وفق مخططات تحدد اتجاهات وكيفية تجسيده سيؤدي إلى استهلاك عشوائي للمجال ونفاذ العقارات أو تواجدها بأسعار مرتفعة جدا، لذا فإن له آثار على المحيط الحضري عمرانيا ومجاليا خاصة إذا لم يراعى

ما جاء في مخططات التهيئة والتعمير، اذكر الآثار الناتجة عن كثافة استغلال الانسان للمجال

الحضري. (06 نقاط)

الإجابة الثانية: نتيجة للتوسعات الكبيرة التي تعرفها المدن نجد جميع المدن تشترك في بعض الاشكاليات المتصلة باستخدامات الارضي الحضرية، ومن بين الآثار الناتجة عن كثافة استغلال الانسان للمجال الحضري نجد ما يلي:

- ✓ اختلال توازن المجال الحضري وارتفاع أسعار الاراضي مما يؤدي إلى التوسع على حساب الاراضي الزراعية التي تعرف تناقص يوم بعد يوم. (1.5 نقطة)
- ✓ ظهور الاحياء العشوائية التي تقتصر للتجهيزات التحتية الاساسية مما يسهل من تدهور الازواضع الصحية وارتفاع معدلات الفقر والبطالة. (1.5 نقطة)
- ✓ تدهور البيئة الحضرية بسبب تعرض المياه والهواء للتلوث بسبب الفضلات المنزلية والصناعية والدخان والغازات السامة المنبعثة من مختلف المصادر. (1.5 نقطة)
- ✓ ازدحام واختناق الشوارع والطرق نتيجة لتزايد السكان والضغط على وسائل المواصلات وعدم كفايتها. (1.5 نقطة)

4. السؤال الثالث: من أهم مميزات السوق العقارية أنها سوق محلية ومحددة بالحدود الجغرافية، لذلك يعتبر موقع العقار أهم مؤثر على سعر السوق. إضافة إلى عامل المضاربة وذلك لكون كل متعامل يسعى إلى تحقيق الارباح وهو ما يجعل العقارات ترتفع بشكل خيالي. فماهي العوامل المتحركة في تقييم العقارات بالسوق العقارية؟ (06 نقاط)

الإجابة الثانية:

- ✓ عامل المجال: إن مركز المدينة يعتبر مكانا مفضال من غيره إذ عادة ما تلتقي فيه محاور الاتصال يكون الطلب قويا والعرض منخفضا لان المجال فيه ضيق ومحصور، وكلما ابتعدنا عن المركز كلما قلت كثافة المساحة المبنية وانخفض ثمن الارض. (1.5 نقطة)
- ✓ عامل الزمن: كلما ازداد الزمن ازدادت المساحة المحتلة، ويمتد المجال الحضري ويتوسع، ففي الامتداد ترتفع الاثمان إلى حدودها القصوى، وهذا ما ينجر عنه طرد الاقل ثراء لنشاطات الاكثر دخال كما حدث لمعظم المدن الكبرى. (1.5 نقطة)
- ✓ عامل النقل: يلعب عامل النقل دورا محوريا في ارتفاع اثمان العقارات، مثل العقارات المتواجدة بالقرب من المطارات أو الطرق السريعة والواسعة. (1.5 نقطة)
- ✓ عامل شهرة المكان: تؤدي شهرة المكان إلى التأثير على سعر الاراضي فعلى سبيل المثال الاحياء الغربية في باريس الخاصة بالشانزليزيه جعلته المكان المفضل لتوطن المؤسسات الكبرى الوطنية والدولية. (1.5 نقطة).

الأستاذ: ج/ بن خالد

[بالتوقيع]