

جامعة المسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية

السنة الجامعية: 2026/2025

قسم تسيير المدينة
السنة أولى ماستر

الإجابة النموذجية للامتحان السداسي الأول في مقياس تسيير الموارد الحضرية G.R.U

السؤال الأول: ماهي صلاحيات مديرية الحفظ العقاري شرح؟ 4 نقاط .

- 1- وفقا لأحكام الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 والمعدل المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم ب:
القيام بالقيد العقاري كلما انتهت عمليات مسح الأراضي في بلدية ما، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم للأشخاص الذين أثبتت حقهم في الملكية العقارية.
- 2- تطبيق الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري والسر على احترامه من طرف المحررين (الموثق، السلطات الإدارية، كاتب الضبط)، الوثائق (المتضمنة للملكيات العقارية وحقوق عينية أخرى).

السؤال الثاني: اذكر اهداف التسيير العقاري؟ 3 نقاط

- تلبية الاحتياجات السكنية: توفير السكن للمواطنين، خاصة الفئات المحرومة، من خلال برامج السكن الاجتماعي والعام.
- التنمية الحضرية: إعادة هيكلة وتأهيل المناطق المبنية، وتطوير البنية التحتية، وتنظيم المجال الحضري.
- الإدارة الفعالة للأموال: صيانة العقارات وتأهيلها، وضمان استدامتها، ومراقبة استخدامها (سكني، تجاري، مهني).
- التسويق والبيع: تسهيل عمليات بيع وتأجير العقارات لزيادة الإيرادات وتلبية طلب السوق.
- التنوع المالي: البحث عن موارد تمويل مبتكرة للسكن، بعيداً عن الميزانية العامة.
- تحقيق الأهداف الاقتصادية: الاستثمار العقاري لتحقيق عائد مالي طويل الأمد وتنوع الأصول.
- تقديم الخدمات العامة: تعزيز الخدمة العامة في مجال الإسكان وتحسين ظروف العيش

السؤال الثالث : ماهي أدوات التخطيط والتهيئة العمرانية؟ 03 نقاط

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) يحدد الأهداف الأساسية لتنمية البلدية، المناطق السكنية، الصناعية، الزراعية، المساحات الخضراء، والطرق الرئيسية، ويضع الإطار العام لمخطط شغل الأراضي.
- مخطط شغل الأراضي (POS) تفصيل للمخطط التوجيهي، يحدد بدقة ما يمكن بناؤه على كل قطعة أرض، نسب البناء، ارتفاع المباني، والمساحات المخصصة للتجهيزات العمومية.
- المخططات الوطنية والجهوية والمحلية: مثل المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) والمخطط الجهوي (SRAT)

السؤال الثالث: اجب بنعم أو لا .مع تصحيح الخطأ إن وجد. 10 نقاط

- 1- التخطيط الحضري من وسائل الضبط الاجتماعي والنسق الحضري؟ **نعم**
- 2- ساهم التخطيط الحضري في العصر الحديث من اجل تحقيق الجوانب الاجتماعية والاقتصادية؟ **لا. بل في كل المجالات**

- 3- نقصد بالموارد الحضرية انها تلك المنشآت القاعدية والتسييرية والمالية.؟ **لا بل هي مجموع الأصول والقدرات (البشرية، المادية، الطبيعية، المؤسسية، المالية) التي تتوفر في المدن لتلبية احتياجات سكانها، دعم النمو، وتحسين جودة الحياة من خلال البنية التحتية، الخدمات، البيئة، والأنشطة الاقتصادية، وتهدف الإدارة الحضرية إلى استخدام هذه الموارد بكفاءة لتحقيق تنمية مستدامة وعادلة**
- 4- تؤثر الزيادة السكانية والتوسع العشوائي على الموارد الحضرية ؟ **نعم**

5-من أبرز المشكلات الحضرية هي المعاملات التجارية والصناعية والاتصالات.؟ لا بل التلوث البيئي (هواء، ماء، نفايات.....الخ)، ومشاكل النقل والمواصلات (ازدحام، والملوثات ضعف البنية التحتية)، والعشوائيات، نقص المساكن، أحياء فقيرة)، والخدمات العامة (ضغط متزايد، نقص مرافق الترفيه وو....الخ)، والمشكلات الاجتماعية (فقر، بطالة، عنف.اجرام امراض)، نتيجة للنمو السكاني السريع والتوسع العمراني العشوائي، مما يؤثر على جودة الحياة والتنمية المستدامة

6-يمكن للنقل أن يساهم في تطور أو ركود منطقة أو عدة مناطق حضرية؟ نعم

7-تخطط المساحات الخضراء في الجزائر بنفس المعايير العالمية؟ لا بل بالمعايير الجزائرية

8-القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 والمعدل والمتمم للقانون التعمير؟ نعم

9- من مشاكل النقل صعوبة ربط الضواحي بمراكز المدن؟ نعم

10- من بين مهام الوكالة العقارية المحلية اعداد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.؟ نعم

انتهى . بالتوفيق للجميع