

جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

السنة الجامعية: 2026/2025

قسم تسيير المدينة

السنة أولى ماستر

الاجابة النموذجية للامتحان السادس الأول في مقياس تسيير الموارد الحضرية G.R.U

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

- وفقا لأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 والمعدل المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم به :
- القيام بالقيد العقاري كلما انتهت عمليات مسح الأراضي في بلدية ما، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم للأشخاص الذين أثبتت حقوقهم في الملكية العقارية.
 - تطبيق الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري والشهر 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 للأملاك: صيانة العقارات وتأهيلها، وضمان استدامتها، ومراقبة استخدامها (سكنى، تجاري، مهني).
- التسويق والبيع: تسهيل عمليات بيع وتأجير العقارات لزيادة الإيرادات وتلبية طلب السوق.
- التنوع المالي: البحث عن موارد تمويل مبكرة للسكن، بعيداً عن الميزانية العامة.
- تحقيق الأهداف الاقتصادية: الاستثمار العقاري لتحقيق عائد مالي طويل الأجل وتنوع الأصول.
- تقديم الخدمات العامة: تعزيز الخدمة العامة في مجال الإسكان وتحسين ظروف العيش

السؤال الثالث : ماهي أدوات التخطيط والهيئة العمرانية؟ 3 نقاط

- المخطط التوجيبي للهيئة والتعمير (PDAU) يحدد الأهداف الأساسية لتنمية البلدية، المناطق السكنية، الصناعية، الزراعية، المساحات الخضراء، والطرق الرئيسية، وبوضع الإطار العام لمخطط شغل الأرضي.
- مخطط شغل الأرضي (POS) تفصيل للمخطط التوجيبي، يحدد بدقة ما يمكن بناؤه على كل قطعة أرض، نسب البناء، ارتفاع المبني، والمساحات المخصصة للتجزيات العمومية.
- المخططات الوطنية والجهوية والمحلية: مثل المخطط الوطني للهيئة العمرانية (SNAT) والمخطط الجهو (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 أجل تحقيق الجوانب الاجتماعية والاقتصادية؟ **لا**. بل في كل المجالات

- 3-نقصد بالموارد الحضرية أنها تلك المنشآت القاعدية والتسوية والمالية؟**لا** بل هي مجموع الأصول والقدرات (البشرية، المادية، الطبيعية، المؤسسية، المالية) التي تتوفّر 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-تأثير الزيادة السكانية والتلوّح 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، أحياe فقيرة)، والخدمات العامة (ضغط متزايد، نقص مرافق الترفيه وو....الخ)، والمشكلات الاجتماعية (فقر، بطالة، عنف، اجرام امراض)، نتيجة للنمو السكاني السريع والتلوّح العلوي 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 14/08/2004 والمعدل والمتمم للقانون التعمير؟**نعم**

9- من مشاكل النقل صعوبة ربط الضواحي بمراکز المدن؟**نعم**

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

انتهى . بالتوفيق للجميع