

1-مناطق التوسع السياحي في الوادي وتموقعها:

المناطق المصرح بها بالأمر التنفيذي رقم 88-232 في نوفمبر 1988 مناطق التوسع السياحي المدمجة في مخطط تهيئة السياحة (PAT) المعتمد من طرف المجلس الشعبي الولائي (APW) بالقرار رقم 13-128 هذا القرار لأجل البدء في استثمار المشروع في الأيام المقبلة.

ولاية الوادي لم تخصص مساحات خاصة لمناطق السياحة، لكن إدارة السياحة والحرف لولاية الوادي اقترحت عقارات مهمة مخصصة للتهيئة السياحية تسمح للاستثمارات الوطنية أو الأجنبية بتحقيق هياكل سياحية من بين هذه العقارات المقترحة 9 مناطق توسع سياحي وهذه المناطق تهيئتها تكون على مجموعة من الخصائص حسب طبيعة ومساحة المنطقة المقترحة. هذه المناطق هي:

مشاريع الاستثمار السياحي الخاصة بالقطاع العام :

1-مناطق التوسع السياحي المصنفة :

✓ منطقة التوسع السياحي الوادي سيتم التطرق في هذا البحث بكونها تحتل موقع مهم وتتواجد في مركز المدينة وقريبة من مجموعة من النشاطات المهمة بالمدينة.

2-مناطق التوسع السياحي المقترحة للتصنيف :

نظرا لكون هذ المناطق غير مصنفة لم يتم بعد إدراج المرافق الخاصة بها وهي عبارة عن 8 مناطق

للتوسع السياحي موزعة عبر مختلف بلديات الولاية وهي:

✓ منطقة التوسع السياحي أم طيور: تقع في بلدية أم طيور وتتربع على مساحة 50 هكتار ، وتبعد عن ولاية الوادي ب 160 كم، كما تعتبر ملك للدولة والهدف منها ترقية السياحة الصحراوية وتنميتها.

- ✓ منطقة التوسع السياحي سيدي عمران: تقع في بلدية سيدي عمران دائرة جامعة تتربع على مساحة 50 هكتار، تبعد عن ولاية الوادي ب 120 كم، حيث تعتبر منطقة فلاحية بالدرجة الأولى.
 - ✓ منطقة التوسع السياحي المرج: تقع في بلدية الحمراية وتتربع على مساحة 20 هكتار. تبعد عن ولاية الوادي ب 110 كم ، تحتوي على مياه جوفية ، كما تشتهر بزراعة النخيل .
 - ✓ منطقة التوسع السياحي دمريني: تقع في بلدية ميه ونسه في منطقة صحراوية، وتتربع على مساحة 50 هكتار. تبعد عن الولاية ب45 كم .
 - ✓ منطقة التوسع السياحي واد العلندة: تقع في بلدية وادي العلندة تتربع على مساحة 16 هكتار. تبعد عن ولاية وادي سوف ب 20 كم ، تشتهر ب الفلاحة والرعي .
 - ✓ منطقة التوسع السياحي دراع الحمار: تقع في بلدية ميه ونسه تتربع على مساحة 20 هكتار. تبعد عن الولاية ب 55 كم .
 - ✓ منطقة التوسع السياحي صحن البري: تقع في بلدية صحن البري بدائرة حاسي خليفة تبعد عن مدينة وادي سوف ب 37 كم تتربع على مساحة 25 هكتار، وهي قريبة من مركز المدينة . تشتهر بالمياه المعدنية.
 - ✓ منطقة التوسع السياحي حاسي خليفة: تقع في الجهة الشرقية من ولاية الوادي تبعد عليها بحوالي 30 كم حيث تملك مجموعة من المقومات تجعل منها مدينة سياحية مستقبلا أي توفرها على مجموعة من المعالم الأثرية و المواقع التاريخية .
- من خلال التعرف على جميع مناطق التوسع نجد أنها تتوزع عبر مختلف بلديات الولاية ومتباعدة عن بعضها البعض ، وتختلف من حيث المساحة والنشاط ، والغرض من ذلك التنوع في المنتج السياحي وتعميمه عبر مختلف مناطق الولاية ، والممثلة في الجدول رقم (14) والمخطط رقم(03).

الفصل الرابع..... مشروع تهيئة منطقة التوسع السياحي كمشروع مستديم

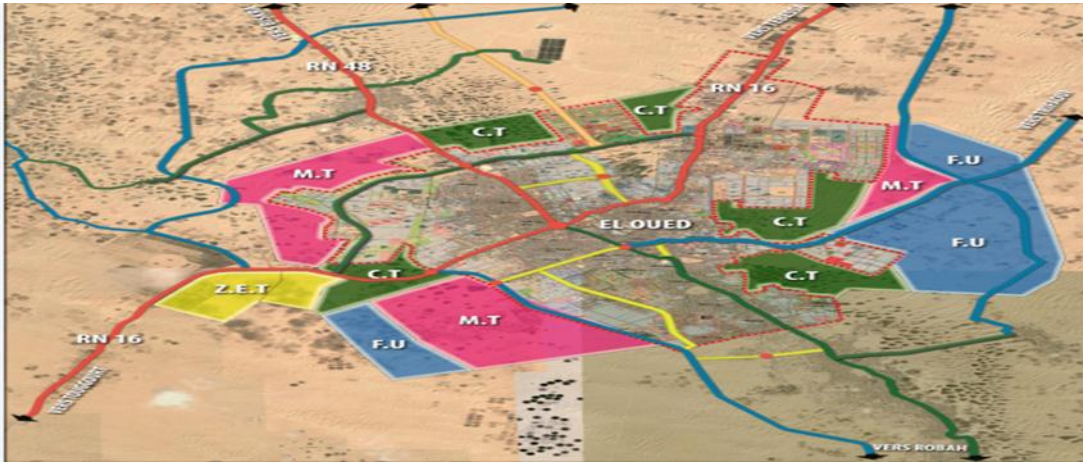
إسم المنطقة	المساحة	الموقع	طبيعة المنطقة	الطبيعة العقارية	نمط السياحة
منطقة التوسع السياحي سيدي عمران	50 هكتار	بلدية سيدي عمران	منطقة رطبة	الدولة	سياحة صحراوية
منطقة التوسع السياحي أم الطيور	50 هكتار	بلدية أم الطيور	منطقة سهبية	الدولة	سياحة صحراوية
منطقة التوسع السياحي المرج	20 هكتار	بلدية الحمراية	منطقة صحراوية	الدولة	سياحة صحراوية
منطقة التوسع السياحي دمريني	50 هكتار	بلدية ميه ونسه	منطقة رملية	الدولة	سياحة صحراوية
منطقة التوسع السياحي صحن البري	25 هكتار	بلدية حاسي خليفة	منطقة مسطحة	الدولة	سياحة صحراوية
منطقة التوسع السياحي واد العلندة	16 هكتار	بلدية واد العلندة	منطقة رملية	الدولة	سياحة صحراوية
منطقة التوسع السياحي حاسي	50.20 هكتار	بلدية حاسي خليفة	منطقة رملية	الدولة	سياحة صحراوية

الفصل الرابع..... مشروع تهيئة منطقة التوسع السياحي كمشروع مستديم

خليفة					
منطقة التوسع السياحي دراع الحمار	20 هكتار	بلدية ميه ونسه	منطقة صحراوية	الدولة	سياحة صحراوية

المصدر : مديرية السياحة لولاية الوادي

المخطط رقم(03): يوضح مناطق التوسع السياحي بالوادي



المصدر:

المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لولاية وادي سوف

دراسة الأرضية:

1-أسباب اختيار الأرضية:

الأرضية تابعة لمنطقة التوسع السياحي ZET.

-أحداث توازن في المرافق السياحية للوادي.

-سهولة الوصول إلى الأرضية.

-تتمتع الأرضية بعناصر طبيعية خلابة.

- إعادة الاعتبار إلى صحراء الوادي.

- وقوعها ضمن منطقة هادئة وقابلة للتوسع.

2- الموقع :

مجال الدراسة "منطقة التوسع السياحي" هو مجال غير معمر، يقع في الجهة الغربية لمقر بلدية الوادي وعلى المحور الوطني رقم RN 16 وعلى قرابة 3.5 كم من مقر البلدية. وحوالي 900 متر من المحيط العمراني الغربي. ومساحة مجال الدراسة مستطيلة الشكل ومقدرة بـ 48 هكتار، يبلغ طول مجال الدراسة 800 متر وهو موازي للطريق الوطني رقم RN16، أما العرض (العمق) فيبلغ 600 متر.

الصورة رقم(55): توضح موقع مجال الدراسة



المصدر : مديرية السياحة لولاية الوادي

ويحد مجال الدراسة:

شمالا: الطريق الوطني رقم RN16

جنوبا : كتبان رملية .

شرقا : ملكية خاصة (أرض فلاحية).

غربا : ملكية خاصة (أرض فلاحية تشجير).

الصورة رقم(56): توضح حدود مجال الدراسة



المصدر: مديرية السياحة لولاية الوادي

3- العلاقة مع المحيط العمراني المجاور:

• العلاقة الوظيفية:

-الطرق: تمتاز منطقة التوسع السياحي بربط جيد خارجيا بواسطة الطريق الوطني رقم RN16 إضافة إلى طريق ثانوي يؤدي شمالا إلى حي تكسبت ، و كلا الطريقين في حالة جيدة. إلا أن الطريق الوطني رقم RN16 يعرف حركة مرور كثيفة و سريعة لما له من أهمية في إقليم ولاية الوادي و ربطه بإقليم ولاية ورقلة عن طريق مدينة تقرت غربا.و هو طريق سياحي هام حيث يربط ولاية الوادي بالجمهورية التونسية عن طريق بلدية طالب العربي. وهذا دليل على الموصولية التي تتمركز بها منطقة التوسع السياحي.

- الشبكات الأخرى: مستقبلا منطقة التوسع السياحي لا تطرح أية إشكالية فيما يخص الاستفادة من مختلف الشبكات القاعدية (الكهرباء، المياه الصالحة للشرب و الصرف الصحي) لقربها من المحيط العمراني حوالي

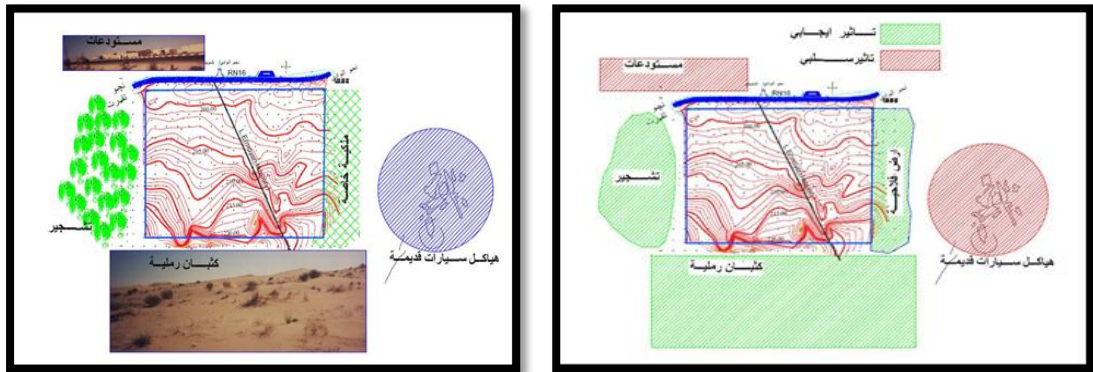
900 متر غرب هذا الأخير.

• العلاقة البيئية:

و تتمثل في بعض البنيات من الجهة الشمالية الغربية و الشمالية الشرقية و هي عبارة عن مستودعات و حظائر كبرى لبعض الخواص. إلا أن هذه البنيات (المستودعات) مستقبلا لابد أن تراعي فيها الشروط المعمارية الجميلة و هذا لقربها من منطقة التوسع السياحي، وكل ما هو محيط بهذه الأخيرة لا بد أن يكون جميل و له قيمة سياحية عالية.

كما أن هناك بعض المناظر الريفية في الجهة الجنوبية الشرقية و تتمثل في بقايا لهياكل سيارات وشاحنات و أشياء أخرى مكدسة فوق كثبان الرمال و تعتبر عامل تقهقر للموضع و تشوه بالصورة المستقبلية لمنطقة التوسع السياحي ولى هذا لابد من إزالتها.

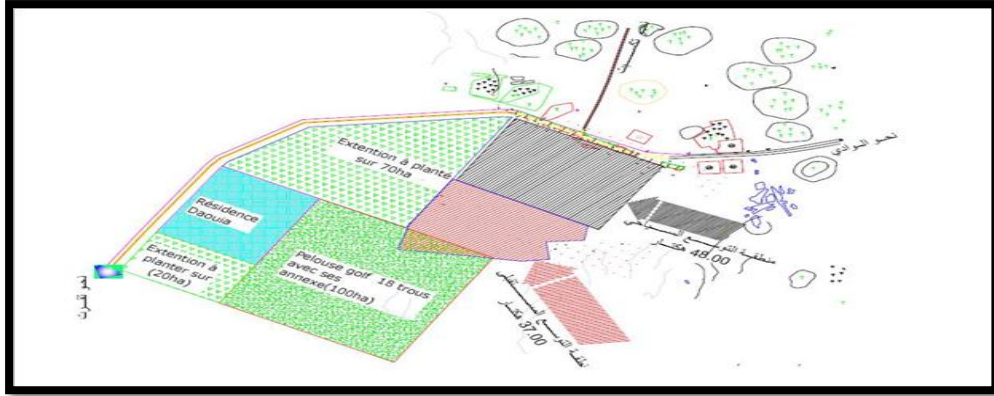
الصورة رقم(57): توضح العلاقة البيئية والوظيفية لمنطقة الدراسة



المصدر: مديرية السياحة لولاية الوادي.

4- منطقة التوسع السياحي داخل محيطها المستقبلي: إن المخطط التالي يبين منطقة التوسع السياحي الحالية و البالغة مساحتها 48.00 هكتار اضافة الى منطقة التوسع المستقبلية جنوبا و البالغة مساحتها قرابة 36.00 هكتار وكذا المحيط السياحي المشجع من الجهة الغربية و الجنوبية الغربية .

المخطط رقم(04): يوضح المحيط المستقبلي لمنطقة التوسع السياحي



المصدر: مديرية
السياحة لولاية

الوادي

5- الحالة العقارية: منطقة التوسع السياحي (ZET) ملك عمومي مقتطع لصالح مديرية السياحة من أجل إنشاء مشروع سياحي حسب المرسوم رقم 88- 232 مؤرخ في 25 ربيع الأول عام 1409 الموافق ل 5 نوفمبر سنة 1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي.

برنامج التهيئة:

هو برنامج سياحي طموح يهدف إلى تلبية الرغبات السياحية للزبون من ترفيه و راحة لسكان بلدية الوادي خاصة و السياح منهم الأجانب و الغير الأجانب عامة.

و على هذا تم الأخذ بعين الاعتبار نوعية المناطق المقترحة و التي لها دور كبير في تلبية الحاجيات السياحية للزبون على مختلف الأعمار و الطبقات الاجتماعية.

1- منطقة الفندقية:

و هي منطقة مخصصة لاستقبال فنادق مصنفة وفق مقاييس عالمية وتشمل أربعة فنادق تختلف في ما بينها من حيث المواصفات (المدخل، الاستقبال، عدد ومساحة الغرف، حمامات الغرف، تجهيزات الغرف...) و بطاقة الإيواء الإجمالية تقدر ب1550سرير.

و توفر للسياح:

-الإيواء (l'hébergement)، الإطعام (la restaurations) الراحة و الترفيه (loisir et détente)

المواقف (parkings) الادارة والخدمات (administration et service).

2- منطقة التخييم والإقامة:

و هو فضاء يوفر الراحة خاصة للعائلات على شكل فيلات و بنغالو (bungalow) و ذات مستوى تأثيث

رفيع و يوفر لزائريه:

-الإيواء (l'hébergement) المساحات الخضراء (espaces verts) المساحات المائية (points d'eau)

3- منطقة التجارة والخدمات:

وهي عبارة عن فضاء يوفر كل الضروريات التي يحتاجها السائح منها:

-محلات لبيع مختلف الألبسة و الصناعات التقليدية.

-أماكن مخصصة للاستعلام و التوجيه السياحي.

-مكاتب لمختلف الوكالات السياحية و الأسفار.

-خدمات متنوعة

-وراقات، أكشاك لبيع الجرائد و التبغ

-مطاعم شعبية و مقاهي.....الخ

-مواقف خارجية.

-اطباق تقليدية و أخرى عصرية و عالمية.

4 - منطقة الراحة والترفيه:

منطقة مخصصة للراحة و الترفيه لجميع القاطنين في أوقات الراحة و العطل و تتمثل في:

• نادي رياضي: يحتوي على:

-أماكن لممارسة مختلف الرياضات (كرة السلة، كرة اليد، كرة الطائرة).

-مسبح و خاصة في فصل الصيف لانعدام هذا المرفق الحيوي الهام في المنطقة.

-قاعة متعددة النشاطات (مكتبة، نادي للإعلام الآلي، وقاعات للقراءة و المطالعة، قاعة اجتماعات)

• نادي للأطفال: يحتوي على:

-فضاءات لعب و تسلية للأطفال، مسبح، حديقة نباتية، حديقة حيوانية، مخصصان للأصناف المحلية

ساحة لإحياء الإرث الثقافي :

وهي عبارة عن ساحة مركزية كبيرة تمارس فيها عادات وتقاليد أهل المنطقة من حفلات ومهرجانات محلية

وتحتوي علي مرفق يختص بالحرف والصناعات التقليدية.

• حديقة للتسلية:

وتفصل بين الفيلات والبنغالو وتحتوي على أصناف محلية من الأشجار والحيوان وهي عبارة عن منطقة

خاصة بالعرض البيئي تزيد السائح تعريفا بالمكونات النباتية و الحيوانية للمنطقة ويمكن أن تحتوي على عتاد

للصيانة ومعالجة النباتات إضافة إلى مراقبة بيطرية للحيوانات.

- **الأنشطة والخدمات المقترحة:**

الفصل الرابع..... مشروع تهيئة منطقة التوسع السياحي كمشروع مستديم

الإقامة	الخدمات	الترفيه
الفنادق	الإدارة	مقهى+مطعم
الفيلات	مسبح	مساحات لعب للأطفال
البنغالوهات	العيادة	المسطحات المائية
المخيمات	محلات تجارية	المساحات الخضراء
	مواقف سيارات	مساحات اللعب والتسلية
	مصلى	متحف

المصدر: مديرية السياحة

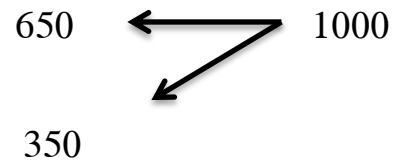
قدرة الاستيعاب:

لدينا حسب مدينة الوادي: عدد المصطافين والسياح الذين يرتادون المنطقة حسب الطريقة المقترحة من طرف المستثمرين إلى DLEP بمدينة الوادي .

طريقة حساب البرنامج حسب عدد المصطافين في أي مدينة وهي كالاتي:

عدد المصطافين: 1000

لدينا: 65% محليين * 35% أجنبي.



ومنه يجب أن نوفر الإسكان السياحي للأجانب من خلال المركب السياحي وكذا نوفر مجموعة من المرافق

الترفيهية المكتملة كما يوضحها الجدول التالي:

الفصل الرابع..... مشروع تهيئة منطقة التوسع السياحي كمشروع مستديم

المنطقة	المرافق	المساحة(م ²)	%	طاقة الإيواء	ارتفاع البنايات
منطقة الفندقة	فندق * 5 (450 سرير)	39222.11	30	1550 سرير	R+4
	فندق * 4 (400 سرير)	37624.90			R+3
	فندق * 3 (350 سرير)	34361.56			
	المجموع	144214.32			
منطقة التخييم والإقامة	22 بنغالو F1	34560.23	13		RDC
	22 بنغالو F2				
	28 فيلا نوع 1	29959.09			
	28 فيلا نوع 2				
	المجموع	64519.32			
منطقة التجارة والخدمات	المجموع	18421.42	4		R+3
منطقة الراحة والترفيه	نادي رياضي	41656.03	20		
	نادي الأطفال	25187.27			
	ساحة لإحياء الإرث الثقافي	22355.95			
	حديقة تسلية	5962.70			

الفصل الرابع..... مشروع تهيئة منطقة التوسع السياحي كمشروع مستديم

			95161.95	المجموع	
		16	76667.99		الحزام الأخضر
		17	81015.00		الطرق
	1982	100	480000.00		المجموع

المصدر: مديرية السياحة

البرنامج النهائي:

فندق 5 * (R+4):

جناح:

الرقم	الفضاءات	الوحدة	مساحة الوحدة (م ²)	المساحة الإجمالية (م ²)
01	مدخل	01	5	5
02	قاعة جلوس	01	30	30
03	غرفة نوم	01	18	18
04	حمام	01	12	12
05	شرفة	01	12	12
	المجموع		77	77

المصدر: من انجاز الطالبة 2018

فندق 4*3 و 3*(R+3):

جناح:

الفصل الرابع..... مشروع تهيئة منطقة التوسع السياحي كمشروع مستديم

الرقم	الفضاءات	الوحدة	مساحة الوحدة(م ²)	المساحة الإجمالية(م ²)
01	مدخل	01	03	03
02	قاعة جلوس	01	25	25
03	غرفة نوم	01	16	16
04	حمام	01	08	08
05	شرفة	01	09	09
				المجموع
				61

المصدر: من انجاز الطالبة 2018

البنغال وهات:

النمط الأول f1:

الرقم	الفضاءات	الوحدة	مساحة الوحدة(م ²)	المساحة الإجمالية(م ²)
01	بهو	01	15	15
02	غرفة	01	16	16
03	مطبخ	01	09	09
04	حمام	01	08	08
05	سطح	01	30	30
				المجموع
				78

النمط الثاني f2:

الرقم	الفضاءات	الوحدة	مساحة الوحدة(م ²)	المساحة
-------	----------	--------	-------------------------------	---------

الفصل الرابع..... مشروع تهيئة منطقة التوسع السياحي كمشروع مستديم

الإجمالية (م ²)				
15	15	01	بهو	01
32	16	02	غرفة	02
09	09	01	مطبخ	03
09	09	01	حمام	04
30	30	01	سطح	05
94				المجموع

المصدر: من انجاز الطالبة 2018

الفيلات:

النمط الأول:

الرقم	الفضاءات	الوحدة	مساحة الوحدة (م ²)	المساحة الإجمالية (م ²)
01	مجال خارجي خاص	01	15	15
02	بهو	2	12	24
03	غرفة معيشة	01	20	20
04	قاعة أكل	01	12	12
05	غرفة	04	16	32
06	مطبخ	01	12	12
07	سطح	01	20	20

الفصل الرابع..... مشروع تهيئة منطقة التوسع السياحي كمشروع مستديم

النمط الثاني:

الرقم	الفضاءات	الوحدة	مساحة الوحدة(م ²)	المساحة الإجمالية(م ²)
01	مجال خارجي خاص	01	15	15
02	بهو	02	12	24
03	غرفة معيشة	01	20	20
04	قاعة أكل	01	12	12
05	غرفة	03	16	32
06	مطبخ	01	12	12
07	سطح	01	20	20

المصدر: من انجاز الطالبة 2018

المخيمات:

الرقم	الفضاءات	الوحدة	مساحة الوحدة(م ²)	المساحة الإجمالية(م ²)
01	خيم النوع الأول	26	13.80	358.8
02	خيم النوع الثاني	20	19.43	388.6
03	خيم النوع الثالث	11	24.00	264
04	خيم النوع الرابع	08	34.00	272
05	مطبخ+مطعم جماعي	01	100	100

المجموع	1383.4
---------	--------

المصدر: من انجاز الطالبة 2018

الخدمات والتجارة: (R+4):

الفضاءات	الوحدة	مساحة الوحدة(م ²)	المساحة الإجمالية(م ²)
مركز تجاري	2	20	40
جناح تقليدي			
متحف	1	10	10
قاعة عرض	1	15	15
مطعم تقليدي	3	20	60
حرف وأعمال تقليدية	1	40	40
ملابس تقليدية	2	25	50
خدمات أخرى			
عيادة طبية	1	25	25
مكتب ارشاد سياحي	1	20	20
حماية مدنية	1	20	20
المجموع			280

الرياضة:

الفصل الرابع..... مشروع تهيئة منطقة التوسع السياحي كمشروع مستديم

الرقم	الفضاءات	الوحدة	مساحة الوحدة(م ²)	المساحة الإجمالية(م ²)
01	ملعب تنس	01	200	200
02	كرة طائرة	01	200	200

المصدر: من انجاز الطالبة 2018

بالإضافة إلى اقتراح مركز ركوب للخيل تقدر مساحته ب 1380م²، حيث يعمل هذا مركز على تعليم السياح ركوب الخيل ويساعد هذا المركز على تنمية الاقتصاد بالمنطقة من جهة ومن جهة اخرى المحافظة على هذا الإرث من الاندثار.