

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم الدقيقة و العلوم الطبيعية والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة
تسيير التقنيات الحضرية
عمران وتسيير المدن
رقم:/2020

إعداد الطالب:
حسن شيخة مبروك
يوم: 30/09/2020

أهمية المشاريع السياحية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي في تنشيط قطاع السياحة (دراسة حالة لولاية الوادي)

لجنة المناقشة:

رئيس	أ. مح ب	جامعة بسكرة	لعموري بشير
مقرر	أ. مس أ	جامعة بسكرة	صيد صالح
مناقش	أ. مس أ	جامعة بسكرة	عثماني حورية

الإهداء:

اهدي هذا العمل المتواضع إلى
إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله
إلى أسرتي الصغيرة....
إلى إخوتي و كافة الأهل و الأقارب ...
إلى العيون التي لا تنام و الأجساد التي نرفت الدماء حماية لأمننا و سلامتنا...
إلى كل من له فضل في تربيته و تعليمي فله مني الفضل و الإحسان...
إلى من هو أهل للتقدير و الاحترام و الإهداء

حسن

الملخص :

يعالج موضوع هذا البحث أهمية المشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي في تفعيل قطاع السياحة ويعد العقار السياحي أحد أصناف العقار الموجه للاستثمار قصد جعله ركيزة لتفعيل قطاع السياحة كرس المشرع الجزائري نمط الامتياز كألية لاستغلاله.

كما نهدف إلى إلقاء الضوء على موضوع جد مهم يمس بالدرجة الأولى الاقتصاد الوطني وهو الاستثمار داخل مناطق التوسع السياحي، هذا الأخير الذي يعد من أهم البدائل لقطاع المحروقات والمعول عليه ليكون مورد مستقر للخزينة العمومية للدولة، أين ارتبط نجاح المشاريع الاستثمارية بمدى توفره وسهولة الحصول علي العقار واكتسابه

الكلمات المفتاحية:

المشروع الاستثماري السياحي؛ العقار السياحي؛ منطقة التوسع السياحي؛ مؤسسة فندقية.

Abstract:

The topic of this research deals with the importance of projects located within Expansion areas and Tourist Sites in activating the tourism sector and The tourist land is one of the types of property directed to investment. In order to make it one of the pillars of tourism development, the legislator has established the mode of concession as a mechanism for its exploitation

We also aim to shed light on a very important issue that primarily affects the national economy, which is investment within the areas of tourism expansion, the latter which is one of the most important alternatives to the hydrocarbon sector, and it is counted on to be a stable resource for the state's public treasury, where the success of investment projects is linked to its availability and ease of obtaining real estate

Keywords: Tourism investment project- Tourist property - Expansion areas and Tourist Sites- Hotel establishment

الفهارس

الصفحة	المحتوى
/	الإهداء
/	الملخص
II-IV	فهرس المحتويات
V	قائمة الجداول
VI	قائمة الخرائط
VII	قائمة الصور
VII	قائمة الاختصارات والرموز
أ - ذ	المقدمة
31 - 01	الفصل الأول: مناطق التوسع السياحي
02	تمهيد الفصل الأول
08-03	المبحث الأول: العقار السياحي.
03	المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي.
03	المطلب الثاني: مكونات وتشكيلات العقار السياحي.
06	المطلب الثالث: طرق اكتساب العقار السياحي
16-08	المبحث الثاني: مناطق التوسع السياحي.
08	المطلب الأول: مفهوم مناطق التوسع والمواقع السياحية وهدف إنشائها
12	المطلب الثاني: وضعية مناطق التوسع السياحي في الجزائر
14	المطلب الثالث: توزيع مناطق التوسع السياحي في الجزائر
26-14	المبحث الثالث: استراتيجية الدولة في تهيئة مناطق التوسع السياحي.
16	المطلب الأول: إنشاء مناطق التوسع السياحي
22	المطلب الثاني: الاستثمار في مناطق التوسع السياحي
26	المطلب الثالث: مخطط التهيئة السياحية
31	خلاصة الفصل الأول
53-32	الفصل الثاني: المشاريع الاستثمارية السياحية
33	تمهيد الفصل

49-34	المبحث الأول: الاستثمار السياحي.
34	المطلب الأول: مفهوم الاستثمار السياحي.
36	المطلب الثاني: المؤسسات الفندقية.
39	المطلب الثالث: المسار الإداري لإنجاز مشروع استثمار سياحي.
48-43	المبحث الثاني: المشاريع السياحية في الجزائر.
43	المطلب الأول: أنواع المشاريع الاستثمارية السياحية.
44	المطلب الثاني: وضعية المشاريع الاستثمارية السياحية
48	المطلب الثالث: مجالات استثمار سياحي.
53-48	المبحث الثاني: معيقات وبعض الحلول لنهوض بقطاع السياحة.
48	المطلب الأول: معيقات الاستثمار السياحي.
51	المطلب الثاني: اقتراح بعض الحلول لنهوض بقطاع السياحة.
53	خلاصة الفصل الثاني
74-54	الفصل الثالث: تقديم الولاية من الجانب السياحي.
55	تمهيد الفصل
61-56	المبحث الأول: الموقع الجغرافي وموضع الولاية.
56	المطلب الأول: الموقع الجغرافي وموضع الولاية..
59	المطلب الثاني: موقع الولاية في الأقطاب السياحية للامتياز.
73-62	المبحث الثاني: تقديم الولاية من الجانب السياحي.
62	المطلب الأول: وضعية العقار السياحي على مستوى الولاية.
71	المطلب الثاني: المؤسسات الفندقية والمشاريع السياحية على مستوى الولاية.
74	خلاصة الفصل الثالث
94-75	الفصل الرابع: إعداد مشروع مخطط تهيئة سياحية
76	تمهيد الفصل
81-76	المبحث الأول: معطيات وخصائص مجال التدخل.
77	المطلب الأول: تقديم مجال التدخل.
78	المطلب الثاني: حدود والوضعية الحالية لمجال التدخل.
81	المطلب الثالث: أسباب وعوامل اختيار أرضية المشروع.

الفهارس

94-82	المبحث الثاني: تجسيد المشروع (إعداد مخطط التهيئة).
82	المطلب الأول: تقديم المشروع.
82	المطلب الثاني: مبادئ التصميم.
83	المطلب الثالث: تقديم المشروع علاقة المشروع مع المحيط المجاور.
84	المطلب الرابع: البرنامج المساحي المقترح للمخطط التهيئة.
94	خلاصة الفصل الرابع.
97-95	الخاتمة
102-98	قائمة المراجع
/	الملاحق

ثانيا: قائمة الجداول

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	وضعية تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية في الجزائر	15
02	وضعية المشاريع السياحية للفترة (2015-2018)	45
03	تصنيف المنابع حسب قوة التدفق	47
04	تصنيف المنابع حسب درجة حرارة المياه	47
05	مناطق التوسع السياحي المقترحة للتصنيف بولاية الوادي	67
06	المسالك السياحية على مستوى ولاية الوادي	69
07	المؤسسات الفندقية على مستوى ولاية الوادي	71
08	وضعية المشاريع الاستثمارية السياحية بالولاية	73
09	بطاقة تقنية للمرافق المقترحة في مخطط التهيئة	86
10	يوضح بعض معايير ومواصفات فندق 03 نجوم	87
11	يوضح بعض معايير ومواصفات موتيل نجمتان	87
12	يوضح بعض معايير ومواصفات مخيم سياحي نجمة واحدة	88
13	يوضح بعض معايير ومواصفات بالإقامة الفندقية نجمتان	89
14	يوضح أطوال الشبكات المختلفة المقترحة.	90
15	يوضح تصنيف وعرض الطرق المقترحة	91

ثالثا: قائمة الاشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
47	تصنيف المنابع حسب الخصائص الكيميائية.	01

رابعا: قائمة الخرائط والمخططات

الصفحة	عنوان الخرائط والمخططات	الرقم
14	توزيع مناطق التوسع والمواقع السياحية في الجزائر.	01
25	الأقطاب السياحية للامتياز في الجزائر.	02
46	توزيع المنابع حموية المؤهلة للاستغلال عبر التراب الوطني.	03
61	إقليم الوادي ضمن القطب السياحي للامتياز شمال-شرق.	04
64	موقع منطقة التوسع السياحي المصنفة بالوادي.	05
68	مناطق التوسع السياحي المصنفة والمقترحة للتصنيف بولاية الوادي.	06
69	المسالك السياحية في ولاية الوادي.	07
70	المواقع والآثار التاريخية والدينية والثقافية بالولاية.	08
/	مخطط الموقع لمجال التدخل.	09
/	مخطط المناطق المتجانسة.	10
/	مخطط الشبكات المختلفة.	11
/	مخطط شبكة الطرق.	12
/	مخطط شبكة المياه الصالحة للشرب.	13
/	مخطط شبكة الصرف الصحي.	14
/	مخطط التهيئة السياحية المقترح لمجال التدخل.	15

خامسا: قائمة الصور

الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
77	منطقة الضميريني.	01
78	منطقة التدخل بالضميريني.	02
80	العوائق والاتفاقات بمجال التدخل.	03
81	مورفولوجية مجال التدخل.	04

سادسا: قائمة الاختصارات و الرموز

الشرح	الاختصار
الجريدة الرسمية الجزائرية	ج ر ج
من صفحة إلى	ص ص
Zones d'expansion touristique	ZET
Plan d'aménagement touristique	PAT
Pôle touristique d'excellence	POT
Etablissements Hôteliers	EH
Schéma directeur d'aménagement touristique	SDAT

مقدمة

السياحة ظاهرة حضارية حديثة، حيث أنها أصبحت علما وفنا له أصوله وقواعده وأساليبه ومناهجه ذات التخصصات المتعددة وله برامج التي تدرس في مختلف أنحاء العالم والجامعات والمعاهد فهي ثقافة ودبلوماسية بدون بروتوكول وصناعة بدون نفايات (صناعة خدماتية) وصديقة للبيئة¹.

يعتبر الاستثمار في الوقت الحالي أكثر ثقلا، ذلك من خلال الدور الذي يلعبه في مساهمة تطوير وتفعيل قطاع ما وتنمية اقتصاد الدول بصفة عامة وهو الامر الذي يدفع بمختلف الدول الى التركيز وابداء الاهتمام به ولكن يتوقف هذا الاهتمام على حسب قدرات تلك الدول وتفوقها في تلك الاستثمارات انطلاقا من مقوماتها ومواردها الطبيعية التي تمنحها الريادة.

يعتبر الاستثمار في مجال قطاع السياحة من أحد القطاعات الأكثر أهمية ودينامكية عبر العالم، إذ أنه أنجح وأهم القطاعات وأكثر عائدا حيث تعتمد الكثير من الدول كمصدر رئيسي لتمويل خزينتها العمومية وتطوير اقتصادها مثل المغرب، اندونيسيا، تركيا.... الخ ونمو وتطوير هذا القطاع ينطلق من اهتمامات السلطات العمومية لتلك الدولة به.

تتوفر الجزائر على طاقات سياحية هائلة إذ أحسنت استغلالها وحتى يلعب الاستثمار في قطاع السياحة الدور المنتظر منه يجب على الدولة أن تقوم بالتحكم الفعال وتنظيم وتسيير العقار السياحي باعتباره محرك العملية الاستثمارية وبالتهيئة الفعالة والجدية لمناطق التوسع السياحي بعد عملية دراسة وتخطيط جيد ومضبوط وتكريس كل السبل لإنجاح المشاريع السياحية بظفر باستمرارية التطور لقطاع السياحة وتحقيق فعالية للمناطق التوسع السياحي من جهة والمحافظة عليها من جهة أخرى.

تسعى الجزائر للارتقاء بالعقار السياحي إلى مستوى المنافسة عن طريق سن جملة من القوانين للحفاظ على هذا العقار وهذا لما يتمتع به من مميزات وخصائص طبيعية وثقافية وبشرية

¹ مصطفى يوسف كافي، 2016. فلسفة اقتصاد السياحة والسفر. دار حامد للنشر والتوزيع، ط1 عمان الاردن، ص13.

ملائمة لتفعيل قطاع السياحة من جهة و من شأنه أن يسمح بإقامة مشاريع واستثمارات سياحية تحفيزية تمكنها من استغلال هذه المناطق لجذب السياح من جهة أخرى.

يرتبط تطوير السياحة بالجزائر بمدى تجسيد المشاريع الاستثمارية السياحية بمختلف أنواعها فالمشاريع السياحية عنصرا حيويا وفاعلا لتحقيق تطور متوازن لقطاع السياحة مع القطاعات الأخرى حيث الزيادة في عدد المشاريع الاستثمارية يؤثر على تدفق حجم العوائد السياحية ومن هنا تأتي أهمية تشجيع الاستثمارات السياحية خاصة وأن الجزائر تزخر برصيد كبير من العقار ومناطق التوسع السياحي التي تجعلها رائدة في السياحة.

وفي هذا الصدد أولت الجزائر أهمية كبيرة لتشجيع الاستثمار السياحي وتنشيطه من خلال توفير مناخ ملائم ووضع استراتيجية منتهجة ومتبعة في هذا المجال من خلال انشاء عقار ومناطق توسع سياحي جديدة لغرض النهوض بالقطاع وتفعيله والرفع من القدرات التنافسية على المستوى الدولي بسن اطر قانونية تتكفل بالنهوض بهذا القطاع.

تهدف مشاريع الاستثمار السياحي عموما الى تنمية وتفعيل الحركية السياحية خلال علاقتها المتعدية مع القطاعات الأخرى، كما تجعل قطاع السياحة قطاع تنافسي مع القطاعات الأخرى بناء على كل المعطيات السابقة، وإطلاقا من الأهمية الكبرى لقطاع السياحة، وأهمية الموارد الطبيعية التي تزخر بها الجزائر، نجد أن إشكالية بحثنا تتمحور فيما يلي:

ما مدى أهمية مشاريع الاستثمار السياحي الداخل مناطق التوسع والمواقع السياحية في تنشيط

قطاع السياحة؟

الاسئلة الفرعية :

للإجابة عن هذه الاشكالية نطرح الاسئلة الفرعية التالية:

- ما المقصود بمناطق التوسع السياحي وكيف يتم أنشائها لاستيعاب مشاريع السياحة؟

- كيف يتم الاستثمار داخل مناطق التوسع السياحي؟
- ماهي الاستراتيجية السياحية المعتمدة في مناطق التوسع السياحي لتنشيط قطاع السياحة؟

فرضيات البحث:

لمعالجة التساؤلات السابقة قمنا بصياغة الفرضيات التالية :

- تساهم مناطق التوسع السياحي في تفعيل قطاع السياحة.
- لجأت الجزائر الى انشاء عدة مناطق توسع سياحي من أجل تهيئة ارضية خصبة لإنجاز مشاريع استثمارية سياحية تهدف من خلالها جعل البلاد وجهة سياحية عالمية.
- بغية تفعيل قطاع السياحة انتهجت الدولة استراتيجية لإنجاز مشاريع داخل مناطق التوسع السياحي.

اهداف البحث:

نسعى من خلال هذا البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

- التعرف على أهمية الاستثمار السياحي في دفع عجلة تطوير قطاع السياحة.
- الوقوف على أهمية المشاريع التي تنجز داخل العقار السياحي من خلال ابراز دورها في النهوض بالمجتمعات المحلية.

دوافع اختيار الموضوع

1- أسباب موضوعية:

التفكير الجدي في أهمية قطاع السياحة يعد الشغل الشاغل للعديد من الباحثين والساسة وصناع القرار، لذا وجب أن يخصص له حيز واسع من الكتابات والبحوث أما فيما يخص الاستثمار السياحي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يعود السبب في اختيار هذا المجال هو تأكيد على الدور الذي يمكن أن تلعبه المشاريع داخل العقار السياحي في المساهمة في تطوير قطاع السياحة.

2- أسباب ذاتية:

- الرغبة في تأكيد وتشديد على فاعلية الدور الذي تلعبه المشاريع الاستثمارية سياحية داخل مناطق التوسع السياحي في تنشيط قطاع السياحة بالجزائر إذ ما وجد الدعم والرعاية اللازمين لذلك.

- التهميش لهذا القطاع رغم ماله من أهمية كبرى في رفع المستوى المعيشي للأفراد

- دخول موضوع البحث ضمن مجال العمل

- موضوع جدير بالاهتمام والدراسة وخاصة في ظل الظروف الراهنة في الجزائر وأهمها

انخفاض أسعار البترول وتراجع عائداته.

أدوات الدراسة:

ومن أجل إمامنا بالموضوع استعنا بأدوات الدراسة التالية:

- الدراسات والأطروحات المتعلقة بالموضوع

- القوانين والمراسيم التشريعية

- المراجع المتمثلة في الكتب ومختلف المقالات والمنشورات في عدة المجالات.

- تقارير ومنشورات الإدارات الوطنية (وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي

،مديرية السياحة والصناعة، ANDT....)

أهمية الدراسة:

تأتي أهمية البحث من الدور الهام الذي يلعبه الاستثمار السياحي وتوضيح أهمية المشاريع المتواجدة

داخل العقار السياحي في تنشيط وتفعيل قطاع السياحة وهذا ما يتجلى من خلال الاهتمام المتزايد

للدراستات السياحية حول الأهمية الكبيرة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على مستوى

المحلي، إذا ما تم استغلال هذه الإمكانيات على أحسن وجه، غير أن هذا الأمر يتطلب العديد من الجهود.

منهجية الموضوع:

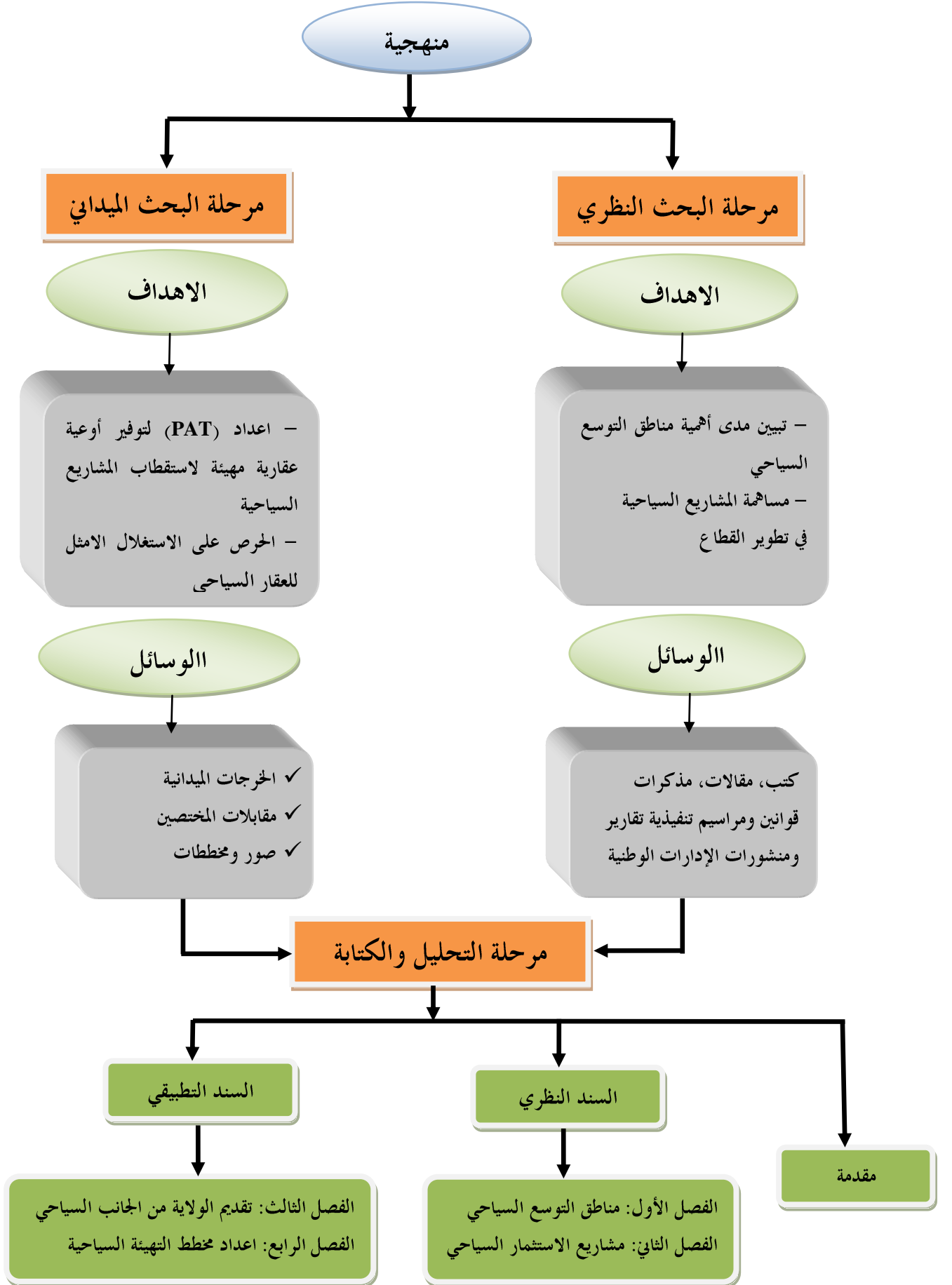
من أجل تحقيق أهداف البحث وللإجابة على التساؤلات المطروحة والوقوف على صحة الفرضيات المصاغة من عدمها، تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي للوقوف على ظاهرة المشاريع الاستثمارية المتواجدة والواقعة داخل العقار السياحي وتحليل مختلف أبعادها.

صعوبات الموضوع:

تعد معالجتنا لهذا الموضوع كبذرة أولية وسابقة لعهدنا، ولا يفوتنا أن نذكر أننا وكغيرنا من الباحثين والدارسين واجهتنا عدة مشاكل وصعوبات نذكر منها ما كان له تأثيرا مباشرا على دراستنا وتتمثل تلك المشاكل في :

- نقص البيانات وتضاربها وعدم دقتها في حالة وجودها.

- التضارب الكبير في المصطلحات وتقاربها



خطة العمل

المقدمة

الاشكالية

الفرضيات

الاهداف

دواف اختيار الموضوع

أدوات الدراسة

أهمية الدراسة

منهجية الموضوع

صعوبات الموضوع

السند النظري:

الفصل الاول: مناطق التوسع السياحي

تمهيد

المبحث الاول : العقار السياحي.

المطلب الاول: مفهوم العقار السياحي.

المطلب الثاني: مكونات وتشكيلات العقار السياحي.

المطلب الثالث: طرق اكتساب العقار السياحي

المبحث الثاني : مناطق التوسع والمواقع السياحية.

المطلب الاول: مفهوم مناطق التوسع والمواقع السياحية وهدف إنشائها.

المطلب الثاني: وضعية مناطق التوسع السياحي في الجزائر.

المطلب الثالث: توزيع مناطق التوسع السياحي في الجزائر.

المبحث الثالث: استراتيجية الدولة في مناطق التوسع السياحي.

المطلب الاول: إنشاء مناطق التوسع السياحي.

المطلب الثاني: الاستثمار في مناطق التوسع السياحي.

المطلب الثالث: مخطط التهيئة السياحية.

خاتمة الفصل.

الفصل الثاني : المشاريع الاستثمارية السياحية.

تمهيد

المبحث الأول: الاستثمار السياحي.

المطلب الاول: مفهوم الاستثمار السياحي.

المطلب الثاني: المؤسسة الفندقية.

المطلب الثالث: المسار الاداري لإنجاز مشروع استثماري سياحي

المبحث الثاني: المشاريع الاستثمارية السياحية في الجزائر.

المطلب الاول: انواع المشاريع الاستثمارية السياحية.

المطلب الثاني: وضعية المشاريع الاستثمارية السياحية.

المطلب الثالث: مجالات الاستثمار السياحي.

المبحث الثاني: معوقات الاستثمار السياحي في الجزائر.

المطلب الاول: معوقات الاستثمار السياحي.

المطلب الثاني: اقتراح بعض الحلول للنهوض بقطاع السياحة

خاتمة الفصل.

الجانب التطبيقي

الفصل الاول: تقديم الولاية من الجانب السياحي

تمهيد

المبحث الأول: الموقع الجغرافي وحدود الولاية.

المطلب الأول: الموقع الجغرافي وموضع الولاية.

المطلب الثاني: موقع الولاية في الأقطاب السياحية للامتياز.

المبحث الثاني: تقديم الولاية من الجانب السياحي.

المطلب الأول: وضعية العقار السياحي على مستوى الولاية.

المطلب الثاني: المؤسسات الفندقية والمشاريع السياحية على مستوى الولاية.

خلاصة الفصل.

الفصل الثاني: اعداد مخطط التهيئة السياحية

تمهيد

المبحث الأول: معطيات وخصائص مجال التدخل.

المطلب الاول: تقديم مجال التدخل.

المطلب الثاني: حدود والوضعية الحالية لمجال التدخل.

المطلب الثالث: أسباب وعوامل اختيار أرضية المشروع.

المبحث الثاني: تجسيد المشروع (اعداد مخطط التهيئة السياحي مقترح لمجال التدخل)

المطلب الاول: تقديم المشروع.

المطلب الثاني: مبادئ التصميم.

المطلب الثالث: علاقة المشروع مع المحيط المجاور.

المطلب الرابع: البرنامج المساحي المقترح للمخطط التهيئة.

خاتمة الفصل.

الخاتمة العامة

الجانب النظري

الفصل الأول

مناطق التوسع السياحي

تمهيد الفصل

المبحث الأول: العقار السياحي.

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي.

المطلب الثاني: مكونات وتشكيلات العقار السياحي.

المطلب الثالث: طرق اكتساب العقار السياحي.

المبحث الثاني: مناطق التوسع السياحي.

المطلب الأول: مفهوم مناطق التوسع والمواقع السياحية وهدف إنشائها.

المطلب الثاني: وضعية مناطق التوسع السياحي في الجزائر.

المطلب الثالث: توزيع مناطق التوسع السياحي في الجزائر.

المبحث الثالث: استراتيجية الدولة في تهيئة مناطق

التوسع السياحي.

المطلب الأول: إنشاء مناطق التوسع السياحي.

المطلب الثاني: الاستثمار في مناطق التوسع السياحي.

المطلب الثالث: مخطط التهيئة السياحية.

خلاصة الفصل

تمهيد الفصل

إن نتيجة الوضع الراهن الذي تشهده الجزائر من انهيار مستمر وغير منتظر لأسعار البترول كانت لها الأثر البالغ في التفكير جديا في استغلال موارد أخرى كبداية للثروة البترولية، ونقصد بالتحديد في هذا الشأن العقار، وتحديد العقار السياحي المصنف منه، كأهم مصدر لإنشاء مشاريع استثمارية سياحية جديدة، وخصوصا في ظل ما تزخر به الجزائر من موارد سياحية هائلة ومتنوعة، إن تنوع المناطق الجغرافية تستطيع أن تكون رائدة في المجال السياحة، كما ان المشرع الجزائري أقر بحتمية تبني منهجية جديدة لتطوير و تثمين الإمكانيات المتاحة في قطاع السياحة، وهذا بالاعتماد على العقار السياحي ومكوناته كمحدد أساسي لإنجاح المشاريع السياحية، وذلك من خلال محاولة التحكم في تهيئة العقار وتسييره بحكمة.

المبحث الأول: العقار السياحي.

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي.

1- مفهوم العقار السياحي.

لم يعرف للعقار السياحي تعريفا محددًا، فبالنظر إلى تركيبية العبارة المكونة له نلاحظ وجود مصطلحين اثنين، الأول: مصطلح العقار والمقصود به " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف"، ويعرف أيضا أنه " مجموعة العلاقات والظواهر التي تنتج وتترتب على السعر وعلى إقامة مؤقتة لشخص ما في مكان ما، طالما أن هذه الإقامة مؤقتة لا تتحول إلى إقامة دائمة، وطالما لم ترتبط هذه الإقامة بنشاط يعود بربح ما على هذا الشخص¹.

أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي حيث نجد أنه لم يعرف العقار السياحي رغم ما تضمنه القانون رقم 03/03 في مادته 02 من مصطلح العقار السياحي، وإنما اكتفى من خلال تبين تشكيلته².

المطلب الثاني : مكونات وتشكيلات العقار السياحي.

I- مكونات العقار السياحي.

يشتمل العقار السياحي على حسب ما تضمنته النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له على

أنه كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية³.

II- تشكيلات العقار السياحي.

يتشكل العقار السياحي من ثلاث أصناف من الأراضي تتمثل في الأراضي التابعة للأماكن

الوطنية العمومية، والأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة، إلى جانب الأراضي التابعة للخواص⁴.

1 تقار مختار، عبد النبي مصطفى، 2019. طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري. مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 02، ص 22-239.

2 القانون رقم 03-03 مؤرخ في 03/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ح رج العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003، ص 14-20.

3 تقار مختار، عبد النبي مصطفى، المرجع السابق ص 22-239.

4 لخضر بن علي، 2018. دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر. أطروحة الدكتوراه في علوم التسيير، جامعة ابراهيم سلطان شيبوط الجزائر 03 ص 231.

1. الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة:

هي مجموع الأراضي الواقعة في المناطق السياحية التي امتلكتها الدولة لاعتبارات السيادة كحق التأمين، و امتيازات السلطة العامة كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو تقوم باقتنائها في إطار عقود الشراء، وتصلح كلها للاستغلال السياحي¹

إن أساس نجاح العملية الاستثمارية هو توفر مساحات شاسعة لإنشاء كل المرافق الضرورية لقيام النشاط السياحي، وهذا لا يتوفر إلا لدى العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة لبناء المؤسسات الفندقية(مشروع استثماري سياحي) وهي تخضع لأحكام القانون 01/99 الذي يحدد قواعد المتعلقة بالفندقة والمرسوم التنفيذي رقم 158/19 كما تسمح ببناء مؤسسات فندقية سياحية في هذه الأراضي المملوكة للدولة بشرط أن تكون عملية تهيئتها طبقا لمخطط التهيئة السياحية قد اكتملت، فالتهيئة السياحية تقوم على مجموعة أشغال لتقدير مدى ملائمة الأرضية لبرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة مع مراعاة قواعد التوازن البيئي لاستغلال الفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال الاستثمارات السياحية².

2. الأراضي المملوكة للخواص

الأراضي التابعة للخواص وهي ملكية خاصة تابعة للأفراد وموجدة داخل مناطق التوسع السياحي وهي التي يمكن أن تكون محلا لممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العمومية³.

تكون هذه الأراضي مملوكة أصلا للخواص سواء أشخاص طبيعيين أو معنويين واقعة داخل مناطق التوسع السياحي، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها وديا كقاعدة عامة أما استثناء

¹ عينين فضيلة، 2018. الاسس والاطر القانونية والاجتماعية لصناعة السياحة في الجزائر. أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة بالجزائر، ص260.

² إلهام ببيع، 2019. عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر. مجلة العلوم الانسانية، المجلد 30، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو، جامعة محمد بوقرة بومرداس، صص 221-240.

³ مصطفى عيادة، التنظيم القانون للعقار السياحي في الجزائر. مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية كلية الحقوق، جامعة البليدة،

تتحصل عليها الوكالة باتباع طريق الشفعة الإدارية، أو نزع الملكية للمنفعة العمومية بعد ذلك يتم تهيئتها وإعداد مخطط التهيئة السياحية حتى يمكن أن تكون هذه الأراضي محل انجاز مشاريع سياحية¹.

3. الأراضي المملوكة ملكية عامة للدولة

تشمل جميع الأملاك العقارية المخصصة لاستغلال السياح وغيرهم من بينها أملاك عامة أرضية كالطرق، الشوارع، القناطر، والسكك الحديدية، أملاك عامة بحرية بما فيها الشواطئ والأحواض والبحيرات، أملاك عامة دينية، كالمساجد وكافة محلات الأوقاف الخيرية² والأملاك الوطنية العمومية قد تكون إما طبيعية أو اصطناعية وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف والحجز³، وهي أملاك تكونت بعامل الطبيعة وتقوم الدولة باحتوائها وبإثبات وجودها وتحديد مجالها كأملك عمومية وتشمل بصفة عامة الأملاك البحرية، الأملاك العمومية المائية، الموارد والثروات أو نشأت بتدخل من طرف الانسان⁴

الطبيعية والمعروف عن هذه الأملاك عدم قابلية التصرف فيها، لكن هذا المبدأ لا يتعارض مع الاستغلال التجاري لتوابع الأملاك الوطنية العمومية، التي يمكن أن تكون محل أعمال خاصة حسب الكيفيات التي تحددها القوانين الخاصة، مثل قانون المياه العمومية، القانون المنظم للاستغلال السياحي للشواطئ⁵

تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك العقارية التي يستعملها الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق⁶

¹ إلهام بعبع، 2019. المرجع السابق ص ص221-240.

² عينين فضيلة، 2018. المرجع السابق ص259.

³ مصطفىاوي عيادة، التنظيم ر ص ص 141-170.

⁴ لخضر بن علي، 2018. المرجع السابق ص231، بتصرف.

⁵ عينين فضيلة، 2018. المرجع السابق ص259.

⁶ مصطفىاوي عيادة، المرجع السابق ص ص141-170.

المطلب الثالث: طرق إكتساب العقار السياحي.

رأينا سابقا أن العقار السياحي أنه يشمل كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية ويتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية من أجل تلبية شكل من أشكال السياحة، وقد منح المشرع الجزائري الوكالة الوطنية للتنمية السياحية عدة وسائل لإكتساب العقار السياحي فقد يكون إما باستعمال حق الشفعة أو عن طريق التراضي أو نزع الملكية للمنفعة العمومية.

حيث أن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية تمارس صلاحياتها كمنشط ومؤطر للنشاطات السياحية وذلك في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة، وهذا على كل العقارات والبنائات المشيدة في مناطق التوسع السياحي في ظل القانون 03/03 .

1- عن طريق استعمال حق الشفعة:

يمكننا تعريفها - حق الشفعة - بأنها " أحقية الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، في تقدير حلولها بقوة القانون محلّ أيّ مقتني آخر للعقار السياحي".¹ ويمكن تعريفها أيضا على أنها استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع.²

هذا الحق تمارسه الوكالة الوطنية للتنمية السياحية على كلّ عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمناطق التوسع والمواقع السياحية، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه، بحيث يكون تنازل بمقابل أو بدون مقابل.³

¹ عينين فضيلة، 2018. المرجع السابق ، ص266.

² مصطفىاوي عيادة، المرجع السابق ص ص141-170.

³ مرسوم تنفيذي رقم 06 - 385 مؤرّخ 28 أكتوبر سنة 2006 يحدّد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والواقع السياحية. ج ر ج العدد 70، بتاريخ 05 نوفمبر 2006، ص ص 07-08.

يتعين على مالك العقار أو البناية المشيدة المتواجدة في داخل منطقة التوسع السياحي والتي قد تم إنجاز مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع العقار يجب تقديم تصريح لوزير السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي، وهو ما أكدته المادة 28 من القانون رقم " : 03/03

أي كل بيع أو تأجير الأملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي، يجب أن تكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة¹.

حيث أن اجراءات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء في منطقة التوسع السياحي منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 06 - 385 مؤرخ 28 أكتوبر سنة 2006 يحدّد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والواقع السياحية.

2- عن طريق التراضي وإتفاق ودي:

يمكن للوكالة الوطنية للتنمية السياحية اقتناء عقار السياحي مملوك للخواص والمتواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والمدرج في إطار مشروع مخطط التهيئة السياحية باتفاق ودي إي يكون بينها وبين مالك العقار دون اللجوء إلى نزع الملكية أو ممارسة حق الشفعة إلا إذا تمسك المالك بتغيير طبيعته السياحية وقتها يتم تغليب المنفعة السياحية العامة على الملكية الفردية².

3- عن طريق نزع الملكية للمنفعة العمومية:

وهو إجراء تتخذه أجهزة الدولة، يتمّ بموجبه نقل الملكية الخاصة إلى ملكية عمومية مقابل تعويض، ويعدّ قرار النزاع من بين الإجراءات السياسية التي تتخذها السلطة العمومية في حدود اختصاصها الإقليمي، قصد تحقيق المصلحة العامة.

¹ القانون رقم 03-03 مؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ح رج العدد11، المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003، ص ص 14-20.

² مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي.

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية¹.

المبحث الثاني: مناطق التوسع والمواقع السياحية.

تماشيا مع أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030 وفي إطار تجسيد مخطط عمل استراتيجي وفرت الدولة الشروط الضرورية لترقية القطاع السياحي وذلك بتهيئة أوعية عقارية لاستيعاب مشاريع استثمارية بصفة أولوية داخل مناطق التوسع السياحي سنعالج في هذا المبحث تعريف مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

المطلب الأول: مفهوم مناطق التوسع والمواقع السياحية وهدف إنشائها.

عمل المشرع الجزائري منذ سنة 1966 على وضع مخطط يعتبر بمثابة خارطة للتنمية السياحية، وفق المرسوم رقم 66 / 75 والمتضمن تطبيق الأمر رقم 66 / 62، المعدل والمتمم، وكذلك وضع الشروط الضرورية لتنمية السياحة، في إطار منسجم مع المعطيات الخاصة بكل منطقة²

أول ما أنشئت مناطق التوسع والمواقع السياحية كان بموجب الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 حيث كانت تسمى " آنذاك المناطق والأماكن السياحية وجاء في نص المادة الأولى منه على أنه من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية، لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها وإستثمارها"، ليصدر بعد ذلك المرسوم رقم 66/75 المؤرخ في 1986/04/04 والمتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 الذي يعرف مناطق التوسع السياحي في مادة الأولى على انها" يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية، وثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه

1 مصطفىاوي عيادة، المرجع السابق ص 141-170.

2 عينين فضيلة، 2018. المرجع السابق ص39.

السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي"¹

ويمكن تعريف مناطق التوسع السياحي بأنها: " محيط سياحي مكون من عناصر جذب طبيعية أو أثرية أو تاريخية، معترف بها قانونا، وفق دراسة أولية تحدد أنماط الاستغلال السياحي، وطرق الاستجابة لطلبات السياح."²

كما يمكن تعريف مناطق التوسع السياحي بأنها " فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية يشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمكلف بتوجيه واستقبال مشاريع التجهيزات الفندقية"³.

وتعرف أيضا منطقة التوسع السياحي بالأرضيات الضرورية للتوسيع والتجهيزات، والهياكل المنجزة التي تعتبر كناطق للتهيئة السياحية.

و من الناحية الاجتماعية يمكننا اعتبارها أنها " مناطق مخصصة لفئة معينة من المجتمع و هم السياح، في ظرف معين كمواسم العطل والإجازات، يتم تجهيزها قصد الإقامة المؤقتة أو العابرة، باستغلال مقوماتها الطبيعية والإنسانية الملائمة لكل الفئات."⁴

من جهة المشرع الجزائري فقد عرف منطقة التوسع السياحي على أنها " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردود"⁵.

1 بوخريص محمد، بوبكر مصطفى، 2020. أهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار مورد هام من موارد الاقتصاد الوطني-تماسين نموذجاً-، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 01، ص ص 127-144.

2 عينين فضيلة، 2018. المرجع السابق ص 10.

3 بوخريص محمد، بوبكر مصطفى، المرجع السابق، ص ص 127-144.

4 عينين فضيلة، 2018. المرجع السابق ص 37.

5 القانون رقم 03-03 مؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحي، ج ر ج العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003، ص ص 14-20.

إذ يتم تهيئة واستغلال المناطق التوسع السياحي وفقا لمواصفات مخطط التهيئة السياحية المعد من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة والمدرج ضمن أدوات تهيئة الإقليم¹.

❖ ما المقصود بالمواقع السياحية.

المواقع السياحية حلت محل الأماكن السياحية الواردة في المرسوم رقم 66 / 75، والمتضمن تطبيق الأمر رقم 66 / 62 تعرف بأنها "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب المظهر الخلاب أو بما يحتويه من عجائب وخصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان"².

بين مناطق التوسع والمواقع السياحية، توجد المنطقة المحمية، وهي "الجزء غير القابل للبناء، وهذا لما تحتويه من مؤهلات طبيعية أو أثرية خاصة، لكن هذه المؤهلات لا تعط الوصف الحقيقي للتوجه السياحي، إلا إذا اقترنت بالأجزاء الأخرى"³

❖ ما المقصود بالمناطق المحمية.

حسب المشرع الجزائري فإن المنطقة المحمية تعد جزءا من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء، وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية، أو الأثرية أو الثقافية⁴.

(1) أهمية مناطق التوسع السياحي.

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها هذه المناطق من حيث تحقيق التنمية الشاملة للقطاعات المختلفة على المستويين المحلي والوطني فإن أهداف إنشاء ودراسة مناطق التوسع السياحي تتمثل في الآتي:

¹تقار مختار، عبد النبي مصطفى المرجع السابق ص 22-239.

² القانون رقم 03-03 مؤرخ في 03/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحي، ج ر ج العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003، ص ص 14-20.

³ عينين فضيلة، 2018. المرجع السابق ص 38.

⁴ القانون رقم 03-03 مؤرخ في 03/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003، ص ص 14-20.

- توفير الحماية اللازمة للبيئة من كل أنواع التلوث.
- المحافظة على التراث الطبيعي، الثقافي، التاريخي، الإنساني، وترقيته.
- اختيار الهياكل والتجهيزات المناسبة لخصائص كل موقع، إلى جانب نوعية النشاط السياحي الممكن ممارسته.

- تلبية رغبات السياح.

- ترقية بعض النشاطات الملازمة للنشاط السياحي كالتجارة، الصناعات التقليدية... الخ.

- خلق مناصب شغل مباشرة وغير مباشرة على المستوى المحلي

(2) أهداف إنشاء مناطق التوسع والمواقع السياحي¹

- إن الهدف الرئيسي من إنشاء العقار السياحي هو دعم المشاريع السياحية وتوفير أوعية عقارية مهيئة لاستقطاب المشاريع السياحية وكذلك المحافظة وحماية العقار السياحي.
- الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان تنمية مستدامة للسياحة.
- إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيئة الاقليم.
- حماية المقومات الطبيعية للسياحة.
- المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي والتاريخي والديني و الفني لأغراض سياحية.
- إنشاء عمران مهياً ومنسجم ومناسب مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز.

1 القانون رقم 03-03 مؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003، ص ص 14-20.

ومن أجل تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية، يجب أن توافق هذه التهيئة المواصفات المدرجة ضمن مخطط التهيئة السياحية لكل منطقة وهذا حسب خصوصياتها ومؤهلاتها، ويرتكز هذا المخطط بالأساس على حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي تسهم في الجذب السياحي، كما يركز أيضا على إنجاز الاستثمارات التي من خلالها يتم إحداث تنمية متعددة الأشكال

المطلب الثاني: مناطق التوسع السياحي في الجزائر (3) مناطق التوسع السياحي في الجزائر:

قطاع السياحة والصناعة التقليدية في الجزائر لديه 225 منطقة توسع سياحي بمساحة اجمالية 56472.06 هكتار موزعة على 34 ولاية¹.

أ- مناطق التوسع السياحي الساحلية:

هي المواقع الساحلية أو الواقعة بالقرب من الساحل ويبلغ عددها 166 منطقة توسع سياحي² وتشغل ما يعادل 51.55 بالمئة من العدد الاجمالي للمناطق التوسع السياحي في الجزائر، موزعة على 14 ولاية ساحلية وهذه المناطق تتوفر على مؤهلات سياحية عديدة، حيث تعتبر:

- ✓ أماكن للاصطياف، الراحة، الاستجمام، الصيد، الغطس والرحلات البحرية.
- ✓ بفضل المواقع الأثرية التي تعتبر ثروة تاريخية يروج لها لجلب السياح.
- ✓ بالإضافة الى وجود مناطق غابية ساحلية تمكنها من جلب هواة الرياضات الجبيلة.

ب- مناطق التوسع السياحي بالهضاب العليا:

يقدر عدد بـ 36 منطقة توسع سياحي³ أي ما يعادل 16 بالمئة من العدد الاجمالي لمناطق التوسع السياحي في الجزائر موزعة على 12 ولاية في الهضاب العليا حيث تتمركز اهميتها من

¹ موقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي www.mtatf.gov.dz بتاريخ 2020/02/19 سا 14:20.

² نفس المرجع.

³ موقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي www.mtatf.gov.dz بتاريخ 2020/02/19 سا 14:20.

الجهة الشمالية والشرقية للهضاب العليا وبها ثروة تاريخية كبقايا المدن الرومانية والحمامات المعدنية.

ت-مناطق التوسع السياحي الصحراوية:

يقدر عددها بـ 23 منطقة توسع سياحي¹، أي ما يعادل 10.22 بالمئة من العدد الاجمالي لمناطق التوسع السياحي في الجزائر، وهي موزعة على 08 ولايات في جنوب البلاد، وبفضل الواحات التي تعتبر دعامة للسياحة الصحراوية ناهيك عن الجو المعتدل شتاء بالاضافة الى العادات والتقاليد التي تبهر السياح.

4) خصائص مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

إن مناطق التوسع والمواقع السياحية تمتاز بمجموعة من الخصائص نذكر منها ما يلي²:

- خصائص طبيعية : هي التي تكون من صنع الله عز وجل (المناظر الطبيعية من جو، الجبال والغابات، السهول والأنهار،.....) وكذلك طبوغرافية المنطقة حيث تؤثر على الخريطة الطبوغرافية لمنطقة معينة في اختيار الأماكن المناسبة للمشروع السياحي ، وهي تتمثل في طبيعة ونوع الأرض والمناخ الذي يعتبر من العناصر الطبيعية الحيوية لرفاهية الإنسان وصحته ورخائه
- البيئة : توفر البيئة الأساس الحقيقي للنشاطات السياحية ، وهي تشمل الإطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية والبيولوجية الحضارية والتاريخية ، تمثل الوسط الذي يعيش فيه الإنسان مع محيطه في تكامل (وتجانس وانسجام وتوازن يساعد على استمرار الحياة وبقائها) فالبيئة توفر الأساس الحقيقي للنشاطات السياحية بينما السياحة عامل مهم للمحافظة على البيئة وتحسينها إي البيئة النظيفة تعني سياحة ناجحة والعكس صحيح

¹المرجع السابق

² بوخرىص محمد، بوبكر مصطفى المرجع السابق ، ص 127-144. يتصرف

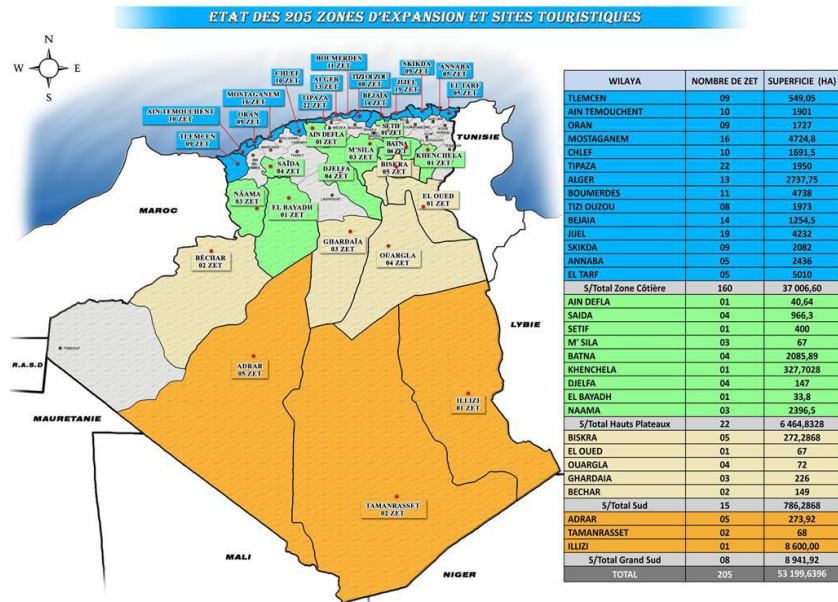
- خصائص غير طبيعية : وهي عبارة عن تلك المعالم المنجزة من قبل وبفعل الإنسان والمهياة والجاهزة لاستقبال السياح، كالمدن الحضارية، المؤسسات الفندقية والحموية والمطاعم وكذا الأماكن الدينية ، حيث تلعب كل هذه الأماكن دورا في جذب السياح.

المطلب الثالث: توزيع مناطق التوسع والمواقع السياحية المصنفة في الجزائر.

1- توزيع مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في الجزائر

تحصي الجزائر حاليا 225 منطقة توسع سياحي مخصصة لاحتضان مشاريع سياحية متنوعة بمساحة إجمالية تقدر ب 56472.06 هكتار على المستوى الوطني إلى غاية المرسوم التنفيذي رقم 01/16 المؤرخ في 2016/01/03 الذي يعدل الملحق المرسوم رقم 232/88 المتضمن الموافقة على مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع والموقع السياحي، كما أشار إلى ذلك السيد وزير السياحة والصناعة التقليدية الدكتور حسان مروموري في كلمة له خلال الندوة الوطنية الأولى حول تطوير السياحة الثقافية وترقيتها (لتفعيل دور المواقع الاثرية في ترقية الوجهة السياحية الجزائرية 2018).

الخريطة رقم (01) توزيع مناطق التوسع والمواقع السياحية في الجزائر¹.



¹ الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للتنمية السياحية (ANDT) بتاريخ 2020/02/19 سا 14:10

الجدول رقم (01) وضعية تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية في الجزائر¹

المجموع	العدد	وضعية منطقة التوسع السياحي
225	174	مصنفة بمرسوم تنفيذي رقم 232-88-11/05/1988 إلغاء تصنيف 02 م ت س بمرسوم تنفيذي رقم 398-04-06/12/2004 تصنيف 02 م ت س بمرسوم تنفيذي رقم 226-09-06/29/2009
	31	مصنفة بمرسوم رقم 131-10-05/29/2010
	20	مصنفة بمرسوم رقم 308-16-11/28/2016
	50	دراسة غير منطلقة (مجمدة)
153	39 منها 24 في طور الارسال الى الامانة العامة للحكومة	دراسة منتهية
	64	في طور الدراسة
	50	دراسة غير منطلقة (مجمدة)

المصدر : www.mtatf.gov.dz

وأشار تصريح لكاتب الدولة لدى وزير السياحة والصناعة التقليدية المكلف بالسياحة السيد محمد أمين حاج سعيد إلى أن توزيع مناطق التوسع والمواقع السياحية بالشكل الحالي لا يساعد على جعل الجزائر وجهة سياحية ، مؤكدا على ضرورة خلق مناطق توسع جديدة تتوزع عبر كافة ولايات الوطن ، وبأن وقوع أغلبية مناطق التوسع والمواقع السياحية بالشريط الساحلي يحد من السياحة في الجزائر ويجعلها موسمية بالدرجة الأولى ولاستدراك هذا الخلل يتعين خلق مناطق جديدة للتوسع السياحي بذلك أصبح يتعين على الجزائر التفكير مليا في استغلال المؤهلات السياحية التي تتوفر عليها كل الولايات دون استثناء ، وهذا ضمن الإستراتيجية المتبعة من طرف القطاع لضمان سياحة مستدامة على مدار السنة من خلال إيلاء الأهمية اللازمة للمناطق السياحية الجبلية و المناخية والبيئية وأضاف قائلاً في هذا الصدد إلى أن 95% من مناطق التوسع السياحي بالجزائر تقع ب 17 ولاية ، في الوقت الذي لا تتوفر فيه 17 ولاية أخرى على أية منطقة توسع سياحي ، أما بالنسبة للسواحل فقد أصبح من الضروري التحول

¹ موقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي www.mtatf.gov.dz بتاريخ 19/02/2020 سا 14:20.

إلى تشجيع الاستثمارات الموسمية كالمخيمات والسكنات الشاطئية (البنغالوهات) مع استخدام مواد بناء صديقة للبيئة لكونها مناطق هشة¹

المبحث الثالث: استراتيجية الدولة المعتمدة في تهيئة مناطق التوسع السياحي.

المطلب الأول : إنشاء مناطق التوسع السياحي.

في اطار السياسات الخاصة بتطوير السياحة في الجزائر فإن العشرية (1986-1996) تمثل المرحلة التي تم من خلالها التعريف بالامكانيات السياحية من خلال انشاء مناطق التوسع السياحي

ZET

وقد تم تحديد هذه المناطق عبر كافة تراب الوطني تبعا للمواصفات التالية²:

1- طبيعة ودرجة تمركز الامكانيات السياحية.

2- درجة تطور المنشآت والمرافق.

3- الوضعية المواتية للشبكات التقنية.

4- إمكانية التزويد بالماء.

5- سهولة الوصول إليها.

ولقد مكن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT) الذي اعد من طرف الوزارة الوصية

من تحديد 225 منطقة توسع سياحي مصنفة³.

ان استراتيجية تهيئة هذه المناطق السياحية تصور لتتمين المناطق السياحية وتهيئتها حسب

أربعة (04) فئات من المناطق⁴.

• المناطق التي يجب تركها على حالتها الطبيعية بسبب امكانية تعرضها الى اضرار بيئية

وصعوبة تهيئتها.

¹ بوخرىص محمد، بوبكر مصطفى، 2020 المرجع السابق ، ص 127-144.

² فؤاد بن غضبان، 2015. السياحة المستدامة بين النظري والتطبيقي، دار صفاء للنشر والتوزيع، ط1 عمان، الاردن ص 262.

³ موقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي www.mtatf.gov.dz بتاريخ 19/02/2020 سا 14:20.

⁴ فؤاد بن غضبان، المرجع السابق ص 262..

- المناطق المؤهلة للاستثمارات بالنظر الى وضعيتها.
- المناطق القابلة للتطور السياحي العائلي لمت تتوفر من إمكانيات فيما يخص الايواء.
- المناطق المخصصة للسياحة العالمية الراقية بسبب خصوصية الموقع والامكانيات المتاحة لانشاء مجموعات سياحية كبيرة.

أولاً: إنشاء وتحديد وتصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية

يكتسي تحديد وتصنيف مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وإعادة الاعتبار لها طابع المنفعة العامة، وهذا راجع إلى أهمية قطاع السياحة في الاقتصاد الوطني ودوره في تنمية البلاد، إلا أن إعطاء طابع المنفعة العامة لعملية إنشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية لا ينبغي أن يصبح غطاء للاعتداء على الملكية الخاصة.

ويجب أن تكون مناطق التوسع السياحي متطابقة مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل والتراث الثقافي وتدرج مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يبرز الطريقة التي تعتمدها الدولة اعتماداً في إطار التنمية المستدامة¹ أن تهيئة الإقليم وتنميته على عدة مخططات قطاعية من بينها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية. إذا أنه " : يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT كليات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية²:"

إن عملية اختيار منطقة توسع سياحي مقترحة - العقار السياحي المقترحة - في اطار تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية يرتكز على حماية المناطق والمحافظة على التراث الطبيعي، الثقافي، التاريخي من خلال احترام المعايير البيئية، حيث يجب الأخذ بعى الاعتبار الجانب الإيكولوجي والتنوع البيولوجي والبيئي والمقومات والمؤهلات الطبيعية السياحية، لذلك يتطلب تحديد مناطق

¹ المخطط الاستراتيجي: الحركيات الخمس. وبرامج الأعمال السياحية ذات الأولوية.

² نفس المرجع.

التوسع: والمواقع السياحية تحديد مناطق من إقليم التراب الوطني كمناطق توسع سياحي ومواقع سياحية مقترحة للتصنيف قصد الحماية والمحافظة على الطابع السياحي لهذه المناطق.

تم عملية اختيار منطقة توسع سياحي مقترحة في البداية بناء عملية دراسة تحديد وتصنيف بحيث تعد هذه الأخيرة في مراحل:

1- مرحلة التشخيص ودراسة الوضعية الحالية للمنطقة والاقتراحات (Diagnostic et état des lieux)

(

2- مرحلة اعداد مخطط تحديد ومعالم المنطقة (Elaboration du plan de délimitation et bornage)

كما تشمل الدراسة على وضع توجيهات للتهيئة السياحية بما فيها نوع المؤسسة الفندقية وكذلك المناطق القابلة للبناء والقابلة للتهيئة.

كما أن الدراسة تحتوي على ملف النهائي بالإضافة إلى نتائج التحقيق للتهيئة والمشروع التمهيدي للمرسوم تحديد وتصنيف منطقة التوسع والموقع السياحي.

ويتم التصريح بها (مناطق التوسع والمواقع السياحية المقترحة) بناء على نتائج دراسات خاصة بذلك قبل إدراج هذه المناطق عن طريق مرسوم تنفيذي كمناطق توسع ومواقع السياحية مصنفة.

ثانيا: تسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية المصنفة.

الهيئة المكلفة بتهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي حسب القانون 03/03 هي الوكالة الوطنية

للتنمية السياحية فإن مهمة اقتناء وتهيئة وترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية من مهامها ويتجلى

مهام الوكالة الوطنية للتنمية السياحية (ANDT) فيما يلي¹:

- حماية وصيانة مناطق التوسع السياحي.
- اقتناء الاراضي الضرورية وتخصيصها لمشاريع سياحية.

¹ محمد إسلام مالكي، 2016. واقع الاستثمار السياحي في الجزائر والإجراءات المتخذة لتطويره. رسالة ماجستير في علوم الاقتصاد، جامعة الجزائر 3.

- اجراء دراسات التهيئة للأراضي المخصصة للأنشطة الفندقية والمعدنية.

ومن مهامها أيضا¹

- تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية.
- تسهر بالتنسيق مع المؤسسات والهيئات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة، وتقديم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها.
- تقوم بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بذلك.
- تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويره.

كما تكلف بوجه الخصوص بما يلي²:

- تسهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها.
- تقوم باقتناء الاراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- تقوم بدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية
- تقوم بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بذلك.
- تمارس حق الشفعة على كل عقار يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أبدون عوض

ثالثا: منح حق الامتياز في مناطق التوسع السياحي.

كان منح قرار الترخيص في حق الامتياز يخضع لقاعدة المزاد العلني سواء المفتوح أو المقيد³. قبل سنة 2008 ويقصد بالمزاد العلني المفتوح عرض الامتياز، عن طريق المنافسة، لكل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في الاستفادة من الامتياز على الارضية المعنية وذلك لإنجاز مشروع

¹ مصطفىاوي عبادة، المرجع السابق ص 141-170 بتصرف.

² المرسوم التنفيذي 70/98 الموافق 21 فبراير 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الاساسي، ج ر ج العدد 11 بتاريخ 02 ذو القعدة عام 1418هـ، ص ص 30-35.

³ الامر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المتعلق بتحديد شروط وكيفية منح حق الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر العدد 49 المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

استثماري وفقا لقواعد التهيئة والتعمير المطبقة "ويقصد بالمزاد العلني المقيد عرض الامتياز، عن طريق المنافسة، على الارضية موجهة لمشروع استثماري ذات طبيعة محددة مسبقا والذي يشارك فيه المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط¹

حيث ان وزير السياحة هو المؤهل قانونا في منح قرار ترخيص الامتياز بالمزاد العلني في حالة كون العقار موجود بمنطقة توسع سياحي مصنفة كما جاء في المرسوم التنفيذي "يرخص الامتياز بالمزاد العلني على خصوص بقرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الارضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على اساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها"²

وعليه فإن وزير السياحة هو المؤهل قانونا في منح قرار ترخيص الامتياز بالمزاد العلني في حالة كون العقار المعني موجود بمنطقة توسع السياحي مصنفة³

بعد تعديل قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ألغى قاعدة المزاد العلني حيث عدلت المادة 15 من القانون رقم 11/11 المادة 03 من الامر 04/08 المؤرخ في 2008/09/1 حيث أن منح الامتياز بالتراضي يتم بناء عن طريق قرار يتخذ من الوالي المختص إقليميا، حيث نصت المادة على أن يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الاراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص⁴.

وحسب ما جاء في نص المادة 48 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المعدل لأحكام المادة 05 من الامر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 فقد أقر المشرع الجزائري كذلك بالدور الأساسي

1 عقباوي محمد عبد القادر، حمي أحمد، 2018. حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي. مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 05، صص 90-100.

2 الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/1 المتعلق بتحديد شروط وكيفية منح حق الامتياز على الاراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر العدد 49 المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

3 عقباوي محمد عبد القادر، حمي أحمد، 2018 المرجع السابق صص 90-100.

4 القانون 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ج العدد 40 المؤرخة في 2011/07/20.

الذي تلعبه الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بحيث، يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الاراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة¹.

ومن خلال ما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري بالغائه لأسلوب المزاد العلني في منح الامتياز على الاراضي الموجهة للاستثمار السياحي وابقائه على أسلوب التراضي فقط، يكون بذلك قد سهّل من مهمة المستثمرين واختصر عليهم الكثير من الأعباء الإدارية والمالية التي كانوا يعانون منها في السابق، وبالتالي يعد هذا وتحفيزا منه على جذب الاستثمارات السياحية والإقبال عليها سواء من داخل الوطن أو من خارجه

لقد تبني المشرع الجزائري عقد الامتياز داخل منطقة التوسع السياحي من أجل تنمية هذه مناطق عن طريق بالغائه لأسلوب المزاد العلني في منح الامتياز على الاراضي الموجهة للاستثمار السياحي إذ تعد سنة 2011 نقطة تحول في إزالة مختلف المعوقات التي تقف أمام ترقية الاستثمارات السياحية في الجزائر وجذب عدد كبير من المستثمرين واختصر عليهم الكثير من الأعباء الإدارية والمالية التي كانوا يعانون منها في السابق ، وبالتالي يعد هذا تحفيزا من الدولة على جذب الاستثمارات السياحية والإقبال عليها سواء من داخل الوطن أو من خارجه بهدف إنشاء مناصب شغل والحفاظ على منطقة التوسع السياحي فبعدما كانت تفرض قاعدة الامتياز بالمزاد العلني وفي الحالات الاستثنائية بالتراضي أقرّت أسلوب الامتياز بالتراضي دون سواه ، حيث أدركت أن المزاد العلني لم يعد مجديا لما يتضمنه من إجراءات طويلة ومكلفة ، ما ترتب عنه إقدام محتشم للمستثمرين في بعض المناطق لاسيما أصحاب الرأسمال النقدي المحدود نظرا للتكلفة المرتفعة²

المطلب الثاني: الاستثمار في العقار السياحي.

1 قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج ر العدد 40 المؤرخة في 23 يوليو 2015، ص ص 06-27.

2 عقباوي محمد عبد القادر، المرجع السابق ، ص ص 90-100 بتصرف.

أن المشرع الجزائري يسعى من أجل توقيف بنية تحية لدعم الاستثمار السياحي خاصة فيما يتعلق بتوفير العقار السياحي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية واقعة داخل مناطق التوسع السياحي حيث اعتمد على عدة أساليب تسمح وتمكن المستثمر من الحصول على هذا العقار إما عن طريق التنازل من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ANDT) أو الحصول على حق الامتياز قصد استعمال الأراضي كوعاء لإنجاز مشاريع الاستثمارية المقبولة بمخطط التهيئة السياحية تباع أو تخصص هذه الأراضي لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من طرف الدولة، باتفاق ودي بين الوزيرين المكلفين بالسياحة والمالية.

وحتى يمكن منح حق الامتياز على الأراضي القابل البناء الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو بيعها إلا بعد تهيئتها نهائيا وفق ما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية من طرف الدولة، بمعنى القيام بإنجاز اشغال التهيئة والمتمثلة في مجمل عمليات التهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء¹.

عندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لإنجاز البرامج الاستثمارية تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة، وكذا الراغبين بالاستثمار بكل وسائل الاتصال، وتزويدهم بكل المعلومات حول القطعة الأرضية المراد منح حق الامتياز عليها وفق ما جاء في المرسوم التنفيذي 23/07 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها.

يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة وللإشارة كان ذات الإجراء يتخذ بناء على نظام المزاد العلني قبل تعديل

¹ المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 يناير 2017 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ج ر ج العدد 08، بتاريخ 31 يناير سنة 2007، ص ص 04-09.

المطلب الثالث: الأقطاب السياحية حسب المخطط التوجيهي للتنمية والتهيئة السياحية

اعطى المخطط التوجيهي للتنمية والتهيئة السياحية المستدامة تعريف للقطب السياحي ووضع معايير التي تمت منها عملية اختيار الأقطاب السياحية وكذلك الاسس التي اعتمدها في تقسيمه للأقطاب السياحية.

مفهوم القطب السياحي¹

القطب السياحي هو عبارة عن تنظيم متكامل على حيز (مكان) جغرافي لإعطاء منتوجات وأنشطة سياحية بفضل المشاريع السياحية. وتتميز الأقطاب السياحية فيما بينها بـ:

- استقلالية كافية من أجل تلبية حاجيات السوق السياحية وبخلق استقطاب داخلي وخارجي
- القطب السياحي متعدد الأبعاد لذ تعتبر مناطق التوسع السياحي جزء منه
- الأقطاب السياحية هي عبارة عن واجهة رمزية لإنبثاق مقاصد سياحية مستدامة وتنافسية وأصليو وذات جودة عالية

القطب السياحي هو توليفة في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز (تجهيزات، إيواء وترفيه) والأنشطة السياحية والمسارات السياحية، بالتنسيق مع مشروع للتنمية الإقليمية ويتوفر بالضرورة على استقلالية كافية حتى يستطيع الإشعاع على المستوى الوطني والدولي².

القطب السياحي هو توليفة من العرض السياحي للامتياز في فضاء جغرافي معين مزود بتجهيزات الإيواء، التسلية، الأنشطة السياحية والمسارات السياحية، بالتنسيق مع مشاريع التنمية الإقليمية ومراعاة توقعات طلبات السوق، ويجب أن يتمتع بالاستقلالية الكافية حتى يستطيع البروز على المستوى الوطني والدولي، كما أنه متعدد الأبعاد حيث يدمج المنطق الاجتماعي، الثقافي،

¹ فؤاد بن غضبان، المرجع السابق، ص271.

² المخطط الاستراتيجي: الحركات الخمس وبرامج الأعمال السياحية ذات الأولوية.

الإقليمي، التجاري ومحيطه الجغرافي. وقد تم من خلال هذا المخطط تقسيم الجزائر إلى 07 أقطاب سياحية اعتمادا على معايير تنسيقية مع وضع مناطق توسع سياحي ومشاريع سياحية عبر مختلف هذه الأقطاب، حيث يتكون كل قطب من عدة مكونات وفقا لقدراته وجاذبيته الإقليمية، ويدور حول منتج سياحي رئيسي يشكل هويته وعلامة صورته الأساسية، ومنتجات فرعية مكملة تكون متلائمة مع الطلب السياحي من أجل تفاعلي أن يكون أحادي الوظيفة¹

ويمكن تعريف القطب السياحي أيضا أنه "تركيبية من القرى السياحية للامتياز في رقعة جغرافية معينة مزودة بتجهيزات والاقامة والتسلية ويتمتع بالاستقلالية الكافية، وقد تم تصميم الاقطاب انطلاقا من المسعى المنهجي ويقوم على اجتماع عدة معايير أسفر عنها سبعة أقطاب و يتكون كل قطب سياحي من عدة مكونات وفقا لقدراته وجاذبيته²

1- الاقطاب السياحية للامتياز (POT) في الجزائر

توجد في الجزائر (07) سبعة اقطاب امتياز سياحية حسب المخطط التوجيهي للتنمية والتهيئة السياحية حيث اعتمدت المعايير التالية من اجل تحديد الاقطاب السياحي السبعة وهي كالتالي³:

- ✓ على اساس وجود عقارات مخصصة لمناطق التوسع السياحي ZET
- ✓ على اساس جهوي بحيث يكون التقسيم مكاني متوازن
- ✓ على اساس المقومات والمؤهلات السياحية والبنى التحتية التي تميز منطقة عن اخرى.

الاقطاب السياحية للامتياز هي⁴:

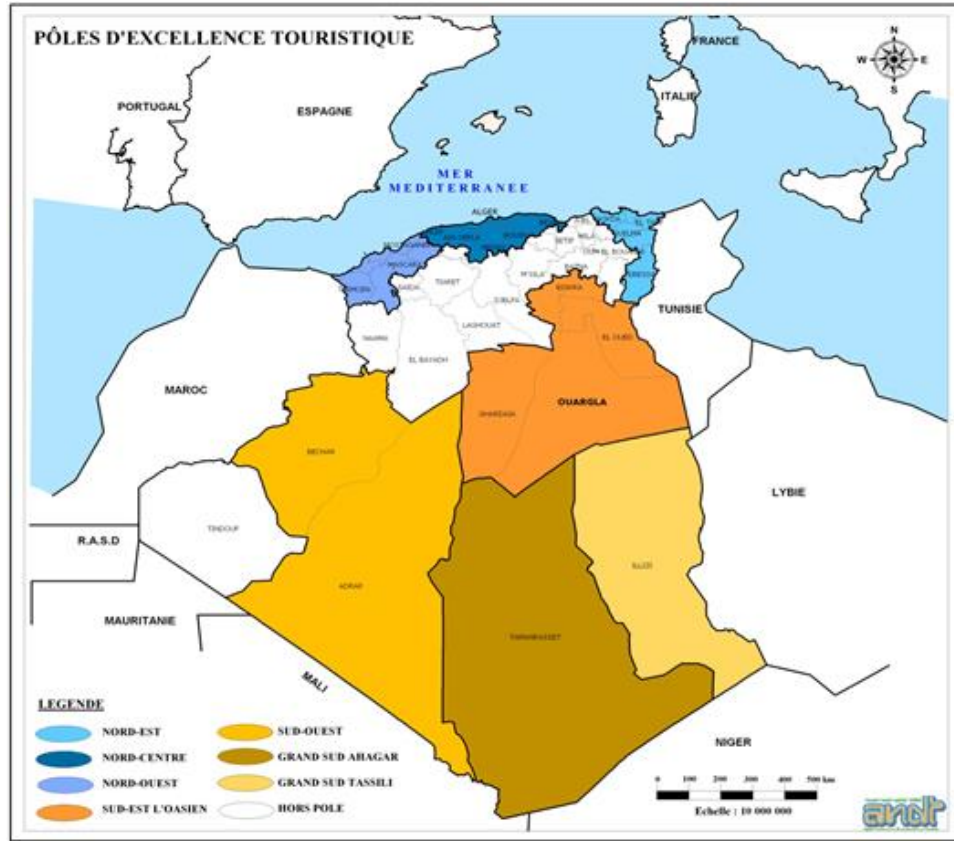
¹ كحول بسمة، 2018. دور السياحة الصحراوية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة بالجزائر: حالة الحظيرة الوطنية الاهفار بتمنراست. أطروحة دكتوراه، جامعة فرحات عباس سطيف 1، ص98.

² خالفي علي، خيرى محمد، 2019. دور الاستثمار السياحي في تطوير القطاع السياحي الجزائري. مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 10، العدد 01، ص313-335.

³ فؤاد بن غضبان، المرجع السابق، ص271.

⁴ المخطط الاستراتيجي: الحركيات الخمس. وبرامج الأعمال السياحية ذات الأولوية.

- القطب السياحي للامتياز شمال شرق (POT. N.E): عنابة، الطارف، سكيكدة، قالمة، سوق أهراس، تبسة ..
 - القطب السياحي للامتياز شمال وسط (POT. N.C): الجزائر، تيبازة، بومرداس، البليدة، الشلف، عين الدفلى، المدية، البويرة، تيزي وزو، بجاية
 - القطب السياحي للامتياز شمال غرب (POT. N.O): مستغانم، وهران، عين تموشنت، تلمسان، معسكر، سيدي بلعباس، غليزان.
 - القطب السياحي للامتياز جنوب شرق (POT. S.E): الواحات، غرداية، بسكرة، الوادي
 - القطب السياحي للامتياز جنوب غرب (POT. S.O): توات القرارة، طرق القصور، أدرار، تيميمون وبشار.
 - القطب السياحي للامتياز للجنوب الكبير (POT. G.S): طاسيلي ناجر: إليزي، جانت ...
 - القطب السياحي للامتياز للجنوب الكبير - الهقار - تمرناست.
- الخريطة رقم (02) توضح الاقطاب السياحية للامتياز في الجزائر.



المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي

المطلب الرابع: مخطط التهيئة السياحية (PAT).

يتم تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليها عن طريق التنظيم وهو ما تجسد بصدور المرسوم التنفيذي رقم 07-86 الموافق لـ 11 مارس سنة 2007 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، يندرج هذا المخطط في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران¹ قطاع السياحة والصناعة التقليدية في الجزائر لديه وعاء عقاري يتكون من 225 منطقة التوسع السياحي بمساحة إجمالية 56.472.06 هكتار موزعة على 34 ولاية من بين 225 منطقة التوسع السياحي²:

❖ 166 منطقة التوسع السياحي موزعة على 14 ولاية ساحلية.

❖ 36 منطقة التوسع السياحي موزعة على 12 ولاية في الهضاب العليا.

❖ 23 منطقة التوسع السياحي موزعة على 8 ولايات جنوبية.

1- مفهوم مخطط التهيئة السياحية (PAT) .

يقصد بمخطط التهيئة السياحية على أنه مجموعة القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية، والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء، وكذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال حماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع³.

2- أهداف مخطط التهيئة السياحية (PAT) .

يهدف مخطط التهيئة السياحية الى⁴:

- تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء.

¹ مصطفىاوي عيادة، المرجع السابق ص ص 141-170.

² الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي www.mtatf.gov.dz بتاريخ 20/02/2020 سا 40:14.

³ المرسوم التنفيذي رقم 07/86 الموافق 11/03/2007 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 17، مؤرخ في 14 مارس سنة 2007، ص ص 10-14.

⁴ القانون رقم 03-03 مؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003 ص ص 14-20.

- تحديد المناطق التي يجب حمايتها.
- تحديد برامج النشاطات المزمع إنجازها.
- تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.
- تحديد التهيئات البنيوية المزمع إنجازها.
- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك ويتضمن مخطط التهيئة السياحية:

- نظام يتعلق بحقوق البناء والإرتفاقات.

- مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية.

ومن ناحية أخرى فهو (مخطط التهيئة السياحية):

• يشمل حماية الجمال الطبيعي و المعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملاً أساسياً للجذب السياحي.

• إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.

كأن مخطط التهيئة السياحية يأخذ بوجه الخصوص:

- خصوصيات و متاحات المناطق.
- الحاجات الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية.
- الالتزامات الخاصة بالاستعمال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية.

2- *وضعية مخططات التهيئة السياحية في الجزائر.*

عملاً بالمرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات اعداد

مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية فإن الجزائر تشمل على عدد من

مخططات التهيئة السياحية إذ تقدر بـ 198 مخططا مواقع التوسع السياحي من ضمن 225 موقع

لتوسع السياحي عبر تراب الوطني، ووضعيتها تتمثل كالتالي¹:

- واحد وستون (61) مخطط للتهيئة السياحية تمت المصادقة عليه
- ثلاثة وثلاثون (33) مخطط للتهيئة السياحية قيد المصادقة
- اثنان وثمانون (82) مخطط لتهيئة السياحة قيد الدراسة.

3- إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية.

يقرر إعداد مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة ومصروح بها ومصنفة بانتظام يركز تقرير مخطط التهيئة السياحية على نتائج دراسات التهيئة السياحية المنجزة عند تحديد المنطقة المعنية والتصريح بها ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية الجزائرية وفي جريدتين وطنيتين بسحب كبير.

يرسل الوزير المكلف بالسياحة القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية إلى الوالي أو الولاية المعنيين الذين يرسلون رؤوساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من أجل القيام بنشره لمدة شهر بمقر البلديات المعنية².

يكلف مدير السياحة بالولاية المعني إقليميا، تحت سلطة الوالي مكتب دراسات معتمد بإعداد مخطط التهيئة السياحية، ويقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص إقليميا³.

ينظم مدير السياحة بالتنسيق مع رؤوساء المجالس الشعبية البلدية المعنية جلسات تشاور في مختلف مراحل إعداد مخطط التهيئة السياحية مع مختلف الهيئات والإدارات العمومية والمصالح العمومية والجمعيات.

¹ الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي www.mtatf.gov.dz، بتاريخ 20/02/2020 س 14:45h.

² المرسوم تنفيذي 86/07 المؤرخ في 11 مارس 2007 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 17، مؤرخ في 14 مارس سنة 2007، ص ص 10-14.

³ مرسوم التنفيذي رقم 78/15 مؤرخ في 02 مارس 2015 المعدل للمرسوم تنفيذي 86/07 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 12 بتاريخ 08 مارس 2015، ص ص 09-11.

بحيث يعد مخطط التهيئة السياحية في ثلاث (03) مراحل وهي¹:

مرحلة الأولى: التشخيص وإعداد مختلف أنواع التهيئة.

مرحلة الثانية : إعداد مخطط التهيئة.

مرحلة الثالثة : ملف تنفيذ شبكات القنوات والشبكات المختلفة.

يبلغ الوالي مشروع مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي لمختلف الإدارات والمصالح المذكورة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 إجباريا والتي يمنح لها أجل ثلاثين يوما لإبداء آرائها حول هذا المشروع وملاحظاتها، وعند عدم الرد في الأجل المقرر في المرسوم، يعد رأيها بالموافقة.

ينشر مشروع مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوالي بناء على اقتراح من مدير السياحة والصناعة التقليدية للولاية للتحقيق العمومي حيث يفتح سجل يكون مرقم ومؤشر من طرف السيد الوالي وتدون فيه كل الملاحظات.

ويخضع مشروع المخطط لتحقيق عمومي لمدة (45) خمسة وأربعون يوما، ويجب أن يكون موضوع إعلان على مستوى مقر البلدية أو البلديات المعنية خلال كل هذه المدة² وعند الاقتضاء مدة التحقيق يغلق سجل التحقيق ويوقعه المحافظ المحقق ويحرر محضر غلق التحقيق ويرسل الملف بالكامل الى السيد الوالي والذي بدوره يرسله الى المجلس الشعبي الولائي (APW) ليصدر رأيه وملاحظاته في مدة (15) خمسة عشرة يوما.

1 للمرسوم تنفيذي 86/07 المؤرخ في 11 مارس 2007 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 17، مؤرخ في 14 مارس سنة 2007، ص ص 10-14.

2 مرسوم التنفيذي رقم 78/15 مؤرخ في 02 مارس 2015 المعدل للمرسوم التنفيذي 86/07 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 12 بتاريخ 08 مارس 2015، ص ص 09-11.

يعرض الوالي مشروع مخطط التهيئة السياحية للمنطقة التوسع السياحي مرفوقا بكل من رأي المجلس الشعبي الولائي ونتائج التحقيق العمومي على المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي تقع في إقليمها منطقة التوسع السياحي للمصادقة عليه.

يرسل ملف مخطط التهيئة السياحية من طرف الوالي مدعما برأيه الى الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليه.

خلاصة الفصل

إن العقار السياحي أصبح في يومنا هذا يشكل صناعة هامة في الاقتصاد العالمي ويعد عنصرا هاما وحيويا يؤدي إلى حتمية ترقية وتطوير قطاع السياحة وهو الوحيد من شأنه تنشيط بقية القطاعات الاقتصادية الأخرى بالإضافة إلى اعتباره موردا مستدام لا ينضب، على غرار مناطق التوسع السياحي التي يتم تحديدها وتصنيفها بالاعتماد على مخطط التنمية السياحية

إلا أن البطء في اجراءات الادارية لإعداد وتهيئة مناطق توسع سياحي جديدة ووضعها استغلال وانجاز مشاريع استثمارية سياحية داخل العقار السياحي أو خارجه نتج عنه عزوف لدى المستثمرين والتوجه الى قطاعات اخرى وهذا لا ينقص من العقار السياحي كمورد دائم ومستقر.

الفصل الثاني

المشاريع الاستثمارية السياحية

تمهيد الفصل

المبحث الاول: الاستثمار السياحي.

المطلب الاول: مفهوم الاستثمار السياحي.

المطلب الثاني: المؤسسة الفندقية.

المطلب الثالث: المسار الاداري لإنجاز مشروع استثماري سياحي

المبحث الثاني: المشاريع السياحية في الجزائر

المطلب الاول: انواع المشاريع الاستثمارية السياحية.

المطلب الثاني: وضعية المشاريع الاستثمارية السياحية.

المطلب الثالث: مجالات الاستثمار السياحي.

المبحث الثالث: معوقات وحلول لنهوض بقطاع السياحة.

المطلب الاول: معوقات الاستثمار السياحي.

المطلب الثاني: اقتراح بعض الحلول للنهوض بقطاع السياحة.

خلاصة الفصل

تمهيد الفصل

يعتبر الاستثمار السياحي ببلادنا محورا هاما ذو أولوية من شأنه ضمان تنمية سريعة لقطاع السياحة و الذي لم يتطور قياسا مع حجم القدرات التي تتوفر عليها البلاد، مع إمكانيات غير مستغلة وغير مدمجة بالقدر الكافي ضمن تنمية وتطوير قطاع السياحة

إن تنشيط القطاعات الخدماتية وبالأخص قطاع السياحة سيمكن من دون شك من إعطاء دفعة قوية لتنمية الاقتصاد الوطني بصفة عامة والمحلي على وجه الخصوص، وخلق مناصب شغل وإعطاء ديناميكية في مجال الاستثمار لصالح بلادنا والتي تتمتع بالاستقرار والتطور، اللذين يعدان من بين العناصر والمعايير المرجعية التي ستجعل من بلادنا قطبا سياحيا جذابا وتنافسيا.

فبالنظر الى هذه المعطيات ينبغي أن تكون هناك مبادرة فعالة ويجب وضع حيز التنفيذ للإمكانيات السياحية لتحضير وتهيئة محيط ملائم لإعطاء دفعة لهذا القطاع.

المبحث الأول: الاستثمار السياحي.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار السياحي.

لقد وردت عدة تعاريف للإستثمار السياحي نذكر فيما يلي أهمها:

❖ **الاستثمار السياحي** هو " ذلك النشاط الخدماتي المرتبط بالميادين المتعلقة بالنشاط السياحي بداية بالفندقة إلى تنظيم الأسفار، مروراً بوسائل الترفيه والنزهة والخدمات الإضافية المرتبطة به، وهو أيضا استخدام وتوجيه رؤوس الأموال لخلق أو تثمين منتج سياحي أو خدمة ترد ضمن متطلبات الجذب السياحي بهدف تسويق هذه الخدمة وتحقيق عائد على رؤوس الأموال المستغلة، ويتمثل في جميع الهياكل والمؤسسات التي تقوم باستيعاب الطلب السياحي المتمثل في السائح، ويقاس حجمه في إقليم معين بحجم الفنادق ووكالات السفر والهياكل القاعدية من طرق ومطارات ومواصلات واتصالات وهياكل قاعدية مخصصة للراحة من مناطق الاستجمام ومطاعم وأندية وتظاهرات ثقافية وكلها ناتج للاستثمار السياحي"¹.

❖ **ويعرف الاستثمار السياحي** أيضا على أنه "ذلك الاستثمار الذي يهدف لخلق ثروة

جديدة وتجديد الثروات القائمة، كما أنه مجموع ما ينفق في قطاع السياحة وما تستقطبه الدولة من استثمارات اجنبية موجهة لهذا القطاع، ويعتبر الاستثمار السياحي من الانشطة الواعدة لما يتحه من فرص كبيرة للنجاح وتحقيق عوائد مالية، كما أن تطور الاستثمار السياحي يتوقف على ما مدى تدفق رؤوس الاموال المحلية و الاجنبية للاستثمار في مجال السياحة الى جانب قوة المنتج السياحي المعروف وحجم الطلب عليه في سوق السياحة العالمية ومدى اهتمام الدولة بعنصر التسويق السياحي للتعريف بمنتجاتها السياحي"².

¹ لخضر بن علي، المرجع السابق ص 79.

² مهمل عادل أمين، 2019. دور الاستثمار السياحي الفندقي في التنمية الاقتصادية بالجزائر. مجلة آفاق علوم الإدارة والاقتصاد، المجلد 03، العدد 02، صص 32-48.

❖ كما يعرف الاستثمار السياحي على أنه "استثمار مادي، وعملية خلق لرأس مال حقيقي (شراء أراضي، بناء أو شراء مباني، إيجار أو اقتناء معدات وأدوات قابلة للاهلاك يكون الهدف الاساسي منه تنمية وتطوير الحركة السياحية)"¹.

❖ عرفت المنظمة العالمية للسياحة الاستثمار السياحي على أنه " الاستثمار السياحي الذي يهدف الى تكريس رأس مال السياحي الخام، وذلك من خلال النشاطات المنتجة لرأس المال السياحي الثابت والمتمثلة في تشييد المباني السياحية وهياكل الاستقبال ومراكز التسلية وللاستعمال السياحي، مثل الفنادق، القرى السياحية، السلاسل الفندقية... الخ"².

ويعرف أيضا ذلك النشاط الذي ينتج عنه قيمة مضافة في مجال السياحة و يمكن أن يكون هذا الاستثمار مباشرة في القطاع السياحي كبناء فنادق و مدن سياحية، كما يمكن أن يكون غير مباشر كتشييد طرق و بناء مطارات³ وحسب المشرع الجزائري فيقصد بالاستثمار ما يلي⁴:

1- اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع قدرات الإنتاج و/ أو إعادة التأهيل.

2- المساهمات في رأسمال شركة.

وبصفة عامة يمكن أن نعرف الاستثمار السياحي في الجزائر على أنه كل مشروع

استثماري يحتوي ضمن مكوناته على مؤسسة فندقية أو مؤسسة حموية.

¹ محمد إسلام مالكي، 2016. واقع الاستثمار السياحي في الجزائر والاجراءات المتخذة لتطويره. مذكرة ماجستير، تخصص اقتصاد الخدمات، جامعة الجزائر ص100.

² خالفي علي وخيري محمد، 2019. دور الاستثمار السياحي في تطوير القطاع السياحي الجزائري. مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 10، العدد 01، صص313-335.

³ سعيداني رشيد، 2017. أهمية الإستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية: دراسة حالة الجزائر. مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02.

⁴ القانون رقم 16-09 الموافق 03 اغسطس سنة 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج العدد 46، بتاريخ 03 اغسطس سنة 2016، صص18-24.

المطلب الثاني: المؤسسات الفندقية.

I- ما هو المقصود بالمؤسسة الفندقية (E.H).

يوجد عدة تعاريف للمؤسسة الفندقية منها:

✓ المؤسسة الفندقية هي بناية أو مؤسسة تقدم خدمات الايواء ووجبات الطعام والشراب والخدمات الأخرى مثل التسلية والترفيه الى الجمهور المستهدف وهذا يجب على الادارة أن تخلق علاقات طيبة مع زبائنها وتهيئة كوادر فنية مؤهلة قادرة على تقديم الخدمات¹.

✓ المؤسسة الفندقية هي كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها².

✓ ويقصد كذلك بالمؤسسة الفندقية هي كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون ان يتخذوها سكنا لهم وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها، يمكن أن تزود المؤسسة الفندقية بالنظر الى نوعها ومكان وجودها بمرافق تقدم خدمات الاطعام والتسلية والتنزه والتشيط والتداوي والرفاهية والراحة والرياضة والمؤتمرات والمجمع البحري (المارينا) وميناء النزهة وجميع الأنشطة الاخرى المتعلقة بالسياحة³.

✓ المؤسسة الفندقية هي كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا، ويعد نشاطا فندقيا كل استعمال بمقابل للهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة به⁴.

الفندقة: تمثل الجزء الأكبر الاساسي في البنية التحتية لكامل القطاع السياحي⁵

¹ كوشي خديجة، 2017. محددات جودة الخدمة الفندقية ودورها في تحديد درجة رضا الزبائن حالة مؤسسة فندقية بالجزائر. اطروحة دكتوراه، قسم العلوم التجارية، جامعة الجزائر 3، ص 03.

² القانون رقم 99-01 المرافق 06 يناير سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ج العدد 02، بتاريخ 03 يناير سنة 1999، ص ص 03-11.

³ المرسوم التنفيذي رقم 19-158 الموافق 30 أبريل 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج ر ج العدد 33، بتاريخ 19 مايو سنة 2019، ص ص 04-24.

⁴ القانون رقم 99-01 المرافق 06 يناير سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ج العدد 02، بتاريخ 03 يناير سنة 1999، ص ص 03-11.

⁵ زيد منير عبوي، 2008. الاقتصاد السياحي، دار الراية للنشر والتوزيع ط1، عمان، الاردن، ص 37.

وقد عرفها المختص الفرنسي (مارسيل جوتي) بأنها خدمة تقدم لتأمين الظروف ملائمة للإنسان (النوم والاطعام) وهذا ينسجم مع المواد التي يحتاجها المواطنين خلال فترة سفرهم بعيدا عن مكان سكنهم الأصلي¹

II- اصناف المؤسسات الفندقية: للمؤسسات الفندقية عدة اصناف وهي كمايلي²:

1- الفنادق (Les hôtels):

مؤسسة توفر، للتأجير، وحدات للإيواء، في شكل غرف وأجنحة عند الاقتضاء، تقع في مبنى و / أو في هياكل أجنحة منفصلة، كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والتنشيط

2- المركبات السياحية أو قرى العطل (Les complexes touristiques ou villages de vacances):

مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء، منعزلة أو مجمعة، تتواجد داخل فندق أو عدة فنادق أو داخل مجموعات شقق أو شاليهات أو بنغالوهات، كما توفر مختلف الخدمات التجارية والإطعام والراحة والألعاب والرياضة والترفيه

3- شقق الفنادق أو الاقامات الفندقية (Les appart-hôtels ou résidences hôtelières):

مؤسسة توفر، للتأجير، وحدات للإيواء في شكل شقق منعزلة أو مجمعة، ومجهزة بمطبخ كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والترفيه.

4- الموتيلات أو نزل الطريق (Les motels ou relais routiers):

مؤسسة تقع بالقرب من محور طريق توفر للتأجير، لزبائن مارين يتشكلون أساسا من مستعملي الطريق، وحدات للإيواء في شكل غرف تقع في مبنى و / أو في هياكل أجنحة منفصلة، كما يمكن أن يوفر خدمات الإطعام والتنشيط.

¹ زيد منير عبيوي، المرجع السابق ص33.

² المرسوم التنفيذي رقم 158-19 الموافق 30 أبريل 2019 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج ر ج العدد 33، بتاريخ 19 مايو سنة 2019، ص ص 04-24.

5- المخيمات السياحية (Les campings touristiques):

مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة مهياًة ومغلقة ومحروسة، توفر، للتأجير، شاليهات أو بنغالوهات على شكل هياكل خفيفة أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص القاصدين التخييم، وتضم تجهيزات خفيفة ضرورية لإقامتهم، كما يمكن أن يوفر أماكن مجهزة بمعدات الإيواء للتخييم، ثابتة أو متنقلة، وينبغي أن يشمل خدمات صحية وإطعام جماعي.

III- ما هو المقصود بالمؤسسة الحموية.

تُعد مؤسسة حموية كل مؤسسة ذات طابع تجاري¹:

- تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية و /أو لاستعادة اللياقة البدنية، تسمى

محطة حموية.

- تستعمل مياه البحر والمواد الطبيعية المستخرجة منه، لأغراض علاجية و /أو لاستعادة

اللياقة البدنية، تسمى مركز المعالجة بمياه البحر

IV- ما المقصود بالمياه الحموية.

هي مياه مجذوبة انطلاقاً من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات

علاجية نظراً للطبيعة الخاصة لمصادرها وميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية.

يسمى منبعاً حموياً، كل نبع طبيعي أو مجموعة ينابيع تتبثق منها المياه الحموية، أو نبع محفور

يسمح بجذب هذه المياه منه².

1 المرسوم التنفيذي 19-150 الموافق 29 أبريل 2019 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 07-69 الذي يحدد شروط و كفاءات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر ج العدد 31، بتاريخ 12 مايو 2019، ص ص 03-19.

2 المرسوم التنفيذي 19-150 الموافق 29 أبريل 2019 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 07-69 الذي يحدد شروط و كفاءات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر ج العدد 31، بتاريخ 12 مايو 2019، ص ص 03-19.

المطلب الثالث: المسار الإداري لإنجاز مشروع استثماري سياحي في الجزائر.

في إطار تجسيد مشاريع السياحة التي تعتبر المحور الحيوي الذي يساهم في النمو الاقتصادي و الاجتماعي للبلاد، قد تم وضع استراتيجية تركز اساسا على اجراءات بحيث أن هذه الاخيرة تشجع على انجاز مشاريع استثمارية سياحية.

أولا : الحصول على الموافقة المبدئية والمصادقة على مخططات المشروع الاستثماري من

طرف وزارة السياحة.

بموجب القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة،

لاسيما المواد 46، 47، 48 و 49 منه :

يعتبر الحصول على الموافقة والمصادقة على مخططات مشروع استثماري من طرف وزارة

السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي سوى كان المشروع الاستثماري جديد، أو تعديل أو

تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية موجودة، أو تحويل بناية موجودة إلى مشروع فندي من بين الشروط

الأساسية التي ينبغي توفرها لإنجاز مشروع استثماري سياحي، أي يجوز لكل شخص طبيعي أو

معنوي، له رغبة في الاستثمار في قطاع السياحة بحيث يحوز على قطعة أرضية بحث تكون

موطن المشروع (يمكن أن تكون الارضية ملكية خاصة، عقد إيجار، أو ملكية خاصة للدولة تمنح

عن طريق عقد الامتياز من طرف السيد الوالي بالتراضي) تستجيب للأحكام المعمول بها في

مجالي التعمير والبناء، يجب عليه الحصول على الموافقة أولا من طرف وزارة السياحة والصناعة

التقليدية والعمل العائلي.

يجب الحصول على المصادقة لمخططات مشروع استثماري من طرف مصالح الوزارة

المكلفة بالسياحة قبل تسليم رخصة البناء.

يرخص الامتياز بالتراضي عن طريق الوالي إذا كانت القطعة الأرضية موطن المشروع تتواجد داخل مناطق التوسع السياحي بعد الرأي المسبق للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وموافقة الوزير المكلف بالسياحة.

يقوم المستثمر بإيداع ملفه لدى مصالح مديرية السياحة والصناعة التقليدية التابعة للولاية التي تقع في اقليمها ارضية المشروع، حيث أنه يتكون من ملف إداري وملف تقني ويشتملان على الوثائق التالية :

▪ **الملف الإداري :** نموذج طلب الموافقة والمصادقة على مخططات مشروع فندقي يتم سحبه على مستوى مديرية السياحة والصناعة التقليدية او تنزيله من موقع وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي، عقد قانوني للملكية أو الانتفاع بالوعاء العقاري، القانون الأساسي للشركة بالنسبة للأشخاص المعنويين، رخصة البناء أو شهادة المطابقة بالنسبة للمشاريع موضوع تحويل بناية موجودة إلى مشروع فندقي.

▪ **الملف التقني :** دراسة تقنية اقتصادية، المخططات الهندسية.

يتم تحويل الملف من قبل مديرية السياحة والصناعة التقليدية إلى الوزارة المكلفة بالسياحة بغية عرضه على اللجنة المختصة بالدراسة والموافقة على مخططات المشاريع الفندقية¹.

يدرس الملف من قبل اللجنة المذكورة أعلاه، حيث تبلغ مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة المعنيين بالأمر والتي تصدر أحد القرارات التالية : الموافقة المبدئية، الموافقة المبدئية مع تحفظات أو الرفض إن اقتضى الامر ذلك في أجل لا تتعدى مدته شهرين(02) من تاريخ استلام الملف وفي حالة عدم الرد في الآجال المحدد تعتبر المخططات مصادقا عليها²

¹ الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي، www.mtatf.gov.dz بتاريخ 05/03/2020 سا 10:05.

² القانون رقم 99-01 المرافق 06 يناير سنة 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ج العدد 02، بتاريخ 03 يناير سنة 1999، ص ص 03-11.

- القرار الصادر عن اللجنة يبلغ إلى المستثمر وهو ما يمكنه من استكمال إجراءات ملف انجاز المشروع الاستثماري وهذا من أجل ملفات : رخصة البناء، التمويل البنكي، امتيازات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI، والسجل التجاري.

ثانياً: الاستشارة والرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة لملف رخصة بناء مشروع

استثماري سياحي.

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به بالنسبة للمشاريع التي تحتاج إلى رأي الصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض¹ يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة عندما تكون مشاريع البناء موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.

يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للرأي المسبق الإدارة المكلفة بالسياحة.

عندما تضم مناطق التوسع والمواقع السياحية المواقع الثقافية المصنفة يكون الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة مطلوباً²

أن الهدف من الاستشارة المسبقة قبل منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي للمصالح السياحة هو المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع السياحي وكذلك معرفة ما مدى مطابقة المشاريع المقترحة والمقررة انجازها داخل هذه المناطق مع التعليمات القانونية والتنظيمية التي تحكم مناطق التوسع والمواقع السياحية لاسيما فيما

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الموافق 25 يناير سنة 2015 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج العدد 07 بتاريخ 12 فبراير 2015، ص 04-37.

² المرسوم التنفيذي رقم 04-421 الموافق 20 ديسمبر 2004 يحدد كليات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 83 بتاريخ 26 ديسمبر 2004، ص ص15-16.

يتعلق باحترام مخطط التهيئة السياحية المعد لهذه المنطقة ودفتر شروطها واحترام ومحافظة على سلامة المواقع الثقافية المصنفة الموجودة داخل المنطقة وحمايتها ووقايتها¹

الامتيازات الخاصة بالتمويل مشروع استثماري سياحي:²

المستثمرون الراغبون في إنجاز مشاريعهم وعصرنة منشآتهم السياحية في إطار مخطط الجودة السياحية على مستوى ولايات الشمال وكذا الولايات الجنوبية يستفيدون على التوالي من 3% و4,5% من تخفيض على نسبة الفائدة المطبقة على القروض البنكية.

في إطار اتفاقيات المبرمة بين الوزارة المكلفة بالسياحة ومختلف المؤسسات البنكية تم منح امتيازات خاصة بتمويل المشاريع السياحية وهي كالتالي :

- المساهمة بأكثر من 60 بالنسبة للمشاريع ذات خصوصية والألوية.
- مدة التعويض 10 سنوات أو أكثر، بمعدل تخفيض على الفائدة يقدر ب 03 سنوات أو أكثر بالنسبة للمشاريع ذات خصوصية والألوية
- حيث مدة دراسة الملفات المشاريع الاستثمارية على مستوى المؤسسات البنكية كما يلي:
- اربعون (40) يوما إلى ستون (60) يوما كحد اقصى بالنسبة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- ثلاثون (30) يوما كحد اقصى بالنسبة للمشاريع التي هي مستغلة.

يمكن التسجيل في الصندوق ضمان المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بغرض تمويل المؤسسة الفندقية بالتجهيزات.

¹ مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 04-421 الموافق 20 ديسمبر 2004، ج ر ج العدد 83 بتاريخ 26 ديسمبر 2004، ص ص15-16.

² الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي www.mtatf.gov.dz بتاريخ 2020/03/05 سا 11:03.

I- امتياز استغلال المياه الحموية¹

يودع ملف طلب الامتياز على مستوى مصالح مديرية السياحة والصناعة التقليدية التابعة للولاية المعنية

يرسل ملف طلب الامتياز إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا

يتم دراسة الملف من قبل اللجنة التقنية للمياه الحموية التي تم إنشاؤها لهذا الغرض

يمكن اللجنة التقنية للمياه الحموية أن تبدي أحد القرارات الآتية :

1- رأي بالموافقة

2- رأي بالموافقة مرفق بشروط يجب أن يستوفيه صاحب الطلب

3- رأي بالرفض

وفي حالة موافقة اللجنة التقنية، يجب على الوالي المختص إقليميا أن يفصل نهائيا في طلب

الامتياز في أجل شهر ابتداء من تاريخ تلقي رأي اللجنة التقنية للمياه الحموية

يمنح الامتياز على المياه الحموية بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بعد موافقة من طرف

اللجنة التقنية للمياه الحموية، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، الذي تقدم

بطلب في هذا الشأن ويرفق قرار منح الامتياز بدفتر شروط. (ارجع للمرسوم التنفيذي 19-150 الموافق

2019/04/24 الذي يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية).

المبحث الثاني: المشاريع الاستثمارية السياحية في الجزائر

المطلب الأول: أنواع المشاريع الاستثمارية السياحية.

يمكن تقسيم المشاريع الاستثمارية السياحية حسب طبيعتها كمايلي :

✓ **اولا : حسب طبيعة المؤسسة:**

¹ المرسوم التنفيذي 19-150 الموافق 29 أبريل 2019 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 07-69 الذي يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر ج العدد 31، بتاريخ 12 مايو 2019، ص ص 03-19.

1- مشروع استثماري فندقي: هو كل مشروع استثماري يحتوي على أحد

المؤسسات الفندقية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19-158 الموافق 30 أبريل 2019

2- مشروع استثماري حموي: هو كل مشروع استثماري يحتوي على مؤسسة

حموية إما أن تكون مركز المعالجة بمياه البحر أو محطة حموية كما منصوص عليها في المرسوم

التنفيذي رقم 19-150 الموافق 29 أبريل 2019

✓ **ثانيا: حسب طبيعة الارضية:**

1- مشروع سياحي ملكية الارضية ملكية خاصة: تعود ملكيتها الى ملك خاص

لشخص طبيعي أو معنوي.

2- مشروع سياحي ملكية الارضية عقد ايجار: تعود ملكيتها الى ملك عن طريق

عقد ايجار يمكن أن يكون خاص او شركة

3- مشروع سياحي ملكية الارضية ملكية خاصة للدولة تمنح عن طريق عقد

الامتياز: تعود ملكيتها الى اراضي تابعة للاملاك الخاصة لدولة وتمنح عن طريق عقد امتياز مشهر

المطلب الثاني: وضعية مشاريع الاستثمار السياحي في الجزائر

تسعى الجزائر كغيرها من الدول خاصة النامية منها والطامحة لتحسين وتطوير قطاع

السياحة إلى تشجيع وتحسين المناخ الاستثماري المناسب لذلك، خاصة من ناحية توفير اوعية

عقارية السياحية لاستعاب مشاريع استثمارية باعتبارها أحد واهم الركائز الاساسية التي تساهم في

توفير رؤوس الاموال الاجنبية.

والجدير بالذكر، فالمشاريع السياحية تعتبر من المقومات والامكانيات السياحية التي تساهم

في جذب السياح من جهة وتوفير أساليب الراحة لهم طيلة الاقامة ومن أحد أهم الاستثمارات من

جهة أخرى إذ سنتعرض فيما يلي لوضعية المشاريع السياحية بالجزائر¹ لسنوات 2015-2016-2017-

2018

الجدول رقم (02) وضعية المشاريع السياحية للفترة (2015-2018)

السنة	2015	2016	2017	2018
المشاريع السياحية في طور الانجاز				
عدد المشاريع	504	584	764	799
عدد الاسرة	13869	67076	772101	866100
عدد العمال	83528	59232	48044	87941
المشاريع السياحية المتوقفة				
عدد المشاريع	101	119	147	181
عدد الاسرة	5918	39713	98516	74519
عدد العمال	7323	35	9786	5358
المشاريع السياحية غير منطلقة				
عدد المشاريع	607	793	928	1631
عدد الاسرة	81378	979104	641129	774162
عدد العمال	7429	50232	81247	62961
المشاريع السياحية منجزة				
عدد المشاريع	58	106	107	67
عدد الاسرة	2414	8439	16210	7735
عدد العمال	9511	495	4764	4472

المصدر: www.mtatf.gov.dz

II - توزيع المنابع الحموية عبر التراب الوطني

إن عملية تحيين الحصيلة الحموية عبر التراب الوطني أسفرت على تحديد 282 منبع حموي .

من بينها 100 منبع حموي ذات الأولوية والمؤهلة للاستغلال عن طريق إنجاز مشاريع حموية

جديدة¹.

¹ الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي www.mtatf.gov.dz بتاريخ 2020/02/26 سا 13:50.

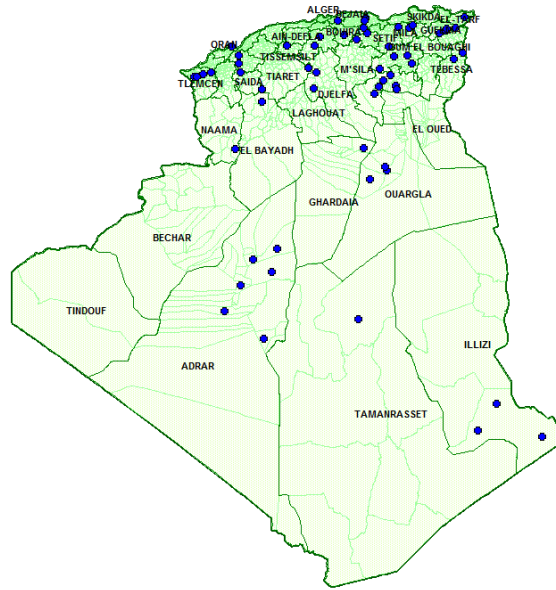
بالإضافة إلى المنابع الحموية المستغلة وكذا الممنوحة في إطار عقود الامتياز واستغلال

المياه الحموية، يوجد ما يقارب 100 منبع حموي مؤهل للاستثمار لإنجاز مشاريع حموية جديدة².

من هذه المنابع القادرة على إيواء مشاريع جديدة، حوالي 30 منها تستغل بطريقة تقليدية،

والتي تشكل أولوية للاستثمار نظرا للمميزات والخصائص العلاجية لمياهها.

الخريطة رقم (03) توزيع المنابع حموية المؤهلة للاستغلال عبر التراب الوطني.



المصدر : www.mtatif.gov.dz

¹ الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي www.mtatif.gov.dz بتاريخ 2020/03/05 سا 16:30.

² نفس المرجع.

-III تصنيف المنابع الحموية المحددة في الجزائر:

جدول رقم (03) تصنيف المنابع حسب قوة التدفق.

الفئة	عدد المشاريع الحموية
تدفق قوي (يفوق 10ل/ثا)	98
تدفق متوسط (بين 05-10 ل/ثا)	48
تدفق ضعيف (أقل من 5ل/ثا)	136

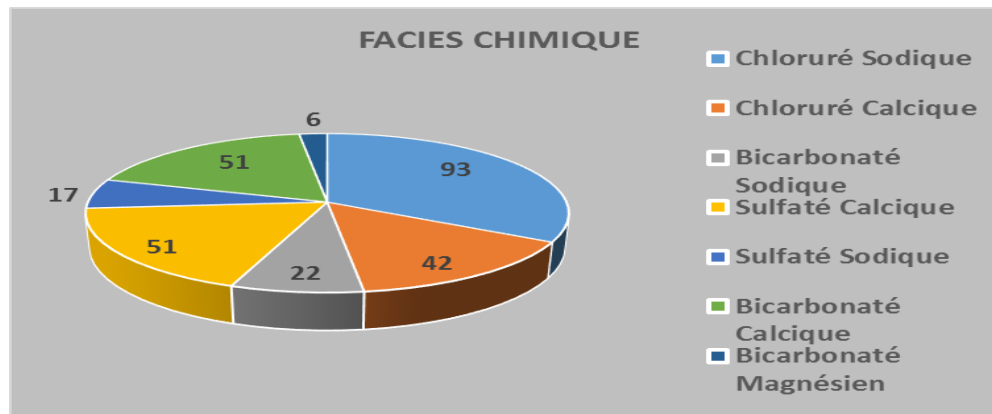
المصدر: www.mtatf.gov.dz

جدول رقم (04) تصنيف المنابع حسب درجة حرارة المياه.

الفئة	عدد المشاريع الحموية
مياه درجة الحرارة حارة ما يفوق 50°	80
مياه متوسطة درجة الحرارة (بين 35°-50°)	81
مياه دافئة درجة الحرارة (بين 20°-35°)	102
مياه باردة درجة الحرارة (أقل من 20°)	19

المصدر: www.mtatf.gov.dz

الشكل رقم (01) تصنيف المنابع حسب الخصائص الكيميائية



المصدر: www.mtatf.gov.dz

المطلب الثالث: مجالات الاستثمار السياحي.

تتمحور فيما يلي:

1- مجال الاستثمار في المؤسسات الفندقية والحموية:

تعد من اهم الاستثمارات في قطاع السياحة ولها أهمية كبيرة، اذ يقضي السائح وقتا كبيرا في هذه المؤسسة ويشمل هذا النوع من الاستثمارات " الفندق، المركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الاقامات السياحية، الموتيلات أو نزل الطريق، المخيمات السياحية، محطة حموية، مركز المعالجة بمياه البحر"

2- مجال الاستثمار في المؤسسات السياحية:

تلعب المؤسسات دورا كبيرا في تدعيم النشاط السياحي حيث تعمل على ايصال المنتج السياحي في المكان والوقت المناسب وتقوم باعداد البرامج السياحية والخرجات والجولات السياحية والرحالات والحجز للحج والعمرة ...

المبحث الثالث: معيقات وبعض الاقتراحات للنهوض بالاستثمار السياحي في

الجزائر

المطلب الأول : معيقات الاستثمار السياحي

بالرغم من الجهود التي تبذلها الجزائر بهدف عصرنه وتطوير قطاع السياحة وتشجيع على الاستثمار فيه لا سيما فيما يتعلق بتوفير العقار السياحي الملائم من خلال الترسانة من القوانين الضابطة له بغية جلب المستثمرين في مجال السياحة ولكن واقع الامر هناك عدة عراقيل قد تحول بينهم وبين تجسيد مشاريعهم الاستثمارية قبل الانطلاق في الانجاز أو بعد الانتهاء من مرحلة الانجاز ودخوله حيز الاستغلال.

العراقيل الادارية :

كثرة الاجراءات الادارية وعدم العولمة القطاع : رغم التسهيلات التي تقدمها الجزائر

للمستثمر في قطاع السياحة الا أن الواقع يكشف أن الاجراءات التي تنص عليها القوانين يضطر

المستثمر من خلالها الى اداء العديد من المراحل قبل الوصول الى مرحلة الانطلاق والحصول على رخصة بناء لتجسيد مشروعه الاستثماري

أن كثرة الإجراءات الإدارية وانتشار البيروقراطية في بعض الادارات وتعدد القوانين والأنظمة وانتشار الفساد في تطبيق القوانين، كلها الممارسات سلبية حالت دون تقدم مسيرة تطوير وتنمية القطاع السياحي بالجزائر، وأثرت سلبا على الاقتصاد الوطني بشكل عام¹

العقار السياحي : يعتبر العقار السياحي من أهم العقار التي تقف أمام المستثمرين سواء المحليين أو الأجانب نظرا لتعدد إجراءات الحصول على مثل هذه العقارات، إن منح الأراضي في الجزائر كان ولا يزال تحكمه ممارسات منها ما هو موضوعي ومنها ما هو ذاتي كتنفسي الرشوة والسمسرة والمضاربة، ضف إلى ذلك ما خلفته السياسات الاقتصادية والمخططات التنموية الماضية من هياكل ومنشآت ضخمة بقيت غير مستغلة ما عرضها إلى الاهتلاك والسرقة بمرور الوقت والسبب في ذلك يعود لتداخل هذه السياسات في بعضها البعض من جهة، وعدم مرونة المنظومة التشريعية من جهة أخرى، حيث وحسب القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص²

العراقيل السياسية:

يعد الاستقرار السياسي والامني من العوامل التي لها دورا كبيرا في جلب الاستثمارات السياحية فالمستوى الثقافي السياسي ودرجة الوعي لاصحاب الساسة لها تأثير كبير في انعاش قطاع السياحة حيث أن من العناصر المحفزة للاستثمار السياحي هو تمتع الدولة المضيفة بالاستقرار السياسي و الامني حيث يعتبران كعنصرين محفزين للاستثمار السياحي.

¹ نجار حياة، 2017. واقع وآليات تمويل الإستثمارات السياحية ودورها في تطوير صناعة السياحة بالجزائر، مجلة أوراق اقتصادية، العدد 01، صص 187-205.

² نجار حياة نفس المرجع 01، صص 187-205.

- عدم وجود ارادة حقيقة لاصحاب صنع القرار لتطوير قطاع السياحة وكذلك عدم وجود ارادة والرغبة المغروسة في اصحاب المشاريع الاستثمارية (استثمار لغرض تهريب الاموال).

غياب التكتلات السياحية الدولية والعربية¹ :

عدم انضمام الجزائر إلى المنظمة العالمية للسياحة مما جعلها في مركز تنافسي ضعيف، مقارنة مع الدول الاخرى، إن أكبر الدول استقطابا للاستثمارات السياحية هي الدول التابعة للمنظمة العالمية للسياحة، حيث أن الاستثمار في المشاريع الخدمية وخصوصا السياحية منها غالبا ما يكون محفوفًا بالمخاطر، ما يجعل عملية الحصول على التمويل اللازم لهذه المشاريع السياحية صعبة إلى مستحيلة في ظل غياب الانخراط في مثل هذه التكتلات، رغم توفرها على المقومات الطبيعية.

إشكالية تمويل الاستثمار السياحي :

صعوبة الحصول على تمويل للمشاريع الاستثمارية في قطاع السياحة راجع أساسا إلى غياب المؤسسات المالية والبنكية المتخصصة في تمويل الاستثمار السياحي بالخصوص، بالإضافة إلى عدم فاعلية المنظومة المصرفية الجزائرية في تلبية متطلبات الاستثمار، حيث أصبحت تشكل إحدى العقبات أمام المستثمرين لكونها لا تستجيب لشروط ومتطلبات التحولات الاقتصادية التي تعرفها الجزائر بالإضافة إلى ضعف طاقتها الاستيعابية لطلبات تمويل الاستثمارات السياحية التي تتميز بنوع من الخصوصية (طول الأجل الخاصة بالوصول إلى مرحلة مردودية المشروع، تتعدد مشاريع الاستثمار السياحي وتنوعها؛ مدة تنفيذ المشاريع السياحية طويلة نوعا ما)²

¹ نجار حياة، 2017. واقع وآليات تمويل الإستثمارات السياحية ودورها في تطوير صناعة السياحة بالجزائر، مجلة أوراق اقتصادية، العدد 01، صص 187-205، بتصرف.

² نجار حياة، نفس المرجع، صص 187-205، بتصرف.

عراقيل تتعلق بمشاريع الاستثمار السياحي

- التعقيدات المصاحبة لإجراءات تحديد وتصنيف وتهيئة مناطق التوسع السياحي ما تسبب في تقييدها وضعف نجاعتها، الأمر الذي أدى إلى نقص في العقار السياحي المهيأ.
- مركزية القرار في إجراءات الموافقة على مشاريع الاستثمار السياحي والتأخر والتعقيدات الناتجة عن ذلك.

- نقص وتأخر في تمويل مشاريع الاستثمار السياحي من طرف البنوك.
- انتشار كبيراً لنشاط المراقدين، مما أصبح يشكل طاقة إيواء معتبرة، وهذا النشاط مقيد بالسجل التجاري تحت نشاط مرقد، وغير مدرج ضمن التنظيم الخاص بالمؤسسات الفندقية، وهو ما لا يخضع للمراقبة والتفتيش والإحصاء المنظم والمهيكل لمختلف المصالح المختصة، مما تسبب في جملة من المشاكل المتنوعة، وهو ما يستدعي نظرة قانونية لهذا النشاط.

- عدم وجود ثقافة سياحية للمجتمع وعدم كفاءة أصحاب المشاريع الاستثمارية في مجال السياحي.
- عدم الاهتمام بالصناعة التقليدية والتي تعتبر عنصر جاذب للسياح.
- صعوبة تمويل المشاريع السياحية وتهرب البنوك من تمويلها¹.
- الضعف في مجال الحكم الراشد (عدم تطبيق الحوكمة في القطاع).

المطلب الثاني: اقتراحات وبعض الحلول للنهوض بقطاع السياحة.

- حماية التنوع الحيوي والبيئي و الثقافي وإنشاء محميات طبيعية وادارتها بشكل فعلي وواقعي.
- إعادة النظر في إجراءات تحديد وتصنيف وتهيئة مناطق التوسع السياحي، بإدراجها كأداة في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران المحددة في التنظيمات الخاصة بها، يتم العمل بها بإجراءات مماثلة للأدوات الأخرى خاصة ما تعلق منها باللامركزية، وهو ما يسمح بتجاوز التعقيدات والقيود المصاحبة للتنظيم الجاري به العمل حالياً والذي تسبب في ضعف نجاعة هذه المناطق.

¹ هرون بوالقول وعادل مستوي ، 2018. تحليل واقع الاستثمار السياحي في الجزائر واليات تفعيله. مجلة اقتصاديات الاعمال والتجارة، العدد 06، صص 71-86.

- تطبيق المادة 48 من قانون المالية التكميلي سنة 2015 المتعلق بمنح حق الامتياز للأملاك الخاصة للدولة على مستوى مناطق التوسع السياحي
- إعادة النظر في القانون والتنظيمات الجاري العمل بها المتعلقة بالمؤسسات الفندقية، خاصة ما تعلق بالمركزية في الموافقة على المشاريع والتدقيق والتفصيل في مختلف الإجراءات والضوابط والمعايير والاشتمال على مختلف الخصوصيات.
- تحفيز تمويل مشاريع الاستثمار السياحي من طرف البنوك، والنظر في إمكانية خلق آليات أخرى للتمويل.
- النظر في إدراج آلية ضمن عقود التعمير تسمح بمعالجة وتسوية وضعية البنايات الموجودة بصفة فعالة، خاصة الشروط المتعلقة بإنجاز الخبرة التقنية على هياكل البنايات المستقبلية للجمهور كالمؤسسات الفندقية والتي تتسبب حالياً في تعطيل وتعقيد وضعية هذه البنايات.
- النظر في إمكانية إدراج المراقدين ضمن الحظيرة الفندقية وإيجاد صيغة لذلك.
- بخصوص المستثمرين يجب تبرير الموارد المالية خاصة فيما يخص التمويل الذاتي.

خلاصة الفصل

عمدت مختلف دول العالم إلى تطوير قطاع السياحة من خلال انجاز مشاريع سياحية، و تعد الجزائر من بين هذه الدول، وبناءً على ذلك فقد أولت الحكومة الجزائرية في تجسيد المشاريع السياحية اهتماما كبيرا ضمن سياساتها واستراتيجياتها التنموية بهدف الارتقاء بقطاع السياحة وجعله من القطاعات المدرة للثروة، إذ سارعت إلى بعث سياسة سياحية جديدة في مجال المؤسسات الفندقية من خلال سن قوانين جديدة في قطاع السياحة بهدف التحفيز على انجاز المشاريع الاستثمارية السياحية من جهة، و ترقية المنتج السياحي الجزائري و إدماجه في السوق السياحية العالمية من جهة اخرى، وقد جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على البرامج والسياسات التي اعتمدها الجزائر للنهوض بالقطاع السياحي، والآثار الناجمة عن هذه البرامج و السياسات على المتغيرات التنموية الاقتصادية.

الفصل الثالث

تقديم الولاية من الجانب السياحي

تمهيد الفصل.

المبحث الأول: الموقع الجغرافي وموضع الولاية.

المطلب الأول: الموقع الجغرافي وموضع الولاية.

المطلب الثاني: موقع الولاية في الأقطاب السياحية للامتياز.

المبحث الثاني: تقديم الولاية من الجانب السياحي

المطلب الأول: وضعية العقار السياحي على مستوى الولاية.

المطلب الثاني: المؤسسات الفندقية والمشاريع السياحية على مستوى الولاية.

خلاصة الفصل.

تمهيد الفصل

تعتبر ولاية الوادي أحد أهم الولايات السياحية الجنوبية لما تزخر به من معالم سياحية طبيعية وتاريخية وثقافية حيث تعتبر مقصد سياحيا بحكم موقعها الجغرافي الذي اختيرت من ضمن احد اقطاب الامتياز السياحي ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (قطب جنوب شرق : الوادي، بسكرة وغرداية) وقد عرفت حركة تنقل السياح الاجانب تزايد في السنوات الاخيرة، وايماننا منا بأهمية صناعة السياحة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من الاقتصاد الوطني حيث أن الولاية تمتلك في الغالب مقومات سياحية مهمة كالعقار السياحي والمناطق الرطبة والاثار والمواقع الدينية والتاريخية هذه المميزات بحد ذاتها تعد ميزة تتيح لتطوير والنهوض بقطاع السياحة في ولاية الوادي.

المبحث الأول: الموقع وموضع الولاية.

المطلب الأول: الموقع الجغرافي وحدود الولاية.

1- الموقع الجغرافي والحدود للولاية:

تقع ولاية الوادي بالعرق الشرقي الكبير في الجنوب الشرقي الجزائري، تتربع على مساحة قدرها حوالي 44586,80 كلم² (أي بنسبة 1,87% من مساحة التراب الوطني)، تبعد عن عاصمة البلاد بـ 630 كلم¹.

2- الحدود الإدارية للولاية :

حدود الولاية كالاتي :

- ولاية تبسة من الشمال الشرقي

- ولاية خنشلة من الشمال

- ولاية بسكرة من الشمال الغربي

- ولاية الجلفة من الغرب

- ولاية ورقلة من الجنوب والغرب

الجمهورية التونسية من الشرق (حدود برية على مسافة 260 كلم).

تقع بين خطي طول 6°-8° وخط عرض 33°-34°

انبثقت ولاية الوادي من التقسيم الإداري عام 1984 وبمقتضى القانون رقم 84-09 المتعلق

بالتنظيم الإقليمي للبلاد و هي تضم الان 22 بلدية موزعة على 10 دائرة و مقاطعة ادارية واحد (

الولاية المنتدبة المغير) وهي بدورها تضم 08 بلديات و 02 دائرة²

3- التضاريس: تتكون ولاية الوادي من ثلاث مجموعات رئيسية غير متجانسة¹:

¹ مونوغرافيا لولاية الوادي سنة 2019

² نفس المرجع

منطقة الرمل : جزء من العرق الشرقي الكبير و تغطي الأراضي السوفية و الجنوب و الشرق من واد ريغ، لها تقدا يغطي بشكل مستمر يؤدي إلى الكثبان الرملية التي يمكن أن تصل إلى 100 مترا طولاً.

منطقة الهضبة: (هضبة صخرية) و تمتد إلى الجنوب الغربي على طول الطريق الوطنية

رقم 03

مساحة البحيرات المالحة : (واحدة من مناطق الاكتئاب، و التي تقع شمال الولاية وتمر

شرقاً إلى الانضمام إلى شط "جريد" Djerrid في تونس)

❖ يتميز التكوين لولاية بوجود ثلاث مجموعات رئيسية و هي:

منطقة العرق: منطقة رملية تتمثل في الكثبان الرملية التي تحتل 4/3 من مساحة سوف

وتتواجد على خط مرتفع شرق غرب (80 م إلى 120 م) والمعروف باسم العرق الشرقي الكبير.

منطقة وادي ريغ: نوع من الهضاب الحجرية التي تمتد مع الطريق الوطني رقم 03 من

غرب الولاية إلى جنوبها التي تضم دائرتي جامعة والمغير. وتعتبر منطقة وادي ريغ أراضي فسيحة وشاسعة وتمتد حتى حدود ولاية ورقلة. كما تتواجد بها بعض الأودية.

- منطقة المنخفضات: وتسمى منطقة الشطوط في الناحية الشمالية من الولاية وتمتد نحو

الشرق بانخفاض متتابع ومتغير بين (- 10 م و 40 م) ومن بين الشطوط المعروفة شط ملغيغ ببلدية الحمراية ومروان بالقرب من الطريق الوطني رقم 48 وسطيل.

الشريط الحدودي

يكون الشريط الحدودي من دائرة الطالب العربي التي تضم ثلاثة بلديات: (الطالب العربي، دوار الماء، بن قشه) وتقدر مساحتها بـ 21569,60 كلم² (48 % من تراب الولاية) ويقطنها حسب تقدير السكان المقيمين من الاسر العادية والجماعية نهاية سنة 2018 بحوالي 29490 ساكن أي بمعدل 1.37 نسمة في الكلم² الواحد.

4- المناخ:

تعرف ولاية الوادي بمناخها الصحراوي الجاف الذي يتميز بشتائه البارد وصيفه الحار، ومتغير في درجة حرارته في فصل الصيف، في فصل الشتاء تنخفض درجة الحرارة أقل من 0 درجة مئوية.

أما درجات الحرارة عموما فهي مرتفعة جدا في فصل الصيف حيث تصل أحيانا إلى 40 درجة حرارية في منطقة سوف وتنخفض في فصل الشتاء إلى أقل من 5 درجات حرارية بمنطقة المغير.

سقوط الأمطار ضعيف جدا، حيث بلغ معدل التساقط خلال سنة 2018 حوالي 30 ملم يختلف معدل سقوط الأمطار ما بين 80 و 100ملم/سنة (من فترة أكتوبر حتى فيفري)¹.

رياح الخماسين (رياح حار و جاف)، يمكن ملاحظتها على مدار السنة، و يمكن أن تسبب أضرار بالغة (مثل الجفاف)، تمتاز برياح و عواصف رملية بانتظام.

¹ مونوغرافيا لولاية الوادي سنة 2019

المطلب الأول: موقع الولاية في الأقطاب السياحية للامتياز.

1- الأقطاب السياحية للامتياز بالمناطق الصحراوية.

اقترح المخطط التوجيهي للتنمية والتهيئة السياحية أربع أقطاب سياحية للامتياز خاصة بالمناطق الصحراوية، لكي تصبح واجهات رمزية للسياحة الجزائرية؛ ووجهات تنافسية، ونوعية وذلك في إطار ديناميكية الأقطاب السياحية ذات الامتياز التي تعتبر من بين الديناميكيات الخمس التي يركز عليها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وهذه الأقطاب الأربعة هي **القطب السياحي للامتياز جنوب غرب، القطب السياحي للامتياز للجنوب الكبير (الطاسيلي ناجر)، القطب السياحي للامتياز للجنوب الكبير الأهقار، القطب السياحي للامتياز جنوب شرق "الواحات"**

2- القطب السياحي الامتياز جنوب - شرق (الواحات):

يتكون القطب السياحي جنوب شرق " الواحات " من ثلاث أقاليم هي: غرداية، بسكرة والوادي يتربع على مساحة تقدر بـ 162 000.00 كلم² و يحتوي هذا القطب على نسبة السكانية تقدر بحوالي 2.2 مليون نسمة حيث أنه ذو مناخ صحراوي.

❖ حدود القطب السياحي للامتياز جنوب-شرق (الواحات):

- من الشمال: ولايات الاغواط، الجلفة، المسيلة، باتنة، خنشلة و تبسة.
- من الشرق: كل من دولة ليبيا ودولة تونس.
- من الغرب: ولاية ادرار وولاية البيض.
- من الجنوب: ولاية اليزي وولاية تمنراست.

يضم القطب السياحي للامتياز جنوب-شرق (الواحات) تسعة (09) مناطق توسع سياحي

مصنفة بمرسوم تنفيذي ويحتوي على خمسة وستون (65) مؤسسة فندقية حيز الاستغلال وعلى

مائة وثمانية واربعون(148) مشروع استثماري سياحي بطاقة استيعاب 16590 سرير¹ إذ أن به معالم ومواقع سياحية هامة مثل وادي ميزاب، زلفانة، منطقة الزيبان، مسجد عقبة بن نافع الزاوية التيجانية ...

يتميز القطب السياحي للامتياز جنوب-شرق بعدة مواقع سياحية ذات إمكانات كبيرة مثل بني يزقن، زلفانة، بونورة والعطف بولاية غرداية الزاوية التيجانية، قصر تمرنة بولاية الوادي؛ طولقة، القنطرة، حمام الصالحين ومسجد عقبة بن نافع بولاية بسكرة، كما يتمتع القطب بمجموعة متنوعة من المناظر الصحراوية والواحات ذات البعد العالمي كواد ميزاب، الزيبان، الكثبان الرملية و نخيل الغوط²

تمثل ولاية الوادي جزء لا يتجزأ من القطب السياحي للامتياز جنوب- شرق (الواحات) إذ يأمن هذا القطب الوحدة المورفولوجيا والتاريخية والثقافية والمناخية للأقاليم التالية :

- إقليم الزيبان في ولاية بسكرة.
- إقليم المزاب والشعامبة في ولاية غرداية.
- إقليم الوادي في ولاية الوادي.

¹ مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولايات (الوادي، بسكرة، غرداية) جوان سنة 2020

² كحول بسمة أطروحة دكتوراه، دور السياحة الصحراوية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة بالجزائر حالة الحظيرة الوطنية الأهقار بتمنراست، جامعة

فرحات عباس سطيف1 سنة 2017/2018

المبحث الثاني: تقديم الولاية من الجانب السياحي.

المطلب الأول: وضعية العقار السياحي بالولاية.

تمتاز ولاية الوادي بتنوع مقاصدها السياحية والمتضمنة للمعالم الأثرية والتاريخية وما تحويه من مواقع طبيعية ايكولوجية وتتوزع هذه المناطق في مختلف أنحاء الولاية ويمكن تقسيمها حسب انتشارها إلى أربعة مناطق:

* المنطقة الأولى: وهي مركز الولاية والتي تضم بلدية الوادي وما يجاورها من بلديات كونين، قمار، الرقيبة والديبيلة، حيث تشمل الأحياء العتيقة ومختلف الزوايا الدينية وما توفره المتاحف من مقتنيات أثرية تعكس تاريخ المنطقة وتنوعها الثقافي.

* المنطقة الثانية: تضم الجهة الشمالية الشرقية للولاية وتضم كل من دائرتي حاسي خليفة والطالب العربي، حيث يمكن للزائر من خلالها، اكتشاف ما تحويه من معالم تاريخية وأثرية ومناطق طبيعية وما توفره من حيوانات برية

* المنطقة الثالثة: وهي المنطقة الجنوبية للولاية والتي تضم كل من دائرتي البياضة والرباح وهي مجال مفتوح لمشاهدة العرق الشرقي الكبير وما يحتويه من مناظر الشروق والغروب الفاتنة والتمتع بركوب الجمال ومشاهدة غزلان الصحراء النادرة.

* المنطقة الرابعة: تضم إقليم وادي ريغ بكل مقوماته التاريخية والطبيعية من مدن و قصور كتمرنة ووغلانة والمناطق الرطبة التي تحويها كبحيرة عياطة وواد خروف وغيرها... التي تمثل مأوى للعديد من الحيوانات النادرة.

1- وضعية العقار السياحي على مستوى الولاية:

يحتوي اقليم ولاية الوادي على عقار سياحي به عدة خصائص استثنائية (طبيعية، تاريخية و ثقافية) منها العرق الشرقي، منخفضات وادي ريغ و المنطقة الحدودية.

تعتبر منطقة وادي سوف والمناطق في البلديات الحدودية واحدة من بين الأقطاب السياحية الجذابة الهامة للسياحة الصحراوية.

1-1 وضعية مناطق التوسع السياحي المصنفة.

على مستوى ولاية الوادي توجد منطقة توسع سياحي واحدة مصنفة وهي : "منطقة التوسع السياحي الوادي" وهي مصنفة حسب المرسوم رقم 88-232 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، على مساحة 65 هكتار حيث تمت دراسة التهيئة لهذه المنطقة على مساحة تقدر بـ 48 هكتار كما تم المصادقة على مخطط التهيئة السياحية (PAT) للمنطقة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-84 المؤرخ في 08 مارس 2015¹.

إن عدد الحصص المخصصة لاستيعاب مشاريع استثمارية سياحية بمنطقة التوسع سياحي الوادي، وحسب ما جاء به مخطط التهيئة السياحية (PAT) (12) اثني عشرة حصة مخصصة لإنجاز مشاريع سياحية، إضافة إلى أرضية مخصصة لإنجاز موقف سيارات عمومي².
منطقة التوسع السياحي الوادي هو مجال غير معمر، يقع في الجهة الغربية لمقر بلدية الوادي، و على المحور الوطني رقم RN16 وعلى بعد ما يقارب 3.5 كم من مقر البلدية، وحوالي 900 متر من المحيط العمراني الغربي لبلدية الوادي.

يحد منطقة مناطق التوسع السياحي بالوادي المصنفة :

✓ شمالا: الطريق الوطني رقم RN16 .

✓ جنوبا: كثبان رملية.

✓ شرقا: ملكية خاصة (أرض فلاحية).

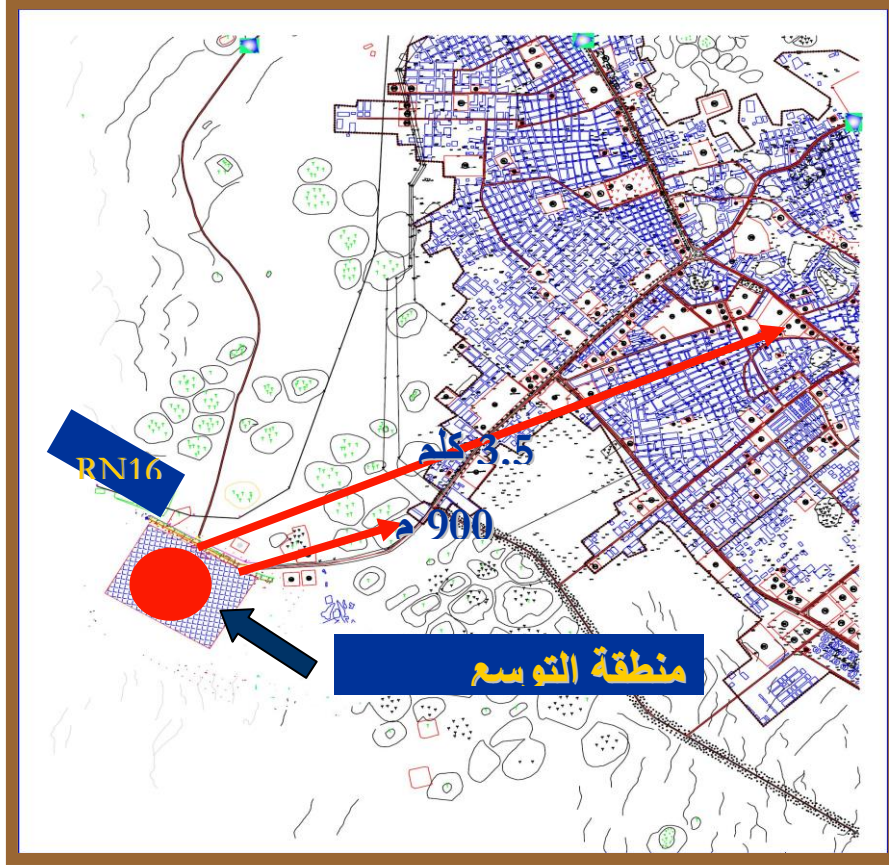
✓ غربا : ملكية خاصة (أرض فلاحية).

¹ مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي، مارس 2020

² نفس المرجع.

ان مشروع عملية تهيئة منطقة التوسع السياحي الوادي مقسم الى 16 حصة حيث أن حصتي التسوية العامة وشبكة الطرق تم الانتهاء منها.

الخريطة رقم (05) موقع منطقة التوسع السياحي المصنفة بالوادي



المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي لولاية الوادي

❖ الحالة العقارية للمنطقة التوسع السياحي المصنفة :

منطقة التوسع السياحي (ZET) ملك عمومي مقتطع لصالح مديرية السياحة والصناعة التقليدية 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.

تمتد منطقة التوسع السياحي الوادي على مساحة قدرها 65 هكتار حسب المرسوم المذكور سالفًا.

تقدر مساحة المنطقة المهيأة بـ 48 هكتار.

❖ أنواع هياكل الإيواء :

فندق 5 نجوم (بطاقة استيعاب 450 سرير)، فندق 4 نجوم (بطاقة استيعاب 400 سرير)، فندقين 3 نجوم (بطاقة استيعاب 350 سرير) ، 28 بنغالو F4 ، 24 بنغالو F3 ، 28 فيلا F4

1-2 وضعية مناطق التوسع السياحي المقترحة للتصنيف

يوجد على مستوى إقليم الولاية (10) عشرة مناطق توسع سياحي مقترحة للتصنيف¹ موزعة عبر مختلف بلديات الولاية بمساحة إجمالية تقدر بـ 412 هكتار منها منطقتين مقترحتين للتصنيف من طرف مديرية السياحة والصناعة التقليدية (منطقتين بلدية أميه ونسة على مساحة 100 هكتار وبلدية حاسي خليفة على مساحة 50 هكتار تم إعداد دراسات التحديد والتصنيف لها وهي على مستوى وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي في انتظار إتمام إجراءات التحديد والتصنيف.

¹ مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي.

كما يوجد على مستوى الولاية (03) ثلاث مناطق توسع سياحي المقترحة للتصنيف استفادت من عمليات انجاز اشغال التهيئة والتأهيل¹، وتتمثل في المنطقتين السالفتي الذكر ببلديتي أميه ونسة وحاسي خليفة ومنطقة أخرى ببلدية كوينين على مساحة 24 هكتار، وهي في طور إجراءات إعداد الدراسات اللازمة، وهذا بغية تشكيل وعاء عقاري سياحي مستقبلي.

إن الهدف من إنشاء العقار السياحي (مناطق التوسع السياحي) هو دعم المشاريع السياحية وكذلك المحافظة وحماية العقار السياحي من النهب و توفير أوعية عقارية مهيئة لاستقطاب المشاريع الاستثمارية السياحية.

جدول التالي يوضح مناطق التوسع السياحي المقترحة للتصنيف على مستوى ولاية الوادي

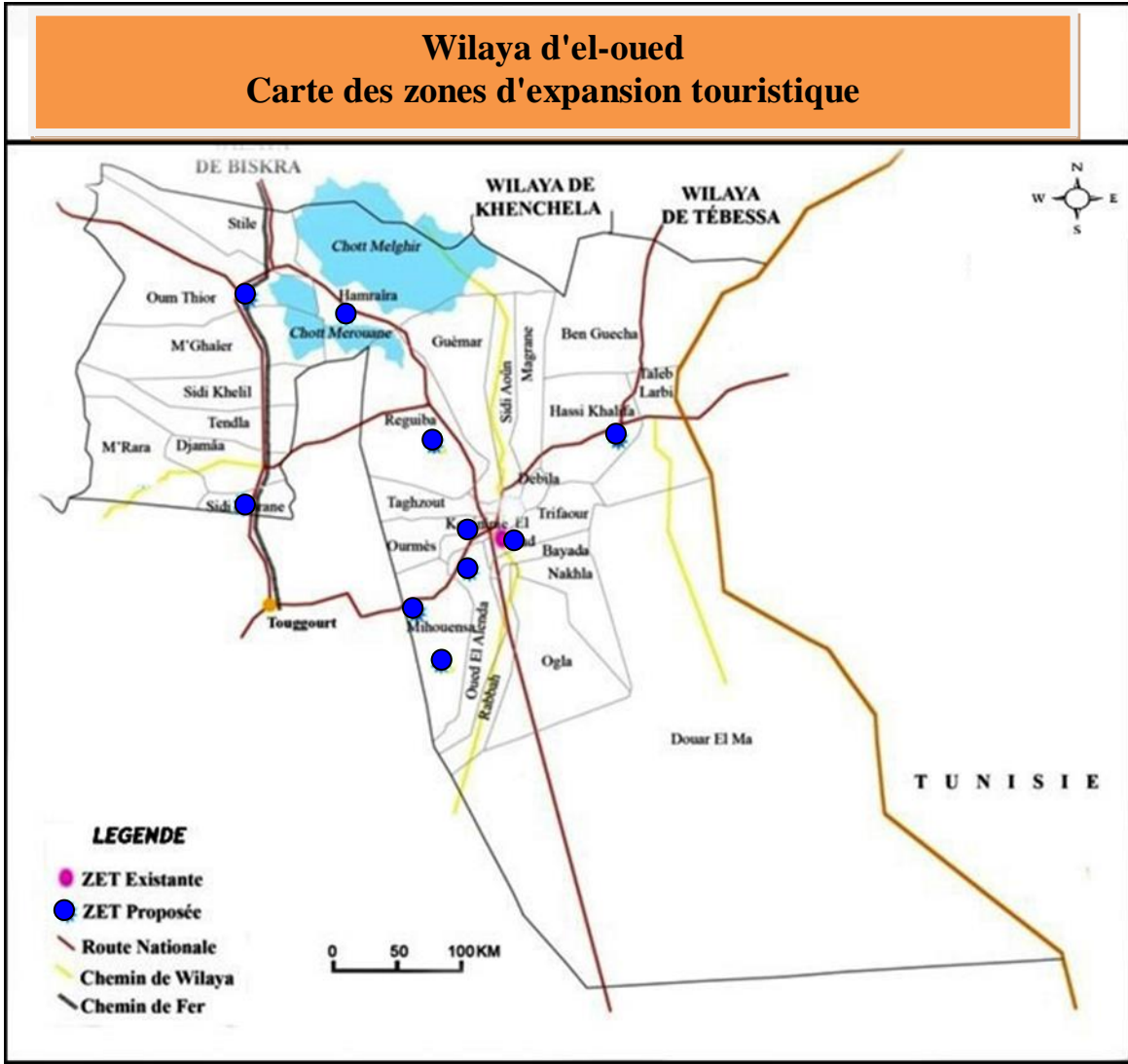
¹ نفس المرجع.

جدول رقم (05) يوضح مناطق التوسع السياحي المقترحة للتصنيف بولاية الوادي.

الرقم	البلدية	اسم المنطقة	المساحة (هكتار)	البلدية	الطبيعة العقارية	نسبة انجاز دراسة التحديد والتصنيف	الملاحظات
01	أميه ونسه	منطقة التوسع السياحي الضميري	100	أميه ونسه	مملك للدولة	100 % ملف التحديد والتصنيف على مستوى الوزارة الوصية لاستكمال الإجراءات	استفادت هذه المناطق الثلاثة من 03 عمليات لإنجاز أشغال التهيئة والتأهيل
02	حاسي خليفة	منطقة التوسع السياحي حاسي خليفة	50	حاسي خليفة		100 % ملف التحديد والتصنيف على مستوى الوزارة الوصية لاستكمال الإجراءات	
03	كوبنين	منطقة التوسع السياحي أميه باهي	24	كوبنين		مخصصة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لبلدية كوبنين	
04	سيدي عمران	منطقة التوسع السياحي سيدي عمران	62,56	سيدي عمران		/	/
05	أم الطيور	منطقة التوسع السياحي أم الطيور	50	أم الطيور		/	/
06	الحمراية	منطقة التوسع السياحي المرجة	20	الحمراية		/	/
07	وادي العلنده	منطقة التوسع السياحي وادي العلنده	16	وادي العلنده		/	/
08	أميه ونسه	منطقة التوسع السياحي ذراع لحر	20	أميه ونسه		/	/
09	الرقبية	منطقة التوسع السياحي سيف المنادي	50,40	الرقبية		/	/
10	الوادي	توسعة منطقة التوسع السياحي الوادي	18,9617	الوادي		/	/

المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي جوان 2020

خريطة رقم (06) مناطق التوسع السياحي المصنفة والمقترحة للتصنيف بولاية الوادي



المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي جوان 2020

❖ المسالك السياحية في ولاية الوادي

توجد في ولاية الوادي (06) ستة مسالك سياحية مقترحة من طرف مديرية السياحة والصناعة

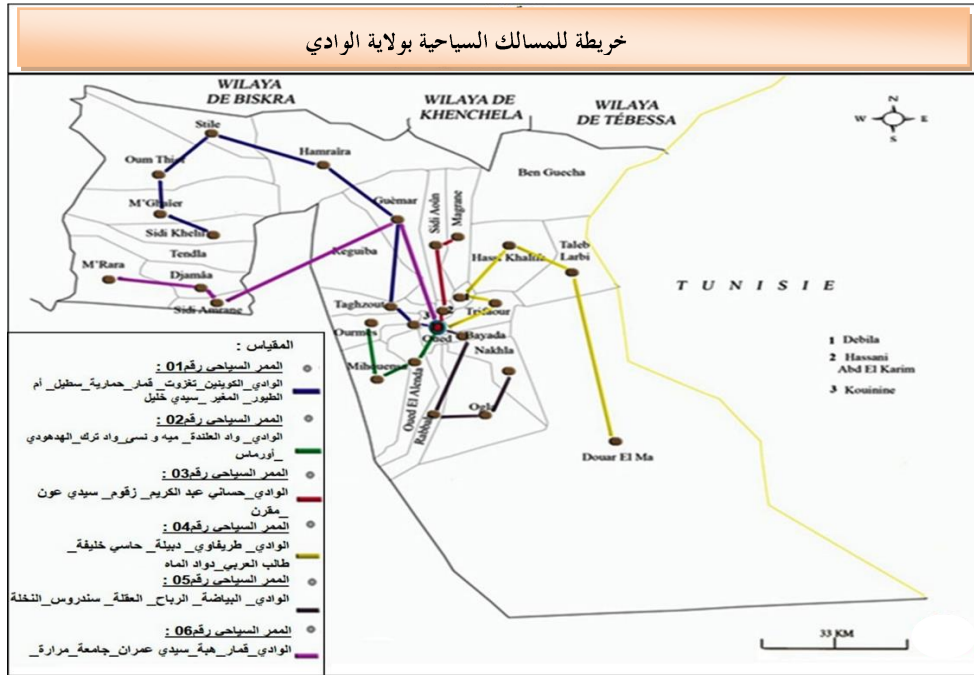
التقليدية

جدول رقم (06) المسالك السياحية على مستوى ولاية الوادي.

المسالك السياحية	اهم نقاط العبور
المسلك السياحي رقم 1	الوادي، كوينين، تغزوت، قمار، الحمراية، اسطيل، ام الطيور، المغير، سيدي خليل
المسلك السياحي رقم 2	الوادي، واد العنقدة، ميه ونسة، واد الترك، وارماس
المسلك السياحي رقم 3	الوادي، حساني عبد الكريم، الزقم، سيدي عون، المقرن
المسلك السياحي رقم 4	الوادي، الطريفوي، الدبيلة، حاسي خليفة، طالب العربي، دوار الماء
المسلك السياحي رقم 5	الوادي، البيضاء، الرياح، العقلة، ساندروس، النخلة
المسلك السياحي رقم 6	الوادي، قمار، جامعة، سيدي عمران، المرارة

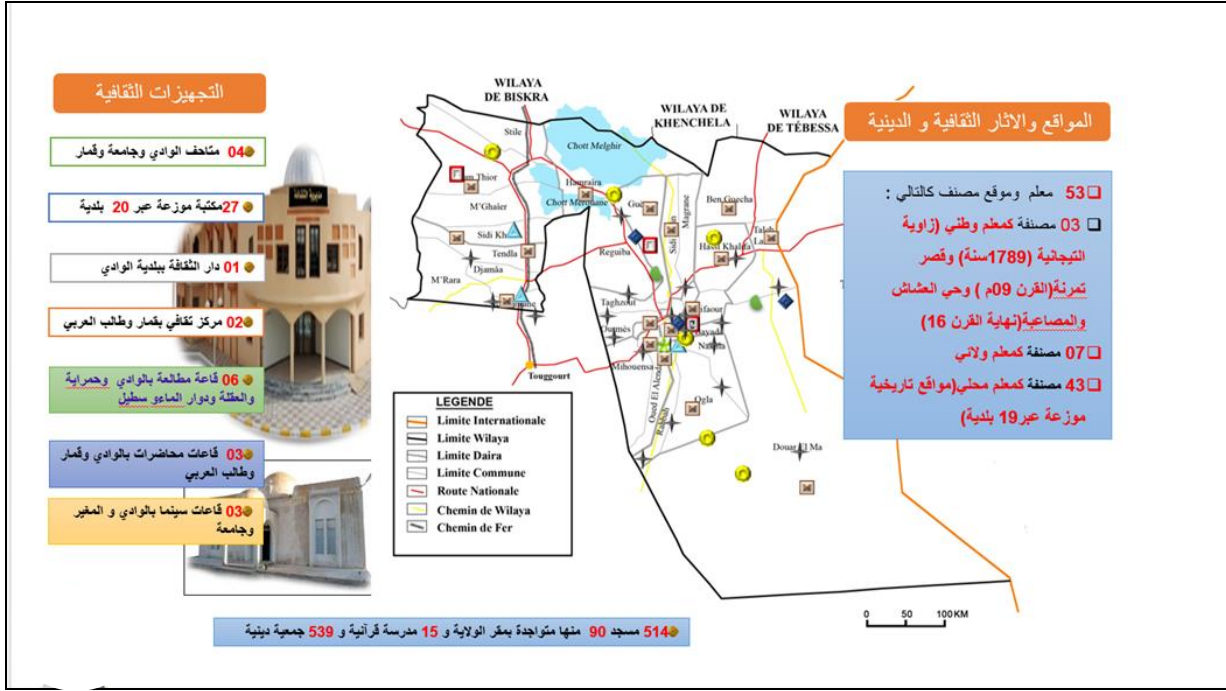
المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي مارس 2020

خريطة رقم (07) توضح المسالك السياحية في ولاية الوادي



المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي مارس 2020

خريطة رقم (08) توضع المواقع والآثار التاريخية والدينية والثقافية بالولاية



المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي

المطلب الأول: المؤسسات الفندقية والمشاريع السياحية على مستوى ولاية الوادي

1- وضعية المؤسسات الفندقية

يوجد على مستوى إقليم الولاية (13) ثلاثة عشرة مؤسسة فندقية ناشطة، موزعة عبر تراب الولاية

بطاقة استيعاب 2000 سرير وتشغل أكثر من 654 عامل بالإضافة إلى العمال الموسميين¹

إضافة إلى المؤسسات الفندقية، يتواجد العديد من المراكب بالولاية والتي وصل عددها إلى 31 مرقد

بطاقة استيعاب 1200 سرير، بالإضافة إلى تواجد 05 بيوت شباب تحت وصاية قطاع الشباب بالولاية

بطاقة استيعاب 250 سرير.

الجدول رقم (07) يوضع المؤسسات الفندقية على مستوى ولاية الوادي.

صنف المؤسسة الفندقية	اسم المؤسسة الفندقية	العنوان	التصنيف	وحدة الإيواء	عدد الاسرة
فنادق	المركب السياحي الغزالة الذهبية	طريق تقرت، بلدية الوادي	05 نجوم	255	542 سرير
	فندق غيطان بلاص	بلدية كونين	03 نجوم	54	106 سرير
	فندق تجيني	حي السعادة، بلدية كوينين	في طور اجراءات التصنيف	96	204 سرير
	فندق الوردة الذهبية	بالقرب من منطقة النشاطات، بلدية جامعة		46	132 سرير
	فندق سوف الكبير	شارع فلسطين، بلدية الوادي	03 نجوم	89	192 سرير
	فندق اللوس	شارع محمد إخميسي، بلدية الوادي	02 نجوم	96	196 سرير
	فندق إقامة الجنوب	حي الناظور، بلدية الوادي	02 نجوم	43	196 سرير
	فندق العلمي	حي سيدي عبد الله، بلدية الوادي	نجمة واحدة	74	130 سرير
	فندق الماسة الذهبية	حي أول نوفمبر 1984، بلدية الوادي	بدون تصنيف	12	90 سرير
	هياكل معدة للفندقة	فندق النزل المركزي	شارع طالب العربي، بلدية الوادي	مؤسسة معدة للفندقة	28
	فندق سي موسى	حي المنظر الجميل، بلدية الوادي		42	76 سرير
منزل سياحي	إقامة الرمال الذهبية	حي الناظور، بلدية الوادي	نجمة واحدة	20	40 سرير
مفروش	لإقامة الفرسان	حي 08 ماي الشط، بلدية الوادي	نجمة واحدة	20	40 سرير

¹ مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي جوان 2020

نلاحظ من الجدول السابق أن طاقة الاستيعاب بولاية الوادي تصل الى 1821 سرير وهذه الاخير تدل دلالة واضحة على التسهيلات المقدمة من طرف الدولة لقطاع السياحة، كما أن هذا الاخير يتماشى مع الخطط المبرمجة على المدى القريب والمتوسط لتحقيق الاهداف المنشودة وجعل ولاية الوادي وجهة سياحية بامتياز، وكولاية نموذجية في السياحة الصحراوية.

ومن جهة اخرى، وصل عدد الليالي السواح الجزائريين سنة 2019 الى 85599 سائح جزائري ووصل عدد لليالي السواح الاجانب لنفس السنة الى 15989 سائح أجنبي وهذا العدد الكبير لسياح المسجل في الحاضرة الفندقية يدل على الزيادة في النشاط للمؤسسات الفندقية بالولاية.

2- وضعية المشاريع الاستثمارية السياحية على مستوى الولاية.

يوجد على مستوى إقليم الولاية 41 مشروع استثماري سياحي متحصلة على موافقة الوزارة بطاقة استيعاب 4572 سرير و17085 منصب عمل متوقع، منها 07 مشاريع بطاقة استيعاب 704 سرير و210 منصب عمل متوقع تحصلت على موافقة الوزارة خلال سنة 2019 و08 مشاريع دخلت حيز الاستغلال خلال الاربع السنوات الاخيرة بطاقة استيعاب 1110 سرير و 470 منصب شغل¹.

عدد المشاريع في طور الإنجاز : 04 مشاريع بطاقة استيعاب 366 سرير 77 منصب عمل متوقع.

عدد المشاريع المتوقفة : 06 مشاريع بطاقة استيعاب 834 سرير 316 منصب عمل متوقع.

عدد المشاريع المنتهية : 05 مشاريع بطاقة استيعاب 214 سرير 65 منصب عمل متوقع، 04

مشاريع بطاقة استيعاب 188 سرير و53 منصب عمل متوقع أصبحت غير مطابقة للتنظيم بعد صدور

المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 2019/04/30.

¹ مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الوادي جوان 2020

الجدول رقم (08) يوضح وضعية المشاريع الاستثمارية السياحية بالولاية :

عدد المشاريع حسب البلديات										عدد مناصب العمل المتوقعة	طاقة الاستيعاب (سرير)	عدد المشاريع	وضعية المشاريع
المقرن	الطالب العربي	أم الطيور	جامعة	المغير	تغزوت	قمار	حاسي خليفة	كوينين	الوادي				
-	-	-	-	01	01	-	-	-	02	77	366	04	المشاريع في طور الإنجاز
-	-	01	-	-	-	01	01	-	03	316	834	06	المشاريع المتوقفة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	05	65	214	05	المشاريع المنتهية
01	-	-	-	-	-	01	02	-	09	557	1538	13	المشاريع الغير منطقة
01	-	01	-	01	01	02	03	-	19	1.015	2.952	28	المجموع الجزئي 1
-	01	-	01	-	-	-	-	01	02	223	510	05	المشاريع المقترحة لإلغاء موافقة الوزارة عليها
-	-	-	01	-	-	-	-	01	-	170	336	02	المشاريع التي دخلت حيز الاستغلال خلال سنة 2020
-	-	-	-	-	-	-	-	-	01	10	74	01	المشاريع التي دخلت حيز الاستغلال خلال سنة 2019
-	-	-	-	-	-	-	-	-	01	08	36	01	المشاريع التي دخلت حيز الاستغلال خلال سنة 2018
-	-	-	-	-	-	-	-	-	03	32	122	03	المشاريع التي دخلت حيز الاستغلال خلال سنة 2017
-	-	-	-	-	-	-	-	-	01	250	542	01	المشاريع التي دخلت حيز الاستغلال خلال سنة 2016
-	01	-	02	-	-	-	-	02	07	693	1.620	13	المجموع الجزئي 2
01	01	01	02	01	01	02	03	02	27	1.708	4.572	41	المجموع الكلي

خاتمة الفصل

مما سبق نجد أن ولاية الوادي تتوفر على إمكانيات معتبرة في الميدان السياحي، حيث أنها تحتل موقعا استراتيجيا وسياحيا هاما على المستوى الوطني، وتتوفر على مؤهلات سياحية هامة، وذلك بفضل موقعها الجغرافي ومناخها المميز، وكذلك غناها من حيث الموروث الطبيعي والثقافي والحضاري، كما تتوفر الولاية على عدة مرافق وهايكل ومؤسسات سياحية والعديد من النشاطات السياحية والتي هي في تطور مستمر الأمر الذي يسمح بتنمية وتطوير قطاع السياحة بالولاية، ليسهم أكثر في خلق الثروة وإنشاء مناصب عمل وترقية الإطار المعيشي والخدماتي ويحافظ على استدامته

الفصل الرابع

اعداد مشروع مخطط تهيئة سياحية

تمهيد الفصل

المبحث الاول: معطيات وخصائص مجال التدخل.

المطلب الاول: تقديم مجال التدخل.

المطلب الثاني: حدود والوضعية الحالية لمجال التدخل.

المطلب الثالث: أسباب وعوامل اختيار أرضية المشروع.

المبحث الثاني: تجسيد المشروع (إعداد مخطط التهيئة)

المطلب الاول: تقديم المشروع.

المطلب الثاني: مبادئ التصميم.

المطلب الثالث: علاقة المشروع مع المحيط المجاور.

المطلب الرابع: البرنامج المساحي المقترح للمخطط التهيئة.

خلاصة الفصل.

تمهيد الفصل

إن ترقية صورة ولاية الوادي في الأسواق السياحية المحلية والعالمية وجعلها وجهة للسياح تستوجب عملا مستمرا ومتقنا، وحتى تزول الصورة القائمة التي تظهر بها ولاية الوادي حاليا، حيث جاءت الإستراتيجية السياحية الجديدة التي حددها القانون الجزائري لمناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، لهدف لتثمين الوجهة السياحية وجعلها ملتقى سياحيا بامتياز، هذا يدل على علامة سياحية تنافسية ومبدعة على الصعيد الدولي والمحلي، ورغم الدور الذي كان من المفروض أن تؤديه هذه المناطق في تنشيط الحركة السياحية والمساهمة في تحقيق أهداف التنمية السياحية

المبحث الأول: معطيات وخصائص مجال التدخل.

المطلب الأول: تقديم مجال التدخل.

1- تقديم عام لمجال التدخل.

يقع مجال التدخل بإقليم بلدية ميه وانسة والتي تبعد بمسافة 20 كم من مدينة الوادي وعلى بعد 15 كم من قرية الضميريني التي تقع بها منطقة التوسع السياحي (مجال التدخل)، إذ تعد بلدية ميه وانسة من بين المناطق التي تحتاج إلى أكثر أهمية واعادة الاعتبار لتطويرها في عدة مجالات.

2- موقع مجال التدخل.

يقع مجال التدخل ضمن المنطقة المسمى منطقة التوسع السياحي الضميريني بمحاذاة الطريق الوطني رقم 16 المؤدي إلى تقرت (ولاية ورقلة) و القرية من منطقة الضميريني بحيث تبعد هذه الاخيرة بمسافة 500 مترا من مجال التدخل.

الصورة رقم(01) توضح منطقة الضميريني



قرية الضميريني

المصدر: التقاط الطالب

3- الحالة العقارية للمنطقة:

إن الأرضية الخاصة بالمنطقة ملك للدولة وهي عبار عن ارض شاغرة تقدر بـ 100 هكتار تبعد بمسافة تقدر بـ 55 متر عن للطريق الوطني رقم 16 وهي موازية له.

صور رقم (02) للمنطقة التدخل بالضميريني



المصدر: التقاط الطالب

المطلب الثاني: حدود والوضعية الحالية لمجال التدخل.

1- حدود الموضع و الوضعية الحالية لمجال التدخل. (انظر للمخطط رقم 09)

مجال التدخل "الذي هو ضمن منطقة التوسع السياحي الضميريني " هو مجال غير معمر، يقع في الجهة الجنوبية الغربية لمقر بلدية أميه وانسه وعلى المحور الوطني رقم RN16 وعلى بعد يقارب 20 كم من مقر الولاية ويبعد بحوالي 15 كلم على مقر البلدية وبحوالي 500 متر من المحيط العمراني (قرية الضميريني).

موقع تجسيد المشروع والذي هو موضوع دراستنا ينتمي إداريا الى قرية الضميريني بلدية ميه وانسه، دائرة ميه وانسه، وسوف نقوم بتجسيد المشروع على مساحة تقدر بـ24 هكتار وهي مساحة كافية لإنجاز مخطط تهيئة سياحية، حيث سوف نأخذ بعين الاعتبار بعض الاصناف من المؤسسات الفندقية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 19-158 الموافق 30 أبريل 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 07-86 الموافق لـ 11 مارس سنة 2007 الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية.

وعليه، سوف نقوم بتعيين بدقة القطع الأرضية المخصصة للتهيئة والقطع الأرضية القابلة للبناء. واعداد مخططات تقنية للتهيئة (الشبكات الصرف الصحي، شبكة الطرق، شبكة المياه الصالحة للشرب، شبكة الهاتف، الغاز وشبكة الانارة الخارجية).

مساحة مجال التدخل مستطيلة الشكل ومقدرة بـ 24 هكتار (600.00م*400.00م) وهي جزء من مساحة اجمالية لمنطقة التوسع السياحي الضميري المقدرة بـ 100 هكتار.

يحد مجال التدخل مايلي: (انظر المخطط 09)

- ❖ شمالا: كتبان رملية+ الطريق الوطني رقم RN16.
- ❖ جنوبا: كتبان رملية (منطقة التوسع السياحي الضميري).
- ❖ شرقا: كتبان رملية + أرض فلاحية.
- ❖ غربا: كتبان رملية (منطقة التوسع السياحي الضميري).

2- مورفولوجية المنطقة.

يتميز مجال التدخل بوجود الكتبان الرملية والتي تصل أحيانا إلى عشرات الأمتار طولا وكذلك بوجود الطريق الوطني رقم RN16 المؤدي الى الولاية المنتدبة نقرت.

3- العوائق و الإرتفاقات :

تتمثل العوائق الموجودة في :

- ❖ خط كهربائي ضغط متوسط يمر بجوار منطقة التدخل و الذي يعيق عملية التهيئة للمشروع و على هذا يجب ترك مجال للارتفاق.
- ❖ خط كهربائي عالي التوتر في الجهة الثانية للطريق الوطني رقم 16.
- ❖ الطريق الوطني رقم RN16 شمال المنطقة.

❖ مشروع خط السكة الحديدية خط حلقة جنوب -شرق المبرمج للإنجاز وهو الوحيد لحلقة الجنوب- شرق و هو مكهرب بطول يقدر بـ 560 كم الرابط بين المدن الرئيسية لولايات الواحات (الأغواط، غرداية، ورقلة، حاسي مسعود، تقرت، وادي سوف)

صورة رقم (03) توضح العوائق بمجال التدخل.



المصدر: التقاط الطالب

المطلب الثالث: اسباب وعوامل اختيار ارضية المشروع.

1- عوامل اختيار ارضية المشروع.

تم اختيار ارضية المشروع على اساس مستويين ولعدة عوامل :

1- على مستوى الولاية.

✓ الموقع المتميز للولاية والذي يتشكل من عدة فضاءات سياحية متنوعة، يؤهلها أن تكون قبلة للسياح

وقطبا سياحيا هاما على المدى البعيد وهذا على المستوى الوطني وحتى العالمي.

✓ إن المنتج السياحي الصحراوي الذي تتميز به الولاية، يمكنها من تطوير قطاع السياحة على

المستويين المحلي الوطني وحتى الدولي. و هو ما يشكل فرصة جديدة لتطوير الاستثمار السياحي.

2- على مستوى منطقة الضميري.

✓ أرضية المنطقة شاغرة، مما يسهل من إنجاز المشاريع السياحية مبرمجة وفق المرسوم التنفيذي

المرسوم التنفيذي رقم 19-158 الموافق 30 أبريل 2019 .

✓ الطريق الوطني رقم 16 الذي يمر على طول الجهة الغربية لمحيط منطقة التوسع السياحي الضميريني والتي تضم منطقة التدخل.

✓ عدم وجود الأعباء ماعدا الشبكة الكهربائية الموجودة على طول الطريق الوطني رقم 16 و كثبان الرملية والتي سوف تدمج في عملية انجاز المشاريع السياحية بحيث تساهم في تطوير السياحة الصحراوية.

✓ قرب المنطقة من الحدود الإدارية مع ولاية ورقلة على مسافة 06 كم تقريبا.

✓ تميز سكان المنطقة بالنشاطات الحرفية المحلية.

II- وصف المنطقة ومؤهلاتها الايجابية.

✓ أرضية المنطقة شاغرة.

✓ يبعد الموقع بحوالي 15 كلم عن مقر البلدية، كما يبعد بحوالي 5 إلى 6 كلم من حدود ولاية ورقلة.

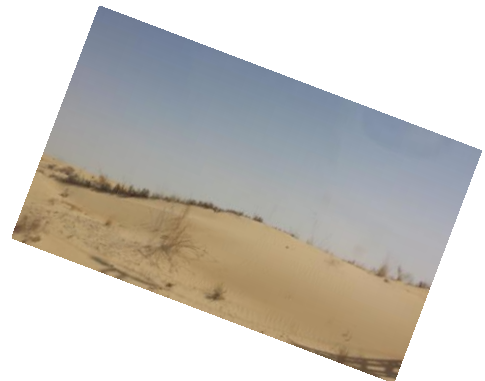
✓ يقع بجانب الطريق الوطني رقم 16 الذي يربط الوادي (ولاية الوادي) بتقوت (ولاية ورقلة).

✓ الموقع قريب كذلك من مدينة أميه ونسة والتي بدورها قريبة من مدينة الوادي بحوالي 20 كلم.

✓ تقع قرية الضميريني بجانب موقع منطقة التدخل على بعد 500 متر.

✓ يوجد بالمحيط القريب العديد من المتاحات السياحية كالكثبان الرملية والغيطان والمزارع الفلاحية.

ص. ٠٤، رقم 04، توضح منطقة



المبحث الثاني: تجسيد المشروع (اعداد مخطط التهيئة).

المطلب الأول: تقديم المشروع.

1- التعريف بالمشروع:

يتمثل مشروعنا المقترح في اعداد تهيئة لمنطقة لتكون منطقة سياحية بأسلوب منسجم ومناسب مع تنمية النشاطات السياحية من جهة و الحفاظ وحماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية ودمجهم في المشروع بحيث يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا لجذب السياح، مع مراعاة المراسيم التنفيذية السارية المفعول التي تنظم وتضبط قطاع السياحة لحد ما، وهذا من خلال ادراج مشاريع سياحية تنجز من مستحسن بمواد بناء محلية وتصميم معماري ينسجم ويتأقلم مع مناخ المنطقة (مشروع يحتوي على مؤسسة فندقية) وكذلك ادراج مشاريع ذات طابع سياحي وفضاءات سياحية لغرض الترفيه والراحة، وكذلك وضع مجموعة من القواعد العامة والخاصة بالتهيئة ومواصفات الخاصة بالتعمير و البناء وكذلك الارتفاقات

المطلب الثاني: مبادئ التصميم (انظر المخطط رقم 10)

1- مبادئ التصميم

- من أجل إدماج المشروع مع المحيط المجاور له تم مراعاة عدة نقاط نذكر منها :
- ❖ إدماج المشروع مع الطريق الوطني رقم 16 RN عن طريق اقتراح مفترق طرق دوار، يؤدي إلى منطقة المشروع، بحيث ان اقتراح مفترق الطرق الدوار له دورا مهم في تخفيض السرعة لكون الطريق الوطني رقم 16 طريق سريع ، إضافة إلى كونه معلم لجلب الانتباه نحو وجود منطقة سياحية هامة.
- ❖ المحافظة وادماج المؤهلات الطبيعية للمنطقة مع المشروع (دمج الكثبان الرملية في المشروع)
- ❖ اختيار الهياكل والتجهيزات المناسبة حسب خصائص موقع، إلى جانب نوعية النشاط السياحي الممكن ممارسته.

❖ اقتراح حزام أخضر خارجي لإدماج المنطقة مع المحيط المجاور وحمايتها من مختلف العوائق الخارجية خاصة الرياح الساخنة من الجهة الجنوبية و كذا زحف الرمال عليها من الجنوب والجنوب الغربي، كما ان للحزام الاخضر دور في خلق مناخ محلي منعش عن طريق استعمال أصناف من الأشجار، تتناسب مع المنطقة.

❖ اقتراح مجموعة من الطرق الثانوية لتسهيل عملية التنقل بين مختلف أجزاء المناطق

✓ كما قمنا بمراعاة موقع كل منطقة مقترحة حيث:

✓ المنطقة المخصصة لاستيعاب مشاريع سياحية (المؤسسات الفندقية) جاءت في المقدمة لتسهيل

عملية الاتصال المباشر مع الزبون و كمنطقة للاستقبال والتوجيه.

✓ المنطقة المخصصة للراحة والترفيه: هي فضاءات سياحية وعموما تتميز بالهدوء والانفتاح على

المناظر الطبيعية منها الكثبان الرملية، والتي يمكن استغلالها في ممارسة عدة رياضات منها

التزحلق على الكثبان، الركوب على الجمال التمتع بهذه الكثبان من خلال استعمال سيارات

رباعية الدفع وغيرها من وسائل التنقل الحديثة عبر الكثبان الرملية.

المطلب الثالث: العلاقة المشروع مع المحيط العمراني المجاور.

1- العلاقة الوظيفية.

✓ **الطرق:**

تمتاز منطقة التدخل بربط جيد خارجيا بواسطة الطريق الوطني رقم RN16 وهو في حالة جيدة إلا

أن الطريق الوطني رقم RN16 يعرف حركة مرور كثيفة وسريعة لما له من أهمية في إقليم ولاية الوادي

وربطها بإقليم ولاية ورقلة عن طريق مدينة تقرت غربا. وهو طريق سياحي هام حيث يربط ولاية

الوادي بالجمهورية التونسية عن طريق بلدية طالب العربي.

✓ **الشبكات الأخرى:**

مستقبلا المنطقة لا تطرح أية إشكالية فيما يخص الاستفادة من مختلف الشبكات القاعدية

(الكهرباء، المياه الصالحة للشرب و الصرف الصحي، غاز المدينة، لقربها من المحيط العمراني

حوالي 500 متر)

2- اثر المشروع.

يساهم في دعم المشاريع السياحية مما يعطيها قدرة هامة لخلق الثروة وفرص العمل وتطوير الاقتصاد المحلي، وكذلك تحسين الخدمات السياحية، تأمين والحفاظ على الأوعية العقارية السياحية وتهيئتها، جذب وتأمين المستثمرين الوطنيين والأجانب للاستثمار في القطاع السياحي وزيادة في طاقة الاستيعاب للولاية.

3- الحالة العقارية للمنطقة:

منطقة التدخل هي جزء من منطقة التوسع السياحي الضميري (ZET) المقدر بـ 100 هكتار وهذه الاخيرة ملك للدولة موجهة من أجل إنشاء مشاريع سياحية.

المطلب الرابع: البرنامج المساحي المقترح للمخطط التهيئة السياحية بمنطقة

1- البرنامج المساحي المقترح للمخطط التهيئة السياحية بمنطقة التدخل (انظر المخطط رقم 10)

سوف تقترح بمنطقة التدخل برنامج مساحي سياحي طموح يهدف إلى تلبية الرغبات السياحية للزبون من ترفيه وراحة لسكان ولاية الوادي خاصة و السياح منهم الأجانب و الغير الأجانب عامة.

سوف نقسم منطقة التدخل الى مناطق ونهيئها بهياكل سياحية (مشاريع سياحية) وبفضاءات سياحية (مشاريع ذات طابع سياحي)، ويتم كذلك الأخذ بعين الاعتبار نوع المؤسسة الفندقية والتي لها دور كبير في تلبية الحاجيات السياحية للزبون على مختلف الأعمار والطبقات الاجتماعية، وبما جاء فيه المرسوم التنفيذي رقم 19-158 الموافق 30 أبريل 2019.

1-1- منطقة مخصصة للمشاريع السياحية :

هي منطقة مخصصة لاستيعاب احد اصناف المؤسسات الفندقية المصنفة، وفق المرسوم التنفيذي رقم 19-158 الموافق 30 أبريل 2019 بحيث أن هذه المنطقة توفر لزبائنها الإيواء، الإطعام إضافة إلى الراحة والترفيه (نقترح فندق 03 نجوم، اقامة فندقية نجمتان، موتيل نجمتان، مخيم سياحي نجمة واحدة)

1-2- منطقة مخصصة لتجارة و الخدمات:

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

1. نقاط لبيع مختلف الألبسة التقليدية وعرض مختلف منتجات الصناعات التقليدية.
2. نقاط للاستعلام و التوجيه السياحي والحجز للسفر.
3. مكاتب لمختلف الوكالات السياحية ووكالات الأسفار للحجز.
4. خدمات متنوعة.
5. أطباق تقليدية مختلفة و مطاعم شعبية و مقاهي.....إلخ

1-3 منطقة مخصصة للتخييم السياحي :

هي فضاءات مهيأة ومغلقة ومحروسة، على شكل شاليهات أو بنغالوهات أي على شكل هياكل خفيفة، أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص القاصدين التخييم، وتضم تجهيزات خفيفة ضرورية لإقامتهم وذات مستوي تأثيث رفيع.

1-4 منطقة مخصصة للراحة و الترفيه (مشاريع ذات طابع سياحي):

منطقة مخصصة للراحة و الترفيه لجميع شرائح المجتمع أوقات الراحة والعطل وفيها:

- أماكن لعب مخصصة للأطفال
- أماكن لممارسة مختلف الرياضات (التزلج على الرمال ، كرة الطائرة على الرمال)
- مسبح و خاصة في فصل الصيف لانعدام هذا المرفق الحيوي الهام في المنطقة و أماكن للعلاج بالرمل.
- مركز لا عادة اللياقة البدنية قد تكون هناك مكتبة تحتوي على نادي للإعلام الآلي، وقاعات للقراءة و المطالعة و البحث العلمي و كل ما هو عبارة عن راحة و ترفيه يكون ضمن هذه المنطقة.

جدول رقم (09) بطاقة تقنية للمرافق المقترحة في مخطط التهيئة.

ارتفاع البنائات	المساحة المبنية	المساحة (م ²)	المرافق المقترحة
R+2	22318.37م ²	217275.59م ²	فندق *3
R+1	22567.24م ²	210956.35م ²	موتيل *2
RDC	21465.15م ²	216590.90م ²	اقامة سياحية *2
	21008.90م ²	215075.01م ²	مخيم سياحي *1
	/	220328.50م ²	منطقة التزلج على الرمال
	2489.50م ²	28156.27م ²	منطقة العلاج بالرمل
R+1	21045.02م ²	26444.46م ²	مركز تجاري
RDC	2210.53م ²	22963.46م ²	مطعم
	21336.80م ²	27169.98م ²	وكالات سياحة واسفار
	21493.70م ²	28572.30م ²	مركز لإعادة اللياقة البدنية
	2732.00م ²	212400.00م ²	نادي رياضي
	2850.00م ²	26714.15م ²	متحف
	2808.31م ²	211115.12م ²	نادي للأطفال
	2222.50م ²	211274.80م ²	منطقة لإحياء الإرث الثقافي
/	/	23080.00م ²	حديقة تسلية
		2158116.89م ²	المجموع
		238396.24م ²	الحزام الأخضر
		238072.29م ²	الطرق
		254414.58م ²	الاجزاء الاخرى
		2240000.00م ²	المجموع

نذكر فيما يلي بعض وأهم المعايير والمواصفات للمؤسسات الفندقية الموجودة في المشروع :

1- معايير ومواصفات فندق 03 نجوم: في الجدول الموالي نجد أهم المعايير والمواصفات

لفندق 03 نجوم حسب القانون الجزائري الساري المفعول.

جدول رقم(10) يوضح بعض معايير ومواصفات فندق 03 نجوم

المواضيع	المعايير الخاصة بالفندق
تصميم المؤسسة	توفير تجهيزات مخصصة للمعاقين حركيا (غرفة لكل 100 غلافة)
الاستقبال	بهو الاستقبال بمساحة لا تقل عن 50م ²
صالونات للاسترخاء	رفاهية عالية، تزيين منسجم والأماكن مرتبة ورفاهية كبيرة.
فطور الصباح	فطور الصباح في القاعة، أثاث ذو نوعية عالية، الإعلام بأوقات الخدمة، فطور الصباح متنوع أو بوفيه.
الإطعام	مطعم مصنّف 03 نجوم واعلام اوقات الخدمة.
القاعات التي تقدم فيها المشروبات	أثاث ذو رفاهية عالية، الإعلام بأوقات الخدمة.
الأروقة والسلالم والممرات	العرض: 1.5م، مضاءة باستمرار، مغطاة بسجاد أو بساط غير قابل للاشتعال أو مادة عازلة للصوت
مساحة الغرفة للشخصين باستثناء الحمام والمخارج والشرفات	13م ²
مساحة الحمام	04م ²
الفراش ومناشف الحمام	سريران فرديان(90 سم*190سم)،أو سرير كبير (140سم*190سم)،الفراش ومناشف الحمام نظيفة ونوعية عالية.
خدمات وتجهيزات خاصة	مصعد ابتداء من الطابق الثالث، مصعد حمولة أو مصعد للمصلحة مستقل عن مصعد الزبائن ابتداء من الطابق الثالث، مواقف للسيارات مع أماكن توقّف كافية، خدمة الغسيل وكي ملابس الزبون.
المحلات التجارية	محلات تجارية أو واجهات لعرض منتجات الصناعة التقليدية المحلية
تجهيزات الحمام داخل وحدة الإيواء	مغسل، حوض أو مرش، حنفية خلطة، مياه ساخنة وباردة سخنة 24/24سا جهاز إنارة في حالة تشغيل جيد

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 33 بتاريخ تاريخ 2019/05/19

(راجع باقي المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 والصادر في الجريدة الرسمية

العدد 33 بتاريخ 2019/05/19 ص ص 13-15).

2- **معايير ومواصفات موتيل نجمتان:** في الجدول الموالي نجد أهم المعايير والمواصفات

لموتيل ذو تصنيف نجمتان حسب القانون الجزائري الساري المفعول.

جدول رقم(11) يوضح بعض معايير ومواصفات موتيل نجمتان.

المواضيع	المعايير الخاصة بالموتيل نجمتان(02)
تصميم المؤسسة	توفير تجهيزات مخصصة للمعاقين حركيا (غرفة لكل 100 غلافة)
الاستقبال	بهو الاستقبال بمساحة لا تقل عن 30م ²
صالونات للاسترخاء	رفاهية عالية، تزيين منسجم والأماكن مرتبة ورفاهية كبيرة.
فطور الصباح	فطور الصباح في القاعة، أثاث ذو نوعية عالية، الإعلام بأوقات الخدمة.
الإطعام	مطعم مصنّف 02 نجمتان واعلام اوقات الخدمة.
الأروقة والسلالم والممرات	العرض: 1.5م، مضاءة باستمرار، مغطاة بسجاد أو بساط غير قابل للاشتعال أو مادة عازلة للصوت

م211	مساحة الغرفة للشخصين باستثناء الحمام والمخارج والشرفات
م303	مساحة الحمام
سريران فرديان(90 سم*190سم)، أو سرير كبير (140سم*190سم)، الفراش ومناشف الحمام نظيفة ونوعية عالية.	الفراش ومناشف الحمام
مصعد ابتداء من الطابق الثالث، مصعد حمولة أو مصعد للمصلحة مستقل عن مصعد الزبائن ابتداء من الطابق الثالث، مواقف للسيارات مع أماكن توقف كافية، خدمة الغسيل وكي ملابس الزبون.	خدمات وتجهيزات خاصة
محلات تجارية أو واجهات لعرض منتجات الصناعة التقليدية المحلية	المحلات التجارية
مغسل، حوض أو مرش، حنفية خلطة، مياه ساخنة وباردة سخنة 24/24 سا جهاز إنارة في حالة تشغيل جيد	تجهيزات الحمام داخل وحدة الإيواء

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 33 بتاريخ تاريخ 2019/05/19

(راجع باقي المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 والصادر في الجريدة الرسمية

العدد 33 بتاريخ 2019/05/19 ص ص 21-22، وكذلك المعايير المشتركة للتصنيف المؤسسات الفندقية

ص ص 09-12).

3- **معايير ومواصفات مخيم سياحي نجمة واحدة:** في الجدول الموالي نجد أهم المعايير

والمواصفات لمخيم سياحي ذو تصنيف نجمة واحدة حسب القانون الجزائري الساري المفعول.

جدول رقم(12) يوضح بعض معايير ومواصفات مخيم سياحي نجمة واحدة.

المواضيع	المعايير الخاصة بالمخيم السياحي نجمة واحدة
تصميم المؤسسة	توفير تجهيزات مخصصة للمعاقين حركيا (غرفة لكل 100 غلافة)
	المخيم مسيح ومحروس بصفة دائمة، 100 مكان للتخييم كحد أقصى في الهكتار، أماكن التخييم محددة ومرقمة
التجهيزات الصحية	أجنحة صحية، مستقلة للرجال عن النساء، بعدد كافٍ تشتمل على مغاسل (مغسل واحد لكل 2 شخص كحد أقصى مراحيض) مرحاض لكل 30 شخص كحد أقصى ومرشات مرش واحد لكل 50 شخص كحد أقصى.
فطور الصباح	فطور الصباح في القاعة، أثاث ذو نوعية عالية، الإعلام بأوقات الخدمة.
الإطعام	مطعم مصنّف 02 نجمتان واعلام اوقات الخدمة.
مساحة لوحدة الإيواء لشخصين	م10
مساحة لكل شخص اضافي	م04
الفراش ومناشف الحمام	سرير فردي(90 سم*190سم)، الفراش ومناشف الحمام نظيفة ونوعية عالية.
قاعة متعددة الخدمات	يمكن استعمالها كمكان للراحة والالتقاء والتنشيط
المحلات التجارية	محلات تجارية لبيع المنتجات الضرورية
الإطعام	إطعام قريب 01 كم كحد أقصى، خلاف ذلك وجبات سريعة مقترحة -كافتيريا، مقهى على مستوى القاعة المتعددة الخدمات.

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 33 بتاريخ تاريخ 2019/05/19

(راجع باقي المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 والصادر في الجريدة الرسمية العدد 33 بتاريخ 2019/05/19 ص ص 23-25 وكذلك المعايير المشتركة للتصنيف المؤسسات الفندقية ص ص 09-12)

4- معايير ومواصفات إقامة فندقية نجمتان: في الجدول الموالي نجد أهم المعايير

والمواصفات لإقامة فندقية ذو تصنيف نجمتان حسب القانون الجزائري الساري المفعول.

جدول رقم(13) يوضح بعض معايير ومواصفات بالإقامة الفندقية نجمتان

المواضيع	المعايير الخاصة بالإقامة الفندقية تصنيف نجمتان
تصميم المؤسسة	توفير تجهيزات مخصصة للمعاقين حركيا (غرفة لكل 100 غلافة)
الاستقبال	بهو الاستقبال بمساحة لا تقل عن 30م ²
صالونات للاسترخاء	رفاهية عالية، تزيين منسجم والأماكن مرتبة ورفاهية كبيرة.
فطور الصباح	فطور الصباح في القاعة، أثاث ذو نوعية عالية، الإعلام بأوقات الخدمة، فطور الصباح متنوع أو بوفيه.
الإطعام	مطعم مصنف 02 نجمتين وإعلام أوقات الخدمة.
القاعات التي تقدم فيها المشروبات	أثاث ذو رفاهية عالية، الإعلام بأوقات الخدمة.
الأروقة والسلالم والممرات	العرض: 1.4م، مضاعة باستمرار، مغطاة بسجاد أو بساط غير قابل للاشتعال أو مادة عازلة للصوت
مساحة القابلة للسكن لغرفة نوم للشخصين في وحدة الإيواء باستثناء الحمام والمخارج والشرفات وزاوية الطبخ	11م ²
مساحة لكل غرفة اضافي باستثناء الحمام والمخارج والشرفات	09م ²
مساحة الحمام	03م ²
الفراش ومناشف الحمام	سريران فرديان(90 سم*190سم)، أو سرير كبير (140سم*190سم)، الفراش ومناشف الحمام نظيفة ونوعية عالية.
المطبخ	مطبخ تام
خدمات وتجهيزات خاصة	مصعد ابتداء من الطابق الثالث، مواقف للسيارات مع أماكن توقف كافية، خدمة الغسيل وكي ملابس الزبون.
المحلات التجارية	محلات تجارية أو واجهات لعرض منتجات الصناعة التقليدية المحلية
تجهيزات الحمام داخل وحدة الإيواء	مغسل، حوض أو مرش، حنفية خلاطة، مياه ساخنة وباردة ساخنة 24/24 سا جهاز إنارة في حالة تشغيل جيد

المصدر: الجريدة الرسمية العدد 33 بتاريخ 2019/05/19

(راجع باقي المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 والصادر في الجريدة الرسمية العدد 33 بتاريخ 2019/05/19 ص ص 19-21 وكذلك المعايير المشتركة للتصنيف المؤسسات الفندقية ص ص 09-12).

1-5 الشبكات القاعدية

I- الشبكات المختلفة: (انظر المخطط رقم 11)

النظر لتواجد مجال التدخل خارج مناطق النسيج العمراني والذي يبعد عنه بحوالي 500 متر فإن معظم الشبكات تتعدم ولا توجد بمجال التدخل، حيث اقترحت وصلات خارج منطقة التدخل يتم لاحقا ربطها بالشبكات المقترحة في المشروع وهي موضحة في مخطط الشبكات المختلفة.

أ. شبكة الهاتف:

بهدف تعميم شبكة الهاتف لتصل الى كل أنحاء مجال التدخل تم اقتراح خطوط أرضية تتفرع ابتداء من نقطة ربط الانتظار التي توجد خارج مجال التدخل، إلى داخل مجال التدخل بطول 3501 م.

ب. شبكة الغاز:

تم اقتراح شبكة غاز تغطي معظم مجال التدخل خاصة في المناطق التي تغطيها شبكة الطرق و بطول 3476 م.

ت. الإنارة الخارجية:

قصد تغطية الإنارة الخارجية لمجال التدخل اقترحت شبكة تمتد عبر معظم الطرق المقترحة و مواقف السيارات بطول 3930 م

الجدول رقم (14) يوضح أطوال الشبكات المختلفة المقترحة.

المجموع (م)	الطول (م)	الشبكة	
3501	-	الموجود	الهاتف الأرضي
	3501	المقترح	
3476	-	الموجود	الغاز
	3476	المقترح	
3930	-	الموجود	الإنارة الخارجية
	3930	المقترحة	

شبكة الطرق: (انظر المخطط 12)

1- الطرق الموجودة

منطقة التدخل منطقة شاغرة تتعدم فيها شبكة الطرق، غير أنه يوجد من الجهة الشمالية الطريق الوطني رقم 16 الرابط بين الوادي وتقرت بطول 600م وعرض هذا الطريق حوالي 8,00 م وحالته الفيزيائية جيدة، حيث يعرف حركة سير كثيفة ويربط بين ولايتي الوادي و ورقلة.

2-مفترقات الطرق الموجودة: لا يوجد مفترق طريق.

3- الطرق المقترحة:

تم اقتراح مجموعة من شبكات الطرق بحيث هذه الاخيرة تضمن حركة سير سهلة وجيدة داخل مجال الدراسة حيث تمكننا من الوصول الى مختلف المرافق و التجهيزات بسهولة، بحيث تم ربط الطرق المقترحة بالطريق الوطني رقم 16 من خلال اقتراح مفترق طرق دوار وهو المدخل الرئيسي للمنطقة كما انه يتوسطها.

كما أننا اقترحنا مدخل اخر ثانوي لتقليل الضغط على المدخل الرئيسي من جهة اخرى.

قمنا بتصنيف الطرق الى طرق اولية واخرى ثانوية، فالطرق الاولية على شكل حزام يحيط بمجال الدراسة بطول 2628.88 م وبعرض 9 م يتفرع منها طرق ثانوية بطول 2058.91 م وبعرض 7م و مواقف للسيارات على جانبي الطريق، وممر للراجلين بعرض 9 م.

4-مفترقات الطرق المقترحة

تم اقتراح مفترق الطريق و تنظيم وتهيئة بعرض سير من 8,00م إلى 9,00م و فواصل موجهة مفترق طرق دوار، يؤدي إلى منطقة المشروع و الجدول التالي يبين طول وعرض الطرق.

جدول رقم (15) يوضح تصنيف وعرض الطرق المقترحة

رقم الطريق المقترح	الصنف المقترح للطريق	طول الطريق (م)	عرض الطريق (م)
V1	طريق رئيسي	1759.82	9 م
V2		161.95	
V6		147.98	
V7		103.53	
V8		106.63	
V12		169.67	
V13		179.27	
V3	طريق ثانوي	129.75	7 م
V4		87.53	
V5		126.39	

	103.45		V9
	170.34		V10
	489.50		V11
	725.82		V14
	120.07		V15
	106.06		V16

II- شبكة المياه الصالحة للشرب_ (انظر المخطط 13)

أ- الوضعية الحالية: لا يوجد شبكات للمياه الصالحة للشرب بالمنطقة.

ب- الوضعية المقترحة : بما أن منطقة الدراسة ذات مساحة معتبرة (24 هكتار)، ومنفصلة وبعيدة عن

التجمع السكاني الرئيسي (قرية الضميريني) فإننا ارتأينا اقتراح نظام مستقل للتزويد وتوزيع المياه

الصالحة للشرب بمجال التدخل هذا النظام يركز على:

1- استقلالية التزويد باقتراح منقب خاص بمنطقة الدراسة مع احتمال اشتراك هذا المنقب مع منطقة

التوسع السياحي في المستقبل.

2- اقتراح انشاء مكان للتخزين وهذا بتشبيد خزان ارتفاعي ذو سعة 1000 م³ في الشريط الأخضر

المقترح الذي على محيط المنطقة.

3- الأخذ بعين الاعتبار التوسع المستقبلي لمجال الدراسة مع منطقة الضميريني.

4- استقلالية شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب عن أي شبكة أخرى، بحيث ارتأينا اقتراح الشبكة

الرئيسية واخرى ثانوية من مادة الـ PEHD الأطوال 1937م و 1487 م على التوالي، بحيث تسمح

بالتزويد بالمياه بشكل جيد ومنتظم لمختلف انحاء المشروع.

III- شبكة الصرف الصحي. (انظر المخطط 14)

أ- الوضعية الحالية: منطقة الدراسة حالياً منطقة شاغرة، لا يوجد بها شبكة للصرف الصحي

وبحث أن أقرب شبكة للمنطقة تبعد حوالي 500 م.

ب- الوضعية المقترحة: رغم أن مجال الدراسة (المنطقة التي يتواجد بها المشروع) منطقة رملية بها كثبان متغيرة الميلان، سوف نقترح ميلان يجب أن يكون بعد عملية التسوية العام لهذه المنطقة يتجه من الجنوب إلى الشمال، وبانحدار من الغرب نحو الشرق، وبهذا سوف يعطي نظرة عامة للمنطقة من الخارج، كما نقترح إنشاء محطة رفع المياه المستعملة، بحيث يتم تجميع المياه في حوض التجميع و ضخها بمضخات غاطسة الى الشبكة الموجودة حاليا بواسطة قناة للضخ المقترحة ويصل طول هذه الشبكة

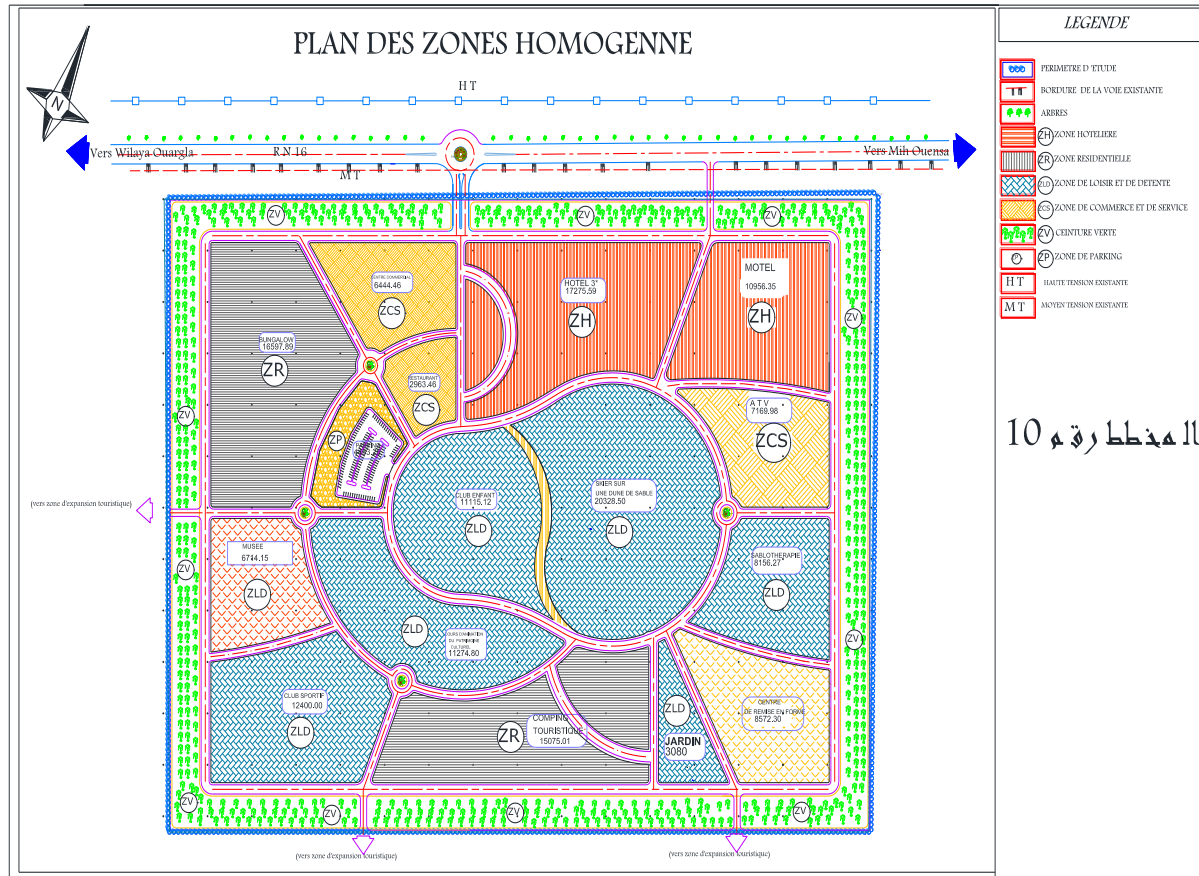
الى 3523.78م

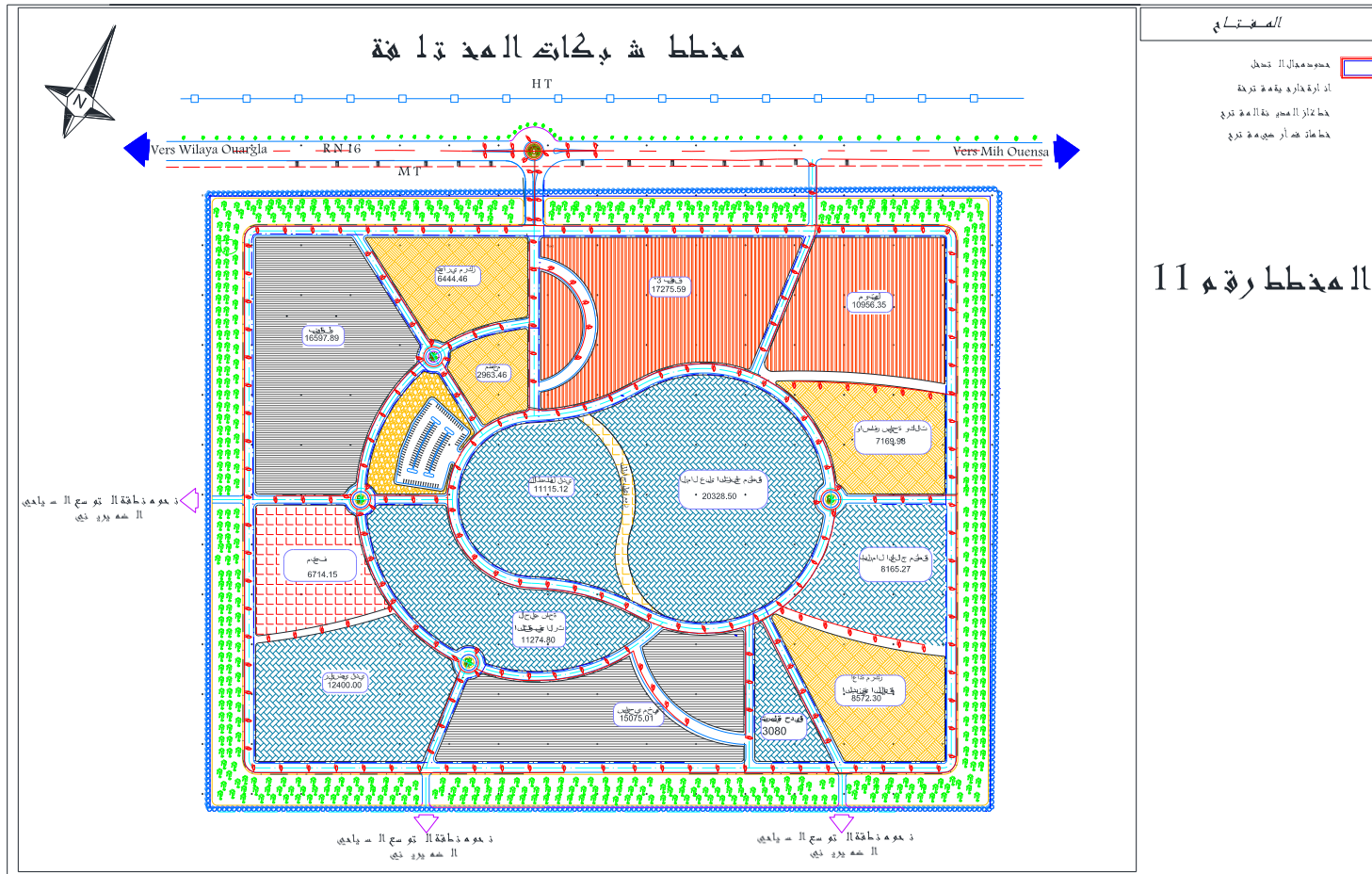
خلاصة الفصل

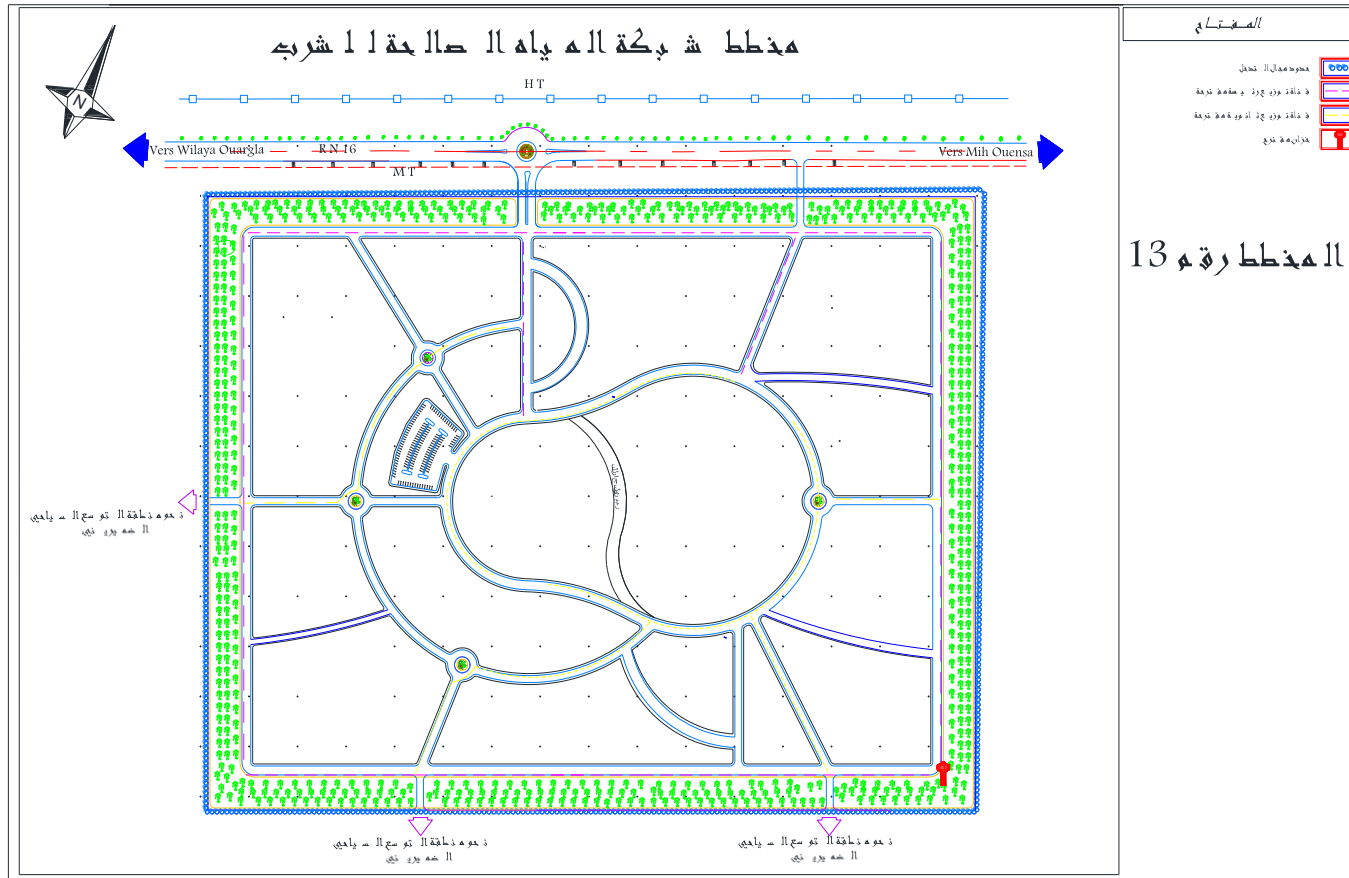
لا تزال السياحة في ولاية الوادي مهمشة وتعاني الواقع المر ، فهي لا تزال بعيدة كل البعد عن واقع السياحة في دول الجوار مثل تونس ، على الرغم من توفر الولاية على مقومات طبيعية و تاريخية و حضارية تؤهلها لأن تصبح وجهة سياحية مهمة في الجزائر ، وخاصة في ظل المعطيات الجديدة المحلية والدولية التوجه نحو الاستثمار في المشاريع السياحية .

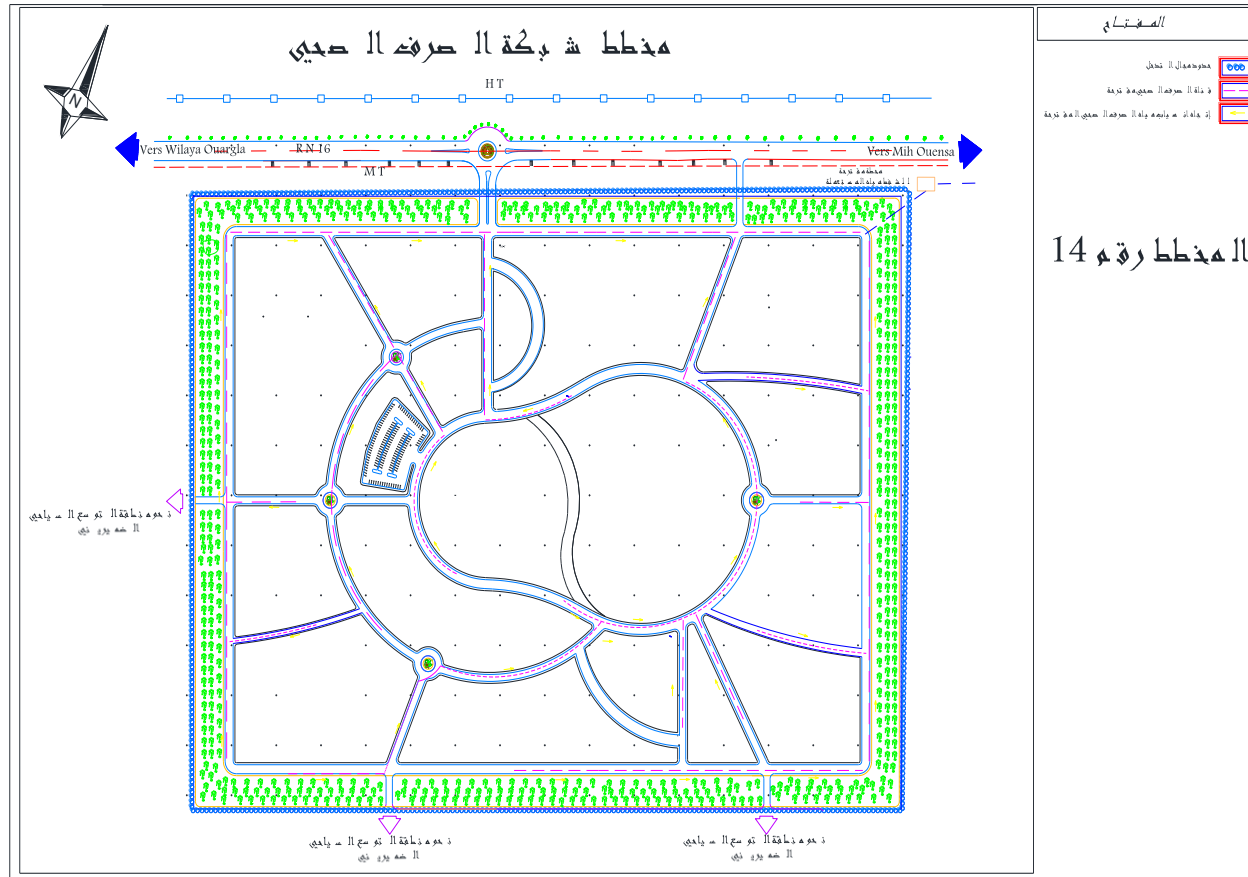
تتوفر ولاية الوادي على طاقات سياحية مهمة إن أحسنت استغلالها ستحقق نتائج لا يستهان بها ، وحتى يلعب الاستثمار السياحي الدور المنتظر منها يجب على الدولة أن تقوم بالتهيئة الفعالة والجدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية بعد عملية دراسة وتخطيط جيد ومضبوط

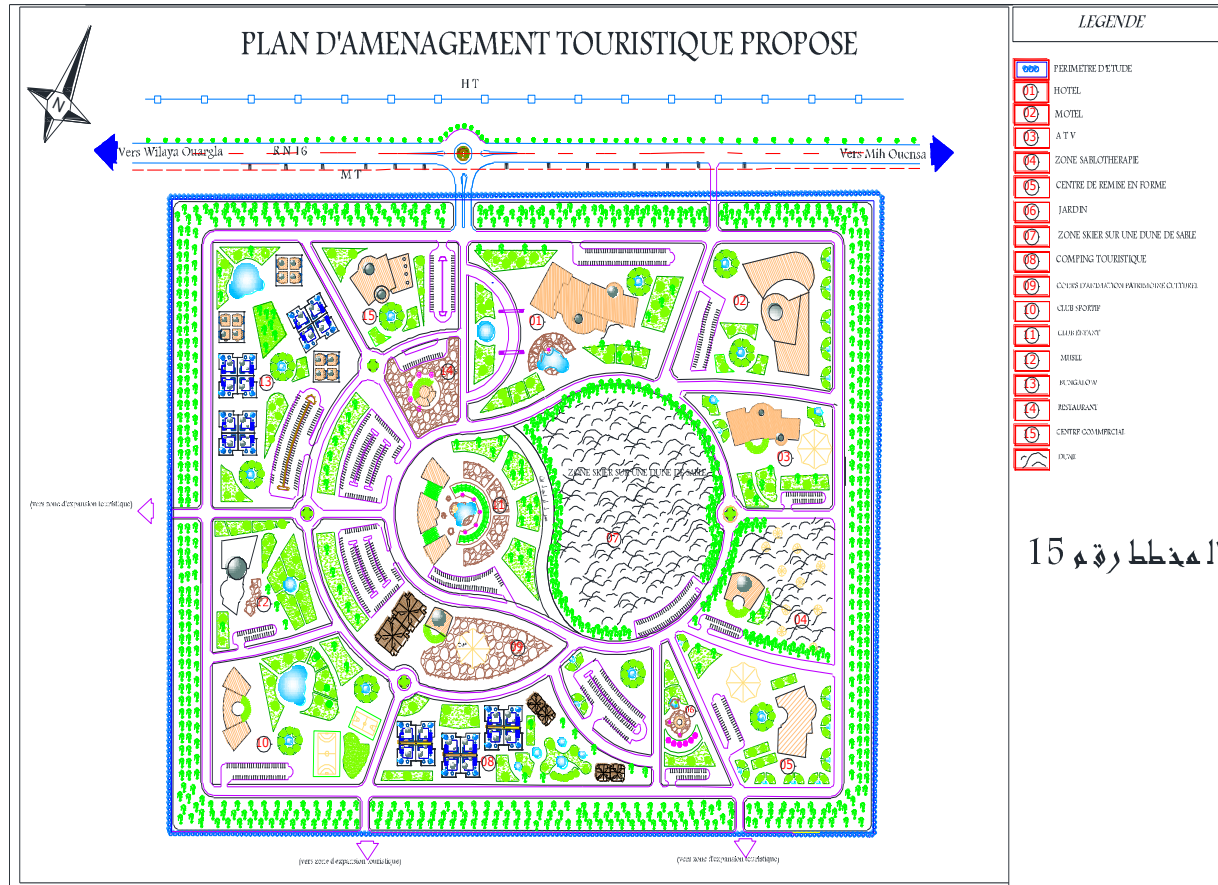
المخططات











الخطبة
الخطبة

أولاً: خاتمة عامة

لما أصبحت السياحة اليوم تشكل صناعة هامة في الاقتصاد العالمي، أدى ذلك إلى حتمية العمل على ترقيتها وتطويرها كقطاع وحيد م نشأته تنشيط بقية القطاعات الاقتصادية الأخرى بالإضافة إلى اعتباره مورد دائم لا ينضب.

الأمر الذي جعل من الاستثمار في العقار السياحي يعد عنصراً هاماً وحيوياً في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهو ما تضمنته النصوص التشريعية والتنظيمية النازمة لهذا الأخير، لاسيما القانون 03/03 الذي أفرد نصوص جديدة من أجل تفعيل دوره في العملية الاستثمارية، في مناطق التوسع السياحي مناطق التي يتم تحديدها بالاعتماد على مخطط التهيئة السياحية، هذا الأخير وأن كان مراده تحقيق الأهداف المتوخاة من المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، إلا أن البطء في الاجراءات إعداده والقيود الذي وضعت على استغلال واستثمار داخل مناطق التوسع السياحي، نتج عنه ظاهرة العزوف لدى غالبية المستثمرين وبحثهم على مناطق وفضاءات أخرى لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

ثانياً: اختبار الفرضيات

من خلال ما تقدم من هذه الدراسة حاولنا اختبار صحة الفرضيات التي حددت سابقاً في المقدمة كإجابات أولية وعلى ضوء ما سبق تبين مايلي:

● الفرضية الأولى: تساهم مناطق التوسع السياحي في تفعيل قطاع السياحة

هي مؤكدة نظراً لان مناطق التوسع السياحي هي إحدى صور الاستثمار السياحي المباشر، تتعدد وتتووع صورها حسب مكونات المشروع وتحولها من مجرد مناطق سياحية لتنشيط قطاع السياحة تمنح فيها المشاريع السياحية عن طريق الامتياز لتصبح مناطق لترفيه السياح

● الفرضية الثانية: لجأت الجزائر الى انشاء عدة مناطق توسع سياحي من أجل تهيئة ارضية

خصبة لإنجاز مشاريع استثمارية سياحية تهدف من خلالها جعل البلاد وجهة سياحية عالمية اتضح صحتها حيث أن نجاح انشاء عدة مناطق توسع سياحي مرتبط بتوفر العقار السياحي ويعد من اسس انشاء مشاريع استثمارية سياحية، وانشاء أي منطقة توسع سياحي له علاقة مباشرة لجذب الاستثمار، وتبسيط الإجراءات الإدارية لتحقيق الأهداف المنشودة من إقامتها، و اتضحت لنا صحة الفرضية في الفصل الأول .

● الفرضية الثالثة: بغية تفعيل قطاع السياحة انتهجت الدولة استراتيجية لإنجاز مشاريع داخل

مناطق التوسع السياحي

مؤكدة نظر التفعيل اي قطاع تنتهج الدولة استراتيجية لتكون لها انعكست إيجابيا ومؤشرات تفعيل قطاع السياحة وكل ذلك موضح في المبحث الثالث من الفصل الاول.

ثالثا: نتائج الدراسة

من خلال معالجتنا وعلى ضوء تحليلنا توصلنا إلى استخلاص عدة نتائج لعل أهمها:

- نجاعة المشاريع الاستثمارية السياحية مرتبط بوجود إستراتيجية واضحة وجليّة داخل البلد لجذب الاستثمارات الأجنبية وتحقيق أهداف إنشائها.
- تبنت البلاد استراتيجية في منح العقار السياحي لغرض انجاز المشاريع السياحية داخل مناطق التوسع السياحي
- مناطق التوسع السياحي وسيلة لتنمية وتفعيل قطاع السياحة بصفة خاصة.

رابعا: آفاق الدراسة

- من خلال دراستنا هذه نود فتح آفاق دراسية للمهتمين، ذلك باقتراح بعض المواضيع للبحث قد تمثل إشكاليات لمواضيع بحث في المستقبل.
- المشاريع السياحية، الواقع والآفاق.
 - مناطق التوسع السياحي بالجزائر آلية لتحقيق التكامل بين القطاعات الأخرى.
 - المشاريع الواقعة بمناطق التوسع السياحي هي الوجه الخفي لقطاع السياحة.
 - المشاريع الاستثمارية السياحي دراسة تحليلية.
 - العقار السياحي مورا سياحيا هاما.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- زيد منير عبوي، الاقتصاد السياحي، دار الياحة للنشر والتوزيع ط1، عمان، الاردن2008.
- فؤاد بن غضبان، السياحة المسدامة بين النظري والتطبيق، دار صفاء للنشر والتوزيع، ط1 عمان، الاردن 2015.
- خليف مصطفى غرابية، السياحة الصحراوية: تنمية الصحراء في الوطن العربي، المركز العربي للأبحاث والدراسات السياسيات، ط1، بيروت 2012.
- زياد عيد الرواضية، السياحة البيئية: المفاهيم والاسس والمقومات، المكتبة الوطنية للمملكة الهاشمية الاردنية، 2013.
- مصطفى كافي، فلسفة اقتصاد السياحة والصفى، دار ومكتبة حامد للنشر و التوزيع، ط1، عمان، 2016
- بشير خلف واخرون، الثقافة البيئية - الوعى الغائب ،مطبعة مزوار للنشر و التوزيع - الوادي الجزائر 2008

ثانياً: الرسائل و الأطروحات الجامعية

- لخضر بن عليّة، 2018. دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المسدامة في الجزائر. أطروحة الدكتوراه في علوم التسيير، جامعة ابراهيم سلطان شيبوط الجزائر 03
- عينين فضيلة، 2018. الاسس والاطر القانونية والاجتماعية لصناعة السياحة في الجزائر. أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون الأعمال، جامعة يوسف بن خدة بالجزائر.
- كحول بسمة، 2018. دور السياحة الصحراوية في تحقيق التنمية المحلية المسدامة بالجزائر: حالة الحظيرة الوطنية الاهقار بتمنراست. أطروحة دكتوراه، جامعة فرحات عباس سطيف 1.
- كوشي خديجة، 2017. محددات جودة الخدمة الفندقية ودورها في تحديد درجة رضا الزبائن حالة مؤسسة فندقية بالجزائر. اطروحة دكتوراه، قسم العلوم التجارية، جامعة الجزائر 3
- محمد إسلام مالكي، 2016. واقع الاستثمار السياحي في الجزائر والإجراءات المتخذة لتطويره. رسالة ماجستير في علوم الاقتصاد، جامعة الجزائر 3.

ثالثاً: المجلات

- تقار مختار، عبد النبي مصطفى، 2019. طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري. مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 02.

- إلهام بعبع، 2019. عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر. مجلة العلوم الانسانية، المجلد 30، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو، جامعة امحمد بوقرة بومرداس
- مصطفىاوي عيادة، التنظيم القانون للعقار السياحي في الجزائر. مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية كلية الحقوق، جامعة البليدة.
- بوخريص محمد، بوبكر مصطفى، 2020. أهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار مورد هام من موارد الاقتصاد الوطني-تماسين نموذجاً-، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 01.
- عقباوي محمد عبد القادر، حمي أحمد، 2018. حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي. مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاجتماعية، المجلد 07، العدد 05.
- خالفي علي، خيرى محمد، 2019. دور الاستثمار السياحي في تطوير القطاع السياحي الجزائري. مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 10، العدد 01 .
- مهمل عادل أمين، 2019. دور الاستثمار السياحي الفندقي في التنمية الاقتصادية بالجزائر. مجلة آفاق علوم الادارة والاقتصاد، المجلد 03، العدد 02.
- سعيداني رشيد، 2017. أهمية الإستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية: دراسة حالة الجزائر. مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02.
- نجار حياة، 2017. واقع وآليات تمويل الإستثمارات السياحية ودورها في تطوير صناعة السياحة بالجزائر، مجلة أوراق اقتصادية، العدد 01.
- هرون بوالفول وعادل مستوي، 2018. تحليل واقع الاستثمار السياحي في الجزائر واليات تفعيله. مجلة اقتصاديات الاعمال والتجارة، العدد 06.
- محمد حميش، 2019، العقار السياحي في الجزائر والمنازعات الادارية المرتبطة به، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، المجلد 12 العدد 04
- خديجة زياني، 2018 التنمية السياحية الصحراوية في الجزائر، مجلة الاقتصاد والمالية، المجلد 04 عدد 02

رابعاً: القوانين و المراسيم

- القانون رقم 03-03 مؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ج العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير سنة 2003.
- مرسوم تنفيذي رقم 06 - 385 مؤرخ 28 أكتوبر سنة 2006 يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية. ج ر ج العدد 70، بتاريخ 05 نوفمبر 2006.
- المرسوم التنفيذي 70/98 الموافق 21 فبراير 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الاساسي، ج ر ج العدد 11 بتاريخ 02 ذو القعدة عام 1418هـ.
- الامر 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المتعلق بتحديد شروط وكيفية منح حق الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج ر ج العدد 49 المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.
- القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ج العدد 40 المؤرخة في 20/07/2011.
- قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج ر ج العدد 40 المؤرخة في 23 يوليو 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 يناير 2017 الذي يحدد كفاءات اعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ج ر ج العدد 08، بتاريخ 31 يناير سنة 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 86/07 الموافق 11/03/2007 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ج العدد 17، مؤرخ في 14 مارس سنة 2007.
- مرسوم التنفيذي رقم 78/15 مؤرخ في 02 مارس 2015 المعدل للمرسوم تنفيذي 86/07 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ج العدد 12 بتاريخ 08 مارس 2015.
- القانون رقم 16-09 الموافق 03 اغسطس سنة 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج العدد 46، بتاريخ 03 اغسطس سنة 2016.
- القانون رقم 99-01 المرافق 06 يناير سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ج العدد 02، بتاريخ 03 يناير سنة 1999.

- المرسوم التنفيذي رقم 19-158 الموافق 30 أبريل 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج ر ج العدد 33، بتاريخ 19 مايو سنة 2019.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-150 الموافق 29 أبريل 2019 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 07-69 الذي يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر ج العدد 31، بتاريخ 12 مايو 2019.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الموافق 25 يناير سنة 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج العدد 07 بتاريخ 12 فبراير 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-421 الموافق 20 ديسمبر 2004 يحدد كيفيات الاستئارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج العدد 83 بتاريخ 26 ديسمبر 2004.

خامسا: التقارير و الإحصائيات

- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لولاية الوادي.
- المخطط الاستراتيجي: الحركيات الخمس و برامج الأعمال السياحية ذات الأولوية.
- مونوغرافيا لولاية الوادي.
- وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي.
- الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ANDT
- مديريات السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي لولايات (الوادي، بسكر وغرداية).

سادس: المواقع الالكترونية

- الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ANDT) على الموقع <http://www.andt.org>
- وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي على الموقع <http://www.mtatf.gov.dz>

الاصناف

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة السياحة والصناعة التقليدية

MINISTERE DU TOURISME ET DE L'ARTISANAT

Direction Générale du Tourisme

Direction de l'Investissement Touristique

المديرية العامة للسياحة

مديرية الاستثمار السياحي

DEMANDE D'APPROBATION DES PLANS DE PROJETS HOTELIERS

Conformément aux articles N°46, 47,48 et 49 de la Loi N°99-01 du 06 janvier 1999 fixant les règles relatives à l'hôtellerie

- ❖ Réalisation d'un projet hôtelier
- ❖ Réhabilitation, rénovation ou réaménagement d'un établissement hôtelier existant

I - Dossier Administratif :

- ❖ Une demande d'accord de principe (Ci-jointe),
- ❖ Un acte du terrain ou de jouissance,

II - Dossier Technique :

- ❖ Un Plan de situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000.
- ❖ Un plan de masse à l'échelle 1/200 ou 1/500
- ❖ Un levé topographique du terrain à l'échelle 1/200 ou 1/500.
- ❖ Les Plans des différents niveaux comportant les distributions intérieures, leurs surfaces et leurs cotations à l'échelle 1/50 ou 1/100,
- ❖ Une Coupe transversale et une coupe longitudinale à l'échelle 1/50 ou 1/100,
- ❖ Les Façades à l'échelle 1/50 ou 1/100.
- ❖ Une étude technico-économique du projet,

NB :

Les règles de construction d'un établissement hôtelier doivent répondre aux normes édictées par le Décret exécutif n° 19-158 du 24 Chaâbane 1440 correspondant au 30 avril 2019 définissant les établissements hôteliers et fixant les conditions et les modalités de leur exploitation, de leur classement et d'agrément de leur gérant. (JO n°33 – Année 2019).

1. Le dossier doit être déposé en trois (03) exemplaires au niveau de la Direction du Tourisme et de l'Artisanat de la Wilaya lieu d'implantation du projet.

❖ **Promoteur : Personne physique :**

Nom :Prénom :

Date et lieu de naissance:.....

Nationalité:.....

Adresse:.....

Tél:.....

Fax:.....

E-mail.....

❖ **Promoteur : Personne morale :**

Raison sociale:.....

Siège social:.....

Représentation légale:.....

Nom:.....Prénom:.....

Date et lieu de naissance:.....

Nationalité:.....

Adresse:.....

Tél:.....

Fax:.....

E-mail.....

❖ **Localisation du Projet :**

- Zone d'expansion touristique:.....
- Commune:.....
- Daïra:.....
- Wilaya:.....
- Pôle touristique:.....

❖ **Nature du Projet :**

- Hôtel
- Les complexes touristiques ou villages de vacances
- Les appart-hôtels ou résidences hôtelières
- Les motels ou relais routiers
- Les campings touristiques

❖ **Consistance de Projet:**

- Superficie totale.....
- Délais de réalisation
- Coût du Projet.....
- Taux de l'auto-financement.....
- Date prévisionnelle de début des travaux.....
- Nombre d'emplois prévus.....
- Capacité d'accueil / lits.....
- Classement souhaité.....

Signature du promoteur du projet

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السياحة والصناعة التقليدية
Ministère du Tourisme et de l'Artisanat

Direction du Tourisme et de l'artisanat
De la wilaya de

مديرية السياحة والصناعة التقليدية
لولاية

FICHE D'EVALUATION D'UN PROJET D'INVESTISSEMENT TOURISTIQUE

I / IDENTIFICATION DE L'INVESTISSEUR	
Raison sociale / Nom & Prénom	
Adresse	
Téléphone	
Email	
En cas d'une personne morale	Gérant
	N° Statut
II / IDENTIFICATION DU PROJET	
Type d'établissement hôtelier	indiquer le type d'établissement hôtelier
Vocation	Urbaine ou balnéaire, thermale, saharienne
Adresse du projet	
Commune	
Wilaya	
Localisation par rapport à la ZET	
Coût du projet	
Nombre d'emplois prévu	
III / NATURE DE L'ETUDE	
Type d'opération	*
levée de réserves	

IV / CONSISTANCE DU PROJET		
Superficie totale du terrain		
Emprise au sol		
Gabarit		
Nombre de Chambres		
Nombre d'appartements		
Nombre de suites		
Nombre de Chalets		
Capacité totale en lits		
Les annexes		
V / PIECES ADMINISTRATIVES		
Justificatif de propriété**	Indiquer le numéro et la date de publication	
Autres documents ***(PC, certificat d'urbanisme,...)	Indiquer le numéro et la date de publication	
VI / AVIS DE L'ARCHITECTE		
<ul style="list-style-type: none"> Le projet est conforme aux normes et conditions de classement en (indiquer le type d'établissement hôtelier). Le projet est conforme ou pas aux prescriptions du PAT (si le projet se situe à l'intérieur d'une ZET). <p><u>Ou</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet n'est pas conforme aux normes et conditions de classement en « indiquer le type d'établissement hôtelier ». <p><u>Dans ce cas indiquer les réserves relevées.</u></p>		

DECISION DE LA COMMISSION	RESERVES

* : nouvelle réalisation, modification, extension ou reconversion,

** : acte de vente, livret foncier, acte de concession, donation,...etc.

*** : permis de construire, certificat d'urbanisme,.....etc.

Dossier étudié par (signature et cachet)