

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة قسنطينة 3



القسم: تسيير المدن والتعمير

المعهد: تسيير التقنيات الحضرية

الرقم التسلسلي:

الرمز:

مذكرة ماستر

التخصص: تسيير الجماعات المحلية والحوكمة

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

منطقة التوسع السياحي بين التخطيط و الواقع

حالة تاسوست بلدية الأمير عبد القادر ولاية جيجل

الأستاذ المشرف:

إعداد الطالبين:

د. عبد الحفيظ بوقصة

بوسماحة خيرالدين

سبيح طه عماد الدين

السنة الجامعية: 2019/2018

الدورة: جوان 2019

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
الفصل التمهيدي	
01	مقدمة عامة.
01	الإشكالية.
02	الفرضيات.
03	أسباب اختيار الموضوع.
03	أهمية الموضوع.
03	المنهجية المتبعة.
04	مراحل البحث.
04	تقنيات البحث المتبعة.
05	هيكله المذكورة.
الفصل الأول: العقار السياحي المخصص لمناطق التوسع السياحي المبرمجة	
06	1. مفهوم منطقة التوسع السياحي.
06	2. العقار السياحي.
09	3. خصائص العقار السياحي في الجزائر.
11	4. الأصناف القانونية لملكية العقار السياحي.
11	5. وسائل و آليات حماية العقار السياحي.
11	1.5. الحماية الإدارية للعقار.
14	2.5. المخالفات الماسة بالعقار السياحي.
16	6. الإطار القانوني للنشاط السياحي.
16	1.6. القانون 01-03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحية.
19	2.6. القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي.
20	7. عراقيل إتمام مشاريع مناطق التوسع السياحي.
الفصل الثاني: التوسع العمراني (مفاهيم، أسباب و عوائق)	
22	1. المصطلحات العمرانية.
23	2. أشكال التوسع العمراني.
24	3. أسباب ودوافع التوسع العمراني.

25	4. عوائق التوسع العمراني.
الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمنطقة التوسع السياحي تاسوست (البرمجة، الوضع القائم و الآفاق)	
27	1.ولاية جيجل.
27	1.1. معطيات عامة للولاية.
28	2. بلدية الأمير عبد القادر.
30	1.2. النمو السكاني لبلدية الأمير عبد القادر.
30	2.2. وحدات طبيعية مختلفة.
32	3.2. أنشطة اقتصادية متنوعة.
36	4.2. التوسع السريع للإطار المبنى.
41	5.2. الآفاق و الرهانات.
41	6.2. تجمع تاسوست أكثر ديناميكية مقارنة بالمناطق الأخرى للبلدية.
42	3. التجمع الرئيسي لبلدية الأمير عبد القادر.
44	1.3. مميزات الموقع.
44	2.3. الارتفاقات.
44	3.3. التطور السكاني للتجمع الرئيسي لبلدية الأمير عبد القادر.
46	4.3. بنية التجمع الرئيسي لبلدية الأمير عبد القادر.
49	5.3. استهلاك سريع للعقار.
49	4. التجمع الثانوي تاسوست.
51	1.4. خصائص الموقع.
51	2.4. الارتفاقات.
51	3.4. زيادة سكانية سريعة.
52	4.4. توسع و تكثيف سريع للإطار المبنى بتاسوست.

55	5.4. خصائص المجال العمراني و الإطار المبني.
56	6.4. استهلاك سريع للعقار.
56	7.4. استخدامات العقار داخل المحيط العمراني.
57	8.4. مشروع جامعة تاسوست و انعكاساته.
59	9.4. العلاقة بين تجمع تاسوست و التجمعات الرئيسية.
60	5. منطقة التوسع السياحي تاسوست.
61	1.5. وضعية مناطق التوسع السياحي بولاية جيجل.
61	2.5. تقديم منطقة التوسع السياحي تاسوست.
63	3.5. شبكة الطرق بمنطقة التوسع السياحي تاسوست.
63	4.5. أهداف التنمية السياحية بمنطقة التوسع السياحي و أنواع السياحة.
64	5.5. مبادئ و محاور التنمية السياحية بمنطقة التوسع السياحي تاسوست.
64	6.5. الممارسات السياحية بمنطقة التوسع السياحي تاسوست.
65	7.5. التجهيزات السياحية المتواجدة بمنطقة التوسع السياحي تاسوست.
67	8.5. مؤهلات و معوقات التوسع.
68	9.5. الارتفاقات و علاقتها بالمساحة المخصصة للتهيئة.
73	10.5. واقع منطقة التوسع السياحي تاسوست.
76	الخاتمة العامة

قائمة الخرائط:

الصفحة	عنوان الخريطة	الخريطة
29	خريطة الوضع القائم ببلدية الأمير عبد القادر.	01
43	خريطة الوضع القائم للتجمع الرئيسي لبلدية الأمير عبد القادر.	02
47	خريطة التوسع العمراني للتجمع الرئيسي لبلدية الأمير عبد القادر.	03
50	خريطة الوضع القائم للتجمع الثانوي تاسوست.	04

الملخص:

تسعى الجزائر للارتقاء بالقطاع السياحي عن طريق سياسة جديدة تهدف إلى تنمية المنتج السياحي الجزائري من خلال ما يعرف بمناطق التوسع السياحي ، و لا شك أن التوسع العمراني هو استغلال العقار بطريقة مستمرة سواء كان هذا التوسع عشوائى أو بطريقة قانونية على حساب العقارات المخصصة لأنشطة أخرى.

تميز تجمع تاسوست التابع لبلدية الأمير عبد القادر ولاية جيجل بإمكانيات سياحية أهله لاحتضان منطقة توسع سياحي (zet) بمساحة 391 هكتار. عرف هذا التجمع توسعا عمرانيا هائلا بسبب عوامل مختلفة نتج عنه استهلاك مساحات واسعة من العقار الزراعي ذي الجودة العالية زيادة على المساحات الكبيرة المخصصة لمنطقة توسع السياحي (zet). لقد كانت منطقة التوسع السياحي (zet) بتاسوست موضوع دراسات متعاقبة إلا أن تجسيد المخططات المنجزة بشأنها كان ضعيفا جدا.

الكلمات المفتاحية: العقار، منطقة التوسع السياحي ، توسع عشوائى، تاسوست، أراضى زراعية.

Résumé:

L'Algérie œuvre actuellement pour le développement de secteur touristique à travers la mise en place des zones d'expansion touristique (zet). Cependant l'extension urbaine et la consommation légale et anarchique de grand espace qui devrait servir d'assiette pour l'implantation des équipements touristique ont a grand mesure on trainé la concrétisation de cette politique. L'"AS" de tassost à partant dans la commune EAK dans la wilaya de Jijel reculé des normes potentialités touristiques qui la prédisposés à accueillir une zone d'expansion touristique de surface 391 Ha . Cette agglomération à connais des extensions urbaines démesurés entraînant la consommation de grande superficie dant agricoles que touristiques. Les multiples études élaborés au titre de la "ZET" n'ont pas aboutit a la concrétisation des projets prévus par les acteurs locaux.

Les mots clés : foncier – zone d'expansion touristique – expansion aléatoire – tassoust – terrains agricoles.