

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة قسنطينة 03



معهد: تسيير التقنيات الحضرية  
قسم: تسيير المدن و التعمير

الرقم التسلسلي:  
الرمز:

مذكرة لنيل شهادة الماستر

التخصص: تسيير الجماعات المحلية و الحوكمة

الشعبة: تسيير التقنيات الحضرية

إمكانيات و عوائق التنمية السياحية  
( بلدية تيبازة )

تحت إشراف الأستاذ:  
أحسن بن ميسي

مقدمة من طرف الطالبين:

- لعيמוש محمد امين
- علي شريف عبد الحميد

لجنة المناقشة:

رئيس لجنة التقييم  
ممتحنة  
مشرف

الأستاذ لعياضي عبد السلام  
الأستاذة بوراس شهرزاد  
الأستاذ بن ميسي أحسن

الدورة : سبتمبر 2015

السنة الجامعية 2014 / 2015

## الفهرس

### الفصل الأول مفاهيم عامة حول السياحة وتقديم بلدية تيبازة

4	مقدمة الفصل :
4	المبحث الاول: مفاهيم عامة حول السياحة.....
4	مقدمة المبحث الاول.....
4	تعريف السياحة:.....
5	2. تعريف السائح:.....
6	أنواع السياحة:.....
6	1.3 حسب المدة:.....
6	2.3 حسب الدافع أو الغاية:(tropismes).....
6	التخطيط السياحي:.....
7	1. مقومات التخطيط السياحي:.....
7	2. 2.4 أهداف التخطيط السياحي:.....
8	5. التنمية السياحية :.....
8	التنمية السياحية المستدامة:.....
8	الجهات المعنية بالسياحة المستدامة :.....
9	خلاصة المبحث:.....
9	المبحث الثاني: تقديم بلدية تيبازة.....
9	مقدمة المبحث الثاني.....
9	نبذة تاريخية حول الولاية:.....
9	اصل التسمية:.....
10	المراحل التاريخية لتيبازة:.....
10	1.2.1 مرحلة ما قبل التاريخ و فجر التاريخ:.....

10	2.2.1 العصر البونيقى:
10	3.2.1 عهد الممالك الموريطانية:
11	4.2.1 العهد الرومانى:
11	5.2 العهد الوندالي و البيزنطى:
12	6.2.1 المرحلة الاسلامية:
12	7.2.1 المرحلة استعمارية:
12	موقع ولاية تيبازة:
14	أهم مميزات الولاية :
15	تقديم بلدية تيبازة:
15	1.4 حدودها:
16	2.4 الحركية في بلدية تيبازة:
16	3.4 البنية الحضرية
16	التجمع الرئيسى
18	4-5- التجمعات الثانوية
18	4-6- المناطق المبعثرة:
21	الأقطاب الجديدة للتوسع:
23	خلاصة المبحث:
23	خاتمة الفصل:

## الفصل الثانى : الإمكانيات السياحية الطبيعية التاريخية والمرفقية لبلدية تيبازة

23	مقدمة الفصل الثانى:
23	المبحث الاول: الامكانيات الطبيعية و التاريخية لبلدية تيبازة

23	مقدمة المبحث الأول :	23
23	1) الامكانيات الطبيعية	23
23	الشواطئ المسموحة للسباحة:	23
26	2. الشواطئ الممنوعة للسباحة:	26
27	2.1 الجبال	27
27	كورنيش شنوة:	27
28	4.1 الغابات	28
28	المعالم التاريخية:	28
28	1-1-2 المعبد المجهول:	28
29	2-1-2 المعبد الجديد:	29
30	3-1-2 المقابر القديمة	30
30	4-1-2 المقبرة الغربية	30
30	5-1-2 المدرج (الملعب القديم):	30
31	6-1-2 المحكمة	31
32	7-1-2 الكنيسة	32
32	8-1-2 الحمامات العتيقة:	32
33	9-1-2 الفوروم:	33
34	10-1-2 فيلا (villa fresque):	34
35	11-1-2 الكابتول او مقر القيادة:	35
53	12-1-2 المسرح	53
36	13-1-2 متحف تيبازة	36
37	3-الصناعات التقليدية و الحرف	37
37	1-3 الصناعة التقليدية الفنية	37
37	3-2الصناعات التقليدية لإنتاج المواد	37

38	التظاهرات السياحية	4
38	المبحث الثاني: الإمكانيات المرفقية والإطار القانوني لبلدية تيبازة	
38	مقدمة المبحث:	
39	التجهيزات السياحية:	
39	الهياكل الفندقية:	
39	1-2-1 الهياكل الفندقية العمومية:	
41	الهياكل الفندقية الخاصة:	
42	المخيمات العائلية:	
42	1.3.1 مخيمات ذات طابع ربحي:	
42	2.3.1 مخيمات ذات طابع إجتماعي:	
43	المخيمات الشبابية:	
43	مراكز الإصطياف:	
43	المطاعم السياحية:	
44	الوكالات السياحية:	
44	1- حديقة التسلية و الترفيه	
45	2- الاطار القانوني للسياحة في بلدية تيبازة.	
45	الادوات المنظمة للقاء السياحي:	
45	المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025 ...	
45	2.1.4 مخطط النوعية السياحية PQT	
45	القوانين	
45	1.2.4 التنمية السياحية	
45	2.2.4 حماية التراث	
45	3.2.4 تسير الشواطئ:	
46	4.2.4 مناطق التوسع السياحي (ZET)	

46	تعريف مناطق التوسع السياحي	-3
46	مناطق التوسع السياحي المصنفة	1.5
47	مناطق التوسع السياحي في بلدية تيبازة:	-4
47	منطقة التوسع السياحي رقم 01: القرية الساحلية- القرن الذهبي (CET)	1.6
49	منطقة التوسع السياحي رقم 02: تيبازة مطايرس- شنوة	2.6
52	منطقة التوسع السياحي رقم 03: كورنيش شنوة	3.6
53	خاتمة المبحث :	
53	خاتمة الفصل:	

### الفصل الثالث : عوائق التنمية السياحية والتحقيق الميداني وإقتراحات عملية التهيئة

54	مقدمة الفصل الثالث:	
54	الفصل الاول: معوقات التنمية السياحية والتحقيق الميداني في بلدية تيبازة	
54	مقدمة المبحث الاول:	
54	1. العوائق الطبيعية	
54	1-1 الزلازل	
54	2-1 الفيضانات	
54	2. العوائق البشرية	
54	1.2 المشاكل الناتجة عن التوسع العمراني	
55	1.1.2 صرف المياه الحضرية المستعملة	
55	2.1.2. التعمير على الشريط الساحلي	
55	3.1.2 مشكل النظافة	
55	3. العوائق الادارية و القانونية	
55	1.3 كثرة الاجراءات الادارية و انتشار البيروقراطية	
56	4. العوائق الاقتصادية	

1.4 اشكالية تمويل الاستثمار السياحي .....	56
5. عائق الثقافة السياحية .....	56
6. ضعف دور تكنولوجيا الاعلام و الاتصال.....	56
7. عائق اداء الجماعات المحلية.....	56
8. عائق العقار السياحي .....	57
1.8 اشكالية العقار السياحي .....	57
خلاصة المبحث الثاني: .....	57
المبحث الثاني: التحقيق الميداني واقتراح عملية التهيئة في بلدية تيبازة .....	57
مقدمة المبحث الثاني .....	57
1- تحليل الاستثمارات .....	58
1-1 تحليل الاستثمارات الخاصة بسياح المحليين لولاية تيبازة.....	58
1-1-1 قدرة بلدية تيبازة على استقبال السياح.....	58
1-1-1-3 امكانية التوقف في: وسط المدينة ، شاطئ البحر، المناطق السياحية.....	59
1-1-1-4 درجة اسعار المأكولات في المطاعم.....	59
1-1-1-5 نوعية الخدمات و التجهيزات الاستقبال السياحية في بلدية تيبازة.....	60
1-1-1-6 وجهة السياح المحليين لولاية تيبازة على شواطئ بلدية تيبازة.....	61
1-1-1-7 النقص الذي تعاني منه بلدية تيبازة .....	61
1-1-1-8 المشاكل التي صادفت سكان الولاية خلال سياحتهم في بلدية تيبازة.....	63
1-1-1-9 اقتراحات سكان ولاية تيبازة لتحسين قطاع السياحة في بلدية تيبازة.....	64
2-1 تحليل الاستثمارات الخاصة بسياح من خارج ولاية تيبازة.....	64
1-2-1 سبب اختيار بلدية تيبازة كوجهة سياحية.....	64
2-2-3 امكانية زيارة بلدية تيبازة من قبل مع عدد الترددات .....	64
3-2-1 توافد السياح على اماكن الإقامة .....	64
4-2-1 اسعار الإقامة في بلدية تيبازة.....	66

- 66 ..... 5-2-1 الوسيلة المستعملة في عملية الحجز
- 67 ..... 6-2-1 نوعية الخدمة المقدمة في المرافق التي يقصدها السياح
- 68 ..... 7-2-1 امكانية التوقف في ، وسط المدينة، شاطئ البحر، المناطق السياحية
- 68 ..... 8-2-1 توفير التغطية الامنية
- 69 ..... 9-2-1 النقص الذي تعاني منه بلدية تيبازة
- 69 ..... 10-2-1 الخدمة الفندقية
- 70 ..... 11-2-1 اماكن الاستجمام ( حديقة عمومية، مساحات خضراء..)
- 70 ..... 12-2-1 المشاكل التي صادفها السياح من خارج الولاية خلال سياحتهم لبلدية تيبازة
- 71 ..... 13-2-1 اقتراحات السياح من خارج الولاية لتحسين قطاع السياحة
- 71 ..... 3-1 تحليل الاستثمارات الخاصة بسياح الاجانب
- 71 ..... 1-3-1 سبب اختيار السياح الاجانب لبلدية تيبازة كوجهة سياحية
- 71 ..... 2-3-1 امكانية زيارة بلدية تيبازة من قبل مع عدد الترددات
- 72 ..... 3-3-1 الوسيلة المستعملة في عملية الحجز اماكن الإقامة
- 72 ..... 4-3-1 عدد الليالي المقضية في بلدية تيبازة خلال سياحة
- 73 ..... 5-3-1 اماكن اقامت السياح الاجانب
- 73 ..... 6-3-1 رأي السياح الاجانب بمدى معاملة سكان بلدية تيبازة لهم
- 74 ..... 7-3-1 امكانية التوقف بالسيارة في : وسط المدينة، على شاطئ البحر، المناطق السياحية....
- 74 ..... 8-3-1 نوعية الخدمة المقدمة في المرافق و التجهيزات السياحية التي يقصدها السائح الاجنبي
- 75 ..... 9-3-1 النقص الذي تعاني منه بلدية تيبازة
- 76 ..... 10-3-1 المشاكل التي صادفت السياح الاجانب خلال سياحتهم لبلدية تيبازة
- 76 ..... 11-3-1 اقتراحات السياح الاجانب لتحسين قطاع السياحة
- 77 ..... 2. الاقتراحات و الحلول
- 77 ..... 1.2 اقتراح عملية التهيئة
- 84 ..... 3.2 الهدف من برنامج التهيئة

85 ..... الخاتمة المبحث الثاني:

85 ..... خاتمة الفصل

## الملخص:

ان خطة التنمية السياحية، خطة ترشيديه للإنتاج في قطاع السياحة، فعمدت الدولة الجزائرية على وضع مخططات و قوانين تخدم قطاع السياحة في كل الجهات، وذلك من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT2025 لهدف التنمية السياحية الوطنية في مختلف الافاق واستدامتها، من خلال تامين القدرات الطبيعية، الثقافية و التاريخية للبلاد ووضعها في خدمة السياحة والسائح، و من خلال دراستنا لإمكانيات وعوائق التنمية السياحية في بلدية تيبازة وهذا لتفادي استتساخ الاخطاء الصارخة و استلهم الترتيبات الملائمة من اجل انتاج سياحي نوعي يثمن مؤهلات البلدية.

## الكلمات المفتاحية:

التنمية السياحية - السائح -المؤهلات - الاستدامة - تيبازة.

## Résumé

Le plan de développement touristique est un plan orienter pour la production au secteur touristique, c'est pour cela l'état Algérienne a mis plusieurs plan et règlement qui gère le tourisme de toute les côtés ,cela à travers la plan directeur de développement touristique SDAT 2025 à but de développement touristique national dans ces différent perspectives et leurs durabilité, à partir de valorisation et potentialité naturel , culturel et historique de pays et les mis au service de tourisme et de touriste , et à partir de notre étude des capacités et des inconvenient de développement touristique à la commune de Tipaza pour éviter de refaire les erreurs flagrantes et inspirer les aménagement approprié pour une production touristique de qualité apprécier les qualification de la commune

## Mot clés:

Développement touristique, touriste, qualification. Durabilité. Tipaza