العقار السياحي في الجزائر بين الواقع والتخطيط
دراسة حالة مناطق التوسع السياحي في ولاية جيجل.

الأستاذة: باهي سعيدة.
أستاذ محاضر "ب" كلية علوم الأرض والهندسة المعمارية، قسم الجغرافيا والتهيئة العمرانية.
جامعة العربي بن مهيدي – ام البواقي–

ملخص

تهدف هذه الورقة البحثية إلى إبراز وضعية العقار السياحي في الجزائر بين ما خطط له والواقع المزري السائد، كانت إستراتيجية الدولة خلق أوعية عقارية سياحية عن طريق إنشاء مناطق توسع سياحي تساعد في بعث تنمية سياحية من خلال توقيع مشاريع سياحية استثمارية في هذه المناطق، أين حددت 172 منطقة توسع سياحي وزعت بين الولايات الساحلية والداخلية.

ولدراسة هذه الوضعية اخترنا ولاية جيجل كدراسة حالة حيث حددت فيها 19 منطقة توسع سياحيو التي لم تؤدي الهدف المخطط لها، نتيجة التوسع العمراني العشوائي عليها مما أدى إلى استهلاك مفرط لوعائها العقاري، والذي أجبر السلطات المحلية في إلغاء وإعادة تصنيف عدة مناطق.

الكلمات المفتاحية: ولاية جيجل، العقار السياحي، مناطق التوسع السياحي، المشاريع السياحية، التنمية السياحية.

Abstract:

This paper aims to clarify the situation of the tourist property in Algeria between the plans and the disastrous reality that prevails. The strategy of the authorities was to create tourism property by creating tourism expansion zones that help to promote the development of tourism by implanting tourism investment projects in these zones, where they identified 172 tourism expansion zones distributed between the coastal provinces and the interior.

To study this situation, we chose jijel province as an example study in which it emerged 19 tourism expansion zones that did not achieve the unintended purpose, as a result of indiscriminate urbanization, leading to excessive consumption, which forced the local authorities to cancel and reclassify several zones

Keywords: Jijel wilaya, tourist property, expansion zones, Investment projets, develoment of tourism.

مقدمــة

تشهد البلدان السياحية في العالم (اسبانيا، تركيا، اليونان، الامارات، المغرب...) تطورا وازدهارا كبيرين في قطاع السياحة والذي مس جميع جوانبه: هياكل الايواء من فنادق ومنتجعات وقرى سياحية .، وأماكن الترفيه والتنزه، المطاعم السياحية ...، هذا لأنها استثمرت في هذا القطاع عن طريق الاستغلال الأمثل للعقار السياحي بتوطين مشاريع كبرى سياحية والتسويق لها.

والجزائر أول بلد عربي و افريقي من حيث المساحة يتمتع بإمكانيات طبيعية جد متميزة لتطوير القطاع السياحي الذي يعاني من العطوبية خاصة من حيث البنى التحتية وهياكل الاستقبال والايواء والمرافق

الترفيهية والمطاعم المصنفة، ويعود ذلك أن الدولة لم تستثمر في هذا القطاع واعتمدت على المورد الوحيد الغير متجدد ألا وهو "النفط ".

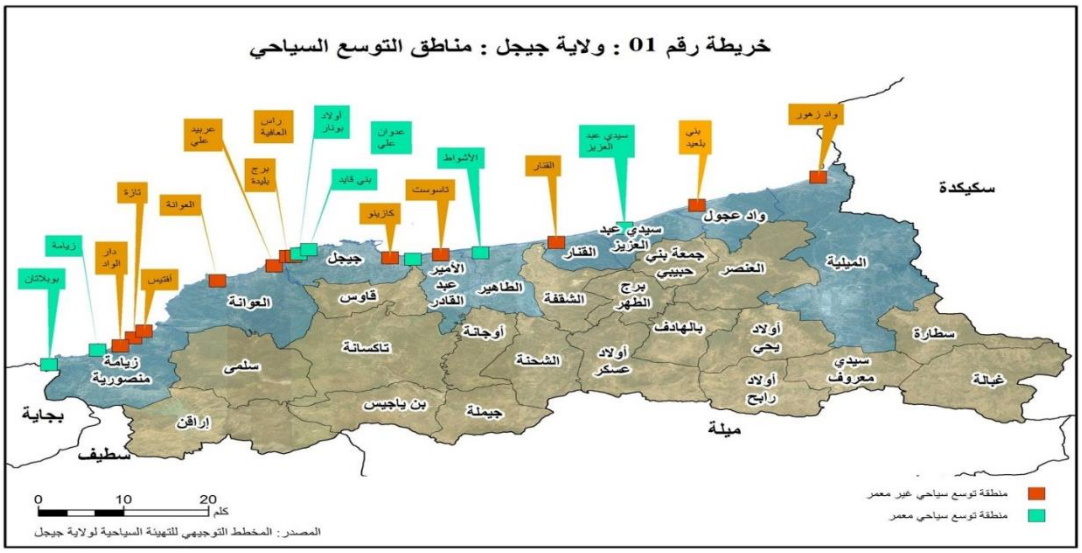
مرت البلاد بعدة أزمات اقتصادية نتيجة انخفاض سعر البترول جعلها تبحث عن البديل الذي يمكن ان يكون موردا للعملة الصعبة و مورد مستدام، لذا حاولت تدارك الوضع لتنمية السياحة و من خلال عدة استراتيجيات منها تخصيص حافظة عقارية تمثلت في مناطق التوسع السياحي لتوقع عليها مشاريع سياحية استثمارية تساعد على ازدهار السياحة، أين تم انشاء (172) منطقة للتوسع السياحي ZET تتوزع في الاقليم الوطني وذلك وفق المرسوم التنفيذي رقم 232/88 المؤرخ في 1988/11/05 أين تتواجد هذه المناطق كالاتي: 140 موزعة على 14 ولاية سياحية (و) 32 منطقة على الولايات الداخلية.

وفي ولاية جيجل تم تحديد (19) منطقة للتوسع السياحي بمساحة قدرها 4878 هكتار في ولاية جيجل وحدها و ذلك حسب الدراسة التي قامت بها المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية (ENET) سنة 1984 وتم التأكيد عليها من طرف المرسوم التنفيذي، حيث تم اقتراح سبع مناطق ذات أولوية للتنمية السياحية بمساحة أجمالية قدرها 2235 هكتار والتي تتمثل في: واد الزهور، تاسوست ، العوانة، راس العافية، أفتيس دار الواد، عربيد علي، أما المناطق (12) المتبقية فقد تم اقتراحها كمناطق ثانوية تستغل من طرف الهيئات المحلية مثل(CALPIRAF) لاستغلال الجيوب المتبقية في الاستثمار السياحي، أو للمشاريع ذات أهمية للمنطقة بمساحة اجمالية قدرها 2593 هكتار وهي: بني بلعيد، سيدي عبد العزيز، القنار، الأشواط، عدوان علي، كتامة، بني قايد، أولاد بو النار، تازة، الولجة، بوبلاطن، برج بليدة.

والسؤال المطروح ما واقع هذه المناطق وما التخطيط الذي وجه لها؟

توزيع وامكانيات مناطق التوسع السياحي بالولاية

تتوزع هذه المناطق السياحية على طول الشريط الساحلي للولاية وهذا ما توضحه الخريطة رقم (01)



*- **منطقة التوسع السياحية واد الزهور:** تقع هذه المنطقة ببلدية الميلية تبعد عنها بأكثر من 35 كم تقدر مساحتها 1327 هـ، يحدها من الشمال البحر و من الجنوب المسلك الريفي الرابط بين أولاد عيزل و أولاد بوريبة، أما من الشرق يحدها كل من واد شبال و واد الزهور الذي يمثل نفس الحدود الولائية مع ولاية سكيكدة، ويحدها من الغرب سلسلة صخرية و واد الساحل، ومن مؤهلاتها:

- عقار ملك للدولة
- ثروة غابية وحيوانية جد مثيرة
- شاطئ على امتداد 8كم، و3 شواطئ فريدة من نوعها: أورار، الساحل، الرميلة
- منطقة عذراء

هذه المقومات تجعلها من أهم مناطق التوسع الموجودة بالولاية لكن يجب الحفاظ على المقومات الطبيعية المتميزة.

*- **منطقة التوسع السياحي بني بلعيد:** تقع في بلدية واد عجول على بعد 12 كم من العنصر، تتربع على مساحة قدرها 482هكتار يحدها من الشمال البحر ومن الجنوب المسلك الريفي المحاذي للشريط الساحلي، أما من الغرب واد الكبير ومن الشرق المسلك الريفي الذي يقطع التجمع العمراني بني بلعيد وسلسلة صخرية واقعة في منتهى شرق الشاطئ، تتميز بـ

- المنطقة فلاحية أغلب أراضيها خاصة والباقي ملك الدولة
- تتوفر المنطقة على بعض التجهيزات السياحية الخفيفة تتمثل في مخيم 300 سرسر، و11 مقصورة لم تعد تشتغل.

*- **منطقة التوسع السياحي سيدي عبد العزيز:** متواجدة في بلدية سيدي عبد العزيز، تدخل ضمن حدود المنطقة مدينة عبد العزيز تبلغ مساحتها 203 هكتار، يحدها من الجهة الغربية واد بو يوسف و من الجهة الشرقة الواد الكبير تتميز بـ:

- وعاء العقاري ملك الدولة
- هياكل سياحية تتمثل في 03 فنادق، مخيم و15 مقصورة سياحية

تعتبر المنطقة مجال للتوسع العمراني لمدينة سيدي عبد العزيز إضافة إلى تواجد التجمع السكاني الجناح بجوارها، يقطعها خط السكة الحديدية جيجل رمضان جمال والطريق الوطني رقم 43 الذي يشقها إلى نصفين وهذا سيكون عائقا أمام أشغال التهيئة للمنطقة.

*- **منطقة التوسع السياحي القنار:** تقع في بلدية القنار تتربع على مساحة قدرها 480 هكتار يحدها من الشمال البحر والطريق الوطني رقم 43 من الجنوب، اما الشرق واد بو يوسف و من الغرب واد النيل من مقوماتها وعاء عقاري ملك الدولة.

☜ تنقسم إلى 03 أجزاء: الجزء الأول ممتد من القنار إلى واد النيل حيث يتميز بأراضي رزاعية خصبة ذات مردودية عالية،

☜ أما الجزء الثاني فهو عبارة عن تجمعات عمرانية ممتد من القنار إلى المزاير تتخللها بعض الأراض الفلاحية الخصبة.

☜ الجزء الثالث يمتد من المزاير إلى واد بارتاشون يتمثل في شريط ساحلي يفوق 300م، يتشكل من كثبان رملية تنتشر عليها بعض الأشجار

*- **منطقة التوسع الأشواط بازول حاليا:** تقع ببلدية طاهير حيث تبعد عن المدينة بـ06 كم، حددت مساحتها بـ 705 هكتار يحدها من الشمال البحر و من الجنوب الطريق الوطني رقم 43 جنوبا، أما من الغرب واد جنجن و من الشرق واد النيل، تتميز:

☜ وعاء عقاري 90% منه ملك الدولة، 10% ملك الخواص.

استغلت هذه المنطقة بشكل عشوائي حيث وقعت على أرضيتها عدة منشآت تتمثل في:

- محطة توليد الكهرباء
- ميناء جنجن
- مشروع المنطقة المحايدة للبناء (Extra-portuaire)
- محطة السكة الحديدية للفرز
- بعض الوحدات الصناعية

هذه المنشآت تعتبر عائقا امام تهيئة منطقة التوسع السياحي لن تتوافق مع ما يبرمج من مشاريع لتنمية السياحة.

*- **منطقة التوسع السياحي تاسوست:** تقع ببلدية الامير عبد القادر تبلغ مساحتها 391 هكتار، يحدها شمالا البحر وجنوبا الطريق الوطني رقم 43، ومن الشرق واد جنجن ومن الغرب واد منشة، تتميز هذه المنطقة بوجود غابة من الصنوبر

☜ ملكية الوعاء العقاري جزء منه ملك للدولة وجزيء للخواص، وآخر أقيمت فيه مزرعة نموذجية.

☜ تتواجد بها هياكل سياحية تتمثل في حديقة التسلية، 57 مقصورة، فندق بطاقة استيعاب 160 سرسر ومركز تجاري حرفي، إلا ان هذه الهياكل لم ينته أشغالها ومازالت في طور الانجاز خاصة مشروع 57 مقصورة، وهذا التأخر في الاشغال أثر سلبا على تنمية السياحة في المنطقة.

نتيجة الموقع الاستراتيجي الذي تتميز به منطقة التوسع أين تقع بين تجمعين رئيسيين كبيرين جيجل والطاهير، إضافة إلى هذا قربها من الميناء والمطار، جعلها ان تكون مجال استغلال يخدم الولاية ولكن بعيدا كل البعد عن النشاط السياحي، هذا الموقع موجه:

- كوعاء عقاري لتوسع مدينة الامير عبد القادر
- انجاز مؤسسة لإنتاج الحليب
- انشاء جامعة تاسوست

في الأخير لم يتبق منه سوى 13 هكتار برمج لإنجاز 05 مشاريع سياحية وشبه سياحية

*- **منطقة التوسع السياحي عدوان علي:** تتواجد ببلدية جيجل يحدها من الجنوب الطريق الوطني رقم 43 ومن الغرب الرأس الصخري بالقرب من مزرعة قرمية عمار ومن الشرق واد منشة، تبعد عن المدينة بحوالي 03 كم غربا، بمساحة قدرها 166 هكتار، حيث تقطع السكة الحديدية 80 هكتار ومنها 14 هكتار تمثل جيوب فارغة متباعدة قابلة للتهيئة، تتميز بـ:

☜ 90% من ملكية وعائها العقاري ملك الدولة، 10% أراضي ملك الخواص

☜ تتوفر على نزل واحد وحوالي 16 مقصورة سياحية ومخيم.

ومن بين عوائق هذه المنطقة انتشار التعمير الفوضوي بشكل كبير، عبور خط السكة الحديدة بداخلها، وجود سجن، حيث لم يتبقى منها إلا جيوبا قليلة شاغرة صالحة لإقامة منشآت سياحية خفيفة.

*- **منطقة التوسع السياحي الكازينو(حي الشاطئ):** تقع ببلدية جيجل ضمن التجمع العمراني للبلدية تتربع على مساحة قدرها 73 هكتار منها 03 هكتارات قابلة للتهيئة ممتدة بين البحر و الطريق الوطني رقم 43، يحدها من الغرب الرصيف الشرقي للميناء و من الشرق الرأس الصخري بالقرب من مزرعة الشهيد قرمية عمار.

الملكية العقارية لهذه المنطقة أغلبها ملكية خاصة وجزء منها ملكية عمومية خاصة بالدولة والأخرى ملكية عمومية خاصة ببلدية.

تتوفر على خمس فنادق وينتشر فيها بناءات خاصة، تعاني هذه المنطقة من مشكل بيئي تصريف المياه القذرة في البحر.

*- **منطقة التوسع السياحي بني قايد:** تقع ببلدية جيجل غرب مدينتها تبعد عنها بـ 2 كم يحدها من الجنوب الطريق الوطني رقم 34 والطريق المتجهة نحو راس الطويلة، ومن الشمال فهي ممتدة على متوسط عمق 700م.

☜ ذات وعاء عقاري معظمه ملك للخواص والآخر ملك الدولة.

☜ يتنشر بالمنطقة بناءات فوضوية شوهت المظهر العمراني عشوائيا للمنطقة، كما تتواجد بالقرب منها منطقة عسكرية ومصنع الفلين، ووحدة الجلود مما خلق اشكالية بيئية تتمثل في انتشار التلوث بشكل كبير حيث يمتد إلى شاطئ زواو.

*- **منطقة التوسع السياحي أولاد بو النار:** تقع في ببلدية جيجل تبعد عن المدينة باتجاه الغرب 04 كم بمساحة قدرها 26 هكتار، يحدها من الشمال البحر ومن الجنوب الطريق الوطني رقم 43 أما من الغرب كاف العسة ومن الشرق سيدي القلال.

الوعاء العقاري معظمه تابع للمكية الخاصة ومساحات صغيرة تابعة للدولة، لم يبق في المنطقة جيوبا للاستغلال السياحي لأنها تعرضت للتعمير الفوضوي وبصفة كلية وقد برمج فيها فندقين فقط في اطار مخطط شغل الأراضي.

*- **منطقة التوسع السياحي رأس العافية:** تقع ببلدية جيجل تبعد عن المدينة بحوالي 06 كم، يحدها من الشمال البحر و من الجنوب الطريق الوطني رقم 43، أما من الشرق الشريط الضيق الواقع شمال كاف العسة و من الغرب الشريط الضيق بين البحر و الطريق المار أمام حجرة المبيت تتربع على مساحة قدرها 55 هكتار استغل منها ثماني هكتارات فقط، أما الملكية العقارية لأراضيها أغلبيتها ملكية الخاصة و المتبقي ملك الدولة

*- **منطقة التوسع السياحي برج بليدة:** تقع ببلدية العوانة تبعد على البلدية بعد 01 كم يحدها من الشمال البحر ومن الجنوب الطريق الوطني رقم 43 أما من الغرب فيحدها الرأس الصخري الواقع عند نهاية الناحية الغربية لشاطئ البليدة، ومن الشرق واد كسير، تغطي مساحة قدرها 129 هكتار لم يبق منها سوى 50 هكتار قابلة للتهيئة حيث تشمل جزيرة كفالو الصغيرة والشاطئين الواقعين شرق وغرب الرأس الصخري لشاطئ برج بليدة.

أما بالنسبة للمكية العقارية فهي موزعة بين ملكية خاصة بالدولة وملكية خاصة

يتوفر على هياكل متمثلة في فندق، والمركب سياحي الصخر الأسود، ومخيم للشباب، و10 مقصورات سياحية.

تتميز بالقرب منها جبال مغطاة بغابة من أشجار الفلين خاصة، وبعض الجهات من منطقة مستغلة في الزراعة.

*- **منطقة التوسع السياحي عربيد علي:** تقع ببلدية العوانة تبعد عنها بمسافة قدرها 03 كم، يحدها من الشمال البحر ومن الجنوب الطريق الوطني رقم 43، أما من جهة الشرق يحدها الرأس الصخري الواقع في أقصى غرب شاطئ بليدة ومن الغرب على مسافة 250 م واد شباط.

ملكية عقارية تنقسم ما هو ملك الدولة وملكية خاصة.

تتوفر على مركب سياحي في طريق الانجاز، تتميز هذه المنطقة بوجود بقربها غابة قروش التي تعتبر من أجمل الغابات في الولاية لما يكسبها اهمية للتنمية السياحية، كما يتواجد قرب المنطقة التجمع السكاني تيميزار وانتشار بعض البنايات المبعثرة.

*- **منطقة التوسع السياحي العوانة:** تقع ببلدية العوانة تمتد من المدخل الغربي للعوانة إلى القمة الممتدة نحو البحر وتشمل جزيرتي العوانة، تغطي مساحة قدرها 167 هكتار أين أكثر من 100 قابلة للتهيئة.

- جزء من الملكية العقارية ملكية عمومية والجزء الآخر ملك الخواص
- تم انجاز مرفأين واحد والآخر للنزهة
- يتميز بوجود غابة قروش

*- **منطقة التوسع السياحي الأفتيس:** تقع ببلدية العوانة تبعد عن البلدية باتجاه الغرب بـ 03 كم، تبدأ من قرية جبل حويتة إلى عين خديجة على متوسط عمق 300م، تبلغ مساحتها 67 هكتار أما بالنسبة للعقار فهو معظمه ملك الدولة وبعض الحصص ملكية خاصة.

تتوفر المنطقة على هيكل وحيد متمثل في نزل وتتميز بتواجد غابة أشجار الفلين بالقرب من الشاطئ مما يعطي منظرا طبيعيا خلابا.

تتواجد بها بنايات خاصة لكن هذا لا يشكل عائقا لتهيئة المنطقة وبعث التنمية السياحية فيها

*- **منطقة التوسع السياحي تازة:** تقع ببلدية زيامة المنصورية تبعد عنها بحوالي 06 كم تمتد بين جبل القرن إلى قمة جبل حوط تاسور على عمق 500م. الملكية العقارية للأراضي في معظمها ملك للخواص وجزء منها ملك الدولة

تتميز المنطقة بتواجدها ضمن محيط الحضيرة الوطنية لتازة، لكن معظمها مشغولة ببنيات خاصة بنسبة حوالي 80%.

*- **منطقة التوسع السياحي دار الواد:** تتواجد ببلدية زيامة منصورية تمتد على شكل هلال من منحنى الشاطئ نحو الداخل على متوسط عمق 750م، تضم الكهوف العجيبة وخناق واد جنان.

ينتمي الوعاء العقاري إلى الملكية العامة أي ملك الدولة تابع للحضيرة الوطنية لتازة ماعدا 03 هكتارات تابعة للخواص بعد تم بيعها.

تتوفر على هيكل سياحي وحيد متمثل في مخيم، تتميز هذه المنطقة بمناظر طبيعية بانورامية جد رائعة، وخوانق دار الواد.

*- **منطقة التوسع السياحي الولجة:** تقع هذه المنطقة داخل المحيط العمراني لبلدية زيامة منصورية تمتد من البحر المتوسط شمالا نحو الطريق الوطني رقم 43 في الجنوب، يحدها من الشرق حي الكهرباء والغاز، ومن الغرب واد زيامة، تغطي مساحة قدرها 141 هكتار و04 هكتارات فقط منها قابلة للتهيئة.

تنتمي الملكية العقارية إلى الملكية العمومية وبعض الجيوب تعود إلى الخواص

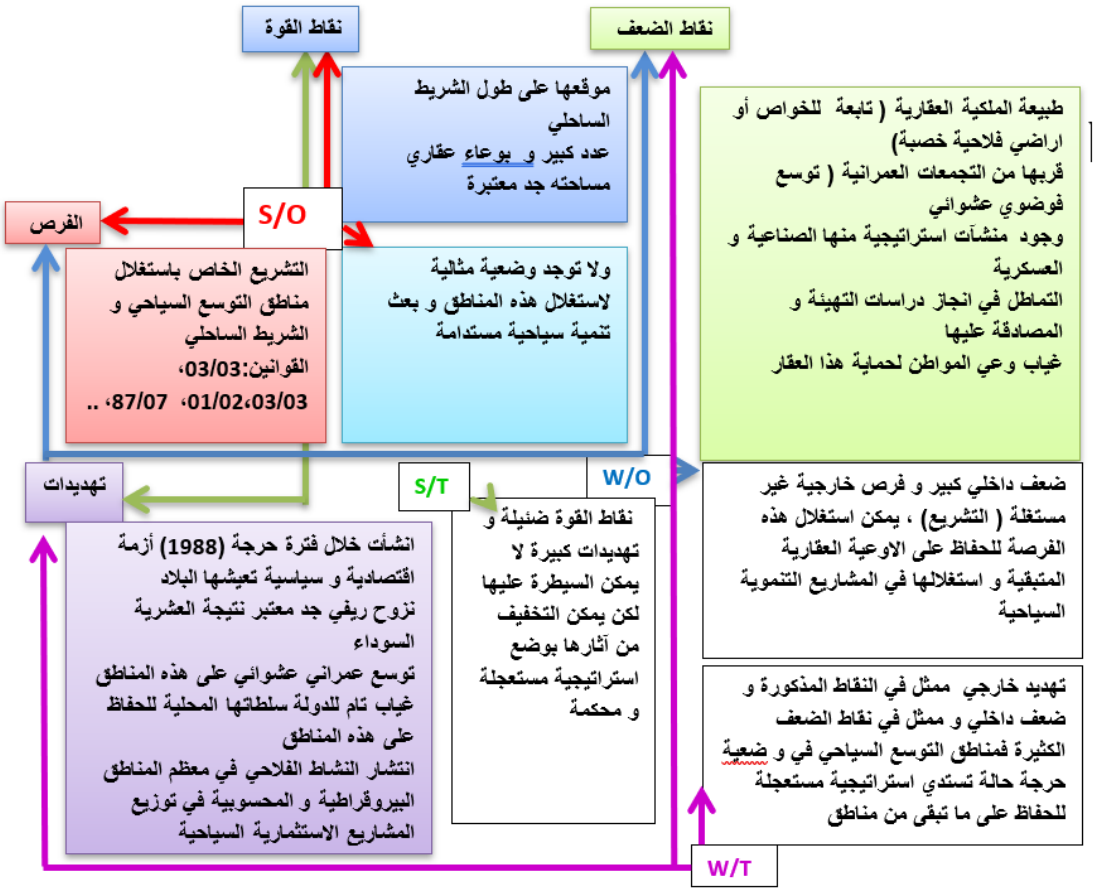
تتوفر على هيكل سياحي واحد ممثل في مخيم وحيد، ينتشر فها البناءات الفوضوية بشكل كبير والمياه القذرة بصفة خطيرة.

*- **منطقة التوسع السياحي بوبلاطن:** تقع ببلدية زيامة منصورية يحدها من الشمال البحر ومن الجنوب الطريق الوطني رقم 43 أما من الغرب حدود الولاية مع ولاية بجاية وشرقا واد زيامة، تغطي مساحة قدرها 67 هكتار أين توجد 10 هكتارات قابلة للتهيئة، تتميز بوعاء عقاري في مجمله تابع للدولة ومنطقة ذات طبيعة خلابة ثرية بغابات كثيفة

تمت دراسة المنطقة ضمن مخطط شغل الأراضي رقم (09) حيث برمجت فيها عدة منشآت مختلفة غير سياحية، بقيت فقط بعض الأراضي التي تم الحافظ عليها من أجل توقيع بعض التجهيزات السياحية والشبه سياحية، تنتشر في هذه المنطقة بناءات فوضوية تشوه المنظر وتواجد التجمع العمراني بوبلاطن.

واقع مناطق التوسع بعد أكثر من 35 سنة

تحليل الوضعية التي آلت إليها مناطق التوسع خلال هذه السنوات واستنادا وضعيات مصفوفة التحليل الرباعي (نقط قوة، فرص، تهديدات، نقاط ضعف) والممثلة في الشكل الموالي:



من خلال وضعيات مصفوفة التحليل الرباعي فان مناطق التوسع السياحي في وضعية حرجة تهديد خارجي وضعف داخلي (T/W)، لذا لابد من استراتيجية تهدف إلى التقليل من جوانب الضعف و تجنب التهديدات، لذا أخذت التدابير لحماية ما تبقى من هذه المناطق عن طريق عدة عمليات و هي:

***- الغاء التصنيف لعدة مناطق**

يبين الجدول الموالي مناطق التوسع ملغاة التصنيف وذلك نتيجة استهلاك معظم الوعاء العقاري المخصص لها، لكن بقيت هناك جيوبا فارغة بمكن استغلالها في المنشآت السياحية الخفيفة

جدول (01): مناطق التوسع السياحي ملغاة التصنيف.

الرقم	مناطق التوسع السياحي	الموقع (البلدية)	المساحة الكلية (هـ)	الطبيعة القانونية للوعاء العقاري	المساحة القابلة للتهيئة	ملاحظات خصائص المنطقة
01	كازينو	جيجل	73	ملك الدولة	02	- مقر بلدية جيجل - منطقة عمرانية كليا
02	بني قايد	جيجل	116	ملك الدولة	10	STEP - تقع بالقرب من قاعدة عسكرية
03	عدوان علي	جيجل	116	أراضي فلاحية أملاك الغابة	10	- المعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني - أنبوب الغاز الطبيعي - الطرق الوطني
04	أولاد بونار	جيجل	26	ملكية خاصة	/	- تجمع عمراني مبني كليا
05	تازة	زيامة منصورية	62	ملكية خاصة	04	- التجمع الثانوي (تازة) - املاك خاصة - أملاك غابية - مساكن فوضوية - أملاك عمومية بحرية - أحياء قصديرية
06	الولجة	زيامة منصورية	141	ملكية خاصة أملاك الدولة خاصة بالبلدية	03	- مقر بلدية زيامة منصورية - تجمع عمراني مبني كليا - الاملاك العمومية البحرية
07	بوبلاطن	زيامة منصورية	67	ملك خاص ملك الدولة أراضي فلاحية	05	- تجمع عمراني ثانوي بوبلاطن ملك الخواص

المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية حوصلة السنوية 2017

من خلال الجدول رقم (01) يتضح جليا أن سبع مناطق تم إلغاء تصنيفها والمتمثلة في المناطق التالية:

- الكازينو: لم يتبق من هذه المنطقة سوى 02 هكتار قابلة للتهيئة؛
- بني قايد: بقي من وعائها العقاري قابل للتهيئة السياحية سوى 10 هكتارات
- عدوان علي: نتيجة توضع عدة هياكل تستلزم احترام ارتفاقاها وبالتالي المساحة القابلة للتهيئة قدرت بـ 10 هكتارات
- أولاد بونار: التوسع العمراني على هذه المنطقة لم يترك جيوبا فارغة للاستغلال السياحي؛

☜ تازة: نتيجة انتشار البناءات الفوضوية والأحياء القصديرية واشكالية الملكية الخاصة أصبح الوعاء العقاري القابل للاستغلال سوى 04 هكتارات؛

☜ الولجة: استهلك الوعاء العقاري نتيجة التوسع العمراني للتجمع وكذا وجود الاملاك العمومية التابعة إلى البحرية حيث يمكن استغلال سوى 03 هكتارات؛

☜ بوبلاطن: نتيجة الملكية الخاصة التي تقف حاجزا أمام المشاريع السياحية فالعقار القابل للتهيئة يبلغ 05 هكتارات.

الصور القمر الاصطناعي

*** – تعديل حدود بعض المناطق**

وهي العملية الثانية التي اتخذتها السلطات المحلية للمناطق المبينة في الجدول الموالي:

جدول (02): مناطق التوسع السياحي المقترحة لتعديل حدودها

الرقم	مناطق التوسع السياحي	الموقع (البلدية)	المساحة الكلية (هكتار)	الطبيعة القانونية للأرضية	المساحة القابلة للتهيئة(هكتار)	ملاحظة
01	العوانة	العوانة	167	المنطقة الخاضعة للدراسة: 32 هـ ملك خاص و الباقي و أراضي فلاحية ملك خاص بالدولة	حوالي 97 هـ قابلة للدراسة (الدراسة قديمة)	- وجود منطقة عسكرية ضمن محيط منطقة التوسع - حي برحايل - مركز بلدية العوانة
02	سيدي عبد العزيز	سيدي عبد العزيز	203	أملاك غابية	تقريبا 10	- مقر بلدية سيدي عبد العزيز - تجمعين سكنيين - السكة الحديدية - الطريق الوطني رقم 43 - خطوط توتر كهرباء ذات توتر عالي
03	القنار	القنار	480	ملك خاص أملاك غابي أراضي فلاحية	تقريبا 40	- زراعة داخل البيوت البلاستيكية - أراضي فلاحية ذات مردودية عالية - مقر بلدية القنار - تجمع عمراني المزاير - السكة الحديدية - أنبوب الغاز الطبيعي - الكثبان الرملية - منطقة مسقية
04	بازول	الطاهير	109	ملك خاص أراضي الفلاحية	60	- التجمع العمراني الثانوي بازول - أراضي زراعية ذات مردودية عالية - منطقة مسقية

المصدر: مديرية السياحة والصناعة التقليدية حوصلة السنوية 2017

يبين الجدول رقم (02) مناطق التوسع السياحي التي عدلت حدودها وتتمثل في أربع مناطق هي:

☜ **منطقة التوسع السياحي العوانة:** المساحة القابلة للتهيئة تبلغ حوالي 97 هكتار فقط من المساحة الاجمالية المقترحة المقدرة بـ 167 هكتار، وقد اقترح تعديل حدودها نتيجة عوائق متمثلة في الملكية العقارية الخاصة ووجود مواقع الاستراتيجية المتمثلة في المنطقة العسكرية داخل محيطها ووجود التجمع العمراني العوانة وحي برحايل.

☜ **منطقة التوسع السياحي سيدي عبد العزيز:** بلغت المساحة المقترحة 203 هكتار لكن المساحة القابلة للتهيئة بلغت 10 هكتارات تقريبا، وبسبب تواجد تجمعين عمرانيين، خط سكة الحديدية، طريق الوطني رقم 43 وخط توتر عالي لذا لا بد من احترام ارتفاقات هذه المنشآت.

☜ **منطقة التوسع السياحي القنار:** حددت هذه المنطقة بـ 480 هكتار منها 40 هكتار قابلة للتهيئة، لكن اقترح تعديل حدود المنطقة لعدة أسباب منها الملكية العقارية الخاصة تواجد السكة الحديدية، أنبوب الغاز الطبيعي، كثبان رملية، ووجود الأراضي الفلاحية ذات مردودية عالية وزراعات مسقية وكثبان رملية.

☜ **منطقة التوسع السياحي بازول:** تبلغ المساحة المقترحة للتهيئة 109 هكتار منها 60 هكتار قابلة للتهيئة ونتيجة الملكية الخاصة وأراضي الفلاحية ذات مردودية عالية وأراضي المسقية.

2-3/- مناطق التوسع السياحي المتبقية: بقيت من 19 منطقة توسع 06 مناطق اقترح لها مخططات للتهيئة ومشاريع استثمارية فيها والجدول الموالي يوضح خصائصها.

جدول (03): مناطق التوسع المتبقية والمخطط لها

الرقم	مناطق التوسع السياحي	الموقع (البلدية)	م الكلية (ه)	الطبيعة القانونية للوعاء العقاري	م القابلة للتهيئة (ه)	ملاحظات خصائص منطقة التوسع
01	العوانة	العوانة	167	أراضي فلاحية	97	- دراسة قديمة - ميناء الصيد والترفيه مشروع في طور الانجاز - قاعة الرياضات والملعب البلدي - سكنات فردية - اقامة الولاية والدائرة وهياكل اخرى
02	بني بلعيد	خيري واد العجول	482	أراضي فلاحية أراضي غابية أراضي ملك خاص	200	- جزء كبير مبني (التجمع الثانوي بني بلعيد) - 120 هكتار منطقة رطبة - أراضي فلاحية
03	تاسوست	الأمير عبد القادر	391	أراضي ملك خاص أملاك غابية	80	- جامعة تاسوست - التجمع العمراني تاسوست - مصنع الحليب ايجلي - أراضي مستثمرات فلاحية جماعية - فندق الزمرد -03 هكتارات لإنجاز مشروع 57 مقصورة في طور الانجاز - مشروع حديقة التسلية (المشروع أمام القضاء لاسترجاع الوعاء العقاري 05 هكتارات - سكة حديدية تقطع المنطقة - الطريق الوطني رقم 43 يقطع المنطقة - قنوات نقل الغاز الطبيعي تقطع المنطقة
04	رأس العافية	جيجل	55	ملك خاص أملاك غابية	20	– تخصص للسياحة راقية – التحقيق العقاري موجود

			ملك خاص بالدولة			
05	برج بليدة	العوانة	122	أملاك خاصة أراضي فلاحية	70	– المراكب السياحي الصخر الأسود – بنيات غرب المنطقة – مركز CRF الناحية العسكرية الخاصة – محطة معالجة المياه لسد الكبير – مركز ANALJ – أراضي فلاحية تخصص هذه المنطقة السياحية الترفيهية وضعت أسسها في انجاز حديقة الحيوانات.
06	دار الواد	زيامة منصورية	88	أملاك غابية	15	– ملك الغابات (حظيرة تازة الوطنية) – لتحقيق العقاري

المصدر: الحصيلة السنوية النهائية لمديرية السياحة 2017

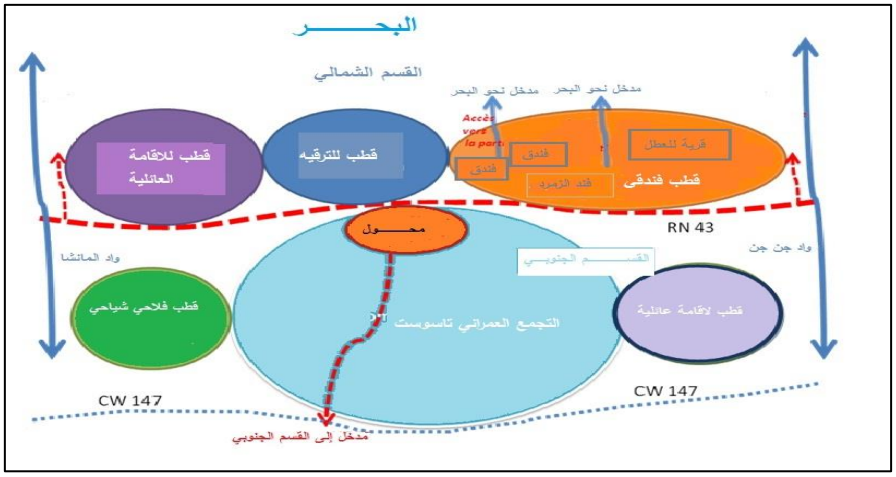
من خلال الجدول يتضح جليا أن الوعاء العقاري الذي حدد لمناطق التوسع قد تقلص نتيجة عدة عوامل منها الملكية العقارية التابعة للخواص، وجود بعض المنشآت الاستراتيجية بالمناطق، وكذا التجمعات العمرانية التي تتوسع على حساب هذا العقار السياحي.

الدراسات المقترحة لمناطق التوسع السياحي المتبقية

سنأخذ عينة من الدراسات المقترحة لمناطق التوسع والممثلة دراسة منطقة التوسع تاسوست، بني بلعيد، وراس العافية لتوضيح التخطيط المقترح لهذه المناطق.

*– **تاسوست:** تم اقتراح دراسة تهيئه هذه المنطقة خمس أقطاب مختلفة متمثلة في (قطب فندقي، قطب للترفيه، قطب فلاحي سياحي، وقطبين للإقامة العائلية) وفق مخطط المبدأ التالي:

مخطط (01): مخطط المبدأ لتهيئة منطقة التوسع السياحي تاسو



المصدر: فرع مكتب الدراسات URBACO بولاية جيجل2016

اقترح في المنطقة سبعة عشرة حصة موزعة حسب الاقطاب الخمسة السابقة والجدول الموالي يوضح المشاريع المقترحة في هذه الأقطاب.

جدول (04): المشاريع السياحية المقترحة في المنطقة

الرقم	المشروع	م (هـ)	ع(سرير)	الرقم	المشروع	م(هـ)	ع (سرير)
01	أدارة ZET	0.40	/	09	فندق	0.57	100
02	اقامة سياحية 26 فيلا ادارة + تجارة جوارية	3.50	208	10	قرية للعطل	4.25	584
03	اقامة سياحية 22 فيلا ادارة + تجارة جوارية	2.92	179	11	قرية للعطل	3.017	394
04	مركز للراحة عائلي	4.37	/	12	قرية للعطل	3.058	380
05	مركز تجاري	1.20	/	13	غابة للتنزه	4.39	/
06	فندق	2.09	300	14	اقامة سياحية	3.83	384
07	اقامة سياحية 57 بنقالو	2.81	201	15	غابة للتنزه	6.93	
08	حضيرة للتنزه ادارة	1.76	/	16	نزل (مزرعة)	7.31	40
				17	نزل (مزرعة)	8.63	40

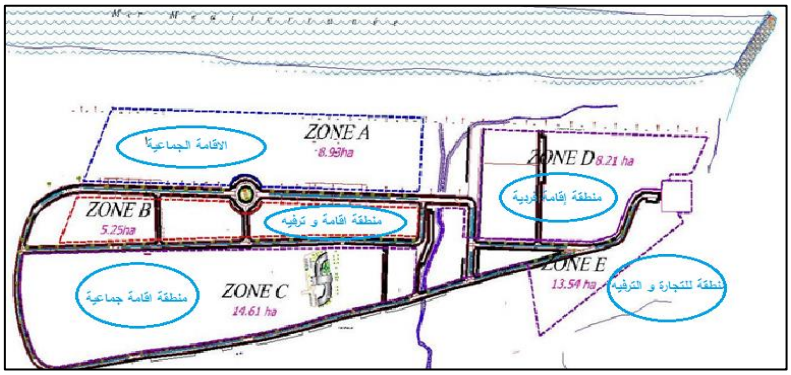
المصدر: تقرير المرحلة الثاني للدراسة ZET فرع مكتب الدراسات URBACO بولاية جيجل2016

*- **منطقة التوسع السياحي بني بلعيد:** تبلغ مساحة هذه المنطقة 482 هـ منها 55.06 هـ من المساحة القابلة للتهيئة، أما المساحة الغير قابلة للتهيئة تبلغ 426.94 هـ تضم المنطقة الرطبة بمساحة قدرها 235 هـ، التجمع العمراني بني بلعيد بمساحة قدرها 162.32هـ، منطقة زراعية بمساحة قدرها 26.90هـ ومنطقة الكثبان الرملية بمساحة قدرها 2.72هـ.

وحسب الدراسة المبنية على مبدأ الحفاظ على البيئة ومبدأ التنمية المستدامة فقد اقترح أن تكون كثافة لهياكل الاستقبال 17 سرير في الهكتار أي بالإجمالي للمساحة القابلة للتهيئة 969 سرير (487 غرفة).

والمخطط (02) يوضح تنطيق منطقة التوسع السياحي والتي قسمت إلى خمس مناطق: المنطقة الاولى مخصصة للإقامة الجماعية بمساحة قدرها 8.93 هـ، والمنطقة الثانية مبرمجة للإقامة والترفيه بمساحة تبلغ 5.25 هـ، المنطقة الثالثة ايضا مخصصة للإقامة الجماعية بمساحة قدرها 14.61 هـ، أما المنطقة الرابعة فهي موجهة للإقامة الفردية بمساحة قدرها 8.21 هـ وفي الاخير المنطقة الخامسة والمخصصة للتجارة الترفيه بمساحة تبلغ 13.54هـ.

مخطط (02): مخطط التنطيق لمنطقة التوسع السياحة بني بلعيد



المصدر: تقرير دراسة التهيئة لمنطقة التوسع المرحلة الثانية، مكتب الدراسات قطيش غنية، ميلة 2019

وحسب هذا التنطيق وجهت عدة مشاريع للمنطقة موزعة على 17 حصة ويوضح ذلك الجدول الموالي:

جدول (05): المشاريع المقترحة في هذه المنطقة

المنطقة	المشروع	المساحة (هـ)	الحصة	الهياكل المقترحة	م (هـ)	المنطقة	المشروع	م (هـ)	الحصة	الهياكل المقترحة	م (هـ)
A	منطقة الاقامة الجماعية	7.42	01	فندق 01	1.88	D	منطقة الاقامة الفردية	8.21	01	اقامة سياحية 1	2.60
			02	مساحة خضراء	0.499				02	اقامة سياحية 2	2.84
			03	فندق 02	3.27				03	حضيرة سيارات	0.60
B	منطقة اقامة و ترفيه	5.25	01	فندق 03	1.60				04	حديقة ترفيه	1.66
			02	فندق 04	1.24	E	منطقة للتجارة و الترفيه	4.25	01	تجارة جوارية	0.29
			03	فضاء للترفيه و المتعة	2.15				02	مركز فروسية و تنس	2.60

C	اقامة سياحية جماعية	14.61	01	مدرية ZET	0.092			03	مطعم	0.40
			02	فندق 05	2.48	F	منطقة الشاطئ	L	شريط 100م	13.54
			03	فندق 06	1.55	J	غابة محمية	M	غابة موجودة	16.48
			04	حضيرة سيارات	0.85	الكثبان الرملية				2.72

المصدر: تقرير المرحلة الثانية لدراسة منطقة التوسع السياحي مكتب الدراسات قطيش غنية 2017

*- **منطقة التوسع السياحي راس العافية:** تمتد هذه المنطقة على مساحة قدرها 55 هـ أما المساحة القابلة للتهيئة تبلغ 18.21 هـ، واستناد على مبدأ التنمية المستدامة قدرت كثافة بـ 34 سرير / هـ، الدراسة المقترحة فمخطط التهيئة لهذه المنطقة قسمها إلى خمس مناطق تتضمن عدة تدخلات.

جدول (06): التنطيق المقترح لمنطقة التوسع السياحية راي العافية

	المنطقة	
القسم الشرقي	**A:** تمتد على مساحة قدرها 4.89 هـ تشغل المنطقة الجرقية بالقرب من المقبرة للمنار الكبير تقع في الشمال الغربي لشاطئ الشرقية .	
	B: تمتد على مساحة قدرها 6.08هـ هـ وعي تشغل الجزء المركزي للقسم الشرقي المنطقى	
	C: تبلغ مساحتها 5.75 هـ تقع بالجزء الجنوبي الشرقي للقسم الشرقي لمنطقة التوسع	
القسم الغربي	D: تقع بالجزء الشمالي الغربي تقدر مساحتها بـ 2.61 هـ	
	E: تمثل رواق الارتفاقات للبحر لحماية الساحل (100م)، تشغل مساحة 35.68 هـ.	

المصدر: تقرير المرحلة الثانية لدراسة منطقة التوسع السياحي مكتب الدراسات قطيش غنية 2017

والجدول الموالي يوضح الحصص ومشاريعها.

جدول (07): منطقة التوسع السياحي راس العافية: المشاريع المقترحة.

التخصيص	المساحة (م2)	التخصيص	المساحة (م2)
مركب سياحي من فنادق			
فنادق 01	2562	فندق 12	12029
فندق 02	1770	شالي02	1250
فندق 03	726		
فندل 04	531	حضيرة	
فندق05	336		
فندق06	2970	اقامة 1	3918
فندق07	3355	اقامة 2	14255
فندق08	2987	اقامة 3	5337
فندق09	577	اقامة4	3775
فندق بوكبوس 10	340	اقامة عند السكن	51549
فندق 11	6490	جميع الشاليهات	
فندق نابتي و براني	678.00	شالي 01	1246
المشاريع الاخرى			
مديرية منطقة التوسع	671	مطعم سياحي 1	536
تجارة و خدمات	951	مطعم سياحي 2	505
مشجد	1213	حضيرة للسيارات	3589
مركز الصناعة التقليدية ومركز للتجارة	3119		

المصدر: تقرير المرحلة الثانية لدراسة منطقة التوسع السياحي مكتب الدراسات قطيش غنية 2017

خلال ما تقدم خطط لمناطق التوسع السياحي المتبقية مشاريع سياحية ممثلة في هياكل استقبال وأخرى للترفيه الاستجمام والمتعة وذلك ضمن مخططات للتهيئة، لكن لحد هذا اليوم لم تطبق أي دراسة على أرض الواقع وبقيت هذه الدراسات رهن أدراج المكاتب حتى الدراسات المصادق عليها.

خلاصة

تتميز ولاية جيجل بمؤهلات طبيعية منفردة وجد متميزة جعلتها قبلة لملايين المصطافين كل موسم اصطياف، لكن يقابل هذا التوافد الكبير للمصطافين عجز كبير لهياكل الاستقبال، على الرغم انه اقترحت تسعة عشرة منطقة توسع سياحي منذ سنة 1988 تتوزع على طول الشريط السياحي، لكي تستقبل هياكل ومشاريع سياحية استثمارية تساعد في التنمية السياحية والتنمية المحلية للمنطقة. لكن هذه المناطق شهدت

استهلكا واستنزفا كبيرا لوعائها العقاري، نتيجة عدة أسباب قربها من التجمعات العمرانية والذي جعلها عرضة للتوسع العمراني الفوضوي بسبب النزوح الريفي خلال العشرية السوداء، غياب السلطات التي لم تحاول حماية هذه الاوعية العقارية بل ساهمت بشكل كبير في استنزافه لأنها لم تطبق القوانين الردعية لحماية هذا العقار، التماطل في انجاز الدراسات وتطبيقها على أرض الواقع نتيجة عدة عوائق منها الطبيعة القانونية للأراضي، الملكية الخاصة والتي عملية نزعها تحتاج لتعويض عادل ومنصف وقبلي لأصحاب العقار كل هذا في ظل الأزمة الاقتصادية التي تعاني منها البلاد وويلات الارهاب كما أن سير العملية يحتاج لوقت طويل.

إضافة إلى ذلك تواجد أراضي فلاحية في مناطق التوسع تتميز بجودة عالية ومردودية جيدة خاصة الزراعة البلاستيكية (زراعة الفراولة مثلا في منطقة بني بلعيد)، ووجود منشآت استراتيجية ببعض مناطق التوسع السياحي.

لهذا بعد مرور أكثر من 35 سنة هناك سبع مناطق توسع استهلك معظم وعائها العقاري ولم تبقى سوى جيوبا فارغة وهذه المناطق هي: (الكازينو، بني قايد، عدوان علي، أولاد بونار، تازة، الولجة، وبوبلاطن) وقد ألغي تصنيفها، وأربع مناطق عدلت حدودها (العوانة، سيدي عبد العزيز، القنار وبازول)، فيما بقيت سوى ستة مناطق اقترحت لها دراسات تهيئة لكن هذه الدراسات لم تنفذ على أرض الواقع.

في الاخير ما نستخلصه أن تنمية السياحة في هذه الولاية تواجه عدة عراقيل وتحديات ولها الكثير من نقاط الضعف على الرغم من امكانياتها الطبيعية والتراثية القوية.

من بين هذه التحديات العقار السياحي الذي حدد على شكل مناطق توسع سياحي والذي لم يستغل في توطين مشاريع سياحية سواء كانت خاصة بالإيواء السياحي أو بالترفيه والمتعة، نتيجة عدة أسباب سواء من طرف السلطات كالمماطلة في انجاز الدراسات وتجسيدها على أرض الواقع، والغياب التام لها دون التدخل لحماية هذا العقار من خلال تطبيق سياسة ردعية لإيقاف التعدي الجائر على هذه المناطق، كذا البيروقراطية والمحسوبية في توزيع الحصص مما أدى إلى استفادة بعض المستثمرين على حصص لم ينجز منها أي مشروع، لأنهم بعيدين كل البعد عن المجال السياحي ولم يستطيعوا حمل عبئ المادي (تمويل) لهذا الاستثمار.

بالإضافة إلى هذا وداك غياب وعي المواطن للمحافظة على هذا العقار بل ساهم في استنزافه عن طريق التوسع الفوضوي خاصة من طرف سكان الأرياف الذين كان نزوحهم له الأثر الكبير على هذه مناطق.

يبقى تدارك الوضع بالنسبة للمناطق المتبقية لتجسيد المشاريع عليها للنهوض بتنمية سياحية مستدامة في المنطقة من خلال الاسراع في تنفيذ الدراسات، استغلال الجيوب الفارغة في المناطق المستنزفة بتوطين مشارع تتماشى مع هذه الامكانيات والمحيط الخارجي، ردع المتعدين على الاوعية العقارية السياحية بقبضة

من حديد وتهديم البنايات التي تكون داخل حدود المنطقة السياحية، منع بيع الأراضي داخل مناطق التوسع من طرف أصحابها و تدخل الدولة بحق الشفعة، في الأخير يمكن تحديد مناطق توسع سياحي في المناطق الجبلية لبعث تنمية سياحية جبلية وهذا سيساعد في التنمية المحلية لهذه المناطق.

أخيرا لتنمية السياحة في المنطقة لابد من تظافر كل الجهود وتدخل كل الفاعلين من مجتمع مدني، أكاديميين مختصين، والسلطات على مستوي المحلي والوطني للوصول إلى الهدف المنشود.

المراجع

أطروحة دكتوراه

1/- باهي سعيدة [2019]: التحولات الحضرية وتنمية سياحية مستدامة بولاية جيجل، جامعة قسنطينة كلية الجغرافيا والتهيئة العمرانية.

تقارير ودراسات:

1/- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لولاية جيجل.

2/- تقارير دراسات مناطق التوسع السياحي 2017.

3/- الحصيلة السنوية لمديرية السياحة والصناعة التقليدية 2017.