تمهيـــــــــد:

بعد الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة عن طريق المقاربة الإدراكية، توصلنا أن المدينة تعاني من انعدام تام لمرافق التسلية والترفيه، بالرغم من وجود مؤهلات سياحية طبيعية تزخر بها المدينة (واحات النخيل– الجبال– الوديان– غابة جنان بالقزاوي– والكثبان الرملية)، وهذا الأخير تم توظيفه لتسطير أحسن مشروع سياحي ترفيهي تشهده المدينة.

I– الدراسة التحليلية لأرضية المشروع:

I–1.أسباب ودوافع اختيار موقع المشروع:

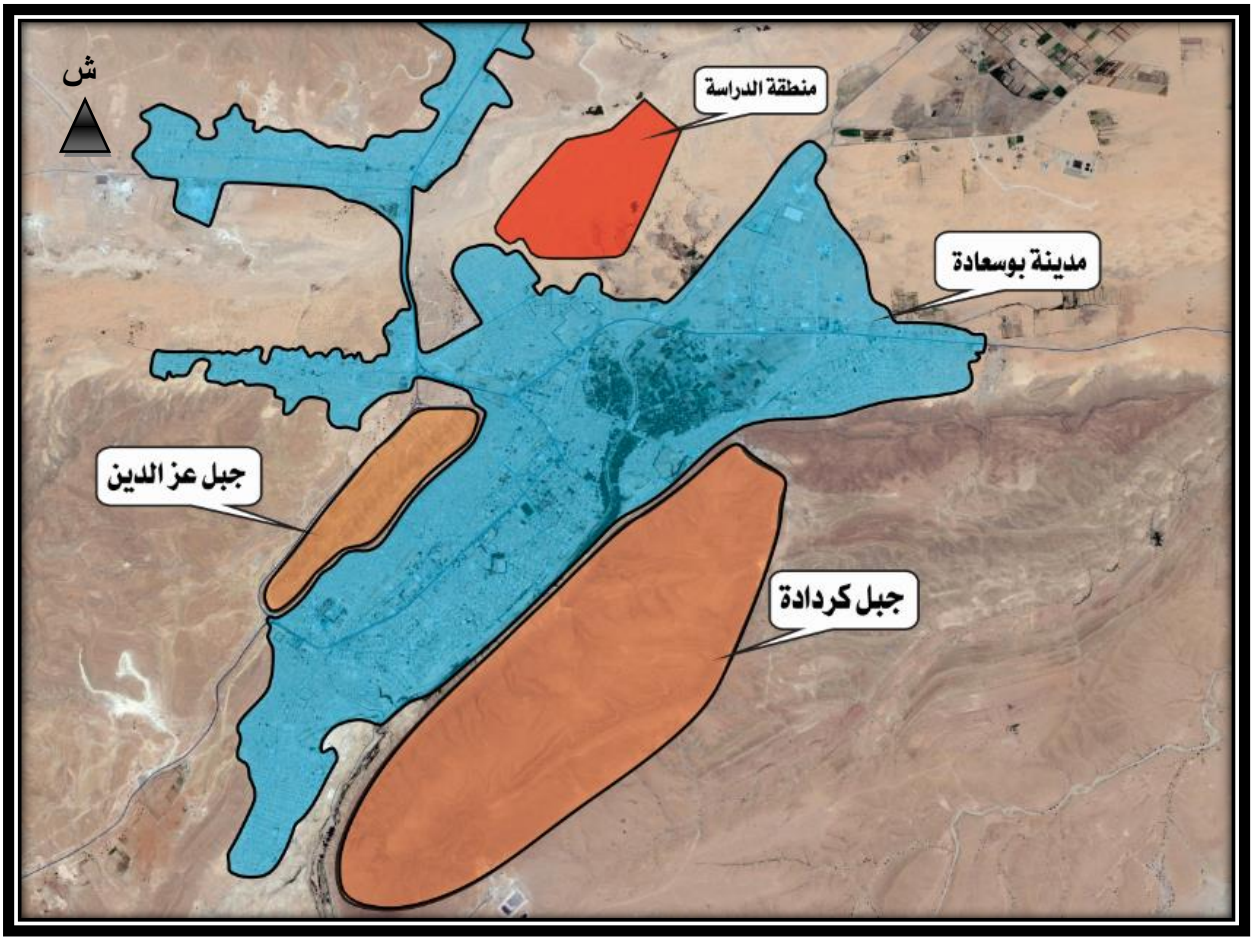
لقد إعتمدنا في اختيار موقع أرضية المشروع على عدة عوامل منها:

- كونها محددة ومقترحة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) كحديقة تسلية للراحة والترفيه.
- تحتوي على مساحة كبيرة تسمح لنا بوضع مخطط تهيئة مناسب لتلبية الإحتياجات الضرورية لسكان المدينة وللسياح.
- توفر المؤهلات الطبيعة (واد، رمال...) في منطقة الدراسة "الرمال الذهبية".
- تقوية صورة المدينة من الجهة الشمالية عن طريق خلق مرفق ترفيهي وإدماجه ضمن المسار السياحي المقترح، وربطه بين مدخل المدينة والمشروع السياحي المقترح، ويشكل بذلك عقدة تساهم في إبراز مدخل المدينة.

I-2. موقع أرضية المشروع:

تقع أرضية المشروع (منطقة الرمال الذهبية) شمال المدينة، محصورة بين واد ميطر وواد بوسعادة، تبعد على مركز المدينة بـ 03 كلم.

شكل رقم (22): موقع أرضية المشروع



المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2015

صورة رقم(34): توضح أرضية المشروع " الرمال الذهبية"



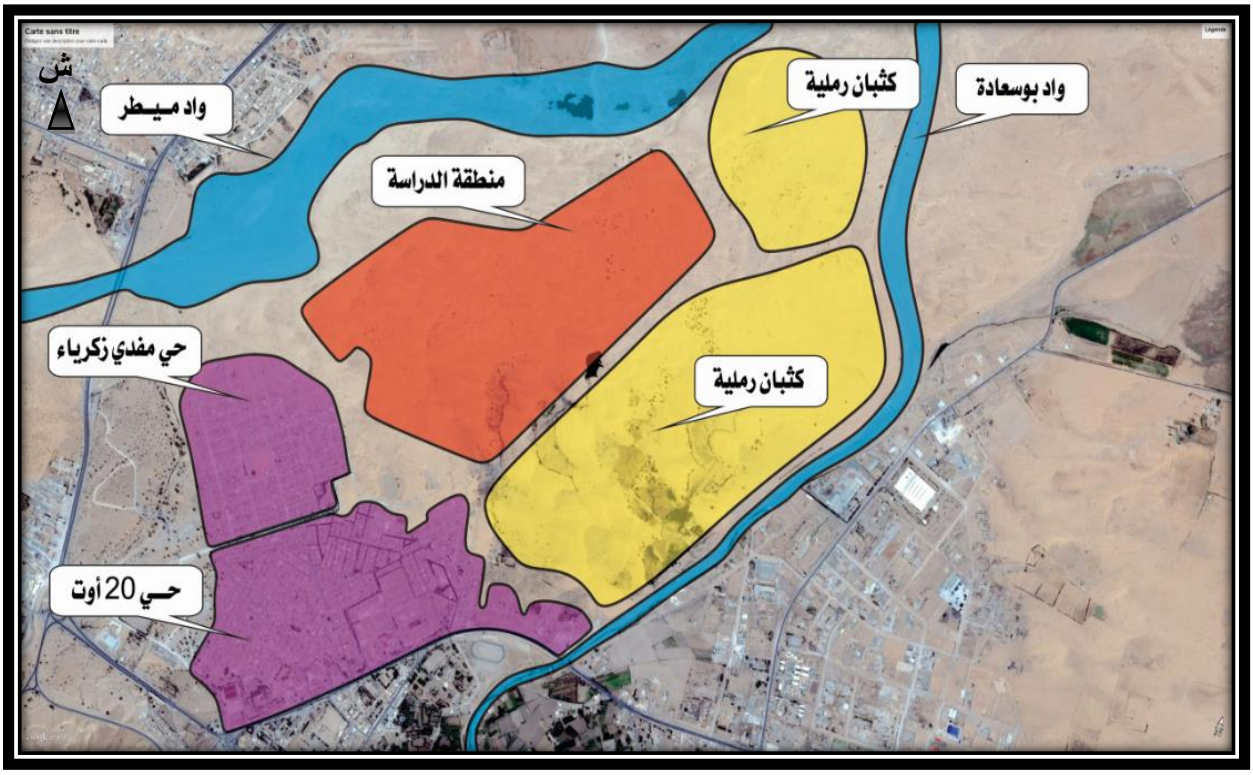
المصدر: الزيارة الميدانية 2015

I-3.حدود أرضية المشروع:

ويحدها:

- من الجهة الشمالية: كثبان رملية، واد ميطر.
- من الجهة الجنوبية: تجزئات ترابية (مفدي زكرياء، 20 أوت).
- من الجهة الشرقية: واد بوسعادة، كثبان رملية.
- من الجهة الغربية: واد ميطر.

شكل رقم (23): يوضح حدود أرضية المشروع



المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2015

I-4. الملكية العقارية:

حسب الزيارة الميدانية لمكتب أملاك الدولة (المركز المالي) بمدينة بوسعادة، فإن الملكية العقارية لأرضية المشروع تعود لملك الدولة، وهذا ما يسهل عملية التدخل والتهيئة دون أي اعتراض.

شكل رقم(24): يوضح الملكية العقارية لأرضية المشروع



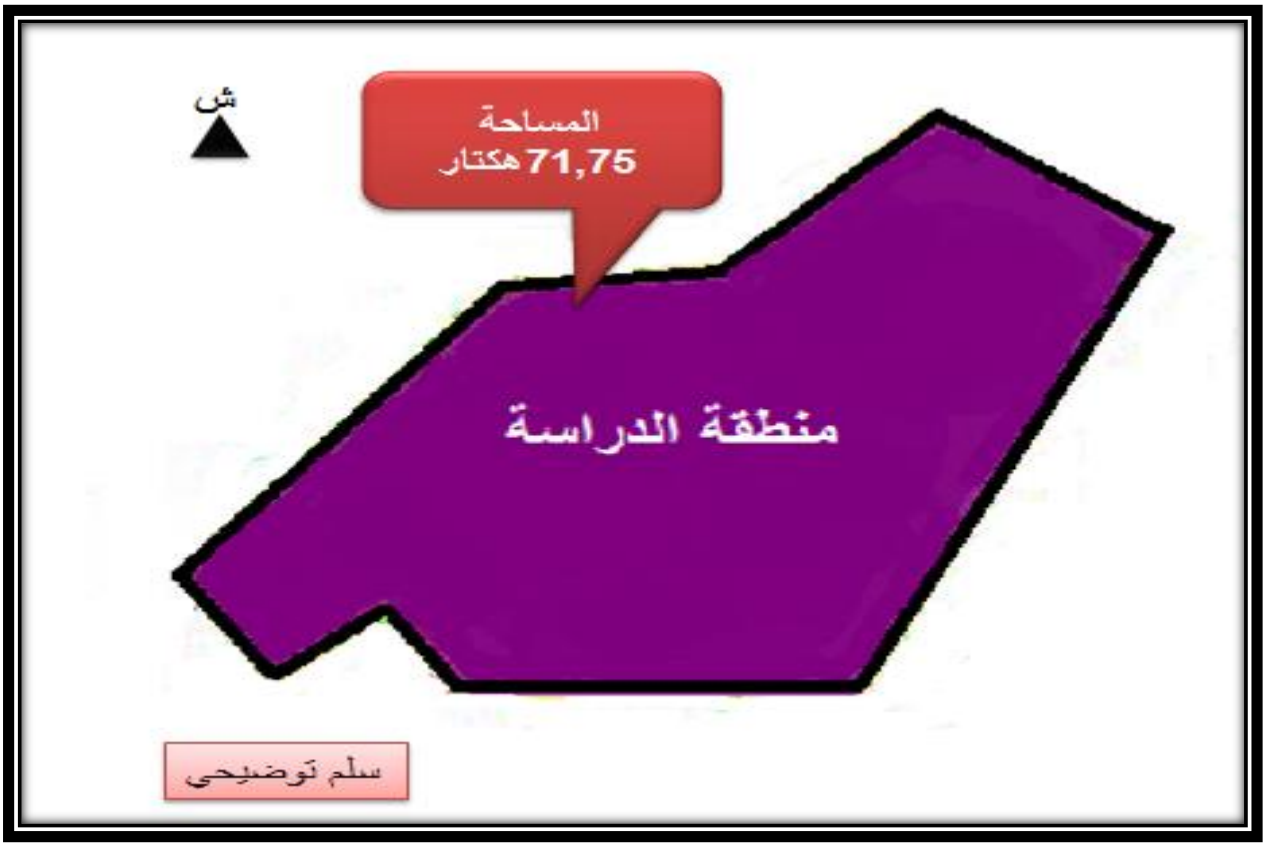
المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2015

I -5.المساحة والمرفولوجية:

-تقدر المساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة بـ 71.75 هكتار.

-أما بالنسبة لمرفولوجيتها فهي تأخذ شكلا غير منتظم.

شكل رقم(25): يوضح المساحة والمرفولوجية لأرضية المشروع



المصدر: معالجة الطلبة 2015

I -7.منافذ منطقة المشروع:

لأرضية الشروع 04 منافذ مهيئة من طرف السكان يوضحها الشكل التالي:

شكل رقم(28): يوضح منافذ أرضية المشروع



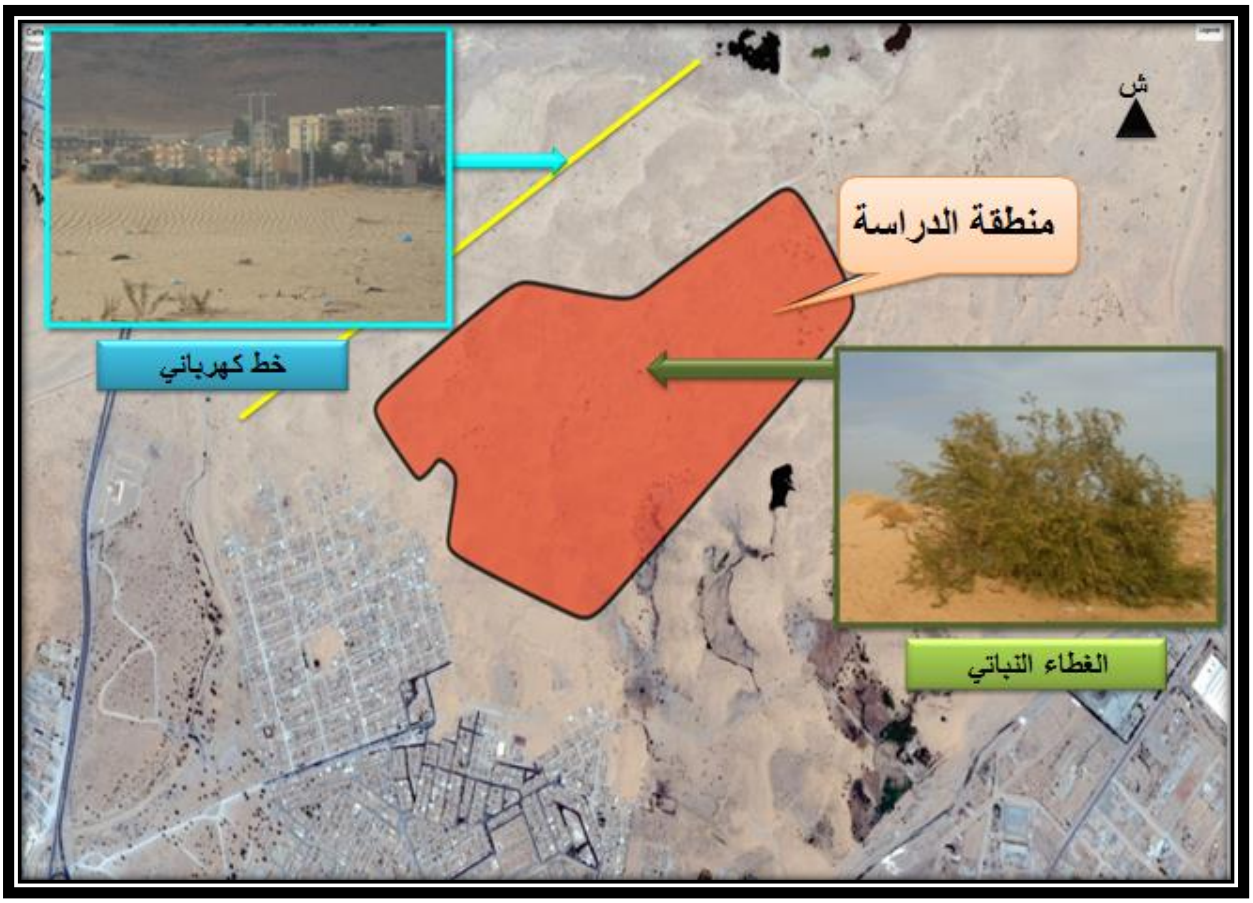
المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2015

I –8.الشبكات والغطاء النباتي:

بعد الزيارة الميدانية والمعاينة الميدانية لأرضية المشروع وجدناها تحتوي على:

- ✓ خطوط كهربائية متوسطة التوتر تمر عليها من الجهة الغربية.
- ✓ وجود بعض الأشجار(مثل العرعار) متمو ضعة بشكل عشوائي في أرضية المشروع.

شكل رقم(29): الشبكات والغطاء النباتي لأرضية المشروع

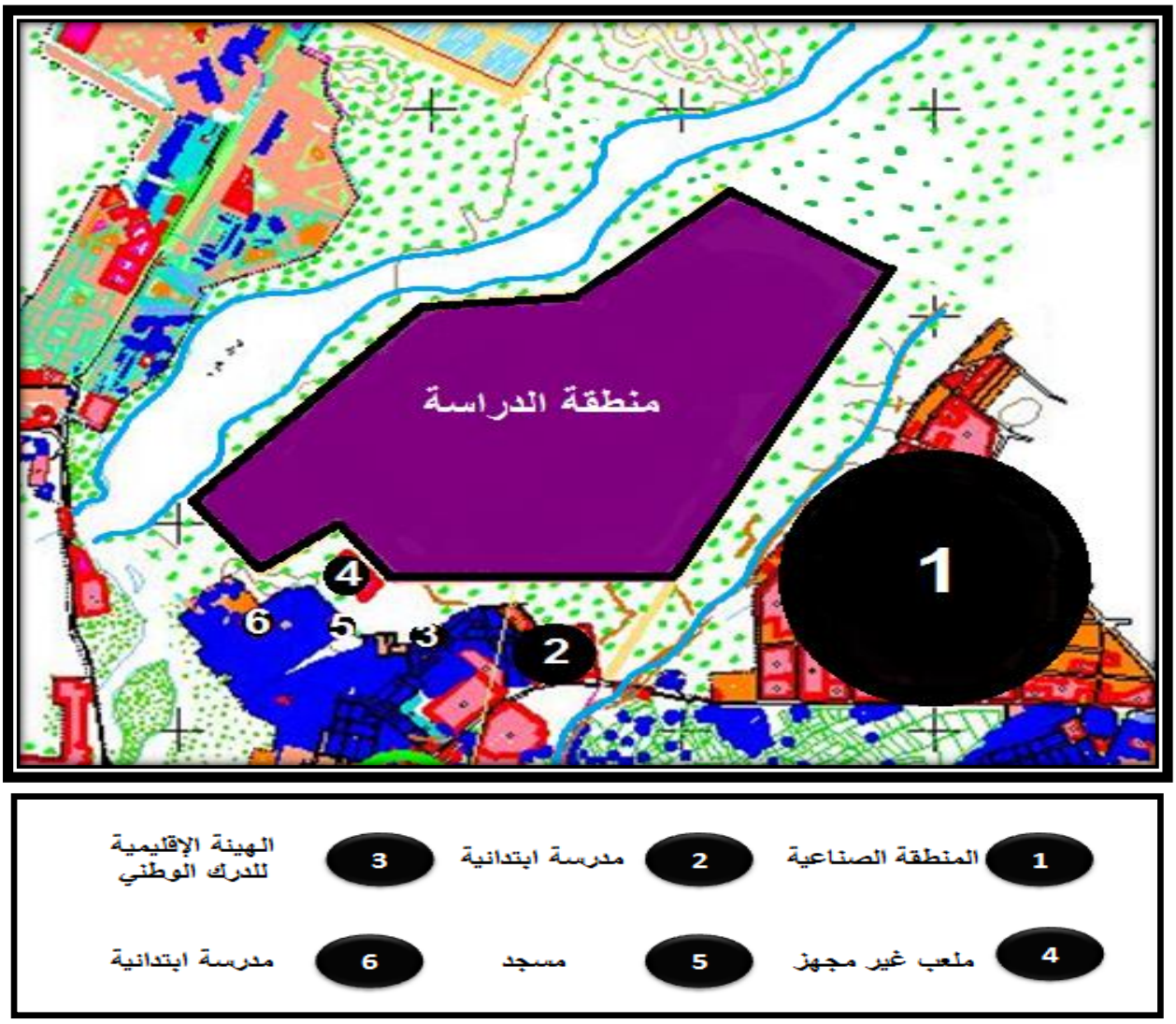


المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2015

I -9.التجهيزات المجاورة لأرضية المشروع:

يحيط بأرضية المشروع بعض التجهيزات المتواجدة بحي مفدي زكريا (مسجد- مدرسة إبتدائية- ملعب غير مجهز)، وأخرى بحي مفدي زكريا (الهيئة الإقليمية للدرك الوطني- مدرسة إبتدائية)، يوضحها الشكل التالي:

شكل رقم(30): يوضح التجهيزات المجاورة لأرضية المشروع



المصدر: من إعداد الطلبة 2015

صورة رقم(35): توضح بعض التجهيزات المجاورة لأرضية المشروع



المصدر: الزيارة الميدانية 2015

II –المشروع التنفيذي:

المشروع التنفيذي هو حوصلة لباقي الفصول السابقة، حيث تطبق فيه مجموعة من المبادئ لتهيئة مشروع سياحي، انطلاقا من المؤهلات التي تزخر بها "منطقة الرمال الذهبية" (الرمال ، واد.....)، والذي من شأنه ترقية السياحة الترفيهية وتفعيلها.

II -1. التعريف بالمشروع:

يتمثل مشروعنا المقترح في إنجاز قطب سياحي ترفيهي بمنطقة "الرمال الذهبية" لأنها تعتبر المكان المناسب لهذا المشروع من حيث:

- ✓ استغلال أفضل للمجال الحضري.
- ✓ استغلال الرمال باعتبارها من المؤهلات السياحية بالمنطقة.
- ✓ بعيدة عن ضوضاء المدينة.
- ✓ تحفز على خلق منافذ وطرقات أخرى باعتبار المدينة تعاني من ضغط في حركة المرور.
- ✓ تنشط المستثمرين وأصحاب السلطة على تهيئة مشاريع أخرى بالقرب من المشروع المقترح تعود بالفائدة على المدينة.
- ✓ وضع حد للبناء الفوضوي بالجهة الجنوبية لمنطقة الدراسة.
- ✓ تخلق قطب توازن بين شمال وجنوب المدينة.

III -2.البرمجة:

حسب المكتسبات القبلية فإن البرمجة هي عنصر بالغ الأهمية في تحديد طبيعة الاستغلال والتحكم في الأرض العمرانية، بحيث يكون توجيه الأرض أثناء التخطيط توجيها صحيحا يستجيب لكل متطلبات الأفراد والجماعات، ويتوافق مع خصائصها الاجتماعية،الاقتصادية، والثقافية ، والمناخية.

واعتمدنا في هذا المشروع على برمجة تتميز بخلق قطاعات متعددة، بحيث كل قطاع يختلف في تقديم الخدمات وذلك بإختلاف التجهيزات المتواجدة في كل قطاع، بحيث تلبي مختلف الخدمات السياحية وتوفر الراحة والأمن للزوار، واعتمدنا في تحديد التجهيزات الملائمة والمساحات اللازمة لكل عنصر من هذه العناصر على:

-طاقة استيعاب أرضية المشروع للتجهيزات المقترحة.

-المشاريع السياحية المماثلة لمشروعنا المقترح.

جدول(11): تقسيم المساحات

النوع	المساحة (هكتار)	النسبة (%)
المساحة الإجمالية	**71.75**	**100**
المساحة المهيأة	**52.681**	**73.42**
المساحة الغير مهيأة	**19.069**	**26.58**

المصدر: من إعداد الطلبة 2015

جدول(12): تقسيم القطاعات

القطاعات	المساحة بـ (هكتار)	النسبة (%)
قطاع الخدمات	**16.70**	**23.25**
قطاع التسلية	**42.91**	**59.80**
قطاع حديقة الحيوانات	**6.10**	**8.50**
البحيرة المقترحة	**6.04**	**8.45**
المجموع	**71.75**	**100**

المصدر: من إعداد الطلبة 2015

جدول(13): البرمجة الأولية للتجهيزات المقترحة حسب نوع الخدمات

نوعية الخدمات	نوع التجهيز
خدمات الإستقبال والأمن	**أدارة ومركز استقبال**
	مكتب أمن
خدمات الراحة	**قاعة شاي**
	أكشاك متعددة الخدمات
	أمكن جلوس
	فنادق
خدمات التسلية	**ألعاب أطفال**
	ألعاب مختلفة
	أكشاك
	ساحة لممارسة الرياضة
	مسابح
خدمات الترفيه	**أكشك متعددة الخدمات**
	حديقة حيوانات
	مساحات خضراء
	مسالك وممرات
	دورات مياه
	مساحات حرة
	نافورات

المصدر: من إعداد الطلبة 2015

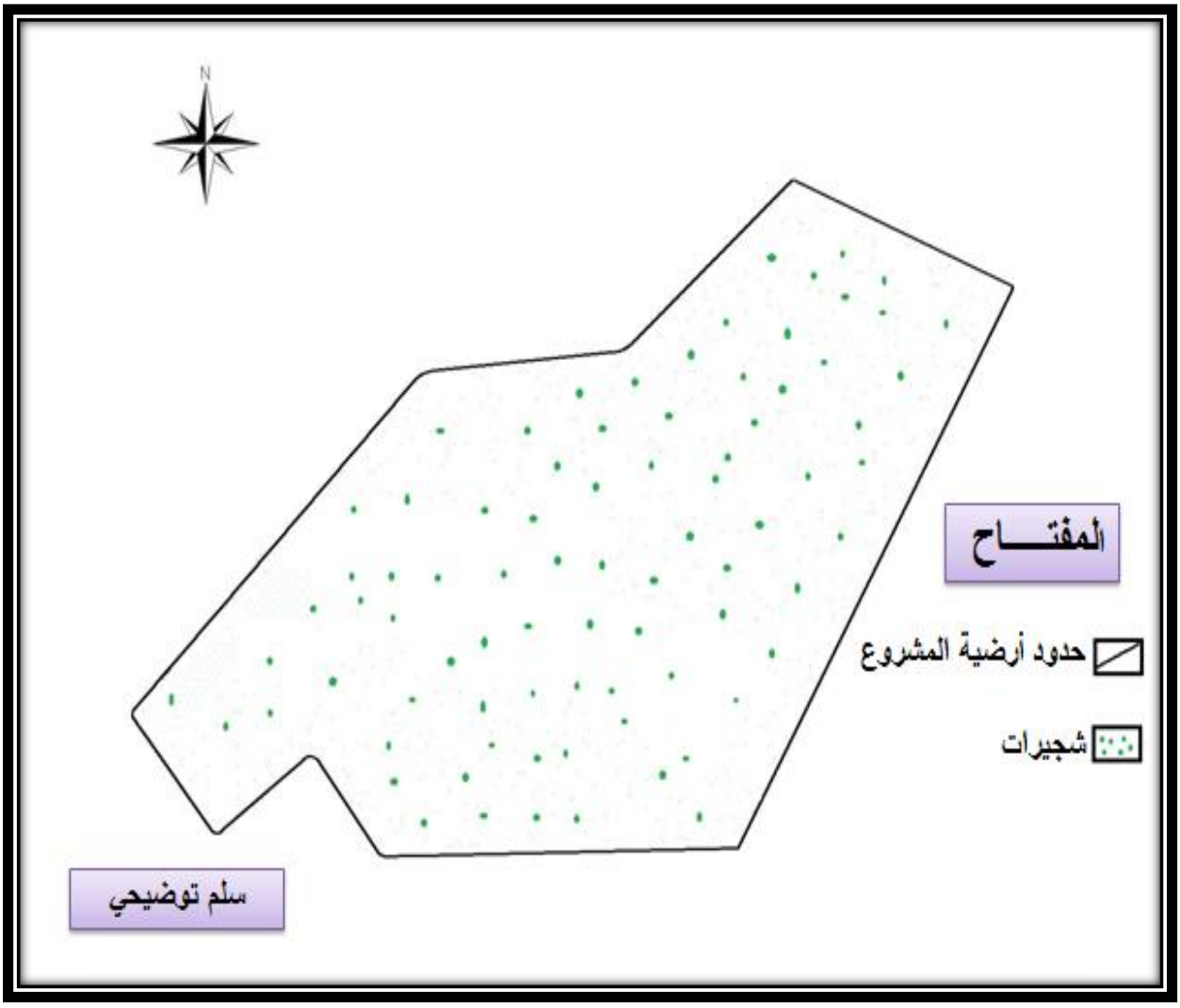
جدول(14): برمجة إبتدائية للتجهيزات المقترحة حسب القطاعات

القطاع	نوع التجهيز	العدد	عدد الطوابق	المساحة (م)	المساحة بـ (هكتار)	النسبة (%)
قطاع الخدمات	إدارة	1	ط+4	850	0.085	0.118
	مركز إستقبال	2	ط+0	180	0.018	0.025
	مكتب أمن	1	ط+0	90	0.009	0.0125
	مصلى	1	ط+0	1426	0.1426	0.198
	فندق	1	ط+5	21800	2.18	0.25
	مواقف للسيارات	2	-	42851	4.2851	0.39
	مساحات خضراء	-	-	52283	5.2283	7.29
	طرق وممرات	-	-	25207	2.5207	3.513
	مسبح	1	-	5000	0.5	0.70
قطاع حديقة تسلية	مساحة لعب دوران	1	-	5776	0.5776	0.81
	العجلة الدوارة	1	-	6465	0.6465	0.9
	لعبة السيارات		-	5292	0.5292	0.74
	الألعاب المائية	2	-	5556	0.5556	0.774
	لعبة الأحصنة	2	-	5168	0.5168	0.72
	لعبة الباخرة	1	-	3773	0.3773	0.53
	لعبة الباخرة الدوارة	1	-	5594	0.5594	0.78
	ألعاب التزحلق	5	-	1438	0.1438	0.2
	المساحات الخضراء	-	-	33910	3.3910	4.72
	أكشاك	4	ط+0	16028	1.6028	2.23
قطاع حديقة الحيوانات	مركز للحيوانات الأليفة	1	ط+0	2000	0.2	0.2788
	مركز للحيوانات المفترسة	1	ط+0	21000	2.1	2.93
	مساحات خضراء وأماكن للجلوس	1	-	20000	2	2.79
	مسرح للحيوانات	1	ط+0	18000	1.8	2.51

المصدر: من إعداد الطلبة 2015

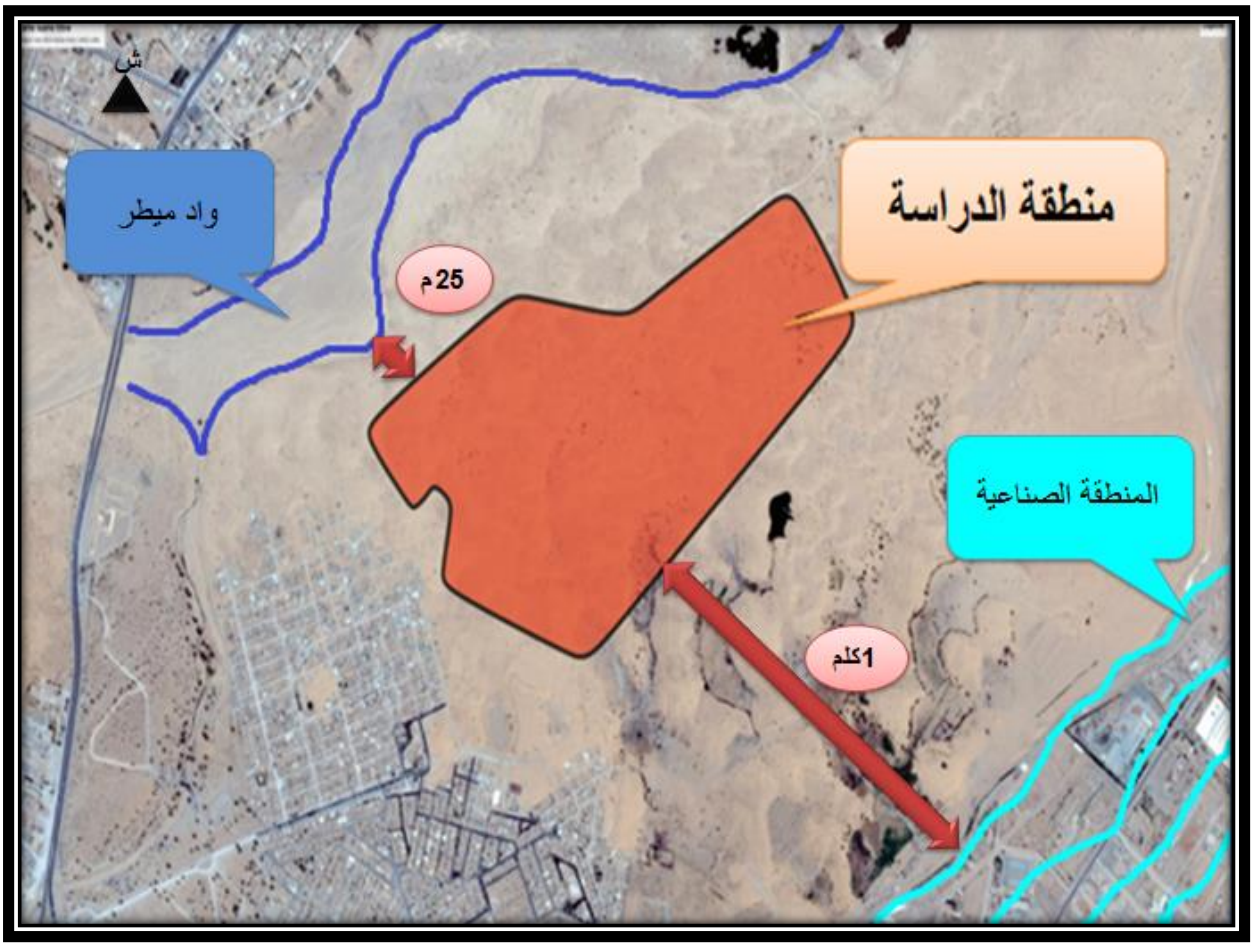
IV- مبادئ التهيئة:

شكل رقم(31): مخطط الوضعية الحالية



المصدر: من إعداد الطلبة 2015

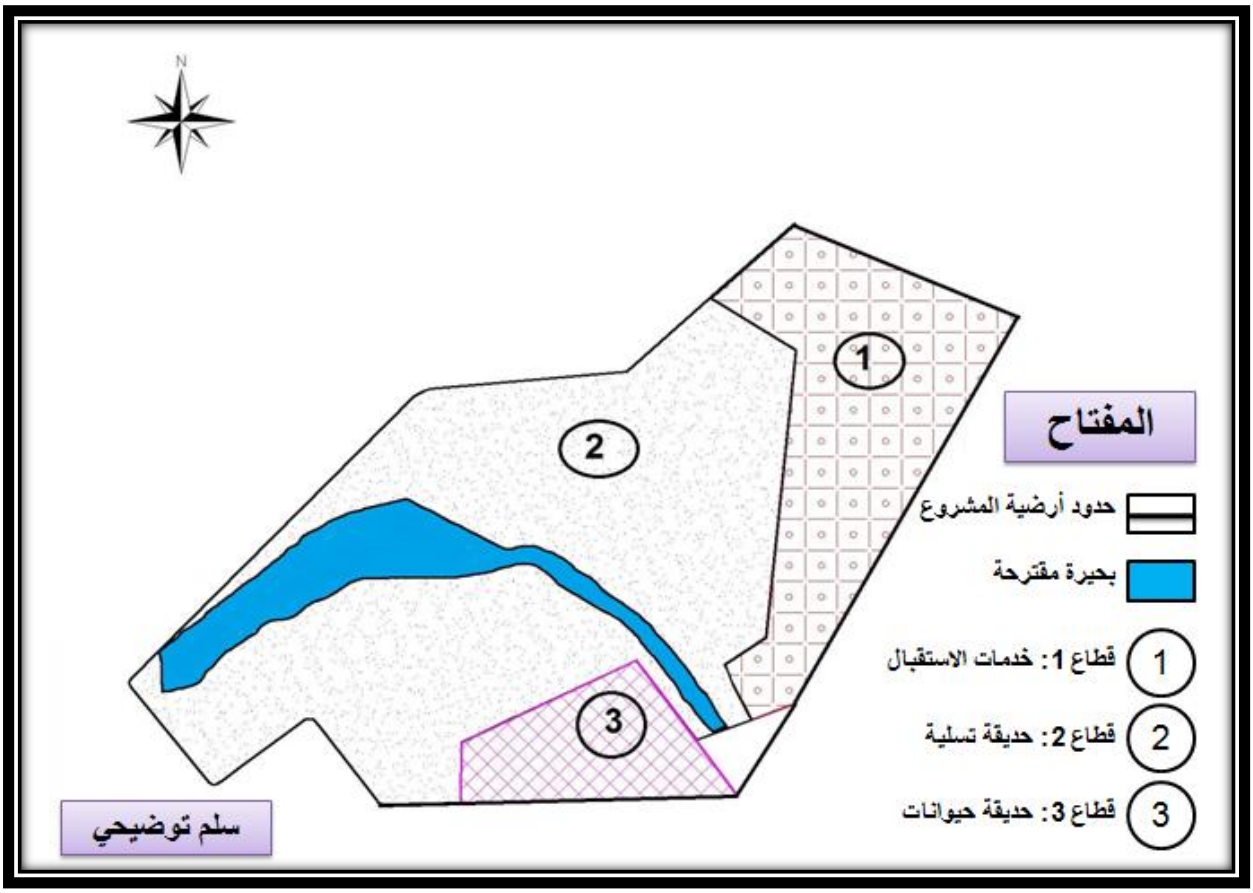
شكل رقم(32): يوضح تحديد الارتفاقات المجاورة لأرضية المشروع



المصدر: Google earth + معالجة الطلبة 2015

لقد تم دراسة الارتفاقات القريبة من أرضية المشروع ووجدنا أنه ليس هناك عائق في تهيئة مشروعنا المقترح.

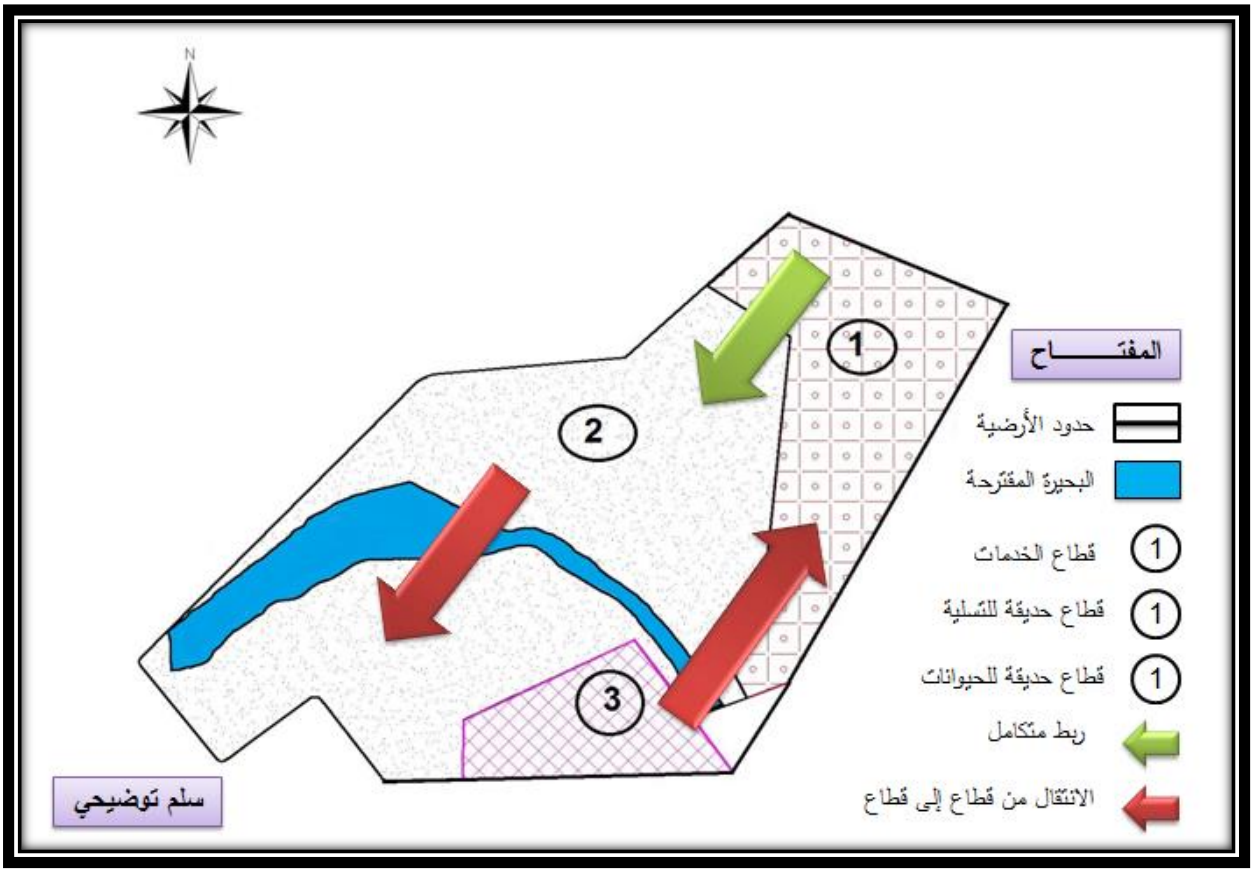
شكل رقم(33): يوضح رسيمة المبدأ: تعدد القطاعات



المصدر: من إعداد الطلبة 2015

اعتمدنا في تقسيم أرضية المشروع على مبدأ تعدد القطاعات من أجل تسهيل عملية التنقل بين القطاعات، حيث جعلنا قطاع خدمات الاستقبال في البداية لتوفير كل ما يحتاجه الزائر، ويليه قطاع حديقة التسلية للترفيه، وأخيرا قطاع حديقة الحيوانات للتمتع بجمال الحيوانات الموجودة.

شكل رقم(34): يوضح رسيمة الربط الوظيفي

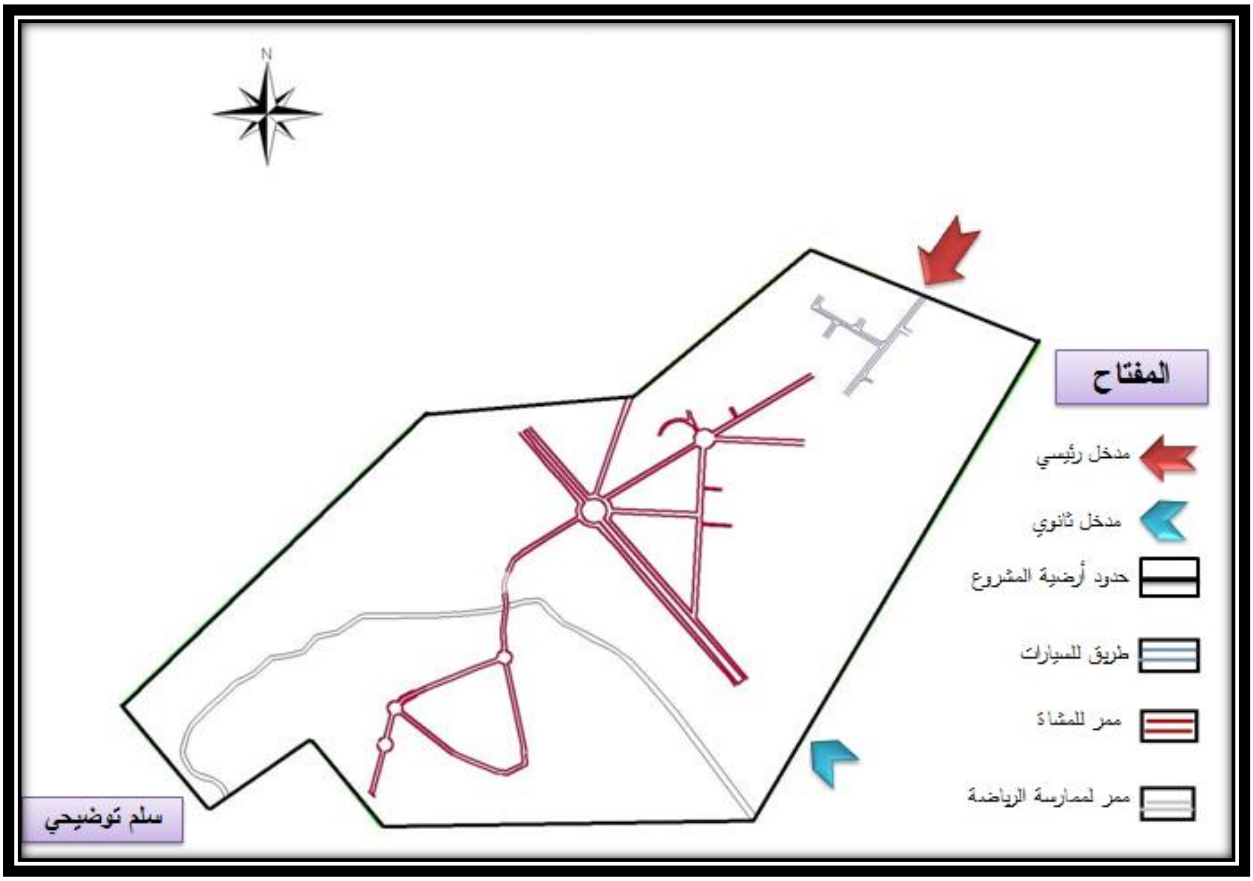


المصدر: من إعداد الطلبة 2015

لقد قمنا بالربط الوظيفي بين القطاعات لتحقيق التكامل و الانسجام، بعد تخصيص كل قطاع بوظيفة معينة، حيث تختلف الوظائف فيما يلي:

- قطاع الخدمات يحقق الوظيفة الخدماتية.
- قطاع حدية التسلية يحقق الوظيفة الترفيهية.
- قطاع حديقة الحيوانات يحقق الراحة.

شكل رقم(35): يوضح رسيمة المسارات



المصدر: من إعداد الطلبة 2015

- ✓ لقد تم هيكلة المسارات حسب احتياجات الزوار ولسهولة تنقلهم في الحديقة.
- ✓ وضع طريق للسيارات من المدخل الرئيسي إلى قطاع الخدمات لكي يتم الوصول إلى مواقف السيارات.
- ✓ هيكلة طرق للمشاة من أجل سهولة التوغل والتعرف على الأماكن الموجودة من خلال التجوال.
- ✓ هيكلة ممر رياضي لممارسة رياضة الجري والتمتع بالمناظر الخلابة.

شكل رقم(36): يوضح الرسيمة النهائية



المصدر: من إعداد الطلبة 2015

V. دفتر الشروط:

هو عبارة عن وثيقة تنظيمية تتبع المشروع المقترح ، تضمن الاستغلال الأمثل له تكمن أهميته في تطبيقه للوضعيات القانونية و التشريعية في مجال التهيئة و التعمير المحدد في المادة 05من القانون 90/29 المؤرخ في 1990/12/01 ، كما يعمل على تحديد مختلف الشروط لتنفيذ المشروع المقترح و التجسيد الفعلي من المرحلة النظرية إلى المرحلة التطبيقية ، حيث يحدد استعمالات المجال شكليا و وظيفيا بالإضافة إلى هذه المعايير الخاصة بالتعمير و الواجهات ، الارتفاقات ، الطرقات ، المساحات الحرة ، النمط المعماري...الخ.

V-1.المادة الأولى : مجال تطبيق التنظيم.

1. **الموقع والحدود:**تقع أرضية المشروع في الجهة الشمالية لمدينة بوسعادة تبلغ مساحتها ب (71.75) هكتار و حدودها الفيزيائية هي :
2. من الجهة الشمالية: كثبان رملية، واد ميطر.
3. من الجهة الجنوبية: تجزئات ترابية (مفدي زكرياء، 20 أوت).
4. من الجهة الشرقية: واد بوسعادة، كثبان رملية.
5. من الجهة الغربية: واد ميطر.
6. **الطبيعة القانونية للعقار:**ملك للدولة.

V-2.المادة الثانية : قسم الإقامة.

- ✓ علو السكنات يصل إلى (ط+4) وهي عبارة عن فندق.
- ✓ لا يسمح بأي نشاطات قد تسبب إزعاج أو تلوث للمحيط.
- ✓ عدم التغيير على مستوى الواجهات المقترحة، كما يجب أن تكون الواجهات متناسقة من الناحية الفنية و شكل الفتحات.

V-3.المادة الثالثة : المرافق.

- يجب احترام المساحات المخصصة للمرافق و موضعها كما هو مقترح في مخطط التهيئة.
- المحافظة على الشكل العام و الخارجي المقترح للمرافق.
- الالتزام بعدد الطوابق المخصصة لكل مرفق كما هو مقترح.
- يسمح بالمرافق ذات الطابع الخدماتي السياحي فقط.
- تزود المرفق بمختلف الشبكات.
- يمنع أي نشاط يتنافى مع البرمجة ضمن المرافق المقترحة.

V-4.المادة الرابعة : المساحات الحرة.

❖ **المساحات الخضراء .**

- المحافظة على توزيع المساحات الخضراء و أيضا المساحات المخصصة لها كما هو مقترح.
- اختيار و غرس النباتات و الأشجار الملائمة للمنطقة و العمل على ديمومة اخضرارها.
- يتكفل المستثمر بصيانة و تسيير مراقبتها.

❖ **مساحات اللعب**

- يتم تأثيث مساحات اللعب كما هو مقترح في مخطط التهيئة .
- المحافظة على سلامة الأطفال و أمنهم وإضفاء الطابع الطبيعي على المشروع.

❖ **المساحات العمومية.**

- يجب احترام الأماكن المحددة لها في مخطط التهيئة.

- التغطية تكون بغرس العشب الطبيعي.

V-5.المادة الخامسة: الطرقات.

✓ الالتزام بمساحة الطرق المخصصة لها ، كما تحدد مواقف السيارات حسب ما هو مقترح في مخطط التهيئة.

✓ يراعى في الإنشاء طبوغرافية المنطقة لتسهيل الحركة و راحة السياح.

✓ استعمال العناصر الطبيعية في التبليط لتميزها بقوة التحمل و عدم الحاجة إلى صيانة مستمرة.

✓ تعبيد الطرق و تجهيزها بالإنارة العمومية.

V-6.المادة السادسة: الشبكات المختلفة.

- يجب احترام الارتفاقات لمختلف الشبكات.
- ربط كل مبنى بالشبكات المختلفة (كهرباء ، غاز، الماء ، الصرف الصحي).
- الصرف الصحي هو شبكة موحدة،و تضمن السيولة العادية و يكون التوصيل مع قناة رئيسية.
- شبكة المياه تكون باستعمال النظام المفرغ.

V-7.المادة السابعة: الارتفاقات.

❖ احترام حق الارتفاق :

✓ الطريق الوطني رقم89 المحاذي لأرضية المشروع ب:45م.

✓ الطريق البلدي ب:10م.

✓ تؤخذ مساحات حق الارتفاقات كمواقف للسيارات و مساحات خضراء.

V-8.المادة الثامنة : النفايات.

- تجمع النفايات في الأماكن المخصصة لها ويتم جمعها بصفة دائمة.
- مشاركة المستفيدين في الحفاظ على نظافة المحيط.

V-9.المادة التاسعة : تمويل المشروع.

يمكن للبلدية أو مديرية السياحة الاستثمار في مثل هذه المشاريع وذلك عن طريق منحها للمستثمرين خواص حسب عقود متفق عليها.

المادة العاشرة : تؤسس شركة خاصة بالإرشاد السياحي تشرف علي تسيير البرامج السياحية

❖ **الاستعمالات الممنوعة:**

- يمنع إحداث الضجيج أو الإزعاج اللذان يتنافيان مع طبيعة و خصوصية مكان الراحة و الترفيه.
- يجب التقيد بحدود كل مساحة موجهة لنشاط معين وعدم تجاوزها.
- يمنع استعمال الآلات التي تشكل خطر على المستعملين على اختلاف أعمارهم.

خلاصة الفصل:

بعد الدراسة التحليلية لأرضية المشروع قمنا بتهيئة بمنطقة "الرمال الذهبية" واقترحنا مخطط تهيئة يتوافق مع النقائص المتواجدة على المستوى السياحي في مدينة بوسعادة.

إن ترقية السياحة الترفيهية في مدينة بوسعادة له أثر كبير على السكان من حيث الراحة النفسية وخلق مناصب شغل لهم، وهذا ما حولنا الوصول إليه من خلال البرمجة المقترحة، وهو خلق توازن بين قطاع الخدمات وقطاع الترفيه.