

رسالة

التنمية السياحية

تنمية منطقة خليج العقبة

أخبار التنمية السياحية بخليج العقبة

ذهب .. اسم على مسمى



بيرصوير .. الريفيرا المصرية



● لايسع كل من يزور مدينة ذهب التي تقع في منتصف الطريق بين شرم الشيخ ونويح الا أن يدهش لجمالها الأخاذ والذي أخذت منه إسمها ، خاصة عندما تسطع قمم الجبال التي تحيطها غربا باللون الذهبي عند الغروب .

وتضم ذهب الحى الشمالى القديم المعروف باسم (العسلة) الذى يتميز بكثيف من النخيل والأشجار تلاقق مياه البحر ، وهو الأمر الذى لايتوفر فى سواحلنا الأخرى بالبحر الأحمر . وهناك الحى الجنوبى الحديث ومايتميز به من تدرج بميل طبيعى لأرضه ناحية البحر مما يجعل رؤية مياه البحر متيسرة من بعد .

كما يتميز الجزء الجنوبى بخليج متسع ، مياهه هادئة على الدوام تصلح للرياضات البحرية المختلفة فى كافة الأوقات .

وهذه اللجنة الأرضية يجرى المسئولين فى السياحة بالتخطيط لها على أعلى مستوى بمعرفة أحد المكاتب الاستشارية الدولية . وذلك بهدف تنظيم استغلالها برؤية قومية وليس بنظرة محلية فقط . وهو الأمر الذى شجع على إقامة مشروعين على المستوى المستهدف . وينتظر المزيد عند العمل بالتخطيط العلمى الهندسى المستهدف لذهب .

منها . وقد تم حاليا إقامة قريتين سياحيتين على شاطئه . وينتظر بعد نهو تخطيط هذا المركز اتاحة الفرصة ليس فقط للمشروعات الاستثمارية السياحية بل ايضا لمشروعات الاسكان السياحى .

ويتميز هذا المركز بوجود مياه جوفية ثبت صلاحيتها فى أعمال الانشاء وامكانية استعمالها للشرب بعد تحليتها ، ولكن لم يتحدد بعد مدى كفاية كميات المياه والاعتماد عليها فى توفير مياه الشرب والرئى للتعيمير المستهدف .

باعتبارها المقومة الرئيسية لاستغلال هذه الأراضى وكذلك بما يجاور نبق من مراكز هامة للغوص شمالها وجنوبها .

ومن المؤكد أن ترداد أهمية نبق كمركز سياحى عند اتمام مشروع الجسر البحرى المقترح فيما بين مصر والجزيرة العربية عبر مضيق تيران .

● تشير الدراسة التى تشرف عليها وحدة التنمية السياحية بتمويل من المعونه الأمريكية إلى أهمية استغلال ساحل بيرصوير كمركز سياحى ، لما لشاطئه من مقومات طبيعية برة وبحرية تجعله من أجل شواطئ العالم . وتقارن الدراسة بيرصوير بشواطئ الريفيرا الفرنسية والاطالية ، مع تميزه بقربه من مركزين هامين لممارسة رياضة الغوص . ويقع مركز بيرصوير السياحى الذى يمتد شاطئه حوالى ٥ كم شمال مدينة نويح وعلى بعد حوالى ١٨ كم

نبق .. محمية طبيعية واستثمار

● مع ماتمتع به اراضى وشواطئ نبق التى تقع على بعد حوالى ١٣ كم شمال مطار شرم الشيخ من مناظر طبيعية ونباتات مائية (مانجروف) وحياة بحرية فقد استقر رأى الجهات المعنية بالمحافظة على البيئة على اعتبارها محمية طبيعية .

وفى نفس الوقت فهناك الأراضى المحيطة التى تصلح لإقامة مشروعات سياحية مجاورة لهذه المحمية



خطة وزارة السياحة لتخطيط وتنمية منطقة خليج العقبة

الاستشارى : البيت الاستشارى العربى الدولى (اريكون)
شركة المهندسون الاستشاريون المصريون

أصبح خليج العقبة من أهم المزارات السياحية العالمية ، وخاصة هواة رياضة الغوص ولعشاق الطبيعة البيئية المتميزة . فالمنطقة تضم جنباً إلى جنب مناطق الشعب والصخور المرجانية النادرة في أعماق البحر والتكوينات الجبلية والصخرية الفريدة التي تمتد حتى وسط سيناء ، والمياه الفاروزية الدافئة بقاعها البللورى ومناخها المعتدل على طول العام ، وشواطئها الرملية الممتدة . بالإضافة إلى وجود تجمعات للكائنات الحية النادرة التي استوطنت مياهها وسواحلها سواء كانت كائنات بحرية أو طيور يندر وجودها .



رأس أم سيد بقطاع شرم الشيخ .

تنمية الخليج وشركات التنمية :

اتجه فكر وزارة السياحة المصرية الى اعداد مخطط شامل للتنمية السياحية مما يحقق كفاءة استغلال هذا المورد السياحي الهام بما يؤدى إلى تعظيم الدخول والعوائد السياحية وكذلك يحقق الحفاظ على الموارد الطبيعية والسياحية الهائلة بهذه المنطقة حتى لا تهدر هذه الموارد في عمليات التنمية الجزئية أو العشوائية ..

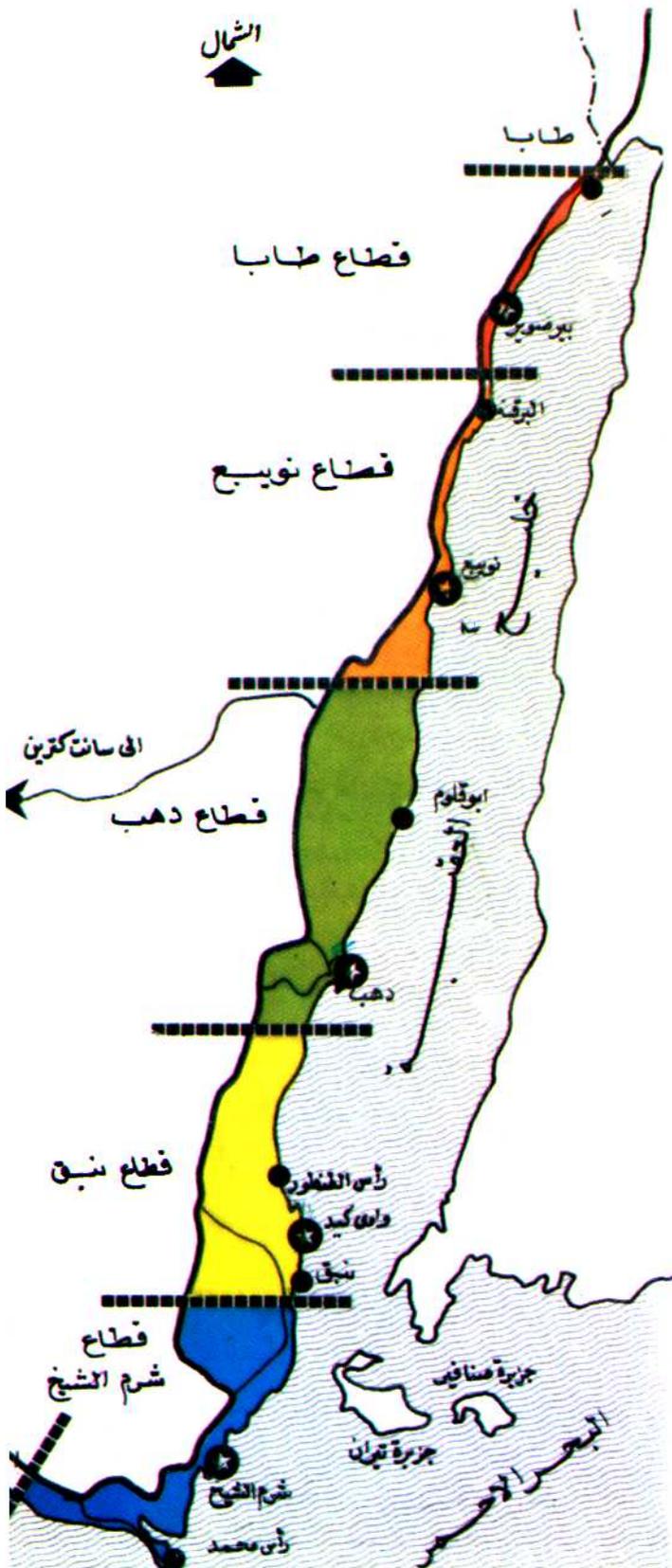
ولقد عهدت الوزارة بهذا المشروع إلى المجموعة الاستشارية المكونة من كل من البيت الاستشارى العربى الدولى (اريكون) والمهندسون الاستشاريون المصريون وانتهت التقارير إلى وضع تصور للخطوط العريضة للتنمية السياحية يمكن اجمالها فيمايل :

١ - خلق قطاعات مكانية سياحية تحقق التكامل بين المنشآت والمنتجات والموارد السياحية بحيث تنقسم هذه القطاعات الى مناطق فردية تضم كل منها مجموعة من المواقع السياحية وذلك على أساس من التدرج الهرمى الوظيفى بما يساعد على توفير الخدمات المطلوبه في اطار كل قطاع على حده مع خلق عاصمة سياحية للإقليم تتوافر فيها الإحتياجات والخدمات الأساسية اللازمة لنمو هذا الإقليم نموا ذاتياً .

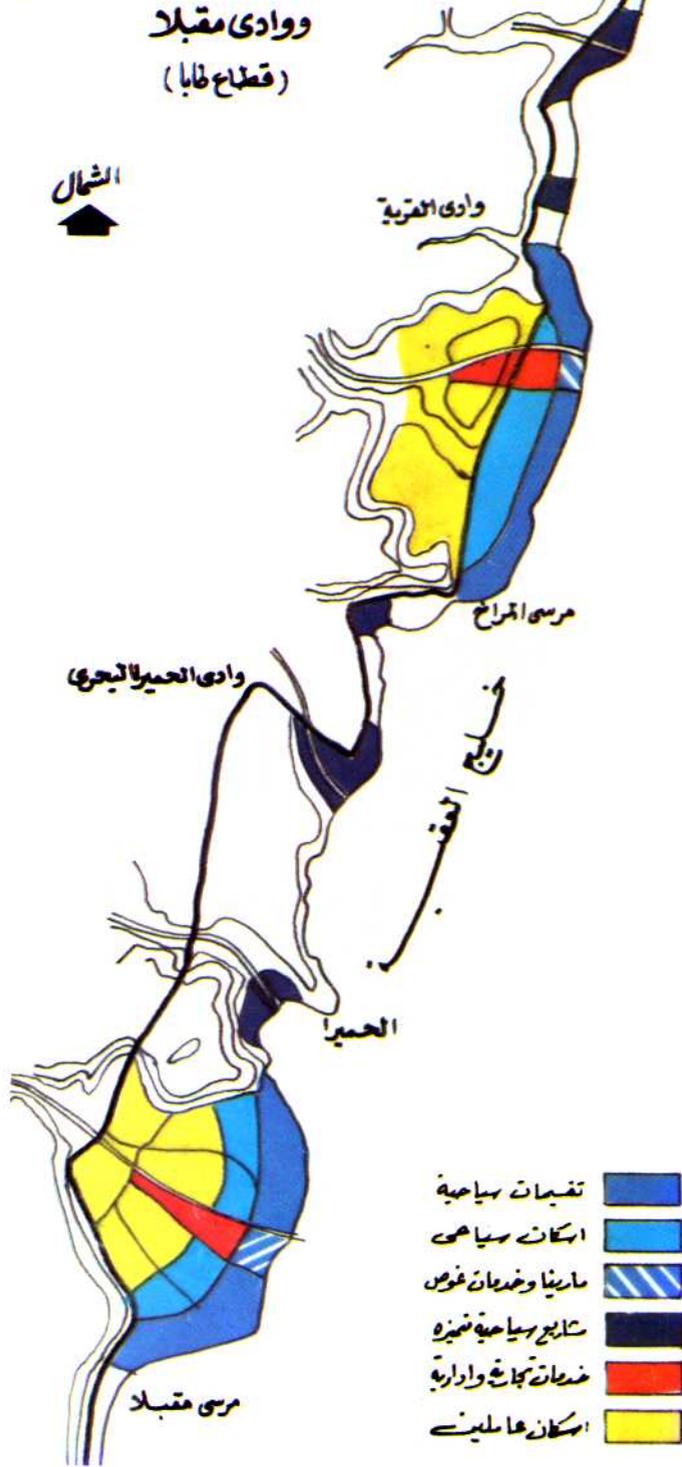
٢ - تشكيل المستويات الادارية والتخطيطية والاقتصادية المقترحة للمنطقة على نفس نسق التدرج الهرمى السابق .

ولكى نعرف على كل قطاع فإننا يجب أن نلقى الضوء عليه وذلك لمعرفة حدوده المكانية وكذلك عناصر النسق العمرانى والاستخدامات المقترحة للأرض به .

قطاعات التنمية السياحية خليج العقبة



التخطيط الهيكلي لمنطقة مرسى المراح



وادي القرية .. وتظهر جزيرة فرعون وقلعة صلاح الدين



١ - قطاع طابا :

حدود القطاع :

يقع في الطرف الشمالي خليج العقبة حيث يتصل شمالاً بالحدود الإسرائيلية عن طريق صحراء النقب ، ويحده رأس البرقة جنوباً .

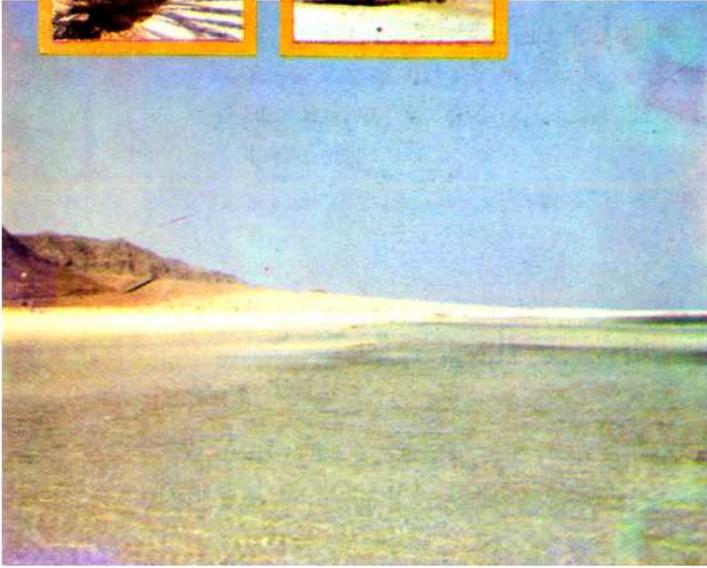
النسق العمراني والاستخدامات المقترحة :

يعتمد النسق العمراني المستهدف على الانتشار المركز ، أى بمعنى توافر الانتشار المحدود مع التركيز الغير متضخم ، وذلك في تدرج هرمي ووظيفي . والنسق العمراني المستهدف في قطاع طابا سيكون كإيلي :

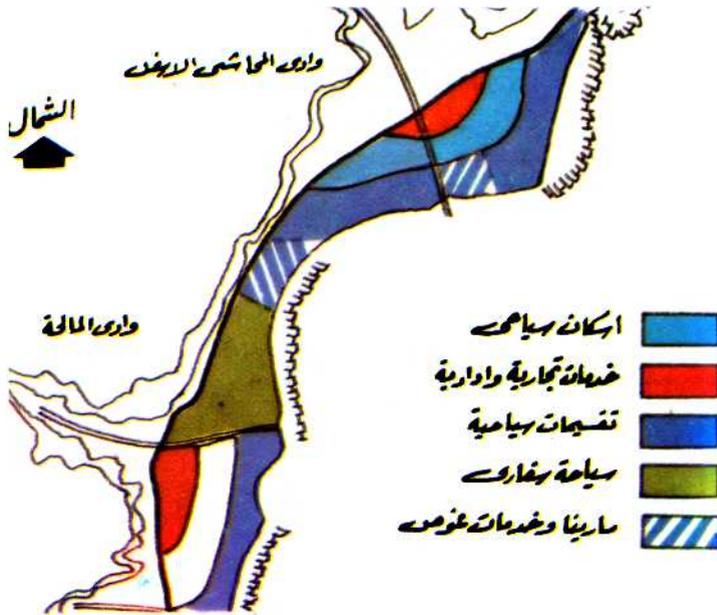


الطبيعة الرائعة بمرسى المراح

- مركز رئيسي (بئر صوير - ريفيرا العقبة) وتعتبر المدينة المركزية في القطاع وتتواجد فيها مراكز الخدمات الرئيسية بالإضافة إلى النواعيات المختلفة من السياحة (تقسيمات قرى سياحية - إسكان سياحي - منشآت سياحية - خدمات سياحية) مع تجمعات إسكان العاملين .
- مركز تابع (وادي المراح) حيث تتركز الاستعمالات السياحية السابقة وتجمعات سكن العاملين بصورة كبيرة مع تركز الخدمات بصورة مناسبة لخدمة الجزء الشمالي من قطاع طابا بحيث تشكل تجمع سكاني استراتيجي في هذه المنطقة الحيوية قرب الحدود المصرية الاسرائيلية .
- تجمعات عمرانية قائمة على السياحة (منتجعات) وذلك في وادي مقبلا ووادي الخاشي الأعلى حيث تسمح المنطقة بوجود استعمالات سياحية متميزة واقامة نوعيات مختلفة منها مثل تقسيمات سياحية واسكان سياحي مع وجود منطقة خدمات سياحية وترفيهية بالمنطقة تسمح بالاعتماد الجزئي عليها .
- مناطق للمشاريع السياحية المتميزة في الأماكن ذات المساحات المحدودة وذلك في مناطق وادي طويبا ، وادي مزيرج ، وادي القرية ، وادي الحمير والبحري ، وادي الحمير بحيث يمكن اقامة منشآت فندقية أو أى صورة من صور الاستغلال السياحي لهذه المناطق .



جنوب رأس البرقة - قطاع نويبع .



تجمع سياحي مركزي (وادي الحماش الأسفل)



رأس أبو قلوم - شمال مدينة دهب .

٢ - قطاع نويبع :

حدود القطاع :

يمتد هذا القطاع من الحيق جنوبا إلى رأس البرقة شمالا .

النسق العمراني والاستخدامات المقترحة :

- مدينة مركزية (مدينة نويبع الحالية وامتدادها على مستوى القطاع) . وتتركز فيها الخدمات الإدارية والصحية والاجتماعية ... وإسكان العاملين مع خدمات سياحية متميزة سواء إسكان سياحي أو تقسيمات سياحية أو مشاريع متميزة .
- تجمعات سياحية مركزية ... وتوزع بصورة منتظمة على طول ساحل القطاع وهي تتمثل في وادي الحماش الأسفل شمال القطاع ووادي الحيق جنوب القطاع . وتتكون من مناطق للتقسيمات السياحية ومناطق للإسكان السياحي بخدماتها المختلفة أو مناطق للسياحة البدوية والسياحة السفارية وما يتعلق بهما من مرافق وخدمات .

- تجمعات وقرى سياحية .. وتتمثل في جنوب رأس البرقة ووادي المالحة ووادي أم زريق وتقتصر الاستعمالات في هذه التجمعات على بعض النواعيات السياحية وبعض الخدمات المحلية البسيطة الخاصة بخدمة هذه التجمعات .
- مشاريع سياحية متميزة أو أندية الفروس ذات الطابع والمستوى الخاص والتي يخلها عدد من المشاريع المميزة الموجودة في المنطقة وخاصة بين واسط ووادي المالحة .

٣ - قطاع دهب :

وهذه المناطق تتميز بخصائص فريدة وتمتاز بالنسبة للسياحة والفروس والسفاري والسياحة البدوية مما يحقق احتمالات تسويقية مرتفعة وعالية .

حدود القطاع :

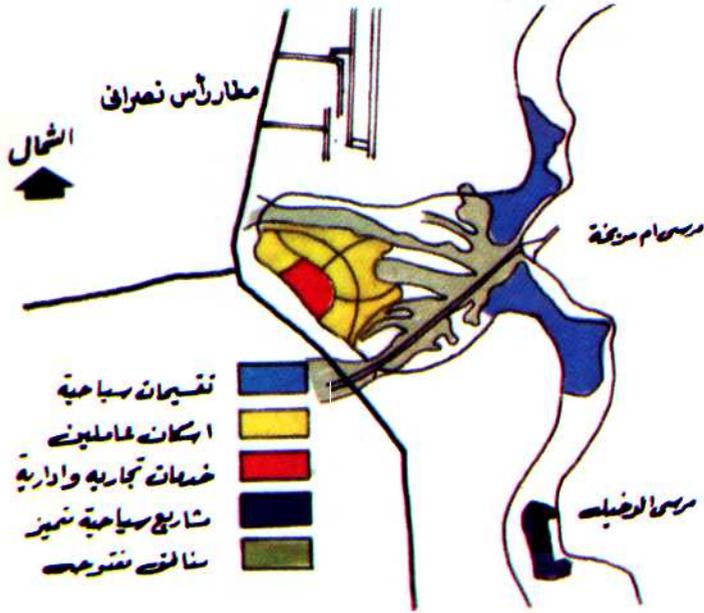
يبدأ هذا القطاع من مدينة دهب (الحدود الجنوبية للقطاع) إلى الحيق شمالا .

النسق العمراني والاستخدامات المقترحة :

- مدينة رئيسية (مدينة دهب وامتدادها) وتتركز فيها الخدمات الإدارية والصحية وإسكان العاملين مع خدمات سياحية متميزة من إسكان سياحي لمناطق تقسيمات سياحية ومشاريع مميزة وسياحة بدو وسفاري .
- تجمعات المرتبة الثانية (تجمعات سياحية مركزية) وتتمثل في المنطقة الواقعة حول رأس أبو قلوم وحول وادي سخن .
- تجمعات المرتبة الثالثة وتقتصر الاستعمالات فيها على بعض النواعيات السياحية وبعض الخدمات المحلية - دينية - وصحية ... الخاصة بخدمة هذه التجمعات ، ومن أمثلتها وادي الرساسه ، وادي عمران والتجمع المحصور بين وادي حبيبان ووادي خضير .



↑ السياحة البدوية التي يتميز بها قطاع نبق .



↑ تخطيط مرسى أم مريخة السياحي جنوب رأس نصراني .

↑ رأس أم سيد - قطاع شرم الشيخ .



- البؤر الصغيرة المنتشرة والمتفرقة بطول الساحل والتي تحوى غالباً على بعض المشاريع السياحية المميزة أو اندية الغوص ذات الطابع والمستوى الخاص والتي منها وادى أبو طلحة ، وادى أم رفاعى ، جبل أم سد ، وادى الراهبات القبلى .

٤ - قطاع نبق :

حدود القطاع :

وهى المنطقة الواقعة بين وادى قنى شمالاً ومحيمه نبق جنوباً وتختلف طبيعة الساحل والطبيعة البيئية لهذا القطاع مما أثر في التوزيع المكاني لعناصر النسق العمراني .

النسق العمراني والاستخدامات المقترحة :

- منطقة وادى كيد ، وتعتبر مركزاً للتجمعات السياحية المختلفة والخدمات الإدارية والإجتماعية والتجارية وغيرها وسكن العاملين في القطاع ككل . وكذلك بعض الاستخدامات السياحية وخدماتها الخاصة سواء كانت تقسيمات سياحية أو مشاريع مميزة .
- مناطق متفرقة بسياحات السفارى منتشرة على طول القطاع ، وتتركز بصورة واضحة في الجزء الشمالى منها نظرا لصعوبة استغلال هذا الجزء .

٥ - قطاع شرم الشيخ :

حدود القطاع :

يقع في الطرف الجنوبى لخليج العقبة حيث يحده شمالاً محيمه نبق وجنوباً محيمه رأس محمد .

النسق العمراني والاستخدامات المقترحة :

- مدينة رئيسية (مدينة شرم الشيخ) وتتركز فيها الاستعمالات الادارية والحكومية والخدمات المركزية مع اسكان العاملين مع خدمات سياحية متميزة واسكان سياحى في منطقة خليج نعمه .
- مدن وتجمعات ثانوية (رأس نصراني) على المستوى المحلى وذلك لاسكان العاملين في السياحة بالإضافة إلى وجود خدمات محلية مناسبة (تجاريه ، صحية ، دينية) لخدمة السكان .
- تجمعات عمرانية قائمة على السياحة في مناطق مرسى الدخيلة ، مرسى الموقع ، مرسى أم مريخة ، نبق وهى تجمعات مركبه ومجمعة للأنظمة ويتواجد فيها الاستعمالات السياحية (تقسيمات سياحية واسكان سياحى) بالإضافة إلى مركز ترفيهى تجاري خدمى .

الصفحة الفنية والقانونية

بالنظر إلى أن التخطيط التنفيذي لمناطق التنمية السياحية بجري إعداده لمعظم هذه المناطق ، ولما كان نهو واعتماد هذا التخطيط يجب الا يكون عائقا لاستمرار مسيرة التنمية في هذه المناطق ، وبالنظر إلى أن إقامة أية مشروع سياحي في مواقع التنمية بالمناطق السياحية يستلزم مسبقاً وجود الرؤية التي يحددها التخطيط لنوعية النشاط السياحي وحجم الاستثمار المستهدف في كل موقع بالإضافة إلى المستوى المطلوب للمشروع .
لذلك وحتى يتم نهو واعتماد التخطيط التنفيذي لكافة المناطق السياحية وحتى يمكن ابرام مايلزم من تعاقدات لحيازة الأراضي المخصصة لمواقع المشروعات ، تم تحديد عناصر وأسس تقييم المستثمرين ومشروعاتهم المقترحة فيما يلي :-

ضوابط التعاقد مع المستثمرين في مناطق التنمية السياحية

١ - الشكل القانوني للمستثمر :

- ١/ ١ - يجب أن تكون هناك شركة قائمة مسجلة ومشهرة (شركة مساهمة / ذات مسئولية محدودة) .
- ٢/ ١ - يجب ألا تقل المدة المالية للشركة عن ٢٥ سنة .
- ٣/ ١ - يجب أن يكون من اغراض تكوين الشركة اقامة وتملك مشروعات ومنشآت سياحية .

٢ - الملاءة المالية للمستثمر :

- ١/ ٢ - مطلوب منذ بداية التقديم لأى مشروع تحديد رأس مال الشركة المدفوع بما لا يقل عن ثلاثة مليون ج مصرى .
- ٢/ ٢ - اما ٥٠٪ من التكاليف الكلية التقديرية لمشروع يقوم على مرحلة واحدة (١٠٠٪) .
- ٣/ ٢ - اما ٦٥٪ من التكاليف الكلية التقديرية لمشروع يقوم على مرحلتين (٦٠٪ - ٤٠٪) .
- ٤/ ٢ - أما ٧٥٪ من التكاليف الكلية التقديرية لمشروع يقوم على ثلاث مراحل (٤٠٪ - ٣٠٪ - ٣٠٪) اهم أكثر قيمة بالنسبة للطلبات التي تقدم خلال عام ١٩٨٩ .
- ٥/ ٢ - لتسجيل أولوية التقدم للمستثمر وكذلك لاعتماد التخصيص في حالة امكانية تحديد الموقع المطلوب يجب على المستثمر أن يقوم بدفع مبلغ يعادل ٢٠٪ من قيمة ارض المشروع المقترح ولمدة لاتزيد عن ثلاثة اشهر يتم خلالها اقرار التعاقد من عدمه .

٣ - التكاليف الاقتصادية للمشروع :

- ١/ ٣ - يمكن أن تقدر مبدئياً خلال عام ١٩٨٩ بما لا يقل عن ٥٠٠ ج / م٢ من المنشآت المغلقة والمسقوفة الثابتة (غير شاملة التأسيس والتجهيزات الفندقية والتسيق الداخلى) وبما لا يقل عن ١٠ ج / م٢ لتسيق الموقع .
- ٢/ ٣ - يلزم أن يتقدم المستثمر بتقدير نابع من رؤية فنية واعية لتكاليف

وطريقة تشغيل كل من وحدات المرافق الذاتية (تحلية مياه - توليد الكهرباء - معالجة الصرف - التخلص من المخلفات) .

٤ - مكونات المشروع :

- ١/ ٤ - يجب أن يتقدم المستثمر ببيان عن مكونات المشروع شاملة العناصر الايوائية والترفيهية والخدمات موضحا فيه المساحات المقترحة لكل عنصر وطاقته .
- ٢/ ٤ - خريطة مساحية بمقياس لا يقل عن ١ / ٥٠ ألف (أو ١ / ١٠٠ ألف في حالة عدم توافر ١ / ٥٠ ألف محمدا عليها الموقع المطلوب للمشروع المقترح . وذلك في مناطق التنمية التي لم يوضع لها تخطيط تنفيذى من قبل الوزارة .
- ٣/ ٤ - رسم هندسى بمقياس لا يقل عن ١ / ٥٠٠ بموقع المشروع المقترح مبين عليها ابعاده ومساحته وتوزيع كافة مكونات المشروع .
- ٤/ ٤ - رسم هندسى للمسقط الأفقى وواجهه بمقياس ١ / ٢٠٠ لأحد العناصر الرئيسية لمكونات المشروع .
- ٥/ ٤ - التقرير الفنى للمرافق الذاتية طبقاً للاستارة المخصصة لذلك بشرط أن يقوم باعداده مهندس مختص .
- ٦/ ٤ - ان يقوم باعداد الرسومات المنوه عنها مكتب استشارى أو هندسى أو مهندس نقابى .
- ٧/ ٤ - يتطلب الأمر الحصول على موافقات الجهات الأمنية وبناء على طلبها أن يتقدم المستثمر بعشرة نسخ من الخريطة المساحية (٢٥/١ ألف أو ٥٠/١ ألف أو ١٠٠ / ألف) محمدا عليها موقع المشروع وعلى أن تكون كل النسخ أصول . وكذلك بعشرة نسخ من بيان مكونات المشروع المقترح .

٥ - رسوم مقابل المراجعة والخدمات :

- ١/ ٥ - عندما يتقدم المستثمر كصاحب مشروع وقيل اقرار تخصيص أرض موقع المشروع المقترح منه فإن على صاحب المشروع أن يقوم بدفع

٤/ ٥ - في حالة الموافقة على التصميمات الابتدائية للمشروع المقترح يقوم صاحب المشروع بدفع نسبة ٥٠٪ من قيمة التكاليف التقديرية للمشروع للوزارة وبحد أقصى عشرة آلاف جنيه للوزارة قبل البدء في اعداد المستندات - التنفيذية والتصميمات النهائية . وذلك مقابل مراجعة البيانات والرسومات والمواصفات والشروط العامة والمقاييس الخاصة بهذه المستندات والتصميمات ، للقيام بالأعمال التمهيدية من قبل الوزارة في موقع المشروع .

٥/ ٥ - في حالة الموافقة على التصميمات النهائية والمستندات التنفيذية للمشروع المعتمد يقوم صاحب المشروع بدفع نسبة ١٪ من تكاليف المشروع الفعلية للوزارة بحد أدنى خمسمائة جنيها شهريا - وبحد أقصى خمسين ألف جنيها سنويا وذلك قبل البدء في التنفيذ وبعد تسليمه ارض الموقع (وعلى أن يتم تسوية هذه النسبة على ضوء حساب الختاميات عند نهو كل مرحلة) . وذلك مقابل قيام الوزارة بالأعمال المساحية اللازمة لتحديد الموقع والدراسة الأولية للتربة ومتابعة المشروع ميدانيا خلال مراحل التنفيذ المختلفة . ويتم دفع الرسوم التنفيذية طبقاً لمقتضيات مراحل العمل المنصوص عنها في التعاقد المبرم بين الوزارة وصاحب المشروع عن أرض المشروع . يتم دفع ما يعادل النسب المذكورة في البنود السابقة بموجب شيكات مقبولة الدفع بإسم السيد وزير السياحة .

١٢٥٪ من قيمة التكاليف التقديرية للمشروع لوزارة السياحة وبحد أقصى الفين وخمسمائة جنيها مصريا .
وذلك مقابل مراجعة البيانات والتصميمات الأولية للمشروع ومكوناته كما هو مطلوب بيانه في البند ٤ من هذه الضوابط .

٢/ ٥ - في حالة اقرار واعتماد المشروع الأولى بصفة عامة يتم تخصيص الأرض المناسبة للمشروع المقترح بعد دفع قيمة التأمين المنوه عنها في البند ٢/ ٢ وكذلك بعد استكمال دفعة للوزارة بنسبة ٢٥٪ من قيمة التكاليف التقديرية الابتدائية المعتمدة من الوزارة للمشروع وبحد أقصى خمسة آلاف جنيها مصريا يخصم منها ما سبق دفعة طبقاً للبند ١/ ٥ .

وذلك مقابل مراجعة المستندات التي تقدم خلال فترة التخصيص والمنوه عنها في البنود ١ ، ٢ ، ٣ من هذه الضوابط ولاقرار ما يلزم بخصوصها .

٣/ ٥ - في حالة الموافقة على ابرام التعاقد اللازم للحصول على الأرض المطلوبة للمشروع المقترح يقوم صاحب المشروع بدفع نسبة ٢٥٪ من قيمة التكاليف التقديرية للمشروع للوزارة وبحد أقصى خمسة آلاف جنيها عند ابرام التعاقد وذلك مقابل مراجعة البيانات والرسومات الخاصة بالتصميمات الابتدائية ولاقرار ما يلزم بخصوصها قبل اعداد التصميمات النهائية والمستندات التنفيذية . وكما هو منصوص عليه في هذا الشأن في التعاقد المبرم .



صخرة طابا



ساحل بير صوير

Tourism Development Review



Issue No. 2

رسالة التنمية السياحية - العدد الثاني

بمحررها خبراء وزارة السياحة - بالتعاون مع مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية

- م . مدحت سيف
- أ . إميلي إبراهيم
- م . هدى فوزى
- م . عبد الكريم خالد
- أ . د عبدالناقي إبراهيم
- م . نورا الشناوى
- م . هاله مصطفى

هيئة التحرير