

رسالة

# التنمية السياحية



تنمية منطقة رأس الحكمة



## أخبار التنمية السياحية بمنطقة رأس الحكمة

مارينا سياحية  
وليس فقط رصيف بحرى



الحكمة السياحية من خلجان طبيعية سهل أن تستغل كمرافئ طبيعية للمراكب الصغيرة فإنه من الطبيعي استغلال أحد هذه الخلجان ليكون نواة لمارينا يمكن أن تنمو مستقبلا لاستقطاب أصحاب اليخوت والوحدات البحرية . ، وستتميز أى مارينا تقام على سواحل منطقة رأس الحكمة السياحية بالهدوء والقرب من مناطق التنمية الحديثة .

تجرى حاليا دراسات لإقامة أكثر من مارينا بحرية لاستقبال اليخوت والوحدات البحرية الخاصة على امتداد سواحل الجمهورية التي تقع على البحر المتوسط . وتشير أحد هذه الدراسات الى إمكانية إقامة مارينا على الساحل الشمالى الغربى بالإضافة الى ما هو مزمع إقامته فى كل من بورسعيد والاسكندرية . ومع ما تتميز به سواحل منطقة رأس

رأس الحكمة .. جوهرة  
الساحل الشمالى

مع ما تقوم به شركة « إيجوث » من مجهود لدفع عجلة التنمية مرة أخرى فى القطاع الشرقى لمنطقة رأس الحكمة السياحية فإن وزارة السياحة تقوم من جانبها بدراسة شبكة الطرق والمرافق التى يمكن أن تجعل الوصول الى مختلف شواطئ هذا القطاع واستغلالها مسرا لكافة الراغبين فى الإنترفاع والاستئثار بهذه الشواطئ . وقد سبق وأن تم اعداد تخطيط عمرانى لمركز رأس الحكمة الشمالى تحت اشراف شركة ايجوث ، الا أن تنفيذه قد تأخر لظروف خارجة عن إرادة الشركة أهمها عدم قيام أحد الأطراف الذين تم الارتباط معهم لتنمية المركز السياحى بالتزاماته التعاقدية . وينتظر البدء فى تعمير المنطقة خلال السنة القادمة بعد تدليل كافة العقبات التى واجهت شركة إيجوث أول مرة .

رأس حوالة .. أجمل المواقع  
شرق مرسى مطروح



دور جامعة الاسكندرية الرائد  
فى التعرف على الشواطئ السياحية

يعتبر خليج وشاطئ مركز باجوش السياحى من أجمل المواقع التى يتضمنها ساحل منطقة رأس الحكمة السياحية . ويرجع السبق فى اكتشاف مزايا هذا الشاطئ الى جامعة الاسكندرية التى قامت باستغلاله كمخيم صيفى يرتاده هيئة التدريس وطلبة كلياتها . ويشير التخطيط الشامل للمنطقة الى أهمية استخدام هذا الموقع الفريد بالصورة التى يمكن أن يحقق أفضل عائد اقتصادى واجتماعى .

صورة الغلاف :

الشواطئ الجذابة برأس الحكمة - القطاع الشرقى .

القطاع الغربى لمنطقة رأس الحكمة السياحية . والمستهدف فى هذا الشأن هو قيام شركة قابضة بتولى تنمية هذا المركز من منطلق التخطيط والاستئثار والترويج لاستغلاله سياحيا .

بالنظر الى ما قامت به محافظة مطروح من تعمير شرق مدينة مرسى مطروح حتى المركز المعروف بإسم علم الروم : فإن الوقت قد حان لوضع رؤية تخطيطية تفصيلية لأقرب مركز سياحى شرقا وهو مركز رأس حوالة السياحى الذى يقع فى أقصى









المواقع المتميزة على امتداد خليج وشواطئ رأس الحكمة - القطاع الشرقي .



تباين ارتفاع وتشكيل شواطئ رأس الحكمة .. ودعوه للمشاريع السياحية المتميزة .

المرايا الطبيعية والشواطئ المتميزة بخليج الحكمة - القطاع الشرقي .



وقد تم تقسيم مواقع التنمية السياحية على طول الشريط الساحلي لقطاعين رئيسيين طبقاً لامكانياتها وحجم التجمعات السياحية بها :

- قطاع رأس الحكمة ( القطاع الشرقي ) ويضم منطقة فوكه وخليج الحكمة ورأس الحكمة والأميرات ويمتد من سانيه مجاجى وحتى علوه الزيتون .
- قطاع باجوش / حواله ( القطاع الغربى ) ويضم منطقة باجوش ، رأس أبو حشفه ، رأس حواله ويمتد من علوه الزيتون وحتى نهاية خليج حواله .

### القطاع الشرقي ( رأس الحكمة ) :

ويمتد من منطقة فوكه شرقاً وحتى علوه الزيتون غرباً ويضم ثلاثة مواقع سياحية متميزة يتمتع كل موقع بمختار سمات متميزة تجعله ملائماً لاستغلال سياحي معين . وتشكل منطقة رأس الحكمة شبه جزيره ذات طبيعه طوبوغرافية متميزه وخليجان بحريه متعدده ، كما تتميز بارتفاع منسوبها مما يتيح لها مجال الرؤية المتميزه بالإضافة لوجود بعض المواقع المميزة بها كحمام الأميرات ، والجزر القريبة من الشواطئ الرملية الممتدة والتي تسمح باقامة المشروعات الترفيهية ، يضاف الى هذا وجود الطرق الفرعية التي تربط تلك المناطق بالطريق الساحلي الاسكندرية مرسى مطروح . وتتميز منطقة خليج الحكمة بجمال الشاطئ وكثرة البروزات والتوءات وبوجود عدة جزر على مقربة منها يمكن استغلالها ايضاً كمناطق ترفيهية .

### الاستخدامات المقترحة للقطاع :

- مناطق لتجمعات عمرانيه قائمة على السياحة ( منتجعات ) كما في منطقة حمام الأميرات ، يتوافر فيها بعض الأنشطة المتميزة وعناصر الاسكان السياحي من فنادق وشاليهات وقرى سياحية ذات الطابع الخاص ، والارتفاع بمستوى الخدمات الترفيهية التي تقوم على استغلال المقومات الطبيعية للمنطقة كإقامة حديقة دولية ذات طابع خاص ، مدرسة للمراكب الشراعية مع تنظيم المسابقات الدولية ، بالإضافة لمركز اعلامى لعرض وتوزيع المطبوعات والأفلام السياحية .
- اقامه شواطئ خاصة في المناطق المتميزة بالمنطقة ذات طابع عالمي ويزود كل شاطئ بمارينا كممنطقة خليج حكمة .
- اقامة مطار لاستقبال الوفود السياحية .
- استغلال منطقة فوكه كشاطئ عام مع عدم اقامه أى وحدات ابوائيه بها والاكتفاء بالحد الأدنى من المراكز الخدميه للشاطئ ، كما يمكن استغلال جزء منها كمخيمات وكرفانات تجذب السياح وهواه الرياضة .









جزيرة وشاطئ باجوش



شاطئ رأس أبو حشفه .. واستغلاله كمناطق محميات وكرفانات



المنطقة الشرقية لشواطئ حواله

- تدعيم المنطقة بعناصر جذب رئيسية كإقامه حديقة قومية ذات طابع خاص ، اقامه مركز للمؤتمرات الدوليہ يساعد على استمرارية عمل المنتج السياحي على مدار السنه ، مركز دولي للطيران الشراعي والطائرات الصغيرة لعمل المسابقات الخليه والدولية بالإضافة لمطار قابل للنمو ، هذا بخلاف عناصر الاسكان السياحي والاعاشه وعناصر الترويج والرياضه والخدمات العامه .

### محددات البناء والاستثمار بالمنطقة :

تم وضع مجموعة من الضوابط كمحددات للبناء وإستغلال الأراضي في مناطق التنمية المقترحة بتجلب الحكمه ويمكن ايجازها في :

- يتم تخصيص الأراضي الواقعة على الشاطئ والتميزه جدا للمشاريع والمراكز السياحية والفنادق بحيث لا تزيد كثافة المباني عن ٢٥٪ من مسطح الأراضي المخصصة للمشاريع مع اقامة مناطق عازله بينها وبين مناطق التخصيص .
- استغلال المناطق المرتفعة المطله على البحر في اقامة نوعية معينه من الخدمات الترفيهيه لا تعتمد على الشاطئ في مواسم معينه .
- يخصص الشريط التالي للشريط الساحلي المخصص للاستحمام وبعمق يتراوح من ٥٠٠ م — ١٠٠٠ م لأغراض المنشآت السياحية والخدميه الأخرى اللازمه للمشروعات .
- الارتفاع المسموح به على الشاطئ لا يزيد عن ١٢ م كأقصى ارتفاع للمبنى ويبدأ بارتفاع ٤ م على الشاطئ ويزيد الارتفاع تدريجيا كل ٣٠٠ م .
- لا يزيد عدد الافراد المسموح لهم بالاقامة الدائمه عن ٥٠٠٠ فرد في الكيلو متر الطولي للساحل بالنسبه للسياحه الخليه والاقليميه وعن ٣٠٠٠ فرد في الكيلو متر الطولي بالنسبه للسياحه الدولية .
- تخصص المناطق الجبويه للمشروع لانتظار السيارات واطخازن والخدمات ومحطات القوى والمياه والماكينات .. الخ . والتي يصدر عند تشغيلها ضوضاء .
- يحظر دخول السيارات العامه والخاصه الى منطقه الشاطئ وتخصص وحدات النقل الخفيفه لنقل الزوار وامتنعهم الى أماكن اقامتهم .
- يراعى عند اقامة مشروعات الاقامة والترويج الاستفاده بالتخطيط المدرج الذي يتيح الفرصه للمقيمين بالتمتع بمنظر البحر مع امكان الاستفاده من الوديان المنخفضة في اقامة المنشآت التي تصلح كمشتى .



## الصفحة الفنية والقانونية

### محددات تقييم مشروعات قرى الأجازات الشاطئية

مقدمة :

لما كانت تنمية المناطق السياحية الساحلية يواكبها إقامة منشآت ايوائية سياحية تعرف بقرى الأجازات الشاطئية . وبالنظر الى أن كثير من متطلبات هذه المنشآت تختلف من ناحية الأهمية والمضمون عن نظيرها في المنشآت الفندقية التقليدية .

ولذا وضع في الاعتبار أن أرقام المستوى لدى منظمة سياحية يؤثر على السياسات السعرية والاعلامية للمنشأة بصفة خاصة وعلى الترويج اللزوم لهذا النوع من المنشآت بصفة عامة .

لذلك فقد تبين مع ما يلزم للتنمية السياحية بشواطئ الجمهورية أهمية وضع تقييم خاص لمشروعات قرى الأجازات الشاطئية ليجرى على أساسه التعامل مع مختلف الجهات والأطراف سواء كانت حكومية أو أهلية .

ومن منطلق ما سبق فقد روعي في وضع مواصفات وقواعد تقييم مشروعات قرى الأجازات السياحية أن تحققت ما يلي :

- 1- بيان العناصر الفعالة التي تتعلق مباشرة بالهدف منها إقامة هذه المشروعات .

- 2- بيان الخدمات المختلفة اللازم توفيرها للترلاء سواء المقيمين أو الزائرين .

- 3- امكانية تحديد مستوى الفندق بما يوفره ويقدمه كها ونوعاً للترلاء .

- 4- بيان الحد الأدنى للشروط والمواصفات اللازمة لكل عنصر وفقاً لما يرضيه التزيك في كل مستوى .

هذا ويمكن تعريف قرية الأجازات الشاطئية بأنها : "مركز ايوائي سياحي على شاطئ البحر يقدم أساساً مع الإقامة الكاملة خدمات ترويحية وترفيهية للترلاء والمقيمين وفي بعض الأحوال للزائرين والعابرين أيضاً" .

ويحدد مستوى قرية الأجازات الشاطئية عوامل هندسية وأخرى خدمية سياحية ، أسوةً في هذا الشأن بالمنشآت السياحية الأخرى وبناء عليه تعرض بعض العناصر التي يلزم توفرها في مستويات قرى الأجازات الشاطئية :-

### العناصر

#### ١- العوامل التخطيطية :

- 1-1- أقل مساحة للموقع .
- 1-2- أقل نسبة للمساحة التي تشغلها المباني المستوفىة الثابتة الى مساحة الموقع .
- 1-3- أقل مساحة لواجبة الموقع على البحر .
- 1-4- أقل عرض للموقع عمودياً على البحر .
- 1-5- أقل عرض للشاطئ عمودياً على البحر .
- 1-6- أقل عدد للمقيمين والزائرين على المتر الطولي من واجهة الشاطئ .
- 1-7- أقل كثافة ايوائية للترلاء .
- 1-8- أقل نصيب لكل تزيك مقيم من مسطح أرض الموقع .
- 1-9- أدنى كثافة ايوائية للسيارات الخاصة "نسبة عدد السيارات الى المتر"

#### ٢- عوامل التصميم المعماري :

"تقام وحدات إقامة التزلء على هيئة حجرات منفصلة أو مجمعة سواء بمناجع خاصة لكل أو مشتركة ، ويجب أن يضمنها مبنى واحد أو مباني متعددة"

#### ١- حجرات النوم :

- 1-1- أقل مساحة .
- 1-2- أقل مخاس للسراير المزدوج .
- 1-3- n n n المزدوج .
- 1-4- وحدات الإضاءة مع الترفة .

المستوى		
٣ نجوم	٤ نجوم	٥ نجوم
٢٢٠٠٠	٢٢٧٥٠٠	٢٦٠٠٠٠
٢٠٪	١٥٪	١٢٪
٢١٠٠	٢١٥٠	٢٢٠٠
٢٢٠٠	٢٢٥٠	٢٣٠٠
٢٣٠	٢٤٠	٢٥٠
٤	٣	٢
٢١٠٠	٢١٢٠	٢١٥٠
٥:٢	٢:١	٣:٢
٢٠	١٨	٢٠
٢٠٠٠ سم	٢٠٠٠ سم	٢٠٠٠ سم
٢٠٠٠ سم	٢٠٠٠ سم	٢٠٠٠ سم
٤	٥	٥



المستوى			العناصر	المستوى			العناصر
٣ نجوم	٤ نجوم	٥ نجوم		٣ نجوم	٤ نجوم	٥ نجوم	
لازم	لازم	لازم	٢-٣-٤- توفير تكييف الهواء .	لازم	لازم	لازم	١- بالسقف / المكتبة / التشرجة / امبيج برجك لعبا دير / الكس سيم .
لازم	لازم	لازم	٢-٣-٥- توفر دورات مياه للمطعم الرئيسي	لازم	لازم	لازم	٢-٥-١- هانف داخلي .
٣٠٠ م٢	٤٠٠ م٢	٥٠٠ م٢	٢-٤-٤- صالات الاستقبال والجلوس :	—	—	لازم	٢-١-٦- ثلاثة صغيرة للفرغ .
لازم	لازم	لازم	٢-٤-٤- (أتمساحة منضبة لكل توريد مقبب	—	—	لازم ملون	٢-١-٧- تليفزيون + ارساك فيديو .
لازم	لازم	لازم	٢-٤-٤- توفير دورات مياه عامة .	لازم	لازم	لازم	٢-١-٨- إضاءة داخلية .
٤٠	٤٥	٥٠	٣-٤-٤- العوازل الإنشائية :	—	—	لازم	٢-١-٩- تكييف هواء تبريد وتدفئة
٣٥	٤٠	٤٥	٢-٤-٤- (أقل عزل صوتي : "ديسيبل = dB"	بلاط مزاجير	بلاط ممتاز	بساط سمير بلاط ممتاز لو كس	٢-١-١٠- أقل مستوى لتشغيل الأضواء
٣٠	٣٥	٤٠	٢-١-١- (للحوائط وأسقف غرف النوم .	دهانات زيت	دهانات زيت	ستائر مزدوجة للضوء والرطوبة	٢-١-١١- ~ ~ ~ الحوائط .
٣٠	٣٠	٣٥	٢-١-٢- ~ ~ ~ المطعم الرئيسي .	ستائر ثقيلة للضوء	ستائر ثقيلة للضوء	٢-١-١٢- أقل متطلبات مع الشبابيك .	٢-٢-٢- الحمامات الملحقة بغرف النوم :
٠٦٠	٠٦٠	٠٦٠	٢-١-٣- ~ ~ ~ الخدمات .	٤٣٦٠ م٢	٤٤١٠٠ م٢	٥١٠٠ م٢	٢-٢-٢-١- أقل مساحة حنة .
١١٠٠	١١٠٠	١١٠٠	٢-٣-٣- أقل عزل حراري : "وات ام٢ م"	لازم	لازم	لازم	٢-٢-٢-٢- توفير المياه الساخنة .
١١٠٠	١١٠٠	١١٠٠	٢-٣-٣- (للسطح وحدات الإقامة والمناطق العامة .	٨٠٠٨٠ سم قدم مطلي جيد	٨٠٠٨٠ سم قدم مطلي جيد	٩٠٠٨٩٠ سم صينيت	٢-٢-٣- الحمام بالدفن .
١١٨٠	١١٨٠	١١٧٠	٢-٢-٣- (للحوائط الخارجية لوحات الإقامة والمناطق العامة .	جيد	جيد	ممتاز	٢-٢-٤- حوض غسيل أيدي بمرآة ورف .
١١٨٠	١١٨٠	١١٧٠	٢-٢-٣- (للحوائط الخارجية لمناطق الخدمة والمناطق العامة .	جيد	جيد	ممتاز	٢-٢-٥- المراضف ووراقة .
١١٠٠	٩١٠٠	٩١٠٠	٢-٢-٣- (للحوائط الخارجية لمناطق الخدمة والمناطق العامة .	لازم	لازم	لازم	٢-٢-٦- بيديه .
١١٠٠	١١٠٠	١١٠٠	٢-٢-٣- (للحوائط الخارجية لمناطق الخدمة والمناطق العامة .	لازم	لازم	لازم	٢-٢-٧- وحدات إضاءة فوق الحوض والمقعد
١١٨٠	١١٨٠	١١٧٠	٢-٢-٣- (للحوائط الخارجية لمناطق الخدمة والمناطق العامة .	لازم	لازم	لازم	٢-٢-٣-٣- صالات الطعام والشراب :
١١٠٠	٩١٠٠	٩١٠٠	٢-٢-٣- (للحوائط الخارجية لمناطق الخدمة والمناطق العامة .	لازم	لازم	لازم	٢-٣-١- مطعم رئيسي + كابينتيا
١١٠٠	١١٠٠	١١٠٠	٢-٢-٣- (للحوائط الخارجية لمناطق الخدمة والمناطق العامة .	لازم	لازم	لازم	٢-٣-٤- ساعة + بار مستقل .
١١٨٠	١١٨٠	١١٧٠	٢-٢-٣- (للحوائط الخارجية لمناطق الخدمة والمناطق العامة .	لازم	لازم	لازم	٢-٣-٢- مطعم متخصص + كابينتيا حمام سباحة .
١١٨٠	١١٨٠	١١٧٠	٢-٢-٣- (للحوائط الخارجية لمناطق الخدمة والمناطق العامة .	٢١٠٠ م٢	٢١٢٥ م٢	٢١٥٠ م٢	٢-٣-٣- أتمساحة لمصالة الطعام نسبة للغرفة .

رسالة التنمية السياحية - العدد الثالث

Tourism Development Review

بمقرها خبراء وزارة السياحة - بالتعاون مع مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية .



Issue No. 3

- أ. د عبد الباق إبراهيم
- م. نورا الشناوي
- م. هدى فوزي
- م. هالة مصطفى

- م. ممدوح نظيف
- م. جمال زغنون
- م. عصام إمام

- م. مدحت سيف
- أ. إميلى إبراهيم
- م. عبد الكريم خالد

هيئة التحرير