

رسالة

التنمية السياحية

التنمية السياحية في المنطقة السادسة بالساحل الجنوبي الغربي
بحيرة قارون بالفيوم

اخبار التنمية السياحية بالفيوم (بحيرة قارون)

الطريق الصحراوى ...

الساحل الشمالى لبحيرة قارون

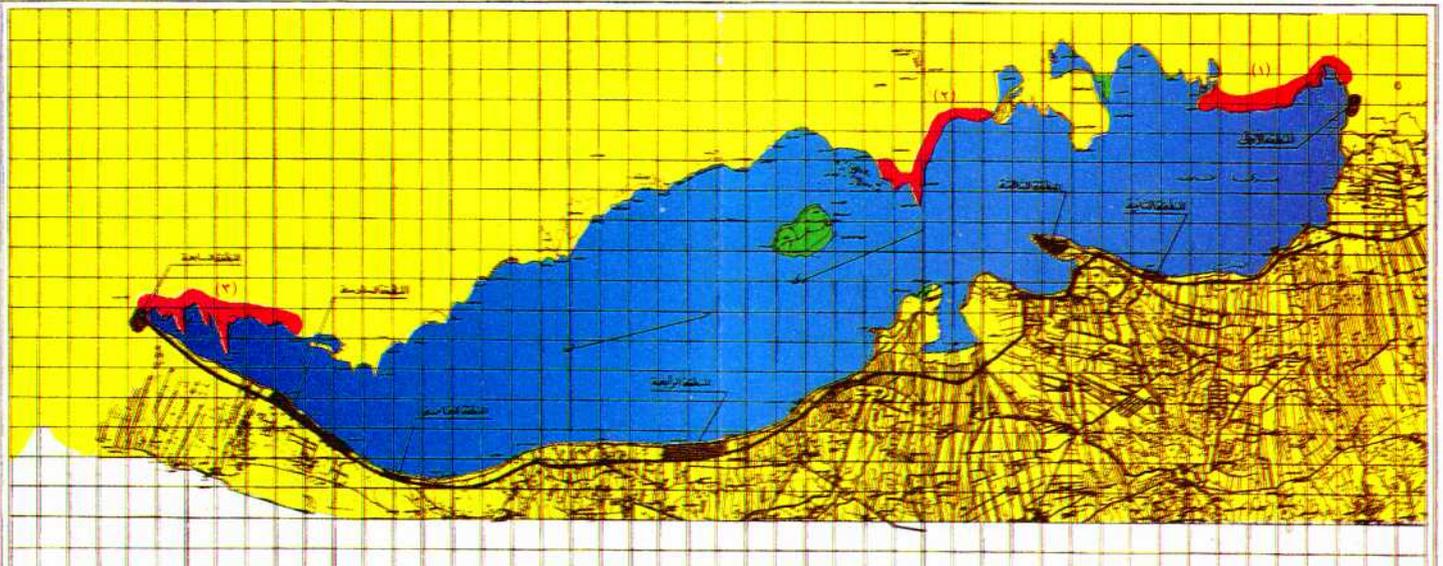
مما لا شك فيه ان إنشاء الطريق الصحراوى سوف يمهّد الوصول الى الساحل الشمالى لبحيرة قارون من الناحية الشرقية وسوف يساعد على تزويده بخدمات البنية الأساسية كتوصيل خطوط التغذية بالمياه للمنطقة الشرقية من الساحل والمتاخمة للمناطق الريفية كما يساعد على ربط مناطق الجنوب الشرقى للبحيرة بمناطق الشمال الشرقى لوحدة البحيرة ككل مما يساعد على إثراء الحركة السياحية للاقليم حيث يعتبر هذا الساحل الذى يمتد على طول ٤٤ كم موقعا من أروع المناطق الطبيعية بما لبيئته من جانبية سياحية مطلقة ٠٠٠ فهناك على مسافات متفاوتة من الساحل بين ٣ و ١١ و ٥١ كم ثلاث مواقع كبرى يشتمل كل موقع على عدد من الخلجان تتميز شواطئها بأنها رملية ناعمة بعضها منبسطة والآخر به تدرج خفيف فى المنسوب كما توجد بقاع الساحل الشمالى للبحيرة بعض المناطق التى تلجأ اليها الطيور المهاجرة النادرة الجميلة بالإضافة الى الطبيعة الخلابة التى تتمثل فى خلفية صحراوية غنية بالجبال الصخرية والمليئة بأثار التاريخ وأسراره وكثرة الخلجان الرائعة بمياهها الزرقاء الهادئة النقية . ويبلغ اجمالى طول شواطئ المواقع الثلاث ١٢ كم موزعة على طول الساحل ويضم الموقع الثالث منطقة شاطيء الفلامنجو وتبلغ مساحتها ٢ كم ٠٢ كل هذا الجمال كفيل بتحقيق متعة لا مثيل لها لزائريها اذا ما استطلت كمراكز لسياحة الاستجمام والرياضات المائية والصحارى فضلا عن السياحة الثقافية لتكون الركيزة الأساسية هى سياحة أجازات نهاية الأسبوع لأفواج السياحة الدولية .

الفيوم ...

واضواء على التنمية والتطوير

دخلت الفيوم ضمن خطة التنمية الشاملة المتواصلة من خلال ما اتخذ من قرار بإنشاء طريق مصر / أسيوط الصحراوى غرب النيل . هذا الطريق الذى يشمل محافظات مصر الوسطى الأربع بدءا من الفيوم ثم بنى سويف ثم المنيا ثم أسيوط سوف يكون محورا هاما فى خطة تنمية مستقبلية طموحة لإنشاء مشروعات فى مجال الزراعة والصناعة والبيئة والسياحة بالمناطق الصحراوية لهذه المحافظات بجميع قرأها ومراكزها وذلك سوف يخدم بدوره خطة التنمية المتواصلة لاستثمار طاقات الشباب العاطلة فى المشروعات الزراعية حيث سيعمل على زيادة رقعة الأراضى المستصلحة وبالتالي على زيادة وتطوير المشروعات المرتبطة بالصناعة على كافة أنواعها وخلق فرص عمل كثيرة فى المجالات الأخرى مثل السياحة والبيئة .

وبالنسبة للفيوم التى تتمتع بجاذبية سياحية خاصة متميزة الأنماط علاوة على كونها من المحافظات المصدره للمواد الغذائية وذلك لوفرة إنتاجها النباتى والحيوانى والألبان والدواجن والطيور والأسماك ووفرة صناعتها المرتبطة بالزراعة مثل الغزل والنسيج والطحن وتجهيز النباتات العطرية وتعبئة المياه المعدنية وتلك التى تختص بالطابع الريفى والبنى مثل السجاد والحقى والصدف المنتشرة فى منطقة البحيرة ٠٠٠ فإن إنشاء الطريق الصحراوى بغرب النيل بدءا من القاهرة / الفيوم حتى أسيوط سوف يمثل الركيزة الأساسية لخطة تنمية شاملة متكاملة ومتواصلة تنعكس نتائجها على السياحة مما يساعد على إثراء وإزدهار الحركة السياحية الى الاقليم .



خطة العمل لمشروع التنمية السياحية بمنطقة رقم ٦ بالساحل الجنوبي الغربي بحيرة قارون بالفيوم

دراسة من اعداد : مجموعة العمل لشركة مصر للتعمر
وشركة مصر الفيوم للتنمية السياحية
عرض وتحليل : ا. ا. اميلى ابراهيم

تشكل بحيرة قارون التاريخية لاقليم الفيوم عنصرا متميزا وفريدا يمثل جانبا مستقبليا لخطة التنمية السياحية . فمساحتها الشاسعة التى تغطى ٢٣٠ كم^٢ من الاقليم وموقعها فى شمال المناطق الزراعية التى تفصل شواطئها الجنوبية بين المناطق الصحراوية البكر ذات السلاسل الصخرية المرتفعة والحزام النباتى الاخضرالبديع نو البيئة الطبيعية الخلابة تدعو اصحاب الرؤية والنظرة المستقبلية للانتعاش السياحى للاقليم الى الاستثمار فى مشروع او فى اقتناء سكن موسمى لكل وقت او فى اى وقت باحدى مناطق البحيرة الجذابة كمنطقة بكر ٠٠٠ تتميز بالهدوء الشديد وتطل على سلسلة الجبال حيث المناخ الجاف صيفا وشتاء مما يزيد من جمال طبيعتها الا وهي قطعرقم (٦) وفيما يلي نطرح ماأعدته الدراسة من تخطيط للقطعة المذكورة بالساحل الجنوبي غرب بحيرة قارون

شركات التنمية السياحية ودراسات التخطيط لمشروع القرية السياحية المقترحة

قامت شركة مصر للتعمر بالتنسيق مع شركة مصر الفيوم باعداد دراسات التخطيط العام النهائى لمشروع القرية السياحية المملوكة لشركة مصر الفيوم للتنمية السياحية المزمع انشائها على الساحل الجنوبي الغربى لبحيرة قارون على مساحة قدرها ٢٢٥ فدان تقريبا شمال الطريق الاقليمى بالاضافة الى ٣٣ فدان تقريبا جنوب الطريق المذكور .

المخطط العام النهائى:

اعتمدت الفكرة التخطيطية للمشروع الابتدائى على فكرة أساسية ، وهى توفير مجال الرؤية الجيدة للبحيرة لجميع الوحدات من الصف الاول وحتى آخر الصفوف فى المخطط العام وذلك ضمانا لنجاح العملية التسويقية واستمرارها بنفس النشاط منذ بداية العمل وحتى نهايته .

وفى هذا الصدد قامت الفكرة التصميمية على استغلال قطعة الارض المخصصة للمشروع وهى على شكل شريحة طولية تمتد بمحاذاة ساحل بحيرة قارون الجنوبي بطول حوالى ٢٧٥٠ مترا ويعرض يتراوح من ٢٥٠ الى ٤٥٠ متر ، وذلك كما يلى:

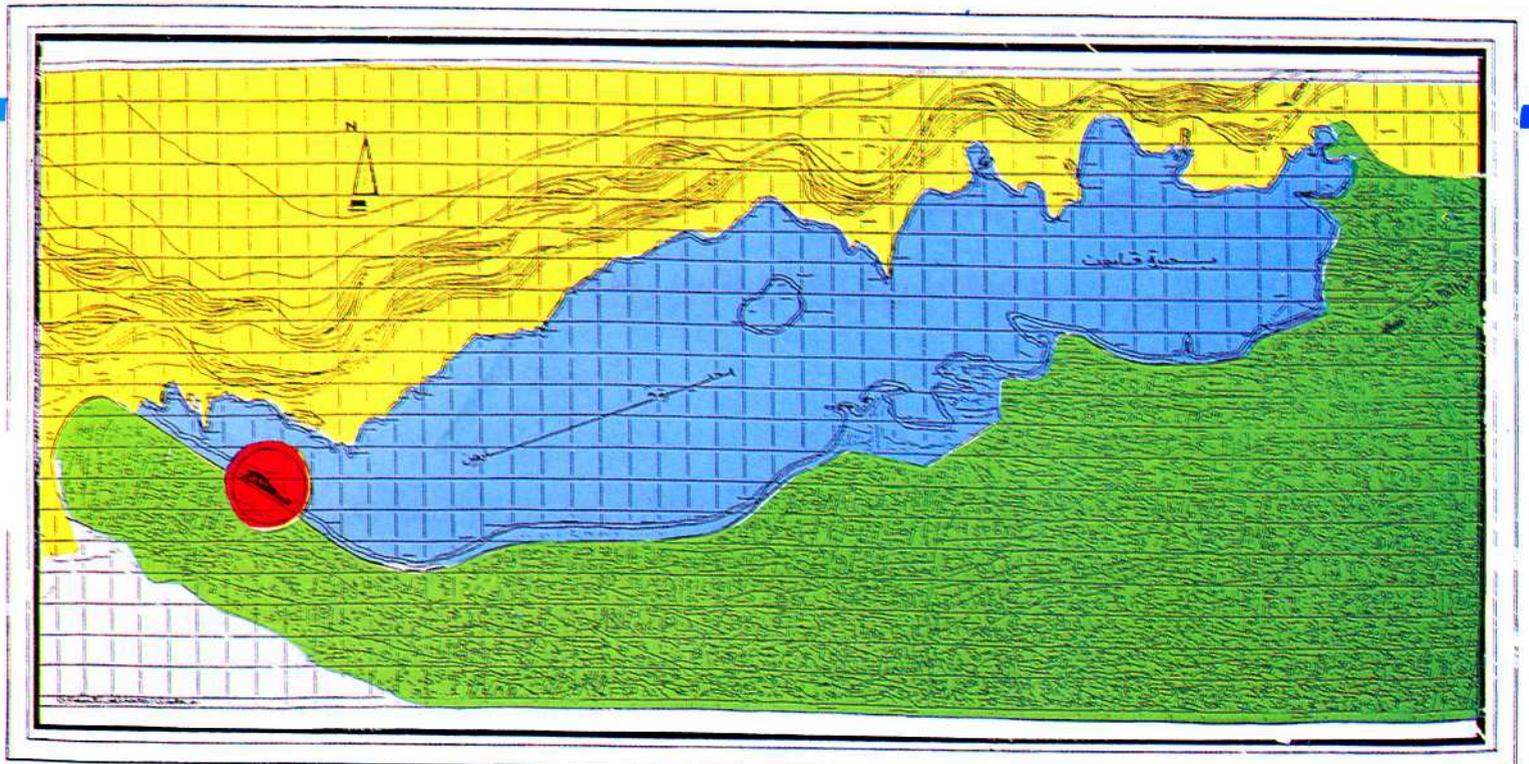
- ١- عمل صفوف من قطع الأراضى فى الاتجاه العمودى على ساحل البحيرة .
- ٢- ترك فراغات بينيه متنوعة بين هذه الصفوف بحيث توفر مجال الرؤية المناسبة لكافة الوحدات السكنية مهما بعدت عن الشاطئ .
- ٣- توجيه الوحدات السكنية على ٤٥° تأكيدا للمبدأ السابق .
- ٤- توجيه الصف الخلفى من المشروع (وهو الشريط الطولى الممتد بمحاذاة الطريق الاقليمى) توجيهها مباشرة نحو البحيرة لتستفيد هذه الوحدات من



سلسلة الجبال المحيطة بالشواطئ الجنوبية لبحيرة قارون



انطبعة البكر للمنطقة



الموقع العام للمنطقة السادسة

الخصائص الطبيعية لمنطقة بحيرة قارون

"بوحة رقم ٥"

- سلاسل مرتفعات -
- مناطق صحراوية -
- مناطق زراعية وحقول -
- بحيرة قارون -
- موقع المنطقة المدسدة -
- الطريق السياحي الرئيسي -

الموقع العام للمنطقة السادسة



الساحل الجنوبي الغربي للبحيرة

الفراغات البينية بين الصفوف الطولية المذكورة في تحقيق مجال الرؤية المناسب لها .

٥- تجميع الوحدات على شوارع داخلية من جهة قطع الأراضي من الخلف بما يعنى تجميع كافة عناصر الازعاج والتلوث السمي والبصري على الواجهات الخلفية للوحدات السكنية بما لا يسبب أى مشكلة لها مع تجميع الواجهات الامامية والرئيسية على الفراغات التجمعية التى يعتنى بتنسيقها وزراعتها مع الاخذ فى الاعتبار لاهمية ذلك من حيث تحقيق عنصر الامان فى الحركة الناتج من عدم تقاطع مسارات حركة المشاة وحركة السيارات مما يتيح حركة آمنة بالنسبة للجميع .

ويلاحظ أن التخطيط الابتدائى قام على أساس تقسيم القرية ككل الى ٢ مجاورات (شرقية ووسطى وغربية) تفصل الشرقية عن الوسطى منطقة ترفيهية مساعدة خاصة بسكان القرية ، بينما تقع المنطقة المركزية الترفيهية بين المجاورتين الوسطى والغربية .

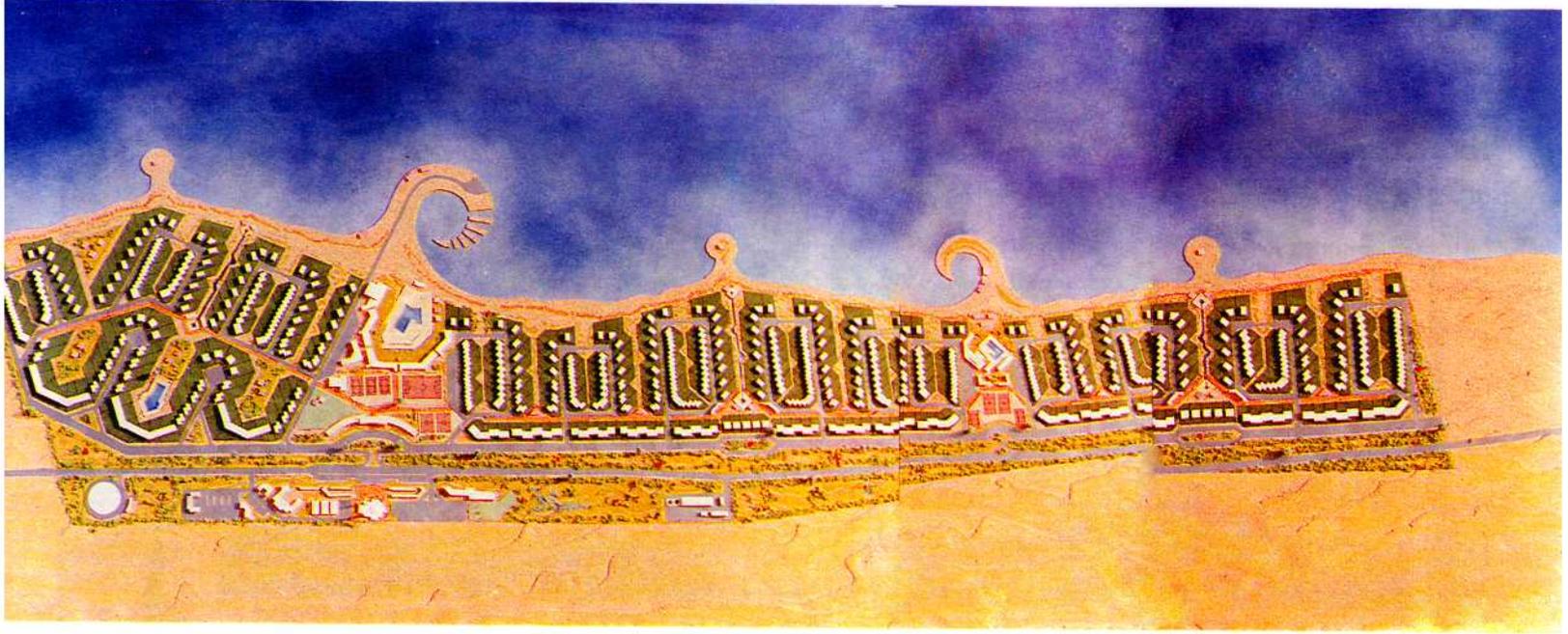
*وصف المخطط العام النهائى:

المجاورات السكنية:

تم تقسيم القرية الى ٤ مجاورات سكنية متماثلة فى الحجم بقدر الامكان حسب طبيعة الأرض وذلك تدعيما لمبدأ انشاء القرية على مراحل على أن يبدأ تنفيذ المجاورة الشرقية (المجاورة لقرية مصر للتعوير السياحية) وتشتمل كل مجاوره على عدد من قطع الأراضي يتراوح بين ١٠٢ - ١٢٥ قطعة أرض تخصص كل منها لوحده سكنية (فيلا) وذلك على النحو التالى

- المجاورة الأولى : ١٠٢ قطعة أرض
- المجاورة الثانية : ١٠٦ قطعة أرض
- المجاورة الثالثة : ١٠٩ قطعة أرض
- المجاورة الرابعة : ١٢٦ قطعة أرض

وبذلك يكون المجموع الكلى لقطع الاراضى وبالتالي لعدد الوحدات السكنية بالقرية هو ٤٤٤ قطعة أرض .

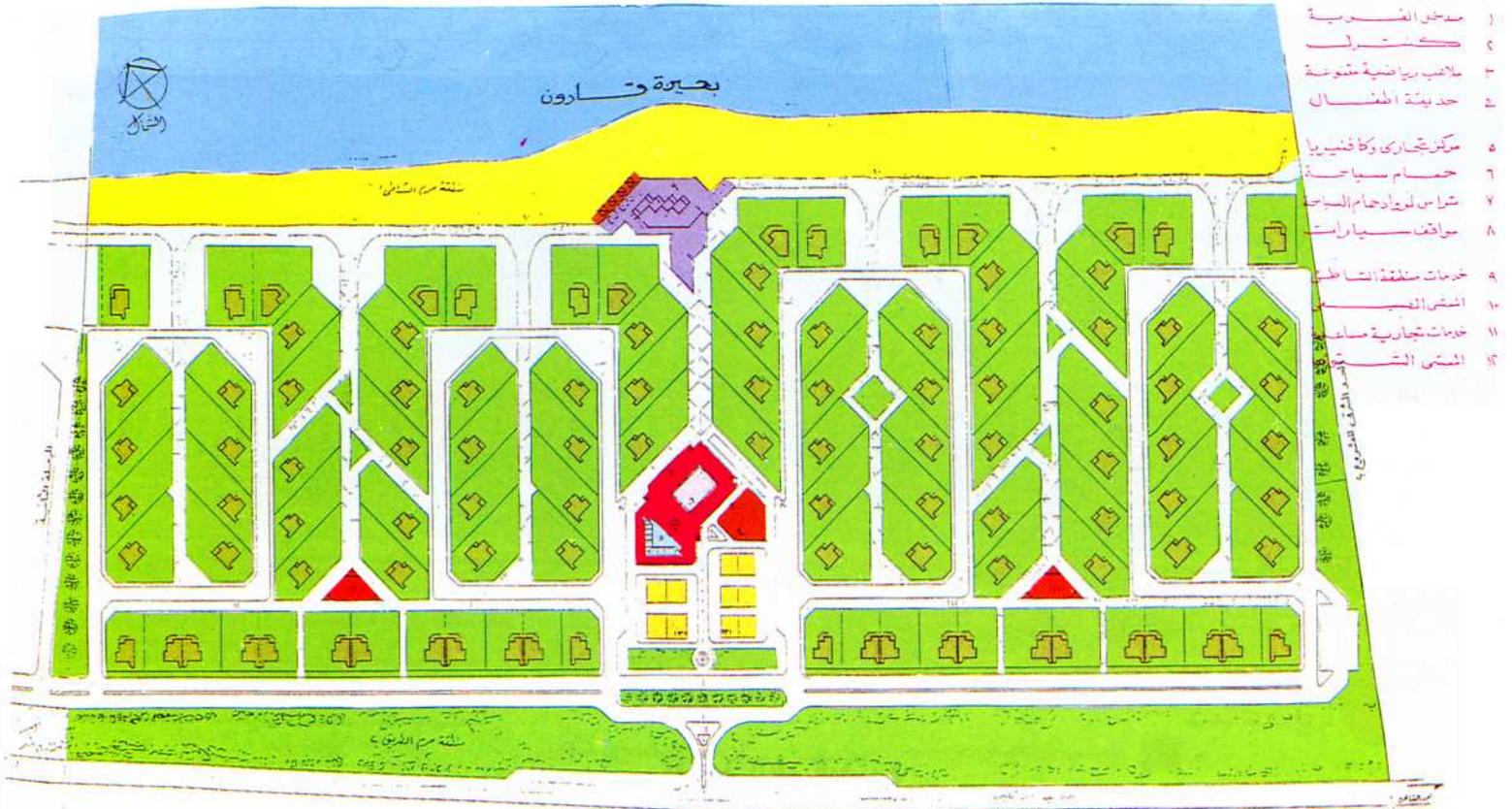


المخطط العام للمشروع

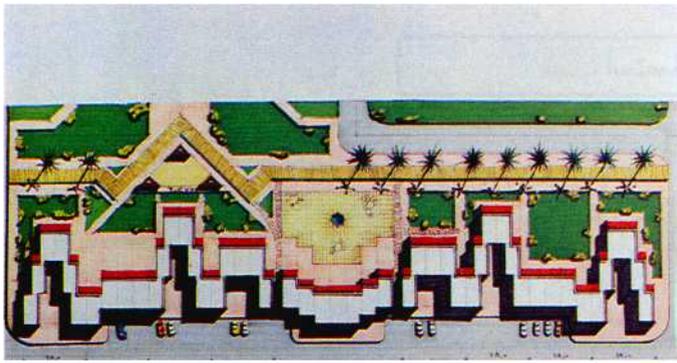
الاستخدامات النهائية للأراضي حسب الكثافة السكانية

نسب استعمال الأراضي على مستوى القرية

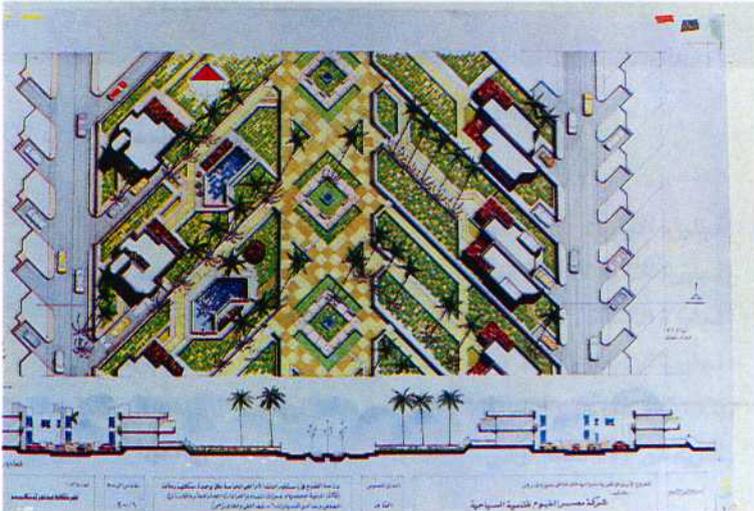
النسبة المئوية	المساحة / فدان	الاستعمال
٪ ٤١٫٩	٩٢٫١٥	- سكني
٪ ١٫٠	٢٫١٥	- (أراضي مباحه)
٪ ٣٢٫٧	٧٢٫٧٠	- مباني المنطقة المركزية
		- مناطق مفتوحة
٪ ٦٫٢		* حدائق
٪ ١٫٨		* ملاعب
٪ ١٫٢		* حمامات سباحة
٪ ١٢٫٧		* فراغات داخلية
		وممرات مشاه
٪ ١٠٫٨		* حرم الشاطيء
٪ ١٦٫٠	٥٣٫٥٩	- طرق وانتظار سيارات
٪ ٨٫٤	١٨٫٧١	- حرم الطريق
٪ ١٠٠	٢٢٢٫٠٢	اجمالي



الموقع العام لوحدات المرحلة الاولى



نماذج الوحدات السكنية المقترحة بالمنطقة الخلفية



نماذج الوحدات السكنية المقترحة بالمنطقة الامامية

البرنامج النهائي للمشروع:

ينقسم المشروع الى عدة عناصر رئيسية أهمها عنصر الاسكان نو الطابع السياحي وتضم القرية ٤ مجاورات سكنية ومنطقة مركزية بالإضافة الى منطقة جنوب الطريق السياحي تحتوى كل مجاوره على خدماتها المستقلة ومنطقتها المركزية التي تشمل الانشطة الترفيهية والتجارية الكافية لتعداد سكانها ، لتصبح كل مجاوره وحده مستقلة بذاتها أما المنطقة المركزية فتحتوى على شاليهات الاستعمال اليومي وباقى الخدمات والانشطة الترفيهية والرياضية اللازمة لرواد اليوم الواحد . وتركزت الخدمات التجارية الرئيسية فى منطقة قبلى الطريق بالإضافة الى بعض الخدمات المساعده الاخرى اللازمه للقرية .

* نماذج الوحدات السكنية:

روعى فى مشروع القرية السياحية موضوع الدراسة أن تكون ذات مستوى خاص وبالتالي فليدرك أن تكون جميع الوحدات السكنية المقترحة ذات مستوى عالى متقارب ضمنا للحفاظ على المستوى الاجتماعى المطلوب بالقرية .

وفى هذا الصدد أعد التخطيط النهائى مخططا لتقسيم الأرض تتراوح مساحات قطع الاراضى فيه بالمنطقة الامامية من ٨٠٠ - ١٢٠٠م^٢ .



يوجد اختلاف في مناسيب هذه المنطقة
من البحيرة (قطعة٦) يصل الى ١٤ متراً



مساحة القطعة تبلغ حوالي ٢٥٧
فدان وتقع بعد جبل حجر الحلف

مع عمل صف من الوحدات الاصغر في المساحة بالمنطقة الخلفية على مساحات تتراوح من ٦٠٠ - ٢٧٥٠ ، على أن تكون كل قطعة أرض مخصصة لفيلا واحده سواء كانت فيلا مستقلة من جميع الجهات أو متلاصقة من جهة واحدة ، كما في فيلات المنطقة الخلفية . كما روعي أن تتناسب المساحة البنينة لكل وحده مع مساحة قطعة الأرض المخصصه لها ، مع وجود مواقف سيارات خاصه داخل قطعة الارض وحديقة كبيره تنقسم بالتنوع في تنسيق المساحات الخضراء مع امكانية عمل حمامات سباحه ومظلات واكتشاك وما الى ذلك .

* الطابع المعماري:

روعي أن تشترك جميع النماذج مع اختلاف مساحاتها ومكوناتها وتصميماتها في طابع معمارى مشترك بما يحقق الوحده العضوية والانسجام فيما بينها مع الاخذ في الاعتبار الابعث هذا الطابع المعماري الموحد على أى نوع من الملل الناتج من التكرار ، وفي هذا الصدد يجب التاكيد على استخدام أبجدية معمارية واحدة وتتمثل في أشكال ونظام العقود والفتحات والتفاصيل المعمارية بحيث تكون هذه الانماط من المرونة بحيث يمكن أن تدخل على أى تصميم بون افتعال مع الاخذ في الاعتبار لفكرة استخدام الألوان والمواد المختلفة لخلق مزيد من التنوع في هذه الأبجدية .

مخططات البنينة الأساسية وتنسيق الموقع :

* شبكة الطرق :

يهدف التخطيط المطلوب لشبكة الطرق تحقيق ما ياتي:

- سهولة الوصول الى المواقع والأنشطة المختلفة .
- تقليل تكلفة التنقل كلما أمكن
- مراعاة الأمان والراحة في حركة المركبات
- الوصول الى معايير بيئية مرتفعة
- ضمان مرونة التنفيذ وتلاؤمة مع مراحل العمل
- تأمين حركة المشاه

يعتبر تأمين حركة المشاه في مشروع مثل القرية السياحية من المحددات الهامة والتي يجب اخذها في الاعتبار حيث تشجع الطرق الجيدة والمتسعة على زيادة السرعة ولذلك يجب العمل على فصل مسارات حركة المشاه عن أماكن سير المركبات مع استخدام الوسائل التي تؤدي الى تهدئة السرعة مثل المطبات الصناعية وعمل نوعيات من الأرضيات التي يصعب سير السيارات عليها .

الفكر التخطيطى لشبكة الطرق:

يمكن أن يحدد الفكر العام لتخطيط شبكة الطرق بالقرية في اعتماده اساسا على وجود الطريق الأقليمي الواقع جنوب بحيرة قارون موازيا لامتداد البحيرة حيث تقع على هذا الطريق المداخل الخاصة بكل مرحلة من

وطبقا للاحتياجات المطلوبة فنقترح انشاء عدد ٢ خزان سعة كل منهما ٢٢٠٠ عند نهاية المجاورة الاولى وعند نهاية المجاورة الثالثة لى تتماشى مع مراحل التنفيذ وكذلك لتكون الضغوط متساوية فى جميع اجزاء الشبكة.

أعمال الصرف الصحى:

تمت الدراسة باعتبار الاقتراحات الاتية:

التصرف المنزلى ٢م١١٠٠ / يوم

- كمية مياه الرشح الواصلة الى الشبكة ٢م٤٠٠ / يوم

* أعمال تنسيق الموقع :

تعتمد الفكرة الأساسية لأعمال تنسيق الموقع بالمشروع على تجميع المساحات الخضراء المحتاجة الى رى وعناية مستمرة فى نطاق الملكية الخاصة المحدده سواء كانت داخل حدود الوحدات السكنية أى داخل مساحات قطع الأراضى على اختلاف مساحاتها وامكانية تنسيقها أو فى المناطق الترفيهية على مستوى المجاورة أو فى مدخل المجاورة ولكن بمساحات محدده.

أما المناطق المشاع والتي تقع فى اطار الملكية العامة فتعتمد على مواد ووسائل لتنسيق الموقع لا تحتاج الى أعمال صيانة أو رى ويمكنها أن تعمر طويلا بون أن تفقد رونقها وشكلها الطبيعي وهى الطريقة المعروفة Hard Landscape وذلك كما هو الحال فى الفراغات البيئية بين الصفوف الطولية لقطع الأراضى على اختلاف عروضها وفى الممرات الخاصة بالمشاه سواء الممر الساحلى او الممر المركزى وذلك توفيراً لنفقات الصيانة المستقبلية.

أما بالنسبة للمناطق الترفيهية فتعتمد أساسا على نظام ال Hard Landscape فى الممرات التى تتخلل عناصر المنطقة مع وجود مساحات خضراء كحدائق الأطفال بالاضافة الى الملاعب التى يتم اختيار مادتها من المواد القوية التحمل والتي لا تحتاج لصيانته.

مراحل انشاء القرية وتغذى هذه المداخل طريق رئيسى داخلى بالقرية يمتد موازيا للطريق الاقليمي بطول المراحل الثلاثة الاولى ، اما المرحلة الرابعة والمنطقة الترفيهية المركزية وكذلك المنطقة التجارية المركزية والتي تقع جنوب الطريق الاقليمي فتغذى منه مباشرة ، ثم توجد مجموعة من الطرق الدائرية والتي يحيط كل منها مجموعة من الشاليهات لخدمتها مباشرة ، إما على جانبي الطريق أو من جانب واحد حسب موقع هذه المجموعة من الشاليهات فى التخطيط العام للقرية ، بالاضافة الى ذلك فقد تم وضع تصور لاسلوب واماكن انتظار المركبات حسب كل منطقة وبما يحقق أفضل استخدام للأراضى والامان بها ، واخيرا تم مراعاة وجود ممرات المشاه المنفصلة التى تشجع على استخدامها بما يحقق هدفا مطلوبا فى مثل هذه المناطق.

* المرافق :

تم تقدير احتياجات القرية من المرافق الأساسية (كهرباء - مياه - صرف) على النحو التالى:

الكهرباء:

تم تقدير الاحمال المطلوبة فى المشروع بالنسبة للفيلات والشاليهات وطمبات المياه والصرف الصحى ومحطات الرفع للمجاورات الاربع والمناطق المفتوحة من حدائق وممرات وحرم الشاطىء وحمامات السباحة وملعب وكذلك بالنسبة لانارة الطرق واماكن انتظار السيارات.

حيث تبين ان اجمالى الاحمال = حوالى ٤١٠٠٠ ك.ف.أ. وسوف يتم تغذية القرية عن طريق مغذيات جهد متوسط ١١ ك.ف.أ. حيث يتم حاليا تنفيذ خط هوائى جهد ١١ ك.ف.أ. مخصص لتغذية قرية شركة مصر للتعمير وقرية شركة مصر الفيوم للتنمية السياحية.

أعمال التغذية بمياه الشرب والرئ:

تم تقدير كمية المياه اللازمة بحوالى ١٨٠٠ م٢ يوميا بانخال أى عوامل أخرى مثل رش الشوارع والجراجات والملاعب.

رسالة التنمية السياحية - العدد السابع والعشرون TOURISM DEVELOPMENT REVIEW

يحررها خبراء وزارة السياحة بالتعاون مع مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية



Issue No. 27

أ.د. عبد الباقي ابراهيم

م. فاطمة هلاي

م. أحمد عبيد

هيئة التحرير : أ. اميلي ابراهيم

م. هدى فوزي