

رسالة

# التنمية السياحية

التنمية السياحية لقطاع طابا بخليج العقبة

## سيناء ••• والمستقبل

### قليل من التاريخ •••

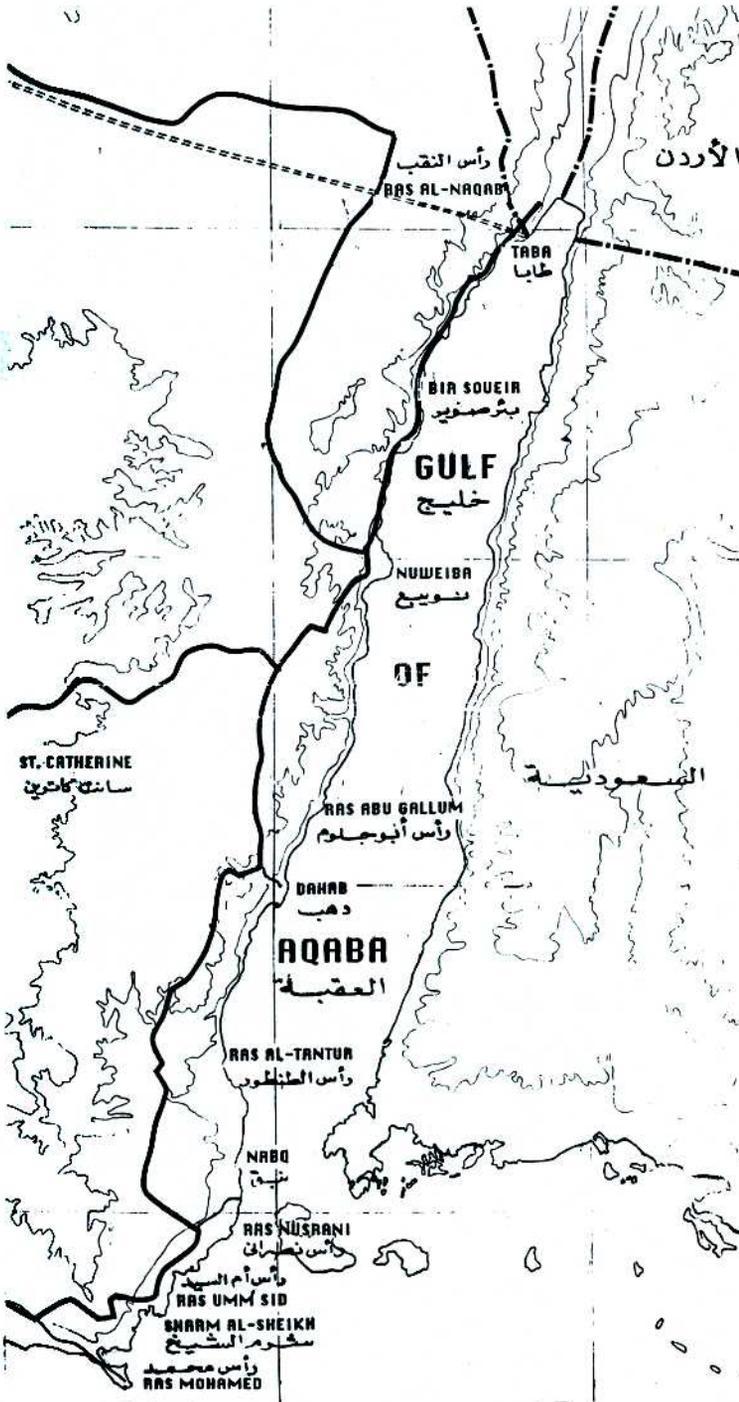
ذلك مع تطوير موانئ العريش وتوبيع وشرم الشيخ والطور فسوف تكون سيناء وسيطة تنطلق منها خطوط الربط الملاحي مع أوروبا شمالاً و آسيا وأفريقيا جنوباً بعد تحويل مطارات العريش ، و شرم الشيخ ورأس نصراني ورأس النقب إلى مطارات دولية .

طابا هي القطاع الشمالي الخامس لخليج العقبة وأحد نقاط الالتقاء بين أفريقيا و آسيا . فبعد إفتتاح قناة السويس بخليج السويس عام ١٨٦٩ أصبحت قناة السويس هي الطريق العام العاصب الذي ربط في ذلك الوقت الدول الأوروبية الكبرى بمستعمراتها الآسيوية وهذا ما يتمثل في التاريخ الحديث . أما همزة الوصل الأخرى بين أفريقيا و آسيا فهي منطقة طابا بخليج العقبة . وهذا هو التاريخ القديم بخليطه الحقيقي لثقافات شتى من دول وشعوب عديدة ، و حضارات بلفسفات مختلفة لم تتوقف وجهتها منذ أن خط التاريخ خطواته الأولى على وجه الأرض في حركة مستمره تارة تتقابل في طياتها وتارة تتخبط و تتقاتل وتتشابك بعضها مع بعض لتنتصر في بوتقة هائلة من الثقافات و الفلسفات و الأفكار .

وسيناء المستقبل تنجلي في قوة الارتباط بين المكان و الزمان و ذلك بما يتوافر لها حالياً من مزايا موقعها و تراثها الحضاري لتصبح مركزاً للتجارة العالمية و مركزاً عالمياً لكافة أنماط المنظومة السياحية . ويساعد على ذلك بينتها الأساسية من طرق و موانئ و مطارات على احراز السبق في التنمية السياحية المتواصلة و يدعمها إنشاء معبرين احدهما على قناة السويس و الثاني عبر مضيق تيران لربط المغرب العربي بمشرقه . هذه المعابر سواء كانت كبرى أو انفاقاً أو عبارات حسبما تشير به الجدوى الفنية والاقتصادية سوف يكون لها آثار اقتصادية علي المنطقة الممتدة من جبل طارق ( و بالتالي جنوب غرب أوروبا ) إلى المشرق العربي و حتى حدود ايران و تركيا .

إن محورا إقليمياً جديداً سوف يتشكل و يزدهر من خلاله التجارة و السياحة العالمية و سوف تتولد بالتبعية حركة عمرانية كبيرة علي أرض سيناء من خلال الأنشطة التجارية و السياحية منها حركة الحجج أيضاً للقادمين من المغرب العربي .

و إذا كانت السياحة الترفيهية في سيناء قد تألقت إلى حد كبير في المناطق الواعدة على خليج العقبة و خليج السويس و شاطئ البحر المتوسط فإن استمرار ازدهارها يتوقف علي دراسة الطلب في الأسواق العالمية وفقاً لما تمدنا به الهيئة العامة للتنمية السياحية من دراسات ، و تكامل هذا النوع من السياحة مع السياحة الصحية ( العلاجية ) و السياحة التاريخية اللتان لم تدخلا في دائرة الاهتمام بعد . كما أن شبكة الطرق المحلية يستلزم معها التطوير و التحديث لكي تخدم المتطلبات الإقليمية و العالمية من مضيق جبل طارق حتى حدود تركيا و ايران و منطقة الخليج و تصبح النقاط المرورية و نقاط الإسعاف الأرضية و الجوية من أساسيات التطوير التي تستلزمها مشروعات التنمية المتكاملة (خدمية و عمرانية و سياحية) التي خصصت لها استثمارات بمبلغ ٧٥ مليار جنيه مصري بدءاً من عام ١٩٩٤ و حتى عام ٢٠١٧ و استكمال الطريق الدائري حول سيناء بإنشاء طريق رأس النقب و الكنتلا ، القسيمة ، العويجة و ذلك سوف يربط بين خليج العقبة و البحر المتوسط مكوناً محوراً إنمائياً متميزاً . و إذا تكامل



منطقة خليج العقبة

# التنمية السياحية لقطاع طابا

## بخليج العقبة

دراسة : من إعداد الهيئة العامة للتنمية السياحية  
عرض وتحليل : ا. اميلى ابراهيم

يقع قطاع طابا شمال خليج العقبة بطول ٤٤٦ كم فى اتجاه الجنوب . فهو عبارة عن شريط ساحلى ضيق ولكنه له عروض مختلفة حيث ينحصر بين شاطئ الخليج وسلسلة جبال وعرة بالقرب من حد المياه يتعد عن الشاطئ فى عدة مناطق وهى المراكز المقترحة للتنمية السياحية لهذا القطاع . يتميز شاطئ قطاع طابا بمساحات شاسعة من حدائق الشعب المرجانية تعج فى أرجائها آلاف من الأسماك حارت فى ألوانها وغرابتها ووصف جمالها الحقيقة التى هى أروع من الخيال . فالمياه الحديه للبحور الاستوائية التى تحيط بالمنطقة أدت الى تنمية أنواع غزيرة من الأسماك والنباتات البحرية لأكثر من ألف نوع . كما أن الجبال الوعرة والصحارى التى تحيط بالشاطئ هى بمثابة سياج ملتحف هائل للأحياء المائية أو معمل حى قاعه يموج بالشعاب والأسماك والأصداف ما زالت أنواعها وكثرتها خفية على علماء البحار ومذهلة لهواة رياضة الغطس . يتصل قطاع طابا بأحاء الجمهورية والمناطق المحيطة به عن طريق عدة محاور برية هى :

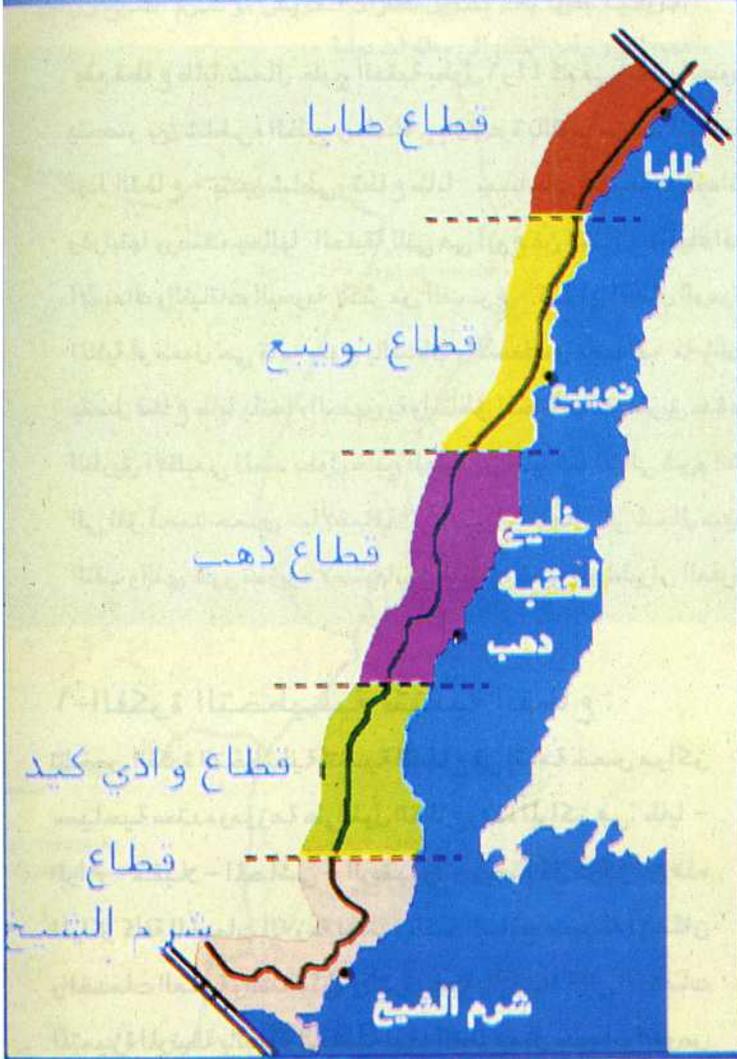
الطريق الاقليمى الممتد بطول خليج العقبة من طابا شمالا الى شرم الشيخ جنوبا والطريق الممتد من شرق شبه جزيرة سيناء الى غربها والمؤدى الى نفق أحمد حمدى ، بالإضافة الى الطريق الموصل الى شمال سيناء والجارى تنفيذه حاليا كما يتصل القطاع جويًا عن طريق مطار رأس النقب الذى تقرر تطويره لاستيعاب الطائرات الكبيرة والطيران العارض من مختلف أنحاء العالم ، ويمثل ميناء نويبع المدخل البحرى للمنطقة .

### ١- الفكرة التخطيطية لتنمية القطاع :

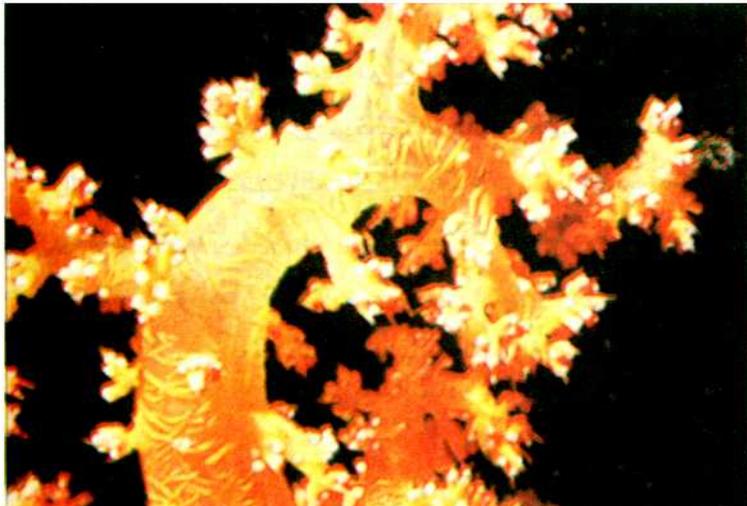
تتلخص الفكرة التخطيطية لتنمية القطاع فى إقامة خمس مراكز سياحية ممتدة وموزعة على طول القطاع وهذه المراكز هى: طابا - المراح - مقبلا - المحاشى - الريفيرا - ويضم كل مركز من هذه المراكز كافة الخدمات اللازمة لجذب وخدمة السائح متضمنة الإسكان والخدمات العامة والشاطئية والترفيهية بالإضافة الى الخدمات المتميزة المرتبطة بالبيئة الخاصة لهذا القطاع مثل خدمات الغوص والرياضات المائية وتسلق الجبال ورحلات السفارى لزيارة العيون الطبيعية والقرى البدوية والآثار التاريخية وكذا زيارة المحميات وأنشطة مراقبة الطيور . ويتوافر بكل من مركزى المراح والريفيرا منطقة سكنية للعاملين مزودة بكافة الخدمات الاجتماعية والثقافية والتجارية والتعليمية والصحية طبقا لأعلى معدلات تخطيطية وتصميمية وبما يحقق نوعية بيئية متميزة تساعد على جذب العمالة لهذه المناطق وضمان استقرارها وبما يوفر فرص جديدة للعمل كأحد الأهداف الرئيسية لعملية التنمية السياحية المتكاملة .



## خليج العقبة مقسما الى قطاعات



خليج العقبة مقسماً إلى قطاعات



### ٢- نمط التنمية :

تتخذ التنمية في هذه المنطقة طابعا خاصا يمكن تحديدها في :  
- نقاط أو مراكز للتنمية السياحية Nodes تتجمع فيها الأنشطة الاقتصادية المختلفة من الترفيهية والإسكان الفندقية والخدمات والأنشطة المساندة .

- مسارات أو ممرات Corridors للاتصال بين المراكز السياحية المختلفة يوجد بها بعض الخدمات ونوعيات من الحدائق والشواطئ والمناطق المفتوحة . وهي العنصر الرابط ويعتبر العصب الرابط بين هذه المراكز .

- الظهير الخلفي للمراكز السياحية والذي يجعل منها وحدة واحدة ، وقد يتم فيه بعض الأنشطة في المناطق التي تسمح بذلك إذ يتم الاحتفاظ به بصورته الطبيعية ولذا قد يجاوره الطريق الرابط بين المراكز المذكوره ويعتبر الشريط الفاصل بين التنمية العمرانية والطبيعة الجبلية للمنطقة .

- الواجهة البحرية للقرى السياحية وتمثل وحدة واحدة ورغم وجود تنوع وطابع جذاب قادر على إستيعاب أكبر قدر من السياحة بالمنطقة وتوفير منتج سياحي فريد بها .

### ٣- المراكز السياحية :

طابا / المراح / مقبلا / المحاشي / الريفيرا وتمثل كل منها وحدة مستقلة مغلقة لها طابعها الخاص يتوافر بها :

- الشاطئ العام للجمهور  
- القرى السياحية المغلقة

- أماكن تستغل للأنشطة الترفيهية والمناطق المفتوحة

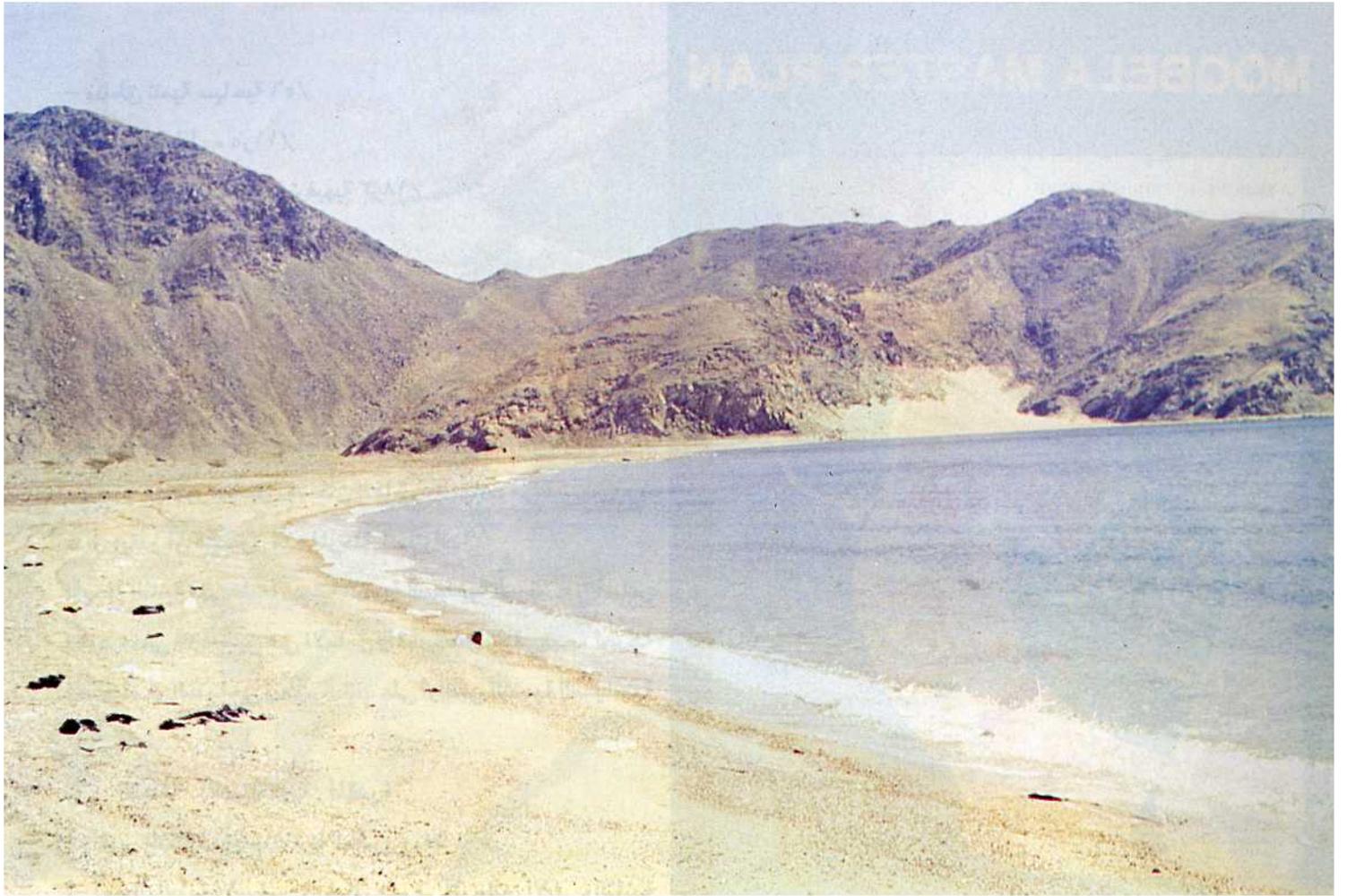
- مراكز خدمية فرعية على مستوى المركز لكل منها ومراكز رئيسية على مستوى الإقليم أو شبه الإقليم لتقديم خدمة للمركز وما حوله من مراكز مجاورة .

- ظهير يسكنه أنشطة خدمية وسكنية مساندة للتجمع .

- عصب داخلي لربط القرى السياحية والأنشطة الخدمية بداخل كل منها .

### \* الممرات والمسارات الواصلة بين المراكز السياحية

وتمثل جاليري ومعرضا مفتوحا للشاطئ، وأنماذج من العمران والفنون الشعبية الخاصة بالمنطقة وبمصر بصفة عامة ، يتوافر بها



توزيع التكلفة الاستثمارية على العناصر الأخرى بشكل يجعل المشروع ذا جدوى اقتصادية.

### \* حجم التنمية :

يهدف التخطيط إلى توفير أنماط عديدة من تسهيلات الإقامة السياحية والترفيهية والخدمات بهدف جذب وإطالة مدة إقامة السائحين والحفاظ على البيئة مع الأخذ في الاعتبار إمكانية الإستيعابية للموقع .

مركز مقبلا والهميرا يبعد ١٥ كم جنوب طابا ويبلغ طول خط الساحل حوالي ٢٠ كم ، يتميز وادي مقبلا بعمق ٢٢ كم و٧٧٣ فدان قابلة للتنمية السياحية إلى جانب ٣٢ فدان آخرين في وادي الهميرا مطلة على خليج الهميرا حيث سيتم إنشاء المارينا .

وتتوزع المساحة الكلية للمشروع على النحو التالي:

المطاعم والمقاهى والخدمات التي تسمح للسائح بالإستمتاع بكل جزء في هذا المكان .

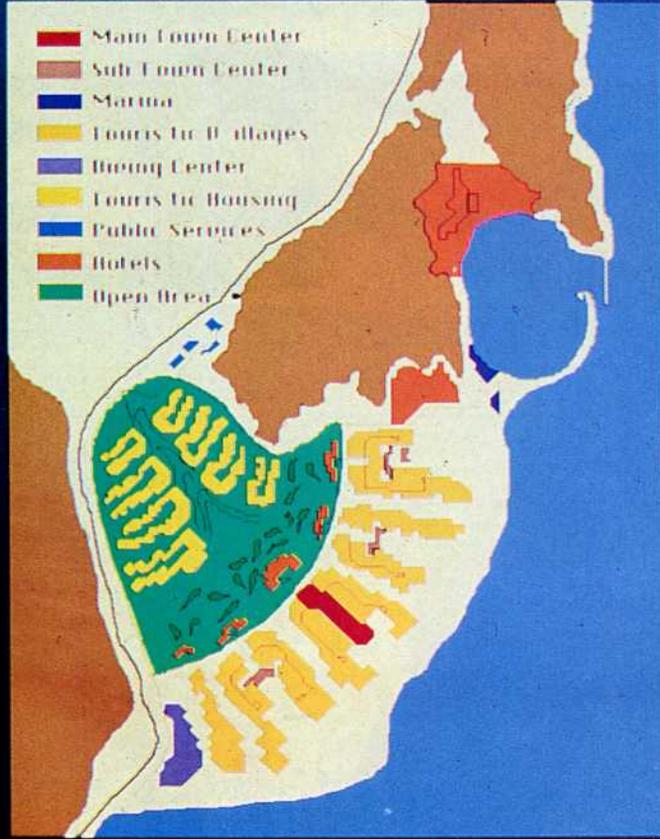
### ٤- مشروع تنمية مركز مقبلا السياحي ومارينا / الهميرا

سوف يتم تنمية المنطقة في إطار التنمية المتكاملة لمركزى مقبلا والهميرا لتحقيق الأهداف التالية:

أ- سيكون لهذا المقترح فائدة تسويقية كبيرة لنجاح وسرعة تنمية المشروع وخاصة أن نجاح المشروعات الكبيرة تحتاج لعناصر جذب سياحي وأساليب مختلفة للمنافسة من نفس المجال لإجتذاب المستثمرين والسائحين .

ب- تكلفة المشروع من خلال برنامج تنمية مركز سياحي بهذا الحجم تسمح باستيعاب المارينا والمنتجع المرفق بها كعناصر داخلية وبالتالي

## MOQBELA MASTER PLAN



المخطط العام لمقبة

المخطط العام للمنطقة ، إلا أن المؤشرات الأولية لهذه النوعية من المشروعات تشير إلى معدلات ربحية أكثر من متوسطه على المدى المتوسط والبعيد، ومن المتوقع أن تتضح الصورة بشكل أوقع مع دراسات السوق والتكلفة التفصيلية للتنمية المقترحة.

### ٤- نوعية المستثمرين لهذا المشروع:

نظرا لحجم هذا المشروع وأهمية إنشاؤه بالشكل المناسب على أساس تصور متكامل يتمشى مع مخطط تنمية ساحل خليج العقبة ، فمن المقترح وضع مجموعة من الشروط الإعتبارية التي يجب أن تتوفر في المستثمر المتقدم للمشروع .

١- أن يكون المتقدم له سابقة كبيرة في مشروعات بهذا الحجم وهذه النوعية وأن يكون لديه القدرة والتمويلية للتعامل مع هذا المشروع في صورته النهائية .

- مناطق تنمية سياحية ٥٦٪

- منطقة الشاطئ ١١٥٪

- مناطق خضراء مفتوحة ترفيهية ١٨٢٪

- خدمة وإنتظار سيارات ١٠٢٪

- حرم الطريق ٤٠٪

### ١- مراحل تنفيذ المشروع :

من المقترح أن يتم المشروع على مرحلتين : الأولى تشمل مشروعات إعداد التصميمات الخاصة بالمنطقة وأعمال البنية الأساسية والمارينا مع بداية تجهيز مناطق الإسكان الفاخر والفيلات في مسطح ١١٦ فدان ويقدر أن تستغرق هذه المرحلة ٣ سنوات .

المرحلة الثانية فهي تشمل عملية التنمية السياحية للمركز على أساس تطويره على ثلاث نسق هي الأمامي والمتوسط والخلفي تبعا لحركة الاستثمار السياحي وتطور الطلب على أراضى التنمية السياحية المتكاملة .

### ٢- التكلفة الاستثمارية المقدرة:

تم تقدير التكاليف الإستثمارية للمشروع وفقا لما يلي:

أ- أعمال البنية الأساسية بشكل عام في المرحلتين الأولى والثانية بتكلفة حوالى ٢٠٠ مليون جنيه مصرى تشمل ٣٠ مليون للأعمال المدنية الخاصة بمارينا الهميرا وتشمل أيضا الأراضى والطرق والشبكات والدراسات والأتعاب الهندسية .

ب- وتبلغ التكلفة أعمال الطرق وحدها حوالى ١٠ مليون جنيه مصرى وكذلك الحاجة إلى توليد ٢٨٦ (MVA) والحاجة إلى التعامل مع ٥٢٦٠ متر مكعب من مياه الشرب و ٤١٠٠ متر مكعب من مياه الصرف الصحى فى اليوم الواحد .

ج- وتبلغ التكلفة الإستثمارية للمشروع بشكل عام حوالى ٧٥٠ مليون جنيه مصرى شاملة الإنفاق الاستثمارى وخدمة القروض ، وهذه القيمة تستكمل فى مدة زمنية تتراوح بين ٨ - ١٠ سنوات .

### ٣- دراسة الجدوى للمشروع :

من المتوقع أن تقوم الجهة المستثمرة فى المشروع بإعداد دراسة الجدوى اللازمة لتحديد معدلات الربحية وجدوى القيام بالأنشطة المقترحة بما فيها المارينا كجزء من المشروع على أن يتم ذلك فى إطار



مجسم لمشروع مقبلة

٥- مخطط التنمية لمركز الماشى الأعلى السياحى:

وفق الدراسات الأولية للطلب السياحى والإستثمارى المتوقع للمشروع ، وفى ضوء إستراتيجية التنمية السياحية ، فقد وضعت تصورات أولية لتنمية المركز السياحى بحيث تحقق بساطة فى التكوين ووضوح بما يسهل من حركة المستعملين داخله وإعطاء طابع عمرانى مميز من خلال تقسيمه الى شرائح أساسية موازية للشاطىء، تفى بالمتطلبات الأساسية لحجم الإستثمار بالمنطقة ، وهذه الشرائح تتمثل فى الآتى:

\* الشريحة الاولى :

وهى منطقة القرى السياحية الشاطئية ، ويبلغ عددها ١٠ قرى تتراوح مساحتها بين ٥٠ ألف الى ٢٥٠ ألف متر ، يتراوح مستوى الإقامة

٢- أن يكون المتقدم شركة مساهمة برأس مال فى حدود ١٠٠ مليون جنيه مصرى لتنفيذ المشروع وبرنامج لزيادة رأس المال مع زيادة حجم المشروع بدءا من هذا الرقم .

٣- أن يقوم المتقدم بإعداد دراسة الجدوى للمشروع وتقديم التخطيط الشامل للمنطقة ومراحل تنفيذها فى خلال ستة أشهر من تاريخ التخصيص مع مراعاة المكونات الرئيسية الواردة فى دراسات الهيئة .

٤- أن يتقدم بخطاب ضمان يتم الإتفاق على قيمته مع وزارة السياحة بعد وصوله فى التخصيص الإبتدائى يتم تسويله فى حالة تأخره عن فترة الستة أشهر المقررة لإعداد دراسات الجدوى والمخطط العام للمنطقة .

وتأتى منطقة القرى السياحية فى الجزء الأمامى المواجه للبحر بمساحة حوالى ٢٧٥ فداناً بنسبة ٥٤٪ من المساحة الإجمالية للمركز وتستوعب هذه المنطقة حوالى ٢٨٠٠ غرفة فندقية .

ويلى منطقة القرى السياحية منطقة الخدمات المركزية ، والتي تبلغ مساحتها حوالى ١٠٧ فداناً بنسبة ١٥٥٪ من المساحة الإجمالية للمركز ، وتستوعب هذه المنطقة المطاعم والكافيتريات والخدمات التجارية والخدمات الإدارية (وكالات سفر وسياسة - بنوك - تأمين ٠٠٠ الخ ) ، وكذلك الخدمات الترفيهية (سينما - مسرح - صالات رقص - ملاهى ليلية - بلياردو - صالات تزلج - نوادى غوص ٠٠٠ الخ) ، وذلك بالإضافة إلى ما يقرب من ٩٠٠ غرفة فندقية . ويلى ذلك وحدات الإسكان السياحى بمساحة حوالى ٢٨ فداناً ، وكذلك وحدات إسكان العاملين (٨٧٥ وحدة) بمساحة حوالى ٢٢ فداناً بنسبة ٤٥٪ من المساحة الإجمالية . وتبلغ مساحة منطقة الخدمات الترفيهية والرياضية حوالى ٨٧٥ فدان بنسبة ١١٤٪ .

### ٢- العمالة :

انطلاقاً من المعدلات المتعارف عليها فى مجال العمالة السياحية ، فإن كل غرفة فندقية تخلق ٠.٦ فرصة عمل مباشرة و ٠.٦ فرصة عمل غير مباشرة . وبذلك فإن الطاقة الفندقية للمركز ، والتي تبلغ حوالى ٢٨٠٠ غرفة ، سوف تعمل على خلق نحو ١٦٧٠ فرصة عمل مباشرة و ١٦٧٠ فرصة عمل غير مباشرة ، وبذلك يكون إجمالى العمالة المتولدة عن مركز المحاشى الأعلى السياحى حوالى ٦٨٥٠ فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة .

وقد تم تخطيط القرى السياحية الشاطئية بحيث تستوعب جزءاً من إسكان العمالة المباشرة بها ، على أن يتم تسكين الجزء الباقى ما بين منطقة إسكان العاملين (٨٧٥) وحدة ومركز المراهق .

بها بين ٤ ، ٥ نجوم ، ويتراوح عمق هذه المنطقة بين ٢٥٠ - ٧٠٠ متر من خط الشاطئ ، والنمط الغالب للإستعمال هو الإقامة الفندقية حيث يمثل حوالى ٨٥٪ من عدد الوحدات المقامة بتلك الشريحة .

### \* الشريحة الثانية:

وهى منطقة الخدمات السياحية المركزية والإستخدامات السياحية المختلطة مثل الإقامة الفندقية - الخدمات التجارية - الخدمات الترفيهية - خدمات رجال الأعمال والبنوك ووكالات السفر والسياحة - نوادى الغوص - المسارح - السينمات - المتاحف - الخدمات الإدارية .

تتراوح مساحتها بين ٢٠ - ٤٠ ألف متر مربع كمشروعات سياحية صغيرة تعطى حيويه للمركز السياحى ككل ، ويتراوح مستوى هذه المشروعات بين ٣ - ٤ نجوم لتلبية الإحتياجات المختلفة للسائحين .

### \* الشريحة الثالثة:

وهى الظهير الخلفى التنموى الترفيهى للمركز السياحى ، يحقق التكامل بين المنطقة السياحية الشاطئية والإقليم الواقعة فيه حيث تقدم هذه الشريحة فرصاً لمشروعات الإسكان السياحى وإسكان العاملين للسياحة المحلية والعربية ، بالإضافة الى مناطق للمخيمات والمطاعم ذات الطبيعة الخاصة بالمنطقة الجبلية .

الطاقة الاستيعابية لمركز المحاشى الأعلى السياحى:

### ١- الطاقة الفندقية والإسكان :

تبلغ المساحة الإجمالية للمركز حوالى ٧٠٠ فدان تم تخطيطها بحيث تشتمل على منطقة للقرى السياحية ومنطقة للخدمات المركزية ، ومنطقة للإسكان السياحى ، بالإضافة إلى منطقة إسكان العاملين .

