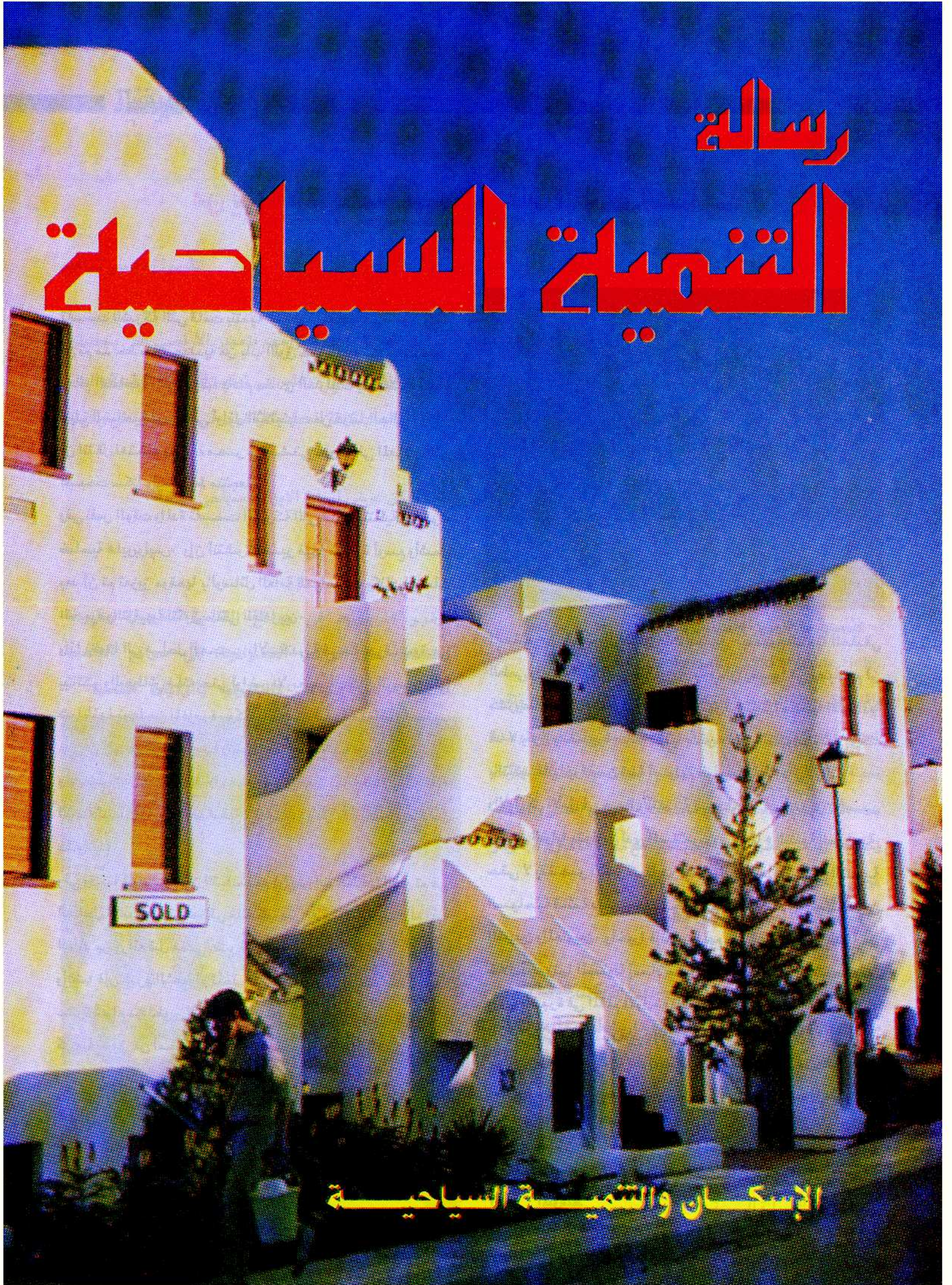


رسالة التنمية السياحية



الإسكان والتنمية السياحية

من يقوم بالاستثمار فى مشروعات التنمية السياحية ؟



المستثمرين فى مجال مشروعات التنمية - بمفهوم التنمية الحقيقى العلمى والمتعارف عليه فى الخارج - يجب أن يضعوا فى اعتبارهم أن مشروعات التنمية المدروسة تحقق فور نهو دراساتها مكسبا اقتصاديا قد لا يكون بالضرورة عائدا نقديا ملموسا فى السنوات الأولى ولكنه بالتاكيد عائدا يرفع من قيمة أصولهم الرأسمالية.

والأمل كل الأمل فى مجال التنمية السياحية هو أن يكون الصبر وحسن النوايا متوفرين لدى المستثمرين فى قطاع التنمية السياحية، حتى لا يقتصر الأمر كما هو الحال الواقع فى أن تكون التنمية السياحية قائمة داخل حدود مجهود قطاع الأعمال والمستثمرين الغربيين والمغتربين . وأخيرا فإنه من المهم حقيقة أن تراعى الدولة من خلال أجهزتها المسؤولة إسناد مشروعات التنمية الى المتخصصين وذوى الخبرة فى المقام الأول . وذلك لكى لا ينقلب الأمر الى متاجرة فى الأراضى من الانتهازيين الذى يستقرون خلف الملاعة المالية دون غيرها .

تعليق صورة الخراف

نموذج للسكن السياحى على شواطئ جنوب اسبانيا روعى فيها الفتحات والألوان والبساطة العملية والمناسبة لمناخ البحر المتوسط

تأسست الشركة التى قامت بتنمية ضاحية المعادى فى ١٩٠٤ وبعد أن تم مد خط سكة حديدية من باب اللوق حتى المعصرة بدأت تظهر معالم الضاحية التى نعرفها باسم معادى السرايات بعد عشرة أعوام لتبلغ الضاحية أوجها فى أوائل الثلاثينيات من قرننا الحالى . وكان أن انتقل اهتمام وجهاء مصر من مشتى حلوان الى المعادى التى أصبحت سكنا وليس فقط منتجعا .

وفى نفس الوقت والمدة تأسست الشركة التى قامت بتنمية صحراء ضاحية هليوبوليس، وإن أنتشر التعمير فيها بصورة أوسع وأشمل بعد أن تم تعزيز موقعها بالوسائل العامة للمواصلات وكذلك المنشآت الخدمية والترفيهية لتكون ملتقى القاهريين .

وإذا نظرنا الى ساحل العجمى بالأسكندرية فيما يعرف بموقعى بيانكى والبيطاش فانه حتى أواخر الأربعينيات كان الوصول الى شواطئها نوعا من المغامرة . وكان التعمير فيهما متواضعا يعتمد على المرافق الذاتية تقريبا وتضم وحدات سكنية تروحية لأثرياء وعائلات الأسكندرية . وخلال عشر سنوات من نهاية الحرب العالمية الثانية ابتدأت تنميتها الحقيقية تلقائيا (وهو مرادف أحسن حالا من عشوائيا) .

وفى وقتنا الحالى فان التقسيم (وليس التخطيط) الذى تم فى الساحل الشمالى حتى حوالى مائة كليومترا غرب الاسكندرية، لم يأت العائد من ورائه قبل مضى عشرة أعوام من الشروع فيه .

وأىضا فإن شرم الشيخ لم تأخذ صورتها التى هى عليها الآن إلا بعد عشرة أعوام من تطوير التنمية التى بدأت عند استرداد أرض سيناء . كل ما سبق من أمثلة وغيرها فى مصر خلال هذا القرن يعطينا الاقتناع بأن مشروعات التنمية سواء كانت سكنية أو سياحية أو مزيجا من الاثنين لا يمكن أن تعطى العائد المادى الملموس فور الشروع فيها .

والآن فى بدء مرحلتنا الحالية من تخطيط الدولة الاقتصادى فإن

الإسكان والتنمية السياحية

تقديم : ا. ا. اميلى ابراهيم

من منطلق أهمية توافر رأس المال اللازم لاقامة البنية الفوقية لمشروعات المستثمرين، وفاء لالتزامهم بتعمير الأراضى التى يحصلون عليها فى مناطق التنمية السياحية، فان أنماط الايواء السياحى يمكن أن تساهم بطريق مباشر فى توفير السيولة النقدية والعائد الاقتصادى للمستثمرين. وفى نفس الوقت يمكن لهذه الأنماط أن تغطى احتياجات كافة العملاء الراغبين فى الحصول على وحدات سكنية سياحية فى منطقة معينة كل طبقا لامكاناته.

وعلى ضوء دراسة احد الخبرات الهندسية فى مجال التنمية السياحية فانه يمكن عرض أنماط الايواء السياحى التالية:

توفير هليبودت فى مواقع التنمية لسهولة وسرعة الانتقال من المراكز العمرانية الى مواقع التنمية السياحية على سواحل كاليفورنيا بالولايات المتحدة.



١- فندق سكنى واتحاد ملاك

Residential and Condominium Hotel

ويقوم فكر هذا النمط على أساس بيع وحدات الفندق للأفراد . وتقوم شركة إدارة بتأجير الوحدات للنزلاء الخارجين ولكل مالك لوحدة معينة الحق فى استعمال وحدته كسكن أجازات خلال فترة أو فترات محددة كل عام . وتختلف الخدمات طبقا لمستوى الفندق وتصميم وحداته . ويمكن ربطها اداريا وسياحيا مع مخيم سفارى أو مركز غوص أو منطقة ترفيهية .

٢- فندق مارينا ونادى يخت

Marina Hotel Yacht Club

يقوم على نفس الفكر السابق مع ضرورة أن يكون فندقا بحريا مستوى ٥ نجوم على موقع يصلح لاقامة مارينا طبيعية أو صناعية . ويحيث يكون مقصدا لأصحاب اليخوت ومركزا لايواء أصحاب القوارب البحرية ومعرفا لقوارب المجتمع المحيط السياحى والرياضى . ويصمم على أساس وجود مراسى قوارب يتناسب مع حجرات النزلاء، بالإضافة الى وجود محال ومنافذ لمهام الصيد البحرى والقوارب وكذلك مركزا للصيانة البحرية .



نموذج لمر مداخل قرية اجازات سياحية رومي فيها الدوامى التصميمية التي يفرضها مناخ مناطق البحر المتوسط بالاندلس.

٣- قرية اجازات سكنية

: Residential Vacation Village

ويقوم على أساس نفس فكر الفندق السكنى مع الالتزام بالدور الواحد والانتشار الأفقى لوحدات النزلاء والأماكن العامة، بالإضافة الى تعزيز الأنشطة الرياضية.

٤- منتجج المشاركة فى الوقت

: Time - Share Resort

ويقوم أساسا على تأجير الوحدة الايوائية فى كل منتجج لفترات أسبوعية لا تقل عن أسبوع واحد سنويا لمدة لا تقل عن عشرة سنوات. ويجب أن يتمتع المنتجج بموقع مميز مع إرتقاء مستوى التشطيبات والتأثيث والخدمات بالإضافة الى وجود مركز تجارى

وخدمى خاص بالمنتجج

٥- مساكن خاصة للاجازات

: Private Vacation Homes

ويهدف الى تملك الافراد لمساكن خاصة. وتحدد اللوائح التنظيمية العامة والخاصة مستواها وتصميمها وحجمها. وتقوم شركة الادارة بتوفير المرافق والصيانة والخدمات الأمنية بون الخدمات الفندقية. هذا ويمكن لشركة الادارة أن تترك للمالك حرية القيام باعداد مستندات تصميم مسكنه بمعرفته مع الالتزام باللوائح التنظيمية أو أن تقوم الشركة بتجهيز مستندات التصميم لعدة نماذج سكنية يترك للمالك اختيار أنسبها له وظيفياً ومادياً.



نموذج لأحد مساكن الأجازات على سواحل جنوب فرنسا.

نموذج لفندق سكنى واتحاد ملك لسواحل جنوب اسبانيا.

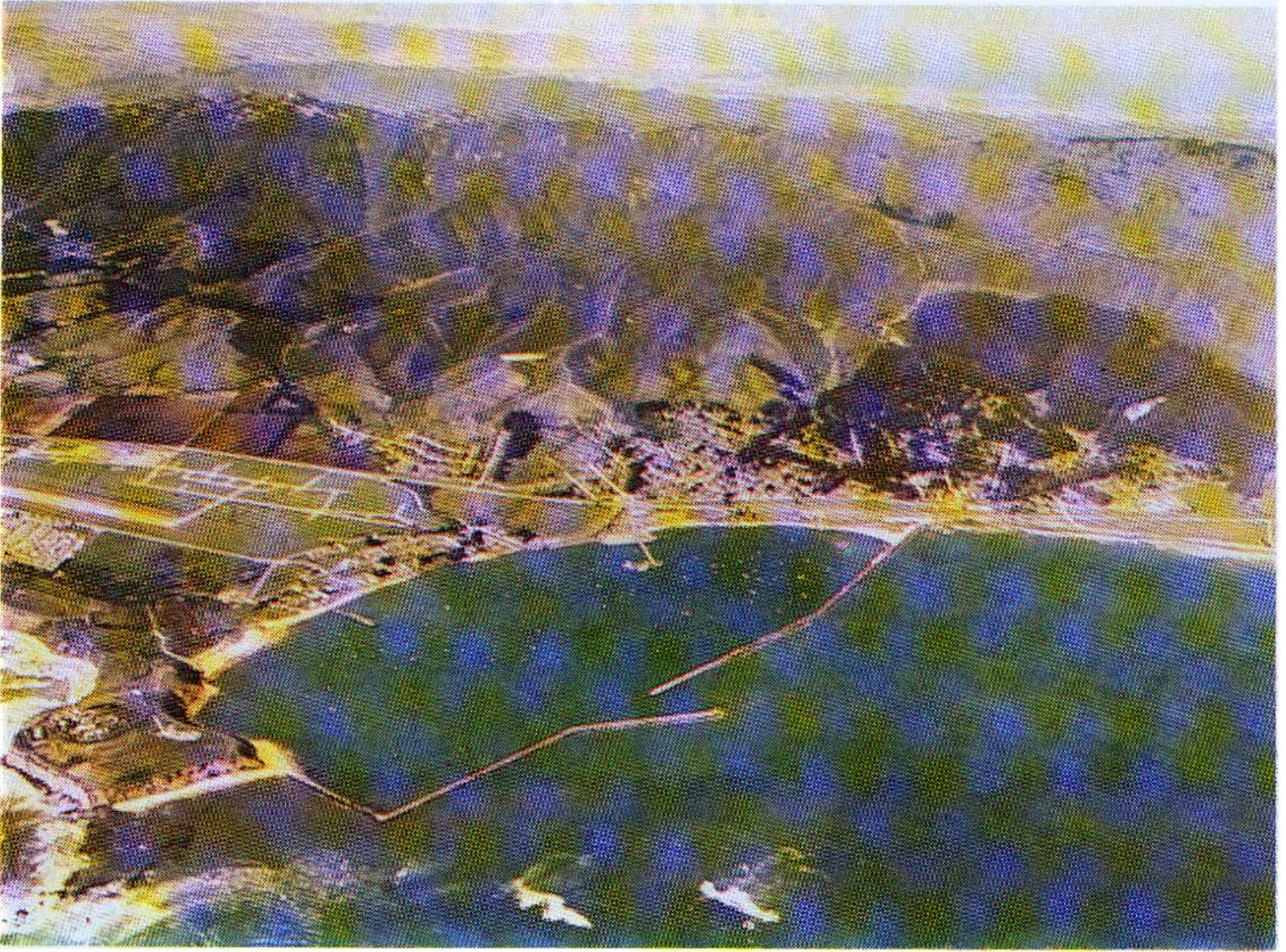


صورة جوية لمarina بحرية محاطة بالفنادق والنوادي البحرية والخدمات المتكاملة معها في أحد مناطق التنمية السياحية بجنوب اسبانيا.



بيان الاجهزة والمنظمات السياحية الرسمية والتي يتصل عملها بالتنمية السياحية في مصر:

- * وزارة السياحة
- * المجلس الأعلى للسياحة
- * الهيئة العامة للتنمية السياحية
- * الهيئة المصرية العامة لتنشيط السياحة
- * الشركة القابضة للإسكان والسياحة والسينما
- * الهيئة العامة لمراكز المؤتمرات
- * الشركة المصرية العامة للسياحة والفنادق (إيجوث)
- * شركة مصر للفنادق
- * شركة الفنادق المصرية
- * شركة فنادق مصر الكبرى
- * شركة مصر للسياحة
- * الهيئات الاقليمية لتنشيط السياحة (وتوجد في كل اقليم سياحي بمصر)
- * الاتحاد المصري العام للغرف السياحية والغرف التابعة له
- * غرفة المنشآت الفندقية



صورة جوية لضاحية هاف مون أحد مواقع التنمية على ساحل الباسفيك جنوب سان فرانسيسكو بالولايات المتحدة وتبين وجود مطار جوى ومارينا بحرية بجوار منطقة التنمية الساحلية.

* غرفة شركات ووكالات السفر السياحية

* غرفة المحال العامة

* غرفة محال العاديات والسلع السياحية

* شرطة السياحة والآثار

* الاتحاد العربى للسياحة ATU

* الاتحاد الدولى للصحفيين والكتاب السياحيين FIJET

* الاكاديمية الدولية للسياحة IAT

* الاتحاد الدولى للخبراء والاختصاصيين العلميين فى السياحة

Aiest

* الاتحاد الدولى للنقل الجوى IATA

* الاتحاد الدولى للنقل البرى IRU

* الجمعية الأمريكية لوكلاء السفر ASTA

* الاتحاد العالمى لوكلاء السفر WATA

* الاتحاد العالمى لجمعيات ووكالات السفر UFTAA

بيان ببعض المنظمات الدولية والتي يمكن ان يتصل عملها

بالتنمية فى مصر:

* هيئة الأمم المتحدة للتربية والتعليم والثقافة UNESCO

* صندوق النقد الدولى IMF

* البنك الدولى للتعمير والتنمية IBRD

* منظمة السياحة العالمية WTO

البنود الرئيسية للاشتراطات العامة للتخطيط الهندسى للمشروعات السياحية الاستثمارية لقرى الاجازات الشاطئية

- ٤- تقدر الكثافة الايوائية للمشروع على أساس اعتبار أن المتر الطولى من الشاطيء يستوعب ثلاثة من النزلاء أو الرواد . وكذلك يمكن اعتبار أن الفرد من النزلاء المقيمين يخصص له ٧٠ مترا مسطحا على الأقل من مساحة الموقع .
- ٥- تقدر المساحة التى تستوعبها المنشآت الثابتة المسقوفة أو المقلدة بما لا يزيد عن عشرين فى المائة من كامل مساحة الموقع المخصص للمشروع .
- ٦- يقدر أقصى ارتفاع للمنشآت التى تقام على بعد يقل عن مائة متر من خط التقاء مياه البحر باليابس بما لا يزيد عن نورين وكذلك بما لا يزيد عن ستة أمتار . ويقدر أقصى ارتفاع لباقي المباني فى باقى الموقع بما لا يزيد عن ثلاثة أوار وما لا يزيد عن تسعة أمتار .
- ٧- يقوم المستثمر بتوفير المرافق العامة للمشروع (مياه الشرب والرى + الطاقة المولدة للحركة + الصرف والمعالجة الصحية . التخلص من القمامة) اما عن طريق استخدام خطوط ووسائل المرافق العامة وإما ذاتيا فى حالة عدم توفر أو كفاية المرافق العامة .

- فيما يلى بيان بأهم بنود الاشتراطات العامة التى تتطلبها الادارة المركزية للتنمية والاستثمار بوزارة السياحة للموافقة من الناحية التخطيطية السياحية على المشروعات التى تتقدم بها الشركات المالكة لاقامة قرى الاجازات الشاطئية .
- وذلك بالمواقع التى يتم تخصيصها لهذه المشروعات فى المناطق التى يصدر بشأنها قرار وزارى باعتبارها مناطق سياحية طبقا للقانون رقم (٢) لسنة ١٩٧٣ :
- ١- يجب فى جميع الأحوال أن لا يقل عرض شاطيء البحر الخالى من المباني والمنشآت الثابته أيا كانت المواد والخامات المستعملة فى اقامتها عن ثلاثين مترا .
- ٢- يجب أن لا يقل عرض أى موقع وفى أى جزء منه عن ٠.٨١ مترا وذلك فى المسافة التى تقع فيها بين خط حرم الطريق العام الساحلى وخط التقاء مياه البحر باليابس .
- ٣- يجب أن لا يقل طول أى ضلع للموقع مواجه للبحر أو مواز له عن مائة متر .

قواعد توصيف و تقييم قرى الاجازات الشاطئية

بيان العناصر	٥ نجوم	٤ نجوم	٣ نجوم
١- العوامل التحليلية ١/١ الموقع	متميز بالنسبة لطبيعة كل منطقة	متميز	متميز
٢/١ اقل مساحة	٢٦٠	٣٧٥٠٠	٢٠٥٠٠
٣/١ أقصى نسبة للمساحة التى تشغلها المباني المسقوفة الثابته الى ساحة الموقع.	١٢%	١٥%	٢٠%
٤/١ اقل عرض لواجهة الموقع على البحر	٢٢٠٠	١٥٠	١٠٠
٥/١ اقل طول عمودى على البحر	٢٢٠٠	٢٥٠	٢٠٠
٦/١ اقل عمق للشاطيء عمودى على البحر	٥٠	٤٠	٣٠

قواعد توصيف و تقييم قري الاجازات الشاطئية

بيان العناصر	٥ نجوم	٤ نجوم	٣ نجوم
٧/١ أقصى بعدد ١ للمقيمين والزائرين لى من واجهة الشاطيء	٢م/٢ طولى	٣م/٣ طولى	٤م/٤ طولى
٨/١ أقصى كثافة ايوائية للنزلاء (اقل نصيب لكل نزيل يتم من سطح ارض الموقع)	٢م١٥٠	٢م١٢٠	٢م١٠٠
٩/١ ادنى كثافة ايوائية للسيارات الخاصة (نسبة عدد السيارات الى الغربى	٢م٢٠ للغرفة	٢:١ ٢م١٥ للغرفة	٢:٢ ٢م١٢
٢- عوامل التصميم المعمارى تقام وحدات اقامة النزلاء على هيئة حجرات منفصلة أو مجمعة سواء.متنافع خاصة لكل أو مشتركة وبحيث يمكن أن مبنى واحد أو مباني متعددة.			
١/٢ حجرات			
١/١/٢ اقل مساحة	٢٠م	١٨م	١٥م
٢/١/٢ ارتفاع	٢ر٤٠	٢ر٤٠	٢ر٤٠
٣/١/٢٠ مقاس السرير (لا يسمح بسرير مبنى	٢ر٦٠ × ١ر٦٠ متر	٢ر٥٠ × ١ر٥٠	٢ر٤٠ × ١ر٤٠
٤/١/٢٠ مقاس السرير المفرد	٢ر٥٠ × ١ر٥٠	٢ر٥٠ × ١ر٥٠	٢ر٥٠ × ١ر٩٠
٥/١/٢ دولاب ملابس	٢ر٥٠ × ١ر٥٠	٢ر٥٠ × ١ر٥٠	٢ر٥٠ × ١ر٨٠
٦/١/٢ عدد كراسى بمساند	٢	١	-

