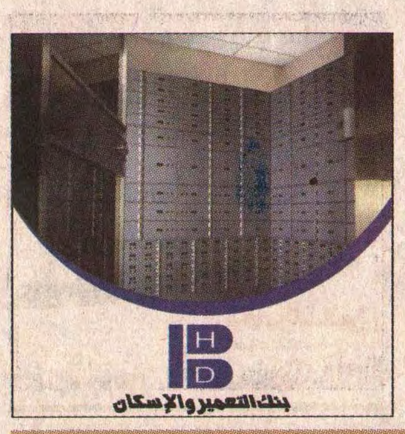
بنك التعمير والإسكان
خدمة الخزائن الخاصة

جريدة الأهرام الاقتصادية

■■ انتهت مجموعة من العقاريين السعوديين من تأسيس أول شركة وساطة عقارية، تكون وسيطا بين البنوك المحلية من جهة، وتسويق وبيع الوحدات العقارية بالنقد والتقسيط من جهة أخرى.

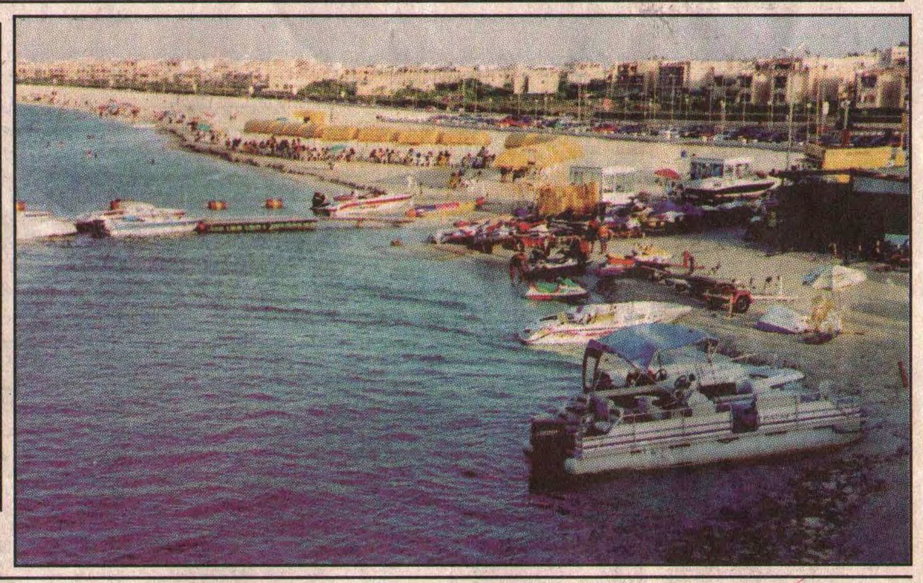
وقال حزام بن سعيدان الرئيس التنفيذي لشركة وجاهة لتقسيط وتسويق العقار، إن الشركة ستباشر مشاريعها بتسويق أكثر من ١٠٠٠ فيلا مع مطلع عام ٢٠٠٦م تصل قيمتها إلى نحو ٦٠٠ مليون ريال مضيفاً أن معظم الفلل الآن تحت التنفيذ بحيث يستطيع العميل المشاركة في اختيار التصاميم والتشطيبات الداخلية التي تناسبه من ناحيتي الذوق والدخل.

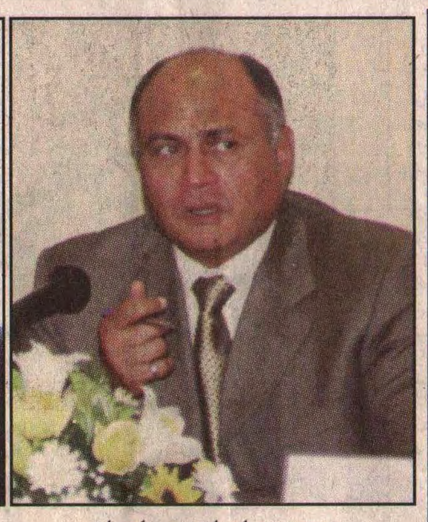
وقال الرئيس التنفيذي لشركة وجاهة أن نشاط الشركة هو تسويق وتقسيط العقارات بمختلف أنواعها سواء كانت أراضي أوفيلات أو شققاً سكنية أو مخططات تجارية أو سكنية، مشيراً إلى أن الشركة أبرمت عدة اتفاقات مع عدد من أكبر البنوك والمصارف الوطنية لتمويل العقارات التي يتم تسويقها من خلال الشركة.



٦٠ مليار جنيه قيمة الاستثمارات الجديدة

«ريفيرا مصرية» فى الساحل الشمالى .. حلم أم علم؟




د. محمد إبراهيم سليمان

أحمد المغربى

فتحى السباعى

■ بدوى السيد

يبدو أن الاحلام بدأت تشق طريقها للواقع حيث خرج للنور عدد من المشروعات التى تهئ المناخ لتنمية حقيقية للساحل الشمالى طال انتظارها خاصة بعد موجة استمرت عقدين من الزمان ظهرت معها مجموعة كبيرة من القرى السياحية وشاليهات وفيلات وقصور لايسكنها احد على مدى عشرة شهور فى العام وتمثل مليارات الجنيها ثروة عقارية راكدة صنعت أكبر فقاعة فى سوق العقارات المصرية واحتجزت معها ثروات العديد من الاسر المصرية لتتحول الى كتل من الاسمنت وجدران ورأس مال متناقص بلا فرص للتشغيل.

تنمية الساحل الشمالى فكرة بدأت تدب على أرض الواقع والبداية تنطلق من فكر المصرفيين ورجال البنوك العقارية فى مصر حيث يرى فتحى السباعى رئيس البنك العقارى المصرى العربى ورئيس بنك الاسكان والتعمير أن المليارات الراكدة فى صورة شاليهات وفيلات على امتداد الساحل الشمالى يمكن تفعيلها من خلال مشروع تنمية هذا الساحل مؤكدا أن المشروع لايحتاج الكثير من الاموال فقط مايمثل تكلفة مابين ١٢ الى ١٥ فندق سياحى يلحق بها مناطق خدمات تمثل المطاعم والملاهى والمنتديات وغيرها بما يعمر الساحل طوال العام .. وقال أن تضافر جهود وزارة السياحة التى بدأت بالفعل عددا من المشروعات منها مشروع سيدى عبد الرحمن ووزارة الاسكان والبنوك يمكن أن يحول الساحل الشمالى المصرى الى ريفيرا مصرية تمتص السياحة العربية والاوربية الوافدة الى المنتجعات الدافئة .. وقال أن البنك العقارى فكر فى اقامة جمعية لتنمية الساحل الشمالى تضم مجموعة من المستثمرين المهتمين بالمشروع وذلك للتوفيق بين الجهود ولضمان عدم تكرار المشروعات وتحقيق التكامل بينها حتى لاتتكرر أخطاء الماضى مشيرا الى مشروع بورتومارينا الذى جسد فكرة يمكن أن تمتد على طول الساحل وأيضا بما يساهم فى تأجير الثروة العقارية المعطلة فى شكل فيلات وشاليهات تظل مغلقة طوال العام الى جانب تنشيط نظام "التايم شير" وغيرها من النظم التى تسمح باستغلال الثروة وتحقق قيمة مضافة.

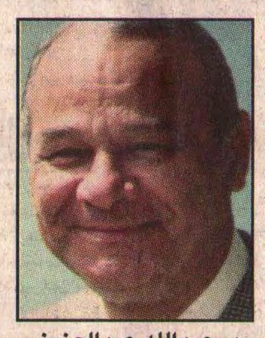
٦٠ مليار جنيه حجم الاستثمارات المتوقعة لتنمية الساحل الشمالى الغربى وظهيره الصحراوى الذى يمثل ٢٢٪ من مساحة مصر وذلك لتحويله إلى أحد مراكز الجذب السكانى ليستوعب أكثر من ١.٥ مليون نسمة خلال الـ ٢٠ سنة القادمة وجذب الاستثمارات المحلية والعالمية للعمل في هذه المنطقة الواعدة فى مجالات التنمية العمرانية والسياحية والزراعية والمعدنية والتى تضم مليون فدان جاهزة للاستصلاح الزراعى وحقول بترول بها نحو ٤.٨ مليار برميل ونحو ١٣.٤ تريليون قدم من الغاز الطبيعى اضافة إلى ثروات أخرى من المحميات الطبيعية والامكانيات السياحية الهائلة.

وحول كيفية عمل تنمية متكاملة تستمر طول العام وليس خلال فصل الصيف مثلما يحدث حاليا استطلعت «جريدة الأهرام الاقتصادية» آراء الخبراء والمتخصصين - فى هذا التحقيق - حيث أكدوا ضرورة ان يتم تخطيط الساحل الشمالى الغربى من خلال رؤية متكاملة لتنمية اقليم الاسكندرية التخطيطى تعمل على جذب السكان إلى هذا الساحل وان تخصص له إدارة مستقلة تهتم بمجالات التنمية المختلفة وعمل قاعدة بيانات متكاملة عن المنطقة وانشاء موانىء ومناطق حرة عالمية وتغيير مسار الطريق الدولى السريع ومنح الفرصة للشركات العملاقة ووضع استراتيجية متكاملة لازالة الالغام وايجاد حل لمشكلة تآكل الشواطىء.

فى البداية تجدر الإشارة إلى أن الدكتور أحمد نظيف رئيس الوزراء تلقى مؤخرا تقارير وزارية حول تنمية تلك المنطقة ، وقرر تشكيل لجان لتحديد المشروعات التنموية والاستثمارية المطلوب تنفيذها فى إطار خطة شاملة لتنمية الصحراء المصرية تتسق مع أهداف البرنامج الانتخابى للرئيس حسنى مبارك بتوفير المزيد من فرص العمل وذلك بمشاركة من القطاع الخاص والجمعيات الأهلية والبيئية وكذلك فقد استقبل رئيس الوزراء مجموعة من ممثلى الشركات السياحية العالمية الذين عرضوا اقامة مشروعات استثمارية كبرى فى مجال السياحة، كما استعرض تقريرا من وزارة التعاون الدولى حول استراتيجية ازالة الالغام من تلك المنطقة.

الإقليم التخطيطى

من جانبه أكد الدكتور عبد الله عبد العزيز أستاذ التخطيط العمرانى ومدير المكتب الاستشارى للتخطيط والتنمية العمرانية ان تخطيط الساحل الشمالى الغربى الذى يضم محافظات مطروح والبحيرة والاسكندرية لجذب السكان إلى هذا الساحل عن طريق التوسع فى استغلال المناطق الواعدة التى تمتلك مقومات تنموية حقيقية على امتداد مطروح وسيوة والواحات التى تدخل داخل نطاق الاقليم وكذلك النظر إلى المناطق الأخرى القابلة للاستصلاح الزراعى لتنميتها والحفاظ عليها، وكذلك ضرورة استكشاف الثروات الطبيعية الموجودة فى باطن الأرض لتوظيفها واقامة مناطق صناعية عليها نظرا لما تضمه من امكانيات يمكن اقامة صناعات تعدينية عليها وكذلك ضرورة استغلال الامكانيات السياحية الهائلة لهذا الإقليم لأن قطاع السياحة هو القطاع القائد للتنمية الشاملة اذ أن من شأنه جذب وتعظيم حجم السياحة الدولية والاقليمية والمحلية بانواعها المختلفة مثل السياحة الترفيهية وسياحة السفارى واليخوت والسياحة المرتبطة بالانشطة الرياضية بانواعها علاوة على السياحة الثقافية والبيئية والسياحة الاستكشافية للصحراء والواحات وغيرها من أنواع السياحة المختلفة بالاضافة إلى أن السياحة توفر فرص عمل كثيرة تجذب العمالة العاطلة فى جميع انحاء الجمهورية وتقوم بتوظيفها داخل هذا الاقليم لايجاد مجتمعات عمرانية جديدة مأهولة بالسكان فى إطار التنمية المتواصلة.


د. عبدالله عبدالعزيز

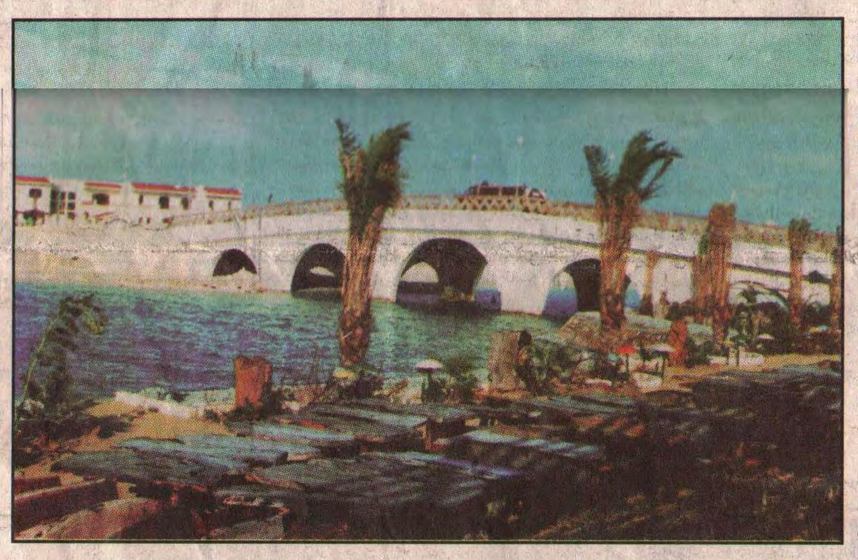
وأضاف د.عبد العزيز ان ذلك يتحقق من خلال تخطيط شامل للاقليم اجتماعيا واقتصاديا وعمرانيا كأساس للتنمية المتواصلة بحيث يترجم هذا التخطيط على أرض الواقع بتخطيط عمرانى يكون وعاء للانشطة والاستعمالات الأخرى مع الربط بينها بمحاور الحركة القومية والاقليمية والمحلية وبشبكات الطرق والنقل المختلفة لنقل المواطنين من الاسكندرية والوجه البحرى والقبلى وان يوجد ظهير مناسب لهذا الساحل لأن الامتداد للعمق مهم جدا.

وطالب بضرورة انشاء ادارة مستقلة لتنمية هذا الاقليم واستثماره بحيث يضم نخبة من ممثلى المحافظات الثلاث ورجال الاعمال والمستثمرين فى الاقليم وكذلك الخبراء المتخصصون فى قطاعات التنمية السياحية والزراعية والصناعية مضيفا ان هذا الاقليم لابد ان يصبح محل اهتمام من قطاعات التنمية الاقتصادية المختلفة وان يتم تفعيل دور كل قطاع ليتحمل مسئوليته فى إطار التنمية الشاملة لاستثمار امكاناته فى تحقيق أهدافه التنموية مع الأخذ فى الاعتبار البعد المكانى لاستثمار المناطق الواعدة ، كما يلزم إحياء مشروع منخفض القطارة كمصدر للطاقة الكهربائية إلى جانب استثمار الطاقة الجديدة والمتجددة مثل طاقة الرياح والطاقة الشمسية إلى جانب تكثيف استكشاف واستخراج البترول المتوفر بالإقليم ومايترتب على ذلك من منظومة متكاملة للتنمية المتواصلة.

الاستيطان البشرى

وأكد الدكتور محمد عبد الباقى إبراهيم أستاذ التخطيط العمرانى بجامعة عين شمس ومدير مركز الدراسات التخطيطية والعمرانية انه يجب فى البداية معرفة تاريخ تلك المنطقة حيث قامت الدولة فى الماضى بايجاد أولوية للنمو العمرانى فى اتجاه محور الاسكندرية ومرسى مطروح يعتمد على تنمية الظهير الصحراوى والمدن القريبة مثل مدن برج العرب والحمام والعلمين وغيرها كنواة للنمو الحضرى المتكامل بحيث يعمل على جذب الاستيطان البشرى والخدمى وايجاد قاعدة اقتصادية تتنوع مابين الزراعة والسياحة والخدمات القائمة عليها بحيث توجد تنمية سياحية على ساحل البحر تخدم السياحة الداخلية والخارجية مع وجود مطارات للطيران العارض يعمل على جذب السياحة من أوروبا والعالم لتلك المنطقة مباشرة أسوة بما هو قائم فى تونس وغيرها من دول البحر المتوسط ، موضحا انه لتنمية المنطقة الباقية غير المستغلة من الساحل الشمالى الغربى يجب الاستفادة من دروس فشل المخططات السابقة فى ايجاد استيطان بشرى، لذلك فإن الأمر يتطلب توفير عوامل جذب للسكان للاستيطان بتلك المناطق من خلال توفير انماط متنوعة من الاسكان يلبى الاحتياجات المختلفة للسكان المتوقع استيطانهم بالاضافة إلى توفير خدمات مميزة تعليمية وصحية وتجارية بحيث تعمل على استيطان السكان وعدم انتقالهم إلى المناطق الحضارية الكبرى مثل الاسكندرية ومرسى مطروح ، كما يجب ان تكون قيمة استهلاك المرافق من مياه وصرف صحى وكهرباء منخفضة وأقل مما هو موجود فى المدن الحضارية على ان يحمل الفرق بين قيمة الخدمة وتكلفتها الفعلية على سكان المدن القديمة مثل القاهرة والاسكندرية لتشجيع تعمير الصحراء وليكون ذلك عنصر طرد للمدن المكدسة وعنصر جذب للمدن الجديدة وكذلك توفير القروض والدعم المادى والتيسيرات فى الضرائب على الأنشطة التى تقام فى تلك المناطق لمدة عشر سنوات.

وأضاف انه يجب ان تتنوع القواعد الاقتصادية للتنمية العمرانية فى تنمية سياحية وزراعية وصناعية فى الظهير الصحراوى مع التركيز على صناعة مواد البناء القائمة مثل الخامات المحلية مثل الحجر الجيرى وكذلك التعدين والصناعات الاستخراجية مع أهمية تحويل مطار مرسى مطروح إلى مطار دولى والاهتمام بسياحة اليخوت ذات الدخل المرتفع.



وطالب د.عبد الباقى بوجود برامج لتقييم ومتابعة الأداء لمراحل تنفيذ المخطط الهيكلى لتنمية الساحل الشمالى الغربى بحيث يتم تقويم وتحسين الأداء للوصول إلى التنمية المتكاملة وان يكون أساس التقييم هو حسن استغلال الموارد المتاحة ومعدلات الاستيطان والاستقرار بالمنطقة وليس من منظور تنفيذ الاستثمارات فى الإطار الزمنى الموضوع وكذلك يتم تقييم البعد الاجتماعى والاقتصادى للتنمية العمرانية وان تتصف إدارة تلك المنطقة بالمرونة واللامركزية حتى يمكن تطوير مخططاتها بما يتوافق مع المتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والايجابية لتتواءم مع مستجدات العرض والطلب وهذا يتطلب مرحلية فى التنفيذ مع تقويم كل مرحلة للاستفادة من دروسها قبل الدخول فى المرحلة الأخرى لتكون ادارة بالأهداف وليس ادارة تنفيذية فقط دون رؤية مستقبلية.

وطالب ايضا بأن تقوم البنوك بتوفير مصادر التمويل اللازمة لتنمية تلك المنطقة وتمويل مشروعات الاسكان بها وايجاد فرص للاسكان التعاونى والخاص بالتوازى مع الاحجام عن الاستثمار فى الاسكان الفاخر فى الوادى والدلتا مع أهمية دعم الخدمات فى المراحل الأولى للتنمية كعنصر جذب سكانى مع تبنى تشغيل تلك الخدمات.

السياحة والتنمية المتكاملة

من جهته أشار الدكتور عباس الزعفرانى أستاذ التخطيط العمرانى بجامعة الأزهر إلى أن منطقة الساحل الشمالى الغربى تمتلك امكانيات طبيعية هائلة يمكن استغلالها لتحقيق تنمية متكاملة مستدامة ، مطالبا بضرورة استغلال المقومات السياحية العالية فى جذب السياحة العالمية لقرب المسافة من أوروبا وكذلك اعتدال المناخ طوال السنة مقارنة بالمناطق الاوروبية وذلك بانشاء مراكز سياحية عالمية تمتلك جميع الخدمات المطلوبة من ملاعب جولف وفنادق وشقق فندقية وكذلك تطوير متحف العلمين والاهتمام بمقابر الحلفاء وانشاء موانىء حرة عالمية متخصصة فى اليخوت وتنمية مناطق مرسى مطروح والعلمين وعلم الروم ورأس الحكمة مع ضرورة التكامل بين السياحة الداخلية والخارجية وكذلك انشاء مناطق حرة صناعية تجارية تكون مرتبطة باوروبا والعالم وتشجيع المصانع الاوروبية على فتح فروع لها بالمنطقة كما تفعل تونس ودبى التى تمتلك مصر ميزة نسبية عنها متمثلة فى اعتدال المناخ والاهتمام بتحقيق التنمية البشرية وتوطينها فى المنطقة لتحقيق التنمية المتكاملة مضيفا ان المنطقة تمتلك ايضا مقومات زراعية يجب الاستفادة منها لتحقيق تنمية زراعية استغلالا لكثافة مياه الأمطار مع ضرورة الاستفادة من الزراعات المطرية وكذلك عمل ترعة شبيهة بترعة السلام تستفيد من مياه الصرف الزراعى ومياه النيل لتفرز ظهيرا زراعيا وظهيرا تنمويا مناسبا.

يجب اختيار المناطق الآمنة للسياحة مثل خليج رأس الحكمة وخليج سيدى عبد الرحمن وانشاء مطار دولى وموانىء سواء للرحلات الكبيرة أو لليخوت وملاعب للجولف التى يجب ان تمنح تخفيضات ضريبية وان ينظر للمشروع بشكل ترويجى لجذب الاجانب وكذلك الاهتمام بالتنمية الزراعية لأنها تؤدى إلى استقرار وتوطين البشر وايجاد عمق سكانى يوفر أيدى عاملة للعمل فى المصانع مع ضرورة عمل مشروع تكميلى بجانب مياه الأمطار لضمان رى الزراعات طول السنة والاهتمام بالزراعات الرعوية مثل البرسيم الذى يستخدم ايضا فى تصنيع العلف وعمل تنمية صناعية استغلالا للثروات الطبيعية والأراضى الصحراوية الشاسعة لايجاد صناعات ذات كثافة عمالية عالية مع التوسع فى الصناعات التى تحتاجها أوروبا ولاتتوفر بها وذلك بانشاء مناطق حرة صناعية فى المنطقة الجنوبية للساحل وذلك يؤدى إلى رواج التجارة مما يتطلب انشاء موانىء جديدة فى منطقة العلمين لتنافس دبى وهونج كونج وسنغافورة وكذلك عمل نقطة تبادل تجارى.

قاعدة بيانات

وطالب الدكتور عاطف حمزة استاذ التخطيط العمرانى بجامعة الأزهر بضرورة توفير قاعدة بيانات متكاملة تضم جميع المعلومات عن هذه المنطقة وذلك لمعرفة الامكانيات المتوفرة لهذه المنطقة بدقة شديدة ليتم تخطيط التنمية المتكاملة على أساسها ضاربا المثل بنباتات الأمطار التى لم تستغل بشكل علمى سليم نتيجة عدم الاهتمام بدراستها ومعرفة أوجه الاستفادة منها حيث ان افتقاد قاعدة بيانات سليمة عن امكانيات المناطق المختلفة ليمكن الاسترشاد بها عن التخطيط القومى للدولة ككل أدى إلى عدم استغلال ثلث مساحة مصر الجنوبية الغربية التى تضم هضبة الجلو الكبير المحصورة بين مثلث مصر وليبيا والسودان فى الصحراء الغربية والتى لم تذهب إليها أى بعثات علمية لاستكشافها رغم اننا فى عصر المعلومات الرهيب واستغلال الغاز الطبيعى المتوافر بالمنطقة بانشاء مصانع البتروكيماويات التى تستعمل الغاز كمادة خام، وكذلك عمل محطات كهرباء لتشغيل المصانع تكون قريبة من مناطق استخراج الغاز وتعمل على تصدير الكهرباء للخارج وايضا انشاء مصانع مختلفة تحتاج لطاقة الغاز يستخدم انتاجها فى التصدير وهذه المنطقة من الممكن ان تكون مزرعة الطاقة لاوروبا اذا تم ايضا استغلال مصادر الطاقة الجديدة والمتجددة.

الطريق الدولى السريع

فى ذات السياق طالب الدكتور اسماعيل عامر أستاذ التخطيط العمرانى بجامعة الأزهر بضرورة تغيير مسار الطريق الدولى السريع إلى مكان آخر لانه يقطع منطقة الساحل الشمالى الغربى ويفصل الشاطىء عن الظهير مما يمثل عقبة أمام التنمية السياحية لهذه المنطقة التى تمتلك امكانيات هائلة حيث كانوا يطلقون عليها فى فترة حكم الروم سلة الغلال والخضراوات وذلك لما تمتلكه من أراض زراعية خصبة تعتمد بشكل اساسى فى ريها على مياه الأمطار الموسمية ، موضحا ضرورة ان يراعى تصميم العقارات والفنادق فى تلك المنطقة متطلبات السائح الأجنبى والا ينصب تركيزها على السياحة الداخلية التى تنحصر فى فصل الصيف فقط بل يتم مراعاة أن تكون التنمية شاملة عن طريق توفير الامكانيات للسياحة الأجنبية لتأتى طوال السنة مثلما هو حاصل فى جنوب شرق آسيا وكذلك توفير الخدمات المختلفة مثل ملاعب الجولف والتنس والمسارح التى تهتم بالموسيقى الأجنبية وانشاء مركز طبى متكامل للخدمات الصحية بالاضافة إلى عمل تنمية صناعية تضم صناعات بيئية تناسب هذه المنطقة مثل تعليب الفواكه وصيد الأسماك وتمليحها.

الشركات العملاقة

فى نفس الاتجاه أوضح الدكتور ثروت اسحاق أستاذ الاجتماع بجامعة عين شمس وعضو لجنة التخطيط العمرانى باكاديمية البحث العلمى ان التنمية مرتبطة بالهدف بمعنى ضرورة معرفة نوعية وحجم السكان المستفيدين منها ليتم تحديد طبيعة التنمية وشكلها ودرجتها مع ضرورة الأخذ بمبدأ شمولية التنمية الاجتماعية والثقافية والاقتصادية وعدم التركيز على محور واحد وان تكون التنمية تدريجية بحيث لايتم ضخ عشرات المليارات من الجنيهات مرة واحدة فى تلك المنطقة بصورة تؤثر على التنمية فى المناطق الأخرى.

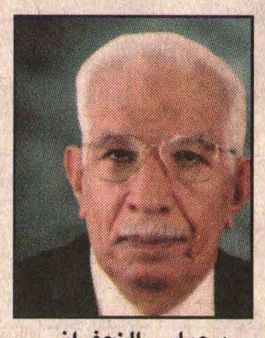
وطالب الدكتور اسحاق بان تقوم الشركات العملاقة سواء المصرية أو العربية أو الأجنبية بالدور الأكبر فى تنمية تلك المنطقة حتى لاتتحمل ميزانية الدولة اعباء جديدة مع ضرورة الاستفادة من طاقات شباب الخريجين وتوظيفهم بالمنطقة واستخدام التكنولوجيا الحديثة فى الزراعة وايجاد آليات تسويقية حديثة للمحاصيل موضحا ان القضية مرتبطة بالتنمية الشاملة التى تعتمد على تنمية الموارد البشرية التى هى الأساس لنجاح المشروع مع ضرورة فتح حوار بين الخبراء والحكومة والشركات التى تستثمر بالمنطقة للوصول لحلول متفق عليها لأى مشكلات أو عقبات.

إزالة الألغام

أما الدكتور محمود عبد الحى مدير معهد التخطيط القومى فأكد ان مفتاح تنمية هذه المنطقة هو ازالة الالغام التى زرعت بالمنطقة فى الحرب العالمية الثانية وذلك يحتاج إلى جهد دولى يكون مكملا لجهد وطنى بعد الحصول على خرائط الالغام من الالمان والانجليز مع ضرورة فتح المجال لرجال الاعمال المصريين والاجانب لإدارة حملة ادارة الغام مقابل منحهم حوافز فى صورة أراض مجانية أو بنسبة خصم أو امتيازات ضريبية.

تآكل الشواطىء

من جهته أكد الدكتور رأفت شميس الخبير بالمركز القومى لبحوث الاسكان والبناء ان منطقة الساحل الشمالى الغربى تتميز بالعديد من عناصر الجذب للتنمية المستدامة التى تتوافق مع البيئة المحيطة حيث ان أهم العناصر المؤثرة على البيئة الساحلية هى حركة خط الشاطىء سواء كانت تلك الحركة طبيعية أو رد فعل للبيئة ضد التنمية غير المدروسة التى تتعامل مع خط الشاطىء الذى يجب دراسته ليساهم بشكل أفضل فى دعم فرص التنمية المستقبلية المعتمدة على المصادر الطبيعية مع حماية المبانى والملكيات والبيئة الطبيعية من الهجمات المدمرة للبحار والتعرض المستمر للعوامل الطبيعية من أمواج البحر والأمطار والرياح والمد البحرى الذى يؤدى إلى التآكل الطبيعى (النحر) الذى يؤثر على التنمية بشكل سلبى عن طريق فقد جزء من اليابس التى تشمل أراضى ومساكن السكان وكذلك التغيير فى النظام البيئى الذى يؤثر على الثروة السمكية وبالتالى على الصيادين وايضا تآكل الشواطىء التى تعد من مصادر التنمية السياحية مما يتسبب فى انخفاض الطلب السياحى وانعدام فرص العمل، موضحا ان المناطق الساحلية تتميز بحساسية ايكلوجية وقيمة اقتصادية مرتفعة ومن الضرورى وجود طرق فعالة لحمايتها من النحر الذى يتغير من مكان إلى مكان ولايمكن التنبؤ به من دراسة موقع واحد وتعميم النتائج على باقى المواقع بل يجب دراسة جميع المناطق كل على حدة مع الاستعانة بالتكنولوجيا الحديثة لتحديد المناطق الأكثر تأثرا بالعوامل الطبيعية التى تؤدى إلى تآكل الشواطىء مثل الاستعانة بتكنولوجيا نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد التى يمكن من خلالها حساب حجم الحركة فى تربة السواحل مع مرور الوقت وتحديد التغيرات الحادثة لخط الشاطىء والأماكن التى تحتاج إلى الاهتمام وتحديد حجم وأماكن الخطر والتعرف على التأثير المضاد من خلال تجميع وتخزين ورصد وتحليل المعلومات المتاحة من خلال حركة خط الساحل واقتراح أماكن التنمية الآمنة من اخطار تآكل الشواطىء واقتراح البدائل المختلفة لحماية الأماكن المعرضة للاخطار على الشواطىء.


د.عباس الزعفرانى

مستشارك العقارى

دور المالك فى عملية التصميم وكيفية حصوله على أفضل تصميم وفق رغباته من المعمارى

يعتقد المالك انه ليس له دور مهم ومؤثر فى عملية التصميم على اعتبار انها من صميم عمل المهندس الذى يتولى وضع التصميمات الخاصة بالمبنى لكن الدكتور حماد على محمد المدرس بهندسة قنا جامعة الازهر يرى عكس ذلك حيث قال للزميل «**طارق محمد علام**» تتحقق العناصر الاربعة (الوظيفة - المتانة - الجمال - الاقتصاد) والتى هى الهدف من انشاء اى مبنى من توافر الوعى التام بها بين المعمارى والمالك والمقاول والفنيين القائمين على العمل من جهة وبينهم جميعا وبين المجتمع الذى هو المتلقى الحقيقى لعملهم هذا من جهة اخرى ولذلك وجب ان يكون المنتج المعمارى الذى هو المبنى او المنشأ مسئولية مشتركة بين هؤلاء جميعا تكون جودته بقدر ثقافتهم سواء كانت مخزونا او تلقيا حداثيا أو خليطا من المصدرين.

وسنقصر الحديث عن علاقة التعامل بين المالك والمعمارى لأنهما العنصران الأبرز فى المعادلة واللذان يدور الحوار المعمارى بشأن المنشأ بينهما قبل ان يأتى دور الاطراف الأخرى فى الحوار فى مجتمعاتنا على الاقل وبعبارة أخرى فان التفكير المعمارى فى المنشأ يبدأ من حاجة المالك إليه وبالتالى فهو الذى يحدد نوعه ووظيفته (سكنى - ادارى - تعليمى - علاجى - ثقافى - ترفيهى.. الخ) ثم يلى ذلك قيام المعمارى بترجمة تلك الرغبة فى شكل مخططات ورسومات هندسية وتفاصيل ومواصفات وكميات مواد لازمة لاتمام عملية الانشاء ولاشك ان نجاح تلك العملية يعود الى درجة الوعى الثقافى للمالك والمعمارى معا وكذلك رغبتهما وطموحهما فى ان يحقق كل منهما مبتغاه من العمل ويساهم بدرجة ما فى السمو بالوعى بالمجتمعى العام بما قاما به فإذا كان الحال كذلك فقد وجب ان تكون هناك لغة مشتركة للتفاهم بين المالك والمعمارى تساهم فى اتمام عملهما ولعل مفردات هذه اللغة تكون عبر الخطوات التالية.

أولا : ادراك المالك أن تصميم المبنى عملية مركب - تتركب من عناصر بسيطة ولكنها ليست سطحية - يحتم عليه الاستعانة بالمصمم المعمارى دون غيره فى تصميم المنشأ معماريا والمصمم المعمارى هو المهندس المعمارى الممارس لعملية التصميم غير المنقطع عنها وربما المتفرغ لها وإدراك ان جميع التخصصات الأخرى من المهندسين هى تخصصات معاونة للمعمارى وليست اصيلة فى عملية التصميم المعمارى.

ثانيا : يجب على المالك البدء بعرض احتياجاته وطلباته وتصوراته فى التصميم الذى يتمناه مستعملا جميع وسائل الايضاح التى يجيدها وتساعد فى شرح افكاره للمعمارى ويكون ذلك فى جلسات حوار ونقاش طويلة ومتعددة شفاهة أو بصور فوتوغرافية أو غيرها لمنشآت رآها أو عاش فيها فى الخارج مثلا بغض النظر عن الامكانيات التى توفرت لما شاهده والامكانيات التى يمكن ان يوفرها هو لما يريد (ضيف - مساحة الارض او قلة الموارد المالية مثلا) ويمكن للمالك ان يصطحب المعمارى إلى منشآت مماثلة لما يريد أو ربما وضع تصوراته فى هيئة كروكيات سريعة.

ثالثا : ان يكون المالك مستعدا لقبول رأى المعمارى ورؤيته فى تعديل بعض الطلبات او تحويرها لتتفق مع الأصول الفنية لنظريات التصميم المعمارى أو كان هناك صعوبات فى تحقيقها تعود لضيق مساحة الارض المتاحة للمبنى مثلا او لانها لاتتفق مع عادات وتقاليد المجتمع او الشاغلين وتظهر عيوبها لاحقا وعلى المالك ان يتفهم ذلك ولا يضغط على المعمارى لتحقيق رغباته بحذافيرها مهما كانت سلبياتها وعليه ان يترك مسافة ومساحة كبيرتين من حرية التصرف للمعمارى، وعليه ان يثق فى ان هم المعمارى سيكون ارضاءه وتحقيق رغباته بالقدر الذى يحقق اهداف التصميم التى هى فى النهاية تصب فى صالحه ايضا.