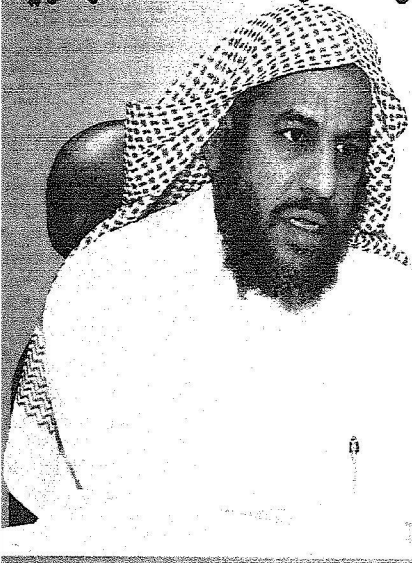


سنطرح 3 أفكار تخطيطية استثمارية بعيدة المدى .. يوسف الأحمدى ل الاقتصادية:

هدفنا الأسمى هو تنظيم وتخطيط شامل ومتكامل يتطلع إلى مستقبل أفضل للمنطقة المركزية



يعد يوسف بن عوض الأحمدى مدير عام شركة يوسف الأحمدى للاستثمار والتطوير العقاري من القلائل الذين بذلوا جل جهدهم في طرح العديد من الدراسات البينة والأفكار التحثية المتصلة بمجال عمله في القطاع العقاري، مخصصاً جزءاً كبيراً من تلك الأفكار لتكون موجهة إلى أقدس البقاع على قلوب المسلمين مكة المكرمة، خاصة لتطوير المنطقة المركزية القريبة من الحرم المكي الشريف، ساعياً إلى تقديم العديد من الدراسات التي من شأنها إحداث نقلة نوعية لهذه الرقعة الجغرافية الغالية، بهدف تحقيق استفادة قصوى واستقلال مثالي لكل شبر ومساحة وفق جدوى اقتصادية تعود بالنفع على ضيوف الرحمن والمستثمر معاً، فالأفكار .. كما يقول الأحمدى - من شأنها أن تدفع المنطقة إلى مصاف المدن الأكثر تطوراً والأكثر ربحية على الإطلاق في إطار ما تسعى إليه الدولة وما تتقدمه من تعزيزات معنوية ومادية، مشيراً إلى أن مكة تشهد حالياً مشاريع تطويرية كبرى بعضها في مراحل التنفيذ وبعضها قيد المراساة خاصة المنطقة المركزية التي شهدت عناية خاصة من حكومة خادم الحرمين الشريفين فاقت كل تصور. وكان ولا يزال تخطيط المناطق المحيطة بالحرم من ثوابت خطط التنمية نظراً لما تعانيه الأماكن المحيطة بالحرم من مشكلات متعددة تتمثل في وجود مجموعة كبيرة من المباني المتهالكة ذات الطاقة الاستيعابية المحدودة وغير القادرة على مواجهة الزيادة المطردة في أعداد الحجاج والمتمتعين. كل هذا يجعل من إعادة تأهيل هذه المناطق وبنائها من جديد بصورة حضارية أمراً ملجأ لا يمكن الاستغناء عنه تحت أي ظرف من الظروف لمواجهة تحديات كبرى تتمثلة في زيادة أعداد الحجاج والمتمتعين. ولمواجهة هذه التحديات سعت حكومة خادم

حمى .. مكة المكرمة، وأضاف الأحمدى أن هذه الأفكار باركتها الأمير تركي بن عبد الله بن عبد العزيز آل سعود، كما تم عرضها على عدد من كبار رجال الأعمال الشيخ سليمان الراجحي الذي أبدى استعداداه للمساهمة في عمل الدراسات لمشروع المنطقة المركزية. قال

مضمون هذا الحوار:

حوار: علي المقبلي

نود أن نطلعا على أولى الأفكار التي طرحها في نطاق استثمار المنطقة المركزية استثمارا مثالياً

أولى الأفكار عبارة عن عرض فكرة تخطيطية استثمارية بعيدة المدى لتطوير المنطقة المركزية وزيادة قدرتها الاستيعابية من توسعة مساحة الحرم الحالية وزيادة انسيابية الطرق وزيادة عرضها وإيجاد منافذ جديدة وإيجاد طرق مشاة وتوفير وسائل نقل متطورة وتوفير مواقف سيارات بالقرب من الحرم سواء كانت مبانئ أو مواقف تحت الأرض.

أيضاً عدم السماح بالبناء داخل حدود الدائري الأول (المقترح)، التي هي في الأساس أصبحت مساحات للحرم. وأما المشاريع القائمة حالياً داخل الدائري الأول فهي تغطي عصر الافتراضيا إلى أن نستدعي الحاجة إليها.

واقترح كحل وفتي بالنسبة لمشروع وقف الملك عبد العزيز . طيب الله شراه . وشركة مكة وفندق دار التوحيد أن تكون الأجزاء الأرضية الملاصقة للساحة الحالية مفتوحة للمشاة ويتم تنظيم أماكن المحال التجارية بها بما لا يعوق حركة المشاة، وما سيغطي تلك المشاريع عمرا افتراضيا أضوا، ومن أهم المقترحات والدراسات التي عملنا عليها هو تنظيم عمل الشركات المملعة رسميا من قبل الهيئة التي ستقوم بتطوير أجزاء من المنطقة المركزية، والمعروف أن المنطقة المركزية للحرم حاليا في فورة العمل، فلدنيا نحو 18 شركة منها ما تم تأسيسه ومنها ما هي تحت التأسيس، وكما هو معلوم المنطقة المركزية للحرم حدد نطاقها من الحرم إلى الدائري الثاني، والفكرة هي أن تكون هذه الشركات تحت مظلة واحدة لتنسيق أعمالها، فكل شركة تقوم بعمل دراستها دون النظر إلى المواقع المجاورة لها، والهيئة تعمل على الإشراف على هذه المشاريع ولكن نحتاج إلى أن يكون هناك تجانس

بين المشاريع بحيث تكون المحصلة النهائية هي الارتقاء بهذه المشاريع لخدمة أعالي مكة وججاج وعمري الحرم، والذي ينظر إلى المشاريع الحالية يجد أن هناك اختلافات كبيرة فيض المشاريع عليها وجهة نظر حيث لم يكن هناك تنظيم متقن لتخطيط المنطقة المركزية بالتكامل فنجد الشوارع لا تخدم النظرة المستقبلية لاستيعاب الكم الكبير من الزائرين، ولا يوجد ربط بين طرق هذه المشاريع والطرق الدائرية والفكرة المقترحة هي جامعة لتكامل هذه المشاريع وهي رؤية نطرحها على أصحاب القرار، والهدف الأسمى الذي نصبو إليه هو تنظيم وتخطيط شامل ومتكامل يتطلع إلى مستقبل أفضل وأكثر تطوراً للمنطقة المركزية في مكة المكرمة لخدمة قاطنيتها وزوارها من حجاج وعمتمرين ويسعى إلى تحقيق الأصداف السامية لخادم الحرمين الشريفين وولي عهده الأمين وأسير المنطقة . يحفظهم الله جميعاً . واقترح إنشاء شركة قايضة للإشراف على مشاريع التطوير الكبرى في مكة .

ويحسب الدراسات التي قام بها مختصون في معهد أبحاث الحج كشفت أن الكثافة في المنطقة المركزية تفوق المعدلات الطبيعية وقد تصل إلى ستة أشخاص لكل متر مربع، خصوصا على الشوارع الرئيسية، وإن مركبات الخدمات والطائرات تجد صعوبة كبيرة

خصوصا مع اختلاط المشاة مع المركبات في معظم الطرق لعدم وجود مسررات خاصة للمشاة ما تسبب في العديد من الحوادث المتفرقة، ومع عدم تنظيم المشاريع التطويرية الضخمة التي تنفذ أو ستنفذ في المنطقة المركزية سيضعف الضغط على الساحات والفرغات داخل المنطقة المركزية وهي أساسا تعاني ضعف الطاقة الاستيعابية للفرغات العمرانية المتأخرة، الطرق، المسررات، الساحات، فلا بد من زيادة المساحة المخصصة للردخض، الكثافة في المنطقة المركزية والاستفادة من فتح الدور الأرضية للمباني المملعة على الطرق الرئيسية وساحات الحرم كحل وفتي، إضافة إلى تأكيد أهمية تنفيذ الخطة التشغيلية للمنطقة المركزية بضرورة تطبيقها في محاورها الثلاثة: المسجد الحرام، الساحات، والمسرات.

نستودك قليلاً .. نزيد معرفة متابع هذه الأفكار التي طرحتموها أمانناً الفكرة انطلقت أصلا من الكعبة المشرفة، ولذلك رأينا أن يتم إنشاء طرق شعاعية وطرق دائرية مركزها الكعبة المشرفة حتى أن هذه الطرق موجودة على الطبيعة حالياً ولكن فقط تحتاج إلى تعديل وزيادة في الانسيابية والقدرة الاستيعابية وإحداث ارتباط بينها وبين الطرق الدائرية الثاني والثالث والرباع.

كم مساحة المنطقة المركزية؟ وك حجم المنفعة الاقتصادية بها؟ تبلغ مساحة المنطقة المركزية حسب الدراسات التي لدنيا ما يقارب تسعة ملايين متر مربع تقريبا من ضمنها الحرم وساحة الحرم كلها، وبهذا المقترح ستزداد المنفعة الاقتصادية للمشاريع في المنطقة المركزية بعد أن يتم تنظيمها وزيادة مساحتها وإعطائها إطلالة أكبر على الحرم المكي الشريف، إضافة إلى إيجاد منافذ مناسبة تسهل الوصول من وإلى هذه المشاريع وتربطها بساحات الحرم والتكامل بينها على أن يكون مشروعه ذا مساحة وإطلالة أكبر وسهل الوصول إليه، أيضاً أخذنا في الحسبان أهمية المشاريع وإطلالة صمرها الافتراضي، فبإذن الله، سيصل استثمارها إلى ما لا يقل عن 300 عام وليس 20 أو 30 عاماً لأننا رفعا القدرة الاستيعابية للطرق وساحات الحرم أضعاف الموجود حالياً .

نرى هنا على هذه الخريطة التي أمامك بعض المساحات المقترحة للعمل عليها؟

لتنظيم المنطقة المركزية تمت الاستعانة بشبكة تصميمية عبارة عن خطوط إشعاعية وخطوط دائرية نقطة انطلاقها من الكعبة المشرفة

الأمير تركي بن عبد الله باريك المشروع

لتطور البنييتين التحتية والعلوية للمنطقة المركزية ولترفع قدرتهما الاستيعابية

يجب أن نأخذ في الحسبان استدامة المشاريع والنظرة المستقبلية

لا نريد أن نخطط لهذا الجيل فقط وإنما لأجيال وأجيال مقبلة.. بإذن الله

سنطرح أفكارا ودراسات لتطوير المنطقة المركزية وتنظيم عمل الشركات المعلنة

برنامج Google Earth وعلى الجبال الموجودة في مكة المكرمة ووجدنا، والله الحمد، نسبة من 60 إلى 70 في المائة فيها إمكانية بناء أحدث المباني ومع المحافظة على بعض المناطق الجبلية بجوار الحرم وإمكانية تهيئتها بما يسمح بتحويلها إلى حدائق صغيرة أو مترزة للحجاج وعامة المسلمين، إضافة إلى تعديل الطرق الحالية وزيادة قدرتها الاستيعابية مع إيجاد طرق ومناطف جديدة وطرق متفرقة بالمباني وتمتد من النابري الثاني إلى النابري الأول (المقترح) الذي يمثل حدا لمساحات الحرم، وبالنسبة

مساحته تقدر بـ 600 ألف متر مربع حسب الفكرة المقترحة بعد أن كان 230 ألف متر مربع، وبالتالي إطلالته على الحرم كبرت. وأيضا مشروع وقف الملك عبد العزيز رقم اثنين غير المنفذ حالياً. عموماً وضعنا أسماء ومساحات للمشاريع تقريبية حتى يتمكن أصحاب الشركات من دراستها. وهذا سبب في أنهم مساحات وإطلالة أكبر وأرباحاً مجزية واستدامة مدروسة.

ماذا عن تطبيق مقترح التنظيم على أرض الواقع؟
تقد وضعنا هذا المقترح على

مع مراعاة حركة المعتمرين في الطواف والسعي والمداخل ذات التركيز العالي في الدخول والخروج من الحرم أو حتى من مداخل المدينة نفسها، وكل هذه الخطوط ترتبط بالكعبة المشرفة، وعلى سبيل المثال، إذا كنت في الطريق الدائري الثاني أو الثالث وسرت على هذه الطرق سوف يسهل عليك إيجاد اتجاه الكعبة ومن منطلق هذه الاستمارة بالشبكة التصميمية أبعدنا المشاريع الضخمة عن الحرم وفي المقابل أصبحت إطلالتها أكبر على الحرم، إضافة إلى ازدياد مساحتها مثل مشروع جبل عمر الذي أصبحت

أكثر من خمسة ملايين حاج ومعتمر ومستقبلاً سيمتلون إلى الضعف، هؤلاء يرغبون في التعرف على حدود هذه المدينة المقدسة، وربما يتم ترتيب هذا الطريق بإضاءة تيلية مميزة ولافتة للنظر تسمح بروية حدود مكة التشريعية بوضوح من ارتداد معين بظلمة أو حتى من فوق قمة جبل.

هذان الطريقان المقترحان طريق مكة جدة الجديد وطريق حدود مكة التشريعية من الذي سيتم بتبنيهما؟
الذي سيقوم بتشغيلهما القطاع الخاص ويؤسس شركة وي طرح جزءاً من رأسمالها للاكتتاب العام أمام المواطنين.

كم ترهون تكاليفه الإنشائية وعوائده الاستثمارية؟
كل هذا يخضع للدراسات النهائية، ونحن حالياً قمنا بالدراسة التمهيديّة، وطول الطريق يبلغ نحو 448 كيلو متراً، والأهم من ذلك أنه من خلال الدراسة التي قمنا بها وجدنا أن مساحة مكة الإجمالية 554 مليون متر ولم يستخدم في مكة المكرمة من بناء وعمار سوى 25 في المائة و75 في المائة أرض فضاء وجبال وأودية يمكن معالجتها، وإذا استفدنا من حدة التنمية المتبقية فإننا بذلك سنخفف الضغط السكاني على المناطق الضريبية من الحرم وسنسهّم في خفض أسعار الأراضي السكنية.

تبدأ المشاريع الكبيرة بمراسات

الورش والمدن الصناعية خارج هذا الطريق، كذلك يمكن إقامة معاهد عالمية يمكن أن يعمل فيها غير المسلمين وضيوف ثقافات مقيمة لأهالي مكة المكرمة ويمكن أن يستفاد كذلك من هذا الطريق سياحياً، وكما تملون مكة يفد إليها

**ندعو لتأسيس
شركة تطرح
جزءاً من
أسهمها
للاكتتاب
لإنشاء طريق
حمي - مكة
المكرمة**

**لدينا فكرة
لعمل خط
جديد مرادف
لخط مكة
- جدة السريع
يختصر
المسافة**

أيضاً أشترت إلى فكرة ودراسة ثالثة تعملون عليها نود التعرف عليها؟
الدراسة الثالثة هي الآن تارحة بين الإدارات الرسمية وهي عبارة عن طريق على الحدود الشرعية والكل يعلم أن مكة لها حدود شرعية وثنا علامات شرعية، وتم الرقع بذلك لمقام خادم الحرمين الشريفين، وبالنسبة للعلامات الموجودة حالياً فهي لا توجد إلا على الطرق الرئيسية فقط وإرتأينا أن ننشئ طريقاً يظهر حدود مكة الشرعية ويظهر المناطق التي يمر بها، تم عرض الفكرة على الأمير تركي بن عبد الله بن العزيز وخرجنا بتوصية أنه لا بد أن يكون هناك طريق على حدود الحرم الشرعية من جميع الاتجاهات لمكة وتقوم عليها استثمارات كبيرة، والقصد من هذا المشروع إيجاد حمي لحدود مكة الشرعية، وهذه الفكرة تتطلب أن تكون جميع

القطارات المحلقة فهي تمتد من الدائري الثالث إلى الأول، وهي فكرة مبدئية.

هل تم طرح الفكرة على الجهات الحكومية والتنفيذيين في شركات التطوير؟

في الحقيقة الفكرة طرحت على الأمير تركي بن عبد الله بن عبد العزيز وباركها، وفي الحقيقة ندمي إلى طرحها على الكثير من المسؤولين حتى نتضمن ونكتاف لتطوير هذه البقعة المباركة وجعلنا واجهتنا أمام الجميع ونسال الله التوفيق ولا نستغني عن دعم الجميع والاستفادة من خبراتهم وأفكارهم ووقفتهم لخدمة هذا البلد البقعة المباركة أن تقوم مشاريع عمرانية ومشاريع بنية تحتية وعلوية لتوسيع التدفق الكبير من الزوار على مكة خاصة مع المطلب المتزايد على الإسكان في المنطقة المركزية للحرم ولا تغفل الجانب المستقبلي لهذه المنطقة المقدسة.

نود أيضاً أن نعرف على الفكرة الثانية المتعلقة بخدمة الحجيج ومكة المكرمة؟

طرحنا فكرة لعمل طريق يبدأ من الدائري الثالث إلى كبري الحجاج الواقع في شمال الطريق الدائري الشرقي في جدة والهدف اختصار المسافة والتسهيل من سرعة وصول الحجاج والمعتمرين إلى مكة وتخفيف الضغط على الطريق السريع الحالي، هذا الطريق يمكن أن تقام عليه مشاريع إسكانية ومحطات نموذجية وموتيلات ومنتزهات ووسائل نقل بديلة مثل القطارات ويربط مطار جدة الدولي بمكة لخدمة الحجاج والمعتمرين وقاطني المنطقة.

المركزية، وتزويد المدينة بطرق متعددة الوسائط لخدمة المنطقة المركزية وزيادة الطاقة الاستيعابية للسكن وإيجاد استخدامات متكاملة للأراضي وتحسين البيئة عبر تخفيف التنقل الخاص وإعطاء بدائل لنقل الحمام الخائبي من التلوث وتأمين بيئة صحية تخدم المنطقة المركزية لتعقود مقبلة وإعادة هيكلة شبكة الطرق، أما عوامل الاستثمار الإيجابية للمشروع الكبرى في المنطقة المركزية فستتمثل في كثير من المواقع في الأحياء الماخلية التي ستصبح قابلة للتطوير خصوصاً طريق إبراهيم الخليل، الحفازير الشامية، شارع أم القرى، جبل خندمة، المسفلة، أجياد، والهنداوية، وستتيح المشاريع الكبرى تنوعاً وتعدداً في فرص التطوير الاستثماري في المنطقة المركزية من خلال فرص الاستثمار بحصص في الشركات المساهمة المزمع تأسيسها، وكذلك ظهور عدد من المواقع المميزة التي يمد تطورها فرصة نادرة لارتفاع أسعار الأراضي والمقارنات، الأمر الذي يتطلب تكتلات وتحالفات اقتصادية.

في الختام ما الذي تتمنوه من هذا الملحق الذي يعقد في رحاب مكة المكرمة؟
أملى أنا يتبين هذا المقترح الأمير خالد الفيصل أمير منطقة مكة المكرمة لدى خادم الحرمين الشريفين لمراسلة هذا المقترح وتطبيقه على أرض الواقع، إن شاء الله.

اقتصادية وتخطيطية هل تم إعداد دراسات لمثل هذه الأفكار ليتم تطبيقها؟

نعم نحن قمنا بطرح الأفكار وتم عمل الدراسات الميدانية وكفشنا إلى هذه اللحظة قرابة مليون وستمائة ألف ريال، وهناك دراسات مازالت في مكاتب استشارية، ونحن نرجحنا هذا الموضوع على عدد من رجال الأعمال وأبدى الجميع تضامنتهم لتطوير وخدمة هذا الوطن المعطاء، ومن ضمنهم الشيخ سليمان الراجحي.

بحكم أنك ناشط في المجال العقاري نود التعرف على توجه النشاط الاستثماري في مكة المكرمة خاصة في المنطقة المركزية؟

كرم الله مكة المكرمة ببيته الحرام فهي أضرف بقاع الأرض تشد إليها الرحال من مشارق الأرض ومغاربها، وستبقى إلى أن يوث الله الأرض ومن عليها أم القرى وقبلة المسلمين وواحد أحياء المنطقة المركزية والمحيطه بساحات الحرم المكي الشريف من جهاته الأربع وفي نطاق الخط المادري الأول والثاني من أغلى المواقع العقارية في العالم، حيث تتميز عقارات المنطقة المركزية عن أي عقارات أخرى في العالم بوجود سوق مستمرة لها منذ أكثر من قرن، كما تحظى مشاريع التطوير في المنطقة المركزية باهتمام كبير من لدن خادم الحرمين الشريفين وولي عهده الأمين ويمتازة مستمرة من الأمير خالد الفيصل أمير منطقة مكة المكرمة . يحفظهم الله جميعاً، كما أن المنطقة المركزية تسجل أسرع معدل نمو في عدد الوحدات السكنية على مستوى المملكة، كونها تشهد معدلات مرتفعة من الطلب على الوحدات السكنية وتستشهد المنطقة المركزية في مكة المكرمة عدداً من المشاريع الكبرى خلال السنوات المقبلة، ومن المؤكد أن تلك المشاريع ستكون لها آثار إيجابية في المنطقة تتمثل في مداخل جديدة للمدينة وتأمين ربط مباشر إلى المنطقة