

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ)

مشروع تطوير مدينة هرجيسا - عاصمة أرض الصومال

الخط الدائري - لتوسعة العاصمة
المرحلة الأولى الشارع المحوري

خطة تنموية إستراتيجية على مراحل

هرجيسا 2020 - هرجيسا 2025



المطوِّرون اليمنيون
Yemeni Developers

م/محمد قاسم العريقي

جمهورية أرض الصومال

TL:00252- 633858621

الجمهورية اليمنية

TL:00967- 733270217

E.mail: mk.alariky@gmail.com



منظور مقترح - مقدم من المطورون اليمنيون - أهم المشاريع لتطوير هرجيسا كعاصمة لأرض الصومال

عندما تضيق المدن بسكانها وسياراتها- ويصبح الزحام والتلوث خانقاً .. فيتوجه على قيادات الدولة ان تنتبه لذلك باكراً وقبل ان تتوسع المدينة عشوائياً بشوارع ضيقة ومجمعات سكنية وتجارية وصناعية تعيق التنمية المستقبلية مما قد يسبب اختناق يبيت المدينة ويغرقها في التلوث الطبي والبيري، وهو ما سيعتق عنهما إقبال المستثمرين والسياح .. وبالتالي موتاً لاقتصادنا ونميتها... وحتى لا تجد هرجيسا (عاصمة أرض الصومال) نفسها داخل هذا السيناريو المزج وتضطر لصرف مبالغ خيالية لإصلاح هذا الخلل التخطيطي .. خاصة وأنها حالياً تعتبر المسار لقطارات الترانزيت بين مينائها الرئيسي (بربره) وصولاً إلى اثيوبيا عبر مدينة اوجالي الواقعة في الحدود.

وعليه .. فإننا كمطورون قد بادرننا لخدمة القيادات التخطيطية لمدينة هرجيسا من خلال تقديم منظور استراتيجي لتمكين عاصمة أرض الصومال (هرجيسا) من إعلان رؤيتها للتطوير حتى عام ٢٠٢٠م وذلك من خلال الإعلان للمباشرة من الآن عن المحور الأول من الشارع الدائري المحيط بالعاصمة ومن الجهة الجنوبية من العاصمة (في اتجاه المطار) حيث من المتوقع أن يؤدي هذا المشروع إلى ما يلي :-

أولاً: امتصاص ضغط الطائرات الواسلة من اثيوبيا على هذا الخطفي اتجاه موازي للمطارات ميناء بربرة - وأيضاً استيعاب ضغط الحركة الواسلة من بربرة بحيث يمنع دخولها إلى وسط المدينة مسبب الازدحام والتلوث.

ثانياً: فتح فرص اكبر للاستثمار العقاري على جانبي هذا المحور (مخزني / تجاري / سياحي / ترفيهي / سكني / غيره) ولكن بشكل منظم ومعتمد على ما يهتم به العالم من التخطيط الصديق للبيئة - مع الاستفادة من الاسس المتاحة للطاقة المتجددة وهذا كله سيوفر جزء كبير من الالتزامات على الدولة ناتج الشراكة مع القطاع الخاص .وهنا ما ستقوم به كمطورون للمشروع.

ثالثاً: تجهيز القوانين الاستثمارية والتمويلية والتي سيسهلها المطور في إقناع المرشحين للتمويل (العيني / التنفيذي / النقدي) للمباشرة العملية في المشروع المقترح سواء من المستثمرين الصوماليين في الداخل وبلاد الاغتراب أو من المستثمرين المجاورين والإقليميين .. وأيضاً الداعمين من الهيئات العربية والأجنبية والدولية ... وسيتم عرض خطة هذا الجانب لاحقاً .

ولأن الخطوة الأولى الضامنة لنجاح هذه الفكرة التطويرية الأكثر أهمية ستأتي من خلال السرعة التي ستعتمدها القيادات الرسمية (بحيث يصبح هذا المشروع هو المفاجأة للانتخابات القادمة) إلا أن هناك خطوة أكثر أهمية (لا بد من المباشرة بها بالتوازي مع تصميم المسار للخط الدائري) وهي :-

أولاً: اتجاه المطور لإقناع مجموعة من المستثمرين العامين في مجال المقاولات أو التمويل للمباشرة بشق المسار المقترح وتحديد الحرم العقاري المحيط والذي ستطبق عليه قوانين الإيرادات الداعمة لتمويل هذا المحور وبمقدار ما سينوبهم من الفوائد الاستثمارية لعقاراتهم المحيطة بالخط الدائري .

ثانياً: اتجاه المطور لترشيح وإقناع مجموعة من المساهمين (داخل أرض الصومال) للمباشرة بأول مشروع عقاري على مسار الخط الدائري سوا (في منتصفه خلف المطار) وعلى أن يمثل هذا المشروع القاعدة الأساسية لاستقبال المستثمرين الذي سيتم إقناعهم بالمشاركة وبشرط أن يكون بمنظور تصميبي وتخطيطي يشابه من حيث الميزات المستخدمة في الدول الأخرى في عام ٢٠٢٠م.

ثالثاً: اتجاه الجهات الرسمية (الحكومية) لتوقيع عقد تطويري يمكن المطور من التخابط مع المرشحين للتمويل أو المشاركة الاستثمارية أو الاستخدام للمشروع وأيضاً المحيط العقاري له (مقدر له ١ كم من كل جهة من المحور) خاصة أن الأمر سيكون بحاجة إلى خطة عمل مكتوبة وموقعه (داخلية وخارجية) مع نظام زمني مضغوط للحركة الترويجية والتسويقية وهذا سيحتاج حتماً الكثير من المبالغ المالية والجهد الفني والإداري والتشغيلي من المطور .

وكل الأسباب عالياً .. كإن لابد من المباشرة بالخطة التطويرية الأولى (من أصل ست خطوات متسلسلة) ولأننا كمطورون قد بادرننا بتجهيز الدراسة الأولية (مرفق بهذا) وهي توضح المسار الأولي للخط الدائري المقترح - بالإضافة للموقع المقترح لأول مدينة سكنية وتجارية يمكن أن يتم المباشرة بها.. وهذا ما سيؤكد جدية الحكومة في تنفيذ خطتها التنموية والاستثمارية لهرجيسا حتى (٢٠٢٠م) والذي نراه سيسقق الكثير من الفوائد للعاصمة والحكومة والقطاع الخاص في كل أرض الصومال .. إن شاء الله حيث تنوع أن تكون أول مخرجات هذا المشروع ما يلي :-

- ١) تسارع معدلات التنمية ونجاح وفتح مزيداً من فرص العمل ورفع مستوى المعيشة.
- ٢) جذب مزيداً من الاستثمارات والمستثمرين من خارج الصومال ومنهم المغتربين الصوماليين.
- ٣) فتح مزيداً من الفرص للمستثمرين المحليين يمكنهم من تشغيل أموالهم الجامدة -
- ٤) ضمان التخطيط البيئي المنتظم لمدينة هرجيسا حتى تضاهي العواصم الأخرى في المنطقة .
- ٥) فتح منافذ إيرادية متعددة لخزينة الدولة على المدى المتوسط والطويل الأجل - مع تقليل اعتمادها على القروض والمساعدات لتنفيذ البني التحتية والخدمات المختلفة .
- ٦) توسيع حجم التبادل التجاري مع جمهورية أثيوبيا أو فتح فرص للشراكة معهم في إقامة المواني البرية والمخازن سواء على الحدود أو الخط الدائري المقترح في الدراسة .

نرجوا من الله أن يوفق مسؤولي هذا البلد لضمان
تنميتها وجعلها قبلة المستثمرين ... إن شاء الله
م. محمد قاسم العريفي
مايو ٢٠١٦م

لويطم الغادة مقدار التأثير - التنموي والإقتصادي لسارعوا لدعمة - دون تردد ..



التعرف موقع جمهورية أرض الصومال في الجوار المغربي والأفريقي

تظهر الخارطة منطقة التأثير التنموي الذي تستهدفه فكرة التطوير الاستراتيجي لهرجيسا (٢٠٢٠-٢٠٢٥) خاصة وان التجارة البينية بين جمهورية أرض الصومال وجمهورية اثيوبيا عبر ميناء بربرة في تنامي دائم خاصة وان المسافة من البحر الى اثيوبيا هي الاقصر مع بقية الدول المجاورة وكل هذا سيجعل من اهمية التطوير للشارع الدائري حول مدينة هرجيسا من اهم الاوليات التخطيطية والتنمية خلال الاعوام القادمة



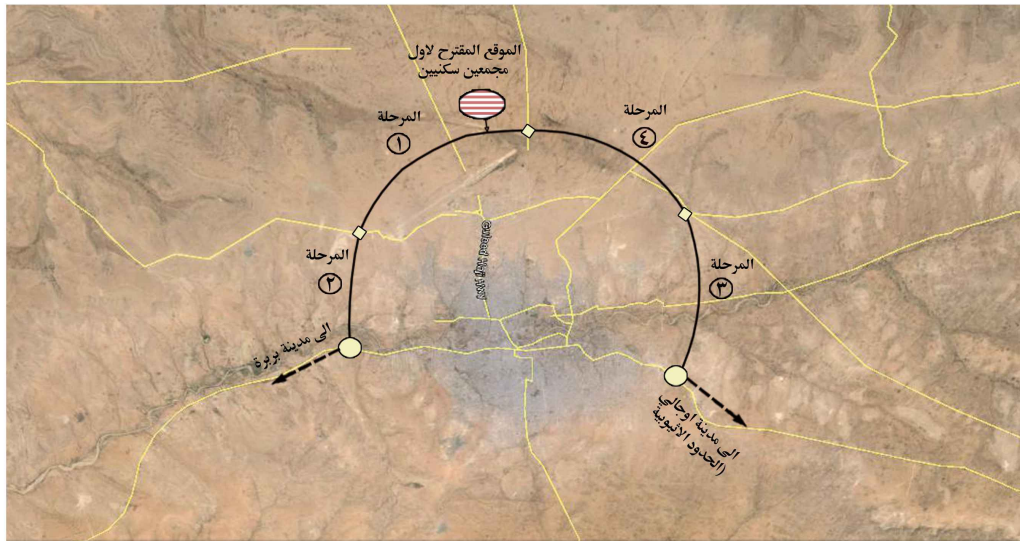
التاثيرات الايجابية للشارع الدائري حول هرجيسا على مثلث الطرق (بربرة - هرجيسا - برعو)

ستوضح الدراسة التطويرية المرفقة وتفاصيلها المستقبلية حجم التاثيرات التنموية على وسط جمهورية أرض الصومال - بالتوازي مع إنشاء مجمعات المخازن والمجمعات السكنية والسياحية والسكنية وان مروره بجانب حرم المطار سيساهم في مزيداً من التشغيل والتطوير للمطار ذاته خاصة وأنه سيتهاقت الى هذه المنطقة الاستثمارية من كل دول الجوار العربية والافريقية والعالمية ان شاء الله





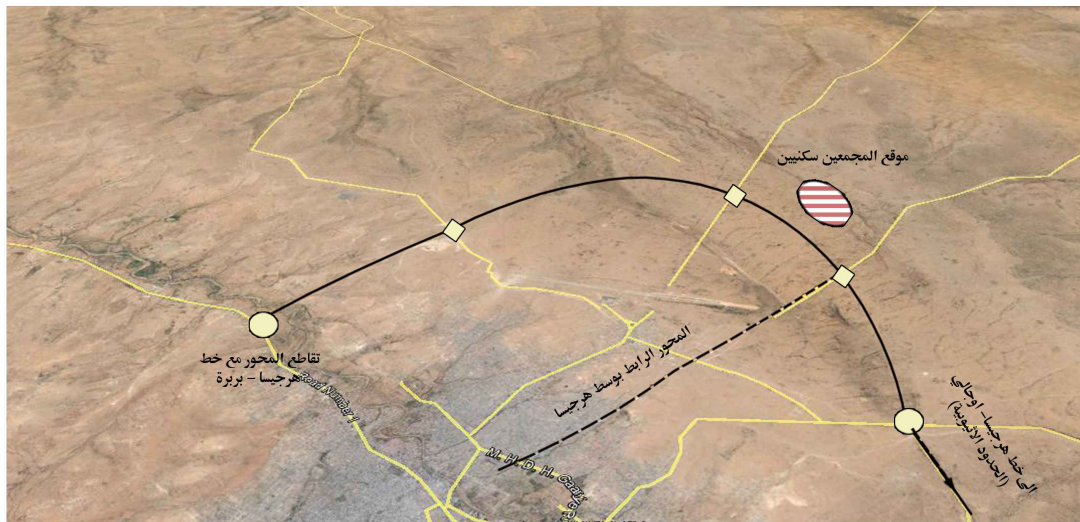
مقترح تطوير المحور الجنوبي من الخط الدائري- هرجيسا - ارض الصومال (المسار المقترح للشارع - وموقع أول مدينة سكنية على محطة)



التعريف بالفكرة والهدف

أن الهدف من إنشاء هذا المشروع هو الإعلان عن أكبر مشروع تنموي وإستراتيجي (هرجيسا ٢٠٢٥) وهذا سيؤكد إهتمام قيادات هرجيسا لتخفيف ضغط الحركة من الميناء (بربرة) في اتجاه الحدود الأثيوبية ... لهذا سيكون من المهم جداً المباشرة بهذا الجزء من الخط الدائري المحيط بعاصمة ارض الصومال بحد أقصى بداية عام ٢٠١٦ وبالتوازي معه سيتولى المطور إقناع المستثمرين بإنشاء اول المجمعات السكنية والسياحية والتجارية في منتصف هذا المحوا خلف مطار هرجيسا ... بالإضافة الى تحديد نوع الأعمال لكل مرحلة من المراحل الاربع وبما يجعل تنميتها إستثمارياً ممكناً ... إن شاء الله .

منظور من الجو لمسار المقترح - وعلاقة بالمطار



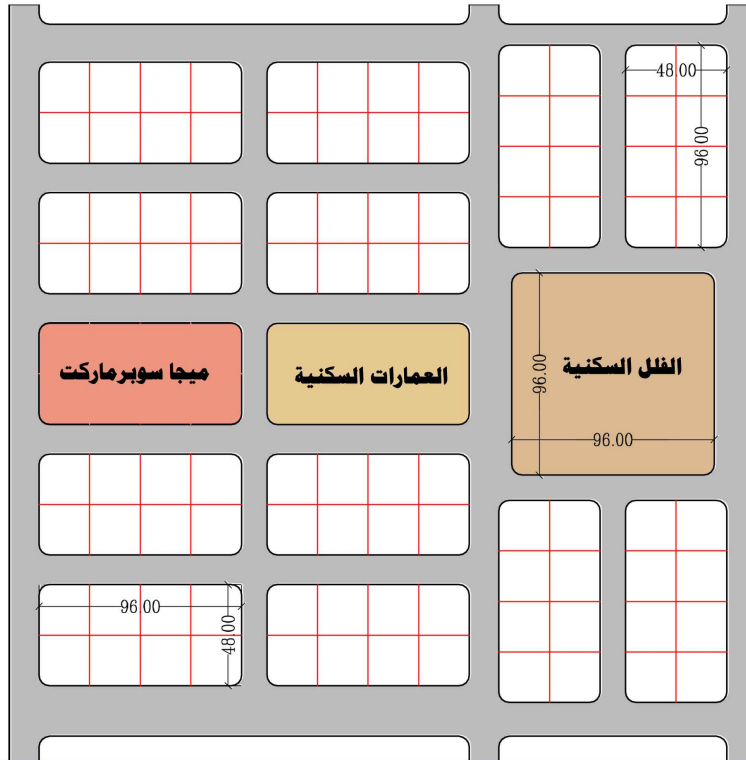
يظهر في الصورة الاهمية للمباشرة بالمحور الرابط بين الشارع الدائري ووسط المدينة - وصولاً الى الموقع المقترح لإنشاء المجمعين السكنيين (عمارات وقلل - بالإضافة للمنطقة الخدمية والذي ستعمل على جذب المستثمرين والممولين للمشاركة في التمويل أو الإستخدام) لذات المحور أو محيطه) حيث يتكون المشروع من أربع مراحل وبطول اجمالي (٢٤ كيلومتر) مرتبطة بحرم إستثماري (اثنين كيلو) وهذه المساحة الذي ستضمها الدراسة التطويرية سيضاف لها المداخل للشوارع المتقاطعة مع المشروع ستربطه جميعها بالأنظمة والتشريع الذي سيأتي منها التمويل لهذا المشروع الإستراتيجي من لحظة الإعلان عنه حتى ٢٠٢٥م ... إن شاء الله .

(الدمج بين المنشآت الخدمية والتجارية ومعها المباني السكنية
واقطع المطورة والمخدمة المسورة)

التفاصيل المقترحة لتطوير أول منطقة

(سكنية وخدمية) على المحور الجنوبي

أن المباشرة لهذين المجمعين السكنيين سيكون من أوليات المطور لإقناع المستثمرين والممولين وملاك الأراضي في هرجيسا خاصة وان ذلك سيساهم في سرعة المباشرة بالمرحلة الاولى من الخط الدائري (كما توضحه الدراسة التفصيلية المرفقة) والمتوقع ان تصل اجمالي مساحته المستهدف تطويرها اكثر من (٥٠٠٠ هكتار) حتى ٢٠٢٥م ويلاحظ بأن هذا المشروع سيجمع بين الاستثمار العقاري لقطع الأراضي ... بالإضافة الإستثمار في المنشآت السكنية والسياحية والترفيهية والتجارية والطبية على أن يبدأ العمل في الهناجر المخزنية والصناعية من اللحظة الاولى ومعها المباشرة باكبر سوبر ماركت في هرجيسا على نمط (الميجا ماركت) وهذا ما سيعمل على جذب المستهدفين من تجار الصومال من الداخل والخارج - ومعهم الممولين والمقاولين من كل دول الجوار وهذا سبب من فتح فرص عمل كبيرة ضمن منظور تنموي إستراتيجي سيساهم في فتح منافذ إيرانية متعددة للدولة - حتى ٢٠٢٥م كما ستوضحه دراسة الجدوى التفصيلية ضمن الدراسة التطويرية لكامل المشروع .



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**مجمع الشقق السكنية والمجمع الخدمي
المتعدد الإستخدام
هرجيسا - أرض الصومال**



المطوِّرون اليمنيون
Yemeni Developers

م/محمد قاسم العريقي

جمهورية أرض الصومال

TL:00252- 633858621

الجمهورية اليمنية

TL:00967- 733270217

E.mail: mk.alariky@gmail.com

الموقع العام للبلك السكني

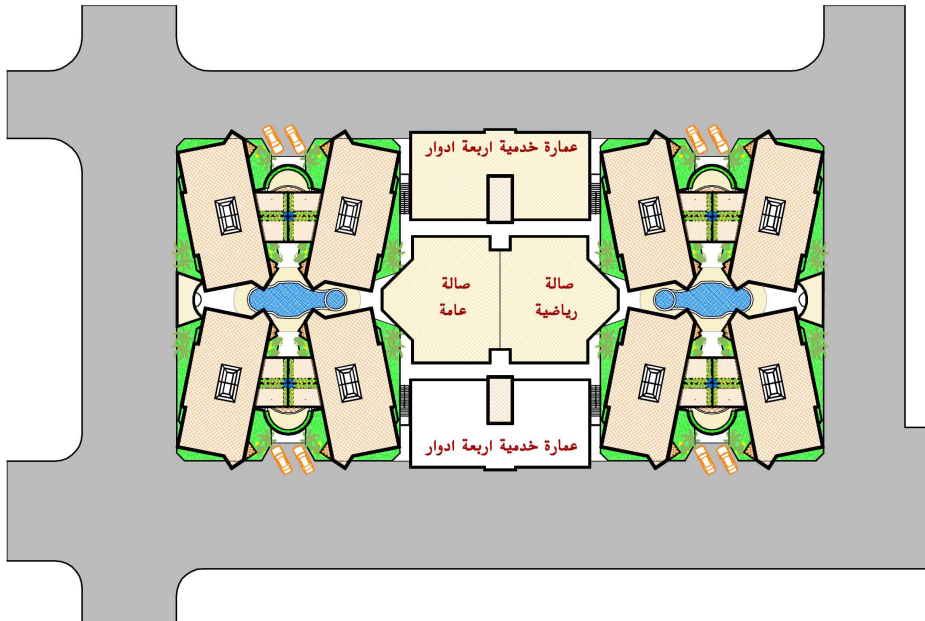
يتكون كل بلك سكني من
ثمان عمارات بمساحة
إجمالية ٨٦٠٠ متر مربع

٨٠٩٠٠

حيث تتكون العمارة
الواحدة من خمس شقق
عادية ومميز

ويصبح اجمالي عدد الشقق
حسب نوعها من ٣٢ شقة

اي ٦٤ شقة



المركز الخدمي والترفيهي للبلك السكني

محتويات المركز الخدمي

يحتوي كل بلك سكني من ٨ عمارات
يخدمه المشاعات الآتية :

١ - صالة متعددة الاغراض

مساحتها ٢٨٠ متر مربع

٢ - صالة رياضية واجتماعية

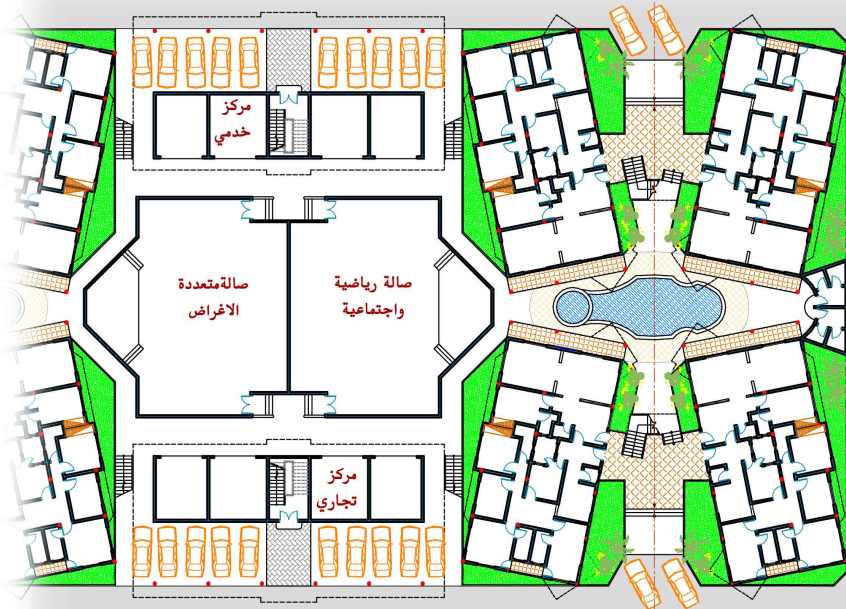
مساحتها ٢٨٠ متر مربع

٣ - عمارتين خدميتين (تجارية وطبية
وسياحية ومكتبية) مكونة من اربعة ادوار

بمساحة كلية ١٤٥٠ متر مربع

هذا بالإضافة لوجود مسبح وخدمات

لكل اربع عمارات ضمن البلك السكني
الواحد لخدمة السكان.



مشروع إنشاء مجمع سكني (عمارات) هر جيسا - ارض الصومال

مسقط الدور الارضي

205m² المساحة (كبيرة) مساحة

110m² مساحة السلالم والتراسات

المحتويات

قسم الرجال

- مدخل رجال
- صالون - ديوان
- صالة - حمام
- غرفة ضيوف

قسم العائلة

- مدخل نساء
- صالونين - جناحين
- مطبخ - حمامين
- غرفتين - تراس





مشروع إنشاء مجمع سكني (عمارات) هر جيسا - ارض الصومال

مسقط الدور الثالث

(الدور العلوي للشقق الدوبلكس)

المحتويات

- الشقة الكبيرة
 - جناحين - صالة
 - ثلاث غرف نوم - حمام
 - بلكونتين - تراس
- الشقة الصغيرة
 - جناح - صالة
 - ثلاث غرف نوم - حمام
 - بلكونتين - تراس



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مجمع الفلل السكنية و المركز الخدمي المتعدد الأستخدام هرجيسا - أرض الصومال



المطوِّرون اليمنيون
Yemeni Developers

م /محمد فاسم العريقي

جمهورية أرض الصومال

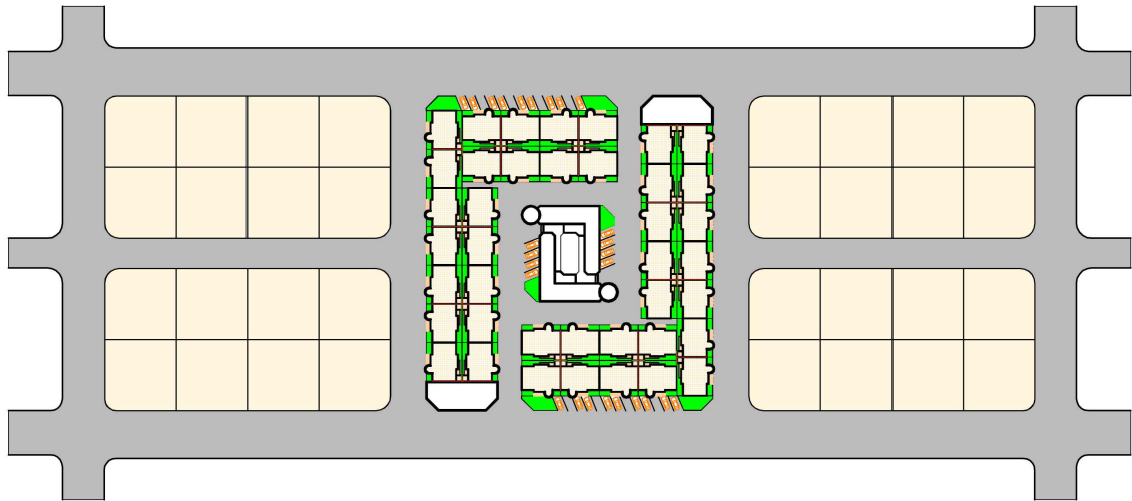
TL:00252- 633858621

الجمهورية اليمنية

TL:00967- 733270217

E.mail: mk.alariky@gmail.com

الموقع الموقع العام للمجمع السكني (فلل)



يتكون الموقع العام للمجمع السكني (فلل) من الاتي

- 1 - مجمع سكني يحتوي على 60 فيلا (نموذج الدور و الدورين)
- 2 - مجموعة قطع سكنية مسورة و مطورة
- 3 - عدد البلوكات = 6 بلوكات
- 4 - اجمالي مساحة كل بلوك = 4608 متر مربع
- 5 - عدد القطع في كل بلوك = 8 قطعة ارض مطورة و مسورة
- 6 - اجمالي مساحة كل قطعة = 576 متر مربع
- 7 - اجمالي عدد القطع المسورة و المطورة 32 قطعة ارض

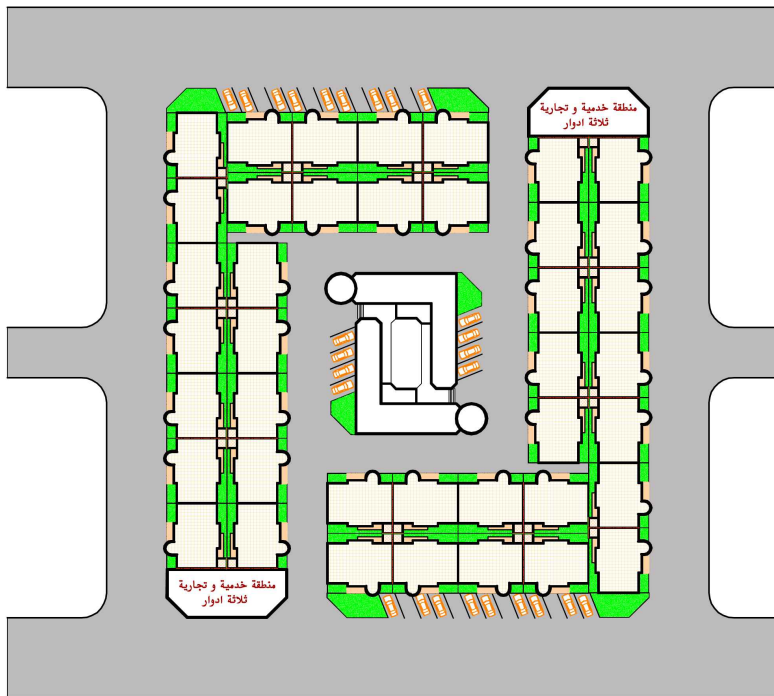


مجمع الفلل السكنية و المركز الخدمي المتعدد الأستخدام

الموقع العام للمجمع الثاني (فلل)

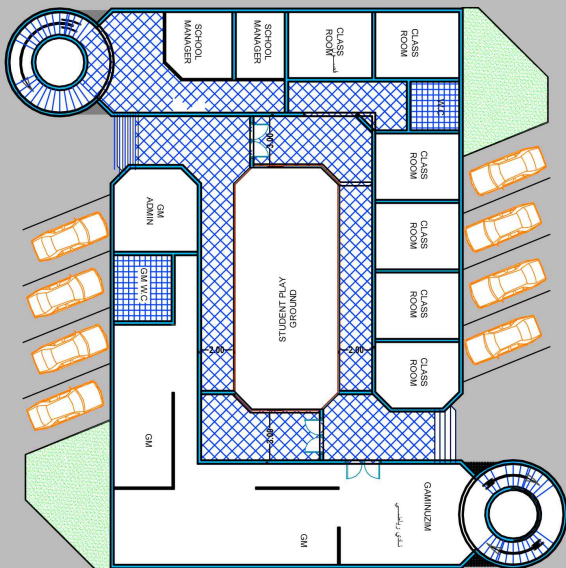
المحتويات

- 1- عدد البلوكات السكنية = 2
- 2 - اجمالي المساحة للبلوكات
 $9216 = 2 \times 48 \times 96$ متر مربع
- 3 - اجمالي عدد القطع في المجمع
40 قطعة مساحة القطعة
12 متر \times 13 متر
- 4 - انواع الفلل
ا) فلل دورين عدد 20 فيلا
اجمالي المساحة = 6240 متر مربع
ب) فلل دور واحد عدد 40 فيلا
اجمالي المساحة = 6240 متر مربع
- 5 - مركز خدمي وسطي دورين
المساحة = 976 متر مربع
- 6 - مركزين خدميين عند المداخل
المساحة = 2×222
= 444 متر مربع

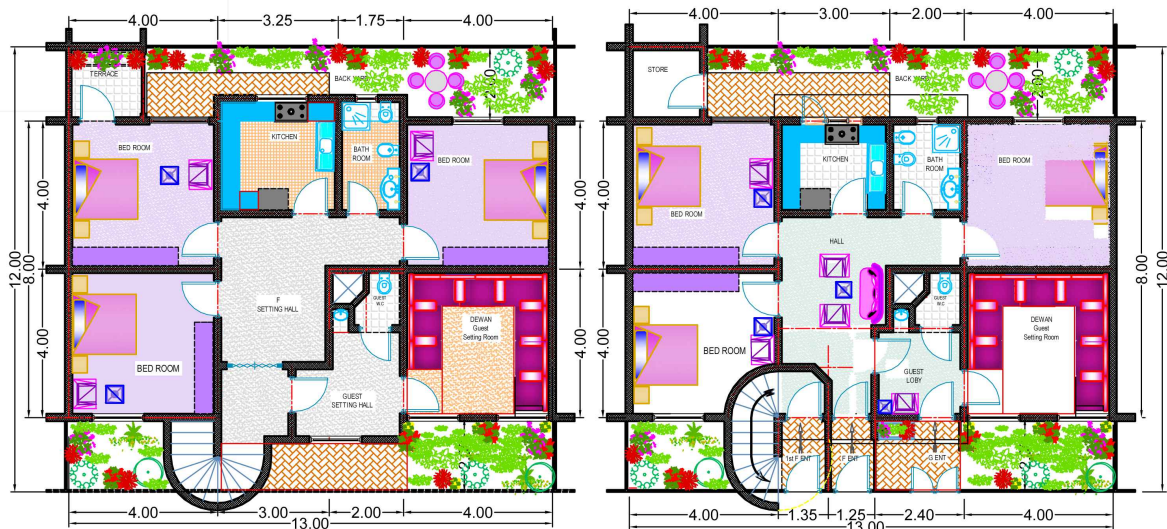


مجمع الفلل السكنية و المركز الخدمي المتعدد الاستخدام

الموقع العام للمجمع الواسطي الخدمي



نموذج فيلا دورين مستقلين



إجمالي المساحة (122 متر مربع)

المسقط الأفقي للدور الأول

محتويات الجناح العائلي :-

- مدخل مستقل للنساء
- صالة نساء 4.15×2.6
- عدد ثلاث غرف نوم 4×4
- حمام عائلي 3.10×1.75
- مطبخ 3.10×3.25
- تراس 2×2

محتويات جناح الضيوف رجال :-

- مدخل مستقل للضيوف
- ديوان استقبال 4×4
- حمام ضيوف 1.6×2 + منور
- صالة ضيوف بأبعاد 3×2

إجمالي المساحة (122 متر مربع)

المسقط الأفقي للدور الأرضي

محتويات الجناح العائلي :-

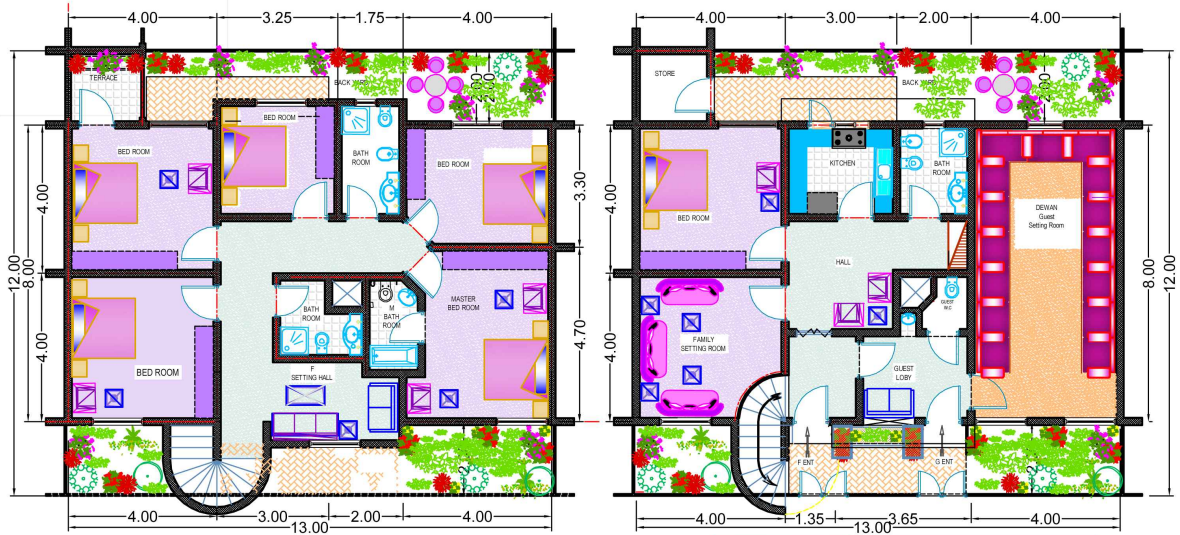
- مدخل مستقل للنساء
- صالة نساء 4.15×2.6
- عدد ثلاث غرف نوم 4×4
- حمام عائلي 2.5×2
- مطبخ 3×2.5

محتويات جناح الضيوف رجال :-

- مدخل مستقل للضيوف
- ديوان استقبال 4×4
- حمام ضيوف + منور
- بأبعاد 1.6×2 متر
- صالة ضيوف 2.4×2.4

- حوش امامي و فناء خلفي + مخزن

نموذج فيلا نظام دورين



(جمالي المساحة 122 متر مربع)

المسقط الأفقى للدور الأول

محتويات الدور الطوبى العمالي :-

- غرفة نوم بالبعدا الغرفة 3.3x4 متر
- غرفة نوم بالبعدا 3.10 x 3.25 متر
- حمام عمالي بالبعدا 1.75 x 3.10 متر

- غرفة نوم رئيسية بالبعدا 4.7 x 4 متر
- مع حمام خاص بالبعدا 1.5 x 2.6 متر
- غرفتين نوم بالبعدا الغرفة 4x4 متر
- تديراس بالبعدا 2 x 2 متر
- حمام عمالي بالبعدا 2.4 x 2.2 متر

(جمالي المساحة 122 متر مربع)

المسقط الأفقى للدور الأرضى

- محتويات جناح العمالي :-
- مدخل مستقل للضيوف
- صالة تهاد بالبعدا 3 x 3 متر
- 2 نوم بالبعدا الغرفة 4x4 متر
- ح ج جنوس عائلية بالبعدا الغرفة 4x4 متر
- حمام عمالي بالبعدا 2.5 متر
- مطبخ بالبعدا 3 x 2.5 متر

- محتويات جناح الضيوف رجال :-
- مدخل مستقل للضيوف
- دهبان استقبال بالبعدا 4 x 8 متر
- حمام ضيوف + منور
- بالبعدا 1.9 x 2 متر
- صالة ضيوف بالبعدا 2.4 x 2.4 متر

- حوش اساسى و قساء خلفى + مدّن