استعد للحياة
المراعي
Almarai
جودة تستحق الثقة
المراعي
Almarai
حليب طازج
Fresh Milk
كامل الدسم

مجلة دورية تصدر عن درة الرياض للاستثمار العقاري - العدد الخامس - فبراير / ٢٠١٠

درة

نظام الرهن العقاري الجديد: ملكية الراهن للعقار أو وثيقة من المالك شرطان رئيسيان

تنفيذ 85% من أعمال محطة الكهرباء في الدرة

شركتا دلة للتنمية العقارية والسيادية و BMDC تستثمران بـ 252 وحدة سكنية في مشروع درة الرياض

درة الرياض الحلم اصبح حقيقة

الافتتاحية ..

جماليات المكان والصحة النفسية

أبسط الأمور التي تملأ النفس بالراحة وتجعل أساريك مشرقة هو أن تقع عيناك على مشهد بصري جميل حين تفتحهما في يوم جديد، فالجمال المحيط يطيل العمر ويساهم بصورة كبيرة في استمتاع الإنسان بالصحة النفسية، ومن هنا كانت المدن الحضرية في العالم إما سببا في هذه الصحة أو سببا في علامات المرض النفسي والاكتئاب والملل.

لذا يجب أن تتضافر جهودنا من أجل صحة عامة بالجمال البصري كدواء فعال لكافة المشاكل النفسية، وهذا ما تؤكد عليه حكومتنا الرشيدة ويبدو بوضوح في تجميل الميادين والشوارع وتوفير مساحات خضراء وسط الكتل الأسمنتية لتخفف من وطأتها وعنف مشهدها، وشك أن استغلال هذه المباني بتصميمات هندسية راقية وجمالية يسهم بدور فعال بإضافة الجمال إلى المدينة.

هذا ما وضعناه نصب أعيننا أيضا كأحد المحاور الرئيسة ونحن نقدم على إنشاء الضاحية السكنية « درة الرياض، إذ أن المسكن، والمكان، والمحيط من حوله، والمشهد الذي تراه من نافذة أو شرفة، أو أثناء حركة الحياة ليس وضعا آليا مصمتا فارغا من المحتوى، بل هو « مكانة » وارتباط وشغف، يفعل هذا أثر التناسق الجمالي، والمساحات المفتوحة الخضراء والميادين والتصاميم الراقية الجمالية...

أردت أن أبدأ بهذا القول لما له أثر بالغ كما قلت على الصحة العامة لأي مجتمع إنساني، فعادة ما يكون التلوث البصري نتيجة طبيعية للإهمال وسوء الاستخدام ورداءة التخطيط الإجمالي وهبوط المستوى الفني للتصميم إلى جانب ما تؤديه السلوكيات الاجتماعية الخاطئة من تشويه بصري وتردي مستوى الذوق العام.

والسؤال الذي يطرح نفسه بقوة « هل الجمال تربية وعادة أم التزام اجتماعي مفروض فرضا؟ » وبرغم صعوبة الطرح إلا أنني أميل إلى أسس التربية والتوجيه الذكي منذ الطفولة وهذا ما يجب أن تضعه الأسرة والمدرسة والجامعة نصب أعينها لطبع المجتمع على حب الجمال وفهم ما له من منفعة عامة على المجتمع.

وبالتوازي مع ماطرحت فإن الاقتصاد يلعب دوراً حيويا - مع الوعي بطبيعة الحال - في ظهور أو اختفاء التلوث البصري للمدن فكثيرا ما نجد أن الدول ذات الاقتصاد الضعيف والإمكانيات المادية المتواضعة مشاهد التلوث البصري نتيجة لتلك الظروف مع تردي الوعي الاجتماعي والثقافي لدى سكانها بعكس البلدان المتقدمة ذات الاقتصاديات الكبرى حيث نرى الاهتمام البالغ بتشييد المناطق على أسس جمالية مع وجود القوانين والضوابط التي يلتزم بها المجتمع ومن خلال وعيهم الثقافي.

إن الجمال الذي نتحراه ليس مجرد ترفيه ووضع اقتصادي، وإنما هو أصرار على أن تكون الصحة النفسية لمجتمعنا في أحسن حال.

المدير العام:
م. حمزة العطاس

جديد

درتنا نشرة دورية تصدر عن شركة درة الرياض للتطوير العقاري

المشرف العام

المهندس/ حمزة العطاس

رئيس التحرير

حسين الراضي

مسؤول التحرير

حسني الزرقاوي

الانتاج والتجهيز الفني

MEDIA VISION

وسائل الرؤية للعلاقات العامة

ت: ٠٠٩٦٦١٢١٥٤٠٤٤

ف: ٠٠٩٦٦١٢١٥٤٠٠٣

ص.ب: ٤٠٠٤٦ الرياض ١١٤٩

info@mv-pr.com

ان الأراء المنشورة بالمجلة لا تعبر بالضرورة عن رأي ادارة شركة درة الرياض للتطوير العقاري المحدودة أو الناشر.

جميع الحقوق محفوظة

07

56

24

58

داخل العدد

شركتا دلة للتنمية العقارية والسياحية و BMDC تستثمران بـ 252 وحدة سكنية 16

تنفيذ 85% من أعمال محطة الكهرباء في الدرة

06

وضح المهندس حمزة العطاس خلال حديثه عن البنية التحتية لمشروع درة الرياض أن حجم الأعمال التي تم تنفيذها في المحطة الرئيسة للتحويل الكهربائي قد بلغ ٨٥ في المائة وأن أعمال البنية التحتية لمشروع درة الرياض تسير بخطى متوازية ووفق أحدث الأساليب العلمية والتقنية، بحيث نحقق اكتمال الأعمال كافة في مرحلة أخيرة وفي وقت قياسي. وأضاف العطاس أن محطة التحويل الكهربائية بلغت تكلفتها ٧٣,٤٠٠,٠٠ ريال سعودي وبطاقة ١٢٠ ميجاواط برقم ٨١٦٩ .

ريو دي جانيرو .. سحر البرازيل المشرق

48

مدينة تتسم بالجمال، اسمها بالبرتغالية « نهر يناير » عندما أطلق عليها البرتغاليون هذا الاسم على سبيل الخطأ إذ ظنو أن خليج غوانا بارا فم كبير لنهر ولم يكن إلا البحر ذاته. وتقع ريو دي جانيرو جنوب شرق البرازيل. ريو كما يطلق عليها كانت عاصمة البرازيل في أعوام (١٧٦٣ – ١٩٦٠ م) وعاصمة للإمبراطورية البرتغالية (١٨٠٨ – ١٨٢١م) و تلقب بـ « المدينة الرائعة» ، ومدينة العجائب لتنوع معالمها وتعددها... طبيعية كانت أو من صنع الإنسان، لتحول هذه المدينة إلى مدينة الرقص والفرح والبهجة لمن يقصدها في أي وقت من السنة.

فيراري .. قوة الأداء والفخامة

62

تم تطوير فيراري ٤٣٠ scuderia ، بتراكم الخبرات والتحدي الذي يجد فيه المصممون أنفسهم في مواجهة هذه الصناعة الحيوية على مستوى العالم، فقد تم الاستفادة على سبيل المثال من الأسطوره الرياضية شوماخر في مجال سباقات ال F١، وكان هدفه من تطوير السيارة هو جعلها تتفوق على كل منافسينها وتحسين أدائها وتخفيف وزنها لأنها أفضل موديل من السيارات التجارية.

«درة الرياض» تؤكد على الخصوصية

وتنفذ كامل سور الضاحية السكنية

أنجزت شركة درة الرياض للتطوير العقاري المحدودة أعمال إنشاء سور حول الضاحية السكنية «درة الرياض» بنسبة ٩٩ في المائة من الخرسانة مسبقة الصنع وبطول يبلغ سبعة كيلومترات وبارتفاع يبلغ ثلاثة أمتار. وقد تم تحديد أربع بوابات رئيسية للضاحية في مختلف الاتجاهات بما يسمح للسكان والزائرين بسرعة ويسر الحركة إلى داخل المدينة وخارجها.

وقد أعلن المهندس حمزة العطاس المدير العام لشركة درة الرياض، أن الشركة السعودية للمنتجات الخرسانية SACEP هي الشركة المنوطة بهذه الأعمال.

وأنها قامت بتنفيذ هذه النسبة التي تبلغ ٩٩ في المائة من مشروع السور في وقت قياسي ومازالت الأعمال جارية على قدم وساق للانتهاء من الأعمال وفق التصورات الفنية الخاصة، والمتفق عليها.

وأضاف العطاس، أن تكاليف بناء سور الضاحية السكنية قد بلغ ١٤ مليون ريال سعودي، وأن الهدف الرئيسي من إنشاء هذا السور هو حماية مرافق الضاحية والعمل على خصوصيتها كما أنه يحافظ على المسطحات الخضراء والأشجار من عوامل التجريف، وأنه يشعر بسعادة كبيرة لأن من أبرز الملامح الحالية لمشروع «درة الرياض» سرعة أعمال التطوير مقارنة بالجدول الزمني الذي تم وضعه للمشروع وهو ما يراه الزائر الحالي للمشروع وقد دبت فيه الحياة.

الجدير بالذكر أن «درة الرياض» قد زرعت ٧٠ ألف شجرة في مختلف نواحي الضاحية كجزء من أعمال التطوير في حدائق المشروع التي من المفترض الانتهاء منها - إن شاء الله - بنهاية هذا العام ٢٠٠٩م وهذا يسهم في خلق أجواء صحية ونظيفة وخضراء والمعروف أن أثره البالغ في التقليل من درجة الحرارة في المشروع إلى سبع درجات مئوية عن مدينة الرياض حسب إفادة الخبير الألماني للمشروع.

99% من أعمال الصرف الصحي بـ21 مليون ريال تنجزها الدرة

رابية الياقوت - درة الرياض

أعلن المهندس حمزة العطاس المدير العام لشركة درة الرياض للتطوير العقاري، أن الشركة قد أنجزت تقدما كبيرا في المحاور المختلفة للبنية التحتية لمشروع الدرة السكني القائم في شمال الرياض حيث كلفت شركة المشروعات والتجارة « العنقري » بتنفيذ أعمال الصرف الصحي كافة للدرة منذ بدء المشروع، وأن الشركة المسؤولة قد أنجزت المشروعات المنوطة بها في وقت قياسي وتم تنفيذ ٩٩ في المائة من حجم أعمال الصرف الصحي.

وأضاف العطاس، أن مشروعات الصرف الصحي تكلفت ٢٠,٩٦٤,٦٠٠ ريال سعودي وتشتمل عمليات الصرف الصحي تنفيذ شبكة متكاملة للصرف الصحي بمحطات رفع وغرف تفتيش ووصلات منزلية وفق أحدث الأساليب وبما يليق بأهم المعالم الجديدة في العاصمة الرياض وباعتبار مشروع درة الرياض يمثل أحد أهم المشاريع النموذجية في مجال التطوير العقاري في المدينة، وقد وصف هذا المشروع منذ البداية بالخطوة الجريئة نظرا لما طرحناه وقتها وأصبح الآن حقيقة على أرض الواقع كنموذج مختلف في التطوير والبناء بعيد كل البعد عن الرؤية التقليدية، ومثل هذه المشاريع تمثل عبئا ماليا لكن - ولله الحمد - حققت نتائج جيدة لمسناها من إقبال الناس على الشراء.

90 ألف شجرة تزرع في حدائق «درة الرياض»

أوضح المهندس حمزة العطاس مدير عام شركة درة الرياض للتطوير العقاري المحدودة أن من أبرز الملامح الحالية لمشروع درة الرياض هو عامل السرعة في أعمال التطوير مقارنه بالجدول الزمني الذي تم وضعه للمشروع وهو ما يراه الزائر الحالي للمشروع حيث اتضحت المعالم الحقيقية له وبدأت في الظهور.

وبين العطاس أنه تم منذ فترة العمل على زراعة ٧٠ ألف شجرة في حدائق المشروع كجزء من أعمال التطوير والتي من المفترض الانتهاء منها بنهاية هذا العام ٢٠٠٩م مما سيسهم في خلق أجواء صحية و نظيفة وخضراء وستقلل درجة الحرارة في المشروع إلى سبع درجات مئوية عن مدينة الرياض حسب إفادة الخبير الألماني للمشروع.

وقال مدير عام شركة درة الرياض للتطوير العقاري المحدودة إن فكرة المشروع تتركز على إنشاء ضاحية سكنية تتوافر فيها جميع الخدمات الرئيسة والمرافق الضرورية للحياة اليومية كالمدارس والمراكز التجارية والفنادق والمراكز الطبية وقد خصص ٧٠ في المائة من مساحتها للمسطحات الخضراء والحدائق العامة و٣٠ في المائة فقط للوحدات السكنية وسيتم تخصيص أربع بوابات رئيسة للدخول والخروج فقط لحفظ خصوصية وأمن سكان المشروع. وقام على وضع التصاميم الخاصة بالمناطق الخضراء والحدائق الداخلية للمشروع مهندس الحدائق الألماني العالمي ريشارد بوديكر الذي تولى تصميم عديد من الحدائق في مدينة الرياض. وريشارد بوديكر متخصص منذ الستينيات في تحويل المناطق الجافة إلى رياض مزهرة وتتولى شركة بادان للزراعة والمقاولات المحدودة عقد تنفيذ أعمال الزراعة للحدائق بشكل عام ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من جميع تلك الأعمال بنهاية هذا العام إن شاء الله.

العطاس:

نفذنا 85% من أعمال محطة الكهرباء في وقت قياسي

وضح المهندس حمزة العطاس خلال حديثه عن البنية التحتية لمشروع درة الرياض أن حجم الأعمال التي تم تنفيذها في المحطة الرئيسة للتحويل الكهربائي قد بلغ ٨٥ في المائة وأن أعمال البنية التحتية لمشروع درة الرياض تسير بخطى متوازية ووفق أحدث الأساليب العلمية والتقنية, بحيث نحقق اكتمال الأعمال كافة في مرحلة أخيرة وفي وقت قياسي.
وأضاف العطاس أن محطة التحويل الكهربائية بلغت تكلفتها ٧٣,٤٠٠,٠٠ ريال سعودي وبطاقة ١٢٠ ميجاواط برقم ٨١٦٩ , ومن تنفيذ الشركة السعودية لخدمات الأعمال الكهربائية والميكانيكية SSEM وهي تسير في عملية إنجاز الأعمال بخطى حثيثة وفي وقت قياسي مع تميز الأعمال وفق العقود المبرمة بين الشركتين.
وأكد العطاس أن استكمال أعمال البنية التحتية من أعمال الصرف الصحي وتشييد الأسوار الخارجية وأعمال الإنارة والكهرباء والشبكة الذكية وخلافها, التي تقوم بها الشركات المتعاقدة مع شركة درة الرياض للتطوير العقاري تسير وفق التصورات الفنية والتقنية المتفق عليها, التي تراعي أحدث المستجدات التقنية العالمية مما يعطي الشعور بالأمان وتوفر كل الخدمات على مدار الساعة لسكان الدرة, وأن المشروع ككل يمثل مفخرة لعمليات التطوير والتعمير في المملكة, وسوف يشعر ملاك الدرة بالفرق الكبير على مستوى الخدمات الأساسية وأعمال الصيانة الدورية والتطوير الدائم على الأصعدة كافة.
الجدير بالذكر أن «درة الرياض» ضاحية سكنية نموذجية تتميز بالرقي واكتمال الخدمات بمواصفات عالمية باستثمارات تقدر بنحو ثلاثة مليارات ريال, وبمساحة إجمالية تقدر بنحو ٣,٢ مليون متر مربع, وتقع على بعد ٢٧ كيلومتراً شمال العاصمة الرياض, غرب طريق القصيم وبجوار مدينة الأمير سلطان للخدمات الإنسانية.

صورة جوية تظهر اعمال التطوير في المشروع

الفيلا الاسبانيه

تسليم فلل الاميرالد في «درة الرياض»

أعلنت شركة درة الرياض للتطوير العقاري عن الانتهاء من تنفيذ المرحلة الأولى من مشروع درة الرياض والمقام غرب طريق القصيم بجوار مدينة الأمير سلطان للخدمات الإنسانية, وهذه المرحلة عبارة عن مجموعة الفلل السكنية التي يتم تسليمها.

وصرح المهندس حمزة العطاس المدير العام لشركة درة الرياض أن تسليم الوحدات السكنية من فلل مشروع (الأميرالد) قد بدأ منذ فترة. وأن هذه المنطقة السكنية الآن تدب فيها الحياة بساكنيها في ظل توافر كل الإمكانات والخدمات والبنية التحتية وتصميم المشروع الذي يمثل مظهرا جماليا وحضاريا.

وأضاف المهندس حمزة العطاس أن مساحة أرض الفيلا الواحدة تبلغ ١٣٠٠ متر مربع, فيها مساحة البناء ٧٧٥ مترا مربعا, وتم بناء الوحدات السكنية لهذه المرحلة وفق الطراز الإسباني وباقي المساحة عبارة عن حديقة خاصة بالوحدة السكنية. وأكد العطاس مراعاة خصوصية العائلة السعودية في التصميم والتنفيذ والحفاظ على العادات والتقاليد الأصيلة بحيث يكون كل بناء منفصلا بذاته ويتسم بالخصوصية, وقد قام على وضع التصاميم الخاصة بالفلل مكتب المهندس عبد الإله المهنا بعد إجراء مسابقه معمارية لأجمل تصميم هندسي.

وأشار إلى أن مشروع درة الرياض في منطلقات تصميمه وتنفيذه بصورة عامة يتركز على إنشاء ضاحية سكنية متكاملة؛ حيث تتوافر فيها جميع الخدمات الرئيسة والمرافق الضرورية للحياة اليومية كالمدارس والمراكز التجارية والفنادق والمراكز الطبية, وقد خصص ٧٠ في المائة من مساحتها للمسطحات الخضراء والحدائق العامة ٣٠ في المائة للوحدات السكنية كما يتم تخصيص أربع بوابات رئيسة لحفظ خصوصية سكان المشروع وأمنهم.

بحضور نائب السفير الإسباني

الحضارة الأندلسية تتجلى في درة الرياض بتدشين الفيلا الإسبانية

دشنت شركة درة الرياض للتطوير والاستثمار العقاري النموذج الأول من الطراز الإسباني في مشروعها في ضاحية بنبان المقام غرب طريق القصيم بجوار مدينة الأمير سلطان للخدمات الإنسانية، وذلك بحضور نائب السفير الإسباني في المملكة فرناندو بيلتا دياث وعديد من كبار الشخصيات ورجال الأعمال والمسؤولين. من جانبه أوضح المهندس حمزة العطاس المدير العام لشركة درة الرياض أن النموذج الإسباني الذي تم تدشينه هو أحد النماذج المبتكرة التي يوفرها المشروع ضمن خيارات التصميم للفلل فيه وأن مساحة أرض الفيلا تبلغ ١٣٠٠ متر مربع، منها مساحة البناء الذي يصل إلى ٧٧٥ مترا مربعا، وتم بناء الفيلا وفق الطراز الإسباني الأندلسي الذي يعتبر جديدا في فن العمارة في الرياض، وباقي المساحة عبارة عن حديقة خاصة بالوحدة السكنية وتم تأثيث الفيلا من قبل شركة عالمية متخصصة في الديكور والتصميم الداخلي الإسباني.

وأكد العطاس مراعاة خصوصية العائلة السعودية في التصميم والتنفيذ والحفاظ على العادات والتقاليد الأصيلة بحيث يكون كل البناء منفصلا بذاته ويتسم بالخصوصية، وقد قام بوضع التصاميم الخاصة بهذه الفلل مكاتب هندسية متخصصة بعد إجراء مسابقه معمارية لأجمل تصميم هندسي.

وأشار إلى أن مشروع درة الرياض في منطلقات تصميمه وتنفيذه بصورة عامة يتركز على إنشاء ضاحية سكنية متكاملة؛ حيث تتوافر فيها جميع الخدمات الرئيسية والمرافق الضرورية للحياة اليومية كالمدارس والمراكز التجارية والفنادق والمراكز الطبية، وقد خصص ٧٠ في المائة من مساحتها للمسطحات الخضراء والحدائق العامة و٣٠ في المائة للوحدات السكنية كما يتم تخصيص أربع بوابات رئيسية لحفظ خصوصية وأمن سكان المشروع. كذلك يعد المشروع الأول الذي يمنح الفرصة للساكنين لإدارة تفاصيل مشروعهم بأنفسهم عن طريق جمعية الملاك المشتركة التي تنظم هذه العلاقة. كما يعتبر أول مشروع متكامل الخدمات يستفيد من المصادر الذاتية لإدارة المرافق. وإضافة إلى ذلك فإن هذا المشروع هو أيضا أول مشروع يتم بيعه لأراض وفلل وهو في مرحلة التنفيذ في مدينة الرياض.

«درة الرياض» تستضيف احتفال المستشفى العسكري

استضافت ضاحية درة الرياض احتفالات المستشفى العسكري بمدينة الرياض في اختتام فعاليات مؤتمر جراحة الأطفال والذي عقد من ٢١ إلى ٢٤ ذو القعدة ١٤٣٠هـ الموافق ٩ - ١٢ نوفمبر ٢٠٠٩م, لمناقشة أحدث المستجدات في جراحة الأطفال وجراحة المناظير بالإضافة لأحدث المستجدات في جراحة الأطفال حديثي الولادة والتشوهات الخلقية للأطفال وأورام الأطفال, كما شهد الاحتفال العديد من الفعاليات المشتركة بين المستشفى ودرة الرياض.

وقد صرحت الأخت نادية الدوجان مديرة الأنشطة والفعاليات لشركة درة الرياض أن اختيار ضاحية «درة الرياض» لاحتضان مثل هذه الفعاليات يؤكد ما تمثله هذه الضاحية السكنية المتكاملة من موقع فريد ومتميز, كما يضع على عاتقنا المزيد من الجهد والتطوير والإبداع, وأن الاحتفال برعاية شركة المراعي «الراعي الرسمي», وشركة تيجر منظم الفعاليات, و «دار المرئية» بالإضافة إلى درة الرياض التي استضافت فعاليات الاحتفال الكبير. وأوضحت الدوجان أن الاحتفال باختتام مؤتمر جراحة الأطفال قد تم يوم الأربعاء الموافق ٢٠٠٩/١١/١١م, وقد بدأ بجولة تعريفية لوفد المستشفى العسكري الكبير داخل مرافق درة الرياض حيث تم تفقد الفلل المغربية, ثم بدأ الاحتفال بوجود إحدى الفرق الغنائية الفلكلورية, وتبعها كلمة المؤتمر التي ألقاها الدكتور محمد تراحيب المهيدلي رئيس قسم جراحة الأطفال بمستشفى القوات المسلحة بالرياض ورئيس اللجنة المنظمة للمؤتمر, كما تم تكريم المشاركين في المؤتمر وهم نخبة من المختصين والمحاضرين. من أمريكا و كندا وفرنسا بالإضافة إلى عدد من أبرز الاستشاريين من داخل المملكة والذين أثروا المؤتمر.

الجدير بالذكر أن ضاحية درة الرياض يمثل مظهرا جماليا وحضاريا, ويؤكد على مراعات خصوصية العائلة السعودية والحفاظ على العادات والتقاليد الأصيلة, وأن هذه الضاحية السكنية المتكاملة تتوافر فيها جميع الخدمات الرئيسية والمرافق الضرورية للحياه اليومية كالمدارس والمراكز التجارية والفنادق والمراكز الطبية, وقد خصص ٧٠٪ من مساحتها للمسطحات الخضراء والحدائق العامة و(٣٠٪) للوحدات السكنية كما يتم تخصيص ٤ بوابات رئيسية للضاحية.

الخيمة الرمضانية بدرة الرياض

تجمعنا المحبة

ضمن الفعاليات الكبيرة التي أقامتها إدارة ضاحية درة الرياض خلال شهر رمضان أقيمت الخيمة الرمضانية الأولى وذلك يوم ٧ رمضان ١٤٣٠هـ الموافق ٢٨ أغسطس ٢٠٠٩م والتي استمرت حتى يوم ١٤ رمضان ٤ سبتمبر, برعاية شركة المراعي, الراعي الرسمي للخيمة الرمضانية, وعدد من الرعاة المشاركين وكانت الفعاليات لصالح اللجنة الاجتماعية للمرأة والطفل والتي ترأسها حرم صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن عبد الله بن عبد العزيز الأميرة فهدة العذل والتي أعربت عن شكرها الجزيل لدرة الرياض وشركة المراعي والرعاة المشاركين.

وأوضحت نادية الدوجان رئيس قسم الأنشطة والفعاليات أن إقامة هذه الفعاليات قد جاءت حسب توجيهات المهندس حمزة العطاس مدير عام شركة درة الرياض للتطوير العقاري وتم الإعدادات وتنظيم الخيمة الرمضانية الأولى بالضاحية والتي استقبلت ملاك الدرة الكرام وضيوفها وعدد من الشركات والمؤسسات وقد تناولوا الفطور والسحور الرمضاني في مطعم ريف الدرة.

وأضافت الدوجان أن الخيمة الرمضانية شهدت العديد من الفعاليات ومظاهر التسوق والترفيه, منها الفعاليات الثقافية والترفيهية والمحاضرات التثقيفية وعروض السيارات المعدلة وخدمات الضيافة, كما لم يغفل البرنامج توفير ركن القراءة والمكتبة وورش عمل مجانية للكبار وأخرى للأطفال, بالإضافة إلى الأجنحة التعريفية التوعوية.

وأوضحت الدوجان أن الجهات المشاركة بالرعاية قد نفذت برامجها لإحياء فعاليات هذا الشهر الكريم وفق رؤية متكاملة ومتنوعة, تتواكب مع الأيام المباركة مما جعل الخيمة الرمضانية بالفقرات المختلفة عامل جذب لساكني ورواد وضيوف درة الرياض.

الجدير بالذكر أن منطقة درة الرياض السكنية قد أصبحت عامرة بساكنيها في ظل توفر كافة الإمكانات والخدمات والبنية التحتية وتصميم المشروع الذي يمثل مظهرا جماليا وحضاريا, ويؤكد على مراعات خصوصية العائلة السعودية والحفاظ على العادات والتقاليد الأصيلة, وأن هذه الضاحية السكنية المتكاملة تتوافر فيها جميع الخدمات الرئيسية والمرافق الضرورية للحياه اليومية كالمدارس والمراكز التجارية والفنادق والمراكز الطبية, وقد خصص ٧٠٪ من مساحتها للمسطحات الخضراء والحدائق العامة و(٣٠٪) للوحدات السكنية كما يتم تخصيص ٤ بوابات رئيسية للضاحية.

Full service PR firm

to grow and strengthen your business

PR

MEDIA VISION

Media Vision PR is full service Public Relations firm with office in Riyadh. We combine aggressive PR strategies with creative branding techniques to build strong brand.

+966 1 215-4044 (T)
+966 1 215-4003 (F)
www.mv-pr.com (W)

قانون الاستثمار يضيف قطاعات جديدة ويسمح بالتملك الكامل

قطر: بروة تقرر اندماج 3 شركات وإطلاق «وصيف» لإدارة العقارات

أقر مجلس الوزراء القطري مشروع قانون بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٠ بتنظيم استثمار رأس المال غير القطري في النشاط الاقتصادي. كما وافق على مشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون الشركات التجارية الصادر بالقانون رقم ٥ لسنة ٢٠٠٢. وعلى إنشاء شركة مساهمة لإدارة وتطوير المناطق الصناعية والمناطق الاقتصادية في الدولة من بينها وزارة الطاقة والصناعة وقطر للبترول والمالية ووزارة الأعمال والتجارة.

وكان المجلس قد شكل لجنة متخصصة تضم ممثلين لمختلف الوزارات لإيجاد بدائل ومقترحات تستهدف فتح قطاعات جديدة يسمح فيها بالتملك الكامل من قبل المستثمرين غير القطريين وفق ضوابط محددة بهدف استقطاب الرساميل والاستثمارات الأجنبية للدولة ويسمح القانون الحالي بالتملك الكامل لعدد من القطاعات من بينها الصحة والتعليم والزراعة بموافقة وزير الأعمال بينما يسمح بتملك غير القطريين لقطاعات أخرى بنسبة ٤٩ في المائة. ويتضمن تعديل أحكام قانون الشركات التجارية، إضافة مواد جديدة لأحكام القانون تتعلق بالإجراءات والترتيبات الخاصة بالاستحواذات الخاصة بالشركات في إطار التطور الكبير في الاقتصاد الوطني وقطاع الاعمال للأجانب والاندماجات المضمنة أصلا في القانون الحالي.

وأطلقت شركة «بروة» العقارية شركة جديدة باسم «وصيف» بهدف تعزيز خدماتها للعملاء وتسهيل التعاقد مع مزودي الخدمات. وستكون الشركة الجديدة بمثابة «حلقة الوصل» بين الشركة الأم بروة العقارية من جهة والعملاء ومزودي الخدمات من جهة أخرى. وتم إطلاق الشركة الجديدة بعد عملية دمج شملت ثلاث شركات هي «بروة لإدارة العقارات» و«بروة لإدارة خدمات الصيانة» و«بروة للفنادق والمنتجعات».

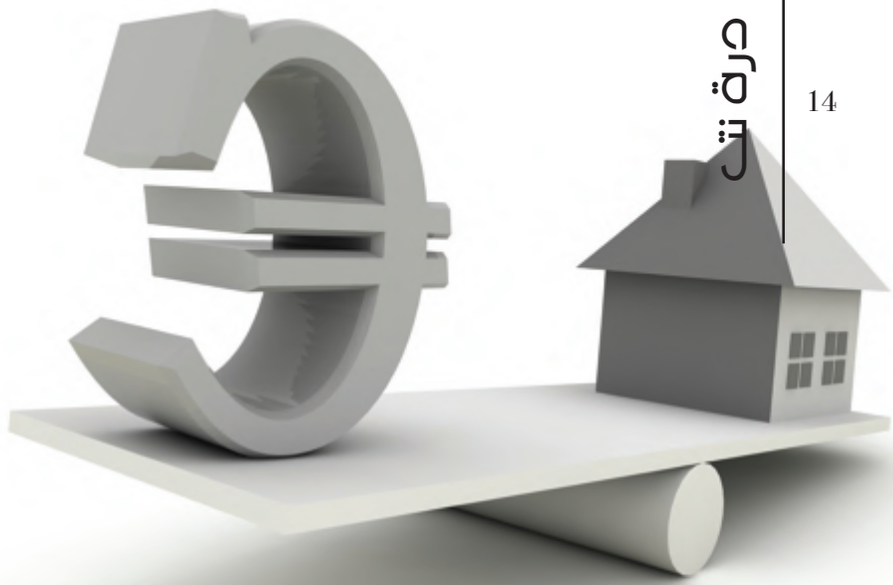
خلال ورقة عمل قدمها في ملتقى الأعمال السعودي اللبناني الخامس.. خالد المبيض:

السعودية أكثر جذباً للاستثمارات العقارية في المنطقة

اتفقت عدة تقارير عالمية ومختصين في الشأن العقاري على أن هناك فرصاً واضحة لصناديق الاستثمار العقاري الخليجية والصناديق الاستثمارية المشابهة لاستقطاب الاستثمارات الأجنبية المباشرة لدخول الأسواق العقارية في المنطقة. وأرجعت الأمر إلى أن صناديق الاستثمار العقاري تعد محافظ استثمارية مهيكلة ومنظمة تتكون من أصول عقارية مختلفة ضمن مجموعة من فئات الأصول، ويمكن أن تمتلك تلك الصناديق بشكل خاص أو عام، وتهدف إلى منح المستثمرين الأفراد فرصة دخول استثمارات المحافظ العقارية دون امتلاك الأصول بشكل شخصي وتسمح لملاك الأصول بالوصول إلى قاعدة مستثمرين أوسع وأكثر سيولة.

ويرى عبد الله الأحمري رئيس لجنة التثمين العقاري في الغرفة التجارية الصناعية في جدة أن الصناديق العقارية هي عملاق صناعة السوق المقبلة، والتي من خلالها سيتحقق الأمان الاقتصادي للمستثمرين الراغبين في دخول وإنشاء المنتجات العقارية المختلفة، كما أنها ستتغلب على شح السيولة وستعمل على توفير اللازم للمطورين، داعياً بضرورة التوسع في إنشاء الصناديق الاستثمارية العقارية لإيجاد قنوات استثمارية للشركات والمطورين العقاريين تدعم معها أسواق العقارات التي هي في حاجة إلى التوسع في عملية إنشاء المنتجات العقارية المختلفة والتي يتصدر قائمتها.

وقال الأحمري إن السوق السعودية خلال السنوات العشر المقبلة سيكون في حاجة إلى برامج تمويلية تعمل على تفعيلها المصارف، وتكون قادرة على تقديم نحو ١٢٠ مليار ريال كتمويل للمطورين العقاريين، الذين بدورهم سيعملون على توفير الوحدات السكنية، وبالأعداد الكافية والقادرة على مقاربة الفجوة الواسعة بين حاجة العرض والطلب في ظل تزايد أعداد السكان والنمو المستمر لهم، مؤكداً أن أكثر ٧٠ في المائة من المواطنين السعوديين هم في حاجة إلى برامج جادة لتملك المساكن.



خبراء الاقتصاد والعقار باليورومونيي2009م

قطاع العقار السعودي نجا من ضربة موجعة

اتفق اقتصاديون وعقاريون سعوديون مع نظرائهم الأوروبيين خلال حلقة نقاش مفتوح ضمن فعاليات مؤتمر اليوروموني السعودي ٢٠٠٩م، على أن قطاع العقار السعودي نجا من ضربة موجعة تلقاها عدد من الأسواق العالمية والخليجية المجاورة للمملكة، جرّاء تداعيات الأزمة المالية العالمية.

وأكد المشاركون أنه في الوقت الذي انعكست فيه الأحداث الدولية سلبا على الأسواق الأخرى في المنطقة إلا أن السوق العقارية السعودية ظلت متماسكة، مشيرين إلى أن هناك ضعفا في ارتباط السوق العقارية السعودية بالتوجهات العالمية والإقليمية.
وأشاروا إلى أن المقومات الجيدة لقطاع العقار في المملكة كانت السبب الرئيسي وراء هذا التماسك، وأنه لا تزال هناك فرص واسعة للتوسع في قطاع العقار.

وتطرق المتحدثون إلى تكلفة المشاريع العقارية في السوق المحلية بعد الأزمة، و أن هناك صعوبة في تأمين تكاليف التمويل عالميا للقطاع الإسكاني، لكن التعاون مع المؤسسات الدولية لتنفيذ برامج الإسكان مستمر، وأن هناك رغبة من شركات دولية للدخول في السوق السعودية، إضافة إلى أن لدى المملكة قدرات مالية وتمويلية عالية تمكنها من تطوير أدوات تمويل العقار، ولعل اهتمام البنوك السعودية بتطوير نظام الإجارة خير دليل، مشيرا إلى أن في السوق السعودية اليوم أكثر من ٢,٥ مليون مقترض بمبالغ تتجاوز ٢٠٠ مليار ريال، فقط عشرة مليارات منها موجهة للتمويل الإسكاني».

كما أوضح خبراء الاقتصاد والعقار إلى أن تجربة مؤسسة التمويل الدولية في السعودية أثبتت أنه يمكن توفير التمويل الإسكاني رغم عدم وجود أنظمة الرهن العقاري حتى الآن، وهذه التجربة موجودة في عدة دول، وأن للإعلام دوراً كبيرا في زيادة الوعي بشأن التمويل الإسكاني، مشيرا إلى أن الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل كوسيلة للادخار لا يزال ضعيفاً نوعا ما». وإلى هذا تم التأكيد على أن كل مقومات ازدهار القطاع العقاري من شركات تمويل ومصانع للمواد الأساسية مثل شركات الأسمنت واهتمام من قبل مؤسسات التمويل المحلية والخارجية، وعماله.. سيساعدبصورة كبيرة على النهوض بهذا القطاع.
وعن التحديات التي تقع على عاتق القطاع العقاري في المملكة لمزيد من الازدهار فيجب تطوير الأنظمة وعرضها بصورة أوضح على المستثمرين المحليين والعالميين، نظرا لأن هناك قصورا في المعلومات المتوافرة عن القطاع العقاري والإسكاني في المملكة، من هنا قد تضييع كثير من الفرص الملائمة لمجرد أن المعلومة غائبة أو غير دقيقة».

زجاج يسمح بنفاذ الضوء دون الحرارة

تمكن باحثان بريطانيان من تطوير وابتكار نوع من الزجاج بمواصفات خاصة، إذ يمنع نفاذ الحرارة دون أن يمنع نفاذ الضوء، وذلك عن طريق إضافة مادة كيميائية للزجاج تتغير طبيعتها عند وصول الحرارة لدرجة معينة، وتحول دون نفاذ موجات الضوء في نطاق الأشعة تحت الحمراء، وهو النطاق الذي يؤدي إلى الشعور بالحرارة المصاحبة لضوء الشمس. والمادة الكيميائية التي استعملها الباحثان إيفان باركن وتروي ماننغ من الكلية الجامعية بجامعة لندن، هي ثاني أكسيد الفاناديوم. وهذه المادة تسمح – في ظروف الحرارة العادية – بنفاذ ضوء الشمس سواء في النطاق المنظور أو في نطاق الأشعة تحت الحمراء.ولكن عند درجة حرارة ٧٠ مئوية (وتسمى درجة الحرارة الانتقالية) يحدث تغير لتلك المادة، بحيث تترتب إلكتروناتها في نمط مختلف، فتتحول من مادة شبه موصلة إلى معدن يمنع نفاذ الأشعة تحت الحمراء.

وقد تمكن الباحثان من خفض درجة الحرارة الإنتقالية لثاني أكسيد الفاناديوم إلى (٢٩) درجة مئوية بإضافة عنصر التنغستين. وذكر الباحثان في عدد هذا الشهر من مجلة « كيمياء المواد » أنهما قد توصلا لطريقة فعالة لإضافة ثاني أكسيد الفاناديوم للزجاج خلال عملية تصنيعه، ما يمكن من إنتاجه بتكلفة منخفضة.

باستخدام الزجاج الجديد ينتظر أن يتمكن الفرد من الاستمتاع بضوء وحرارة الشمس معا إلى أن تصل حرارة الغرفة إلى ٢٩ درجة مئوية، وقتها سيعزل الزجاج الأشعة تحت الحمراء، بينما سيظل بالإمكان الإفادة من الضوء المباشر للشمس بدلا من الطرق التقليدية التي تمنع وصول كل من الضوء والحرارة مثل الستائر التي تغطي الشرفات والواجهات. وذكر الباحثان أن الزجاج الجديد سيحل مشكلة عصية يواجهها المصممون المعماريون عند تصميم المباني ذات الواجهات الزجاجية، كما سيخفض تكاليف تكييف الهواء التي تبلغ ذروتها في أوقات الصيف الحار. ورغم وجود بعض المشاكل التقنية في طريق الإنتاج التجاري لذلك الزجاج مثل عدم ثبات مادة ثاني أكسيد الفاناديوم على الزجاج وكذلك اللون الأصفر القوي لتلك المادة، فقد ذكر الباحثان أنهما بصدد التغلب على مثل هذه المشاكل التقنية قريبا.

وأوضح المبتكران أنه لغايات تثبيت ثاني أكسيد الفاناديوم جيدا مع الزجاج ستضاف مادة ثاني أكسيد التيتانيوم، وسيضاف أحد الأصباغ لإزالة اللون الأصفر. وينتظر طرح الزجاج الجديد تجاريا خلال ثلاثة أعوام.

باستثمارات تتجاوز 250 مليون ريال لوحدات سكنية بضاحية درة الرياض

شركتا دلة للتنمية العقارية والسياحية و BMDC تستثمران بـ 252 وحدة سكنية

وقعت شركة دلة للتنمية العقارية والسياحية مع شركة BMDC مذكرة تفاهم للبدء في تنفيذ عدد من الوحدات السكنية في ضاحية درة الرياض على مساحة ٥٢٤٢٠٠ متر مربع وبحجم استثمار يتجاوز ٢٥٠ مليون ريال لتشييد ٢٥٢ وحدة سكنية مختلفة المساحات والمواصفات لتلبي جميع رغبات ساكني المشروع، وقد تم الانتهاء من التصاميم الهندسية الخاصة بتلك الوحدات من قبل الاستشاري مكتب محمد الهرساني ويتم إنجازها خلال ١٨ شهرا من تاريخ التوقيع، جاء ذلك في المؤتمر الصحفي الذي عقد مؤخرا بضاحية

سعادة المهندس سعود القفيدي وسعادة المهندس حمزة العطاس خلال المؤتمر الصحفي

درة الرياض وشهد حضورا إعلاميا كبيرا وأختتم بجولة تفقدية لما تم إنجازه على أرض الواقع في الضاحية.

وصرح المهندس سعود القفيدي العضو المنتدب لشركة دلة للتنمية العقارية والسياحية أن هذه الاتفاقية تشتمل على تنفيذ (٢٥٢) وحدة سكنية على خيارات عديدة منها وحدة أستيديو عدد (٢٤)، ووحدة بغرفة نوم واحدة عدد (٧٢)، ووحدة بغرفتي نوم عدد (٦٦)، ووحدة بثلاث غرف نوم عدد (٥٠)، ووحدات مخصصة بثلاث غرف نوم عدد (٣٥)، ووحدات خاصة بأربع غرف نوم عدد (٥)، كما سيتم توفير جميع المرافق الضرورية من مسطحات خضراء وأماكن خاصة بالترفيه وممرات وأحواض سباحة في المنطقة الوسطى بين الوحدات السكنية.

وأكد القفيدي أن دراسات الجدوى التي تمت حول هذا المشروع تظهر مؤشرات مشجعة بصورة كبيرة للاستثمار في مشروع ضاحية درة الرياض إذ أنها مجمع متميز يليق بالعاصمة الرياض وهو الامتداد الطبيعي لها بالإضافة إلى مايتميز به من خدمات متنوعة ومساحات خضراء تقدر بـ ٤٢ كم مربع، والضاحية تعتبر مدينة سكنية مقفلة روعى فيها الخصوصية مما يجعلها منظومة كاملة تحقق أهدافنا.

وحول عدد من الاستفسارات أوضح القفيدي أن قيمة المشروع تشمل كافة جوانب المشروع من أرض وإنشاءات وتأثيث فاخر وخدمات متنوعة، وأن عملية التمويل لهذا المشروع ستكون في أغلبها ذاتية وجزء محدود يمثل تمويلا من خارج الشركة، ومن المتوقع تحقيق عائد جيد من خلال عملية التأجير والتشغيل.

شركات عقارية عالمية

تبحث فرص الاستثمار في العقارات السعودية

أظهرت بعض التقارير أن عددا من الشركات العالمية تعتزم إنشاء التوجه للاستثمار العقاري في السعودية، للاستفادة من النمو المتوقع مع انخفاض التضخم على سوق العقارات في المملكة وأن هذه الشركات كلفت بيوت استشارة عالمية لدراسة أسواق كل من الشرق الأوسط والهند العقارية، لتوجيه استثماراتها العقارية نحو تلك الفرص التي تتضمنها دول الشرق الأوسط ودول آسيا الوسطى، مشيرة إلى أن تلك الأسواق باتت ملاذا آمنا لرؤوس الأموال في السعودية.

وكان المؤشر العقاري الأسبوعي لوزارة العدل السعودية قد سجل ارتفاعاً في تداولات الأراضي في كل من الرياض والدمام بقيمة تصل إلى ١,٦ مليار ريال (٤٢٧ مليون دولار).

السعودية تحتضن أكبر سوق عقارية في منطقة الخليج

وأن الآثار السلبية التي تعرضت لها تلك الشركات بسبب الأزمة المالية العالمية، دفعتها إلى دراسة أسواق العقار في منطقة الشرق الأوسط وبالتحديد السعودية لإمكانية توزيع استثماراتها في فرص تجارية آمنة، لتخفيف المخاطر في تلك الاستثمارات. ويقول بيت الاستشارة العالمي في السعودية إنه تلقى تعميدات من قبل شركات عالمية لدراسة أوضاع السوق العقاري السعودي، ومعرفة إمكانية الاستثمار فيه ورصد نسبة العوائد والأرباح المتوقعة من ذلك السوق، واصفاً السوق العقاري في السعودية بأنه «مركز القوة الخليجي».

وأوضحت شركة جونز لانغ لاسال، للاستثمارات والاستشارات العقارية أن أكثر من ١٠٠ شركة عالمية من الصين وسنغافورة واليابان وماليزيا، بالإضافة إلى شركات من أميركا الشمالية قد ركزت على الاستثمارات العقارية في القطاعات السكنية والفندقية والتجارية.

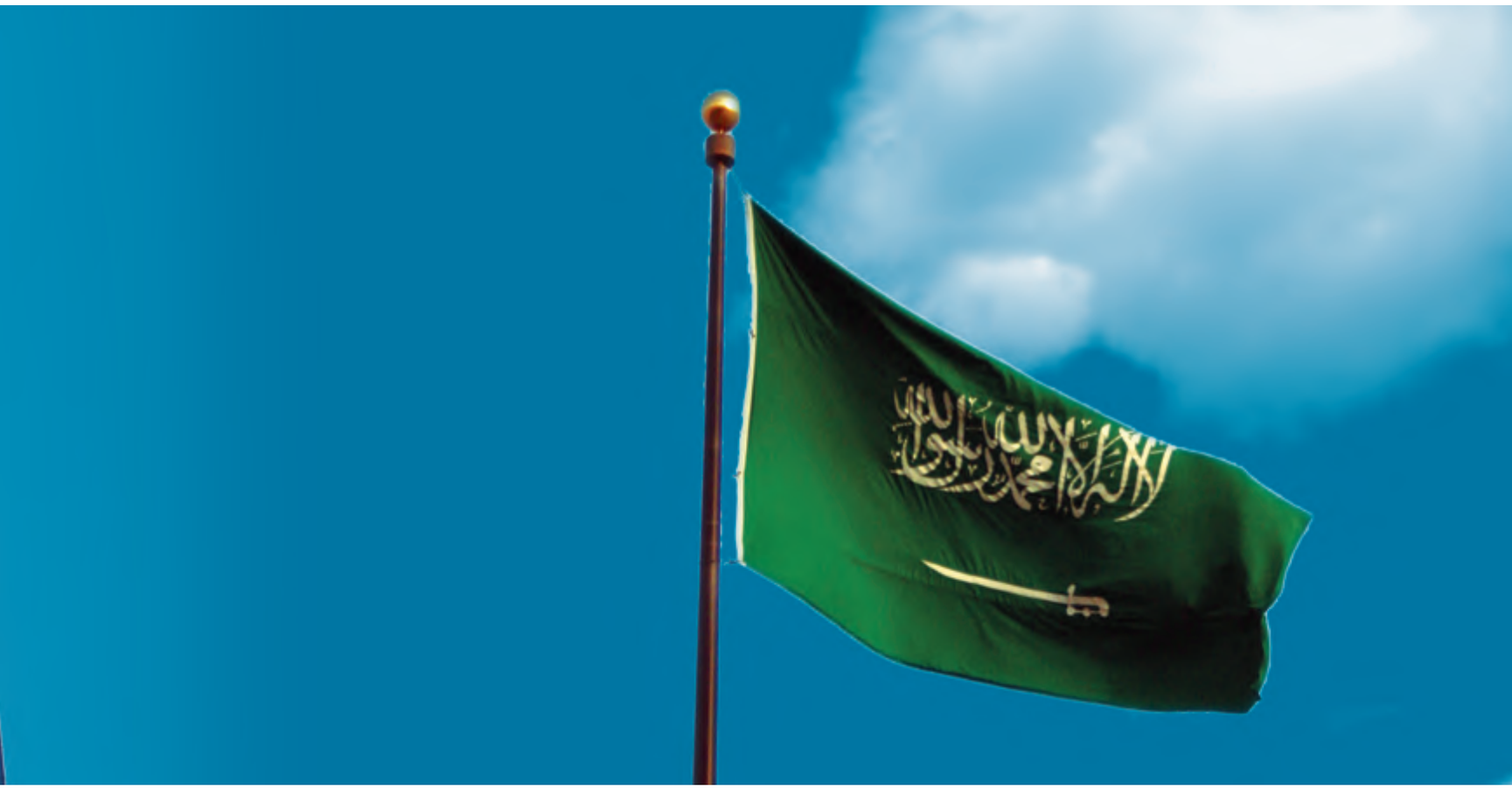
وقال بلير هاغكال الرئيس الإداري في قطاع الشرق الأوسط وشمال أفريقيا بشركة جونز لانغ لاسال لـ «الشرق الأوسط»، إن السوق العقاري السعودي، يعتبر أقوى أسواق الخليج العربي، نظراً لحجم الفرص الاستثمارية الذي تزخر بها قطاعات الإسكان والأعمال والفنادق بالسعودية، مدفوعة بالاقتصاد المتين والأخذ بالازدهار، والطابع الديموغرافي القوي للبلاد.

ويضيف هاغكال أن ما يميز الاقتصاد وأسواق العقار بالسعودية هو حجم السكان والنمو المطرد في أعدادهم، حيث تعتبر من أسرع الدول الكبرى نمواً في العالم من حيث عدد السكان على مدى الأعوام العشرة الماضية، مشيراً إلى أنه نتيجة لذلك، يمثل الشباب غالبية سكان البلاد، حيث يبلغ نسبة من هم تحت سن العشرين ٤٥٪، وطبيعة السكان في البلاد بالإضافة إلى النمو المستمر الذي تشهده المدن الكبرى فيها يعدان عنصرين رئيسيين في الطابع الديموغرافي المميز الذي يفسر الانتعاش الذي تعيشه أسواق العقارات هنا.

وأكد هاغكال أن السعودية تحتضن أكبر سوق عقارية في منطقة الخليج، بمشاريع عقارية تفوق جميع المشاريع في دول الخليج مجتمعة، حيث يتوقع أن تكون الزيادة في نطاق المشاريع التجارية بأكثر من (٦٠ ٪) عام ٢٠١٢. وأكد أن سوق الإسكان السعودي يعاني من نقص هائل في الوحدات السكنية، وهو بحاجة إلى أكثر من ٥٠٠ ألف وحدة سكنية حالياً، ومن المتوقع أن يتضاعف هذا الرقم بحلول العام ٢٠١٢، مشيرا الى أن أسعار الوحدات السكنية لا تزال أقل دون مثيلاتها في أسواق الخليج الأخرى.

وأشار إلى أن قطاع الأعمال العقاري شهد تحركاً إيجابياً وفقاً لمعدلات نمو التأجير في الرياض وجدة، التي تتفوق أيضاً على مثيلاتها في دول الخليج الأخرى. وهناك احتمال كبير بتنفيذ مشاريع كبرى في مواقع الأعمال المركزية وازدياد العرض في المناطق غير المركزية.

ولفت إلى أن السعودية تقع في منطقة - استراتيجياً - يمكنها من الاستفادة القصوى من النمو المتوقع في قطاع السياحة الدينية خلال الأعوام القليلة المقبلة، وذلك لحاجة البلاد لمزيد من الغرف الفندقية في الوقت الحالي.



السعودية ترفع ملكية الأجانب

في قطاع التوزيع إلى 75 %

بلغت نسبة تحرير قطاع خدمات التوزيع في السعودية إلى ٧٥٪، بعد مرور ثلاث سنوات على تحرير المملكة قطاعها الخدمي وفق التزاماتها التي تعهدت بها عند انضمامها إلى منظمة التجارة العالمية في تشرين الثاني (نوفمبر) ٢٠٠٥.

كما شهد العام الحالي توسعا للمملكة في منح المستثمر الأجنبي في قطاع خدمات التوزيع ملكية أكبر من ٥١٪ ملكية أجنبية في ٢٠٠٥ إلى ٧٥ ٪في ٢٠٠٩م، وبحد أدنى لرأس المال الأجنبي ٢٠ مليون ريال لكل خدمة، وبما لا يزيد على منفذ واحد في كل حي، مع تدريب ١٥٪ من السعوديين كل عام، فما نتائج تحرير قطاعات الخدمات في المملكة وما هي أوضاع المستثمر المحلي والأجنبي والتأثيرات التي طالت القطاع بعد فتحه أمام العالم؟!

قطاع الخدمات واتفاقية الـ GATT

بعد أن انقضى مايزيد عن ثلاثة أعوام على تحرير المملكة لقطاعها الخدمي عملا بتعهداتها إثر انضمامها إلى منظمة التجارة العالمية في تشرين الثاني (نوفمبر) ٢٠٠٥، فقد بلغ نسبة التحرير هذا العام في بعض القطاعات الخدمية نسبة ٧٥ ٪ كما هو الحال في قطاع خدمات التوزيع. وتعهدت السعودية في عام ٢٠٠٥ بفتح ١١ قطاعا رئيسا و ١١١ قطاعا فرعيا، وتم حجب الباقي لأسباب دينية وأمنية وصحية وبيئية استنادا إلى المادة ١٤ من اتفاقية الجاتس GATTS، ويصنف قطاع الخدمات لدى منظمة التجارة العالمية إلى ١٢ قطاعا رئيسيا و١٥٥ قطاعا فرعيا وأكبر نسبة في فتح أسواق الخدمات حصل في الدول المتقدمة كأستراليا وسويسرا وأمريكا ثم الاتحاد الأوروبي والأقل نسبة حصل في الدول النامية مثل مصر والهند وإندونيسيا والأرجنتين.

قطاعات الخدمات الرئيسية

تشمل قطاعات الخدمات الرئيسية كلا من: خدمات الاتصالات وتضم الاتصالات الهاتفية والسمعية والبصرية والبريد، وخدمات الإنشاءات وما يتعلق بها من خدمات هندسية، خدمات الأعمال ومن ضمنها الخدمات المهنية والعقارية وخدمات التأجير، خدمات التوزيع ومن ضمنها خدمات البيع بالوكالة وتجارة الجملة والتجزئة وعقود الامتياز، الخدمات التربوية وتشمل التعليم بكافة مراحله وتعليم الكبار، الخدمات البيئية ومنها خدمات الصرف الصحي وتصريف النفايات والنظافة الصحية، الخدمات المالية ومن ضمنها التأمين والبنوك، الصحة والخدمات الاجتماعية ذات العلاقة، خدمات السياحة والسفر وما يتعلق بها، الخدمات الثقافية والترفيهية والرياضية، خدمات النقل ومن ضمنها النقل البحري والبري والجوي.

وهناك خدمات أخرى غير واردة في أي قطاع مثل الخدمات المتصلة بالتجارة الإلكترونية ومثل إدارة الموارد الطبيعية كالطاقة، والخدمات المقدمة من أجهزة حكومية مثل إدارة الجوازات، شؤون الطيران المدني، كذلك القواعد واللوائح الخاصة بالهجرة من بلد إلى آخر.

حدود الالتزامات

تتمثل أهم الالتزامات على القطاعات الرئيسية والفرعية في مجال الخدمات وفق الاتفاقية بين المملكة والمنظمة في قطاعات خدمات الأعمال: إذ تبلغ الملكية الأجنبية في الخدمات المهنية ٧٥٪ (الخدمات القانونية / المحاسبية / الهندسية / الطبية)، وقطاع خدمات الاتصال إذ حددت الملكية الأجنبية في خدمات الاتصالات السلكية واللاسلكية من (٤٩٪ - ٧٠٪) حسب نوع الخدمة .

يمكن للشركات الأجنبية المصرح لها تملك العقار وفق نظام تملك العقار لغير السعوديين.

ارتفعت نسبة تحرير قطاع خدمات التوزيع في السعودية هذا العام ٧٥٪؛ إذ كان الالتزام أن تكون الملكية الأجنبية ٥١ في المائة ترفع إلى ٧٥٪ بعد ثلاث سنوات، وبحد أدنى لرأس المال الأجنبي ٢٠ مليون ريال لكل خدمة، وبما لا يزيد على منفذ واحد في كل حي، مع تدريب ١٥٪ من السعوديين كل عام، ويبقى وضع الوكلاء بالعمولة كما هو.أما على صعيد قطاع الخدمات المالية فقد تم فتحه للمستثمر الأجنبي بنسبة ملكية تبلغ ٦٠٪ (المصارف، شركات التأمين)، فيما ترك قطاع السفر والسياحة وما له علاقة بالترخيص له حسب الحاجة الاقتصادية للبلد.

واستثنت المملكة قطاع خدمات البري والجوي من الاستثمار الأجنبي وقصرته على السعوديين لأسباب أمنية، وتم استثناء المستثمرين من مصر وتركيا وسوريا ولبنان وتونس من مبدأ « الدولة الأولى » بالرعاية في نشاط النقل البري حيث تتمتع هذه الدول باستثناءات إضافية وفق اتفاقيات ثنائية، وعلى صعيد الخدمات الترفيهية والثقافية والرياضية فقد تعهدت المملكة بفتح خدمات الحدائق العامة والمتنزهات فقط، وحجبت خدمات التسلية ووكالات الأنباء والمكتبات والمتاحف والرياضة، وانتهت التزامات السعودية بحجب الخدمات المصنفة بخدمات أخرى لأسباب أمنية وسياديّة.

الاستثمارات الأجنبية المتوقعة

وضعت السعودية التزاما إضافيا أمام المستثمر الأجنبي في السوق المحلية لضمان تواجده بصورة نظامية في السوق وتحقيق عدالة مع المستثمر المحلي، ومن تلك الالتزامات أن الوجود التجاري للخدمات الأجنبية يتم وفقاً لنظام الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة، أما خدمات الأعمال فوفقاً لنظام الشركات المهنية.

كما ألزم جميع مقدمي الخدمات بالحصول على التراخيص للعمل التجاري من الهيئة العامة للاستثمار، وتطبيق الأنظمة واللوائح المحلية على جميع الخدمات الرئيسية والفرعية، وألا تزيد نسبة العمالة الأجنبية عن ٢٥٪ من إجمالي القوى العاملة في الشركة الأجنبية العاملة في المملكة، وقصر وظائف « الاستقبال، وإدارة التوظيف، والمحاسبين، ورجال الأمن، والعلاقات العامة » على السعوديين.

تملك العقار لغير السعوديين

ووفق تعهدات المملكة في منظمة التجارة العالمية يستطيع المستثمرون الأجانب الاستفادة

من جميع الخدمات في المملكة عدا بعض الخدمات المعانة (الخدمات الصحية، قروض البنك العقاري، إعانات التعليم ونحوها). كما يمكن للشركات الأجنبية المصرح لها تملك العقار وفق نظام تملك العقار لغير السعوديين.

كما أن وجود المستثمرين الأجانب في المملكة غير مقيد، باستثناء ذوي الإقامات المؤقتة، فرجال الأعمال الزائرون تصل مدة إقامتهم ١٨٠ يوما، والعاملون في الشركة سنتان قابلة للتجديد، ومقدمو الخدمات وفق عقود تجارية مؤقتة ١٨٠ يوما قابلة للتجديد.

قطاع الخدمات السعودي

أكدت الدراسة الوثائقية لمنتدى الرياض الاقتصادي الثاني عن جاهزية القطاع الخاص في المملكة بمختلف أنشطته الإنتاجية، وقد ظهر ذلك بوضوح من خلال الاستبيان الذي تتضمنه الدراسة إلى ارتفاع نسبة المشككين في كفاءة قطاع الخدمات وقدرته على المنافسة، وأثبت مدى عدم قناعة المختصين في قطاع الخدمات بالأمور التالية: ١٠٠ ٪ يعتقدون أن مستوى القوانين والتشريعات في المملكة لا تضمن غطاء حمائيا لأنشطة منشآتهم، ٩٧ ٪ يعتقدون بأن المملكة سوق تلغي الدعم المحلي المتوافر حالياً لموردي الخدمات السعوديين، ٨٠ ٪ يعتقدون أن المملكة ستستفيد من انضمامها كما أنهم لن يستفيدوا من الدفاع عن مصالحهم الاقتصادية في هيئة حسم المنازعات التجارية بالمنظمة، و٩٨ ٪ لا يملكون استراتيجية أو خطة للاستفادة من التغيرات التي ستطرأ بعد الانضمام.

وقد طرح المنتدى الاقتصادي خمسة فصول رئيسية هدفت إلى توضيح معالم الاتفاق المبرم بين المملكة والدول الأعضاء في منظمة التجارية العالمية، وأفردت الدراسة في الفصل الأول مساحة واسعة لشرح اتفاقات المنظمة متعددة الأطراف ومذكرات التفاهم وعرضت الدراسة وصفة خاصة عن مدى استفادة القطاع الخاص من هذه الاتفاقات ومذكرات التفاهم ضمن حزمة الالتزامات المطلقة وهدفت الدراسة إلى توضيح الأسس القانونية لتضمين استحقاقات العضوية.

وطرحت الدراسة فكرة واضحة عن متطلبات الانضمام واستحقاقات العضوية من خلال (٥٨) التزاماً والحصول على (٥٩) استثناء وإصدار (٤٢) نظاماً جديداً من لوائحها التنفيذية وأبرمت (٣٨) اتفاقاً ثنائياً بشأن نفاذ السلع والخدمات إلى أسواقها

كما تطرقت الدراسة إلى الخطوط العريضة لخطط المملكة واستراتيجيات فريق التفاوض السعودي الرامية إلى تحقيق الالتزام بعدم التفريط في مبادئ الشريعة الإسلامية والقيم الاجتماعية والأمن الوطني والبيئة وتسخير التحديات التي تواجه المملكة مثل السعودة وتوطين المعرفة وتخصيص المنشآت الحكومية وتحديد أبعاد الالتزامات المطلوب

يستطيع المستثمرون الأجانب الاستفادة من جميع الخدمات في المملكة عدا بعض الخدمات المعانة

تطبيقها من مختلف القطاعات الاقتصادية وتوفير البدائل الخلاقة واعتماد أسس التفاوض بمرونة.

قطاع الخدمات العالمي

تبلغ نسبة مساهمة قطاع الخدمات في الناتج المحلي الإجمالي في العالم ٤٠ ٪ في المتوسط، وفي الدول النامية ٥٠ ٪ بينما في السعودية ٤٠٪ وهي نسبة تقل كثيرا عن مثيلاتها في الدول الصناعية التي تصل إلى ٧٠٪ حسب إحصائيات عام ٢٠٠٥م ويتوقع أن ترتفع هذه النسبة في المملكة تدريجياً بعد الانضمام.

وقد مثلت التجارة العالمية في الخدمات نحو ٢٣ في المائة من إجمالي حجم التجارة العالمية (سلع وخدمات) حيث بلغت قيمة الصادرات العالمية من الخدمات عام ٢٠٠٥ نحو (١٤٤٠) مليار دولار.

وتشير إحصائيات المنظمة في منتصف عام ٢٠٠٣ إلى أن المملكة أحرزت المركز (٢١) بين الدول في واردات الخدمات لتصل إلى (١٨,٣) مليار دولار وبذلك تحتل المملكة المركز الأول عربياً والمركز الثاني- بعد تركيا - إسلامياً في واردات الخدمات.

ووفق دراسة لـ « Manpower Middle East» الشركة العاملة في مجال خدمات التوظيف،فقد سلطت الضوء على الحاجة إلى إصلاحات في سياسات وإجراءات التوظيف على مستوى العالم.

وبيّنت الدراسة الخاصة بالقوى العاملة بأن هناك تزايداً في فرص العمل في قطاع الخدمات العالمي بنحو ٥٠٠ مليون كحد أدنى خلال الفترة بين ٢٠٠٤م و٢٠١٥م، وستكون غالبية هذه الفرص في أوروبا وأميركا والشرق الأوسط.

خالد المزيني - مدير درة ١

وكانت الشركة قد وضعت نصب أعينها من خلال هذا المشروع أهمية تحقيق مفهوم السكينة والطمأنينة في المسكن، وذلك عبر توفير كافة عناصر البنية التحتية الخدمية والترفيهية بجانب عناصر الرفاهية والهدوء والراحة والأمن والخصوصية، فهذه الضاحية «درة الرياض» هي أكبر المشاريع السكنية الطموحة، والتي تتميز بالرقي، ذات خدمات متكاملة ومستوى متميزا، باستثمارات تقدر بنحو ثلاثة مليارات ريال، وبمساحة إجمالية تقدر بنحو ٣,٢ مليون مترمربع، على بعد ٢٧ كيلومتراً شمالي العاصمة الرياض غرب طريق القصيم وبجوار مدينة الأمير سلطان للخدمات الإنسانية.

الخصوصية أهم سمات الضاحية السكنية

وقد أعلنت الشركة أن أعمال إنشاء سور حول الضاحية السكنية « درة الرياض » قد تم بنسبة ٩٩٪ من الخرسانة المسبقة الصنع وبطول يبلغ ٧٠٠٠ متر وبارتفاع يبلغ ثلاثة أمتار، وتم تحديد أربعة بوابات رئيسية للضاحية في مختلف الاتجاهات بما يسمح للسكان والزائرين سرعة ويسر الحركة إلى داخل وخارج المدينة.

وقد أعلن المهندس حمزة العطاس المدير العام لشركة درة الرياض أن الشركة السعودية للمنتجات الخرسانية (SACEP) هي الشركة المنوطة بهذه الأعمال وأنها قامت بتنفيذ هذه النسبة التي تبلغ ٩٩٪ من مشروع السور في وقت قياسي ومازالت الأعمال جارية على قدم وساق للانتهاء من الأعمال وفق التصورات الفنية الخاصة، والمتفق عليها.

وأضاف العطاس أن تكاليف بناء سور الضاحية السكنية قد بلغ ٦,٤٦٦,٩٨٠ ريالا سعوديا، وأن الهدف الرئيسي من إنشاء هذا السور هو حماية مرافق الضاحية والعمل على خصوصيتها كما أنه يحافظ على المسطحات الخضراء والأشجار من عوامل التجريف، وأنه يشعر بسعادة كبيرة لأن من أبرز الملامح الحالية لمشروع درة الرياض سرعة أعمال التطوير مقارنة بالجدول الزمني الذي تم وضعه للمشروع وهو مايراه الزائر الحالي للمشروع وقد دبت فيه الحياة.

انهاء محطة الكهرباء الرئيسية في وقت قياسي

كما أنه من المعروف عند الحديث عن البنية التحتية لمشروع درة الرياض السكني أن حجم الأعمال التي تم تنفيذها في المحطة الرئيسية للتحويل الكهربائي قد بلغ ٨٥٪ وأن أعمال البنية التحتية لمشروع درة الرياض تسير بخطى متوازية ومتوازنة ووفق أحدث الأساليب العلمية والتقنية، بحيث نحقق اكتمال كافة الأعمال في مرحلة أخيرة وفي وقت قياسي.

حيث أن محطة التحويل الكهربائية بلغت تكلفتها ٧٣,٤٠٠,٠٠ ريال سعودي وبطاقة ١٢٠ ميغاواط برقم ٨١٦٩ ، ومن تنفيذ الشركة السعودية لخدمات الأعمال الكهربائية والميكانيكية (SSEM) وهي تسير في عملية إنجاز الأعمال بخطى حثيثة وفي وقت قياسي مع تميز الأعمال وفق العقود المبرمة بين الشركتين. وأن استكمال أعمال البنية التحتية من أعمال الصرف الصحي وتشييد الأسوار الخارجية وأعمال الإنارة والكهرباة والشبكة الذكية وخلافه والتي تقوم بها الشركات المتعاقدة مع شركة درة الرياض للتطوير العقاري تسير وفق التصورات الفنية والتقنية المتفق عليها والتي تراعي أحدث المستجدات التقنية العالمية.

تمثل درة الرياض طفرة فكرية في المشاريع الإنشائية والعمرانية في المملكة بوجه عام والرياض على وجه الخصوص، حيث اهتم المشروع بالإنسان وراعى ما يستحقه من خصوصية كما يوفر له الطبيعة الخلابة والمناطق الترفيهية والمساحات الخضراء، إضافة إلى ما يقدمه من خدمات المساعدة والمساندة للسكان.

الملاك سيشعرون بتميز الخدمات وأعمال الصيانة والتطوير

٩٣ مليون ريال لأعمال الإنارة

ومع تسارع تحقيق هذه الإنجازات المتلاحقة للمشروع على مستوى البنية التحتية للمشروع، أعلنت شركة درة الرياض للتطوير العقاري المحدودة أنها قد انتهت من تنفيذ ٨٥ ٪ من أعمال الإنارة للفلل والمرافق الخاصة بالمشروع..

وفق ما صرح به المدير العام للشركة، حيث أوضح أن مؤسسة محمد العجيمي للمقاولات وهي الشركة المنوطة بتنفيذ مشروعات الإنارة قد أنجزت ٨٥٪ من حجم الأعمال المتفق عليها ووفق التصورات الفنية وما تتمتع به عمليات الإنارة من تقنية عالية واهتمام بالغ بأحدث الأساليب لتنفيذ المشروع.

وأضاف العطاس أن تكاليف جوانب الإضاءة لمختلف احتياجات الضاحية والمخصصة بموجب التعاقدات قد بلغ ٩٣,٢٥٥,٥٠٣ مليون ريال وتتضمن مجموعة محطات التحويل وكابلات جهد متوسط ومنخفض، وتشتمل على إنارة كافة الشوارع والمنشآت السكنية العقارية عموما داخل الضاحية.

كما أن عملية إنارة الشوارع الرئيسية والفرعية بالضاحية كاملة وقد أضيئت مما كان له بالغ الأثر في زيادة أسعار الوحدات السكنية والأراضي.

وعلى صعيد حركة تسليم الوحدات السكنية فتجدر الإشارة إلى أن درة الرياض قد قامت بتسليم الوحدات من فلل مشروع (الأميرالد) خلال شهر (يوليو ٢٠٠٩م).

وبحسب ماذكره العطاس فإن مساحة أرض الفيلا الواحدة تبلغ ١٣٠٠ متر مربع، منها مساحة البناء والذي تصل مساحته ٧٧٥ مترا مربعا والمساحة المتبقة للمسطحات الخضراء كحديقة خاصة للفيلا، وتم بناء الوحدات السكنية لهذه المرحلة وفق الطراز الإسباني.

٩٩٪ من أعمال الصرف الصحي

وفيما يخص أعمال الصرف الصحي فقد جاء تصريح العطاس موضحا حجم الإنجازات بصورة رقمية محددة وأن الشركة قد أنجزت تقدما كبيرا في المحاور المختلفة للبنية التحتية لمشروع ضاحية الدرة حيث كلفت شركة المشروعات والتجارة « العنقري » بتنفيذ كافة أعمال الصرف الصحي للدرة منذ بدء المشروع، وأن الشركة المسؤولة قد أنجزت المشروعات المنوطة بها في وقت قياسي وتم تنفيذ ٩٩٪ من حجم أعمال الصرف الصحي.

وأكد على أن مشروعات الصرف الصحي التي تمت ومازالت على وشك الاكتمال قد تكلفت ٢٠،٩٦٤،٦٠٠ ريال سعودي وتشتمل عمليات الصرف الصحي عدة جوانب هي تنفيذ شبكة متكاملة للصرف الصحي .

إن هذه المنطقة السكنية تمثل مظهرا جماليا وحضاريا، وتؤكد على مراعاة خصوصية العائلة السعودية والحفاظ على العادات والتقاليد الأصيلة. وهي متكاملة، تتوافر فيها جميع الخدمات الرئيسية والمرافق الضرورية للحياه اليومية كالمدارس والمراكز التجارية والفنادق والمراكز الطبية، وقد خصص ٧٠٪ من مساحتها للمسطحات الخضراء والحدائق العامة و(٣٠٪) للوحدات السكنية كما يتم تخصيص ٤ بوابات رئيسية للضاحية، وتم البدء في زراعة ٧٠,٠٠٠ شجرة في مختلف نواحي الضاحية كجزء من أعمال التطوير في حدائق المشروع والتي من المفترض الانتهاء منها إن - شاء الله بنهاية عام ٢٠٠٩م وهذا يساهم في خلق أجواء صحية ونظيفة وخضراء وله أثره البالغ في التقليل من درجة الحرارة في المشروع تصل إلى ٧ درجات مئوية عن مدينة الرياض حسب إفادة الخبير الألماني المنفذ للمشروع.

نظام الرهن العقاري الجديد

ملكية الراهن للعقار أو وثيقة من المالك شرطان رئيسيان

تعتبر السعودية أكبر أسواق منطقة الشرق الأوسط العقارية، وذلك لعدد من الأسباب، أهمها مساحتها الشاسعة، وتوزع الأهمية على مدنها الموجودة في جميع أطراف البلاد، بالإضافة إلى حجم الاستثمار العقاري الذي يتجاوز ١,٤ تريليون ريال وفق آخر الإحصائيات غير الرسمية، إضافة إلى الموقع الجغرافي الذي تتميز به السعودية باعتبارها في قلب المنطقة؛ مما يجعلها محركا أساسيا في اقتصاديات الشرق الأوسط.

ويتم تداول ٢٠٠ مليار ريال سنويا في سوق العقارات السعودية. ومع هذا تعاني السعودية من أزمة إسكان حادة، ومن أبرز ملامحها انخفاض نسبة ملكية المساكن الخاصة من ٦٥ إلى ٥٥٪، وارتفاع الإيجارات بنسبة أكبر من ٣٠٪.، وقد قدرت وزارة الاقتصاد والتخطيط حاجة المملكة من الوحدات السكنية بنحو مليون وحدة سكنية، بحدود ٢٠٠ ألف وحدة سنويا، وهو رقم كبير لا يبدو أن قدرات شركات التطوير العقاري بإمكانياتها الحالية قادرة على تلبية هذا الطلب الكبير؛ مما ينتج عنه فجوة كبيرة بين العرض والطلب، كما يبلغ حجم متوسط العرض السنوي بين عامي ٢٠٠٥ و٢٠١٠ نحو ٩٥,٣ ألف وحدة سكنية، والعرض الكلي ٥٧١,٧٨ ألف وحدة، فيما يبلغ الطلب الكلي ١,٠٨ مليون وحدة.

ويرى الكثيرون أن إصدار قانون الرهن العقاري سوف يخفف كثيرا من حدة أزمة التمويل وينشط السوق العقاري للوفاء بجانب كبير من متطلبات واحتياجات المملكة، ومن المتوقع أن يصدر نظام الرهن العقاري، بعد أن أكملت الجهات المعنية صياغة ومراجعة جميع مواده، إضافة إلى ما تأخذه الجوانب التشريعية من حيز كبير في المناقشات لكافة جوانب النظام الذي يقع في ٤٩ مادة.

مشروع نظام الرهن العقاري المسجل: الفصل الأول : إنشاء الرهن

المادة الأولى:

(أ) الرهن العقاري يكسب به الدائن حقاً عينياً على عقار معين يقضي النظام بوجوب تسجيله، ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على جميع الدائنين العاديين والتالين له في المرتبة في استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار بأي يد يكون.

(ب) ١- إذا كان العقار مسجلا وفقا لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، فيكون تسجيل الرهن بحسب أحكام ذلك النظام.

٢ - يكون تسجيل الرهن على العقار الذي لم يطبق عليه نظام التسجيل العيني للعقار بالتأشير على سجله لدى المحكمة أو كتابة العدل المختصتين.

(ج) - لا ينعقد الرهن العقاري إلا بتسجيله، ويلتزم الراهن بنفقات عقد الرهن والتسجيل والتجديد. وتدخل النفقات في دين الرهن ومرتبته ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الثانية:

(أ) يجب أن يكون الراهن مالكاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه.

(ب) يجوز أن يكون الراهن المدين نفسه أو كفيلاً عينياً يقدّم عقاراً يرهنه لمصلحة المدين ولو بغير إذنه.

المادة الثالثة:

إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون، كان رهنه موقوفاً على إجازة المالك بوثيقة، ويبدأ الرهن من تاريخ الإجازة، فإذا لم تصدر هذه الإجازة فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذي يصبح فيه هذا العقار مملوكاً للراهن.

المادة الرابعة:

(أ) يجب أن يكون العقار المرهون معيناً موجوداً، أو محتمل الوجود مما يصح بيعه.

(ب) يجب أن يكون العقار المرهون معلوماً علماً نافياً للجهالة مبيناً في عقد الرهن ذاته أو في عقد لاحق، ويصح بيعه استقلالاً بالمزاد العلني.

المادة الخامسة:

يشمل الرهن ملحقات العقار المرهون من أبنية وأغراس وما أعد لخدمته وما يستحدث عليه من إنشاءات أو تحسينات بعد العقد ما لم يتفق على غير ذلك دون إخلال بحقوق الغير المتصلة بهذه الملحقات.

المادة السادسة:

يبقى الرهن الصادر من جميع ملاك العقار الشائع نافذاً، سواءً كان المرهون مما يمكن قسمته أو لابد من بيعه لعدم إمكان قسمته.

المادة السابعة:

(أ) إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة كلها أو بعضها؛ فإن الرهن يتحول بعد القسمة إلى الجزء المفرز الذي وقع في نصيبه.

(ب) إذا رهن أحد الشركاء حصته المشاعة كلها أو بعضها، ثم وقع في نصيبه بعد القسمة أعيان غير التي رهنها، انتقل الرهن إلى قدر من هذه الأعيان يعادل قيمة الحصة التي كانت مرهونة في الأصل، ويعين هذا القدر ويسجل بأمر من القاضي المختص.

(ج) تخصص المبالغ المستحقة للراهن الناتجة من تعادل الحصص أو من ثمن المرهون، لسداد الدين المضمون بالرهن.

المادة الثامنة:

لا يجوز للمرتهن في الرهن الشائع طلب القسمة قبل ثبوت حقه في الاستيفاء من المرهون إلا بموافقة الراهن، أما بعد ثبوت الحق في الاستيفاء من المرهون فللمرتهن الحق في طلب بيع الحصة المرهونة بحالتها المشاعة، وله أن يطلب القسمة ولو بغير رضا الراهن.

المادة التاسعة:

يشترط في مقابل الرهن أن يكون ديناً ثابتاً في الذمة، أو موعوداً به محدداً، أو عيناً من الأعيان المضمونة على المدين، أو ديناً مآله إلى الوجوب كدين معلق على شرط أو دين مستقبلي أو دين احتمالي على أن يتحدد في عقد الرهن مقدار الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي ينتهي إليه هذا الدين.

المادة العاشرة:

كل جزء من العقار المرهون ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار المرهون، ما لم يتفق على غير ذلك.

الفصل الثاني:

آثار الرهن - (الراهن)

المادة الحادية عشرة :

إذا لم يكن العقار مسجلا وفقا لأحكام نظام التسجيل العيني للعقار، فلا يجوز للراهن أن يتصرف في عقاره المرهون، مالم يتفق على خلاف ذلك.

المادة الثانية عشرة:

غلة الرهن لمالكه ونفقته عليه، وللراهن حقّ إدارة المرهون بما لا يخلّ بحق المرتهن، وللراهن غلّة المرهون حتى تاريخ نزع ملكيته جبراً.

المادة الثالثة عشرة:

يلتزم الراهن بضمان سلامة العقار المرهون حتى تاريخ وفاء الدين، وللمرتهن الاعتراض على كل ما من شأنه إنقاص قيمة المرهون أو بتعريضه للهلاك أو العيب، وله أن يتخذ من الإجراءات التحفظية النظامية ما يضمن سلامة حقه، على أن يرجع بالنفقات على الراهن.

المادة الرابعة عشرة:

يلزم الراهن ضمان ما يطرأ على المرهون من نقص قيمته أو مانع يمنع المرتهن من استيفاء حقه منه، كهلاك أو عيب أو استحقاق، وذلك على النحو التالي:

أ - إذا كان ذلك بتعدي الراهن أو تفريطه، فللمرتهن إلزام الراهن بسداد دينه حالاً أو مطالبته بتقديم ضمان الرهن الفائت بمثله.

(ب) إذا كان بسبب لا يد للراهن فيه، فالراهن بالخيار، إما أن يقدم ضماناً كافياً للدين، أو يفي بقيمته حالةً.

(ج) إذا كان بدّل المرهون الفائت رهناً مستوفياً لقيمته لزم المرتهن، إلا إن كانت مصلحة المرتهن في عين الرهن المنقوص أو الهالك ظاهرة، فيعجل الوفاء بالدين لزاماً.

المادة الخامسة عشرة:

(أ) إذا كان الراهن كفيلاً عينياً أو كان المرهون من غير المدين، فلا يجوز التنفيذ على ما سوى الرهن من أموال مالك المرهون غير المدين.

(ب) إذا بيع العقار المرهون فلمالكه الرجوع على المدين، وليس له ذلك قبل التنفيذ على المرهون.

المادة السادسة عشرة:

إذا وقعت أعمال من شأنها أن تعرض العقار المرهون للهلاك أو التعيب أو تجعله غير كاف للضمان فللمرتهن أن يطلب من المحكمة وقف هذه الأعمال واتخاذ الوسائل التي تمنع وقوع الضرر وفقاً لأحكام القضاء المستعجل.

المادة السابعة عشرة:

إذا هلك العقار المرهون أو نقص لأي سبب كان، انتقل حق المرتهن إلى المال الذي حلّ محله بلا إذن الراهن، وللمرتهن أن يستوفي حقه منه وفقاً لمرتبته.

(المرتهن)

المادة الثامنة عشرة:

مع مراعاة أحكام التصرف في الديون، يجوز للمرتهن نقل حقه في استيفاء الدين مع الرهن الضامن له لغيره، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

المادة التاسعة عشرة:

إذا حل أجل الدين وجب أداؤه، فإن أداه المدين أخذ رهنه، وإن لم يؤدّه بيع الرهن بطلب المرتهن ويقدم على جميع الغرماء في استيفاء دينه من ثمنه طبقاً لمرتبته ووفقاً للإجراءات المقررة، فإذا بقي للمرتهن دين حصص الغرماء في باقي أموال المدين كغيره من الدائنين.

المادة العشرون:

لا يصح أن يشترط في عقد الرهن ما يأتي:

(أ) أن تكون منافع المرهون للمرتهن، وللمرتهن بموافقة الراهن تحصيل غلة المرهون على ألا ينتفع بها.

(ب) أن يتملك المرتهن المرهون مقابل دينه إن لم يؤده الراهن في أجله المعين.

وفي كلتا الحالتين الرهن صحيح والشرط فاسد.

المادة الحادية والعشرون:

(أ) إذا كان العقار المرهون مسجلاً وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار، فلا ينفذ عقد الإيجار الصادر من الراهن في حق المرتهن إلا إذا كان مسجلاً قبل تسجيل عقد الرهن ما لم تكن المدة أقل من خمس سنوات.

(ب) إذا كان العقار المرهون غير مسجلٍ وفقاً لنظام التسجيل العيني للعقار، فيلتزم

يرى الكثيرون أن إصدار قانون الرهن العقاري سوف يخفف كثيرا من حدة أزمة التمويل

الراهن بالإفصاح - في عقد الرهن - عن أي حق عيني أصلي أو تبعي على العقار المرهون ، فإن ظهرت حقوق مؤثرة على حق المرتهن فعليه تعويض المرتهن عما لحقه من ضرر، فإن كان الراهن سيء النية فتحرك ضده الدعوى الجزائية وفقاً لنظام مكافحة التزوير.

(حق الغير)

المادة الثانية والعشرون:

يسري أثر الرهن المسجل في مواجهة الغير من تاريخ تسجيله، ما لم يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار المرهون قبل تسجيل الرهن.

المادة الثالثة والعشرون:

يقتصر أثر الرهن على الدين المحدّد في وثيقة الرهن.

المادة الرابعة والعشرون:

لا يحتج في مواجهة غير المتعاقدين بنقل الدين المضمون بالرهن المسجل أو التنازل عن مرتبته إلا بعد قيد ذلك في وثيقة الحق الأصلي وسجل العقار.

(حق التقدم)

المادة الخامسة والعشرون:

تحدد مرتبة الرهن برقم قيده وتاريخ تسجيله، ويحتفظ بمرتبته حتى يقيد ما يدل على انقضائه في الجهة المختصة نظاماً بالتسجيل.

المادة السادسة والعشرون:

يجوز للدائن المرتهن أن يتنازل عن مرتبة رهنه بمقدار دينه لدائن مرتهن آخر على العقار المرهون وفقاً للأحكام المقررة في حوالة الحق.

المادة السابعة والعشرون:

إذا كان العقار مرهوناً لعدد من المرتهنين بالتتابع، تستوفي حقوقهم من ثمنه أو من المال الذي حل محله وفقاً لمرتبة كل واحدٍ منهم.

(حق التتبع)

المادة الثامنة والعشرون:

للدائن المرتهن حق تتبع العقار المرهون في يد أي حائز له لاستيفاء حقه منه عند حلول الوفاء به طبقاً لمرتبته.

المادة التاسعة والعشرون:

يعد حائزاً للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بعد الرهن بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

المادة الثلاثون:

للدائن المرتهن رهناً مسجلاً أن يتخذ إجراءات النزع الجبري لملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يقم المدين بالوفاء في الأجل المعين، وذلك بعد إنذار المدين وحائز العقار المرهون طبقاً للنظام.

المادة الحادية والثلاثون:

لحائز العقار المرهون أن يؤدي دين الرهن والنفقات بعد إنذاره، على أن يرجع بما أداه على المدين، وله أن يحل محل الدائن الذي استوفى دينه فيما له من حقوق.

المادة الثانية والثلاثون:

لحائز العقار المرهون حق تطهيره من كل رهن مسجل، ويظل حقه في أداء الدين قائماً حتى تاريخ إجراء بيع المرهون، أو في المواعيد المحددة نظاماً، وله أن يعود بما دفعه على الراهن.

المادة الثالثة والثلاثون:

تتم إجراءات النزع الجبري لملكية العقار المرهون وبيعه عند عدم الوفاء بالدين طبقاً لنظام التنفيذ.

يجوز لحائز العقار المرهون أن يدخل في إجراءات بيعه في المزاد

المادة الرابعة والعشرون:

يجوز لحائز العقار المرهون أن يدخل في إجراءات بيعه في المزاد، فإذا رسا المزاد عليه وأدى الثمن، عُدّ مالكاً للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار المرهون من كل حق مسجل عليه إذا دفع الحائز الثمن الذي رست عليه المزايدة به أو أودعه حساب المحكمة.

المادة الخامسة والثلاثون:

إذا رسا مزاد بيع العقار المرهون على غير حائزه، فإنه يكسب ملكيته بمقتضى قرار رسوّ المزاد عليه، ويتلقى حقه من الحائز، سواءً دخل الحائز في المزاد أم لم يدخل.

المادة السادسة والثلاثون:

ضمان الرهن على من كان تحت يده، فيضمن الحائز كل ما يصيب العقار المرهون من هلاك أو نقص أو عيب، وعليه ردّ غلة العقار المرهون بعد تاريخ نزع الملكية.

المادة السابعة والثلاثون:

إذا زاد ثمن العقار المرهون على قيمة الديون المسجلة، كانت الزيادة للحائز.

المادة الثامنة والثلاثون:

لحائز العقار المرهون أن يعترض على الدين الذي بيع العقار بسبب بكل ما كان يجوز للمدين أن يعترض به إذا كان الدين مسجلاً بعد سند ملكية الحائز.

المادة التاسعة والثلاثون:

(أ) للحائز الرجوع بدعوى الضمان على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية معاوضة أو تبرعاً.

(ب) للحائز الرجوع على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق في ذمته بمقتضى سند حقه أياً كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم فيما لهم من حقوق قبل المدين، بما في ذلك ما لهم من تأمينات قدمها المدين، دون التأمينات التي قدمها شخص آخر.

الفصل الثالث

انقضاء الرهن العقاري

المادة الأربعون:

(أ) الرهن تابع للدين، فينفك الرهن بانقضاء جميع الدين الموثوق به.

ب - إذا كان الدين قد انقضى ثم عاد لأي سبب موجب لبقائه، رجع الرهن كما كان برجوع الدين، دون مساس بحقوق الغير حسن النية التي اكتسبها في الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

المادة الحادية والأربعون :

(أ) للمدين أن يؤدي الدين الموثق بالرهن وملحقاته قبل حلول أجل الوفاء وفقاً للعقد أو ما يتفق عليه المتداينان.

(ب) يجوز للمتداينين تعجيل الوفاء بالدين مقابل وضع جزء من قيمته بحسب ما يتفقان عليه عند الوضيعة باتفاق مستقل.

(ج) إذا تعثر المدين في السداد وباعت المحكمة الرهن قبل حلول الأجل كله، أمرت بسداد الأقساط الحالة للدائنين وأودعت باقي المبلغ في حساب بنكي، وللمدين طلب الإفراج عن المبلغ إذا اتفق مع الدائن على طريقة السداد أو قدم كفالة مصرفية لسداد باقي الدين

المادة الثانية والأربعون:

ينقض الرهن ببيع العقار المرهون بيعاً جبرياً وفقاً للنظام، ودفع ثمنه إلى الدائنين المرتهنين طبقاً لمرتبة كل منهم، أو إيداعه في حساب المحكمة.

المادة الثالثة والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل باتحاد الذمة، باجتماع حق الرهن مع حق الملكية في يد شخص واحد، سواءً أكان بانتقال ملكية العقار المرهون إلى المرتهن، أم بانتقال حق الرهن إلى الراهن، فإذا زال سبب اتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي؛ عاد الرهن إلى حالته.

المادة الرابعة والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل إذا تنازل الدائن المرتهن عنه تنازلاً موثقاً، وله أن يتنازل عن حق الرهن مع بقاء الدين.

المادة الخامسة والأربعون:

ينقضي الرهن المسجل بهلاك محله، وتراعى أحكام هلاك الرهن المنصوص عليها في هذا النظام.

المادة السادسة والأربعون:

للراهن والحائز طلب فك الرهن بعد انقضاء مدة سماع دعوى الدين الموثق به الرهن المنصوص عليها في الأنظمة الأخرى.

المادة السابعة والأربعون:

لا يبطل الرهن بموت الراهن أو المرتهن أو بفقدان أهليته، فإن مات قام وارثه، وإن فقد أهليته ناب عنه وليه.

المادة الثامنة والأربعون:

باستثناء الأوراق المالية، تسري أحكام نظام الرهن العقاري المسجل على المنقول الذي له سجل منتظم، كالسيارة والسفينة والطائرة وغيرها، ويُلغي هذا النظام أحكام نظام الرهن التجاري التي تتعارض معه.

المادة التاسعة والأربعون:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ويُعمل به بعد مضي تسعين يوماً من تاريخ نشره.

وصف اقتصاديون وعاملون في المجال العقاري في السعودية نظام الرهن العقاري الجديد الحالي بالسلاح ذي الحدين، خصوصاً أنهم يرون أن قراره سيسهم في حل مشكلات المساكن لدى السعوديين، الذين يعاني ٧٥ في المائة منهم من مشكلة عدم القدرة على امتلاك مسكن، بحسب آخر إحصاءات غير رسمية صدرت أخيراً.

نظام الرهن العقاري يسهم بامتلاك 75 بالمائة من السعوديين لمساكن

وصف اقتصاديون وعاملون في المجال العقاري في السعودية نظام الرهن العقاري الجديد الحالي بالسلاح ذي الحدين، خصوصاً أنهم يرون أن قراره سيسهم في حل مشكلات المساكن لدى السعوديين، الذين يعاني ٧٥ في المائة منهم من مشكلة عدم القدرة على امتلاك مسكن، بحسب آخر إحصاءات غير رسمية صدرت أخيراً.

وسيعمل على توفير التسهيلات المالية من البنوك التجارية أو الشركات العقارية العاملة بهذا النظام، خصوصاً للذين لم يحصلوا على قروض بناء مساكن من صندوق التنمية العقارية الحكومي.

ومن السلبيات المتوقعة من تطبيق النظام هو دخول المضاربين للسوق العقارية، والمزايدة على أسعار العقارات مع ارتفاع الطلب عليها في بداية العمل بالنظام، ما يترتب عليه ارتفاع قيمتها بشكل مضاعف ومخالفة لقيمتها الحقيقية. وسيتم معالجة تلك السلبيات على المدى المتوسط والمدى البعيد حين يستشعر المستثمرون في مجال التطوير العقاري من مؤسسات وأفراد الفرصة الناشئة عن ارتفاع حجم الطلب المقرون بالقوة الشرائية المناسبة ليطوروا عدداً كبيراً ومتنوعاً يؤدي إلى موازنة المطلوب والمعروض وتهدئة الأسعار لتصبح في متناول معظم أفراد الطبقة المتوسطة الذين تنطبق عليهم شروط شراء مساكن لهم من خلال نظام الرهن العقاري وهو ما سيؤدي لارتفاع نسبة التملك بالمحصلة.

النظام العقاري يساعد على نهوض الحركة العقارية وازدهارها، من خلال منح تسهيلات لذوي الدخل المحدود الذين لم يحصلوا على قروض من صندوق التنمية العقاري.

وتشير الدراسات والإحصائيات إلى حاجة السوق السعودية لما يزيد على ٥٠٠ ألف وحدة سكنية خلال السنوات الخمس القادمة مع النمو السكاني المتواصل ووجود نسبة عالية من المواطنين السعوديين من فئة الشباب والذين يحتاجون إلى تملك السكن.

ويقول بعض خبراء العقار في المملكة أن السوق تتعرض لعمليات احتيال أو نصب، وأن الدخلاء على السوق عادة ما يلجاؤن إلى بعض الطرق التسويقية الكاذبة التي يذهب ضحيتها المشتري، وأن أي تنظيم مدروس في القطاع العقاري سيؤدي إلى تنظيم السوق بشكل أكبر وخلق للثقة المفقودة بين العقاريين والمصارف من جهة وبين العقاريين والجهات الحكومية من جهة أخرى.

وكانت دراسة اقتصادية أعدها مركز البحوث والدراسات بالغرفة التجارية الصناعية بالرياض في السعودية قالت أن غياب آليات التمويل الإسكاني والتشريعات الضابطة لها تمثل إحدى العقبات الهامة في عدم ظهور شركات عقارية عملاقة في السعودية، وتوفير الآليات المناسبة لمساعدة طالبي السكن في المملكة.

منصور الجفيلي يفند معوقات الاستثمار في السوق العقاري:

السوق الراهن يحتاج إلى التجارب الناجحة في الاستثمار والتمويل العقاري

تشهد السوق العقارية في المملكة العربية السعودية تطورات عديدة, وجهود حثيثة لإيجاد حلول لعدد من المشكلات, وبفضل تكاتف هذه الجهود بين القطاع الخاص والدولة ومجموعة القوانين المنظمة لهذا السوق.

نظرا لما تتمتع به المملكة من جاهزية كبرى لاستيعاب قدر كبير من الاستثمارات في مجال العقار، إضافة إلى كونها سوقا واعدة على خلفية حالة الاستقرار الاقتصادي من ناحية وزيادة الطلب على العقار مقارنة بما هو موجود، إضافة إلى ما يتصف به السوق العقاري السعودي بأنه سوق آمن ومبشر بنجاح الاستثمارات الكبرى.

وحول هذه الجوانب المتعددة رأينا أن نلتقي بأحد المعنيين بسوق العقار الأستاذ منصور بن محمد الجفيلي، موظف مصرفي - عضو الأكاديمية العربية العقارية، وعضو المعهد الدولي العقاري وإدارة العقارات المسجلة، طرحنا عليه جوانب المسألة.

يقول أ. منصور الجفيلي أن هناك عددا من المعوقات في السوق العقاري حاليا يأتي على رأسها قلة المكاتب الهندسية العالمية التي يمكنها الاضطلاع بالمهام المختلفة على أسس علمية، إضافة إلى عدم وجود كفاءات متخصصة في المجال العقاري لتقديم خدمات احترافية، وعدم وجود مقياس حقيقي يخدم المسطرة العقارية، بالإضافة لعدم وجود رابط مشترك بين الممول والمطور في الحفاظ على حقوق الطرفين، واختلاف الثقافة العقارية بين المدن الرئيسية.

ونظرا لما تتمتع به السوق السعودي من استقرار على كافة المستويات فإنني أضع الاستثمار العقاري على قمة الاستثمارات أو في بداية الخارطة الاستثمارية في المملكة، وأعتقد أن هناك نقلة نوعية في الحركة العقارية للمشاريع الحكومية والتي تثبت تفوقها مما يجعلها في بداية الخارطة الاستثمارية، فهناك تسهيلات كبيرة للمستثمرين، والمملكة تشهد منذ فترة عمليات تأسيس ودعم متواصل للبنية التحتية وفي ذلك إفادات كبيرة للمستثمرين العقاريين، وبناء على هذا الاستقرار وتوفر العديد من الخدمات فإن الاستثمار في القطاع العقاري لم يعد متوقفا على الشركات المحلية، بل نجد أن الشركات العقارية الدولية والعالمية قد اختارت المملكة للاستثمار اعتمادا على ما تتمتع به المملكة من استقرار في كافة الجوانب.

ويقول: سوق العقارات يشهد نموا كبيرا على الطلب، وإقرار قوانين منظومة العقار وخاصة قانوني الرهن والتمويل العقاري، وانخفاض أسعار مواد البناء، ومشاريع التنمية الحكومية أثر تأثيرا كبيرا على استقرار السوق وإيجاد حلول ناجحة، وتعتبر المملكة أكبر أسواق منطقة الشرق الأوسط العقارية، وذلك لعدد من الأسباب، أهمها مساحتها الشاسعة، وتوزع الأهمية على مدنها الموجودة في جميع أطراف البلاد، بالإضافة إلى حجم الاستثمار العقاري الذي يتجاوز ١,٤ تريليون ريال وفق آخر الإحصائيات، إضافة إلى الموقع الجغرافي الذي تتميز به السعودية باعتبارها في قلب المنطقة؛ مما يجعلها محركا أساسيا في اقتصاديات الشرق الأوسط.

ويتم تداول ٢٠٠ مليار ريال سنويا في سوق العقارات السعودية، ومع هذا تعاني السعودية من أزمة إسكان حادة، ومن أبرز ملامحها انخفاض نسبة ملكية المساكن الخاصة من ٦٥ إلى ٥٥٪، وارتفاع الإيجارات بنسبة أكبر من ٣٠٪.، وقد قدرت وزارة الاقتصاد والتخطيط حاجة المملكة من الوحدات السكنية بنحو مليون وحدة سكنية، بحدود ٢٠٠ ألف وحدة سنويا، وهو رقم كبير لا يبدو أن قدرات شركات التطوير العقاري بإمكانياتها الحالية قادرة على تلبية هذا الطلب الكبير؛ مما ينتج عنه فجوة كبيرة بين العرض والطلب، كما يبلغ حجم متوسط العرض السنوي بين عامي ٢٠٠٥ و٢٠١٠ نحو ٩٥,٣ ألف وحدة سكنية، والعرض الكلي ٥٧١,٧٨ ألف وحدة، فيما يبلغ الطلب الكلي ١,٠٨ مليون وحدة.

ويؤكد منصور الجفيلي أن إصدار قانون الرهن العقاري يخفف كثيرا من حدة أزمة التمويل وينشط السوق العقاري للوفاء بجانب كبير من متطلبات واحتياجات المملكة.

ويشير الجفيلي إلى أن الممول أو المستثمر في السوق الراهن يحتاج إلى المزيد من التجارب الناجحة في الاستثمار والتمويل العقاري وإلى الكفاءات العقارية التي تعتمد على المناهج العلمية الاحترافية ليكونوا في مستوى الطموح لهذا القطاع الضخم.

وحول دور البنوك في حل الأزمة المتمثلة في توفير السكن والمساكن يضيف الجفيلي أن

البنوك توفر السيولة النقدية لإيجاد الوحدة العقارية

للبنوك دورا كبيرا في تلبية الاحتياجات الخاصة بشريحة معينة من العملاء أصحاب الدخل المتوسط والذين ينتمون إلى القطاع الخاص والقطاع الحكومي، فالبنوك توفر السيولة النقدية لإيجاد الوحدة العقارية.

أما تأثير الأزمة المالية العالمية على المشروعات العقارية الحديثة يرى الجفيلي أنه لم تكن ذات تأثير كبير على المملكة نظرا لكون السوق العقاري في المملكة سوق في بداياته، والتأثير ينحصر في التأجيل لبعض المشاريع العقارية للقطاع الخاص أما القطاع الحكومي فقد استمر في مزاولة مشاريعه في ثبات، وأحد المؤثرات أيضا يتمثل في تقليص التكاليف للحفاظ على السيولة.

وحول الإعلام العقاري المتخصص يشير الجفيلي إلى أن الموجود لدينا الآن ليس إعلاما عقاريا متخصصا، ويمكن وصفه بأنه اجتهادات فردية إلى حد كبير، كما أنها لا تخضع لنظام بل تقوم على المصلحة الشخصية، أضف إلى ذلك إلى أن القنوات التليفزيونية تعمل بنهج مختلف وليس تحت مظلة واحدة، كما أننا نفتقد بصورة كبيرة إلى الإعلام المتخصص.

المهندسان رامي الدهان وسهير فريد:

تصميم فندق درة الرياض مزيج من فنادق رجال الأعمال والمنتجعات السياحية العالمية

خاص: درتنا

استطاعت شركة درة الرياض للتطوير العقاري أن تحقق إنجازا معماريا حضاريا كبيرا بكل مقاييس التطوير والتحديث, ممثلا في ضاحية درة الرياض, هذه المنطقة السكنية التي أصبحت عامرة بساكنيها في ظل توفر كافة الإمكانات والخدمات والبنية التحتية والتصميم الذي يمثل مظهرا جماليا وحضاريا, ويؤكد على مراعات خصوصية العائلة السعودية والحفاظ على العادات والتقاليد الأصيلة, وأن هذه الضاحية السكنية المتكاملة تتوافر فيها جميع الخدمات الرئيسية والمرافق الضرورية للحياة اليومية كالمدارس والمراكز التجارية والفندق والمراكز الطبية, وقد خصص ٧٠٪ من مساحتها للمسطحات الخضراء والحدائق العامة و(٣٠٪) للوحدات السكنية كما يتم تخصيص ٤ بوابات رئيسية للضاحية.

وأحد المعالم الإنشائية المتميزة بالضاحية « فندق درة الرياض» الذي يكمل الوجه الحضاري, ويؤكد توفر كافة الجوانب والاحتياجات, ومن هنا كان علينا أن نلتقي أصحاب الرؤية التصميمية لهذا الإنجاز, نتعرف منهم على الكثير من التساؤلات, إلتقينا المهندس رامي الدهان, والمهندسة سهير فريد, لنتعرف على إنجازاتهما وفكرهما المعماري, في هذا الحوار:

رامي الدهان وسهير فريد - معماريان

بدأ المهندسان رامي الدهان وسهير فريد منذ أكثر منذ ٢٩ عاماً في العمل كمتخصصين في العمارة التقليدية والبيئية واستخدام الخامات المحلية المتاحة والتصميم والبناء بالقبب والقبوات, وكذلك في ترميم المباني التاريخية القديمة ومشاريع الأحياء للمباني والأحياء القديمة, ويتضمن ذلك وضع برامج تدريب للمعماريين والبناءين.

منذ عام ١٩٩٧م وحتى عام ١٩٨٩م كان المهندسان رامي الدهان وسهير فريد أعضاء في فريق العمل مع المهندس المعماري حسن فتحي (المعهد الدولي للتكنولوجيا المتوافقة).

بدأت الخبرة العملية والعمل الخاص في عام ١٩٨٣م تحت اسم « رامي الدهان وسهير فريد - معماريان » وذلك حتى سنة ١٩٩٦م حين تم تأسيس الشركة « شركة الدهان وفريد للاستشارات الهندسية - شركة ذات مسئولية محدودة » وحتى الآن يعمل في الشركة مهندسون معماريون وإنشائيون يصل عددهم إلى أكثر من ٤٠ مهندس.

المشاريع الأساسية:

قام المعماريان رامي الدهان وسهير فريد بعمل المخطط العام, التخطيط العمراني والتصميم الحضري والمعماري لقرية كفر الجونة السكنية والسياحية - البحر الأحمر (١٥٠,٠٠٠ متر مربع) ومشروع بندر طابا في جنوب سيناء (٦٠٠,٠٠٠ متر مربع) بالإضافة إلى المخطط العام للعديد من المشاريع السكنية في سيناء والغردقة وعدد من الفيلات الخاصة بالإضافة إلى إسكان منخفض التكاليف على مساحة ٢٠٠ فدان (تخطيط وتصميم معماري) بمدينة السادس من أكتوبر - القاهرة.

وكذلك قاما بالعمل في كثير من المشروعات في مجال الفندقة والمنتجعات السياحية مثل العديد من الفنادق بمدينة الجونة مثل فندق

سلطان بك ودوار العمدة وفندق ريحانة وكذلك فندق مكادي بيتش وفندق مكادي صن - خليج مكادي - الغردقة وفي جنوب سيناء قرية بساطة - نويبع (مدينة الطوب النبي) في عام ١٩٩٧م وفندق موفينبيك وكذلك فندق راديسون ساس في مدينة القصير - البحر الأحمر.
ومن المشاريع الأخرى مشروع حديقة الأزهر - المطعم الرئيسي وبوابات الدخول - الدراسة - القاهرة وكذلك مبنى مركز الطائفة الاسماعيلية بدبي - الإمارات العربية المتحدة.

- لا شك أن وضع التصورات لإنجاز مبنى فندقي يختلف من حيث الأسس التصميمية عن المبنى السكني والفلل، فما هي الاختلافات؟
بالطبع فإن التصور الأول لتصميم وعمل فندق يختلف عن تصميم وعمل مبنى سكني، فالمبنى السكني يكون لعائلة واحدة أو مجموعة أشخاص محددين أما الفندق فهو موجه للعامة باختلاف شخصياتهم وثقافاتهم وعاداتهم ولذلك فالأفضلية في تصميم الفندق أن يكون معبراً عن ثقافة المكان وطابعه الأصلي, وهناك اختلاف آخر من حيث الفترة الزمنية للإقامة إذ أن الإقامة في الفندق هي إقامة لفترة محدودة وغالباً ما تكون فترة قصيرة وذلك بخلاف المبنى السكني ففي العادة تكون الإقامة به دائمة وبالتالي تتأثر الخدمات الخاصة بالإعاشة والترفيه المتاحة في الفندق من حيث الحجم والنوعية عنها في المباني السكنية.

- ما الأهداف التي وضعتها في تصميم فندق درة الرياض على المستوى الداخلي والخارجي؟
إن الأهداف الأساسية التي كانت نصب أعيننا عند تصميم الفندق هي الوصول إلى أعلى درجة من الفخامة والإبهار في التصميم خاصة في بهو الفندق الرئيسي والحدائق والمسطحات المائية أمامه, كذلك مساحات الغرف التي تزيد عن مساحات كثير من الغرف في الفنادق المثيلة حيث أن أصغر غرفة في الفندق تزيد مساحتها عن ٦٠ متراً مربعاً وتتدرج مساحات الغرف حتى تصل إلى أكبر مساحة للجناح الملكي وهي حوالي ٥٠٠ متراً مربعاً.
ونضيف إلى ذلك المنتجع الصحي العالمي للسيدات وآخر للرجال وقاعة للمؤتمرات والحفلات تتسع لأكثر من ٢٠٠٠ شخص، وهناك أيضاً حمامات سباحة خاصة ملحق بها قاعة خاصة يمكن أن تستأجر بنظام اليوم الواحد للعائلات.

- هل هذا النمط المعماري للفندق يتبع طراز أو نمط معماري أو مدرسة معمارية معينة؟
النمط المعماري للفندق مستوحى من النمط المعماري للمنطقة العربية بالكامل دون نقل أي نمط محدد بتفاصيله مما يجعله ذو طراز أصيل وفريد من نوعه في ذات الوقت, فلا يمكن أن نقول أنه مصمم طبقاً للطراز المغربي مثلاً أو المصري أو النجدي وإن كانت هذه الطرز وغيرها من مصادر الإلهام لنا. ونحن نتبع في التصميم مدرسة التفكير الوظيفية حيث أن هذا الطراز نابع تماماً من الوظيفة المطلوبة من المبنى ومن طريقة الإنشاء المطلوبة ففي بعض الأحيان يكون البناء هيكلا من الخرسانة المسلحة وعند الضرورة والإمكانية يكون من الحوائط الحاملة وبعض الأسقف المقببة.

- ماهي المساحة الإجمالية للفندق؟ وما المساحة العملية داخلياً؟
إن المساحة الإجمالية للفندق حوالي خمسون ألف مترا مربعا ويشتمل على ١٥٣ غرفة فندقية منها عدد ٣٠ جناحا وعدد اثنان من الأجنحة الملكية, بالإضافة لعدد ٢٨ فيلا فندقية فاخرة والمركز الصحي وقاعة الاحتفالات.

- وما عدد الطوابق ؟ وكم عدد المصاعد؟
تقسم الغرف على برجين من ٦ طوابق على طوابق على جانبي المبنى الرئيسي وتخدم الفندق وملحقاته مجموعة كبيرة من المصاعد (١٥ مصعد).

- كم طابقاً لجراجات السيارات ولكم سيارة يتسع الجراج؟
يوجد أسفل الفندق جراج كبير للسيارات على مستويين ويتسع لأكثر من ٥٠٠ سيارة.

- هل اشتمل الفندق على مهبط طائرات كما تفعل بعض الفنادق العالمية والمستشفيات؟
لم يشتمل الفندق على مهبط للطائرات.

- ما الذي يميز فندق درة الرياض ويجعله مغايراً؟
إن الطراز العربي للفندق كما ذكرنا هو الذي يعطيه التفرد داخل المملكة بالإضافة للفخامة المميزة للفندق وشركة الإدارة المتميزة، وكذلك التصميم الخاص بالفندق حيث أنه مزيج من تصميم فنادق رجال الأعمال داخل المدن مع تصميم المنتجعات السياحية العالمية، بالإضافة إلى أن الفندق مقام على مساحة أرض كبيرة مما يتيح الفرصة لعمل حدائق ومسطحات مائية كبيرة.

- يقع الفندق في منطقة بعيدة نسبياً عن مدينة الرياض، فما جدوى إقامته في منطقة فلل سكنية؟
إن منطقة درة الرياض تعد منطقة جذب في حد ذاتها لما لها من تميز في التخطيط والتصميم الجميل والحدائق الممتدة بين الفيلات السكنية الفارهة، ويعد إقامة فندق وقاعة مؤتمرات ومنتجع صحي للخدمات العلاجية للمكان إضافة حقيقية لعناصر الجذب الموجودة أصلاً في منطقة درة الرياض.

- كيف ستكون المساحات الخضراء حول الفندق؟ وهل هناك مباني ملحقة بالفندق حوله؟
يحيط بالفندق ويتخلل جميع ملحقاته من نادي صحي وقاعة مؤتمرات وفيلات حدائق خضراء جميلة ومسطحات مائية وشلالات وكذلك متنزهات عائلية لنزلاء الفندق من السعوديين والعرب والأجانب.

تصميم الفندق
يختلف عن
تصميم وعمل
مبنى سكني

العناية الطبيعية.. لشعر أكثر جمال

(١)محلول الفواكه لشطف الشّعر – مُتعدد المزايا

المكونات:

ثمرة برتقال - ثمرة تفاح - شريحة من الشمّام أو القاوون - لتر ماء - لتر خل تفاح أو خل أبيض

التحضير والاستعمال :

يُقشّر ويُقطع البرتقال والتفاح والشمّام ، ثم تغلى الفواكه والقشور في الماء لمدة ١٠ دقائق ، ثم يغطى الإناء، ويترك الخليط لمدة ساعتين حتى يزداد تركيزه، ثم يُصفى ويضاف إليه خل التفاح، ثم يعبأ في زجاجات، ويستعمل بعد مرور ٢٤ ساعة.

يستخدم هذا المحلول في عمل شطف للشعر، على أن يُجرى الشطف الأخير بكمية بسيطة من المحلول تعادل حوالي ٢٨٥ مل وتخفف بالماء في إناء الشطف.

ومحلول الفواكه لشطف الشعر يحمل في الحقيقة فوائد عديدة للشعر.. فهو يحافظ على التوازن الحامضي الأصلي للشعر.. فمن المعروف أن تكرار غسل الشعر بالشامبو يخلّ بهذا التوازن لأن مادة الشامبو تزيل عن الشعر الحامض الطبيعي الذي يحافظ على سلامته، أن استعمال هذا المحلول يخلّص الشعر تماماً من أية آثار للصابون، ومن المعروف أن بقاء الصابون على الشعر لمدة طويلة يضر بسلامته.. علاوة على ذلك فإن هذا المحلول يكسب الشعر منظراً جذاباً لامعاً، ويقاوم ترسيب الدهون الزائدة به.

(٢) محلول النعناع لشطف الشعر متعدد المزايا :

المكونات :

(٤) ملاعق كبيرة من النعناع المجفف - لتر ماء - لتر خل تفاح أوخل أبيض.

التحضير والأستعمال :

يغلى النعناع في الماء لمدة ١٠ دقائق، مع تغطية الإناء، ثم يرفع من على النار، ويترك لمدة ساعة.. ثم يُصفى ، ويضاف خل التفاح إلى المنقوع، ثم يعبأ في زجاجات، ويستعمل بعد مرور ٤٨ ساعة، يشطف الشعر بالمحلول، ثم يشطف مرة أُخرى شطفاً نهائياً بكمية تعادل ٢٨٥ مل تزوّد بالماء في إناء الشطف. يعمل هذا المحلول على المحافظة على الحامض الطبيعي للشعر، علاوة على أن استعماله بصفة منتظمة يقاوم الإصابة بقشر الرأس، ذلك بالإضافة إلى أنه يكسب الشعر رائحة ذكية ولمعاناً محبباً.

(٣) محلول الليمون لشطف الشعر للشعر الغامق الدهني

المكونات :

قشور ٤ ليمونات مقطعة لأجزاء صغيرة - لتر ماء - عصير ٤ ليمونات.

التحضير والأستعمال :

يوضع القشر في الماء، ويغطى الإناء، ويغلى لمدة ١٠ دقائق ، ثم يزاح الإناء عن النار، ويترك لمدة ساعتين، ثم يصفى المحلول ويضاف له عصير الليمون، ثم يعبأ في زجاجات، ويكون جاهزاً للاستعمال بعد مرور ٤٨ ساعة، بعد شطف الشعر بهذا المحلول، يشطف ثانية بكمية تعادل ٢٨٥ مل مخففة بالماء.

يقدم هذا المحلول فوائد عديدة للشعر، فهو يحافظ على التوازن الحامضي، ويكسب الشعر لمعاناً محبباً، كما أن قشر الليمون يكسب فروة الرأس زيوتاً مغذية، هذا المحلول يناسب الشعر الدهني، وممن يعانون من مشكلة قشر الشعر.. ولذلك فإنه في حالة الشعر العادي يستخدم المحلول مخففاً على النحو السابق.

(٤) محلول الحصالبان والمريمية لشطف الشعر الغامق

المكونات :

(٢) ملعقتان كبيرتان من الحصالبان المجفف - (٢) ملعقة كبيرة من المريمية المجففة - لتر ماء مغلى - ١٤٠ مل خل التفاح.

التحضير والاستعمال :

تُغلى الأعشاب في الماء لمدة ١٠ دقائق، ثم يرفع الإناء من على النار ويترك لمدة ساعتين حتى تنقع الأعشاب جيداً.. ثم يصفى المنقوع ويضاف إليه خل التفاح، ويعبأ في زجاجات ويمكن استعماله في الحال.

يستخدم هذا المحلول في شطف الشعر عدة مرات، دون إضافة ماء ، بحيث تمتصه فروة الرأس ، ثم يجفف الشعر بمنشفة جافة. يعتبر هذا المحلول من أفضل محاليل شطف الشعر لأنه غني بفوائد الحصالبان والمريمية المُكملة لبعضها؛ فالحصالبان يقاوم قشر الشعر ويضفى بريقاً على الشعر.. بينما تعمل المريمية على تقوية الصبغات الموجودة بالشعر الغامق، وكلاهما يعمل على إكساب الشعر رائحة عطرية محببة.

(٥) محلول اللافندر والبصل لشطف الشعر :

المكونات :

بصلة واحدة متوسطة الحجم - يفضل البصل الأسبان - لتر ماء - ٢ ملء قبضة يد من رءوس نبات اللافندر - لتر خل التفاح.

التحضير والأستعمال :

يُخرّط البصل، ويُغلى في الماء لمدة ١٥ دقيقة، ثم يصفى الماء، ويضاف إليه اللافندر ثم يغطى الإناء، ويترك لينقع به اللافندر لمدة ساعتين، ثم يصفى المنقوع، ويضاف إليه خل التفاح، ثم يعبأ المحلول في زجاجات، ويكون جاهزاً للاستعمال بعد مضي ٢٤ ساعة.

يراعى عند الشطف النهائي للشعر تخفيف كمية تعادل حوالي ٢٨٥ مل من المحلول بالماء في إناء الشطف. لهذا المحلول مزايا عديدة تضمن جمال الشعر ونظافته، وعلاوة على ذلك فإن البصل يعمل على تطهير فروة الرأس والقضاء على ما بها من جراثيم وطفيليات دقيقة، وتلاحظين أن رائحة البصل المميزة لا تنبعث من الشعر عند استعمال هذا المحلول لأن رائحة اللافندر – خاصة - كفيلة بالقضاء عليها.

(٦) محلول الشّمر لشطف وتعطير الشّعر :

المكونات :

٢ ملء حفنة يد من الشمر - لتر خل أبيض.

التحضير والاستعمال :

يوضع الشمر والخل في زجاجة لها غطاء محكم، ثم ترجُ الزجاجة بعد غلقها جيداً بمعدل عدة مرات في اليوم لمدة أسبوع كامل.

يستخدم المحلول بعد انقضاء الأسبوع في شطف الشعر مع مراعاة أن يتم الشطف النهائي بكمية تعادل ٢٨٥ مل تخفف بالماء، يمتاز هذا المحلول بمفعول منظف قوي للشعر، علاوة على أنه يكسب الشعر رائحة محببة تشبه رائحة الينسون.

(٧) عصير الليمون لشطف الشعر الدهني

المكونات :

(٢) ملعقتان كبيرتان من عصير الليمون الطازج - (٤٣) لتر ماء بارد.

التحضير والاستعمال :

يُمزج عصير الليمون بالماء، ويستخدم في شطف الشعر بعد غسله بالشامبو، يعمل هذا المحلول على مقاومة المادة الدهنية الزائدة للشعر، كما يعمل على تثبيته، والحفاظ على شكل الفورمة.

(٨) محلول الخل مضاد لقشر الشعر :

المكونات :

(٣.٢) ملاعق كبيرة من خل التفاح أو الخل أبيض - لتر ماء بارد

التحضير والاستعمال :

يُمزج الخل بالماء ، ويستخدم المحلول في شطف الشعر.

(٩)منقوع النعناع أو المقدونس للعناية بالشعر:

المكونات:

(٤) ملاعق كبيرة من أوراق النعناع أو المقدونس - لتر ماء مغلي.

التحضير والاستعمال :

توضع أوراق النبات لتنقع في الماء المغلي لمدة ١٥ دقيقة، ثم يغطى الإناء، يترك لمدة ثلاث ساعات أُخرى لزيادة تركيز المنقوع، وبعدها يُصفى ، ويستخدم في شطف الشعر، يعمل هذا المستحضر على إكساب الشعر البريق والحيوية.

(١٠)الكرفس والليمون لشطف الشعر :

المكونات :

(٤) ملاعق كبيرة من أوراق الكرفس - عصير ليمونة واحدة - لتر ماء مغلي.

التحضير والاستعمال :

يحضر منقوع من الكرفس بالطريقة السابقة، ثم يضاف إليه عصير الليمون، ويستخدم في شطف الشعر، يضفي هذا المستحضر على الشعر بريقاً جذاباً، وهو يناسب الشعر الدهني.

لوسيونات ومقوّيات الشّعر

السائل المقوي للشعر (tonic): عبارة عن تركيبة خاصة تستعمل عادة بصفة يومية لتقوية ونمو الشعر وزيادة سُمكه وكثافته بالإضافة إلى أن بعض المقويات لها مفعول مطهر ومنظف لفروة الرأس ومقاوم لقشرالشعر والدهون الزائد. وهذه المقويات أو اللوسيونات (الغسُول) - كما تسمى أحيانا - يجب أن تستخدم بصفة منتظمة للحصول على نتائج طيبة. ويجب مراعاة عدم الاكتفاء بفردها على الشعر، وإنما يجب أن تستخدم مع التدليك الجيد لوقت مناسب.

(١) مقو للشعر بالفلفل الحار لمنع سقوط الشعر

المكونات :

(٤) شرائح صغيرة من الفلفل الحار - (٥٧٠) مل ماء كولونيا.

التحضير والاستعمال:

تُنقع شرائح الفلفل بماء الكولونيا لمدة ٧ أيام ، ثم تُصفى، ويعبأ المنقوع في زجاجات.

يدخل الفلفل الحار في العديد من مستحضرات العناية بالشعر حيث أنه يتميز بمفعول منشّط لبصيلات الشعر وبذلك يقاوم سقوطه ويساعد على نموه وزيادة كثافته.

(٢)لوسيون السفرجل المقوي للشعر

المكونات :

ملء حفنة يد من قشر السفرجل المقطّع لأجزاء صغيرة -٥٧٠ مل ماء.

التحضير والأستعمال :

يوضع القشر في الماء، ويغطى الإناء، ويوضع على نار هادئة لمدة ١٥ دقيقة مع تجنب حدوث غليان، يرفع الإناء من على النار، ويترك لمدة ٨ ساعات لينقع القشر، ثم يصفى المنقوع، ويعبأ في زجاجات ، يمكن استخدامه مباشرة في تدليك الشعر.

السلوليت ..
عدو الرشاقة والجمال

ما هي السلوليت ؟

هي تجمعات دهنية موضعية معقدة التركيب تتراكم وتنحشر داخل النسيج الضام في مناطق مختلفة من جسم المرأة، وتحديداً في باطن الطبقة الشحمية من الجلد «الطبقة السفلى» المعروفة بطبقة « ما تحت الأدمة » و تتضخم تدريجياً هذه التراكمات وتحبس معها كمية من الماء والسموم فتشوه جمال الجسم عند المرأة، كما تضغط الأوعية الدموية والأوعية الليمفاوية والألياف العصبية.

التسمية العلمية لهذه الحالة هي « الحثل الشحمي » أما التعبير الشائع «السلوليت » أو «La cellulite» فهو يعني، طبياً، حالة أخرى تتمثل في التهاب النسيج الضام. ومصطلح «السلوليت» أو «La cellulite» شائع بين الناس، على خطئه و«السلوليت» la Cellulite» مشكلة نسائية بامتياز (دون الرجال)، وأكثر ما تظهر على مستوى الحوض والأطراف السفلى، ونكاد نقول بأنها أصبحت مشكلة عامة أو شبه شاملة لأنها تصيب أكثر من ٨٠ ٪ من النساء في عصرنا الحاضر...

ما أعراض «السلوليت» ؟

مشكلة «السلوليت» تتفاقم ببطء تدريجي، وأعراضها تظهر بتتابع على النحو التالي:

أولاً: بروز زائد لمنطقة الحوض (Culotte de cheval) «سروال الخيال».

ثانياً: اختفاء نعومة الجلد ومرونته، وميله التدريجي إلى الاكتناز والقساوة.

ثالثاً : يأخذ الجلد شكل جلد البرتقال إذا ما ضغطناه بين إصبعين.

رابعاً : بروز عقد صغيرة تحت الجلد يمكن تحسسها باليد.

خامساً : انكماش الجلد وظهور تكورات تشوه الجمال.

ما هي مضاعفات «السلوليت» ؟

- تضغط الأوعية الدموية، مما يؤدي إلى النقص في تغذية الأنسجة وتراكم السموم والفضلات.
- تضغط الألياف العصبية مما يؤدي إلى تهيج وألم.
- تضغط الخلايا الشحمية مما يؤدي إلى اضطراب في عملية صرف وتبادل الدهون، الأمر الذي يؤدي إلى مضاعفة «السلوليت» نفسها.

زيارة السفير السنغفوري للمشروع

حفل تدشين الفيلا الاسبانية

زيارة موبايلي للمشروع

ريو دي جانيرو

سحر البرازيل المشرق ...

مدينة تتسم بالجمال, اسمها بالبرتغالية " نهر يناير " عندما أطلق عليها البرتغاليون هذا الاسم على سبيل الخطأ إذ ظنو أن خليج غوانا بارا فم كبير لنهر ولم يكن إلا البحر ذاته. وتقع ريو دي جانيرو جنوب شرق البرازيل.

ريو كما يطلق عليها كانت عاصمة البرازيل في أعوام (١٧٦٣ – ١٩٦٠ م) وعاصمة للإمبراطورية البرتغالية (١٨٠٨ – ١٨٢١م) و تلقب بـ « المدينة الرائعة» ، ومدينة العجائب لتنوع معالمها وتعددها... طبيعية كانت أو من صنع الإنسان، لتحول هذه المدينة إلى مدينة الرقص والفرح والبهجة لمن يقصدها في أي وقت من السنة.

تبلغ مساحة المدينة نحو ١،٢٦٠ كيلو متر مربع ويبلغ عدد سكان ريو دي جانيرو حتى عام ٢٠٠٧م نحو ١٣،٧٨٢،٠٠٠ نسمة، وهي ثاني أكبر مدينة برازيلية بعد ساو باولو، وثالث أكبر مدينة كبرى بعد سانو باولو وبيونس إيرس.

تأسست ريو دي جانيرو عام ١٥٦٥م وتحتوي على أهم المعالم السياحية وأشهر الشواطيء في العالم منها أبينيما وكوباكابانا

تشتهر المدينة بمكانتها الطبيعية المدهشة، وما تضمه من احتفالات وكرنفالات وما يصاحب ذلك من مظاهر احتفال السامبا وموسيقى وهي مشهورة بأجمل الشواطيء السياحية.

معالمها السياحية كثيرة منها: الشواطيء التي تتضمن التمثال العملاق المشهور عن البرازيل والمسمى بالسيد المسيح، ويقع أعلى جبل كور كوفادو، وجبل سوجار لوف والذي يدور حوله التلفريك، كما يوجد بالمدينة أكبر ملعب كرة قدم في العالم وهو استاد مركانا، ونجد غابة فلوريستا تيجوكا وهي أكبر غابة طبيعية داخل منطقة حضرية.

لريو دي جانيرو أغنية خاصة يرددها الجميع هناك تعرف بـ«المدينة الرائعة»

في الجزء الجنوبي من مدينة ريو دي جانيرو نجد مدينة وشاطيء كوباكابانا وهو قطاع إداري والشاطيء من أشهر الشواطيء في العالم حيث يطل على المحيط الأطلسي ويبلغ طوله ٤ كم، ويوجد في ريو ٦٣ فندقا، و ١٠ نزل للشباب تطل على الشاطيء.. وفقا لمكتب السياحة في المدينة، ويمتد الشاطئ من منطقة بوستو دويس إلى منطقة بوستو زيس وتطل عليه قلعة دوق كاسياس التي بنيت عام ١٧٧٩ م

الجبال العالية عند مدخل المدينة تنزلق انحداراً باتجاه المحيط، تحمل في جوانبها الأشجار الباسقة وتعانق المياه الخضراء المنسابة بهدوء، منظر لا يُشاهَد عادة إلا عند الأنهار والبحيرات... وهذا هو المشهد الأول الذي تستقبل به هذه المدينة زوارها حتى هذا اليوم.

السكان الأصليون لهذه المدينة كانوا من الهنود الحمر من قبيلة «توبي»، ورغم انخراطهم وذوبانهم بين الوفود المهاجرة، إلا أن ما تبقى منهم اليوم ما زال يحاول المحافظة على أصالته وجذوره وتاريخه ونقله للأجيال المقبلة، خصوصاً بعد أن أعلنت البرازيل مقاطعة برتغالية وبدأ هؤلاء المهاجرون في بناء قلاعهم وحصونهم وقصورهم في وجه الغزاة، خصوصاً الفرنسيين

كوباكابانا حضورٌ صاخبٌ طوالَ العام

منطقة كورنيش كوباكابانا هي مركز سياحي مزدهر، تنتشر فيه الفنادق والمطاعم والحانات والملاهي ومناطق السكن، كما يستقبل السياح في احتفالات رأس السنة، وتنظم على الشاطيء ـــــولعدة دورات ـــــ بطولة كرة القدم الشاطئية.

وبحسب المعهد البرازيلي للإحصاء والجغرافيا فإن ١٦٠،٠٠٠ شخص يعيشون في كوباكابانا، و٤٤،٠٠٠ منهم أو ٢٧،٥ يبلغ عمرهم ٦٠ عاما وأكثر وتصل الكثافة السكانية للمدينة ٢٠،٤٠٠

شخصا لكل كيلو متر مربع، وتتواجد في المدينة المباني السكنية التي يزيد عدد طوابقها عن ١١ طابقا، ومن النادر رؤية المباني السكنية المؤلفة من طابق وطابقين. وتمر عبر مدينة كوباكبانا حافلات إلى نحو ٤٠ وجهة مختلفة كما تجد هناك ثلاث محطات مترو، ويشرعون في بناء الرابعة الآن. شهدت المدينة أكبر تجمع احتفالي، وكان ذلك في أعياد رأس السنة في ٣١ ديسمبر عام ١٩٩٤م وتضمن الحفل « رود ستيوارت » وحضره ٣،٥ مليون شخص وهذا الحفل هو صاحب الجمهور الأكبر على الإطلاق في رأس السنة للقرن الحادي والعشرين، إذ احتفل ٣،٠٠٠،٠٠٠ شخص برفقة السياح الأجانب وسط الألعاب النارية، وأصبح الشاطيء مقرا للحفلات الكبرى.

ومن هذه الحفلات في ١٨ فبراير ٢٠٠٦م حيث قدم « الرولينغ ستونز » حفلا شاطئيا حضره ١،٣ مليون شخص وفي ٧يوليو استقبل الشاطيء حفل الأرض المباشر الذي اجتذب ٤٠٠،٠٠٠ شخص

صخب وهدوء في مدينة السحر

عند موسم الكرنفال، تتوقف كل دوائر الدولة عن العمل وأغلب المحال التجارية تحدد أوقات دوامها وتغلق أبوابها باكراً، كما تتوقف حركة السيارات في الشوارع لإفساح المجال أمام الأفواج المختلفة من الراقصين والمشاركين بالإضافة إلى المتفرجين الذين يجدون أنه من الصعب عدم المشاركة والانضمام إلى الاحتفالات الهائجة. كما تنظم احتفالات خاصة في كل النوادي الليلية التي يتسابق الناس إلى حجز تذاكرهم فيها مسبقاً. وقد تكون رقصات السامبا أهم احتفال في المهرجان الذي يستمر لمدة يومين ويقام في سامبورومو، وفيه تتنافس كل مدارس الرقص على انتزاع جائزة أفضل استعراض وتقدم كل مدرسة أفضل لوحاتها الراقصة أمام لجنة كبيرة من القضاة والمشاهدين، ويصل عدد الراقصين إلى بضعة آلاف يستعرضون حركاتهم أمام عدد مماثل من المشاهدين.

بعيداً عن الرقص والاحتفال والضجيج تأخذ ريو دي جانيرو زائرها الذي يحب الهدوء والتمتع بالطبيعة، ،،والجمال إلى قمة جبل شوكر لوف Suger Loaf الذي ينقسم إلى جبلين يتمركزان بين خليج غوانابارا وشاطئ كوباكابانا، وذلك على متن مصعد متحرك يحمل السائح إلى قمة أوركا Urca ليتمتع بمشهد المدينة قليلاً قبل الانطلاق على متن المصعد الثاني الذي يصل به إلى قمة جبل شوكر لوف في الجانب الآخر من الجبلين، والذي ترتفع قمته حوالي ٤٠٠ متر عن سطح البحر... وأفضل أوقات الزيارة عند غروب الشمس. هذا غير الشواطئ التي تمتد على طول ٤٠٤ أمتار ويبلغ عددها ٧٢ شاطئاً، وتحتل مكاناً بارزاً على قائمة أفضل شواطئ العالم، وأهمها شواطئ إيبانيما وليبلون، وكذلك شاطئ كوباكابانا الذي اكتسب شهرة عالمية لكونه يتوسط المدينة ويضم أهم احتفالاتها التي تجري على مدار السنة، بالإضافة إلى أهم الفعاليات الرياضية والمائية التي تهم السائح، نجد الممر الطويل الذي يمتد على طول ٥ كلم حيث يفضل أهل المدينة والسواح ممارسة رياضاتهم اليومية من الركض أو ركوب الدراجات الهوائية أو التمتع بمنظر البحر. وعلى هذا الكورنيش تقع أهم الفنادق والمنتجعات السياحية وأفخمها في المدينة، وتنتشر المحلات التجارية التي يعتبر التسوق فيها متعة حقيقية لرخص أسعارها من جهة، وللمعروضات المميزة من ملابس ومجوهرات ومصنوعات محلية من جهة أخرى، على رغم أن أفضل ما يمكن شراؤه قد يكون الأعمال واللوحات الفنية. ومع أن ٩٠ في المئة من مساحة البرازيل تقع ضمن المنطقة الاستوائية، إلا أن الطقس فيها يختلف من منطقة لأخرى وذلك يعود للتنوع الجغرافي في البلاد. وتبقى مدينة ريو دي جانيرو محظوظة بمناخها المعتدل نسبياً على مدار السنة، يبدأ الصيف مع بداية شهر تشرين الأول (اكتوبر) وينتهي بشهر نيسان (أبريل) غير أن الحرارة في الشتاء لا تنقص عن ١٥ درجة مئوية.

المواقيت لديها.. احتفالات

يجب أن يبدأ الاحتفال يوم جمعة من شهر شباط (فبراير) أو آذار (مارس) كل عام ويستمر حتى يوم الأربعاء الذي يعتبر يوم راحة بعد أيام طويلة من السهر. تكتظ المدينة أيام الكرنفال ما يجعل الحجز في الفنادق والمطاعم صعباً نسبياً، لذلك يفضل الحجز مسبقاً.

الأولاد المتفوقون..

وراثة وفطرة أم مناخ أسري واجتماعي

نلحظ أن بعض الأطفال يتفوقون دراسيا وعلميا عن غيرهم من حيث القدرة على التحصيل والتفوق, فلماذا تظهر هذه الفروقات؟ فبينما تمتلئ أدراج بعضهم بشهادات التقدير والتفوق الدراسي, لايحصل البعض الآخر على أي منها!! ولماذا نجد أن كل صف يحتوي على أطفال متميزين وآخرين غير متميزين؟ وهل هم متميزون بالفطرة والطبيعة أم أن المناخ الأسري والمدرسي يلعب دوراً رئيسا في هذا التمييز؟

تقدم لنا الدراسات العلمية حول هذا الموضوع تناقضا حادا فيما بينها ، حيث تؤكد بعض الدراسات أن المناخ الأسري المناسب والذي يقوم على رعاية الأطفال دون سن الثالثة من عمرهم رعاية خاصة مليئة بالحب والتفاهم تشكل سببا رئيسيا في تميزهم وقدرتهم على التأقلم السريع مع محيط المدرسة، وأن هؤلاء الأطفال ينقلون خبراتهم وتجاربهم الإيجابية بما فيها علاقتهم الحميمة مع والديهم إلى المدرسة، بل ويكون لديهم قدرات خاصة على التعامل مع مدرسيهم وأصدقائهم.

وحول هذا الموضوع يؤكد الطبيب النفسي بروفسور هانس إينك إن كل طفل يولد بشخصيته المنفردة والمختلفة عن الآخرين ولكن النوعين الأكثر شيوعا هما: الشخصية الاجتماعية ونقيضها» الانطوائي «.

فالطفل الاجتماعي بالفطرة غالبا ما يكون أكثر تميزا من الانطوائي، حيث يكون لديه قدرة أكبر على التأقلم مع أي محيط خارجي يقابله فهو شخص متكلم، يستطيع التعبير عن نفسه بسهولة وصدق ولكنه أيضا يميل إلى السلوك العدواني وكثرة الحركة.

أما الطفل الانطوائي فيقول هانس: إنه غير اجتماعي وليس لديه القدرة على التعامل مع أصدقائه ومدرسيه ويعاني من عدم القدرة على التعبير عن ذاته. ويضيف أن هذا النوع غالبا ما يكون سلبيا وتحصيلة الدراسي أضعف من غيره مما يولد لديه شعورا بالتشاؤم.

ورغم أهمية نظرية د.هانس إلا أن هناك آراء أخرى تناقضها، فالدكتور روبرت بولين ود.دنيس دانيل أجمعا على أن تصرفات وردود أفعال الأطفال ليست واحدة في كل المواقف التي يواجهونها، فهي تختلف باختلاف البيئة المحيطة بهم. فلكل طفل عبقريته الشخصية التي تميزه عن غيره من باقي أقرانه.

«كل طفل لديه قدرات تنبع من إحساسه بذاته .. هذه العبقرية الشخصية هي التي تسمح لكل طفل بالقيام بأقصى ما يمكن أن يقوم به وفقا لقدراته الخاصة التي يعرفها جيداً ويجيد استخدامها».

وإذا كانت النظريات العلمية تؤكد أن البيئة المنزلية تلعب دورا أساسيا في قدرة الأطفال على التحصيل الدراسي، فإن دور المدرسة والأساتذة لا يقل أهمية عن دور المنزل.

متابعة الطفل وتنمية القدرات سبب نجاحه

بعض الأمهات لايركزن على الجانب الدراسي، تقول إحدى الأمهات « كنت أتابع هوايات ابنتي وأحاول بكل ما أملك أن أنميها فهي متفوقة في لعب البيانو والتنس والباليه، كما أنها متفوقة أيضا دراسيا». وتضيف «لم أعان أبدا مع ابنتي رغم تعدد هواياتها.. كانت دائما متفوقة وقادرة على توزيع وقتها بين الدراسة والهواية».

ويتفق البعض على أن مشاكل الطلبة غير القادرين على التحصيل الدراسي، عادة ما تبدأ في المنزل، فالإهمال وعدم إعطاء الطفل جزءا من وقت الأبوين يجعله غير قادر على التأقلم كما تجعله فاقداً للثقة بنفسه وأن «الثقة بالنفس بالنسبة للأطفال هي المفتاح

بعض الأمهات لايركزن على الجانب الدراسي

الرئيسي للنجاح الأكاديمي». وكثيرا ماينعكس سلوك وتوجيهات الأبوين على قدرات الطفل في محيطه الدراسي، فهناك آباء يصرون على وصف أبنائم بالغباء لمجرد بعض الأخطاء البسيطة أو للشغب، وقد تظل هذه الصفات مؤثرة سلبا على الطفل، كما أن عدم الشعور بمناخ الود والطمأنينة في المحيط الأسري يدفعان الطفل إلى الشرود الذهني أثناء التواجد في الفصل الدراسي وخارجه.

لعل علاج هذه المشكلة يحتاج إلى تضافر الجهود بين المدرس أو المدرسة والأخصائي الاجتماعي لإعادة الثقة بالنفس .. وتنمية ثقة الطفل بنفسه ا وبقدرته على التحصيل كباقي الطلبة. حيث يلغيان من فكره مايصيبه بالشرود والإحباط، كما قد يساعد الأخصائي الاجتماعي على توعية أولياء الأمور بخطورة التعامل غير تاصحي وغير السليم مع أبنائه».

القدرة على التركيز

وأحد الأسس لنجاح الطالب دراسيا فهو «التركيز» حسب ما قالته المدرِّسة الأمريكية «جين هودسون» « لاشيء أصعب على المدرس أو المدرسة من تملل الطلبة وفقدانهم التركيز فيما يدرس بعد دقائق بسيطة من بدء الحصة «.

وتضيف: «ما شعورك عندما تكون منهمكا في التدريس وتعطي كل ما لديك ثم تفاجأ بأن أغلب الطلبة فاقدوا التركيز».

إن تدريب الأطفال على الاستماع هو بداية الطريق نحو تنمية قدرتهم على التركيز. وتستطرد جين إن قدرة الطفل على التركيز تزيد بنسبة دقيقة واحدة على سنة، فإذا كان عمر الطالب سبع سنوات فقط فإن قدرته على التركيز لن تزيد على ثماني دقائق فقط ثم يقل تدريجيا بعد ذلك إلى أن ينعدم.

المشاركة والشعور بالأهمية

وإذا كانت الثقة والتركيز سببين رئيسيين من أسباب التميز الدراسي، فإن القدرة على المشاركة الإيجابية داخل الصف وخارجه أحد الدوافع القوية والتي لا تقل أهمية عنهما، فمشاركة الطفل مع أصدقائه وتعاطفه معهم ومحاولته مساعدة من يحتاج إلى ذلك تعد من الأسباب المهمة في نجاح الشخص أكاديميا وعمليا. فهي تعوده على عدم الأنانية والاهتمام بالذات فقط، كما تشعره بأنه مفيد للآخرين وأنهم يرتبطون به، ومن هذا المنطق تنصح جين الأهالي بالتحدث مع أطفالهم لمعرفة مدى مشاركتهم لغيرهم في الصف وخارجه وقدرته على المساعدة الإيجابية.

كيف تخلقين طفلا متفوقاً؟!

علمي طفلك أن الدراسة ليست عملا فرديا فقط بل هي عمل جماعي قائم على فكرة المشاركة .. واستقطعي جزءا من وقتك لتقرئي مع طفلك وتشاركيه ألعابه وعلميه كيف يعبر عن كل ما يريد بالكلمات، والأهم من ذلك دعيه يعبر عن فرحه أو حزنه أثناء اللعب بالنبرة الصوتية التي يختارها، فاللعب والهدوء لا يجتمعان.

اصطحبي طفلك إلى المتاحف والمعارض الفنية ليكون منفتحا على عالم جديد خارج عالمه المنزلي والمدرسي، وحاولي تنمية قدراته ومواهبه بالتوازي مع تحصيله العلمي.

تابعي - في المنزل - ما يدرسه طفلك في المدرسة وحاولي أن تساعديه بمعلومات أخرى سواء بالذهاب إلى المكتبات أو عن طريق الإنترنت .. حوِّلي المذاكرة إلى متعة.

تجنبي تماما المقارنة بين طفلك وباقي أخوته أو أصحابه .. كل طفل له قدراته الخاصة التي يجب أن نحترمها، وتجنبي تماما توبيخه إذا أخطأ.

وأخيرا دعي طفلك يناقش أصدقاءك فيما يرغب أن يتحدث فيه واتركيه يسأل كما يشاء وحاولي إعطاءه إجابات صحيحة قدر الإمكان ولكن بالطريقة التي تتناسب مع عقليته وسنه، وتأكدي من أن الطفل عندما يسأل عن شيء فهو مهيأ لتلقي الإجابة.

عمليات التجميل

هاجس الإنسان الدائم

لقد اهتم الإنسان بالجمال منذ القدم كأحد المظاهر الهامة التي شغلت تفكيره بدرجة أو بأخري ومن شخص لآخر منذ محاولاته الأولى للتعبير عن مشاعره وخواطره، فتقدير الجمال والبحث عن الكمال غريزة فطر عليها ابن آدم منذ أن خلق، ولم يقف هذا التقدير عند التغني به بل أصبح في العصر الحديث عِلماً يعنى بشئونه الباحثون وطِباً يمارسه جراحو التجميل.

وهناك العديد من عمليات التجميل التي يقوم بها جراحوا التجميل، إلا أن مراحل الشفاء تختلف نتائجها من شخص لآخر حسب عوامل متعددة مثل العوامل الوراثية والحالة الطبية بالإضافة إلى المشاكل الصحية لكل شخص، وإليكم بعض هذه العمليات ونبذة عنها:

تجميل الجفون

تهدف عملية تجميل الجفون الى إعادة الجفن إلى طبيعته الأصلية عن طريق إزالة بعض تجاعيد الجلد وتصحيح تهدل الجفن الناتج عن زيادة سماكة الجلد والعضلات، بالإضافة إلى ذلك فإنها تهدف الى إزالة الأكياس الدهنية المتواجدة تحت الجفن والتي تسبب تورماً في العين. ويوجد عادة ثلاثة أكياس دهنية داخل الجفن السفلي وكيسان بالجفن العلوي وأي ترسبات دهنية غير طبيعية تتسبب بالتالي في إعطاء العين مظهراً يوحي بالإرهاق والتعب.

تتم العملية تحت تخدير موضعي وبشق جراحي مخفي في ثنايا الجلد بالجفن السفلي بحيث تصعب ملاحظته عند الالتئام الكامل للجروح ويتبع ذلك استئصال الجزء المتهدل من عضلات وجلد الجفن كما تزال الترسبات من داخل الأكياس الدهنية ، ويقفل الجرح باستخدام خيوط جراحية توضع في الجلد وتزال بعد أقل من أسبوع

تستغرق فترة النقاهة عدة أيام، ينصح الشخص خلالها باستخدام كمادات ثلج باردة وعدم إجهاد العينين إلى أن يتم إزالة الخيوط الجراحية الخارجية.

رفع الجبهة

تبدأ تجاعيد الجبهة في والوضوح خلال العقد الرابع من العمر على شكل خطوط أفقية كما قد تصاحبها خطوط عمودية في منتصف الجبهة تظهر نتيجة لزيادة حركة عضلات الجبهة خاصة عند التعرض للشمس، يصاحب هذه التجاعيد تهدل في الحواجب وهبوط إلى مستوى منخفض يعطي الانطباع بالحزن، تهدف هذه العملية إلى إزالة هذه التجاعيد وشد الجلد بصورة دائمة عن طريق إجراء شق جراحي في منطقة خفية عند منابت الشعر،

تبدأ تجاعيد الوجه في الظهور بوضوح خلال العقد الرابع من العمر

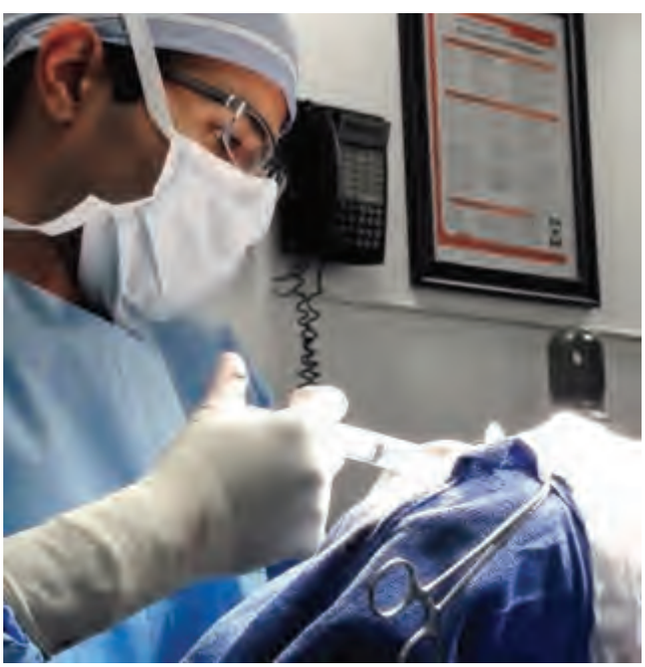
يتم بعدها سحب الجلد الزائد وإزالته لتختفي آثار التجاعيد، تتم هذه العملية تحت تخدير موضعي أو كامل وعادة لا تستلزم البقاء في المستشفى أكثر من يوم واحد.

تلاحظ بعض الأعراض الوقتية في منطقة العملية مثل حدوث تورم أو بعض الكدمات السطحية أو الحكة في منطقة الجرح والتي تختفي تدريجياً بمرور الوقت، ويمكن العودة إلى العمل خلال عشرة أيام إلا أنه يجب تفادي التعرض إلى أشعة الشمس لبضعة أشهر ، وفي بعض الحالات البسيطة يمكن تحسين التجاعيد عن طريق الحقن إما لتعبئة التجاعيد أو للتخفيف من حركة العضلات المسببة للتجاعيد.

جراحة الأنف التجميلية

يعد الأنف أحد السمات الأساسية والجمالية في الوجه ونظراً لبروزه وموقعه فإنه كثيراً ما يتعرض لإصابات قد تتسبب في إحداث تشوه في شكله المعتاد ليصبح بارزاً أكثر من المعدل الطبيعي أو مائلاً إلى أحد الجوانب، وقد يعاني البعض من عدم التناسق بين جسر ومقدمة الأنف .

تهدف جراحة الأنف إلى إحداث توازن في ملامح الوجه عن طريق تصغير / تكبير / أو إزالة أية نتوءات ظاهرة بالأنف، إضافة إلى ذلك فإنها تهدف إلى إيجاد تناسق بين أرنبة وجسر الأنف وتساعد على تصغير فتحتي الأنف أو تحسين زاوية التقاء الأنف مع الشفة العليا ، وفي بعض الحالات تساعد العملية على تحسين القدرة على التنفس بتعديل مجرى



في بعض الحالات يمكن تحسين التجاعيد عن طريق الحقن

الهواء. تتم العملية تحت التخدير الموضعي أو الكامل إلا أنها لا تتطلب البقاء بالمستشفى لمدة طويلة، قد يتبع العملية أعراض وقتية مثل الصداع واحتقان الأنف مع ظهور انتفاخ وكدمة حول العينين والأنف تزول تدريجياً.توضع في بعض الحالات جبيرة خارجية تزال بعد أسبوع ويمكن العودة إلى العمل خلال أسبوع أو أسبوعين.

جراحة الأذن التجميلية

تهدف جراحة الأذن التجميلية إلى تصحيح بعض العيوب مثل الأذن البارزة، الأذن الظاهرة وتشوهات الحوادث، وتتم العملية عن طريق إجراء شق جراحي في الجلد الخلفي للأذن مما يسمح للجراح بإعادة تشكيل غضروف أو هيكل الأذن، وفي معظم الحالات تليين الغضروف وتثبيته على شكل معين بوضع الخيوط الدائمة لتساعد الأذن على الاحتفاظ بالشكل الجديد، عادة ما يتم إزالة الضمادة بعد أسبوع واحد، وينصح بعدها بارتداء رباط للرأس ليلاً لمدة ستة أسابيع لحماية الأذنين أثناء النوم.

تجرى هذه الجراحة عند الأطفال تحت تخدير عام ،والوقت المثالي لإجرائها عادة عند عمر ه أو ٦ سنوات حيث يكون نمو الأذن فيها شبه كامل، ومع التقنيات الحديثة للتخدير لا يوجد ما يدعو للقلق بشأن تأثير المخدر على الطفل في هذا العمر بينما يمكن إجراء العملية عند البالغين تحت تخدير موضعي مع إضافة مسكّن لتخفيف الإضطراب والقلق، ويمكن للمريض الذهاب للمنزل بعد بضع ساعات من إجراء العملية.

شد الوجه

تبدأ تجاعيد الوجه في الظهور بوضوح خلال العقد الرابع من العمر ويصاحبها تهدل بالجلد نظراً لفقدان الوجه ليونته ونضارته ، مما يوحي بالتقدم في السن والتعب والإرهاق. وتهدف هذه العملية إلى إزالة التجاعيد وتصحيح تهدل جلد الوجه والفكين بالإضافة إلى تصحيح العنق وذلك عن طريق إزالة طبقات الجلد الزائدة والمترهلة، وبذلك يتم التخلص من آثار السنين المتراكمة بالوجه.

تجرى العملية بالمستشفى تحت التخدير الموضعي أو الكامل ويتم فيها عمل شق جراحي غير ظاهر في ثنايا الجلد الواقعة أمام وخلف الأذن، ثم ترفع طبقة الجلد عن عضلات الوجه وتسحب إلى جهة الأذن وتزال طبقات الجلد المترهلة والزائدة.

يمكن للجراح في نفس الوقت شد عضلات الوجه السطحية ليسترجع حيويته ولتدوم نتائج العملية الجراحية لفترة أطول. تستغرق فترة الإقامة بالمستشفى يوماً واحداً إلا أن فترة النقاهة قد تصل إلى عشرة أيام تزول فيها آثار الكدمات ويلتئم الجرح بالكامل .

تصحيح الندبات والحروق

قد تسبب الندبات الناتجة عن العمليات الجراحية أو الحوادث أو الحروق أو الكي بعض المضايقات من حيث الشكل أو وظيفة الأعضاء إلا أنه أصبح الآن بإمكان جراح التجميل تحسين ذلك عبر عدة طرق منها:

- صنفرة الجلد.
- استخدام الليزر .
- استخدام البالونات وممددات الجلد.
- إجراء عمليات جراحية.

هدف العمليات الجراحية إلى إزالة التشوه الناتج عن الندبة وإعادة خياطة الجلد بشكل متناسق وتجميلي مراعياً في ذلك خطوط الجلد الطبيعية، وفي بعض الحالات يتوجب تغيير اتجاه الندبة وذلك عن طريق خياطة الجرح من جديد بطريقة هندسية مدروسة.

خلال مرحلة الالتئام قد تظهر الندبة الجديدة على شكل خط وردي إلا أنه خلال بضعة أشهر سيكتسب اللون الطبيعي للجلد.

هذا ومن الأهمية خلال مراحل الالتئام عدم تعرض الندبة لأشعة الشمس المباشرة وذلك لمنع تصبغها واكتسابها اللون الداكن، ويمكن حماية الندبة من أشعة الشمس عن طريق ارتداء الملابس أو باستخدام كريمات الوقاية من الشمس والتي تحد أشعة الشمس بنسبة ٣٠ ٪ على الأقل.

عمليات إعادة الشَعر

تجرى عمليات زراعة الشعر بعد فشل جميع الوسائل الأخرى من استخدام الأدوية الحديثة أو الطب الشعبي أو مستحضرات الشعر المختلفة.

وتجرى العملية تحت التخدير الموضعي عن طريق زرع بصيلات الشعر المحتوية على شعرة إلى ٤ شعرات (طعوم مجهرية – ميكروغرافت) من مؤخرة الرأس والجانبين إلى أعلى الرأس ومقدمته وإعادة رسم خط الشعر عن طريق التكثيف التدريجي وتستغرق العملية عدة ساعات حسب عدد الميكروجرافت إلا أنه بالمعدل تستغرق ٣ – ٤ ساعات.

يحتاج الشعر المزروع إلى ٣ أشهر إلى أن يظهر ثم ينمو تدريجياً وقد يستغرق الحصول على نتيجة نهائية حوالي سنتين في بعض الحالات وللحصول على شعر ذات كثافة شبه طبيعية فإن ذلك يتطلب إجراء عدة عمليات لتعويض الشعر المفقود.

أما بالنسبة للمنطقة المانحة للبصيلات في مؤخرة الرأس فإنها تلتئم خلال أسبوع واحد ولا تترك أثراً واضحاً بالجلد.

جراحة الليزر التجميلية

تلقى عمليات الليزر الكثير من الاهتمام في الآونة الآخيرة نظراً لانتشار استخدامه في جراحات التجميل، وقد أحاطه الكثير من الناس بهالة كبيرة فاقت في بعض الحالات الإمكانيات العملية لأجهزة الليزر.

وهناك العديد من أنواع الليزر جميعها تشترك في إصدار حزمة ضوئية على موجة معينة تتحول عند امتصاصها من قبل خلايا الجسم إلى حرارة تؤدي إلى إحداث التأثير الخاص بهذه الخلايا. ومن العمليات التي يستخدم الأطباء فيها جراحات الليزر:

- الوحمات الخلقية الحمراء.
- الوشم والكلف.
- إزالة الشعر.
- الندبات السطحية والغليظة.
- علاج آثار العمليات الجراحية والحوادث.
- صقل الجلد وتنعيمه وتحسين التجاعيد.
- علاج آثار حب الشباب .

وللحصول على نتائج جيدة يتطلب العلاج عدة جلسات كما قد يستدعي استخدام بعض الكريمات المرطبة أو الواقية من الشمس.

أما بالنسبة للأعراض الجانبية فهي محدودة في السطح الخارجي للجلد كتهيج الجلد أو تغير اللون إلا أنها تزول تدريجياً وتلقائياً باستخدام العلاج المناسب.

حالات تنعيم الجلد

« الصنفرة - الليزر - التقشير الكيميائي »

تهدف هذه العملية إلى إزالة آثار حب الشباب والتجاعيد الخفيفة أو التغيرات الجلدية السطحية خاصة حول الفم عن طريق إزالة الطبقة الخارجية للجلد لتسمح بتكون طبقة جديدة تتمتع بالنضارة والحيوية. وتجرى هذه العملية تحت تخدير موضعي أو كامل يتم فيها استخدام جهاز صنفرة عبارة عن قرص دوار يدور بسرعة فائقة ليزيل الطبقة الخارجية للجلد بالاحتكاك المباشر.

ويقوم جهاز الليزر بنفس الوظيفة إلا أنه يتمتع بدقة أكبر كما يؤدي التقشير الكيميائي لنفس المفعول إلا أنه يتطلب جلسات عديدة.

ويتطلب إجراء العملية جلسة واحدة أو عدة جلسات إلا أنها لا تستلزم البقاء في المستشفى، يشعر الشخص بعد إجرائها بأعراض وقتية تزول تدريجياً منها الحكة والحرقان مع حساسية عند التعرض لأشعة الشمس، ويمكن العودة إلى العمل خلال أسبوعين إلا أنه يجب أخذ الاحتياطات التي ينصح بها الطبيب عند التعرض لأشعة الشمس.

إضاءة حدائق البيت بهجة الأوقات..

الفيلا المغربية

تمثل حدائق البيت جانبا رئيسيا يتم الاعتماد عليها في الكثير من الأحيان, سواء في التنزه المحدود أو في الاجتماعات بين أفراد الأسرة أو بعضهم,ومن هنا كانت أهمية حديقة البيت والصورة التي تبدو عليه هذه الحدائق وزوايا الإضاءة ونوعها وأشكال المصابيح والفوانيس.

إن أكثر مايجعل حدائق البيت مزعجة في الأوقات العادية – بعيدا عن الحفلات التي قد تقام فيها – أن تكون الإضاءة شديدة السطوع، والمعروف أن الإضاءة الساطعة تسبب التوتر والقلق، لذا فإن اختيار الإضاءة المناسبة عليه عامل رئيسي ليجعل حديقة البيت مريحة وجاذبة في فترة ما بعد المغرب للاستخدام سواء لاجتماع أسري أو لتناول وجبة العشاء.

أشجار طبيعية مضيئة

من الطبيعي وجود بعض الأشجار متوسطة الارتفاع بين جنبات الحديقة مما يجعل من هذه الأشجار موضعا مناسبا لتعليق مصابيح الإضاءة الخافتة، إضافة إلى إمكانية تعليق أنواع من الفوانيس المضاءة ليلا في بعض الجوانب لتشع بالضوء.

كما يمكن وضع الفوانيس الكهربائية على أماكن متوسطة الارتفاع والتأكد من الإمدادات الكهربائية بعيدا عن حركة الأطفال والكبار وألا تكون الإمدادات الكهربائية أرضية التجهيز حتى لاتتعرض للتلف أو تتسبب في حدوث المشاكل من جراء المطر أو الحفر أوبسبب فضول الأطفال لمعرفة نهاية إمدادات الأسلاك.

إضاءة الحدائق الخافتة مريحة للنفس

إن وجود هذه الإضاءة الليلية الخافتة تجعل من الحديقة مكانا مريحا وجاذبا لأفراد لأسرة لقضاء أوقات طيبة أو لتناول العشاء أو لإجراء الأحاديث الخاصة بين أفراد الأسرة.

كما أنها تمثل مشهدا جميلا وساحرا في عيون الضيوف القادمين للزيارة، وقد يرغبون في الاستمتاع بالجلوس بين جنباتها في جو هادئ وشاعري، إضافة إلى استمتاع الأطفال باللعب في محيط تواجدكم.

الاضاءه الليلية الخافتة تجعل من الحديقة مكانا مريحاً وجذاباً

وكما نرى في الفوانيس المعلقة بأشكالها المختلفة وما تشعه من إضاءة خافتة مريحة وممتعة بأشكالها الأخاذة، فيمكن عمل حبال الضوء المرتفعة أيضا والتي يتم تعليق المصابيح بأشكال أوراق الشجر وبالألوان المختلفة لتضفي على المكان بهجة وتشع جمالا بين أفراد الأسرة.

التأكد من جودة الإمدادات الكهربائية

أما السياج المحيط بأحواض الزرع فيمكن عمل السياج المضيئ بمصابيح متنوعة الألوان وهادئة الضوء على أن تكون الإمدادات محدودة الفلت الكهبائي لتفادي الخطر والتأكد من الإمدادات وجودتها والبعد عن الصناعات الكهربائية الرديئة والتي يجب أن نحذر منها.

ملاك الأراضي بضاحية درة الرياض:

خصوصية المسكن وتكامل الخدمات

وإدارة تتمتع بالمرونة والوعي

تؤكد ضاحية درة الرياض التي تقع على بعد ٢٧ كيلومتراً شمالي العاصمة الرياض غرب طريق القصيم وبجوار مدينة الأمير سلطان للخدمات الإنسانية، أن الرؤية التي وضعتها شركة درة الرياض المحدودة للتطوير العقاري هي رؤية مدروسة من كافة الجوانب وتخضع للأسس العلمية الحديثة سواء في تنظيم المساحات السكنية أو المساحات الخضراء التي تمثل علامة فارقة عن غيرها أو البنية التحتية التي شارفت على الاكتمال مرورا للنسق العام للضاحية وكيف توفر الراحة والأمان لقاطنها وزوارها، وتؤكد أن المستقبل لهذه المشروعات العملاقة، للخروج من التكدس العمراني إلى رحابة الضواحي السكنية والمدن الجديدة والتي تتوفر فيها كافة سبل الحياة، وتحترم الخصوصية والعادات والتقاليد الكريمة التي يفضلها واعتاد عليها المجتمع السعودي.

والضاحية بهذا المفهوم وبقليل من التفاصيل قد خصصت ما مساحته ٧٠٪ من مساحة المشروع الإجمالية للمسطحات الخضراء و٣٠٪ للإنشاءات السكنية كما يتم زراعة ٧٠,٠٠٠ شجرة في مختلف نواحي الضاحية كجزء من أعمال التطوير في حدائق المشروع وهذا يساهم في خلق أجواء صحية ونظيفة وخضراء، فمن المعروف أن أثره البالغ يتمثل في التقليل من درجة الحرارة في المشروع تصل إلى ٧ درجات مئوية عن مدينة الرياض حسب إفادة الخبير الألماني المنفذ للمشروع.

وقد أعلنت إدارة شركة درة الرياض أنها قامت بتسليم الوحدات السكنية من فلل مشروع (الأميرالد) خلال شهر (يوليو ٢٠٠٩م) وأن هذه المنطقة السكنية بدأ يدب فيها الحياة بساكنيها في ظل توفر كافة الإمكانات والخدمات والبنية التحتية وتصميم المشروع الذي يمثل مظهرا جماليا وحضاريا.

كما أن الهدف الرئيسي من بناء سور حول الضاحية هو حماية مرافق الضاحية والعمل على خصوصيتها كما أنه يحافظ على المسطحات الخضراء والأشجار من عوامل التجريف، وهو من أبرز الملامح الحالية لمشروع درة الرياض مع سرعة أعمال التطوير مقارنة بالجدول الزمني الذي تم وضعه للمشروع وهذا مايراه الزائر الحالي للمشروع وقد دبت فيه الحياة.

رأينا في هذا التحقيق الذي نقدمه لقرائنا الأعزاء أن نتعرف ببعض الشخصيات التي تملكت أراض في الضاحية، والذين بدأوا في البناء أو يعدون العدة للبدء في البناء، نستكشف من خلالهم أهمية هذا الاختيار والدوافع التي دفعتهم للتملك في الضاحية والمعوقات التي صادفتهم إن وجدت.

بداية نلتقي بالأستاذ حبيب عبد الله بن حبيب المغربي - متقاعد - وطرحنا عليه عددا من الأسئلة حول فكرة التملك في ضاحية الدرة، وأهمية هذا الاختيار للتملك والبناء فيها، ومساحة الأرض وإذا ماكانت أسعار الأرض في المتناول أم مرتفعة، وما هي التسهيلات التي تمنحها شركة درة الرياض في التمليك من ناحية وفي إجراءات البناء، وهل هنا معوقات في تسيير عملية البناء، ومشاعر الأسرة عندما طرحت عليهم فكرة الإقامة في الضاحية....

يقول الأستاذ حبيب المغربي: أنه فكر في التملك في درة الرياض فور الإعلان عن الضاحية منذ سنوات إيمانا منه بجدية المشروع وما يمثله من نقلة كبيرة في إنجاز المشاريع، ومن هنا فقد تملك ما مساحته ١٠٠٠ متر مربع، وبسعر مقبول جدا في المتناول مع التسهيلات التي قدمتها شركة الدرة في مسألة دفع أقساط على سنة ونصف.

ويضيف الحبيب أن اختياره لضاحية درة الرياض قد جاء بناء على ما تتمتع به الضاحية من خصوصية، غير ما يسعده كثيرا من وجود الممشى الرائع والحدائق الممتدة والمفتوحة، وهي أفضل ما يتمنى، أما عملية البناء فهي قائمة على قدم وساق ومن المتوقع الانتهاء من تشييد الفيلا الخاصة به – بمشيئة الله – خلال عام، وقتها – والحديث للحبيب -

أول مشروع في المملكة لتشغيل وإدارة الضواحي الذكية

ماجد الدريس: أسعار الأرض مناسبة جداً، و التسهيلات كبيرة ، لا أظن ذلك متوفرا في أغلب الأماكن السكنية

سوف أقيم بأسرتي مباشرة في الضاحية، والعجيب أنني حين طرحت الفكرة منذ سنوات على أسرتي تعجبوا ولم يكونوا راغبين في ذلك، ولكن عندما شاهدوا الإنجازات القائمة في المشروع على الواقع وما يمثله من خصوصية وما فيه من أفكار تم تحقيقها على أرض الواقع أصروا على الفكرة وينتظرون انتهاء البناء وأعمال التشطيبات بفارغ الصبر لننتقل للإقامة فيها بمشيئة الله تعالي.

وعندما استفسرت من الأستاذ حبيب المغربي إذا ماكان يواجهه معوقات على أي مستوى قال: أنا أريد أن أتوجه بالشكر للمهندس حمزة العطاس المدير العام لشركة درة الرياض، على هذه الجهود الكبيرة والتسهيلات الرائعة التي يقدمها، فهناك سهولة ويسر بداية من انتهاء الإجراءات الخاصة بالتملك وحتى الآن مرورا بعملية البناء التي ننجزها الآن، كما أحب أن أوجه شكر ي الخاص للموظفين جميعا الذين ينجزون الأعمال ذات الصلة بي بسهولة ويسر، ولم أجد أية معوقات والحمد لله على وجود إدارة تستخدم آلية عمل تتميز بالمرونة والتسهيلات.

وعندما التقينا بالأستاذ ماجد حمد الدريس، مدير العمليات بشركة حمد الدريس وشركاه، وطرحنا عليه محاور تحقيقنا، قال أن قرار تملك قطعة أرض بضاحية درة الرياض بغرض البناء والسكن قد واتته في نهايات عام ٢٠٠٧م، عندما درس الفكرة من كافة الجوانب وتوصل إلى اطمئنان كامل في تنفيذ هذا القرار، وأنه اختار ضاحية الدرة للتملك والبناء فيها لعدة أسباب أهمها يتمثل فيما يأتي:

أنها حي مغلق له أربع بوابات وبها أمن، ونسبة الحدائق الموجودة لإجمالي مساحة المشروع كبيرة نسبيا مما يعطيك انطباعا بجمال المكان الذي تعيش فيه، ولا أظن ذلك متوفرا في أغلب الأماكن السكنية، كما أن طبيعة المنزل بالضاحية يطل على حدائق ومساحات خضراء ممتدة تريح النفس ولا تعتمد إطلالته على الشارع، ووجود أرصفة أمام المنزل للمشي دون النزول للشارع بين السيارات، كما أن الخدمات العامة التي يتم إنجازها في الضاحية بشكل عام، وما يقوم بعمله ملاك المشروع على وجودها تؤكد تكامل هذه الخدمات وجودتها، أضف إلى ذلك ما تقوم به شركة درة الرياض من سعي دؤوب لإنجاح المشروع مما جعله في نظري غير المشاريع الأخرى أو لنقل المخططات الأخرى حيث أنه تخطى مستواهم.

ويضيف ماجد الدريس أن إجمالي مساحة الأرض التي يتملكها حوالي ٩٠٠٠ متر، كما تعتبر أسعار الأرض مناسبة جداً، وكانت التسهيلات مناسبة بصورة كبيرة.

ويرى الدريس أن كافة الإجراءات كانت ميسرة ولم يشعر على الإطلاق بوجود معوقات، ولكن بصورة خاصة به فإنه لم يبدأ البناء بعد ويعتبر هذا أهم معوق له حيث ينتظر بدء الجيران في البناء ليتفادى عمليات البناء المجاور له بعد أن يبدأ وينهي منزله لأنه بعد ذلك بفترة يبدء من حوله في البناء وقد يستخدم العمال الموجودون في المشاريع المجاورة الحديقة العامة نظرا لأن الأسوار المطله على الحديقة هي عبارة عن أعمدة من الحديد فقط.

وإن كانت مخاوف الدريس بسيطة ولها العديد من الحلول إلا أنه يوضح رغبته في بدء البناء في حال أن الجيران بدأوا في منازلهم وسوف يكون ذلك في أقرب فرصة، وحول ردود

فعل أسرته الكريمة عندما طرح عليهم قراره، فوجدهم يرحبون بالفكرة بشكل قوي، وهذا نتيجة للخصوصية الكبيرة التي تتمتع بها ضاحية درة الرياض.

تجدر الإشارة أن <> درة الرياض <> ضاحية سكنية نموذجية تتميز بالرقي واكتمال الخدمات بمواصفات عالمية وباستثمارات تقدر بنحو ثلاثة مليارات ريال، وبمساحة إجمالية تقدر بنحو ٣,٢ مليون متر مربع، وتقع على بعد ٢٧ كيلومتراً شمال العاصمة الرياض، غرب طريق القصيم، بجوار مدينة الأمير سلطان للخدمات الإنسانية.

كما أنه قد تم تدشين الشبكة التقنية الخاصة بالبنية التحتية لضاحية درة الرياض والتي تتمثل في شبكة الألياف الضوئية بتقنية FTTH بقدرات عالية تصل لأكثر من ٤٠ كيلومترا من كابلات الألياف الضوئية لربط جميع الفلل بضاحية درة الرياض السكنية.

وتقدم هذه الخدمات الاتصالات الثلاثية للمباني وخدمات المدن الذكية، وسوف تغطي هذه الشبكة قرابة ٨٠٠ فيلا سكنية داخل الضاحية ومن خلال مبنى التشغيل الرئيسي لتشغيل شبكة الاتصالات والتقنية الذكية، ليتمكن ساكنوا ضاحية الدرة والمستثمرون ومراكز الأعمال بمشروع الدرة من التمتع بخدمات الاتصالات الثلاثية « الإنترنت عالي السرعة، الهاتف الشبكي IP Phone ، والتليفزيون الشبكي IP TV بالإضافة إلى خدمات الفيديو VOD.

وهذه الشبكة ذات التقنية العالية والمتكاملة هي أول مشروع في المملكة لتشغيل وإدارة الضواحي الذكية، وأن شركة الشبكات المتكاملة تعتبر المستثمر الرئيس لخدمات تقنية المعلومات والاتصالات بمشروع درة الرياض، كما أنها المشغل الحصري لخدمات تقنية المعلومات والاتصالات بالضاحية.

حبيب المغربي: فكرت في التملك في ضاحية درة الرياض فور الإعلان عنها

فيراري

قوة الأداء و الفخامة

Ferrari F430 Scuderia

خبرة دائمة وراء التصميمات

تم تطوير فيراري ٤٣٠ scuderia ، بتراكم الخبرات والتحدي الذي يجد فيه المصممون أنفسهم في مواجهة هذه الصناعة الحيوية على مستوى العالم، فقد تم الاستفادة على سبيل المثال من الأسطوره الرياضية شوماخر في مجال سباقات ال F١، وكان هدفه من تطوير السيارة هو جعلها تتفوق على كل منافسينها وتحسين أدائها وتخفيف وزنها لأنها أفضل موديل من السيارات التجارية.

تعزيزات جوهرية

يستند ٤٣٠ scuderiaعلى تعزيز الأداء وديناميات ذلك التصميم الأساسي لـ f٤٣٠ ولتحسين الديناميكا الهوائية دون زيادة قوة السحب.

المهندسون، خبراء فيراري عملوا على زيادة التورك، ونقص وزن، ٤٣٠ scuderia، وهذا يولد ٧٥ كيلوغرام (١٦٥ رطل) من التورك عند سرعة ١٥٠ كيلومتر / ساعة (٩٣ ميل في الساعة) واكثر من ٣٠٠ كيلوغرام (٦٦٠ رطل) في سرعتها القصوى. فان ٤٣٠ scuderia أقرب للأرض بـ ١٥ ملم وأقل من f٤٣٠ .. ومن المميزات الجديدة وجود الفتحات المستحدثة التي تساعد على تقليل الضغط على المكينة بسحب الهواء إليها وتم تغيير الجنوط - الاخف وزنا - فالكاربون فايبر الموجودة على الجناح و المرايات بدلا من الألمنيوم مع المصد الخلفي واستخدام بلاستيك أخف في الأنوار الخلفية، كما شهد على فيراري f٤٣٠ السباقية.

رقي وراحة في التصميم الداخلي

ولزيادة خفة وزن السيارة تم تغيير كامل الخامات المسخدمة داخلها بمواد أخف مثل الكاربون فايبر حيث قاموا بتغيير الأرضية؛ فبدلا من القماش استحدثت إلي طبقة من الألمنيوم الذي يفصل بين الأرجل والطريق و (٨٥٪) من السيارة الآن صار من الكاربون فايبروكذلك المقود.

مواصفات هندسية

مكينة الـ ٤٣٠ القديم كانت تنتج ٤٩٠ حصان عند ٨٠٠٠ ار بي ام أما الجديدة فتنتج ٥٠٥ حصان عند ٨٥٠٠ ار بي ام وتم تزويد التورك من ٣٤٣ قدم / رطل عند ٥٢٥٠ اربي ام إلي ٦٦٠ قدم / رطل عند ٦٠٠٠ ار بي ام وفيما يخص السرعة القصوى في الـ ٤٣٠ العادية ٣١٥ كم / س وفي الجديدة صارت ٣٤٥ كم / س

الـ ٤٣٠ القديم كانت تنطلق من ٠-١٢٠كم / س في ٤ ثواني بالتمام و في الجديدة تنطلق من ٠ - ١٢٠كم / س في ٣,٣ من الثوانية

والوزن كان في ال٤٣٠ السابق ١٤٥٠كجم و الآن صارت ١٢٥٠ أي أن التعديلات الجوهرية في السيارة جعل الوزن ينقص ٢٠٠ كجم، بفضل إعدادات غير مسبوقة لرفع قيمة الأداء والسرعة.

«فيراري ٤٣٠ إنزو» لا يؤخذ عليها أي تقصير على صعيدي القوة أو السرعة، أو حتى الراحة فإن البعض منهم ما زال يتطلع إلى إضفاء المزيد من القوة والسرعة عليها، الأمر

الذي برر إنتاج «نوفيتيك ٤٣٠ رايس» المجهزة بمحرك «إنزو» V٨ سعة ٤,٣ ليتر بشاحنين آليين رفعا قوته إلى ٧٠٧ أحصنة .

هناك العشرات من هواة سيارات السباق في العالم الذين ينتمون إلى شريحة اجتماعية لا يهمها المال بقدر ما يهمها إرضاء رغباتها في الحصول على سيارة استثنائية وجذابة تلفت الأنظار... وإن كانوا غير مؤهلين لقيادتها بكامل قوتها كون سرعتها القصوى تتطلب نوعية خاصة من السائقين القادرين على كبح جماحها، ولا يتعدى وزن « فيراري ٤٣٠ إنزو » الإجمالي الـ ١٤٠٠ كيلوغرام، ما يمكنها من بلوغ سرعة ٦٠ ميلا (١٠٠ كيلومتر) في الساعة انطلاقا من سرعة الصفر في أقل من ٣,٥ ثانية، وأن تسجل سرعة قصوى وصلت إلى ٢١٦ ميلا على الطرق الألمانية السريعة غير المحددة السرعة في الاختبارات التي أجريت عليها من قبل سائقي التجارب. ويعتقد هؤلاء أنها قادرة ربما على بلوغ سرعة أكبر.

والأكثر إثارة من الأرقام وعامل السرعة، هو كيفية نقل هذه القوة الكبيرة كالسيل العارم من دون أن يتردد المحرك، أو يغص، حتى ولو لقدر صغير من الثانية الواحدة، ومن المعروف أن طرازات « فيراري » من شقيقات هذه التحفة الهندسية تبدأ بالاهتزاز نوعا ما لدى بلوغها سرعة ١٥٠ ميلا (٢٤٠ كيلومترا) مثلا أو أكثر، لكن هذه المركبة لا تهتز أبدا وتظل جامدة، كما لو أنها متوقفة على جانب الطريق، وهي تلتصق بالأرض وتتمسك بها، خاصة أنها مزودة بقضبان تمنع تأرجحها على المنعطفات، ومما يساعد على ذلك، أنها مزودة بعجلات خفيفة الوزن تمتص المطبات والحفر.

لزيادة خفة وزن السيارة تم تغيير كامل الخامات المستخدمة داخلها بمواد أخف مثل الكاربون فايبر

كلمة أخيرة ..

لا تشبه الليلة البارحة

تنشأ المشاريع العقارية تباعا هنا وهناك، مسبوقة بتحديات أحيانا وبصخب في أحيان أخرى، إلا أن الأمر بعد فترة لا يتجاوز المزيد من المكعبات الأسمنتية، التي ملأت المدينة، تلتهم المساحات الفضاء وتبخل علينا بالبراح المتمثل في المساحات الخضراء، ولولا وعي الدولة في دعم الحدائق العامة في قلب المدينة وتخصيص الحدائق المفتوحة والنخيل الذي يملأ الشوارع وأحواض الزهور إضافة لتخصيص الحدائق الترفيهية العامة والتي تمثل متنفسا كبيرا لأهل الرياض، لولا هذا لأصبحت المدينة أكثر قسوة في ظل التفكير الدائم لرأس المال في استغلال كل متر مربع ليكون محاطا بالأسمنت، ومستغلا تسويقيا!!

في «درة الرياض» تسترد ذاكرتي ما كانت عليه المنطقة منذ سنوات معدودة وصورة الصحراء المترامية وتلال الرمال، والصخر القاسي، الآن أقولها بملء فمي لم تعد تشبه الليلة البارحة، ونحن في ظل واحة غناء بالحدائق المفتوحة والنخيل والأشجار، ضاحية عصرية، متكاملة، قفزة من أجمل الأحلام المرسوم على المخططات إلى واقع ماثل للعيان، منذ أن أعلن عنه الرئيس التنفيذي لمجموعة دلة البركة الشيخ عبد الله صالح كامل منذ بضع سنوات بقوله: (إن إطلاق ضاحية «درة الرياض»، والذي جاء بعد أن اعتمدت أمانة مدينة الرياض مخطط المشروع، يمثل تطوراً مهماً في سوق العقار السعودي لما يمثله من كسر الرتابة والأساليب التقليدية التي امتدت لسنوات طويلة من دون أن يتدخل أحدٌ لإعادة صياغتها، وأضاف: إن المتغيرات الجارية محلياً وإقليميا وعالمياً تتطلب من مختلف قطاعات الاقتصاد إعادة صياغة وهيكلة خططها وإستراتيجيتها وأدوات عملها، وهذا هو ما تقوم به « درة الرياض «..)

لقد أنجز المخلصون أعظم المشاريع العقارية ليقدموا لوطنهم نقلة نوعية في إنشاء المناطق الجديدة، مكتملة الخدمات ومتطورة بالمفهوم الحديث بما تشتمله من بنية تحتية ذكية موحدة ومتعددة الخدمات تستخدم بروتوكول الإنترنت وكوابل الألياف البصرية ودمجها في تصميم ضاحية الدرة والوحدات السكنية داخل المشروع والذي يعد الأضخم على مستوى المشاريع العقارية في مدينة الرياض، فهذه البنية تتيح لسكان المشروع استخدام أنظمة الاتصالات الهاتفية والفيديو والمعلومات اعتمادا على ربط كافة أنظمة إدارة المباني والممتلكات من خلال شبكة واحدة، وبسرعة عالية من خلال الوصول إلى الإنترنت والاتصالات الموحدة عبر بروتوكول الإنترنت والحلول اللاسلكية وأنظمة الحماية الشبكية وأنظمة المباني الإلكترونية مثل أنظمة المراقبة والأمان والتدفئة والتبريد وأنظمة الحماية والطاقة والإضاءة وإطفاء الحرائق، والعديد من الخدمات المضافة مثل خدمات متابعة الأطفال وتحديد مواقعهم على مستوى الدرة، والتحكم بالمنازل من بعد مما يتيح لساكني الدرة التمتع بمجتمع ذكي حقيقي..

هذا بعض ما يجعل ضاحية الدرة إنجازا، ليس جريئا فحسب مثلما وُصِفَ؛ بل هو مشروع عبقري..

رئيس التحرير:

حسين الراضي

درة الرياض عالمك الخاص باسلوبك الخاص