التقسيم الوظيفي للأرض:

عنصر رئيسي في تحديد استخدامات الأرض وتوظيف أقسامها لأغراض محددة مثل بناء منتجع أو تسهيلات سياحية أو مواقع موارد سياحية مع خدماتها، أو منشآت سياحية حضرية أو مواقع نزهة وسياحة شعبية. . . وتوضع لذلك ضوابط تتضمن غالباً مستويات للتنمية مثل الكثافة وحدود ارتفاع البناء والأبعاد عن المعالم الأخرى، كما أن تقسيم الأرض يشمل تعليمات وتوجيهات حول التنمية في المناطق المجاورة لكي تتوافق مع الوضع السياحي في الموقع المخطط، وهذا النهج بتخصيص وظيفي للأرض يستخدم لجميع الأراضي وليس للسياحة فقط، ولكنه في السياحة له بعض الخصائص التي تتعلق بطبيعة العمل السياحي في تلك الأراضي وأهمها:

- **إدارة تخطيط الموقع وقواعد تصميم مكوناته الطبيعية والتراثية:**

يتم وضع واعتماد أسس التخطيط وقواعد التصميم لمنطقة سياحية مثل المنتجع أو المركز الأثري، أو الموقع التاريخي من قبل مجلس أو لجنة تشكل لهذا الغرض، وهذا الجهاز يجب أن يدرس ويوفق جميع مشاريع التنمية المعروضة مع معايير التصميم المعتمدة، وعلى الفنيين والمصممين أن يتفهموا تلك الأسس والقواعد وينفذوها في أعمالهم والمشاريع التي يعدونها، وذلك بهدف أن يكون المشروع مطابق قدر الإمكان للخصائص الطبيعية للأرض من جهة وللطابع المحلي والشروط البيئية وطراز العمارة المحلية من جهة أخرى.

- **ضوابط خاصة:**

تتعلق الضوابط الخاصة بالنوعية والجودة للمشروع السياحي من حيث توفير الشروط المرتبطة بالصحة والسلامة والبنية التحتية ونماذج الأبنية، وتنفيذ قواعد المستوى المخطط، وتكون تلك الضوابط من مقتضيات الترخيص وخاصة للفنادق وأنواع وسائل المبيت والمطاعم ومكاتب السياحة والسفر والأدلاء، فللفنادق عادةً توضع قواعد تصنيف

لكل مستوىً فيها ، وكذلك المنشآت السياحية الأخرى والمكملة ، كما توضع ضوابط خاصة ضرورية لأنشطة المشروع حسب الحاجة مثل توفير عوامل السلامة لآليات السياح وقواربهم وأشيائهم الخاصة وتعليمات حول النشطة المقيدة أو الممنوعة فيه .

- **برمجة الجولات :**

يرتبط تحديد خط سير الجولات في الموقع على النشاط الرئيسي للمشروع ومكونات الموقع الطبيعية ، وعلى شبكة المواصلات المخططة بحيث يستطيع الزائر تحقيق اهتماماته والقيام بأنشطته بسهولة ، وأن تكون جولته كاملة وتضم المواقع المستهدفة من قبله بصورة مفيدة وممتعة ، ويجب أن تتوضع على الطريق نقاط توقف تتضمن استراحة وخدمات بسيطة مثل مطعم واستعلامات ومغاسل . . ، وكلما كانت الجولة غنية بالعروض والأنشطة والمشاهد طالت فترة الزائر وازداد إنفاقه ، وفي بعض المناطق الواسعة قد تتضمن جولة الزائر بالإضافة إلى الحافلة والتكسي القيام بالمشي أو ركوب الحيوانات أو القارب في البحيرة والنهر أو استخدام القطار ، وحتى خلال الرحلة عبر النهر قد يتوقف السائح لزيارة قرية ، أو قد تكون هناك رحلات محلية بالطائرة الصغيرة أو الحوامة إلى مواقع معينة (جزيرة ـ مركز طريقه وعرة . .) ويراعى في جميع حالات استخدام تلك الوسائل تجنب التلوث للبيئة أو الضجيج .

- **برمجة تنفيذ المشروع :**

وَضْعُ برنامج زمني لتنفيذ المشروع عملٌ دقيق وهام يشترك فيه الفنيون والاقتصاديون والإداريون ، واختصاصات أخرى لكل منها دور في وضعه وتقديمه لاعتماده واعتباره أساسا لمنهاج التنفيذ ، ويرتبط إعداد البرنامج بتحليل نتائج الدراسات الأولية لمختلف العناصر التي يقتضيها الإعداد وخاصة المخططات واستخدامات الأرض والتشريعات والقواعد المتعلقة بكل بند في مكونات المشروع ، بحيث تتوفر الأسس السليمة التي يجب التقيد بها في عملية إعداد برنامج التنفيذ .

نموذج برنامج تنمية لمنتجع سياحي

النشاط	سنة أولى	سنة ثانية	سنة ثالثة	سنة رابعة	سنة خامسة
تخطيط المنتجع					
خطة أولية للأرض					
رأي الشعب					
تحليل الجدوى					
خطة نهائية للأرض					
خطة البنية التحتية					
معايير البيئة					
رأي الشعب					
تطوير البنية التحتية					
التصميم النهائي					
تطوير الموقع وحوله					
الطرق					
الماء والكهرباء					
معالجة الصرف					
نظام الري					
الاتصالات					
معالجة النفايات					
تخطيط عام للموقع					
تصميم نهائي					
مشروع الزرع					
تركيب وصيانة					
ملاعب الغولف					
تخطيط الموقع					
تخطيط النادي					
مرحلة تطوير ١					
مرحلة تطوير ٢					بعد ٥ سنوات
المبيت					
فندق ١ : تصميم					
رأي عام					
بناء					
فندق ٢ : تصميم					
رأي عام					
بناء					

النشاط	سنة أولى	سنة ثانية	سنة ثالثة	سنة رابعة	سنة خامسة
فندق ٣ : تصميم					
رأي عام					
بناء					
توابع : تصميم					
رأي عام					
بناء ١					
بناء ٢					بعد ٥سنوات
تسهيلات أخرى					
مركز: تصميم					
رأي عام					
بناء ١					
بناء ٢					بعد ٥سنوات
شاطىء: تصميم					
رأي عام					
تطوير					
مركز أثري: تصميم					
رأي عام					
صيانة					
نادي تنس: تصميم					
بناء					
قوارب نفاثة: تصميم					
بناء					
إسكان العاملين					
أرض وبنية تحتية					
رأي عام					
تصميم					
رأي عام					
بناء ١					
بناء ٢					بعد ٥سنوات
افتتاح المنتجع					

ملاحظة : هذا البرنامج البسيط يفترض أن المنتجع قد تم اختياره واعتماده والتحاليل الفنية أجريت، والأرض جاهزة، أو فيها يدخل عنصر شراء الأرض، والخيارات عائدة للرأي العام منذ مرحلة استخدامات الأرض وفي بقية المراحل.

كل بند في ذلك البرنامج له برنامج تفصيلي خاص للإجراءات والأعمال المرتبطة به بشكل يضمن سير تنفيذ البرنامج دون عائق أو خلل، والمشاريع التجارية يتولاها القطاع الخاص، وتتطلب غالباً استثمارات ضخمة في الأبنية وخاصة في البنية التحتية، ثم إن العوائد من المشروع قد تستغرق عدة سنوات حتى تبدأ بالتدفق، وهي تحتاج إلى إدارة خبيرة مؤهلة، ولهذا فإن القطاع العام أحياناً يساهم في المشروع في إطار قطاع مشترك، ويكون دوره بتخصيص الأرض وتنفيذ البنية التحتية، وتخطيط الموقع وبعض الأعمال غير التجارية في المشروع، كما قد تلجأ الإدارة إلى التعاقد على تأجير محلات الأنشطة التجارية قبل أو أثناء مرحلة الإنشاء بهدف الحصول على قسم من السيولة اللازمة للتمويل.

تمويل التنمية السياحية:

التمويل هو من عوامل الإنتاج الأساسية لأي صناعة أو عمل، وبشكل خاص للتنمية السياحية، وهو يلزم لرصد الاعتمادات المطلوبة في المجالات التالية:

- **اعتمادات للتخطيط والإدارة:** لتمويل التخطيط السياحي العام على المستوى المحلي مثل الخطط اللازمة لاستخدامات الأرض وتنفيذ المعايير المتعلقة بالبيئة والخطط المتعلقة بالموارد الطبيعية مثل الحدائق الوطنية والمواقع التاريخية والمراكز الأثرية، وتلك المهام تقع على الحكومة، لكن الدراسات التفصيلية لتنفيذها ولتطوير مواقع التنمية المستهدفة فيها ودراسات الجدوى الاقتصادية تكون من مسؤولية القطاع الخاص، فمثلا في حالة منتجع سياحي كبير لابد من مساهمة القطاع العام والقطاع الخاص كلٌ فيما يخصه، فالحكومة تضع المقاييس والمعايير لمكونات الخطة، وتتولّى تمويل مكتب الاستعلامات، وتمول بعض أنشطة التسويق (مثل الترويج العام للمنطقة وسياسة التسويق وتسهيلات إجراءات السفر. .) لكن المنشآت السياحية تدعم الحكومة بدفع الضرائب التي تفرض على إنفاقات السائح، وفي بعض البلدان يتم إنشاء صندوق مشترك للترويج يساهم به القطاع العام والجهات التي تستفيد من الحركة السياحية والإنفاق السياحي.
- **اعتمادات لتطوير البنية التحتية:** معظم أعمال البنية التحتية تمول من قبل الحكومة، وأحياناً من قبل الشركات المستفيدة منها، وفي معظم الحالات تفرض رسوم على الجهات المستفيدة لتغطيتها أو تغطية أعمال التنفيذ على الأقل، وتلك البنية التحتية

تخدم احتياجات التنمية العامة للمنطقة، ومع ذلك يبقى تمويل الأقسام داخل المشروع من قبل المشروع نفسه.

- **اعتمادات لتمويل الموارد السياحية الرئيسية**: الموارد السياحية الوطنية والإقليمية والمحلية ذات الخصائص الطبيعية أو التاريخية، والمتاحف والمراكز الثقافية وبعض أنواع الموارد الأخرى تموّل عادة من قبل الحكومة، ولكنها تفرض الرسوم لتغطية تكلفة الأعمال التنفيذية على الأقل، وتلك المعالم هي التي تجتذب السائح لزيارة المنطقة وإنفاقه المال في المنشآت التجارية والأنشطة المحلية، وتلك المنشآت تفيد كذلك السكان المحليين، ولذلك كانت المساهمة بالرسوم لدعم موارد الدولة والسلطة المحلية وقيامها بتلك المهام، أما المنشآت التي تقدم خدمات نوعية للزوار وللسياح لقاء المال، فإنها تمول غالباً من قبل القطاع الخاص لأنها مرافق تجارية هدفها الربح أصلاً.
- **تمويل الفنادق والمنشآت التجارية ومرافق الخدمات السياحية**: القطاع الخاص هو الممول الأساسي لإنشاء الفنادق والمنشآت التجارية السياحية، وهذا هو الشائع في جميع البلدان، كما أن الترويج للسلع والخدمات لتلك المشاريع يكون من قبل مالكيها، ويمكن أن تكون الحكومة هي المبادرة بتنمية بعض المناطق سياحياً حتى يقتنع المستثمرون بجدوى توظيف أموالهم فيها، أو تلجأ الحكومة إلى إحداث القطاع المشترك لإنشاء شركات أو مشاريع سياحية معينة، ومعظم الحكومات تصدر تشريعات سياحية تتضمن حوافز وتسهيلات خاصة سواء للأموال المستثمرة أو للمشروع السياحي ذاته وفق سياستها العامة في مجال الاستثمار، ومعظم تلك الحوافز تكون مخصصة للمراحل الأولى من تنفيذ المشروع، وذلك لتشجيع ودعم المستثمرين من القطاع الخاص، وغالباً ما تكون تلك الحوافز شاملة للقطاع السياحي وطنياً وإقليمياً، وتكون إطاراً للمستوى المحلي حيث يمكن منح تسهيلات إضافية من قبل السلطات المحلية، وبشكل عام تتضمن الحوافز الاستثمارية المجالات التالية:

❖ تقديم الأرض اللازمة للمشروع بتكلفة معتدلة أو مجاناً بهدف التنمية وإنشاء التسهيلات السياحية، وذلك في المناطق التي يصعب على القطاع الخاص الحصول

عليها، أو أن تكون المنطقة مستهدفة من قبل الدولة للتنمية السياحية، وبهذا تكون الأرض وسيلة وحافز استثمار.

- ❖ تقديم البنية التحتية خارج الموقع للمشروع وهو ما تنفذه الحكومات غالباً.
- ❖ تقديم جزء من البنية التحتية داخل الموقع على أن تغطي الرسوم أو بدلات إيجارات المحلات التجارية في المشروع كل أو جزءاً من التكاليف.
- ❖ إعفاء كلي أو جزئي من الرسوم الجمركية على المستوردات المستخدمة في مراحل التنفيذ الأولى، وتلك الإعفاءات تقرر وتقدم من الحكومة المركزية وليس من السلطة المحلية.
- ❖ إعفاء كلي أو جزئي من الضرائب على الأرباح من دخل المشروع خلال فترة معينة من بدء الاستثمار، وهي فترة راحة من الضريبة، وتلك الإعفاءات تقرر وتقدم من الحكومة المركزية وليس من السلطة المحلية.
- ❖ إعفاء كلي أو جزئي من ضرائب الملكية المحلية لفترة معينة من السنين.
- ❖ تقديم قروض تنمية بمعدلات فائدة منخفضة وفترة راحة، أو تقديم ضمانات حكومية للاستقراض من مؤسسات خاصة.
- ❖ تقديم منح لدعم التنمية بنسبة معينة من حجم الاستثمار أو منح لتدريب كوادر العمل اللازمة.

أنواع أخرى من التسهيلات والحوافز تتعلق بظروف معينة تساعد فيها الدولة المستثمر، وخاصة عندما تكون إمكانيات الحكومة والقطاع الخاص محدودة في مجال تامين التمويل والخبرة للتنمية السياحية، فقد تساعد الحكومة المستثمرين بالضمانات للحصول على التمويل الخارجي فنياً في مجال التخطيط السياحي أو التدريب أو القيام ببعض الأنشطة والمساعدات الفنية أو المساهمة بالأعمال التنفيذية، وأهم تلك المصادر الخارجية:

- ➢ مجموعة البنك الدولي وضمنها هيئة التمويل الدولية التي تمول القطاع الخاص والمشاريع التجارية أو تضمن الاستثمارات الأجنبية في الدول النامية.
- ➢ برنامج الأمم المتحدة الإنمائي للدعم الفني والتدريب من خلال المنظمة العالمية للسياحة كجهاز تنفيذي للبرنامج.

- الاتحاد الأوربي للمساعدة الفنية والتدريب .
- المصارف الإقليمية للتنمية مثل البنك الدولي الأمريكي للتنمية ، وبنك التنمية الآسيوي ، وبنك التنمية الأفريقي ، لتمويل بناء المشاريع التجارية مثل الفنادق .
- مصادر التمويل الثنائية من بلد يعتمد سياسة تشجيع السياحة في البلاد الأخرى .
- منظمات غير حكومية أو وكالات مانحة ، بعضها صغير يرتبط بجماعات تشجع السياحة .
- وكالات استثمارية دولية لتوظيف أموال المستثمرين في مشاريع ومنها السياحة .

تنمية الموارد البشرية لأجل السياحة:

إعداد الأشخاص المؤهلين للعمل في جميع ميادين السياحة عنصر أساسي لنجاح التنمية السياحية ، فالكوادر المؤهلة تكفل للمشروع تحقيق مستويات النوعية والجودة في الخدمات التي يطلبها السائح ويدفع المال للحصول عليها ، وللدولة دور هام في تخطيط التأهيل والتدريب في القطاع السياحي ، إنما على السلطة المحلية السعي لتأمين كوادر العمل للسياحة في المنطقة من أبنائها قدر الإمكان ، وعملية تطوير القوة العاملة تقتضي إجراءات مترابطة أهمها :

- إجراء مسح وتقييم لأوضاع القوة العاملة والتحري عن الصعوبات ، ثم تحديد الاحتياجات ومصادر تلبيتها ، وتحديد الوظائف التي تتطلب مهارات خاصة وإعداداً خاصاً .
- برمجة الاحتياجات ومراحل الإعداد حسب العدد والاختصاص .
- إعداد البرامج التدريبية والمناهج الحديثة وأساليب وطرق التأهيل والتدريب المناسبة لخصائص السياحة في المنطقة .

والعمال والوظائف في قطاع السياحة عديدة ومتنوعة ، وكلها تتكامل لتحديد مستوى وجودة المنتج السياحي ، وأهم تلك الأعمال :

- أعمال الفنادق والمطاعم والإدارة التي تشمل كل ما يتعلق بالمبيت والإقامة مثل المكتب الأمامي ـ الاستقبال ـ ترتيب الغرف ـ البار والمطعم والمطبخ ـ الصيانة ـ العلاقات العامة ـ شؤون العاملين ـ التدريب . . إلخ .
- الأعمال المتعلقة بالتسويق السياحي مثل إجراءات السفر والعلاقات والحجوزات والتذاكر ـ برمجة الجولات ـ قيادة الرحلات وسائقي الآليات . . . إلخ .