

خبراء عقاريون يطالبون بتوحيد مواصفات البناء في الأحياء والمدن

قطر: حضر فن العمارة.. وغاب التنظيم المعماري

الدوحة - القيس:

على الرغم من النهضة العمرانية التي يشهدها سوق العقارات القطري منذ أعوام عدة، وعلى الرغم من التنوع والتطور الكبير الذي أخذ يميل السمة الأساسية للمباني والمشروعات العمرانية الجديدة التي يجري تشييدها في قطر، لكن هناك غياباً واضحاً للنسق أو الطراز الموحد الذي يمكن أن يميز مبانى الدوحة وأبراجها ومشروعاتها العمرانية الحديثة.

بعض الخبراء العاملين في السوق العقاري القطري أصبحوا يتساءلون عن الأسباب التي تحول دون إبداع خط أو نسق موحد يكون بمنزلة «العلامة الفارقة» للمشروعات العمرانية التي يتم تشييدها في ظل طفرة سوق العقارات.

يقول خليفة المسلماني وهو خبير وممثل عقاري أن قطر تشهد في الوقت الراهن طفرة عمرانية هائلة في شتى أنحاء البلاد تتزامن مع النمو الاقتصادي الكبير، مضيفاً أننا نلاحظ في هذه الطفرة العمرانية الثقافات المعمارية المتعددة في منطقة الأبراج ولوسيل والدوحة الحديثة التي قد تم تخطيطها بنسق معماري يتضمن المدارس المعمارية ذات الثقافات المختلفة منها الثقافة الخليجية والعربية والأجنبية، فالمنطقة تعتبر نموذجاً للفن المعماري، فهناك على سبيل المثال أبراج مطلة على البحر تم تصميمها ضمن الطراز العربي والخليجي الحديث والأوروبي، ما يضفي إليها نواحي جمالية جاذبة.

مساحات واسعة

ويوضح المسلماني قائلاً أن ثقافة النسق المعماري الموحد تحتاج إلى أماكن ذات مساحات واسعة، وهو ما كان متوافراً في المناطق السابقة، لأنها تحتاج إلى مجموعة من الخدمات وأن تكون غير متلاصقة من خلال شوارع واسعة فضيحة تفصل فيما بينها، ما يؤدي إلى انسياب حركة المرور، فهذه المناطق تشكل حالياً النهضة العمرانية النموذجية للعاصمة القطرية.

ويالسيه للمباني والمشروعات العقارية الخاصة التي تقام في الدوحة، فكل مالك يقوم ببناء مسكنه سواء عمارة أو فيلا حسب إمكانياته المادية ومساحة الأرض المتوفرة لديه، وبالتالي فإن هذه الأمور تؤثر على الشكل الخارجي للمبنى، أما منطقة الأبراج ففيها المساحات الشاسعة والكبيرة التي تجعل المهندس المعماري يتفنن في عمل الواجهات، فالساحة هي التي تتحكم في المبنى وتسطيع معها التحكم في النسق المعماري الموحد، لأن هذا الأمر يحتاج إلى خدمات كثيرة وتكون متاحة مع المساحة الكبيرة، لذلك لابد من وجود أرض واسعة لإعطاء المباني النواحي الجمالية المطلوبة والنسق المعماري الموحد.

ويضيف المسلماني قوله إن مدينة الدوحة تعتبر من أفضل المدن العربية والعالمية بديل حصولها على جائزة أفضل مدينة مرتين.

نهضة عمرانية

ورغم أن النسق المعماري قد يكون غائباً عن مبانى الدوحة، لكن فن العمارة موجود كما يقول المسلماني، مضيفاً أن هذا السوق يقدم الطابع الخليجي والبنية القطرية قبل ١٠٠ عام، حيث إن هذا الطراز المعماري يمثل تاريخ فترة زمنية في قطر ولبيل على أن هناك نهضة اقتصادية عمرانية، فمنذ ٦٠ سنة والدوحة



أحد المشاريع الجديدة في الدوحة

■ القديم بدأ يندثر.. والجديد يخضع لهوى المصمم وحريته

بداية من شوارعه الضيقة المتعرجة حتى يكون هناك انسياب في حركة الهواء، وانتهاءً بأشكال بناياته وأكسسواراته. ويطلب العقاريون بأن يكون هناك نسق عمري موحد في أحياء ومناطق معينة في قطر على غرار ما هو موجود في العديد من الدول وخصوصاً الأوروبية التي تحتوي على أحياء ومناطق بأكملها تتميز بثقافة عمرانية موحدة.

مدن جديدة

ويقول خبير عقاري طلب عدم نكر اسمه أن تطبيق فكرة الطراز الموحد تكون مجدية تماماً في المدن الجديدة خارج الدوحة، فتأخذ طابعاً

تراثياً معيناً فتكون المدينة بها كل أنواع الكماليات وليست مجرد سكن فقط، لأن هذه الفكرة تحتاج إلى أماكن خالية وبنية تحتية جديدة، لكن من الصعب تطبيق الفكرة في الدوحة، لأن المستثمر في العقار سواء كان شخصاً أو قطاعاً خاصاً فالكامل يبني ويشيد على نفقته الخاصة، كذلك يوجد هناك تنوع في المباني منها ما هو مخصص لأغراض تجارية سكنية، في حين لا يوجد هناك جهة تلزم بتوحيد المباني والمشروعات العمرانية، ففكرة البناء هنا تنبع من حجم الطلب الشخصي خصوصاً في أزمة التكدس وزيادة الطلب وقلة العروض في العقار، وتعمل كل فرد بتحرك

تنافس وانسجام

بشكل سريع ومنفرد، فالمستثمر الذي يمتلك الأرض يقيم عقاراً على وجه السرعة بحيث يربح عليه ربخاً في فترة وجيزة. وأوضح الخبير العقاري أن هيئة التخطيط العمراني تعتمد بعض المواصفات العامة في البناء، ففي مناطق معينة مثل منطقة المطار يبنّى بناء أكثر من أربعة طوابق، أما الشكل العام للمبنى، فهو متروك لصاحب العقار، ولكن بمواصفات معينة من هيئة التخطيط.

تنوع وإبداع

ومن وجهة نظر البعض، فإن الحديث عن أماكن ذات طابع معماري موحد لا يلغي فكرة أن مستوى الأحياء، والمناطق، فكل حي ينفرد بثقافة عمرانية تميزه، وقال إن هيئة التخطيط العمراني تستطيع أن تضع الخطوط العريضة للشركات لتنفيذ المشروعات العقارية، لأن لكل شركة ثقافة معينة، وكذلك لكل مهندس معماري ثقافته الهندسية التي تختلف عن الآخرين، فتعميم نسق معين يجب أن يكون في مدن جديدة حتى تستطيع خلق نسق أو طراز معين لجميع مبانى الدوحة.

يقول وسيط عقاري أن إعطاء الدوحة نسقاً وشكلاً موحداً للمباني يعطيها مسحة جمالية يمكن أن تكون الأولى على المستويين الخليجي والعربي من حيث التطور العمراني الهائل الذي تشهده منذ عدة سنوات، موضحاً أن تخطيط المدن بشكل متناسق يخصص به هيئة التخطيط العمراني، فلا بد أن يفرض هذا الأمر على الشركات التي تشرف على البناء، وعبر الوسيط العقاري الذي طلب إغفال اسمه عن اعتقاده بأن التنسيق يمكن أن يكون على

قال خبير عقاريين أن عدداً متزايداً من مالكي العقارات الجديدة في المنطقة يطالبون بمعايير أعلى لخدمة عقاراتهم وسلامتها من قبل المطورين، وكذلك بمعايير أفضل في استهلاك الطاقة والحفاظ على البيئة.

وقال المدير العام لشركة «فارنيك، ديفيد غراهام: «فيما يتعلق بالعقارات التجارية خصوصاً نرى أن عدداً متزايداً من العقارات يشغلها مالكوها ومؤلاء لديهم توقعات أكبر من ناحية المعايير والخدمة، وأضاف: «هناك فرق كبير بين امتلاك عقار وبين استثماره، فحينما تقوم شركة بامتلاك عقار فهي تستطيع تحمل بعض الأمور إلا أنها لا تتسامح مع هذه الأمور في حال تملكها له خاصة إذا كان ذلك يؤثر على قيمة المبنى أو تكاليف تشغيله،

وقول غراهام أن القطاع المالي هو واحد من رواد الاتجاه الجديد موضحاً أن بنكا أوروبياً أو آسيوياً مثلاً قد يكون لديه مدير مرافق في المقر الرئيسي وهم بالتالي يتطلعون إلى خدمات أفضل وانفاً مقدمة من

«إحنا وبن تشجيع الاستثمار العقاري وبن»!

سقط جسر فجأة بما يحمله من سيارات ويشر فوق أحد الأنهار في إحدى الولايات المتحدة الأميركية، فاكشف المسؤولون أن ٢٥٪ من الجسور في الولايات تحتاج إلى إعادة بناء أو ترميم هذا ما يقوله أحد مرشحي الرئاسة الأميركية لسنة ٢٠٠٨ ولا تنتهي المشاكل في الولايات المتحدة هنا، بل تمتد إلى معدلات البطالة المتزايدة والتضخم وتوفير عمل مستقر لكل فرد، إذ كل دولة لها مشاكلها الخاصة، ولكن من جانب آخر تهتم هذه الدولة - بشكل عام - بتوفير مناخ استثماري لجلب الاستثمارات الخارجية والمصود هنا العقارية.

تحتاني دولة الكويت في صيف هذا العام من توفير التيار الكهربائي، هذا ما اكتشفناه أخيراً، إذا كنا ننشد تطوير دولة الكويت وجعلها في مركز مالي متقدم بزيادة معدلات البناء، من مجمعات وبنيات وتطوير الأراضي، فكيف يتعكس ذلك على ضعف التيار الكهربائي؟ بل الكلام الآن يدور حول أن محافظة العاصمة لا تتحمل زيادة في بناء الأبراج وتزويدها بالتيار الكهربائي اللازم، تشجيع استثمارات الشركات العقارية داخل دولة الكويت لا يكون فقط بتوفير التشريعات اللازمة بل بتوفير الكهرباء اللازم لإنشاء هذه المشاريع والمياه، وتطوير الشوارع... الخ.

سليمان الدليجان

(أميركا)

email: aldulijan_real_estate@hotmail.com

سوق إدارة المرافق في المنطقة يرتفع إلى ٥٧٦ مليون دولار في ٢٠١٢

مالك العقارات الجديدة يطالبون بمعايير خدمة أعلى

التجهيزات في حالة تشغيل تام وتقول أنها تتطلع تخفيض تكاليف استهلاك الطاقة في المباني بنسبة تصل إلى ٢٥٪.

وأشار استطلاع حديث أجرته «فريست أند سوليفان الشرق الأوسط» إلى أن سوق إدارة المرافق في هذه المنطقة سينمو من ٢٠٠ مليون دولار في ٢٠٠٦ إلى ٥٧٦ مليون دولار بحلول ٢٠١٢ تقوياً، الإمارات العربية المتحدة وقطر والبحرين وعمان والكويت.

ومع أن إدارة المرافق في منطقة الشرق الأوسط لا تزال في مراحلها الأولى إلا أنها تنمو بمعدلات متزايدة حيث تشير التقديرات إلى أن هذا القطاع سيتفوق في المستقبل القريب على معدلات نمو قطاع الإنشاءات المرهز حالياً.

إنتاج الأهداف وقال غراهام: «على مستوى الشركات فإن الإدارة الكلية للمرافق تضمن لك أنجس الأهداف الاستراتيجية والتشغيلية بما فيها التحكم في التكاليف وتحقيق الوفرة، وعلى المستوى العملي اليومي فإنتا نتحدث عن توفير بيئة عمل آمنة وفعالة.

ومع دخول مزيد من المباني في قائمة التملك الحر والتاجر الطويل الأمد فإن عدداً متزايداً من مالكي العقارات ومديريهم يدربون تكاليف دورة حياة مبانيهم. ويقول غراهام: «بإلاط الملك والمديرون بصورة متزايدة أن عدم إجراء صيانة كاملة للمباني هو أمر يبل على قصر النظر».



سكان الخليج يبحثون عن خدمات أرقى في عماراتهم

الاستراتيجي المطلوب من قبل كبار صانعي القرار إلى واقع بالنسبة للتوظفين أو محيط حياتهم، وتقوم فارتا على سبيل المثال بإدارة أكثر من ١٠٠ عقار وتشرف على ١٠٠٠

إدارة المرافق

وتعتبر إدارة المرافق من الوظائف الحيوية لأنها تخرج التغيير

مورديهم في المنطقة أيضاً، وهناك عدد متزايد من المؤسسات المالية الدولية والإقليمية توظف خبراء في مجال الإدارة الفعالة للمرافق.