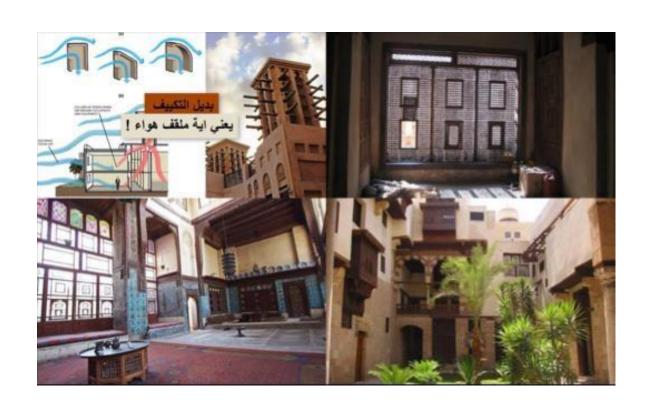
# التصاميم والبناء في قرى تحسين:

- تعتمد القرية في المعمار على سياسة تقليل استخدام أي مواد بناء يساهم
   تصنيعها في انبعاثات الكربون مثل الأسمنت وحديد التسليح.
- يستم تشييد جميع المباني بالتصيمات المعمارية الخاصة بالمباني المستدامة.



- هذه التصميمات تجعل المعمار أقل في تكلفة الإنشاء ومحاكي للطبيعة
   وعناصرها من صخور ورمال وطمي.
- كـذلك تـوفر التصـميمات الهندسية المعمارية المسـتدامة الكثير مـن الطاقـة الكهربائيـة المهـدرة فـي التهويـة والتبريـد والتدفئـة وذلـك عـن طريـق اسـتخدام مـواد بنـاء مـن الطبيعـة ذات جـدار سـميك عـازل للحـرارة مـع تطبيقـات معمارية تراثية كملقف الهواء والمشربيات والأفنية الداخلية.



ألا تتعدى المساحة المخصصة للفندق شاملة كافة الخدمات والمساحات الخضراء وخلافه % ١٠ فقط، أي أن الكثافة البنائي الصافية ٧% من مساحة الموقع وذلك بمناطق الكثافة المنخفضة و ٤% بالمنطقة الانتقالية خارج المحمية و ٢% بالمنطقة الانتقالية داخل المحمية.



الاعتماد على التصميمات الهندسية "العمارة البيئية" المناسبة مع طبيعة المنطقة وأسلوب بناء السكان المحليين بالمنطقة والاعتماد في الخامات ومواد البناء المستخدمة بجانب الألوان والمعايير من البيئة الطبيعة المحيطة طبقاً لكل موقع "أي يتم بناؤه على النمط المحلي".



كـل مبنــــى يتكــون مــن دور أرضــــي بالإضــافة إلــــى دور أول وبحــد أقصـــى ٧
 متر وأقصــى طول ضلعي للمباني المتصلة لا تزيد عن ٣٠ متراً.

- الالتزام بمسافة حرم الشاطئ والمحددة والمقاسة من خط أعلى مد وبالحد الحذي تسمح طبيعة الأرض وعمق المسافة المخصصة للاستثمار وتكون ثابتة ومحددة للمنطقة الواحدة "للحد الأدنى ٣٠ متر وذلك طبقاً لتعليمات وزارة الدفاع."
- الاستعانة بالعمالة المحلية خلال مراحل الإنشاء والتشغيل فيما بعد عملية
   البناء "أي تعظيم فرص العمل المتاحة لأبناء المجتمعات المحلية في
   المنطقة سواء عاملين وإداريين مرشدين أو طهاه".
- تلزم تطبيق أحدث تكنولوجيات ترشيد استهلاك الطاقة من خلال استخدام الطاقة الشمسية وترشيد استخدام المياه من خلال معدات تنظيم التدفق وإعادة تدوير المياه بحيث يتم فلترة مياه الصرف الصحي للدرجة المقبولة زراعياً واستخدامها في ري النباتات بالموقع.
- تطبيق أساليب إدارة المخلفات الصلبة والسائلة متضمنة إعادة الاستخدام
   وطرق إعادة تدوير المخلفات ومعالجة الصرف الصحى.
- وجود شبكة من المسارات والممرات التي تمكن النزلاء من معايشة تجربة التعرف بأنفسهم على الموارد الطبيعية والثقافية بالمنطقة من خلال لوحات إرشادية توضيحية، مسطحات طبيعية لممارسة المشي تكون ممهدة باستخدام الحصى المطحون أو الصخور المسطحة والمجلوبة من البيئة المحلية.
- استخدام نظم التهوية، والتخلص السليم والآمن بيئياً من مخلفات الهدم
   و الإنشاء في الأماكن المخصصة لذلك، بالإضافة إلى تجنب استخدام كافة
   المواد الخطرة والسامة.

إعداد دراسة الجدوى خاصة بالمعمار، وفقاً لبحث تسويقي يحدد فئة
العمالاء المستهدفة ومعرفة مدى قوتهم الشرائية وتوقعاتهم واهتماماتهم
الترفيهية ليتم مراعاة هذه الاحتياجات والتوجهات في التصميم.

# ملخص تنفيذي لميني كومباوند "تمرة" ذاتي السداد (أحد مشاريع مبادرة "تحسين" للمجتمعات الجديدة)

#### نظرة عامة على المشروع:

- الوصف: كومباوند سكني يضم ٢٥ فيلا صغيرة مصاط بمزرعة نخيل على مساحة ١٠٠ فدان.
- التميز: تشغيل الوحدات والمزرعة بالطاقة الشمسية، مع التركيز على الاستدامة والطاقة النظيفة.

#### التكاليف والإيرادات:

- النفقات الرأسمالية: (Capex)
- ۱۱ مليون جنيه مصري لإنشاء الكومباوند والتجهيزات.
- - مصادر الإيرادات: بيع التمور والشتلات، وإيرادات من بيع أو تأجير الفلل.



- تمثـل التكلفـة الإجماليـة للمشروع (Capex) مبلـغ ١١٠ مليـون جنيـه مصري. عدد الوحدات: ٥٠ وحدة.
- تكلفة كل وحدة = التكلفة الإجمالية للمشروع ÷ عدد الوحدات تكلفة كل وحدة = ۲,۲۰۰,۰۰۰ جنيه وحددة = ۲,۲۰۰,۰۰۰ جنيه مصري بالتالي، تبلغ تكلفة كل وحدة منفصلة حوالي ۲,۲۰۰,۰۰۰ جنيه مصري.

توفير خيارات سداد مرنة ومتوافقة مع الشريعة الإسلامية للمشترين، يُعتمد نموذج تمويل مدمج يجمع بين أربع استراتيجيات تمويلية:

- ١. المرابحة الإسلامية: حيث يشتري البنك الوحدة ويبيعها للعميل بربح معلوم.
- ٢. الإيجار الإسلامي المنتهي بعقد تملك: استخدام إيرادات النخيل لدفع الإيجار الشهري، مع خيار التملك في نهاية العقد
- ٣. الشراء الآن والدفع لاحقًا (BNPL): فترة سماح قبل بدء السداد، تتيح للمشتري توليد إيرادات من النخيل
- ٤. الدفع حسب الادخار (PAYS): تشجيع العميال على استخدام جازء من إيرادات النخيل لسداد قيمة الوحدة.



هذا النهج يوفر للمشترين فرصة الاختيار أنسب طريقة تمويل بناءً على قدراتهم المالية وتفضيلاتهم، مما يسهل عملية شراء الوحدات ضمن هذا المشروع السكني الفاخر.

# الجدول المالي المفصل للكومباوند وللمنوات 0-7)

السنة	عمر الشجرة	CapEx		إيرادات الشتلات		القوائد	ОрЕх	الصافي السنوي (جنيه مصري)	الصافي التراكمي (جنيه مصري)	ROI (%)
		جنيه مصري	(جنيه مصري)	(جنيه مصري)	(جنيه مصري)	(جنيه مصري)	·			
0	4	110,000,000	-	-	-	-	500,000	-110,500,000	-110,500,000	-
1	5	-	12,500,000	6,000,000	18,500,000	5,500,000	500,000	12,500,000	-98,000,000	-89.09
2	6	-	25,000,000	6,500,000	31,500,000	5,500,000	500,000	25,500,000	-72,500,000	-65.91
3	7	-	50,000,000	7,000,000	57,000,000	5,500,000	500,000	51,000,000	-21,500,000	-19.55
4	8	-	75,000,000	8,000,000	83,000,000	5,500,000	500,000	77,000,000	55,500,000	50.45
5	9	-	100,000,000	9,000,000	109,000,000	5,500,000	500,000	103,000,000	158,500,000	144.09
6	10	-	100,000,000	10,000,000	110,000,000	5,500,000	500,000	104,000,000	262,500,000	238.64
7	11	-	100,000,000	12,000,000	112,000,000	5,500,000	500,000	106,000,000	368,500,000	335.00

#### مفتاح الجدول:

- Capex: النفقات الرأسمالية.
  - OpEx: النفقات التشغيلية.
- الصافي السنوي: الإيرادات السنوية بعد خصم النفقات التشغيلية والفوائد.
  - الصافي التراكمي: الأرباح التراكمية على مر السنوات.
  - (%) ROI: نسبة العائد على الاستثمار، محسوبة بناءً على الصافي التراكمي مقارنة بالنفقات الرأسمالية الأولية.

# جدول مالي مفصل لوحدة واحدة بداخل الكومباوند المعلم مناسب السنوات 0-7)

السنة	عمر الشجرة	CapEx (جنيه مصري)	إيرادات التمور (جنيه مصري)	إيرادات الشتلات (جنيه مصري)	الإجمالي	القوائد	ОрЕх	الصافي السنوي (جنيه مصري)	الصافي التراكمي (جنيه مصري)	ROI (%)
0	4	2,200,000	0	0	0	110,000	10,000	-120,000	-2,320,000	-
1	5	-	250,000	120,000	370,000	110,000	10,000	250,000	-2,070,000	-94.55
2	6	-	500,000	130,000	630,000	110,000	10,000	510,000	-1,560,000	-70.91
3	7	-	1,000,000	140,000	1,140,000	110,000	10,000	1,020,000	-540,000	-24.55
4	8	-	1,500,000	160,000	1,660,000	110,000	10,000	1,540,000	1,000,000	45.45
5	9	-	2,000,000	180,000	2,180,000	110,000	10,000	2,060,000	3,060,000	139.09
6	10	-	2,000,000	200,000	2,200,000	110,000	10,000	2,080,000	5,140,000	233.64
7	11	-	2,000,000	240,000	2,240,000	110,000	10,000	2,120,000	7,260,000	330.00

#### ملاحظات:

- Capex السنة الأولى يعكس التكلفة الرأسمالية الإجمالية للوحدة الواحدة.
- الفوائد و Opex للسنة الأولى تم تقديرها بناءً على تقسيم القيمة الكلية للمشروع على عدد الوحدات.
- (%) ROI لكل سنة يتم حسابه بناءً على الصافي التراكمي مقارنة بالتكلفة الرأسمالية (Capex) للوحدة، مماثلاً لحسابات ROI للمشروع ككُل.
- هذا الجدول يوضح تطور الأداء المالي لوحدة واحدة داخل المشروع، مع الأخذ بالاعتبار نفس معدلات العائد على الاستثمار المستخدمة في تقييم المشروع الإجمالي.

#### ملاحظات حول الجدول:

- العائد المالي: يظهر الجدول تحقيق العائد المالي الإيجابي بدءًا من السنة الرابعة، مع تحسن مستمر وزيادة في الأرباح التراكمية.
- الاستثمار: الاستثمار الأولي الكبير يتطلب بضع سنوات لتحقيق التوازن، لكن الإيرادات المتزايدة تدل على إمكانية عالية للنجاح المالي طويل الأمد.



## الخطوات لتنفيذ نظام السداد الذاتى:

#### ١. تحديد الإيرادات السنوية:

• في كل سنة، يتم جمع إيرادات من بيع التمور والشتلات.

#### ۲. تغطية النفقات التشغيلية (OpEx):

• من الإير ادات السنوية، يتم أو لا خصم النفقات التشغيلية.

#### ٣. سداد التكلفة الرأسمالية (CapEx):

• بعد خصم النفقات التشغيلية، يستخدم الصافى لسداد التكلفة الرأسمالية.

## ٤. حساب الصافي السنوي والتراكمي:

- الصافي السنوي يتم حسابه بطرح الفوائد و OpEx من الإجمالي.
- الصافي التراكمي يعكس مجموع الصافي السنوي عبر السنوات.

#### ه. مراقبة نسبة العائد على الاستثمار (ROI):

• يتم حساب ROI بناءً على الصافي التراكمي مقارنة بالتكلفة الرأسمالية الأولية.



## نموذج السداد الذاتي:

لتطبيق هذا النموذج بفعالية، يتم استخدام الإيرادات المتولدة من المشروع لسداد التكاليف وتحقيق الأرباح تدريجيًا، وهذا يشمل:

- في السنوات الأولى، حيث الإيرادات أقل نسبيًا، قد يتم التركيز على تغطية النفقات التشغيلية وبدء سداد جزء من التكلفة الرأسمالية.
- مع نمو الإيرادات، يتم تسريع وتيرة سداد Capex، مما يؤدي إلى تحقيق صافي إيجابي وتحسين ROI.



#### مزايا نظام السداد الذاتى:

- الاستدامة المالية: يضمن النظام أن المشروع يمكن أن يدعم نفسه ماليًا على المدى الطويل.
- مرونة في التدفقات النقدية: يسمح بإدارة أكثر مرونة للتدفقات النقدية، مع إعطاء الأولوية للنفقات الضرورية.
- تقليل المخاطر المالية: بتركيز السداد على الإيرادات المتولدة، يقلل من الاعتماد على التمويل الخارجي والمخاطر المرتبطة به.

نظام السداد الذاتي يتطلب إدارة دقيقة وتوقعات واقعية للإيرادات لضمان النجاح على المدى الطويل.



#### للاستشارات الخاصة بالنخيل:

أ/ د عز الدين العباسي

01005056118

مدير المعمل المركزي لأبحاث وتطوير نخيل البلح والتمور بمركز البحوث الزراعية بوزارة الزراعة.

