



# الجمهورية العربية السورية محافظة ريف دمشق مجلس مدينة التل

إعلان مسابقة لإعادة تخطيط  
مناطق التوزيع الإجباري في مدينة التل

الرقم :  
التاريخ :



## جوائز المسابقة

المركز الأول 12.000 دولار امريكي + درع المشاركة  
المركز الثاني 8.000 دولار امريكي + درع المشاركة  
المركز الثالث 5.000 دولار امريكي + درع المشاركة

## مقدمة عن المسابقة:

تهدف المسابقة الى تقديم دراسة عمرانية وحلول مستدامة في مجالات التخطيط والتصاميم الحضرية لمناطق التوزيع الاجباري في مدينة التل من كافة الجوانب السكنية والتجارية والترفيهية والثقافية، بغية التأسيس لمدينة سكنية مبتكرة ومستدامة توفر بيئة معيشية صحية ومريحة لسكانها وتلبي احتياجات الحاضر وتستشرف مستقبل التجمعات السكنية وتسهم في الحفاظ على البيئة وتحسين جودة الحياة

## موقع المشروع:

الجمهورية العربية السورية - ريف دمشق - التل

## مزايا طرح المسابقة:

تطرح المسابقات التصميمية في المشاريع الكبرى لدورها المهم في دعم الطاقات المحلية وفتح مجال لاستقبال عدد أكبر من الأفكار والدراسات والتصاميم مما يساعد مجلس المدينة على الاختيار واتخاذ القرار بناءً على دراسات واضحة .  
فتح مجال المسابقات ينعكس على إعطاء المجال للمهندسين وللمكاتب المحلية والعالمية وكليات العمارة والتخطيط لإظهار طاقاتها وإمكاناتها .  
إظهار توجه مجلس المدينة في استمرار المشاريع النوعية وفتح قنوات مع الجهات الراعية والمتسابقين والجهات الحكومية ذات العلاقة

## أهداف المسابقة

- 1 - **الوضع الراهن** : دراسة الوضع الراهن للموقع المحدد بالمخططات المرفقة ضمن حد التنظيم من مختلف النواحي /الموقع الجغرافي والمناخ / الدراسات السكانية والأنشطة الاقتصادية المحيطة بالموقع ./
- 2 - **البرنامج التخطيطي** : تحليل الوضع الراهن ووضع البرنامج التخطيطي المناسب .
- 3 - **المخطط العام** : تصميم عمراي مستدام للمخطط العام بناءً على دراسات الوضع الراهن وتحليل الاستخدامات والبرنامج التخطيطي يوضح الرؤية المستقبلية للتجمع السكاني وتحديد شبكة الطرق الرئيسية والفرعية واستعمالات كافة الأراضي الواقعة ضمنه بغية تنظيمها بما يتناسب مع خصائص موقعها، ووضع نظام ضابطة بناء ومنهاج وجائب خاصة لكلٍ من فعاليتها .

## التوجيهات الفنية للمسابقة

- الالتزام بدفتر الشروط الفنية الخاصة لإعداد الدراسات التخطيطية المطلوبة بالإضافة الى ما يلي :
- 1 - تخصيص مساحات لمصادر الطاقة المتجددة (مثل الشمس والرياح .. الخ) لتلبية احتياجات المدينة من الطاقة.
  - 2 - تخصيص مساحات لإدارة المياه والنفايات.
  - 3 - مراعاة اشتراطات البناء في المناطق المحيطة.
  - 4 - مراعاة ارتباط الحدائق بالخدمات المحيطة والشوارع الرئيسية والفرعية .
  - 5 - دمج المساحات الخضراء والمناطق الطبيعية في تخطيط المدينة حسب تحليل الوضع الراهن،
  - 6 - توفير ساحات عامة ومرافق اجتماعية ومسارات خضراء تعزز التفاعل والترابط بين السكان.
  - 7 - توفير سهولة الوصول إلى الخدمات الأساسية (مثل التعليم والصحة والنقل) لجميع السكان
  - 8- تخطيط مدينة قادرة على التكيف مع التغيرات المناخية والاجتماعية والاقتصادية.
  - 9- تخطيط شبكة طرق مع شبكة نقل عام والتركيز على فصل حركة المشاة والدراجات الهوائية.
  - 10- تخطيط متنوع يخدم جميع فئات السكان ويوفر مجموعة متنوعة من المقاسم السكنية لتلبية احتياجات مختلف الفئات.
  - 11- دمج العناصر الثقافية والتراثية وطابع المنطقة في التخطيط والتصميم.

الراعي

## لجنة التنمية في مدينة التل

### الفئات المشاركة والمتطلبات:

تحديد فئة المشاركين ضمان تناسب المخرجات في المسابقة مع أهدافها وتوجهات مجلس مدينة التل.

**الشركات والمكاتب الهندسية : استمارة التسجيل + ملف تعريف**

**المهندسين المختصين (عمارة / تخطيط) : استمارة التسجيل + ملف تعريف**

### التسجيل والتقديم المبدئي في المسابقة:

يتم التسجيل على مرحلتين، حيث يتم إعطاء قبول مبدئي ثم قبول نهائي

### تعبئة استمارات التسجيل الالكترونية ورفع الأعمال السابقة

1- يقوم مجلس مدينة التل بإرسال مخططات ومتطلبات الموقع التفصيلية

2- استلام رقم المتسابق والقبول النهائي من قبل مجلس مدينة التل

3- رفع الرسومات والمخططات النهائية على موقع المسابقة

### اشتراطات التسجيل :

1- أن يكون للجهة المتقدمة مرجع في الجمهورية العربية السورية.

2- ارسال المستندات وإنهاء التسجيل قبل تاريخ إغلاق التسجيل

3- جاهزية المتقدمين لإكمال المخططات التفصيلية في حال فوزها بالمسابقة

4- التقديم الالكتروني

## اشتراطات خاصة:

- 1- لا يشترط تنفيذ عمل الفائزين بالمسابقة.
- 2- يحق لمجلس المدينة الاستفادة والاحتفاظ بأي فكرة أو رسومات أو مجسمات وضعت في أعمال المسابقة كاملة.
- 3- لا يشترط التعاقد مع الفائز في المسابقة في حال رغبة مجلس المدينة في تفصيل واعتماد المخطط العام.
- 4- في حال تم تطوير المخطط العام وتفصيله مع جهة تختلف عن الجهة التي أعدت الفكرة المبدئية، فيتم ذكر أسم الجهة.
- 5- يجب أن تخضع جميع الأعمال لمعايير وتوجهات رؤية الجمهورية العربية السورية 2050
- 6- لا يحق للمشارك استخدام العمل لغرض تسويقي بعد الإعلان عن المخطط العام.
- 7- لمجلس المدينة حق نشر المسابقة أو عمل كتاب أو مرجع للمسابقة وبيعها والاستفادة الكاملة من كافة الاعمال، شريطة أن يتم ذكر أسم كل متسابق.
- 8- لا يحق للمشارك الإعلان عن عمله خلال فترة المسابقة حتى يتم الانتهاء من التحكيم الكامل وإعلان الفائزين ثم الإعلان عن المخطط النهائي
- 9- لا يحق للمشارك تقديم تصميمين في المسابقة وفي حال تم ذلك يتم استبعادهم من الأعمال الخاضعة للتحكيم
- 10- كافة المخططات والمعلومات التي يتم مشاركتها مع المتسابقين تعتبر سرية ولايحق مشاركتها أو استخدامها لأي غرض كان

## المراحل والتحكيم:

### مراحل المسابقة

ينقسم جدول المسابقة الزمني إلى ستة مراحل :

1 - مرحلة التسجيل

2 - مرحلة تصفية المتقدمين

3 - مرحلة العمل على المسابقة

4 - مرحلة تحكيم الأعمال

5 - مرحلة إعلان النتائج والتكريم

6 - متطلبات وصيغة التسليم

1 - مقدمة عن المشروع لا تتجاوز 500 كلمة .

2 - موقع المشروع تحليل الموقع وعلاقته بالمنطقة المحيطة .

3 - العناصر المكونة للمشروع والبرنامج التخطيطي.

4 - الفكرة التخطيطية . 5 - رسومات الموقع العام ومخطط

استعمالات الأراضي يوضح شبكات الطرق والمشاة والنقل

العام وتوزيع المناطق

السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية وعلاقتها بمدينة التل.

6 - ما يراه المتسابق ضروريا لشرح فكرته من مساقط

وقطاعات ومناظير.

7 - لوحات لعرض المشروع مقاس

( 1 m m 4 8 594x ) A 1 أفقية تتكون الصور

المقدمة بدقة لا تقل عن ( . ) 3 0 0 p p i

8 - عشر صفحات افقية

( 2 1 0 m m x 2 9 7 ) A 3 للعرض التقديمي

بصيغة P D F

9 - كافة المخططات بصيغة، A U T O C A D

# معلومات التحكيم:

تُحكم فئات المتسابقين دفعة واحدة بمعايير متماثلة دون الفصل بين الفئات  
تُحكم الأعمال وفق معايير مهنية احترافية من قبل محكمين مختصين  
يستبعد المشروع بالكامل إن وجد به نواقص

## نسب درجات التحكيم

تصميم المخطط العام 50%  
التكامل مع محيط الموقع والوضع الراهن 10%  
الدراسات وتحليل أفضل الاستخدامات 10%  
الاستخدام الأمثل للغطاء النباتي والتشجير 10%  
تقديم الحلول التشغيلية والمستدامة 10%  
نظام البناء المقترح 10%

## معايير التحكيم

### المعايير التصميمية والفنية

- 1 - ابتكار الحلول التصميمية
- 2 - جودة التوزيع الوظيفي للمساحات
- 3 - التكامل مع محيط الموقع
- 4 - الدراسات والتحليل
- 5 - تطبيق الهوية
- 6 - حلول الاستدامة
- 7 - الاستخدام الأمثل للتشجير والغطاء النباتي

### جوائز المسابقة

المركز الأول

12.000 دولار امريكي + درع المشاركة

المركز الثاني

8.000 دولار امريكي + درع المشاركة

المركز الثالث

5.000 دولار امريكي + درع المشاركة

# دفتر الشروط الخاصة

## مقدمة:

تهدف المسابقة لإعادة تخطيط مناطق التوزيع الاجباري في مدينة التل مجلس مدينة التل هو الجهة المنظمة والمالكة للمسابقة ونتائجها

## أهداف دفتر الشروط الخاصة:

توفير مرجع موحد لجميع الأطراف المعنية ضمان تنفيذ الأعمال وفقا لأعلى معايير الجودة

تسهيل عملية إدارة وتقييم المشروع تحديد المسؤوليات وتوزيعها بين الأطراف المعنية

تجنب النزاعات والخلافات المحتملة. يبدأ تقديم طلبات المشاركة عبر موقع مجلس مدينة التل اعتبارا من // 2025 ينتهي موعد تقديم الطلبات بتاريخ // 2025

## المتطلبات الفنية:

تحديد الاستخدامات المختلفة للأراضي، وتوزيع الخدمات والمرافق العامة، وتصميم شبكات الطرق والمواصلات. كما يجب أن يراعي التخطيط العمراني الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والثقافية للسكان، بالإضافة إلى تحقيق التنمية المستدامة.

## معايير الاستخدامات المختلفة للأراضي:

### السكنية:

يجب أن تحدد مناطق سكنية متنوعة تلبى احتياجات جميع شرائح المجتمع وتنظيم جداول تحديد أنظمة البناء الخاصة بكل منطقة من حيث الواجهات وعدد الطوابق ونسبة البناء أو عامل الاستثمار للأبنية البرجية. وتقسيم المناطق السكنية إلى مقاسم بحيث يسجل ضمن كل مقسم رقم المقسم ومساحته. يحدد المتسابق المساحة الوسطية للمقاسم ويسجل ضمن كل مقسم رمز المقسم.

### التجارية:

يجب تخصيص مناطق تجارية عامة ضمن مركز المدينة ومناطق تجارية ضمن الأحياء السكنية لتلبية احتياجات السكان، مع مراعاة الكثافة السكانية وتوزيعها.

### الترفيهية:

يجب توفير مناطق ترفيهية (حدائق، ملاعب... الخ) عامة ضمن مركز المدينة وأخرى ضمن الأحياء السكنية

### الخدمية:

يجب توفير مناطق خدمية (مدارس، مستشفيات... الخ) لتلبية احتياجات السكان.

### توزيع المرافق العامة:

يجب توزيع المرافق العامة (مدارس، مستشفيات، مساجد، أسواق... الخ) بشكل عادل ومتوازن وضمن المعايير المعمارية من حيث البعد عن السكن وسهولة الوصول إليها عبر ممرات المشاة

## تصميم شبكات الطرق والمواصلات

تخضع لعدة اعتبارات أساسية تضمن كفاءة وسلامة الحركة المرورية، وتكامل المدينة، وتحسين جودة الحياة لسكانها وتشمل هذه المعايير تخطيط الشوارع الرئيسية والفرعية، وتحديد عرض الطرق، وتوفير ممرات للمشاة والدراجات، ودمج شبكة الطرق مع استخدامات الأراضي الأخرى، وتوفير مواقف للسيارات، وتصميم التقاطعات بشكل آمن.

### تخطيط الشوارع الرئيسية والفرعية:

#### تحديد وظيفة الشوارع:

يجب أن تحدد وظيفة كل شارع (رئيسي، فرعي، سكني) لتلبية احتياجات الحركة المرورية المختلفة، سواء كانت للسيارات أو المشاة أو الدراجات.

#### التدرج الهرمي:

يجب أن يكون هناك تدرج في شبكة الطرق، حيث تبدأ بالشوارع الرئيسية التي تربط المدينة ببعضها، ثم الشوارع الفرعية التي تخدم الأحياء، ثم الشوارع السكنية التي تخدم المناطق السكنية.

#### التكامل مع استخدامات الأراضي : يجب أن تتكامل

شبكة الطرق مع استخدامات الأراضي المختلفة (السكنية، التجارية، الصناعية) لضمان سهولة الوصول إلى هذه المناطق وتقليل الازدحام.

## تحديد عرض الطرق:

### مراعاة حجم المرور

يجب أن يتناسب عرض الطرق مع حجم المرور المتوقع، مع الأخذ في الاعتبار أنواع المركبات وعددها واتجاهاتها.

### توفير مسارات للمشاة والدراجات

يجب توفير ممرات مخصصة للمشاة والدراجات لتعزيز السلامة وتنوع خيارات النقل.

### الحد الأدنى لعرض الطرق

يفضل أن يكون الحد الأدنى لعرض الطرق لا يقل عن 10 متر للطريق ذي الحارة الواحدة، 16 متر للطريق ذي الحارتين، مع زيادة العرض حسب الحاجة.

## تصميم التقاطعات:

**التقاطعات الآمنة :** يجب تصميم التقاطعات بشكل يضمن السلامة المرورية، مع توفير مسافات كافية للرؤية.

**تقليل الازدحام :** يجب تصميم التقاطعات بحيث تقلل من الازدحام المروري، وذلك من خلال توفير مسارات دوران توفير مواقف السيارات:

### تخصيص مواقف:

يجب توفير مواقف كافية للسيارات في المناطق السكنية والتجارية، مع مراعاة عدم إعاقة حركة المرور.

### تنويع خيارات المواقف:

يمكن توفير مواقف عامة ضمن مراكز المدينة والمراكز التجارية والخدمية ومواقف خاصة بكل حي سكني

### التشجير:

يمكن استخدام التشجير على جانبي الطرق وحول مواقف السيارات لإضفاء لمسة جمالية، وتحسين جودة الهواء، وتقليل الضوضاء.

## معايير السلامة:

**تقليل الحوادث:** يجب أن تكون شبكة الطرق آمنة لجميع مستخدميها، مع مراعاة معايير السلامة المختلفة

**الحد من الضوضاء والتلوث:** يجب تصميم شبكة الطرق بحيث تقلل من الضوضاء والتلوث الناتج عن حركة المرور.

### شبكة الطرق الرئيسية:

يجب تصميم شبكة طرق رئيسية تربط المدينة ببعضها البعض

### شبكة الطرق الداخلية:

يجب تصميم شبكة طرق داخلية لتسهيل حركة المرور داخل الأحياء السكنية والتجارية.

### ممرات المشاة:

يجب توفير ممرات مشاة آمنة ومريحة.  
يجب توفير مساحات خضراء كافية ضمن الأحياء السكنية.

يجب توفير مساحات كافية لألعاب الأطفال ضمن الأحياء السكنية

### إدارة النفايات الصلبة:

يجب تخصيص مساحة مناسبة لإدارة النفايات الصلبة.

### تحديد ميزانية المشروع:

تحديد آلية الدفع والضمانات المالية.....

تحديد التكاليف المتوقعة للمسابقة.....

## المتطلبات الإدارية :

شروط المشاركة

(أن يكون المتقدم حاملاً لشهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية كحد أدنى).

**قائمة الوثائق المطلوبة للتقديم**

(الشهادات .. السيرة الذاتية.. الخ..).

**آلية تقديم المشاركات**

(التقديم الإلكتروني عبر موقع مجلس المدينة).

**آلية التواصل مع الجهة المنظمة.**

( عبر موقع المسابقة )

**حقوق الملكية الفكرية للمشاركات.**

تعتبر جميع المشاركات ملكاً لمجلس مدينة التل وله حق الاستفادة منها بالطريقة التي تناسبه

## الجدول الزمني للمسابقة

مواعيد استلام المشاركات.....

مواعيد تقييم المشاركات.....

موعد الإعلان عن النتائج.....

### ملحقات دفتر الشروط:

خرائط وصور غوغل للموقع

نماذج للوثائق المطلوبة.

أي معلومات إضافية ذات صلة.

أهمية دفتر الشروط الخاصة:

### الشفافية:

يضمن دفتر الشروط شفافية عملية الاختيار من خلال

تحديد جميع المتطلبات والمعايير

بوضوح.

### العدالة:

يضمن دفتر الشروط تكافؤ الفرص لجميع المشاركين

من خلال توفير نفس المعلومات للجميع.

### الوضوح:

يوضح دفتر الشروط جميع التفاصيل المتعلقة

بالمشروع والمسابقة.

**التنظيم:** يساعد دفتر الشروط في تنظيم عملية

التقديم والتقييم.

### التوجيه:

يوجه دفتر الشروط المشاركين نحو تحقيق متطلبات

المسابقة.

# البرنامج التخطيطي

منطقة توسع المخطط التنظيمي

لمدينة التل - خاصة بالمسابقة

مدينة التل الجديدة

## المقدمة: (1)

تسعى إدارة منطقة التل لتحقيق نهضة عمومية وثقافية على مستوى محافظة ريف دمشق من خلال إعادة تخطيط مدينة مستدامة موازية لها تبنى على أعلى المعايير التخطيطية والعمرانية المعاصرة وتعزز من خلالها الهوية المجتمعية والاصالة في التصميم العمراني.

حيث يعد إعادة تطوير المخطط التنظيمي "مشروع التوزيع الاجباري" لمدينة التل إحدى الفرص الثمينة التي يمكن من خلالها تطوير حلول تخطيطية تحقق مصالح السكان المحليين والمدينة مع البناء على رؤية استراتيجية ومستقبلية تقوم على التوظيف الأمثل للأراضي المتاحة بما يحقق أعلى مراحل الاستدامة.

تسعى إدارة المدينة لبلوغ رؤيتها من خلال إقامة حياة مستقرة تحقق متطلبات جودة الحياة في أحياء المدينة من النواحي الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. وتأتي هذه الدراسة التخطيطية والتنظيمية لمنطقة التل كتلبية للاحتياجات الإسكانية والاستثمارية المتزايدة للمساهمة في تحقيق التنمية المكانية المتكاملة في مدينة التل .

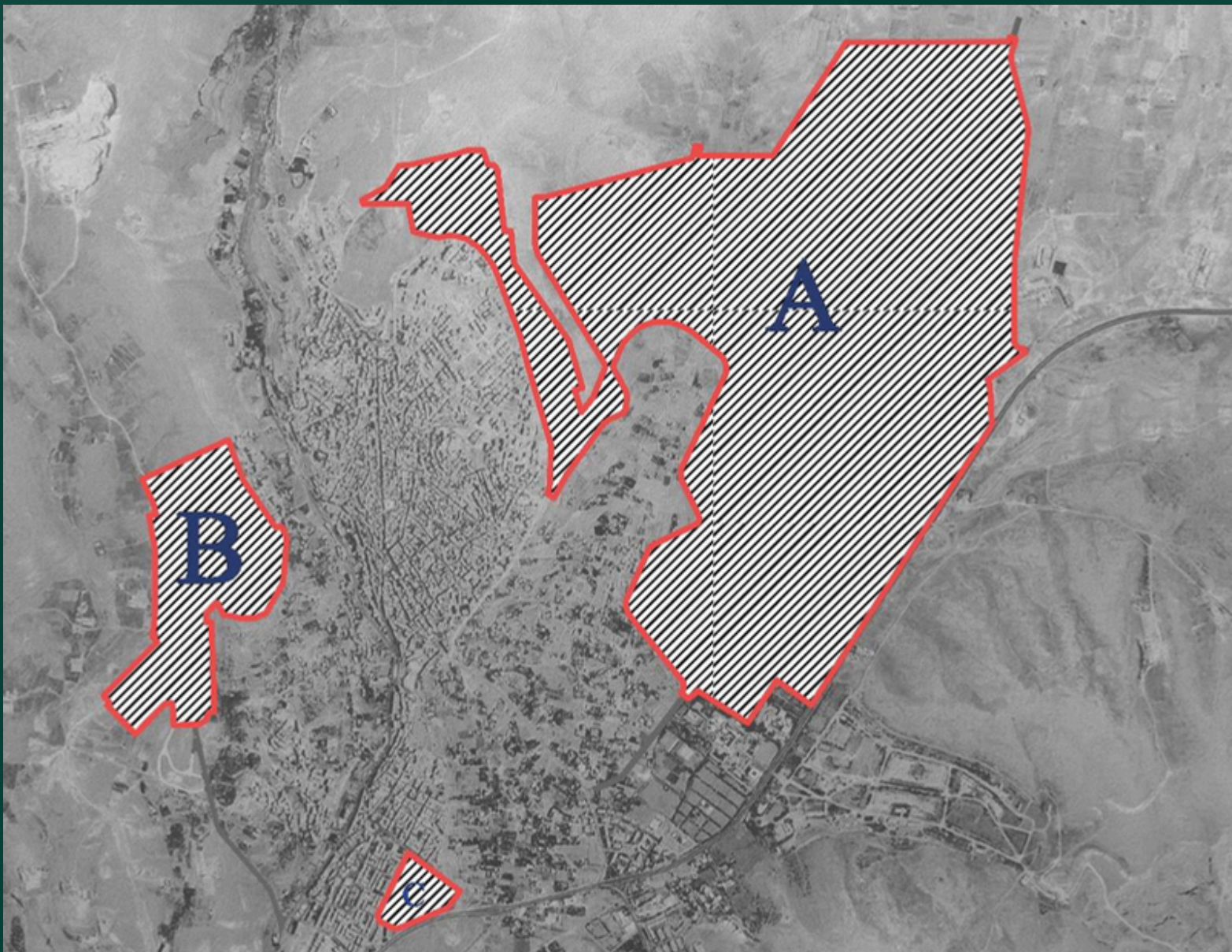
## محددات البرنامج التخطيطي: (1)

تبلغ مساحة منطقة الدراسة 506 هكتار، وتقسم الى ثلاثة مناطق منفصلة؛ وهي :

**المنطقة الأولى ( A ) :** المنطقة الأوسع والتي يراد أن تكون المدينة الحديثة والجديدة للتل، تمتد على مساحة قدرها ( 445 ) هكتار .

**المنطقة الثانية ( B ) :** منطقة توسع من الجهة الغربية للمدينة، تمتد على مساحة قدرها (54) هكتار .

**المنطقة الثالثة ( C ) :** منطقة ملأ حضري من الجهة الجنوبية للمدينة، تمتد على مساحة قدرها (6.5) هكتار  
شكل(1):



شكل (1) مساحة وتقسيمات المنقطة المدروسة

تقدر الكثافة السكانية الشائبة المرغوبة لمنطقة الدراسة  
بـ ( 225 ن/ه ) ؛ والمبينة بالجدول (1):

| <u>المحدد</u>                  | <u>القيمة</u> | <u>الواحدة</u> |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| الكثافة الشائبة                | 225           | نسمة / هكتار   |
| المساحة الكلية<br>لأرض المشروع | 506           | هكتار          |
| عدد السكان                     | 113.850       | نسمة           |
| عدد الأسر                      | 22.770        | أسرة           |
| عدد الوحدات<br>السكنية         | 22.770        | وحدة سكنية     |

جدول (1) المحددات الاساسية لاستيعاب منطقة الدراسة

ولتأمين المساحات اللازمة من السكن (بأنواعه وانماطه المختلفة) وتلبية الخدمات الأساسية للسكان وفق الأسس والمعايير التخطيطية السورية. فيما يلي مساحات الاستعمالات المختلفة المارد تحقيقها ضمن المخطط ونسبها وحصّة الفرد المعيارية منها :

| الصفة التنظيمية         | حصّة الفرد ( M 2 ) | المساحة (هـ) | نسبة الاشغال |
|-------------------------|--------------------|--------------|--------------|
| سكن                     |                    |              | 50-40%       |
| تعليم                   |                    | 35.5         | 7%           |
| صحة                     | 0.25               | 2.85         | 0.6%         |
| إداري                   | 0.25               | 2.85         | 0.6%         |
| تجاري                   | 0.25               | 2.85         | 0.6%         |
| ديني                    | 0.25               | 2.85         | 0.6%         |
| ثقافي                   | 0.3                | 3.4          | 0.7%         |
| استثماري وسياحي         |                    |              | 7% - 5       |
| مناطق خضراء وممرات مشاة |                    |              | 10-20%       |
| شوارع وارصفة            |                    |              | 30 - 25%     |
| المجموع                 |                    | 506          | 100%         |

جدول رقم (2) النسب التفصيلية لإشغال الأرض

## المخطط التنظيمي العام:

يتمتع الموقع الجغرافي للمنطقة بخصوصية و أهمية كبيرة بالنسبة لمحافظة دمشق وريف دمشق، إذ تعتبر المنطقة بمثابة المدخل الاستراتيجي للمدينة (البوابة الشمالية للمدينة) وتقع على عقدة نقل رئيسية على المستوى الإقليمي، وانسجاماً مع المعايير التخطيطية المعتمدة يجب أن تتضمن الدراسات التخطيطية للمنطقة المعايير التالية:

### 1- معايير السكن:

تأمين المساحات اللازمة لتحقيق الكثافة المفروضة والتشكيل العمراني المتوازن مع الفراغات العامة؛ على أن تشكل مجموعها نسبة لا تقل عن ال 40 % من المساحة الكلية لمنطقة الدراسة. يراعي تحقيق التوجيه الأمثل للشقق السكنية - لا يسمح بالشقق السكنية التي تمتلك واجهة واحدة شمالية-.

يراعي في التصميم تحقيق التنوع في أنماط المباني والسكن: (مباني السكن الفردي - مباني السكن الجماعي - مباني السكن الجماعي مع طابق تجاري - مباني مختلطة الاستخدام /السكن التجاري/)

ويترك للمتسابق حرية اختيار نسبة استخدام كل نموذج وطرق توزيعها ومبررات اختيارها.

للمشارك حرية اختيار ضابطة البناء الملائمة لكل نموذج سكني يقترحه؛ على أن يشمل المعلومات الخاصة بكل نموذج وهي: (عدد الشقق السكنية للمبنى - المساحة الوسطية للمقسم - نسبة البناء المسموح بها - توصيف الوجائب العمرانية - الارتفاعات - عامل الاستثمار - تحقيق متطلبات مواقف السيارات .) يراعي تأمين موقف سيارة واحد على الأقل لكل شقة سكنية. يمكن استخدام مواقف السيارات المكشوفة أو المغطاة /اسفل البناء؛ وما يراه المشارك مناسباً مع ذكر المبررات.

مثال عن الجدول المراد تقديمه:

| متطلبات مواقف السيارات | عامل الاستثمار | الارتفاع الطابقي | الوجائب العمرانية | نسبة البناء | عدد الوحدات السكنية في المقسم | وسطى مساحة المقسم | عدد المقاسم | نمط السكن   |
|------------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------|-------------------------------|-------------------|-------------|---|
|                        |                |                  |                   |             |                               |                   |             |  |
|                        |                |                  |                   |             |                               |                   |             | ↓   |

## 2- معايير الشبكة الطرقية:

تصميم محاور لحركة (السيارات والمشاة والدارجات الهوائية/الكهربائية) ومسارات النقل العام.  
تصنيف الشوارع المقترحة انسجماً مع المعطيات التخطيطية وتأمين الربط بين الفراغات العمرانية في منطقة الدارسة والربط مع المناطق المجاورة والمحيط المباشر. كما يراعي في تصميم الطرق تحقيق الاتصالية العالية والتدرج الهرمي المناسب والتعامل مع الطبوغرافيا بالشكل الأمثل. يحق للمشارك الحفاظ على الشوارع الموجودة أو إلغائها. يجب أن تشمل تصاميم الطرق (نوع الطريق- عرض الطريق- المقاطع التصميمية للطريق).  
يجب لحظ منطقة مركز لتجمع وانطلاق وسائل النقل العام مع مراعاة تحقيق متطلباته المتكاملة .

## 3- معايير المسطحات الخضراء:

اعتماد المناطق الخضراء في المخطط التنظيمي بحيث ترتبط ببعضها البعض بشبكة المشاة والمحاور الرئيسية لتشكيل منظومة بيئية غنية بتنوعها وتكاملها وتدرجها وتتضمن :

- الملاعب الرياضية. يلحظ منطقة الملعب الرياضي السابقة وللمتسابق حرية الاختيار في الحفاظ على المكان أو تغييره.
- الحدائق العامة والمتنزهات.
- الساحات والميادين الحضرية.
- حدائق الأحياء السكنية .
- حدائق تجمعات المباني السكنية .
- ساحات ألعاب الأطفال .

يجب لحظ أحزمة خضراء بعرض لا يقل عن 25 متر على الجهة التي توازي الأوتوستراد الدولي.

#### **4- معايير الخدمات العامة:**

يراعي في تحقيق المباني العامة والمباني الاستثمارية لحظ مركز رئيسي للمدينة يتصف بأعلى المعايير الحضرية الحديثة. وفقا للأسس التخطيطية السورية فإن الخدمات الإدارية والتجارية والاجتماعية والدينية تكون على الشكل التالي :

## الخدمات الإدارية:

وتشكل نسبة ---% من مساحة المنطقة المدروسة  
وبمساحة --- هكتار وتتضمن:

| الخدمات الادارية       |      | هكتار |
|------------------------|------|-------|
| خدمات ادارية وعامة     |      |       |
| حصة الفرد              | 0.25 | 2م    |
| المساحة                |      | 2م    |
| وسطي مساحة مركز        | 1900 | 2م    |
| عدد المراكز            |      | مركز  |
| خدمات اجتماعية وثقافية |      |       |
| حصة الفرد              | 0.3  | 2م    |
| المساحة                |      | 2م    |
| وسطي مساحة مركز        | 8000 | 2م    |
| عدد المراكز            |      | مركز  |

وتحوي هذه المراكز الخدمية على  
الفعاليات الخدمية والاجتماعية:  
✓ مراكز الخدمة العامة (مركز  
إطفاء - مراكز شرطة .....)  
✓ المراكز الثقافية

## الخدمات التجارية :

وتشكل نسبة -- من مساحة المنطقة المدروسة  
وبمساحة --- هكتار وتتضمن:

| الخدمات التجارية |       | هكتار |
|------------------|-------|-------|
| حصة الفرد        | 0.5   | 2م    |
| المساحة          | 36000 | 2م    |
| وسطي مساحة مركز  | 2400  | 2م    |
| عدد المراكز      | 15    | مركز  |

وتحوي هذه المراكز التجارية على:  
✓ مولات تجارية عدد  
✓ الأسواق والفعاليات التجارية عدد  
تتوزع على مواقع ضمن المنطقة  
ويراعى في توّضعها أنصاف أقطار  
التخديم،

## المراكز الدينية:

تشكل نسبة -- % من مساحة المنطقة المدروسة  
وبمساحة -- هكتار وتتضمن:

| المراكز الدينية   |      | هكتار | وتحوي هذه المراكز الدينية على:  |
|-------------------|------|-------|---|
| حصّة الفرد        | 0.25 | 2م    | ✓ جوامع عدد /?/<br>تتوزع على مواقع ضمن المنطقة<br>ويراعى في توّضعها أنصاف أقطار<br>التخديم، |
| المساحة           |      | 2م    |   |
| وسطي مساحة المركز | 3000 | 2م    |   |
| عدد المراكز       |      | مركز  |   |

## الخدمات الصحية :

تشكل نسبة -% من مساحة المنطقة المدروسة  
وبمساحة -- هكتار وتتضمن:

| الخدمات الصحية                        |      | هكتار | مستوصفات ومراكز طبية:  |
|---------------------------------------|------|-------|--|
| مستوصفات ومراكز طبية                  |      |       | ✓ مستوصفات ومراكز طبية:<br>موزعة على عدة مواقع<br>ويراعى في توّضعها أنصاف<br>اقطار التخديم |
| حصّة الفرد                            | 0.25 | 2م    |  |
| المساحة المطلوبة للخدمات الصحية       |      | 2م    |  |
| وسطي مساحة مركز صحي                   | 2750 | 2م    |  |
| عدد المراكز الطبية                    |      | مركز  | ✓ المشفى:<br>(بحيث يؤمن سرير لكل 1000<br>نسمة والمساحة اللازمة لكل سرير<br>150 م2)         |
| عدد المشافي                           |      |       |  |
| عدد الأسرة للمشفى، سرير لكل 1000 نسمة | 113  | سرير  |  |
| المساحة اللازمة لكل سرير مشفى         | 150  | 2م    |  |
| مساحة مطلوبة لمشفى                    |      | 2م    |  |
| حصّة الفرد                            | 0.2  | 2م    |  |

## الخدمات التعليمية:

تشكل نسبة --% من مساحة المنطقة المدروسة وبمساحة - هكتار وتتضمن

**التعليم الثانوي:** ( 5 % من عدد السكان) ويتضمن:

**التعليم الثانوي العام:** (نسبة 3% من عدد السكان)

**التعليم الثانوي المهني:** (نسبة 1.5 % من عدد السكان)

**التعليم الثانوي الفني:** (نسبة 0.5 % من عدد السكان)

**التعليم الأساسي:** يشكل طلاب التعليم الأساسي نسبة 16 % من عدد السكان

**رياض الأطفال:** يشكل الأطفال الذين يرتادون رياض

الأطفال نسبة 4% من عدد السكان.

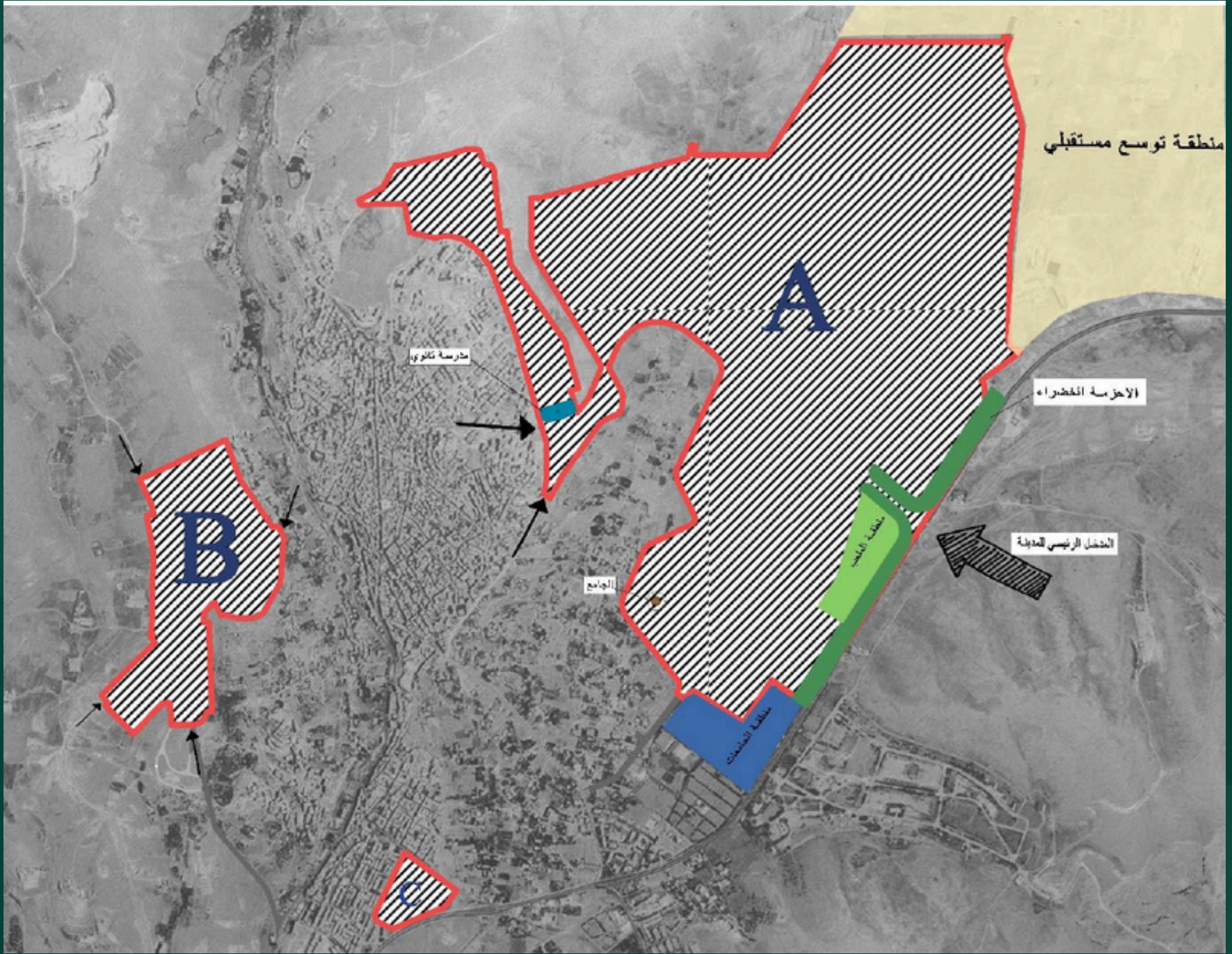
يبين الجدول التالي المساحات المخصصة لمراحل التعليم (حسب الفئة العمرية لكل منها) ونسبة كل منها من عدد السكان والمساحة المخصصة لكل طالب بحسب كل مرحلة والمساحات الكلية وعدد المدارس فيها.

| خدمات تعليمية                        |                           | 35.5 هكتار |
|--------------------------------------|---------------------------|------------|
| <b>مدارس ثانوية</b>                  |                           |            |
| عدد طلاب المرحلة الثانوية (5%)       | 5692 طالب                 |            |
| المساحة المخصصة للطالب               | 12 م <sup>2</sup>         |            |
| المساحة المطلوبة للتعليم الثانوي     | 68304 م <sup>2</sup>      |            |
| مساحة وسطية للمدرسة الثانوية         | 10000-8000 م <sup>2</sup> |            |
| عدد المدارس الثانوية                 | 9-7 مدرسة                 |            |
| <b>مدارس تعليم أساسي</b>             |                           |            |
| عدد الطلاب المرحلة تعليم أساسي (16%) | 18216 طالب                |            |
| المساحة المخصصة للتلميذ              | 12 م <sup>2</sup>         |            |
| المساحة المطلوبة للتعليم الأساسي     | 218592 م <sup>2</sup>     |            |
| مساحة وسطية للمدرسة تعليم أساسي      | 8000-6000 م <sup>2</sup>  |            |
| عدد المدارس تعليم أساسي              | 36-27 مدرسة               |            |
| <b>رياض أطفال</b>                    |                           |            |
| عدد الأطفال (4%)                     | 4554 طالب                 |            |
| المساحة المخصصة للطفل                | (15) م <sup>2</sup>       |            |
| المساحة المطلوبة لرياض أطفال         | 68310 م <sup>2</sup>      |            |
| مساحة وسطية لروضة أطفال              | 3500-2500 م <sup>2</sup>  |            |
| عدد رياض الأطفال                     | 22 روضة                   |            |

تتوزع أبنية التعليم على مواقع ضمن المنطقة وفق أسس ومعايير التخطيط العمراني ويراعى في توضعها أنصاف أقطار الترخيم المعتمدة،

## محددات الوضع الراهن:

توضح اللوحة التالية (مناطق الدراسة - المدخل الرئيسي للمدينة الجديدة - منطقة التوسع المستقبلي - أهم محاور الربط مع الجوار - مباني الوضع الراهن) المدرسة الثانوية والجامع ( - منطقة الملعب المحددة سابقاً)



## 4- المخططات المطلوبة للتسليم

- 1- مخطط تنظيمي عام بمقياس 1 / 2000 يوضح استعمالات الأراضي او التقسيمات العقارية.
- 2- مخطط تفصيلي لاستعمالات المباني بمقياس 1 / 1000 يوضح أشكال ونماذج المباني.
- 3- مخطط ارتفاعات المباني .
- 4- مخطط هيكل يوضح شبكة الطرق ، بالإضافة للمخطط ذاته متطابقاً مع المخطط الطبوغرافي لمنطقة الدراسة .
- 5- المقاطع التصميمية للطرق.
- 6- مخططات الدراسات والتحليلات البيئية (دراسة الرياح وحركة الشمس والمسيلات المائية وغيرها) .
- 7- الجداول والدراسات الخاصة بالبرنامج التخطيطي الناتج عن التخطيط المقترح (مذكرة تبريرية ) بصيغة P D F : على ألا تتجاوز 30 صفحة A 4
- 8- لقطات ثلاثية الأبعاد توضح الأفكار التخطيطية الرئيسية.
- 9- كل ما يراه المشارك مناسباً لدعم أفكاره .

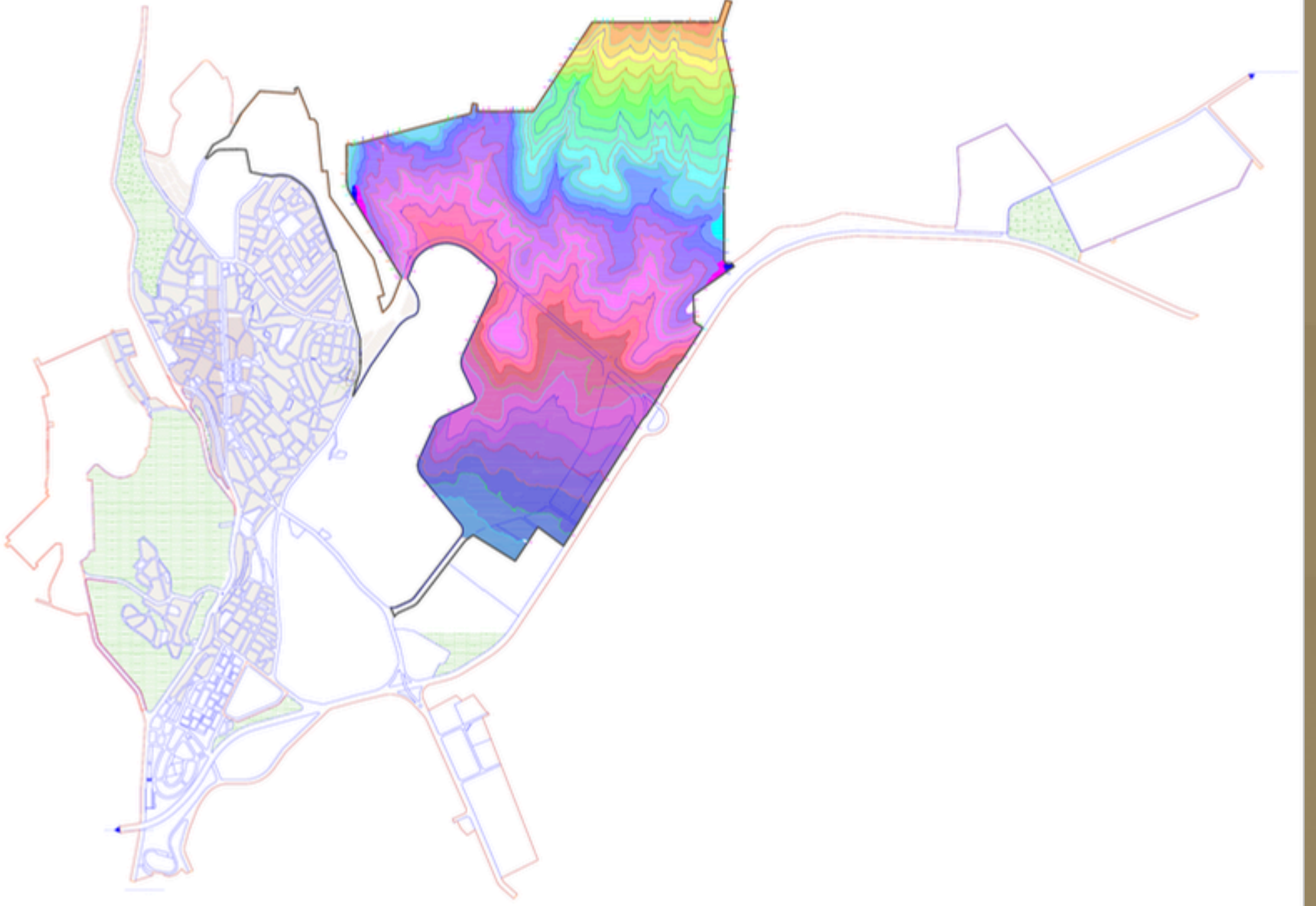
## جدول بالخدمات المطلوبة ضمن التجمعات العمرانية

جدول بالخدمات المطلوبة ضمن التجمعات العمرانية

| الوحدة                | عدد السكان (نسمة)                                 | الكثافة الشائبة  | استعمالات الأراضي   |
|-----------------------|---|--|---|
| الخلية السكنية        | 5000 - 2500                                       | 400 - 150<br>حسب خصوصية الخلية وموقعها ضمن التجمع العمراني | سكن بأنواعه - روضة أطفال - مدرسة أساسية - مركز خدمة محلي (12 - 20 مخزن، مقهى، مركز عبادة) - ساحات خضراء + ملاعب محلية - طرقات + مواقف سيارات  |
| الحي السكني           | 30000 - 5000<br>(2-6) خلية سكنية                  | 300 - 150  | إضافةً إلى منشآت الخلية: مدرستين ثانويتين - ملعب رياضي عام (ملحق بالمدارس) - حديقة عامة - مركز صحي، مستوصف - مركز خدمة (مخازن تجارية مختلفة + صيدلية + مقهى + مطعم + مركز عبادة + نادي) - محطة تموين سيارات |
| القطاع السكني         | 100000-30000<br>مجموعة من الأحياء السكنية         | 250 - 150  | إضافةً إلى منشآت الحي السكني: مستشفى - مركز رياضي - حديقة عامة كبرى (بارك) - معاهد مهنية - مقابر  |
| المدن الكبرى والعاصمة | أكثر من 100000 نسمة<br>مجموعة من القطاعات السكنية | 200 - 100  | إضافةً إلى منشآت القطاع السكني: مشافي تخصصية - معاهد مهنية - جامعات - سجن - متحف..... الخ   |

جدول بالمساحات المطلوبة

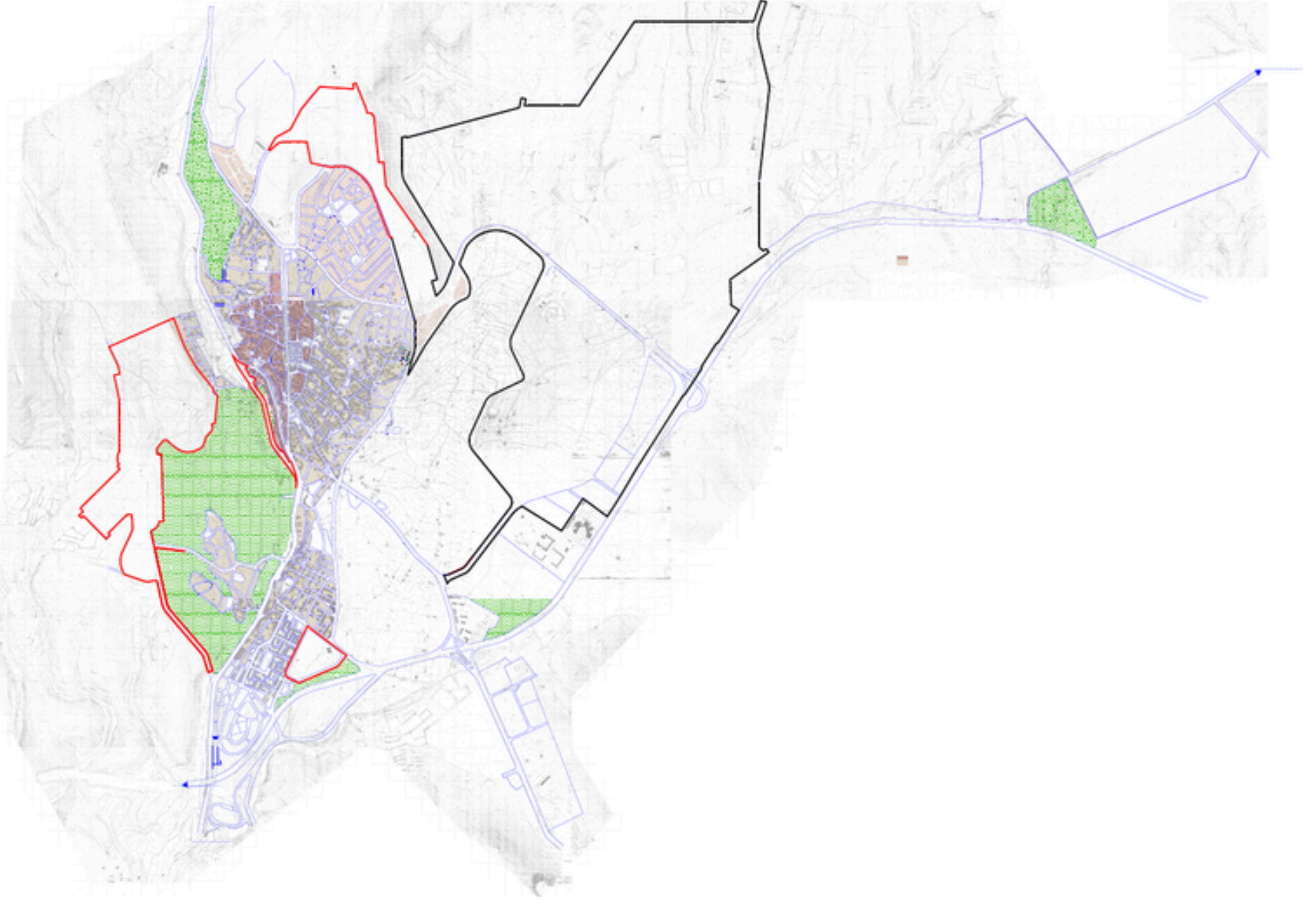
| استعمالات الأراضي غير السكنية وحصّة الفرد الواحد منها |   |                 |                 |   |              |                |   |                              |         |
|---|---|-----------------|-----------------|---|--------------|----------------|---|------------------------------|---------|
| الوحدة  | الخدمات التعليمية   |                 |                 | المسطحات الخضراء (الحدائق والملاعب)           |              | الخدمات الصحية |   | الخدمات الإدارية والدينية    |         |
|   | رياض أطفال  | التعليم الأساسي | التعليم الثانوي | الحدائق العامة                                | الملاعب      | مستوصف عبادات  | مشافي تخصصية                                  | الإدارية الاجتماعية الثقافية | الدينية |
| النسبة من عدد السكان                                  | 4%  | 25%             | 1.5%            | 3.5%  | المهني الفني | العامة         | من 4-6 م للفرد لأي تجمع عمراني وتوزع كما يلي: |                              |         |
| الخلية السكنية  | 10-8  | 10-8            | -               | 1   | -            | 0.5-0.3        | -   | 0.5-0.3                      | 2 م     |
| الحي السكني   | -   | -               | 12-15           | 0.5   | 0.5          | -              | -   | 0.5                          | 2 م     |
| القطاع السكني   | -   | -               | 20-16           | 0.5   | 0.5          | -              | -   | 0.5                          | 2 م     |
| المدن الكبرى والعاصمة                                 | -   | -               | -               | 0.5   | 0.5          | -              | مشافي عام ومشافي تخصصية                       | 0.5                          | 2 م     |
|   | التعليم العالي والمعاهد التخصصية يحدد عدد الطلاب والمساحة اللازمة حسب خصوصية التجمع |                 |                 | 3 سرير لكل 1000 شخص ومساحة 100-150 م لكل سرير |              |                |   |                              |         |



لتحميل الصورة بجودة اعلى:

[files.fm/u/54fejeacbww](https://files.fm/u/54fejeacbww)

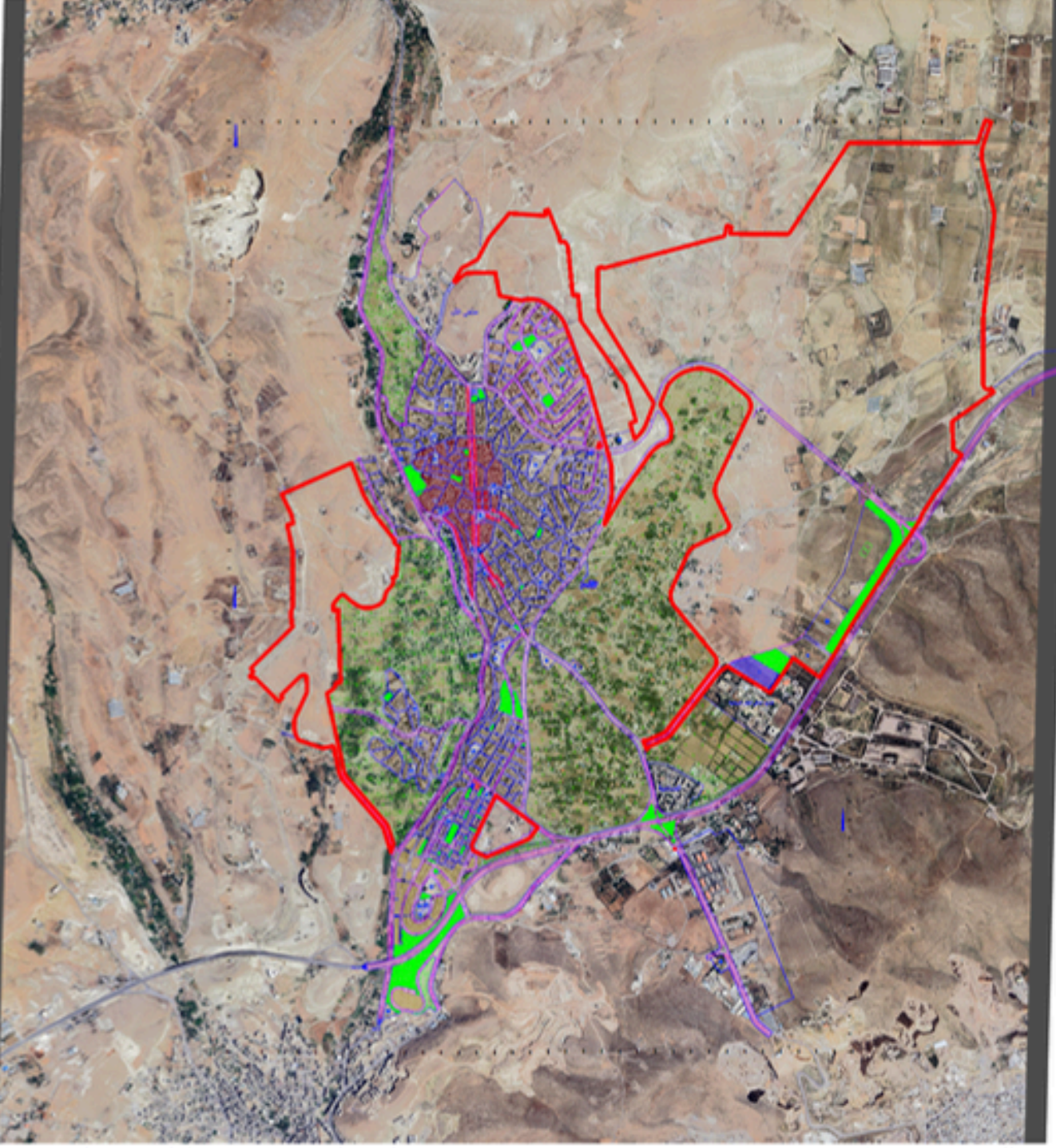
## طبوغرافي صور وحدة التنظيم:



لتحميل الصورة بجودة اعلى:

[files.fm/u/777bpujhc9](https://files.fm/u/777bpujhc9)

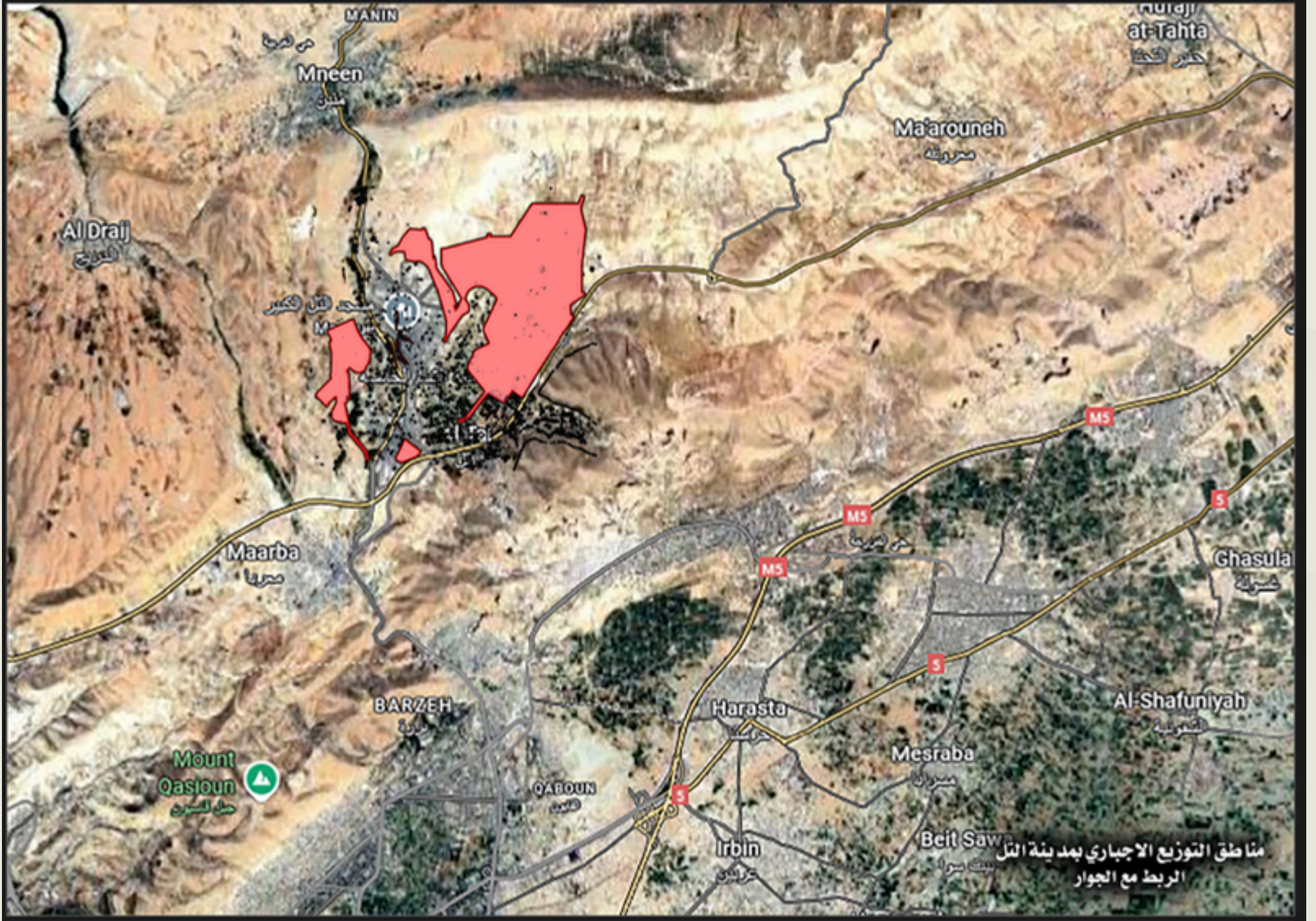
## حدود التنظيم:



لتحميل الصورة بجودة اعلى:

[files.fm/u/3q6db5yyhd](https://files.fm/u/3q6db5yyhd)

## الربط بالمدن المجاورة:



لتحميل الصورة بجودة اعلى:

[files.fm/u/ecyzctp27s](https://files.fm/u/ecyzctp27s)

## ملاحظة هامة:

توجد ضمن حدود مساحة المسابقة منشآت قائمة ومنفذة فعليًا يجب على المصمم مراعاة وجودها ضمن أي تصور تخطيطي أو تصميمي، ولا يجوز اقتراح تغيير مواقعها أو إزالتها، ويمكن الاطلاع على مواقعها بدقة عبر جوجل خرائط.

وتشمل المنشآت التالية:

- آبار المياه القواصر
- خزان الماء القواصر
- ثانوية التل الشرعية للبنين
- مدرسة دار الوحي
- محطة وادي موسى الكهربائية
- بناء الضباط بحرنه الشرقية