

مجموعة ويماريا القابضة
Wemaria Holding Group



Kayan Group
مجموعة كيان التجارية القابضة

عماريا للتطوير العقاري
AMARIA FOR REAL ESTATE DEVELOPMENTS



تقرير فني مرحلي

مشروع كورنيش حلب - البقعة الأولى

محافظة حلب	الجهة المقدم إليها
مجموعة كيان التجارية القابضة بالتعاون مع شركة عماريا للتطوير العقاري وشركة ويماريا الهندسية	الجهة المعدة للتقرير
البقعة الأولى من مشروع كورنيش حلب	نطاق التقرير
أيار ٢٠٢٦	التاريخ
KGH-AIA-2026-001	الرقم



المحتوى

الفصل	العنوان
١	ملخص التقرير
٢	بيانات عامة ومؤشرات رئيسية
٣	فكرة البقعة الأولى والتوزيع العام
٤	المخطط العام والقطاعات الوظيفية
٥	ما تم إنجازه حتى تاريخه
٦	التوثيق المساحي والطبوغرافي
٧	توصيف القطاعات المقترحة
٨	الخطة القادمة وبرنامج التنفيذ خلال ٢٤ شهرا
٩	الأعمال العاجلة لخدمة الأهالي والمحيط العام
١٠	متطلبات التنسيق والدعم من محافظة حلب
١١	آلية التشغيل والحماية والاستدامة
١٢	الخاتمة

تقدم هذه الوثيقة بصورة مختصرة ومنظمة ما تم إنجازه فعليا في البقعة الأولى من مشروع كورنيش حلب وما ستقوم به الجهة المطورة خلال المرحلة القادمة مع تثبيت الأعمال الميدانية والهندسية المنجزة وإبراز تكليف شركة عماريا للتطوير العقاري كشركة تنفيذ ومقاولات والتعاقد الهندسي مع شركة ويماريا الهندسية وبيان خطة التنفيذ الآمنة لمدة 24 شهرا من تاريخ اعتماد المخططات واستكمال إجراءات المباشرة

١. ملخص التقرير

يمثل مشروع كورنيش حلب في بقعته الأولى فرصة عمرانية واستثمارية وخدمية لإعادة تنظيم نطاق مهم على المحلق بما يحوله من مساحة غير مستثمرة بصورة كافية إلى واجهة حضرية منظمة تخدم الأهالي وتوفر عناصر جذب سياحي وترفيهي ورياضي وخدمي ضمن هوية بصرية موحدة

لم يعد العمل في البقعة الأولى في مرحلة الفكرة العامة فقط بل انتقل إلى مرحلة التحضير الفني والميداني حيث تم تكليف شركة عماريا للتطوير العقاري كشركة منفذة للمشروع وتولي أعمال المقاولات والتنفيذ الميداني كما تم التعاقد مع شركة ويماريا الهندسية لمتابعة أعمال الدراسة والتنسيق الفني وإعداد المخططات والتصورات اللازمة كما تم تنفيذ أعمال الرفع المساحي والطوبوغرافي وضبط المناسيب وتحديد القطاعات الوظيفية الأولية ومتابعة التواصل الفني مع البلدية

تقوم الرؤية على توزيع متوازن بين الاستثمار المسقوف والاستثمار المفتوح والمساحات الخضراء والخدمات المجانية بما يحقق مصلحة المدينة أولا ويحافظ على حق الأهالي في التنزه والاستفادة من الموقع ويؤمن في الوقت نفسه نموذجا تشغيليا قادرا على تمويل الصيانة والاستمرارية.

تم إعداد خطة تنفيذ آمنة لمدة ٢٤ شهرا مع اعتماد مبدأ التنفيذ المتداخل والافتتاح المرحلي بحيث لا ينتظر المشروع انتهاء كامل الأعمال حتى تبدأ المنفعة العامة بل يتم تشغيل بعض المساحات والخدمات عند جاهزيتها وبالتنسيق مع محافظة حلب والجهات المختصة.

كما سيتم خلال الأيام القادمة وبالتنسيق مع الجهات المعنية البدء بأعمال تجميل وإنارة الطرق المحيطة بالمشروع وتوفير عدد من نقاط الجلوس المؤقتة والأمن وذلك لعدم حرمان الأهالي من التنزه والاستفادة من المحيط العام أثناء فترة العمل مع المحافظة على متطلبات السلامة وعدم تعارض الحركة العامة مع مواقع التنفيذ.

٢. بيانات عامة ومؤشرات رئيسية

اسم المشروع	مشروع كورنيش حلب
نطاق التقرير	البقعة الأولى
المساحة الإجمالية حسب الدراسة الأولية	١٨٩٨٠ م ²
الاستثمار المسقوف	١٨٩٨٠ م ² بنسبة ١٠% تقريبا
الاستثمار المفتوح	٧٥٩٢٠ م ² بنسبة ٤٠% تقريبا
الحزام الأخضر والخدمات المجانية	٩٤٩٠٠ م ² بنسبة ٥٠% تقريبا
الاستشاري الهندسي المتعاقد معه	شركة ويماريا الهندسية
مدة التنفيذ المقترحة	٢٤ شهرا من تاريخ اعتماد المخططات واستكمال إجراءات التسليم والمباشرة
طريقة التنفيذ	تنفيذ مرحلي متداخل مع إمكانية تشغيل قطاعات مكتملة قبل الافتتاح النهائي
الشركة المنفذة للمشروع	شركة عماريا للتطوير العقاري كشركة مقاولات وتنفيذ



مؤشرات التوزيع العام للبقعة الأولى كما وردت في الدراسة الأولية

تخضع المساحات التفصيلية النهائية للتدقيق والاعتماد بعد استكمال مراجعة المخططات التنفيذية مع البلدية والجهات المختصة مع بقاء المبدأ التنظيمي قائماً على عدم طغيان الاستثمار المسقوف على المساحات المفتوحة والخضراء.



٣. فكرة البقعة الأولى والتوزيع العام

تعتمد فكرة البقعة الأولى على تحويل الموقع إلى كورنيش حضري متعدد الوظائف لا يقتصر على نشاط واحد بل يجمع بين الترفيه العائلي والرياضة والفعاليات والخدمات اللوجستية والجلسات المفتوحة. هذه التركيبة تجعل المشروع قادراً على خدمة شرائح مختلفة من سكان حلب وزوارها على مدار العام.

تمت مراعاة الفصل بين المناطق ذات الحركة الكثيفة والمناطق الهادئة وفصل مسارات السيارات والخدمات عن مسارات المشاة قدر الإمكان مع ربط القطاعات بجسور ومعايير وممرات واضحة تسمح بتكامل التجربة دون إرباك الحركة المرورية المحيطة.

يتعامل المخطط مع البقعة الأولى بوصفها واجهة عامة للمدينة ولذلك تم تخصيص نسبة واسعة للحزام الأخضر والخدمات المجانية مع توزيع الاستثمار المفتوح على مساحات تشغيلية قادرة على جذب الزوار وإطالة مدة بقائهم في الموقع.

٤. المخطط العام والقطاعات الوظيفية

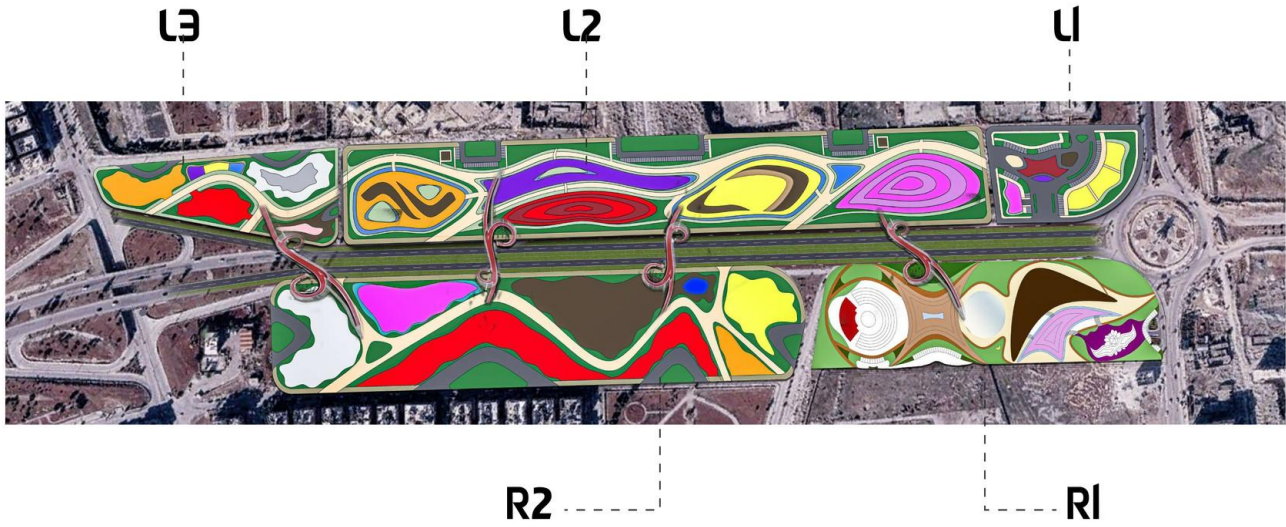
الدراسة المقترحة للمخطط العام (Master Plan)



الدراسة المقترحة للمخطط العام وتوزيع القطاعات الوظيفية



الدراسة المقترحة للمخطط العام (Master Plan)



مخطط الترميز القطاعي الأولي للبقعة الأولى

الرمز	القطاع	المساحة وفق الدراسة الأولية	الدور الوظيفي
L1	قطاع الخدمات اللوجستية ومحطة الوقود	١٠٩٣٢ م ²	بوابة خدمية للحركة المرورية وخدمات العبور
L2	القطاع المجتمعي والترفيهي	٦٥٢٣٣ م ²	القلب التشغيلي للترفيه والمطاعم والألعاب
L3	قطاع المتنزهات العائلية	١٦١٣٠ م ²	جلسات عائلية ومناطق شواء وأطفال وخدمات هادئة
R1	قطاع الفعاليات والمؤتمرات The Arena	٣٧٩٨٩ م ²	منطقة مناسبات وفعاليات ومدرج وساحات عامة
R2	القطاع الرياضي والاستشفائي	٥٩٦٣٠ م ²	نطاق رياضي وصحي ومسارات حركة مفتوحة

تم إعداد التقسيم الوظيفي بحيث تكون البقعة الأولى قابلة للتنفيذ على مراحل مع المحافظة على الرابط البصري والحركي بين القطاعات وإمكانية البدء بالقطاعات الأسرع جاهزية دون تعطيل استكمال باقي الدراسات والأعمال .



٥. ما تم إنجازه حتى تاريخه

٥.١ فريق التنفيذ والاستشارات الهندسية

قامت الجهة المطورة بتثبيت هيكل العمل التنفيذي للمشروع من خلال تكليف شركة عماريا للتطوير العقاري كشركة منفذة ومقاول رئيسي لأعمال الموقع والإنشاء والتجهيز كما تم التعاقد مع شركة ويماريا الهندسية لتولي أعمال الدراسة والتنسيق الفني وإعداد المخططات والتصورات التنفيذية اللازمة للبقعة الأولى بما يضمن التعامل مع المشروع كملف هندسي متكامل مرتبط بمواقع الموقع واشترطات الجهات العامة.

يشمل دور شركة عماريا للتطوير العقاري تنظيم التنفيذ الميداني وإدارة أعمال المقاولات وتنسيق حركة المعدات والعمالة ومتابعة مراحل التجهيز وفق المخططات المعتمدة بينما يشمل دور شركة ويماريا الهندسية متابعة المخطط العام وضبط القطاعات ومطابقة المناسيب وتجهيز الرسومات ثنائية الأبعاد ومراجعة مسارات الحركة والتنسيق الفني مع البلدية والجهات ذات الصلة.

٥.٢ الأعمال الميدانية والتحركات اللوجستية

البند	ما تم تنفيذه أو متابعته
نزول الآليات والمعدات	تم البدء الفعلي بدخول المعدات إلى مساحات الاستثمار وتوزيعها حسب نقاط العمل المحددة.
الرفع المساحي الميداني	تم تنفيذ الرفع المساحي وتجهيز بيانات المسح الدقيقة ومطابقتها مع الواقع.
مسح الكتلة الاستثمارية	تم الانتهاء من مسح كامل المساحة المستهدفة لضبط الحدود والقياسات الفعلية.
الدراسة الطبوغرافية	تم تحليل مناسيب الأرض وتضاريسها لتوجيه حركة الآليات وأعمال التسوية والتمهيد.
مخطط توزيع النطاقات	تم تحديد القطاعات الوظيفية الأولية لضمان انسيابية الاستخدام.
المخططات ثنائية الأبعاد	تم استكمال الرسومات الهندسية الأولية اللازمة للمراحل التنفيذية.
توزيع المساحات	تم البدء بتقسيم المساحات الاستثمارية وتحديد الممرات والمرافق الحيوية.
حصص العناصر القائمة	يجري تحديد الكتل والمنشآت غير القابلة للإزالة لضمان حمايتها أثناء حركة المعدات.
إدارة الغطاء النباتي	يجري إعداد مخطط أولي للتشجير والحفاظ على العناصر النباتية القائمة بما يخدم الهوية الجديدة.
الدراسة الأولية للتربة	يجري تنفيذ الفحوصات الجيوتقنية الأولية لضمان سلامة الأساسات وحركة الآليات.
التواصل مع البلدية	تم التواصل مع البلدية في الأمور الفنية اللازمة لتنفيذ العمليات السابقة ومطابقة الأعمال مع المعطيات الرسمية.
تحديد جهة التنفيذ	تم تثبيت شركة عماريا للتطوير العقاري كشركة منفذة للمشروع ومسؤولة عن أعمال المقاولات والتنفيذ الميداني بالتنسيق مع الجهة المطورة والاستشاري الهندسي.

٥,٣ معايير الجودة والامتثال

تؤكد الجهة المطورة التزامها بتنفيذ الخطوات الفنية والميدانية وفق شروط التعاقد والمواصفات الفنية المعتمدة مع اعتماد التدقيق المستمر للمطابقة الفنية وربط المناسيب والمخططات التصميمية بالواقع وبالمخططات الرسمية المتوفرة من البلدية .

٦. التوثيق المساحي والطبوغرافي

يوثق هذا القسم جانباً من الأعمال الميدانية المنفذة على أرض الواقع حيث ظهرت فرق المسح وهي تقوم بقياس المناسيب وضبط نقاط الموقع باستخدام أجهزة المساحة بما يؤكد أن العمل انتقل إلى مرحلة جمع البيانات الدقيقة اللازمة لتصميم المسارات والقطاعات والخدمات .



تثبيت الجهاز ومراجعة النقاط



أعمال رفع مساحي ميداني

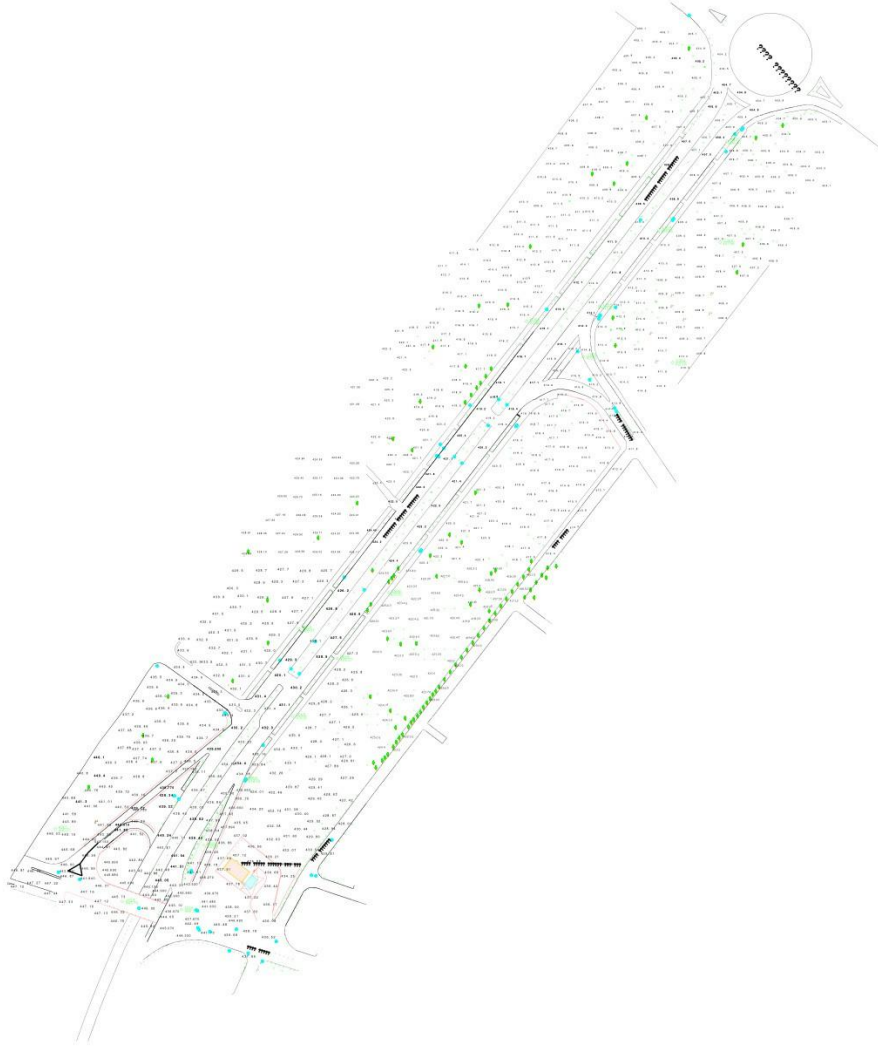
متابعة فريق ويماريا الهندسية للأعمال الميدانية بالتنسيق مع عمال للتطوير العقاري





قياس المناسيب على امتداد الموقع

٦.١ المخطط المساحي ونقاط المناسيب



المخطط المساحي والطبوغرافي للبقعة الأولى ونقاط المناسيب

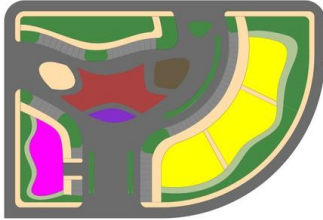
يبين المخطط المساحي وجود شبكة نقاط تفصيلية موزعة على كامل نطاق البقعة الأولى وبشكل هذا المخطط قاعدة فنية لضبط نسب المساحات وتوجيه مسارات الحركة وتصميم شبكات التصريف والإنارة والخدمات بما يتوافق مع اختلاف المناسيب داخل الموقع



٧. توصيف القطاعات المقترحة

٧.١ قطاع الخدمات اللوجستية ومحطة الوقود L1

يعد هذا القطاع البوابة الخدمية للمشروع ويستهدف تنظيم حركة العبور وتوفير خدمات التزويد بالطاقة والخدمات التجارية السريعة مع فصل مسارات الحركة قدر الإمكان لضمان السلامة والانسيابية وعدم إرباك الطرق المحيطة.



قطاع الخدمات اللوجستية (محطة الوقود)

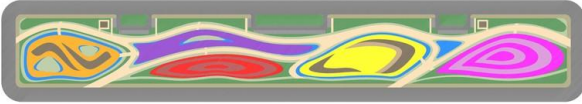
- منطقة الإزويد (وقود وطاقة كهربائية).
- سوبر ماركت إداري مركزي.
- كافيه خدمة السيارات (Drive-Thru).
- مركز غسيل وصيانة سريعة.

يعتبر البوابة الخدمية للمشروع، حيث ضمم لضمان انسيابية الحركة المرورية الكثيفة وفصل مسارات الشاحنات عن السيارات الصغيرة. يدمج القطاع بين تزويد الطاقة والخدمات التجارية السريعة لتعظيم العائد من حركة العبور اليومية.

المساحة الكاملة	١٠٩٣٢ م ² حسب الدراسة الأولية
أبرز العناصر	منطقة التزويد بالوقود والطاقة سوبر ماركت وإدارة كافيه خدمة سيارات مغسلة وخدمة سريعة مواقف حزام أخضر ومسارات حركة
ملاحظة تنفيذية	يحتاج القطاع إلى تنسيق تراخيص الخدمات والطاقة والحركة المرورية قبل التنفيذ النهائي

٧.٢ القطاع المجتمعي والترفيهي L2

يمثل هذا القطاع القلب التشغيلي للبقعة الأولى من حيث الكثافة اليومية والزوار ويجمع بين مدن الألعاب والمساحات الترفيهية والمطاعم والكافيهات بما يحقق تجربة عائلية منظمة وموزعة على أكثر من نقطة جذب.



أبرز الفعاليات:

- مدينة الملاهي الكهربائية الضخمة.
- مدينة الألعاب الحركية المجانية للأطفال.
- مركز الواقع الافتراضي (VR Center).
- مجمع المطاعم الفاخرة والكافيهات الموزعة.

القطاع المجتمعي والترفيهي (I2)

يُمثل القلب النابض للمشروع من حيث الكثافة التشغيلية، حيث يضم مدناً ترفيهية تخصصية تناسب مختلف الأعمار. يركز القطاع على دمج التكنولوجيا (VR) ببيئة ضيافة فاخرة (مطعم 0 نجوم) لخلق تجربة سياحية متكاملة.

٦٥٢٣٣ م ² حسب الدراسة الأولية	المساحة الكاملة
مدينة ملاهي كهربائية مدينة ألعاب مجانية للأطفال مركز واقع افتراضي VR مطاعم وكافيهات مواقف منظمة لاندسكيب وممرات	أبرز العناصر
يتم تنفيذ هذا القطاع على مراحل مرتبطة بالسلامة والتوريدات وفصل حركة الأطفال عن الخدمات والمركبات	ملاحظة تنفيذية





٧،٣ قطاع المنتزهات العائلية L3

يركز هذا القطاع على الخدمة الاجتماعية المباشرة للعائلات من خلال جلسات آمنة ومناطق شواء منظمة ومناطق خاصة للإناث والأطفال مع الحفاظ على خصوصية الاستخدام وتوفير بيئة مناسبة للتزهر الهادئ.



أبرز الفعاليات:

- مناطق الشواء العائلية والشبابية المجهزة.
- حديقة جلسات الإناث ذات الخصوصية العالية.
- بيت الحلويات المركزي مع تراسات مائية.
- منطقة "كيد زونيا" للأطفال وسوبر ماركت الخدمات.

قطاع المنتزهات العائلية (L3)

حيز اجتماعي ذو طابع شعبي وعصري، يوفر بيئة آمنة وخصوصية عالية للعائلات لقضاء أوقات الاستجمام في الهواء الطلق. يرتكز القطاع حول "بيت الحلويات" الذي يطل على مسطحات مائية ضمت لتلطيف المناخ المحلي للمنطقة.

المساحة الكاملة	١٦١٣٠ م ² حسب الدراسة الأولية
أبرز العناصر	أماكن شواء عائلية وشبابية جلسات إناث خاصة بيت حلويات وكيد زونيا مواقف خدمات مسطحات مائية ولاندسكيب
ملاحظة تنفيذية	يمكن أن يكون هذا القطاع من أسرع القطاعات القابلة للافتتاح الجزئي بعد تجهيز السلامة والخدمات الأساسية





٧،٤ قطاع الفعاليات والمؤتمرات The Arena RI

صمم هذا القطاع ليكون مركزاً للفعاليات والمناسبات الكبرى مع مراعاة الفصل البصري والصوتي وتنظيم الدخول والخروج ومواقف السيارات والخدمات اللوجستية بما يسمح باستضافة نشاطات عامة ومناسبات خاصة ضمن ضوابط تشغيل واضحة.



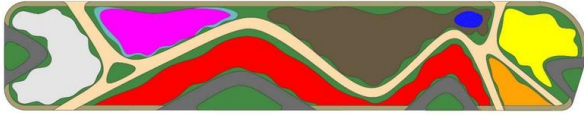
المساحة الكاملة	٣٧٩٨٩ م ² حسب الدراسة الأولية
أبرز العناصر	صالة أعراس مدرج حفلات ساحات مهرجانات وبازار حديقة ورود ونوافير نافورات راقصة وبحيرة أكشاك حرف يدوية مواقف إدارة وخدمات
ملاحظة تنفيذية	يتطلب القطاع دراسة تشغيلية دقيقة لمسارات الدخول والخروج والصوتيات والأمن والسلامة في أوقات الذروة





٧،٥ القطاع الرياضي والاستشفائي R2

يعزز هذا القطاع مفهوم جودة الحياة في المشروع إذ يجمع بين النادي الرياضي والملاعب والمسارات المفتوحة ومناطق اليوغا والقراءة والأنشطة الخفيفة مع ربطه بالحزام الأخضر والممرات العامة .



أبرز الفعاليات:

- النادي الرياضي ومركز الاستشفاء (الحمام التركي).
- الملاعب الأولمبية (قدم، سلة، تنس).
- منطقة المغامرات (Adventure Park) واليوغا.
- حديقة الحيوانات الأليفة وركن القراءة لكبار السن

القطاع الرياضي والاستشفائي (R2)

منتجع صحي ورياضي متكامل يهدف إلى تعزيز "جودة الحياة"، حيث يدمج الصالات الرياضية المغلقة بالمساحات الطبيعية المفتوحة. يتميز بتنوع فريد يشمل ملاعب أولمبية، حدائق للحيوانات الأليفة، ومسارات جري احتراافية تخترق الحزام الأخضر.

المساحة الكاملة	٥٩٦٣٠ م ² حسب الدراسة الأولية
أبرز العناصر	نادي رياضي واستشفاء ملاعب قدم وسلة وتنس فود كورت شبابي ركن مطالعة مصلى مسارات جري ويوغا لاندسكيب مواقف ميني غولف
ملاحظة تنفيذية	ينفذ القطاع وفق معايير أمان للملاعب ومسارات الحركة وفصل الأنشطة الرياضية عن مناطق الجلوس





تصورات داعمة للجسور والممرات والربط بين القطاعات

٨. الخطة القادمة وبرنامج التنفيذ خلال ٢٤ شهرا

تقترح الجهة المطورة اعتماد مدة تنفيذ تنظيمية قدرها ٢٤ شهرا من تاريخ اعتماد المخططات وتسليم الموقع وخلوه من المعوقات الأساسية. ويعتمد البرنامج على التداخل بين مراحل التصميم والتنفيذ والتوريد والتشغيل الجزئي وليس على تنفيذ متتابع جامد وذلك لتسريع المنفعة العامة دون الإخلال بالاعتمادات الفنية.

م	المدة	الأعمال الرئيسية	المخرج المتوقع
١	الشهر ١ - ٢	استكمال الرفع المساحي والتدقيق النهائي للمناسيب والحدود واستكمال مخاطبات البلدية والجهات الخدمية	مخطط حدود ومناسيب معتمد ومحضر معوقات أولي
٢	الشهر ٣ - ٤	إعداد المخططات التنفيذية التفصيلية للشبكات والمداخل والمخارج ومسارات المشاة ومناطق السلامة	حزمة مخططات تنفيذية قابلة للاعتماد
٣	الشهر ٥ - ٧	تنظيف الموقع وتجهيز المداخل المؤقتة وتنفيذ أعمال البنية التحتية الأولى والإنارة والخدمات الأساسية	موقع مهيا وطرق خدمة أولية وشبكات رئيسية
٤	الشهر ٨ - ١٠	بدء تنفيذ قطاع الخدمات اللوجستية وبعض عناصر الجلسات والممرات والمساحات المفتوحة	جاهزية جزئية لخدمات الحركة والعبور
٥	الشهر ١١ - ١٣	تنفيذ أجزاء من القطاع المجتمعي والترفيهي ومناطق الأطفال والكافيهات والممرات الرئيسية	افتتاح مرحلي لبعض المساحات القابلة للتشغيل
٦	الشهر ١٤ - ١٦	تنفيذ قطاع المنتزهات العائلية والجلسات الخاصة ومناطق الشواء والخدمات المرتبطة بها	مناطق عائلية منظمة وقابلة للتشغيل المرحلي
٧	الشهر ١٧ - ١٩	تنفيذ القطاع الرياضي والاستشفائي والملاعب والمسارات المفتوحة والمساندة	جاهزية رياضية وتشغيل جزئي للمسارات
٨	الشهر ٢٠ - ٢٢	تنفيذ قطاع الفعاليات والمؤتمرات واستكمال الساحات والاندسكيب والواجهات واللوحات	استكمال المراكز الكبرى والهوية الخارجية
٩	الشهر ٢٣ - ٢٤	الاختبارات والتشغيل التجريبي والتسليم المرحلي النهائي ومعالجة الملاحظات	افتتاح نهائي منظم أو افتتاحات قطاعية متدرجة حسب الاعتماد

٨.١ منطق التنفيذ المتداخل

يتم العمل على أكثر من جبهة في الوقت نفسه بحيث تستمر أعمال الاعتماد والتوريد لبعض القطاعات بالتوازي مع تنفيذ القطاعات الجاهزة فنيا. هذا الأسلوب يحافظ على مدة آمنة أمام المحافظة ويمنح المشروع قدرة على الظهور السريع في الموقع من خلال الأعمال المرئية والخدمية المبكرة.



التوقيت	النطاق المتوقع
خلال الأيام القادمة	أعمال تجميل وإنارة الطرق المحيطة ونقاط جلوس مؤقتة وآمنة
نهاية الشهر الثاني	اعتماد الحدود والمناسيب وبرنامج العمل التفصيلي
نهاية الشهر السادس	تشغيل بعض المسارات الخارجية والخدمات المؤقتة حسب الجاهزية
نهاية الشهر الثاني عشر	افتتاح مرحلي لبعض أجزاء القطاع المجتمعي أو الخدمي حسب الاعتمادات
نهاية الشهر الرابع والعشرين	استكمال الافتتاح العام أو الافتتاحات القطاعية النهائية

٩. الأعمال العاجلة لخدمة الأهالي والمحيط العام (هام بناء على توجيهات هيئة الاستثمار - حلب)

حرصاً على عدم انقطاع استفادة الأهالي من المحيط العام للمشروع خلال فترة التنفيذ ستقوم الجهة المطورة خلال الأيام القادمة وبعد التنسيق مع الجهات المختصة بالبدء بأعمال تجميل وإنارة الطرق المحيطة بالمشروع وتنظيم بعض نقاط الجلوس المؤقتة والآمنة بحيث تبقى إمكانية التنزه والراحة متاحة في الأجزاء التي لا تتعارض مع السلامة العامة أو حركة العمل .

العنصر	الإجراء المقترح
تنظيف بصري للمحيط	إزالة المخلفات السطحية والعناصر المشوهة للمشهد العام في الطرق والمداخل المحيطة .
إنارة مؤقتة ومنظمة	تركيب نقاط إنارة مرحلية للمداخل والواجهات الخارجية بما يحسن الأمان والانطباع العام .
جلسات مؤقتة	توفير عدد من الجلسات الخفيفة القابلة للنقل في أماكن آمنة خارج مناطق الخطر والعمل المباشر .
ممرات آمنة	تحديد مسارات مشاة مؤقتة بعيدة عن المعدات والآليات ومناطق الحفر .
لوحات إرشادية	وضع لوحات تعريفية تبين حدود الأعمال ومناطق السلامة وهدف المشروع .
نظافة دورية	تخصيص متابعة تنظيف مرحلية للمحيط العام حتى لا تظهر الأعمال كعبء على الأهالي .
تنسيق مروري	تجنب إغلاق الحركة المحيطة إلا عند الضرورة وبموجب تنسيق مسبق مع الجهات المختصة .





نماذج مقترحة للجلسات الخفيفة والمظلات التي يمكن الاستفادة منها مرحليا ودائما

لا تعد هذه الأعمال بديلا عن التنفيذ النهائي بل إجراء مرحليا موجها لخدمة الأهالي وتحسين صورة الموقع منذ بداية العمل وتأكيد أن المشروع ليس سببا لعزل الناس عن المساحة بل خطوة لتنظيمها وتطويرها بصورة أفضل .





١٠. متطلبات التنسيق والدعم من محافظة حلب

حتى ينتقل المشروع إلى التنفيذ المنظم وفق البرنامج الزمني المقترح تحتاج الجهة المطورة إلى استمرار التعاون والتنسيق مع محافظة حلب والبلدية والجهات الخدمية ولا سيما في النقاط التي لا يمكن حسمها ميدانياً دون موافقة أو توجيه رسمي .

المطلب	التفصيل
تثبيت الحدود	اعتماد حدود البقعة الأولى ومحاضر التسليم ونقاط التماس مع الطرق والمرافق المحيطة .
اعتماد المخططات	استلام الملاحظات الرسمية على المخطط العام والمخططات التنفيذية تمهيداً للتثبيت .
الموافقات الخدمية	تسهيل التنسيق مع الكهرباء والمياه والصرف والاتصالات لتحديد مسارات الربط والخدمات .
المعوقات القائمة	تحديد المنشآت أو الكتل أو الاستخدامات التي يجب حمايتها أو نقلها أو إعادة تنظيمها .
الحركة المرورية	اعتماد مداخل ومخارج مؤقتة ونهاية وخطة حركة آمنة أثناء التنفيذ وبعد التشغيل .
الأعمال المؤقتة	الموافقة على أعمال التجميل والإنارة والجلسات المؤقتة في المحيط العام .
التراخيص القطاعية	تسهيل مسارات الترخيص للأنشطة الخاصة مثل محطة الوقود والفعاليات والملاعب والمطاعم
نقطة تواصل	تسمية نقطة اتصال فنية من المحافظة أو البلدية لتسريع معالجة الملاحظات اليومية .

١٠.١ المخاطر والمعالجات المقترحة

المخاطر المحتملة	المعالجة
تأخر الاعتمادات	اجتماع في دوري أسبوعي ومصفوفة ملاحظات مغلقة المواعيد
اختلافات المناسيب	اعتماد الرفع الطبوغرافي كأساس وربط كل القطاعات بمناسيب فعلية
ازدحام حركة الأهالي	ممرات مؤقتة وحواجز سلامة ولوحات واضحة
تداخل الخدمات القائمة	كشف خدمات مشترك قبل الحفر أو تنفيذ الشبكات
تأخر التوريدات	تقسيم التوريدات إلى حزم وبدائل محلية حيث أمكن
تشوه المنظر أثناء التنفيذ	تنفيذ أعمال تجميل مبكرة للمحيط ومتابعة نظافة دورية



١١. آلية التشغيل والحماية والاستدامة

التشغيل جزء أساسي من نجاح المشروع ولا يقل أهمية عن التنفيذ. لذلك سيتم التعامل مع البقعة الأولى وفق نموذج إدارة يومي يضمن النظافة والسلامة وحسن استخدام المرافق وحماية الاستثمارات والمساحات العامة في الوقت نفسه.

البند	آلية العمل
إدارة تشغيل مركزية	فريق إدارة يتابع القطاعات والمستأجرين والخدمات والبلاغات اليومية.
السلامة والحماية	تنظيم المداخل والمخارج مراقبة المناطق الحساسة فصل الحركة العامة عن مناطق الخدمة.
النظافة والصيانة	فرق نظافة وصيانة دورية للممرات والجلسات ودورات المياه والإنارة والمساحات.
إدارة المستأجرين	عقود تشغيل واضحة للأكشاك والمطاعم والخدمات مع ضوابط جودة موحدة.
حماية الغطاء النباتي	متابعة تشجير وري وتقليم وتنظيف بما ينسجم مع الهوية الخضراء للمشروع.
التقارير الدورية	تقرير شهري عن سير العمل أثناء التنفيذ وتقرير تشغيلي دوري بعد الافتتاح.
خدمة الأهالي	معالجة الملاحظات الواردة من الأهالي والجهات العامة وتطوير الخدمات بحسب الحاجة.

سيتم اعتماد التشغيل المرحلي للقطاعات التي تصبح جاهزة قبل غيرها على أن تبقى معايير السلامة والتراخيص والربط الخدمي هي أساس السماح بأي افتتاح جزئي.

١٢. الخاتمة

إن البقعة الأولى من مشروع كورنيش حلب لم تعد مقترحا نظريا بل دخلت مرحلة التحضير الهندسي والميداني وبدأت خطوات الرفع المساحي وضبط المناسيب وتوزيع القطاعات والتنسيق الفني مع البلدية كما تم تثبيت شركة عماريا للتطوير العقاري كشركة منفذة للمشروع وتم تثبيت التعاقد مع شركة ويماريا الهندسية لمتابعة الملف الفني والتصميمي بصورة منظمة

تضع الجهة المطورة والمنفذة أمام محافظة حلب خطة تنفيذ آمنة لمدة 24 شهرا مع استعدادها للبدء الفوري بالأعمال التي لا تحتاج إلى انتظار كامل الاعتمادات وفي مقدمتها تحسين المحيط العام والإنارة والجلسات المؤقتة وتوثيق الموقع ومتابعة الدراسات الفنية. الهدف أن يشعر المواطن بجدية المشروع منذ أيامه الأولى وأن تبقى المدينة مستفيدة من الموقع أثناء التنفيذ لا منتظرة الافتتاح النهائي فقط

وعليه فإن المطلوب في هذه المرحلة هو تثبيت التنسيق الرسمي وتسريع اعتماد الحدود والمخططات وتسهيل مسارات الخدمات والتراخيص بما يمكن الجهة المطورة من الانتقال إلى التنفيذ الميداني وفق برنامج واضح يخدم محافظة حلب والأهالي ويحول البقعة الأولى إلى واجهة عمرانية واستثمارية لائقة بالمدينة.

مقدم التقرير	مجموعة كيان التجارية القابضة
الشركة المنفذة	شركة عماريا للتطوير العقاري
الاستشاري الهندسي	شركة ويماريا الهندسية
الاسم والختم	وليد هنداوي