



الجمهورية العربية السورية
وزارة الادارة المحلية والبيئة



ماروتا سيتي

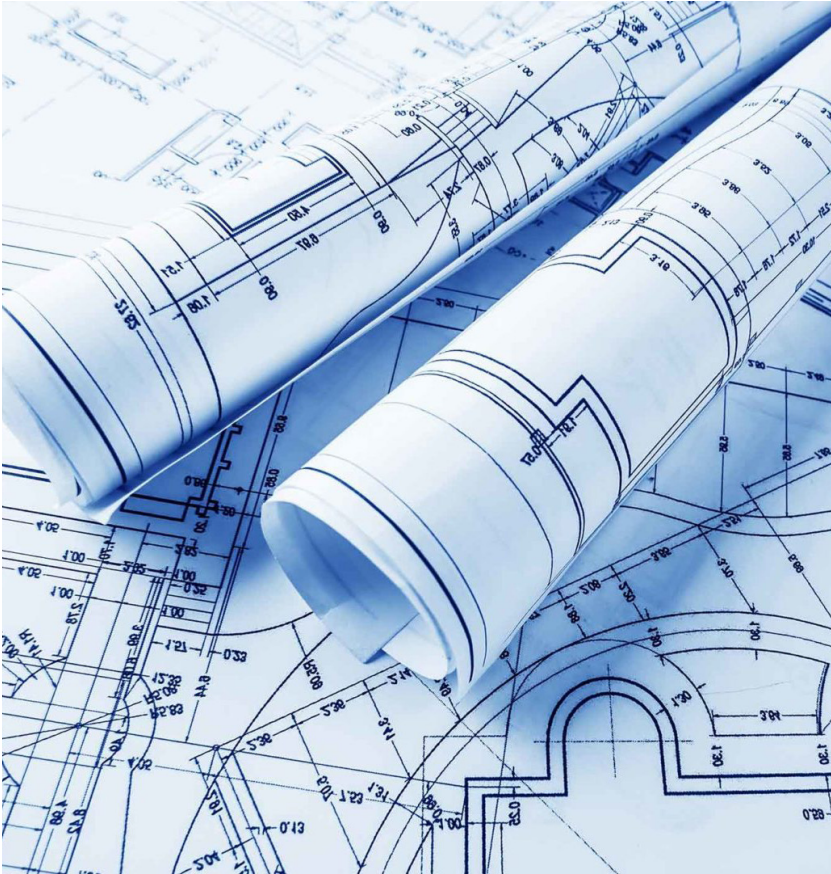
MAROTA CITY

الدليل الارشادي للبناء في ماروتا سيتي

صادر بقرار المكتب التنفيذي رقم ٨٦٨ م.ت لعام ٢٠١٧

الهدف من الدليل

تقديم فكرة عامة عن المتطلبات المعمارية والتصميمية والاشتراطات الدنيا الواجب تحقيقها عند تصميم وتنفيذ المباني لتأمين سوية عمرانية متميزة مع تحديد الالتزامات الأساسية للمالك (المرخص له) تجاه الإدارة.



المتطلبات المعمارية العامة

لمعرفة كافة التفاصيل المتعلقة بالمساحات وعدد الطوابق وعلاقة المبنى بجواره يتم العودة لمنهاج الواجهات الخاص بالمقسم. ومن خلال الشروط العامة والخاصة لكل مقسم ووجود الخط المغلف وخط التحريك للذان يمكنان من التفرغ للكتلة وإعطاء قيمة جمالية مضافة للمبنى وتشكيل حجمي واستغلال أمثل للفراغات، يُطلق للدارس حرية التصميم والإبداع مع السماح بوجود: الحدائق المعلقة والمسبح المشترك والفرج اللازمة لتجهيزاته، مع قاعة رياضية ضمن الملكيات المشتركة للأبنية السكنية، واستخدام الواجهات كفراغات تعائشية (حدائق -ملاعب ...)، وإنشاء الأقبية على كامل مساحة المقسم مما يتيح مساحات إضافية للخدمات والمرائب.

وهذا مع الالتزام بما يلي:

- عدم وضع العناصر الميكانيكية على الواجهات وإخفاءها في الطوابق التقنية أو في المناور أو في أماكن مناسبة موجودة داخل المبنى (مع تأمين العزل الصوتي والحراري والمائي بشكل جيد).
- إنارة المباني من الخارج ليلاً بطريقة فنية مناسبة.
- جعل مدخل البناء عبارة عن بهو جميل فيه ركن للاستعلام (الحراسة الأمنية الخاصة) ومفصول بشكل مناسب عن غرف الخدمات والمستودعات الخدمية للمبنى من أجل تلافي المظاهر الغير لائقة.
- تأمين المكان المناسب فنياً وجمالياً لمركز التحويل ولمجموعة التوليد الكهربائية الاحتياطية الخاصة.
- مراعاة تأمين مواقف سيارات إضافية للزائرين في الأقبية ولاسيما في الأبنية الاستثمارية والمختلطة.
- وجود خزان مياه موحد للمبنى وحظر وضع خزانات المياه الإفرادية.



العمارة البيئية والاستدامة

العامل البيئي هو عامل مهم جداً يجب أخذه بعين الاعتبار أثناء التصميم

للوصول إلى بناء مستدام صديق للبيئة بحيث تتوفر فيه المعايير التالية:

- استخدام التقنيات الموفرة للطاقة الكهربائية والمياه.
- استخدام الطاقات النظيفة والمتجددة.
- مراعاة اتجاه الرياح والشمس واستخدام الكاسرات الشمسية والنباتات.
- العزل الحراري والمائي والصوتي.
- فصل القمامة وفرزها وفقاً للمعايير المطلوبة.
- يتم سقاية المزروعات من المياه التي تؤمنها الإدارة من محطات المعالجة المركزية ويمنع استخدام مياه الشرب للسقاية.



السلامة ومكافحة الحريق

إن معايير السلامة والأمان من أهم المعايير التي ترفع من سوية المباني تصميمياً لاسيما من حيث الإنذار والنجاة و مكافحة الحريق.

وتعتبر أدراج المبنى الوسيلة الرئيسية للخروج أثناء الحريق ، لذلك يتوجب تصميمها وتنفيذها بجدران من الخرسانة المسلحة وبأبواب مقاومة للحريق لفترات زمنية متناسبة مع عدد شاغلي المبنى ومساحة طوابقه وعددها كما يتوجب وضع إشارات مضيئة ووحدّة إنارة للطوارئ لتسهيل الوصول لهذه الأدراج.

وعلى صعيد الإنذار يتوجب تأمين أنظمة كشف مبكر عن الحريق في كافة الطوابق والفراغات المعمارية للمبنى بمختلف استخداماتها .

ويتوجب لمكافحة الحرائق تأمين خزان مياه خاص للحريق في كل مبنى مع سهولة وصول رجال الإطفاء إلى نقاط مياه الإطفاء عند نشوب حريق وتزويد المبنى بآلية لمكافحة الحريق في كل طابق عن طريق الخراطيم أو المرشات حسب الاستعمال الوظيفي للفراغ المعماري.



خدمات و بنى تحتية متطورة

تؤمن البنية التحتية لماروتا سيتي سرعة ودقة وراحة لمستخدمي المباني في مختلف المجالات الخدمية.

أولاً: إدارة النفايات :

وصولاً إلى مدينة نظيفة لا بد من نشر الوعي بضرورة فصل النفايات وتطبيق مبدأ إعادة التدوير، وإلزام قاطني المباني بمبدأ فرز النفايات وفقاً للمعايير المطلوبة، وإلقائها من خلال الفتحة المؤمنة في جدار غرفة النفايات الموجودة في كل طابق بما يؤمن فرزها ووصولها إلى غرفة النفايات الرئيسية في القبو لتقوم سيارة النفايات بتجميعها من داخل المبنى إلى خارج المنطقة، وبذلك نحافظ على بيئة وشوارع نظيفة خالية من الحاويات وأماكن تجميع القمامة.

ثانياً: شبكة الغاز :

ماروتا سيتي مزودة بنظام غاز مركزي متطور يتم من خلاله تزويد القاطنين بالغاز لاستخدامه في الطهي وتسخين المياه والتدفئة وتغذية مجموعة التوليد الكهربائية، وذلك عن طريق عدادات ذكية موضوعة داخل غرف مخصصة لها ومربوطة مع شبكة الغاز الأساسية، ويمنع استخدام عبوات الغاز التقليدية وأي نوع آخر من المشتقات النفطية في المباني.

ثالثاً: الشبكة الذكية :

يتم من خلالها تأمين إدارة ذكية للمباني عبر نظام الألياف الضوئية بدءاً من داخل الشقة ومروراً بغرفة اللوحات الخاصة في المبنى وصولاً إلى مبنى إدارة البنى التقنية للمنطقة الذي يقدم خدمات تقنية متعددة وعن طريق هذه الشبكة سيتم التحكم بالعدادات الذكية للمياه والكهرباء والغاز بنظام المراقبة والكاميرات بنظام الاتصالات والهواتف، التي تنفذ بشكل فني مع مراعاة جودة إشارة الخليوي داخل المبنى بما فيها المصاعد، ويمنع استخدام نظام اللواقط بما فيها اللواقط الهوائية المركزية ويستعاض عنها بـ IP TV.



مباني صديقة لذوي الاحتياجات الخاصة

يتوجب على مصممي المباني مراعاة الشروط المعمارية والتقنية اللازمة لخدمة هذا الهدف من خلال:

- الرامبات المدروسة الميول.
- مراعاة عرض الممرات ضمن المبنى.
- توفير العناصر المساعدة لذوي الاحتياجات الخاصة في المصاعد والأدراج.
- تزويد المدخل بالدرازينات والمقابض والعناصر المساعدة للحركة.
- مراعاة الأبعاد الخاصة بمواقف سيارات المعوقين والتي يجب أن تكون قريبة من مدخل المصاعد.
- تزويد الأبنية باللوحات الإرشادية الخاصة بذوي الاحتياجات والأنظمة الصوتية وغيرها والخاصة بالمكفوفين.



الالتزامات الأساسية للمالك

- الالتزام بجميع القوانين والأنظمة النافذة.
- تحمل الآثار المترتبة على ارتكاب أية مخالفة.
- الحصول على رخصة البناء وتنفيذ البناء من قبل مهندس أو مقاول مصنف أو أكثر بما يحقق الحد الأدنى من الأعمال الأساسية التالية للحصول على إجازات السكن اللازمة وفق قانون إعمار العرصات:
- تنفيذ هيكل المبنى والإكساء الخارجي والداخلي والحدائق والأدراج والمصاعد وبقية المرافق العامة للمبنى بشكل كامل، أما داخل الشقق فيتوجب تنفيذ الجزء الأساسي من الإكساء (التمديدات الداخلية، منجور الأبواب الداخلية، الأرضيات، الطينة النهائية، الأبواب الخارجية للشقق كافة).
- تنفيذ كافة الشبكات الداخلية الخاصة بالمبنى التحتية ومنها غرفة الاتصالات بمكوناتها وعلب الاتصالات بالطوابق.
- تركيب تجهيزات شبكة الاتصالات ومحولات الكهرباء وأية توصيلات أو تجهيزات أو أعمال يطلب تنفيذها من الإدارة داخل حدود المقسم التنظيمي وتسديد قيمتها للإدارة وتنفيذ كل ما يتعلق بنظام الإطفاء والإنذار من الحريق وبقية الخدمات المشتركة المدارة بأسلوب Smart Building.
- زراعة الحدائق ضمن وجائب المقسم وعلى الأسطح إن وجدت.
- تأمين وتركيب معدات تنظيف الواجهات في المبنى.

يقع على عاتق مالكي الأقسام تسديد قيمة العدادات الذكية العائدة لهم



متطلبات مرحلة التنفيذ

- تقديم المخططات التي توضح مواقع الرافعات الموجودة بموقع التنفيذ للإدارة لاستصدار الموافقة اللازمة.
- يعتبر المالك والمقاول والمهندس المشرف متضامين متكافلين تجاه أي ضرر يحدث في الأملاك العامة أو البنى التحتية خارج حدود المقسم التنظيمي والإدارة غير معنية بالخلافات التي تنشأ فيما بينهم.
- تنفيذ التدعيم اللازم للحفريات وفق المخططات المعتمدة في الإضبارة التنفيذية.
- يمنع تصنيع المجبول البيتوني اللازم لصب العناصر الإنشائية للمبنى في الموقع ويتم توريده من المجابل المرخصة بالشروط والمواصفات الفنية المناسبة.
- يجب الحفاظ على نظافة الموقع وعدم إثارة الأتربة بسبب الرياح ووضع الشوادر لإخفاء المبنى قيد الإنشاء وعدم وضع احضارات المشروع خارج حدود المقسم.
- يجب اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لسلامة جميع العمال والفنيين العاملين والمتواجدين في الموقع.
- وضع سور حماية مؤقت للمقسم مع وضع الدلائل الإرشادية والإنارة اللازمة، وتوضع لوحة تعريفية عند مدخل المشروع يثبت عليها مايلي: اسم المالك وفق الترخيص - رقم المقسم واسم المشروع إن وجد - اسم المهندس الدارس والمشرف والمقاول - رقم وتاريخ الرخصة وانتهاءها - صورة كبيرة لمنظور ثلاثي الابعاد للمشروع.
- ترحيل نواتج الحفر للمكان المخصص من قبل الإدارة بواسطة شاحنات مناسبة مع مراعاة تغطيتها بالشوادر لمنع تساقط الأتربة.
- يتم ربط المقسم مع شبكات البنى التحتية العامة وفق الإحداثيات والمناسيب المسلمة من قبل الإدارة.
- يتوجب الحصول على عداد كهرباء وعداد مياه مؤقتين .



الرقابة على التنفيذ

يحق للإدارة تكليف أية جهة تراها مناسبة للرقابة على التنفيذ و اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأن المخالفات إن وجدت و يتم ذلك من خلال ما يلي:

- الجولات الميدانية.
- الاطلاع على تقارير نتائج العينات.
- التحقق من تطبيق شروط السلامة في الموقع.
- مطابقة التنفيذ لمخططات الرخصة.

يتوجب على المالك والدارس والاستشاري والمقاول الإلمام الكامل بما ورد بهذا الدليل والالتزام به بشكل صارم ، وسيصدر مجلس المحافظة خلال خمسة أشهر من تاريخ اعتماد هذا الدليل من المكتب التنفيذي قراراً لمعالجة التجاوزات على هذا الدليل أو التي ترتكب أثناء التنفيذ .





ماروتا سيتي
MAROTA CITY

الدليل الارشادي للبناء في ماروتا سيتي