PETRA
FOR REAL ESTATE INVESTMENTS
شركة البترا للاستثمارات العقارية
DAMASCUS · SYRIA



دراسة جدوى · أيلول ٢٠٢٦ · العقار رقم ١٤

مركز الإمداد

مركز من الفئة (أ) لتجهيز الطلبات والتوزيع، على الطريق الواصل بين العاصمة ومطارها. تصور موجه إلى منصة تجارة إلكترونية تعمل على مستوى البلاد، أو مزود عالمي للخدمات اللوجستية للغير، أو موزع إقليمي يعمل بنظام المستودع الجمركي، وقد أعدت له دراسة جدوى.

من طريق المطار
إلى أسواق العاصمة

103,066 م²	7 كم	10 كم	1.2 كم
المساحة المسجلة · صحيفة واحدة · مالك واحد	مركز دمشق	مطار دمشق الدولي	جرمانا

تحتاج كل منصة تجارة إلكترونية تعمل على مستوى البلاد إلى نقطة انطلاق: مركز لتجهيز الطلبات، قريب من أكبر مدنها بما يكفي للتوصيل في اليوم نفسه، ومن المطار لاستقبال الشحن الجوي، وعلى طريق تسلكه بالفعل الشاحنات القادمة من الموانئ والمعابر الحدودية. وعلى محور مطار دمشق، لا يوجد هذا المركز بعد.

تقترح دراسة «المركز» إنشاءه على العقار رقم ١٤: منشأة لوجستية من الفئة (أ) لتجهيز الطلبات وتوزيعها، تعتمد نقل البضائع مباشرة بين أرصفة الاستلام والشحن، بمساحة تقارب ٤٦,٥٠٠ م² تنفذ على مرحلتين. وتشمل ساحة لحركة الشاحنات بعرض ٤٤ مترا، ومبنى مكاتب من ثلاثة طوابق، وألواحا شمسية على السطح لتحقيق الاستقلال في الطاقة، وتصميما يتيح اعتماد المنشأة مستودعا جمركيا. وتقارب مساحتها حجم منشأة إقليمية مرجعية: مركز أمازون لتجهيز الطلبات في الرياض، البالغة مساحته نحو ٣٦,٠٠٠ م² موزعة على خمسة طوابق. لكن التصور هنا من طابق واحد على أرض مساحتها عشرة هكتارات، بما يخفض كلفة البناء ويسرع التشغيل ويسهل التوسع.

تتوجه الدراسة إلى ثلاثة أطراف محتملة: منصات التجارة الإلكترونية الراغبة في دخول سوريا على نطاق وطني، على غرار أمازون ونون وطلبات؛ ومزودي الخدمات اللوجستية العالميين للغير، مثل دي إتش إل وأرامكس ودي بي ورلد لوجستكس وأجيليتي؛ وموزع إقليمي يعمل بنظام المستودع الجمركي لخدمة سوريا ولبنان والأردن والعراق من مركز واحد.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

السوق تغيرت، والمنشآت لم تواكبها

100٪
إشغال منطقة دمشق الحرة (المؤسسة العامة للمناطق الحرة، أيلول ٢٠٢٦)

≈90٪
من المنشآت الجاهزة مشغولة في المناطق الحرة السورية

US$4BN
برنامج مطار دمشق الدولي، بطاقة تصل إلى ٣١ مليون مسافر سنويا

US$216BN
تقدير البنك الدولي لإعادة الإعمار

شهدت الأشهر الثمانية عشر الماضية ثلاثة تحولات. ألغيت العقوبات الأمريكية الشاملة في حزيران ٢٠٢٥، ثم ألغي قانون قيصر في كانون الأول ٢٠٢٥. ودخل مشغلو الموانئ الخليجيون إلى الموانئ السورية: دي بي ورلد في طرطوس، وموانئ أبوظبي في اللاذقية، فيما يناقش مسؤولون سوريون وإماراتيون إنشاء ممر لوجستي يربط هذه الموانئ بالخليج عبر العراق. وبدأت التجارة الإلكترونية في دمشق تستعيد نشاطها؛ فعاد الدفع بالبطاقات الدولية في ٢٠٢٦، وعقد أول منتدى سوري للتجارة الإلكترونية في آب، وأعلنت الحكومة هذا القطاع أولوية استراتيجية.

ما لم يتغير هو المعروض من المنشآت القادرة على خدمة هذا الطلب. وتفيد المؤسسة العامة للمناطق الحرة بأن منطقة دمشق الحرة مشغولة بنسبة ١٠٠٪، وأن نحو ٩٠٪ من المنشآت الجاهزة في مجمل المناطق الحرة مشغول، وأن الطلب في ٢٠٢٦ تجاوز التوقعات. ولا يوجد مركز لتجهيز الطلبات من الفئة (أ) على محور مطار دمشق. والمشغل الذي ينشئ المركز الأول سيضع ملامح هذه السوق.



خمسة
أسباب لاختيارها

- **قرب من الأسواق ومن المطار.** سبعة كيلومترات إلى مركز دمشق، بما يتيح التوصيل في اليوم نفسه أو خلال ساعة إلى أكبر تجمع للطلب في البلاد. وعشرة كيلومترات إلى المطار لاستقبال الشحن الجوي، و١٫٢ كيلومتر إلى جرمانا، وأربعة كيلومترات إلى السيدة زينب؛ فالعملاء قريبون من الموقع.
- **اتصال مباشر بالطريق.** واجهة على طريق مطار دمشق الدولي، الذي تستخدمه الشاحنات القادمة من طرطوس واللاذقية، ومن معبر نصيب على الحدود الأردنية، ومن الحدود اللبنانية، للوصول إلى العاصمة.
- **صحيفة عقارية واحدة.** مساحة ١٠٣٬٠٦٦ م² مملوكة بالكامل لمالك واحد. ونادرا ما تتوافر على هذا المحور أرض مجمعة بهذا الحجم؛ إذ يختصر توقيع واحد أشهرا من مخاطر تجميع الملكيات.
- **أرض مستوية ومنتظمة وقابلة للبناء.** الجزء الرئيسي شبه مستطيل، بأبعاد تقارب ٢٣١ مترا في ٤١٠–٤٢٨ مترا؛ وهي أبعاد تلائم منشأة للاستلام وإعادة الشحن المباشر، مع مساحة لساحة شاحنات بكامل العمق المطلوب على كل من جانبيها.
- **لا هدم ولا نقل إشغالات.** الأرض خالية من المباني، ويمكن بدء أعمال الموقع بمجرد صدور التراخيص اللازمة.



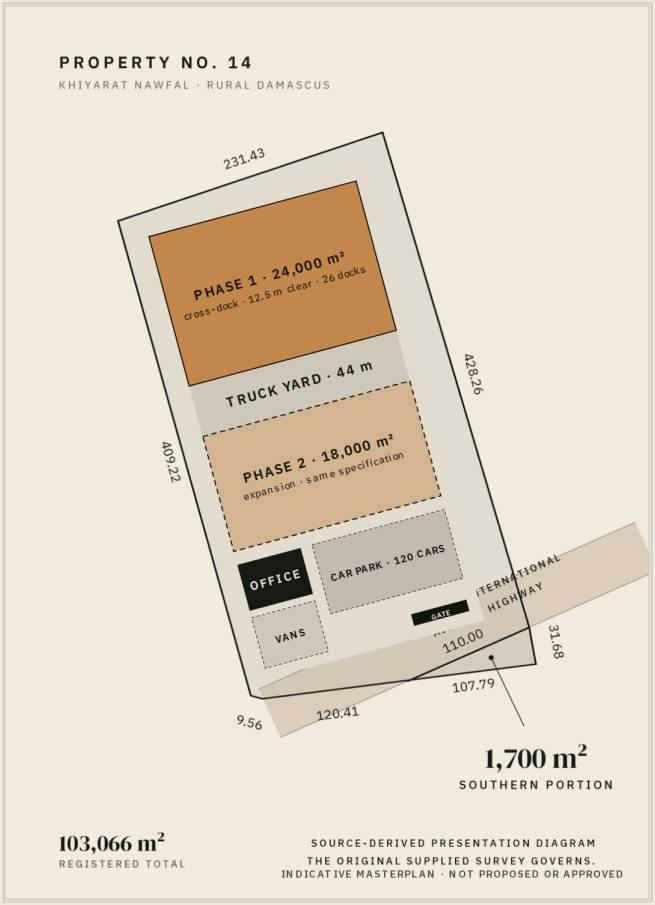
تصميم وفق
المعايير الدولية

العنصر	المواصفة	لماذا تهم
المستودع	٤٢,٠٠٠ م² على مرحلتين (٢٤,٠٠٠ + ١٨,٠٠٠)، هيكل فولاذي	المرحلة الأولى تعمل بينما تبنى الثانية
الارتفاع الصافي	١٢,٥ م حتى أسفل الجائز	أربعة مستويات رفوف أو ميزانين آلي
الأرضية	استواء FM2 وحمولة ٥٠ كن/م²	الالتقاط الآلي والرفوف الثقيلة
الأرصفة	٢٦ رصيف تحميل في المرحلة الأولى و٢٠ في الثانية، و٤ أبواب أرضية	الاستلام وإعادة الشحن المباشر وتحميل المركبات الصغيرة
الساحة	ساحة شاحنات ٤٤ م بين القاعتين، ومواقف ١٢٠ سيارة	استيعاب ذروة اليوم دون اصطفاف على الطريق
الحريق	رقاعات عرض ESFR وخزانان بسعة ٦٠٠ م³ ومضخات ديزل	متطلب المؤمن والمستأجر
المكاتب	٤,٥٠٠ م² على ثلاثة طوابق	العمليات وخدمة العملاء والتدريب
الطاقة	طاقة شمسية نحو ٤,٨ ميغاواط مع تخزين (خيار)، ومولدات N+1	استقلال تشغيلي عن شبكة غير موثوقة
الجمارك	تصميم المخطط والسور لاعتماد المستودع الجمركي	توزيع إقليمي مع تعليق الرسوم
منشأة لوجستية من الفئة (أ)	**بمساحة تقارب ٤٦,٥٠٠ م²**	**تنفذ على مرحلتين**

تعكس المواصفة معيار الفئة (أ) كما يبنى في الخليج والأردن. التصميم النهائي يقوده المستأجر ضمن اتفاقية بناء حسب الطلب.



صالتا تشغيل
وساحة واحدة



مستودع المرحلة الأولى — ٢٤٬٠٠٠ م²
٢٦ رصيفا على وجه الساحة

مستودع المرحلة الثانية — ١٨٬٠٠٠ م²
يبنى بعد تأجير الأولى

ساحة الشاحنات — ٤٤ م
عبور متقاطع؛ القاعتان تخدمان من ساحة واحدة

المكاتب — ٤٬٥٠٠ م² على ثلاثة طوابق
مدخل الموظفين من الجنوب

مواقف السيارات والمركبات الصغيرة
١٢٠ سيارة؛ الأسطول على الرصيف الجنوبي

القسم الجنوبي — ١٬٧٠٠ م²
لافتة الطريق وعلامة المدخل، رهن موافقة الوصول

المخطط التخطيطي مرسوم فوق الرسم المستمد من المخطط المساحي المزود؛ الكتل استرشادية ومرسومة للنقاش لا غير. نسبة تغطية الموقع نحو ٤١٪.

ثلاثة مسارات
لتنفيذ المشروع

المسار (أ)

المشغل يشتري ويبني.

منصة تجارة إلكترونية أو شركة لوجستيات تشتري الأرض وتبني مركزها الوطني: ملكية حرة، طابق واحد، قابلة للتوسعة.

المسار (ب) · الموصى به

شراكة الأرض كحصة.

تساهم البترا بالعقار رقم ١٤ كحصة. يمول مطور-مشغل البناء ويوقع المستأجر المرساة، وتحتفظ البترا بأصل مدر للدخل بدل أرض.

المسار (ج)

بناء حسب الطلب وتأجير.

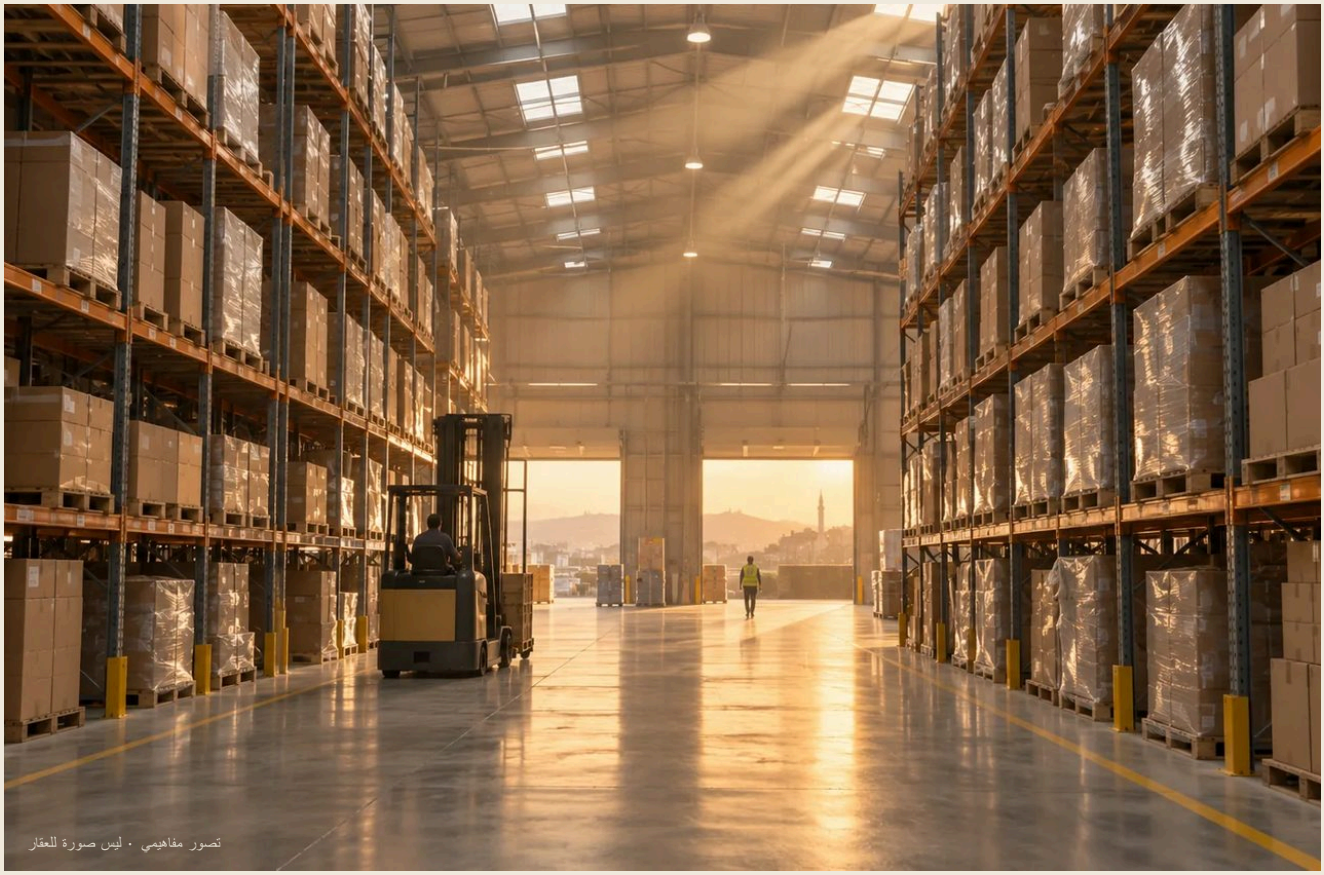
مستثمر لوجستي يشتري الأرض ويبني حسب مواصفة المستأجر ويؤجرها ١٥ سنة بعقد صاف ثلاثي لمستأجر ذي ملاءة.



تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي يقدمه للمشغل؟

- **أسبقية في سوق غير مخدومة بهذه الفئة.** موقع على محور لا يضم منشآت من الفئة (أ)، في وقت بلغت فيه منظومة المناطق الحرة كامل إشغالها.
- **مركز وطني بامتداد إقليمي.** تبعد دمشق ١١٥ كيلومترا عن بيروت ونحو ١٨٠ كيلومترا عن عمان، وتقع على الممر المطروح للنقاش بين الموانئ السورية والخليج عبر العراق. ويمكن لمنشأة تعمل بنظام المستودع الجمركي هنا أن تخدم أربع أسواق.
- **قدرة أكبر على ضبط الجدول الزمني.** أرض خالية من المباني، ومالك واحد، ولا أعمال هدم. مراحل التنفيذ الحاسمة هي التراخيص والبناء، لا تجميع الأراضي.
- **استقلال في الطاقة.** سطح بمساحة ٤٢٬٠٠٠ م² يستوعب محطة شمسية تغطي التشغيل النهاري وتجنب المنشأة الاعتماد على الشبكة.
- **توسع محسوب منذ البداية.** أدرجت المرحلة الثانية في التصميم من اليوم الأول، بحيث يمكن مضاعفة مساحة صالة التشغيل من دون الحاجة إلى موقع ثان.
- **شريك، لا مجرد مالك أرض.** بترا مستعدة لتقديم الأرض حصة في المشروع، أو تأجيرها بعقد طويل الأجل، أو تطوير مبنى وفق متطلبات المشغل؛ بحسب الصيغة الأنسب لمركزه المالي.


تصور مفاهيمي · ليس صورة للعقار

ما الذي
قد يواجه المشروع؟

الخطر	المعالجة
التنظيم لا يسمح حاليا بالاستخدام اللوجستي	التأكد من الاستخدام المسموح قبل أي التزام؛ طلب تغيير الاستخدام عبر النافذة الواحدة لهيئة الاستثمار السورية.
افتراض الإيجار غير مختبر في دمشق	البناء حسب الطلب بعقد مرساة موقع قبل الإنشاء؛ الأرض كحصة توزع المخاطرة.
موثوقية الكهرباء والمياه	طاقة شمسية مع تخزين، توليد N+1، تخزين ومعالجة مياه في الموقع — مشمولة ضمن الخيار.
موافقات المستودع الجمركي	التواصل المبكر مع الهيئة العامة للمنافذ والجمارك؛ تصميم السور والبوابة على معيار المناطق الحرة منذ البداية.
تضخم كلف البناء وظروف الاستيراد	احتياطي؛ شراء الهيكل الفولاذي من تركيا أو الخليج؛ تنفيذ على مراحل.
المخاطر السياسية والامتثال؛ بقاء عقوبات محددة	فحص الأطراف؛ مشورة امتثال خاصة بالصفقة؛ تحكيم دولي في العقود.
توقيت برنامج المطار خارج سيطرة البترا	المركز لا يعتمد على توسعة المطار: طلب دمشق وحده يدعم المرحلة الأولى.

مراجع
البيانات والأرقام

1. وزارة الخارجية الأمريكية، العقوبات على سوريا — الأمر التنفيذي 14312 بإلغاء العقوبات الأمريكية الشاملة في ٣٠ حزيران ٢٠٢٥، وإلغاء قانون قيصر في ١٨ كانون الأول ٢٠٢٥.
2. سانا، ٢٩ آب ٢٠٢٦ — المؤسسة العامة للمناطق الحرة: الطلب تجاوز التوقعات في ٢٠٢٦؛ وآلية تخصيص من ست خطوات خلال ١٥ يوم عمل.
3. عنب بلدي، أيلول ٢٠٢٦ — توقيع ٨٠٠ عقد في المناطق الحرة؛ وإشغال منطقة دمشق الحرة بنسبة ١٠٠٪، ونحو ٩٠٪ من المنشآت الجاهزة.
4. سانا، ٢٥ حزيران ٢٠٢٦ — محادثات سورية إماراتية بشأن ممر لوجستي يربط الموانئ السورية بالخليج عبر العراق؛ ومجموعة موانئ أبوظبي.
5. عرب نيوز، ١٢ أيار ٢٠٢٦ — مذكرة تفاهم لدي بي ورلد بشأن محطة في طرطوس؛ وحصة ٢٠٪ لموانئ أبوظبي في محطة حاويات اللاذقية؛ واهتمام إماراتي بالمناطق الحرة السورية.
6. سانا، ٣ آب ٢٠٢٦ — المنتدى السوري للتجارة الإلكترونية ٢٠٢٦ في دمشق؛ ووزير الاتصالات يصف التجارة الإلكترونية بأنها أولوية استراتيجية.
7. «ذا ناشونال»، ٢٦ آب ٢٠٢٦ — عودة الدفع بالبطاقات الدولية، وبلوغ عدد الوافدين ٣,٥٢ مليون في النصف الأول من ٢٠٢٦.
8. وكالة أسوشيتد برس / هيئة الاستثمار السورية، ٦ آب ٢٠٢٥ — برنامج تطوير مطار دمشق الدولي، بطاقة تصل إلى ٣١ مليون مسافر سنويا.
9. غلف نيوز، ٢٠٢٣ — مركز أمازون لتجهيز الطلبات في الرياض: ٣٩٠,٠٠٠ قدم مربعة على خمسة طوابق، وبطاقة استيعابية تبلغ ٩ ملايين قطعة، بوصفه معيارا إقليميا للمقارنة.
10. البنك الدولي، تشرين الأول ٢٠٢٥ — تقدير إعادة الإعمار.

لا شيء في هذه الصفحة يشكل عرضا أو مشورة استثمارية. تلزم مراجعة قانونية وتخطيطية وفنية ومالية مستقلة.

القرار المدروس يبدأ بالتحقق.

تعرف إلى تفاصيل الأرض، وراجع مستنداتها قبل أي التزام استثماري. يبدأ المسار بتوقيع اتفاقية السرية، ثم الوصول إلى غرفة البيانات، لإجراء مراجعة مستقلة للجوانب القانونية والتخطيطية والمالية والفنية ومتطلبات الامتثال.

01	توقيع اتفاقية السرية
02	الاطلاع على المستندات في غرفة البيانات
03	زيارة الموقع
04	مراجعة قانونية / ملكية / تخطيطية / فنية
05	اهتمام أولي + هيكل
06	التوثيق + الموافقات
07	النقل / الإغلاق

خط مباشر

د. خلدون ملكاوي

علاقات المستثمرين والشراكات الاستراتيجية

جهة الاتصال الاستثمارية لشركة البترا للاستثمارات العقارية

invest@petrasyria.com

+962 77 754 4455

petrasyria.com/ar/possibilities/logistics-hub

لمشغلي الخدمات اللوجستية والمستثمرين فيها ومنصات التجارة الإلكترونية



تصور مفاهيمي · ليس صورة العقار