

جامعة دمشق
كلية الهندسة المعمارية



بإشراف الأساتذة :

د.م : أديب أومري

د.م : محمد زياد الملا

تقديم الطالب :

مقدم فرمند

مقدمة

تعريف بالأرض

تقع أرض كيوان في دمشق و هي الجزء الواقع بين شارع عمر بن عبد العزيز جنوبا و شارع بيروت (القوتلي) شمالا و تتألف من قسمين جنوبي (يسمى أراضي تنظيم شرقي المواساة) و شمالي (تسميته الشائعة هي مزارع كيوان أو أرض عتمة) والجزء المدروس حدانقيا في هذا المشروع هو الشمالي نظرا لوجود خطة قامت بها وزارة السياحة لتنظيم كيوان

نص تقسيم المشروع

تم تقسيم الارض حسب القرار الصادر عن وزارة السياحة رقم 66 تاريخ 2005/1/9 الى:

القسم الأول : تخصيص 15 % منها لمساحات بناء فنادق
القسم الثاني : المساحة المتبقية من الأرض حدائق سياحية وبيئية وفق المنهاج التالي :

- مواقف سيارات وطرق داخلية في هذا القسم
- يخصص 5% من المساحة لبناء خدمات الترفيه و الإطعام والإدارة
- المساحة المغطاة نصف مساحة الخدمات
- ارتفاع أعظمي طابقين

المساحات :

- مساحة الأرض 80230 م²
- خدمات إدارة و ترفيه و إطعام 4000 م²
- مساحة مغطاة 2000 م²

الدخول الى الموقع و الربط الطرقي :

- يتم الوصول اليه عن طريق شارع القوتلي (بيروت)
- يحد الموقع شمالا شارع القوتلي وحديقة تشرين و شرقا ساحة الأمويين و فندق الشيراتون و غربا جسر تشرين و الربوة و جنوبا جادة الصخر و المنطقة المرتفعة

((الجزء المدروس))

هو جزء من أرض كيوان المحددة سابقا وحدوده هي - ((من الغرب و الجنوب سكة الزبداني ومن الشمال شارع بيروت ومن الشرق نهر بردى الذي يفصل الجزء عن الأرض المخصصة لبناء الفنادق))
مساحة الأرض : حوالي 8 هكتار أي 80000 متر مربع

مواصفات الموقع :

- يتوضع الموقع ضمن مدينة دمشق وهو عبارة عن منطقة مشجرة يخترقها نهر بردى وفرعيه (القنوات وبانياس) إضافة الى سكة قطار الزبداني
- توجد اشغالات مؤقتة في الموقع (مجبل اسمنتي ومستودعات)

الخدمات الأساسية المتوفرة :

- متوفرة (مياه - مجاري - كهرباء - هاتف) نظرا لوقوعه ضمن مدينة دمشق

عناصر الجذب السياحي :

- قربه من وسط المدينة ووقوعه على محاور رئيسية للحركة المرورية
- تمتعه بطبيعة جذابة (مرور الأنهر فيه)
- طبيعة الأرض المنبسطة
- إطلالة الموقع على جبل قاسيون
- وجود جرف صخري منحدر بشدة في الجنوب مطل مباشرة على جبل قاسيون

اعتبارات خاصة بالموقع :

- الاهتمام بالربط الطرقي (ولاسيما الطريق المتجه نحو الربوة)
- احترام الأشجار الموجودة
- المحافظة على البيت الأثري الموجود جنوبا على الجرف
- وجوب ملاحظة بعض الاماكن الأثرية و تأثيرها على التصميم
- احترام سكة الزبداني باعتبارها جزء من تاريخ دمشق باقامة محطة للركاب في الارض و تشجير المنطقة المحاذية لها كحرم

برنامج المشروع أولا : المخطط التنظيمي

يتألف المخطط التنظيمي من الفعاليات التالية :

1 - الطرق : (بمساحة 9100 م²) تشكل الطرق الأعصاب الرئيسية للمشروع وتتألف من:

1- محاور رئيسية : بعرض (6 م) ويشكل الطريق الأساسي

للمشاة و الترخيم و يربط الساحة الرئيسية بالساحتين

الشماليتين كما يقوم الآخر بوصل البوابة الرئيسية مع

مركز المشروع المتمثل بالساحة المركزية

2 محاور ربط الساحات : بعرض (5 م) وتقوم بربط الساحة

المركزية بالساحة الجنوبية والساحة الجنوبية بالشمالية

الشرقية

3 محاور ثانوية تخدمية بعرض (4-3 م) وتربط الفعاليات

المختلفة ببعضها كما تشكل سوارا حول كل ساحة لتأمين وصول

سيارة الترخيم الى كل الفعاليات فيها

4- طرق الربط : بعرض (2.5) تصل المحاور الثانوية

ببعضها و تخترق الفعاليات ذات المساحات الواسعة لتأمين

تخدمها

5- طرق تخدم سيارة الخدمة : بعرض (3.5 م) وهو طريق

مرور سيارات الترخيم من شارع القوتلي الى المحاور الثانوية

التخدمية وتبدأكل منها ببوابة تخدمية

6- عناصر الانتقال الشاقولي للمشاة : 1-الأدراج: الأرض منبسطة

بشكل عام باستثناء الجرف الصخري لذلك فان الانتقال من الفعاليات

بسيط بفرق نصف متر الى متر للمنسوب الواحد أما الجرف تم

وضع درجين للوصول لنهايته : أحدهما يصل مباشرة للمحور

الجنوبي القادم من المدينة الجامعية

تم وضع نفق مشاة يربط رصيفي شارع القوتلي ببعضهما ويربط
الحديقتين (كيوان + تشرين)

2- الرامبات :وزعت لتأمين وصول
مريح للمشاة على جميع الفعاليات بذات المنسوب المرتفع وكذلك المعاقين
كما تم تزويد الجرف الصخري برامب مشاة يربط المنسوب السفلي بأعلى
الجرف الصخري....

2- الساحات : عدد 4 مساحة (16900 م²) وهي كمايلي :
* الساحة الرئيسية :

بمساحة (6340 م²) وتتوضع في وسط الأرض المدروسة وهي أكبر
الساحات مساحة فتشكل بذلك مركز المشروع وتتوضع فيها فعاليات
ترفيهية استثمارية هامة (مطعم - كافيتريا - سوق تجاري ...)
وسنأتي على دراستها تفصيلا لاحقا ...
* ساحات ثانوية:

- بمساحة اجمالية لكل ساحة (3280 م²) وتتألف كل ساحة من :
- 1- مطعم صغير مع تيراس : ل 30-50 شخص
 - 2- كافيتريا مكشوفة (تغطيات خفيفة جزئية) ل 50 شخص تقريبا
يلحق بها تخديم
 - 3- سوق تجاري صغير يتألف من : 2-3 محلات تجارية
 - 4- جلسات المشاة : وهي الجزء الاكبر من الساحة وتحتوي ممرات
مظلة مقاعد و تغطيات مظلية خفيفة
 - 5- خدمات صحية عامة للساحة
 - 6- مناطق خضراء و نوافير مياه
 - 7- مسطحات مائية : مرور نهر بردي فيها أو اقامة بحيرة صغيرة
 - 8- أكشاك لبيع المواد الغذائية الموسمية الخفيفة

3-مروج خضراء للاستجمام :

مساحة (6840 م²) وتشكل بذلك محافظة على الوظيفة الأصلية ل لأرض كيوان كأرض للسيران . تدرس هذه الزونات الخضراء كم كمايلي : مناطق مشجرة وممرات مشاة عشوائية ضمنها مع امكانية الجلوس على الاعشاب أيام الصحو . جلساء مشاة (مقاعد حجرية أو خشبية مظلة بعرائش أو أشجار

تشكل بذلك هذه المروج النسيج أو المحيط الذي تسبح فيه باقي

فعاليات المشروع

4-حدائق الأطفال (مساحة 2860 م²):

وتقع في الجزء الغربي الجنوبي من المشروع حيث تكون بذلك بعيدة عن الشارع العام و البحيرات ضمانا لأمان الاطفال وتكون بنفس الوقت ملاصقة للفعاليات الاستثمارية الرئيسية للمشروع

وتتألف من : ((حديقة ألعاب مكشوفة -قطار التنزه -صالة ألعاب الكترونية -أكشاك موسمية لبيع المواد الخفيفة - مطعم صغير -مضمار سيارات كهربائية - خدمات صحية -مضلات و تغطيات مختلفة))

5-المنطقة الاستثمارية الترفيهية (مساحة 5100 م²):

تدرس هذه الفعاليات على أساس استثماري (مطاعم - كافيتريات -

كافيه انترنت - أسواق تجارية- مقاهي رصيف.....)

وتكون النسبة العظمى من المساحة (حوالي 75%) مكشوفة

كثيراسات استثمارية

تتوزع هذه الفعاليات حول الساحة الرئيسية وحول البحيرتين الاصطناعيتين كما توجد مساحات استثمارية على الجرف الصخري

نظرا لاشرافه على الأرض بشكل كامل

تتدرج الفعاليات حول الساحة بمناسبة بسيطة لتأمن رؤية أفضل

وتأكد على المحاور الرئيسية للمشروع

6-مشاتل النباتات المحلية (مساحة 3110 م2):

يحتوي هذا الزون على أحواض واسعة أو صغيرة تزرع فيها النباتات المحلية الخاصة بالمنطقة وهي متنوعة الأصناف والأشكال و ممرات مشاة ومراكز بيع الشتلات كما تحوي أجزاء مغطاة لنباتات الزينة تم تخصيص هذه المساحة الكبيرة للمشاتل نظرا لوجود مثل هذه الفعالية بالأصل في الأرض وخصوصا شمال مشفى المواساة وعلى مساحات واسعة من الأرض لكن دون تنظيم . تساعد هذه الفعالية على التعرف بنباتاتنا المحلية والتشجيع على زرعها و المحافظة بالنتيجة على جنسها

7-المعرض المؤقت(3250 م2):

وهو عبارة عن ساحات مبلطة يتم وضع تغطيات خيمية فيها تناسب بحجمها وشكلها مادة العرض والمعرض موسمي أي يقوم باستقبال المستثمرين باحدى المواد الموسمية وتجميعهم للتعريف بموادهم والتشجيع على شرائها

يمكن أن يكون هذا المعرض امتدادا لمعرض الزهور الدولي الذي يقام سنويا في حديقة تشرين المجاور مباشرة للموقع

8-المساحات المائية :

وتتألف من : 1 نهر بردى وفروعه : (5140 م2) وهما

القنوات وبانياس ويشكل عنصر الحياة الأساسي في المشروع و الذي تتركز عليه أغلب الفعاليات الهامة في المشروع كالمساحات والمصاطب ويشكل باختراقه الساحة الرئيسية بحيرتان اصطناعيتان عليه كما يشكل الحد الشرقي الطبيعي للأرض المدروسة

2- بحيرة الزوارق : (3000 م2) وهي بحيرة

استثمارية يتم قطع التذاكر لحجز أحد القوارب مدة زمنية محددة فيها كما تشكل الاطلالة الاله للفعاليات الاستثمارية ودورها الاساسي كمسطح مائي يلطف الجو ويبعث على الراحة والاستجمام

3-البحيرة الشمالية (2160 م2):

ويتوسطها مطعم شعبي كبير وتيراساته بالاضافة الى كافيتريا في الجهة
المقابلة مما يقسمها الى أربع بحيرات صغيرة نسبيا تشكل أطلالة أساسية
للفعاليات الترفيهية الاستثمارية وبالطبع دورها كمسطح مائي ملطف للمناخ
(وتأتي أهمية وجود مثل هذه المسطحات المائية
لكون مناخ بلدنا جاف و لندرة مثل هذه البحيرات)

9-خضار حرم الطريق و السكة:بمساحة (15200 م²):

تم المحافظة على الاشجار المعمرة الموجودة في المنطقة وهي بمثابة
أحراش طبيعية تحيط بالحديقة وتأمين حرم لطريق بيروت لعزل المشاة عن
ضوضاء السيارات كما أمنت حرم لسكة الزبداني ويتم تشجير الجرف
ليصبح أطلالة أساسية خضراء للمشروع

10- مواقف السيارات:مساحة (7600 م²) وعددها 355موقف

سيارة وهي :

1- مواقف سطحية (155) يتم الوصول إليها من شارع

بيروت عبر جيوب تخفيف وهي جزئين تشرف على كل منها بوبة ضخمة
من البواباب

2- مواقف تحت الأرض(200) موقف يتم الوصول إليها

برامبات سيارات من المواقف السطحية ويتم تأمين مخارج للمشاة عدد
مخرجين لكل باركنغ تحت الأرض

11- مصاطب مدرجة : وهي ساحة مشاة فوق نهر بردى مشجرة
وعلى ثلاث مناسيب (+0.5+:1+:1.5) تحتوي جلسات مشاة مع تغطيات
خفيفة

12- البوابات :عدها ست بوابات تتالف كل بوابة مميالي :

-خدمات صحية (عدد 2 للجنسين)على كل جانب

- نقطتي حراسة

-بوابة جرارة ومساحة دخول المشاة

وتتوزع كمايلي : - بوابة رئيسية توصل مباشرة الى مركز المشروع

- بوابتين ثانويتين وتشرفان على الباركنغات السطحية

حيث تشكل الرافد الاساسي للزوار أصحاب السيارات
 - بوابتين صغيرتين على طرفي المحور الرئيسي العرضي
 (جميع البوابات السابقة على شارع بيروت)
 - بوابة صغيرة في نهاية المحور القادم من المدينة
 الجامعية (شارع عمر بن عبد العزيز) في أعلى الجرف الصخري
 13-خدمات صحية : وتتوزع في كل جزء من فعاليات المشروع و
 على البوابات ويمكن أن تلحق بالمطاعم والكافيتريات الكبيرة

جدول مساحات الفعاليات المختلفة في الأرض مساحة الارض الكلية: 80230

ملاحظات	نسبة المساحة لمساحة الأرض	المساحة m2	الفعالية
	27.5%	22040	مساحات خضراء
	21%	16900	ساحات
	9%	7300	مساحات مائية
	11.5%	9100	طرق ومحاور المشاة و التخدم
عدد السيارات السطحية: 155	9.5%	7600	مواقف سيارات سطحية
نباتات محلية	4%	3110	مشاتل طبيعية
	6.5%	5100	فعاليات استثمارية
	4%	3250	معرض مؤقت
	3.5%	3000	بحيرة الزوارق
	3.5%	2860	ملاعب أطفال

ثانياً: دراسة تفصيلية للساحة المركزية

مساحة 6340 م² وتتألف من الفعاليات التالية :

1-مطعم مركزي: ويتسع ل 272 كرسي (شخص) بمساحة (945 م²)

يتمركز على مساحة واسعة من الساحة ويطل مباشرة على نهر بردى

ويتألف من مائلي : - الصالة الرئيسية (540 م²) وتتسع ل 200

شخص ولها مدخلين و بابين على التيراس

- التيراس : (220 م²) ويتسع ل 72 شخص مطل

مباشرة على النهر ومتصل بالكافيتريا بجسر

فوقه

- المطبخ : (100 م²) يحوي أقسام التحضير والطبخ

و التسليم

- مستودع : (30 م²) متصل بطريق التخديم حول

الساحة ويخزن فيه المواد

- خدمات صحية : (55 م²) عدد (5 دورات مياه

للانات مع مغاسل) - و (3 دورات مياه +

3 مبالول للذكور مع مغاسل)

2-كافيتريا : (بمساحة 325 م²) تتسع ل 92 كرسي ويتألف من :

- الفراغ المكشوف 225 م²

- التخديم 80 م² ويتألف من مطبخ ومستودع

تتصل الكافيتريا بالمطعم عبر جسر فوق نهر بردى وتشرف بموقعها

المركزي في الساحة على النهر وتتصل بالمصاطب نظرا لكون التخديم

مشترك بينهما

3-مصاطب مدرجة : (بمساحة 400 م²) تتسع ل 115 كرسي

يخدم المصاطب نفس تخديم الكافيتريا

تتدرج المصاطب بمناسيب بسيطة بنصف متر بينها مع ملاحظة اتصال

كل تدرج على حدى مع الممر المجاور له

4-مدرج مكشوف : (بمساحة 110م2) يتسع ل 40-50 شخص و هو على عدة مناسيب (-45) (-90) (-135) (-180) (-225) ويحتوي في المنسوف السفلي على منصة ترتفع 25 سانتيمتر عنه

5-جلسات المشاة : (بمساحة 980 م2) وتحتوي أماكن مظلة ومقاعد حجرية أو خشبية و بعض التغطيات الخيمية الخفيفة وتطل أغلبها على النهر

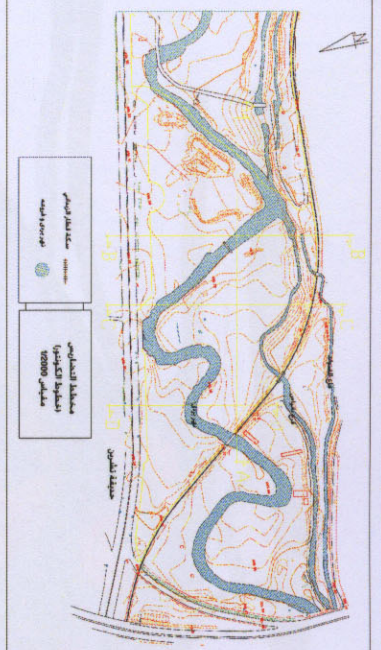
6- ممرات المشاة : (بمساحة 680) وتتخلل أغلب الفعاليات وهي امتداد لبقية المحاور الأساسية خارج الساحة ضمن الساحة

7-مساحات خضراء: (بمساحة 1600م2) وتحيط بجلسات المشاة و المطعم و المصاطب وتشكل محيط ونسيج تسبح الساحة فيه

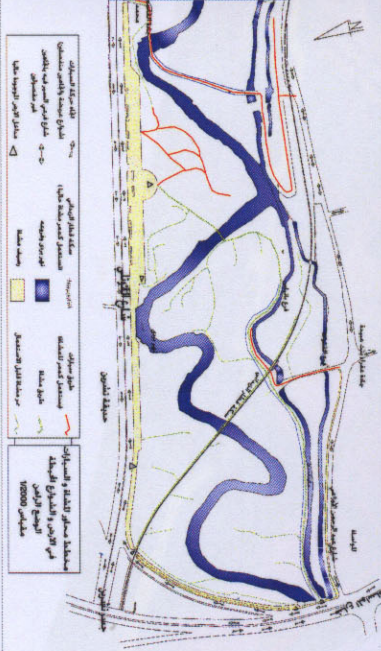
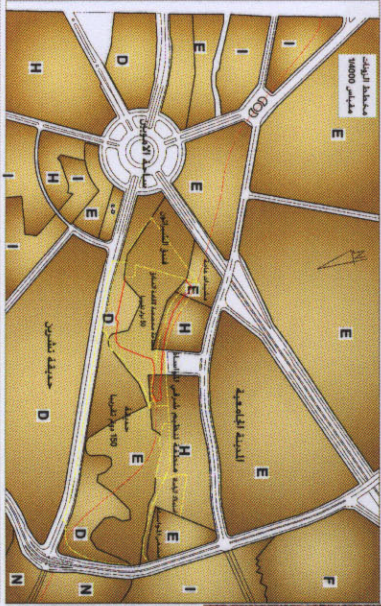
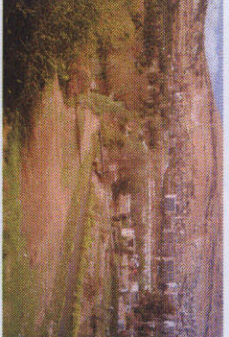
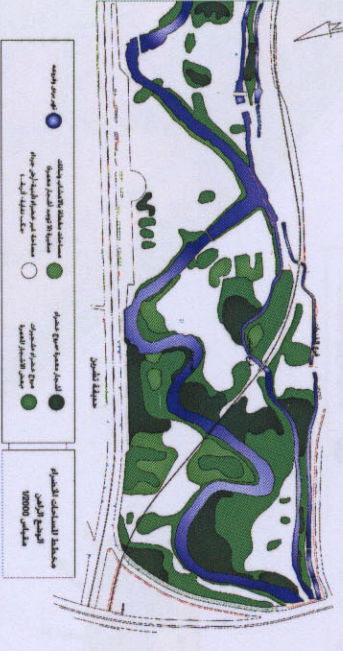
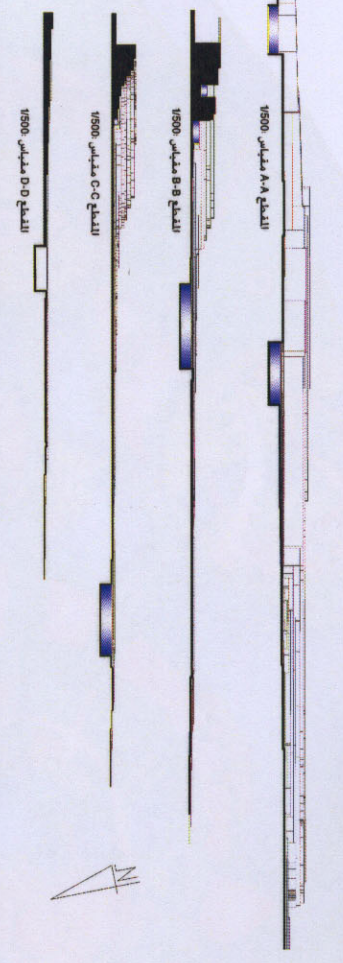
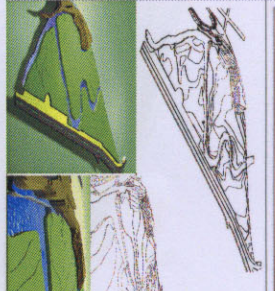
8- نهر بردي : (ومساحته خلال مروره بالساحة 1200 م2) ويشكل مركز الساحة و الاطلالة الرئيسية فيها حيث تتجمع حوله أهم الفعاليات في الساحة (المطعم – الكافيتريا – المصاطب – وجلسات المشاة)

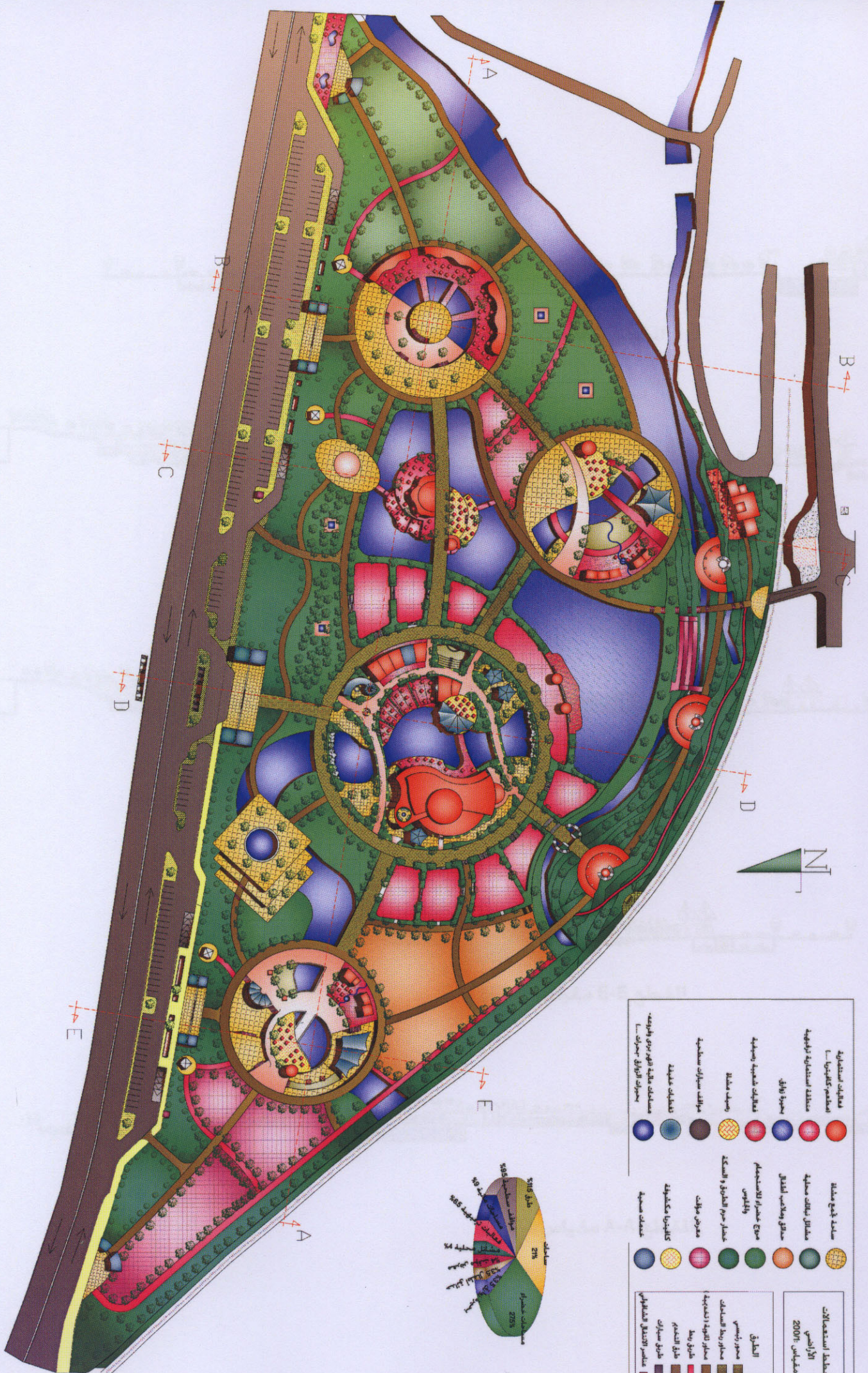
9- خدمات صحية عامة للساحة : (بمساحة 50 م2) وتحتوي خدمات صحية للجنسين مع مابول للذكور

يحيط بالساحة طريق تخدمي يمكن مرور سيارة التخذيم فيه لتخذيم الفعاليات المختلفة في الساحة كالمطعم الذي يتصل مع الطريق المحيط بممر تخدمي يصل مباشرة الى المستودع فيه



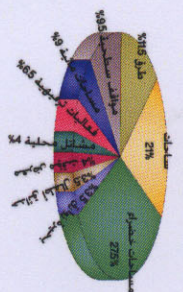
مخاطبات الوضوح الرامن

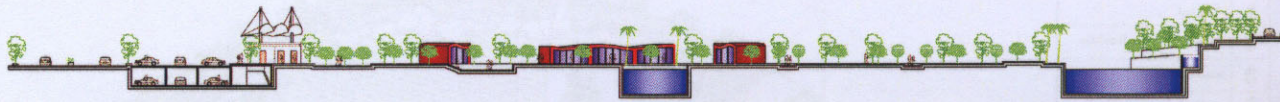




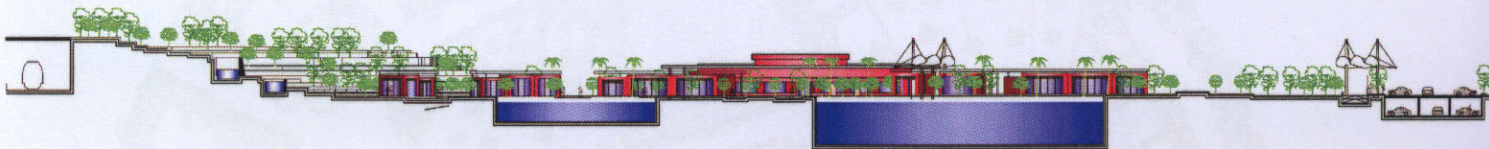
مخطط استعمالات الاراضي
معايير 2007

<ul style="list-style-type: none"> مناطق استعمالية مناطق سكنية مناطق تجارية مناطق صناعية مناطق زراعية مناطق خضراء مناطق مائية مناطق طرق مناطق سياحية 	<ul style="list-style-type: none"> مناطق سكنية مناطق تجارية مناطق صناعية مناطق زراعية مناطق خضراء مناطق مائية مناطق طرق مناطق سياحية 	<ul style="list-style-type: none"> مناطق سكنية مناطق تجارية مناطق صناعية مناطق زراعية مناطق خضراء مناطق مائية مناطق طرق مناطق سياحية
---	--	--

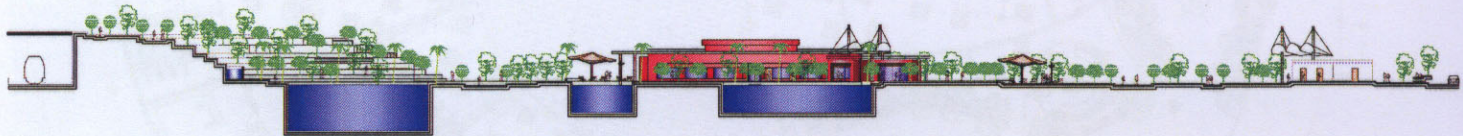




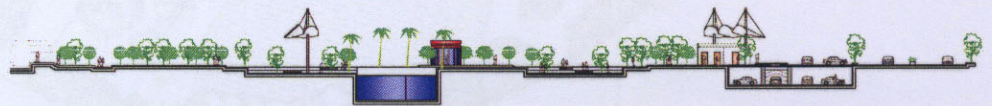
المقطع B-B مقياس : 500/1



المقطع C-C مقياس : 500/1



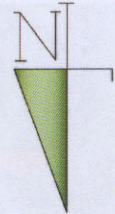
المقطع D-D مقياس : 500/1



المقطع E-E مقياس : 500/1



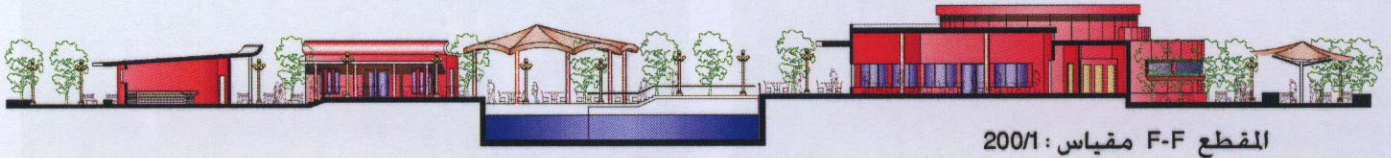
المقطع A-A مقياس : 1000/1



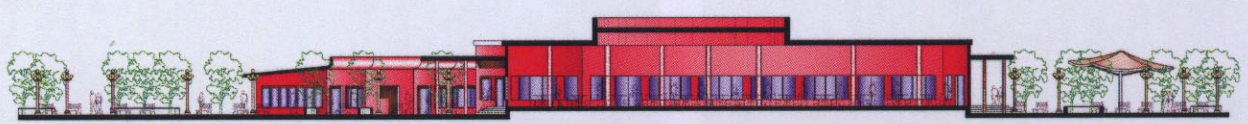
1	الصالة الرئيسية في المطعم
2	مطبخ المطعم
3	تبراس المطعم
4	كافيتريا
5	تخدم الكافيتريا و الصايب
6	مصايب مدرجة
7	محلات تجارية
8	مدرج مكشوف
9	جلسات الشاة
10	خدمات صحية عامة للساحة
11	نهر بردي



المسقط العام للساحة المركزية مقياس : 200/1



المقطع F-F مقياس : 200/1



المقطع G-G مقياس : 200/1

