



Syrian Financial Center

جامعة دمشق

كلية الهندسة المعمارية

دراسة أعدت لنيل إجازة البكالوريوس
في الهندسة المعمارية

بإشراف : د. عماد المصري

د. محمد زياد الملا

تقديم : مي بالوش



Dow Jones
190
140
90
40

Black
Tuesday

Mark
Low

مقدمة:

ها نحن في الألفية الثالثة عصر العولمة الذي تحول فيه العالم إلى قرية صغيرة إنه عالم ذو وجه جديد يرتدي حلة جديدة يرتكز على مبادئ ومفاهيم مختلفة ويميزه ميزان قوى عالمي أكثر تعقيدا واختلافا عن ذي قبل ونحسب أن أبرز الاصول والقواعد التي باتت تلعب دورا هاما وفاصلا في تحديد مواقع الأمم وبقاءها وتقدمها ، تتمثل في قوتها الاقتصادية وقدرتها التنافسية والتي من شأنها تحقيق مستوى مقبول من الرخاء لشعوبها من خلال الاستخدام الأمثل لمواردها المتاحة بكافة أشكالها وعلى رأسها القوى الاقتصادية بغية الوصول إلى حد معقول من الاستقلالية في القرارين الاقتصادي والسياسي على حد سواء.... وهكذا في ظل غياب احتمالات المواجهة العسكرية حيث تضاعفت القوى العسكرية لحساب القوة الاقتصادية ويبقى الاقتصاد بجدارة في قائمة اهتمام الدول .

من هذا المنطلق كان لابد لبلدنا في هذا الصراع من مساندة هذا التطور في العلاقات الاقتصادية

فقد شهدت حركة التنمية والاقتصاد في سوريا حركة تصحيح لمسارها محليا وداخليا ، و التي بدأت خلال السنوات القليلة الماضية وما زالت مستمرة بوتيرة عالية جعلت قطرنا مركز استقطاب وتوجه لرؤوس الاموال المحلية والعربية بعد ان وفرت الاطر القانونية والتشريعية لضمان انسياب الأموال واستثمارها في مشاريع إنتاجية وخدمية دون أي عوائق وصعوبات وبالتالي كان لابد من إيجاد نظام نقدي مستمر بعيد عن ظل تذبذب الدولار الأمريكي وسيطرة الدول الامبريالية عليه وهذا النظام متمثل في إيجاد سوق بورصة (سوق الأوراق المالية) تقوم هذه البورصة بمزاحمة البورصات العالمية الأخرى وتأتي بحلول اقتصادية تناسب اقتصادنا ومشكلاتنا الاقتصادية المتأتية من وراء الضغوط المستمرة من الدول الامبريالية ، وتعود بفائدة كبيرة من خلال تحول رؤوس الأموال العربية التي أصبحت تشغل حيز الأكبر من البنوك العالمية وعودتها إلى مقرها الأساسي ، وعودة تنشيط حركة رأس المال في الأسواق والمصارف المركزية العربية ، والذي يعوض عن موضوع القروض الطويلة الأمد وفوائدها الفاحشة التي أصبحت مرض البلدان العربية النامية .

لمحة عن سوق الأوراق المالية:

ليست المضاربة بالبورصات العالمية عملا رهانيا يشابه اللعب بالكازينوهات وأندية القمار إنما هو فهم عام للحركة الاقتصادية والمالية في العالم الصناعي المتقدم الذي يفرض عليها أسعار السلع الأساسية وأسعار العملات بحسب قاعدة العرض والطلب لديه وهي القاعدة الاقتصادية المعتبرة من المسلمات لدى جميع الاقتصاديين عبر وجود المبادلات التجارية منذ القدم .

وكان على المضاربين بمدخراتهم ورؤوس أموالهم تتبع نشاط وحركة الإنتاج في الشركات التي يهتمهم أمر أسعار أسهمها... أو البلدان التي يهتمهم قياس سعر عملاتها إلى عملات بلدان أخرى ، عدا عن ظروف إنتاج السلع الأساسية التي تدخل ضمن نطاق البورصات بتداول أسعارها بالمضاربة على أصنافها

البورصة:

هي سوق منظمة تتعقد في مكان معين وفي أوقات دورية بين المتعاملين بالبيع والشراء لمختلف الأوراق المالية أو المواد الأخرى

ويتألف جهاز البورصة من مجموعة الوسطاء المكلفين بإجراء مختلف العمليات لحساب موكلهم وتشارك فيها مجموعة من الدول والشركات المتعددة الجنسيات ومجموعة من رؤوس الأموال التابعة للقطاع العام والخاص .

كلمة البورصة مشتقة من اسم أحد صيارفة المدينة **BRUGES** بروج في بلجيكا ويدعى فان دير بورسيه (**VAN DER BEURSE**) حيث كان تجار المدينة يجتمعون في قصره للقيام بالصفقات التجارية

وقد لعبت البورصة دورا كبيرا في تطوير اقتصاد الدول الكبرى من المرحلة البدائية والزراعية إلى المرحلة الصناعية ولاقت في أكثر البلدان تنظيما جعلها أداة فعالة في تطوير اقتصاد البلاد في حيث مازالت مجهولة عندنا تقريبا وماتزال رؤوس الأموال بعيدة عن التداول في نطاق عمليات البورصة ومازال الناس ينظرون إليها بنوع من الريبة وعدم الثقة .

معلومات عامة :

كانت المسائل أهميتها حياة الأمم الاقتصادية وخاصة في مرحلة تطور اقتصادها من المرحلة الزراعية إلى الصناعيةوقد رافق هذا التحول نشوء مشاريع ضخمة ومؤسسات لا يستطيع لا يستطيع المرء بمفرده أن يقوم بالأعباء المالية المترتبة على إنشاء مثل هذه المشاريع مما لجأ إلى ادخار الأفراد فأنشأت الشركات المساهمة وعمدت الحكومات إلى تنظيم أسواق ماليه يلتقي فيها طرفا المشروع المدير والممول .

ويلاحظ أن الدول التي تطورت اقتصادياتها وصناعاتها وقد رافق هذا التطور تنمية جهاز البورصة فيها .

وتعتبر السوق المالية في نيويورك من اكبر الأسواق في العالم بسبب ضخامة رؤوس الاموال التي يجري التبادل بها . ويوجد في الولايات المتحدة الأمريكية (١٩) بورصة للأوراق المالية وأهمها (وول ستريت في نيويورك) .

أما بورصة لندن فقد قدرت قيمة المبادلات المالية فيها عام ١٩٥٨ ما يقارب ٣ مليار باوند أما في فرنسا فقد بلغ مجموع استثمار الأموال عن طريق التعامل بالأوراق المالية ما يعادل ٣٠% من مجموع الثروة المالية وفي مصر بلغ إجمال التداول في سوق الأوراق المالية خلال عام ١٩٥٥ حوالي (٨٩.١) مليون جنيه مصري

ما هي الوظائف الاقتصادية للبورصات ؟

- ١-تسهيل عملية الاستثمار الخاصة بالاجال القصيرة .
 - ٢-تعيين الفعاليات الاقتصادية المثمرة .
 - ٣-توزيع رأس المال على مختلف أنواع الصناعات .
 - ٤- تأمين جو منافسة ضروري لتأمين حرية المبادلات التجارية .
 - ٥- حلقة اتصال بين جميع الفعاليات الاقتصادية من: سوق الأوراق المالية-المصارف التجارية - مصارف الادخار - المضاربيين والمستثمرين .
 - ٦-تعتبر البورصة سوق مثالي يلعب فيه قانون العرض والطلب دور رئيسي في تكوين وحدة السعر وذلك لأنه :
- ١- تجري عمليات البورصة في جلسة واحدة تؤدي إلى إحداث سعر واحد يكون مقياساً للأسعار داخل البورصة وخارجها في فترة معينة من الزمن .
 - ٢- تأمين حرية المنافسة والمساومة وعدم التحكم بالأسعار .
 - ٣- توفر العلانية الكافية حيث تجري العمليات عن طريق المناذاة والتفيد بصورة واضحة على ألواح معروضة للجمهور .
 - ٤- إن صلة البورصات في البلد الواحد أو مختلف بلدان العالم (بورصات العالم) تؤدي إلى جعل التسعيرة موحدة داخليا ودوليا مما يؤدي على اعتبار العالم وحدة اقتصادية متكاملة .
 - ٥- تحديد أسعار دولية وبموجب هذا التحديد يجري البيع والشراء في الأسواق المحلية والعالمية .
 - ٦- لا يمكن لدولة أو شركة في هذا المركز القيا بالعملية إلا بوجود الرصيد وليس من الضروري وجود السلعة أو المعدن أو غيرها في البلد الذي توجد فيه البورصة .
 - ٧- يتم بيع وشراء سلعة ما موجودة في أقصى الشرق أو غربه بموجب سند أو عقد تثبت ملكيتها .
 - ٨- تجري عمليات البيع والشراء بين الشركات أو الأفراد بواسطة سندات أو عقود .

٩- تجري عمليات البيع والشراء بين الحكومات بواسطة عقود دولية بورصة

ما هي طبيعة عمليات البورصة ؟

كما رأينا ان البورصة هي سوق دورية خصصت لاجتماع المتعاملين لبيع وشراء انواع معينة وهي تخضع لأنظمة و قوانين خاصة بها وتتم المبادلات بواسطة اشخاص رسميين وفق أشكال معينة يحددها القانون .

وتتميز عمليات البورصة عن غيرها من الاعمال بالميزات التالية :

- ١- إن المتعاملين بالبورصة لا يعرفون بعضهم بل يجري عقد الصفقات عن طريق السماسرة ووسطاء مختصين في شؤون البورصة .
 - ٢- تجري هذه العمليات دون إحضار الأسناد أو المواد المتعاقد عليها بل يجري تعيين ذلك عن طريق تحديد الكمية والصفقة فقط .
 - ٣- إن المضاربين في سوق البورصة على الاغلب هم من المضاربين على ارتفاع أو هبوط الاسعار فالبائع لا يسلم ما باعه والمشتري لا يستلم ما اشتراه وكل منهما يربح أو يخسر فوق السعر في الموعد المحدد لنفاذ العملية .
- يجب الانتباه إلى أن التعامل في البورصة يقتصر على المحترفين الرسميين ليس امتياز أو احتكارا بل هو ضرورة لحالة لحالة تتطلب ألا يمارسها إلا المتخصصون في السوق وذلك لدقة هذه العملية وخطورتها فيما يتعلق بتحديد الاسعار وصعوبة إدراك ما قد يلحق بها من أخطاء شديدة الاحتمال ، لذلك وضعت قوانين وانظمة لتنظيم مهنة المشتغلين فيها ضمانا للعمليات التجارية المعقودة فيها .
- وبما أن سوريا بلد زراعي منتج ومقبل على نهضة صناعية يحتاج فيها بلا شك إلى مثل هذه المؤسسة المالية لمد الصناعة الناشئة برؤوس الأموال المدخرة وإلى تنظيم تشريعي يبعث ثقة الجمهور بهذه المؤسسة لدفعها إلى التعامل معها وتنشيط حركتها .

لمحة عن الأوراق المالية :

إلى جانب الثروات المنقولة أ، غير المنقولة المعروفة حتى مطلع القرن ١٩ ظهر نوع جديد من الثروة عرف بتسمية الأوراق المالية كما ازداد إصدار هذه الأراق المالية . وسوف نستعرض فيما يلي مبادئ هذه المؤسسة .

- ١- تحليل الأوراق المالية (الأسهم والأسناد) وبيان أنواعها .
- ٢- وسطاء سوق الأوراق المالية وأنظمتها الداخلية .
- ٣- تسعير البورصة .
- ٤- أوامر البورصة .
- ٥- عمليات البورصة .
- ٦- أثر العوامل الاقتصادية والمالية وأنظمتها الداخلية .

الأوراق المالية :

الأسهم : وهو حق المساهم في شركة أموال وهم الصك الذي يثبت هذا الحق القابل للتداول .

أنواعها :

١- أسهم اسمية - أسهم للحامل - أسهم للأمر .

٢- أسهم نقدية - أسهم عينية .

٣- أسهم عادية - أسهم امتياز - أسهم تمتع .

ولا يجوز استهلاك الأسهم من رأسمال الشركة بل من أرباحها فقط.

أسناد القروض :

وهو صك قابل للتداول تصدره شركة أو شخص معنوي ويتعلق بقرض طويل الأجل .

سماسرة الأوراق المالية ونظام البورصة الداخلي :

تقوم أعمال البورصة على تداول الأوراق المالية بواسطة السماسرة والوسطاء ، وليس من الضروري أن يتعرف المتعاملون على بعضهم البعض بل يكفي أن يعطي أمره للسماسر ليقوم هذا الأخير بتنفيذ إجراء العملية حسب الأصول المحددة في نظام البورصة . ويعاون السماسر في تنفيذ المقصورة مستخدم لديه يدعى المندوب الرئيسي .

المندوب الرئيسي : هو مستخدم بأجر يعمل لحساب السماسر الذي يتبعه وتحت مسؤوليته ولا يحق له أن يعمل لحسابه الخاص .

الوسطاء : فهم أداة الاتصال بين العميل والسماسر .

ويحظر على الوسيط تحت طائلة توقيه عن العمل عقد العمليات في البورصة لحسابه الخاص أو لحساب زوجته أو أحد أقاربه من الدرجة الرابعة أو لحساب آخر ، عقد اتفاقيات فيما بينهم للقيام بعمليات لحسابهم الخاص .

الأعضاء المنضمون :

وهم المصارف التي تنتدب أحد موظفيها لعقد العمليات لحسابها في البورصة ، ويرسل هؤلاء الأعضاء أوامرهم إلى السماسرة فوراً دون أي وسيط .

الجمعيات العامة:

حيث تعتبر بورصات الأوراق المالية أشخاصاً اعتبارياً تتولى إدارة أموالها وتكون لها أهلية التفاوض ، ويؤلف مجموع الأعضاء العاملين والمنضمين في البورصة الجمعية العامة للبورصة ويرأسها رئيس لجنة البورصة أو نائبه ، من يقوم مقامه ، وتصدر قراراتها بأغليتها الأصوات .

أعضاء لجنة البورصة :

١- لجنة البورصة:

لكل بورصة من بورصات الأوراق المالية لجنة مؤلفة من ١٥ عضو هم على التالي :

٨ سماسرة

٤ أعضاء منضمين .

٣ أعضاء يعينهم وزير المالية والاقتصاد لمدة سنتين وهم أعضاء محايدين .

أما مهمة هذه الأعضاء الـ ١٥ فهي تحسين سير العمل في البورصة باتخاذ ما تقتضيه الظروف من الإجراءات الضرورية المناسبة .

وتتعد اللجنة كل سنة عقب اجتماع الجمعية العامة مباشرة لانتخاب (٣) من بين أعضاء العاملين ليختار وزير المالية والاقتصاد رئيسا لها .

أما أمين الصندوق فيقوم بتوقيع محاضر جلسات اللجنة مع الرئيس ويشرف على أعمال السكرتاريا وقلم المحفوظات والحسابات وتبقى الأموال في عهده وهي تودع في مصرف تعينه اللجنة .

إلى جانب المكتب تشكل لجنة البورصة أول لجنة تعقدتها لبعده الانتخاب السنوي لجانا فرعية تتألف من (٣) أعضاء على الأقل .

٢- اللجنة الكلية :

وظيفته معالجة المسائل التي تهم البورصة بشكل عام وتتكون من :

١- وكيل وزارة المالية والاقتصاد المساعد المختص ويكون رئيسا لها .

٢- مكتب لجنة البورصة :عضوا .

٣- أحد الأعضاء المعيّنين عم كل لجنة : عضوا .

٤- مندوب الحكومة لدى كل من هذه البورصات : عضوا .

المقصورة (قاعة التداول):

هي المكان الذي تعينه لجنة البورصة في دار البورصة لتنفيذ أوامر البيع والشراء .

تبنى البورصة على شكل مدرج ... ونظرا لدقة وخطورة العمليات التي تتم فيها فقد حرم الدخول إليها إلا السماسرة والمندوبين الرئيسيين والوسطاء المقيدة أسماهم في جداول البورصة

ويسمح للأفراد بالدخول إلى صالة البورصة وذلك بعد أداء رسم مقرر إلا أنه يحظر عليهم دخول المقصورة (ساحة العمل).

تختار لجنة البورصة لجنة تتألف من ثلاثة عناصر على الأقل من السماسرة لمراقبة المقصورة والسهر على المحافظة على النظام وذلك لمدة سنة واحدة .

مواعيد العمل :

من الساعة ١١ صباحا حتى الساعة ١ ظهرا ، وتقتل أيام الجمعة والعطل الرسمية.

هيئة التحكيم :

وظيفتها فصل جميع المنازعات التي تقع بين أعضاء البورصة والمندوبين الرسميين والوسطاء ، بينهم وبين أحد العملاء .

وتتألف من :

- رئيس لجنة البورصة .
 - ٤ أعضاء تختارهم اللجنة كل سنة .
- كما تشكل هيئة أخرى لفض المنازعات التي تنشأ في قاعة التداول .

مجلس التأديب:

وظيفته المحافظة على مصلحة عملاء السماسرة من تلاعب بعض السماسرة .

- ويتألف من ٣ أعضاء :
 - رئيس لجنة البورصة .
 - عضو واحد منضم .
 - واحد من الأعضاء الثلاثة الذين يعينهم وزير المالية والاقتصاد .
- ولا يكون انعقاد مجلس التأديب صحيحا إلا بحضور مندوب الحكومة .
- أما العقوبات فهي :إنذار – غرامة مالية – توقف عن العمل – الشطب .

نقابة سماسرة الأوراق المالية :

وظيفتها رعاية مصالح السماسرة ودراسة كافة الشؤون التي تهم بوجه عام البورصات وبيديرها لجنة مؤلفة من ٨ أعضاء - رئيس - نائب رئيس - أمين صندوق - ٥ مستشارين

مم يتألف جهاز البورصة :

يتألف جهاز البورصة من عدد من العاملين والمشاركين ويمكن تصنيفهم على عدة بنود هي :

أ-الموظفون أو العاملون في صالات البيع والشراء :وهي عبارة عن :

- ١- وكلاء شركات مساهمة موجودة ضمن القطر أو خارجه .
 - ٢- وكلاء مندوبي البنوك (داخل وخارج القطر) المشترك في البورصة .
 - ٣- تجار أو صناعيون أو وكلاء عنهم (العاملون ضمن القطر فقط) .
 - ٤- هؤلاء العاملون يتم اشتراكهم بشكل سنوي في هذه الصالات وذلك عن طريق دائرة الاشتراكات (في قسم المحاسبة).
- ب-السماسرة والوسطاء والمندوبون الرئيسيون : وهم العاملون في البورصة في مكاتب خاصة بهم (برج المكاتب) وهم تابعون إلى نقابة السماسرة ويشتركون في البورصة عن طريق النقابة وهم مقيدون بعدة شروط .
- السمسار : هو الشخص المكلف ببيع أسهم ، نقد أي سلعة أخرى (ورقة مالية) وذلك من قبل تاجر أو صناعي أو شركة أو وكيل عن أحدهم .
- أما الوسيط : فهو الذي يكلف بشراء أسهم أو أي سلعة أخرى (ورقة مالية) وذلك من قبل تاجر أو صناعي أو شركة أو وكيل عن أحدهم .
- أما المندوب الرئيسي : فهو يعمل عند السمسار (سمسار واحد فقط) ويساعده في إتمام عمله ولا يحق له أن يعمل عند سمسار آخر .
- ج-العاملون (الموظفون) في الإدارة وقسم المحاسبة والمعلوماتية .
- د-العاملون في قسم : الاتصالات الداخلية والخارجية والقسم الاعلامي .
- هـالعاملون في قسم : الأمن والقسم الصحي .

ملاحظة صالة البورصة (صالة التداول) لايقبل لأحد الدخول إليها 'لا :

- السماسرة ومساعدتهم (المندوبون الرسميون).
- الوسطاء ومساعدتهم (المندوبون الرسميون).
- عناصر الأمن الخاص بحماية الصالة .حكم بها
- الوظفون المسؤولون عن مراقبة العمليات ضمن الصالة ومراقبة عمليات السمسرة .
- المسؤولون عن ربط البورصة بالبورصات الخارجية ومراقبة اللوحات الالكترونية والتحكم بها .
- طبيب وممرضة.

-أما الجمهور والتجار الذين يريدون مراقبة العمليات التي تتم في الصالة فلهم صالات مراقبة خاصة بهم وليس لهم علاقة بالصالة (ساحة العمل) سوى بالنظر فقط.

خلاصة :

الأعضاء المنضمون :

-مندوبو المصارف .

-الوسيط يكلف بأمر الشراء يكلفه العميل .

- السمسار : يكلف بأمر البيع ويكلفه العميل .

المندوب الرئيسي : هو الذي يعمل في البورصة لمساعدة السمسار .

-العميل : هو التاجر أو الشركة التي تريد بيع أو شراء سلعة ما .

تسعير البورصة:

هو القيمة التي يبلغها سند ما أثناء إحدى جلسات البورصة والذي يسجل بعد انتهائها في لوح التسعيرة .

وحرصا على توازن السوق ومنعا لارتفاع الأسعار أو هبوطها المفاجئ فقد تضمنت أنظمة البورصة أحكاما يحدد فيها الفروق القصوى المسموح بها للأسعار المتتالية التي تعرض بعد السعر الأول بشكل لا تتجاوز نسب معينة نصت عليها لوائح البورصة .

وهناك ٣ طرق مختلفة لتحديد سعر البورصة وهي :

١- طريقة المناداة .

٢- طريقة المعارضة .

٣- طريقة الصندوق .

وغالبا ما يجتمع الوسطاء فيما بينهم قبل حضور جلسة البورصة ويبدلون غاية جهدهم لمعرفة العروض والطلبات الفعلية .

التسعيرة الرسمية : هم الوثيقة التي تنشرها لجان التسعيرة في البورصات في كل جلسة وغايتها إعلان السعر أو الأسعار التي يتم بموجبها تداول فعلي للأوراق المالية المقيدة بالتسعيرة .

أرض المشروع :

تقع الأرض في مدينة دمشق على تقاطع شارعين الأول من الشمال شارع ١٧ نيسان والشارع الثاني من الجنوب شارع أبو بكر الصديق الممتد من ساحة الجمارك مكان الثكنة العسكرية..... شكل الأرض مثلثة.

عرض شارع ١٧ نيسان/ ٢٤ م وعرض شارع أبو بكر/ ٢٠ م أضفنا شارع تخديمي من الضلع الثالث للأرض من أجل دخول السيارات ومن أجل المواقف تحت الأرض

أهمية الأرض وسبب اختيارها :

الأرض مهمة ومناسبة للمشروع باعتبارها قريبة من فعاليات هامة في المدينة (مبنى الرئاسة العامة للبرلمانات العربية ، السفارة المصرية ، مركز الدراسات البيئية ، مركز أبحاث الطاقة الذرية) كذلك طبيعة المجاورة السكنية المقابلة للأرض وهي تنظيم كفر سوسة والتي تتميز بدرجة معينة من الرقي و الحضارة وكان ذلك مناسباً لطبيعة المشروع باعتباره ذو استعمال خاص من قبل طبقة معينة من المجتمع وذو خصوصية معينة .

بالإضافة إلى قرب الأرض من المدخل الجنوبي لمدينة دمشق الطريق القادم من الأردن

كل تلك العوامل وغيرها جعلها مناسبة للمبنى المقترح والذي ممكن لان يكون بداية في هذه المنطقة لمركز تجاري جديد للمدينة وليس المقصود بذلك نقل كل الفعاليات الموجودة في مركز المدينة (البحصة -المرجة - المحافظة) بشكل كامل ولكن المقصود هو احتمال وجود المقر الإداري للفعاليات الموجودة في تلك المنطقة بالإضافة إلى اقتراح فعاليات خدمية جديدة وخصوصاً أن منطقة تنظيم كفر سوسة وما حولها تشهد حالياً نهضة واضحة وملحوظة .

مساحة الأرض 2 هكتار مساحة المبنية الطابقية ٢5225م

نسبة المبنية من الأرض 26.1%

المساحة الكلية المبنية ٢5901م

التشكيل المعماري والمتطلبات الأساسية للمشروع:

- ١-المبنى ذو طبيعة عامة وذو استعمال جماهيري يومي مستمر.
- ٢-اتخاذ رمزا واضحا لمبنى البورصة وذو سيطرة واضحة على جوارها من مركز التجارة .
- ٣-التأكيد من الأهمية الحضارية للمبنى وذلك بأن يشكل نموذجا مقترحا للمدينة حول طبيعة التصميم المعماري الأمثل الحديث للمباني العامة من محيط منطقتنا باستعمال عناصر عمارتنا الخاصة مستخدما الإمكانيات التكنولوجية التي تقدمها العلوم المعاصرة .
- ٤- إعطاء المبنى تشكيلا ينسجم مع الصورة المستقبلية لخلفية المدينة مع ما يجاورها من أبنية في عصر الإنشاءات المرتفعة والسريعة التغيير .

كل هذه العلاقات المتبادلة فيما بينها كانت فعالة وأساسية في ابتكار مكونات المبنى من خلال المساقط الأفقية من حيث الكتل الأكثر ظهورا ولا ننسى قبل كل شيء أن صالات العرض والطلب وقاعة المؤتمرات والبرج قد أثرت تأثيرا واضحا على تشكيله.

يتبين لي من خلال ملاحظتي لمباني البورصة في مختلف بلدان العالم مثلا في لندن -باريس هونغ كونغ - نيويورك - سيدني .

أن هناك ترابطا عضويا فعلا بين الأداء الوظيفي من ناحية والتعبير الجمالي من جهة أخرى وذلك عبر المعالجة الفنية الرائعة باستخدام الكتل والحجوم استخداما توافقا مع مبتكرات العلوم الحديثة حتى جاءت تلك الأبنية من أوجه التقدم المعماري في بلدانها .

وتلعب مواد الإكساء الخارجية والداخلية دورا هاما في المجال الفني .

بالنسبة للإكساء الخارجي استخدمت مادة الكونكريت الخشن بلون رمادي فاتح مع مساحات زجاجية رمادية شفافة تعطي طابع الحدائة وتعكس الفضاء الخارجي حسب تلوّن المحيط كما اعتمدت التطعيم بالإنشاء المعدني بلون البرونز الذي يبرز مرونة العصر إن كان في الأعمدة أو في البروزات المعدنية التي تبرز بشكل متميز على السطح المدرّوس هذا ولا تخلو الواجهات من سطوح صماء جاءت مكتملة للدراسة المطروحة وتكمل العناصر الأخرى .

بالنسبة للإكساء الداخلي للارضيات استعملت مادة الرخام الأبيض واستعمال السيراميك الملون واللينينيوم كل في مكانه المناسب .

بالنسبة للحوائط الزجاجية المفرغة والطوب الزجاجي محل الحوائط الصماء التي قد تستعمل وذلك لتحسين الضوء بالقدر المناسب في أوقات مختلة من النهار مع عزلها التام للحرارة والبرودة .

كل هذه المواد تلعب دورا هاما من حيث إبراز العظمة والسمو وتضفي على المبنى جوا من النقاء والصمود ، باختصار أستطيع أن أقول أن الوظيفة والجمال يتحدان معا بترابط عضوي ليكونا وحدة معمارية بارزة.

الحركة العامة في المشروع :

بعد سرد من هم أفراد البورصة ووظائف جهازها يمكننا تمييز ثلاثة أنواع من الحركة :

١-حركة الجمهور: (المستثمرين ورجال الاعمال) VIP

وتتم عن طريق المدخل الرئيسي للمبنى

علاقته مع الصالة الرئيسية عن طريق الشرفات المطلّة عليها مباشرة .

علاقته مع برج المكاتب وباقي الأقسام عن طريق بطايات الخدمة الموزعة في الطابق الأرضي

٢- حركة الوسطاء والسماسة :

وتتم عن طريق مدخل خاص بهم من الواجهة الشمالية للمبنى والحركة تكون ما بين الصالة الرئيسية والصالات الثانوية والقاعة متعددة الاستعمالات وإلى نقابة السماسرة .

٣- حركة الموظفين :

وتتم عن طريق مدخل خاص بهم من الواجهة الغربية للمبنى والتي تبدأ ببهو تمهيدي والذي يتفرع إلى مدخلين واحد لمبنى البورصة والأخر لبرج المكاتب مراكز أعمالهم في كل من قسم المعلوماتية وقسم الاتصالات والقسم الإعلامي حركة الموظفين الغداريين إلى مكاتبهم .
وتخضع هذه الحركات بشكل عام لمراقبة التلفزيون الداخلي كأمان للموظفين الإداريين والزبائن

سوق البورصة السورية في دمشق

البرنامج الوظيفي للمشروع:

١- المدخل : للمبنى ٣ مداخل

-المدخل الرئيسي للمستثمرين ورجال الاعمال

-مدخل خاص بقسم الوسطاء والسماسة .

-مدخل خاص بالموظفين ومراجعي برج المكاتب .

٢- بهو الدخول: في الطابق الارضي مساحته 800 م٢

استعلامات - نقاط مراقبة وأمن .

خدمات الجمهور من:

- بنك المعلومات: الذي عمل على توفير المعلومات الكافية لأي شخص يريد استثمار أمواله في شركة معينة .

- مكاتب الإعلان: يتم فيها نشر إعلانات دورية عن الشركة والبنوك المسجلة في السوق .

- اركان استراحة وخدمات هاتفية .

٣- الصالة الرئيسية (قاعة التداول): في الطابق الارضي مساحته 600 م٢

وتقام بها عمليات البيع والشراء بشكل دوري ولا يدخلها إلا أناس معينون يحق لهم القيام بالعمليات بيعا أم شراء .

الحركة تتم بشكلينك

١-حركة الجمهور +الصحافة + التجار (الذين يريدون مراقبة العمليات التابعة لهم) ويخصص لهم شرفات تطل على الصالة .

٢-حركة السماسرة : وذلك عن طريق مدخل خاص بهم يؤدي إلى الساحة حيث تقوم فيها عمليات البيع والشراء

ويحيط بها مدرجات خاصة بالمراقبين (لكل مراقب كمبيوتر خاص به) والمستشارين ورجال الأمن والمندوبين .

وهذه الصالة مجهزة بأجهزة الاتصالات اللاسلكية وشبكات الانترنت

وتستوعب 60 شركة ولكل شركة أربعة مندوبين ويعطى لكل مندوب 2.5 م٢.

$$60*4*2.5=600$$

٤-صالات العرض والطلب: (موزعة على الطوابق الأرضي والاول والثاني)

وهي عتصر هام في المشروع حيث يتم فيها النقد وتداول الأسهم و السندات وعمليات البيع اليومية .

عدها ٦ صالات كل صالة مخصصة لغرض معين(أسهم /سندات و عملات / ذهب/ نفط/ منتجات زراعية /منتجات صناعية) .

تضم كل صالة أمكنة للمندوبين من البنوك والشركات المساهمة والمحلية والمشاركين والاجهزة الضرورية اللازمة لهم من (كمبيوتر/فاكس/هاتف/انترنت)

يدير هذه الصالة موظف اعمال العرض والطلب على اللوحات الالكترونية .

مساحة الصالة الواحدة 225 م٢ حيث تستوعب كل صالة 22 شركة ولكل شركة ٤ مندوبين ويعطى لكل مندوب 2.5 م٢ .

٥-صالة متعددة الاستعمالات : في الطابق الأرضي مساحتها 445م٢

يكون مدخل تلك الصالة مع مدخل السماسرة والوسطاء يقام في تلك الصالة كافة الفعالية المتعلقة بسوق الاوراق المالية من مؤتمرات صحفية أو معارض ويلحق بها مستودعات خاصة مجموع مساحتها 140م٢ .

٥-كافتريا: بالطابق الارضي مساحته 185م٢ ملحق بمطبخ خاص به .

٦-قسم حفظ الأمن : بالطابق الأرضي والأول مساحة ٢م52

وظيفته حماية المركز ويتألف من :

١- أجهزة مراقبة الكترونية + أجهزة الكشف عن البطاقات (بطاقات الدخول الخاصة بالوسطاء وأيضاً بالموظفين).

٢- غرفة مناوبة الحرس تكون ضمن البهو .

٧-القسم الصحي : في الطابق الأرضي

وظيفته تقديم الإسعافات الأولية السريعة عند الضرورة تبلغ مساحة هذا القسم ٢م30

٨-البنك المركزي : في الطابق الأول تبلغ مساحة هذا القسم ٢م380

تحويل الأموال من البنوك العالمية حيث تتم التصفيات في نهاية كل سنة لتصريف العملات الصعبة وإيداع الودائع اللازمة لرجال الأعمال وكبار التجار .

ويضم: أفرع البنوك المشتركة في البورصة بالإضافة إلى البهو عدا عن كوات الصرف المجهزة بالكمبيوتر المتصل بالبنوك المشتركة ، وعددا من غرف الأعمال المصرفية والمحاسبة وهذه الصالة مجهزة بأجهزة المراقبة ونقاط الحراسة والإدارية

٩-قسم المعلوماتية المركزي : في الطابق الأول تبلغ مساحة هذا القسم ٢م275.5

ويتألف من العناصر التالية :

١-الحاسب الالى المركزي :يشكل نواة هذا القسم وظيفته:

-ربط الطرفيات الموجودة في المبنى وتوصل إليها المعلومات كاملة وتحفظ في الحاسب المركزي وتصبح معدة للاستثمار والسحب .

-ربط كمبيوتر البورصة مع الكمبيوترات الخارجية .

٢-العقل الالكتروني : وظيفته

-الحصول على المعلومات الضرورية .

-حل المسائل الاقتصادية المعقدة والإشراف التام على النمو الاقتصادي .

-ضبط النمو الاقتصادي وذلك من قبل خبراء مختصين .

يتألف هذا القسم من قسم البرمجة وقسم التشغيل والمراقبة وقسم الصيانة لمعالجة الأعطال ومعالجة الفيروسات .

١٠-مطعم لرجال الأعمال والمستثمرين : في الطابق الأول تبلغ مساحته ٢م300

مساحة المطبخ الملحق به 70م².

١١- القسم الاعلامي : في الطابق الثاني مساحة هذا القسم 490م².

وظيفته نقل ما يجري في البورصة إلى العالم كافة ويتألف من :

١- صالة للمندوبين والصحافة ممكن أن تتحول إلى قاعة للمؤتمرات الصحفية عند الحاجة مساحتها 250م².

٢- صالة لوكالات الأنباء والإعلاميين مساحتها 139م²

٤- إدارة القسم مساحة 100م².

١٢- قسم الاتصالات الداخلية والخارجية : في الطابق الثاني تبلغ مساحة هذا القسم

150م²

١- ربط البورصة قطريا وعالميا مع جميع بورصات العالم .

٢- ربط العناصر داخليا مع بعضها البعض .

ويتم ذلك بواسطة :

١- الاتصالات السلكية (هواتف فاكس -فاكس لتداول المستندات -كمبيوترات- أجهزة مخاطبة الجمهور)

٢- اتصالات البريد الالكتروني .

٣- اتصالات الفاكس والتلكس.

٤- اتصالات القمار الصناعية وشبكة الانترنت.

١٣- دائرة المحاسبة المركزية : في الطابق الثاني والثالث مساحة هذا القسم 275م².

تتألف من :

- دائرة الاشتراكات .

- قسم الاحصاء .

- قسم الاقتصاد والتخطيط.

- قاعة اجتماعات.

وظيفتها :

-مسك الدفاتر والسجلات الخاصة بالعقود العائدة لجميع أعمال البورصة .

- تدوين الاشتراكات .

- بيان وضعية حسابات البورصة والميزانية والحسابات .

١٤- نقابة السماسرة : في الطابق الثاني تبلغ مساحة هذا القسم 278م٢.

- مكتب يضم ٥ أعضاء .
- رئيس وسكرتاريا .
- مكتب يضم خمسة مستشارين .
- مكتب يضم هيئة التحكيم وتتألف من ٤ اعضاء.
- غرفة المقاصة : ويتم فيها تسوية العمليات الجارية في البورصة بين الوسطاء.
- مجلس التأديب ويتكون من ٣ اعضاء.

١٥- قسم الإدارة المركزية : في الطابق الثالث تبلغ مساحة هذا القسم 338م٢.

- ١- مكتب المدير العام : مكتب المدير/سكرتريا/أمين سر/قاعة اجتماعات .
- ٢- مكاتب اعضاء مجلس الإدارة المؤلفة من مندوبي الوزارات المختصة بأعمال البورصة ويضم المكتب : غرفة مدير/ سكرتاريا وهذه المكاتب هي مكاتب ارتباط بين الدولة والدوائر المختصة وبين البورصة .

وظيفة الإدارة : مسك ضبوط اجتماعات مجلس الإدارة حفظها

- تهئ مشاريع القرارات المتخذة في اجتماعات المجلس وتؤمن توقيعها وتبليغها .
- تحفظ كافة الوثائق والعناصر والبيانات التي تشكل أساسا لبحث مجلس الإدارة .
- تنظم كافة الوثائق والعناصر والبيانات التي تشكل أساسا لبحث مجلس الإدارة .
- تنظم إصدار نشرة تواريخ المخولين بالتوقيع وتتابع التعديلات الطارئة عليها وتبليغها للجهات المختصة .

١٦- برج المكاتب : موزعة على كامل طوابق البرج ، ويضم مكاتب لأفرع الشركات والوكالات والبنوك المشتركة بحيث كل شركة تأخذ طابق

١٧- مواقف السيارات : مواقف موزعة كالتالي :

مجموع المواقف ١٨٧ موقف تحت الأرض

٣٢ موقف فوق الارض

وموزع ع ٣ أنواع - للسماسرة - لرجال الاعمال - الموظفين - للجمهور .

١٨- المستودعات اللازمة +التدفئة والتكييف والخدمات الصحية اللازمة.

كيف يتم العمل في البورصة ؟

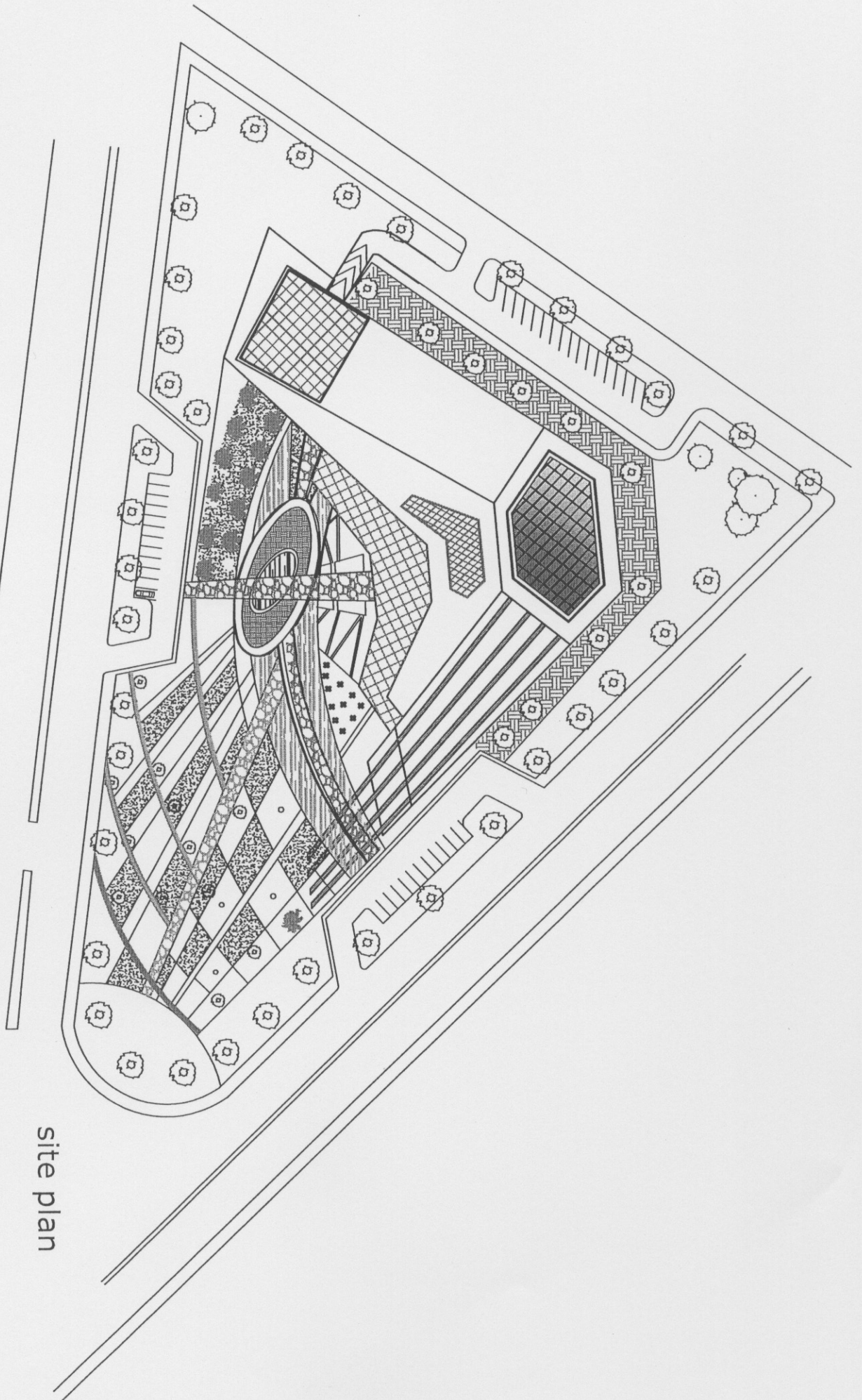
إن العمليات القائمة في البورصة هي عبارة عن أعمال شبيهة بالأعمال المصرفية ولكن بنطاق واسع أكثر مما هو في المصارف حيث تقوم الشركات والبنوك المتخصصة كل واحد منها بنوعية معينة من السلع والمواد والأوراق المالية بإرسال مندوبين عنهم في الأعمال المختلفة بإدارتها ويتم إخذ نسبة من حجم المداولات في البورصة لصالح الإدارة أو بعد تسجيل كل مندوب يتم فرزهم حسب نوعية العمل إلى صالات العرض والطلب المتخصصة لكل نوع من أنواع الأعمال المتعلقة بالأوراق المالية حيث يعتبر الاقتصاديون بأن كل سهم أ، مستند أو أي سلعة أخرى عبارة عن ورقة مالية ، ولا تتعلق فقط بأسعار العملات هذه الأنواع هي البورصة التي يتم فيها تداول أسعار الفائدة من خلال اشتراك عدة بنوك فيها والتي تتحد عندها أسعار العملات المالية المختلفة حسب ارتفاع وانخفاض قيمة الفائدة والبورصات التي يتم فيها تحديد قيمة أسعار المعادن الثمينة ، والبورصات المتخصصة بشركات النفط المتخصصة بتداول السندات لأنواع مختلفة من السلع والبورصات المتخصصة بقطاع الخدمات ، وقد ظهرت حالياً أنواع جديدة للبورصات منها التي تحدد أسعار القطن والقمح وذلك لكثرة الطلب على هاتين المادتين .

عندئذ يتم تصنيف كل نوع على حدى وإدخال المعلومات المتعلقة بالشركة أو المندوب إلى الحاسب الإلكتروني وإلى أجهزة المايكرو فيلم لاستخدامها عند الطلب ثم يتم تحويل المندوب إلى الصالة المتخصصة له للتداول ويأخذ مكانه ضمن الصالة ، حيث يتوفر لكل مندوب أجهزة الاتصال اللازمة وجهاز كمبيوتر ويكون هذا الجهاز موصولاً مع أجهزة الكمبيوتر الأخرى الموجودة في مقرات الشركة حيث تعطي هذه الأجهزة المعلومات اللازمة من أجل عملية التداول كما أن الجهاز يكون موصولاً أيضاً بالحاسب المركزي الموجود ضمن البورصة بحيث يستطيع الحاسب الآلي بعد إقفال الجلسات ضمن البورصة حساب معدلات الانخفاض والارتفاع الجارية على الأوراق المالية كذلك معرفة حجم المداولات اليومية .

وعندئذ يتم إرسال هذه المعلومات بواسطة أجهزة الاتصال وبواسطة أجهزة الإعلام الموجودة في البورصة ويتم العمل ضمن صالات العرض والطلب بواسطة شخص يدير عملية المزادة حيث يقف على مكان مرتفع ويتم التفاهم بينه وبين المندوبين بواسطة لغة يفهمها الاقتصاديون تسمى لغة الاختزال وهي لغة سريعة الفهم والكتابة ، كذلك توجد لوحة إلكترونية تسجل عليها الأسعار التي تطلبها الأوراق المالية ويتم تحديد هذه الأسعار عن طريق عملية العرض والطلب فكلما زاد العرض انخفض ثمنها وهذا الارتفاع والانخفاض ناتج عن توقعات على الأحداث الجارية في العالم والتي تنعكس مباشرة على أسعار الأسهم والسندات وجميع الأوراق لذلك كان من الضروري أن تكون البورصات العالمية على اتصال مع بعضها البعض بحيث تعرف كل بورصة ما يجري في البورصات الأخرى

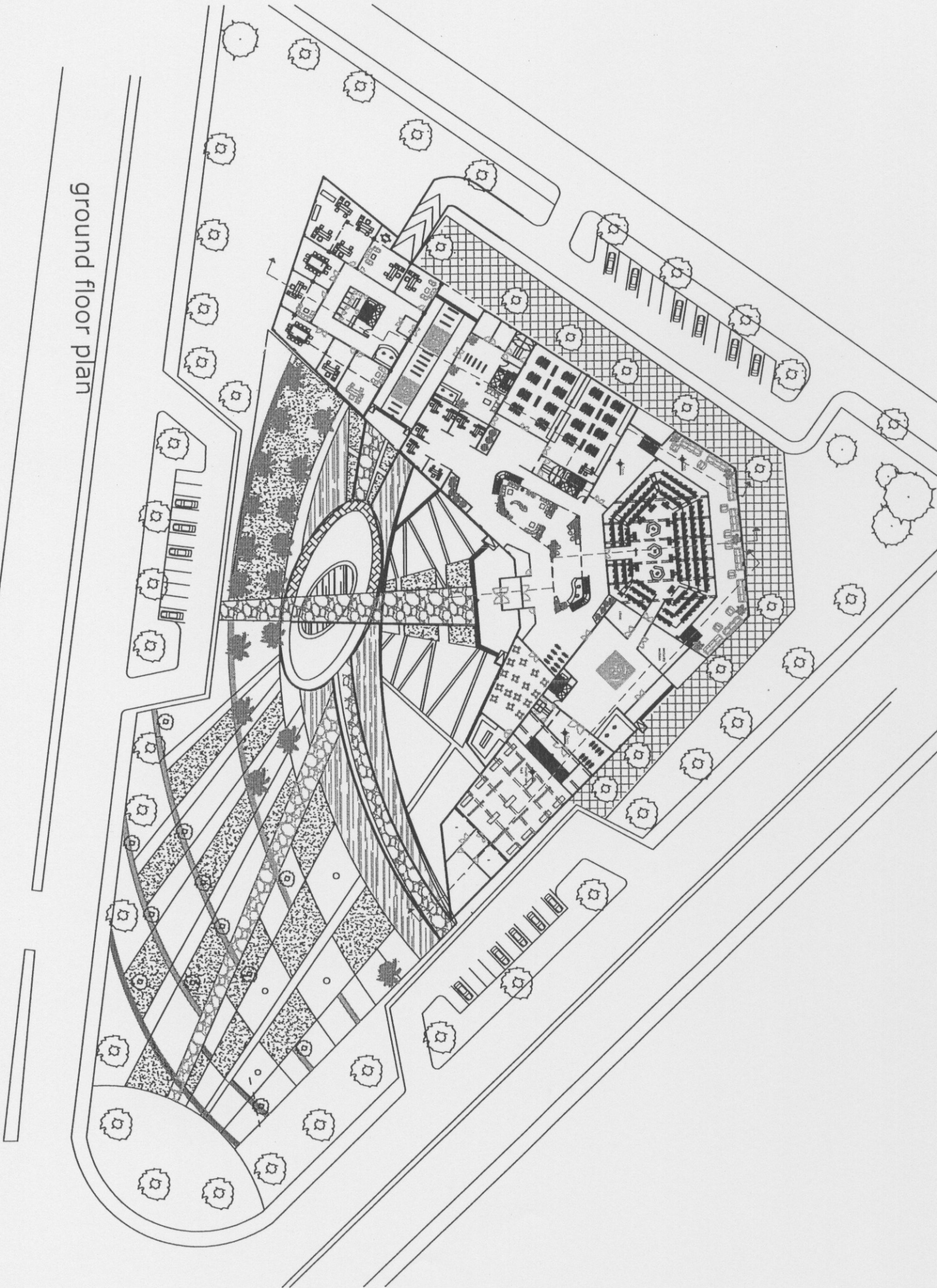


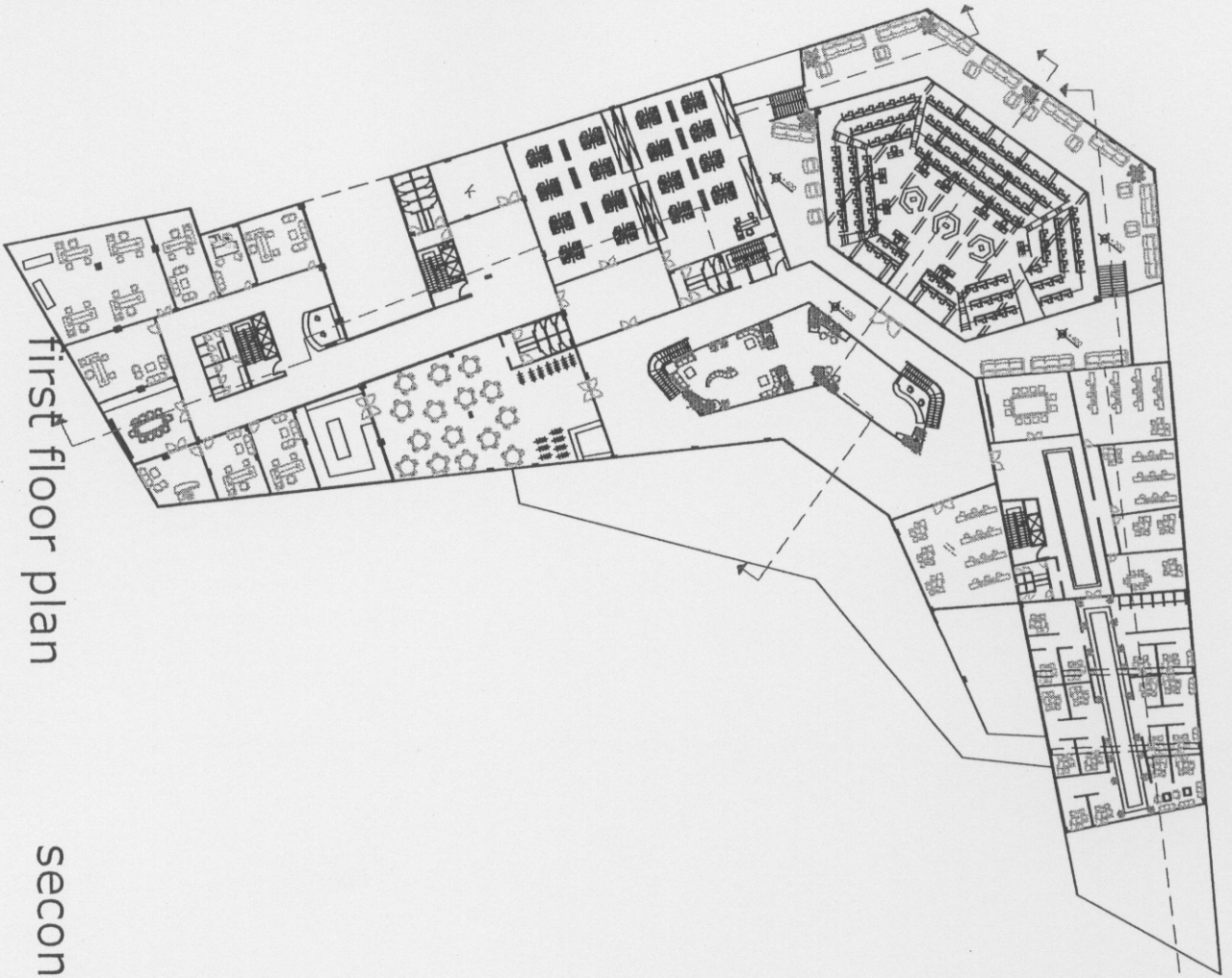




site plan

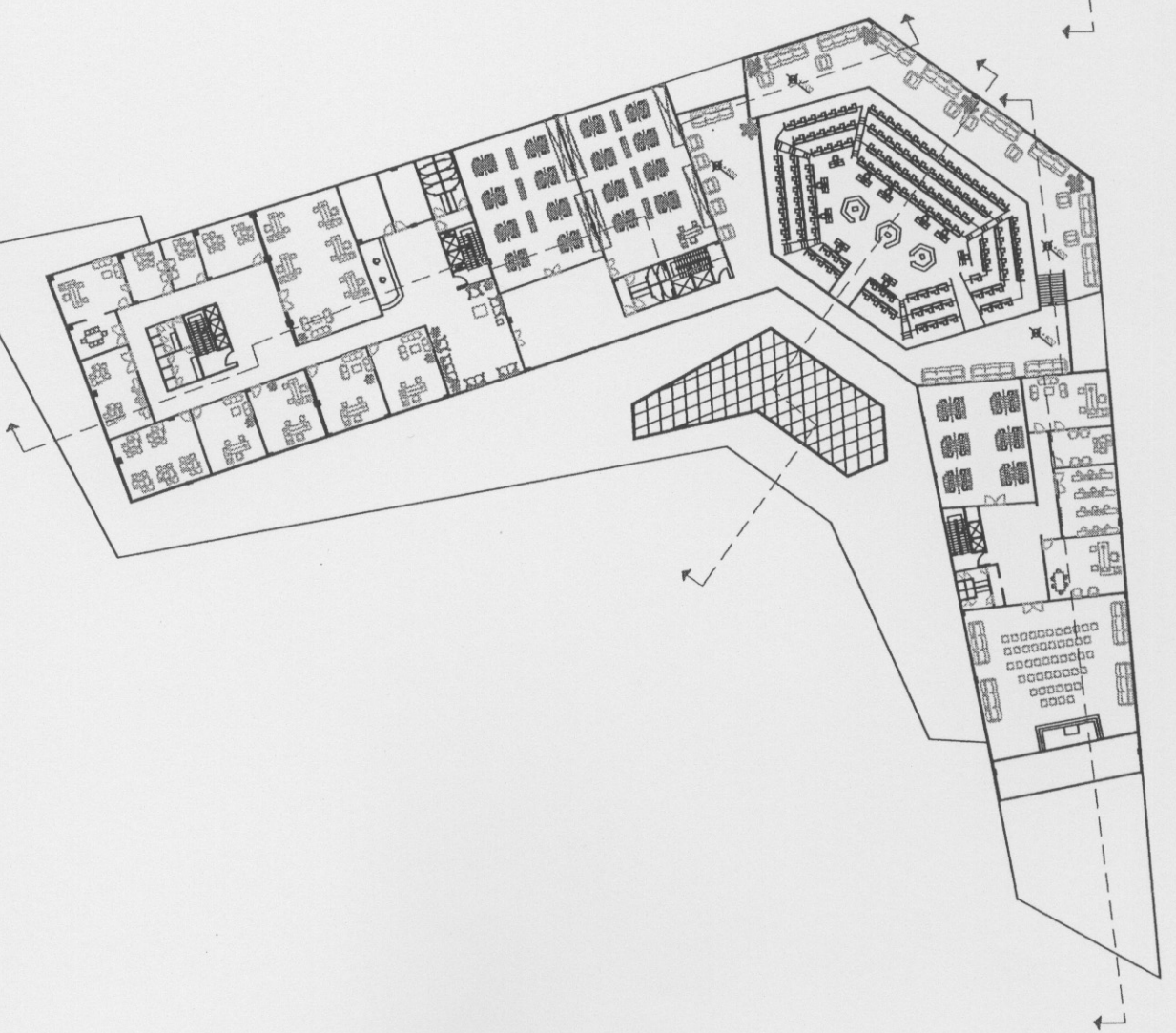
ground floor plan

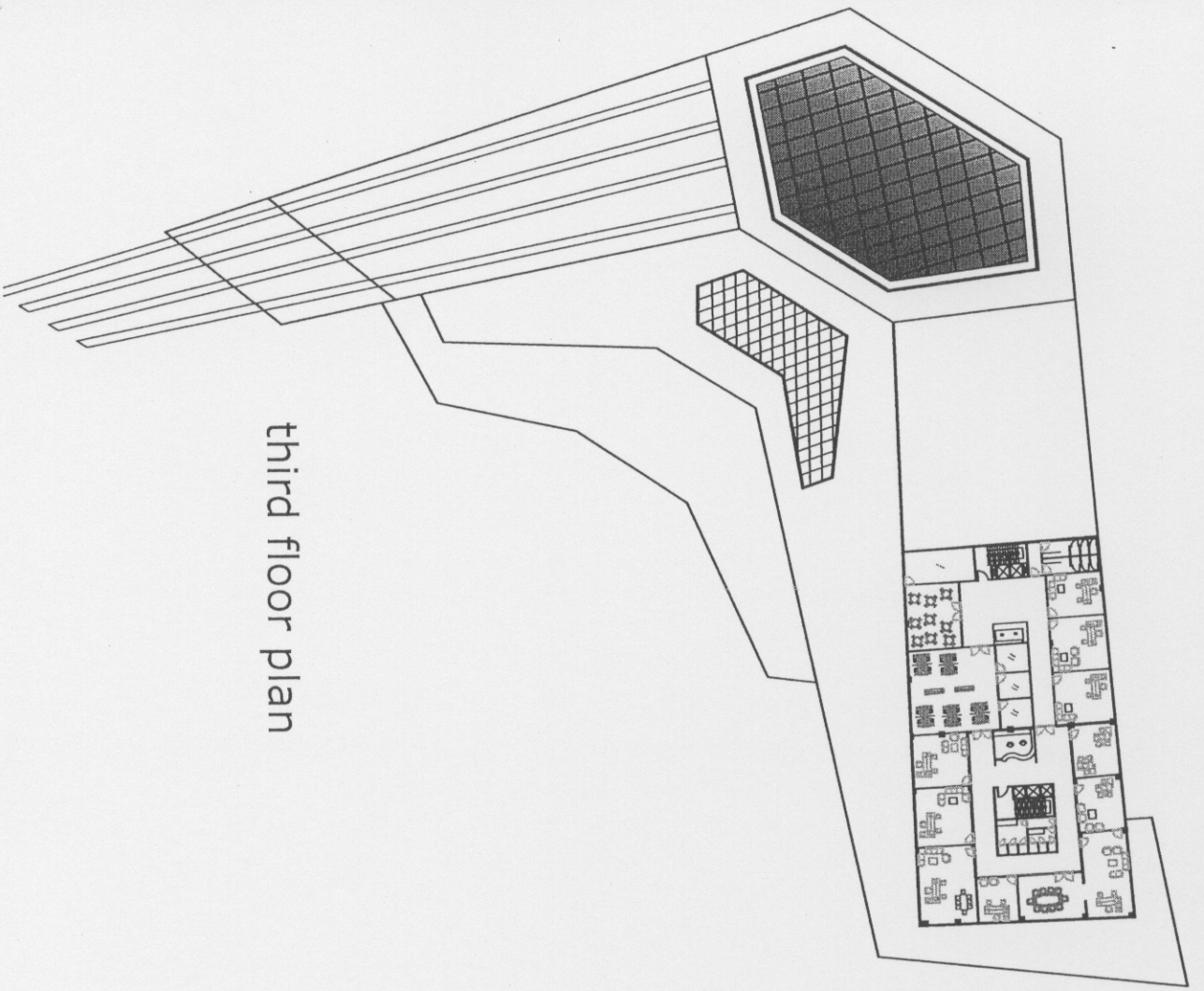




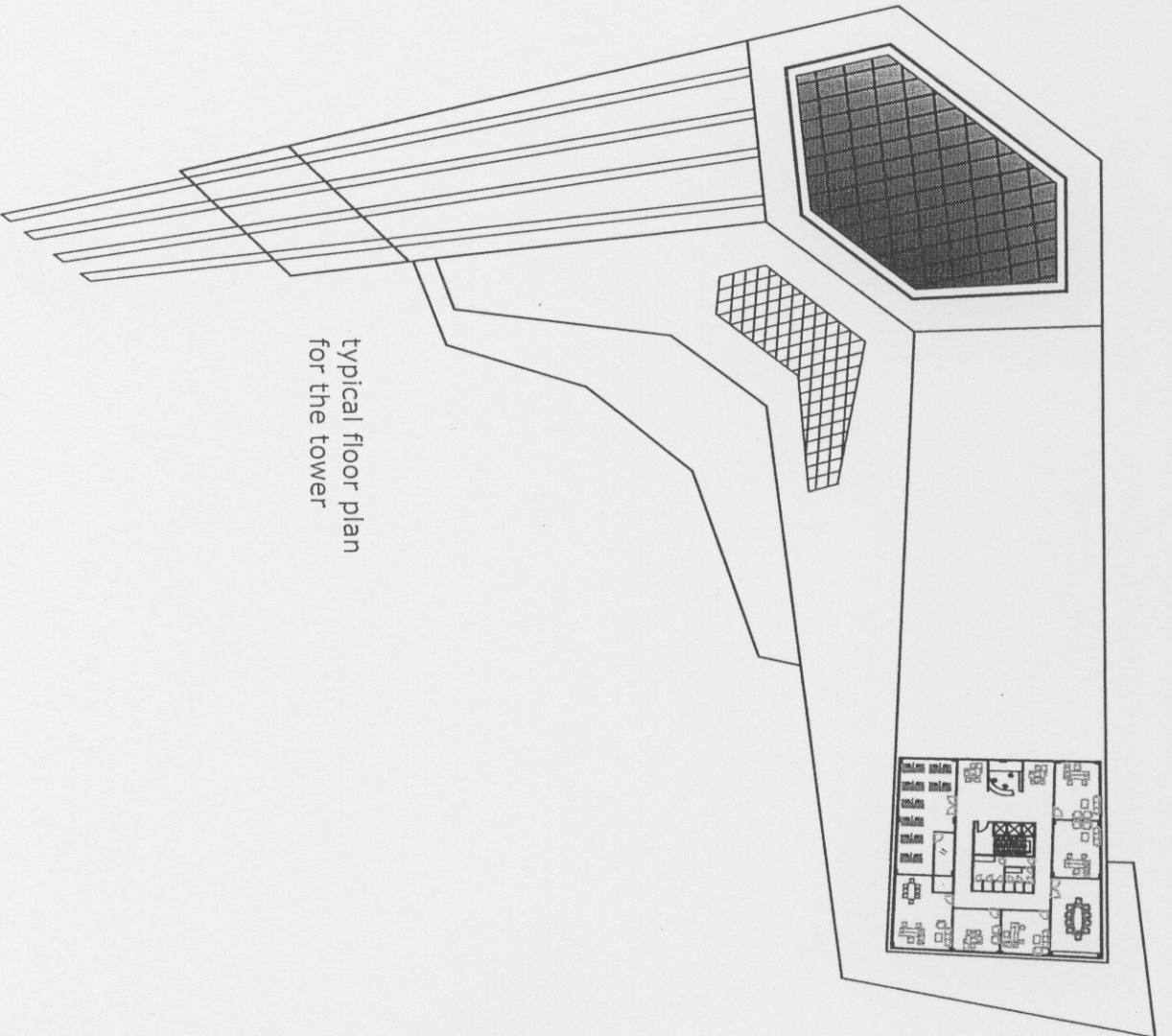
first floor plan

second floor plan

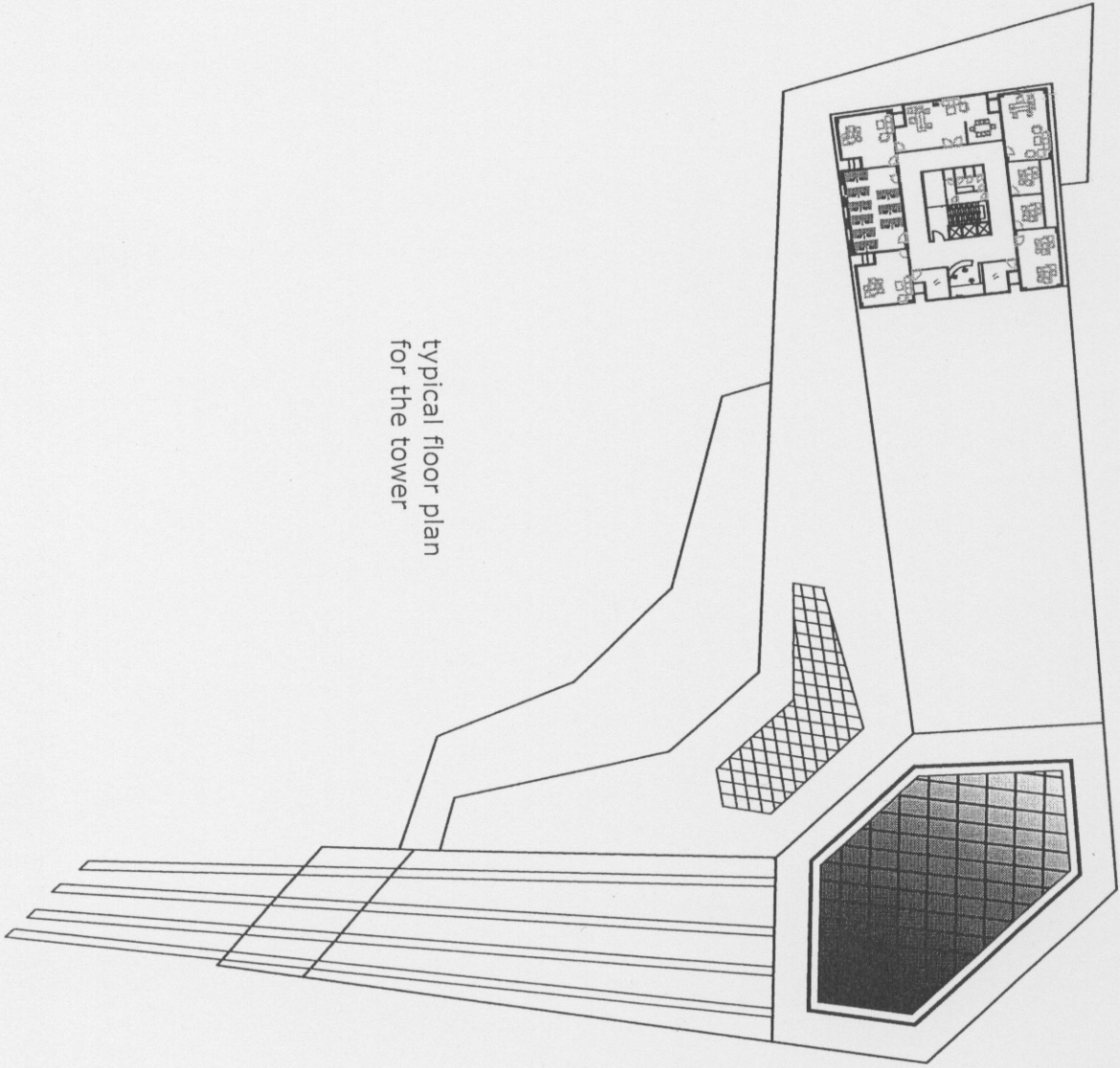




third floor plan

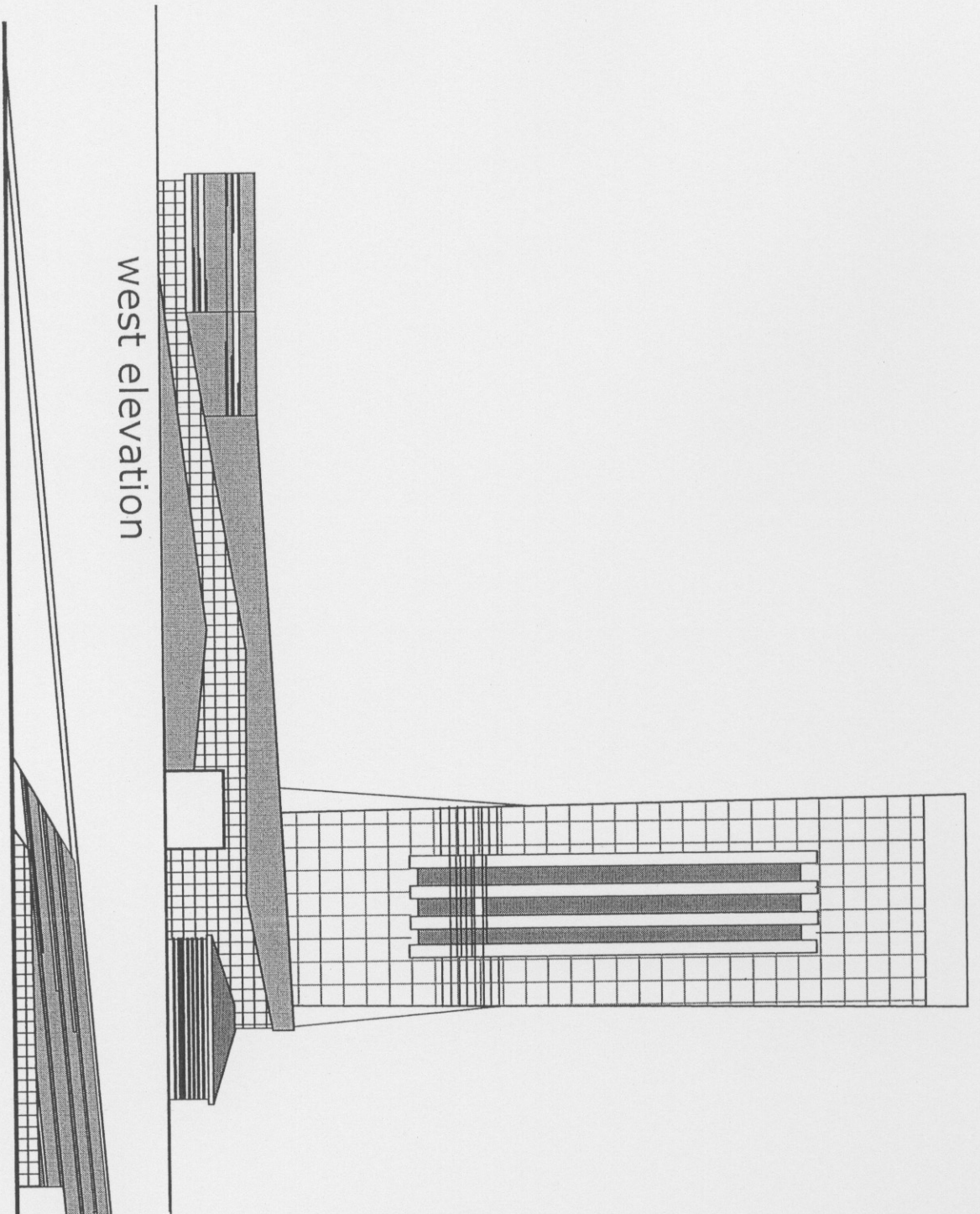


typical floor plan
for the tower

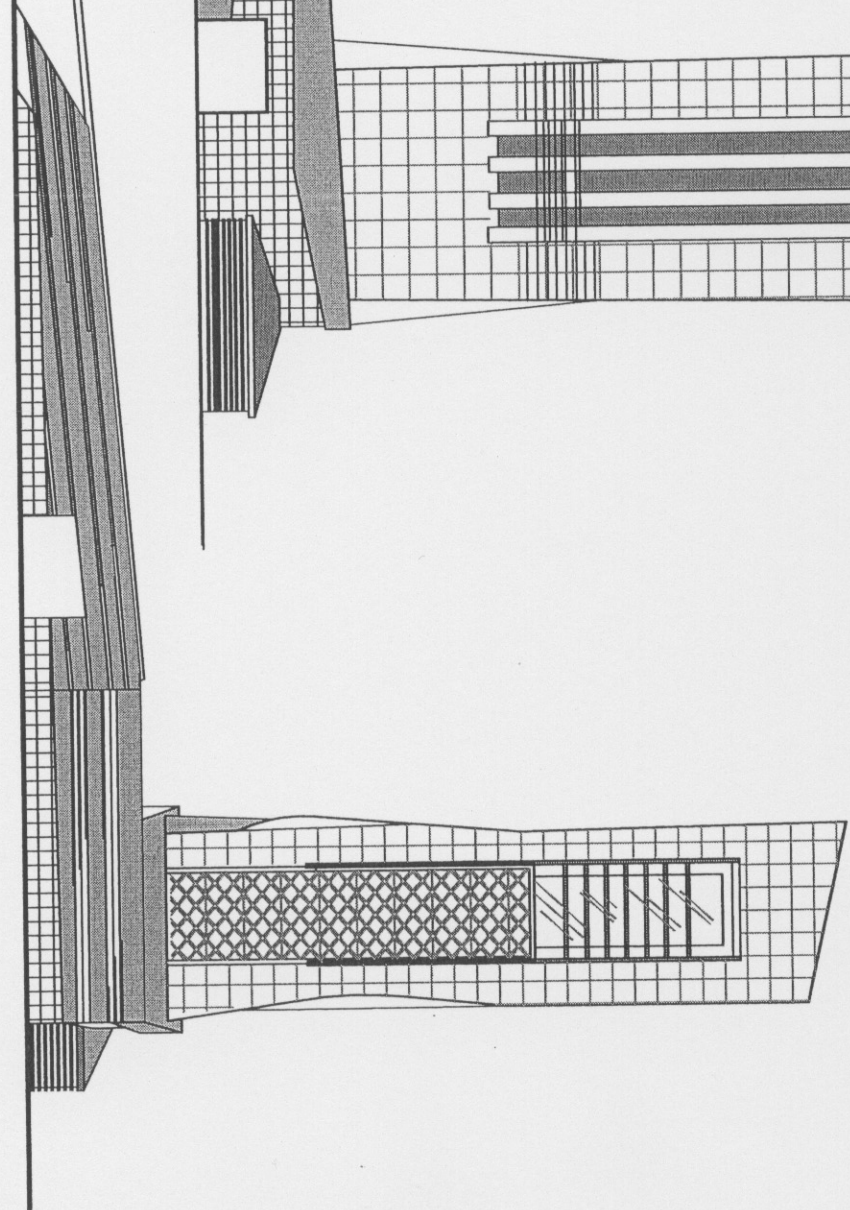


typical floor plan
for the tower

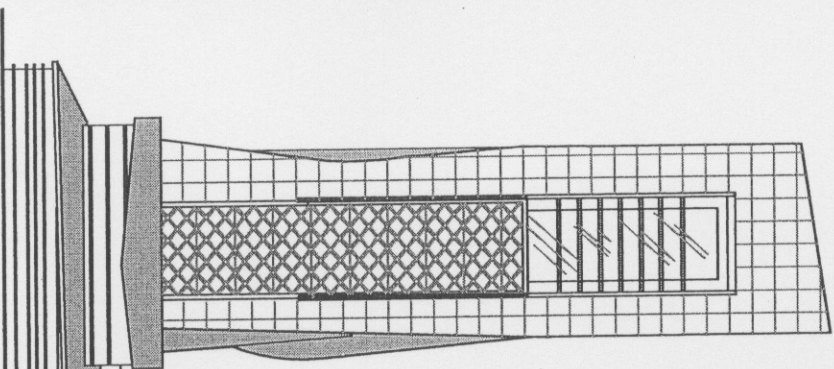
west elevation



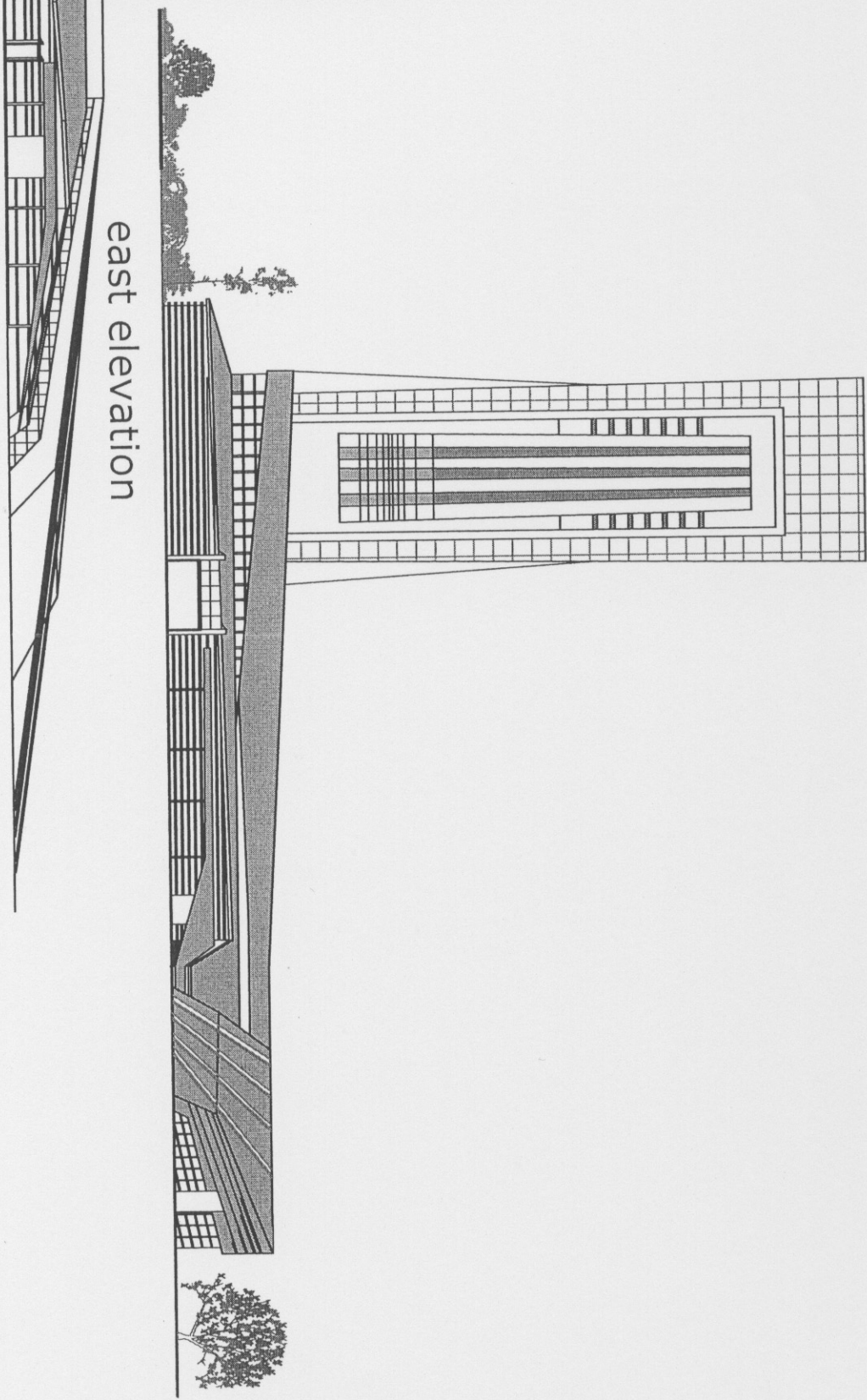
north elevation



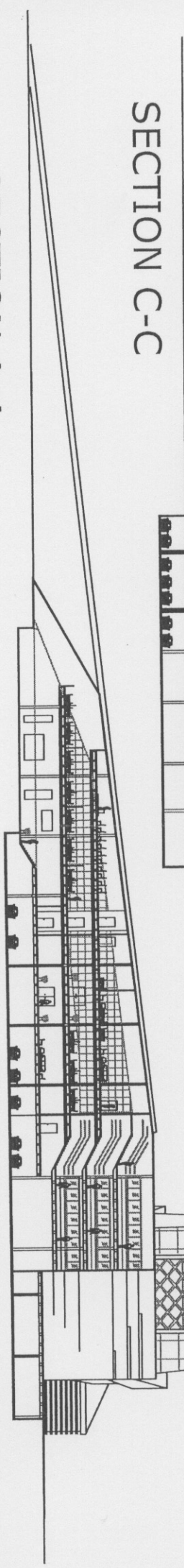
south elevation



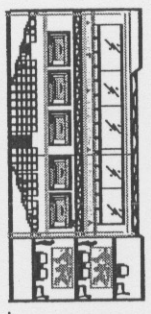
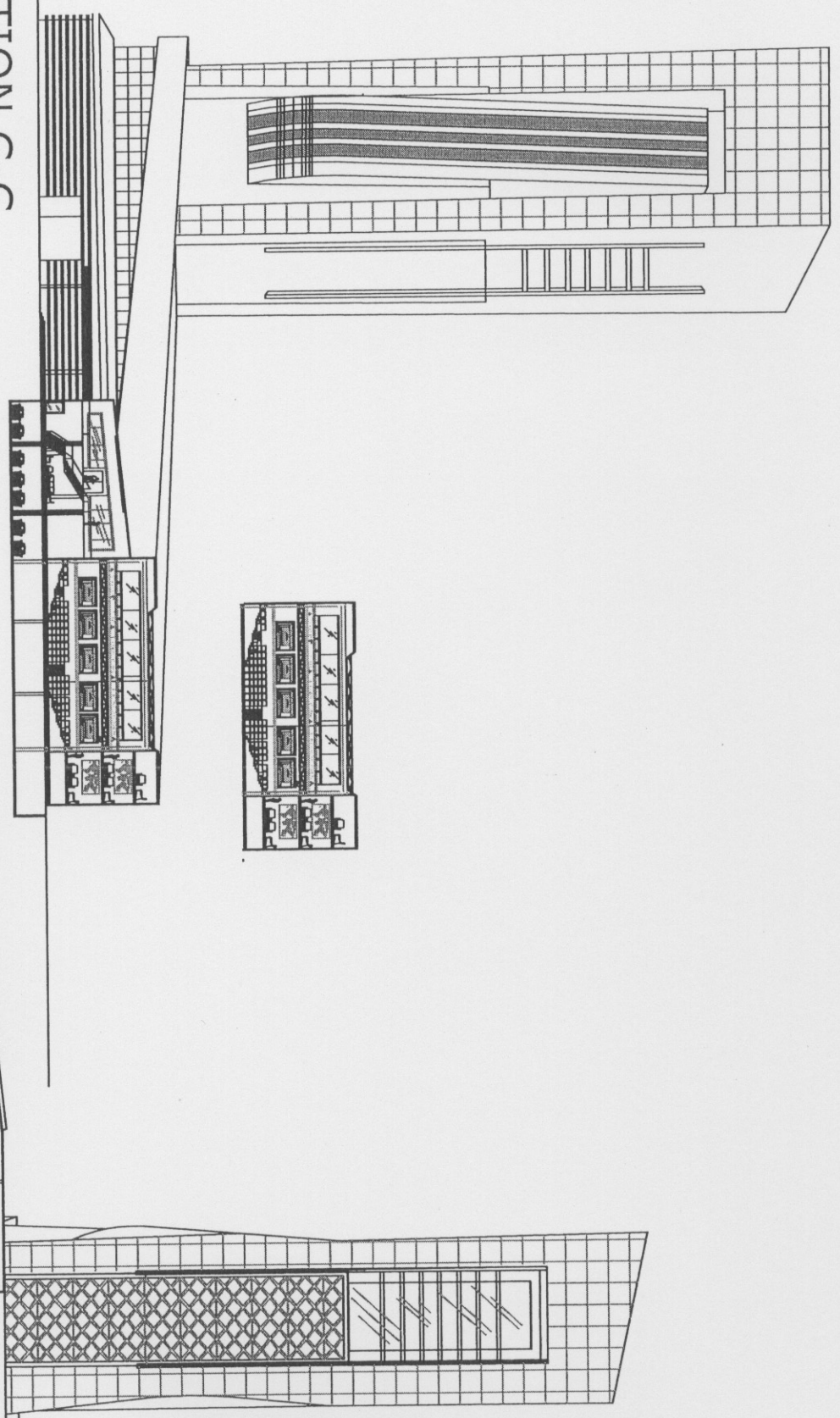
east elevation



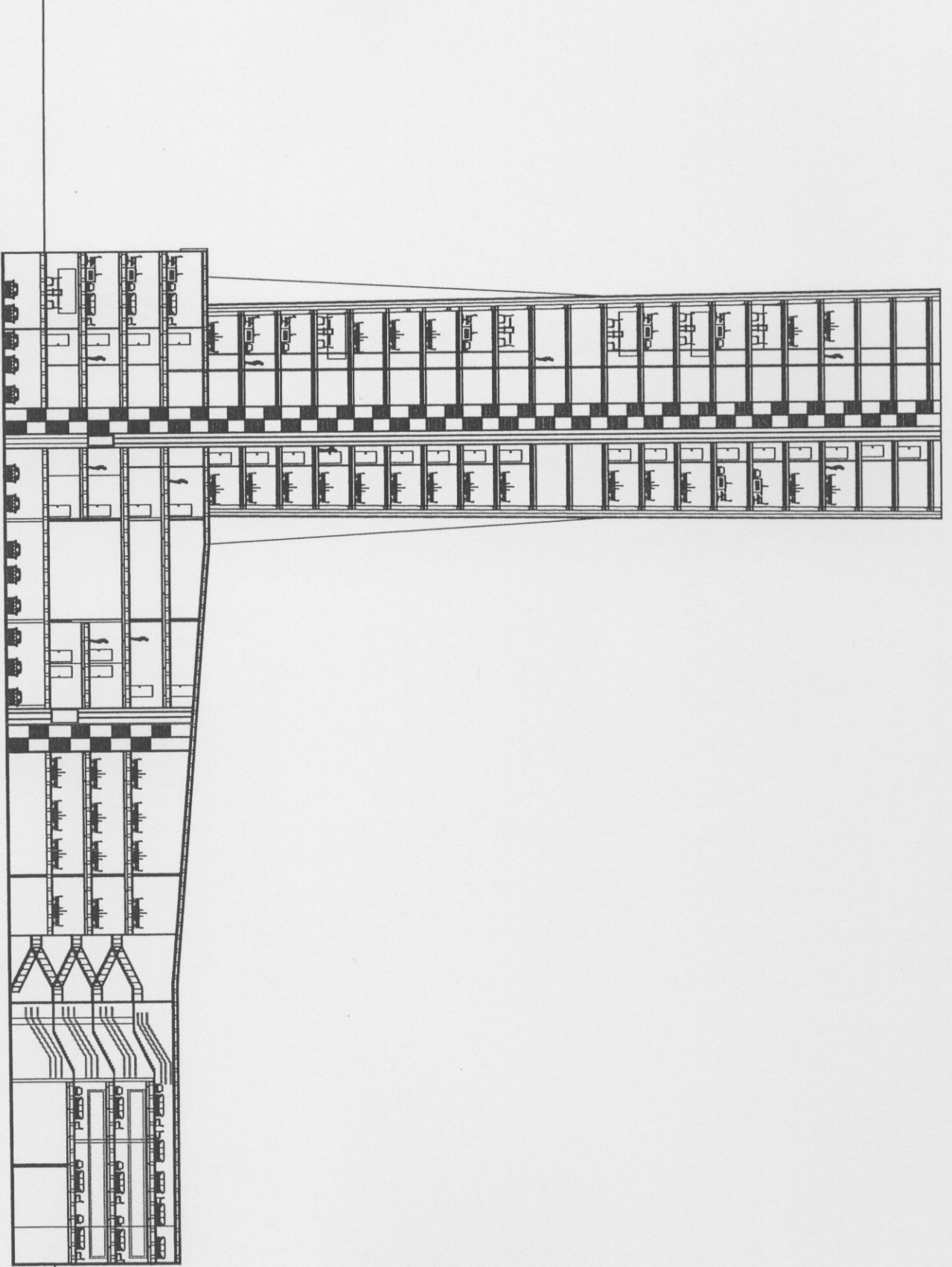
SECTION A-A



SECTION C-C



SECTION B-B



المراجع :

-مصطفى احمد الزرقا - المصارف (معاملاتها - ودائعها - فوائدها)

د. أحمد مراد كاظم - البورصة

نيوفرت

أسواق المال في الدول العربية - منشورات صندوق النقد الدولي أبو ظبي

د. أحمد أبو الفتوح - نظرية النقود والبنوك الاسواق المالية .

د. منير ابراهيم هندي - مستقبل أسواق رأس المال العربية - الأوراق المالية وأسواق رأس المال

مشاريع ودراسات سابقة .

المواقع الالكترونية

www.architecturecord.com

www.greatbuildings.com

www.buildexonline.com