

جامعة دمشق

كلية الهندسة المعمارية

مشروع اعمار المقسم 14 شارع الثورة

دورة تموز 2000

برج مكاتب و سوق تجاري



تقديم

معاذ عدنان الحمصي

مقدمة

أ- أهمية المشروع :

تتجلى أهمية المشروع في موقعه وفعاليته .
فهو يتوضع على شارع الثورة الذي يعتبر شريان الحركة الرئيسي في مدينة دمشق
واهم عصب في الحلقة الطرقية الأولى .
كما أن موقعه القريب نسيباً من المدينة القديمة وبخاصة الأسواق التجارية الرئيسية
(سوق الحميدية ، سوق السروجية ، سوق الهال القديم ،) يمنح الموقع ميزة
تجارية كبيرة ، لا بد من استغلالها .
وكون شارع الثورة على علاقة تماس مباشر مع مركز المدينة المالي والاقتصادي
(ساحة المرجة ، منطقة البحصّة ، شارع السفراء ، وزارة المالية) فان هذا يمنح
إمكانية إنشاء مكاتب إدارية وتجارية في هذا الموقع .
لكن افتقار هذه المنطقة إلى المسطحات الخضراء . والمناطق الترفيهية وارتفاع
نسبة التلوث بسبب عوادم السيارات يحول دون فكرة تنفيذ فندق سباحي في هذا
الموقع .

ب- أهداف المشروع :

تتلخص أهداف المشروع في ما يلي :

- 1- اعمار المقسم 14 المعد للبناء في وسط العمران (بحسب قانون اعمار
العرصات).
- 2- تخفيف التلوث بالغبار في هذه المنطقة .
- 3- استغلال الموقع بالشكل الأنسب والأمثل
- 4- إغلاق الفراغ العمراني المخلخل في نقطة الموقع .

استعراض لبعض المشاريع المماثلة

1- برج دمشق :

برج مكاتب إدارية وتجارية يقع في ساحة المرجة وفي المنطقة القريبة من موقع المقسم 14.

إن برج دمشق موظف بشكل يناسب المنطقة ولكنه غير مستقل بشكل جيد بسبب عدم توافر مواقف السيارات المناسبة أو الكافية له.

2- سوق الخجا الجديد :

على الجبهة المقابلة للمقسم 14 من شارع الثورة .
سوق تجاري له وظيفة متناسبة مع الموقع .

ولكن أسلوب التوظيف غير الجيد وانعدام مواقف السيارات تقريبا فيه أديا إلى فشله في تأدية الوظيفة المرجوة منه بشكل جيد.

معطيات الموقع

1- ثمن الأرض مرتفع جدا

2- الانتشار الأوسع للفعاليات (تجاري-إداري)

3- نسبة تلوث عالية

4- ارتفاع عن معدل الضجيج خلال النهار ومعظم ساعات الليل

5- قريبة (نسبيا) من المدينة القديمة

6- المناطق الخضراء شبه معدومة

7- الموقع ملاصق لخطوط الحركة الرئيسية (شوارع الاختراق)

8- إطلالات سيئة بين الطابق الأرضي والثالث

تحليل المعطيات

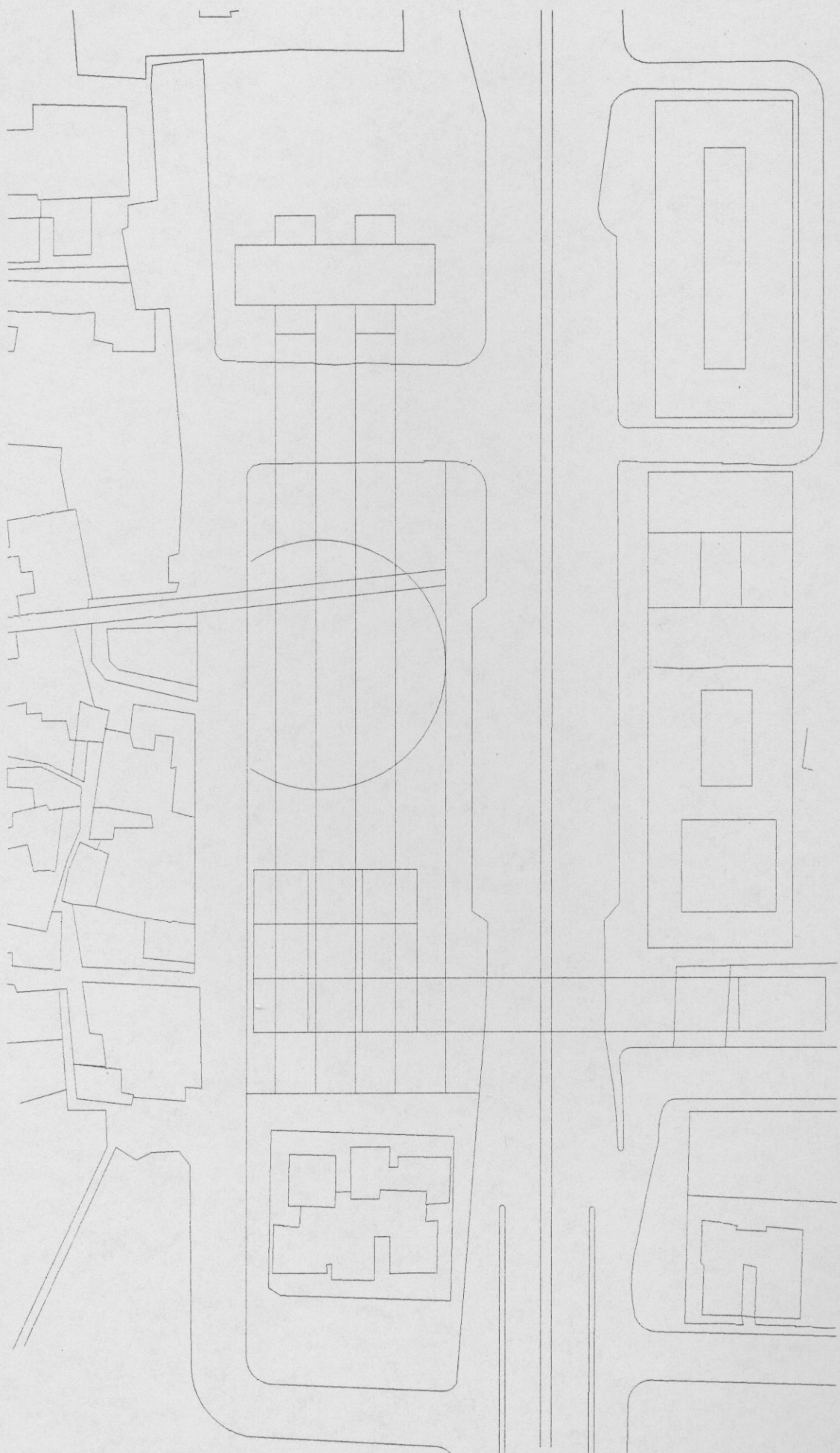
نضرا لارتفاع ثمن الأراضي الكبير جدا
والتلوث العالي والضجيج في المنطقة
فان ارض هذا المقسم لا تصلح لإنشاء فندق سياحي عليها

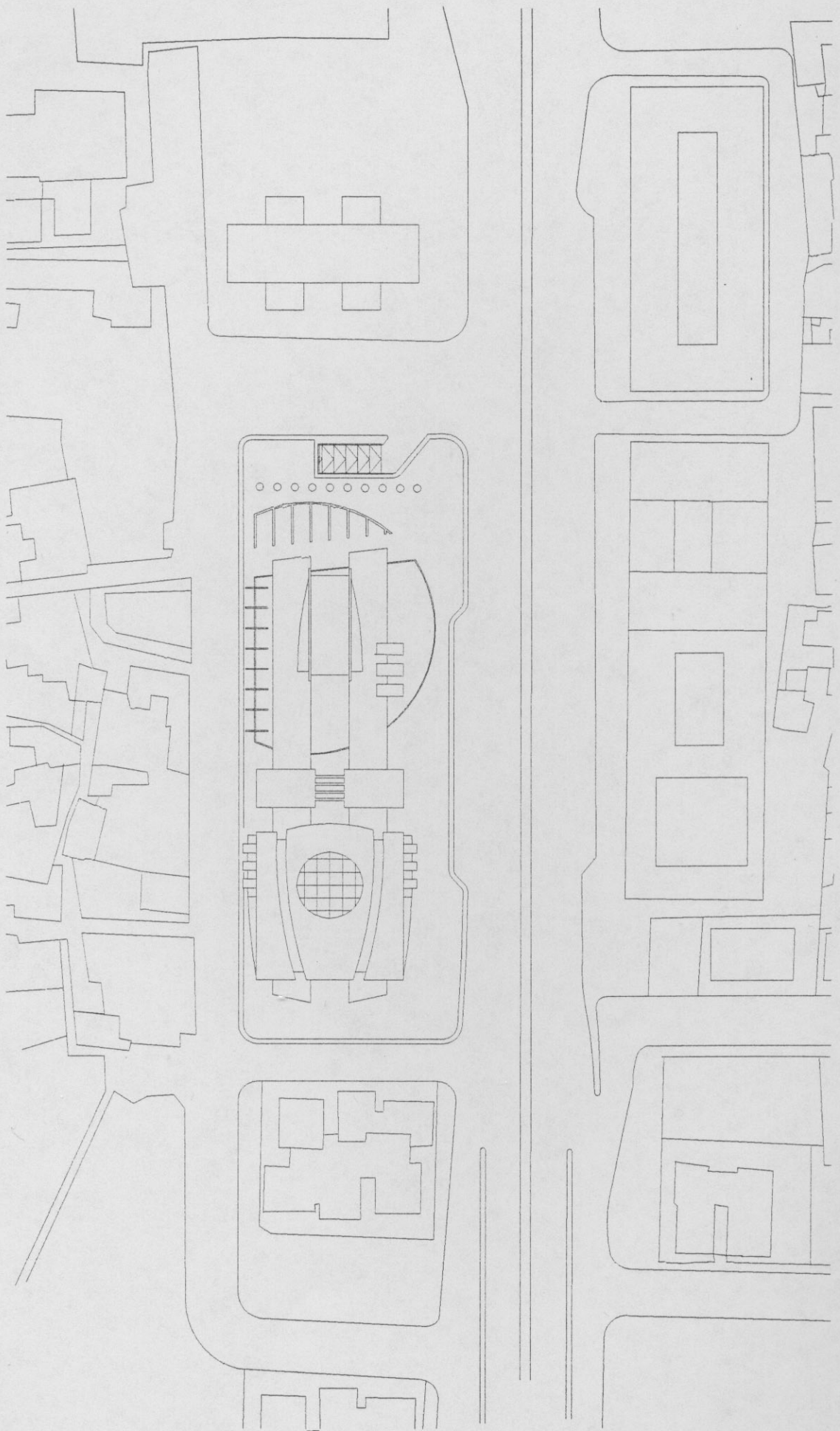
وبما إن اكثر الفعاليات انتشارا في المنطقة هي
الإدارية والتجارية (وسط المدينة)
فان المشروع الأنسب في هذا الموقع
هو سوق تجاري مع برج مكاتب

برنامج المشروع

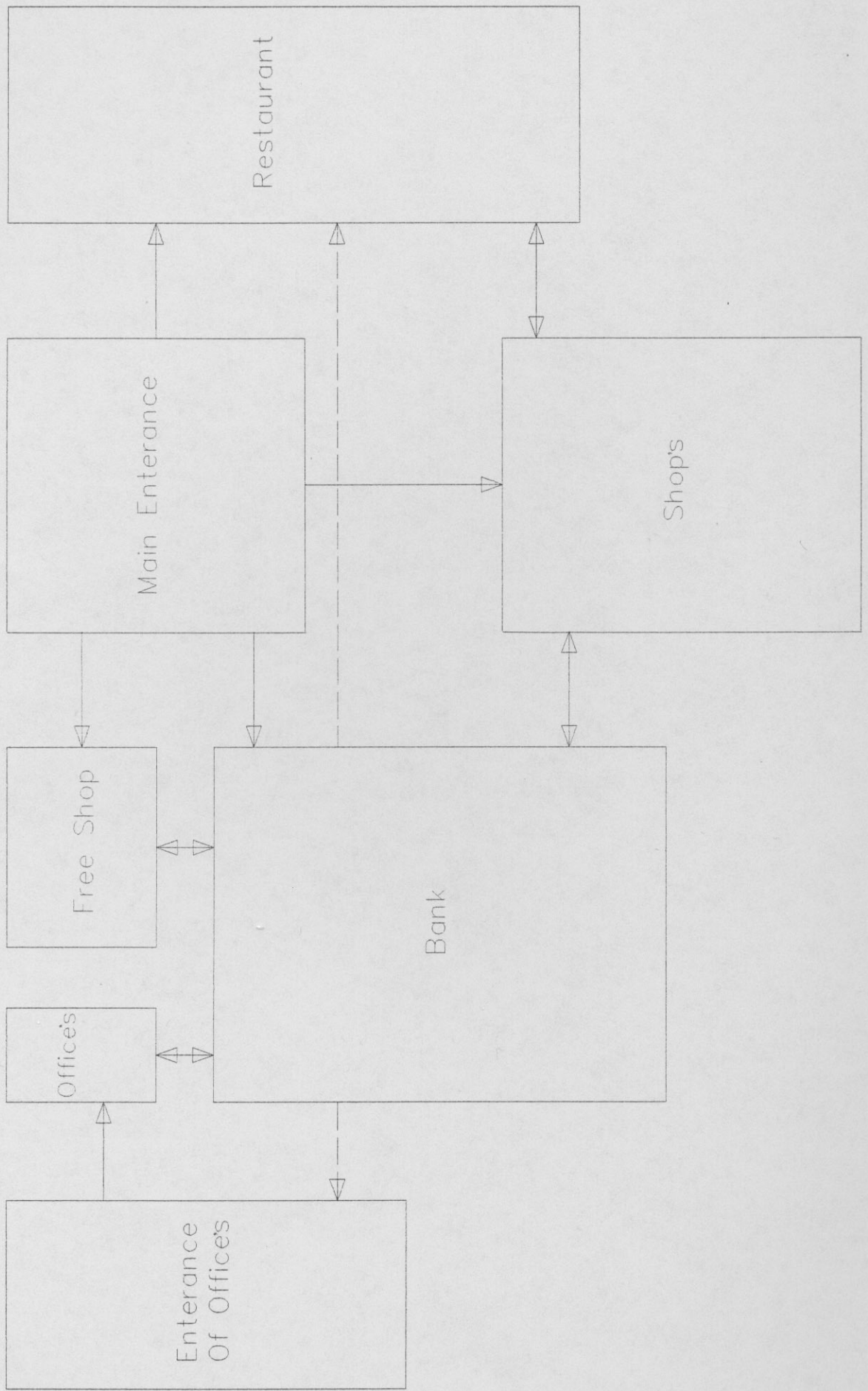
- 1- مداخل من جهات الحركة الرئيسية (مراقبة - تحكم-00000)
- 2- محلات تجارية في الطوابق الأرضي, الأول بمساحة 12-20 متر مربع
- 3- سوبر ماركت أو أكثر يؤمن احتياجات متنوعة
- 4- سوق حرة بمساحة 220 متر مربع
- 5- فرع بنك :
 - أ- غرفة مدير واجتماعات 40 متر مربع
 - ب- غرفتين إداريات 25 متر مربع
 - ج- صالة بنك 80 متر مربع
 - د- خدمات مصرفية وصندوق توفير البريد وشهادات استثمار
 - هـ- غرفة خزينة 40 متر مربع
- 6- مطعم وكافتيريا تتسع ل100 شخص مع تخدم مناسب
- 7- مكاتب متنوعة: (مساحة المكتب 20-35 متر مربع)
 - أ. عيادات طبية
 - ب. مكاتب هندسية
 - ت. مكاتب حقوقية
 - ث. مكاتب تجارية ومقاولات (مع خدمات صحية خاصة في كل مكتب)
- 8- شركات تجارية (كل شركة 5-6 غرف + خدمة)
- 9- مواقف سيارات تتناسب مع عدد المكاتب
- 10- خدمات فنية مشتركة لكل المستفيدين (تدفئة, تكييف, عدادات مياه 00)

conicipet

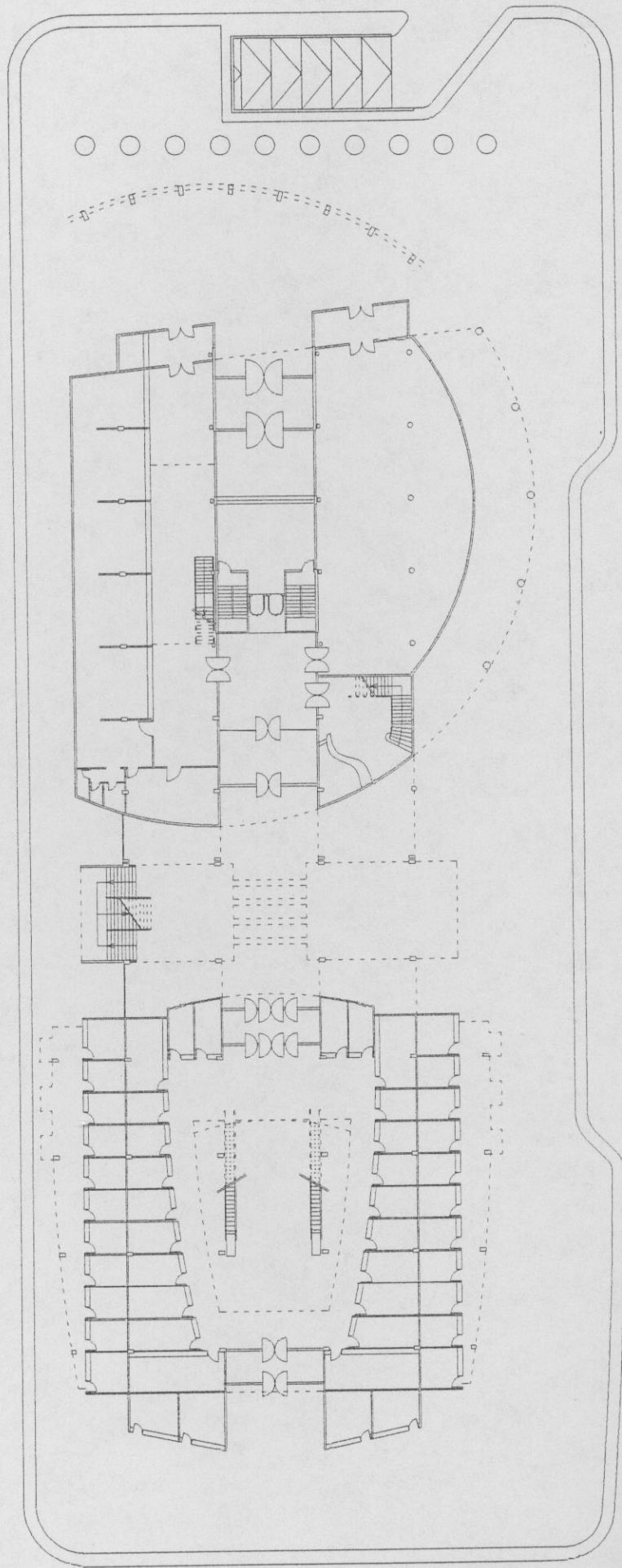




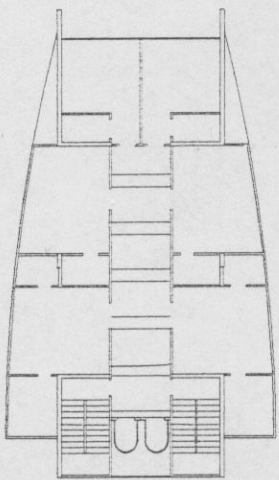
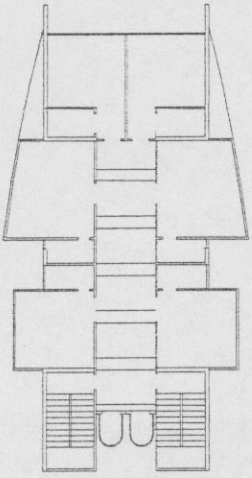
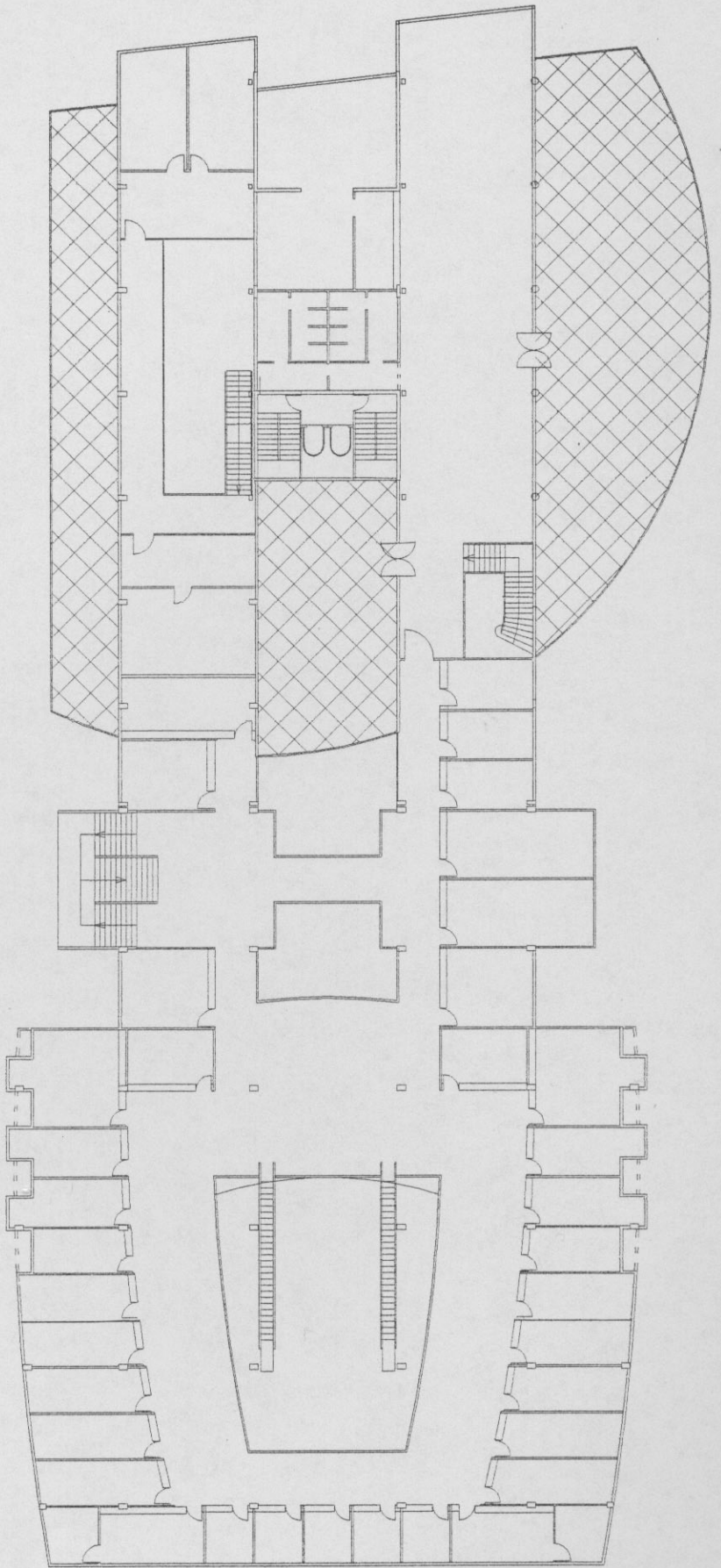
site plan



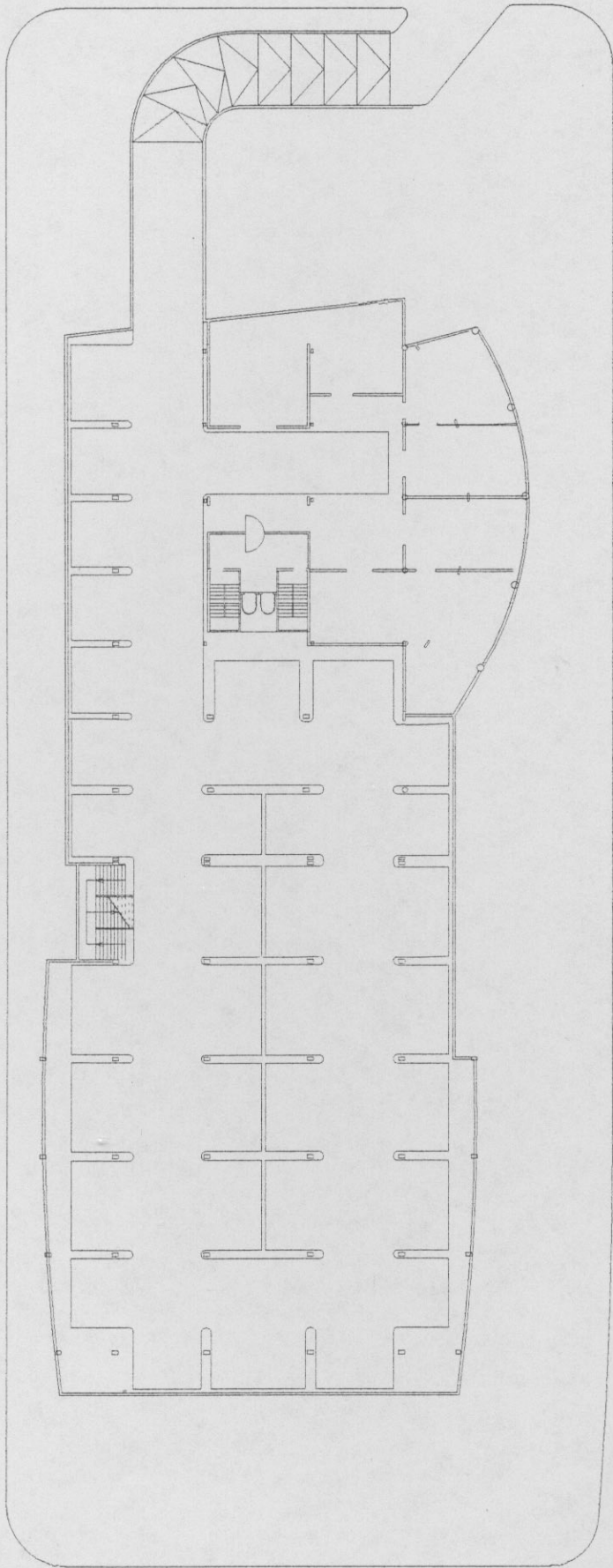
ground floor



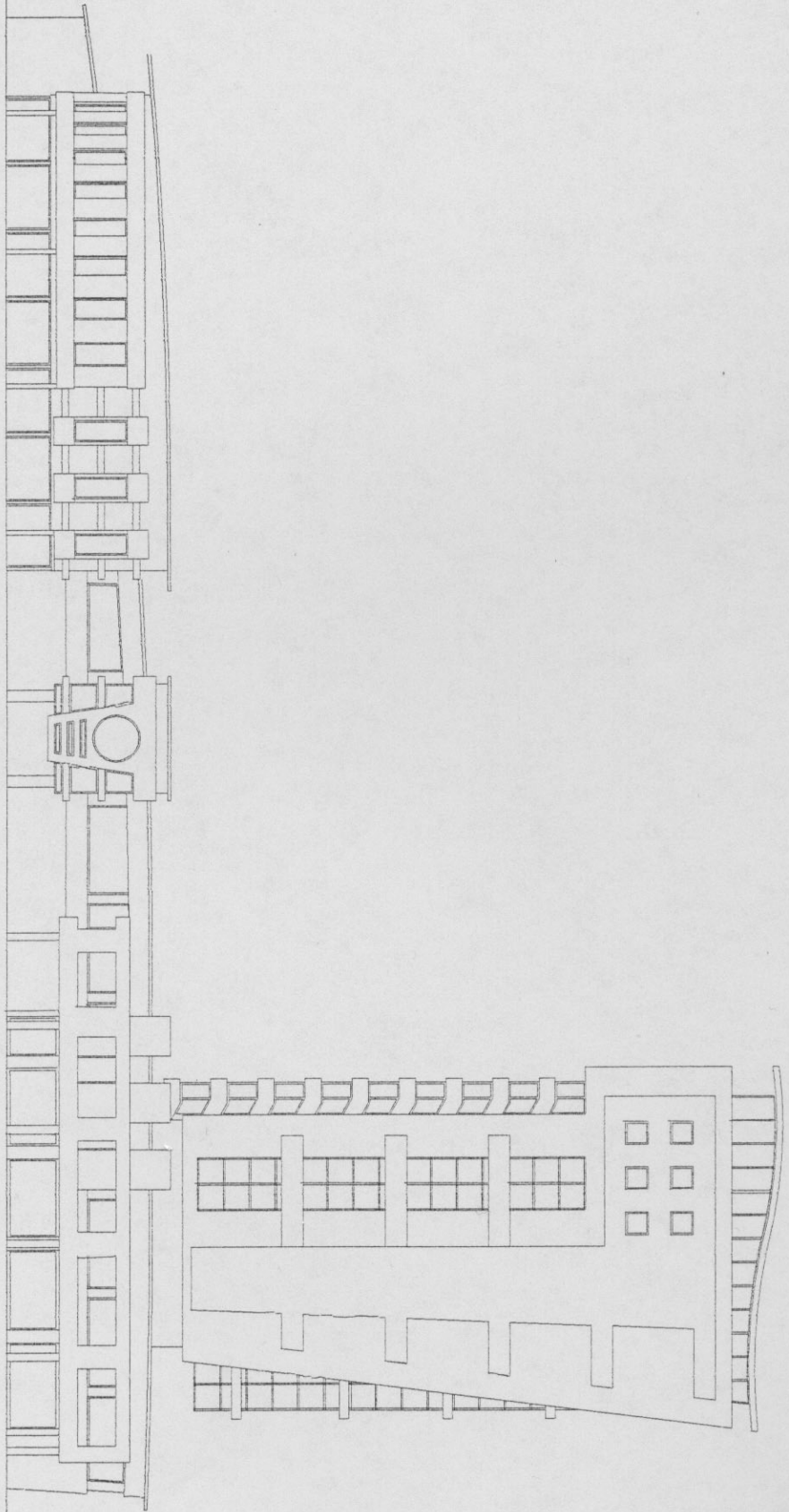
1'st plan

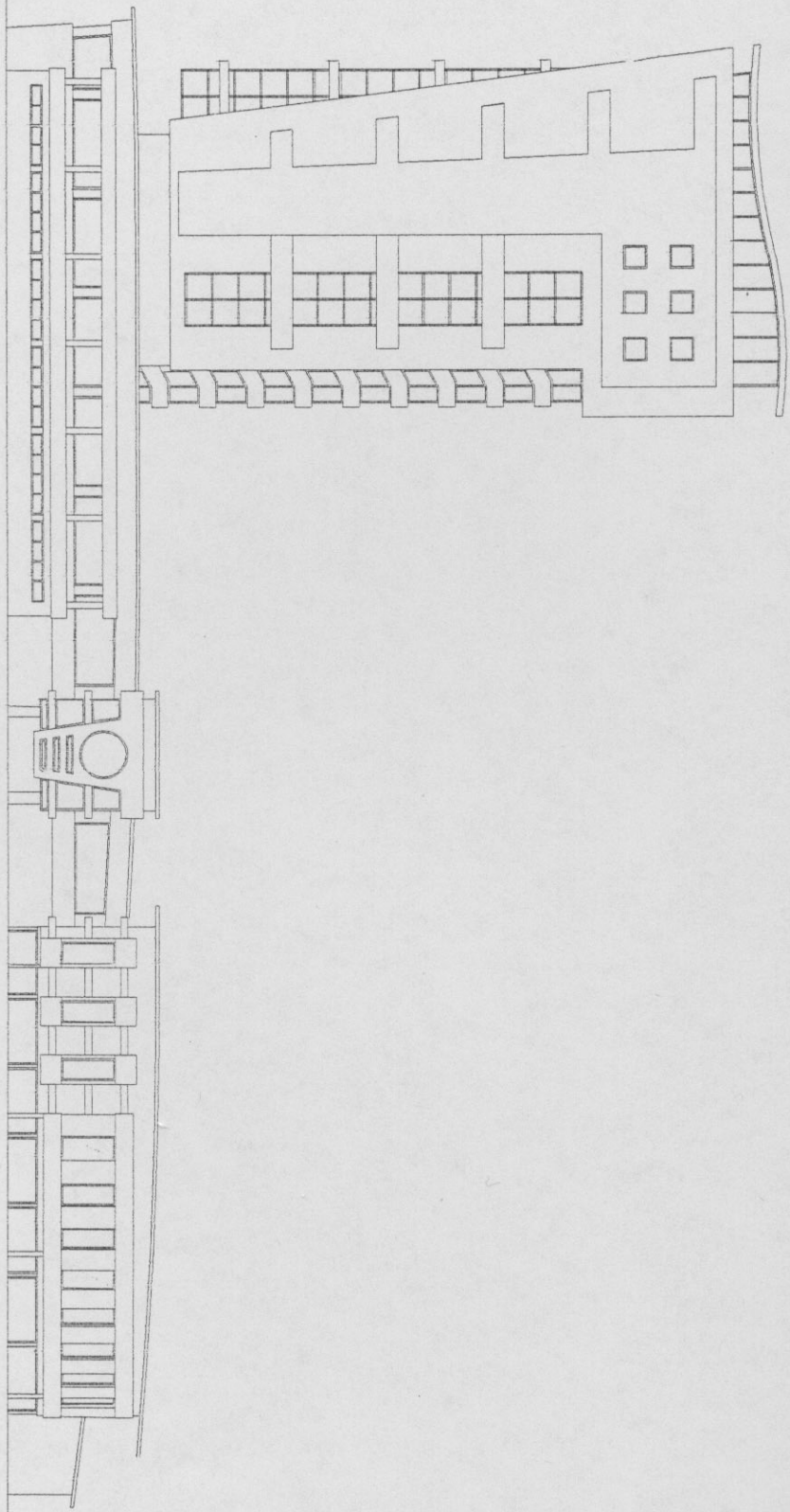


basemint

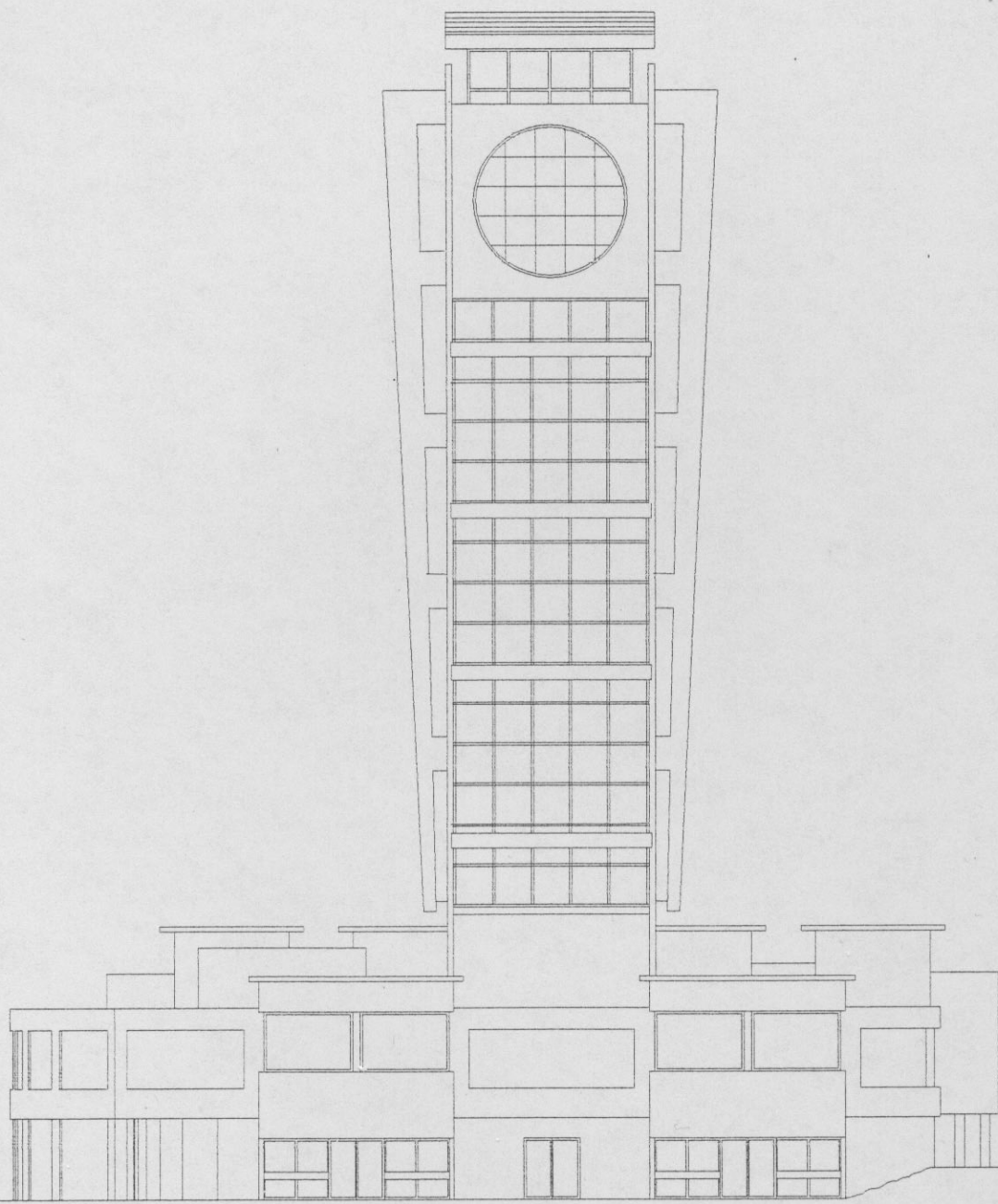


west elevation

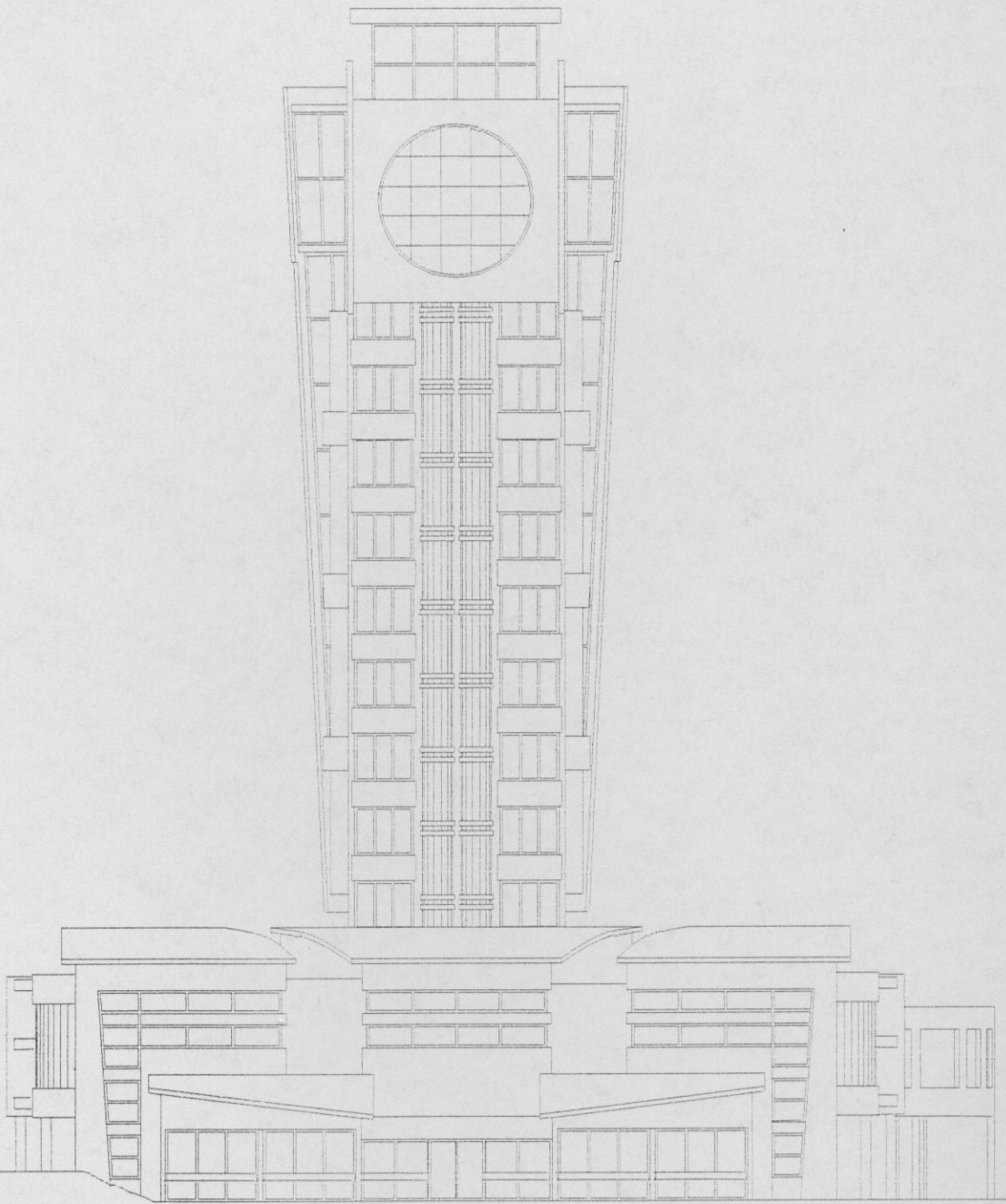




east elevation

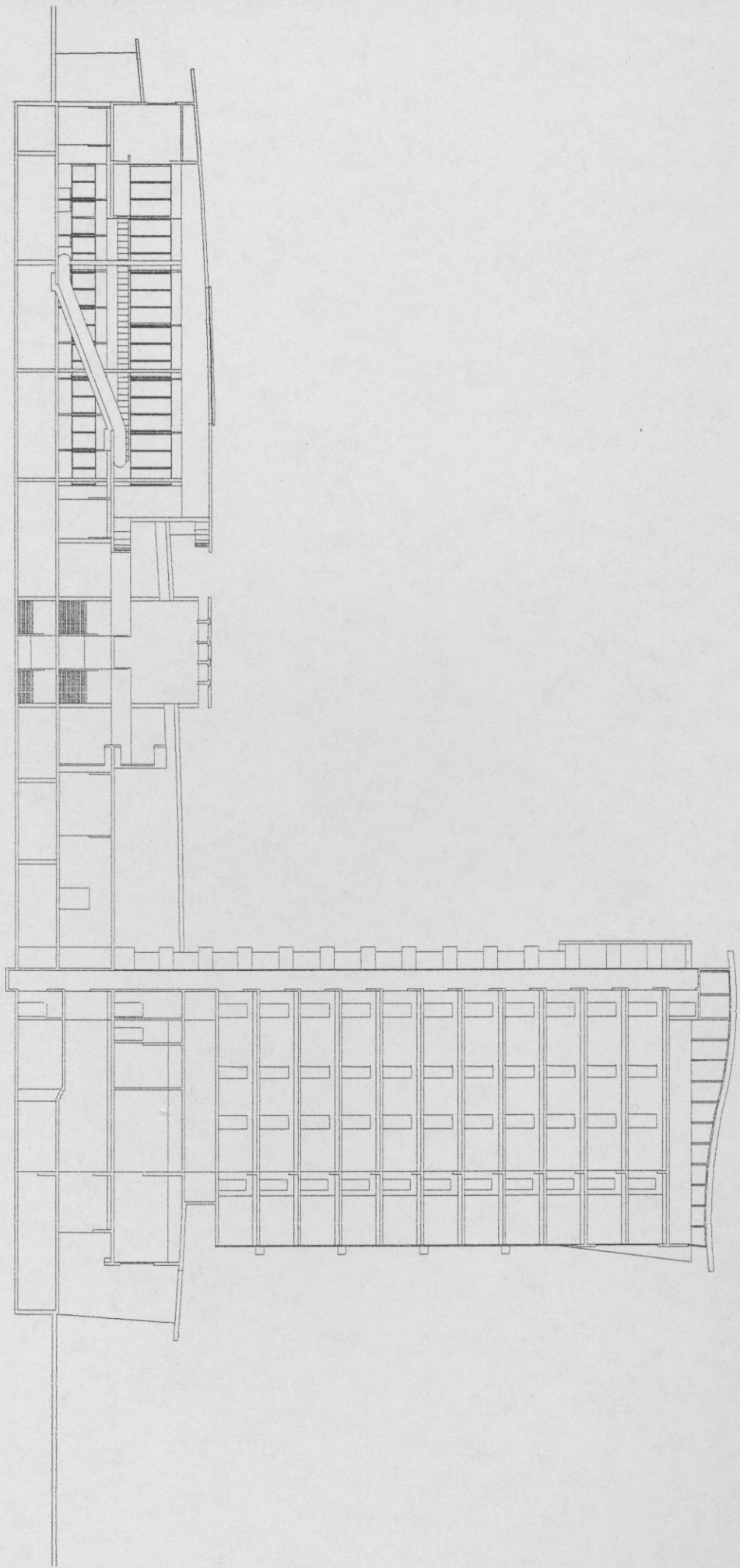


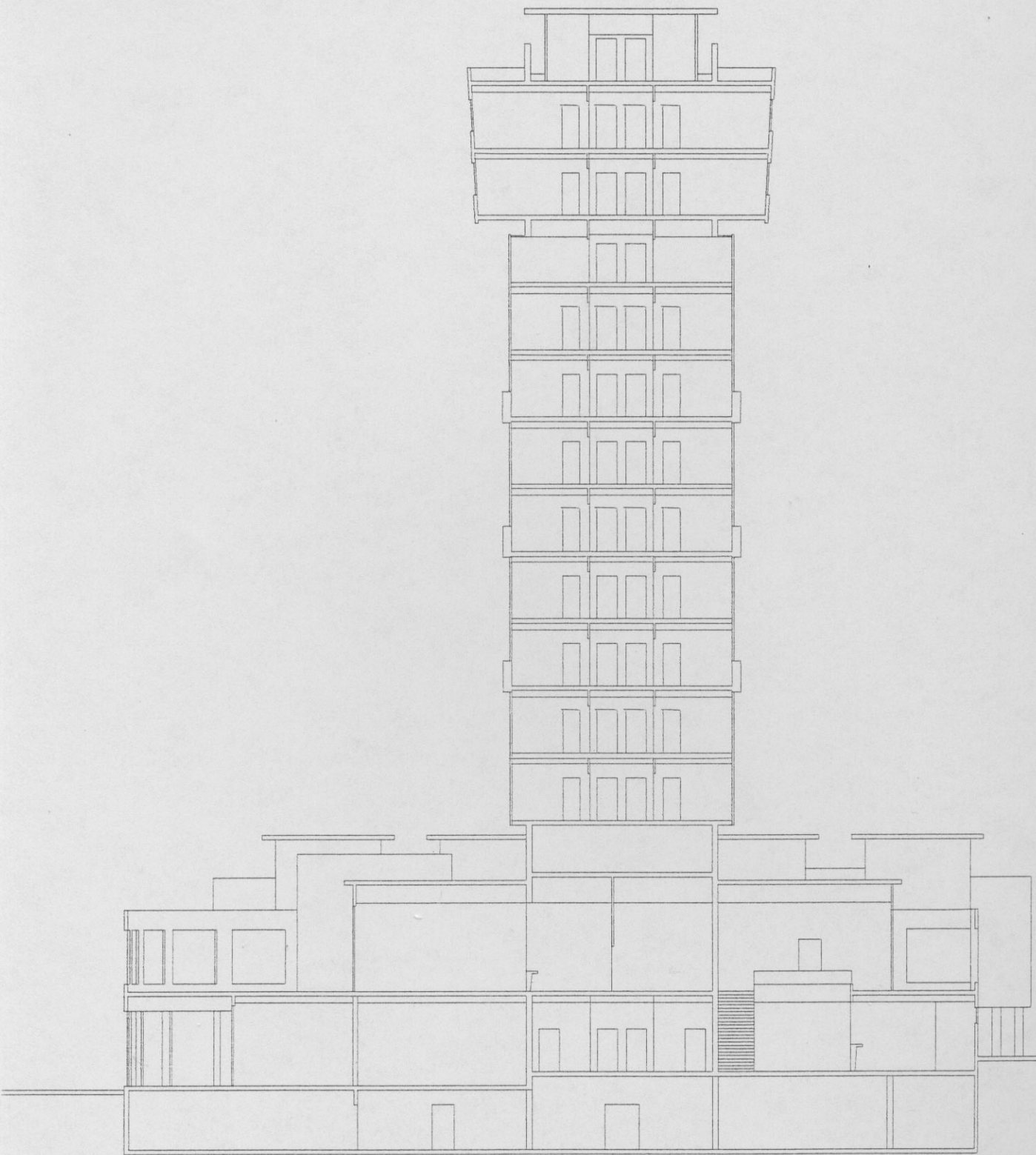
south elevation



north elevation

section a-a





secation b-b

SECTION C—C

