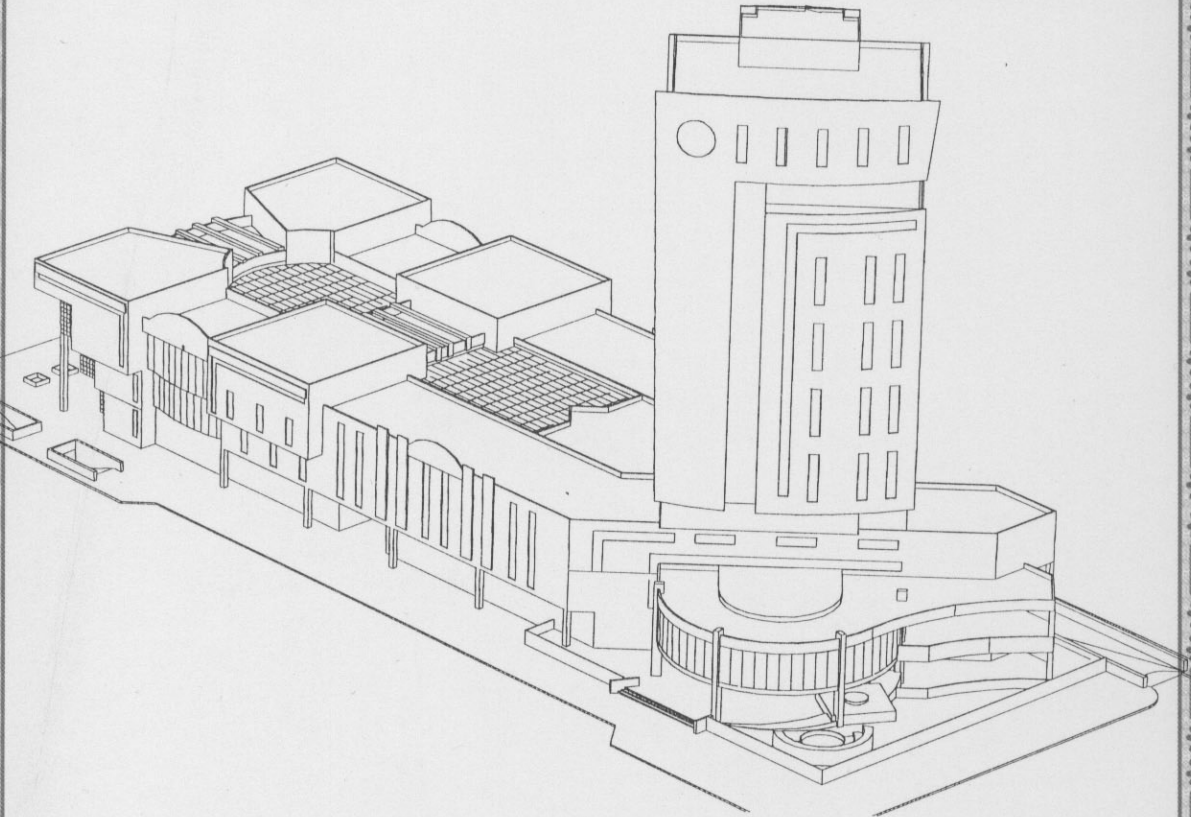


جامعة دمشق  
كلية الهندسة المعمارية  
مشروع تخرج :



تجمع تجاري و اداري  
( شارع الثورة )

تقديم : سوسن محمد قشوم

## مقدمة عامة عن المشروع.

### ١- موقع المشروع:

تقع أرض المشروع في مركز مدينة دمشق على الأرض الواقعة شرق مدينة الثورة ضمن خليط من النسيج العمراني القديم والحديث المتناغم بالارتفاعات المختلفة الذي أدى إلى نشوء خلل في السيلوبيت العام للمنطقة. والأرض محاطة شمالاً بمباني الطيران ذات الارتفاع العالي وجنوباً مبنى المصالح العقارية ذو الارتفاع العالي ويقابلها مجمع الثورة وبرج الثورة الضخم ومن الشرق نسيج عمراني يتميز بارتفاعات منخفضة للمباني حوالي ثلاث أو أربع طوابق. ثم تأخذ الأرض شكل مستطيل (٤٠.٨١٢م) تحده المحور الذي يربط الشمال بالجنوب مساحتها حوالي ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup>. أهمية المشروع وأهدافه:

تبرز أهمية المشروع من كون المنطقة المدروسة تقع ضمن مركز التسويق الرئيسي الذي يرتاده المواطنون بشكل دائم ودراسة مركز تجاري إداري في مركز المدينة يشكل نقطة جذب هامة للمواطنين القاطنين سواء في المدينة القديمة أو القادمين من شمال المدينة أو غربها أو شرقها، لاسيما إذا توضع الخدمات الخاصة التي يحتاجها المواطن في مكان واحد من خدمات تجارية وترفيهية، هذه الاحتياجات التي نصب كلها في عملية التجارة مما يساعد على رفع القوى الشرائية والعامل الاستثماري للمنطقة، هذه من جهة ومن جهة أخرى كون موقع المشروع يقع ضمن مباني ذات فعاليات تجارية وإدارية مختلفة فلتعزيز المنطقة بمزيد من التنافس التجاري وعملية التسوق التي يجب تأمينها براحة وسهولة للمواطن.

### الدراسة التنظيمية للموقع:

اعتمدت الدراسة التنظيمية لموقع المشروع بالاعتماد على الدراسة التنظيمية الشاملة للحوار والمحيط العمراني بالمنطقة وتبعاً لهذه الدراسة تم تنظيم حركة السير وخصص شارع تخديمي في الجهة الشرقية من الأرض وبعض المواقف السريعة للسيارات على الشارع التخديمي و الرئيسي، بالنسبة لحركة المشاة نظراً للتسرب السكاني الكبير سواء من جهة النسيج العمراني السكاني فقد لوحظ محورين للمشاة يصبان في ساحة التجمع الرئيسية وسواء بالنسبة للمواطنين القادمين من الشمال أو الجنوب أو الأنفاق فقد وجهت مساراتهم نحو مدخلين أحدهما يصب أيضاً في ساحة التجمع والآخر يستقبل القادمين من الجنوب والمدينة القديمة.

### الدراسة المعمارية للدراسة المقترحة:

تشمل الحل المعماري والحل الإنشائي:

### آ- الحل المعماري:

تم الحل المعماري لهذا المركز التجاري اعتماداً على نظام الاستثمار للمناطق التجارية وذلك لما لهذا النظام من أهمية للحصول على عامل استثمار مرتفع يفرضه موقع هذا المشروع وغلاء ثمن الأرض.

ب- بالنسبة للحل المعماري للكتلة والحجوم:

بمراعاة الحوار من حيث الارتفاعات وتناغم الكتل فقد صمم المبنى كتشكيل عام على أساس قطبين موجّهين من حيث الارتفاع وأهمية المحيط. القطب الأول المحدد لشارع الثورة بارتفاع يتناسب مع النسيج العمراني السكاني القديم وهو ثلاث طوابق وينتهي موجهه إلى المدينة القديمة ويجمع تاريخها العريق بآثارها وببساطة بنائها ومتحف دمشق التاريخي حيث نسب السكان والسياح بشكل كبير. القطب الثاني الذي أيضاً يخرج بارتفاع ثلاثة طوابق وينتهي موجهه إلى مركز المدينة الحديثة حيث تتمحور الأحداث المعاصرة من حيث الحركة والسير وتفاعل الوظائف المختلفة الاجتماعية والثقافية والسياسية والاقتصادية بالإضافة إلى بعض النقاط الأثرية كمدرسة ست الشام وجامع يلغا.

التقاء القطبان يولدان البرج الإداري الذي صمم ليخلق التوازن ضمن العمران المحيط ذي الارتفاعات العالية، كذلك يتولد القطبان من كتلة ذات ارتفاع أعلى على شكل مربع مع فناء زجاجي مركزي على مبدأ البيت العربي القديم.

بالنسبة لتوجيه البرج فقد اختير توضع بحيث يستقطب الاتجاهات الأربع الخالية من أي ارتفاعات شاهقة صادة لعين الناظر ذات الفتحات الأفقية المتجهة نحو جبل قاسيون شمال غرب مركز المدينة ((المرجة - يلغا - ست الشام)) جنوب غرب المدينة القديمة ومأذن الأموي جنوب شرق - نسيج عمراني بارتفاعات قليلة شمال شرق. بهذا نجد ضمن السيلوبيت العام كتلة فراغ - كتلة فراغ.

الحل المعماري بالنسبة لكل طابق :

الطابق الأرضي :

تبلغ مساحته (٢٠٠٠ م<sup>٢</sup>).

للطابق الأرضي ثلاث مداخل :

مدخل رئيسي يستقبل الزاوية الجنوبية الغربية تتقدمه ساحة تجمع تخدم ثلاثة وظائف :

مدخل للمركز التجاري \_مدخل لمبنى البرج \_مدخل لكافيتيريا ومقهى .

أما المدخلين الآخرين فأحدهما يطل على الشارع الرئيسي شارع الثورة والثاني من الناحية الخلفية وهو مصب محاور المشاة القادمة من النسيج السكاني وكلاهما يصبان في ساحة تجمع رئيسية ، الغاية منها تخفيف ثقل الكتلة ذات الطول ١٢٥م بعرض ٤٠ م وخلق جو شفاف ومرن ولطيف وحيوي .

ومن هذه الساحة التي تعتبر مركز الكتلة تتوزع الحركة نحو مدخلين لكتلتين تجاريتين تتوزع داخلها المحلات التجارية المتنوعة الفعاليات بالإضافة إلى سوبر ماركت ، إذاً الطابق الأرضي يتألف من :

١- سوبر ماركت خدمة ذاتية مساحتها (٣٥٤٥ م<sup>٢</sup>).

٢- ( ١٥ ) محل تجاري منها يخدم للخارج و( ١٤ ) للداخل.

هذه المحلات بخدمة مباشرة من الخارج أو عن طريق مستودعات تخدم في القبو .

٣- كافيتيريا مظلة على الحديقة الداخلية بمساحة (٣١٤٥ م<sup>٢</sup>).

٤- كافيتيريا ومقهى لاستقطاب السياح القادمين من المدينة القديمة ومتحف دمشق التاريخي مع تيراس داخلي .

٥- قسم بيع تحف فنية وشرقيات .

٦- قسم بيع للأعمال اليدوية والخشبية والفلكلورية وعرض مصكوكات قديمة .

٧- عناصر الاتصال الشاقولي أدراج ومصاعد +مصاعد الخدمة \_الأدراج المتحركة .

كما نلاحظ على الواجهة الجنوبية مدخل الرامب الذي يخدم القبو وعلى الواجهة الشمالية مخرج للرامب..

الطابق الأول:

تبلغ مساحته (٣٢٠٠ م<sup>٢</sup>) ويضم ما يلي:

١- محلات تجارية مختلفة المساحة والوظيفة عددها ( ١٦ ) مساحة (٣٢٠ م<sup>٢</sup>).

٢- مطعم بمساحة (٥٤٥ م<sup>٢</sup>) مع تيراس.

٣- صالات عرض وبيع من مفروشات وأثاث منزلي ومكتبي وأجهزة رياضية

٤- استهلاكية بمساحة (٣١٥٠ م<sup>٢</sup>).

٥- قسم للأطفال .

٦- قسم راحة وتسليه سنالك باه .

الطابق الثاني:

تبلغ مساحته (٣٦٦٢ م<sup>٢</sup>) ويضم: ١- محلات تجارية عددها ( ١٤ ) .

٢- صالات عرض وأقسام بيع للأجهزة الكهربائية والصمديات والألبسة والأحذية.

٣- قسم بيع للألات العلمية والتقنية مع قسم ألعاب كمبيوتر .

ولكل قسم أركان إشراف وإدارة .

طابق القبو الأول والثاني:

تم استغلال كلا الطابقين كمواقف سيارات خاصة بالعاملين في المجمع التجاري وأصحاب المكاتب والقادمين للتسوق . عدد السيارات

في كلا الطابقين ١٨٠ سيارة و لوحظ موقف سيارة خدمة و رصيف تحميل كذلك وجود مستودعات خاصة بالتاجر و غرف التدفئة

و التكييف والمولدة الكهربائية و مطبخ خاص للمطعم والكافيتيريا مع قسم خاص بالعاملين بالمطبخ و مستودع -غرفة مراقبة -غرفة

صيانة للسيارات-عناصر اتصال شاقولي.

### الطابق المتكرر: برج المكاتب:

خصص أحد الطوابق وهو الأول في المتكرر كمصرف تجاري.

الطابق المتكرر يضم مكاتب متنوعة مساحته (٢٢٠ م<sup>٢</sup>) و الطابق الواحد يضم ستة مكاتب وهي: عيادات أطباء-مكاتب مهندسين- محامين-مكاتب تجارية ومقاولين ولكل مكتب غرفة انتظار-سكرتارية-خدمات صحية .

### الحل الإنشائي للمركز التجاري:

المبدأ الإنشائي في حل المراكز التجارية هو اختبار الحل المرن الذي يؤمن الاستخدام السهل المتطور للمناطق الرئيسية للبيع خاصة و استخدمت الشبكة الإنشائية للبلاطة المعصبة باتجاهين مما يؤمن سهولة التنفيذ و مرونة الحل المعماري . واستخدمت الشبكات المعدنية و البسيطة والخفيفة في حمل التغطية الزجاجية الموجودة في المشروع مثل الفراغ الداخلي.

### الحل الإنشائي للبرج:

اعتمد الإنشاء الهيكلي في إنشاء البرج و استخدام النظام الستيني و مضاعفاته كموديول إنشائي للمشروع .

### المعالجة المعمارية والجمالية :

اعتمدت البساطة في معالجة الشكل الخارجي للمبنى و هذا ما يميز عادة هذا النوع من المباني و تم ذلك بالتأكيد على كتلية الواجهات حيث التوزع المتضاد بين السطوح المعتمة و الزجاجية و استخدمت الفتحات الطولية الضيقة نظرا للتوجه الغربي للواجهة الرئيسية مع بعض الكاسرات , أما المعالجة المعمارية فقد اعتمدت بشكل أساسي على خلق أكبر قدر ممكن من الغنى و الجاذبية للفراغات الداخلية مع التأكيد على عامل الجذب المتبادل بين العناصر المختلفة للمبنى و ذلك بهدف تحقيق الإقبال الشرائي المطلوب على مختلف السلع و جعل الزيارة للمركز ككل زيارة مشوقة .

المساحة الطابقية و حساب عملي الاستثمار و الإشغال :

طابق قبو ثاني (٤٩٤٠ م<sup>٢</sup>)

طابق قبو أول (٢٩٩٠ م<sup>٢</sup>)

طابق أرضي (٤١٥٠ م<sup>٢</sup>)

طابق أول (٢٠٤٠ م<sup>٢</sup>)

طابق ثاني (٤٦٢٢ م<sup>٢</sup>)

طابق متكرر (١٣٨ ٢٢٠ م<sup>٢</sup>)

المساحة الطابقية (١٨٧٤٢ م<sup>٢</sup>)

المساحة الطابقية

$$\text{عامل الاستثمار} = \frac{\text{المساحة الطابقية}}{\text{مساحة الأرض}} = \frac{١٨٧٤٢}{٢٠٧٤}$$

