

مجلة الأعمال الاقتصادية Business Of Economic Block

جامعة دمشق
كلية الهندسة
المعمارية



إشرافه :

د.م. جميل فتحة

د.م. محمد جلال استانبولي

تقديم :

سهام أحمد زكار

مجمع الأعمال الاقتصادية

Business Of Economic Block

أهمية المشروع :

يجسد مجمع الأعمال الاقتصادية رؤية جريئة ترمي إلى تحويل سوريا إلى مركز اقتصادي مالي دولي معترف به عالمياً كمقر نشط للعمليات الاقتصادية المختلفة وبمناخ مبادرة رائدة لتحفيز التطور والازدهار والنمو الاقتصادي في سوريا والمنطقة العربية بشكل عام والمساهمة بشكل فعال في استقطاب تدفقات رؤوس الأموال والاستثمارات إلى وطننا الحبيب سوريا ليصبح في مصافي الدول .

أهداف المشروع :

الذي دعا إلى تبني فكرة إنشاء مجمع الأعمال الاقتصادية هو تزايد الطلب على الخدمات المصرفية والمالية بشكل واضح مما أدى إلى ضرورة وجود مثل هذا المشروع لدعم الاقتصاد السوري وتلبية حاجات المستثمرين .

يهدف المشروع إلى تنشيط دور سوريا إقليمياً وعالمياً كمركز اقتصادي هام يقدم الخدمات المصرفية والمالية بمختلف أشكالها للمستثمرين سواء كانوا أفراد أو شركات مما يؤمن تنوع في الهياكل الاقتصادية للدولة ويحقق الاستقرار الاقتصادي المنشود .

فلسفة المشروع :

اعتمدت الفكرة الأساسية للمشروع على اجتذاب العدد الأكبر من الناس وذلك من خلال دراسة المحاور البصرية للموقع والتي تفيد في توجيه واستيعاب حركة الناس داخل المجمع وخارجه وقد أخذت بعين الاعتبار النقاط التالية :

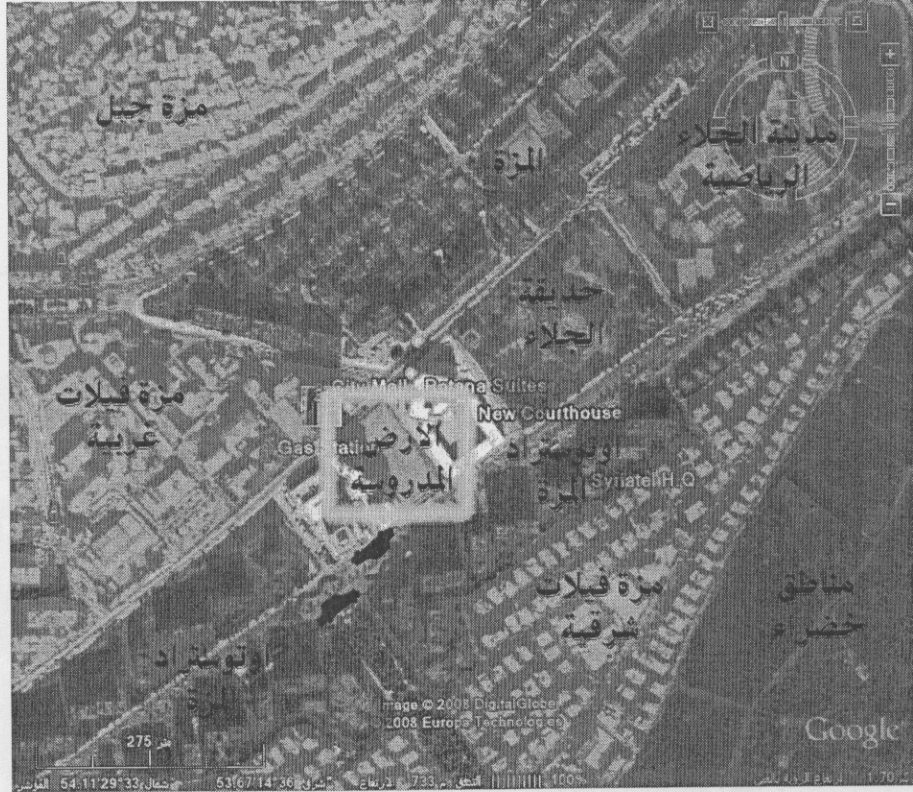
- تحقيق رؤية جيدة للمبنى من مختلف الجهات وتوفير وصول مباشر وواضح للمشاة والسيارات
- الاستفادة من الموقع بصرياً (علامة مميزة للقادم إلى دمشق والمغادر منها من الجهة الغربية).
- فصل الفعاليات الاقتصادية جزئياً عن الفعاليات التدريبية التعليمية والفعاليات الترفيهية لتأمين الخصوصية والأمن لكل منها.

- إدخال مفهوم العالمية في الاقتصاد المحلي من خلال إدخال مفهوم المجمع الاقتصادي الذي يتيح للبنوك زيادة فرص التنافس وللعلماء تنوع الاستثمار ومزيد من القوة للاقتصاد السوري.

موقع المشروع :

أوتوستراد المزة _ الأرض المجاورة للمجمع القضائي (قصر العدل الجديد)

يمتد المشروع على أرض مساحتها بحدود ٧٠٠٠ م^٢ يحدها من الجهة الجنوبية أوتوستراد المزة ومن الجهة الشمالية شارع الوليد بن عبد الملك ومن الجهة الشرقية قصر العدل الجديد ومن الجهة الغربية أبنية الإسكان (المصرف العقاري - فرع الإسكان).



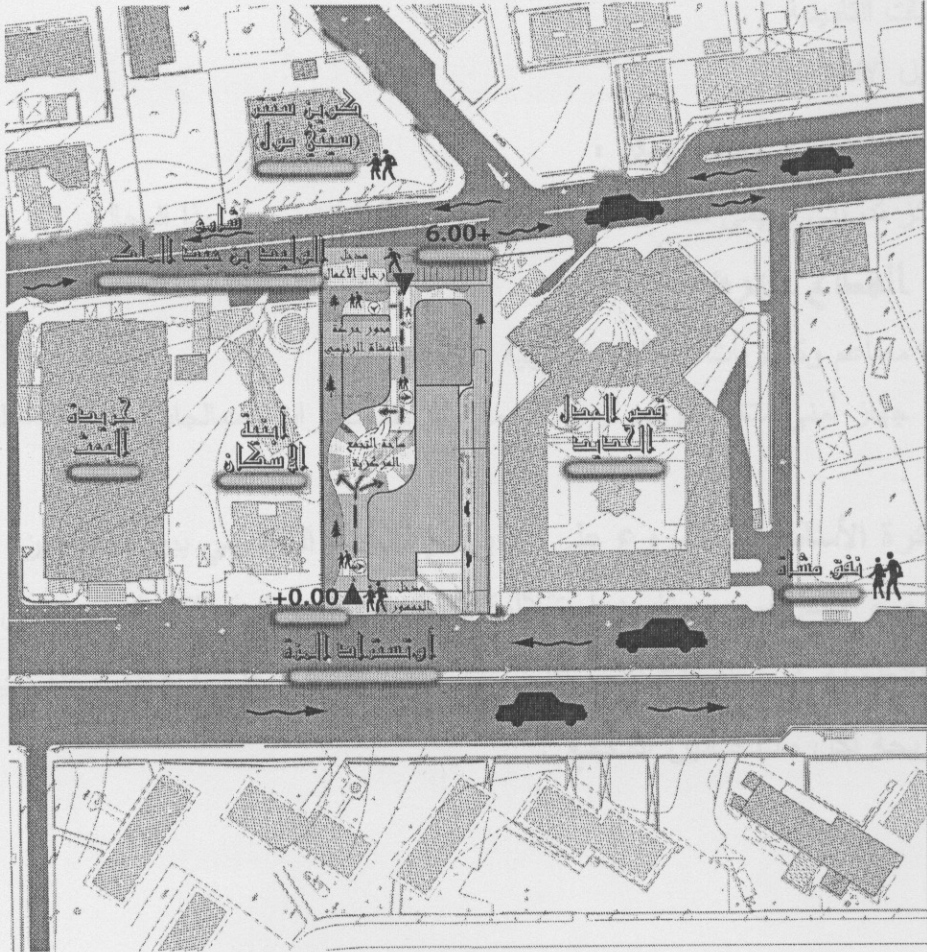
تحليل أهمية الموقع :

يتميز موقع المجمع بأنه:

- يقع على أوتوستراد المزة الذي يمثل محور الدخول لمدينة دمشق من الجهة الغربية .
- يقع بالقرب من الجامعة لذلك فالمجمع يعد مهما لطلاب الجامعة (دورات تدريبية تعليمية، فرص عمل، تحويل أموال....).
- يقع بوسط (مركز) منطقة تجمع تجاري ثقافي : مبنى السيئي مول، المركز الثقافي العربي بالمزة ، مبنى المصرف العقاري، مبنى جريدة البعث.
- يمثل المدخل الأساسي لحي مزة فيلات غربية ويلبي احتياجاته الاقتصادية.

تحليل فلسفة المشروع :

- بالنظر للتضاريس الطبيعية للموقع (وجود ميول $6,000+0,000$) والوضع الراهن له نجد :
- يجب وجود كتلة أو مجموعة كتل ضخمة نوعاً ما تتوضع بشكل متجانس مع المباني المجاورة العالية نسبياً (١٢-١٤) طابق .
 - يجب أن تكون الكتلة أو الكتل متراجعة بالاتجاه الجنوبي لتأمين معالجات حدائق خارجية متناسبة مع الميول قبل كتلة المجمع .
 - شفافية المنشأ يجب أن تتجلى بالواجهات الرئيسية المطلة على الطريق العام (الاوتوستراد والوليد بن عبد الملك) .
 - خلق فراغ داخلي مركزي يساهم في خلق بيئة عمل مريحة لمستخدمين المجمع .
 - الاستفادة من الظروف المناخية لأرض المشروع (جهة الرياح والتشميس ..) بمعالجة المبنى بيئياً وانعكاس ذلك على تصميم المجمع بكافة أقسامه .



البرنامج الوظيفي للمشروع

المشروع يقوم بشكل كامل على ثلاث قطاعات رئيسية :

القطاع الاقتصادي

القطاع التدريبي

القطاع الترفيهي

وكل قطاع يشمل فعاليات متعددة وهي على النحو التالي :

أولاً - القطاع الاقتصادي :

يضم الأقسام التالية :

- الخدمات المصرفية

- الخدمات التأمينية

- التمويل الإسلامي

ثانياً - القطاع التدريبي :

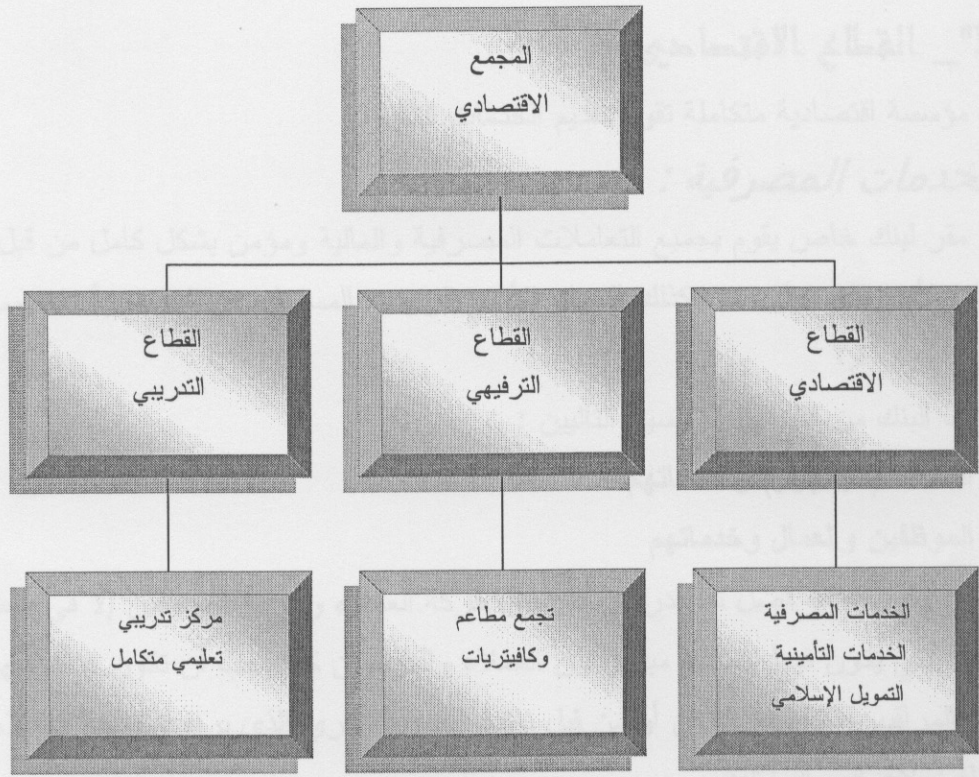
يضم مركز تدريبي تعليمي متكامل لإعداد الكوادر الشابة المتخصصة بهذا المجال.

ثالثاً - القطاع الترفيهي :

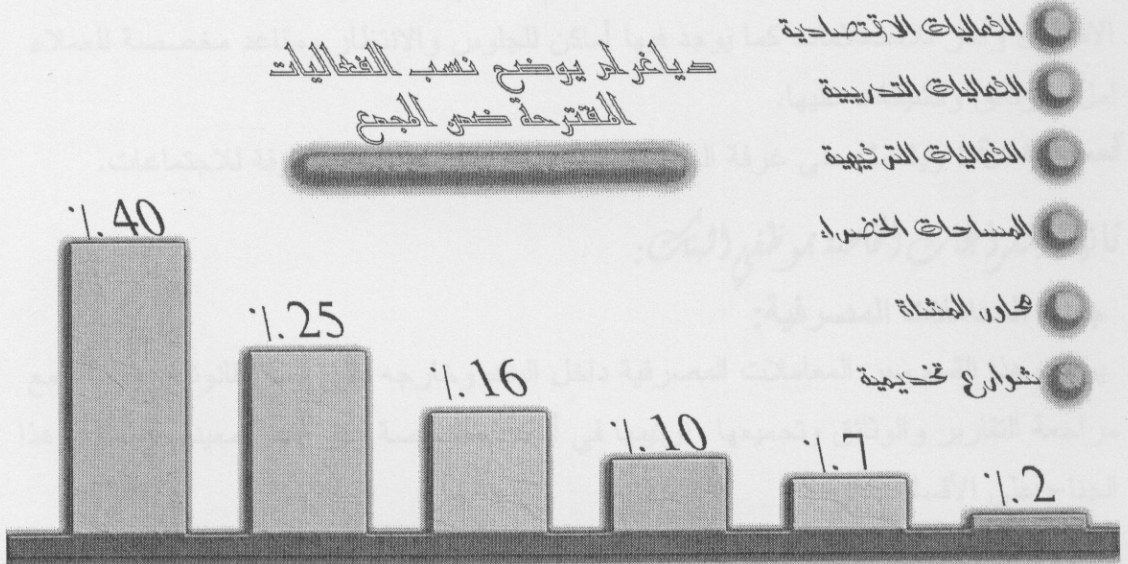
يضم عدة مطاعم وكافتريات وفعاليات ترفيهية متعددة .

كما يوجد جهاز أمني متخصص مركزي للمجمع ومواقف سيارات ومعالجات حدائقية داخلية وخارجية .

تقوم الفكرة الأساسية للمشروع على أن يجمع القطاع الترفيهي بين القطاعين الاقتصادي و التدريبي مع تأمين استقلالية الفراغات العمرانية لكل قسم وبنفس الوقت إمكانية الإطلالة على القطاع الآخر للحصول على فراغ داخلي متكامل يخلق بيئة عمل مريحة لكل مستخدمين المجمع .



ديانجر لدر يوضح نسب الفعاليات المقترحة ضمن المجمع



أولاً- القطاع الاقتصادي :

يمثل مؤسسة اقتصادية متكاملة تقوم بتقديم الخدمات التالية :

- الخدمات المصرفية :

تضم مقر لبنك خاص يقوم بجميع التعاملات المصرفية والمالية ومؤمن بشكل كامل من قبل الجهاز الأمني المسئول عنه وكذلك الجهاز الأمني الرئيسي المسئول عن المجمع بأكمله بمساحة

حوالي ٧٨٠٠ م^٢

ويتألف البنك من القسمين الرئيسيين التاليين :

قسم العملاء (الجمهور) و خدماتهم

قسم الموظفين والعمال وخدماتهم

يجب أن يكون هناك فصل تام قدر الإمكان بين حركة العملاء وحركة الموظفين إلا في بعض الأماكن التي يكون فيها احتكاك مباشر بين العملاء والموظفين كما يجب أن تكون هناك سهولة في حركة المراقبين سواء من الأمن أو من قبل نائب المدير الإداري الذي يراقب حركة العملاء وأداء الموظفين لأعمالهم المختلفة .

أولاً الفرع الخارج الخاصة بالعملاء :

صالة الجمهور: تحتوي على كنتوار التعاملات الرئيسي وصرافي الصندوق ومكتب لموظف الاستقبال وآخر للاستعلامات كما يوجد فيها أماكن للجلوس والانتظار ومقاعد مخصصة للعملاء لملء الوثائق والشيكات عليها.

قسم الإدارة: ويشتمل على غرفة المدير ونائب المدير والسكرتارية وغرفة للاجتماعات.

ثانياً: الفرع الخارج الخاصة بموظفي البنك:

جناح المعاملات المصرفية:

يراقب هذا القسم سير المعاملات المصرفية داخل البنك وخارجه على أسس قانونية نظامية، مع مراجعة التقارير والوثائق وتجميعها وترتيبها في أماكن مخصصة وفق أسس معينة، ويحتوي هذا الجناح على الأقسام التالية:

(١) **قسم الحسابات الجارية**: يتصل مباشرة بكنتوار التعاملات لمتابعة الحركة اليومية وحسابات الزبائن، كما أنه يكون قريباً من الصندوق.

(٢) **قسم التدقيق**: يتم في هذا القسم توثيق وتدقيق ومراجعة البيانات والمعاملات المصرفية قبل ترحيله إلى غرفة معالجة البيانات ويكون هذا القسم قريباً جداً من غرفة معالجة البيانات.

(٣) **غرفة البريد**: حيث تحفظ المستندات والمراسلات والأوراق المهمة لحين ترحيلها إلى قسم التدقيق.

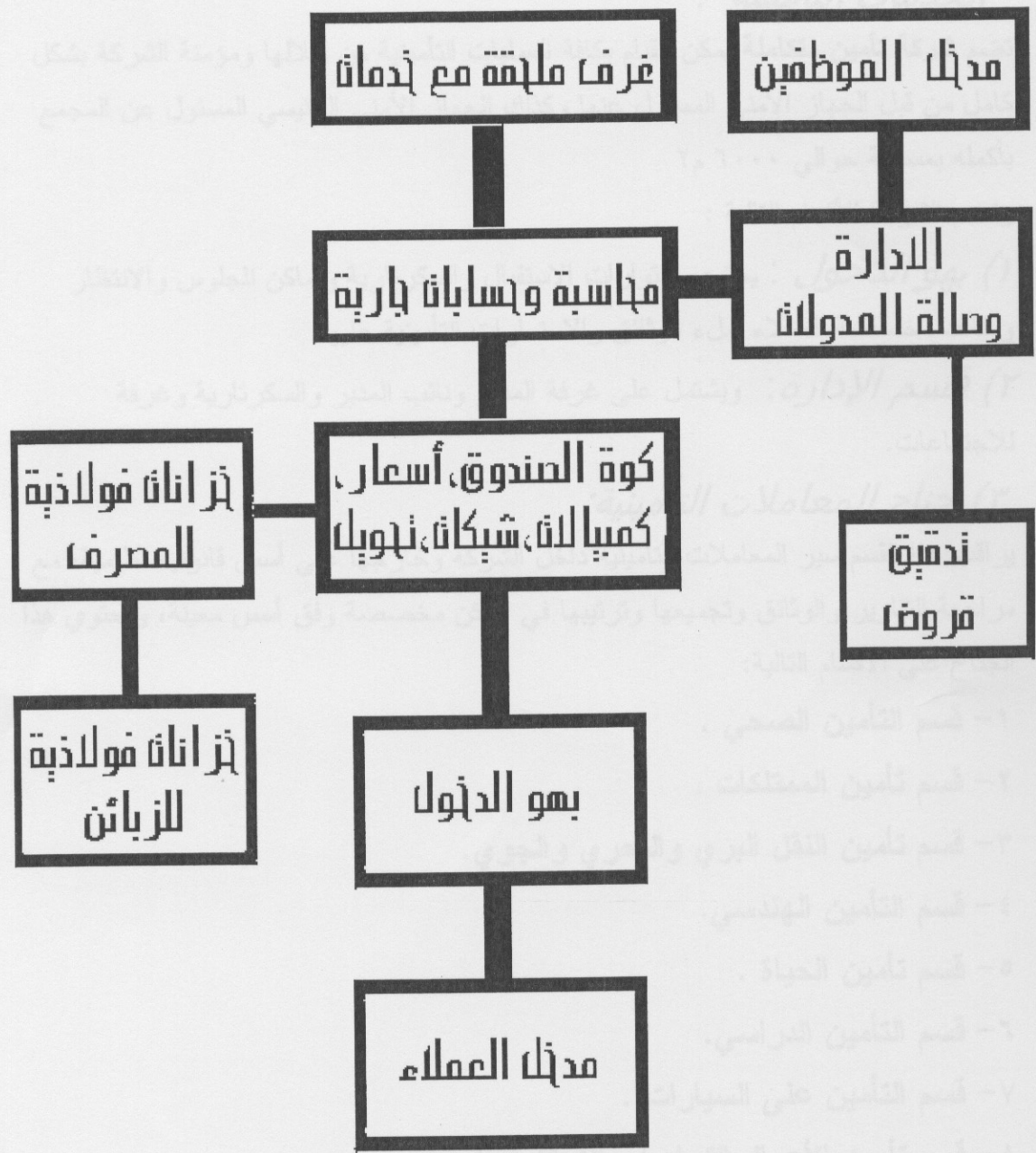
(٤) **غرفة أرشيف**: فيها السجلات والمستندات، وتخدم هذه الخزانة قسم التدقيق وقسم الحسابات الجارية، ولا يشترط أن تكون هذه الغرفة ملاصقة للقسمين ولكن لا بد أن يكون الوصول إليها سهلاً بالنسبة للقسمين.

(٥) **قاعة المقاصة**: تتم المقاصة في هذه الأيام آلياً بين البنوك باستخدام أجهزة الحاسوب.

(٦) **خزانة البنك الرئيسية**: تعتبر أهم عنصر في البنك وتتعدد أساليب تصميمها من حيث التصفيح بالخرسانة المسلحة والحديد الفولاذي المتقاطع بالاتجاهات المختلفة وتصل سماكتها إلى ٢٠سم، ويراعى عند تصميم الخزانة الرئيسية أن تكون بعيدة عن أي حوائط خارجية وعن الفراغات قليلة الاستخدام.

ويكون للخزانة بابان أحدهما للاستعمال أثناء أوقات الدوام وهو أصغر حجماً من الثاني الذي يستخدم بعد إغلاق البنك ولهذا الباب مميزات خاصة، حيث يصنع من الفولاذ ويدور حول محور واحد مع لسان من الفولاذ موجود بشكل مخفي وسهل الحركة ولا يلتوي أبداً ويقاوم كل الهجمات، وتصفيحه لا يمكن أن يتقرب أو يكسر وهو محصن ضد النار ويتراوح سمكه من ٢٧-٣٠سم وطريقة إغلاقه تتم عن طريق دوائر إلكترونية يتم التحكم فيها عن بعد ويتصل الباب بأجهزة إنذار لنقل أقل اهتزازة أو محاولة اقتحام.

(٧) **خزانات أمانات للزبائن**: هي صالة ملحقة بكل مصرف يكون فيها صناديق يستأجرها العملاء ويضعون فيها أشياءهم الثمينة ووثائقهم وهي قريبة من خزانة البنك الرئيسية مع وجود فاصل بينهما ويجب توفير غرفة ملحقة بالصالة مقسمة إلى أكشاك صغيرة لتوفير الخصوصية للعملاء ليتمكنوا من فتح صناديقهم واخذ أشياءهم كما يريدون ويراعى أن يكون وصول العملاء سهلاً ومؤمن بشكل تام .



مخطط يوضح العلاقات الوظيفية لفرع البنك

- الخدمات التأمينية :

تضم شركة تأمين متكاملة يمكن القيام بكافة العمليات التأمينية من خلالها ومؤمنة الشركة بشكل كامل من قبل الجهاز الأمني المسئول عنها وكذلك الجهاز الأمني الرئيسي المسئول عن المجمع بأكمله بمساحة حوالي ٦٠٠٠ م^٢

وتضم الشركة الأقسام التالية :

(١) **بهو الدخول** : يحتوي كنتوارات الاستقبال والسكرتارية وأماكن للجلوس والانتظار ومقاعد مخصصة للعملاء لملء الوثائق والاستمارات التأمينية عليها.

(٢) **قسم الإدارة** : ويشتمل على غرفة المدير ونائب المدير والسكرتارية وغرفة للاجتماعات.

(٣) جناح المعاملات التأمينية:

يراقب هذا القسم سير المعاملات التأمينية داخل الشركة وخارجها على أسس قانونية نظامية، مع مراجعة التقارير والوثائق وتجميعها وترتيبها في أماكن مخصصة وفق أسس معينة، ويحتوي هذا الجناح على الأقسام التالية:

١- قسم التأمين الصحي .

٢- قسم تأمين الممتلكات .

٣- قسم تأمين النقل البري والبحري والجوي .

٤- قسم التأمين الهندسي .

٥- قسم تأمين الحياة .

٦- قسم التأمين الدراسي .

٧- قسم التأمين على السيارات .

٨- قسم تأمين الأعمال التجارية والاستثمارية .

- التمويل الإسلامي :

يضم مقر لبنك إسلامي متكامل ويضم نفس أقسام البنك المذكورة سابقا".

ثانياً - القطاع التدريبي :

مركز تدريبي تعليمي تأهيلي متكامل يعتبر بمثابة مؤسسة تعليمية رائدة تعنى بالتخصصات الاقتصادية و المالية وتقدم دورات تدريبية للعاملين في القطاعات المالية أو الراغبين بالالتحاق بها مستقبلا مما يكفل تعزيز مهاراتهم وتطوير الإمكانات المتاحة لديهم .

ويشمل المركز الأقسام التالية :

قاعات تدريب ٧ قاعات بمساحة إجمالية ٧٠٠ م^٢

قاعة استراحة ٢٠٠ م^٢

قاعة مكتبة ٦٠٠ م^٢

قاعة مطالعة ٢٠٠ م^٢

قاعة كمتحف للعملة ١٠٠ م^٢

قاعة انترنت ٣٠٠ م^٢

خدمات مختلفة (إدارة - كافتريا - دورات مياه)

ثالثاً - القطاع الترفيهي :

لخلق بيئة عمل مريحة لمستخدمين المجمع لابد من تكامل الفعاليات مع بعضها لممارسة الحياة الطبيعية بكل جوانبها أثناء فترة العمل (الطويلة نسبيا) مما جعل دراسة الفعاليات الترفيهية أمرا " مهما " لأنها تتعكس على نشاط الإنسان ومردود عمله بشكل ملحوظ .

ويشمل القطاع الأقسام التالية :

مجمع مطاعم يشمل عدة مطاعم (مطاعم وجبات سريعة - مطاعم للمأكولات الشرقية - مطاعم

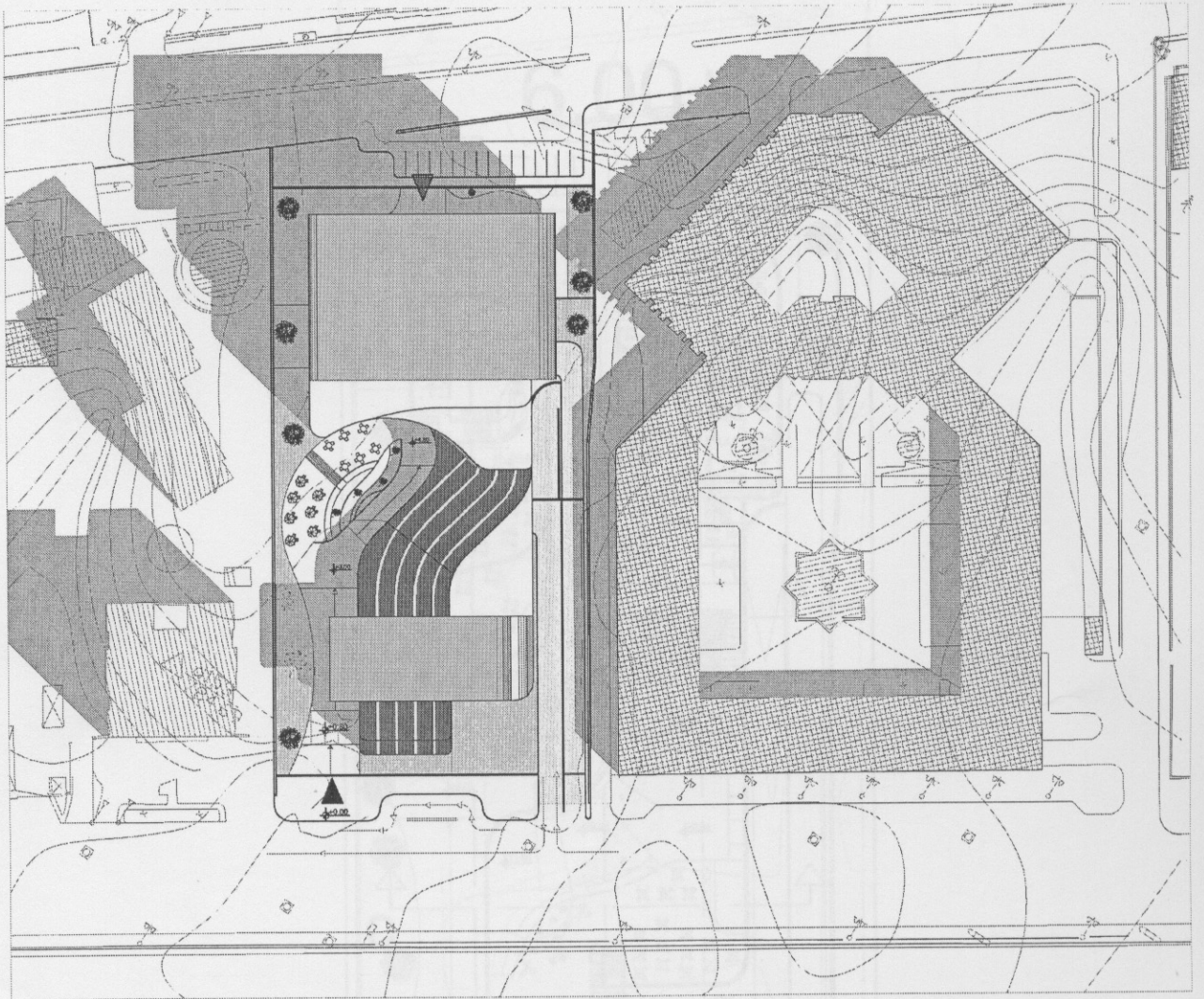
شامية - كافيتريات متعددة) بمساحة ٣٠٠٠ م^٢

صالات عرض فنية تحوي قسم لعرض تاريخ الليرة السورية وتطورها وأقسام لعرض انجازات

ومشاريع المؤسسة الاقتصادية بمساحة ١٠٠٠ م^٢

قاعة مؤتمرات ومحاضرات عامة تتسع ل ٢٠٠ شخص بمساحة حوالي ٥٠٠ م^٢

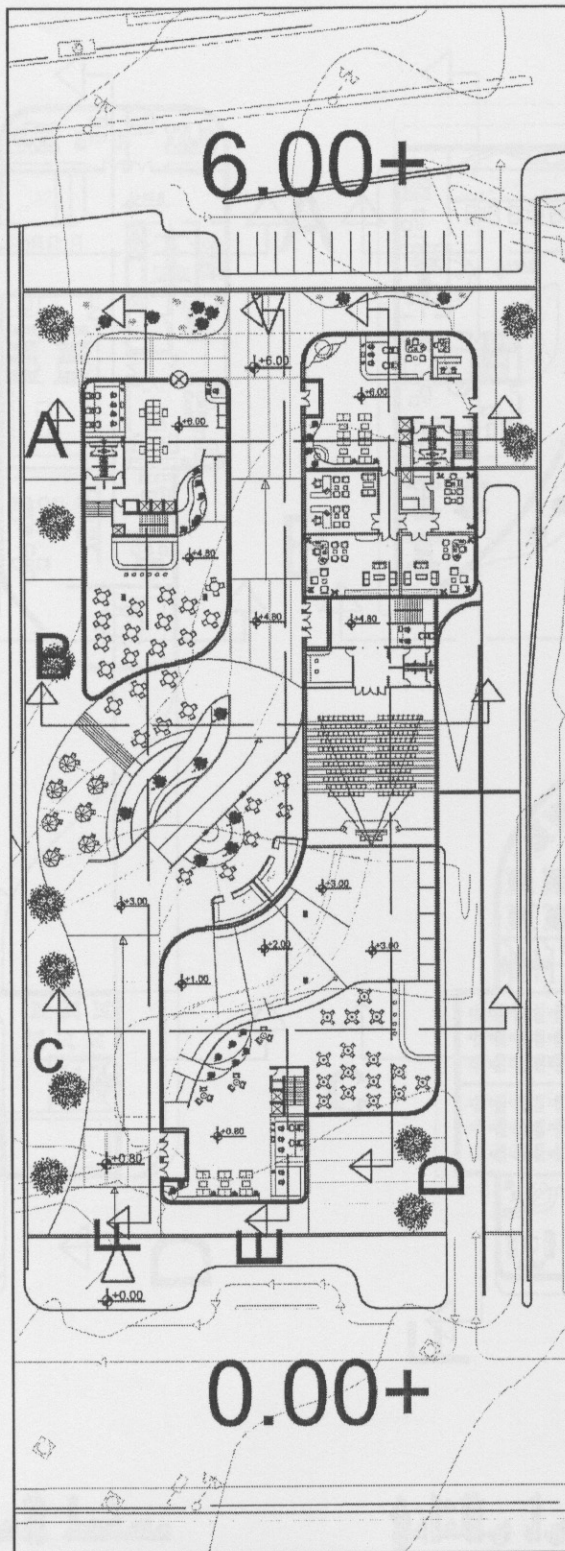
المساحة الإجمالية للمشروع حوالي ٢٣٠٠٠ م^٢ .



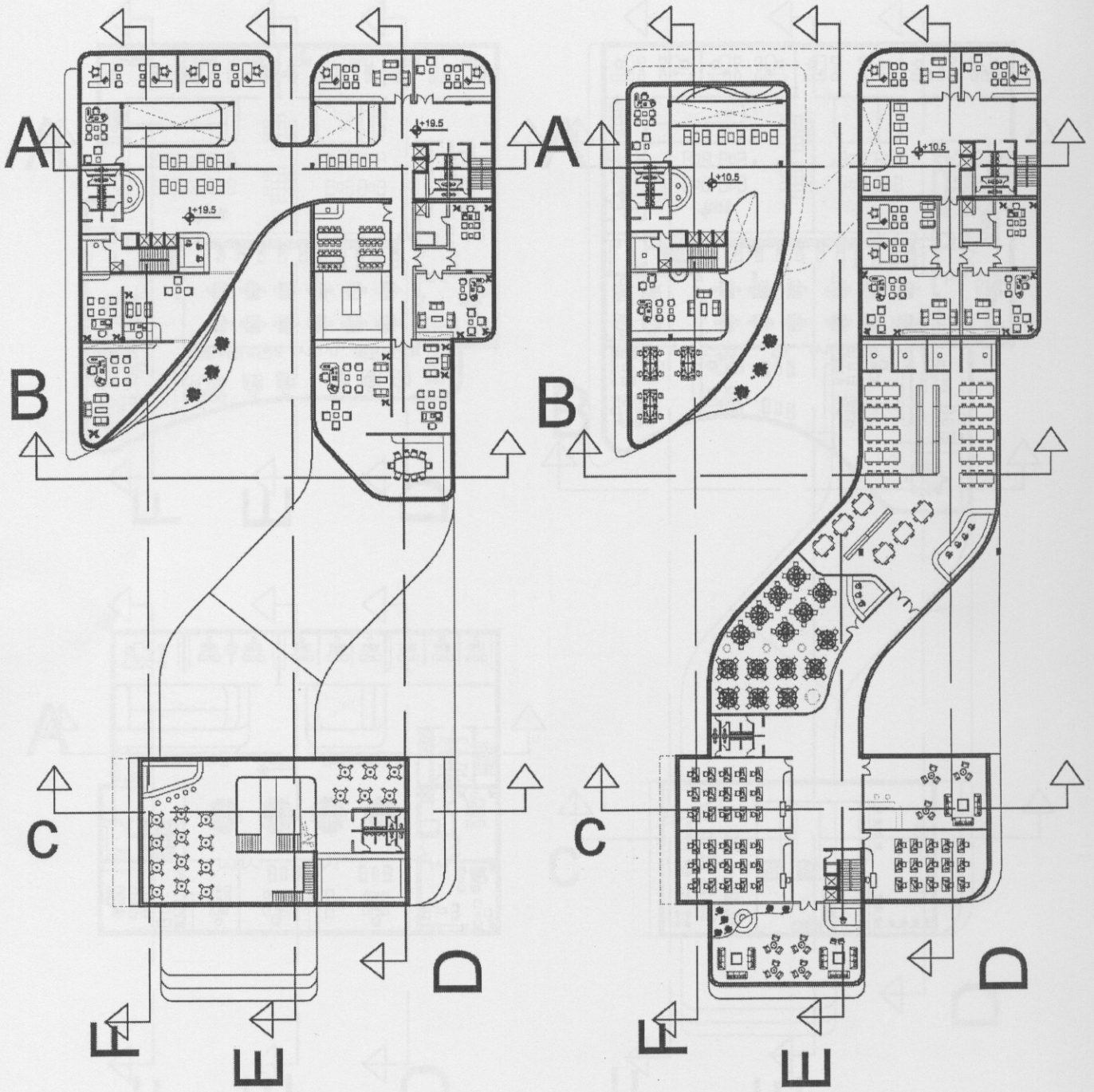
الموقع العام

0.00+

مستوى مياه الجوف

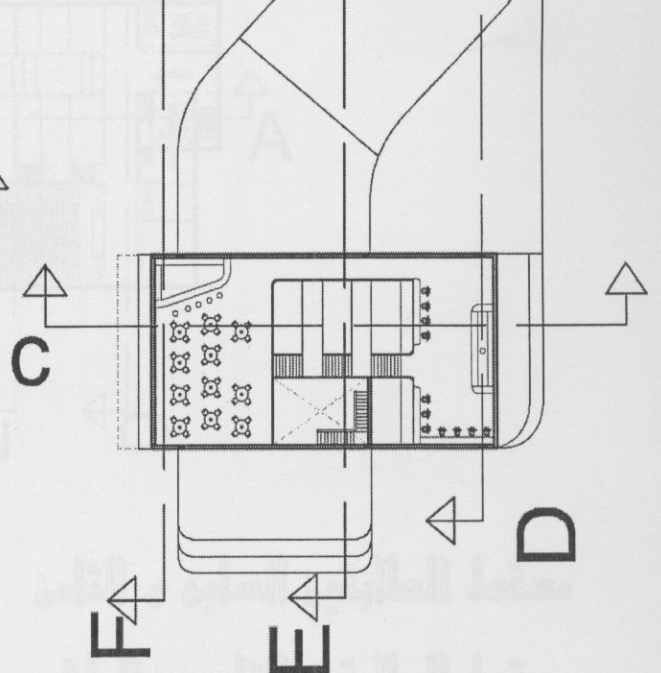
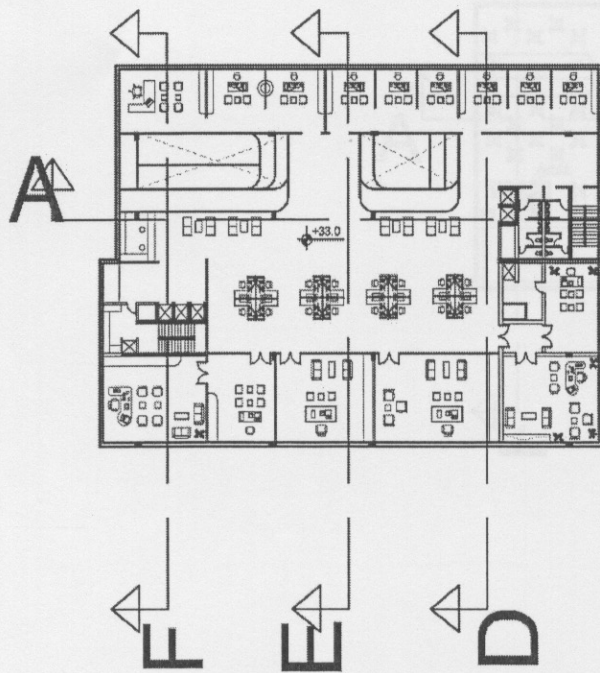
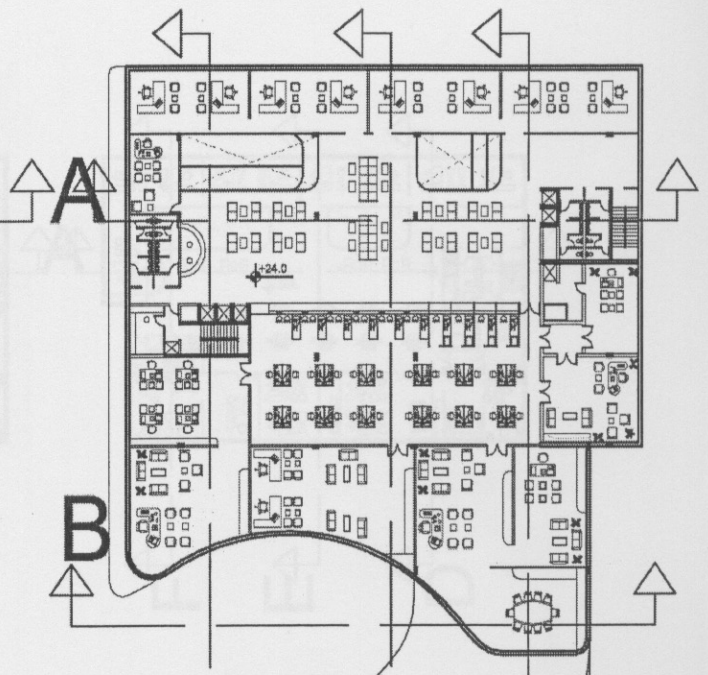
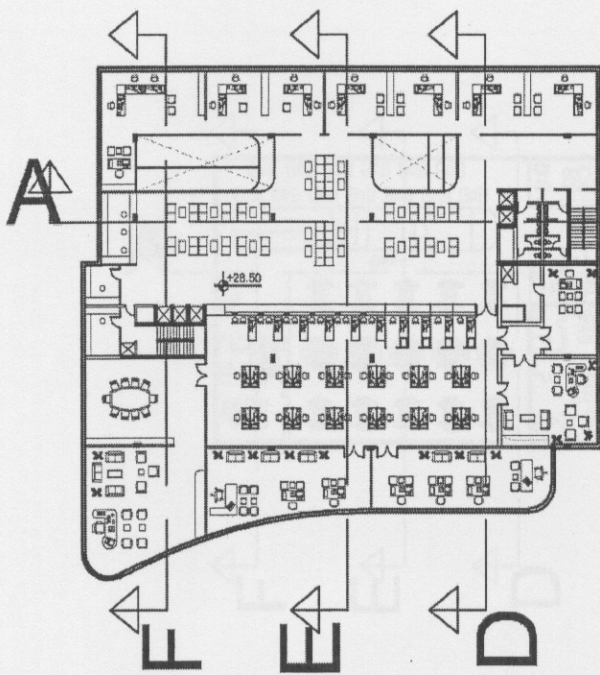


مستطع عام للمدرسة



مسقط الطابق الثالث

مسقط الطابق الأول والثاني

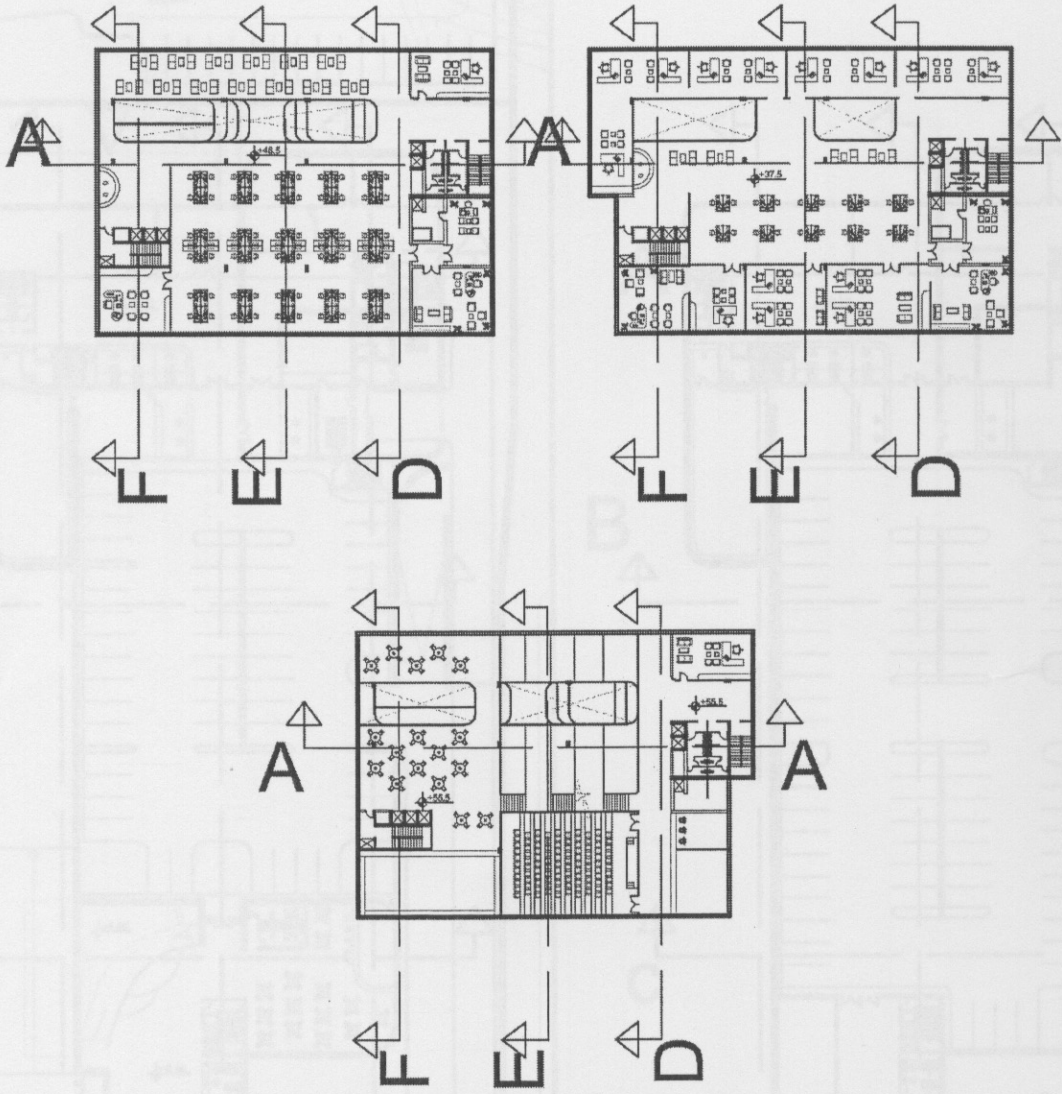


مسطح الطابق الخامس

مسطح الطابق السادس

مسطح الطابق السابع

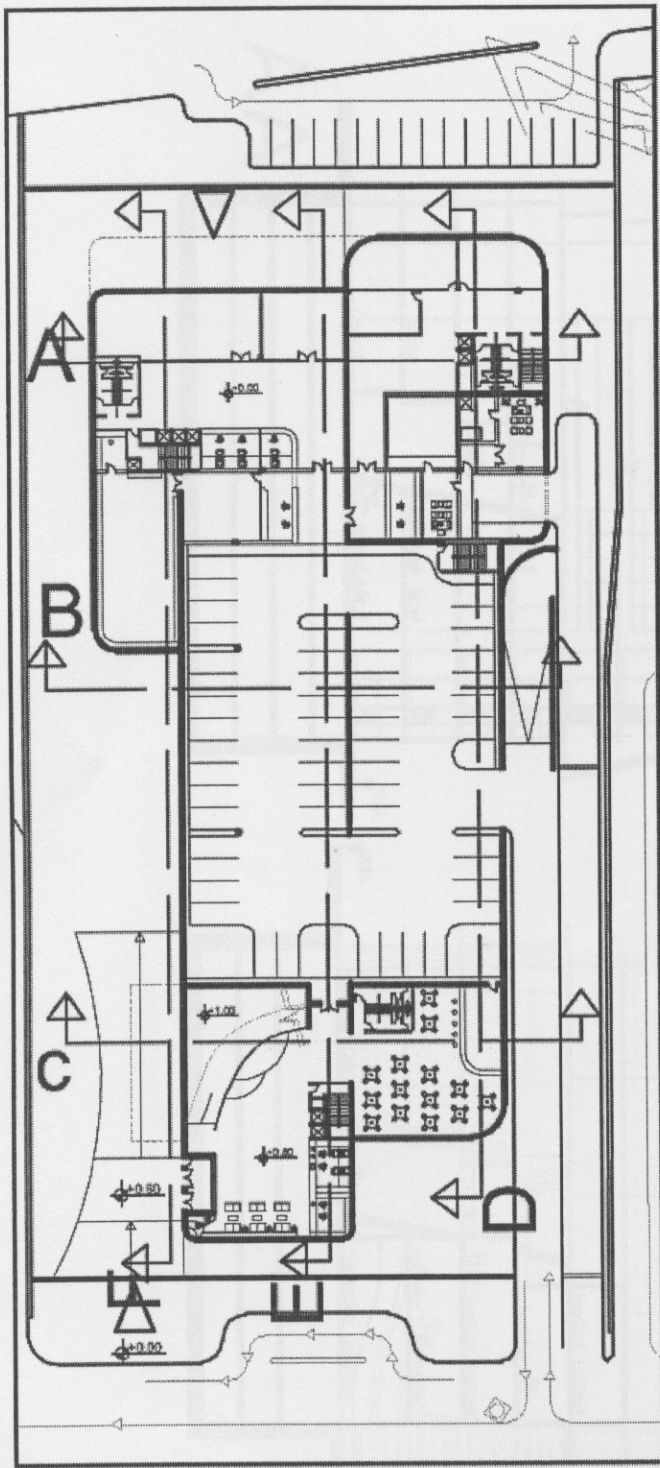
مسطح الطابق الثامن



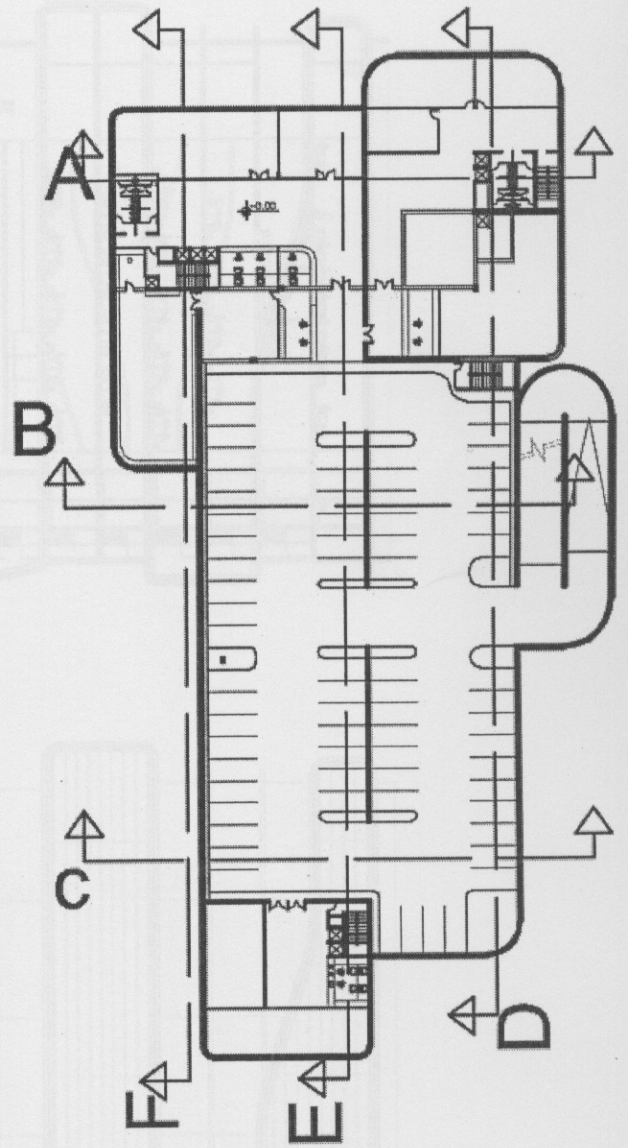
مسقط الطالبين السابع والثامن

مسقط الطالبين التاسع والعاشر

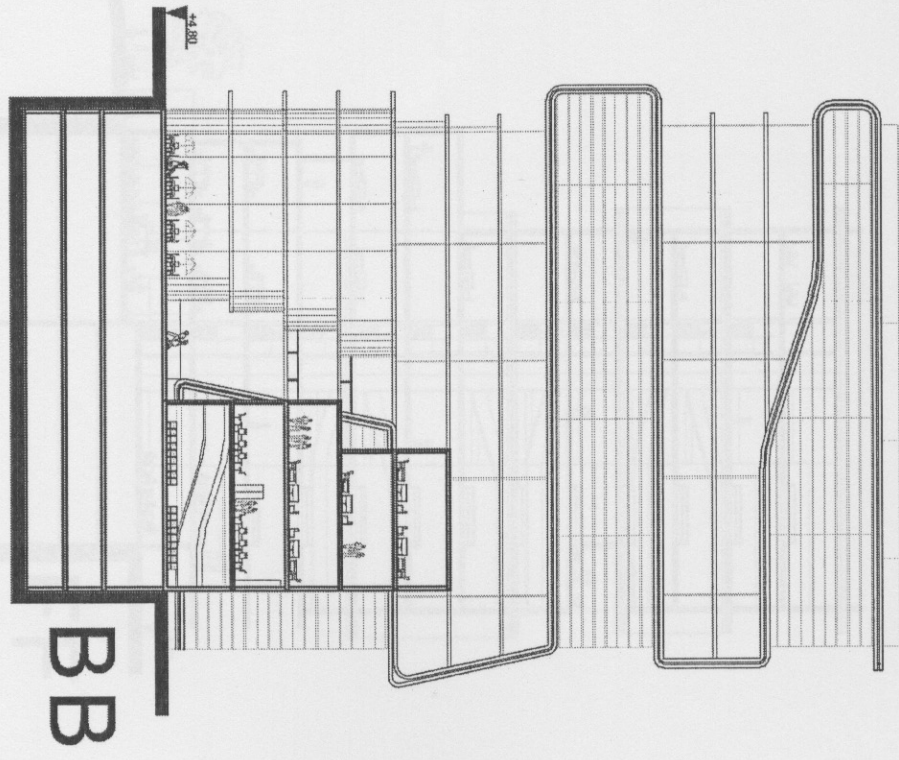
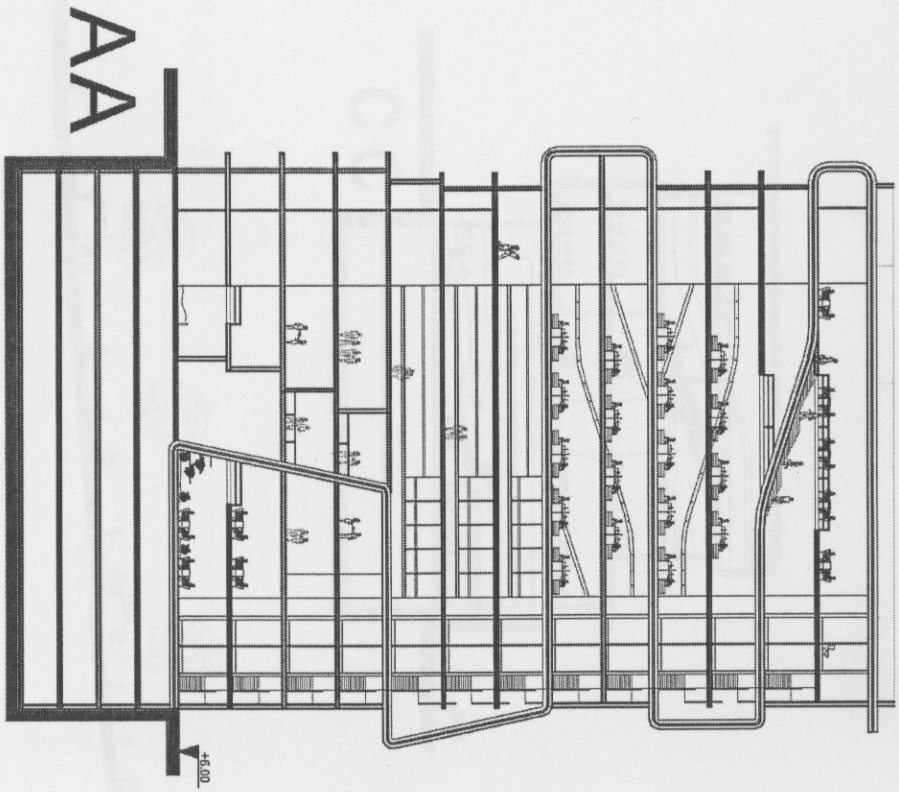
مسقط الطالبين الحادي عشر والثاني عشر

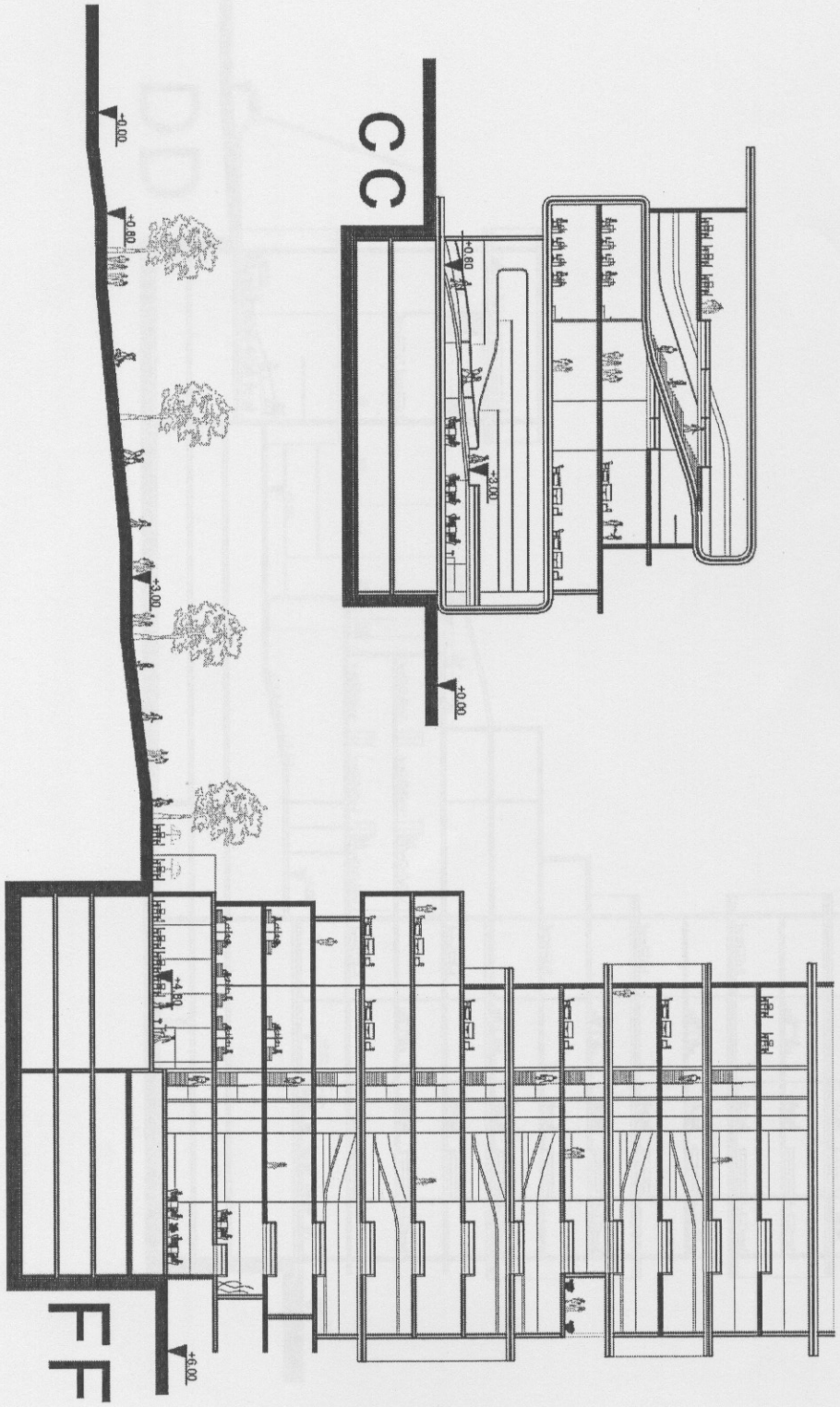


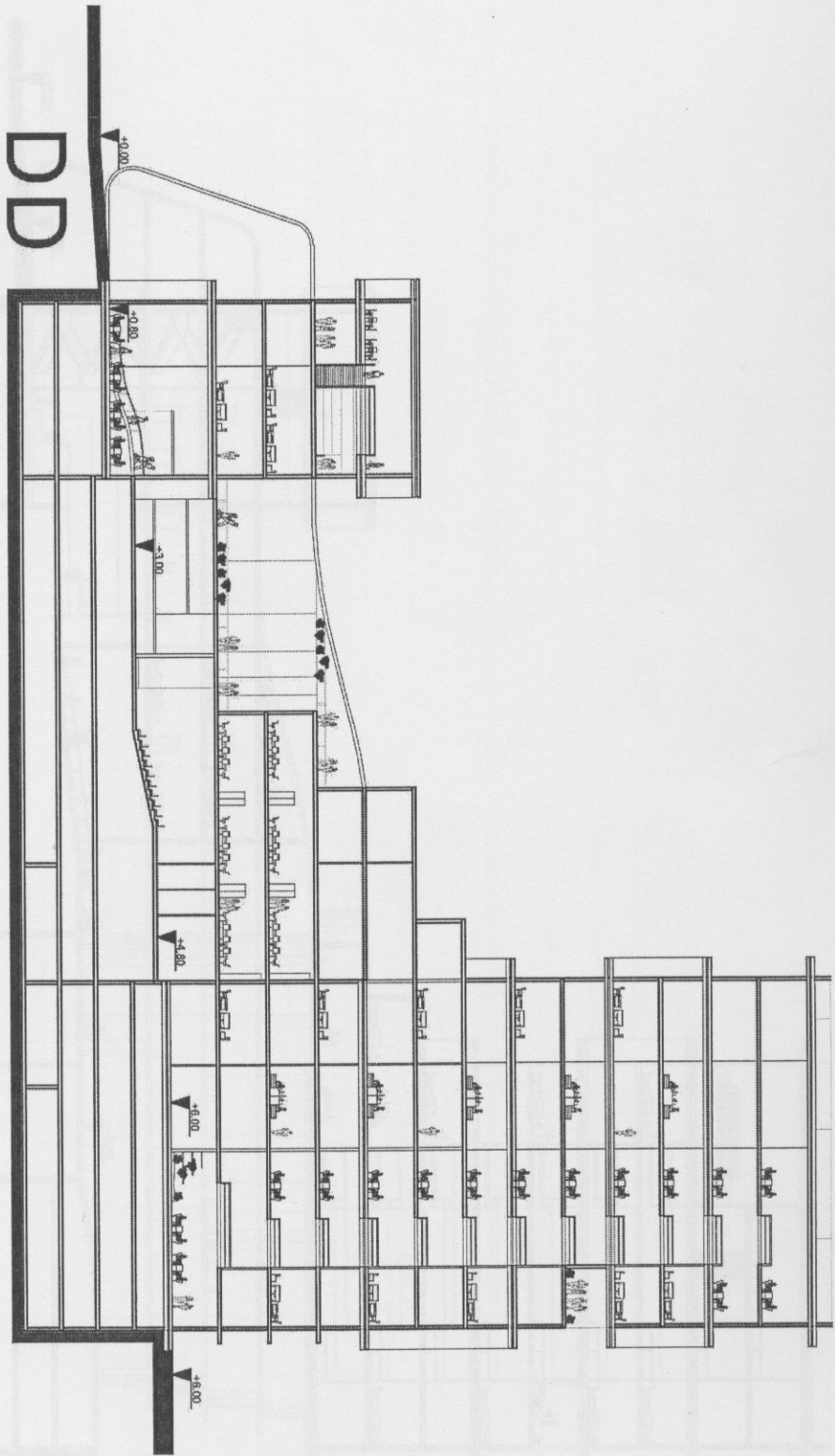
مسقط القبول الأول



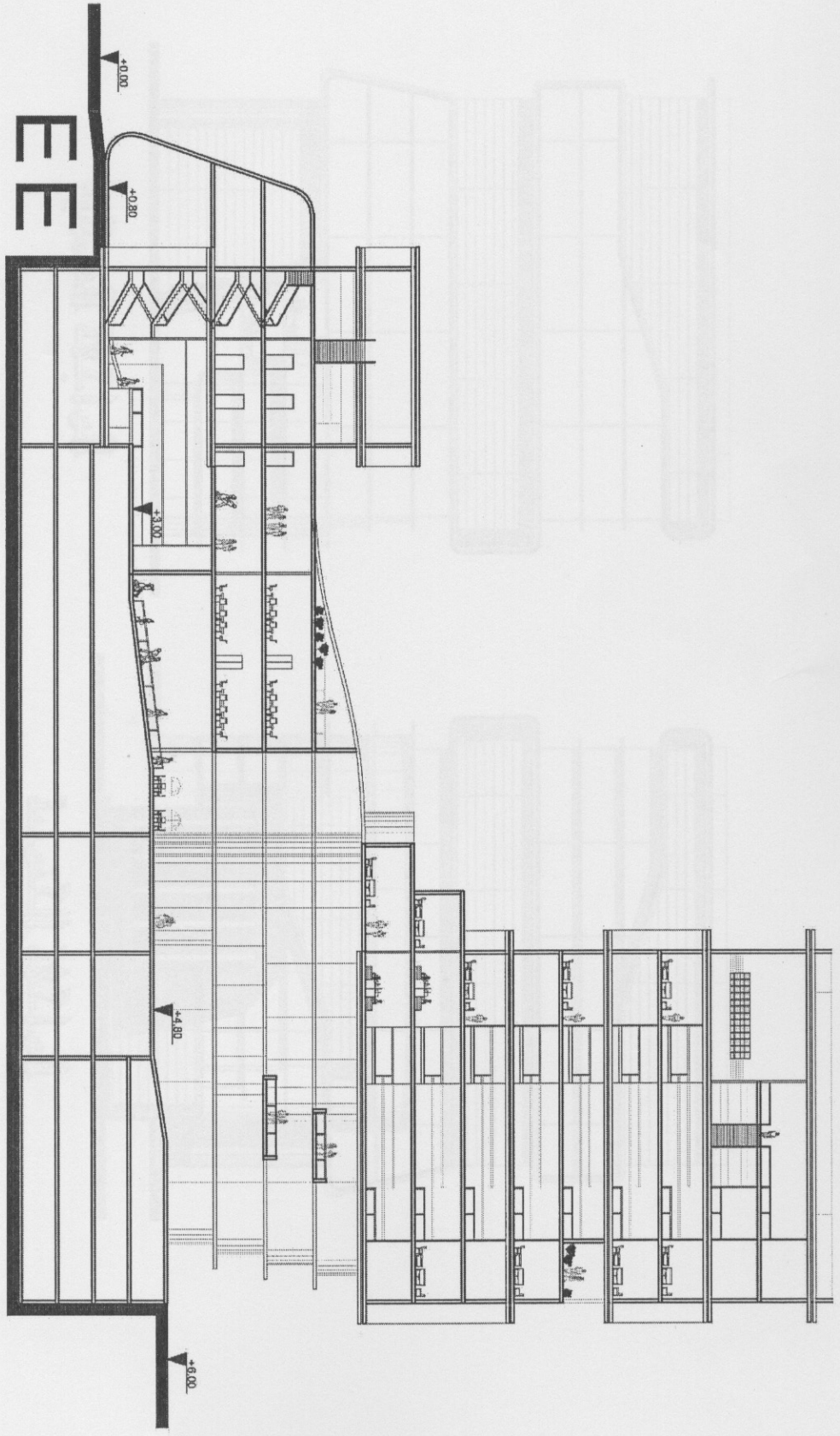
مسقط القبول الثاني



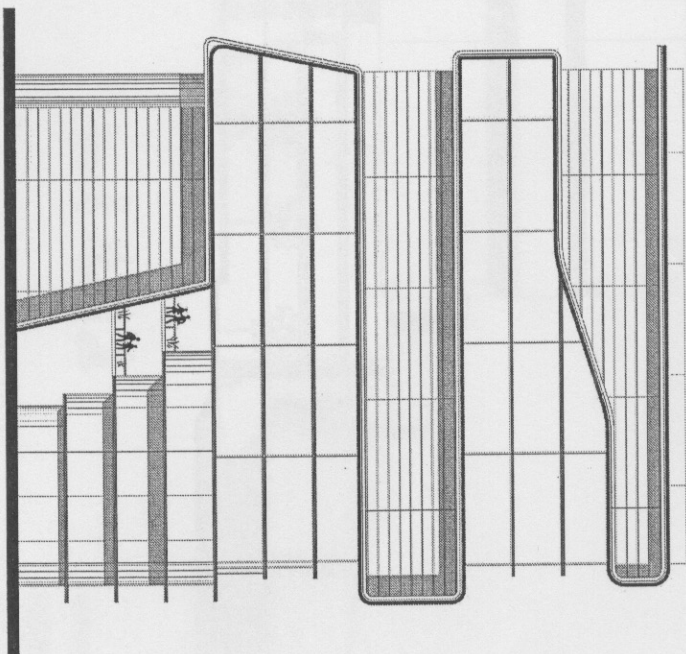




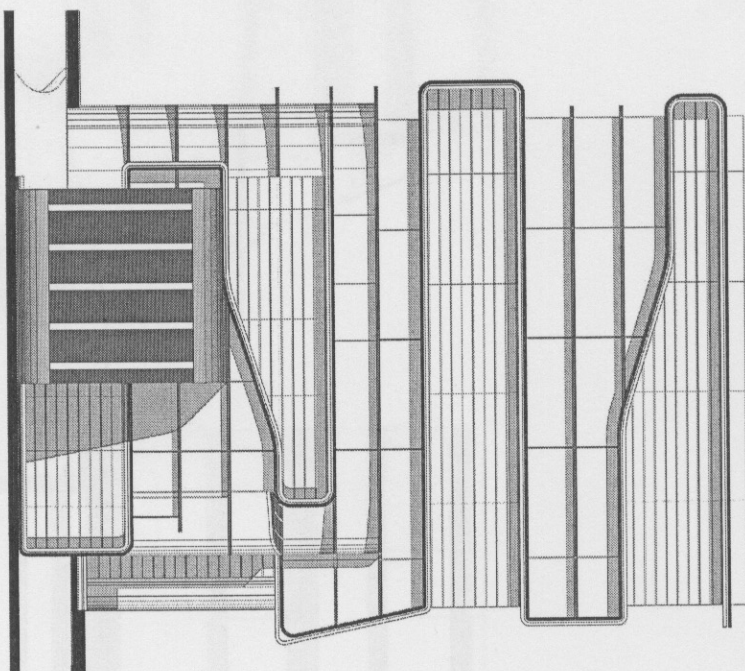
DD

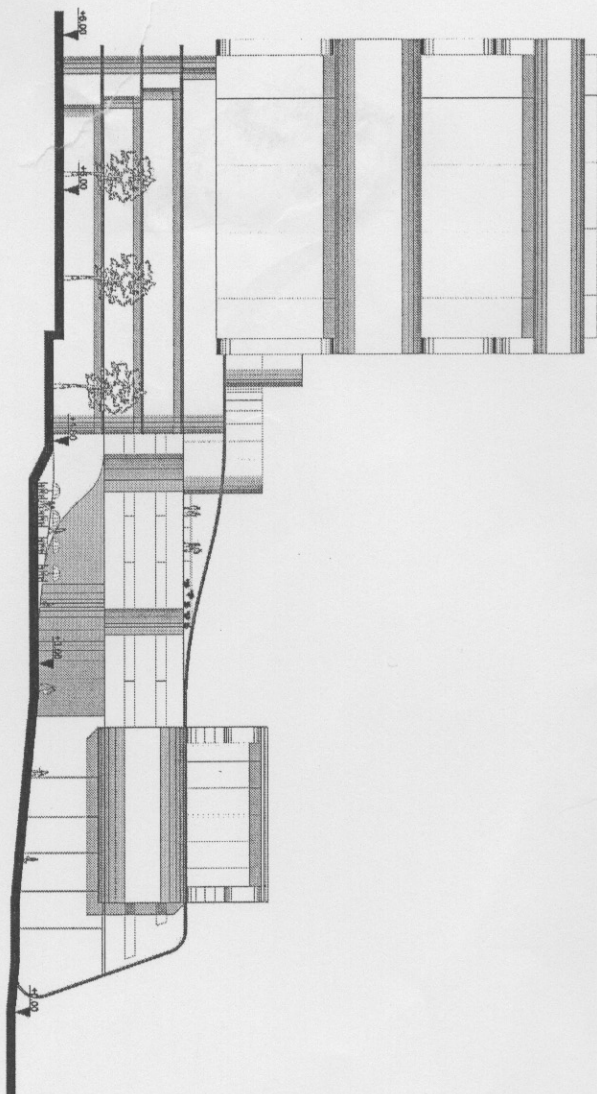


الاشكال الهندسية



الاشكال الهندسية





المسجد
القديم

المسجد
الجديد

