

جامعة دمشق  
كلية الهندسة المعمارية

COMMERCIAL & SERVICES  
CENTER

مجمع خدمي تجاري  
تنظيم كفسوسة

تقديم الطالبي: هشام النجد

إشراف: د.م. عصمان بدوان

د.م. سليمان مهنا

\* إلى روح والدي الغالي الذي طالما تمنيت أن يكون معي في أسعد لحظات حياتي.

\* عائلتي العزيزة .....أتمنى أن يبقى رأسكم مرفوعاً بي.

\* أساتذتي ..... منهل علمي..... أشكركم على جهودكم الفاضلة.

\* أصدقاء دربي..... أشكركم على كل لحظة عشناها سوا على الحلوة و المرة.

8/8/2007

## 1- وصف الموقع :

-أبعاد الموقع تقريبا ( 280 \* 50 ) م2

-الموقع الحالي هو عبارة عن أرض خالية و جاهزة للمباشرة بالتنفيذ .

-الموقع مشرف على أوتوستراد /17/ نيسان مقابل مشفى الأسد الجامعي ( عرض الشارع /40/ م ) .

-الموقع مجاور لموقع مشروع وزارة الخارجية من الجهة الغربية ( قيد الإنشادة ) .

-يحد الموقع من الجهة الخلفية ساحة داخلية ( عرض /26/ م ) يفتح عليها مداخل الأبنية السكنية .

## 2-شروط بناء المشروع ( منهاج الوجائب ) :

-مساحة العقار /13 000/م2

-الملكية : محافظة دمشق .

-عامل الاستثمار ( 2 ) ( المساحة الطابقية الإجمالية حوالي /26 000م2/ ) .

-وجائب عدم بناء- /5/م عن الأملاك العامة ( أمامية و خلفية ) و /10/م عن الأملاك الخاصة ( جانبية ) .

-الارتفاع الأعظمي /15/ طابق بارتفاع أعظمي /60/م لكنلة الفندق .

-الارتفاع الأعظمي /4/ طوابق بارتفاع أعظم /16/م لبقية الفعاليات .

-يسمح بإنشادة قبو عدد/3/ على الأقل لمواقف السيارات بشكل أساسي و للخدمات على كامل رقعة العقار على أن يردم سطح القبو الأول

بتربة زراعية بسماكة لا تقل عن /0.75/م للحدائق و التشجير .

-يمكن إنشادة أقبية إضافية لمواقف السيارات تحت مستوى الساحة الخلفية للعقار .

### 3- الحجم المغلف للمشروع :

-هو عبارة عن حجم قاعدته تعادل ( 230 \* 30 ) م تقريبا و مساحته تقريبا / 6 900 م<sup>2</sup> و ارتفاعه /56 م .  
-يسمح هذا المغلف ببناء /90 000م<sup>2</sup> طابقين بينما المسموح بناؤه فقط / 26 000 م<sup>2</sup> طابقين و بالتالي حرية كاملة للمصمم ضمن هذا المغلف .

### 4- شروط إضافية للمشروع :

-الزامي تقديم دراسة عمرانية لكامل الأرض تأخذ بعين الاعتبار خصوصية الشكل الطويل للأرض .  
-الزامي تحديد مدخل مستقل لفندق الشقق المفروشة بعيد عن مدخل بقية الفعاليات .  
-حرية تصميم تراسات في الطوابق حسب رغبة المصمم .  
-الدخول إلى المرائب في الأقبية إلزامي من ضمن الموقع العام و ليس من الشوارع الخارجية .  
-احترام خصوصية الأبنية السكنية الخلفية .

المشروع عبارة عن مجمع سياحي متكامل يضم فندق أجنحة مفروشة ومخدمة و مجموعة فعاليات سياحية متممة وفق التالي :

11-الإقامة : ( مساحة طابقية أعظمية 11000 م<sup>2</sup> ) :

-فندق أجنحة مفروشة ومخدمة Apart Hotel مستوى /4/ نجوم .  
-عدد وحدات الغرف /300/ مع إمكانية الزيادة أو النقصان بحدود 5% ( بمعدل 35 م<sup>2</sup> للوحدة و من 2 إلى 4 وحدات للجناح ) .

12-الإطعام : ( مساحة طابقية أعظمية 3500 م<sup>2</sup> ) :

مجموعة مطاعم متخصصة و متنوعة ( مأكولات دولية ) عدد /5/  
كحد أدنى مجتمعة ضمن المشروع أو متفرقة ضمن الموقع العام  
جمعتها دراسة توظيف سياحي متكاملة للموقع العام  
( مثال : مطعم إيطالي-فرنسي-صيني-ياباني-عربي.....) .

3-مركز تجاري

( مساحة أعظمية 2000 م<sup>2</sup> ) Shopping Retail Mall :

هو ضمن كتلة الفعاليات و مرتبط بالفندق و لتخدم زبائن المشروع و خلق محاور تجارية تربط الفعاليات السياحية بعضها ببعض .

4-مركز ترفيهية و تسلية :

( مساحة أعظمية 3 500 م<sup>2</sup> ) Entertainment Center :

هو ضمن كتلة المجمع و يشمل /3/ صالات على الأقل متفاوتة السعة و الوظيفة ( سينما-مسرح-معارض-استخدامات متنوعة ) و صالات ألعاب للكبار و الصغار .

5-مواقف سيارات :

-مواقف سيارات في الأقبية ( عدد 500 سيارة كحد أدنى ) .

-مواقف للباصات السياحية ضمن وجائب منع البناء

( عدد /3/ كحد أدنى ) .

-مواقف لسيارات الخدمة العامة ضمن وجائب منع البناء ( عدد /30/  
كحد أدنى ) .

البحث عن تشكيل حجمي فراغي من نوعية خاصة يمثل مستقبل المنطقة . متجانس مع معطيات المحيط والبيئة العمرانية القائمة وخواص المنطقة . ورموزها المعمارية .. اخذين بعين الاعتبار مفهومين رئيسيين هما الأصالة والمعاصرة

( HERITAGE AND AVANT-GARDE ) وذلك على مستويين أساسيين:

- A- مستوى النظام البيئي التراثي الخاص لمنطقة شرق البحر الأبيض المتوسط وخصوصية العمارة البيئية السورية والعمارة الخضراء.
- B- مستوى آفاق التطور المستقبلي و المعاصرة.

1. اقتراح حيز فراغي اجتماعي تجاري خدمي مُجمَع لفعاليات المشروع وذو نوعية خاصة بعلاقاته مع مجمل الفعاليات الوظيفية المطروحة .

2. اقتراح محور غرب شرق معماري خطي رابط للعناصر الأفقية و الشاقولية المقترحة.

3. اقتراح مُغَلِّف خارجي ذو ارتفاع مناسب لأليات الاكتشاف البصري من خلال المحاور الرئيسية التي تمر حول منطقة الدراسة , وذو رموز معمارية خاصة منسجمة والوظائف المقترحة في المشروع .

4. اقتراح نقاط ارتقاء عامودي والتي تمثل نقاط علام على مستويين : مستوى اوتوستراد 17 نيسان ومستوى المحيط القائم ذو الخصوصية البصرية المميزة .

5. الحفاظ قدر الإمكان على شكل الأرض وخصوصيتها في منطقة الدراسة .

جامعة دمشق  
كلية الهندسة المعمارية

الواجهة الجنوبية 1/200

الواجهة الشمالية 1/200

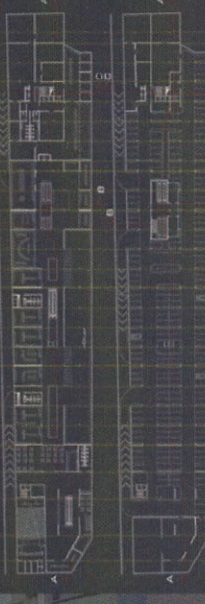
الواجهة الغربية 1/500



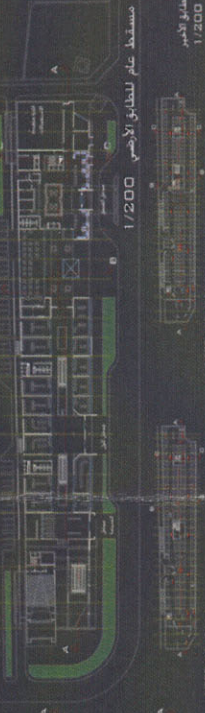
COMMERCIAL & SERVICES CENTER  
مجمع خدمي تجاري  
تنظيم كفرنسوسية

تقدم الطاقم: هيثم النجم  
إشراف: د.م. عطفان مودان  
د.م. سليمان مفا

1/200 مسقط الطابق الأول



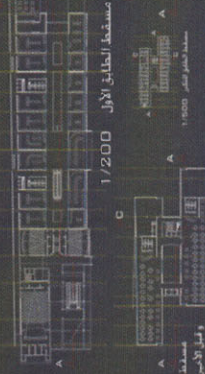
1/200 مسقط عام للطابق الأرضي



1/200 مسقط الطابق الأخير



1/200 مسقط الطابق الأول



1/200 مسقط الطابق الثاني



1/200 مسقط



1/50 مسقط



1/200 مسقط الطابق الثاني



1/500 موقع عام



1/200 مسقط

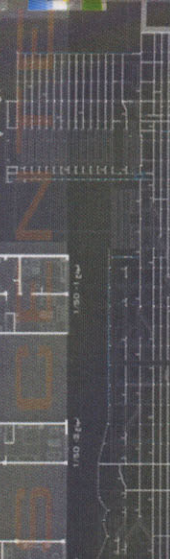
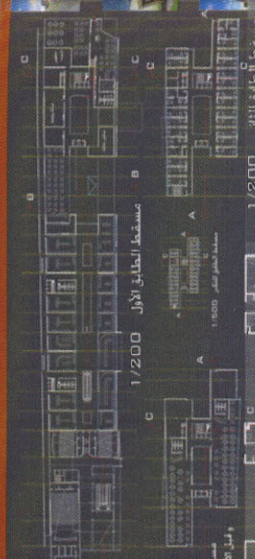
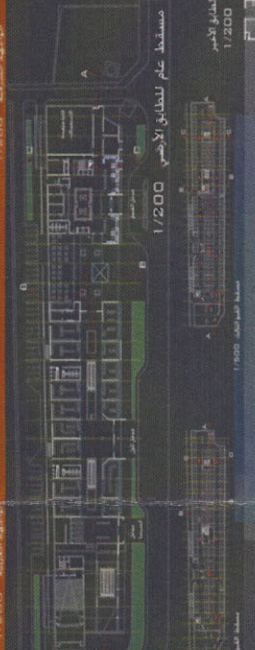
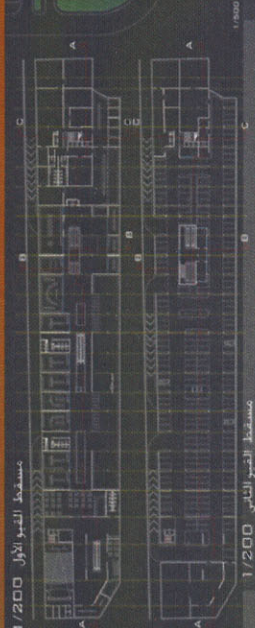


جامعة دمشق  
كلية الهندسة المعمارية



COMMERCIAL & SERVICES CENTER

مجمع خدمي تجاري  
تنظيم كفرنسوسية



مسقط الطابق الأول 1/200

مسقط الطابق الثاني 1/200

مسقط الطابق الأرضي 1/200

مسقط الطابق الخامس 1/200

مسقط الطابق السادس 1/200

مسقط الطابق السابع 1/200

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط

مسقط