

مركز تجاري

لما عثمان

بإشراف الأساتذة:

د.م. جمال الأحمر

د.م. سليمان مهنا

تطور المراكز التجارية:

بدأت المراكز التجارية بأشكالها البدائية مع بداية ظهور المدن الأولى لكنها أخذت شكل أوساط تجارية صغيرة (مناطق تجارية غالباً ما تتواجد على أطراف المدن لتسهيل التبادل التجاري الخارجي). وبدأت تتطور مع تطور هذه المدن. وأعتقد أن المركز التجاري الذي صممه المعماري السوري أبولودور الدمشقي في روما في عهد تراجان من أوائل النماذج الهامة التي تقارب ما يقصد به مركز تجاري متعارف عليه حالياً.

كانت دمشق وما زالت مركز تجاري هام على طريق القوافل والطرق التجارية، ومع تطور التجارة وتأثيرها على المدينة تطورت التجمعات التجارية بمنحنيين:

الأول: على شكل مسار تجاري (شارع تصطف على جانبيه محلات تجارية متنوعة) مثل سوق الحميدية. وقد تطورت بحيث حوت مطاعم ومقاهي مما يساعد الزبائن على قضاء نهار كامل للتسوق والتبضع وكذلك للراحة والفسحة.

الثاني: الخانات وهي عبارة عن أماكن للسكن المؤقت في الطوابق العليا والطابق الأرضي يحوي إضافة لإسطبلات الخيول دكاكين وأماكن للتبادل التجاري... وتكثر في هذه الخانات حركة التجارة الخارجية من استيراد وتصدير....

وقد بدأت هذه المراكز وظيفة مزدوجة (سكن مؤقت، تبادل تجاري) وجاءت حلاً ملائماً للتجار العابرين والقوافل.

أما في العالم فقد تطورت المراكز التجارية ومراكز التسوق لتصبح أحد أهم معالم المدينة العصرية. وتنوعت الخدمات التي تقدمها هذه المراكز وفقاً لتنوع متطلبات الحياة المدينة العصرية. فصارت تحوي متاجر الخدمات السريعة (Take away) والمخازن الكبرى إضافة للكافيتريات والمطاعم وأماكن للأطفال وصالات الترفيه بحيث تسمح للزبون إما أن يأخذ حاجاته ويغادر بشكل سهل وسريع أو أن يقضي فترة تسوق طويلة تتخللها فترات من التسلية والترفيه وحتى تناول وجبات الطعام.

وتبعاً لهذا التنوع تطورت الحلول المعمارية لهذه المراكز وتنوعت طرق التعامل مع هذه الحلول لتأدية الوظائف المرتبطة والمتقاطعة بشكل أمثل. ولتأمين حركة صحيحة للزبائن والبضائع ومواقف السيارات والمستودعات والملحقات المكملة.

موقع المشروع:

المنطقة: دمشق الجديدة - المزة - المرافق المركزية.

رقم المقسم: ١١ في المنطقة ج مركز تجاري أربع طوابق + طابق أرضي + قبو

الأرض فيها ميل خفيف حوالي ٣٪.

أبعاد الأرض ١١٨,٦٢م × ٩٠,١١م

مساحة الأرض ١٠٦٨٧م^٢.

تحليل الموقع:

محاورة المشاة:

- القادم من الفيلات الغربية.
- القادم من المزة القديمة (المجمع القضائي).
- القادم من الأبنية السكنية.

• مجاور السيارات:

- محور رئيسي : شارع المزة - فيلات.
- شارع الفيلات الغربية.

• المجاور البصرية:

- محور شارع الفيلات الغربية المنتهي بأرض الفرن الآلي.
- محور المزة فيلات.

الهدف من المشروع:

- مركز تجاري احتفالي المقصود بالاحتفالي هو الاهتمام بالنشاطات مثل المهرجانات الصغيرة للتسوق - المسابقات الفنية - المسابقات الأدبية...

هذه النشاطات تكون بمثابة نقطة جذب للمشروع بحيث لا يجذب المواطن فقط من أجل التسوق بل مشاهدة مع الأخذ بعين الاعتبار أن تكون الأسعار مدروسة.

هذه النشاطات تخلق في ساحة مفتوحة وتكون فيها المواسم متغيرة جديدة إضافة إلى وجود الأجواء الشعبية (السوق الشعبية الشرقية) ولكن بمستوى راقى.

– استخدمت عمارة بسيطة تعتمد على الموديول والرتم ولكن بأسلوب حديث متكرر واستعرت بعض التفاصيل المعمارية الموجودة في عمارتنا الدمشقية لأن المركز موجود في دمشق تجذب المواطن السوري وأيضاً كنقطة مميزة تجذب الغريب.

– وبما أن الموقع على تقاطع شارعين لم استخدم البرج كنقطة علام لوجود عدة عناصر برجية في المنطقة ولكن استخدمت أسلوب يميز مشروعى هو استخدام جدار دمشقى بألوان للسيراميك الدمشقية التي كسرت من الرتابة. وكانت هي نقطة الجذب.

– تعددت المداخل بسبب أن المشروع منطقة تسوق وليس بناء بحد ذاته وهذا يذكرنا بالأسواق القديمة لأن لها عدة مداخل ومن مناطق مختلفة وهذا الأسلوب يساعد في فصل الوظائف عن بعضها البعض بالمقارنة مع المدخل الواحد الذي بإغلاقه تغلق جميع الفعاليات.

• فكرة المشروع:

أنطلق من وحدة اخترتها بأبعاد تناسب الوظائف التي سوف استخدمها وكررتها مع انزياح بينها بمقدار الثلث.

شكلت مربع بمضاعفته بدوران الواحد عن الآخر بزاوية تناسب الموقع وتؤمن لنا وجود مدخلين مميزين فيها.

المدخل من الواجهة الرئيسية والثاني في زاوية الأرض.

هذه المداخل أمنت عرض نقطة الجذب وهي السوق الدمشقي القديم إضافة إلى أنها كانت بمثابة القمع الجاذب.

دون أن يشتري من خلال هذه الساحة الداخلية التي أخذت طابع شبه خاص إضافة إلى وجود الدرجات فيها ليعفي الإحساس بالانغلاق.

برنامج المشروع: المشروع بحد ذاته مشروع استثماري.

القسم التجاري:

- مخازن تجارية بمساحة (20.25.40.5.27.36) مختلفة بحيث تتوفر المساحات لكافة طبقات المجتمع من شبان وتجار..

- سوبر ماركت بمساحة ٢٠٣٢٠م.

- صالات تجارية متنوعة بمساحة (303-324-216-324) ٢م

ممكّن أن تكون صالات للمفروشات أو للانترنت أو التجميل...

- مكاتب تجارية استثمارية بمساحات متعددة.

(324/162/94/59/36/29.25/40.5) ٢م

المكاتب مختلفة المساحات حسب الوظيفة المستثمرة من أجلها وتكون المكاتب مجهزة بخدمات

صحية ملحقة.

- ساحة شبه خاصة لإقامة النشاطات الجماعية.

القسم الترفيهي:

- صالة ألعاب: بولينغ مع أماكن لتبديل الأحذية وطاولات بلياردو إضافة لوجود مشروبات خفيفة فيها. بمساحة ٢م٤٥٥.

- مطاعم صغيرة للوجبات السريعة عدد ٤ مساحتها الكلية ٢م٨١.

- كافيتيريات بمساحة (٣٠٠-١٦٠)م٢.

القسم الثقافي:

- صالات عرض فني عدد ٤ بمساحة ٢م١٤٤ لكل واحدة.

- صالة سينما وعرض مسرحي بمساحة ٢م٦٧٨,٦ تتسع لحوالي ٢٥٠ شخص.

قسم تدفئة وتكييف: وخزانات + المستودعات

- مواقف سيارات خارجية تسمح للوقوف القصير أو التوقف عدد حوالي ٢٠ سيارة

ومواقف سيارات تحت البناء تسمح للوقوف أثناء قضاء وقت طويل في المركز يتسع لحوالي ١١٤ سيارة.

المساحات:

- مساحة الطابق الأرضي ٢م٣٧٣٨,٨.

- مساحة الطابق الأول ٢م٤١٤١,٢.

- مساحة الطابق الثاني ٢٤١٢٧,٢ م^٢.

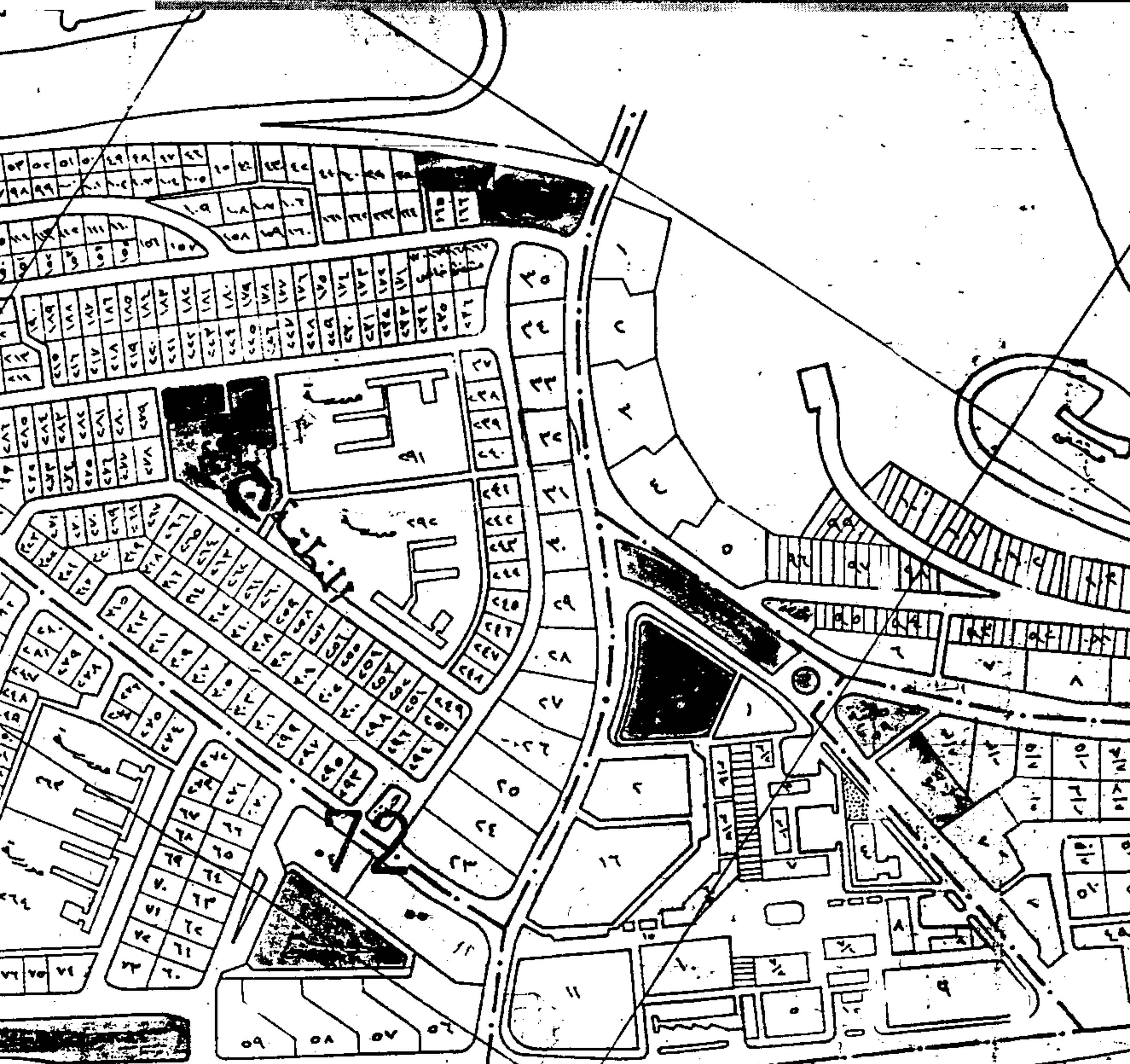
- مساحة الطابق الثالث ٢٣٨٧٥,٨ م^٢.

- مساحة الطابق الرابع ٢١١٨٨ م^٢.

المساحة الطابقية المبنية دون القبو: ١٧٠٧١ م^٢.

عامل الاستثمار = المساحة الطابقية = ١٧٠٧١ = ١,٥.

مساحة الأرض ١٠٦٨٧



دار البیت
 مؤسسة
 محمد

