

الجمهورية العربية السورية

جامعة دمشق

كلية الهندسة المعمارية

مشروع إعادة تأهيل جزء من المنطقة الصناعية

"مبنى تجاري إداري"

بإشراف :

د.م سلمان محمود.

د.م موفق دغمان .

تقديم الطالبة :

نادين محمد مظفر النوري

كلمة ..

في ظروف العصر الذي نعيشه، ونحن نودع القرون العشرين، ونستعد للاستقبال القرون الحادي والعشرين، يحصر التطور العلمي والتقني السائر بسرعة فلكية إفراساً قوياً بالعصور السالفة، يحصر الاتصال والمعلوماتية، يحصر التغييرات السياسية والاجتماعية التي تبدو للباحث المتأنم وكأنها خطوات إرادية، ويردها المتفائلون، الواثقون من أن المحصلة مسيرة التاريخ هي إرادية الأمام ووما، على سكة سليمة واثقة نحو مستقبل أفضل، لك التاريخ لا يتوقف عن السير إرادية الأمام إلا ليلتقط أنفاسه ويستعد ليحتمس الخطى من جديد.

في هذه الظروف فنسحب أمان المهندسين العمراني (مهندسين تنظيم المدينة) مهام مستوحاة و معقدة في تخطيط المدينة العصرية وبنائها ومهام إحصائية وسياسية وثقافية وفنية و سيكون لوجية ويمكن في أساس كل هذه المهام الاهتمام بعاودة الإنسان ورفاهيته.

المقدمة:

تنمو المدن و تتسع بشكل سريع في ظل تزايد سكاني كبير كما في سوريا مما لا يسمع بخط التنمية بعكس حالة من الرفاهية أو على الأقل مسيطرة التوسع العمراني. ومع اتساع رقعة المدينة، كما هو الحال في العديد من المدن الكبرى في العالم و بعد المسافات و نقص وسائل المواصلات (ميتر و أرضي، معلق، أو تحت أرضي) و خلاء الوقت، أصبح من الأفضل العودة إلى القديم في مراكز المدن، وتجديده أكثر جدوى من التوسع أضيف الأفقي للمدينة. إذ أضيف لذلك اقتتار العديد من المناطق و الخدمات اليومية و التجارية و الترفيهية و وقوع ما كان نابيا في الماضي لأسباب بيئية وسط الأحياء السكنية الآن يتطلب إعادة التوظيف بوقت واحد.

إذا نتيجة التطور الاقتصادي و التزايد السكاني أضيفت وظيفة جديدة للمهندس المعماري وهي إعادة التوظيف و تهيئة المباني القديمة و التي لا تحمل قيمة أثرية إنما قيمتها في موقعها و فائدتها فيما توظف فيه:

ترميم المباني الأثرية اختصاص معروف و قديم له أساليبه و أدواته بازاحة بسيطة ينطبق ذلك على الأبنية القديمة نظرا للقيمة التي حصلت عليها نظرا للتوسع الكبير في حدود المدينة أصبح ما كان بأطرافها وسطها و من هنا جاءت فكرة إعادة التوظيف و التهيئة لهذه المباني التي يتطلب زمننا الراهن توظيفها بخدمات عمرية، بدل وظائفها القديمة وهي حالة المناطق الصناعية، ومراكز الانطلاق (كالبرامكة). انطلاقا من هذه المقدمة كانت فكرة المشروع.

أسباب اقتراح المشروع:

نظرا لما آل إليه موقع المدينة الصناعية في منطقة باب مصلى، وكونه أصبح وسط أحياء سكنية كبيرة محيطة به من كل جانب تفتقد للعديد من الخدمات اليومية و التجارية و السياحية و الترفيهية، كانت فكرة إعادة توظيف المنطقة الصناعية ضرورة جدا لتخديم سكان هذه الأحياء المحيطة كحد أدنى و أبعاد بؤرة التلوث السمعي و البصري و الحصري و الجوي عن قلب المدينة إلا أن و بغية الحفاظ على خاكرة المكان لا بد من الحفاظ على بنية المكان وعلى أبنيتها فالمنطقة الصناعية منظمة بشكل جيد تصلح لأن تكون مركز جامعي، ترفيهي، تجاري وهو الأنسب حتى لا نزيد من أعباء الأحياء السكنية و تتفاقم الأعباء الموجودة بدلا من حلها . كما يلاحظ في محيط المنطقة الصناعية وجود منطقة أثرية وهو باب كيسان و سور مدينة دمشق القديمة مما يستدعي التخصير في مسار سياحي إضافة إلى الخدمي و الترفيهي في المنطقة.

الموقع:

الجنوب الشرقي من مدينة دمشق.

مساحة الأرض :

إن مساحة الأرض المقترح إعادة تنظيمها هي 2.186000م.

الامتداد:

ساحة باب مصلى غربا إلى ساحة حسن الخراط (دوار البيطرة) شرقا. يمتد محوره على منطقة تضم فعاليات مختلفة (سكن إداري، تجاري، رياضي.....). وتؤثر على شارع ابن عساکر بمعطيات تخطيطية وبيئية و عمرانية.

أهمية الموقع:

الأقتراب الشبه المماسي من سور مدينة دمشق القديمة و القرب من مناطق أثرية مثل باب كيسان.

① التماس المباشر مع طريق المطار دمشق الدولي .

② قربه من الطريق المؤدية إلى تحوطة دمشق .

تاريخ المنطقة:

تقع المنطقة الصناعية(ابن عساکر)في مدينة دمشق مع مركز لانطلاق الحافلات الصغيرة بين دوار البيطرة و دوار باب مصلى وسط تجمع سكاني كبير يعيها من الشمال إلى الجنوب و هي بمساحة 2.18600م.

بدأت هذه المنطقة في السبعينات ببناء واحد ثم امتدت لتصبح كما هي عليها لأن 16 بناء بشكل حرفه **U** و تحتوي على ورشات حدادة و ورشات تصنيع سيارات و مطابع للورق و معامل، لذلك فهي تشغل بؤرة التلوث البيئي بكافة أشكاله وسط التجمع السكاني المحيط و الذي يؤثر لوظائف اجتماعية و سياحية و بيئية و خدمية

فكان المقترح لهذه المنطقة تأمين الفعاليات اللازمة للتجمع السكاني مثل (مركز تجاري، معمد حرفي، تجمع سينمائي، مكتبة، فندق، متحف، بنك، معرض سيارات) بحيث تشكل مركزاً خدمياً نابضاً للحياة.

مع المحافظة على تاريخ المنطقة الصناعية و ذلك بالمحافظة على أشكال معظم الكتل بشكل حرفي U أو أجزاء منها و بوضع بعض الفعاليات التي تدخل على المنطقة مثل المعمد الحرفي و معرض السيارات.

المنطقة المدروسة: نظراً لأن المنطقة المقترحة كبيرة الحجم فسيتم اختيار جزء من الموقع لدراسته و قد تم اختيار المنطقة المركزية من الموقع نظراً للدور المأم الذي تقوم فيه كمنطقة جذب للموقع و المحيط وإمكانية التشكيل المقترحة.

مخطط الدراسة:

دراسة الوضع الراهن ومعرفة احتياجات المنطقة.

دراسة الوضع المقترح.

تحديد المناطق التي سيتم المحافظة عليها و المناطق التي سيتم هدمها.

تقديم البرنامج الوظيفي و الحل المقترح.

مبدأ المشروع :

- الحفاظ على ذاكرة المكان من خلال المحافظة على جزء من الأبنية و ترميمها و إعادة توظيفها بشكلها الراهن .
 - إعادة توظيف جزء من أبنية الموقع من خلال إدخال تعديلات على الأبنية الموجودة .
 - هدم جزء من أبنية المشروع و اقتراح الوظائف المحسول عليها من الدراسة التخطيطية للمنطقة في المجال التجاري و الترفيهي و الخدمي .
 - دراسة المشروع في إطار اقتراح مسار سياحي ضمن إعادة التوظيف المقترح و التأهيل لمنطقة المدروسة .
 - دراسة الوضع الراهن و معرفة احتياجاته.
- الوضع الراهن متدهور جداً، حتى يكون المنطقة صناعية، فهي لا تقوم بدورها لا صناعياً ولا تجارياً رغم وجود العديد من المازن التجارية الناتجة عن مخالفات البناء، والمواقع أن العاملون أو المالكون لهذه الأبنية يدركون الحاجة التجارية للمحيط فقاموا بتحويل جزء من مبانيهم أو أضافوا مخالفات لمبانيهم و زودوها بخدمات تجارية يومية عادية (مخزن أجهزة كهربائية، مخزن سمان، مطعم،.....الخ).

الإطار الحياتي متخلف جداً مما يؤثر على حياة السكان و علاقاتهم فهناك تخلف بيني يتظاهر من خلال:

القضاء على المساحات الخضراء المتوفرة في الموقع .

انتشار النفايات و الروائح و سيلان المياه القذرة.

للخضاء على عناصر الإنارة العامة.

تخريب قنوات الصرف الصحي .

غياب مواقف السيارات المنظمة.

تحويل جزء من الموقع إلى موقف ميكروباصات للمناطق الشرقية من دمشق.

بالإضافة إلى تلوث بصري ، سمعي، بيني، من كافة المستويات.

وعليه فإن التوجه العالمي اليوم ينصب حول كيفية إعادة الاعتبار للإنسان و تحسين ظروفه

الحياتية اليومية داخل المدينة و المحيط الذي يعيش فيه، هناك إهمال للجانب الإنساني و

سيطرة للنظرة المادية في عمليات التخطيط الحديث و انطلاقاً من ذلك يتضح أن متطلبات

المنطقة لتحقيق بعض مما سبق ذكره في أول الفقرة.

متطلبات المنطقة: نظراً لكل مما سبق و نظراً لغياب كل ما هو خدمي عن المنطقة ما حدا مؤسسة

الخضار و الفواكه نرى متطلبات المنطقة كالتالي:

متطلبات المنطقة :

① القسم الثقافي و الاجتماعي :

1. صالة محاضرات.

2. صالات عرض خارجية .

3. صالة استقبال .

4. مكتبة .

5. القسم الإدارية .

6. القسم التعليمي .

7. خدمات ملبقة.

⊕ القسم الترفيهي :

1. مطاعم و كافيتريات .
2. مقهى شعبي .
3. مقهى انترنت .
4. صالات لألعاب مختلفة مثل (صالة بيلياردو , صالة بولينغ , صالة الألعاب الإلكترونية....).
5. سينما و مسارح .
6. مدرج في الهواء الطلق.

⊕ القسم التجاري :

1. محلات تجارية .
2. صالات عرض.
3. مول تجاري .

⊕ القسم الإداري :

1. مركز صحي .
2. مركز شرطة و إطفائية .
3. مصرف تجاري .

⊕ قسم الخدمات الملحقة :

1. قسم التدفئة و التكييف .
2. مستودعات عامة .
3. خدمات صحية عامة.
4. مواقف للسيارات (مرآب طابقي) .

⊕ الساحات و الفراغات العامة :

حيث سيتم دراسة الساحات بطريقة تزيد من جمالية الموقع و تنظم حركة المشاة بطريقة ممتعة بحيث يتم المحافظة على المحور الأساسي للمنطقة و ذلك بوجود :

1. ساحات تفاعل .
2. دراسات مكشوفة.
3. ساحات لألعاب الأطفال .
4. مساحات مائية .
5. ممرات مشاة مكشوفة و مغطاة .

خطة العمل :

(1) المرحلة التحضيرية :

- دراسة تحليلية للوضع الراهن و تتضمن:
 - دراسة الكثافة السكانية للمنطقة.
 - الحالة الفيزيائية للمباني القائمة .
 - الوظائف الخدمية في محيط المنطقة المدروسة .
 - كثافة السير و المواصلات و محاورها .
 - الارتفاعات في المنطقة و ما حولها .
 - تحديد الأماكن المامة (سياحية ,إدارية, القديمة) في المحيط .
 - محاور المشاة .
- نستنج منها الخدمات اللازمة للمنطقة (سياحي, ترفيهي, خدمي, تجاري, إداري...).

(2) المرحلة التصميمية :

- تحديد مسار سياحي .
 - تحديد مواقع و أماكن الوظائف المقترحة و تصميمها ضمن الخطة التالية :
1. القسم القائم :سيتم المحافظة على بعض من هذه الأبنية دون التعديل عليها "تحديث القديم".
 2. القسم المستحدث: حيث سيتم المحافظة على بعض الوحدات الموجودة ويتم إعادة تأهيلها و إعادة استخدامها و توظيفها مثلاً كمعارض للسيارات (كثوع من المحافظة على الوظيفة القديمة) و لكن بصياغة جديدة "حديث ضمن القديم".
 3. القسم الحديث: حيث سيتم إزالة بعض من الأبنية الصناعية الممتزجة و القديمة و إعادة بناء أبنية حديثة و بوظائف مختلفة و فعاليات متجددة حسب متطلبات المنطقة .

الترايط بين المفاهيم البيئية و إعادة التأهيل,

البعد البيئي في التصميم:

لقد تغيير شكل مدننا بشكل جذري فصي تتغير مع تطور التاريخ عن الأصل الذي كان طالبا لمكانه و لكن أسقطت أشكال عالمية هجينة محليا.

و أبنية اليوم هي تراث المستقبل فإن له نتمم بها و اليوم فسنترك بصمات سينة عن هذه الفترة الزمنية كمرحلة من مراحل حضارتنا تعكس التطور التقني السريع الذي لا يترك لنا الكفاية من الوقت لتفكير في مستقبل مدننا.

يجب أن لا تتسع مدننا بحيث تستهلك الأراضي الزراعية المحيطة و تطبيق مفهوم التدوير في المدن بحيث نحفظ للأجيال القادمة مستقبل زاهر .

ومن هنا فإن عملية الصدم أو التأهيل تدخل في نطاق التنمية المستدامة و بفضل إعادة التأهيل لتخفيض مخلفاتها الصدم الأعلى في الوطن العربي عن بقية أنحاء العالم من المصدر لحفظ أكبر كمية من البيوتون كما هي بدون صدم و يعاد تأهيله و التصيئة هي عملية تصحيح و إعادة بناء على أسس بيئية و باستخدام مواد محلية بهدف زيادة فعاليتها و مواكبتها للعصر كما يحدث في الدول الغربية حيث من دون فقد الوظيفة تفقد الأبنية ولائمتها للواقع من حيث الشكل فتعاد تصيئتها على أشكال و ألوان و مواد حديثة .

لنقل التأثير على البيئة و لحماية المصادر الطبيعية وإعادة تأهيل الأبنية الأثرية هي عملية تدوير استخدام الأبنية . و بالمثل تكون عملية إعادة تأهيل الأبنية الحديثة المتأكلة هي عمليات إعادة تدوير و توظيف و تخفيض من المصاريف اللازمة للصدم أخذين بالاعتبار كل ما سبق تم وضع حل معماري.

الحل التخطيطي:

نظراً للحالة السيئة التي تسيطر على الوضع الراهن لهذه المنطقة حيث الساحات ما بين الأبنية ممتلئة و رديئة و مليء بالنفايات ولا تقوم بوظيفتها و غير مصيئة لأي وظيفة حالياً خالية من الحركة والمشاة و كذلك موقف السيارات المشين والملوث للبصر والسمع والبيئة . فقد تمت إعادة تخطيط و توظيف المنطقة حيث حافظت على جزء كبير من المنطقة بشكل عام لمنحها وظائف و نشاطات تناسب احتياجات الحي و تؤمن غنى ثقافي و ترفيهي و خدمي للمنطقة و يرفع الضرر عن سكانها كما تم الاهتمام بالساحات الداخلية واعتبارها عنصر معماري مكمل للتصميم المعماري وبتداخل معه .

وأزيلت المظالم العديدة و أهلت المباني لاستقبال الوظائف الجديدة.

كما تمت بضم الحديقة الطولانية الموجودة خلف المنطقة لتتداخل مع الموقع واعتبارها جزء مما منه كعنصر متبادل مع المساحات المبنية و إمكانية الانتقال الفوري والسريع ما بين المبنى والمكشوف ،وما بين الطبيعي و الصناعي.

كما تمت بتأمين محاور حركة أفقية و شاقولية تؤمن الاتصال الحركي و البصري و حملت محاور المشاة الحديد من المفاجآت على طول المسارات لجعل الانتقال ديناميكي ومرقّه من جور و مدرجات و طرق أفقية و منكسرة و مستقيمة تعطي على مداخل رئيسية وساحات تجمع أخذه بعين الاعتبار جميع الطبقات و الأعمار (كل بحسب رغبته) و كذلك حسب الحالة الصحية (خوي الاحتياجات الخاصة) . ثم تأمين رحاب و أحراج و مصرايح خاصة بالدراجات الصوائية لتخفيف التلوث.

الجل المعماري:

كان الهدف الأساسي منه تجديد الأبنية للحصول على مبنى صحي و تأمين بيئة داخلية مريحة و صحية.

انطلاقاً من هذه المبادئ تم المحافظة على هذه الأبنية و تم عدم الأبنية التي يصعب إعادة تأهيلها و توظيفها و استخدامها بسبب وضعها المتأكل. ومن هنا كانت فكرة الجل بالمحافظة على نفس عدد الأبنية الموجودة و إعادة بنائها و لكن مع عملية إراحة تساهم في الحل المقترح و تحسين أداؤه.

تم عدم مبنين من الأبنية الصناعية على شكل حرفه U لسوء حالتها الفيزيائية عند ساحات الدخول و أعيد بناء أجزاء منها بما يناسب الجل و يحافظ على تكامل الجل الأساسي. اخترت المنطقة الوسطى من الموقع العام ليضمن موقع مشروعى كونه منطقة خاضعة للجناحين الشرقي و الغربي كمنطقة جذب مركزية و أضيفت للبناء الحالي طوابق بشكل U متكررة إنما فتحة U يتغير اتجاهها في كل طابق؟ تم تدوير كل طابق على حدا بدرجة 90 مما يشكل فتحات متناوبة جنوبية، شمالية، شرقية، غربية، تصمم بدخول الهواء للمبنى صيفاً بعيداً تأتي الرياح و كان المبنى كله أصبح ملقفاً كبيراً كما لأنها قابلة للإغلاق شتاءً بعيداً يحتفظ المبنى بالحرارة. هذا التهريخ المتناوب يتلاءم مع المتطلبات البيئية و التنمية المستدامة بالتقليل من كلفة التكييف و زيادة طاقة المبنى على التبريد الطبيعي و خلق الميكرو كليما كما في البيوت العربية و هذا الأسلوب من أنجح الأساليب في تهوية الفراغات المتعلقة بالاندفاع الهواء من الفتحات نحو الداخل مما يخلق تياراً صاعداً نحو الأعلى كما تمت زراعة أسطح الكتل بالحدائق الخضراء مما يزيد من فعالية و برودة هواء البيت عبر المبنى و يزيد من سرعته كما تم استغلال الأسطح المزروعة كأماكن تسلية و استراحة للطوابق الإدارية للتخفيف من ضغط العمل.

الواجهات :

تم تصميم الواجهات بشكل يسمح بأكثر قدر من الإنارة الطبيعية و خاصة للمساحات المكشوفة و كذلك تأمين تهوية مستمرة و زودت الواجهات بنوع حديث من المشربيات الكبيرة التي توحى بالعمارة العربية و بنفس الوقت بالطبيعة الصناعية السابقة للموقع من خلال المشربيات معدنية و كبيرة تمجيد الضوء الشديد و تقطر أشعة الشمس الداخلة للمبنى.

الحركة العامة للمخروج:

ينفتح المجمع التجاري المكون من كتلتين على ساحة عامة تعوي مدرجين و ساحات علوية تؤمن ديناميكية للفراغ و يتم الوصول لهذه الساحات إما بشكل مباشر من المداخل الخارجية أو من الأتية حيث المساعد و الإسكالياتورات .

① الحركة التجارية:

يتم وصول الزبائن من المدخل الرئيسي للمدخل الرئيسي حيث تتوزع الأماكن التجارية على طابقين و القبو يتنقل الزبائن بين هذه الطوابق بواسطة عناصر انتقال شاقولي رئيسية (اسكليتور) و عناصر ثانوية مساعداً+أدراج كل ما يريح المستخدم و يؤمن وصوله إلى مواقف السيارات في القبو.

② حركة الإدارية و أصحاب المكاتب:

يتم دخول المتوجسين إلى الطوابق الإدارية و المكتبية من مداخل مستقلة عن مداخل المركز التجاري و هذه المداخل خارجية و تقع على الشوارع الرئيسية أيضا و تحتل الزوايا الخلفية للمبنى.

يتنقل الزوار بين هذه الطوابق بواسطة عناصر الانتقال الشاقولية؟ الموجودة في الزوايا المشتركة .

تتوزع الإدارات و المكاتب و الشركات و العيادات على هذه الطوابق العلوية.

③ حركة الموظفين و البضائع:

يتم تقديم المركز بالمنتجات من خلال مساعد الخدمة الواصلة بين القبو حيث المازن و الطابق الأرضي حيث العرض خارج أوقات الدوام .

تتم تغذية المستودعات بواسطة الشاحنات التي توصل البضائع عبر الشارع التخديمي الخلفي إلى موقف السيارات في القبو.

البرنامج الوظيفي:(تجاري، إداري)

مدخل خاص بالجمصور يقع على الساحة الرئيسية عدد 2.

مدخل خاص بالمكاتب في زوايا الجيمة الخلفية

الطابق الأرضي:

يحتوي على:

- صالات عرض (مفروشات 2م680، أجهزة كهربائية والإلكترونية 6800،
\تلفزيونات\ \مسابك\ \براديات\).

- سوپر ماركت: 2م1350. يحتوي على:

- قسم بيع خضار و فواكه.

- قسم بيع اللحوم و الأسماك.

- قسم بيع الألبان و الأجبان.

- قسم بيع الأغذية المعلبة.

- ملحق بالمجموع عناصر انتقال شاقولية.

- كاهيتريا مطلة على الخارج 2م360. مع كونتوار تخدم بارد و ساخن

- مستودعات للسوبر ماركت و عناصر تخدم شاقولية خاصة.

و يوجد محلات تجارية خارجية بين المبنىين (العاب، تحف، هدايا) 2م15.

لكل منها:

- أماكن استراحة و أكشاك بيع خارجية.

- خدمات صحية للجنسين في كل طابق.

- كافة عناصر الانتقال الشاقولي و الأفقي الضروريين.

الطابق الأول:

يحتوي على:

- محلات تجارية خاصة، شركات تجارية خاصة متنوعة المساحات

- محلات البسة (رجالي، نسائي، ولادي) 2م90 لكل منها عدد 8.

- محلات أحذية

- محلات البسة رياضية.

- محلات إكسسوارات.

- مطويات و هدايا.

- تحف.

- مطعم لتخدم 435 شخص بمساحة 2م680 و مطبخ بحدود 2م250

- شركات تجارية (ماركات) عدد 3 بمساحة 2م238

- عدد 3 بمساحة 2م118

- عدد 2 بمساحة 2م336

كما يمكن تكبير المساحات و تصغيرها بحسب رغبة الزبون .
القهوة:

يحتوي على:

- مستودع كبير لتخديم الوبز ماركت بمستودعات يومية و مستودعات للخضار و الفواكه و اللحوم و مواد تنظيف 2,630,000م.

الخدمات الفنية 2,750م و تحتوي على غرفة المولدات مولد عدد 3 باستطاعة 600Kva.
- غرفة الشوهديرات.

- غرفة المضخات للماء البارد و الساخن.

- مستودعات عامة 2,244م

- خدمات العمال بمساحة 2,165م

وتحتوي على:

- مقالع.

- أحواش 7 حمامات.

- خدمات صحية: 6 غرف WC

- استراحة.

- حالة ألعاب بلياردو و ألعاب الكترونية بمساحة 2,270م.

- حالة ألعاب للأطفال مع استراحة للأهل. 2,440م.

- حالة انترنت 45 شخص.

- محلات لبيع الأطعمة (سناك) ركن تخديم و تحضير عدد 5

- محلات لبيع مثلجات, حلويات, الخدمة ذاتية.

- أماكن جلوس منفردة.

المبنى الإداري:

تتوضع نواة المداخل في زوايا المسقط في كل الطوابق كعنصر ربط شاقولي و تحتوي على :

عدد المداخل: 2 منفصلان و يحتوي كل منهما على بهو, استراحة, استعلامات, مصعد عدد 2 درج

تخديمي, أماكن لعرض الإعلانات, نواة تخديمية للانتقال بين الطوابق الإدارية + مصعد و درج.

فالطابق الإداري الأول يبدأ من الطابق الثاني للمبنى .

المساحات مختلفة (2,750 , 2,400 , 2,250).

المصن مختلفة: معامون, مهندسون, أطباء كما يمكن تكبير أو تصغير المساحات.

تم ربط البرجين التوأمين بواسطة جسر معدني معلق.

وفي كل طابق هناك سطح مزروع في مكان وجود الفتحة في الواجهات ليكون مكان استراحة

بيئية.

في الطابق الثاني يستخدم كاستراحة لزوار المركز التجاري حيث يحتوي على كافيتريا. أما في الطابق الثالث خاص للإداري.

إضافة لسهولة الانتقال بين أجنحة المبنى. (U). د
الطابق الثالث:

يحتوي الطابق الثالث على عيادات خاصة + مخبر تحاليل 2م170.

مساحة كل عيادة من 2م16 الى 2م45.

مساحات مختلفة قابلة للضم و الفصل بحسب رغبة الزبون.

يحتوي على سطح أخضر خاص بالطابق الثالث كما يحتوي أيضاً فرع لشركات خاصة بمساحة

2م170 يحتوي على بهو استقبال، مدير، محاسبة، إدارة، مكتب 2م330.

غرفة موظفين، غرفة اجتماعات 2م170، بنك بمساحة 2م680.

الطابق الرابع:

شركة تأمين بمساحة 2م60، مساحة المكاتب 1815+ أماكن استراحة.

شركة خاصة بحدود 2م370 لكل منها غرفة إدارية، محاسبة، اجتماعات، بهو دخول و

يضمن من ذلك الطابق رؤية دمشق القديمة.

و المكاتب ذات أجواء مريحة و مطلة على البهو الداخلي تعطي إحساس مربع داخل الكتلة.

أما الأسطح المزروعة :

وهو مزروع يصله زوار التجاري من خلال مصعد بانورامي.

الحل الإنشائي:

تم الحفاظ على الميكل الإنشائي الموجود اعتماداً على مبدأ عدم الصدم و إحمادة التدوير للتقليل من المخلفات والتلوث وفعالية شكل المباني وذلك لأن النظام الإنشائي لهذه الأبنية جيد وإبعاد

الأمدة تصلح والمجازات بين الأمدة مناسبة للحل المعماري وتبلغ 405 سم بين المحورين

و385 سم بين جنبي العامود.

البلاطة مصمتة و تربط الجسور بين الأمدة، ويمكن إخفاء الأمدة في ديكورات المصلات التجارية.

للبناء قبو بارتفاع 2 م، واستغل كمخازن للمركز التجاري .

ارتفاع المبنى 7 م مقسمة لطابقين كل منهما 3.5 م.؟؟

بالنسبة للحل الإنشائي الجديد المكمل للنظام القائم، اضيغت إطارات بيتونية مجازها؟؟

وتحيط بالأمدة القديمة التي دعمت لتحمل ذاتها وبعض الأوزان المضافة علما بأنها مصممة

لتحمل الأثقال والآلات والسيارات والأوزان الثقيلة.

مساحات المشروع :

مساحة الموقع العام 2م186000

المساحة التي تم إضافتها للمبنى حرفه **U** هي 2,2280م

مساحة ال **open** 2,725م.

مساحة البصو الأرضي الداخلي 2,1555م

مساحة المدخل الإداري: 2,30م

مساحة الطوابق الإدارية: 2,21600م

مساحة الطوابق التجارية: 2,14400م

المساحة الكلية للمبنى: 2,36000م

مساحة الأسطح المزروعة في الطوابق الثلاث 2,2400م

مساحة الطابق الأرضي 2,7200م

عامل الاستثمار: كل ما هو مبني+الطوابق/مساحة الأرض

الكثافة: عدد الموظفين والزوار/مساحة الأرض

نسبة البناء سابقا: المبني سابقا/مساحة الأرض