

الجمهورية العربية السورية  
جامعة دمشق  
كلية الهندسة المعمارية

مشروع تخرج لينل درجة البكالوريوس

دورة تموز ١٩٩٤

مشروع تجاري استثماري

في منطقة البرامكة

تقديم

كمال الصبيحي

ممدوح صوان

## مجمع تجاري استثماري

مقدمه :

الأرض المختارة من أهل المشروع هي الأرض الواقعة شرق مستشفى دار التوليد في شارع فلسطين .  
ولهذه المنطقة أهمية كبيرة حيث تقع بالقرب من منطقة الكراجات وبالقرب من جامعة دمشق  
في البداية تمنا بتحليل الوضع الراهن للأرض فوجدناها  
تفتقر لمركز تجاري استثماري حيث أن الأقبال التجاري  
في تلك المنطقة طيب وأما بجانبه إلى مكاتب تلبي  
احتياجات المنطقة ( عقارية - هندسية - محامين  
سفرية ) ونظراً لقربها من جامعة دمشق فكرياً  
نصمم استراتيجيات سكنية تلبي احتياجات  
الطلاب وبذلك يقسم المشروع إلى ثلاثة  
أقسام :

١ - القسم التجاري ، ٢ - قسم السكن ، ٣ - قسم المكاتب

## ١ - القسم التجاري

ويقسم بدوره الى ثلاثة اقسام حسب مائة

المحلل + مطعم + كفتريا عدد (٢)

آ - محلات تجارية صفه مائة ١٦-٢٥ م<sup>٢</sup> تحتوي

- أجهزة تصوير وأفلام .

- ورود وأزهار .

- مواد تزيينية (ديكور - ورود جدران )

- تحف وهدايا .

- حلوى وتزين (الكسوات نائبة)

- حلويات وسكاكر .... وغيرها .

ب - محلات تجارية متوسطة : مائة ٢٥ م<sup>٢</sup> وتضم

- تسجيلات صوتية ومرئية .

- أجهزة إنارة .

- ألعاب أطفال

- مكتبه .

- صالون مهلاقة وتجميل .

- مخزن أدوات رياضية .

ج - مخازن كبرى مساهمتها ١٠٠م - ١٢٥م وتضم

- حوبرماركت « مواد غذائية واستعدادات كسبية »

- المفروشات وتوابعها ( اناقة - حجار )

- الذليسة طباخية « رجالية - نسائية - أطفال »

د - القسم الترفيهي ويضم :

\* مطعم كبير يتسع لطوالي ١٦٥ شخص يضم مطبخي كبير

+ ركن تحضير طعام - مستودع في القبو تابع له - خدمات

صحية خاصة .

\* كافيتريا عدد « ٢ »

في الطابق الأرضي للمشروبات والمأكولات السريعة وطفيفة

تتسع لطوالي « ٤٠ » شخص وكافيتريا في الطابق الأول

تتسع لطوالي ٧٦ شخص يتبع لكل واحدة أوفيس تحديم

ومستودع وخدماتها الصحية خاصة .

٢-١- تقسيم لسكني :

ويحتوي عدد من ستوديوهات سكنية يبلغ عدد لها « ٢٨ »  
ستوديو تخصص سكن لطالب طب معين أثناء العام الدراسي  
الجامعي الذي يشمل معظم أهد السنة وأثناء الصيف تخصص  
للسياحة تقسم بدورها إلى :

أ- ستوديو يتبع لثلاثة أجنحة مساهمة « ٦٠ م<sup>٢</sup> » عدد « ٤ »  
يحتوي غرفة نوم تتبع لثلاثة أجنحة + ركن معيشة و  
ركن طعام - ركن طهي - ركن طاولات دراسية + حمام .  
ب- ستوديو يتبع لشخصين « ٢ » مساهمة « ٤٥ م<sup>٢</sup> » يحتوي على  
غرفة نوم لشخصين + ركن معيشة + ركن تخزين طعام (طهي)  
ركن طعام + طاولات دراسية .

\* ج- ستوديو لشخص واحد مساهمة « ٢٢ م<sup>٢</sup> » يحتوي على حري  
للنوم + هبة + طاولات دراسية + حمام .

\* يتبع لتقسيم لسكني ستوديو في لقبو تخصص لتفصيلي لخدمات  
والفرورشات السكنية . طاولات مستقل من جهة الشرفية .

له خصوصية السكن المرغوبة. بجانب السكن المجاور في تلك الجهة لأرض المشروع.

### ٣- قسم المكاتب :

لقد قمنا بفصل دخول مكاتب عن دخول مركز تجاري فصل تام وله دخول من الجهة الغربية لضعف: بهود دخول + ركن استراحة واستعلامات للأشخاص الداخلين للمكاتب + كوات بريدية خاصة بكل مكتب.

تقسم مكاتب حسب وظيفتها الى :

\* مكاتب محامين ذات مساحة متوسطة لضعف غرفة مركزية + غرفة المحامي.

\* مكاتب هندسية متوسطة أو كبيرة.

ضعف مكتب للمهندسين + غرفة كبيرة تحتوي على ركن رسم لسد من المراسم حسب المكتب - ركن صنع مكسيات.

\* مكاتب هندسية استشارية صغيرة تحتوي غرفة للمهندسين + غرفة السكرارية والإستظار.

\* مكاتب لشركة مفتوحة - تحتوي على عدد من المكاتب الافرادية .  
او مزروجة بالذهنات الى مكتب سكرتارية وانتظار + مكتب  
المدير العام للشركة + بوفيه .

\* كافيتريا خاصة للمكاتب تقع لـ «٧٥» شخص تقع في الطابق  
الذي للمكاتب لغرض اوفيس تحريم - متورخ .

٤- المرائب : تقع لدفول اليه من الجهة الغربية عن طريق

رأب بميل قدره ١٥٪ وتقع لخروج منه من الجهة الشرقية  
وقد أخذنا بعين الاعتبار فصل لدفول ولخروج للمرائب . وذلك  
لتخفيف كثافة سيارات في الشارع ذوال اتجاه الواحد . وسيع  
لـ «١٤٠» سيارة تكفي احتياجات مشروع سواء لفعاليات  
المكاتب او لتجاري السكن وتقسم الى :

\* القبول لدول ولغرض ما سيارة - متورخ خاص بالكافيتريا  
الخاصة للمكاتب - غرفة تدفئة وتكييف - غرفة مولدات  
- خزان مياه - خزان وقود - متورخ كبير خاص لهذه  
الفعاليات - دوران مياه للجمال - متورخات تخصص

## للحلات التجارية

. القبو الثاني ويضم ٧٥ سيارة ويضم مستودع خاص بالسكن

يخصص لتصليح الاثاث - عدد من المستودعات تتبع

## للحلات التجارية

### - عامل الاستثمار

مساحة الارض المخصصة للمشروع ٤٣٢٠ م<sup>٢</sup>

مساحة الطابق الارضي ٢٦١٨ م<sup>٢</sup>

مساحة الطابق الاول ٣٠٢٤ م<sup>٢</sup>

مساحة الطابق الثاني ٢٣٣٢ م<sup>٢</sup>

مساحة الطابق الثالث ١١٤١ م<sup>٢</sup>

مساحة الطابق الرابع (المكرر) ١٠٨٢٨ = ٣٨٠٠ م<sup>٢</sup>

مجموع المساحات المبنية ١٢٩١٥ م<sup>٢</sup>

عامل الاستثمار = مجموع المساحات المبنية / مساحة

الاطابق الارض المخصصة للمشروع



$$\text{عامل الاستثمار} = \frac{1915}{420} = 2,2$$

نسبة المقاب	نسبة لسكن	نسبة التجاري	مساحة الطابق
% ١٠	% ٥	% ٨٥	الارضية
-	-	% ١٠٠	الاول
-	% ٥٥	% ٦٥	الثاني
% ٤٠	-	% ٦٠	الثالث
% ١٠٠	-	-	الرابع «متكرر»



