مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية _ سلسلة العلوم الهندسية المجلد (37) العدد (4) 2015
Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies - Engineering Sciences Series Vol. (37) No. (4) 2015

المنتج المعماري الأكاديمي بين التصور الافتراضي والواقع التطبيقي
-المباني التجارية الخدمية في مدينة اللاذقية مثالاً-

رنا غره*

(تاريخ الإيداع 5 / 7 / 2015. قُبِل للنشر في 24/ 8 / 2015)

□ ملخّص □

إنّ لمرحلة التعليم الجامعي الأكاديمي أهمية كبيرة بالنسبة للطالب الدارس لفن العمارة بكل أبعاده وتخصصاته ولعل من أبرزها هو التصميم المعماري، حيث تتنوع طبيعة المشاريع التي تطرح أمامه في سعي لتعريفه بأغلب الوظائف التي تشغلها المباني التي أوجدها الإنسان وواكبت تغيراتها ومستجداتها مسار تطوره واحتياجاته.

لعل من أهم هذه المنشآت اليوم والتي بادر حقل التعليم المعماري في كلية الهندسة المعمارية بجامعة تشرين بطرح مسألة تصميمها بما يتوافق مع البيئة المكانية لمدينة اللاذقية وزمانها،هي المباني التجارية الخدمية، كونها بنى معمارية لاقت اهتماما ومطلباً ملحوظاً محلياً وعالمياً، تلبية لتطور سوق العمل ومستجدات الحياة اليومية المعاصرة، وذلك في ضوء الطريقة المتبعة في تعليم التصميم المعماري التي يسلط عليها البحث الضوء من خلال تحليل مجموعة من المشاريع التي قدمها الطلاب لتصميمها، لتقييم درجة توافقها مع روح العصر في مواكبة أهم ما يطرح في عالم العمارة عالميا من نظريات وأفكار ، ومع احتياجات المستخدمين المختلفة المحددة في نص المشروع المعطى من جهة، ومع الاشتراطات والأحكام التي نصت عليها أنظمة البناء في المدينة وفرضت واقعاً ميدانياً يتناوله البحث بكل أبعاده وجوانبه.

الكلمات المفتاحية: التصور – الافتراضي والواقع – المنتج الأكاديمي – المباني التجارية

*قائمة بالأعمال– قسم التصميم المعماري– كلية الهندسة المعمارية– جامعة تشرين – اللاذقية– سورية.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية _ سلسلة العلوم الهندسية المجلد (37) العدد (4) 2015
Tishreen University Journal for Research and Scientific Studies - Engineering Sciences Series Vol. (37) No. (4) 2015

The Academic Architect Product between the hypothetical visualization and applied reality- commercial servicing buildings in Leticia as an example-

Rana Ghura *

(Received 21 / 6 / 2015. Accepted 21 / 1 / 2015)

□ ABSTRACT □

Undergraduate academic education stage is of great importance for a student of architectural art in all its dimensions and specializations, the most important of which is architectural design, where the diverse nature of projects that are presented for him in a quest to identify most functions that human –made buildings occupy and these changes synchronized and updated the path of development and needs. Perhaps the commercial servicing buildings are the most important of these current facilities which the architectural education sector in the Faculty of architecture of the University. Because their are architectural structure that have met a distinguished attention and demand locally and internationally, to satisfy the improvement of labor market and the details of the daily modern life, in the light of the conducted methodology in teaching the "Architectural Design" course, which the research spots light on through the analysis of a group of projects that were designed by students, to evaluate its consistency with the essence of the period in follow up with the most important things that are presented in the field of architecture internationally of theories and ideas, and with the various needs of users that are identified in the contents of the project on one hand, and with the conditions and rules of building rules in the city which has imposed a current situation the research will study.

Key Words : visualization - hypothetical and reality - The Academic Product - commercial buildings

* **Work Supervisor , Architectural Design Department, Faculty of Architecture ,Tishreen University, Lattakia, Syria.**

www.manaraa.com

مقدمة:

تتنوع طبيعة المشاريع التي يتصدى لها الطالب الدارس لفن العمارة خلال مراحل دراسته الجامعية الأكاديمية، في محاولة لتغطية معظم أنواع الوظائف التي تؤديها العمارة بمختلف مبانيها، والتي وجدت وتطورت تبعاً لاحتياجات الإنسان ، ولعل من أهمها هي المباني التجارية الخدمية، التي بادر حقل التعليم المعماري لطرح مسألة تصميمها بما يتوافق مع بيئتها المكانية وزمانها، كونها بنى معمارية لاقت اهتماما ومطلباً ملحوظاً محلياً وعالمياً، تلبية لتطور سوق العمل ومستجدات الحياة اليومية المعاصرة.

أهمية البحث وأهدافه:

لوحظ في السنوات الأخيرة، على صعيد حقل التعليم المعماري الأكاديمي في مدينة اللاذقية والمتمثل بكلية الهندسة المعمارية بجامعة تشرين عموماً وقسم التصميم المعماري خصوصاً ، وجود إشكالية واضحة أمام الطلاب فيما يتعلق بوضع تصوراتهم الافتراضية لمباني تجارية خدمية فيها، بين توجيههم وسعيهم الدائم لمواكبة روح العصر المتمثلة بأهم وأحدث ما يطرح في عالم العمارة عالميا اليوم بتياراتها الفكرية البارزة ومعمارييها الأعلام، وبين إلمامهم بواقع تنفيذها وتطبيقها في ظل أنظمة البناء في المدينة، تحقيقاً للغاية الأهم التي تسعى الجامعات لتحقيقها وهي ربطها بمجتمعها وبهمومه ومشاكله واحتياجاته وتطلعاته لتكون أداة فعّالة في خدمة التنمية الشاملة.

هدف البحث هو دراسة تحليلية لعينات من مباني تجارية خدمية وضعها الطلاب كتصورات افتراضية طلبت منهم أثناء مرحلة دراستهم الأكاديمية وفق نص مشروع معين وطريقة متبعة في تعليم التصميم المعماري، تبين مدى توافقها مع روح العصر في الحلول المعمارية المقدمة وظيفياً وجمالياً وفكرياً من جهة ،ومع أنظمة البناء الحالية في مدينة اللاذقية من جهة أخرى، بهدف تشخيص وتقييم درجة هذا التوافق ، ومحاولة البحث عن أبرز المتغيرات في الشكل المعماري التي يمكن تعديل شروطها في انظمة البناء لتتيح أمام المعماري المرونة الكافية لإبداع تصاميم أكثر توافقاً مع العصر في ظل تلك الأنظمة.

طرائق البحث ومواده:

اتبعت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، للتعريف بالمنتج المعماري الأكاديمي ،وأهداف تعليم التصميم المعماري ،ودور العمارة في التعبير عن عصرها وزمنها، وفي الدراسة الميدانية لوصف واستقراء الواقع التصميمي للمباني التجارية الخدمية في مدينة اللاذقية في ظل أنظمة البناء المطبقة واشتراطاتها من جهة، وواقع تصميمها في حقل التعليم المعماري الأكاديمي، من خلال تحليل عينة عشوائية من التصورات الافتراضية التي قدمها طلاب السنة الثالثة في كلية الهندسة المعمارية بجامعة تشرين، لتصميم مشروع مبنى تجاري خدمي في مدينة اللاذقية كلفوا به خلال الفصل الثاني للعام الدراسي(2013-2014) م.

النتائج والمناقشة:

1 - <u>التعريف بالمنتج المعماري الأكاديمي في قسم التصميم المعماري:</u>

إن التعليم هو نوع متخصص من التنشئة الاجتماعية ،وقد استوى مع الزمن نظاماً اجتماعياً ،قامت عليه في إطار تقسيم العمل، مؤسسات متخصصة، تشرف عليها أساسا الدولة، في الصور المختلفة لمظاهره، ومنها الجامعات بكلياتها ومعاهدها المختلفة والتي تضم كلية الهندسة المعمارية بأقسامها المتنوعة [7].

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1-1 أهداف التعليم المعماري الجامعي: عرف التعليم الجامعي عموماً والمعماري خصوصاً نمواً واضحاً خلال السنوات الأخيرة فقد تزايد عدد الجامعات، وارتفع عدد طلابها بنسبة كبيرة جداً، وأصبح لها غايات أساسية مهمة في حقل الهندسة المعمارية أبرزها:

أ- الوظيفة التعليمية للجامعة ودورها في إنتاج الثقافة، أي في تزويد الطالب بأحدث ما توصلت له المعرفة البشرية في مجال فن العمارة والعلوم المرتبطة بها، من خلال الشرح النظري والتدريب العملي المتكاملين والضروريين لاكتسابه الثقافة والمهارات اللازمة في عمله.

ب-دور اقتصادي بتأهيل الطالب للعمل المعماري المنتج الذي يقترب من التكامل مع المطالب الاقتصادية للفرد والمجتمع ويتصدى لمشاكل التكلفة ، مما يعزز قدرته على التطوير والابداع في مهنته وتطويع التقنية، باستخدام المصادر المحلية.

ت-تحقيق تفاعل دائم بين الجامعة والمجتمع الواقع ضمن نطاق تأثيرها، خاصة مع التغير الملحوظ عالمياً في الاتجاه من العلوم الإنسانية البحثية إلى العلوم الحرفية في الجامعات، وذلك بإجراء دورات وبرامج تدريب للمهندسين المحترفين للتغلب على نسيانهم السريع لمعرفتهم العلمية ،وبث الروح العلمية في سلوكهم وحياتهم، وتجديد مهاراتهم المعمارية، وجذب سوق العمل الهندسي للتوجه للجامعة لتلبية مطالبه بانتقاء المشاريع التي تلبي حاجاته وتفتح حوافز ومصادر مالية جيدة للجامعات[8].

ج-دورها في البحث العلمي، وتطوير العلم والتحرر الفكري الإنساني والالتزام بتعزيز رفاه الإنسان وحماية البيئة التي تحتويه ، والانتقال من تلقي المعرفة الى اغنائها بالإضافات الاصيلة والمبتكرة.

د- مجاراة التعليم المعماري الجامعي لروح العصر التي تجسدها العمارة عالمياً من خلال الأساليب التي تدفعنا بعيداً عن الخضوع الكامل لها ،وفقاً لما تؤثر به ديناميكية الأنظمة العالمية المتناوبة التأثير أو ما يسمى أحياناً تأثيرات الحضارة الوافدة وما تفعله من تغير في المجتمعات غير المحصنة من تأثيرات غير مرغوب بها [9].

2-1 أهداف تعليم التصميم المعماري في ضوء التعليم الجامعي الأكاديمي: يعّرف التصميم المعماري بأنه عملية عقلية منظمة يتعامل فيها المصمم مع أنواع متعددة من المعلومات وإدماجها في مجموعة واحدة من الأفكار والانتهاء برؤية واضحة لتلك الأفكار، وعادة تظهر هذه الرؤية في شكل رسومات معمارية تهدف للتعبير عن أفكاره و تصوراته عن المشروع أو المبنى المطلوب بنائه [11].

كما يعرف بأنه التصور المسبق أو نمذجة الشيء المراد صنعه أو عمله قبل تنفيذه لمرات كثيرة، وهو إيجاد المكونات المادية الصحيحة للهيكل أو الترتيب المادي، وهو استعمال المبادئ والمعلومات الفنية والتقنية لغرض إنجاز وظائف محددة سابقاً[2].

ومما لا شك فيه أن مرحلة التعليم الجامعية مهمة جداّ لطالب اليوم -معماري الغد، فيما يتعلق بالأمور التالية:

أ- توجيهه لإيجاد حلول للمشكلات التي يعانيها أثناء قيامه بعملية التصميم الأساسي، أسلوب فعّال لأداء عمله، حيث يتغير من خلالها سلوكه نتيجة للتجربة والممارسة، وتلقي المهارات والمعلومات المختلفة.

ب-جعل المشروع المعماري هو مادة وأداة بهدف السيطرة عليه لتعليم العمارة الأساسي ، والتي هي هدف بعيد للسيطرة على المشروع المعماري الواقعي بكل تعقيداته.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ت- اعتبار علم التصميم بمثابة اللبنة الأولى لتأسيس وعي الطالب بالعملية التصميمية ومشكلاتها وأساليب التعامل معها، فهو يساعد على ترقية الإحساس بالجمال وإطلاق حرية التفكير والتخيل والإبداع لعناصر ومفردات ووحدات وأعمال جديدة مبتكرة [1].

ج- من وجهة نظر المعماري الشهير لويس كان • فإن هدف تعليم العمارة هو تكوين المعماري المحترف بامتلاكه لأمور عديدة منها المعرفة الكافية بالتقنيات التي تسهم في صنع العمارة ،ميزانية المشروع، قواعد الجمال، ولتكوين المعماري الذي يحسن التعبير، وإدراك أن ما يقدمه من عمل رائع هو عمل العمارة أما العمارة ذاتها فهي موجودة في الذهن فقط [4].

1-3 مفهوم التصور الافتراضي للمنتج المعماري الأكاديمي: إن التصور الافتراضي الذي يقدمه الطالب خلال مرحلة دراسته الجامعية لأي مشروع يطلب منه تصميمه ضمن الخطة الدراسية المقررة لمادة التصميم المعماري من السنة الثانية إلى الخامسة ، هو حصيلة عمله ومجهوده الفكري وخبراته السابقة التي يستدعيها أثناء قيامه بعملية التصميم المعماري وفق طريقة معينة يتبعها حقل التعليم المعماري وهي تختلف من جامعة لأخرى ومن بلد لآخر، للخروج بمنتج معماري يراعي كل احتياجات المستخدمين الإنسانية ويتوافق مع روح العصر وبيئته المكانية المفترضة، حيث يتم تقديمه في النهاية على هيئة رسومات ومخططات معمارية بطريقة الرسم والإخراج اليدوي أو على صورة مخططات رقمية بمساعدة الحاسب وبرامج الرسم والإخراج الهندسي المتنوعة أو بأسلوب النمذجة (الماكيت) .

2- <u>دور العمارة في التعبير عن روح العصر الذي يعيش فيه الإنسان :</u>

إن المعاصرة في العمارة تعني قدرة المعماري على التعايش والتعبير عن طبيعة وأفكار العصر الذي يعيش فيه الإنسان من خلال منتجه الإبداعي، فالعمارة هي المرآة التي تعكس روح المجتمع الإنساني وتغيراته من خلال:

أ- تلبية المنتج المعماري لمستوى وحجم المتطلبات الوظيفية حسب نوع كل مبنى، والتي تزداد وتتنوع نتيجة تطور وتغير المجتمعات.

ب-الاستجابة لرغبات واحتياجات المستخدمين النفسية والاجتماعية والتي تتعلق بمستواهم الحضاري والثقافي وبيئتهم الاجتماعية المحيطة، وذلك بإيجاد حلول تصميمية معمارية وعمرانية تتلاءم مع طبيعة ونوعية تلك الاحتياجات.

ت-تعبير المنتج المعماري عن إمكانيات التطور والتقدم التكنولوجي الحاصل في كل عصر في مجالات ومتطلبات كل مجتمع والذي تتجلى خصائصه في العمارة عن طريق: مواد البناء- أساليب الإنشاء-التكنولوجيا والتقنيات.

د-العمارة تعكس الأفكار السائدة في المجتمع (اجتماعية -سياسية - دينية..) تلبية للاحتياج الفكري للإنسان، وخاصة الفكر الفلسفي حول معنى وجود الإنسان على هذه الأرض، الذي يختلف ويتغير من زمن لآخر وفقا لمعتقدات كل مجتمع وأفكاره ودينه وعاداته، وتبعاً للمستوى والتوجه الفكري للمعماري المصمم ، والتي تأخذ العمارة عادة وقت ليس بقصير للتعبير عنه [6].

2-1 أهم التحولات الفكرية المؤثرة على العمارة اليوم:

انتشرت في بداية القرن العشرين وخلال نصفه الأول فلسفة العمارة الحديثة ونظرياتها وأفكارها التي نادت بها مؤتمراتها في الولايات المتحدة الأميريكية -وعلى رأسها ميثاق أثينا ومؤتمرات سيام Ciam - ودعت إلى سيادة الوظيفية في الحلول المعمارية ، واقتصار الشكل العام للمبنى على الحاجة النفعية ورفض الزخرفة والتنويع، وبعد

•**لويس كان (Louis Kahn): 1902 – 1974م معماري أمريكي .**

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الحرب العالمية الثانية برزت تيارات عمارة ما بعد الحداثة على قاعدة: التقط ما تشاء من أي طراز أو عهد وألصقه أينما تشاء دون مراعاة التناقض الحاصل في شكلية الشكل أو عدم توافقه مع تكنولوجية التصنيع ، وحاول أتباعها في البلدان ذات التراث المعماري العريق ومنها سورية الخروج بعمارة مواكبة للعصر وترتبط بعمارة الماضي ، إلا أنها بقيت محاولات شكلية اقتصرت على استعارات لمفردات وعناصر تصميمية من التراث واقحامها ضمن المباني أو واجهاتها، بينما جاءت التفكيكية في الغرب بعد عام 1980م لتعكس صورة المجتمع الذي يعاني من ازمة في الثقافة والطريقة التي يحيا بها الإنسان اليوم فهو مضطرب قلق ويفتقر فيه المعماريون الى التوجه....فنرى العمارة تعرض ذلك بأسلوب الانكسار والتعقيد مع آلاف التصورات المختلفة، ولاحقا وبعد عام 2000م برز توجه فكري ساد أوساط العمل البحثي المعماري دعى المعماريين إلى التعلم من الطبيعة والاستعانة بعناصر موجودة فيها للإلهام في التصميم، أو تقليد الوظائف ،الأشكال، والعمليات الحيوية وزيادة كفاءة المواد...بما يخلق تواصل للإنسان مع بيئته الطبيعية التي خلقها الله وأودعها في الكون، وسمي هذا التوجه بعمارة النشأة الكونية [3] ، وبدأ يأخذ طريقه لحيز التجريب والتطبيق في مختلف المدارس والكليات ومختبرات الأبحاث المعمارية.

وإن أشهر التيارات الفكرية المعمارية التي برزت أفكارها ومنطلقاتها النظرية في أوساط العمل المعماري الأكاديمي والإعلامي والبحثي منذ ستينات القرن العشرين ، مبينة في الجدول (1).

جدول (1) : أبرز التيارات الفكرية المعمارية في النصف الثاني من القرن العشرين وحتى الوقت الحالي، الباحث بالرجوع إلى العديد من المراجع والكتب المعمارية.

المجال الزمني	الفكر المعماري المؤثر	التيار المعماري التابع	أبرز السمات والأسلوب التصميمي
1960-1980م	ما بعد الحداثة	إعادة استخدام المفردات المعمارية التاريخية	توظيف الميراث الإنساني من المفردات المعمارية التاريخية بقالب معاصر يتماشى مع متطلبات العصر من مواد بناء وتكنولوجيا بأسلوب انتقائي
		الإحياء المباشر لطرز تاريخية	إحياء المعماريين لطرز شعروا أنها أكثر ملائمة من أسلوب العمارة الحديثة كما هي أو إحياء طرق إنشاء كان متعارف عليها سابقاً
		الدعوة إلى العمارة المحلية	باستخدام عناصر معمارية بيئية أو إقليمية سواء بدافع ملائمة بيئية أو بدافع رمزي ذي تأثير وجداني مستمد من التراث الشعبي والثقافي للسكان المحليين
بعد عام 1980م	العمارة المستدامة	العمارة البيئية	تصاميم كفوءة لمصادر الطاقة –معالجات معمارية تراعي المناخ والطبيعة
		العمارة الخضراء	إدخال السطوح الخضراء إلى المباني –استخدام مصادر الطاقات المتجددة الطبيعية في تصميم المبنى–معالجات معمارية تراعي المناخ
		الإنفصالية أو الإنقطاعية	تدعو للتملص من الماضي ورفض التراث المعماري –أشكال إنشائية جديدة ملفتة للنظر –حالة إبداعية إلى آفاق جديدة من الأشكال

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المجال الزمني	الفكر المعماري المؤثر	التيار المعماري التابع	أبرز السمات والأسلوب التصميمي
	التفكيكية	الخروج عن المألوف الإيجابية	المستحدثة–استعمال خامات جديدة في البناء والإكساء– تحطيم الفروق بين الرسم والنحت وخلطها في بوتقة معمارية واحدة – تكوينات لا تمت إلى الموقع وطبيعته بصلة
		البنائية الحديثة	أشكال وتكوينات ملفتة مبتكرة– تكوينات قريبة من الموقع وطبيعته بالرغم من إنشائيتها المتطورة –إدخال العناصر الزخرفية التراثية بتجريدها وتحويرها في الشكل والنسب والمقياس كما في بعض أعمال زها حديد
بعد عام 2000	عمارة النشأة الكونية (العمارة المستوحاة من الطبيعة)	Blob architecture العمارة الإنتفاخية– 2002	استخدام المنحنيات والأشكال المتموجة والحواف المستديرة، وتجنب الأشكال القاسية والحواف الحادة والابتعاد عن التناظر، للوصول إلى أشكال عضوية ، منفوخة ، حرة لا متناهية، وتصميمات نحتية تعطي القدرة على تجسيد الأشكال المستوحاة من الطبيعة، بمساعدة برامج التصميم الحاسوبي CAD [12].
		التصميم القياسي(المعياري) والعمارة التوالدية	استخدام متغيرات وخوارزميات لتوليد أشكال هندسية ، يمكن تغييرها والتلاعب بها ، باستخدام برامج الحاسوبRhino – Grass hopper إلى جنب التكنولوجيا القائمة على آلات التصنيع، كأداة لتحليل وفهم الهياكل المعقدة لمحاكاة الأشكال التي لوحظت في الطبيعة وتطبيقها على أشكال بنائية وأنماط حضرية[12].
		العمارة الرقمية	استخدام النمذجة الحاسوبية والبرمجة والمحاكاة الرقمية والتصوير لإنشاء أشكال وبنى وهياكل افتراضية لتنظيمها وإحداث تحولات فيها
		Biomorphism عمارة محاكاة الطبيعة	الاستعانة بعناصر موجودة في الطبيعة للإلهام في التصميم، ولتواصل الإنسان مع بيئته الطبيعية، فهي تدعو المعماريين الى التعلم من الطبيعة بتقليد الوظائف ،الأشكال، والعمليات الحيوية وزيادة كفاءة المواد[12].

2-2 أبرز التوجهات الفكرية في تصميم المنتج المعماري في ضوء التعليم الجامعي محلياً:

جرى خلال مرحلة تعليم التصميم المعماري أكاديمياً في كلية الهندسة المعمارية الماثلة في جامعة تشرين خلال عام الدراسة 2013-2014 توجيه الطالب لمواكبة روح العصر في تصميم منتجه المعماري بعدة أساليب أبرزها:

-إجراء محاضرة نظرية من قبل مدرس المقرر ، تشمل كل ما يتعلق بالأسس التصميمية والحلول المعمارية للمبنى المطلوب تصميمه مع عرض بعض التجارب والأمثلة العالمية .

- تكليف الطلاب بتقديم مذكرة نظرية حول تصميم المبنى المطلوب، وأحيانا يطلب منهم تقديمه بصورة عروض تقديمية مع إجراء مناقشة وشرح جماعي، حول أهم الأسس المتبعة في التصميم وانتقاء عينات لمشاريع مشابهة من خلال ما ينشر في وسائل الإعلام المختلفة والكتب والدوريات المعمارية، والتي تعاظم دورها اليوم كمحرك ومشارك

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أساسي في العملية التعليمية في عصر العولمة والإنفتاح الاجتماعي والمعرفي والتقني السائد، وذلك لتحليلها وظيفيا واستقراء أبرز التيارات الفكرية المعمارية المتبعة من قبل المعماريين في تصميمها.

– أن يطرح مدرسو المقرر على الطلاب أسماء مجموعة من أبرز المعماريين المعروفين عالمياً، ويطلب من كل منهم أن يختار اسم معماري من هؤلاء يعجب بفكره وفلسفته التصميمية ، ليقدم لاحقا مذكرة نظرية حول حياة هذا المعماري والمراحل والمشاريع التي اشتهر من خلالها ، ثم يتخذ من أسلوبه وطريقة تفكيره ، منحى يحاول أن يعمل ضمنه للوصول لمنتج معماري يتبع مدرسة ذاك المعماري وتوجهاته.

3– واقع تصميم المباني التجارية الخدمية في مدينة اللاذقية :

يعرّف المبنى الخدمي التجاري بأنّه بناء يوظّف للخدمات التجارية والإدارية والترفيهية التي يتطلبها سوق العمل في منطقة ما لتلبية احتياجات السكان المتزايدة ، وقد تزامن ظهورها مع عصر الثورة الصناعية وتم تطويرها ، إلى أن أصبحت منتشرة مطلع هذا القرن في كثير من البلدان ، وتعتبر مهمة في المدن النامية لما لها من فوائد عديدة لسكان أي منطقة بشكل عام مثل توفير الوقت والمال والجهد بالنسبة لهم عموما ،لوجود عدة وظائف يحتاجونها في مبنى واحد، يشكل بيئة منعشة للمنطقة بعيدا عن حركة المرور والتلوث البيئي الذي تعانيه مدن اليوم، ويتنوع مستخدمو المبنى المتعدد الوظائف تبعا لاختلاف : الفئة العمرية والجنس والبيئة الاجتماعية والحالة الصحية فقد يرتاده أيضا ناس ممن يعانون من إعاقة جسدية ما.

وهي تصنف حسب : أ– حجمها : تبعا لمساحة الأرض التي تشغلها وعدد الطوابق وعدد الوظائف التي تضمها. ب– ملكيتها: تعود للقطاع عام(أملاك دولة)، أو للقطاع الخاص(ملك أفراد أو جهات أو هيئات ما).

وهي تضم عدة أقسام هي: القسم التجاري– القسم الإداري – القسم الترفيهي، وأحيانا يكون مدمجاً ضمن القسم التجاري، وإن كل قسم منها يتألف إجمالا من نوعين أساسيين من الفراغات:

أ– الفراغات المخصصة لمزاولة الأنشطة : وهي التي يغلب استغلالها في أعمال ذات طابع إنتاجي أو ترفيهي أو حياتي أو غير ذلك.

ب– الفراغات المخصصة للحركة: التي تستخدم لدخول وخروج المستخدم للمبنى والوصول لأقسامه المختلفة والتجول والتنقل فيما بينها .

3–1 أنظمة وقوانين البناء التي حكمت الواقع التطبيقي للمنتج المعماري في مدينة اللاذقية: تعددت أنظمة البناء في مدينة اللاذقية ، ففي عام 1964م صدر نظام ضابطة البناء الذي استخدم في مناطق التجارة والسكن ، وبنتيجة التعديلات عليه ظهر ما يسمى نظام المخالفات، وأهم النقاط التي تناولها هذا النظام وضع ضوابط واشتراطات لها هي(ارتفاع المبنى–عدد الطوابق– البروزات والعناصر الطارئة–الوجائب– المرآب– المناور)، ثم جاء نظام عامل الاستثمار عام 1979م ، والذي سمح بزيادة عدد الطوابق وأعطى حرية أكبر في تصميم غلاف المبنى، لاحقاً وفي عام 1991م صدق نظام ضابطة بناء المدينة القديمة، الذي اعتمد عناصر معمارية من واجهات البناء القديمة موثقة تعود على الأغلب لفترة الانتداب الفرنسي في مدينة اللاذقية، سواء باستخدام أسلوب فتحات أو عناصر معمارية تزيينية مشابهة لتلك التي سادت في تلك المرحلة ،أو باستعارة الشكل الخارجي لواجهات تلك المرحلة في إكساء الواجهات بالحجر، ويطبق الآن نظام ضابطة البناء أو عامل الاستثمار في مناطق المدينة الجديدة، ونظام ضابطة البناء للمدينة القديمة ضمن حدودها المحددة إدارياً.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3-2 الإشتراطات الخاصة بالمباني التجارية الخدمية وفق أنظمة البناء في مدينة اللاذقية: لم تفرق أنظمة البناء في مدينة اللاذقية بين أنواع المباني، بما فيها المباني التجارية الخدمية التي لم يرد ذكرها بهذا الاسم أو كتسمية وإنما كتوصيف نجدها تتبع بند المباني المخصصة للتجارة والحرف، والتي خصصت لها مساحات محددة على المخطط العمراني في مناطق المدينة الجديدة B الأربعة التي تشمل ثلاثة أنواع من الاستعمالات(السكن ،التجارة والحرف، المكاتب والأعمال، إضافة إلى أمكنة مخصصة للمرافق العامة الأخرى والمنشآت الرسمية والثقافية والدينية)، وأطلق على هذه المباني(مراكز ثانوية للتجارة)، وهي تتضمن استعمالات متعددة، جدول (2) كتخصيص مساحات لانشاء مخازن ودكاكين للبيع والشراء أو للحرف والصناعات اليدوية غير المزعجة أو الضارة، وأيضاً مكاتب(على أن لا تحتوي على أكثر من عشرة مستخدمين في منطقة التجارة في المدينة القديمة وعلى أقل من ثلاثة مستخدمين في بقية المناطق) وكذلك فنادق أو دور للسينما أو ملاهي ومقاهي أو مطاعم بدلاً من الدكاكين سواء في الطابق الارضي منها أو في الطوابق المسموح بها ، وعليه نجد أن دور السينما لم تنفصل عن المباني السكنية وغيرها مثل سينما الكندي وسينما أوغاريت وغيرها، كما سمح بالمراكز الدينية في مركز العمل التجاري Mc [10].

جدول (2) أنواع الاستعمالات في مباني التجارة والحرف وفق نظام ضابطة البناء في مدينة اللاذقية، الباحث بالرجوع إلى [10].

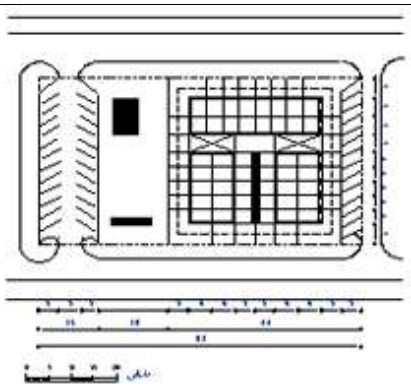
نوع البناء	نمط الاستعمالات في المركز وأنواع الوظائف الممكنة		
مركز العمل التجاري Mc	استثمار للفئات التجارية والمكتبية والأعمال المختلفة	الطوابق الأرضية	(مطاعم- متاجر كبرى - دور لعرض الآليات مثلا وغيرها) يجب أن يكون التصميم دوما محتفظا بطابع معماري منظم سواء من حيث الفتحات المتساوية للبناء (أبواب المتاجر) أو من حيث التصميم العام لباقي الواجهات.
		باقي الطوابق	متاجر أو مكاتب(كالعيادات والمكاتب النقابية• ومكاتب الهندسة) أو الفنادق من الدرجة الأولى والثانية فقط والأندية ودور التمثيل والسينما وقاعات المحاضرات
		مرائب للسيارات	تتوضع في الأقبية أو بمستوى الأرض أو فوق الأرض، وفق تصميم يؤمن السلامة العامة، وحسن اختيار الموقع وكذلك المداخل والمخارج بشكل لا يسبب عرقلة السير
المراكز الثانوية للتجارةMs	بيع وشراء للأصناف والمواد التي تباع للمستهلك دون أن يكون لها مستودعات أو تجميع بضائع بالجملة	مخازن ودكاكين بمساحات معينة بالنماذج الخاصة بها والمرفقة مع هذا النظام	
		مواقف للسيارات ومساحة مكشوفة لبيع بعض الخضروات أو ما شابهها بشكل مؤقت وحين الحاجة	
		حديقة صغيرة وممرات مسقوفة أو مكشوفة	
		ممكن بعض الحرف اليدوية غير المزعجة التي لا ينتج عنها أي ضوضاء وكذلك الحرف غير الضارة صحياً، والتي لا يعمل فيها أكثر من خمسة أشخاص.	

• مكاتب النقابات: المركز المكتبي لكل نقابة، وليس أمكنة اجتماعات عامة، التي قد تكون في أماكن أخرى فيها قاعات للمحاضرات.

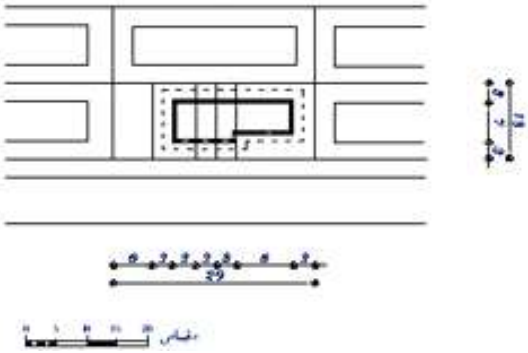
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

نوع البناء		نمط الاستعمالات في المركز وأنواع الوظائف الممكنة
		يمكن للمالك أن يستعيض عن عدد من المخازن ويستبدلها بإنشاء بناء لغرض تجاري آخر كمقهى مثلاً أو دار للسينما أو مطعم كبير سواء كان ذلك في الطابق الأرضي أو في الطوابق الأخرى حسبما يكون مخطط هذا المركز قد سمح له بالارتفاع.
التجمعات الثانوية Mo	مجموعة صغيرة من الدكاكين	خصص لها مكان على المخطط التفصيلي للمناطق المختلفة – تخصص لبيع وشراء المواد الغذائية التي يتناولها المستهلك مباشرة –تقع عادة ضمن الأحياء التي تبعد عنها المراكز الثانوية المذكورة

وقد ورد لكل من المركز الثانوي للتجارة Ms وللتجمع الثانوي للتجارة Mo نموذج مرفق مع نظام ضابطة البناء لمدينة اللاذقية يبين فيه التخطيط الأولي للموقع فيما يتعلق بتموضع كتلة البناء ومواقف السيارات الخارجية، والموديول المتبع في الإنشاء والوجائب المسموحة عن الجوار، شكل (1)، شكل (2).



شكل (1) : نموذج مرفق مع نظام ضابطة البناء لمركز ثانوي للتجارة Ms ، [10].



شكل (2) :نموذج مرفق مع نظام ضابطة البناء لتجمع ثانوي للتجارةMo ، [10].

وسمح في أبنية التجارة والحرف تلك ووفقاً للجدول (3) الوارد في نظام ضابطة البناء للمدينة باشتراطات معينة فيما يتعلق بعدد الطوابق ونسبة البناء وسوى ذلك من الوجائب العمرانية والنسب والمساحات.

جدول (3) : الإشتراطات المتعلقة بمباني التجارة والحرف في مدينة اللاذقية وفق نظام ضابطة البناء، [10].

الرمز	وصف موجز	المساحة الأدنية للقطعة (م2)	نسبة توزيع الأرض (نسبة البناء)			المساحة الأدنية للقطعة	النسبة المئوية القصوى من القطعة للبناء	النسبة المئوية لمجموع مساحة البناء (م2)	الارتفاع (متر)	عدد الطوابق	الأبعاد الأصغرية						ملاحظات
			النسبة المئوية لمواقف السيارات	النسبة المئوية لمخطر الساحة (المفترشة) (عدا الشارع في الخارجية والحدائق داخل الأبنية)	النسبة المئوية لمخطر الساحة (عدا الشارع في الخارجية)						الارتفاع من الموقف	الارتفاع من الشارع	الارتفاع من الرواق	عرض الشرفات	واجهة الوحدة التجارية		
Mc	مركز فعلي تجاري رئيسي والخدمات العامة للمدينة حسب مخطط تفصيلي يبين المركز	1500	30	10	60	1000	30	2.4	30	10-2	8	8	6	5	8		
Mb	مركز ثانوي للتجارة والخدمات العامة للمنطقة موزعة كما هو وارد في المخطط الرئيسي	2000	20	25	60	300	45	1.2	11.5	3	(-) 3	(-) 5	5	5	4	3	المسافة الأصغرية بين هذه المجمعات يجب أن لا تقل عن 200 متر
Mo	مجمع ثانوي وهي مزرعة حسب المخطط التفصيلي لتداخل المنطقة	300	-	20	80	100	50	0.8	8	2	(-) 3	(-) 3	3	3	3	3	
M	الدكاكين الدريكية (تتكون على جانبي الطريق) وهي المنتشرة على طول واجهات الأبنية السكنية حسب المخطط الرئيسي ونظام ضابطة البناء	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حسب الوجائب الخاصة بالأبنية			5	4	4	
Mb	مركز ثانوي للحرف	2500	15	-	85	60	65	1.2	8	2	(-) 0	6	2	5	5	3	* تكون مخصص لجميع النوع المختلفة ورسوق صغيرة ومحلية ** المسافة الحرة (الغير مبنية) في الطابق الأرضي لا تحسب ضمن المساحة المبنية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أما بالنسبة لارتفاع الطابق في المباني التجارية فقد عرفه النظام بأنه القياس الفعلي بين محوري سقفين متتاليين من البناء ، وتضمن النظام الحالات الواردة في الجدول (4) التالي:

جدول (4) : ارتفاع الطابق في المباني التجارية الخدمية وفق نظام ضابطة البناء، الباحث بالرجوع إلى [10].

الاستخدام	ارتفاع الطابق	
طابق عادي	حد أدنى 3م	
مخزن تجاري	4 م بشرط أن لا ينخفض مستوى القياس عن الرصيف	
	في حال رغبة المالك ببناء نصفية داخل المخزن التجاري	–أن لا يقل ارتفاع القسم السفلي الأرضي من المخزن عن 2.7م وارتفاع النصفية عن 2.25م –لا يسمح أن تكون مساحة النصفية في هذه الحال أكثر من نصف مساحة أرضية المخزن –أن تكون في القسم الخلفي منه وليس على واجهته مطلقاً
		يمكن أن تعلو النصفية الأولى نصفية أخرى إذا كانت طبيعة التصميم ، والغاية من البناء تقتضي ذلك على أن تكون مفتوحة عليها وبنفس شروطها على أن يكون مجموع الإرتفاع العام لهذه المستويات 8م اعتباراً من سوية أرض المخزن، ويمكن في هذه الحالة بروز قسم من أرضية النصفية الثانية على الواجهة على أن يبقى مجموع مساحتها لا يتعدى نصف مساحة أرضية المخزن وأن يبعد بروزها عن الواجهة مترين على الأقل عن طرف المخزن من الجهتين
	الطرقات مائلة	يسمح بإنقاص الحد الأدنى لارتفاع المخازن الإفرادية في الطابق الأرضي ،على أن لا يقل ارتفاع أخفض نقطة منها عن 3م

ثم صدرت عدة تعديلات على نظام الضابطة تخص الأبنية التجارية منها :

أ –قرار المجلس البلدي رقم / 119/ تاريخ 1969/7/13 الخاص بتعديل ارتفاع الابنية المسموح به في مدينة اللاذقية مما يعمم على المباني التجارية الخدمية فيها جدول (5) .

جدول (5): ارتفاع البناء وعدد الطوابق المسموح به في مدينة اللاذقية وفق قرار رقم / 119/ عام 1969م،[10].

ارتفاع أبنية المسموح في مدينة اللاذقية		
عرض الشارع	عدد الطوابق	الارتفاع الأعظمي
دون ثمانية أمتار	طابقين	8م
8–10م	ثلاث طوابق	11.5م
10–12م	أربع طوابق	15م بدلاً من 14
من 12 م وما فوقه	5 طوابق	18.50 بدلاً من 17
12–15م	ستة طوابق	22م

ب – قرار المكتب التنفيذي رقم / 43/ لعام 1989م ، تقرر أن يكون عرض الرواق / 2.5 م/ مترين ونصف في الطابق الأرضي فقط من مباني المراكز الثانوية للتجارة M.S، وبارتفاع هذا الطابق ويسمح بإقامة أعمدة تحت هذا الرواق وفق المخطط التنظيمي لهذه المباني ،شكل (1) المرفق مع نظام الضابطة، أما قبل هذا القرار فقد

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كان يسمح بعمل بروزات أفقية ثابتة في الطوابق التي تعلو الطابق الأرضي (مما ينطبق على حالة سقف الرواق الممتد من بلاطة الطابق الأول وبارتفاع الطابق الأرضي) وفق اشتراطات أخرى،جدول (6).

جدول (6): الاشتراطات المطبقة على البروزات في المباني وفق نظام ضابطة البناء قبل صدور القرار رقم / 43/ ،[10].

الارتفاع الأصغري عن الرصيف	البروز الأفقي فوق المخازن فقط	البروز الشاقولي	عرض الشارع
3م	60سم	بروز الشرفة المكشوفة+20سم	8-10م
3م	70سم	بروز الشرفة المغلقة أو المكشوفة	10-12م
3م	80سم	بروز الشرفة المغلقة أو المكشوفة+30سم	12م فما فوق

يسمح بالنتوءات الأخرى التي يكون الغرض منها إنشائيا أو معمارياً (مثل الأعمدة أو إطارات الفتحات للمخازن أو مداخل الأدراج في الطابق الأرضي) خارج خط التنظيم 20سم سواء كان ذلك فوق مستوى الرصيف أو تحته لإنشاء قاعدة هذه البروزات، وأيضاً نص القرار رقم /43/ على أن يخضع عرض الشرفات ونسبتها في الطابقين الأول والثاني إلى النظام العمراني للمدينة، أي إلى الاشتراطات المفصلة في نظام ضابطة البناء،جدول (7).

جدول (7) : الإشتراطات المطبقة على الشرفات في نظام ضابطة البناء لمدينة اللاذقية ولكل أنواع المباني، [10].

نوع الشرفة	الحالة المسموح بناؤها فيها	الأحكام والشروط
الشرفات المكشوفة (البلكونات)	على الشوارع التي يزيد عرضها عن 6م	-تمتد بعرض يشكل نسبة 10% من عرض الشارع الذي تقع عليه - على ألا يزيد العرض الأعظمي عن 1.20م مهما بلغ عرض الشارع.
	البناء يقع على أكثر من شارع وبعرض مختلف	-يخضع عرضها إلى عرض الشارع الذي تقع عليه كل منها على حدة - تحسب الزوايا المشطوبة أو المستديرة كجزء من الشارع الأعرض
	البناء يقع على أكثر من شارع وعرض كل منهما أقل من 6م	-يمنع إنشاء الشرفات هذه على الزوايا المشطوبة أو المستديرة - يجب أن تكون نهاية الشرفة على الشارع العريض على مسافة أصغرية قدرها 1.5م عن حرف الشطب أو عن مماس الاستدارة
	يمنع إنشاء الشرفات التي ينخفض ارتفاع أي جزء من وجهها السفلي عن الرصيف أقل من ثلاثة أمتار ونصف	
	على المناور والفسحات السماوية المختلفة في مناطق التجارة والسكن المتلاصقة	يسمح بعمل شرفة مكشوفة على الجهات الخلفية للبناء بحدود مساحة أعظمية قدرها (10/1) عشر مساحة المنور أو الفسحة السماوية على أن لا يتجاوز عرض هذه الشرفة 1م وأن تبعد في كل الأحوال 2م عن كافة حدود العقار التي تحده
	على وجائب الحدائق	يسمح بإنشاء 20 % من المساحة الطابقية المسموح بها في المنطقة كشرفات شرط أن لا يقل أقرب بالمجاورة.رفة وحدود العقار عن 2م وذلك سواء على الشارع أو الشوارع أو عن حدود العقارات المجاورة .- أن لا يزيد ارتفاع

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

نوع الشرفة	الحالة المسموح بناؤها فيها	الأحكام والشروط
		الشرفة عن أرض الحديقة 1م في حال اقتضاء التصميم على هذا النوع من الشرفات. – أن ترتفع (2.5 م) على الأقل عن سوية أرض الحديقة في حال كون الطابق الأرضي بارتفاع 2.5 م
الشرفات المكشوفة• (لوجيا)	على الواجهات الرئيسية في مناطق التجارة والسكن المتلاصقة و في منطقة بناء الوجائب	تخضع لنفس الشروط الواردة أعلاه بشأن الشرفات المكشوفة بصورة عامة لا يسمح بعمل هذه الشرفات على المناور والفسحات الخلفية –لا يسمح بسترها بمواد ثابتة إطلاقاً
الشرفات المغلقة (الأكشاك)	على الطرقات التي يزيد عرضها عن 10م وما فوق	أن لا يزيد بروزها بأي حال عن 90سم مهما كان عرض الشارع – يحدد طول مجموع هذه البروزات للشرفات المغلقة بما يعادل أعظمياً ثلث مجموع طول الواجهات النظامية
	يمنع إنشاؤها على الزوايا المشطوبة أو المستديرة إذا كان أحد الشارعين الذين يحدانها أقل من 10م، على أن تكون نهاية الشرفة على الشارع الأعرض على مسافة أصغرية قدرها 1.5م عن حرف الشطب أو عن مماس الاستدارة، كما يمنع إنشاء هذه البروزات على مسافة أقل من عرض غرفة كاملة على الأقل عن العقار المجاور.	
	على المناور أو الفسحات السماوية	يمنع منعاً باتاً إنشاء الشرفات المغلقة
	على وجائب الحدائق	–يمنع إنشاؤها على وجائب الحدائق خارج حدود القسم المخصص للبناء الفعلي المسموح – إذا أحدثت ضمن هذا القسم فيجب أن لا يقل ارتفاعها عن 2.5م عن أرض الحديقة
	الأقسام المخصصة للأبنية الحجمية في المدينة (ما فوق الستة طوابق)	يسمح بإنشاء البروزات المغلقة بنفس الشروط العامة المذكورة أعلاه – على أن لا يقل ارتفاع أسفل أول شرفة مغلقة عن مستوى الحديقة عن 2.5م إذا لم يكن الطابق الأرضي مخصص للاستعمالات التجارية–لا تعتبر هذه الشرفات داخلة في النسبة المسموح ببنائها

ت – التعديل المصدق بقرار السيد وزير الإدارة المحلية والبيئة رقم 1673/ق تاريخ 2004/11/10 ، الذي سمح بعدة مستجدات هي:

1–إغلاق الشرفات المسموحة بموجب نظام ضابطة البناء أو عامل الاستثمار بالكامل وبموافقة جميع شاغلي البناء للأبنية التجارية (MS – MC – MO) بنسبة قصوى (40 %) من مساحة الشرفات الملحوظة لكل واجهة في الطوابق التي تعلو الأرضي، على أن لا يسمح بإغلاق الشرفات على المناور بكل الأحوال، ولا يسمح بشرفات أمام الإغلاقات.

2– يسمح في الأبنية التجارية بوضع المخازن في كافة الطوابق (مول).

3–مراعاة تأمين الملاجئ والمرائب وغرفة الحارس المفروضة.

4–عدم السماح بالنشاط التجاري في الأقبية.

5–في حال دمج عقارين يسمح بدمجهما دون النظر للحد الأعلى للمساحة شريطة أن لا تزيد مساحة العقار الناتج عن الدمج عن ثلاثة أضعاف الحد الأدنى•.

•يتم إحداثها بإحاطة الشرفة بإطار من البناء بقصد رد الشمس والمطر.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

لم يميز نظام الضابطة من قبل بين مباني التجارة والحرف وغيرها من أنواع المباني الأخرى كالسكن مثلا، فيما يتعلق بنسبة الشرفات المسموحة وشروط إغلاقها، رغم اختلاف هذه المباني بالوظائف التي تؤديها للمستخدمين واختلاف حاجتهم لوجود شرفات فيها أم لا، فجاء هذا التعديل ليعطي مجال من الحرية للمصمم في الالتزام بهذه النسبة في المساقط الأفقية أو إغلاق جزء منها ضمن مجال مفتوح حتى 40% من نسبة الشرفات المسموحة سابقاً، مما يعطيه حرية أيضاً في دراسة وتصميم واجهات المبنى لتعبر عن وظيفته.

أما البند الذي سمح أن يأخذ المبنى صفة مول (Mall) بوضع المخازن في كافة الطوابق المبنى، فقد أحدث تحول في طبيعة التشكيل المعماري لمباني Ms ، من مراكز تجارية تعرف بأنها أسواق تجارية مفتوحة تشتمل على عدد من المحلات التجارية مجمعة في موقع واحد وذات نشاط واحد أو متعدد الأنشطة، إلى مفهوم المجمع التجاري (Mall) الذي هو عبارة عن سوق كبير مغلق أي مبنى كبير مكون من أكثر من دور ويحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية وأماكن الترفيه ومطاعم الوجبات الخفيفة ، وأيضاً فإن إتاحة المجال لدمج عقارين، يفسح المجال أمام المعماري ليعمل بحرية أكبر وإبداع في تصميم المبنى، ووفق الاتجاه المعماري الذي يراه مناسباً، في حين كان سابقاً مقيد بعقار ما محدود المساحة ومحدد بوجائب وتراجعات معينة.

3-3 دراسة تحليلية ميدانية للحالة التصميمية للأبنية التجارية الخدمية في مدينة اللاذقية :

إن الأبنية التجارية الخدمية التي تحمل الرمز Mc, Ms جرى توصيفها في نظام الضابطة ،وتوزيع أماكن تواجدها وإفرازها في أول مخطط تنظيمي تم تصديقه والعمل به لمدينة اللاذقية (بفترة الستينات) من قبل معماريين مختصين كلفوا للقيام بهذا العمل ، على أن تشمل مناطق تواجدها فقط مناطق التوسع الأولى للمدينة التي حددها هذا المخطط (منطقة المشروع الأول والثاني، الزراعة،الريجي،السابع،تجميل الصليبة..)، أما مناطق المدينة التي تحمل صفة (بناء تجارة وسكن جماعي) فقد سمح فيها بوضع الخدمات في الطوابق الأولى ،حيث يلحظ أنه يتم عادة تخصيص الطابق الأرضي في كل منها للمخازن والخدمات التجارية ، واستخدام فراغات الطابق الأول (النصاصي) للمكاتب بأنواعها المختلفة.

وبجولة ميدانية في بعض شوارع المدينة الواقعة ضمن مناطق التوسع الأولى ، لوحظ أنه قد حدثت مخالفات في عقارات عديدة مفرزة وفق الأنماط Mc, Ms بتحويل طوابقها العليا إلى سكن، ومن ثم كان يتم المصالحة عليها وتسوية أوضاعها قانونياً، في الوقت الذي كانت تحصل فيه مخالفات في الطوابق الأرضية للعقارات التي تحمل صفة سكن فقط في تلك المناطق ، بتحويلها إلى صفة الإستخدام التجاري في تلك الشوارع ، وذلك وفق قرار • مجلس المدينة الصادر عام 2011 تلبية لمطالب الكثير من المواطنين ، ، وهذا إن دل على شيء فهو يدل على أن الأبنية التجارية الخدمية ذات الأنماط Mc, Ms كما ورد إفرازها وتوزيعها فقط في مناطق التوسع الأولى للمدينة ،لم تكن ولم تعد قادرة على تلبية الطفرة في التطور التجاري والاقتصادي التي شهدتها المدينة منذ فترة الثمانينات من القرن الماضي وحتى الوقت الحالي وخاصة في مجال الاستيراد والتصدير وحركة المرفأ.

• الحد الأدنى لمساحة القطعة (العقار) التي يقام عليها أحد أبنية التجارة والحرف حدد في الجدول (3)، المرفق مع نظام ضابطة البناء، وهو 1500 م2 بالنسبة لمركز العمل التجاري Mc ، و2000م2 للمركز الثانوي للتجارة Ms، و300 م2 لتجمع ثانوي للحرف Mo.

•قرار مجلس المدينة المتعلق بالأشرطة التجارية الصادر عام 2011 : سمح بممارسة الأنشطة التجارية في بعض الشوارع الرئيسية والفرعية الجديدة في المدينة بشكل نظامي، بعد قيام اللجان الفنية في المجلس بدراسة الشوارع المطلوبة بشكل فني ومدروس وعلى أرض الواقع لتحقيق العدالة في كافة شوارع المدينة من خلال تحويل صفة السكن الى صفة الاستخدام التجاري في بعض المناطق السكنية مما يعطي المواطن امكانية الترخيص والاستثمار بعد التحويل بشكل قانوني، وهو قرار انتظرته المدينة لسنوات عديدة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أما في المخطط التنظيمي الأحدث والمصدق عام 1979 لمدينة اللاذقية الذي اقترحت وصدقت فيه مناطق توسع جديدة للمدينة مثل المشروع العاشر، فليلحظ أن أبنية التجارة والخدمات ذات الأنماط Mc, Ms غير مطبقة فيها، وإنما جرى تخصيص زونات مخصصة للخدمات المختلفة فيها ليتم تشييد مباني إدارية،تجارية ...أخذت الرموز (Qs،Nc) وفق برنامج تخطيطي انطلق من دراسة الخلية السكنية واحتياجاتها ،ثم المتجاورة فالحي السكني، باقتراح معدل الكثافة السكانية بين (250-300)شخص/هكتار ،وبتقدير حجم الأسرة ب 5 فرد، جدول(8):

جدول (8): الأسس التخطيطية المقترحة لمراكز الخدمة في مناطق التوسع لمدينة اللاذقية ، الباحث بالرجوع إلى [5].

المستوى التخطيطي	عدد السكان	المساحة /هكتار	الخدمات	ملاحظات
خلية سكنية	1500-2000	4-5	مركز خدمة (NS) يضم روضة أطفال- محلين تجاريين- حديقة عامة يعطى فيها للفرد 0.5م^2	في حال عدم وجود نظام عمراني في تلك الأحياء تطبق نسبة إشغال للأرض لا تزيد عن 25%، عامل الاستثمار (1-2) -عدا ذلك تعطى الحرية للمصمم في تصميمها
متجاورة السكنية (تتكون من 3-4 خلايا سكنية)	6000-8000	15-20	نسبة الخدمات 10-15%من مساحة المتجاورة تعليمي-تجاري-تجاري وإداري وغيرها. مركز الخدمة المحلي (QS):يعطى 0.5 م2 للفرد بمساحة 4000م2 ويشمل (المحلات التجارية للخدمة اليومية+مستوصف+ مواقف سيارات وغيرها ومساحات خضراء وملاعب حيث يعطى للفرد 2-4م2 حسب نوع السكن	
حي السكني	حسب عدد المتجاورات السكنية المكونة له (3-4 متجاورات)		ثانوية- حديقة عامة وملاعب-مركز خدمات الحي (CS) ويشمل: أسواق ومراكز تجارية-أبنية إدارية -مركز ديني- نادي اجتماعي-مركز صحي...)	
منطقة تنظيمية	حسب عدد الأحياء المكونة لها (تتكون من 3-4 أحياء)		خدمات إدارية-مراكز تجارية وخدمية ودينية وثقافية – منشآت سياحية-مراكز صحية-حديقة عامة-معاهد نوعية-مراكز خدمات اجتماعية مثل دور رعاية المسنين-	

حيث يعطى للفرد وفق الأسس التخطيطية المعتمدة تلك : 1م2 في الأرض المخصصة للخدمات التجارية- 1م2 للخدمات الإدارية- 3م2 من المساحات الخضراء- 0.1م2 للمباني الدينية- 0.16م2 للمراكز الصحية-1م2 في مواقف السيارات، أما الأبنية التجارية الخدمية المرخصة والمشيدة حديثا في مدينة اللاذقية مثل المبنى المشاد على العقار (2/1830)، شكل (3) أو المبنى المشاد على العقار (681) ،شكل (4) .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (3) : مبنى تجاري خدمي مشيد على العقار رقم 2/1830 – منطقة شيخضاهر، اللاذقية، الباحث.

شكل (4) : مبنى تجاري خدمي مشيد على العقار رقم 681 – طوق البلد،اللاذقية، الباحث.

فقد شيدت على عقارات مفرزة في المخطط التنظيمي بصفة تنظيمية (بناء تجارة وسكن جماعي أو سكن)، حيث سمح بترخيصها في البلدية بناء على المرسوم / 5/ لعام 1982م وتعديله بالقانون / 41/ لعام 2002م ،ووفق البلاغ رقم /2181/ لعام 2006م، وذلك بطريقتين:

1 – نشر البلدية لإعلان دوري كل فترة في الجرائد الرسمية تبين فيه نيتها لتعديل الصفة التنظيمية لعقار ما، بما يتيح المجال لأصحاب العقار نفسه أو الجوار بتقديم اعتراضاتهم إن وجدت، لتحال إلى اللجنة الإقليمية للنظر فيها ، وفي حال موافقتها يعطي مجلس المدينة والمحافظة موافقته النهائية على ذلك التعديل .

2 – يقدم المواطن مذكرة إلى المحافظ لتعديل الصفة التنظيمية لعقار ما، وفق أحد الفعاليات التي حددها البلاغ رقم / 2181/لعام 2006 والتي تخدم ذلك النفع، (مثل فندق،أومشفى،أو مجمع تجاري يسمح لهم فيه بزيادة عدد الطوابق وتنوع الخدمات وتخصيص الطوابق السفلى كمول تجاري والعليا كمقرات لشركات وبنوك ومصارف ومكاتب متنوعة الاستخدام وأحيانا مطاعم وكافيتريات، وهي وظائف مستجدة لم تكن موجودة أو ملحوظة سابقا في التوصيف المعماري لنظام الضابطة) ، فإذا وافق المحافظ على المذكرة يرسل موافقته إلى مجلس المدينة ،والذي اذا وافق بدوره يتم إجراء إعلان استثنائي حول تعديل صفة العقار في الجرائد الرسمية وينشر لمدة شهر ،بانتظار تقديم أي اعتراضات من قبل المواطنين ،وفي حال وجودها تنظم في إضبارة تحال إلى اللجنة الإقليمية ، التي في حال موافقتها ،يتم توجيهها إلى البلدية ليؤخذ قرار مجلس مدينة وقرار مكتب تنفيذي لمجلس المحافظة بإصدار الموافقة النهائية لتعديل الصفة التنظيمية للعقار.

3– الحالة التصميمية للمباني التجارية الخدمية في مدينة اللاذقية في ضوء التعليم المعماري الجامعي محلياً:

سيتم إجراء الدراسة التحليلية العملية على مجموعة من المشاريع المقدمة لتصميم مبنى تجاري خدمي من قبل طلاب السنة الثالثة في كلية الهندسة المعمارية بجامعة تشرين خلال الفصل الدراسي الثاني للعام 2013–2014،حيث تم اختيار العينة بشكل عشوائي وتم اعتبار العينة متجانسة من حيث الفئة العمرية ومستوى التحصيل الأكاديمي.

3–1 لمحة عن نص مشروع المبنى الخدمي التجاري المطلوب من الطلاب تصميمه وطريقة التعليم المتبعة:

طلب من الطلاب تصميم مبنى تجاري خدمي في ضاحية سكنية في مدينة اللاذقية ضمن أحد مراكز الخدمة، وفق برنامج وظيفي محدد بنص معطى ، شكل (5) ضم ما يلي:

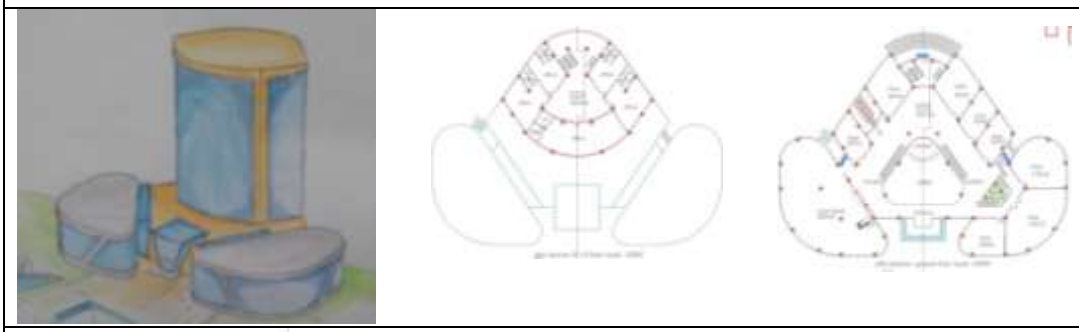
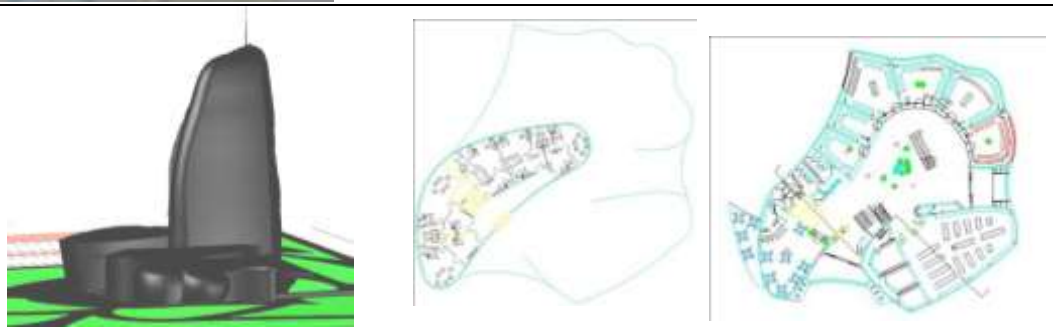
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

– قسم تجاري (بمساحة 1600م2 للطابق، يتألف من محلات تجارية بمساحات مختلفة، وسوبرماركت للخدمة الذاتية وكافتيريا مع الخدمات الضرورية الملحقة) – برج مكاتب (بارتفاع 10 طوابق فوق القسم التجاري،وبمساحة 400م2 للطابق وأيضا بمساحات مختلفة لغرف المكاتب مع خدماتها) – طابق أخير عبارة عن مطعم بانورامي مع خدماته ويلحق به تراسات خارجية –قبو يتكون من طابقين،الأول مخصص لمواقف السيارات الخاصة،والثاني مخصص للخدمات العامة (تدفئة،كهرباء،مستودعات) – مواقف سيارات خارجية تتسع ل 100 سيارة ، وسيقوم البحث بتحليل عدة نماذج من المشاريع المقدمة من قبل الطلاب،جدول (9) .

جامعة تشرين
كلية الهندسة المعمارية
السنة الثالثة
المشروع الثالث+ الرابع
العام الدراسي ٢٠١٣-٢٠١٤
مبنى تجاري خدمي
8m
2m
100m
150 m
12m
N

شكل (5): نص مشروع أكاديمي لتصميم مبنى تجاري خدمي.الباحث

جدول (9): نماذج لعدة مشاريع قدمها طلاب لتصميم مبنى تجاري خدمي في مدينة اللاذقية

رقم	المخططات المعمارية لمشاريع مقدمة من قبل الطلاب لتصميم مبنى تجاري خدمي
عينة -1-	
عينة -2-	
عينة -3-	

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

حيث سيتم تحليل النماذج بأسلوب القياس المباشر للمساحات ونسب الفعاليات والوظائف لكل منها ومقارنتها مع ما يقابلها في نص المشروع المعطى، بأسلوب الملاحظة والاستقراء من قبل الباحث ،لمعرفة مدى تحقيق الطالب لما ورد بشأنها فيه، وسيتم أيضا استقراء سمات التشكيل المعماري لكل نموذج ومقارنتها مع ما ورد في المراجع والدراسة النظرية من سمات لمدارس أو تيارات فكرية معمارية تعبر عن روح العصر الذي نعيش فيه، جدول (10).

جدول (10) :تحليل لعدة مشاريع قدمها الطلاب لتقييم مدى تقيدهم بنص المشروع المعطى ، الباحث.

تحليل مشاريع الطلاب من حيث البرنامج الوظيفي المحدد بنص المشروع										
نص المشروع						تحليل العينات				
						1		2		3
البرنامج الوظيفي المحدد للطالب	القسم التجاري		عدد الطوابق		2	2		2		2
			مساحة الطابق م^2		160	2940		1900		1550
		المحلات التجارية	مساح قم2	نسبة %	نسبة%			نسبة%		نسبة%
			60	30	30			33		33 أقل من 60 م2
			80	30	33			33		26.6 بين 70-80 م2
			100	20	30			22		26.6
			150	20	11			11.7		13.7
		مساحة سوبر ماركت		500م^2	444			420		330
		مساحة كافتيريا		150م^2	200			164		300
		وجود خدمات			√			×		√
		وجود مدخل مستقل للقسم			√			√		√
	برج المكاتب	عدد الطوابق		10	9			9		10
		مساحة الطابق م^2		400	600			630		400
		المكاتب الإدارية	مساح قم2	نسبة	مساحة م^2	نسبة %	نسبة%		مساحة م^2	نسبة%
			60	40	58-70	54	40		55	20
			80	40	70-100	24	40		60	40
			120	20	100وما فوق	22	20بمساحة 150م^2		70	40
		حمام ملحق+بوفيه			√		√			√

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تحليل مشاريع الطلاب من حيث البرنامج الوظيفي المحدد بنص المشروع				
نص المشروع			تحليل العينات	
		1	2	3
	وجود مدخل مستقل للبرج	√	√	√
مطعم بانورامي	طابق أخير	11	طابق11-12	13
	مساحة الطابق م^2 لم تحدد	420	630	260
	خدمات ملحقة م^2	√	√	√
	تراسات خارجية	√	√	×
قبو أول	عدد مواقف سيارات خاصة	68	16	72
	نواة خاصة للوصول للقسم التجاري	√	√	√
	نواة خاصة للوصول للقسم الإداري	√	√	√
قبو ثاني	خدمات عامة	√	√	√
	نواة تخديم للقسم التجاري وللمطعم	√	×	√
	ساحة تخديم	√	√	√
مواقف سيارات خارجية/العدد 100/		√	√	64

من خلال الجدول التحليلي لمشاريع الطلاب يلحظ ما يلي:

– أغلب الحلول التصميمية للطلاب تقوم على فكرة وجود بهو مركزي في الطابق الأرضي للقسم التجاري ، تتوزع على محيطه المحلات التجارية والسوبر ماركت والكافيتريا، وعلى وجود ميزانين في الطابق الأول مطل على هذا البهو ،قد يضم أحيانا كافيتريا أو استراحة للمتسوقين، مما يخلق فراغ داخلي واسع ومريح ،يتم الوصول له عن طريق أدراج كهربائية أو عادية ،وأحيانا مصاعد بانورامية، أما برج المكاتب فله مدخل خاص مستقل، يؤدي إلى بهو تفصل أبواب بينه وبين فراغات القسم التجاري ، ويضم نواة الحركة الشاقولية التي يتم استخدامها لكل طوابقه التي يتألف كل منها من ممر تتوزع حوله مجموعة من المكاتب الإدارية بمساحات متنوعة ويلحق بكل منها حمام خاص وبوفيه، كما يتم الوصول بها للمطعم البانورامي الذي يحتل الطابق أو الطابقين الأخيرين في كتلة البرج.

– اهتم الطلاب باحتواء الوظائف الأساسية المحددة بنص المشروع والتي وجدت المباني التجارية الخدمية لتلبيها للناس في مدينة اللاذقية ،والمتمثلة في القسم التجاري بالدرجة الأولى بالتسوق لشراء حاجياتهم المعيشية إما بشكل يومي أو أسبوعي ، إضافة إلى الحاجيات الكمالية الطارئة من فترة لأخرى، أو بقصد قسم المكاتب لتسيير الأعمال التجارية والخدمية ، لكن لم يتم التركيز أو الإشارة في النص على الاحتياجات الاجتماعية والنفسية المهمة التي يتطلبها مستخدموها، فان كانوا زائرين فهم يقصدونها أحياناً ليس بدافع الشراء وإنما القيام بجولة للاطلاع على ما يعرض من سلع وبضائع ،من باب التسلية وتمضية بعض الوقت مع أحد من أفراد الأسرة أو الأصدقاء ، أو ترفيه

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الأطفال إن وجدوا بزيارة أماكن لعب الأطفال الداخلية أو الخارجية، وأخذ استراحة في أحد الجلسات الموزعة في فراغات الحركة أوفي الكافيتريات وتراساتها الخارجية إن وجدت ، حيث تخلق هذه الفراغات فرص جيدة لتعزيز اللقاءات الاجتماعية والتواصل بين الناس، والترفيه عنهم خاصة مع قلة وجود متنزهات وحدائق عامة في أحياء المدينة أو مطلة على البحر باعتبارها مدينة ساحلية ، وإن كانوا عاملين فيها سواء في المحلات التجارية أو المكاتب فهم يمضون ساعات طويلة فيها للعمل ، ولذلك فهم بحاجة من فترة لأخرى خلال اليوم لأخذ استراحة والتحرك خارج المحل أو المكتب، في فراغات الحركة وأماكن الاستراحة المشار اليها.

– جاء تعبير الطلاب عن خصائص هذا العصر فيما يخص مواد البناء باستخدام البيتون والزجاج والألمنيوم في بناء وإكساء منتجاتهم المعمارية وفي استخدام الهيكل البيتوني المكون من أعمدة وبلاطات كأسلوب للإنشاء، ولم يلحظ استخدام أي من التقنيات والأساليب المتاحة في رفع كفاءة المبنى بيئياً بالاعتماد على معالجات تصميمية أو مواد بناء ذكية أو تكنولوجيا متطورة...الخ.

– وجد البحث أنه في العينة (1) اتبع الطالب في الفكر المعماري اتجاه عمارة الحداثة الذي ساد عالمياً في النصف الأول من القرن العشرين ، باستخدام الأشكال المستطيلة والمربعة البسيطة والبروزات البيتونية الخالية من الزخارف والأسطح الملساء، و في العينة (2) استخدمت أشكال فيها انحناءات في المساقط لكن جاءت الكتلة بسيطة يغطي معظم أسطحها الزجاج، بينما نجد أن الطالب الذي صمم العينة(3) خرج عن الأشكال الهندسية البسيطة في خطوط المساقط والتشكيل العام للمبنى ومال نحو استخدام أشكال جديدة انسيابية ومنحنية، مع عدم استخدام الزخارف مما يجعله يتبع التفكيكية كاتجاه فكري معماري سائد عالمياً.

4– <u>نتائج الدراسة التحليلية:</u>

– أعطي الطالب في نص المشروع المعطى لتصميم مبنى تجاري خدمي في مدينة اللاذقية برنامج وظيفي حددت فيه الأقسام الرئيسية التي يتكون منها المبنى، كما طلب عدد طوابق ومساحة طابقية معينة وعناصر متعددة مع نسبها ومساحاتها الضرورية ، تم استنباطها من قبل مدرسي المادة وفقاً لما ورد في المراجع المعمارية النظرية وما نفذ من أمثلة محلياً وعالمياً.

– لم يحدد للطالب في نص المشروع الأكاديمي ، نوع المبنى التجاري الخدمي المطلوب تصميمه، من حيث الحجم ونصف قطر التخديم تخطيطياً ، هل هو مركز الخدمة المحلي (QS) لمتجاورة سكنية، أو يقع ضمن زون مركز الخدمات لحي سكني (CS)،أم يخدم منطقة تنظيمية كاملة.

– تقيد الطلاب في تصاميمهم مع ما ورد في نص المشروع الأكاديمي من اشتراطات لمداخل المشروع، وعدد الطوابق، والأقسام والعناصر التي يتكون منها كل قسم ، لكن لم يتقيدوا بالمساحات الطابقية المطلوبة لكل منها، أو نسب وحجم الوحدات المتكررة مثل المحلات التجارية في القسم التجاري أو فراغات المكاتب الإدارية في البرج.

– لوحظ من خلال نص المشروع المعطى وبمراجعة مهندسين مختصين في شعبة الدراسات التخطيطية والمعمارية في مدينة اللاذقية أنه لم يطلب من الطلاب الالتزام بما ورد في الأسس التخطيطية المقترحة من قبل شركة الدراسات فيما يتعلق بتصميم الأبنية التجارية الخدمية في الضواحي السكنية التي هي مناطق توسع لمدينة اللاذقية والتي نصت على أن نسبة إشغال الأرض يجب أن لا تزيد عن 25%، وأن عامل الاستثمار(1–2)، أما عدا ذلك فتعطى الحرية للمصمم في التصميم.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الاستنتاجات والتوصيات:

-الهدف الأول في تعليم التصميم المعماري في مرحلة الدراسة الأكاديمية ،هو أن يفهم الطالب مجموعة الوظائف التي يحتاجها الإنسان في المباني التي يمارس فيها حياته المعيشية المعاصرة (سكنية، تجارية، تعليمية، خدمية، ترفيهية...)، ومتطلبات كل منها من حيث المساحات والنسب وطبيعة العلاقات الوظيفية بين فراغاتها الداخلية، وكيفية تحقيقها في الحل المعماري بما يخدم المستخدمين على اختلاف فئاتهم.

- لا يقيد الطالب (المعماري الناشئ) في مرحلة الدراسة الأكاديمية، بالاشتراطات التي نصت عليها أنظمة البناء في مدينة اللاذقية تخطيطياً أو تصميمياً (نسب البناء وارتفاع الطوابق والوجائب والبروزات والتزيينات...الخ) أو ما يقترح فيها بالنسبة لمناطق التوسع ، فيما يتعلق بتصميم المباني التجارية الخدمية ،وإنما يترك له حرية الإبداع في تصميم الحل الوظيفي وابتكار التشكيل المعماري للمبنى، وطريقة وكيفية التخديم في الموقع العام.

-إن كليات العمارة في الجامعات المحلية ومنها جامعة تشرين يجب أن تكون معنية بما تشهده الساحة المعمارية عالمياً مطلع القرن الحالي ،وعلى صعيد التعليم المعماري الأكاديمي خاصة تطوراً و توسعاً في مجالات الفكر المعماري وتوجهاً نحو تنمية الجانب الحسي والبحثي لدى الطالب إما بالممارسة الحرفية لتصنيع نماذج حقيقية تجسد التصاميم المقترحة بمواد بناء جديدة مبتكرة، أو بمساعدة آلات الطباعة ثلاثية الأبعاد ،بما يتيح للطالب رؤية تصميمه الافتراضي واختبار توازنه بصرياً وإنشائياً ، ومدى ارتباطه بالموقع والجوار... الخ.

المراجع:

1 -الطوبجي، حسين حمدي ، التكنولوجيا داخل الفصل. مجلة عالم الفكر،المجلد الرابع والعشرون–العددان الأول والثاني،المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب،دولة الكويت،1995م، 18.

2 -العقابي، أحمد هاشم حميد، التصميم المعماري بين الإبداع والمنهج. قسم الهندسة المعمارية،الجامعة التكنولوجية، بغداد، العراق، 2009، 30.

3 –جينكس ،تشارلز ،عمارة الكون الوثّاب. ترجمة رنا صبحي ناصر، منشورات دار علاء الدين، الطبعة الثانية، دمشق ،سوريا، 2007، 167.

4 -حسن ، الحارث عبد الحميد ، اللغة السيكولوجية في العمارة–المدخل في علم النفس المعماري. دار صفحات للدراسات والنشر، الإصدار الأول،دمشق،سوريا،2007، 285.

5 -شعبة الدراسات التخطيطية والمعمارية، الشركة العامة للدراسات والاستشارات الفنية فرع المنطقة الساحلية، اللاذقية،سوريا، 2015.

6 -طقطق، جاكلين، دور التصميم المعماري والعمراني في تنمية الشعور بالانتماء من خلال التطور الثقافي والاجتماعي للمجتمعات. رسالة دكتوراه، قسم العمارة ،جامعة القاهرة ،مصر ، 2002، 310.

7– علي ، سعيد اسماعيل ، التعليم والإعلام. مجلة عالم الفكر، المجلد الرابع والعشرون–العددان الأول والثاني، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، دولة الكويت، 1995م، 205.

8– قبيسي ، حافظ ، التعليم العالي العربي بين حق المواطن في العلم وحق المواطن في النخبة. مجلة عالم الفكر، المجلد الرابع والعشرون–العددان الأول والثاني، المجلس الوطني للثقافة والفنون ، دولة الكويت، 1995م،205.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

9- مصطفى، عدنان ، مسألة الجامعات العربية: منظور القبور الحية. مجلة عالم الفكر، المجلد الرابع والعشرون-العددان الأول والثاني، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، دولة الكويت، 1995م، 205.

10- نظام ضابطة البناء لمدينة اللاذقية، فرع نقابة المهندسين السوريين، اللاذقية، سوريا،2015، 146.

11. www. benaa.com, 2008 -

12. www.twentytwomag.com, 20th Issue -

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com