

Syrian Arab Republic
Manara University
Faculty of Architecture



الجمهورية العربية السورية
جامعة المنارة
كلية الهندسة المعمارية

مجمع سياحي استثماري في منطقة الشاليهات الجنوبية _ مدينة اللاذقية _

مشروع أعد لنيل درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية

إشراف

الدكتور: صفوان العساف

الدكتور: أحمد زياد العباسي

الدكتور: محمد منون

تقديم الطالب

محمد علي إبراهيم قصاب

العام الدراسي 2022 / 2023

الحمد لله حتى يبلغ الحمد منتهاه

الإهداء:

لى كل من قدم وأعطى خلال السنوات لجامعة كافة، لى **جميع المعلمين وكاترة وأساتذة** كلية الهندسة المعمارية فى جامعة المنارة وكل من ساهم فى وصولى لى ما أنا عليه أعترافاً بفضلهم و تعجبهم

لى **عائلى** العظيمة ...

لى عزى وقرى لك يا من بذلت لنا عمرى و جعلت من عرق جبينى قطرات ندى على حىاتى لك يا من رسمت لى وبنى بدعواتى وشقاء روحى لك يا مصدر قوتى ... **أبى الغالى**

ملهمتى وقد يستى لدعواتى التى حاوطت جناحى لك يا من رسمت لى الطريق بالرضا وكلنته بدموع التعب والخوف إلك يا نعمتى يا أنيسة وحشتى لك يا جنتى ... **أمى الغالية**

لى سندي وقتي في هذه الحياة ... اخي الدكتور فرج ابراهيم قصاب

لى قديساتي و وروء حياتي ... اخواتي الغاليات وعاء - ولاء - حموراء

لى من ضحى بدمه و من خلدت ف كراه في قلوبنا لى من كان السبب في وصولي لى هنا ...

لاخي الشهيد الملازم شرف حسين ابراهيم قصاب

لى اقرباني و اصدقائي و احبائي ...

المقدمة :

تعتبر مدينة اللاذقية من أهم المدن في الجمهورية العربية السورية ويعود ذلك لموقعها الجغرافي المميز وتاريخها الحضاري مما يكسبها أهمية سياحية وثقافية وإقتصادية قوية.

تعد المشاريع السياحية من اهم المشاريع التي تنهض بالواقع الإقتصادي و التنموي على صعيد الدولة بشكل عام والمدينة والمنطقة بشكل خاص و لذلك لا بد بأن تحتوي هذه المدن على مشاريع سياحية و إستثمارية قوية تعزز الواقع الإستثماري والإقتصادي وتساهم في تطوير الواقع العمراني والمعماري ، و من دون أدنى شك فإن مدينة اللاذقية تمتلك مواقع متميزة لم يتم توجيه الانظار إليها ولم تكن موضع اهتمام ، وهذا ما قد يؤثر سلباً على المدينة والمجتمع المحلي وعلى صعيد الدولة بشكل عام ، لذلك من الضروري معالجة هذه المناطق وتطويرها عمرانياً ومعماريّاً عن طريق مشاريع حضرية متكاملة لتعود بالتأثير الإيجابي والمنفعة على المجتمع المحلي بما يخدم التنمية الأقتصادية و الاجتماعية له

مدينة اللاذقية :

الموقع

تقع اللاذقية على بُعد ٣٨٥ كم شمال غرب العاصمة دمشق ضمن شبه جزيرة، ولها حدود إدارية مع محافظتي إدلب وطرطوس، ودولية مع تركيا، ومن بين المدن التي تتبع لها إدارياً مدينة جبلة وهي بفضل موقعها المميز وتاريخها العريق الذي يعود إلى سبعة آلاف سنة، تعد مركزاً اقتصادياً مهماً يجمع بين السياحة والصناعة والتجارة، خاصة أنها تضم أهم موانئ البلاد .

الاقتصاد

باتت أهم مرفأً بحري في سوريا منذ رسمت فرنسا عام ١٩٢٠ حدود لبنان الحديث، ليخرج مرفأً طرابلس وبيروت عن السيطرة السورية .

التاريخ

على منوال معظم المدن السورية، تعاقب على اللاذقية اليونانيون والرومان والبيزنطيون، وفتحها المسلمون عام ٦٣٨ ميلادية بالتزامن تقريباً مع فتحهم مدناً أخرى كثيرة في بلاد الشام منها دمشق وحمص

وفي ١٠٩٨ ميلادية، استولى عليها الصليبيون وحكموها حتى ١١٨٧ ميلادية، وهو العام الذي تمكن فيه صلاح الدين الأيوبي من تحريرها منهم

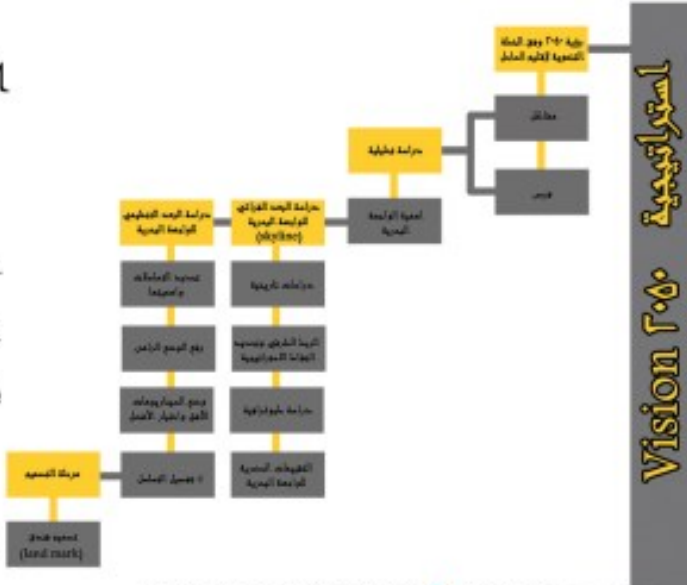
توصف اللاذقية بأنها من أكثر مدن سوريا انفتاحاً على العالم الخارجي، فضلاً عن تنوعها الديني حيث يسكنها مسيحيون ومسلمون .

إقليم الساحل المشاكل

يعد إقليم الساحل السوري من اول الأقاليم التي انفتحت فيها نافذة الديموغرافيا وصدا يؤدي الي تحديات عمدة منما توفير فرص عمل لمساحة البطالة بالإضافة لعل مشاكل السخن العشوائي.

الفرص

يتميز الإقليم بأحد أكثر مناطق سوريا حيوية واستراتيجية الا وهي الواحة البحرية مما يستدعي احادرتما بما وماعندما علي تأديتها لدورها التنموي علي المستويين الإقليمي والوطني معا

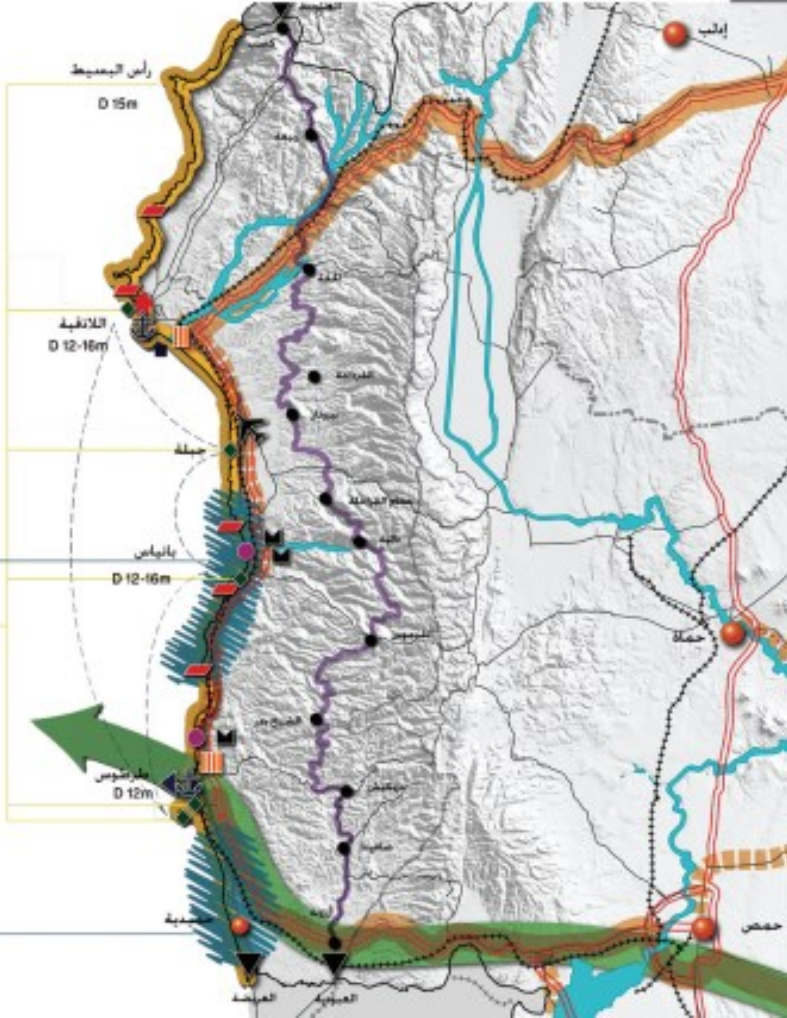


- استغلال المساحات العائدة للمرفأ لأغراض التنمية السياحية
- رفع كفاءة منظومة العمل المرفأية دون قضم المزيد من واجهة اللانقية البحرية
- اعادة تأهيل حوض المرفأ القديم للأغراض السياحية والتنمية العمرانية (مشروع رائد)

- تطوير مصبات نفضية بالتواكب مع خطط نقل النفض الإقليمي
- مناطق تنمية عمرانية وسياحة بحرية وتنشيط حركة البحوث الخاصة

- توسيع لوجستي بهدف تشكيل نهاية بحرية فعالة للجسر البري الواصل مع خطوط الشحن نحو العراق تحقيق اعماق للأرصعة تبلغ 18 م

- اصحيط حصيدية) تفادي النشاطات المرفأية الملوثة، استثمارات سياحية وعمرانية



المشاكل التي تعاني منها مدينة اللاذقية والتي يعد المشروع جزءاً من الحلول لمواجهة هذه المشاكل

نوعية المشروع: استثماري سياحي - سكني - ترفيهي .

أهمية المشروع :

تتمثل أهمية المشروع نظراً لأفتقار المنطقة لمثل هذه المشاريع التي تتركز أهميتها في دعم الجانب الاقتصادي والسياحي والسكني للمدينة .
وبسبب عدم وجود منشآت ترفيهية تخدم المنطقة

أهداف المشروع :

- النهوض بالمنطقة إقتصادياً وعمرانياً و سياحياً عن طريق بناء منشآت سياحية تشكل نقطة جذب للسياح وسكان المدينة.
- رفع مستوى الأهتمام بالمنطقة لأهمية وجمال موقعها.
- التغطية على النقص الكمي و النوعي بالمنشآت السياحية في المنطقة والمدينة عن طريق بناء منشآت ومباني ذات طابع سياحي وترفيهي.
- دعم الأقتصاد الوطني والتشجيع على السياحة وخلق فرص أستثمارية جديدة ذات مردود جيد .
- المساهمة في تغطية جزء من الطلب المتزايد على خدمات الأيواء السكني في فترات الذروة .
- إنشاء مجموعة من المنشآت والمباني اعتماداً على توجهات معمارية وافكار تصميمية ترفع من قيمة المنطقة وذلك نتيجة لغياب التوجهات والأفكار التصميمية عن المباني والمنشآت المنفذة في المنطقة .

موقع المشروع :

- تقع أرض المشروع جنوب غرب مدينة اللاذقية ،في منطقة مصب نهر الكبير الشمالي بالبحر الأبيض المتوسط تماماً.
- يبعد موقع المشروع عن محطة قطار اللاذقية ٣,٥ كم وعن كراج البولمان ٣ كم ويبعد عن مركز مدينة اللاذقية (ساحة الشيخ ضاهر) ٤,٧ كم .
- يتميز موقع المشروع بإطلالة بحرية خيالية كما يطل على نهر الكبير الشمالي مما يكسب الموقع صفة جمالية عالية .

*مساحة الموقع ٢٢,٦ هكتار



محددات الأرض :

طبيعية : نهر الكبير الشمالي ، حيث يمر من الأرض من الجهة الجنوبية ويعتبر محدد إيجابي لأنه يمنح الأرض إطلالة رائعة و أهمية اقتصادية وطبيعية.

إصطناعية : مبنى لمعالجة مياه الصرف الصحي ، يمكن إزالته .



الربط الطرقي :

- يتم الوصول الى أرض المشروع عبر طريق رئيسي بمسارين (ذهاب وإياب) يصل بين موقع المشروع وشارع عبد القادر الحسيني الذي يعتبر المدخل الرئيسي لمدينة اللاذقية ، تبعد أرض المشروع عن شارع عبد القادر الحسيني ١,٥ كم .
- او عبر الطريق البحري الذي يصل المنطقة المدروسة والذي يمر بمنطقة الرمل الجنوبي وصولاً إلى الكورنيش الجنوبي .
- او عبر الطريق الواصل من الشاليهات الجنوبية إلى محطة القطار مروراً بالرمل الجنوبي.

■ الربط الطرقي والنقاط المؤثرة وصولاً إلى النقاط الأكثر تأثيراً وتحديد طبيعة علاقتها مع الواجهة وتحديد نقاط القوة ونقاط الضعف عن طريق ثلاث محددات أساسية وهي: الربط الطرقي - التدرج الفراغي - المفاور التجارية

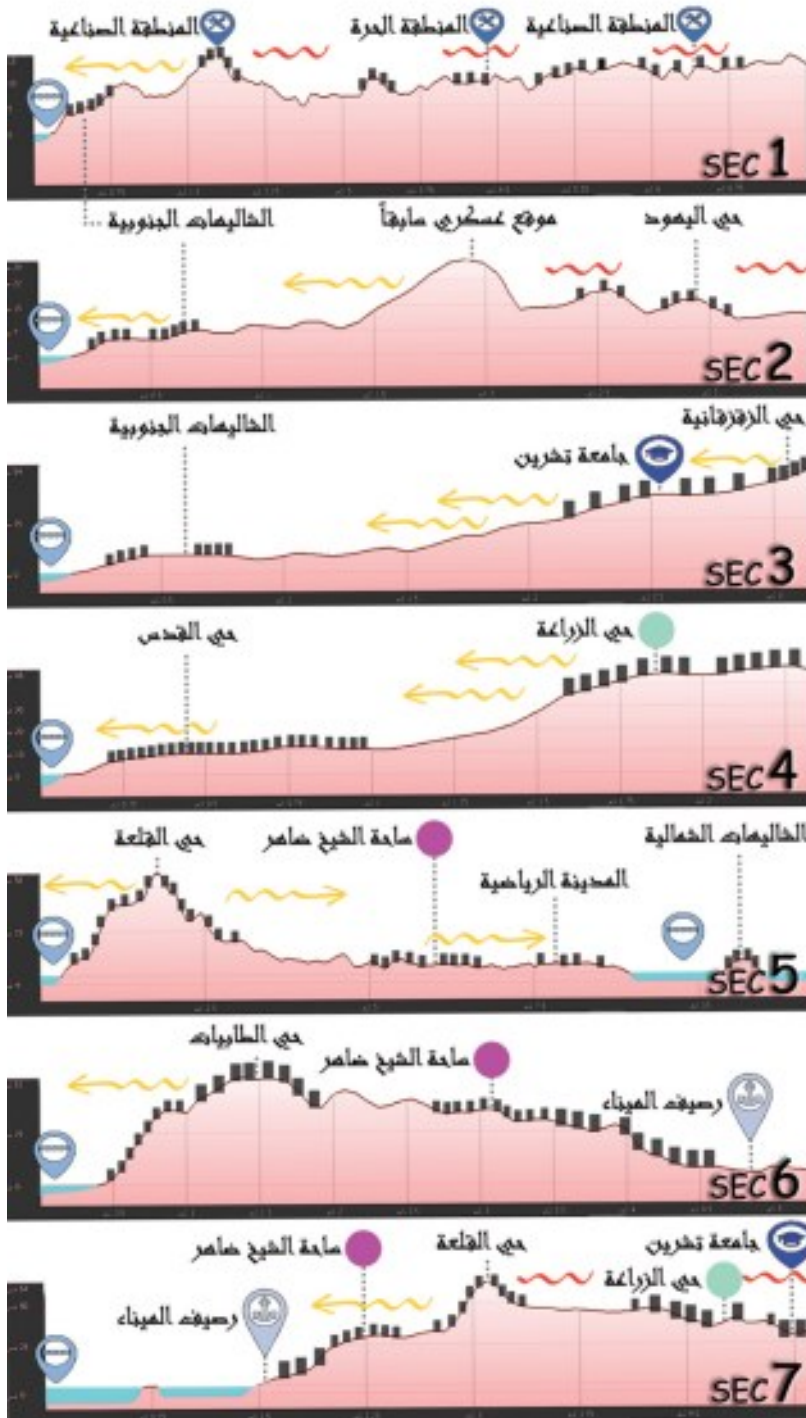


القديس: منطقة الشيخ عاصم	6	محلق حليم القديس	1	أسواق تجارية	شرايات
الحديد: منطقة الزراعة	7	دوار الجامعة	2	ملاعب	محطة القطار
مناطقة	8	دوار الزراعة	3	مطاعم	مبانى إدارية
بناتون بعد	9	دوار هارون	4	معامل و مصانع	الجامعات
القطار	10	محلق المدينة الرياضية	5	مباني	المناطق
من المرافق				تأجير	محطة القطار

طبوغرافية الأرض :

لا يلحظ وجود ميل في أرض المشروع إلا انها ترتفع عن مستوى سطح البحر ٢ م .

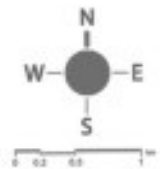
■ دراسة طبوغرافيا المنطقة: لمعرفة المناطق ذات الاتصال المباشر
بالواجهة البحرية والمناطق التي تشكل حاجزا لوجهات النظر



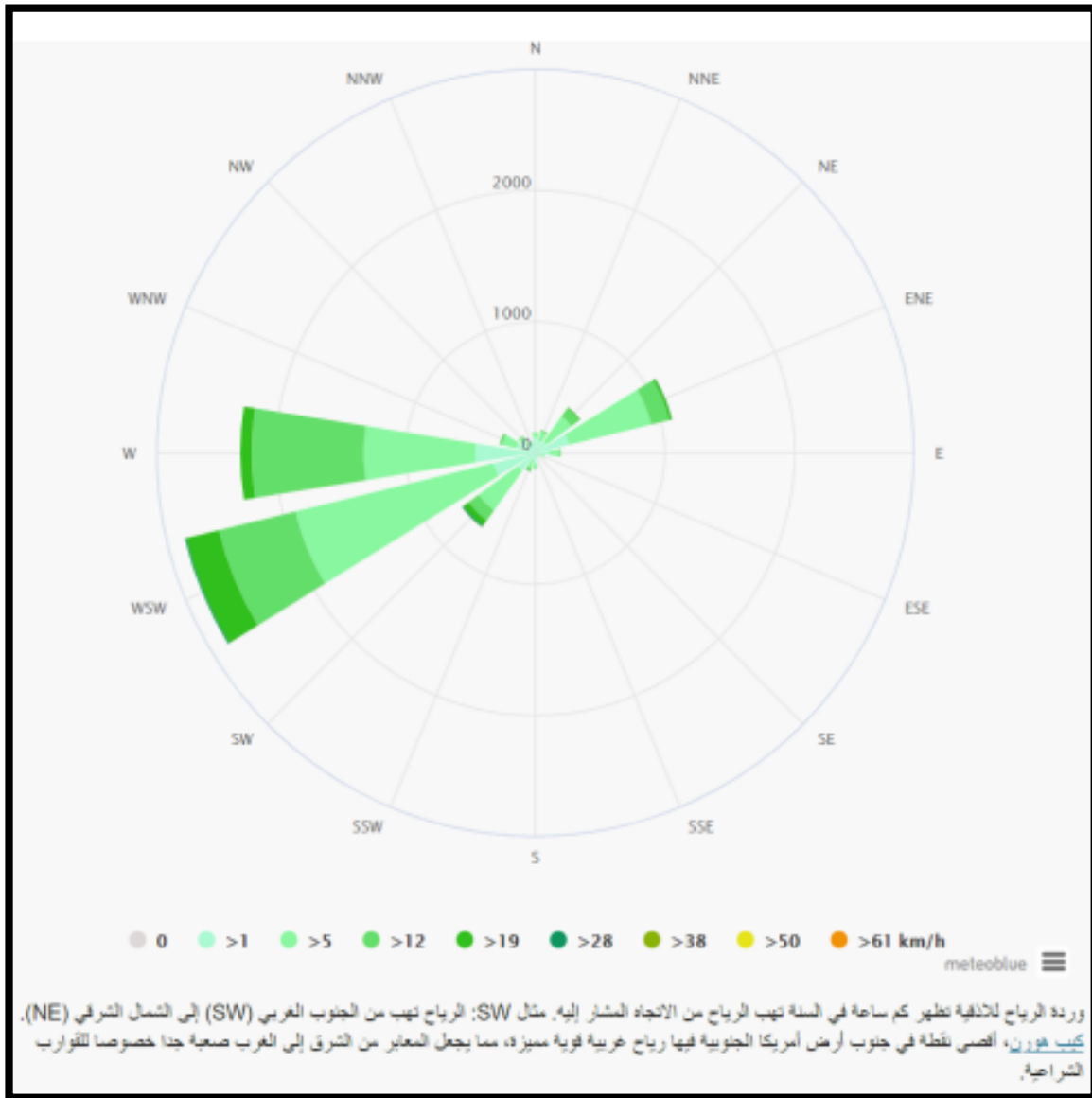
الرموز	لها أطلالة بحرية
	جامعة تشرين
	المنطقة الصناعية
	الميناء
	البحر

ارتفاعها عن خط البحر m	أمو البقاع الاستراتيجية
50 - 30	حي الزراعة
40 - 30	جامعة تشرين
15 - 10	الميناء الصناعية
50	دوار الزراعة
30	تلة عسكرية
10 - 3	المنطقة المدرسة

	مركز المدينة الجديد
	مركز المدينة القديمة



- يعتبر مناخ المدينة مناخا متوسطيا معتدل، يتميز بأربع فصول واضحة فهناك الصيف الحار والجاف ومن ثم ربيع وخريف معتدلان وأخيرا شتاء بارد وممطر؛ تبلغ درجات الحرارة ذروتها في شهري يوليو وأغسطس والأمر نفسه بالنسبة لدرجات الرطوبة، أما شهري يناير وفبراير فهما الأكثر برودة ، بينما لا تتساقط الثلوج في المدينة، إلا أنها تتساقط بغزارة في المناطق القريبة منها والجبال المحيطة بها ، بما أنها مرتفعة كثيراً بالنسبة لمستوى سطح البحر .

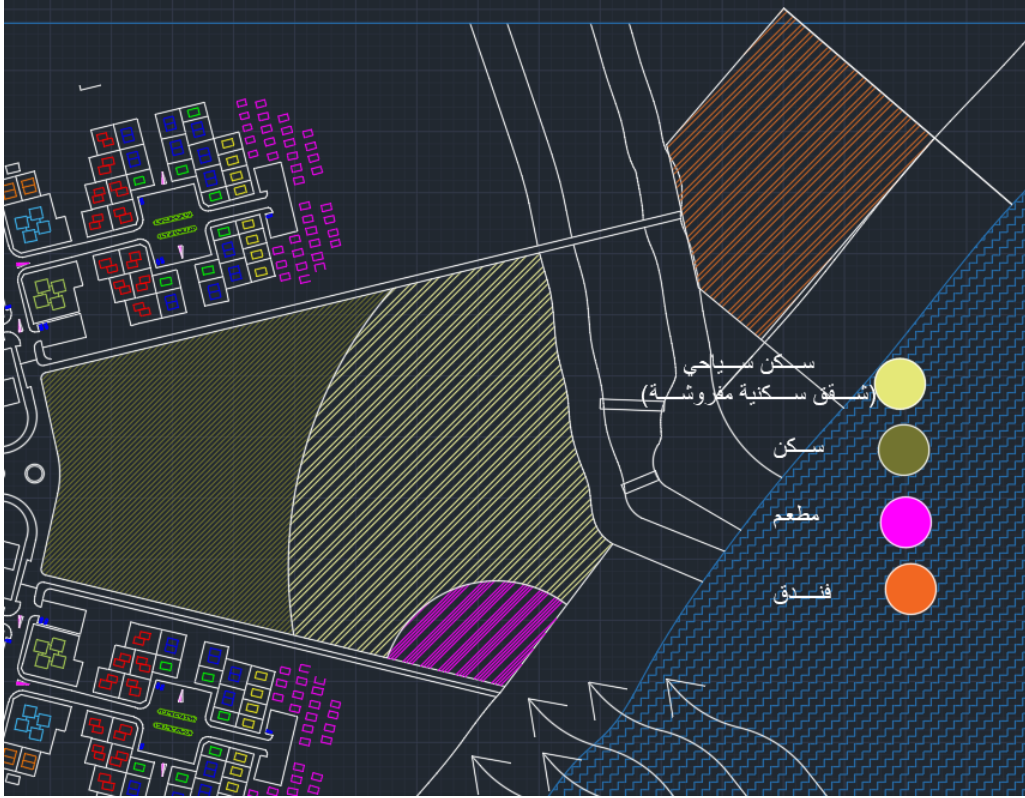


يضم المشروع أربعة اقسام رئيسية :

- ١- فندق ٥ نجوم .
- ٢- مطعم
- ٣- شريحة سكنية سياحية (شقق سكنية مفروشة) .
- ٤- مجموعة سكنية بنماذج مختلفة .

البدايل التخطيطية : تم طرح و دراسة عدة بدائل للوصول إلى أفضل نتيجة
تخطيطية للمشروع وتم اعتماد إحدى البدائل بناءً على أعلى نتيجة إيجابية حققها
مقارنة ببقية البدائل

البديل الأول :



الإيجابيات :

توضع زون السكن السياحي والفندق والمطعم على الواجهة البحرية

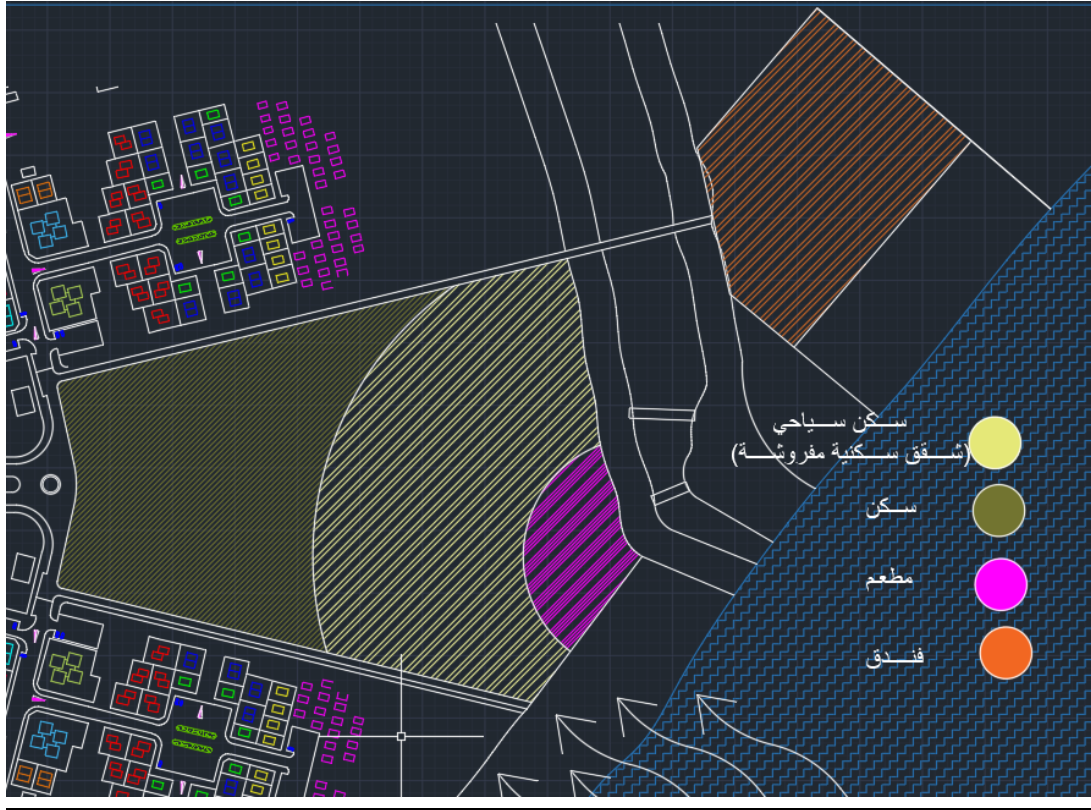
تأمين الربط الطرقي لكافة عناصر المشروع

السلبيات :

توضع المطعم على الجهة الغربية من أرض المشروع وحجب الرؤية عن السكن السياحي الذي يمتلك الاولوية بالإطلالة

تقديم المطعم من نفس طريق الخدمة للسكن السياحي وبالتالي يفضل ان يتم تقديم المطعم من الطريق الشرقي (الواصل للفندق) لتأمين خصوصية أكثر للسكن السياحي

البديل الثاني :



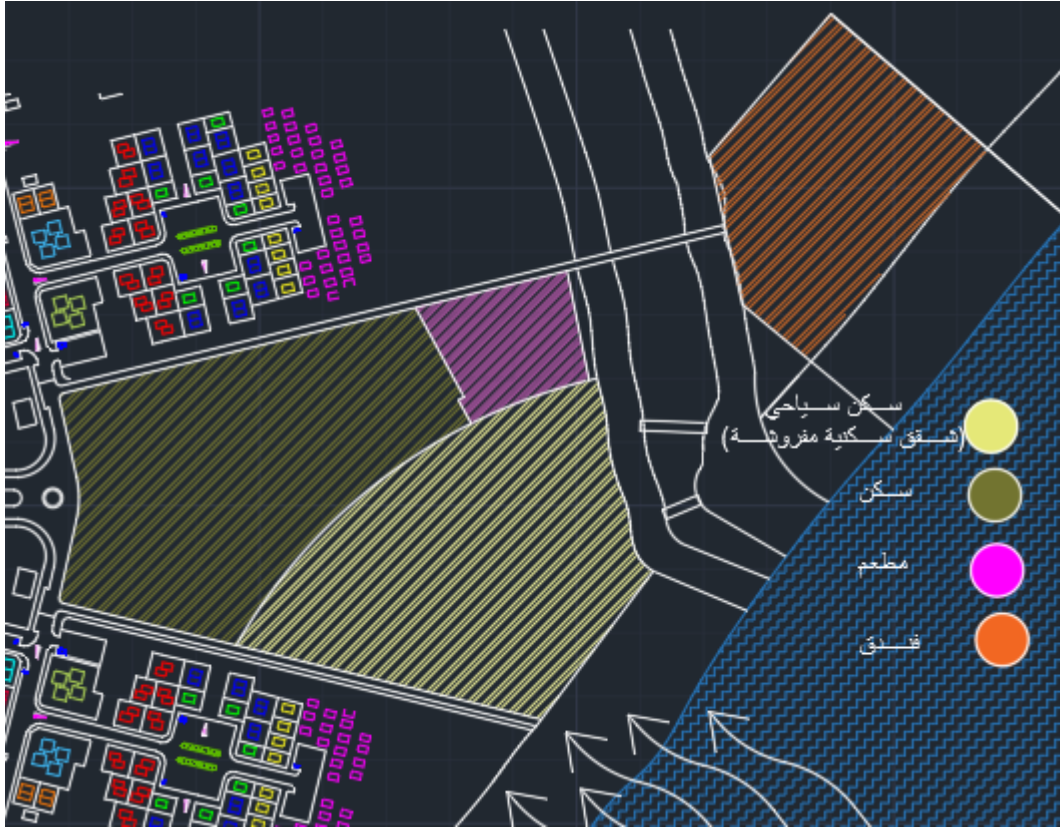
الإيجابيات :

توضع زون السكن السياحي والفندق والمطعم على الواجهة البحرية
تأمين الربط الطرقي لكافة عناصر المشروع

السلبيات :

توضع المطعم في منتصف الواجهة البحرية للسكن السياحي مما يؤدي إلى إختراق
السكن السياحي من أجل الوصول للمطعم

البديل الثالث:



الإيجابيات :

توضع زون السكن السياحي والفندق والمطعم على الواجهة البحرية
تأمين الربط الطرقي لكافة عناصر المشروع

السلبيات :

تموضع السكن السياحي سيؤدي إلى زيادة مسافة الوصول من زون السكن العادي
إلى البحر
طريقة تموضع الزونات سينتج عنها سكاى لاين غير مرغوب



الإيجابيات :

توضع زون السكن السياحي والفندق والمطعم على الواجهة البحرية
تأمين الربط الطرقي لكافة عناصر المشروع

السلبيات :

..... لا يوجد

تم اعتماد البديل الرابع

نسبة البناء	مساحة البناء	مساحة الزون	الزون
32%	1.81	5.63 h	السكن
25%	1.25	5.38 h	السكن السياحي (شقق سكنية مفروشة)
50%	2000 m	0.4 h	المطعم
25%	8500 m2	3.5 h	الفندق

البرنامج التخطيطي لزون السكن :

عدد الطوابق	نسبة البناء	مساحة البناء	مساحة المقسم	عدد المقاسم	النموذج
6	43%	270m2	625 m2	2	سكن منفصل نموذج A
5	43%	260m2	600 m2	10	سكن منفصل نموذج B
6	43%	520m2	1200 m2	6	سكن متصل نموذج A
5	48%	500m2	1030 m2	2	سكن متصل نموذج B
3	80%	1025%	1300 m2	1	مبنى إداري

32%	السكن
38%	حدائق ومساحات خضراء
30%	مواقف سيارات وممرات مشاة

البرنامج التخطيطي لزون السكن السياحي :

عدد الطوابق	نسبة البناء	مساحة البناء	مساحة المقسم	عدد المقاسم	
4	45%	180 m2	400 m2	18	شقة مفروشة نموذج A
2	46.60%	140 m2	300 m2	14	شقة مفروشة نموذج B
1	47.00%	235 m2	500 m2	25	شاليه

25%	السكن
45%	حدائق ومساحات خضراء
30%	مواقف سيارات وممرات مشاة

البرنامج التصميمي للفندق:

الأرضي :

- مسبح شتوي + غرف مساج و ساونا و جاكوزي مع مشالغ وأدواش وخدمات صحية للجنسين
- نادي رياضي مع مشالغ وأدواش وخدمات صحية للجنسين
- ملهى ليلي
- كافيتيريا
- مطبخ يضم مستودعات و برادات و أقسام الغسيل و التحضير الأولي و النهائي
- قسم الغسيل والكوي
- مجموعة من المستودعات
- قسم الصيانة والميكانيك والكهرباء
- غرفة للمولدات والوقود
- قسم العمال ويضم :غرفة طعام واستراحة ومشالغ وأدواش لكلا الجنسين
- ساحة تخدم.
-

الطابق الأول :

- بهو الدخول و يضم الاستقبال و الاستعلامات و أركان جلوس
- مطعم
- كافتيريا
- محلات التجارية
- قسم ترفيهي و يضم : صالتين للسينما مع بعض صالات الألعاب و كافتيريا
- صالة متعددة الاستعمالات
- جزء من القسم الإداري

الطابق الثاني :

- صالة إفطار
- قسم رجال الاعمال و يضم : صالات للأجتماعات و المؤتمرات و صالة فخمة لاستقبال وأسترحة رجال الأعمال
- قسم ترفيهي و يضم كافتيريا و صالات ألعاب متنوعة (بلياردو – ألعاب فيديو – ألعاب أطفال – غرفة موسيقى -)

طوابق الفندق :

3 .4.5.6.7.8.9.10

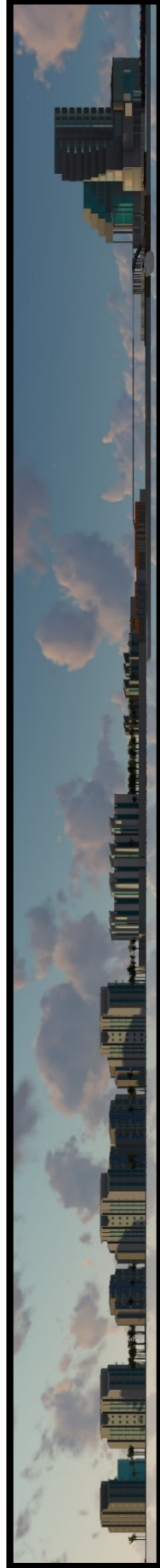
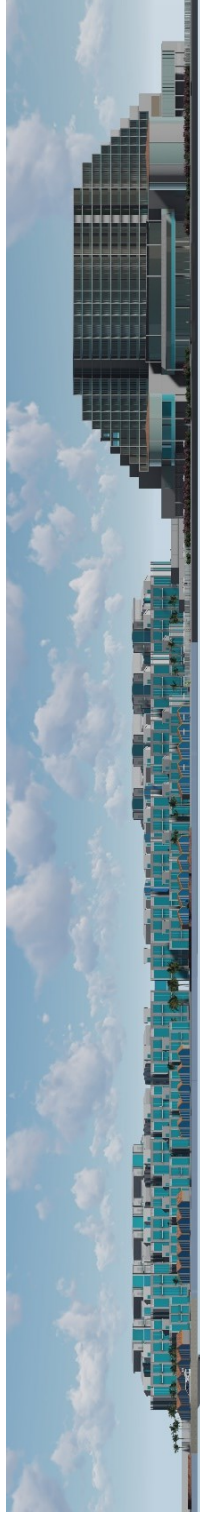
تضم 270 غرفة تتنوع بين غرف بسرير واحد و غرف بسريرين وأجنحة فخمة .

المخططات المعمارية :

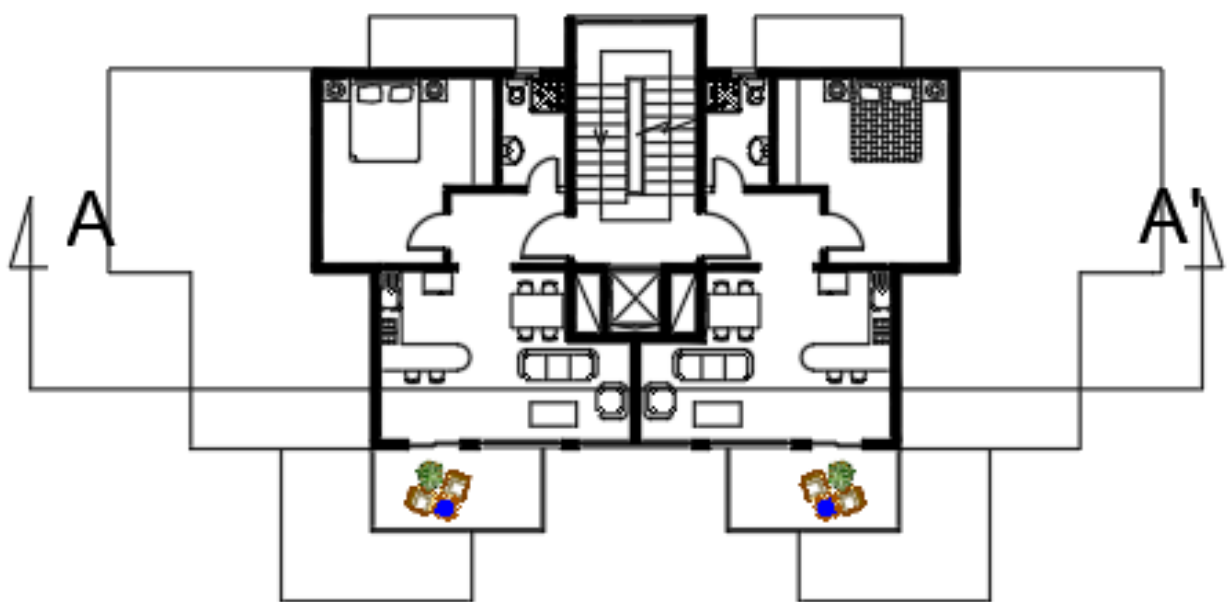
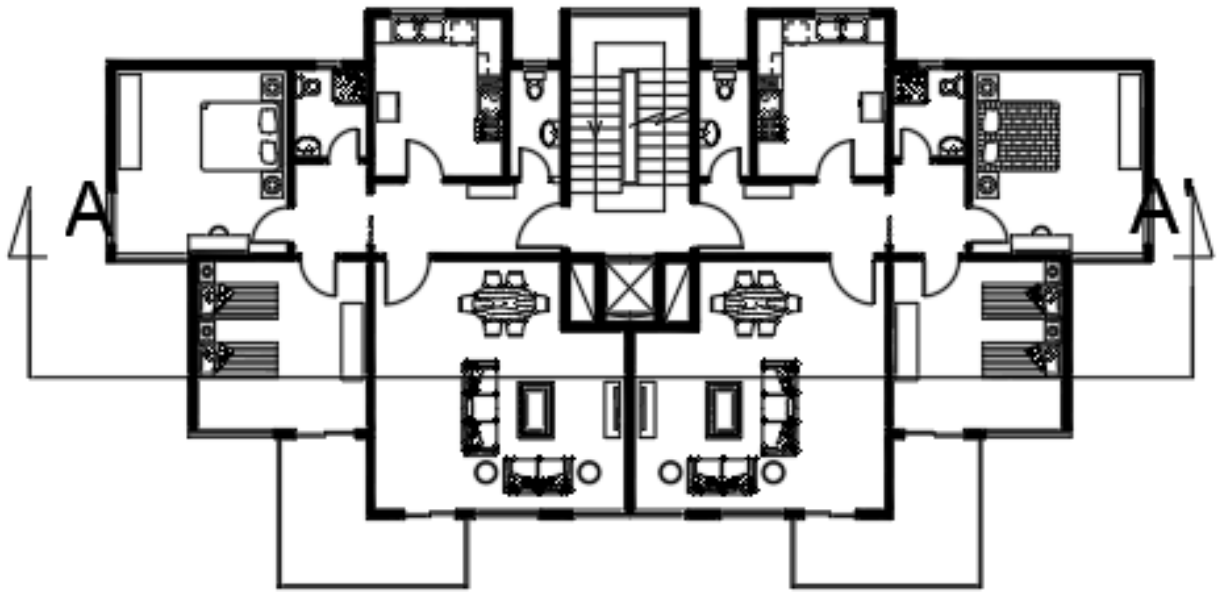


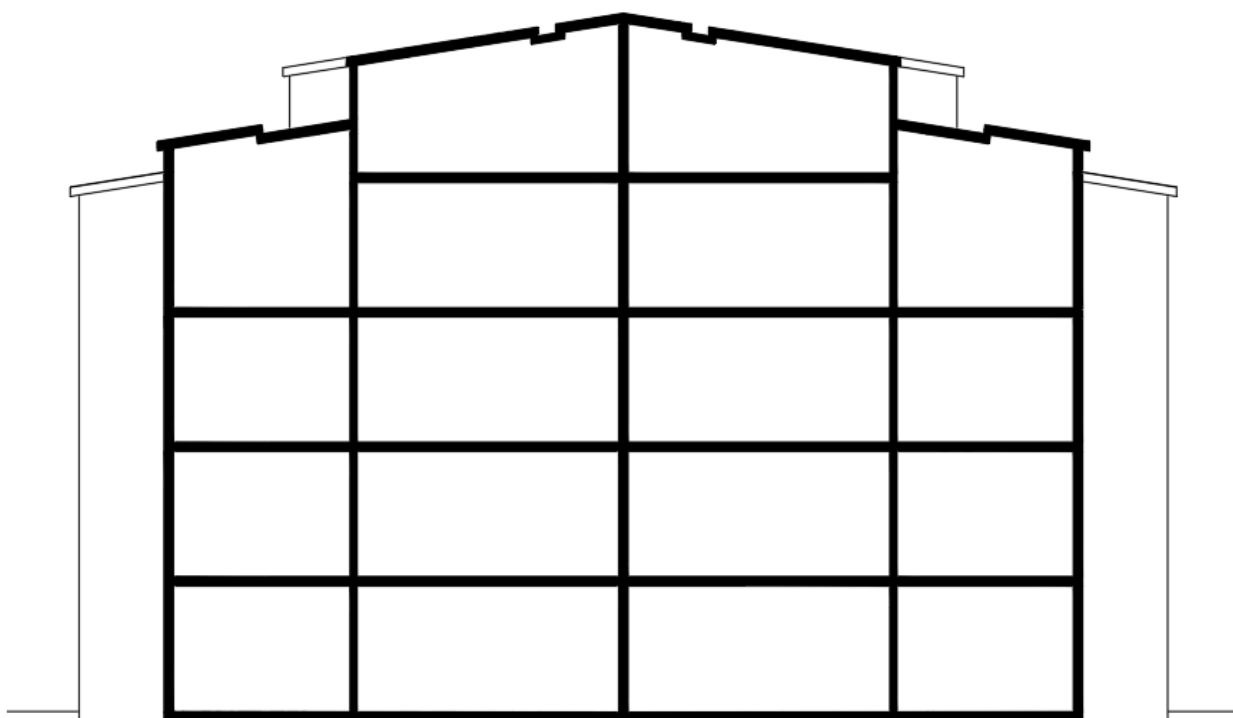
الموقع العام

الواجهات العامة للمشروع :

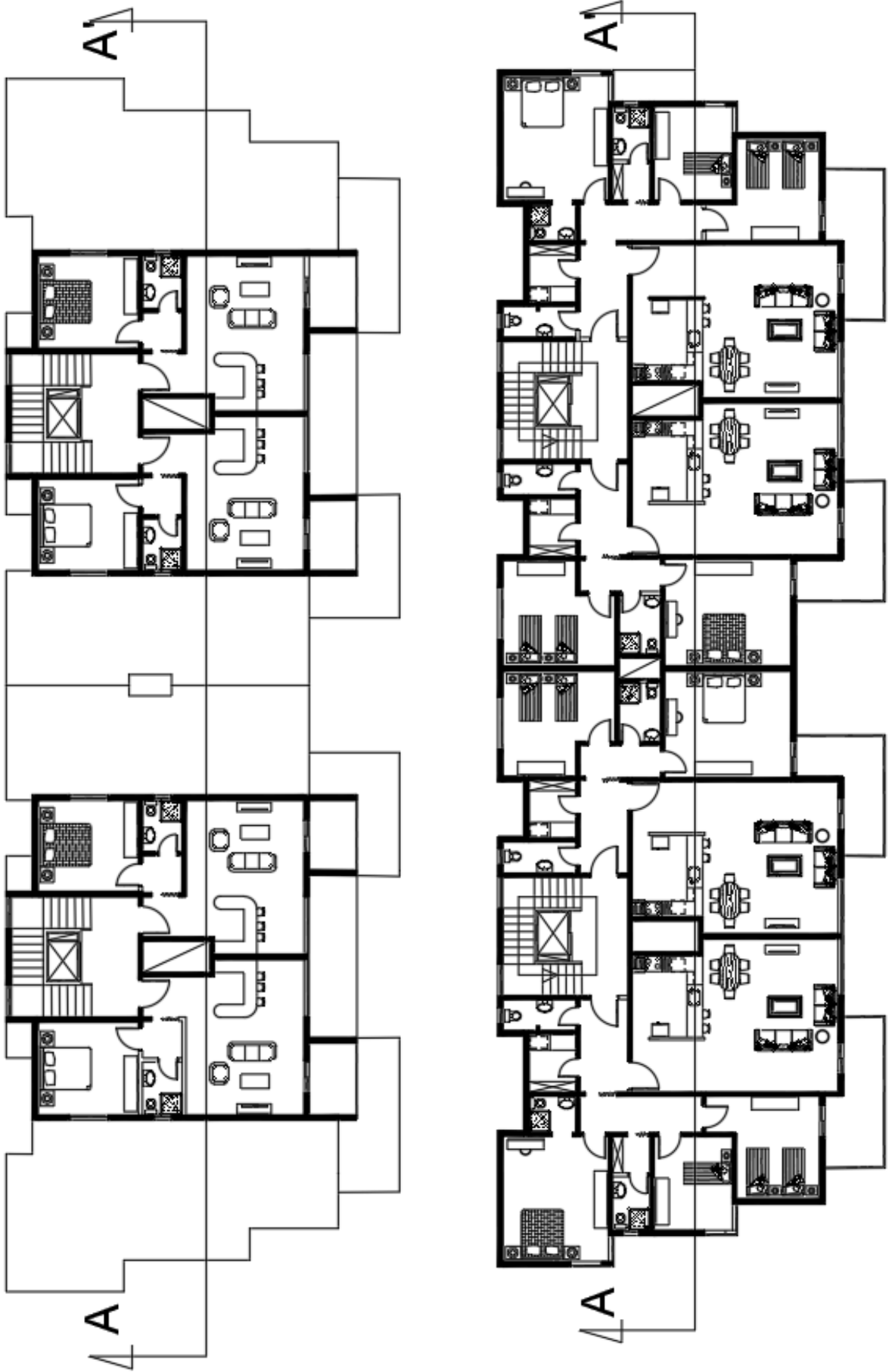


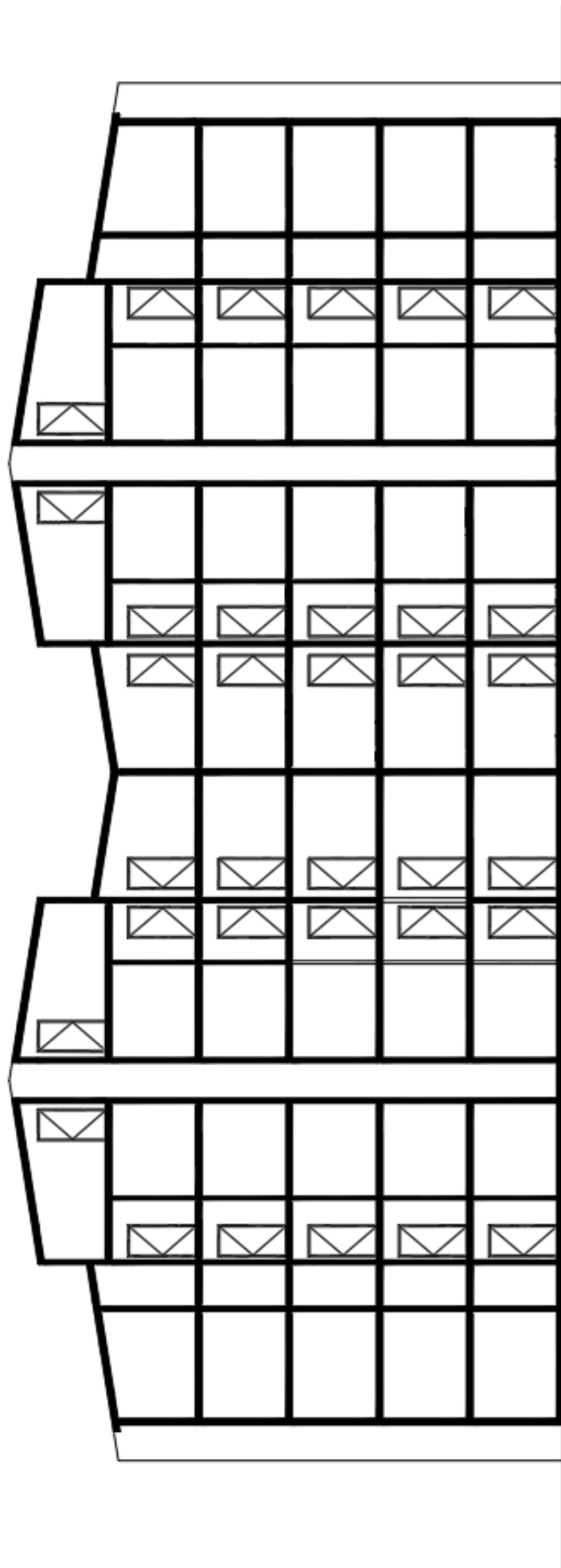
سكن منفصل نموذج B



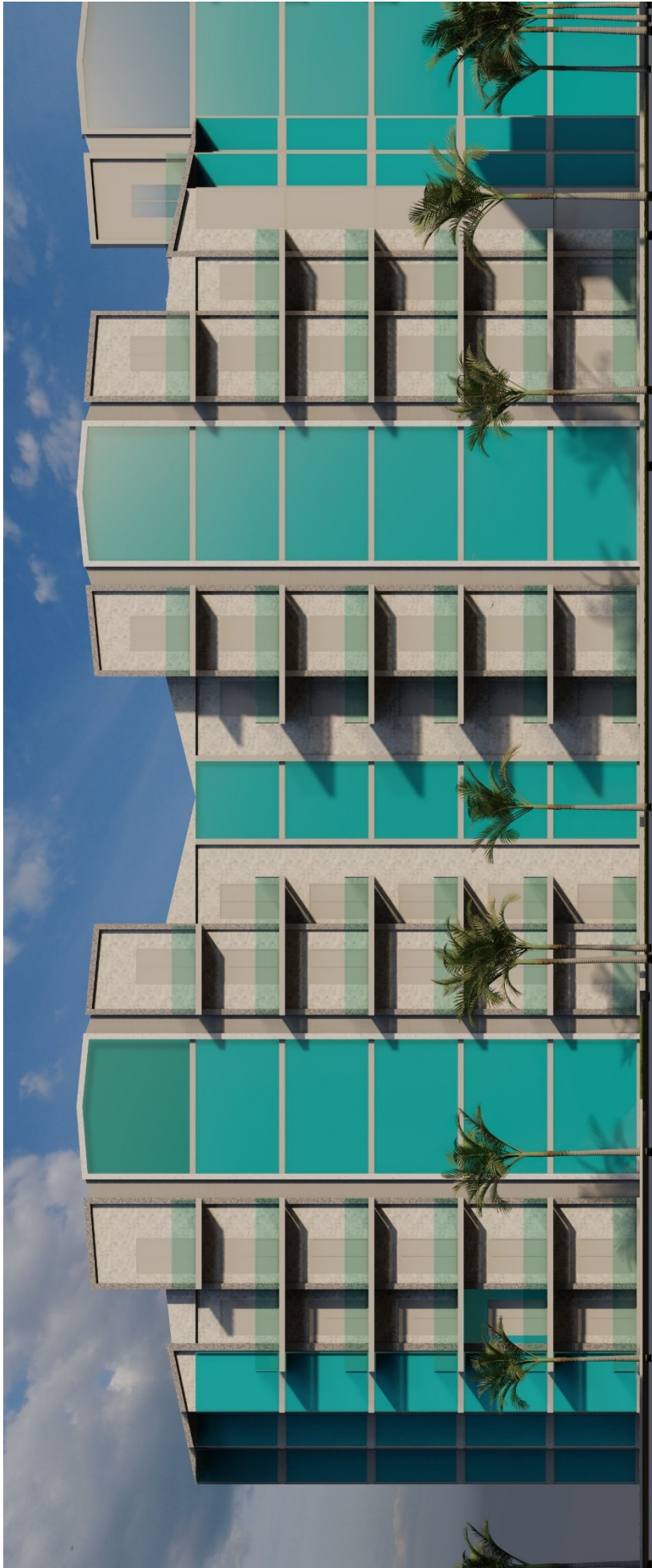


سكن متصل نموذج A

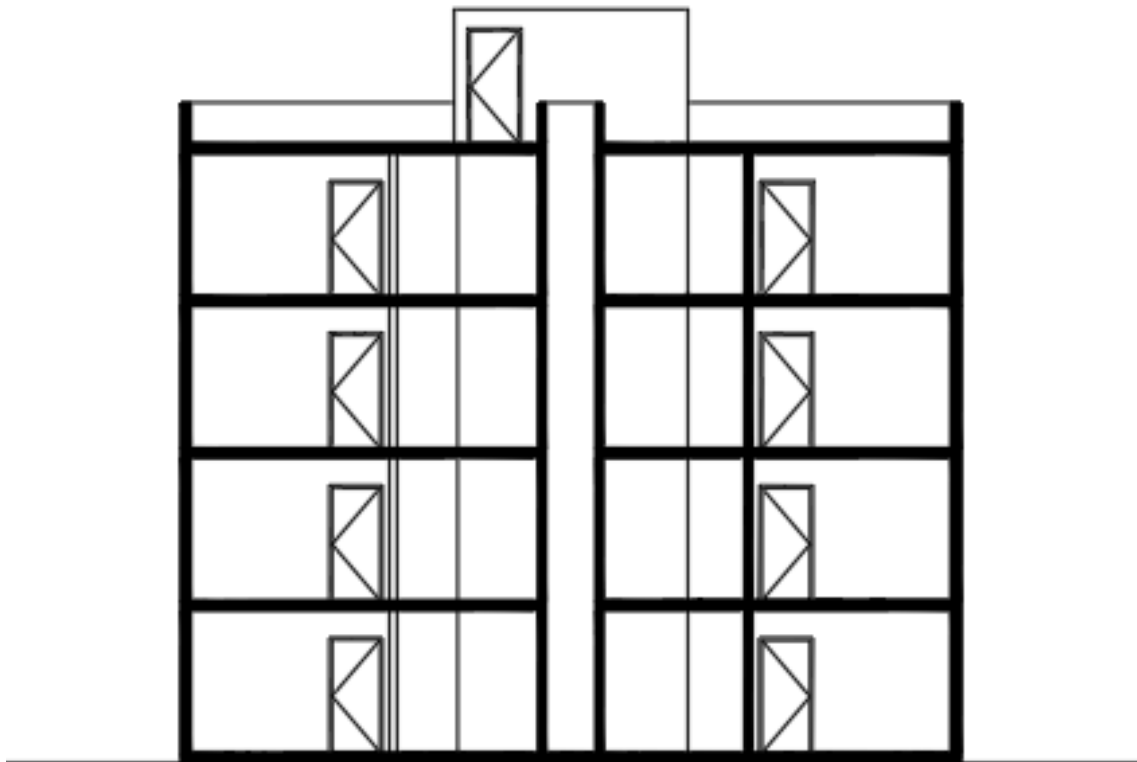
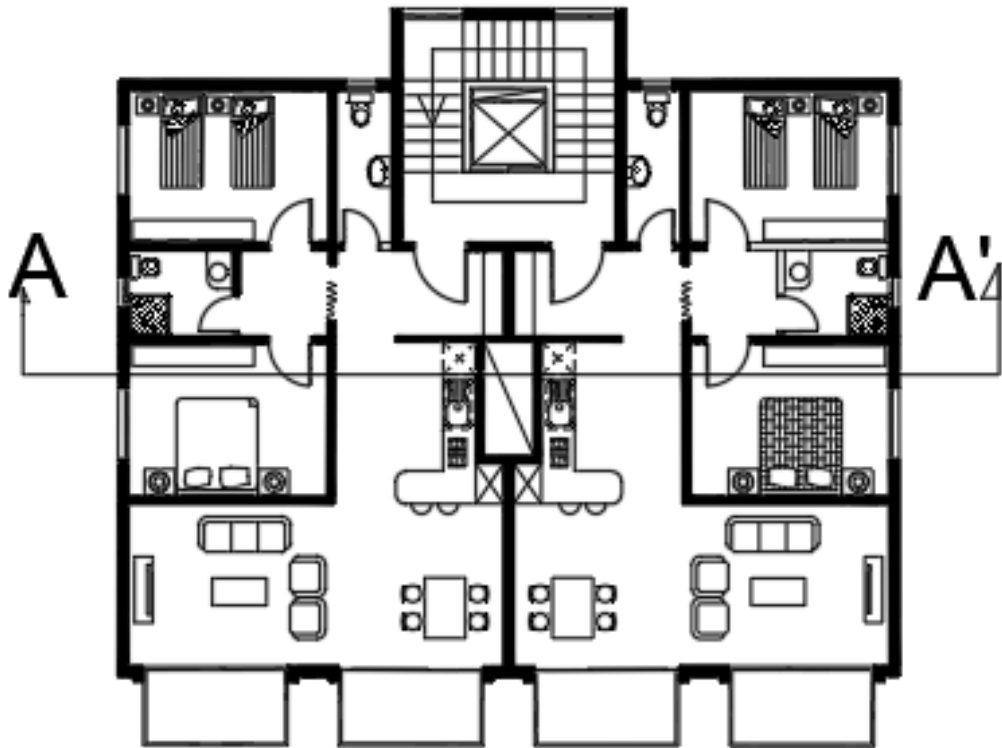




AA'

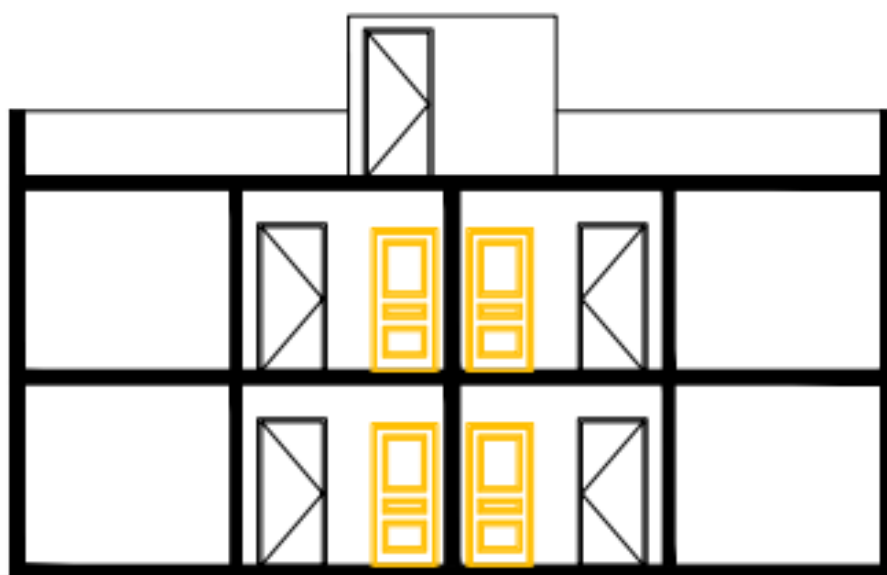
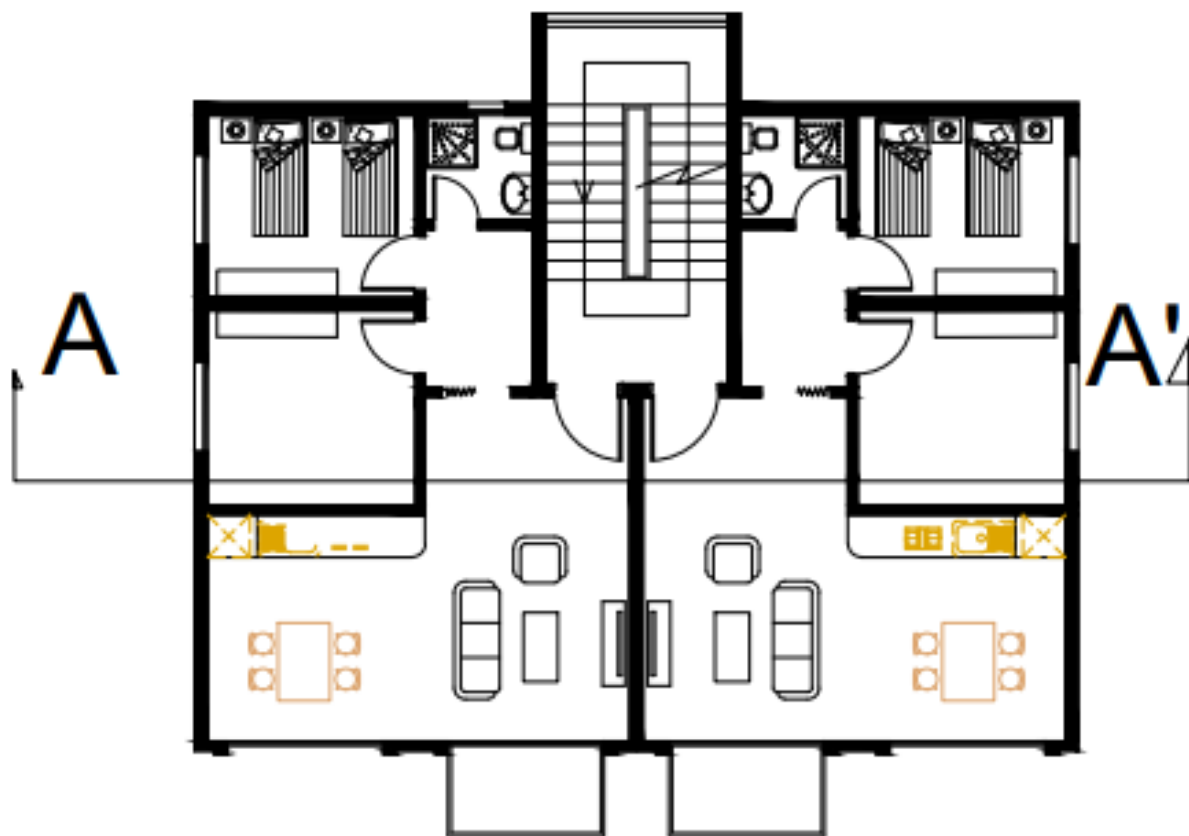


سكن سياحي نموذج A

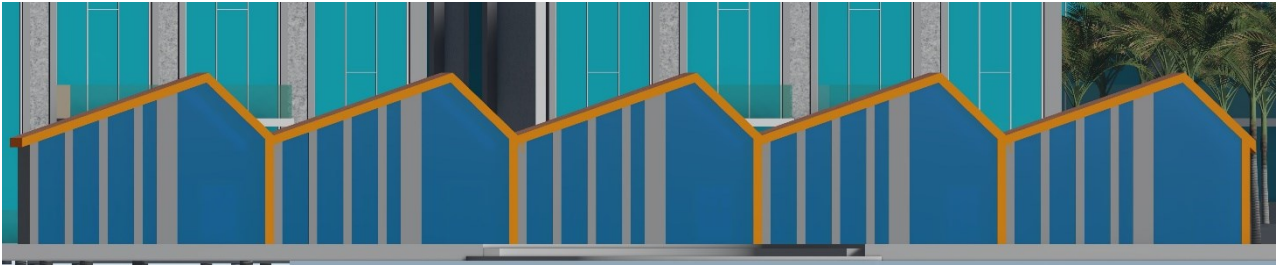
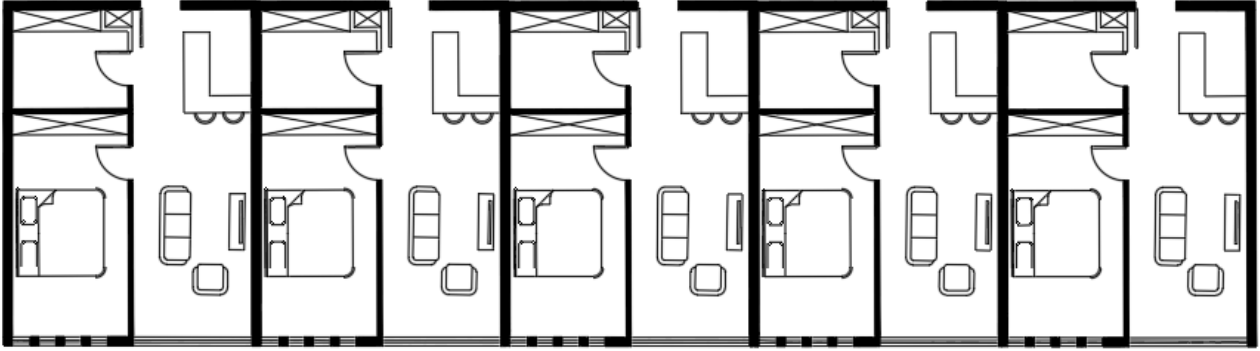




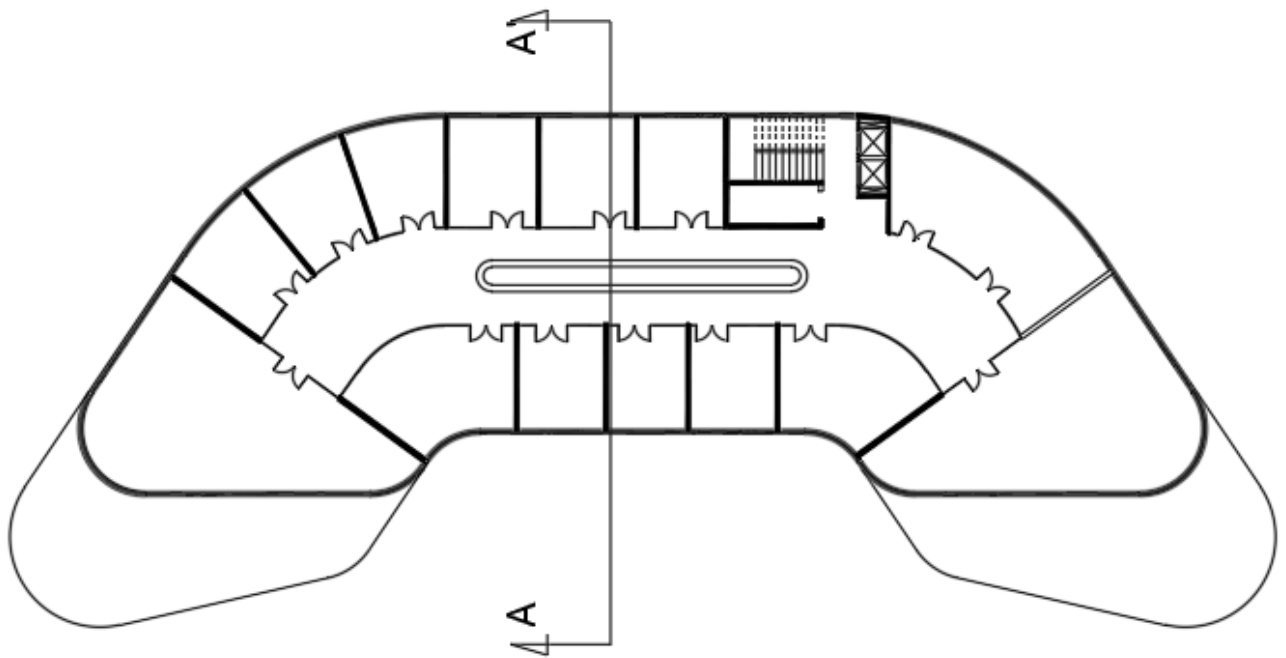
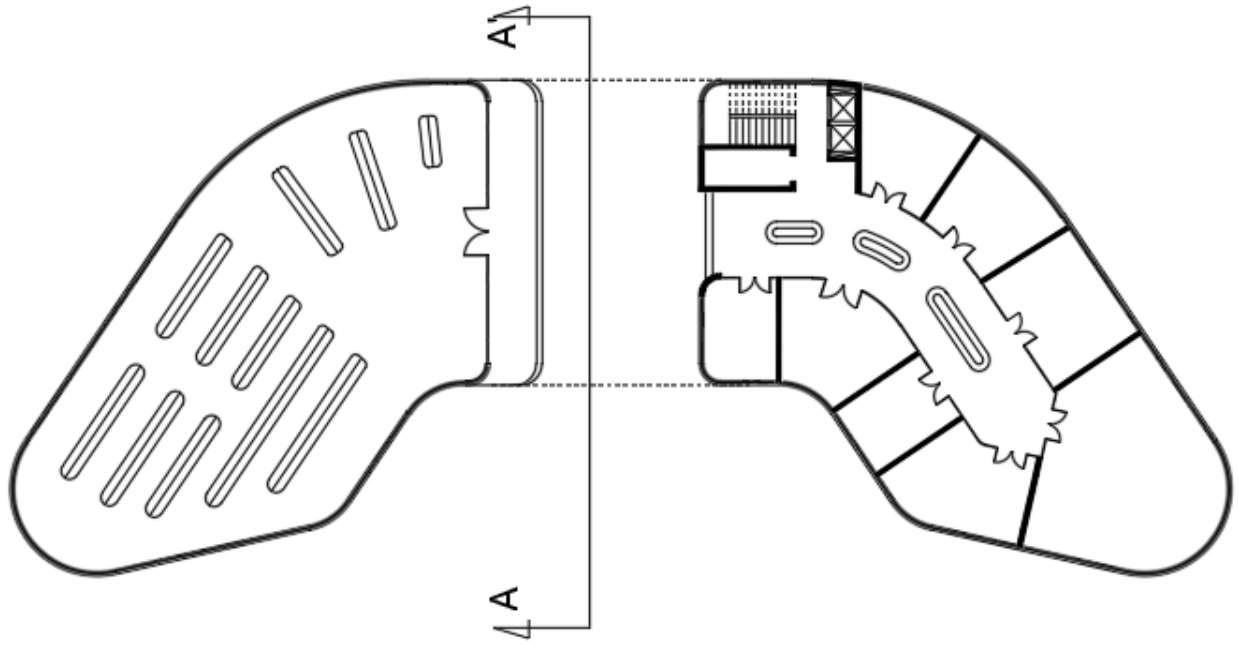
سكن سياحي نموذج B

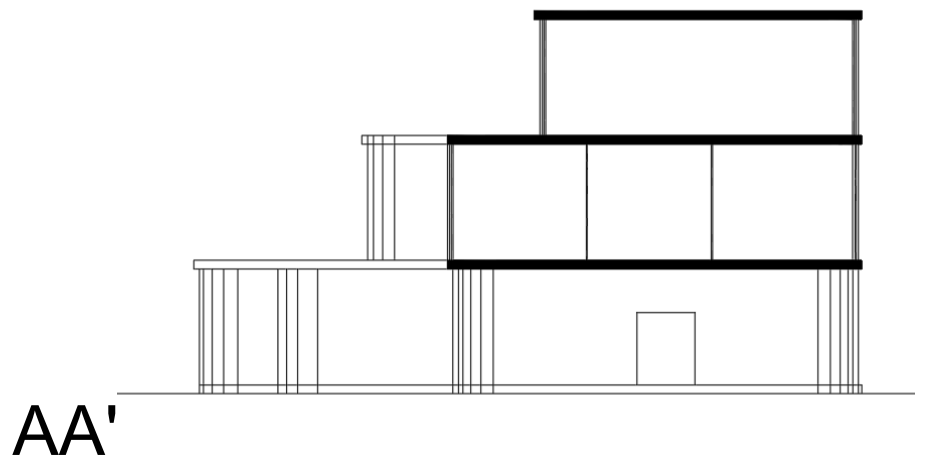
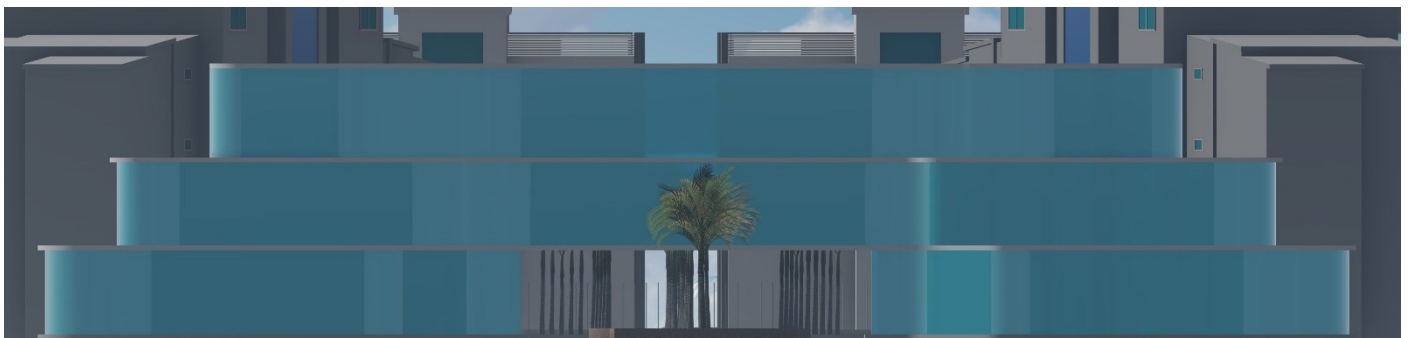
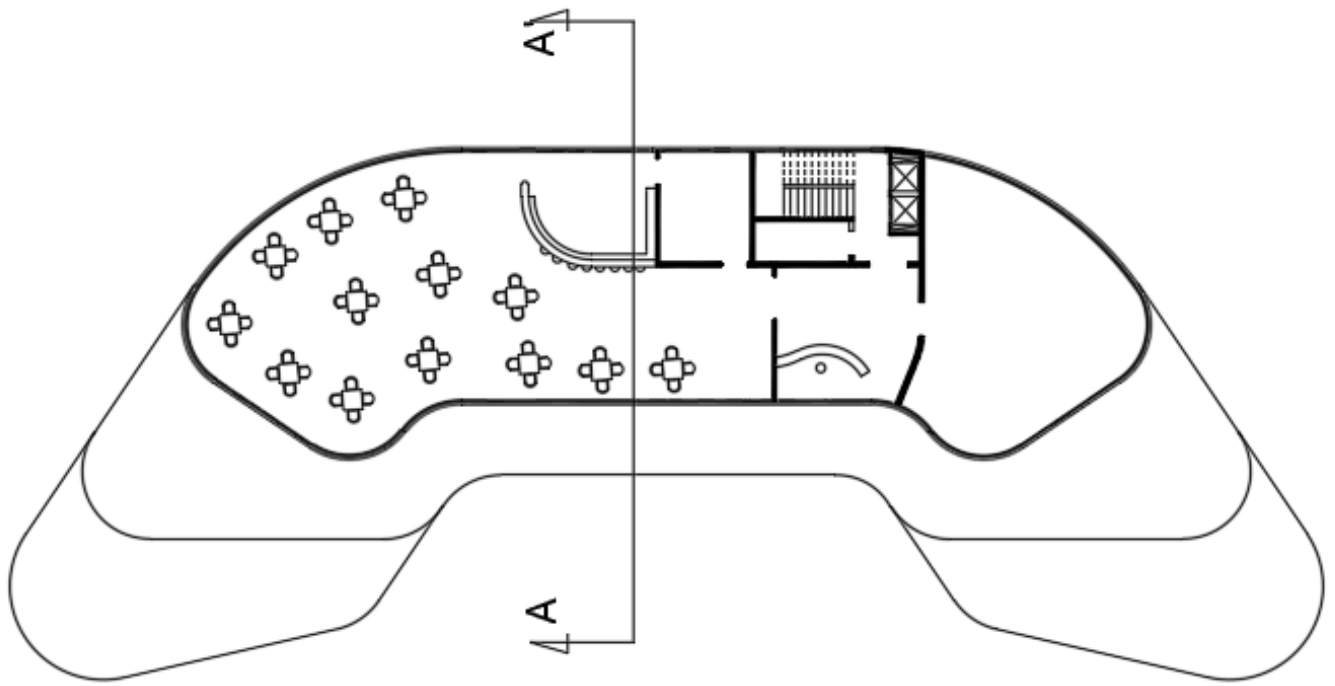


الشاليهات



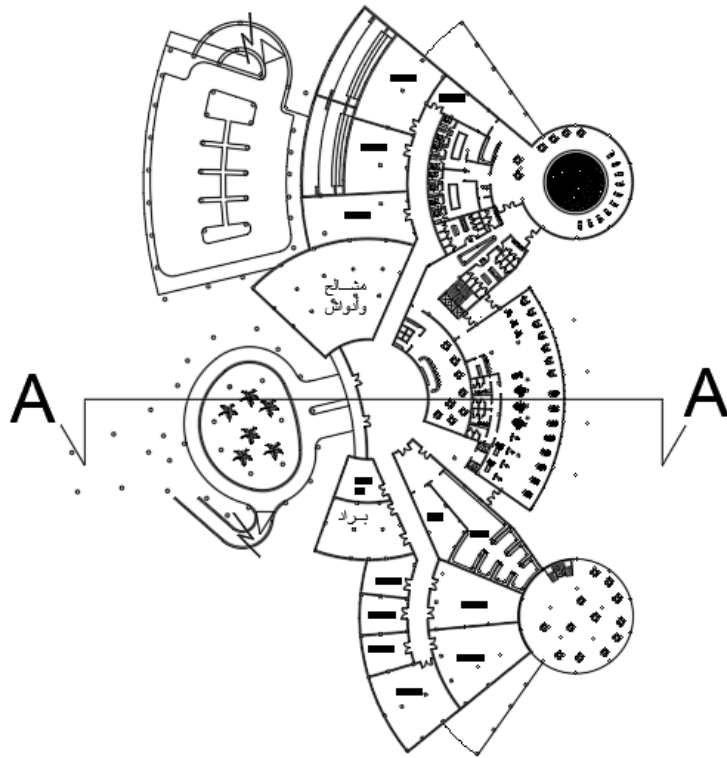
المبنى التجاري



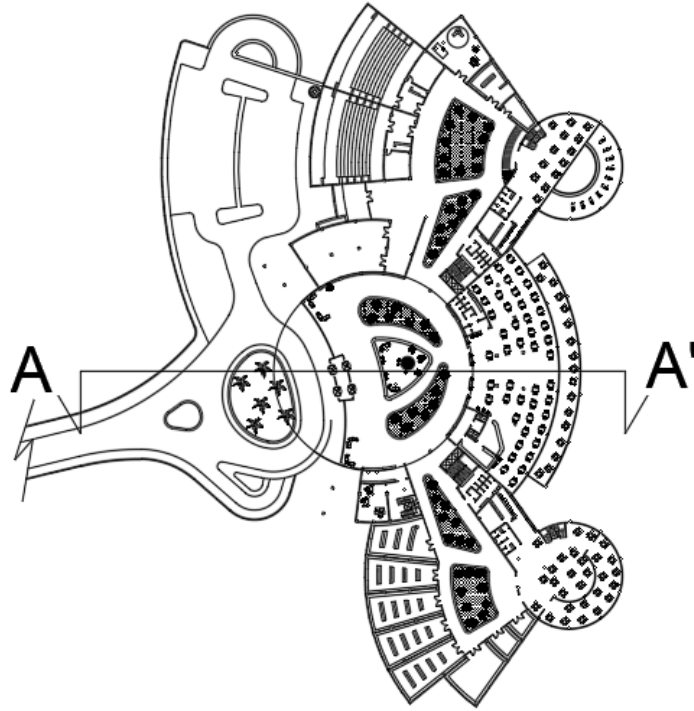


الفندق :

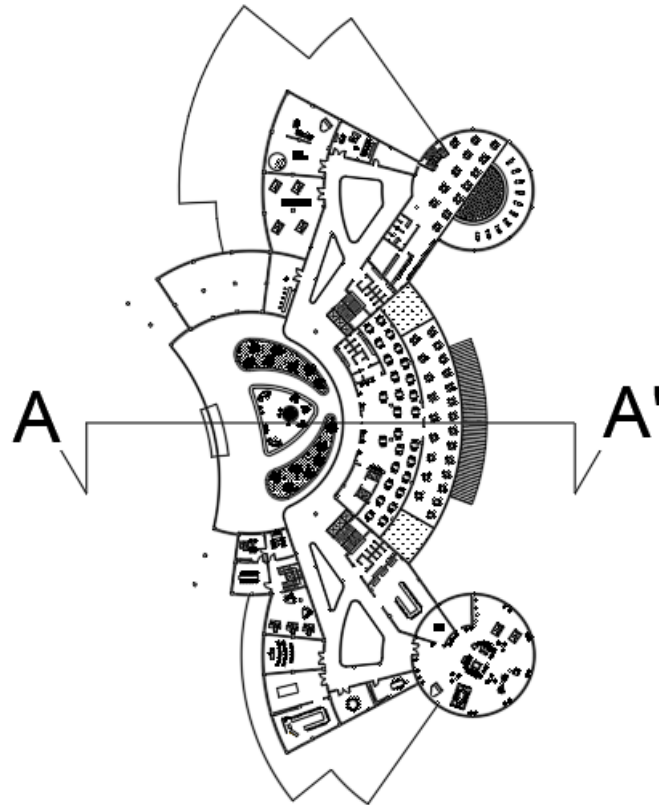
الأرضي

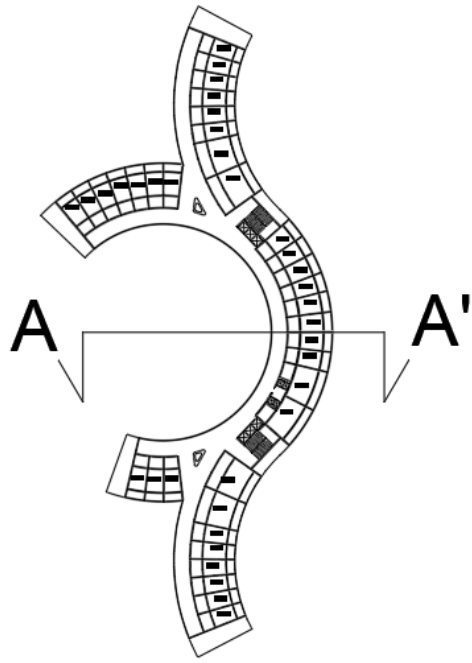


الأول

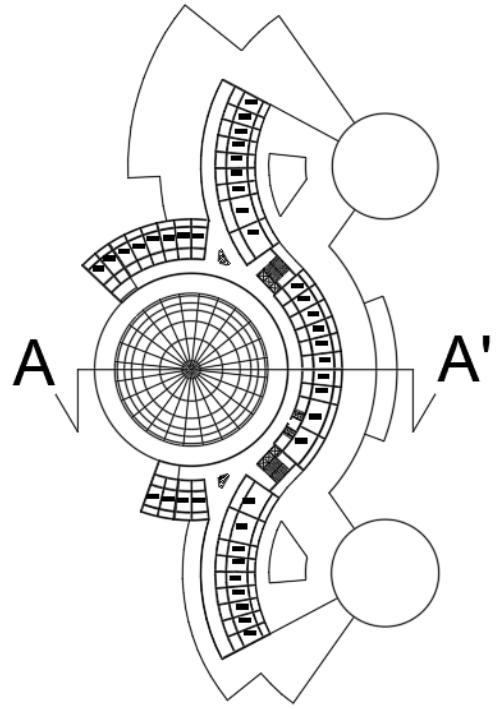


الثاني

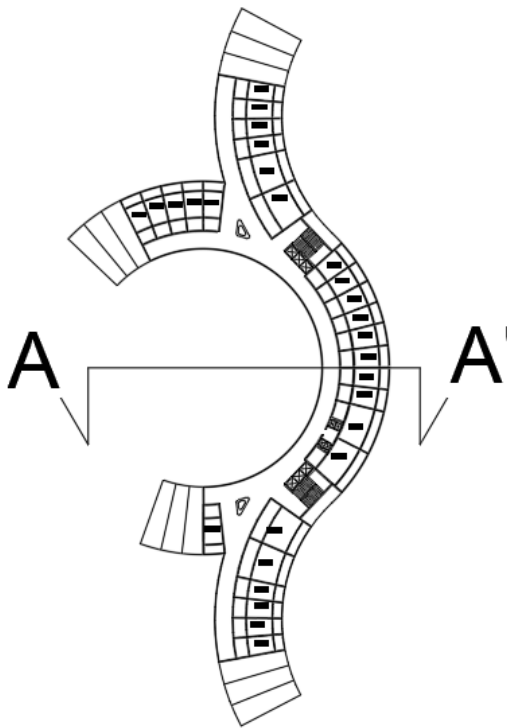




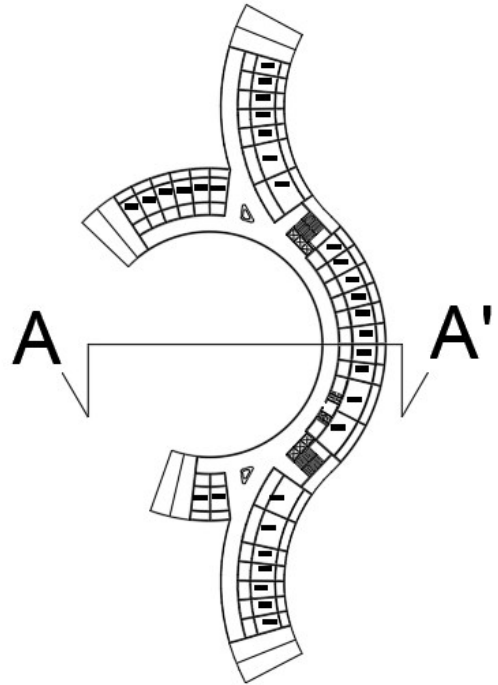
4



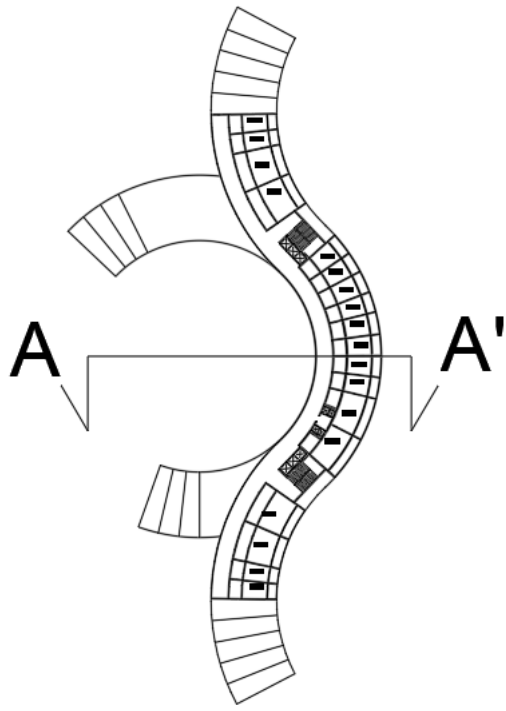
3



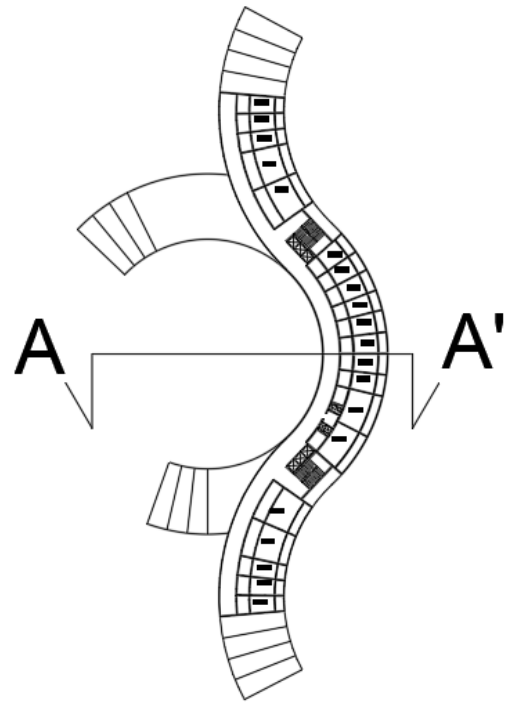
6



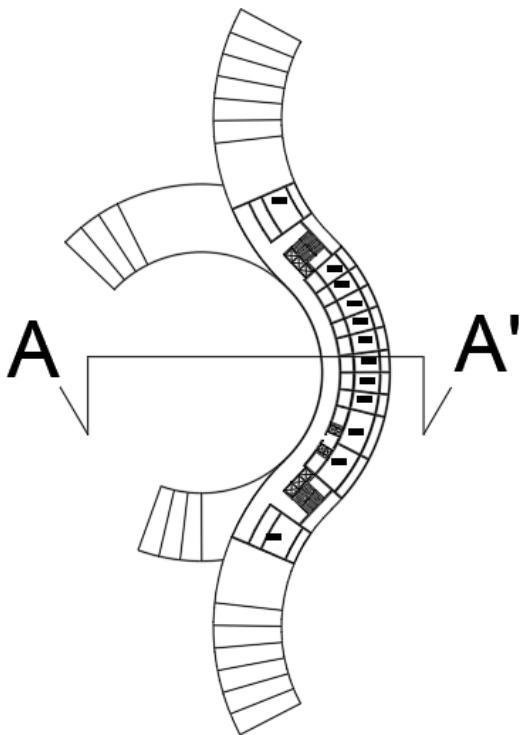
5



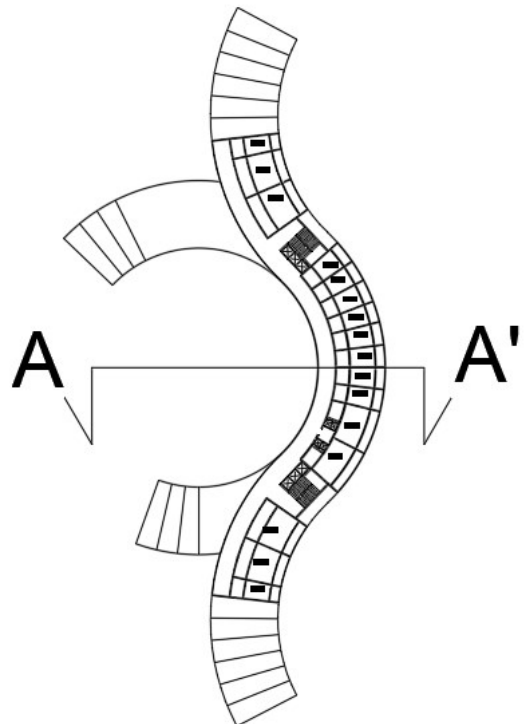
8



7



10



9

مقطع AA'

