

المكان: قصر الثقافة بحي السفارات

تقرير لجنة تحكيم

مسابقة تصميم مجمع مباني مكتبية في حي السفارات
بحمد الله عقدت لجنة التحكيم، المكلفة بتقييم المشاريع المقدمة من المكاتب الاستشارية في مسابقة
تصميم مجمع مباني مكتبية في حي السفارات بالرياض، المنعقدة يوم ٧/٣/١٤٢٨هـ، الموافق ٢٦/٣/٢٠٠٧م.

لجنة التحكيم

- | | |
|--|------------------------------------|
| ١. د. علي باهمام | جامعة الملك سعود |
| ٢. م. أ. يحيى النجار | جامعة الملك فهد للبترول والمعادن |
| ٣. م. ثوماس تشوكليك | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض |
| ٤. م. سعود بن صالح بن طالب | شركة نوماس العربية للتطوير العقاري |
| ٥. م. خالد بن عبدالله الهزاني (رئيساً) | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض |

اللجنة الفنية

- | | |
|---------------------|-----------------------------------|
| ١. م. إبراهيم العقل | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض |
| ٢. م. سوكارنو زيدان | الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض |

- المكاتب المشاركة بالمسابقة:

١. مكتب الخدمات الاستشاري السعودي (سعود كونسلت).
٢. دلتا مهندسون استشاريون
٣. مكتب عبدالإله المهنا للاستشارات الهندسية
٤. مكتب العطيشان - مهندسون استشاريون
٥. مكتب محمد حامد هرساني

أولاً: منهجية وإجراءات التحكيم:

اعتمد أسلوب التحكيم على مبدأ عدم معرفة لجنة التحكيم بهوية المتسابقين. وتمت إجراءات التحكيم على ثلاث مراحل كالتالي:

المرحلة الأولى: مرحلة تفهم المشاريع المعروضة للتحكيم

تم شرح المشاريع، أمام لجنة التحكيم، من قبل اللجنة الفنية للمسابقة (والتي سبق أن درست هذه المشاريع بشكل مفصل). ومنحت اللجنة الفنية مدة نصف ساعة لشرح كل مشروع، تبع ذلك أسئلة ومدخلات من قبل أعضاء لجنة التحكيم على كل مشروع.

المرحلة الثانية: مرحلة التحكيم الأولى

بعد انتهاء عرض المشاريع من قبل اللجنة الفنية للمسابقة، انتقلت لجنة التحكيم إلى المرحلة التالية من اجتماعها لتقييم المشاريع، وتم في البدء منح الوقت لكل محكم ليذكر إيجابيات كل مشروع، ثم أعطي

وقت آخر لإيراد سلبيات كل مشروع.

واعتمدت اللجنة في تقييمها وتحكيمها على الأخذ بالاعتبار عدة معايير، مستقاة من المرجع التصميمي للمسابقة، وهي:

- معايير فكرية (قوة الفكرة و جدتها ومقدار البعد الفكري في المشروع ومقدار تعبير المبنى عن التصميم الحديث للمكاتب ضمن تقنيات وتكنولوجيا تلبى الاحتياجات العصرية)
- معايير مكانية (احترام البيئة الطبيعية والعمرانية المحيطة، وكذلك طريقة التعامل مع خصوصية المجاورين ذو الاستخدام السكني).
- معايير وظيفية وتقنية.

المرحلة الثالثة: مرحلة التحكيم النهائي:

في هذه المرحلة من التحكيم ناقش أعضاء لجنة التحكيم إيجابيات وسلبيات كل مشروع من المشاريع المقبولة للتحكيم النهائي، بصورة مستفيضة، وذلك للوصول إلى الترتيب النهائي للفائزين سواء بالاتفاق أو بالأغلبية، وبعد مناقشات وتبادل لوجهات النظر المختلفة خلص إلى اختيار الفائزين على النحو التالي:

١. المركز الأول مكتب عبدالإله المهنا للاستشارات الهندسية.
٢. المركز الثاني مكتب الخدمات الاستشاري السعودي (سعود كونسلت).
٣. المركز الثالث مكتب دلتا مهندسون استشاريون.

أولاً: المشاريع الفائزة:

المركز الأول: مكتب عبدالإله المهنا للاستشارات الهندسية

التكوين العام للمشروع على شكل بيضاوي وتم توزيع المباني المكتبية ضمن ساحات بينية وساحة مركزية في الوسط باتجاه الريح المفضلة وتم استخدام حائط محيط بالأبنية لتقليل تأثير الرياح الضارة وزيادة الظلال وقد تم استخدام المناطق المظللة بين المباني بحيث تكون ذات درجة حرارة أقل من البيئة المحيطة فتسبب خفضاً في الضغط الجوي بين المباني مما يجذب الرياح المفضلة. هذا وقد تم عمل حزام اخضر في المنطقة المقابلة للحي السكني لحفظ الخصوصية للمجاورين.

× الإيجابيات:

- مبنى ذو كتل هندسية جميلة والتنوع في تشكيل الواجهات بطريقة بشكل يضفي حيوية للمشروع.
- حركة السيارات واضحة ووضع الشكل البيضاوي مميز ضمن المنطقة العمرانية.
- يحتوي المشروع على بعض المعالجات البيئية مثل استخدام المناطق المظللة بين المباني بحيث تكون ذات درجة حرارة أقل من البيئة المحيطة فتسبب خفضاً في الضغط الجوي بين المباني مما يجذب الرياح المفضلة.
- يتميز المشروع بفكرة معمارية جيدة قابلة للتطوير وبجانب مهني عالي في الأداء.
- مبنى واضح من الناحية الوظيفية والتأجيرية للمكاتب وكذلك وضوح المداخل وفصل خدمات العامة بكتلة منفصلة ومدخل منفصل.
- ميزة استخدام الفراغ المفتوح بين قبو مواقف السيارات والدور الأرضي ضمن تنسيق جميل للمساحات الخضراء والمياه بشكل يوفر تهوية وإضاءة طبيعية للمواقف.
- استخدام مساحة وسط المشروع كساحة ذات طابع جميل يضفي إطلالة جيدة ويوفر بيئة

مناسبة للعمل.

× السلبيات:

- الالتزام بالشكل البيضاوي أدى إلى خسارة جزء من الأرض ولم يتم استغلال كامل مساحة الأرض.
- موقع الكافتريا بعيد عن المباني المكتبية.
- طريقة الدخول للشوارع الداخلية ينشئ تقاطعات مرورية خطيرة وكذلك المبالغة في عرض الشوارع المقترحة حول المشروع.

المركز الثاني: مكتب الخدمات الاستشاري السعودي (سعود كونسلت):

تم تجسيد كامل المبنى من أربع وحدات متشابهة ومن خلال الالتفاف بين هذه الوحدات تم عمل قاعة مركزية وسطية لتكون حلقة الوصل لكامل أجزاء مبنى المكاتب بالإضافة إلى أن هذه الوحدات تشكل فيما بينها أفنية داخلية مزروعة مع عنصر المياه ونظام الخيام وذلك لتحسين البيئة الداخلية. يتم الدخول للمبنى من الشارع الشمالي لتعادي الازدحام المروري بالإضافة إلى وضع مظلة على شكل خيمة ومجرى مائي توصلان إلى وسط المبنى بالإضافة إلى وجود منطقة تحميل وتنزيل تحت منسوب سطح الأرض.

× الإيجابيات:

- تم استغلال كامل أرض المشروع.
- استغلال النظام الإنشائي بشكل جيد لكامل الأدوار مع مرونة في تقسيم مساحة المكاتب في دور واحد أو ضمن مبنى كامل.
- المشروع قابل للبناء وبشكل اقتصادي.
- الإضاءة والتهوية كافية لكامل المكاتب.

× السلبيات:

- التعبير المعماري جامد وتقليدي وخالي من عنصر التشويق.
- وضع وظائف العامة داخل المبنى مثل الكافتريا.
- ضخامة البهو الرئيسي مما يؤدي إلى تكاليف عالية في التكييف.
- المسافات بين الأعمدة غير كافية لمواقف السيارات وعدم توفير إضاءة وتهوية طبيعية للمواقف.
- تقليل مساحة الشوارع التي تخدم المشروع.
- المبالغة في مسطحات المياه.
- وجود مدخل ومخرج واحد لمواقف السيارات يؤدي إلى أزمة مرورية.

المركز الثالث: مكتب دلتا مهندسون استشاريون

تم إعطاء التشكيل المعماري للمبنى حرية من مقيدات العمارة المتعارف عليها لعكس صورة ذات طابع حديث للمبنى والتأكيد على عناصر اللغة المعمارية الحديثة مثل المرونة والشفافية والديناميكية لإعطاء المبنى شكل مميز ومتغير حسب زاوية الرؤيا له.

× الإيجابيات :

- فكرة جديدة وجريئة وخارجة عن النطاق المألوف والتقليدي ويضيف للنسج العمراني المحيط.
- التعبير المعماري للمبنى يعطيه شكل المبنى المكتبي.
- التغيير في معالجة الواجهات واستخدام الألوان يعطي حيوية للمبنى من الخارج.
- توفير مدخل خاص للكافتريا للعامة.

× السلبيات:

- الربط بين مواقف السيارات في القبو والأدوار العلوية غير واضح.
- كثرة الفراغات غير المفيدة بسبب كثرة الزوايا الحادة.
- تنسيق الموقع في مساحة الأرض الخارجية غير مستغل بشكل جيد.
- مساحات المكاتب ضخمة وغير مقسمة بشكل يعطي إنارة وتهوية طبيعية لها بالإضافة لصعوبة فرش المساحات المكتبية وعدم وضوح الحركة داخل المكاتب المقترحة.

ثانياً: المشاريع الأخرى

المركز الرابع: مكتب العيشان - مهندسون استشاريون

تعتمد فلسفة التصميم على التكامل بين مجموعة من المفاهيم التصميمية التي تشكل في النهاية صياغة توافقية لعناصر المشروع المختلفة حيث الاستثمار يقابله التصميم المعماري والتكلفة يقابلها الفخامة والتسويق يقابله التميز.

وتشكل العناصر المختلفة للمشروع اعتماداً على الوضوح وبساطة الوصول حيث تم إنشاء فراغين داخليين مفتوحين يتوسطان كتل المشروع وبطريقة تحقق التكوين العام المتجانس للكتل المعمارية.

× الإيجابيات :

- الاستفادة من الشوارع المحيطة القائمة بشكل جيد والتماشي مع شكل الموقع.
- إمكانية تأجير مبنى كامل أو نصف مبنى أو دور واحد.
- يوجد اهتمام جيد في الترتيب العام للفراغات وتوزيع المساحات.
- وجود مداخل منفصلة لكل مبنى مكتبي وكذلك مدخل منفصل لمبنى خدمات العامة.

× السلبيات:

- الانتقال من الداخل إلى الخارج غير عملي ضمن المناخ المحلي للرياض.
- الصورة الذهنية والتعبير المعماري للمبنى لا يعطي انطباعاً لمشروع مبنى مكتبي وهو اقرب إلى مشروع لمجمع تجاري وتسويقي.
- ترتيب الفراغات المكتبية وفرشها غير واضح.
- استخدام الزجاج في المبنى المتعدد الاستخدام غير عملي للوظيفة الداخلية.

المركز الخامس: مكتب محمد حامد هرساني

الفكرة العامة للمشروع تعتمد على أن المخطط يتجاوز بشكل مباشر للحرم المحيط لمجلس التعاون الخليجي في حي السفارات وبالعودة إلى المجتمع المجاور فإن المشروع مفتوح إلى مساحة عامة لتسيق الموقع بحيث أن كامل المكاتب تستقبل أشعة الشمس الشمالية غير المباشرة ويتم التحكم بأشعة الشمس المباشرة من خلال نظام (brise-soleil) مما يخفف من تكاليف التبريد داخل المبنى ويحسن من بيئة العمل الداخلية.

× الإيجابيات :

- الممرات الداخلية والحركة بين المكاتب تساعد في توزيع مناسب للمكاتب.
- وجود مواقف أسفل كل مبنى بشكل منفصل يعطي خصوصية ومرونة في حركة السيارات.

× السلبيات:

- الكتل المعمارية عادية ومعالجة الواجهات تقليدية.
- وجود الكتل بشكل منفصل وبدون اتصال.

- عدم اكتمال الفكرة المعمارية.

وقد قامت لجنة التحكيم بمناقشة المشروع الفائز بالمركز الأول بشكل مستفيض لتطوير الفكرة المعمارية وقامت بتقديم التوصيات التالية:

١. تطوير الشارع المقترح المحيط بالمبنى والتقاطعات المرورية بالإضافة إلى أن عرض الشارع من الجهة الشمالية مبالغ فيه.
٢. ليس بالضرورة الالتزام بالشكل البيضاوي في دور القبول لمواقف السيارات.
٣. اقتراح بنقل الشكل البيضاوي المحيط بالمكاتب من الجهة الخارجية إلى الجهة الداخلية ليشكل نظام الحركة الرابط بين الكتل المعمارية للمباني المكتبية.
٤. عمل مداخل خارجية من الشارع المقترح لكل مبنى وبشكل منفصل.
٥. الأخذ بعين الاعتبار النواحي البيئية في معالجة الواجهات.
٦. نقل أنظمة الحركة من موقعها الحالي لتوفير إطلالة جيدة على الساحة الداخلية بين المباني.

٧. عدم التركيز على الشكل البيضاوي في ترتيب مجموعة المباني المكتبية حيث من الممكن أن يكون رابط منحنى لربط الحركة مع تطبيق الموديول للمكاتب وتكون أساس التصميم.
٨. الحفاظ على المساحة المفتوحة بين دور القبة لمواقف السيارات والدور الأرضي والإكثار منها.

- ٩- إضافة موقف للسيارات على سطح الأرض تخدم كل مبنى وبشكل منفصل.
 - ١٠- اوضع الكافتريا وأكشاك للطعام في وسط الساحة الرئيسية بين المباني لخدمة المجمع المكتبي والعام مع استحداث مطعم بمستوى راقى للشخصيات الهامة ضمن كتلة المبنى الخدمي ويخصص له مدخل ومواقف للسيارات بشكل منفصل عن المدرج والقاعة متعددة الاستخدام كما تم التأكيد على عمل مدخل شريف للقاعة متعددة الاستخدام.
 - ١١- استخدام مواد ومزروعات سهلة الصيانة والري في الساحات البينية بين المباني المكتبية والتركيز على الساحة الوسطية الرئيسية.
 - ١٢- يضاف إلى المبنى الخدمي مكاتب إدارية واستقبال للمدخل الرئيسي للمشروع وخدمات الصيانة أسفل المبنى.
 - ١٣- استحداث مدخل من الجهة الشمالية على شكل بوابة أمنية للدخول والخروج في استئجار كامل المباني من جهة واحدة.
 - ١٤- ابتكار تصاميم وجرافيك للوصول للمباني من قبل المراجعين من الوهلة الأولى بشكل يميز كل مبنى عن الآخر.
- والله الموفق.

| لجنة التحكيم | |
|-------------------------|------------------------------------|
| د. علي باهمام | جامعة الملك سعود |
| م. أ. يحيى النجار | جامعة الملك فهد للبترول والمعادن |
| م. سعود بن صالح بن طالب | شركة نوماس العربية للتطوير العقاري |

| | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض | م. توماس تشوكليك |
| الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض | م. خالد بن عبدالله الهزاني |