المعماري د.
هشام القاسم

DR-002 / 2026

ARCHITECTURAL DESIGN REVIEW

تقرير الاستشارة المعمارية

مراجعة مخطط استراحة

مرئيات تصميمية مستقلة وتوصيات لتطوير الوظائف والخصوصية وكفاءة المساحات

13 OCT 2026 | CLIENT REPORT

استشارة معمارية خاصة

الخلاصة التنفيذية

استشارة مستقلة · تقييم وظيفي وتوجيهي

تقوم الفكرة الحالية على فصل الأنشطة في خمس مناطق وظيفية. وتُظهر المراجعة فرصًا لتحسين العلاقات بينها، بحيث يخدم التصميم أسلوب استخدام المالك لا مجرد الصورة العامة للمشروع.

01 · الضيافة والخدمة

مواءمة استيعاب الطعام والخدمات الصحية مع العدد المستهدف للضيوف، وتقليل تعارض مسار تقديم الطعام مع المدخل.

02 · الخصوصية والحركة

تطوير استقلالية إقامة الضيوف، وتنظيم حركة الأسرة وغرف النوم والدرج وفق الاستخدام الحقيقي.

03 · كفاءة الموقع

اختبار تجميع الوظائف المترابطة وإعادة توزيع الممرات والرصف وتحسين الاستفادة من الحديقة.

المرئي الاستشاري

يوصى بتطوير **بديل تخطيطي مقارن** للتوزيع الحالي قبل الاعتماد النهائي. المطلوب ليس تقليص المساحات لمجرد التوفير، بل تحسين القيمة الوظيفية لكل متر مبني ومسار حركة ومنطقة خارجية.

أساس المراجعة

مسقطان معماريان بتاريخ 15 يوليو 2026، ومناقشة استشارية بتاريخ 13 أكتوبر 2026. بعض الملاحظات تعبّر عن أهداف وعدد مستخدمين وردوا في الحوار، وتحتاج إلى التحقق من البرنامج المعماري والأبعاد والتأثيث قبل اعتماد أي تعديل.

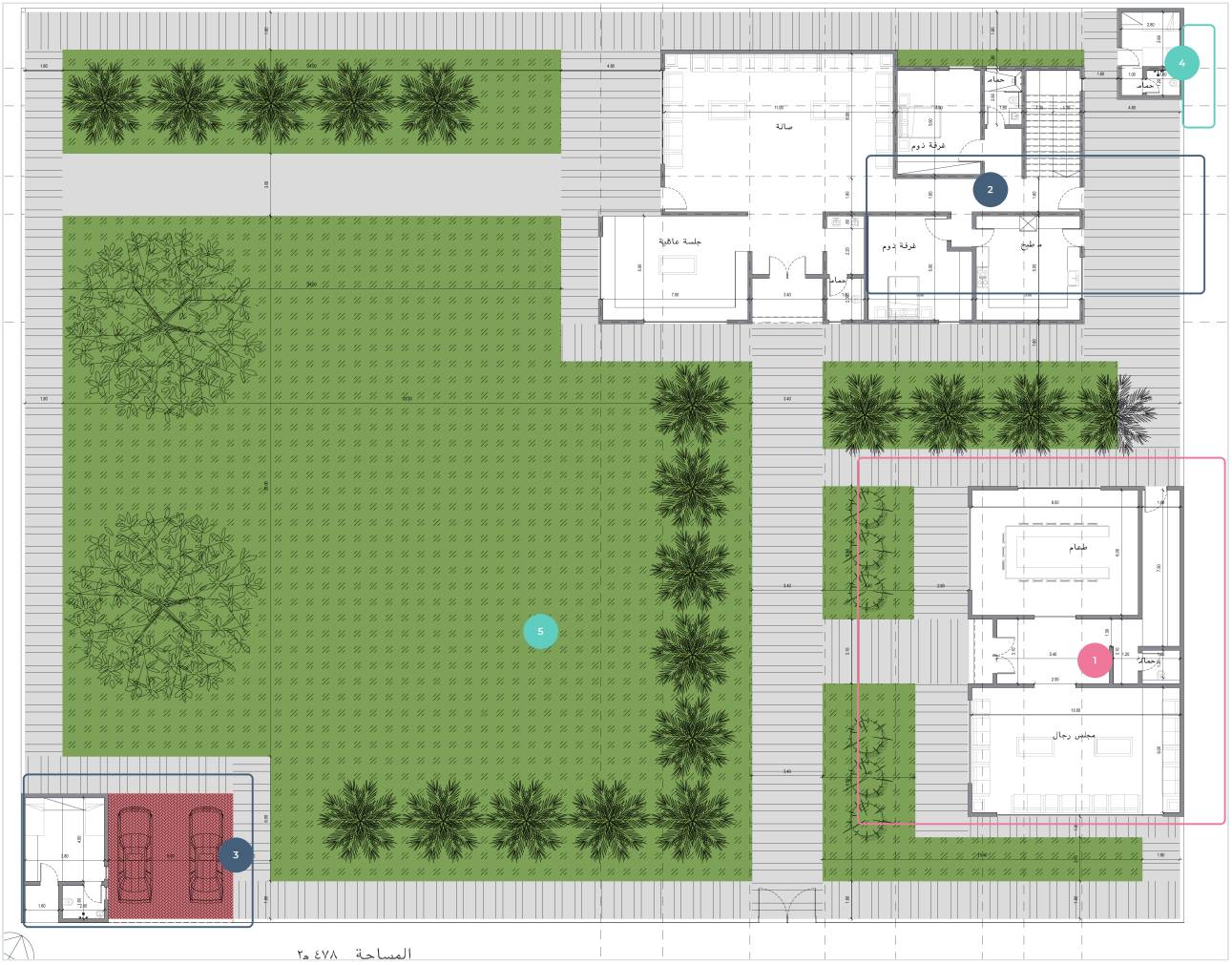
القيمة المعمارية ليست في كثرة الفراغات المنفصلة؛ بل في جودة ارتباطها، وسهولة استخدامها، وخصوصية شاغليها.

حدود المراجعة: هذه مرئيات استشارية لا تمثل اعتمادًا هندسيًا أو تحققًا كاملًا من الكود أو التكلفة؛ وكل تعديل تنفيذي يحتاج دراسة واعتماد المصمم والاختصاصيين المعنيين.

قراءة الموقع وتوزيع الوظائف

أربع مناطق رئيسية في الأرضي + نطاق غرف النوم في العلوي

يوضح المسقط الأرضي مناطق الاستخدام والمواضع التي ركزت عليها المراجعة. الأرقام والأطر هنا **وسيلة إيضاح** وليست تعديلًا معتمدًا للمخطط.

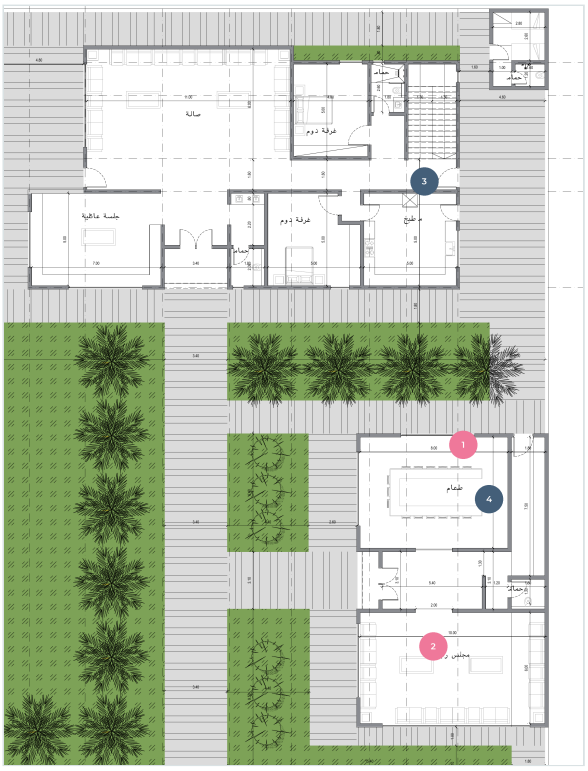


المسقط الأرضي – توضيح مناطق الاستشارة على نسخة من المخطط المقدم.

1. ضيافة الرجال والطعام
2. استخدامات الأسرة والنساء
3. غرفة السائق ومواقف السيارات
4. غرفة الخادمة والخدمات
5. الحديقة ومسارات الحركة الخارجية

الضيافة وعلاقة المطبخ بالطعام

أولوية مرتفعة · الوظيفة قبل شكل توزيع الأثاث



تكبير من المسقط: العلاقة بين المطبخ في الكتلة العائلية وغرفة الطعام ومجلس الرجال.

01

استيعاب مجلس الرجال والطعام

ورد في الحوار أن المطلوب استقبال نحو 50 رجلًا. ولا يثبت توزيع أثاث الطعام الحالي إمكان خدمتهم جلوسًا في وقت واحد.

يُطلب مخطط تأثيث واختبار الطاقة الاستيعابية للمجلس والطعام.

02

دورات المياه والمغاسل

عدد التجهيزات المخصص للضيوف يحتاج إلى مراجعة في ضوء عدد المستخدمين المستهدف وطبيعة المناسبات.

التحقق من العدد والتوزيع طبقًا لاستخدام المشروع والاشتراطات المطبقة.

03

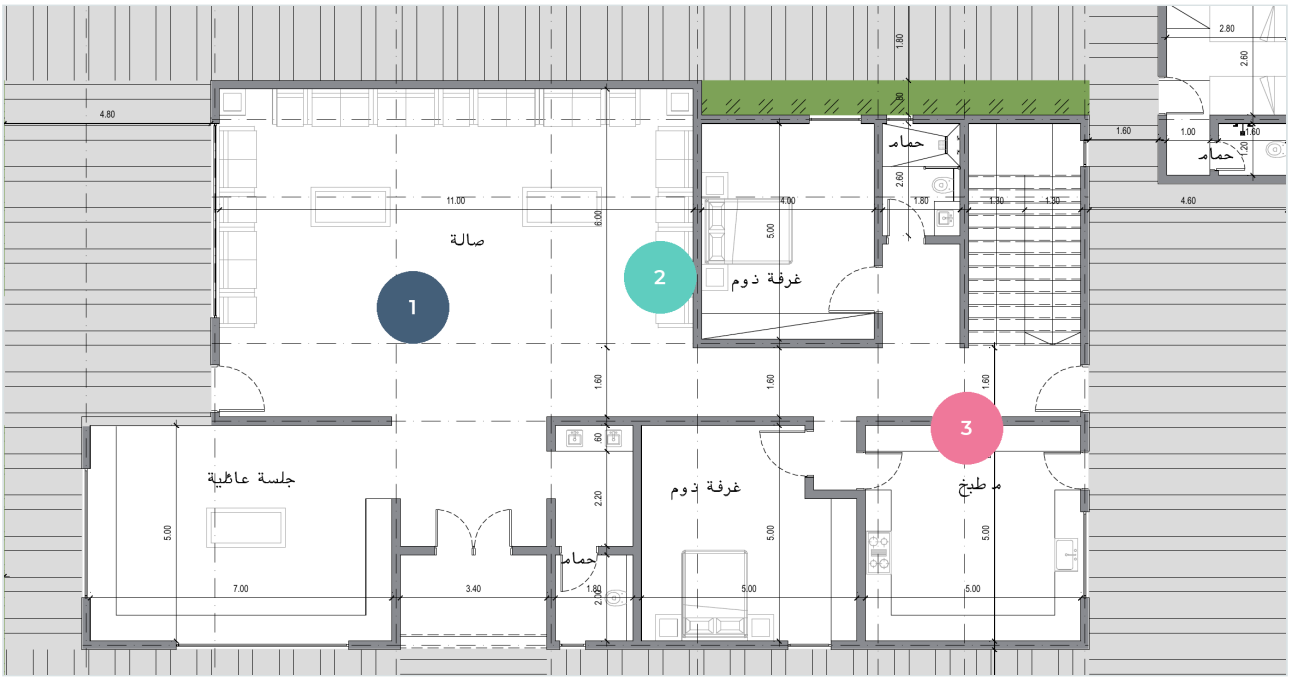
مسار تقديم الطعام

بُعد المطبخ عن غرفة الطعام ومسار تقديم الخدمة يثيران احتمال تداخل حركة العاملين مع حركة الضيوف.

اختبار ممر خدمة مستقل ومباشر أو إعادة تنظيم المطبخ والخدمات.

المعيشة العائلية وخصوصية الضيوف

تحسين العلاقة بين الفراغات لا يعني إلغاء اختلاف الاستخدامات



تكبير جزء العائلة: الصالة الواسعة والجلسة الأرضية وغرف النوم والمطبخ وحركة الدخول.

01 · صالتان بطريقتي جلوس مختلفتين

يمكن الحفاظ على الجلسة الأرضية وجلسة الكنب ضمن تنظيم عائلي مترابط، بدل افتراض ضرورة الفصل بينهما بممرات إضافية.

02 · خصوصية نوم الضيوف

وجود غرفة ضيف مقيم داخل الحركة اليومية للأسرة يستدعي مسار وصول مستقل أو إعادة تموضع يحد من التداخل.

التوصية

تكليف المصمم بإعداد ترتيب للأثاث مع اختبار بديل لصالة متعددة الجلسات، وتحديد وظيفة كل غرفة أرضية وتدفق مستخدميها قبل تثبيت موقعها.

الدور الأول ومسارات الحركة

بديل مقترح للاختبار · لا تعديل إنشائي معتمد



جزء من مسقط الدور الأول: الغرفتان والدرج الطرفي ومنطقة الوصول.

01 · موقع الدرج

يجدر اختبار موزع حركة أقرب إلى مركز غرف النوم بدل الاعتماد على وصول طرفي قد يطيل المسار.

02 · توزيع غرف النوم

وجود غرف في الأرضي والعلوي ليس خطأ بحد ذاته؛ ويحتاج تبريرًا وفق المستخدمين: الأسرة والأطفال وكبار السن وضيوف المبيت.

التوصية

تجربة بديل لموقع الدرج وموزع غرف النوم على مستوى الدورين معًا، بشرط التحقق من أثره على الصالة والهيكل الإنشائي والخدمات والاشتراطات ذات الصلة.

اتجاه التطوير وكفاءة المشروع

مخطط مفاهيمي للتنظيم الوظيفي · ليس بديلًا مرسومًا معتمدًا

النقاش لا يستلزم إزالة فكرة الكتل حول الحديقة. المطلوب دراسة فرص تقليل الفصل غير الضروري مع إبقاء الدخول والخدمات والخصوصية واضحة.

التوزيع الحالي محل المراجعة

ضيافة رجال
مجلس + طعام وخدمات صحية

العائلة والنساء
جلستان + مطبخ + غرف أرضية

خدمات منفصلة
غرفة سائق وغرفة خادمة ومرافقها

نوم الدور الأول
غرفتان ودرج طرفي

اتجاه بديل يستحق الدراسة

مجموعة ضيافة مترابطة
ضيوف + طعام + خدمات، مع وصول مستقل وخدمة مباشرة

مجموعة عائلية مترابطة
جلستان متعددتا الاستخدام + خدمات + حماية الخصوصية

نطاقات خدمة واضحة
مواقف / سائق وخدمات عائلية، وفق احتياج التشغيل

وصول محسن للنوم
اختبار موقع الدرج وموزع الغرف حسب البرنامج

الكفاءة والتكلفة: فرصة محتملة وليست وفرًا مثبتًا

قد يساعد تجميع الوظائف المترابطة على خفض بعض أطوال الممرات وتكرار الخدمات ومساحة الواجهات المكشوفة، وقد يؤثر في كميات الخرسانة والتسليح وأحمال التكييف. لكن النتيجة تعتمد على البحور الإنشائية والفتحات والتوجيه والعزل وأنظمة التشغيل؛ لذا يجب قياسها بمقارنة بديلين متكافئين في المتطلبات.

الحديقة: تُراجع مساحة الرصف والممرات مقارنة بالمساحات المزروعة بقياس فعلي من الرسم، ولا تعتمد نسبة 50% دون حصر.

الإجراءات المطلوبة قبل اعتماد المخطط

خطة متابعة واضحة للمالك والمكتب المصمم

تُستخدم النقاط التالية بوصفها **موجز تكليف** لإعداد بديل مخطط قابل للمقارنة، وليس أمرًا مباشرًا بتنفيذ تعديلات في الموقع.

01 **إعداد بديل تخطيطي واحد على الأقل**
يُحافظ على المتطلبات الأساسية، ويعيد ترتيب العلاقات الوظيفية بين الضيافة والعائلة والخدمات والنوم.

02 **إثبات استيعاب الضيافة**
تقديم مخطط تأثيث للطعام والمجلس وفق العدد المستهدف، مع مراجعة التجهيزات الصحية.

03 **حل الحركة والخصوصية**
تحديد مسار طعام مستقل، ومدخل ملائم لضيوف المبيت، ومسارات مستخدمي الأسرة، واختبار موقع الدرج.

04 **مراجعة المساحات الخارجية والخدمات**
حصر الرصف والزراعة، وتطوير الجلسات والإطلالات والظلال، وتقييم جمع بعض المرافق الخدمية.

05 **تقديم مقارنة قبل الاعتماد**
مقارنة التصميم الحالي والبديل من حيث المساحات والوظيفة والخصوصية وكلفة التنفيذ والتشغيل المتوقع، مع تحقق هندسي ونظامي عند الحاجة.

القرار المقترح للمالك

توجيه المكتب المصمم إلى دراسة البديل وإظهار مزاياه وتبعاته، ثم اختيار الأنسب بعد المقارنة. ولم تُثبت هذه الوثيقة اعتماد المالك لجميع التوصيات.