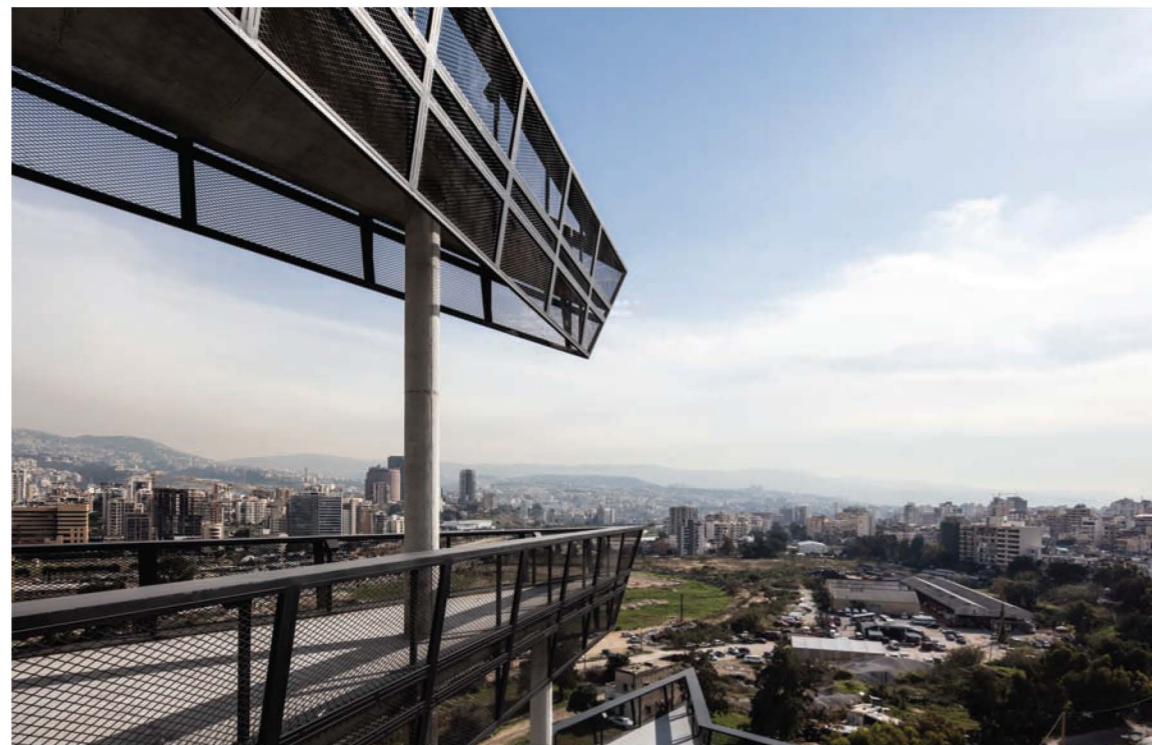


المصمم :
Architect : Bernard Khoury / DW5
الموقع : بيروت - لبنان
الإنهاء من التنفيذ : ٢٠١٧ م

القطعة رقم ١٢٨٢ ، بيروت Residential Plot #1282

فقط . بحيث يتشارك ما يعادل ٩٧ ٪ من حدود الأرض مع الأراضي المجاورة التي مازالت بيضاء إلا أنها سيتم بناءها عاجلاً أم آجلاً يوم ما . في الوقت الحالي الذي يتمتع المشروع فيه بإطلالة كاملة من حوله فإن كل الوحدات تتمتع بشفاافية عالية في واجهاتها من خلال فتحات زجاجية تغطي كامل الواجهات من سقف كل وحدة حتى أرضيتها. مع مرور الزمن سيتم بناء الأراضي المجاورة الأمر الذي سيؤدي إلى حجب الإطلالات التي تتمتع بها الوحدات الآن وهو الأمر الذي يحاول أن يعالجه المصمم من خلال جعل الوحدات ترتد كلما إرتفع المبنى مما سيوفر فضاءات كافية على هيئة ممرات بينه وبين المباني المستقبلية المجاورة له . بالرغم من تقديم حل معماري مقبول لهذا المشروع، يراعي فيه المصمم التطور المستقبلي للمنطقة إلا إنه يحاول أن يعبر عن عدم رضاه عن الوضع العمراني العشوائي الراهن لضواحي المدينة ، حيث يتم بناء مشروعات للطبقات المرفهة على الأراضي البيضاء في غياب تشريعات البناء والمخططات التنظيمية لها، الأمر الذي يصعب معه إدماج المشروعات معمارياً فيما بينها، وهو ما حاول المصمم معالجته في هذا المشروع .

مشروع القطعة رقم ١٢٨٢ هو تطوير سكني يقع في الضواحي الشمالية لبيروت بجوار محطة سكة حديدية مهجورة ومباني عسكرية وأرض زراعية غير مستصلحة وطريق سريع بعرض ٣٠م. المنطقة التي يقع فيها المشروع غير مخصصة حتى الآن للسكن. يتكون البرنامج المعماري من ٩٥ وحدة صناعية من نوع Loft (وتعني معمارياً في الغرب مساحات صناعية مهجورة يتم إستغلالها و تحويلها إلى سكن وتتميز بالرحابة و بإرتفاع أسقفها وبواجهاتها الزجاجية. كان الهدف منها في البداية هو الحصول على سكن كبير بتكلفة منخفضة إلا أنها أصبحت فيما بعد نموذج سكني ناجح يمكن أن يستخدم في المشروعات السكنية الحديثة . تتراوح مساحة الوحدات ما بين ١٠٠ إلى ٦٥٠ م^٢ وبمساحة بناء إجمالية ٢٥٨٠٠ م^٢ . تتوزع الحركة الرأسية على ٨ أبراج تبدو وكأنها ترفع أسقف المشروع و بحيث يخدم كل برج وحدتين في كل دور . يبلغ إرتفاع الدور الواحد ٥.٣ م ومساقط ذات توزيع مفتوح من لكل وحدة. الأرض غير منتظمة الأضلاع وذات زوايا حادة تبلغ مساحتها ٥٤٠٠ م^٢ بينما يبلغ محيطها ٤٣٠ م ذات منفذ واحد يطل على الطريق بضلع طوله ١٢م



يوفر التصميم إطلالة واسعة على ماحوله

© DW5 BERNARD KHOURY - Photo by IEVA SAUDARGAITE



© DW5 BERNARD KHOURY - Photo by BAHAA GHOUSSAINT

From the Architect report : Plot # 1282 is a residential project located on the northern periphery of Beirut at the proximity of one the city's abandoned and unused railway terminal, military barracks, leftovers of agricultural land and a 30-meter wide highway. The zone in which our project is located is not presently considered residential. The project's program consists of 95 industrial lofts with surfaces ranging from 100 square meters to 650 square meters on a total built-up area of 25,800 square meters. The floor slabs are organized around nine exposed cores, each core feeding a maximum of two apartments per floor. The proposed lofts feature high ceilings (5.3 meters) with open space plans and minimal interior partitioning. With a surface area of 5,400 square meters, the site perimeter is of 430 meters of which less than 12 meters are facing a public access road. This implies that 97% of the site periphery faces parcels on which buildings could be erected at some point in the future. In its present state, the site enjoys unobstructed panoramic views on all orientations through the totality of the perimeter of the plot. As a result of that, all proposed loft spaces enjoy full transparency of their facades with openings that span from floor to ceiling on all exterior elevations. In an unforeseeable future, as the surrounding plots get built, and with the gradual densification of the immediate environment, the full apertures of our facades will face unpredictable situations that our project's morphology responds to by its continuous setback on the totality of the perimeter of the site and the gradual recess of the floor plates. This gesture should guarantee generous breathing corridors along all the site's peripheral limits for our project and the future buildings of the surroundings. In many sectors along the periphery of Beirut, relatively high exploitation factors are applied on zones that are still undeveloped. In the absence of a master plan, the rapid gentrification of these sectors has led to catastrophic urban conditions. In most cases, the general guidelines of the very complex and archaic municipal building laws is the only leading rule and reference on which developers build their schemes. In such situations, it is becoming increasingly difficult to define the integration of a project and its relationship on the long term with the neighboring sites. Our proposal for Plot # 1282 does not only celebrate the present state of its environment, the absence of buildings and the scarceness of the urban fabric on which it sits, it also anticipates the future expansion of its surroundings and its rapport with the unpredictable conditions that will be implied by the development of the sector.



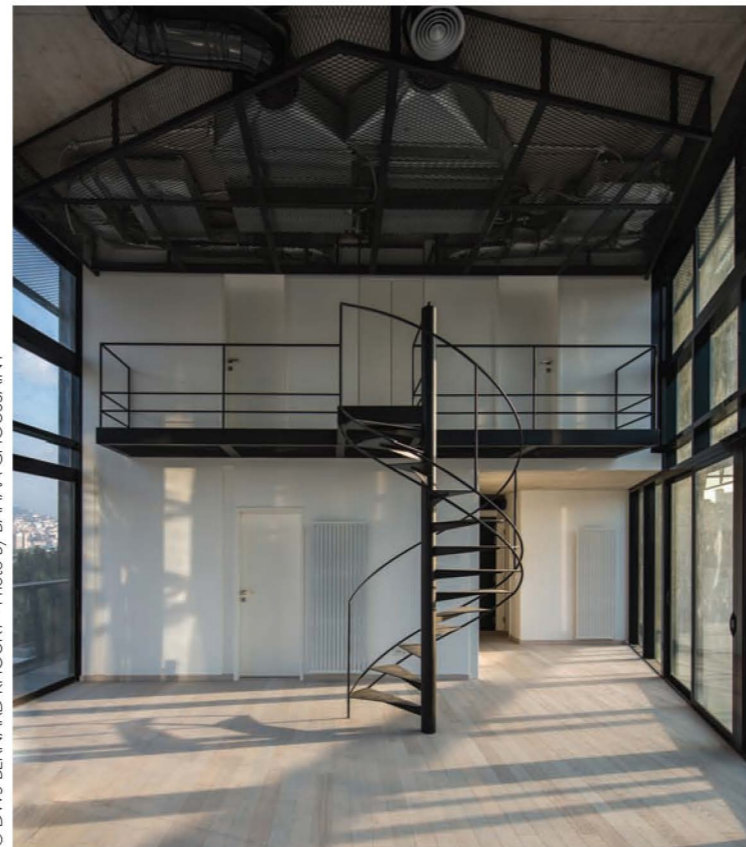
© DW5 BERNARD KHOURY - Photo by BAHAA GHOUSSAINY

مقدمة المبنى من داخل إحدى الوحدات



© DW5 BERNARD KHOURY - Photo by BAHAA GHOUSSAINY

منظر داخلي للوحدة التي تقع على مقدمة المبنى



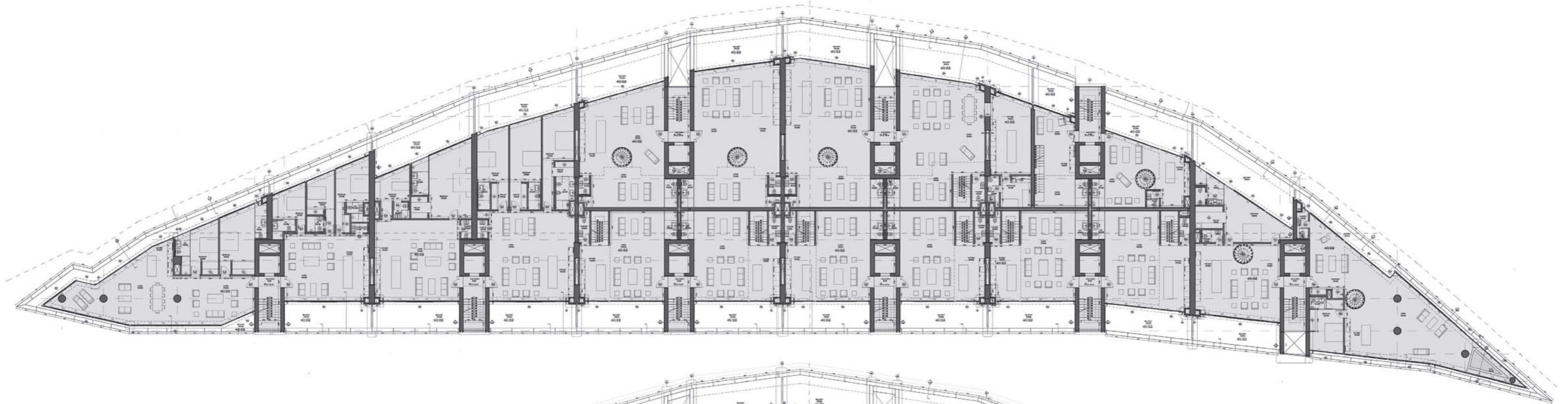
© DW5 BERNARD KHOURY - Photo by BAHAA GHOUSSAINY

الوحدة من الداخل يلاحظ ارتفاع سقفها

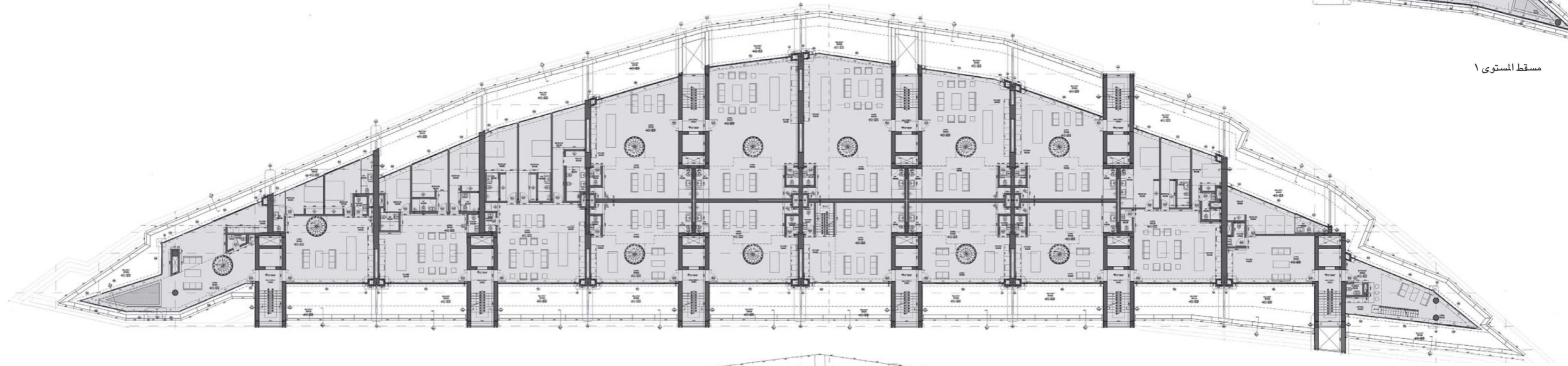


© DW5 BERNARD KHOURY - Photo by BAHAA GHOUSSAINY

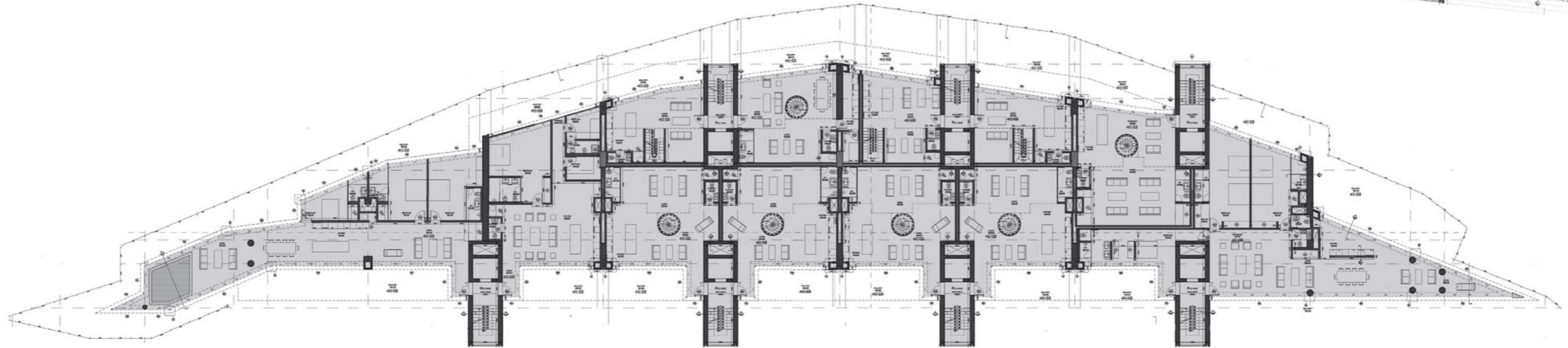
مواقف السيارات



مسطح المستوى ١



مسطح المستوى ٧



مسطح المستوى ٩



© DW5 BERNARD KHOURY - Photo by BAHAA GHOUSSAINY



© DW5 BERNARD KHOURY - Photo by BAHAA GHOUSSAINY



© DW5 BERNARD KHOURY - Photo by IEVA SAUDARGAITE



© DW5 BERNARD KHOURY - Photo by IEVA SAUDARGAITE

لقطات خارجية مختلفة

