

الباب الثاني

الفصل الاول :

نبذة عن السياحة

نبذة عن الفنادق

الفصل الثاني :

دراسة النماذج المشابهة

نبذة عن السياحة :

1.1 مفهوم السياحة:-

يمكن تعريف السياحة بأنها نشاط السفر بهدف الترفيه ، وتوفير الخدمات المتعلقة لهذا النشاط , والسائح هو ذلك الشخص الذي يقوم بالانتقال لغرض السياحة لمسافة ثمانين كيلومترا على الأقل من منزله, وذلك حسب تعريف منظمة السياحة العالمية (التابعة لهيئة الأمم المتحدة).

التطور التاريخي للسياحة :

- 1/ اختراع النقود وظهور التجار عام 4000ق.م.
- 2/ عام 3000 ق.م تم تنظيم رحلات بحرية في مصر بغرض السلام.
- 3/ عام 2700 ق.م بنى الفراعنة في مصر أن الإهرامات الثلاثة بقرض جذب السياح.
- 3/ احتفال قدماء المصريين بالأعياد والذهاب إلى نهر النيل والنوم في العراء.
- 4/ عام 5776ق.م ذهب الناس إلى المسابقات الأولمبية ومشاهدة الحضارات اليونانية .
- 5/ إنشاء شبكات من النقاط التجارية بالبحر المتوسط وظهور السفن التجارية.
- 6/ اختراع العجلات وتمهيد الطرق وتطوير المواصلات.
- 7/ ظهور المسافرين لأغراض الحرب ولأغراض حكومية ولأغراض أخرى .

أنواع السياحة :

- السياحة الترويحية.
- السياحة التعليمية.
- السياحة الثقافية.
- السياحة الرياضية.
- السياحة التسوق.
- السياحة العلاجية.
- سياحة المؤتمرات.
- سياحة الزيارات.
- السياحة الدينية.

فوائد ثانوية:

- ❖ إنعاش التجارة والأسواق .
- ❖ تغذية الدولة بالعملات الصعبة .
- ❖ جذب المستثمرين إلى داخل البلاد

فوائد أساسية:

- ❖ زيادة الدخل الاقتصادي .
- ❖ تفعيل جانب السياح والسياحة .
- ❖ تفعيل عجلة تطوير المنطقة .

مقومات السياحة:

وهي تتمثل في عدة عوامل وهي :

❖ عوامل جغرافية:

- ❖ حجم البلد ومساحته والمناخ .
- ❖ توفير وتنوع المنتج السياحي .
- ❖ توزيع السكان .
- ❖ الشواطئ والأنهار الطبيعية .
- ❖ سهولة النقل البري .
- ❖ الطيران .
- ❖ الملاحة الداخلية
- ❖ السيارات .

❖ عوامل اقتصادية :

- ❖ التقدم الاقتصادي للدولة .
- ❖ توفير البنية الأساسية المطلوبة للنشاط السياحي .
- ❖ الوعي السياحي في النشاط السياحي يؤدي إلى توسيع مشاركتها
- ❖ حصول الطبقات العامة على حقوقها السياحة الداخلية بالدولة .
- ❖ حجم شراء السكان يؤدي إلى زيادة النشاط السياحي .

1.2 أهمية السياحة:

- ✓ توفير دخلاً اقتصادياً من العملات الصعبة للدول المضيفة.
- ✓ تعتبر كصناعة مشغلة لعدد كبير من الأفراد.
- ✓ تعتبر محرك لمجالات أخرى مثل الاستثمار.
- ✓ تعتبر إحدى الوسائل الهامة في التعرف على ثقافة وارث الشعوب.

1.3 أنماط السياحة حسب النشاط:

للسياحة انماط متعددة منها:-

السياحة الثقافية: وتهدف للتعرف على عادات، وتقاليد وموروثات الأمم والشعوب.

السياحة الرياضية: وتهدف إلى ممارسة أنواع الرياضة المختلفة (السباحة والتزلج، وتسلق المرتفعات وغيرها).

السياحة العلاجية : وتهدف لتلقي العلاج والاستجمام.

السياحة الاقتصادية: وتهدف إلى عقد صفقات تجارية، أو زيارة معارض تجارية، أو حضور مؤتمرات اقتصادية.

السياحة الترفيهية: وتهدف إلى الترفيه وقضاء وقت الفراغ، والتمتع بالطبيعة.

السياحة الدينية: وتهدف إلى زيارة الأماكن الدينية المقدسة.

✓ يعتبر السودان من الدول التي يمكن القول عنها بأنه اعتمدت مؤخر على السياحة الثقافية والاقتصادية بالرغم من ان هذه السياحة ما زالت في بدايتها وما زالت هشة الا انها واعدت مع التطور الذي يحدث في السودان .

1.4 مقومات السياحة في السودان:-

1. النيل وفروعه :

- أهم الجواذب السياحية في السودان
- أطول أنهار العالم
- ينحدر من أثيوبيا وهو في صباحه ويصل الي مصر وهو شيخ هرم أما في السودان هو في مرحلة الفتوة والنضج.
- يلتقي بقرينه الأبيض عند المقرن بالخرطوم ليشكل لوحة فريدة حيث تقع الخرطوم الكبرى علي ست ضفاف

2. يشكل السودان قارة بمناخاته المختلفة

3. تقارير الخبراء تؤكد على ثراء السودان و امكانية قيام صناعة سياحة ممتازة.

4. يمتاز السودان على دول الجوار بالتعدد والتنوع الطبيعي :

- ✓ مصر تمتاز بالسياحة الثقافية والأثرية
- ✓ كينيا تمتاز بالحياة الطبيعية
- ✓ أثيوبيا النيل والبحيرات

5. السودان يجمع كل تلك الأنواع مع الصحراء والبحر الأحمر والفنون الشعبية المتعددة

➤ معوقات السياحة في السودان:-

- ✓ قلة الممولين للمشاريع السياحية .
- ✓ تدهور الوضع الاقتصادي وتدني مستوى الدخل.
- ✓ فقد الدولة لمناطق سياحية ذات مناخ استوائي ممطر وغابات و محميات نتيجة انفصال الجنوب.

✓ ضعف المؤسسات السياحية وعدم وجود النيات التحتية والخدمية.

✓ ضعف الاعلان وعدم الاهتمام بالمناطق السياحية.

(1) نبذة عن الترفيه:

إن مصطلح الترفيه مشتق من الأصل اللاتيني recreation , ولقد تم استخدامه في بادئ الأمر لتعريف النشاط الإنساني الذي يتم اختياره بدافع شخصي والذي يؤدي إلى تجديد حيوية الفرد ليكون قادرا علي ممارسة عمله وأداء منا شطه المختلف , ويدخل فيه كل نشاط يرتبط بالنواحي التي تساعد على التسلية و الترويح عن النفس.

2.1 انواع الترفيه:-

الترفيه السياحي : ويتمثل في الحدائق و الملاهي و المنتزهات.....الخ.

الترفيه الثقافي : و يتمثل في الاندية و المنتديات الثقافية و العروض المسرحية و الفنون الشعبية...الخ.

الترفيه التجاري : ويتمثل في زيارة المراكز والمحلات التجارية و المعارض و الاسواق وغيرها.

الترفيه الرياضي : و يتمثل في الاندية الرياضية و ميادين السباق بالاضافة الى الشواطئ و ممارسة الرياضات المائية.

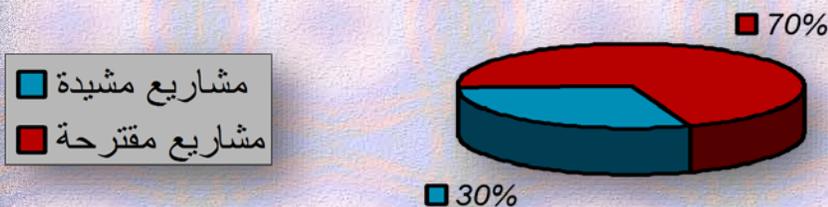
وضع السياحة في السودان:

تنقسم المشاريع الداعمة للسياحة السودانية الي قسمين:

1. مشاريع مشيدة علي ارض الواقع وتعتبر من المزارات السياحية.

2. مشاريع مقترحه لزيادة صناعة السياحة بالسودان.

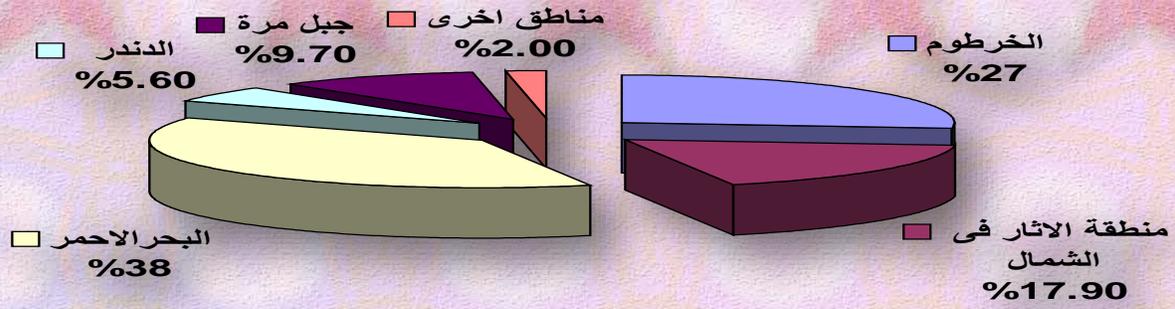
نسب المشاريع السياحية في السودان



جدول يوضح اعداد السياح خلال الاعوام الماضية :

العام	عدد السياح
1994	38.406
1995	29.04
1996	38.299
1997	29.749
1998	38.064
1999	38.661
2000	73.609
2001	50.000
2002	50.930
2003	52.290
2004	60.577
2005	245.797
2006	294.166
2007	326.295
2008	358.424
2009	390.548
2010	495.161
2011	536.400
2012	574.645
TOTAL	3.685.075

مخطط توضيحي لتوزيع السياح الاجانب جغرافيا في السودان



جدول يوضح النسب المئوية لتوزيع السياح الأجانب جغرافيا داخل السودان :-

العام	الخرطوم	البحر الأحمر	منطقة الأثار في الشمال	الدندر	جبل مرة	مناطق أخرى
1995	28%	38%	18%	6%	9%	1%
1996	28%	36%	20%	8%	8%	2%
1997	30%	33%	15%	7%	11%	4%
1998	28%	40%	16%	3%	10%	3%
1999	25%	41%	18%	3%	11%	2%
2000	25%	41%	20%	6%	7%	1%
2001	27%	37%	18%	5%	11%	2%
2002	27%	37%	18%	5%	11%	2%
المتوسط	27%	38%	17.9%	5.6%	9.7%	2%

نسب توزيع السياح حسب فصول السنة :



جدول يوضح توزيع السياح داخل ولاية الخرطوم:-

المنطقة	نسبة توزيع السياح
الخرطوم	32%
الخرطوم بحري	23%
امدرمان	25%
الريف	20%

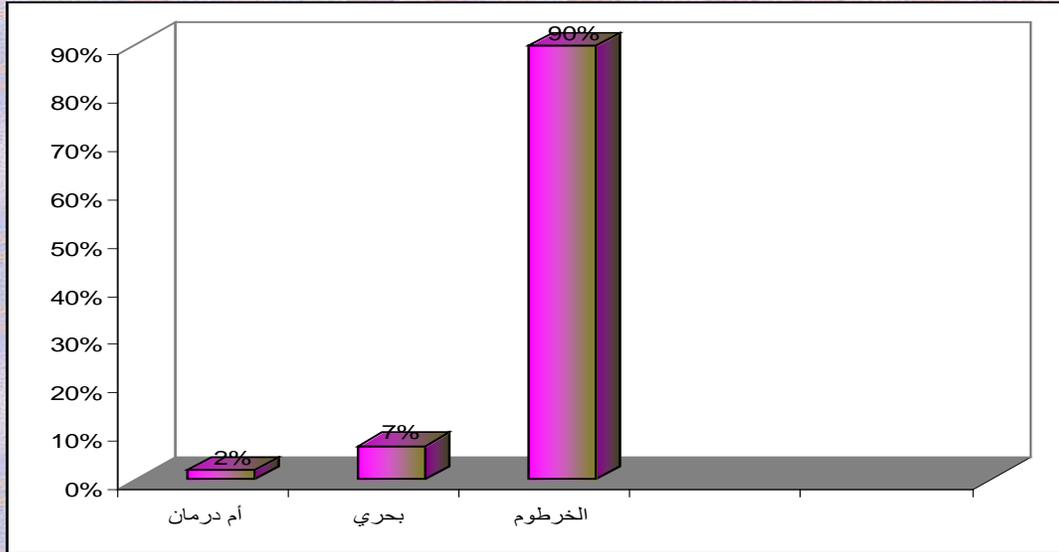
مخطط توزيع الفنادق على فئاتها :



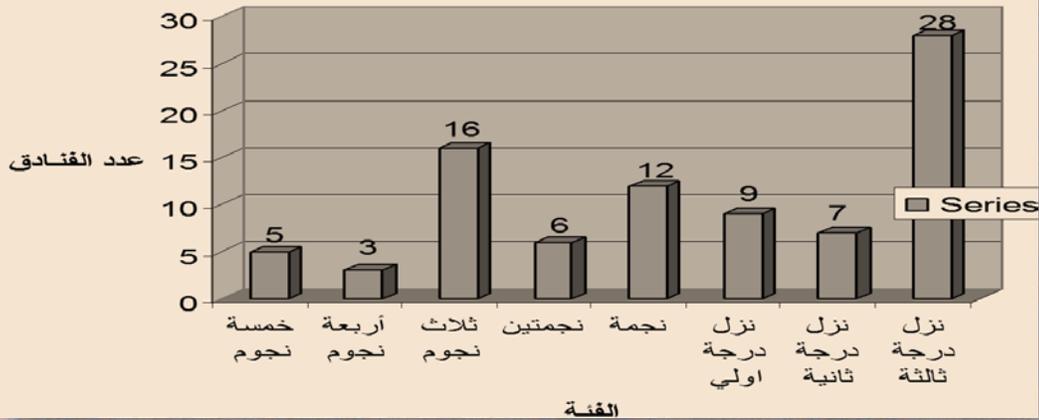
احصائيات الفنادق في ولاية الخرطوم :

المنطقة	فندق 5 نجوم	فندق 4 نجوم	فندق 3 نجوم
الخرطوم	4	3	7
بحري	1	-	-
امدرمان	-	-	-
المجموع	5	3	7

مخطط يوضح توزيع الفنادق علي المدن الثلاثة:



مخطط أحصائية توزيع الفنادق علي فئاتها



حساب المستخدمين للمشروع :

- متوسط عدد السياح في السودان عام 2012 م = 574645 سائح . (من جدول حركة السياحة السودانية – وزارة السياحة السودانية) .
- من جدول حركة السياحة السودانية فإن متوسط معدل التغير ابتداءً من العام 2005 م إلى العام 2012 م = 12% .

- متوسط عدد السياح المتوقع حتى عام 2013 م هو 643603 سائح .

• توقعات السياحة حتى العام 2023 :-

- = عدد السياح حتى عام 2013 + (عدد السياح حتى عام 2013 × عدد السنوات × متوسط معدل التغير من عام 2005-2012) = 643.603 + (12% × 10 × 643.603) = 1.415.926 سائح .
- *نتيجة : عدد السياح المتوقع حتى عام 2023 هو 1.415.926 سائح .

عدد السياح المستهدف للعام 2023 م في ولاية الخرطوم :

- متوسط استحواذ الخرطوم على السياحة السودانية × عدد السياح المتوقع =
- 27% × 1.415.926 = 382.300 سائح
- متوسط عدد السياح في ولاية الخرطوم عام 2023 م = 382.300 سائح .
- **مجموع النسب السياحية للمتريدين على الأنشطة السياحية حسب نوع الخدمات التي يقدمها المشروع :**

- يقدم المشروع الخدمات على حسب النسب الآتية :

- السياحة التجارية (17%)

- السياحة الترفيهية (10%)

- السياحة الثقافية "معارض وصلات عرض (8%)

- 35% = 8+10+17

- 133.805 = 35% × 4.047.802 سائح

- نتيجة : عدد السياح المستهدف من ناحية الأنشطة = 133.805 سائح

• السياحة السودانية خلال فصول السنة :

• يكون الطلب على السياحة السودانية (الفنادق) في فصول السنة بنسب متفاوتة ولذلك يتم حساب وقت الذروة وهو في فصل الشتاء .

• **عدد السياح المتوقع عند ذروة النشاط السياحي = عدد السياح المتوقع لولاية الخرطوم × معدل ذروة السياحة (55.0%) = 133.805 × 55% = 73.593 سائح**

• **نتيجة عدد السياح المتوقع عند ذروة النشاط السياحي = 73.593 سائح**

• حساب عدد السياح في اليوم الواحد في وقت الذروة :

• خلال ذروة النشاط السياحي "فصل الشتاء ديسمبر – أبريل

• حساب عدد السياح في اليوم الواحد :

• فترة ذروة النشاط السياحي 4 أشهر ⇐ 4 × 30 = 120 يوم .

• عدد السياح في اليوم الواحد = 73.593 ÷ 120 = 614 سائح/اليوم

• الطاقة الاستيعابية للفندق :

• نتيجة : عدد السياح المستوعبين في الفندق = 614 سائح .

• مع العلم ان 50% من الزوار هم نزلاء الفندق اي 310 نزيل

نبذة عن الفنادق:

خلفية تاريخية:

والفندق أساسا كلمة مشتقة من اللغة اليونانية وشاع استخدامها في شمال أفريقيا للدلالة علي مكان اعد لإقامة الإنسان ظهرت أقدم الفنادق الصغيرة منذ حوالي 3000 سنة ق.م، وكان معظمها في شكل مساكن خاصة، كان أصحابها يوفرن الغرف للسكنى للمسافرين. وكان كثير من أصحاب هذه الفنادق لا يقومون بتنظيف الغرف، كما أنهم كانوا يقدمون وجبات بسيطة فقط لزبائنهم .

وفي القرن السابع عشر الميلادي شيد كثير من النزل في بريطانيا، وفي الدول الأوروبية الأخرى قريبا من الطرق التي كانت تمر عليها عربات السفر التي تجرها الخيل. وكان المسافرون ينالون قسطا من الراحة، ويتناولون المرطبات في النزل وقد تحسنت نوعية النزل خلال القرن الثامن عشر الميلادي، وخاصة تلك التي في أوروبا، حينما بدأت أعداد كبيرة من الناس في السفر طلبا للنزهة. وقد أدى اختراع السكة الحديدية في القرن التاسع عشر الميلادي إلى بناء فنادق أضخم من ذي قبل، وتقع بقرب محطات السكة الحديدية في المدن الرئيسية، وبذلك سهلت السكة الحديدية السفر لكثير من الناس وقضاء الإجازات. وهذا بدوره كان عاملا مشجعا في بناء فنادق المنتجعات، وفي بناء الفنادق الأصغر حجما، أو بيوت الضيافة إلى جانب البحر. وفي نهاية القرن التاسع عشر الميلادي، اشتهرت مدن كبرى كلندن وباريس بالفنادق الضخمة المترفة، حيث تقدم ضروب التسلية للزلاء الأثرياء.

وخلال منتصف القرن العشرين، ظهرت في المدن وخاصة في الولايات المتحدة أعداد وفيرة من الفنادق، كان يملكها فرد واحد أو تملكها شركة ما.

أسباب النشأة:

إن تطور أنواع الفنادق يرتبط بتطور السياحة في البلاد ولكن الفنادق غالبا ماتبنى لتلبي احتياجات المسافرين و السياح القادمين إلى المدينة ، وان لعدد السياح أمر هام جدا يحدد غالبا النوع و الأسلوب الذي يجب أن يكون عليه الفندق .

يعرف الفندق بأنه من أهم منشآت الأماكن العامة حيث يؤسس و ينشأ من اجل الضيوف والجمهور من كافة الجنسيات ومن مختلف الفئات ليوفر لهم الراحة و السرور ولذلك فهو غالبا ما يحتوي على جميع الاحتياجات و المتطلبات التي يمكن إن يحتاجها الضيوف ، وهناك فعاليات ووظائف أضيفت مع تطور الفنادق من اجل اكتمال راحتهم وتلبية متطلباتهم بشكل كامل.

تصنيف الفنادق:

- 1- حسب الأسرة
- 2- تبعاً للتسهيلات والخدمات التي تقدمها.
- 3- تبعاً لوظيفتها أو أماكن وجودها.

❖ أنواع الفنادق حسب الأسرة:

1- النزل الرخيصة : Budget-inn : خاص بأصحاب الدخل المحدود ويكون (نجمة أو نجمتين) وكل الغرف زوجية.

2- نزل معقولة : Motor-inn : لا يزيد عن نجمتين ← (60% زوجية 40% فردية)

3- فندق تقليدى : Conventional Hotel : خاص بالمؤتمرات لا يقل عن 4 نجوم ويصل إلى 5 نجوم بوجود حمام سباحة و 90% فردى و 10% زوجي .

4 - فنادق الترف الممتاز : Super luxury : خاص بالسياحة ولا يقل عن 5 نجوم

5- فنادق تجارية : Commercial : يوجد في المناطق التجارية ويفضل أن تكون خاضع لطابع أو نمط المنطقة الموجود بها ويكون (نجمة أو نجمتين) ويكون 50% زوجي و 50% فردى

6- فنادق المنتجعات : Resort : يوجد في المنتجعات السياحية ويتراوح بين (3 و4 و5) نجوم ويكون 90% زوجي أو كلها زوجي.

تبعاً لوظيفة الفندق ومكان وجوده :

1- فنادق حكومية :

2- فنادق المدينة : تكون داخل المدن ويجب أن تكون في مواقع إستراتيجية وتكون لشركات قطاع

خاص أو تابعة لجهات حكومية ، أشهرها فندق مريديان ، شيراتون . وأحياناً تكون مخصصة لأغراض معينة مثل فنادق المؤتمرات .



ومما يميزها:

- أنها تكون طابقية وقد تصل إلى 40 طابق وذلك للاستفادة من المساحة حيث تكون الأراضي عالية في المدينة .
- نسبة لأن مثل هذه الفنادق تعتبر نقاط علامة في المدينة فإنه يجب الاهتمام بالطابع الجمالي والديكور الداخلي للفراغات الداخلية للفندق وأيضاً يجب الاهتمام بالجانب الخدمي ، لراحة الزوار.
- تراعى في هذه الفنادق دراسة المداخل الرئيسية وتأمينها حيث يدخلها كبار الزوار.

3- فنادق المؤتمرات: وهذا النوع من الفنادق يجب أن يكون مؤمن بطريقة جيدة. هذا النوع من

الفنادق يعطى فيه الجانب الأعظم لقاعات المؤتمرات بإشكالها ودخول الVIP وطرق دخولهم وتأمين الفندق ودائماً يكون لهذه الفنادق علاقة بمقرات الحكم.

4- فنادق المنتجعات: وهي تقدم وسائل الراحة والسكنى والطعام والشراب للسياح، ولهؤلاء الذين

يتمتعون بإجازاتهم. كما يوفر بعض هذه الفنادق ملاعب الجولف والتزلج والسباحة ونشاطات أخرى. ويبقى النزلاء لمدة تتراوح بين عدة أيام وعدة أسابيع. ويقع معظم فنادق المنتجعات بقرب البحيرات والجبال أو بقرب البحر، إلا أن بعضها الآخر يقع قريباً من المدن الكبرى ويصلح مكاناً لقضاء الإجازات لسكان المناطق المجاورة.

وتقدم فنادق المنتجعات كذلك بعض النشاطات لزبائنها بداخل الفنادق، وكثير منها يضم بين جنباته صالات ألعاب رياضية وصالات ألعاب التسلية، وحمامات سباحة داخلية وساحات التنس.



يجب مراعاة الجوانب التالية في هذه الفنادق :

- المساحات الداخلية الكبيرة.
- المساحات الخارجية الرحبة وذلك للمطاعم الطائرة فوق الشاطئ وغير ذلك.
- ومن أهم متطلبات هذا النوع من الفنادق مايلي :
- التوجيه - المطاعم والكافيتريات .
- توفير مواقف ومساحات للسيارات.

5- الفنادق الجبلية : تتوقف على إحساس المهندس المصمم حيث لابد من الاستفادة من المناظر

الطبيعية وإتاحة التمتع بها ، لتوفير أكبر قدر من الراحة لدى النزلاء، ولكن نسبة لوعورة المنطقة يجب معرفة ومراعاة التالي:

- أ - كيفية الوصول للموقع واستخدام الطرق المعبدة .
- ب- دراسة بيئة الموقع وحركة الشمس والرياح السائدة لاختيار التوجيه الأمثل .



ج- يجب مراعاة طبوغرافية الموقع من مناطق صخرية وجبال وكثبان من التربة وميول الأرض وذلك لمعرفة الاحتياج للحفر والردم .

6- فنادق المطارات: تعاني من تراجع كبير في الحجز لسببين:

أولاً: تنشأ هذه الفنادق عادة بجوار المطارات، بل إنها جزء من المطار في كثير من المدن، وحيث إن المطارات تنشأ خارج المدن، فإن هذه الفنادق تكون أيضا بعيدة عن المدن، مما لا يجعلها مكانا مفضلا للسائحين أو لزوار المدينة.

ثانياً: إن قربها من المطارات يجعلها مكانا غير مفضل لمن يبحث عن الهدوء والراحة . صحيح أن بها جوانب سلبية لكن إيجابياتها تغلب على سلبياتها بعد التطوير الكبير الذي نشأ في هذا المجال

ومن أسباب نشأتها :

أولاً: أنها تخدم طائفة معينة من الزبائن، فهي أولا تستخدم من قبل العديد من شركات الطيران لتكون مقرا واستراحة لطاقم الطائرات، الذين تنتهي نوباتهم بوصولهم للمطار، فيقضون ليلتهم في هذه الفنادق القريبة من مكان عملهم.

ثانياً: إن هذه الفنادق مكان مفضل للمسافرين المواصلين على رحلات في اليوم التالي لوصولهم، أو بعد ساعات عديدة، لا يستطيعون قضاءها في المطار انتظارا لرحلة قادمة قد تحتاج إلى خمس عشرة ساعة مثلا.

ثالثاً: أن فنادق المطارات مكان مفضل أيضا للسياح في ليلتهم الأخيرة خاصة إذا كان موعد السفر في الصباح.

7- موتيلات أو نزل صغيرة.

8- فنادق الردهات :

بها فناءات داخلية وروعي في هذا النوع من الفنادق الجانب البيئي بصورة كبيرة ومثال له: فنادق الشام .

❖ تصنيف حسب النجوم بالفندق (حسب الخدمات التي يقدمها):

☆☆☆☆ فندق ثلاث نجوم:

☆☆ فندق نجمة واحد:

☆☆☆☆ فندق أربع نجوم:

☆☆☆☆ فندق نجمتين :

☆☆☆☆☆☆ فندق خمس نجوم:

اشتراطات تقييم الفنادق الخمسة نجوم :

المواصفات	البند
يجب أن يكون موقع الفندق متميزا لكي يكمل مع مبنى الفندق الكفاءة المطلوبة لتلبية رغبات وتوقعات النزلاء.	الموقع
يجب أن يكون مبنى الفندق مستقلا ومميزا من النواحي الانشائية والمعمارية والجمالية التي تجذب الشرائح المستهدفة وتلبي رغباتهم.	المبنى
من حيث توزيعها من مساحات خضراء ومواقف للسيارات وجلسات خارجية ومساحات للحفلات الخارجية والانشطة المائية المختلفة وتشكل حوالي 70% من مساحة الموقع.	المساحات الخارجية
يجب ان يتميز بالمساحة الكافية للنزلاء كما يجب يتميزه معماريا. فصل المدخل الرئيسي عن مداخل الخدمات والعاملين بالفندق. التحكم في المداخل وتوجيه الزوار حسب الخدمات المقدمة لهم.	المدخل
<ul style="list-style-type: none"> • أن يكون بالقرب من المدخل الرئيسي للفندق وبشكل مميز وواضح يقوم بخدمات الحجز والاستفسارات. • توجد به خدمات حفظ الحقائب والأمانات والبريد وغيرها. • يكون عادة 10م لكل 300م. 	الاستقبال والاستعلامات
<ul style="list-style-type: none"> • يجب ان يكون بالفندق أكثر من صالة متعددة الأغراض تستطيع استيعاب العديد من المناسبات. <p>يفضل وجود قاعة للمناسبات الرسمية كالمؤتمرات والندوات.</p>	الصالات

<ul style="list-style-type: none"> • عددها يكون على أساس مصعد لكل 150 نزيل. • موقعها يكون بشكل يساعد سهولة وسرعة التفريغ في حالات الطوارئ. • فصل مصاعد وعناصر الحركة الرأسية الخاصة بالخدمات عن الخاصة بالنزلاء عن الخاصة بالV.I.P عن تلك المخصصة للصالات. • تأمينها وبشكل كامل ضد مخاطر الحريق. 	<p>المصاعد ووسائل الحركة الرأسية</p>
<ul style="list-style-type: none"> • التميز من النواحي المعمارية من شكل وتشطيبات وأثاث مستخدم • قربها وصلتها مع بقية مكونات الفندق. • مساحة النزيل تصل الى 1.6 متر مربع. 	<p>الصالات والأبهاء</p>
<ul style="list-style-type: none"> • لا يقل عدد الغرف عن 50 غرفة. • أن تكون المساحة كافية لاتقل عن 40 متر مربع مع حمام سوبر ديوكس بكافة الملحقات الصحية بمساحة 6 متر مربع. • توفير كافة الخدمات الترفيهية (هاتف-فاكس-انترنت-تلفزيون-تكييف) إضافة لخدمات الغرف. • يفضل ان تبدأ الغرف من الطوابق العليا لتوفير الاطلالة الجيدة. • توفير صالات جلس صغيرة في الطوابق. • إضافة ملحقات فراغية للغرف الخاصة والأجنحة من صوالين وقاعات اجتماعات مناسبة. • الغرف العادية تكون ابعاد الأسرة فيها (المفرد 2.00*1.00 م والمزدوج 2.00*1.60) • الممرات بين الغرف لاتقل عن 2م وارتفاع 3م وتكون مزودة بالتكييف وخدمات اطفاء الحريق. 	<p>غرف النوم</p>

<ul style="list-style-type: none"> • يجب ان يكون بالفندق اكثر من مطعم داخل الفندق وخارجه بحيث تقدم خدمات ذات طبيعة مختلفة عن بعضها البعض كما يلي: • مطعم رئيسي يقدم مختلف الوجبات الرئيسية بالفندق . • مطاعم ذات طبيعة تخصصية في نوع الوجبات او الخدمات المقدمة. • مطاعم خارجية متعددة. • كافتريات داخلية ذات خدمة 24 ساعة وأخرى خارجية للمساح والجلسات الخارجية. 	المطاعم
<ul style="list-style-type: none"> • تكون عادة في الطوابق الأرضية أوفي البدروم, كما يفضل ربطها مع بعضها البعض من ناحية الخدمة وعناصر الحركة المؤدية لغرف النزلاء . • مساحاتها تختلف حسب نوعية وطريقة الخدمات المقدمة من خلالها وتكون بين 1.00-4.00 متر مربع لكل مستخدم في المطعم. • توفير ركن طبخ صغير لكل طابق لتوفير لتوفير خدمة سريعة مثل المشروبات الخفيفة والتسخين. 	المطابخ
<ul style="list-style-type: none"> • وتشمل صوالين الحلاقة والكوافير والهدايا والتحف والصحف اليومية محلية ودولية. • توجد عادة في الطوابق الأرضية للفندق . • مساحة الفرد تصل الى 1.7 متر مربع. 	المحلات التجارية
<ul style="list-style-type: none"> • مكاتب الصيرفة. • مكاتب السفر والسياحة. • مكاتب خدمات ايجار السيارات. • خدمات الاتصال والبريد والانترنت. 	الخدمات العامة
<ul style="list-style-type: none"> • يفضل توفير مركز متكامل لخدمات رجال الأعمال من صالات ومركز للحاسب الآلي والاجتماعات الصغيرة. 	خدمات رجال الأعمال

<ul style="list-style-type: none"> • يتكون من غرف الساونا والمساح وصالة الجمانيزيوم و اللياقة البدنية. 	<p>النادي الصحي</p>
<ul style="list-style-type: none"> • بمساحة 2.5 متر مربع للفرد ذات تجهيزات عالية اضافة الى قسم للأطفال. 	<p>المساح</p>
<ul style="list-style-type: none"> • صالة الالعاب الالكترونية. • صالات للالعاب الرياضية الخفيفة (تنس و بلياردو و اسكواتش). 	<p>الالعاب والتسلية</p>
<ul style="list-style-type: none"> • المغسلة . • أمن الفندق. • ورش الكهرباء والمياه. • غرف المكائن. • غرف التحكم. <p>يفضل أن تكون في الطوابق الأرضية أو خارج مبنى الفندق وتتراوح مساحاتها من 15% - 25% من مساحة الفندق.</p>	<p>خدمات الفندق</p>
<ul style="list-style-type: none"> • يجب توافرها في أي طابق به فعالية عامة. • الفصل بين حمامات الرجال والنساء. • مراعاة خدمات كبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة. 	<p>دورات المياه</p>
<ul style="list-style-type: none"> • استراحات للعاملين. • مكاتب متابعة. • مشالح للثياب . • خدمات. 	<p>خدمات العاملين</p>

المخازن

- مخازن للمفروشات.
- مستودعات العفش.
- مخازن المؤن.

معايير مكونات الفنادق:

المعيار	التصنيف
المبنى	مبنى مستقل
الموقع	موقع ممتاز
المدخل	مدخل رئيسي للنزلاء ومدخل للحقائب ومدخل للعاملين والبضائع
الاستقبال والاستعلامات	صالة بها خدمة ٢٤ ساعة
دورات المياه	يجب توفرها في اى طابق فيه فعالية عامة
المصاعد والحركة الراحية	بالنسبة للمصاعد في حالة وجود أكثر من طابقين- فى اى فندق خمسة نجوم يجب وجود مصاعد مستقلة للنزلاء وأخرى للخدمة

معايير تصميم الفنادق :

الموقع:

وحيث بينا ان هناك فنادق من نجمة الى خمسة نجوم فانه يتغير الموقع تبعاً لأهمية الفندق وتفضل الفنادق أن تكون قريبة من المناطق التجارية أو الترفيهية أو السياحية ومراكز المدن وكذلك بجوار المطارات ، ومن الممكن اختيار الموقع في الأحياء الهادئة والمليئة بالأشجار والتي تتوفر فيها مساحات كبيرة لوقوف السيارات .

التوجيه:

أفضل توجيه في الفنادق هو توجيه المناظر وليس شرط الشمال في التوجيه وذلك لأن النزيل يحتاج في المدة القصيرة التي يقضيها في الفندق أن يرى المناظر الجميلة وليس الاستمتاع بالتوجيه .

التوجيه ← (المناظر ، الشمس ، الرياح السائدة)

- توجيه المطابخ: ← لابد أن يكون توجيه المطبخ في الجهة الجنوبية ويكون في البدروم او الدور الاول بجانب المطاعم وقاعات الطعام ولا بد أن يكون توجيه المطبخ عكس اتجاه الرياح السائدة .

الطاقة الاستيعابية للمطعم:

يكون حساب الطاقة الاستيعابية للمطعم حسب عدد الاسرة حيث لابد أن يستوعب 50% من النزلاء حتى لو كان مكتمل وفي حالة تناول الافطار لابد أن يستوعب 25% من النزلاء .
coffee shop: يكون عبارة عن بار ويكون أشبه بالمطبخ .

دراسة عناصر الفندق:

1- بهو الفندق: ← يفضل أن يكون بارتفاع دورين يصل الى (3.5 ← 4م) ويكون مزود بالاضاءة الطبيعية والتهويه كما يتم عمل أبواب تفتح للخارج و يتم عمل أبواب دوارة بجانبها أبواب عادية لمراعاة حدوث تعطل في الأبواب الدوارة

2- غرفة النوم: ← إرتفاع غرفة النوم لا يقل عن 2.80م
أنواع الأسرة:

1. Single bed :←(م2*م1)

2. double bed:← (م2*م1.35)

3. King:←(م2*م2)

4. Queen size:← (م2*م1.50)

5. Twin bed :←(م2*م1)

✓ * غرفتي نوم :

تحتوي على ما يلي:

✓ غرفة صالون كبيرة.

✓ غرفتان للنوم.

✓ شرفتين تطلان على الحدائق الخضراء.

✓ حمامان بكامل التجهيزات.

✓ مطبخ مجهز ببراد وغاز مع مروحة شفط

و غسالة ملابس.

✓ خزانات حائط.

✓ ثلاث وحدات تكييف مع تدفئة من النوع المنفصل.

* غرفة نوم واحدة :

تحتوي على ما يلي :

✓ غرفة صالون . + غرفة نوم .

✓ شرفتين تطلان على الحدائق الخضراء.

✓ حمام بكامل التجهيزات.

✓ مطبخ مجهز ببراد وغاز مع مروحة شفط.

✓ وحدتي تكييف مع تدفئة من النوع المنفصل.

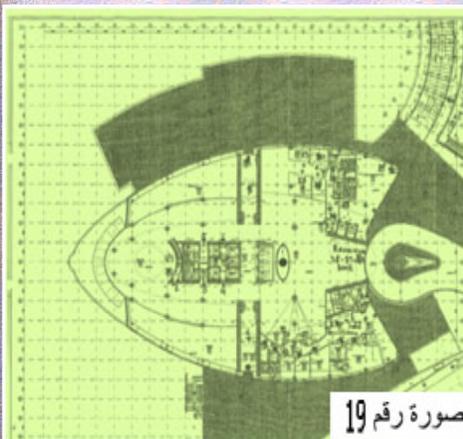
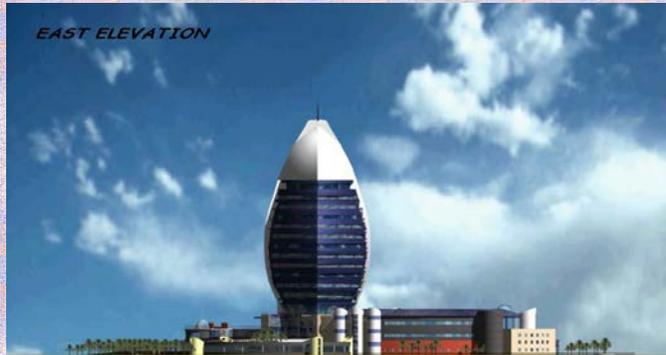
✓ مواصفات تشطيب مميزة.

الفصل الثاني : دراسة النماذج المشابهة

اولاً: النموذج المحلي :

➤ مجمع الفاتح في المقرن :-

هذا المجمع تم بناءه عوضاً لتسديد السودان لديونه من ليبيا وهو من الاستثمارات الليبية في السودان , تم تنفيذه من قبل شركة ايطالية يتكون المجمع من برج فندقي يشبه في شكله الشراع , كما يتضمن المشروع مركزاً تجارياً وقاعة مؤتمرات رئاسية , هذا بالإضافة الى طوابق المكاتب المستأجرة في البرج و الملاعب الخارجية .



صورة رقم 19 طابق المعارض

صورة رقم 18 واجهات المبنى

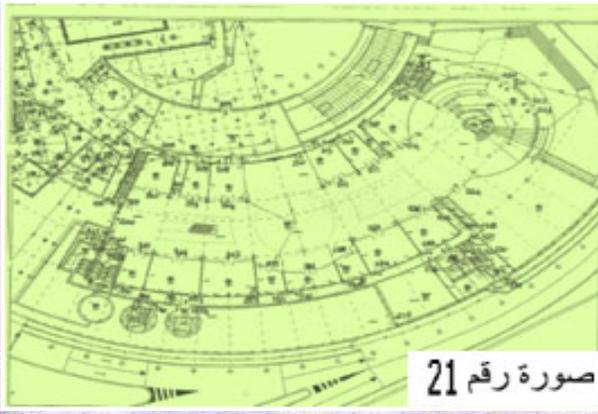
المكونات:-

(1) جناح رئاسي بالطابق الخامس.

(25) جناح وزارى بالطوابق السادس، والسابع والثامن.

(38) جناح فاخر بالطوابق من الثامن وحتى الثالث عشر.

(57) غرفة مزدوجة فاخرة بالطابقين السادس والسابع.



(120) غرفة مزدوجة عادية بالطوابق من الثامن وحتى الثالث عشر.

مكاتب فاخرة بالطابقين الثالث والرابع

مركز مؤتمرات ومركز صحي بالطابق الارضى.

المطعم الرئيسي بالطابق السادس عشر.

وفي ما يلي عرض للمساقط الأفقية والحديث عنها:

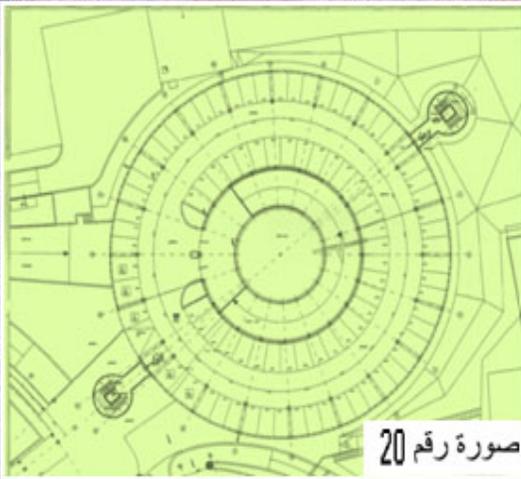
صورة 21 الطابق التجاري

طابق المعارض:

حيث يتم تأجيره للمؤجر ويتم فيه العرض. حيث يستخدم هذا الجزء كإعلان للبرج

المركز التجاري:

وهو إحدى الأنشطة الرئيسية في المشروع .. ويتم الدخول إليه إما من الخارج أو من داخل الموقع وله مواقف خاصة .



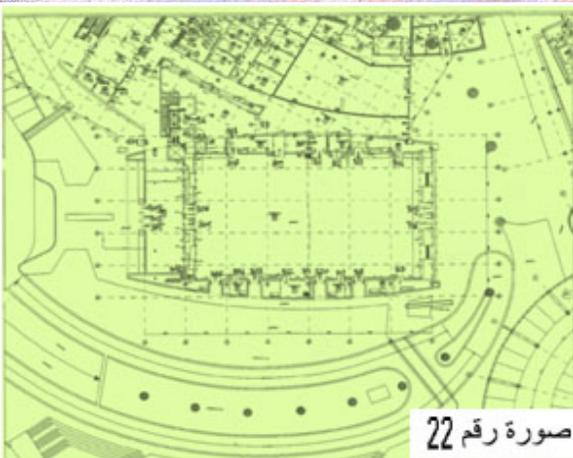
صورة 20 مواقف السيارات

المواقف:

يتضح لنا من الرسم الذى أمامنا أن المصمم استخدم المواقف ذات الشكل الدائري العام لكي يستفيد من المساحة ككل ويقلل من الحركة الطويل.

صالة الاحتفالات:

نلاحظ في الرسم المجاور صالة مستطيلة الشكل فكل من الجهتين الشمالية والجنوبية تتوزع خدماتها وهي صالة عالية الفخامة والجمال خاصة مستوى الديكور و التشطيب وتستوعب 1500 شخص.

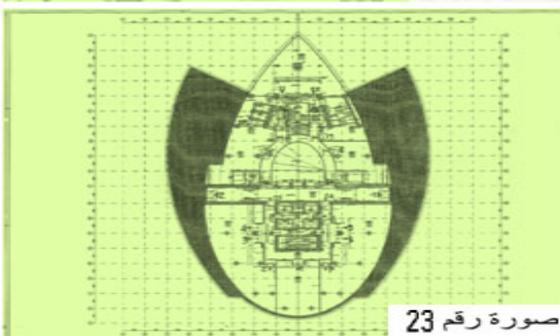


صورة 22 صالة الاحتفالات

أحدى الطوابق المكتبية:

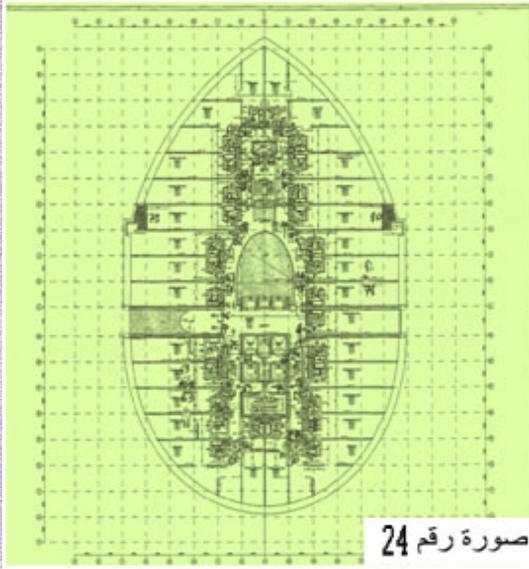
وتعتبر من الطوابق الاستثمارية البحتة حيث تؤجر للمستثمر بالشهور والسنين.

صورة 23 الطوابق المكتبية

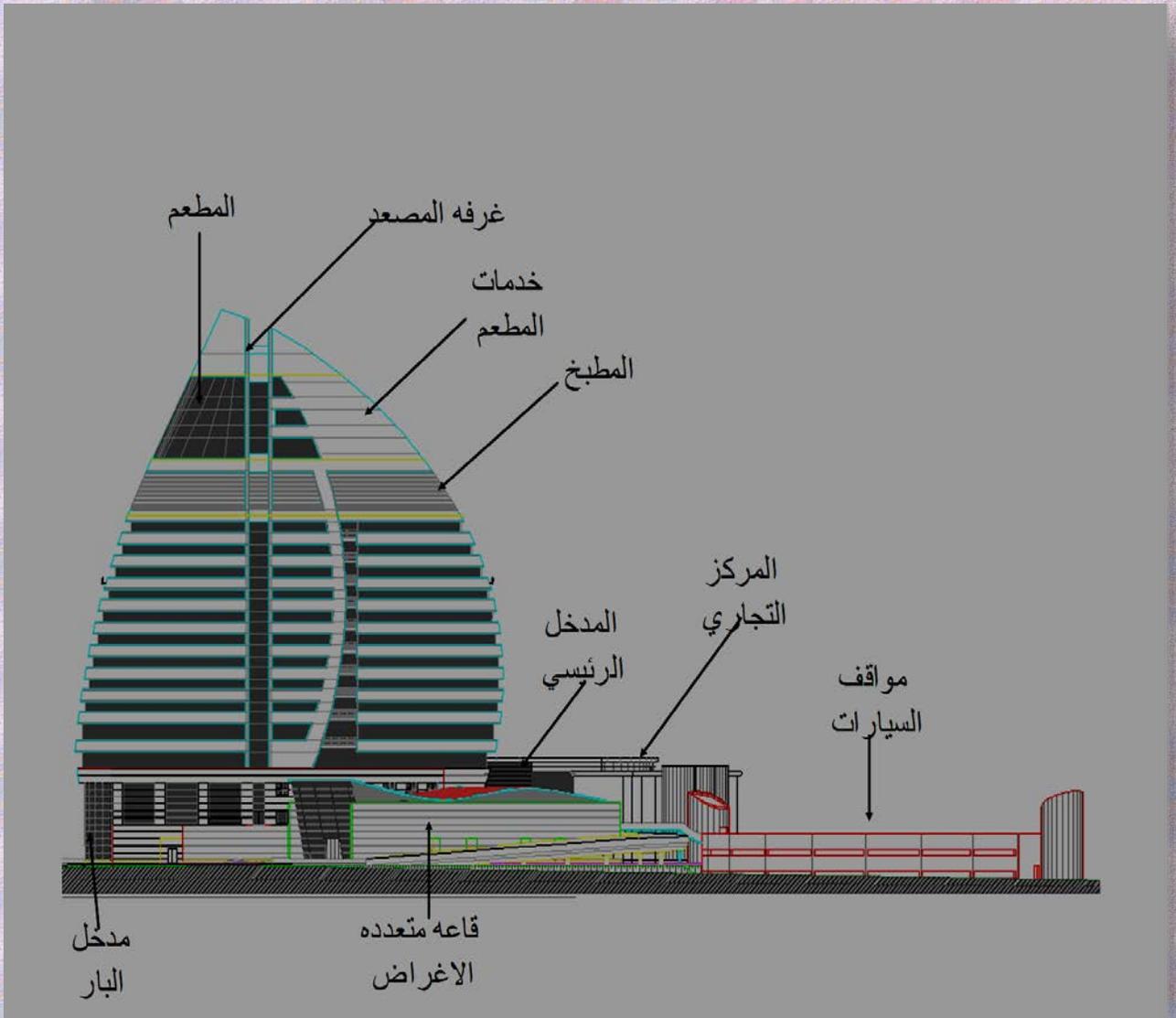


أحدى الطوابق السكنية:

والجميل في هذا البرج انه يحوي فندق من قائمة ال5 نجوم حيث الرفاهية في الخدمات والديكور وأثاث الغرفة والحمام .. وهذه إحدى طوابق الغرف ... ويتضح لنا أن كل غرفة بحمامها الخاص و أن هنالك ممر حلقي يربط بينهما.



صورة 24 طابق سكني



الدراسة التحليلية :

أولا:المميزات :

- قوة الكتلة ووضوحها .
- يعد مثالا جيدا للفنادق البرجية
- تعدد الواجهات حيث من كل زاوية واجهه .
- مبنى متعدد الاستخدامات و به جميع المناشط .
- إطلالته الجميلة .
- الإضاءة الجذابة به .
- فخامة الجزء الفندقى به .

ثانيا :السلبيات :

- التشطيب الخارجي له من الألمونيوم حيث أصبح هذا التشطيب ذو منظر غير جميل
- استخدام الزجاج في الواجهات غير مناسب لي مناخ السودان .
- المداخل غير واضحة .
- عدم وضوح التقسيم الداخلي للمناشط .
- نسب الطول والعرض والميلان غير متجانسة.
- ضعف الربط بين البرج والعناصر الأفقية.

الفائدة من الدراسة :

- لابد من تقسيم النشاطات بشكل واضح .
- استخدام مواد تشطيب ممتازة وذات منظر جميل .
- الاعتماد على الإضاءة لجذب الزوار .
- توزيع الفراغات بشكل يسمح للزائر التحرك بحرية .
- مراعاة نسب الطول و العرض للواجهات .

ثانياً: النموذج العالمي:

➤ برج العرب: (أحد أبرز الفنادق في العالم):

- يعتبر برج العرب الذي بني على شكل شراع سفينة مرتفعا 321 مترا عن سطح مياه الخليج العربي أبرز الفنادق العالمية حيث يعبر عن روعة معمارية وهندسية.
- يقع على بعد 280 مترا عن الشاطئ ومبني على جزيرة صناعية.
- ودون شك أصبح برج العرب معلما ليس لدي فقط وإنما للمنطقة العربية بأسرها.
- يعتبر هذا الفندق من أجراً المشاريع التي بادر بتبنيها الشيخ محمد آل مكتوم وتقدر تكلفة بناء برج العرب 650 مليون دولار أمريكي .

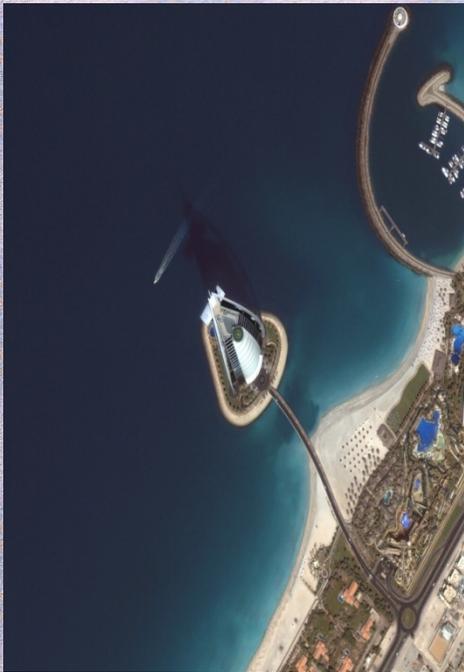


❖ وصف المبنى:

- ✓ يعتبر من أطول خمسة عشرة مبنى في العالم وتبلغ مساحته الكلية 102 مليون قدم مربع بني على جزيرة صناعية تتقدم إلى البحر بمسافة 290م وتتصل بشاطئ البحر بواسطة كوبري منحنى.
- ✓ بني البرج على أرض رملية ودعم بحوالي 250 عمود يمتد كل منهم مسافة 45م تحت سطح البحر .
- ✓ يأخذ البرج شكل المثلث في المسقط الأفقي له .
- ✓ يتضمن البرج 28 طابق تنقسم إلى 56 دور .
- ✓ حيث المسافة بين كل طابق والآخر بإرتفاع 7م وملحق بالبرج مهبط للطائرات الهليكوبتر على إرتفاع 212م فوق سطح البحر.
- ✓ كما يوجد مطعم بشكل كابولي عند الطابق السابع والعشرين من البرج على إرتفاع 200م.

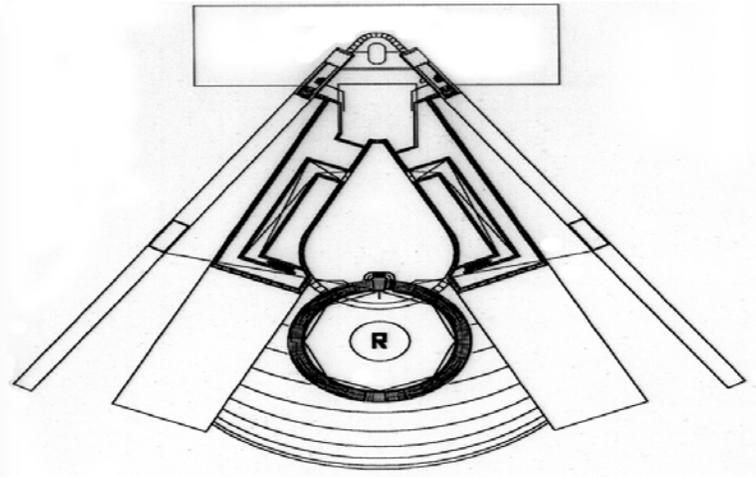
مرحبا بكم في برج العرب :

يقدم برج العرب معايير استثنائية من الرفاهية يشعر بها الضيف منذ اللحظة الأولى حيث ينتقل الضيف من المطار إلى برج العرب إما بواسطة سيارات ليموزين رولز رويس أو طائرة هيلوكبتر تهبط على مهبط خاص يقع في الطابق الثامن والعشرين من برج العرب.





مهبط الطائرات في برج العرب



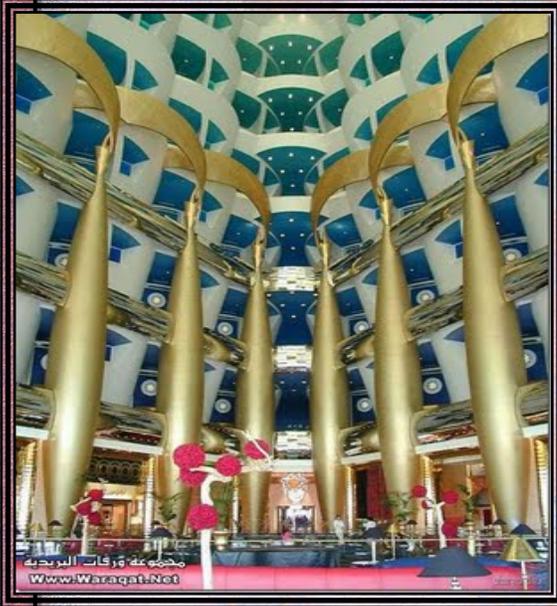
المسقط الأفقي لمهبط الطائرات المأمودية

المسقط الأفقي لمهبط الطائرات في برج العرب.

الردهة الرئيسية:

وبعد أن يعبر الضيف خلال منطقة الاستقبال الرئيسية المزينة بألوان الزرقاء والحمراء والصفراء والمحاطة بالإضاءة المميزة، ينتقل إلى صحن الدار الذي يقع في الطابق الأول من برج العرب وذلك عبر

السلام الكهربائية من جنبي صالة الاستقبال والتي تلتصق بدورها بأحواض كبيرة للأسماك تضم بداخلها مجموعة من الشعب المرجانية الفاتنة الجمال حين تتوسط الطابق الأول فهي تحفة فنية تأسر الأبواب من ترتبط السلالم من الوسط بشلالات مياه جميلة تتغير ألوانها من وقت إلى آخر، وما أن يصل الضيف إلى أعلى السلالم حننتط عليه أطول ردهة في العالم، وتحيط بها من الجانبين أعمدة ذهبية وتنتطق علويًا بطول شراع سفينة، أما نافورة المياه التيخلال أشكالها المختلفة التي تتغير من وقت لآخر إلى أن تصل إلى قذف المياه على شكل عمود بارتفاع 32 مترا .



الصورة توضح الردهة الرئيسية



الصورة توضح البهو الرئيسي



مدخل الفندق



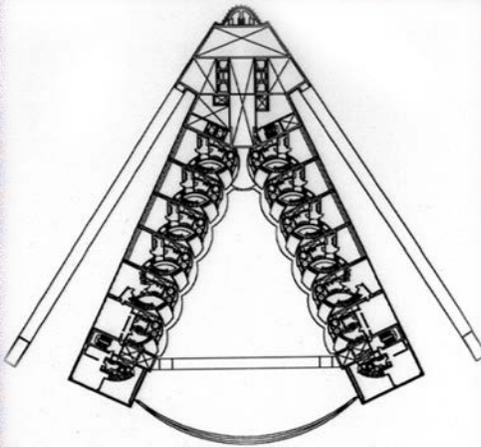
إضاءة ردهة الفندق لولا



منطقة جلوس في الطابق الثاني

جدول ادناه يوضح توزيع الأجنحة التي يبلغ عددها 202 جناح:

الأجنحة الملكية	أجنحة بثلاث غرف	جناح بغرفتين	جناح دوبلكس بغرفة	النوع
2	6	28	146	العدد



المسقط الأفقي للدور التكرار

المسقط الأفقي للأجنحة

وصف الأجنحة:

- ✓ يتألف برج العرب في مجمله من 202 جناح كل واحد منها يمتد على مساحة طابقين، وزودت جميعها بكافة عناصر الراحة والرفاهية المطلقة التي تهدف إلى إرضاء الضيوف على أكمل وجه.
- ✓ يضم كل جناح منطقة معيشة ومنطقة طعام ومكتب متكامل يحوي كمبيوتر محمول وفاكس وآلة نسخ وغرف نوم في الطابق العلوي.
- ✓ التحكم الإلكتروني بلمسة زر بكل من الإضاءة والتكييف والستائر.
- ✓ شاشة تلفزيون ضخمة بلازما قياس 42 بوصة مع قناة فيديو داخلية و65 قناة كيبل نظام (دي في دي) مستقل في كل جناح.



صورة توضح جناح بغرفة واحدة .



صورة توضح جناح بغرفتين.



صورة توضح جناح بثلاثة غرف.



الصورة توضح الجناح الملكي

● الأجنحة الملكية:

- ✓ يتربع في الطابق الخامس والعشرين والسادس والعشرين الجناحان الملكيان كل منهما بمساحة 780 مترا مربعا .
- ✓ وتكفي مساحة الجناح الملكي لاصطحاب أكثر من عشرين فردا .
- ✓ ويضمان العديد من التسهيلات الخاصة والفخمة التي تنتشر على طابقين بما في ذلك الأسرة الدوارة والسينما الخاصة والمجلس وغرفة الملابس التي يعتبر حجمها أكبر من الحجم المعتاد لأية غرفة في أي فندق، كما يوجد مصعد داخلي في كل جناح.



صورة توضح حوض للسباحة.

الجانب الترفيهي في برج العرب:

✓ النادي الصحي: ويقع في الطابق السادس عشر: يحتوي

على:

- ❖ غرف علاج، حمامات معالجة مائية،
- ❖ تدليك شرقي، غرف علاج شمسية،
- ❖ حمامات بخار ومغاطس جاكوزي
- ❖ حوضين للسباحة - صالتين للرياضة البدنية
- ❖ صالة للتمرينات الهوائية



صورة توضح البوفيه الموجود
داخل المسيح الخارجي.



صورة توضح حوض معالجة مائية.



الصورة توضح المسبح الخارجي وجلساته



الصورة توضح مغطس الجاكوزي



الصورة توضح حمامات البخار



الصورة توضح مهيئ الطائرات الذي يتحول لملاعب التنس لرياضة العالمة

❖ بعض المطاعم في برج العرب:

➤ مطعم المنتهى:

- يقع على ارتفاع 200 متر من سطح البحر مع مشهد خلّاب لمدينة دبي مع مطبخ أوروبي حديث.
- ينقسم المطعم الذي يتسع إلى 140 ضيفاً إلى قسمين
- الأول: مخصص كاستراحة لتناول المشروبات
- والأخر: مطعم لتقديم أذ الأطباق العالمية.
- ويصل الزوار إلى المطعم من خلال مصعد بانورامي سريع يشاهدون من خلاله مناظر رائعة.
- وقد تم تصميم أجزاء من المطعم على شكل مراكبي الفضاء .





الصورة توضح صالة المطعم المفتوحة



الصورة توضح غرف مغلقة داخل المطعم



الصورة توضح الصالة متعددة الاغراض

مطعم للمأكولات البحرية (مطعم المحارة) :

جنة المأكولات البحرية في مطعم المحارة الذي يغطس في أعماق الخليج العربي.

يستمتع زوار المحارة منذ البداية بتجربة مثيرة حيث يتم انتقالهم إليه بغواصة لمدة ثلاثة دقائق من قاعة الاستقبال في الفندق.

يحيط المطعم من الداخل أحواض كبيرة تضم مختلف أنواع الأسماك البحرية بما في ذلك سمك القرش.

وينقسم المطعم إلى جلسات مفتوحة وغرف خاصة لتناول الوجبات في أجواء من الخصوصية وقد سميت هذه الغرف بأسماء معروفة في المنطقة مثل اللؤلؤ، الدرّة وبارا.

تسهيلات الاجتماعات والمآدب الخاصة :

❖ قاعة الاجتماعات :

قاعة اجتماعات فخمة بمستوى عالمي تتيح للمشاهد التمتع بمشهد بانورامي خلّاب وتوفر أحدث التقنيات للاجتماعات والاحتفالات

❖ قاعة الفلك :

قاعة فسيحة مقببة تتوجها ثريا كريستال رائعة تجعل منها المكان الأمثل لحفلات الزفاف والمناسبات الإجتماعية تتسع ل 200 شخص للموائد و 400 شخص لحفلات الكوكتيل.

الإنشاء:

❖ الهيكل الخارجي المصنوع من الاستيل الذي يساعد في تدعيم المبنى لمواجهة أي مخاطر يلتف على شكل حرف V حول هيكل آخر بنفس الشكل مصنوع من الخرسانة المسلحة يضم كلا من الغرف والردهات .

❖ يتصل كلا هذين المبنىين من خلال عمود خرساني عند قاعدة الحرف V وعند نقطتين بجوار القاعدة المركزية التي تأخذ شكلا منحنيا.

❖ يبلغ ارتفاع البنيان العلوي المقاوم للزلازل 259م. كما أنه مزود بعمود ساري بطول 60م أخرى.

❖ الردهة الرئيسية للفندق يبلغ ارتفاعها 182م وتشكل ثلث المساحة الخارجية.

❖ أما واجهة برج العرب المصممة على شكل شراع سفينة فتعتبر تحديا تقنيا مدهشا، ولها شريط بطبقتين من الفايبر جلاس المغطى بمادة التالفون، المدعم بسلسلة من الأقواس المشدودة موصلة بكرات حديد في الطابقين 18 و26 وهذا أضخم استخدام لهذه المواد في أي بناء تم إنشاؤه في أي مكان في العالم.

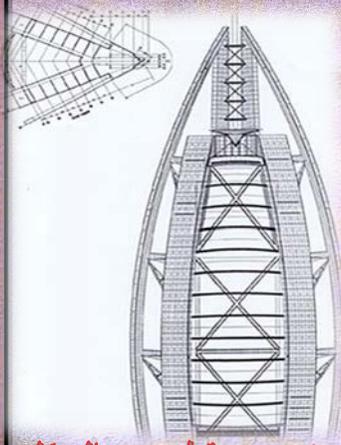
❖ بالنسبة للأساسات فقد تم تدعيم الفندق عن طريق صب 250 خازوق أسمنتي حتى عمق 40م تحت مستوى سطح البحر بين شروخ الصخور وليس على سطحها.

الاستفادة من المشاريع المشابهة:

- 1- التعرف على مكونات المشروع و فعالياته المختلفة .
- 2- التعرف على كيفية التنسيق و الربط بين عناصر المشروع المختلفة
- 3- الخروج بفكرة كاملة و عامة عن المشروع المعين .

مؤشرات من المشاريع المشابهة:

- وضع الشاليهات مباشرة على النيل للحصول على اطلالة مميزة.
- ربط الزون الثقافي بالزون الترفيهي.
- وضع فراغات السكن المنفصل متجاورة.
- خلق اطلالة داخلية.
- عمل مداخل ثانوية لتسهيل الوصول الى باقى فراغات الفندق ولتخفيف الضغط على المدخل الرئيسي.
- خلق علاقة قوية بين الزون الترفيهي و المطاعم والجلسات الخارجية.



**الصورة توضح مقطع بين الهيكلين
الانشائيين المكونين للبرج والسلاسل
المدعمة لزجاج المبنى**



**الصورة توضح الهيكلين
المكونين للمبنى**