



المقدمة

المقدمة

(1-1) تعريف المشروع :

هو مشروع تصميم مجمع يحتوي على المبنى المركزي للتداولات المالية و الاعمال التجارية و الاقتصادية لمدينة الخرطوم اضافة الى مكاتب شركات التأمين و المحاماة و اي مكاتب أخرى قد تتبع لجهات لها تأثير على الاقتصاد الوطني بالاضافة الى بعض النشاطات و الاعمال التي لها علاقة بسوق الاوراق المالية مثل مركز الابحاث الاقتصادية و قاعة للمؤتمرات .

(2-1) الغرض من المشروع :

نسبة لعدم وجود مركز محدد يشكل وجهة لجميع المستثمرين المحليين و الاجانب و عندما كان مستوى سوق الاوراق المالية بالسودان في ضعف كان لابد من عمل مركز رئيسي يدعم الإقتصاد الوطني و سياسته و يحدد للسودان هوية اقتصادية تساعده على النهوض و التميز بين الدول .

(3-1) أهداف المشروع :

- 1- الاستفادة من موقع السودان المركزي بالنسبة للشرق الأوسط و افريقيا لزيادة الاستثمار الأجنبي.
- 2 - إنعاش الوضع الاقتصادي للبلد و إدخالها في مجال المضاربة .
- 3 - انشاء سوق للأوراق المالية تتوفر فيه كل التقنيات و الوسائل التي تسهل عمليات التداول و توظيف الاموال.
- 4 - توفير فرص عمل في مختلف المجالات الاقتصادية.
- 5 - تجميع الأعمال الاقتصادية في مركز واحد رئيسي.
- 6 - تجميع اكبر عدد من مكاتب الشركات و المؤسسات الاقتصادية في مكان واحد مما يزيد من فعالية الاتصال بينها .

(4-1) اسباب اختيار المشروع :

- 1- إقامة المشاريع ذات الأنشطة المتعدده يعد سبب رئيسي في زيادة عجلة الإستثمار و رفع المستوى الاقتصادي للدولة .
- 2- العمارة متعددة الوظائف أصبحت تشكل إتجاه جديد لتطور العمارة .

(5-1) أبعاد المشروع :

البعد الوظيفي :

وظيفياً فإن المشروع يهدف الى تجميع الاعمال ذات الصلة بالسوق المالية مما يؤدي الى تسهيل التعاملات بالنسبة للمتداولين او لكل من له علاقة بالأعمال المالية و السوق المالي في المدينة اضافة الى الإستفادة من مركز الابحاث في تطوير الدراسات الاقتصادية.

البعد الانشائي :

الارتقاء بالمستوى العمراني في مدينة الخرطوم و ذلك من خلال استخدام الوسائل المتطورة و التكنولوجيا الحديثة في تصميم و تنفيذ المشروع .

البعد الاقتصادي:

يساهم المشروع بصورة كبيرة في تنظيم إقتصاد البلاد و دعم نموه و بالتالي إنعاشه و ذلك عن طريق عمل سوق الأموال او بالدراسات التي يقوم بها مركز الابحاث .

البعد الجمالي :

اضافة معلم مميز لسماء مدينة الخرطوم لتحسين الواجهة الجمالية لوسط العاصمة .



جمع المعلومات

(1-2) سوق الخرطوم للأوراق المالية

(1-1-2) البداية و التطور :

بدأ التفكير في إنشاء سوق للأوراق المالية في السودان منذ عام 1962 م حيث تم إجراء العديد من الدراسات و الإتصالات بدأتها وزارة المالية و بنك السودان بمشاركة مؤسسة التمويل الدولية التابعة للبنك الدولي و عام 1982 م تمت إجازة قانون لسوق الأوراق المالية في السودان من قبل مجلس الشعب في ذلك الوقت لكي ينظم إنشاء سوق للأوراق المالية في السودان و لكن لم يتم تنفيذ أي شيء في هذا المجال .

بدأت الخطوات الجادة لإنشاء سوق للأوراق المالية في باية التسعينات و ذلك في ظل ساسة التحرر الإقتصادي التي نادى بها النظام الثلاثي للإنقاذ الإقتصادي (1990-1993) حيث تم تأسيس هيئة الأسواق المالية في العام 1992 م و في نوفمبر من نفس العام أقر مجلس الوزراء تعديلاً على قانون سوق الأوراق المالية للعام 1982 م ولكن هذا القانون المعدل لم يفي بكل الأغراض بإنشاء سوق للأوراق المالية .

و في العام 1994 م أجاز المجلس الوطني الإنتقالي قانون سوق الخرطوم للأوراق المالية و الذي أصبح بموجبه سوق الخرطوم للأوراق المالية كياناً مستقلاً . و بدأ العمل في السوق الأولية (سوق الإصدارات) في العاشر من اكتوبر 1994 م و في الثاني من يناير 1995 م تم إفتتاح السوق الثانوية (سوق تداول الأسهم) .

(2-1-2) عضوية سوق الخرطوم للأوراق المالية :

نص القانون على أن تكون العضوية الإلزامية للجهات التالية :

- ❖ بنك السودان المركزي .
- ❖ البنوك المرخصة و المؤسسات المتخصصة .
- ❖ جميع الشركات المساهمة و المسجلة و الوكلاء الورخصون .

(3-1-2) الأوراق المالية المستخدمة في السوق :

- ❖ أسهم الشركات المساهمة العامة .
- ❖ صكوك صناديق الإستثمار .
- ❖ شهادات المشاركة الحكومية .

(4-1-2) بعض المصطلحات الخاصة بسوق الأوراق المالية:

الأسهم (stocks) :

يمثل السهم حصة في ملكية الشركة المصدرة له و يتمتع المساهم بحقوق الملكية من بينها الحق في حصة من الأرباح التي تحققها الشركة. و الأصل أن السهم لا يتم استرداد قيمته من الشركة الا في حالات محدودة مثل

تخفيض قيمة رأس المال أو تصفية الشركة و في هذه الحالات قد تختلف القيمة المستردة عن القيمة المدفوعة عند شراء السهم .

السندات (bonds) :

السند هو عبارة عن صك مديونية يثبت ان مالك السند مقرض لمصدر السند و هو استثمار ياتي بدخل ثابت او متغير بحيث يتعهد الصدر ان يدفع لحامل السند فائدة او كوبون محدد مسبقاً طول مدة السند و ان يرد القيمة الاسمية للسند في تاريخ استحقاقها .

توزيع الاستثمارات :

توزيع الاموال المستثمرة على انواع مختلفة من الاستثمارات او المصدرين للاوراق المالية في محاولة لتقليص مخاطر الاستثمار .

توزيع الارباح :

توزيع جزء من ارباح الشركة على المساهمين و قد جرت العادة ان تقوم الشركات الكبرى و المستقرة فقط بتوزيع ارباح على المساهمين في حين تقوم الشركات الصغيرة باعادة استثمار ارباحها لضمان استمرارية نموها .

الطرح العام للاكتتاب :

ويعني بيع أسهم الشركة أو جزء منها لمستثمر واحد أو مجموعة من المستثمرين و قد يتم البيع لمؤسسة مالية .

السمسار (broker) :

الوسيط المسؤول عن تنفيذ أوامر بيع و شراء الأوراق المالية لزملائه في البورصة ويكزن تابع لشركة وساطة أو سمسة .

التداول (trading) :

تستخدم هذه الكلمة لوصف التعاملات بوحدة الصناديق مثل الأسهم و السندات و غيرها ويتم التداول داخل السوق الثانوية حيث يبيع أصحاب الحقوق في شركات المساهمة العامة أو الصناديق الإستثمارية لأحد المستثمرين دون المساس بأصل الثروة و دون المساس بحقوق الآخرين الذين لا يرغبون في بيع أسهمهم .

الإدراج (listing) :

وهو مصطلح يقصد به قيد الشركات المساهمة العامة في السوق الثانوية لكي يتم تداول أسهمها بيعاً و شراءً في البورصة و يتحدد سعر الورقة المالية وفقاً لآلية السوق .

(5-1-2) فوائد الأسواق المالية :

للبورصة دور هام في الحياة الاقتصادية و فيما يلي اهم الوظائف التي تؤديها :

- 1- تنمية الإدخار عن طريق تشجيع الإستثمار في الأوراق المالية و توجيه المدخرات لخدمة الإقتصاد القومي
- 2- المساعدة في تحويل الأموال من الجهات التي لديها فائض (القرضين) الى الفئات التي لديها عجز (المقترضين) .
- 3- المساهمة في تمويل مخطط التنمية عن طريق طرح أوراق مالية حكومية في تلك السوق .
- 4- المساهمة في دعم الائتمان الداخلي و الخارجي .
- 5- المساهمة في تحقيق كفاءة عالية في توجيه الموارد الى المجالات الأكثر ربحية و هنا يجب توفر عدة سمات في سوق الأوراق المالية يمكن إيجازها فيما يلي :
 - أ- كفاءة التسعير .
 - ب- كفاءة التشغيل .
 - ج- عدالة السوق .
 - د- الأمان و توفر الحماية .
- 6- تحديد أسعار الأوراق المالية بصورة واقعية على أساس من المعرفة الكافية و درجة عالية من العدالة .
- 7- إن سوق الأوراق المالية تعتبر أداة هامة لتقويم الشركات و المشروعات حيث تساهم في زيادة وعي المستثمرين و تبصيرهم بواقع الشركات و المشروعات .

(6-1-2) شروط إنشاء أسواق المال :

لا يمكن بناء سوق الأوراق المالية لمجرد الرغبة في ذلك و لا لصدور قرار من السلطات المختصة و لكن يتطلب ذلك توافر مجموعة من الشروط الأساسية منها :

- 1- تبني فلسفة إقتصادية قائمة على الثقة في قدرات قوى السوق على تحريك النشاط الإقتصادي في ظل إعتبرات الكفاءة الإقتصادية و السلوم الرشيد لكل من الأفراد و الهيئات القائمة بالنشاط الإقتصادي .
- 2- ضرورة وجود حجم كاف من المدخرات -بشقيها الوطني و الأجنبي - المعروضة للإستثمار من خلال السوق يقابله وجود طلب كاف على المدخرات المعروضة .
- 3- وجود طاقة استيعابية و مقبولة و معقولة و قادرة على استيعاب رأس المال المعروض و ذلك يتمثل في توفر المشروعات ذات الجدوى الربحية المجزية .
- 4- وجود الأطر التشريعية و التنظيمية الفعالة ذات المرونة و القدرة على التكيف المستمر مع المتغيرات الإقتصادية القومية و الدولية .
- 5- توافر المؤسسات المصرفية و المالية الفعالة و المتنوعة حتى تؤدي دورها المطلوب في تجميع المدخرات الوطنية و الأجنبية من ناحية و إستخدام و توليد الفرص الإستثمارية و تجهيزها في شكل مشروعات استثمارية و الترويج لها من ناحية أخرى .

- 6- تنوع الأدوات المالية ذات المزايا المختلفة التي تضمن للسوق توسعاً وفعالية و تتيح الفرص امام كافة المتعاملين .
- 7- ضرورة ربط سوق الأوراق المالية محلياً و إقليمياً و دولياً عن طريق وسائل الإتصال بمختلف أنواعها و الأخذ بما يستحدث منها .

7-1-2) التجارة الإلكترونية :

هي ممارسة تجارة السلع و الخدمات بمساعدة أدوات الإتصال و غيرها من الوسائل ذات العلاقة بالإتصالات و يعرفها آخرون بأنها "إتمام أي عملية تجارية عبر شبكات الآلي الوسيطة و التي يضمن تحويل أو نقل ملكية أو حقوق إستخدام السلع و الخدمات حيث تعقد العملية التجارية ضمن آلية إلكترونية معينة مثل عملية البيع و الشراء و تتحقق العملية عندما يتم الإتفاق بين الطرفين على نقل الملكية أو إستخدام السلع أو الخدمات عبر شبكات الحاسب الآلي الوسيطة .

صفات التجارة الإلكترونية :

توصف التجارة الإلكترونية و المطبقة على شبة الإنترنت بعدة أوصاف منها :

- 1- لا يوجد إستخدام للوثائق الورقية المتبادلة و المستخدمة في إجراء و تنفيذ المعاملات التجارية كما أن معاملات التبادل بين المتعاملين تتم إلكترونياً و لا يتم إستخدام أي نوع من الأوراق .
- 2- يمكن التعامل من خلال التجارة الإلكترونية مع أكثر من طرف في نفس الوقت .
- 3- يتم التواصل بين الطرفين المتعاملين بالتجارة الإلكترونية بواسطة شبكة الإتصالات و ما يميز هذا الإسلوب هو وجود درجة عالية من التفاعلية من غير أن يكون الطرفان في نفس الوقت متواجدين على الشبكة .
- 4- يمكن بيع و شراء السلع غير المادية مثل التقارير و الأبحاث و الدراسات و الصور مباشرة من شبكة الإتصالات و بهذا تكون التجارة الإلكترونية قد تفوقت على مثيلاتها من الوسائل التقليدية في عمليات البيع و الشراء .
- 5- إستخدام أنظمة الحاسوب المتوفرة في مؤسسات الأعمال لانسياب البيانات و المعلومات دون أن يكون هنالك تدخل مباشر للقوى البشرية و ذلك يساعد على إتمام العملية التجارية بأقل التكاليف و بكفاءة عالية .

أنواع التجارة الإلكترونية :

1- التجارة الإلكترونية بين مؤسسات الأعمال :

حيث تقوم وحدات الأعمال بإستخدام شبكة الإتصالات و تكنولوجيا المعلومات لتقديم طلبات الشراء و إلى مورديها و تسليم الفواتير كما تقوم بإجراء عملية الدفع من خلال وسائل عدة مثل إستخدام بوابات الدفع الإلكتروني .

2- التجارة الإلكترونية بين مؤسسة الأعمال و المستهلك :

توجد على شبكة الإنترنت مواقع لمراكز تجارية متعددة يستطيع المستهلك و مؤسسة الاعمال عن طريقها إتمام عملية البيع و الشراء فيما بينها إلكترونياً و يمكن فيها إستخدام بطاقة الإئتمان من أجل إتمام عملية البيع و الشراء .

3- التجارة الإلكترونية بين مؤسسة الأعمال و الحكومة :

تقوم الحكومة بعرض الإجراءات و اللوازم و الرسوم و نماذج المعاملات على شبكة الإنترنت بحيث تستكيع مؤسسات الأعمال الإطلاع عليها من خلال الوسائل الإلكترونية و أن تقوم بإجراء المعاملات الإلكترونية بدون التعامل مع مكاتب المؤسسات و الدوائر الحكومية .

4- التجارة الإلكترونية بين المستهلك و الحكومة :

هذا النوع من التجارة الإلكترونية يتم بين المستهلك و الإدارة المحلية مثل عملية دفع الضرائب حيث تتم إلكترونياً بدون أن يقوم المستهلك بمراجعة الدوائر الحكومية الخاصة بذلك .

معوقات إستخدام التجارة الإلكترونية :

يعود ضعف التعامل بالتجارة الإلكترونية في الدول النامية إلى عدة أسباب أهمها :

- 1- إنخفاض مستوى دخل الفرد .
- 2- عدم وجود وعي لما يمكن أن توفره تكنولوجيا المعلومات و التجارة الإلكترونية .
- 3- عدم كفاية البنية التحتية للإتصالات اللاسلكية و الوصول بشبكة الإنترنت أو إرتفاع تكلفة الوصول بشبكة الإنترنت .
- 4- الإفتقار إلى الأطر القانونية و التنظيمية المناسبة .
- 5- عدم إستخدام اللغة المحلية و المحتوى المحلي .
- 6- نقص المبادرة الفردية .
- 7- الإفتقار إلى نظم دفع يمكن بدورها أن تدعم الصفقات التجارية ألتى تجري على شبكة الإنترنت .
- 8- المقاومة الثقافية للتجارة الإلكترونية على شبكة الإنترنت .

(2-2) الأمثلة المشابهة :

(1-2-2) المثال المحلي (سوق الخرطوم للأوراق المالية) :

الموقع :

اننشأت سوق الخرطوم للأوراق المالية ضمن مشروع برج البركة الإستثماري و الذي يقع في وسط الخرطوم في منطقة السوق العربي على مساحة 2962 م² حيث يطل على ثلاثة شوارع منها شارع الزبير باشا من الجهة الشمالية و هو من الشوارع الحيوية و الهامة و الذي تتوفر فيه كل الخدمات الرئيسية .



صورة رقم (1-2) الموقع العام لسوق الخرطوم للأوراق المالية

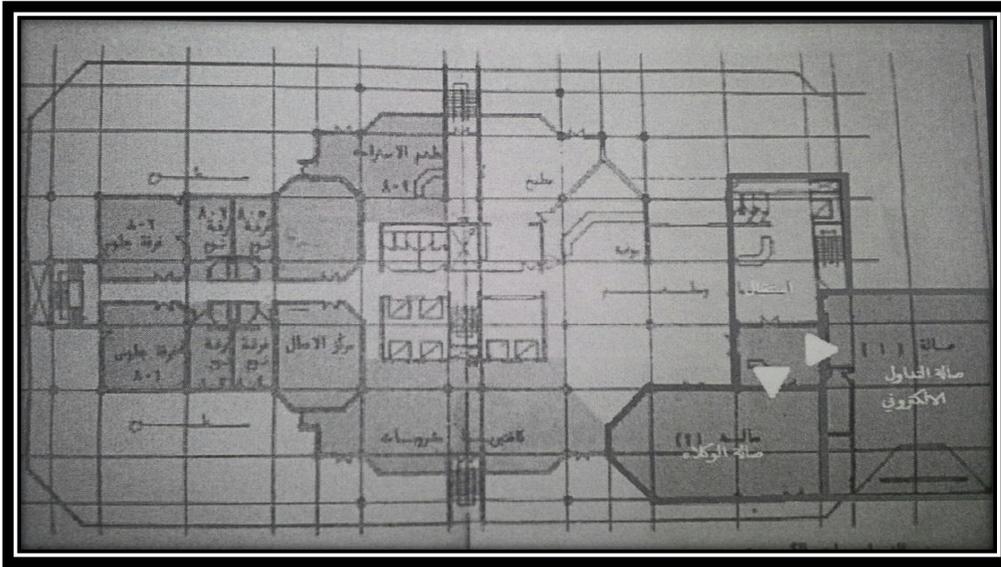
و يتخذ مبنى برج البركة نفس شكل الأرض المستطيلة كمبنى واحد حتى إرتفاع الطابق الخامس و بعدها تتركز الأبراج حول مركز الخدمات و المصاعد و يتكون المبنى من خمسة عشر مستوى حيث :

- ❖ الأول و الثاني عبارة عن بدروم .
- ❖ المستوى الثالث عبارة عن الطابق الأرضي .
- ❖ من المستوى الرابع الى الخامس عشر عبارة عن طوابق علوية (إثنا عشر طابق) .
- خصص جزء من الطوابق (الأرضي الى الرابع) كمواقف سيارات .
- يشغل سوق الخرطوم للأوراق المالية الطوابق (الخامس ، العاشر ، الحادي عشر) .

مكونات المبنى :

أولاً الطابق الخامس :

يتكون من قاعة التداول الإلكتروني الرئيسية ، المكاتب و الخدمات التابعة لها ، قاعة الوكلاء إضافة الى الإدارات المختلفة و الخدمات الملحقة .



صورة رقم (2-2) مسقط أفقى للطابق الخامس

قاعة التداول الإلكتروني :

- بدء نظام التداول الإلكتروني في سوق الخرطوم للأوراق المالية ببداية العام 2012 م حيث أنه ما قبل ذلك كان التداول يتم كتابياً. و التداول في سوق الخرطوم يكون في الفترة ما بين الساعة (العاسرة و حتى الحادية عشر و النصف) صباحاً .
- تحتوي القاعة على ثلاثة شاشات إلكترونية لعرض حالة الأسهم تستوعب كل شاشة معلومات عن أكثر 60 شركة نشطة أما المنطقة الوسطى قي القاعة فتحتوي المكاتب الخاصة بمنديب الشركات (حيث هنالك 42 شركة للمساهمة) كما خصصت في المنطقة الخلفية صف من المقاعد للزوار الذين يرغبون بمتابعة التداول .
- داخل الصالة يوجد مكتب مدير شؤون القاعة و الوسطاء اضافة الى غرفة للتحكم بالشاشات و الأنظمة .

صورة رقم (2-3) : منظور داخلي لقاعة التداول الإلكتروني .



قاعة الوكلاء :

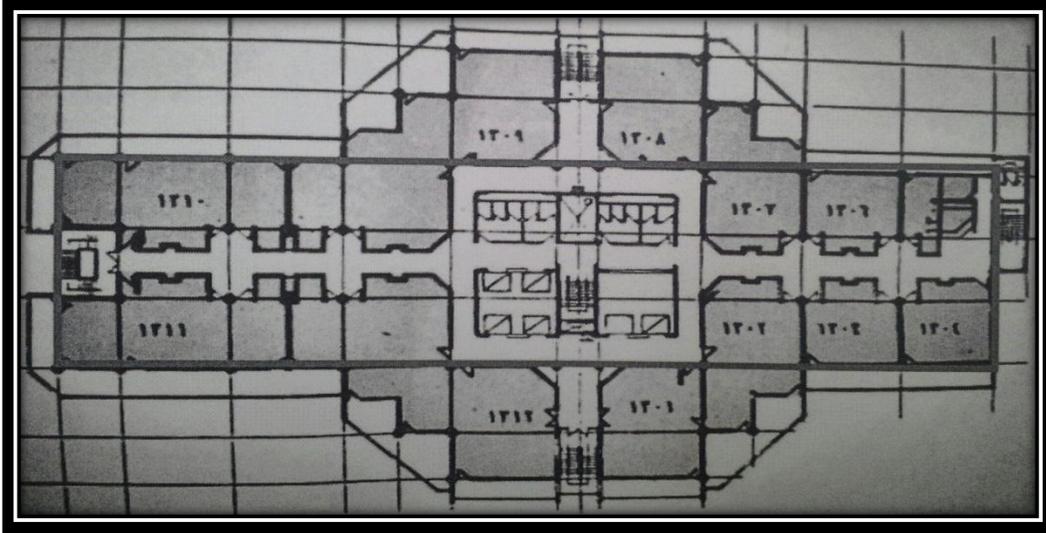
- هي عبارة عن صالة (12*8)م إرتفاعها 4م تحتوي على طاولة على شكل U مقسمة الى 42 مكتب (كل مكتب يمثل شركة أو وكالة) و خلف كل مكتب توجد خزانة لحفظ الملفات .
- شطبت الأرضيات بالواح من الخشب أما السقف فهو سقف مستعار و كذلك الحوائط فهي مشطبة بالواح من الخشب .
- كل وسائل الإضاءة في الصالة صناعية حسث لا توجد أي نوافذ .



صورة رقم (2-4)
:منظور داخلي لقاعة
الوكلاء .

ثانياً الطابق العاشر :

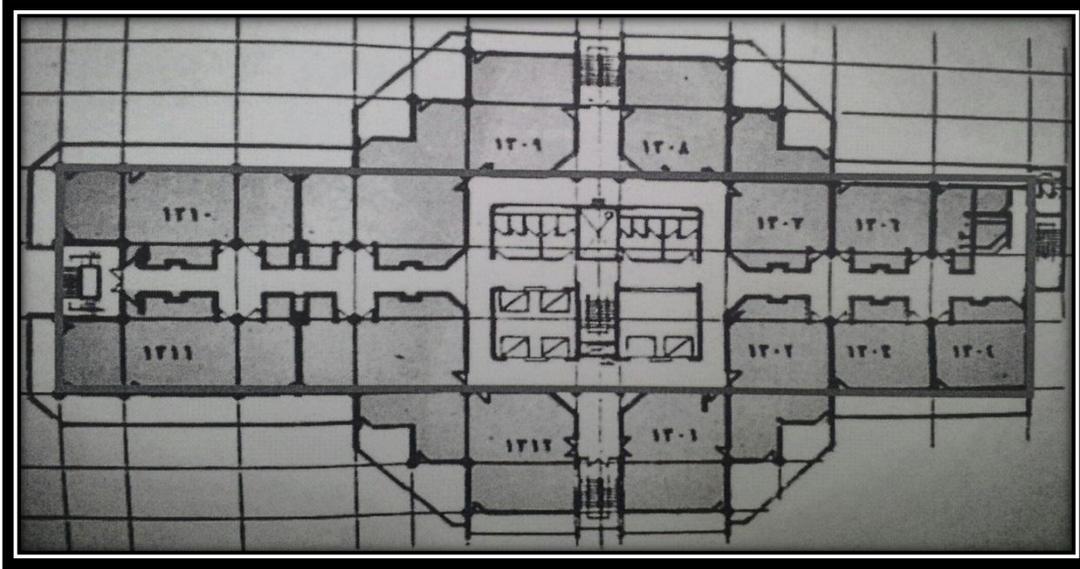
- يحتوي على الإدارات التالية :
 - إدارة التقنية و المعلومات .
 - إدارة الموارد البشرية .
 - إدارة البحوث و التوعية .
 - إدارة المراجعة الداخلية .
 - إدارة الشركات و الإصدارات .
- ونجد به ايضاً الاستقبال الرئيسي للسوق و المكتبة .
- كما يحتوي ايضاً على الخدمات العامة للسق مثل الكفتريا و المسجد إضافة الى دورات المياه .



صورة رقم (5-2) مسقط افقى للطابق العاشر

ثالثاً الطابق الحادى عشر :

- يحتوي على مكتب المدير العام للسوق و مكتب نائب المدير العام .
- الإدارات :
 - التفقيش و المتابعة .
 - الإدارة الشؤون المالية .
 - إدارة العلاقات الخارجية .



صورة رقم (2-6) مسقط افقى للطابق الحادي عشر

عدد الموظفين	عدد المكاتب	الإدارات
4	2	شؤون القاعة و الوسطاء
6	5	الإدارة المالية
7	4	إدارة التقنية و المعلومات
1	1	إدارة المراجعة الداخلية
1	1	إدارة الموارد البشرية
4	3	إدارة التفتيش و المتابعة
1	1	إدارة العلاقات الخارجية
4	2	إدارة الشركات و الإصدارارات
3	3	الشؤون الإدارية
5	4	إدارة البحوث و التوعوية

جدول رقم (2-1) إدارات سوق الخرطوم للأوراق المالية

(2-2-2) المثال العالمي (بورصة شينزن) :

الموقع: حارة بنهي – شينزن – قوانغدونق – الصين .
المساحة: 180000 م مربع .

مبنى بورصة شينزن للبورصة مكون من 46 طابق (254 م) و هو عبارة عن مركز تجاري يقع في الساحة العامة عند تقاطع الشارع الشمال-جنوب بين جبل ليانهو و جادة بينهي و الشارع شرق – غرب شارع شينيان و الشريان الرئيسي لشينزين .

صورة رقم (7-2):الموقع العام .

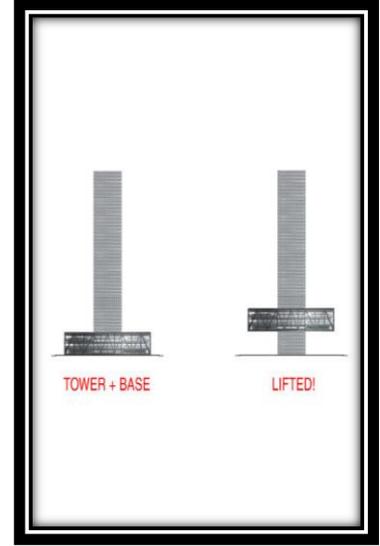
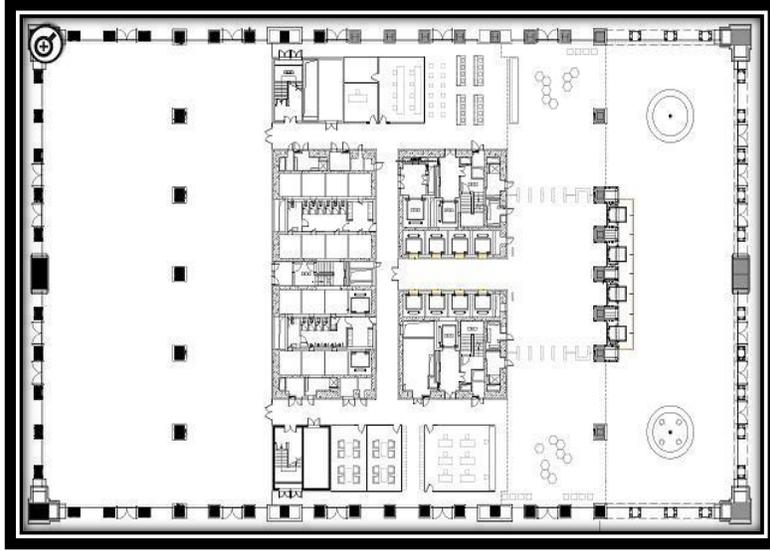


صورة رقم(8-2): شكل المبنى الخارجي.



كانت الفلسفة التصميمية للمبنى من مبدأ رفع قاعدة المبنى التي توجد عادة في الطابق الأرضي الى الطوابق العلوية في شكل منصة . المصبة المرفوعة في المبنى هي عبارة عن ثلاثة طوابق كابولية على إرتفاع 36 م من الأرض بمساحة 15000 م مربع للطابق مع وجود حديقة في السقف .

النصة الرفوعة تحتوي على كل وظائف سوق البورصة بما فيها صالة التسجيل و قاعة التداول و كل إدارات سوق الأوراق المالية . لكن ما يؤخذ على التصميم أن المنصة المرفوعة تسمح للعمامة بدخول المبنى في مبنى يجب أن يكون مغلق أكثر .

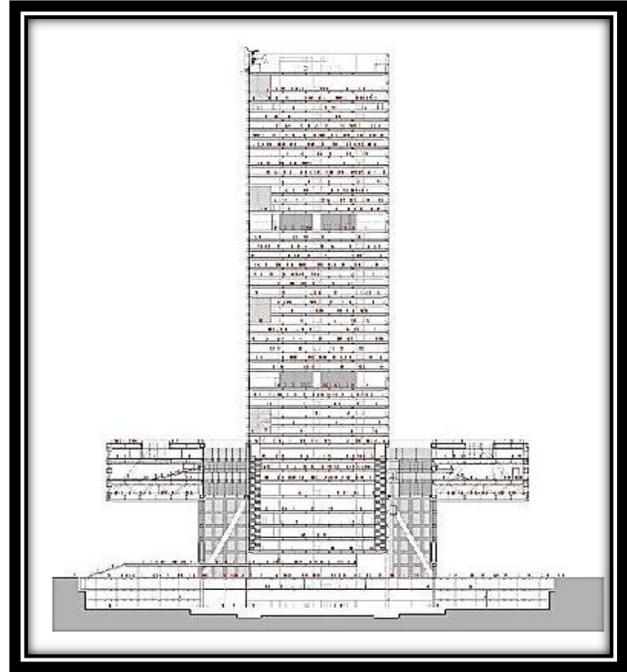


صورة رقم (9-2): الفلسفة التصميمية للمبنى. صورة رقم (10-2): المسقط الأفقي للمبنى.

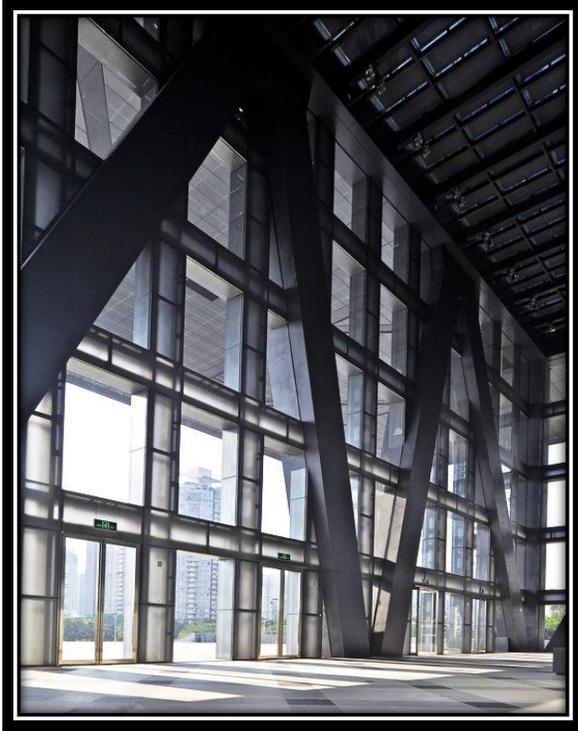
المنصة المرفوعة و برج المبنى متوحدان في نظام إنشائي واحد و أعمدة البرج و الأذنين توفر دعم رأسي و جانبي للنظام الإنشائي الكابولي للمبنى .

المنصة المرفوعة مؤطرة بمجموعة قوية ثلاثية الأبعاد على كامل العمق من دعائم حديدية .

مدخل طاقم العمل في المبنى من الجهة الشرقية و مدخل المسافرين من الجهة الغربية المكاتب التنفيذية للمبنى تقع فوق المنصة المرفوعة مباشرة مما يجعل الطوابق العليا قابلة للتأجير كمكاتب و نوادي عشاء .



صورة رقم (11-2): المسقط الرأسي.



صورة رقم (2-13) : واجهة المبنى .



صورة رقم (2-12) : منظور عام للمبنى .

الشكل المربع العام للبرج يندمج بإنسيابية مع الابراج المتجانسة المحيطة به لكن واجهات المبنى مختلفة واجهات المبنى عبارة عن تغليف من الزجاج المنتظم حول الشبكة الإنشائية للهيكل الخارجي . الكسوة الزجاجية للواجهات تكشف عن التقنية الإنشائية خلفها و في نفس الوقت تظهر شكل جميل و غامض . اللون المحايد و الشفافية في الواجهات تتغير مع الأحوال الجوية ، تخلق تأثير كرسالي غامض: لامعه مع أشعة الشمس ، مشعة عند الأجواء الغابرة ، و متوهجة في الليل .

واجهات المبنى تتمتع بمداخل مريحة و التي تقلل كمية الحرارة الشمسية المكتسبة الداخلة للمبنى و تحسن الضوء الطبيعي و تقلل من إستهلاك الطاقة . المبنى مصمم ليكون واحد من أوائل المباني الخضراء الصنف ب 3 نجوم في الصين .

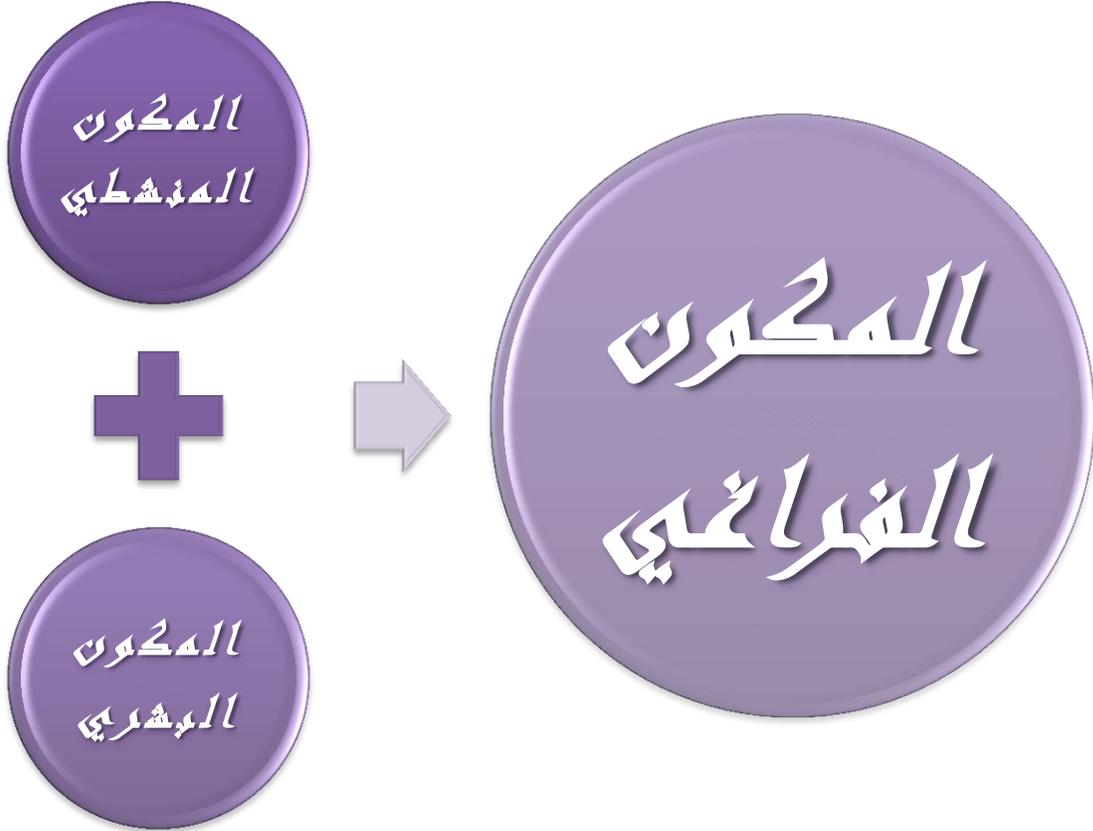


تحليل المشروع

(1-3) تحليل الوظائف

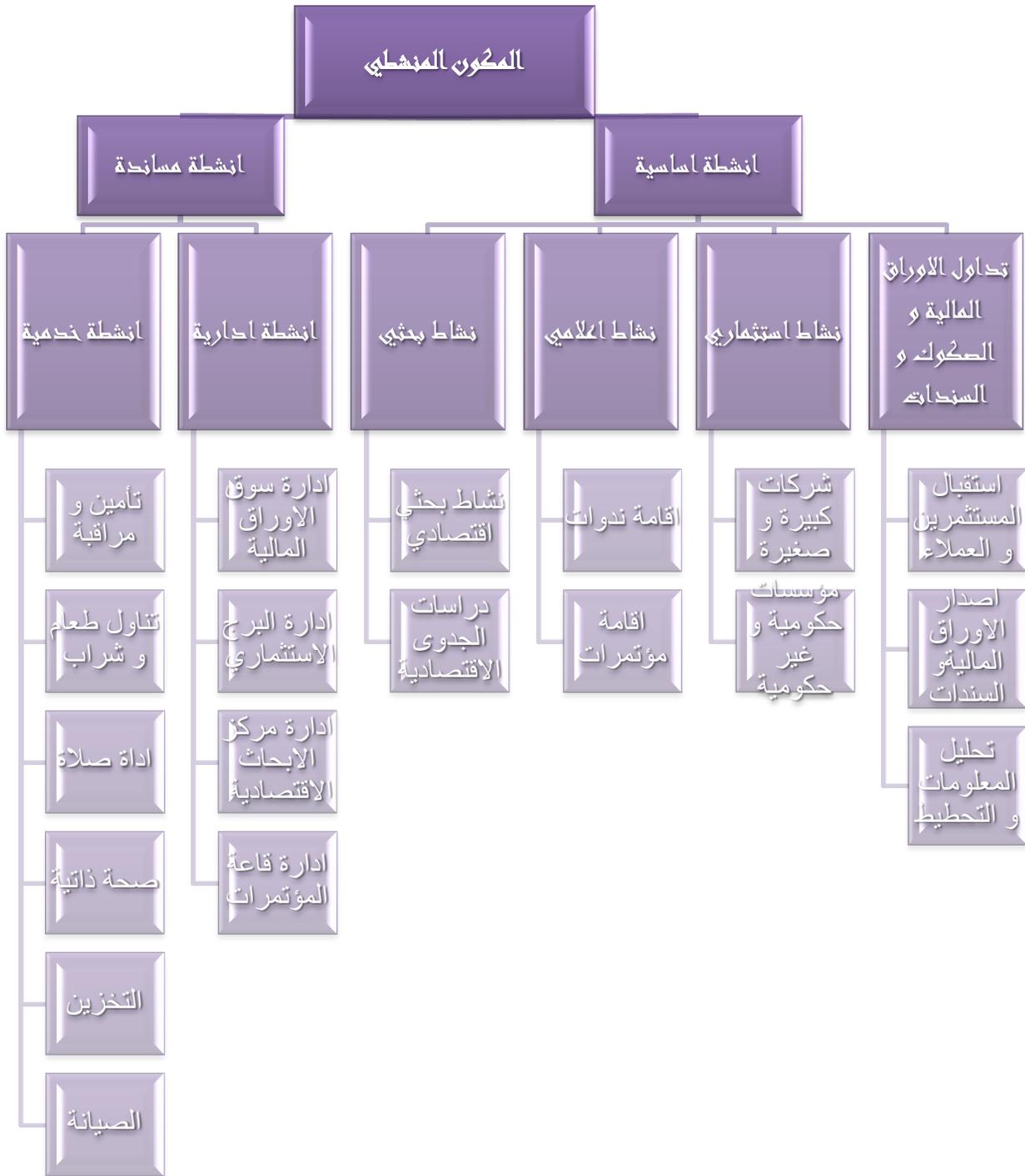
أولاً :

(1-1-3) تحليل المكونات :

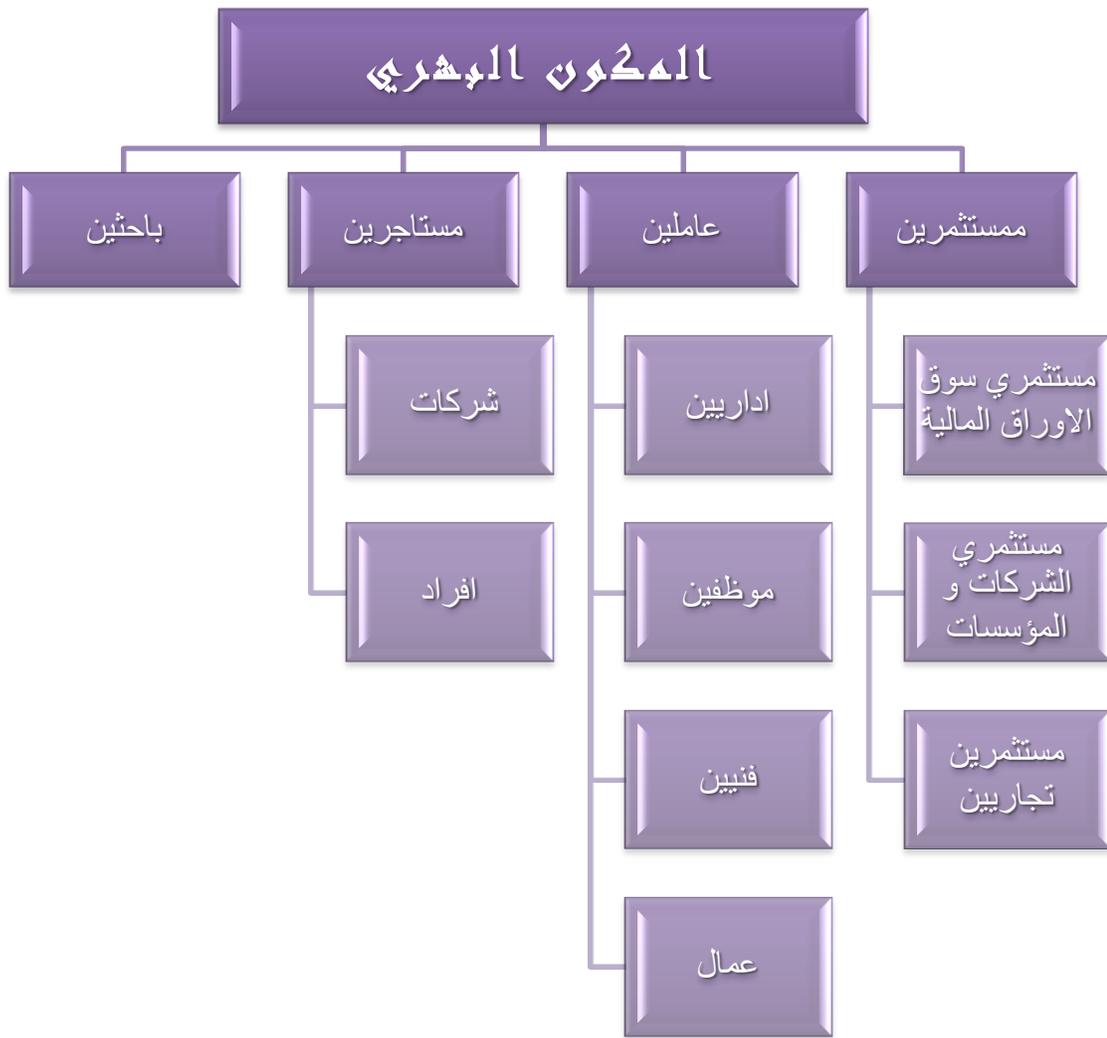


الشكل رقم (1-3) : يوضح مكونات المشروع

المكون المنشطى :



الشكل رقم (2-3) : يوضح المكون المنشطى



الشكل رقم (3-3) : يوضح المكون البشري

ثانياً :

جدول المناشط : (2-1-3)

جدول سوق الأوراق المالية :

النشاط	عدد الفراغات	عدد المستخدمين	المتطلب البيئي	المتطلب الفراغي	مساحة الفرد (م ²)	المساحة (م ²)
الإدارة العامة						
المدير العام	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	70	70
السكرتارية	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	12	12
نائب المدير العام	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	40	40
السكرتارية	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	12	12
غرفة الاجتماعات	1	20	تهوية اضاءة ط+ص	طاولة_كراسي _دواليب	3.5	70
إدارة الشؤون المالية و الادارية						
المدير الادارة	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	35	35
السكرتارية	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	12	12

تابع جدول سوق الأوراق المالية :

النشاط	عدد الفراغات	عدد المستخدمين	المتطلب البيئي	المتطلب الفراغي	مساحة الفرد (م ²)	المساحة (م ²)
شئون العاملين	1	2	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	15	30
الحسابات	1	5	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	7	35
المراجعة الداخلية و التفقيش	1	9	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	7	63
ادارة الشئون القانونية						
المستشار القانوني	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	3	35
السكرتارية	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	12	12
نائب المستشار	1	3	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	12	36
شئون الشركات	1	4	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	75	30
شئون الوكلاء	1	3	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	75	30

تابع جدول سوق الأوراق المالية :

المساحة (م2)	مساحة الفرد (م2)	المتطلب الفراغي	المتطلب البيئي	عدد المستخدمين	عدد الفراغات	النشاط
15	75	مكاتب_كرا سي_دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	2	1	الشعبة الاقتصادية
ادارة الدراسات و الاعلام						
35	35	مكاتب_كرا سي_دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	1	1	المدير
12	12	مكاتب_كرا سي_دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	1	1	السكرتارية
23.5	7.5	مكاتب_كرا سي_دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	3	1	قسم الابحاث
45	7.5	مكاتب_كرا سي_دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	6	1	قسم البيانات و المعلومات
84	6	مكاتب_كرا سي_دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	7	1	قسم العلاقات العامة

تابع جدول سوق الأوراق المالية :

النشاط	عدد الفراغات	عدد المستخدمين	المتطلب البيئي	المتطلب الفراغي	مساحة الفرد (م ²)	المساحة (م ²)
إدارة القاعة						
مدير الادارة	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسد ي_دواليب	24	24
السكرتارية	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسد ي_دواليب	12	12
وكيل شئون الوكلاء	25	3	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسد ي_دواليب	6	450
قسم التنسيق	1	5	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسد ي_دواليب	6	30
قاعة التداول	1	150	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسد ي_دواليب	25% 3+	500
دائرة شئون الوكلاء						
المدير	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسد ي_دواليب	35	35
السكرتارية	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسد ي_دواليب	12	12
قسم اصدار الاوراق المالية	1	8	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسد ي_دواليب	7.5	60

تابع جدول سوق الخرطوم للأوراق المالية :

المساحة (2م)	مساحة الفرد (2م)	المتطلب الفراغي	المتطلب البيئي	عدد المستخدم ين	عدد الفراغات	لنشاط
30	7.5	مكاتب_كراسي _دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	1	1	قسم الارساليات
30	6	مكاتب_كراسي _دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	1	1	قسم ادراج الشركات
30	6		تهوية اضاءة ط+ص	5	1	قسم العقود
قسم الحاسوب						
24	24	مكاتب_كراسي _دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	1	1	المدير
12	12	مكاتب_كراسي _دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	1	1	السكرتارية
24	8	مكاتب_كراسي _دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	3	1	قسم الصيانة
24	8	مكاتب_كراسي _دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	3	1	المهندسين
24	8	مكاتب_كراسي _دواليب	تهوية اضاءة ط+ص	3	2	البرمجة

تابع جدول سوق الخرطوم للأوراق المالية :

النشاط	عدد الفراغات	عدد المستخدمين	المتطلب البيئي	المتطلب الفراغي	مساحة الفرد (م ²)	المساحة (م ²)
الخدمات الساعدة						
بهو الاستقبال و الانتظار	1	100	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	3	300
كافتريا	1	100	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	2.5	250
قتعة اجتماعات	1	100	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	1.2	120
مركز اتصالات	1	50	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	3.25	180
شرفات عملاء	1	100	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	4	400
الخدمات الاساسية						
المدير الفني	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	20	20
المهندسين	1	3	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	6	18

تابع جدول سوق الخرطوم للأوراق المالية :

النشاط	عدد الفراغات	عدد المستخدمين	المتطلب البيئي	المتطلب الفراغي	مساحة الفرد (م ²)	المساحة (م ²)
الفنيين	1	3	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كرا سي_دواليب	6	18
ورشة خدمات	1	3	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كرا سي_دواليب	-	80
وحدة التكييف	1	-	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كرا سي_دواليب	-	200
مولد الكهرباء	1	-	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كرا سي_دواليب	-	100

الجدول رقم (1-3) : يوضح جدول سوق الخرطوم للأوراق المالية

جدول المركز الابحاث الاقتصادية :

النشاط	عدد الفراغات	عدد المستخدمين	المتطلب البيئي	المتطلب الفراغي	مساحة الفرد (م ²)	المساحة (م ²)
مكتب الوحدة الاقتصادية	1	3	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	50	150
مكتب الوحدة التخطيطية	1	3	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	50	150
مكتب الوحدة الاستثمارية	1	2	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	110	220
مكتب الوحدة الاعلامية	1	2	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	90	180
قسم دراسة الجدوى						
وحدة دراسة جدوى المشاريع الهندسية	2	4	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	45	180
وحدة دراسة جدوى مشاريع التمويل	3	5	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	28	140

تابع جدول المركز الابحاث الاقتصادية :

النشاط	عدد الفراغات	عدد المستخدمين	المتطلب البيئي	المتطلب الفراغي	مساحة الفرد (م ²)	المساحة (م ²)
الإدارة العامة						
مكتب ادارة المركز	2	4	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	20	80
مكتب شئون الموظفين	1	3	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	20	60
مكتب الشئون المالية	1	3	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	20	60
مكتب الشئون العلمية و البحوث	1	2	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	60	120
المكتبة	1	100	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي _دواليب	1.2	120
خدمات						
الكافتيريا	1	100	تهوية اضاءة ط+ص	طاولات_كرا سي_كاونتر	1.5	150
المصلى	1	100	تهوية اضاءة ط+ص	دواليب_ارفو ف	1	100

تابع جدول المركز الابحاث الاقتصادية :

النشاط	عدد الفراغات	عدد المستخدمين	المتطلب البيئي	المتطلب الفراغي	مساحة الفرد (م ²)	المساحة (م ²)
المخزن	2	2	تهوية اضاءة ط+ص	ارفوف	-	30
دورات مياه	3	20	تهوية اضاءة ط+ص	ادوات صحية	1.5	30
عيادة	1	2	تهوية اضاءة ط+ص	مكتب_كراسد ي_سرير	10	20
استراحة عمال	1	10	تهوية اضاءة ط+ص	خزانات_سرا ير_كراسي	3	30

الجدول رقم (2-3) : يوضح جدول المركز للأبحاث الاقتصادية

جدول المبني الاستثماري :

النشاط	عدد الفراغات	عدد المستخدمين	المتطلب البيئي	المتطلب الفراغي	مساحة الفرد (م ²)	المساحة (م ²)
الاستقبال الرئيسي	1	100	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	2.5	150
مكاتب الادارة	7	11	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	12	132
غرفة الاجتماعات	1	20	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	2.5	80
الخدمات						
كفاتريا	2	100	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	2.5	250
مصلى	1	100	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	1	100
مخزن	5	2	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	-	70
دورات مياه	8	20	تهوية اضاءة ط+ص	مكاتب_كراسي_ دواليب	1.5	120
استراحة عمال	1	10	تهوية اضاءة ط+ص	خزانات_سراير_ كراسي	3	30

تابع جدول المبني الاستثماري :

النشاط	عدد الفراغات	عدد المستخدمين	المتطلب البيئي	المتطلب الفراغي	مساحة الفرد (م ²)	المساحة (م ²)
المسلحات الرئيسية						
قاعة المؤتمرات	1	300	تهوية اضاءة ط+ص	كراسي	0.85	525
قاعة مؤتمرات صحفية	1	170	تهوية اضاءة ط+ص	كراسي	0.7	119
غرفة اسقاط	1	1	تهوية اضاءة ط+ص	-	-	30
غرفة كبار الزوار	1	20	تهوية اضاءة ط+ص	كراسي	3	60
الخدمات						
بهو استقبال	1	100	تهوية اضاءة ط+ص	كراسي		
دورات مياة	8	20	تهوية اضاءة ط+ص	ادوات صحية		
غرفة تخدم	1	4	تهوية اضاءة ط+ص	دواليب		

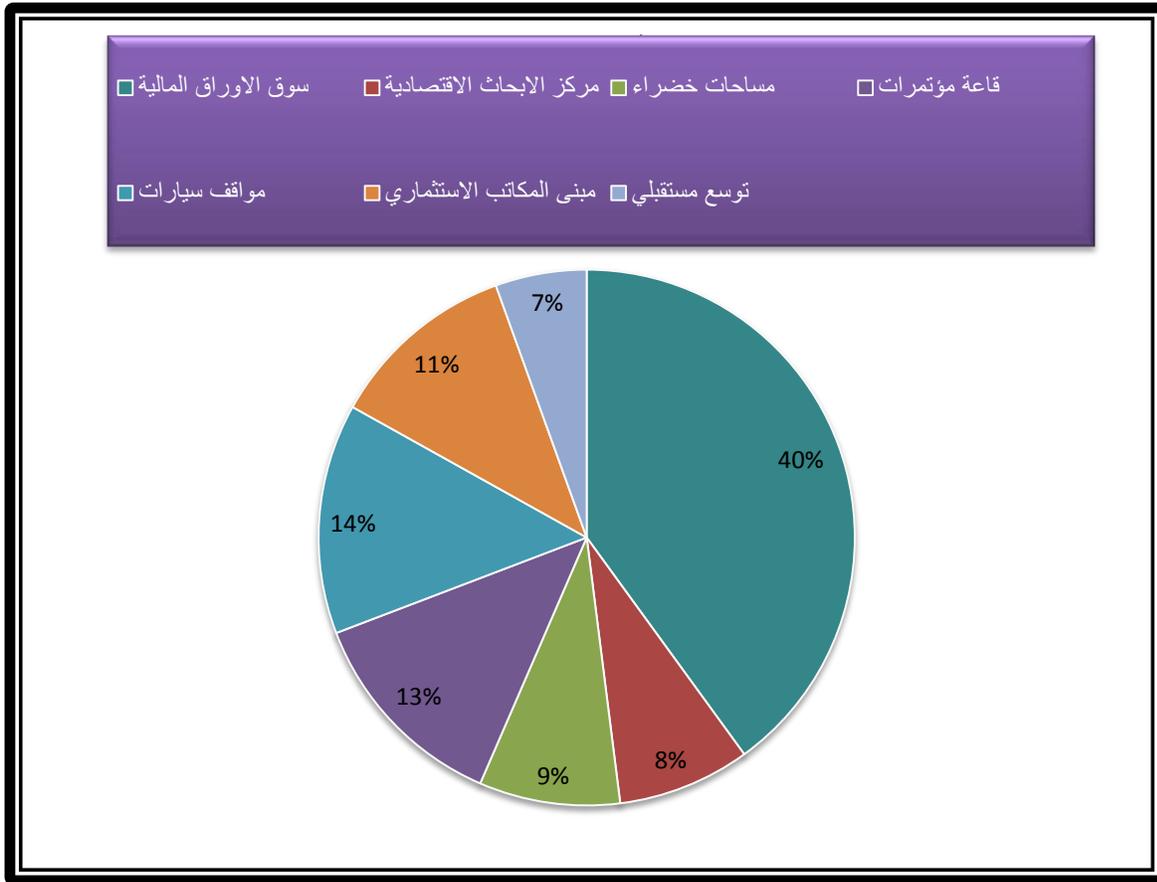
الجدول رقم (3-3) : يوضح جدول المبني الاستثمارية

جدول المساحات الكلية :

النطاق	المساحة الكلية (م ²)	عدد الطوابق
سوق الاوراق المالية	27055 م ²	6
مركز الابحاث الاقتصادية	3755 م ²	4
مبنى المكاتب الاستثماري	4894 م ²	11+4
قاعة المؤتمرات	2739 م ²	2
موقف السيارات	1500 م ²	-
مساحات خضراء	800 م ²	-
مساحة المبنية	8040.5 م ²	
التوسع المستقبلي	537 م ²	

الجدول رقم (3-4) : يوضح جدول المساحات الكلية

نسبة المساحات :



الشكل رقم (3-4) : يوضح نسبة المساحات