

# مشروع مجمع سياحي على مجرى نهر العاصي ضمن مدينة حماه

أعد لنيل شهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية



إشراف :

د. غسان بدوان

د. سليمان المهنا

تقديم :

رنا السليمان

2008-2009

## المشروع : مجمع سياحي ترفيهي .

### موقع المشروع:

يقع المشروع في مدينة حماه على أرض واقعة على مجرى نهر العاصي , حيث تطل هذه الأرض على النهر بشكل مباشر , وتطل من جهة أخرى على قلعة حماه , مما يجعلها تتمتع بأهمية استراتيجية وسياحية .

### أهمية المشروع :

تفتقر مدينة حماه الى المشاريع ذات الطابع السياحي والترفيهي , فهي تمتلك عوامل أساسية تجعلها مدينة يقصدها السياح من كل مكان , كوجود قلعة حماه , النواعير , قلعة المضيق , أفاميا , شلالات البيضاء..... وغير ذلك من الأماكن الأثرية والسياحية الرائعة , ومن هنا تأتي أهمية المشروع .

مساحة الأرض : 9.7 هكتار.

### فعاليات المشروع:

أولاً : فندق خمس نجوم.

ثانياً: مجموعة من الفيلات .

ثالثاً: مطعم كبير يقع على جزيرة ضمن النهر.

رابعاً: تجمع رياضي .

خامساً : حدائق ومساحات خضراء



أولا : الفندق :- المساحة المبنية للفندق : 3150 م<sup>2</sup>

- المساحة الطابقية للفندق : 10400 م<sup>2</sup>

- عدد الغرف : 120 غرفة.

- عدد الأجنحة : 14 جناح .

- البرنامج الوظيفي للفندق : يتألف الفندق من ثمان طوابق تتضمن مايلي:

1- الطابق الأرضي ويتضمن :

- بهو مركزي للدخول يلحق به ركن استقبال مزود بغرفة خاصة لصناديق حفظ الأمانات ,

ركن لبيع الجرائد والهدايا والأعمال التراثية ...

أركان انتظار مناسبة , استعلامات .

- صالة محاضرات تتسع لحوالي 120 شخص

- صالة متعددة الاستعمالات.

- صالة افطار تتسع لحوالي 175 شخص مع الخدمات اللازمة.

- صالة شاي تتسع لحوالي 50 شخص مع الخدمات اللازمة .

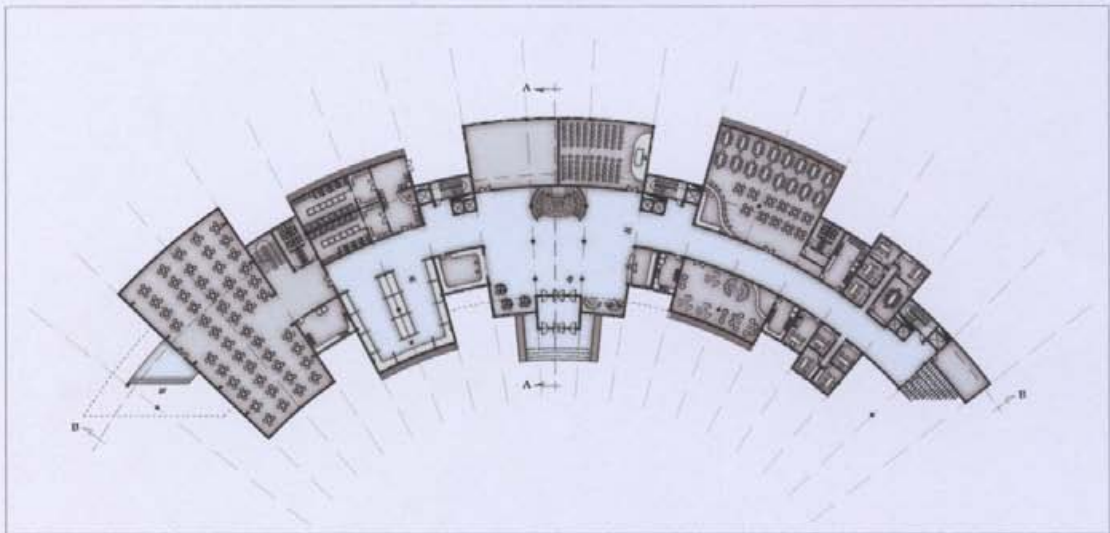
- فراغ تجاري صغير ( لبيع الأدوات الشخصية والاحتياجات الأساسية).

- مطعم يتسع ل ( 250-300 ) شخص مع تراس صيفي يتسع للعدد نفسه.

- قسم اداري للموظفين والاداريين مع الخدمات الصحية الخاصة.

- مشالح وأدواش وخدمات الصحية تابعة للمسبح مخصصة لنزلاء الفندق.

- مطبخ لتخديم البهو مع الخدمات الصحية اللازمة.

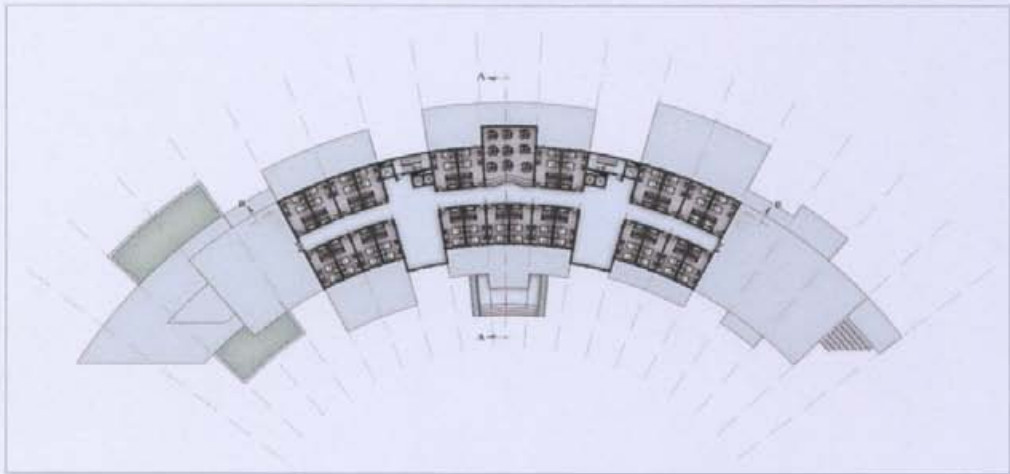
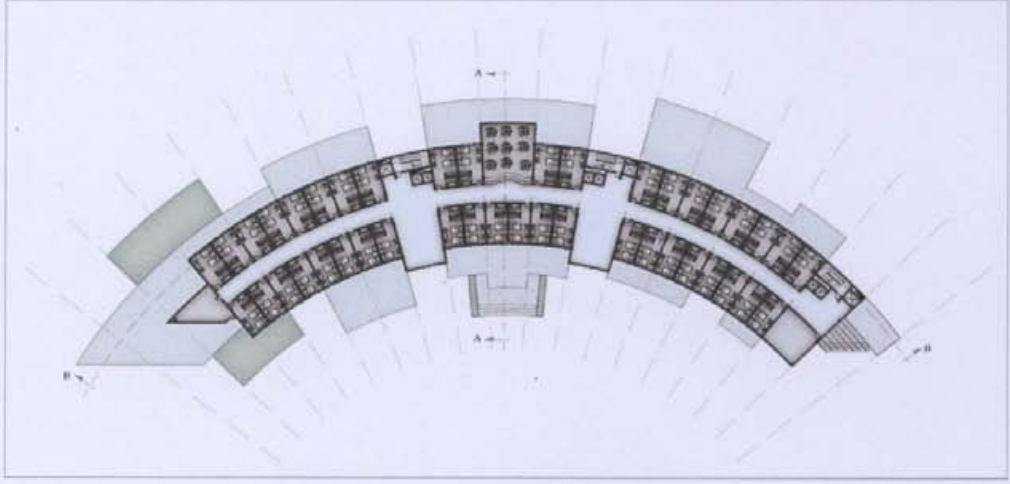


## 1- الطابق الأول :

طابق تقني مخصص للتدفئة والتكييف وتجميع فتحات التهوية.

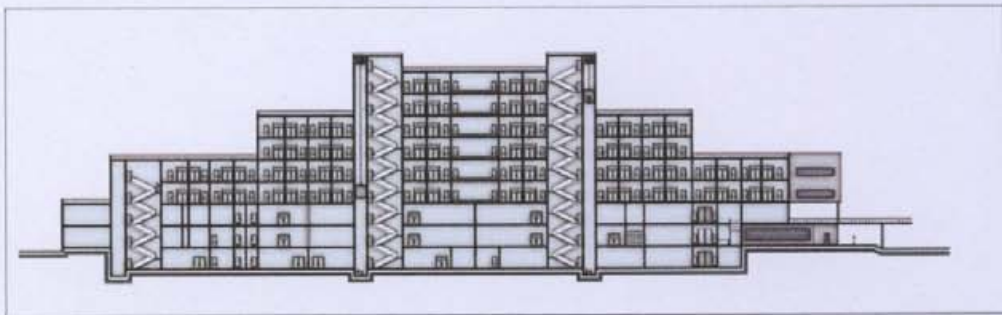
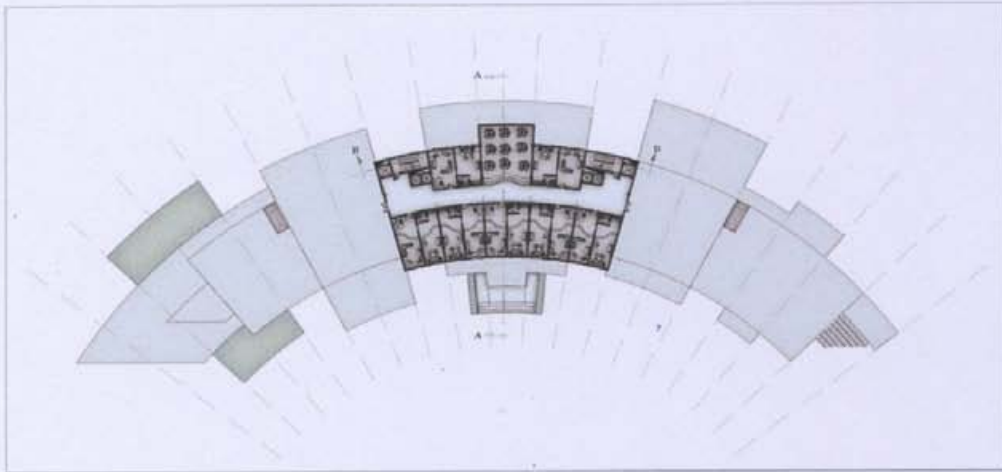
2- الطوابق الثاني والثالث والرابع والخامس تتضمن مايلي:

- غرف نوم لشخص أو شخصين.
- أركان جلوس للنزلاء .
- غرف للتخديم وتجميع وتوزيع البياضات والغسيل وماشابه.
- بطاريات الخدمة.



3- الطابق السادس والأخير تتضمن مايلي:

- أجنحة , كل جناح مؤلف من غرفة نوم وغرفة جلوس مزودة بركن صغير لتحضير الطعام وبرداد والمستلزمات اللازمة لتأمين الراحة ضمن غرفة الإقامة.
- أركان جلوس للنزلاء .
- بطاريات الخدمة.

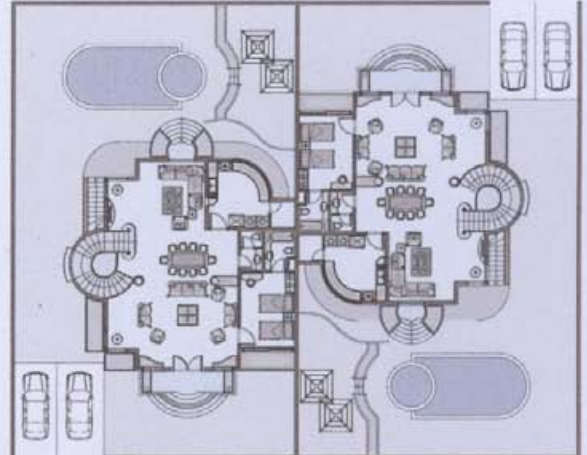
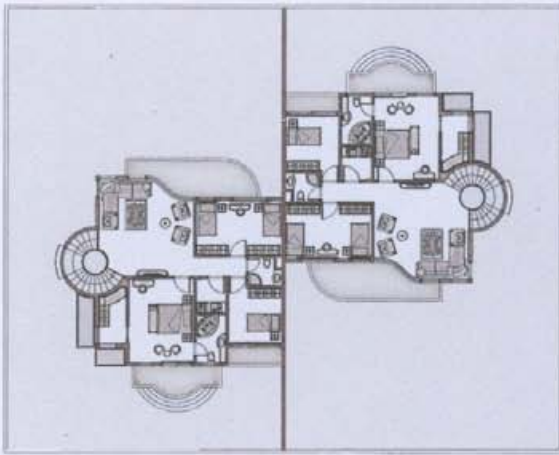


4- القبو : يحتوي على كافة الخدمات , مطبخ كبير , غسيل , كوي , مخازن , برادات , التدفئة والتكييف , مطعم للعمال .....

ثانيا : الفيلات(الشاليهات) : - عدد الفيلات 26 فيلا.

- المساحة المبنية لكل فيلا 120 م<sup>2</sup> .

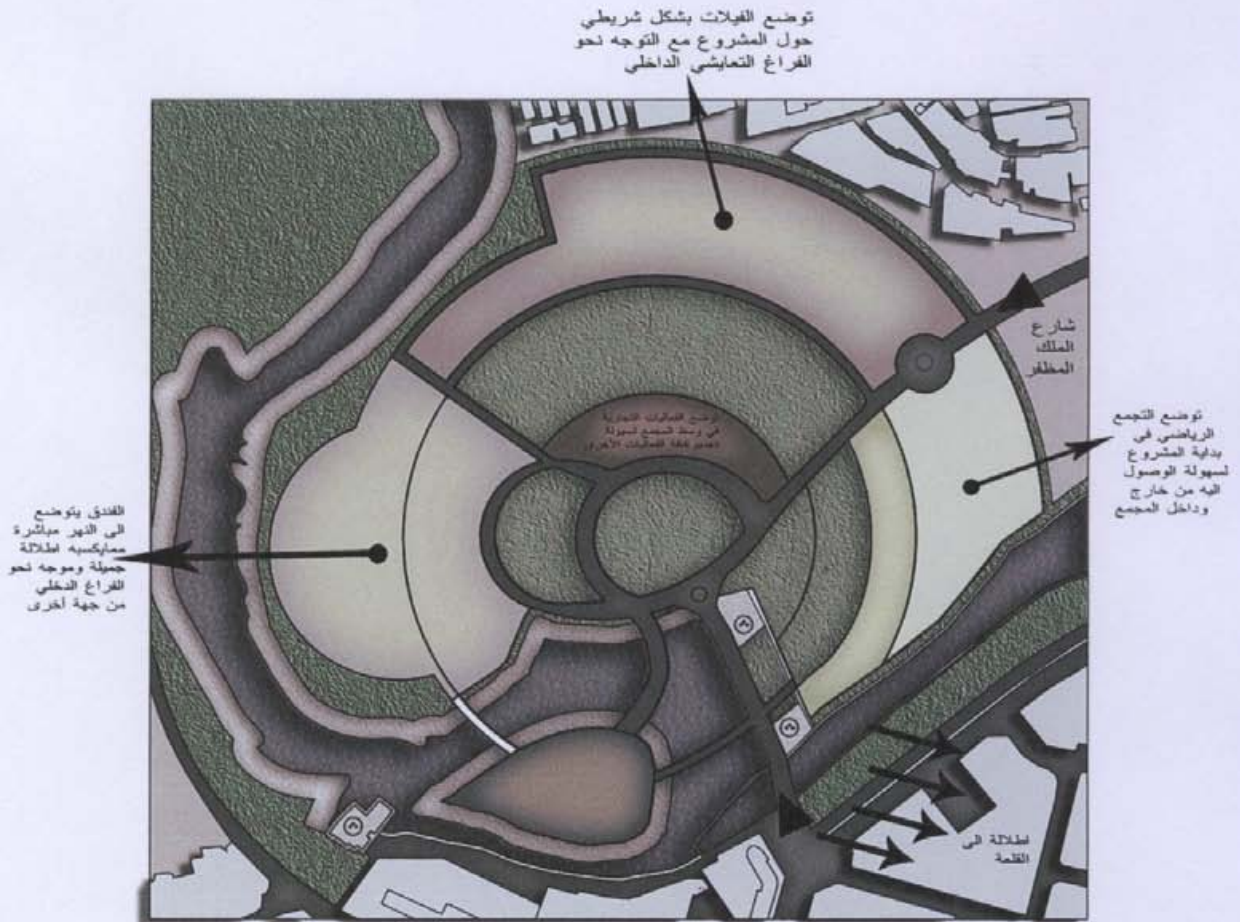
- يلحق بكل فيلا مسبح خاص وموقف لسيارتين وحديقة.



ثالثا: مطعم كبير: يقع على جزيرة ضمن النهر يتسع لحوالي 1000 شخص , مخصص للحفلات الكبرى والأعراس وماشابه ....

رابعاً : تجمع رياضي : يحتوي على ملاعب كرة السلة , كرة المضرب , كرة الطاولة , صالات رياضية ..... مع الخدمات اللازمة والجلسات الملحقة .

خامساً: حدائق ومساحات خضراء بنسبة 40 % من مساحة الأرض.



**المجمع السياحي :** مجموع المنشآت السياحية التي يتم فيها تأمين المبيت والإطعام والترفيه والرياضة والتسويق والخدمات الإدارية وغير ذلك من مستلزمات الخدمة في المجمعات السياحية ولا تقل فيها نسبة تكاليف منشآت الإقامة عن سبعين بالمئة من إجمالي التكاليف الاستثمارية .

- **الفندق :** هو منشأة سياحية مجهزة بوسائل الراحة ومخصصة للمبيت والخدمات السياحية الأخرى تبعاً لتصنيف المنشأة ، تضم عدداً من الغرف لا يقل عددها عن حد أدنى حسب تصنيف المنشأة وموقعها تحدد الأنظمة المعتمدة من وزارة السياحة ، كما يجب أن يكون الفندق مجهزاً بالتجهيزات والمفروشات التي تحدد الأنظمة المذكورة ، وتعتبر من عناصر الفندق إضافة إلى الخدمات ونشاطات النزلاء والرواد ، النشاطات الترفيهية والثقافية والتجارية التي تشكل جزءاً منه وتستثمر ضمنه وكذلك أجنحة المبيت المنفصلة ( بنغالو ) والمشادة ضمن حدوده.

- **المطعم :** منشأة سياحية معدة لتقديم الطعام والشراب وتناولها في نفس المنشأة ، وتعتبر في عداد المطاعم النوادي أو المنتديات العامة التي تقدم لروادها الطعام والشراب التي تقام فيها المأدب والحفلات كفعالية رئيسية إضافة إلى ما قد تمارسه من أنشطة أخرى ، وفق الأنظمة النافذة .

- **صالة الشاي :** هي منشأة سياحية تقوم ببيع المشروبات الخفيفة كالشاي والقهوة والعصير و البوظة و المأكولات الخفيفة المرافقة لها كالكاتو و المعجنات و الحلويات لتناولها داخل المنشأة أو خارجها .

## المواصفات الفنية للفنادق 5 نجوم في سوريا

### 1 العدد الأدنى للغرف :

يجب أن يتضمن الفندق 5 نجوم أكثر من 50 غرفة .

### 2 التوضع :



ا- مرتبة المنشأة حسب نوعية الزبائن :

- بدون الازعاجات الناتجة عن العوامل غير المستحبة أو الغير صحية مثل ضجيج المرور ، دخان و روائح المصانع - الغبار - تلوث الهواء .

يجب تأمين و بشكل كامل جميع الوسائل التقنية و إجراءات الوقاية لحماية المناطق المخصصة للنزلاء .

ب- الموقع و التوجيه : يجب أن تتوضع الغرف و صالات الطعام - و الأماكن المشتركة الأخرى بحيث يستطيع أكبر عدد من النزلاء الاستفادة منها بالشكل الملائم

ج- مواقف السيارات اللازمة تحدد حسب دراسات عميقة : كل موقف يحدد على طريق عامة يجب أن يخضع لموافقة مسبقة من الجهات الرسمية المحلية .

بشكل عام : - موقف واحد لكل 3 غرف

- موقف واحد لكل خمسة محلات تجارية

- موقف واحد للإدارة

- موقف واحد لسيارة باص

- تأمين حماية مواقف السيارات من الشمس

د- الوجانب المزروعة : الواجهات و التراسات مزروعة باللورود حسب الإمكانيات الموجودة .

### 3 - البهو:

البهو : بهو مهيا للاستقبال أو صالة تخصص لتخديم وجبات الفطور إذا لم تتوفر إمكانية تخديم الفطور في الغرف أو في حال عدم توفر صالة أو صالات بمساحة لاتقل عن 2م9

بهو استقبال و صالة بمساحة إجمالية تزيد على 30م2

مدخل مستقل في حال أن الاستثمار يتضمن أيضاً مطعم أو مقهى لغير زبائن الفندق .

### 4- الممرات و ميدات الأدرج و الأدرج:

1 الممرات و ميدات الأدرج و الأدرج :المخصص للزبائن و الإدارة:  
- الممرات : العرض الأدنى بالأمتار 16

- الأدرج : العرض الأدنى بالأمتار 16

- عرض الدرجة بالنسبة لأدراج الزبائن يجب أن لا يقل عن 29سم و أن لا يزيد ارتفاع الدرجة عن 17/سم

ميدات الأدراج : عرض الميدات يجب أن يكون على الأقل مساوياً لعرض الأدراج

2 الممرات و ميدات الأدراج و الأدراج : المخصص للمستخدمين و عمال الخدمة:

- الممرات : العرض الأدنى بالأمتار 125

- الأدراج : العرض الأدنى بالأمتار 125

- عرض الدرجة يجب أن لا يقل عن 29سم و أن لا يزيد ارتفاع الدرجة عن 17/سم

ميدات الأدراج : عرض الميدات يجب أن يكون على الأقل مساوياً لعرض الأدراج

**5- المصاعد:-** يحدد عدد المصاعد بواقع مصعد يعمل دائماً ( أي يجب وجود مصعد آخر احتياطي) لكل /70/ غرفة

- المساحات الحرة المخصصة للانتظار أمام أبواب المصاعد يجب أن يكون خارج مسار الحركة

**6- مصاعد الحمولات :** ( لأمتعة الزبائن فقط )

-إلزامية بدءاً من 3 طوابق

- يحدد عدد مصاعد الحمولات بنسبة مصعد لكل 70 غرف

**7- تدفئة مركزية أو كهربائية :**

**8- تكييف :**

- إلزامي في كل المنشآت

**9- مكان القمامة :**

-يمكن الوصول إليه بسهولة بواسطة عربات القمامة

**10- تجهيزات المنشأة :**

1- تجهيزات صحية و ماء ساخن و ماء بارد في كل الأوقات.

2- تجهيزات هاتفية:

3- مقسم هاتف :مقسم هاتف و هاتف داخلي في كل الغرف

تلفزيون ملون داخل جميع الغرف

4- مجموعة مولدات كهربائية خاصة تؤمن 40% من الاستهلاك الإجمالي

5 تجهيزات كهربائية مستقلة للطوارئ إنارة خفيفة في الغرف و على الأدرج و المصاعد الخاصة بالطوارئ ،جميع تجهيزات الطوارئ تكون مستقلة عن التجهيزات العامة تعمل بواسطة بطارية مدخرة أو بواسطة مجموعة توليد كهربائية .

6- الوقاية ضد الحريق و الحوادث :

7- تجهيزات مانعة للصواعق

## 11- صلاحية السكن:

1- المساحة الدنيا المستخدمة للغرف دون الخدمات الصحية

- غرفة لشخص واحد بالأمتار المربعة 10

-غرفة لشخصين بالأمتار المربعة 14

2- زاوية مطبخ .

3- أثاث الغرف .

- طاولة سرير : يمكن أن تكون طاولة سرير شخصية أو رف يدمج مع رأس السرير.

- حاملة حقائب : تتسع لحقيبة إفرادية اثنتان تتسع لحقيبتين في الغرف المخصصة لشخصين

- الكراسي : نظرياً كرسي لكل شاغل .

- الترتيب : أثاث للترتيب أو خزانة حائط يمكن أن تؤمن وظائف الخزانة .

- أثاث آخر : أثاث يمكن أن يؤمن وظيفة طاولة للكتابة – طاولة زينة

4- الستائر المعتمة الخارجية ( أباجورات) أو الداخلية (برادى –برادى مضاعفة) .

5 التهوية الاصطناعية .التهوية الطبيعية:

- إلزامية لجميع المطابخ أو الغرف المستعملة كمطابخ .

-إلزامية لجميع دورات المياه و الحمامات.

-إلزامية لكل بيوت الأدرج و الممرات .

- إلزامي لكل أماكن أجهزة التنفئة

- إلزامي لكل أماكن تصريف القمامة في كل طابق.

-إلزامي لكل أماكن تجميع القمامة

6- العزل الحراري:

- أماكن تواجد النزلاء يجب أن تكون معزولة حرارياً إذا كانت مكيفة أم لا تبعاً للمناخ الخاص لمنطقة موقع المنشأة بحيث تؤمن إقامة ممتعة .

- من أجل أماكن تواجد المستخدمين يجب أن يؤمن العزل الحراري شروط العمل الطبيعية .

7- العزل الصوتي:

-إلزامي لكل أماكن تواجد الزبائن ضد الضجيج الآتي من الداخل أو الخارج بحيث يؤمن جو مريح .

- يلزم أخذ الاحتياطات الخاصة من أجل أفضية التكيف و التهوية الاصطناعية .

-ينصح بإخضاع مشاريع البناء لفحصها في مركز علمي متقني للأبنية بقصد منحها شهادة فحص صوتية مسبقة .

8- إكساءات الأرضية

- (مواد لدائنية – كاو تشوك مجتمعة مؤمنة للعزل الصوتي العامودي ) سجادة توضع بجانب السرير قابلة للغسيل نظرياً لكل نزيل –أو موكيت أو سجادة أو بلاطات أو أرضية خشب معزولة.

-أرضية خشبية أو تلبيط معزولين صممتيا بواسطة سجادة أو موكيت .

9- حمامات خاصة :- من أجل 100% من الغرف .

- بانينو من نوعية ممتازة مركب بالحائط بقياسات 170/160 x 70/ 65 مع خلط معدل من النوعية الممتازة و تجهيزات كاملة للإغلاق الآلي عند قبضة الدوش ، حاملة صابون مركبة على الحائط – حاملة مناشف – مسكة يد – أجهزة نداء .

- مغسلة من النوعية الممتازة مزدوجة أو مغسلتين للغرف ذات السريرين

مغسلة مفردة للغرف ذات السرير الواحد و السريرين .

- مع خلط معدل –إغلاق آلي - مرآة مع إنارة مركبة على الحائط على مستوى البورسلين أو مصباح جداري من النوعية الممتازة – مأخذ تيار كهربائي 220 فولط – رف مغسلة من النوعية الممتازة أسفل المرأة و على الأقل بالطول الكلي للمغسل

- بيديه من النوعية الممتازة ثابتة مع حنفيات و إغلاق ميكانيكي موديل ممتاز من أجل 100% من الغرف

- مرحاض إفرنجي من النوعية الممتازة : مع سيفون مخفي أو كباس طرد مع موزع ورق صحي

10 - غرف الاواش:

من أجل 20% من الغرف .

أ - الدوش والحوض

- دوش ضمن منطقة محمية بجدران أو قواطع مثبتة على الأقل من ثلاث جوانب برداية من البلاستيك أو من مواد مشابهه من أجل الفنادق ذات الـ 4/ نجوم و باتسيونات الدرجة الممتازة . و تتجمع المياه ضمن حوض مركب في أرضية الحمام . و يكون هذا الحوض مجهز بفتحة تصريف

حنفيات الخلاط - المعدل من أجل الإيواء ذو الـ 4/ نجوم

حاملة صابون مركبة بالحائط ، حاملة مناشف . جهاز نداء ، مقبض .

ب - مغسلة من النوعية الممتازة

مزوجة أو اثنتان منفصلتان من أجل الغرف ذات السريرين