

بیت

بیت سیستم های تأسیساتی، هتل

www.ketab.ir

مؤلف

حمیدرضا برومند

سرشناسه	: برومند، حمیدرضا، ۱۳۲۹ -
عنوان و نام پدیدآور	: مدیریت سیستم‌های تأسیساتی هتل / تألیف حمیدرضا برومند.
مشخصات نشر	: تهران: مهکامه، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	: ۲۰۳ص: مصور، جدول، نمودار.
شابک	: 978-600-7127-79-7
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: هتل‌ها و مسافرخانه‌ها -- وسایل و تجهیزات -- مدیریت
موضوع	: Hotels -- Equipment and supplies Management :
موضوع	: تأسیسات -- نگهداری و تعمیر
موضوع	: Buildings -- Mechanical equipment -- Maintenance and repair :
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۵ ب۴م / ۳ / TX۹۱۱
رده‌بندی دیویی	: ۶۴۷/۶۴ :
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۵۶۰۶۰۹ :

نام کتاب: مدیریت سیستم‌های تأسیساتی هتل

تألیف: حمیدرضا برومند

ناشر: مهکامه

ناظر چاپ: بهزاد ربیعی فراهانی

ویراستار: مرضیه قنبری

طرح جلد: حسین مبینی‌پور

صفحه‌آراء: الوهاب

لیتوگرافی: باختر

چاپ و صحافی: گوهراندیشه

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۶

تیراژ: ۷۰۰

قیمت: ۱۶۵۰۰۰ ریال

شماره شابک: ۷-۷۹-۷۱۲۷-۶۰۰-۹۷۸

مراکز پخش: ۱- تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخررازی، نرسیده به لبافی‌نژاد، کوچه انوری، پلاک ۸، طبقه دوم، نشر و پخش مهکامه

تلفن: ۶۶۴۸۸۲۰۳-۶۶۴۹۷۰۵۰ فکس: ۰۹۱۲۳۹۷۴۰۲۱-۶۶۹۶۱۵۰۹

۲- تهران، میدان انقلاب، بین خیابان ۱۲ فروردین و اردیبهشت، کتابفروشی آگاه

تلفن: ۶۶۴۶۷۳۲۳-۶۶۴۶۰۹۳۲

پست الکترونیکی:

en_mahkame@Yahoo.com

www.mahkame.com

نمایندگی‌های شهرستان:

۱- اهواز: خیابان حافظ، بین سیروس و نادری، کتابفروشی رشد، تلفن: ۰۳-۲۲۱۷۰۰۰ (۰۶۱۳)

۲- مشهد: خیابان سعدی، پاساژ مهتاب، کتابفروشی درخشش، تلفن: ۰۲۲۵۱۹۲۳ (۰۵۱)

۳- اصفهان: خیابان چهارباغ عباسی، مجتمع چهارباغ، زیرزمین پلاک ۲۶، تلفن: ۳۲۲۳۸۸۵۶ (۰۳۱)

۴- یزد: خیابان فرخی، جنب مجتمع ستاره، کتابفروشی فدک، تلفن: ۳۶۲۲۷۴۷۵ (۰۳۵)

۵- شیراز: خیابان ملاصدرا، نبش خلیلی، کتابفروشی خوارزمی، تلفن: ۳۶۴۷۳۷۷۱ (۰۷۱)

۶- تبریز: فلکه دانشگاه، ابتدای خیابان دانشگاه، کتابفروشی علامه، تلفن: ۳۳۳۴۱۶۶۹ (۰۴۱)

آدرس کانال انتشارات مهکامه

telegram.me/mahkamepublishers

۹	مقدمه
۱۱	فصل ۱ نقش مدیریت در اداری امکانات و تسهیلات هتل
۱۱	پیشگفتار
۱۲	نقش و اهمیت تجهیزات در صنعت هتل داری
۱۴	هفتاد و چهار اشکال
۱۶	هزینه های مرتبط با تسهیلات و یا امکانات مجموعه های اقامتی و پذیرایی
۱۶	هزینه های ساخت و نوآوری
۱۸	هزینه های بهره برداری
۲۲	هزینه های بازسازی و نوسازی
۲۳	تأثیر طراحی تسهیلات و امکانات بر مدیریت و بهره برداری از آنها
۲۳	اجزاء تشکیل دهنده تسهیلات و امکانات
۲۴	مصالح، روش های ساخت و نوع ساختمان
۲۵	دستگاه ها و تجهیزات
۲۵	استحکام و طول عمر
۲۶	قابلیت تعمیر
۲۷	راندمان
۲۷	در دسترس بودن
۲۸	سیستم ها
۲۹	مسئولیت های مدیر
۳۰	قراردادها و توافق نامه های مدیریتی
۳۲	مسئولیت های واحد مهندسی
۳۳	سیستم ها و طراحی ساختمان
۳۳	راه اندازی ساختمان و سیستم های آن
۳۳	بهره برداری از ساختمان و سیستم ها
۳۳	نگهداری ساختمان
۳۴	نگهداری و تعمیر دستگاه ها
۳۴	انتخاب و نصب دستگاه ها
۳۴	اداره و مدیریت قراردادها
۳۴	مدیریت انرژی ها

۳۴	مدیریت ضایعات
۳۵	تعیین بودجه و کنترل هزینه‌ها
۳۵	بخش دیگر هزینه‌های واحد مهندسی
۴۰	ایمنی و حراست
۴۰	قراردادها و ضوابط الزامی
۴۰	موجودی قطعات و کنترل آن‌ها
۴۰	نوسازی، اضافه کردن و بازسازی
۴۰	طرح‌های ویژه
۴۱	آموزش پرسنل
۴۱	برنامه‌ریزی برای شرایط اضطراری
۴۱	گزارشات رسمی
۴۲	سؤالات

فصل ۲ ابزار، روش‌ها و راهکارهای مدیریت در اداره امکانات هتل

۴۳	مسئولیت‌های واحد فنی
۴۳	ابزار، تکنیک و روش‌های مدیریتی در ارائه خدمات میهمان‌داری
۴۴	مهارت‌های تعمیر و نگهداری
۴۵	تعمیرات روتین
۴۹	تعمیرات پیشگیرانه (PM=Preventive maintenance)
۴۹	تعمیرات و نگهداری اتاق‌های میهمانان
۵۴	تعمیرات برنامه‌ریزی شده
۵۷	تعمیرات اضطراری یا اورژانسی
۵۹	تعمیرات قراردادی
۶۰	روش‌های مدیریتی در نگهداری از سیستم‌ها
۷۶	استفاده از تسهیلات بیرون هتل
۷۷	پرسنل و تشکیلات سازمانی
۷۸	ضوابط و استانداردها
۷۹	سؤالات

فصل ۳ سیستم‌های تأسیساتی در هتل

۸۱	سیستم‌های مهندسی در یک واحد اقامتی
۸۲	معرفی سیستم‌های مهندسی
۸۲	سیستم‌های آب و فاضلاب
۸۴	علاقه و دل‌نگرانی‌های مدیر

۸۵	بررسی سیستم‌های آب و فاضلاب
۸۵	شناسایی فاضلاب
۸۶	۱. انواع فاضلاب‌ها
۸۶	۲. خواص فاضلاب
۸۹	۳. دستگاه چربی گیر
۹۱	سؤالات
۹۱	مصرف آب و منابع آن
۹۳	خرید آب از منابع تأمین کننده
۹۴	مسائل و مشکلات مربوط به کیفیت آب و روش‌های تصفیه‌ی آن
۹۵	آب در یک نگاه کلی
۹۵	کیفیت آب
۱۰۶	سیستم‌های آب‌رسانی
۱۱۱	تصفیه‌ی آب
۱۱۱	بسترهای فیلتر
۱۱۱	بسترهای شنی
۱۱۷	سختی‌گیری آب
۱۲۲	سؤالات
۱۲۳	سیستم‌های آتش‌نشانی
۱۲۶	پیشگیری از حریق
۱۲۷	اعلان حریق
۱۳۰	اطلاع‌رسانی
۱۳۲	فرو نشانیدن (خاموش کردن) آتش
۱۳۸	طبقه‌بندی کپسول‌های آتش‌نشانی
۱۳۸	دی‌اکسیدکربن CO_2
۱۳۸	مواد شیمیایی خشک
۱۴۰	کنترل حریق
۱۴۲	برنامه‌ها و یا روش‌های تخلیه‌ی هتل
۱۴۳	آب
۱۴۳	سیستم‌های توزیع آب برای اطفاء حریق
۱۴۴	کیفیت آب و میزان مورد نیاز آن
۱۴۴	لوله‌های اصلی متصل به جعبه‌های آتش‌نشانی
۱۴۵	شیلنگ‌های آتش‌نشانی
۱۴۵	طبقه‌بندی آتش
۱۴۷	سؤالات

۱۴۸	سیستم‌های تهویه مطبوع
۱۴۹	عوامل مؤثر بر ایجاد شرایط راحت در یک ساختمان
۱۵۲	بار حرارتی و شرایط آسایش در ساختمان
۱۵۴	شرایط آسایش در هتل‌ها و هتل‌ها
۱۵۶	فضاهای پشتیبانی
۱۵۶	استفاده از آب در سیستم‌های تهویه مطبوع
۱۵۹	دستگاه‌ها و تجهیزات
۱۵۹	رادیاتورها
۱۶۱	دستگاه‌های فن کویل
۱۶۴	دیگ
۱۶۷	منابع مولد گرما
۱۷۴	دستگاه‌ها و منابع مولد سرما
۱۷۹	انواع سیستم‌های تهویه مطبوع مناسب برای اتاق میهمان
۱۸۰	سیستم‌های مرکزی یا متمرکز
۱۸۰	سیستم‌های سه لوله
۱۸۱	سیستم‌های چهار لوله
۱۸۳	سیستم‌های غیرمتمرکز
۱۸۵	سایر سیستم‌ها
۱۸۶	تهویه اتاق میهمان
۱۸۶	کنترل سیستم‌های تهویه مطبوع اتاق‌ها براساس سطح اشغال
۱۸۷	نگهداری از سیستم‌های تهویه مطبوع اتاق‌ها
۱۸۷	سیستم‌های تهویه مطبوع برای سایر قسمت‌های ساختمان
۱۹۲	تجهیزات کنترلی (Controls)
۱۹۳	سیستم‌های اتوماسیون ساختمان
۱۹۴	برج‌های خنک‌کن
۲۰۱	ذخیره‌سازی انرژی (Thermal Storage) در سیستم‌های تهویه مطبوع
۲۰۱	سؤالات
۲۰۲	نتیجه
۲۰۳	کتاب، منابع و مراجع

آشنایی این جانب با صنعت هتل‌داری از نیمه‌ی اول دهه‌ی هفتاد با تدریس سیستم‌های تأسیساتی به زبان انگلیسی در هتل اوین آغاز شد. پیرو آن، تدریس در دانشگاه علمی کاربردی، دانشگاه‌های آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات و واحد تهران غرب و دانشگاه علامه طباطبائی ادامه داشت. در سال ۱۳۸۰، به‌عنوان مسئول راهاندازی و نگهداری سیستم‌های هتل سیمرغ با آن مجموعه به مدت هفت سال همکاری مستمر داشتم.

در طول این سال‌ها متوجه کمبود منابع اطلاعاتی مفید در زمینه‌ی نیازهای تأسیساتی برای مجموعه‌های هتلی شدم. در موارد غذا و نوشابه، خانه‌داری پذیرش و بازاریابی منابع قابل توجهی توسط اساتید این رشته‌ها تهیه و در اختیار علاقه‌مندان، مدیران و دانشجویان فعال در این رشته قرار داده شده است. بنابراین تصمیم گرفتم با فراهم آوردن اطلاعات، آغازگر راهی برای این بخش مهم و فعال در هتل باشم.

امکانات و تسهیلاتی که در یک واحد اقامتی فراهم شده نیاز به توجه مستمر مدیریتی دارد. از جمله تعمیرات و تغییرات و اصلاحاتی است که به‌صورت ضروری در قسمت‌های مختلف هتل به‌واسطه‌ی فرسودگی تجهیزات برای رعایت مسائل ایمنی و امنیتی می‌باید انجام شود. برای ایجاد تغییر در طراحی داخلی و کاربری فضاها و همگام بودن با نیازها و تکنولوژی‌های روز به منظور پابرجا بودن در رقابت فشرده‌ی این صنعت، لزوم است اصول مدیریت در نگهداری، طراحی و بازسازی تجهیزات و سیستم‌های هتل شناخته و رعایت شود. صنعت هتل‌داری، صنعت پیچیده و منحصر به فردی است. مدیریت و نگهداری از چنین ساختاری نیازمند دانش، مهارت و ایثار است.

در کتاب "مدیریت سیستم‌های تأسیساتی هتل" ابزار و نکات کلیدی برای مدیریت ساختار فیزیکی هتل به همراه آمار و مثال‌های منحصر به این صنعت آورده شده است. مالکان و راهبران هتل از بخارهای مختلف کتاب مطالب مورد نظر خود را می‌توانند استخراج کنند. بعد از مطالعه‌ی این کتاب، مدیران و دانشجویان مدیریت خود را در مواجهه با مسائل مهم جاری در یک مجموعه‌ی اقامتی آماده‌تر می‌بینند و پاسخ بسیاری از سؤالات خود را نیز می‌توانند از میان اطلاعات ارائه شده جستجو کنند.

کتاب در دو قسمت ارائه شده است. در قسمت اول، به تسهیلات و ساختار فیزیکی هتل نگاه شده است و پیرو آن نظرات اجمالی به نیازهای مدیریت به نگهداری از سیستم‌ها ارائه شده است.

قسمت دوم شامل فصل‌های گوناگونی است که به معرفی و آشنایی انواع سیستم‌ها و تجهیزاتی است که در یک مجموعه هتل به کار گرفته شده است مانند سیستم‌های فاضلاب و آب‌رسانی، سیستم‌های اطفاء حریق و تهویه مطبوع. در این قسمت، توجه به مسائل مرتبط با کنترل هزینه‌ها، طول عمر دستگاه‌ها و نگهداری به منظور بهره‌وری بهینه از تجهیزات از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. در پایان هر فصل نیز تعدادی سؤال برای آشنایی و دقت بیشتر با مطالب ارائه شده است.

لازم به توضیح است که مطالب بسیار گسترده‌ای در طراحی و راهبری هتل‌ها وجود دارد مانند سیستم‌های روشنایی، تجهیزات و امکانات آشپزخانه‌ها و رختشویخانه که به دلیل محدودیت زمانی به آن‌ها در این کتاب پرداخته نشده است.

در اینجا بی‌مناسبت نیست از دانشجویانی که در طول سال‌ها تدریس با راهنمایی‌های ارزشمند خود در ارائه‌ی این کتاب کمک شایانی کردند تشکر و قدردانی گردد. امیدوارم این کتاب بتواند در پیشبرد اهداف تحصیلی دانشجویان و آینده‌ی

حرفه‌ای آن‌ها در این صنعت مفید واقع شود. از سرکار خانم رمضانپور که در تنظیم مطالب تلاش فراوانی داشته‌اند، تشکر می‌نمایم. از همسر فداکارم به خاطر حوصله و همراهی‌های طولانی سپاسگزارم و این کتاب را به او و دختر عزیزم تقدیم می‌کنم.

حمیدرضا برومند

www.ketab.ir