

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Архітектурний факультет

Кафедра: Архітектурного проектування цивільних будівель споруд

Освітній рівень: «магістр за ОНП»

Спеціальність: 191 Архітектура та містобудування

Спеціалізація: Архітектура будівель і споруд

ЗАТВЕРДЖУЮ

Декан факультету

_____ року
„___” _____

**З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

Дерев'янку Ярослав Михайлович

(прізвище, ім'я та по батькові студента)

1. Тема роботи : Особливості архітектурно-планувальних рішень курортних готелів (на прикладі м. Одеси)

затверджена наказом ректора КНУБА № 85/19/25 від «24» 04 2025 року

2. Керівник роботи

Король Володимир Петрович, доцент

(прізвище, ім'я та по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

3. Строк подання студентом роботи до захисту _____

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р. 1. Передумови формування курортних готелів

Р. 2. Архітектурно-планувальні рішення курортних готелів

Р. 3. Проектне впровадження архітектурно-планувальних рішень курортних готелів

Р. 4. Заходи цивільного захисту

5. Графічний матеріал за розділами

Р. 1. Передумови формування курортних готелів

Р. 2. Архітектурно-планувальні рішення курортних готелів

Р. 3 Проектне впровадження архітектурно-планувальних рішень курортних готелів

Р. 4. Заходи цивільного захисту

7. Календарний план виконання роботи: а) наукова частина;
б) практична частина.

| Види робіт та їх зміст | Дата виконання |
|--|----------------|
| Розділ 1. | |
| Розділ 2. | |
| Розділ 3. | |
| Розділ 4. | |
| Остаточне оформлення роботи | |
| Направлення роботи на рецензування, перевірку на плагіат | |
| Попередній захист роботи на кафедрі | |

8. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

| Розділ | Прізвище, ініціали та посада консультанта | Перевірів | |
|-----------|---|-----------|--------|
| | | дата | підпис |
| Розділ 1. | | | |
| Розділ 2. | | | |
| Розділ 3. | | | |
| Розділ 4. | | | |

9. Дата видачі завдання _____

Зав. кафедри

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Керівник

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Студент

(підпис)

(прізвище та ініціали)

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Архітектурний факультет

Кафедра архітектурного проектування цивільних будівель і споруд

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

на тему:

Особливості архітектурно-планувальних рішень курортних готелів (на
прикладі м.Одеси)

Дерев'янку Ярослав Михайлович

(прізвище, ім'я та по батькові студента повністю)

Київ 2025 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І
АРХІТЕКТУРИ**

Архітектурний факультет

Кафедра архітектурного проектування цивільних будівель і споруд

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри

„___” _____ 20__ року

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ НА
ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

Особливості архітектурно-планувальних рішень курортних готелів (на
прикладі м.Одеси)

(назва)

Виконав студент групи АБСм-23-2а

191 Архітектура та містобудування

(спеціальність)

Архітектура будівель і споруд

(спеціалізація)

Дерев'янку Ярослав Михайлович

(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

Керівник Король.В П

(прізвище та ініціали)

доцент

(вчене звання, науковий ступінь)

Ідентичність підтверджую

Київ 2025р.

Зміст

| | |
|--|-----|
| Вступ..... | 6 |
| 1. РОЗДІЛ I. ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ КУРОРТНИХ ГОТЕЛІВ | |
| 1.1 Огляд теоретичних джерел..... | 11 |
| 1.2 Аналіз світового та вітчизняного досвіду..... | 14 |
| 1.3 Тенденції розвитку курортних готелів в Україні..... | 30 |
| 1.4 Сучасна класифікація готелів..... | 36 |
| Висновки до розділу I..... | 38 |
| 2. РОЗДІЛ II. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ КУРОРТНИХ ГОТЕЛІВ | |
| 2.1 Фактори, що впливають на архітектурно-планувальну організацію курортних готелів..... | 39 |
| 2.2 Особливості функціональної структури курортних готелів..... | 52 |
| 2.3 Конструктивні рішення курортних готелів..... | 75 |
| Висновки до розділу II..... | 80 |
| 3. РОЗДІЛ III. ПРОЕКТНЕ ВПРОВАДЖЕННЯ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ КУРОРТНИХ ГОТЕЛІВ | |
| 3.1 Містобудівне обґрунтування..... | 81 |
| 3.2 Об'ємно-просторове рішення курортного готелю в м. Одеса..... | 86 |
| 4. РОЗДІЛ IV. ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ | |
| 4.1 Розрахунок приміщень цивільного захисту..... | 98 |
| 4.2 Висновки до розділу IV..... | 102 |
| Список використаних джерел..... | 104 |

Вступ

Сьогодні готельно-ресторанний бізнес в Україні не відповідає вимогам міжнародних стандартів. Аналіз діяльності цієї сфери бізнесу в період 2015–2020 років дозволяє визначити головні проблеми, які перешкоджають ефективному функціонуванню, зокрема це не повністю розвинений ринок готельно-ресторанного бізнесу, спричинений неврахуванням розвитку інфраструктури міст, транспортних мереж, використанням застарілих технологій та застарілого обладнання, споживанням екологічно небезпечної сировини, недотриманням вимог у сфері виробництва страв, низьким рівнем ефективності підготовки фахівців у цій сфері, високою вартістю послуг, пандемічними обмеженнями. Однак, доцільно відзначити, що готельно-ресторанний бізнес, будучи складовою індустрії гостинності, являється також одним із найперспективніших напрямів розвитку національної економіки. Ефективне функціонування сфери готельно-ресторанного бізнесу є позитивним показником змін в економіці держави, її регіонів та важливою передумовою активізації розвитку міжнародних зв'язків. Проте, сучасні реалії у світовій економіці, пандемія COVID-19 та введення воєнного стану 24 лютого 2022 року внесли свої корективи у діяльність закладів готельно-ресторанної сфери. Тому особливо актуальним є розкриття сучасних тенденцій розвитку готельно-ресторанного бізнесу в Україні.

Незважаючи на активний розвиток і сприятливі умови, функціонування готельного господарства ускладнюється низкою проблем:

- Значні бар'єри входження на ринок готельних послуг і проблеми нормативно-правового характеру
- Відсутність злагодженої політики просування туристичних продуктів
- Невідповідність цін рівню якості готельних послуг

- Обмеженість додаткових послуг у готельних підприємствах
- Низька конкурентноспроможність матеріально-технічної бази значної кількості підприємств розміщення
- Завантаженість та якісне утримання закладів розміщення
- Високий рівень ризикованості інвестиційних вкладень через нестабільну соціально-економічну ситуацію в Україні
- Складність ведення бізнесу, що зумовлено бюрократичністю організаційного процесу функціонування готельних підприємств
- Недостатня кількість та неналежний рівень підготовки кадрів

Актуальність теми дослідження. Готельний бізнес сприяє розвитку національної економіки, оскільки внаслідок збільшення його популярності зростає державний бюджет, збільшується зайнятість та підвищується рівень життя місцевого населення, здійснюється сприятливий вплив на інші галузі, пов'язані зі створенням готельних продуктів, відбувається розвиток соціальної та виробничої інфраструктури.

Інвестиційний клімат у нашій країні у зв'язку з політичною нестабільністю, та високими ризиками поки не викликає значної довіри у іноземних інвесторів. Водночас, іноземних готельних операторів на український ринок приваблює порівняно швидке повернення вкладених коштів: за оцінками експертів, період окупності практично удвічі менший, ніж, у Європі. Рентабельність українських готелів досить висока. Ця ніша бізнесу ще не заповнена. При всіх ризиках вкладення до цієї сфери видається досить привабливим.

Для забезпечення сталого розвитку туристичної сфери в умовах поглиблення відносин між Україною і Європейським Союзом необхідне підвищення якості готельної пропозиції до рівня міжнародних стандартів і розширення ринків збуту. Рішення стратегічних завдань потребує державного фінансування за двома основними напрямками: залучення туристів на вибраних цільових ринках (рекламно-інформаційна діяльність, зокрема виставкова, створення мережі інформаційних центрів, тощо); приведення національних

нормативів, стандартів безпеки, якості товарів і послуг у відповідність до міжнародних. Виведення України до числа провідних туристичних країн світу є завданням комплексним, що вимагає системних зусиль як всіх державних установ, так і суб'єктів готельного бізнесу. Для цього необхідно:

- створення оптимальних нормативно-правових засад розвитку туристичної та курортно-рекреаційної галузі та її інфраструктури, зокрема через формування стратегії розвитку готельного господарства;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій та запровадження реальних механізмів стимулювання будівництва і реконструкції готелів та інших об'єктів туристичної та курортно-рекреаційної сфери;
- створення належних умов для розвитку іноземного та внутрішнього туризму, зокрема, через розвиток мережі туристично-інформаційних центрів за визначеними видами туризму;
- сприяння розвитку готельного бізнесу, забезпечення гармонізації національних стандартів, а також підвищення якості туристичних послуг, що надаються;
- реалізація заходів щодо зміцнення позитивного іміджу України та формування ефективної маркетингової стратегії на основних закордонних ринках;
- сприяння створенню додаткових робочих місць та розширення тимчасової зайнятості у туристичній сфері;
- забезпечення створення безпечних умов для здійснення туристичної подорожі, особистої безпеки туристів, надання їм оперативної медичної, технічної та правової допомоги.

Нормативні документи, що регламентують норми проектування готельних закладів в Україні:

- ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій.
- ДБН В.2.2-9:2018 Громадські будинки та споруди. Основні положення

- ДБН В.2.2-20:2008 Будинки і споруди. Готелі
- ДБН В.2.2-25-2005 Житлові будинки. Основні положення
- ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення
- ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги
- ДСТУ 4269:2003 Послуги туристичні. Класифікація готелів

Дослідження і публікації:

- Лінда С.М Архітектурне проектування громадських будівель і споруд / С.М.Лінда. - Львів: Видавництво НУ «Львівська політехніка»
- Риндюк С. В., Максименко М. А., і Ліпковська К. А, «АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ГОТЕЛЬНИХ СПОРУД», СучТехнБудів, вип. 27, вип. 2, с. 166–173, Груд 2020.
- Ткаленко В. З. Архітектурне проектування будівель і споруд тимчасового колективного проживання. Навчальний посібник/ В. З. Ткаленко, Л. Ю. Брідня, - К.: КНУБА, 2012 – 60 с.
- Брідня Л.Ю Класифікація готельних житлових одиниць у сучасних закладах тимчасового проживання / Брідня Л.Ю// Архітектурний вісник КНУБА. - 2015. С. – 328 - 335.
- Брідня Л.Ю Особливості організації закладів харчування у готелях / Брідня Л.Ю // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. - 2015. – С. 369 – 374.
- Брідня Л.Ю Типологічна еволюція закладів тимчасового проживання / Брідня Л.Ю // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. - 2023. – С.181 - 202.
- Ковальська О.Є. Розміщення сучасних готелів в центральних районах крупніших міст України / О. Є. Ковальська // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. - 2013. - Вип. 34. - С. 471-475

- Hotel Design. Planning and Development – R.H. Penner, Lawrence Adams, Stephani K.A Robson, - 2013. – С. 421

Мета дослідження – виявити особливості архітектурно-планувальних рішень курортних готелів.

Задачі дослідження:

- аналіз нормативно-правової документації та типологічної літератури
- виявлення основних типологічних рис будівель готелів
- розробка пропозицій функціональної організації будівель готелів

Об’єкт дослідження: курортні готелі

Предмет дослідження: архітектурно-планувальна організація курортних готелів.

Межі дослідження. Основні дослідження, що будуть проводитись у магістерській роботі орієнтовані до місцевості – курортні зони України.

Передбачувана наукова новизна

Передбачувана наукова новизна полягає у визначенні факторів, що формують функціонально-планувальну організацію готельного закладу і цілому.

Передбачуване практичне значення

Практичне значення магістерської роботи полягає у вдосконаленні оптимальних архітектурно-планувальних рішень курортних готелів.

РОЗДІЛ I. ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ КУРОРТНИХ ГОТЕЛІВ

1.1 Огляд теоретичних джерел

За радянських часів при проектуванні готелів користувались нормами планувальних елементів житлових і громадських будівель, вип. НП 1.2-71 / «Приміщення житлових корпусів готелів», які вступили в дію у 1971 р. Пізніше, у 1978 вийшов СНиП II-79-78* «Гостиниці». В цих нормативних документах основні вимоги пред'являлися до організації ділянки, об'ємно-планувальних і конструктивних рішень, інженерного забезпечення та пожежної безпеки готелів. Зазначені нормативні документи регламентували будівництво у напрямку укрупнення питомих показників за рахунок розширення набору і збільшення параметрів приміщень та покращення інженерного обладнання, однак цифрові показники площ приміщень залишалися як гранично допустимі. Цей СНиП був скасований у 1989 р.

В сучасному проектуванні готелів в Україні використовуються такі нормативні документи, як: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» та ДБН В.2.2-2008 «Будинки і споруди. Готелі». Вимоги ДБН В.2.2-2008 поширюються на проектування нових і реконструкцію існуючих готельних будинків і комплексів, а також готелів, що входять до складу багатофункціональних будинків. Готелі відносяться до колективних засобів розміщення згідно з вимогами ДСТУ 4527:2006.

Вимоги цих норм поширюються на всі типи будинків готелів (мотелів) місткістю не менше 7 номерів і умовною висотою не більше 73.5 м. Ці норми є складовою частиною системи нормативних документів на громадські будинки і споруди, базовим документом якої є ДБН В.2.2-9-99 «громадські будинки та споруди. Основні положення»

У ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки та споруди. Готелі», який набув чинності з 2009 р., визначені загальні положення, вимоги до організації земельних ділянок, об'ємно-планувальних рішень будинків, споруд та їх елементів, до

системи інженерного обладнання, а також санітарно-гігієнічні та екологічні вимоги, до пожежної безпеки, енергозбереження тощо. Вимоги ДБН стосуються площі номерів готелів різних типів, а також вимог до різних типів номерів; площ приміщень приймально-вестибюльної групи; складу і площ основних та допоміжних приміщень фізкультурно-оздоровчого призначення, адміністративних, господарчо-виробничих та інших груп приміщень готелів. До типологічної літератури, щодо проектування готелів за радянський період, можна виділити праці А. Ольхової.

У книзі А. Ольхової «Готелі» розглядається вітчизняний і зарубіжний досвід проектування і будівництва готелів до 1980 років. Аналіз типів готелів відбувається за наступними ознаками: за призначенням, місткістю, поверховістю, рівнем комфорту, об'ємно-просторовою композицією, планувальною схемою, конструктивними рішеннями тощо. Приведені нормативні вимоги як впливають на планувальні рішення, параметри готелів, набір приміщень, місткість і планувальну організацію основних груп приміщень. Особлива увага приділена житловій частині готелів, у тому числі номерам, їх архітектурно-планувальному рішення, розмірам, санітарно-технічному обладнанню, варіантам розміщення меблів, освітленню. В наш час матеріал, що наведений у цій книзі є застарілим і не може бути використаний для проектування сучасних готелів.

Серед сучасних вітчизняних посібників з проектування готелів можна виділити «Архітектурне проектування будівель і споруд тимчасового колективного проживання» авторства Ткаленко В.В та Брідні Л.Ю [2].

Серед наукових дисертацій можна виділити роботу Ковальської О.Є «Архітектурно-планувальна організація готелів (на прикладі крупніших міст України», в дисертації розглянуті та проаналізовані передумови формування сучасних готелів, створено авторську класифікацію готелів України, досліджені фактори, що впливають на формування будівель готелів,

розглянуті прийоми архітектурно-планувальних рішень та методи їх вдосконалення [18].

Зарубіжна типологічна література представлена, зокрема, посібником Річарда Пеннера, Лоуренса Адамса та Стефані Робсон “Hotel Design. Planning and Development”, в якому розглянуті історія формування готелів від 6 ст. до сьогодення, класифікація готелів та особливості їх проектування відповідно до їх функціонального призначення, вимоги до земельної ділянки та генерального плану, розроблені принципи планувальної організації різних типів готелів, зокрема курортних [36].

В книзі Манфреда Ронштеда та Тобіаса Фрея “Construction and Design Manual. Hotel Buildings” надані поради до пошуку концепції майбутнього готелю, наведені способи заощадження коштів при проектуванні та визначені основні функціональні зони готелю. Роботи цих дослідників мають велике практичне значення для теперішнього часу та залишаються актуальними у перспективі. Разом з цим, враховуючи швидкий розвиток туризму на Україні існує нагальна потреба у вивченні архітектурно-планувальних особливостей готелів, узагальненні досвіду проектування та будівництва готелів в умовах крупніших міст України. Існує необхідність дослідити прийоми розміщення та експлуатації готелів, що відповідають сучасним соціально-економічним вимогам.

1.2 Аналіз світового та вітчизняного досвіду

Наближення індустрії гостинності в Україні до світових стандартів зумовлює необхідність вивчення зарубіжного досвіду проектування готелів та інших тимчасових закладах розміщення.

За даними Всесвітньої організації туризму, у світі зареєстровано більш як 308 тис. готельних підприємств. Основна їх кількість – 171 тис. готелів – зосереджена в Європі (лідером є Італія), 88 тис. – у Сполучених Штатах Америки. Показником забезпеченості готелями визнано кількість готельних місць на одну тис. жителів країни. Наприклад, у Австрії цей показник дорівнює 86, у Швейцарії – 42, в Україні – 2,3. Показником якості та рівня готелів країни є коефіцієнт завантаженості готелю. На сучасному етапі у країнах Європи в середньому він сягає 66–75%, в Україні – 32%. Оптимальний рівень дорівнює 60–80%, що дає можливість забезпечити достатньо високу рентабельність готелів та цієї галузі туризму країни. Межею виживання готелю вважається 40% його завантаженості.

Швидкий розвиток технологій будівництва, поява нових будівельних та оздоблювальних матеріалів, запровадження електроніки і комп'ютерної техніки, інтерактивних технологій, з одного боку, та зростання всесвітніх подорожей та туризму різного рівня, урізноманітнення туристичного попиту, загострення конкуренції між готелями і пошук нових сегментів ринку, зміна власне філософії обслуговування – з другого, викликали до життя сучасні тенденції розвитку всесвітнього готельного господарства, серед яких:

- поширення інтересів готельного бізнесу на продукти і послуги, що раніше надавалися підприємствами інших галузей;
- екологізація готельних послуг;
- посилення спеціалізації готельного бізнесу, що дозволяє чіткіше орієнтуватися на певні сегменти споживачів з урахуванням різних ознак;
- глобалізація та концентрація готельного бізнесу;

- персоніфікація обслуговування й повна концентрація на запитах і потребах клієнтів;
- широке впровадження нових засобів комунікації та інформаційних технологій, що дозволяє проводити глибоку і системну економічну діагностику;
- концептуалізація діяльності;
- упровадження нових технологій у ділову стратегію готельних підприємств, зокрема широке використання мережі Інтернет з метою просування готельних продуктів та послуг.

У світі постійно відбувається процес освоєння нових концепцій готельного бізнесу і модернізації старих. Глобалізація та концентрація готельного бізнесу виявляються у створенні великих корпорацій і готельних мереж. Такий підхід дозволяє готельним підприємствам перегрупуватися й притягнути додаткові ресурси для розвитку свого бізнесу. Готельні підприємства концентруються шляхом створення союзів або асоціацій, що не порушують їх юридичну і господарську самостійність, але дозволяють проводити спільні маркетингові програми та дослідницьку діяльність, формувати єдину систему підготовки і перепідготовки кадрів.

Поширюється тенденція індивідуалізації обслуговування клієнта. Персонал запам'ятовує його ім'я, улюблені напої, намагається створити у нього враження, що він є бажаним гостем. На це спрямовані й так звані компліментарні послуги – привітальний коктейль (у Туреччині та Єгипті – чашечка чаю із каркаде, на Балі – склянка жасминового чаю), цукерка або шоколадка на ніч на ліжку (в Австрії – альпійський кекс на столику біля ліжка), зустріч або проводи групи з оркестром, невеличкі сувеніри, фрукти і мінеральна вода тощо. Усе це пов'язано із ще однією тенденцією – «гедонізацією» сервісу. Вона полягає в тому, що персонал намагається зробити перебування гостя в готелі максимально радісним не тільки завдяки

люб'язному обслуговуванню, послужливості, «компліментарності» послуги, а й за допомогою організації низки приємних традицій, як, наприклад, «щаслива година» (happy hour), коли гостей пригощають келихом шампанського у холі готелю або фірмовими стравами і напоями за зниженою наполовину ціною, тощо. У старій Європі існують навіть асоціації тематичних та історичних люкс-готелів, які обмінюються інформацією про своїх клієнтів, створюють єдину систему сервісу і формують індивідуальні запрошення гостей (Швейцарська асоціація історичних готелів). Концепція стилю таких готелів просякнута духом історії, цінної архітектури, унікальністю побуту, сервісу і комфорту. Таким чином, готель стає не тільки місцем для тимчасового перебування, а клубом та сенсом подорожі.

Екологізація готельного продукту нині набуває великого значення у зв'язку з необхідністю збереження довкілля, зростанням попиту туристів на екологічно безпечні послуги і товари. Готелі намагаються використовувати екологічно безпечні матеріали в інтер'єрі та обладнанні, практикувати «безвідходні» технології, пропонувати гостям спеціальну білизну «для алергіків», екологічно чисті продукти і напої в ресторані. Для деяких готелів екологія перетворилася на концепцію їх діяльності. Наприклад, готельна група Inter Continental анонсувала перший цілковито екологічний готель. Готелі бренду Innovation Hotel використовують для своєї інфраструктури лише сонячну енергію, а також постійний обсяг води, яка після вжитку очищається й знову потрапляє у водопровід. Вітряки забезпечують необхідну кількість електрики для задоволення потреб готелів. Невеликі парки, розміщені на даху, допомагають зберегти приміщення прохолодним у спекотні місяці та захистити від холоду взимку. Сьогодні у світі налічується близько 4 тис. готелів, які в той чи інший спосіб намагаються знизити рівень шкоди довкіллю. Серед них виділяється готель Inter Continental Thalasso Spa на Бора-Бора, який спеціальними водозабірними системами піднімає з глибин океану майже крижану воду і використовує її для охолодження приміщень, а також

Inter Continental Willard у Вашингтоні, який застосовує електрику тільки вітряних електростанцій. Останнім часом, поряд із традиційними повносервісними готелями й ресторанами, усе більше стали з'являтися спеціалізовані підприємства зі скороченим набором пропонованих послуг. Спеціалізація підприємств буває найрізноманітнішою. Готелі можуть орієнтуватися на обслуговування представників певного сегмента туристичного ринку: наприклад, на клієнтів, які присвячують свою відпустку грі в гольф, катанню на лижах, кінним турам, або на туристів, котрі виїжджають на конгреси, виставки, ярмарки.

Становить інтерес зарубіжний досвід регулювання регіонального розвитку сфери гостинності, адже саме в регіонах розміщені туристичні та рекреаційні ресурси, виробляється і споживається туристичний продукт, створюється певний імідж не лише окремої місцевості, а й країни загалом. На регіональному (мезоекономічному) рівні розвитку туризму в багатьох країнах діють відповідні органи центральної виконавчої влади (наприклад, Ради з туризму в регіонах Італії та Австрії, регіональні управління з туризму Великобританії, регіональні туристичні асоціації в Німеччині тощо), які вирішують питання ліцензування і сертифікації послуг, координують місцеві та національні ініціативи, створюють привабливий туристичний імідж регіону.

За кордоном існує багато цікавих проектів курортних готелів. Одним з прикладів можна відзначити проект іспанського архітектора Рікардо Бол Талера – готель W в Барселоні [35]. П'ятизірковий готель у формі вітрила, розташований на 10-гектарній ділянці, включає 476 номерів, 67 люксів, скай-бар, великий спа-центр, критий і відкритий басейни, кілька ресторанів і магазинів. Струнка 24-поверхова будівля, розташована перпендикулярно до причалу. Цей об'єм вставлений в низько розташовану будівлю атриуму, з вестибюлю якого відкривається вид на море. Громадські функціональні зони розміщені під платформою, задуманою як дві величезні тераси.

Також можна відзначити проект готелю Hotel Sun Gardens від архітекторів Браніміра Медича та Пера Пулжика в м. Дубровник, Хорватія [35]. Готель побудований на відкритій місцевості, де надмірно великий об'єм може порушити рівновагу між елементами природи та збудованими спорудами. Тому велика увага була приділена проектуванню рівня входу на поверхні, яка не є надто крутій поверхні, щоб підкреслити висоту будівлі, що складається з двох частин, як це чітко показано на поперечному розрізі. Тому однією з головних особливостей є терасоподібний перший поверх. Верхня частина, над рівнем входу, спроектована раціонально, з прямими кутами і бічними крилами, щоб великий об'єм здавався якомога меншим. Крила побудовані таким чином, що всі номери мають вигляд на море, а з іншого боку об'єму розташований вхідний двір. Поперечний розріз виявляє ще одну важливу особливість дизайну для такого великого об'єму: вертикальний зазор що прорізає весь центральний об'єм вздовж центральної вісі.

Ще одним цікавим прикладом є готель M студії No Khue Architects в місті Дананг, В'єтнам [35]. Готель являє собою 25-поверхову будівлю з двома підвальними поверхами, що містить в собі 199 номерів площею від 35 м² до 100 м². Номери, що виходять в сторону моря, спроектовані з скляними стінами. В той час на фасаді, що виходить на захід, спроектована зелена стіна, що додає екологічного вигляду до ландшафту міста та забезпечує номери тінню, що сприяє заощадженню коштів на охолодження.

Іншим прикладом зарубіжного проектування курортних готелів є Swissotel Resort and Residences від архітектурного бюро Dilekci Architects в місті Чешме, Туреччина [40]. Це проект трансформації існуючого 11-поверхового готелю, який був побудований у 1997 році. Замість того, щоб зносити будівлю і починати все заново, Dilekci Architects мали на меті продовжити термін експлуатації будівлі, зберігши якомога більше існуючої структури, тим самим мінімізувавши її вуглецевий слід. Додаючи нову

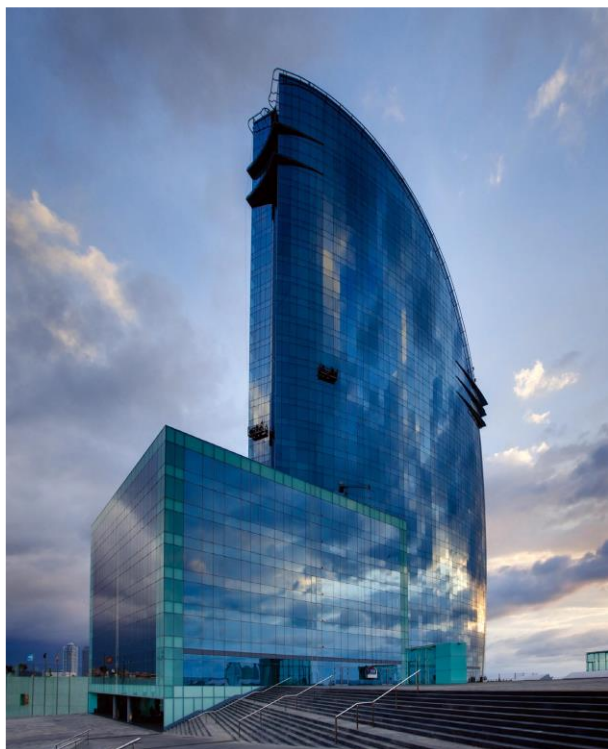
житлову функцію до готелю, проект слугує прикладом адаптивного повторного використання в архітектурі, трансформуючи будівлю не лише в екологічному контексті, а й у міському та соціальному. Стратегія сталого розвитку була побудована навколо ідеї збереження якомога більшої частини існуючої структури. Після ретельного аналізу існуючих конструкцій було вирішено, що головна будівля може бути укріплена, щоб відповідати чинним нормам сейсмостійкості. Крім того, сталеві конструкції, отримані від старого конгрес-центру, можна було б повторно використати в нових прибудовах. В результаті було збережено 74% існуючої конструкції та 97% існуючого ядра. Таким чином, проект заощадив 5 650 000 кг вуглецю. Кліматичні дані ділянки були ретельно проаналізовані і використані як ключовий фактор при проектуванні, щоб забезпечити м'яке проходження північного вітру через будівлю, допомагаючи їй охолоджуватись в спекотні літні місяці.

Ще один проект – готель The Lana and The Residences від архітектурного бюро Foster + Partners в місті Дубай, Об'єднані Арабські Емірати [41]. Головною особливістю проекту є наявність семи вертикальних садів, деякі з яких об'єднуються з громадськими зонами, зокрема рестораном.

Серед вітчизняних проектів можна виділити курортний бутік-готель Нау від архітекторів YOD Group в Буковелі, Україна [34]. З будівлі готелю відкривається 360-градусний вид на карпатський ландшафт. З вікон кожного номера можна побачити різну частину гірських схилів. Будівля органічно вписана в ландшафт і нагадує скелю з каскадами рослин. Місцеві рослини, прикрашають фасад, тераси та балкони готелю. У готелі 40 номерів. Їхній інтер'єр вирізняється стриманими тонами та багатими текстурами. Однією з особливостей дизайну НАУ є металевий басейн на 6-му поверсі готелю. Одна частина водної доріжки знаходиться в приміщенні, а інша - на відкритому просторі, звідки можна насолоджуватися видом через скляний торець басейну. Дно басейну має круглі ілюмінатори, що відкриваються в стелю коридору нижнього поверху.

Деякі з вітчизняних архітектурних бюро мають досвід з проектування за кордоном. Наприклад, бюро MAKHNO STUDIO в 2023 році зробили проект курортного готелю 8SUN RESORT на о. Балі, Індонезія [39]. В основі архітектурного плану готелю дві будівлі: громадська, в якому знаходиться коворкінг, конференц-зал, бар-ресторан, зона спа та басейн, та житлова: з віллами та номерами. Однією з особливостей проекту є тераса для весільних церемоній на даху адміністративної будівлі. Усі номери готелю в плані мають заокруглені стіни та спроектовані таким чином, щоб з кожного номеру відкривався вид на море.

Ще один вітчизняний проект – мультифункціональний готель CITIZEN YA від архітектурного бюро AVG Group в м. Яремче, Україна [32]. На двох перших поверхах готелю запроєктовані торгові галереї та громадські зони. Тут же, будуть облаштовані коворкінг і конференц-зона, оснащені сучасною технікою для презентацій та виступів. Для відпочинку запланована SPA-зона готелю, що включає невеликий басейн, wellness-центр та сауну. Ці простори будуть доступні не тільки для мешканців готелю, але й для містян, і туристів.



Коридорно-атріумна структура



Рис. 1 Готель W в м. Барселона, Іспанія [35]



Галерейна структура

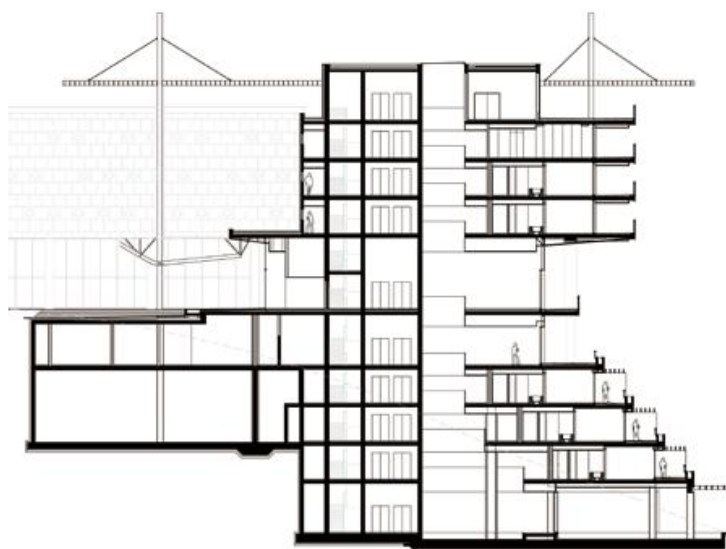
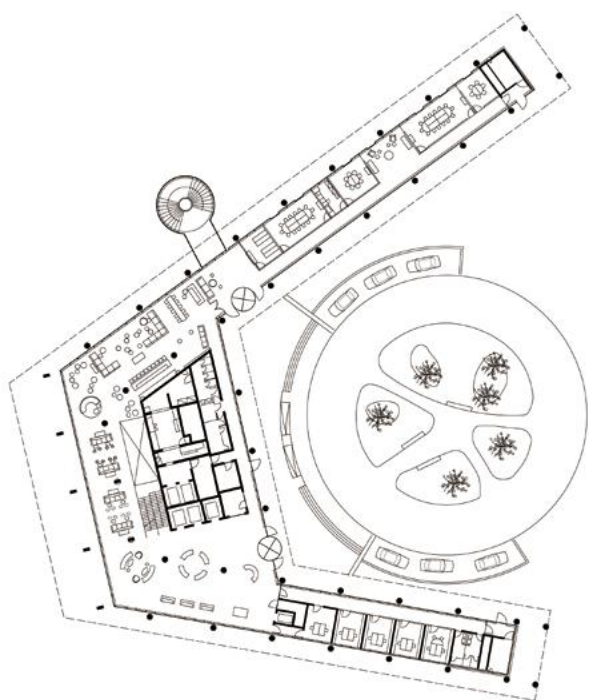
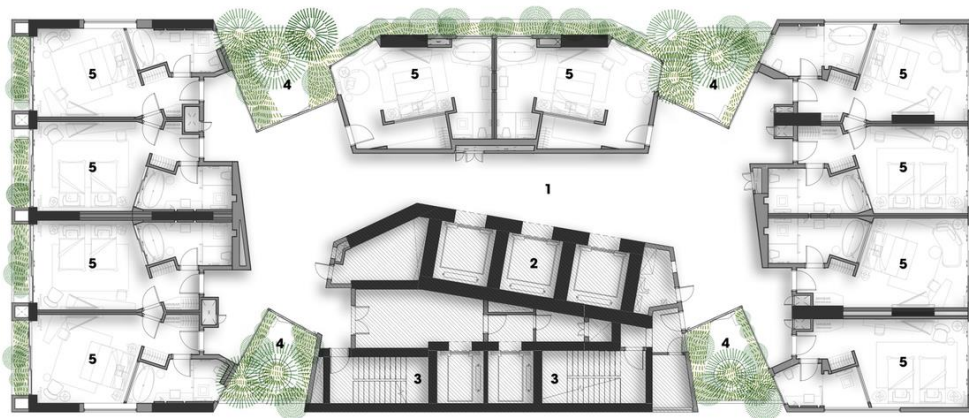


Рис. 2 Готель Sun Gardens в м. Дубровнік, Хорватія [35]



TYPICAL FLOOR PLAN

1. Elevator lobby
2. Elevator
3. Stair
4. Garden
5. Hotel typical rooms

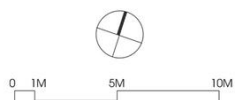
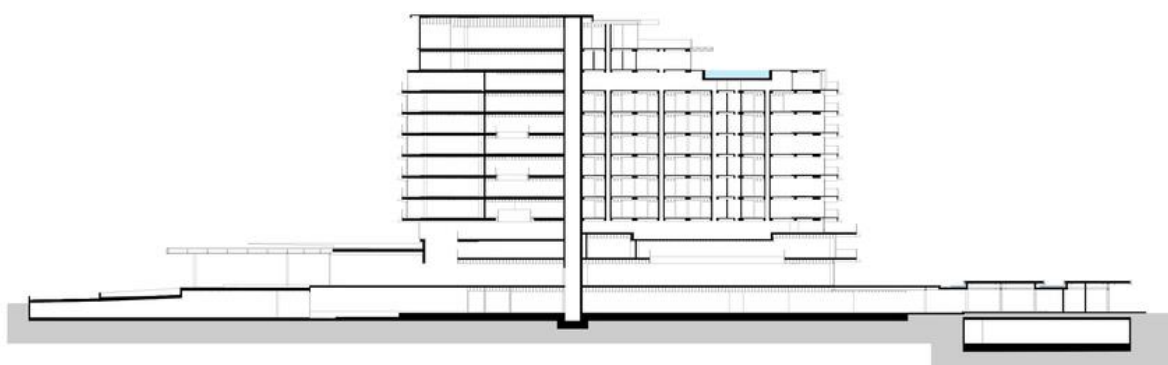


Рис. 3 Готель М в м. Дананг, В'єтнам [35]



Коридорна структура

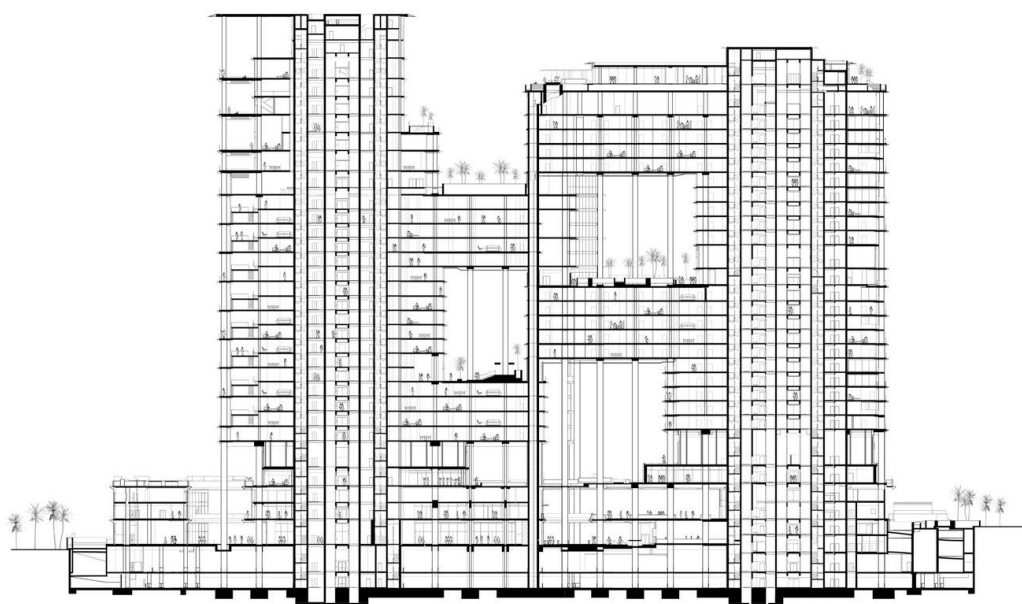


A-A SECTION

Рис. 4 Готель Swissotel Resort and Residences в м. Чешме, Туреччина [40]



Рис. 5 Готель The Lana and The Residences в м. Дубай, Об'єднані Арабські Емірати [41]



Коридорна структура

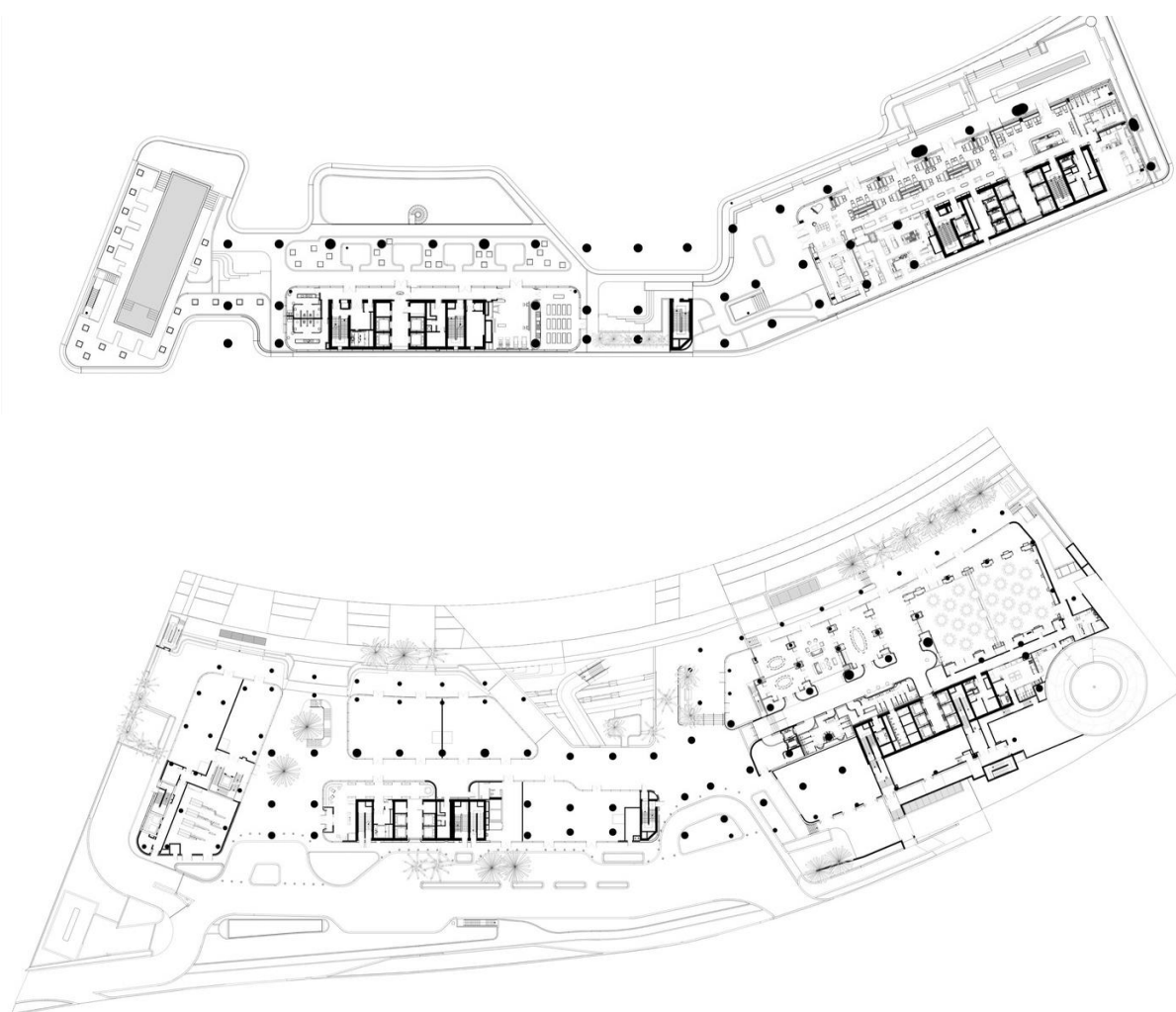


Рис. 6 Готель The Lana and The Residences в м. Дубай, Об'єднані Арабські Емірати [41]



Коридорна структура

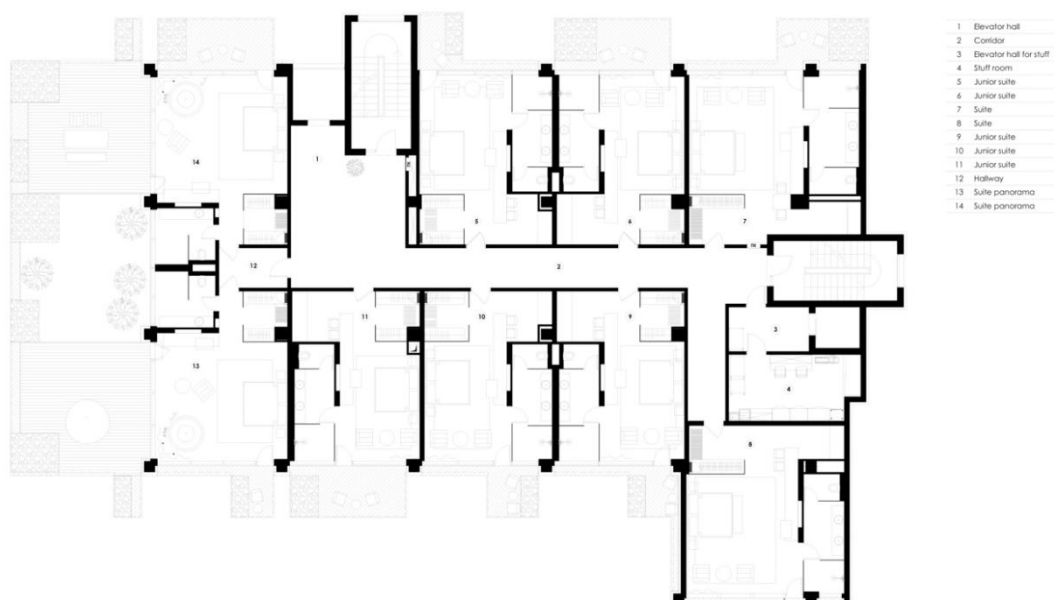
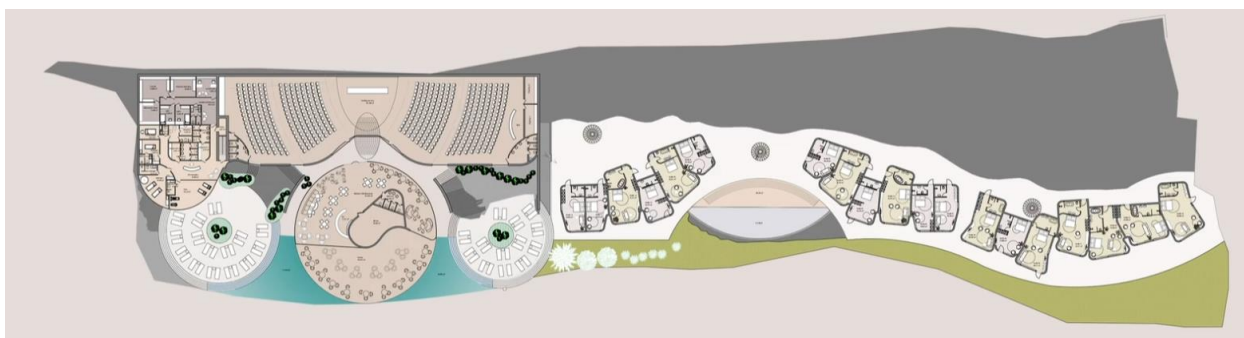


Рис. 7 Готель НАУ в Буковелі, Україна [34]



Галерейна структура

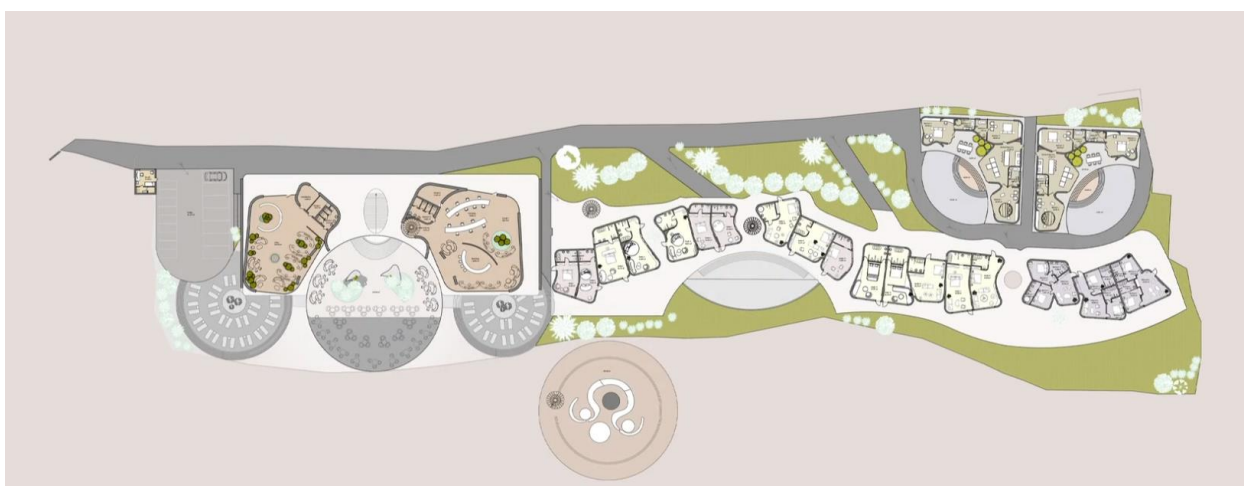


Рис. 8 Готель 8SUN RESORT на о. Балі, Індонезія [39]



Коридорна структура



Рис. 9 Готель CITIZEN YA в м. Яремче, Україна [32]

1.3 Тенденції розвитку курортних готелів в Україні

1. Впровадження інноваційних технологій.

Одним із найважливіших аспектів модернізації курортних готелів є використання інноваційних технологій у сфері обслуговування. Готельний бізнес у світі активно впроваджує технологічні рішення, що значно покращують досвід клієнтів та підвищують ефективність управління готелями. Для українських курортних готелів важливим кроком є впровадження сучасних систем управління готельними операціями (Property Management Systems, PMS). Ці системи дозволяють автоматизувати різні процеси, включаючи бронювання, управління номерами, реєстрацію гостей, контроль за наявністю номерів та інші операційні процеси [29].

Серед переваг використання PMS – спрощення управлінських функцій, підвищення точності обліку та поліпшення взаємодії з клієнтами. Такі системи забезпечують централізоване управління готелем та дозволяють відслідковувати всі етапи обслуговування гостя від моменту бронювання до виїзду. У поєднанні з мобільними додатками для гостей, ці технології дають можливість створювати персоналізовані пропозиції для клієнтів, відслідковувати їхні вподобання, історію попередніх візитів та індивідуальні потреби. Такий підхід сприяє не лише покращенню якості сервісу, але й зміцнює довіру та лояльність клієнтів. Іншою важливою технологією є впровадження цифрових платформ для бронювання та зворотного зв'язку. Сучасні гості часто обирають курортні готелі на основі відгуків та рейтингів на популярних платформах. Тому для успішної конкуренції на ринку важливо не тільки бути присутніми на таких платформах, але й активно взаємодіяти з клієнтами через них, реагувати на відгуки, пропонувати індивідуалізовані пропозиції, що відповідають очікуванням гостей. Крім того, цифрові платформи дозволяють аналізувати відгуки гостей, виявляти слабкі місця у сервісній діяльності та своєчасно реагувати на їх усунення.

2. Адаптація до міжнародних стандартів.

На сьогодні, українські курортні готелі стикаються з проблемою недостатньої інтеграції у міжнародну систему якості обслуговування. Глобальні туристичні асоціації та сертифікаційні системи встановлюють високі вимоги до рівня сервісу, дотримання яких є необхідним для підвищення конкурентоспроможності на міжнародному ринку. Для адаптації українських курортних готелів до цих стандартів необхідно провести комплексну модернізацію надання послуг. Зокрема, це стосується впровадження міжнародних сертифікаційних систем якості, таких як ISO 9001 для менеджменту якості, або ISO 14001 для екологічного менеджменту. Ці стандарти дозволяють покращити внутрішні процеси управління готелем, підвищити рівень обслуговування та забезпечити екологічну стійкість діяльності, що стає важливим критерієм вибору для туристів. Адаптація до міжнародних стандартів також передбачає створення системи навчання персоналу відповідно до міжнародних норм обслуговування, що дозволить забезпечити високий рівень професіоналізму працівників. Окрім стандартів якості, важливим є врахування екологічних вимог, що стають все більш популярними серед туристів. Екологічно чисті готелі, що використовують ресурсощадні технології, такі як відновлювальні джерела енергії, мінімізація використання пластику, оптимізація водоспоживання, стають перевагою для багатьох туристів, особливо з Європи та Північної Америки. Впровадження подібних технологій та сертифікацій підвищує імідж курортних готелів та допомагає приваблювати екологічно свідомих клієнтів.

3. Персоналізація послуг для клієнтів.

Сучасні тенденції в індустрії гостинності вказують на важливість персоналізованого підходу до клієнтів. Персоналізація означає надання послуг з урахуванням індивідуальних потреб та уподобань гостей. Впровадження персоналізованих рішень у курортних готелях України може стати вирішальним чинником у залученні клієнтів і підвищенні їхньої задоволеності. У цьому контексті важливим інструментом стають системи

управління відносинами з клієнтами (Customer Relationship Management, CRM). CRM-системи дозволяють збирати інформацію про попередні відвідування, вподобання гостей, особливі запити, що дає можливість створювати унікальні пропозиції для кожного клієнта. Наприклад, на основі CRM-системи можна пропонувати спеціальні акції для постійних клієнтів, надавати додаткові послуги, які відповідатимуть інтересам гостей, або відзначати важливі для них події (день народження, річниця тощо). Крім того, важливим аспектом персоналізації є можливість налаштування сервісів під конкретного клієнта ще до його прибуття. Взаємодія з клієнтами через мобільні додатки, електронну пошту або соціальні мережі дозволяє заздалегідь дізнатися їхні вподобання щодо харчування, типу номеру, екскурсійних програм, що допоможе зробити їхній відпочинок максимально комфортним і відповідає світовим тенденціям розвитку сервісної діяльності.

4. Підготовка та перепідготовка кадрів.

Успішний розвиток сервісної діяльності неможливий без належного рівня кваліфікації персоналу. Персонал є ключовим елементом у процесі надання послуг, і його підготовка має відповідати сучасним вимогам до сервісу. Зокрема, це стосується не тільки традиційних аспектів гостинності, але й знань сучасних технологій, систем управління та клієнтоорієнтованих підходів. У курортних готелях України необхідно запровадити систему постійної перепідготовки кадрів, зокрема через організацію спеціалізованих тренінгів, курсів підвищення кваліфікації та обмін досвідом з іноземними колегами. Важливо забезпечити навчання персоналу щодо використання новітніх технологій, зокрема CRM-систем, цифрових платформ для бронювання, а також сучасних стандартів екологічного менеджменту. Крім того, необхідно впровадити програми розвитку «м'яких» навичок (soft skills), таких як комунікабельність, вирішення конфліктів, управління стресом, які є важливими для забезпечення високого рівня обслуговування та ефективної взаємодії з клієнтами. Таким чином, підготовка та розвиток кадрів є невід'ємною частиною стратегії розвитку сервісної діяльності у курортних

готелях. Навчений персонал здатний не лише забезпечити належний рівень обслуговування, але й оперативно впроваджувати нові технології та адаптуватися до мінливих вимог ринку.

5. Сталий розвиток та екологічна орієнтація. У сучасному світі екологічні аспекти відіграють важливу роль у туристичному бізнесі. Туристи все більше обирають готелі, які підтримують екологічні ініціативи та дотримуються принципів сталого розвитку. Курортні готелі України мають значний потенціал у цьому напрямку, оскільки екологічні стандарти можуть стати їхньою конкурентною перевагою. Впровадження екологічних технологій, таких як енергоощадні системи, переробка відходів, використання місцевих екологічно чистих продуктів, допоможе не тільки зменшити негативний вплив на довкілля, але й залучити нову категорію екологічно свідомих клієнтів. Екологічні готелі стають все більш популярними серед європейських туристів, які звертають увагу на відповідність готелів міжнародним екологічним стандартам. Залучення курортних готелів України до міжнародних екологічних сертифікацій, таких як Green Key або EarthCheck, може значно підвищити їхню привабливість для туристів, а також зміцнити їхню репутацію на міжнародному ринку. Таким чином, розвиток сервісної діяльності у курортних готелях України має ґрунтуватися на комплексному підході, який включає впровадження інноваційних технологій, персоналізацію послуг, адаптацію до міжнародних стандартів, підвищення кваліфікації персоналу та екологічну орієнтацію. Це дозволить українським курортним готелям не тільки підвищити рівень обслуговування, але й стати конкурентоспроможними на міжнародному туристичному ринку.

Станом на 11 травня 2021 року в Україні налічувалося 232 готелі, що мають підтверджену категорію: «п'ять зірок» – 42; «чотири зірки» – 82; «три зірки» – 77; «дві зірки» – 14; «одна зірка» – 17. Загальносвітова тенденція домінування готелів категорії «чотири та три зірки» присутня і в Україні. Наявне різке відставання готелів категорії «дві та одна зірка», що свідчить про

відсутність бажання проходити категоризацію у готелів, що мають не всі виконані вимоги. Тобто низька категорія готелю сприймається серед готел'єрів не як відзнака, що готель є безпечним для проживання та виконує низку вимог щодо надання послуг, але як недостатня конкурентна перевага. Цікавим є факт, що 70% всіх категоризованих готелів України приходяться на Київську, Одеську, Львівську, Харківську, Дніпропетровську області, що свідчить про відсутність рівномірного розподілу бажання готел'єрів проходити процедуру категоризації (рис. 1). Можливо це пов'язане з тим, що наявність зірок є важливим елементом просування готелю на ринок іноземних туристів, а перелічені області мають безпосереднє відношення до в'їзного туризму України. Зрозумілим є факт відсутності інформації чи зниження кількості категоризованих готелів на територіях, що знаходяться у зоні АТО. Найбільша питома вага категоризованих готелів України приходиться на категорію «чотири зірки» і складає 35,34%, що обумовлено розповсюдженням готелів високого класу як для проживання з ціллю дозвілля, так і для ділової мети (табл. 3). На другому місці знаходиться категорія «три зірки» – її питома вага у загальній кількості складає 33,19%. Загальноєвропейським є досвід широкого розповсюдження готелів саме категорії «три зірки», що вже надають достатній сервіс для комфортного перебування в готелі, але ціни ще знаходяться на оптимальному рівні для більшості подорожуючих. Для Одеської області характерним є домінування п'ятизіркових готелів (35,71%), що може бути обґрунтовано більшою активністю висококатегоризованих готелів у процесі отримання та підтвердження категорії. Деякі готелі отримали додаткову мотивацію для проходження процедури категоризації через вимоги для отримання ліцензії на здійснення ігорної діяльності. Перший п'ятизірковий готель м. Одеси, що отримав таку ліцензію став готель «Гагарін».



Рис.10 Розподіл категоризованих готелів України за регіонами у 2021 р. [29]

1.4 Сучасна класифікація готелів

Готелі можна класифікувати за різними критеріями: за рівнем комфорту, за місткістю, за місцем розташування, за тривалістю проживання, за типом житлових одиниць та за основною діяльністю проживаючих. (Рис. 12)

У багатьох європейських країнах при класифікації готелів за рівнем комфорту прийнята система зірок (від 1* до 5*). Вона базується на французькій національній системі класифікації, і є найпопулярнішою системою класифікації готелів у світі. Вона оснований на забезпеченні необхідного рівня комфорту номерів, площі та параметрів загальних приміщень та наявності і розширення мережі додаткових послуг.

Для того, щоб отримати ту чи іншу категорію готелі мають відповідати певним вимогам. Необхідна наявність певної кількості номерів із зазначеними параметрами. Підприємства харчування на вибір власників готелю повинні бути представлені баром, кафе, чи рестораном. Необхідними умовами є наявність під'їздів, проїздів, обладнаних стоянок для легкових автомобілів та туристичних автобусів. Будівля готелю має відповідати прийнятим технічним вимогам, а саме, факт підключення будівлі до мереж тепло - та водопостачання, наявність системи кондиціонування, ліфтів, звукоізоляції. Наскільки широко представлені додаткові послуги та рівень кваліфікації службовців [17].

Курортні готелі приймають до себе туристів, що приїхали відпочити, учасників корпоративних виїздів і вечірок. Вони пропонують кілька ресторанів і барів, умови для відпочинку й розваг, магазини. У цих готелях традиційно налагоджена така послуга, як замовлення екскурсій по курортній або історичній тематиці.

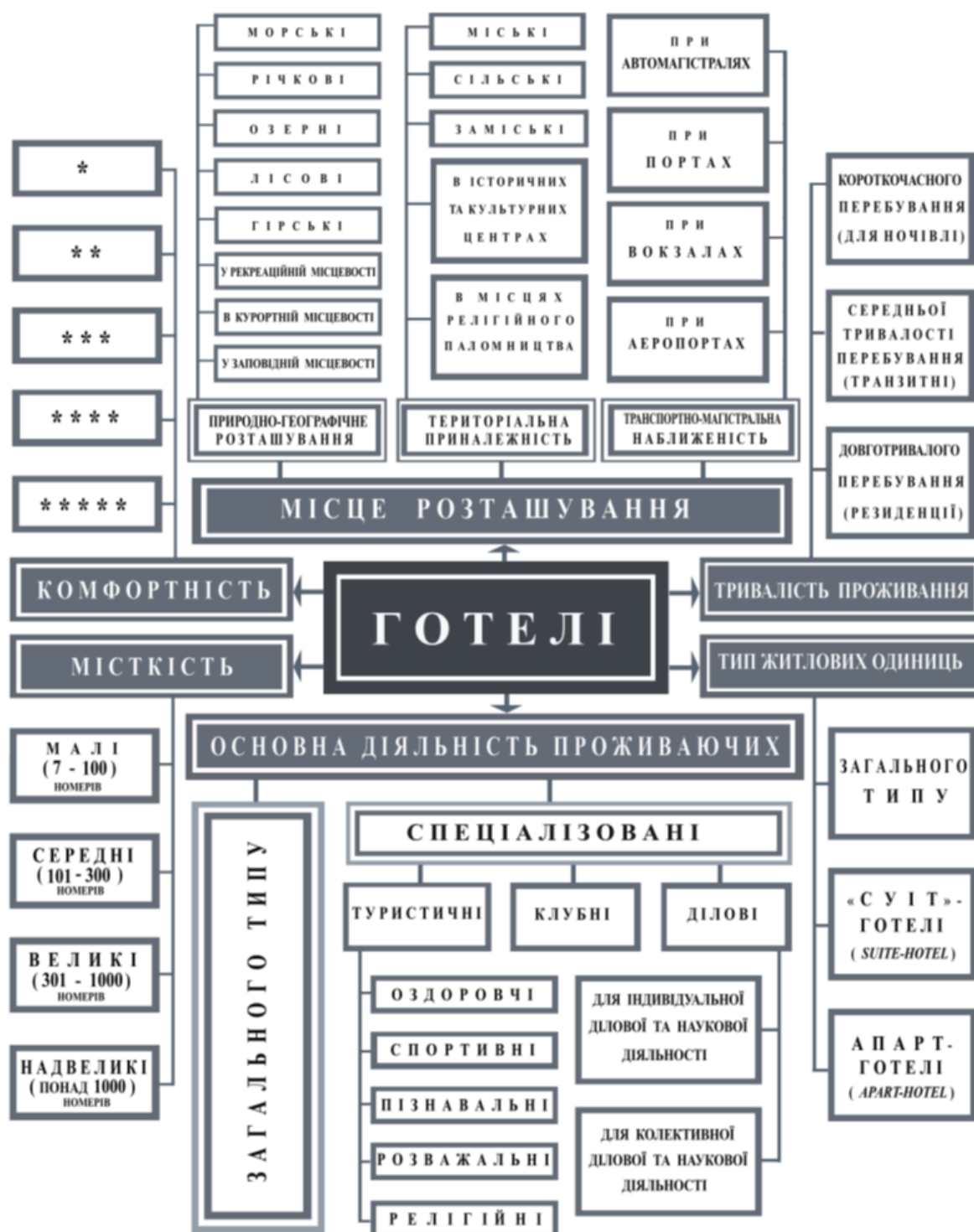


Рис. 11 Класифікація готелів [3]

Висновки до розділу I

1. В роботі зазначені проблеми сучасної готельної індустрії в Україні на фоні пандемії Covid-19 та введення воєнного стану по всій території України.

Війна в Україні спричинила низку негативних процесів у функціонуванні готельного господарства країни та змусила готельні підприємства адаптовуватись до сучасних реалій. Такі зміни проявляються у виокремленні тенденцій майбутнього (поствоєнного) розвитку готельного господарства. Готельний бізнес є головним чинником та основною складовою туристичної інфраструктури. Незважаючи на існуючі проблеми, зацікавленість в готельному бізнесі в Україні продовжує зростати. Готельний бізнес динамічно розвивається та є достатньо перспективним для інвестування. Позитивні зміни та чітка динаміка розвитку готельного бізнесу в Україні можливі за умови розробки науково обґрунтованих рекомендацій покращення діяльності готельних підприємств та якості надання готельних послуг. Тому перспективами подальших досліджень є всебічне вивчення напрямів покращення ефективності функціонування вітчизняного готельного бізнесу.

2. Був проведений аналіз нормативно-правової документації та типологічної літератури.
3. Проведений аналіз сучасного зарубіжного та вітчизняного досвіду проектування готелів з метою впровадження цього досвіду в подальшому проектуванні дипломної роботи.

На основі аналізу типологічної літератури визначено орієнтовний склад груп приміщень курортного готелю: приймально-вестибюльна група, житлова група, група підприємств харчування, групи приміщень побутового обслуговування і торгівлі, культурно-дозвіллевого, фізкультурно-оздоровчого та адміністративного призначення.

РОЗДІЛ II АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ КУРОРТНИХ ГОТЕЛІВ

2.1 Фактори, що впливають на архітектурно-планувальну організацію курортних готелів.

Дослідження теорії та практики проектування курортних готелів в світі та в Україні вказує на ряд факторів, що впливають на формування закладів індустрії гостинності, зокрема курортних готелів:

- політичні
- економічні
- соціальні
- технологічні
- законодавчі
- природно-кліматичні
- містобудівні
- функціональні

Політичні фактори:

- Стабільність та підтримка держави. Стабільність політичного середовища в країні може суттєво впливати на готельну індустрію. Готелі процвітають у стабільних політичних умовах, коли політика та управління заохочують туризм та інвестиції. Урядові пільги, гранти чи податкові послаблення для діяльності, пов'язаної з туризмом, можуть сприяти розвитку галузі. У той же час, заборони на подорожі можуть вбити готельну і туристичну індустрію. Достатньо одного рішення - і країна втрачає переважну частину своєї економіки.
- Туристична політика: Уряди, які активно сприяють розвитку туризму, можуть позитивно вплинути на готельну індустрію, збільшуючи кількість в'їзних міжнародних туристів. Ініціативи можуть включати

маркетингові кампанії за кордоном, послаблення візового режиму та проведення міжнародних заходів.

- Регулювання та дотримання вимог: Готелі повинні дотримуватися численних нормативних актів, у тому числі стандартів охорони здоров'я та безпеки, трудового законодавства та будівельних норм і правил. Зміни в цих нормах можуть вплинути на операційні витрати та стратегії. Наприклад, суворіше імміграційне законодавство може ускладнити наймання іноземної робочої сили, що є поширеним явищем у багатьох туристичних напрямках
- Податкові реформи. Проведена податкова реформа, за якої власники готелів сплачували б нижчі податки, могла б покращити готельну індустрію в цілому. Розкішні та висококласні готелі могли б спрямувати зекономлені кошти на будівництво нових номерів для гостей.
- Міжнародні відносини: Відносини між країною походження та іншими країнами можуть впливати на туризм. Наприклад, легкість подорожей і сприятливі дипломатичні відносини можуть призвести до збільшення притоку туристів, тоді як конфлікти або погані відносини можуть відлякувати мандрівників.
- Політика у сфері охорони здоров'я: Пандемія COVID-19 продемонструвала, як політика у сфері охорони здоров'я може кардинально вплинути на готельну індустрію. Заборони на поїздки, локдауни та карантинні вимоги мають негайний вплив на рівень заповнюваності готелів та їхні операційні можливості.

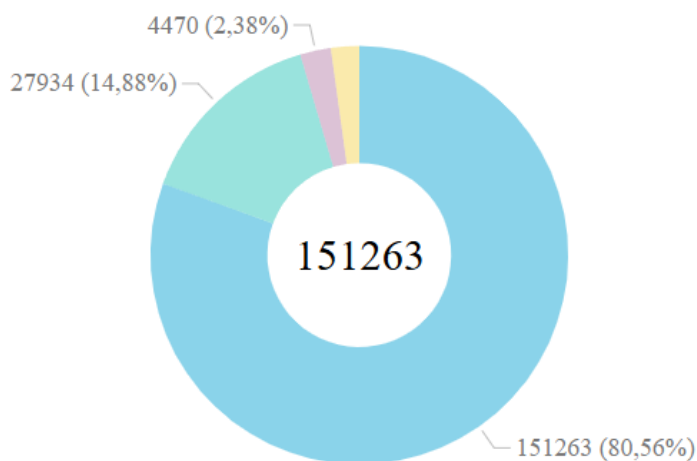
Економічні фактори:

- Економічна стабільність : Економічні умови значною мірою впливають на купівельну спроможність споживачів та їхні звички щодо подорожей. У процвітаючих економіках як туристичні, так і ділові подорожі мають тенденцію до зростання, що приносить вигоду готелям. Хоча економічні зміни впливають на всі види бізнесу, готельна індустрія є однією з

найбільш вразливих до їх впливу. Успішність її розвитку залежить від кількох основних факторів, серед яких рівень безробіття, зростання кількості робочих місць і витрати на подорожі.

- Курс обміну валют: Сила валюти може сприяти розвитку галузі. Коливання обмінних курсів валют можуть впливати на доступність подорожей до певних напрямків, впливаючи на кількість іноземних туристів, яких приймає країна. Якщо міжнародні валюти сильніші за американський долар, люди за межами Сполучених Штатів захочуть відвідати країну.
- Рівень інфляції: Вища інфляція може призвести до збільшення операційних витрат готелів, таких як комунальні послуги, витратні матеріали та заробітна плата, що потенційно може знизити прибутковість, якщо ціни не будуть скориговані.
- Інвестиції: Рівень внутрішніх та зовнішніх інвестицій в інфраструктуру, таку як дороги, аеропорти та громадський транспорт, може підвищити доступність та привабливість напрямку, що приносить користь готелям. Готельний бізнес є одним із найбільших інвестиційних секторів для світових інвесторів.
- Рівень працевлаштування: Рівень працевлаштування також впливає на готельну індустрію. Вищий рівень зайнятості, як правило, стимулює ділові та туристичні подорожі, тоді як нижчий рівень зайнятості може зменшити споживчі витрати на подорожі.
- Нова конкуренція: Airbnb - найбільший конкурент готельної індустрії. Мандрівникам, особливо молоді, подобається величезний вибір кімнат, які пропонує Airbnb. За допомогою цього додатку можна швидко і зручно забронювати собі кімнату для проживання - і це часто дешевше, ніж у готелях у цьому районі. У пікові сезони в готелях часто закінчуються номери, а коли їх немає, вони підвищують ціни на проживання. Колись єдиним виходом була спроба знайти інший готель, але зараз ви можете перевірити Airbnb і, швидше за все, знайти щось

підходяще і дешевше. Це величезна проблема для готелів, які часто бачать зростання прибутку в пікові сезони, коли номерів не вистачає. Готелі пропонують більше, ніж стандартний номер на Airbnb. Багато готелів мають додаткові зручності, такі як басейни, тренажерний зал та СПА-комплекси.



Класифікатор видів економічної діяльності (КВЕД)

- 49.32 Надання послуг таксі
- 55. Тимчасове розміщування
- 56. Діяльність із забезпечення стравами та напоями
- 93.13 Функціонування фітнес-центрів

Код виду економічної діяльності ● 56 ● 55 ● 93.13 ● 49.32

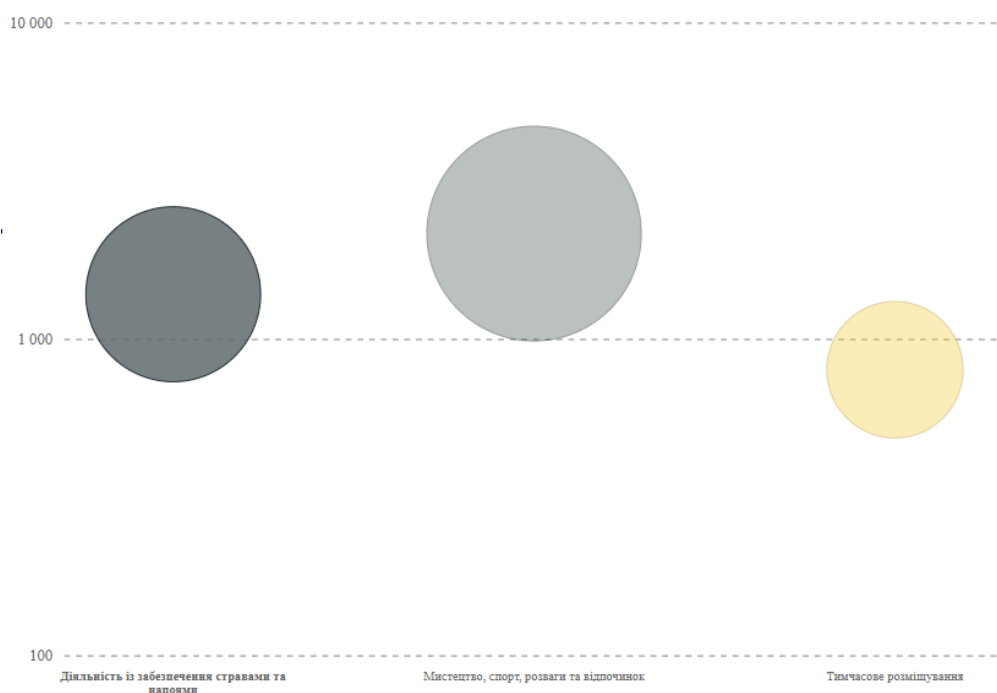


Рис.12 Інвестиції у сферу туризму за видами економічної діяльності [24]

Соціальні фактори:

- Зміна туристичних уподобань: Такі тенденції, як екотуризм, самостійні подорожі, відпочинок у готелях або надання переваги бутікам перед мережевими готелями, можуть змінити динаміку ринку.

- Демографічні зміни: Люди похилого віку можуть віддавати перевагу іншим засобам розміщення, ніж молоді мандрівники, що впливає на пропозицію послуг.

- Культурні фактори: Культурні події та фестивалі можуть значно підвищити попит на тимчасове житло. Розуміння культурної динаміки та сезонних піків має вирішальне значення для стратегічного планування у сфері гостинності.

- Рівень злочинності: Рівень злочинності може суттєво впливати як на сприйняття, так і на реальний стан безпеки туристів і ділових мандрівників, тим самим впливаючи на їхнє рішення відвідати ту чи іншу місцевість.

- Тенденції у сфері здоров'я: Зростаючий інтерес до здоров'я може спонукати готелі пропонувати спеціалізовані послуги, такі як спа-процедури, персоналізовані меню в закладах харчування та наявність персональних тренерів в закладах спортивно-оздоровчого призначення.

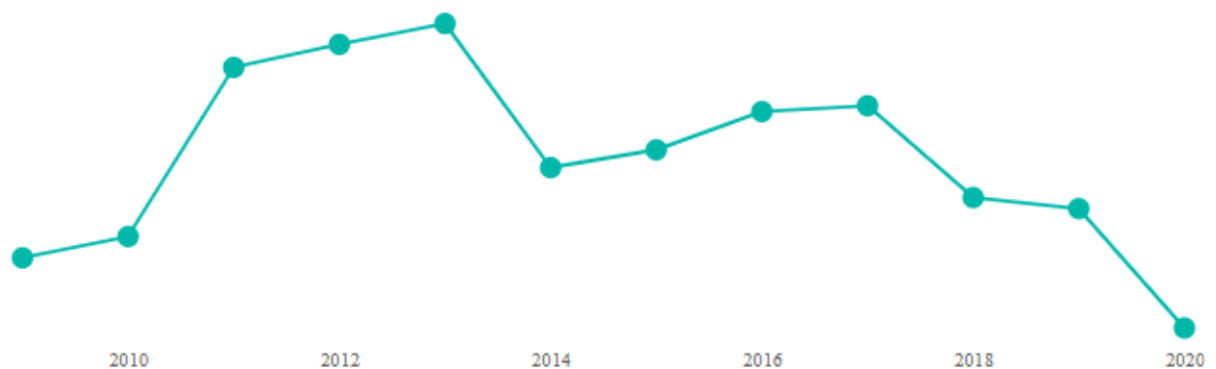


Рис. 13 Динаміка кількості осіб, що перебували у КЗР [24]

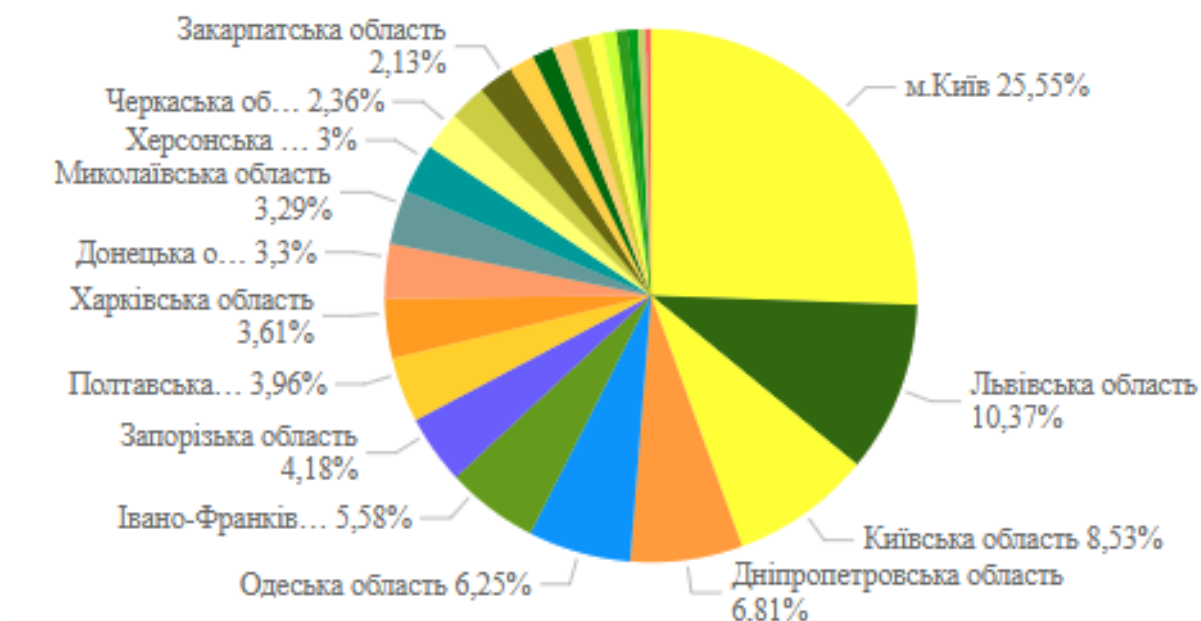


Рис. 14 Частка по Україні (за кількістю осіб, що перебували у КЗР) [24]

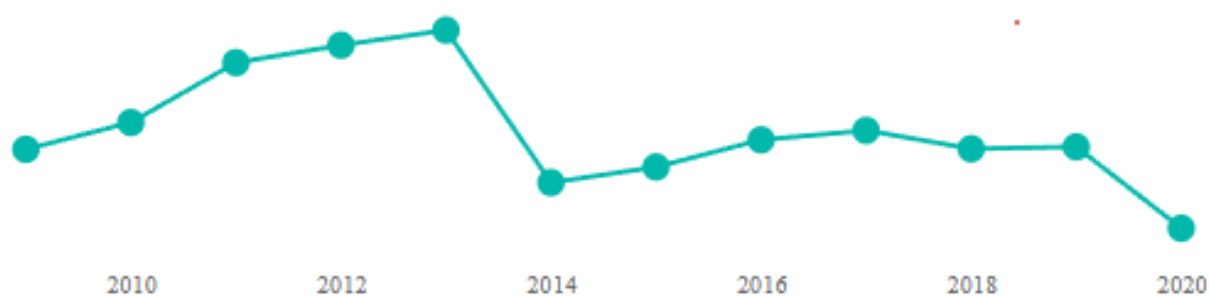


Рис. 15 Динаміка кількості іноземців, обслугованих у КЗР [24]

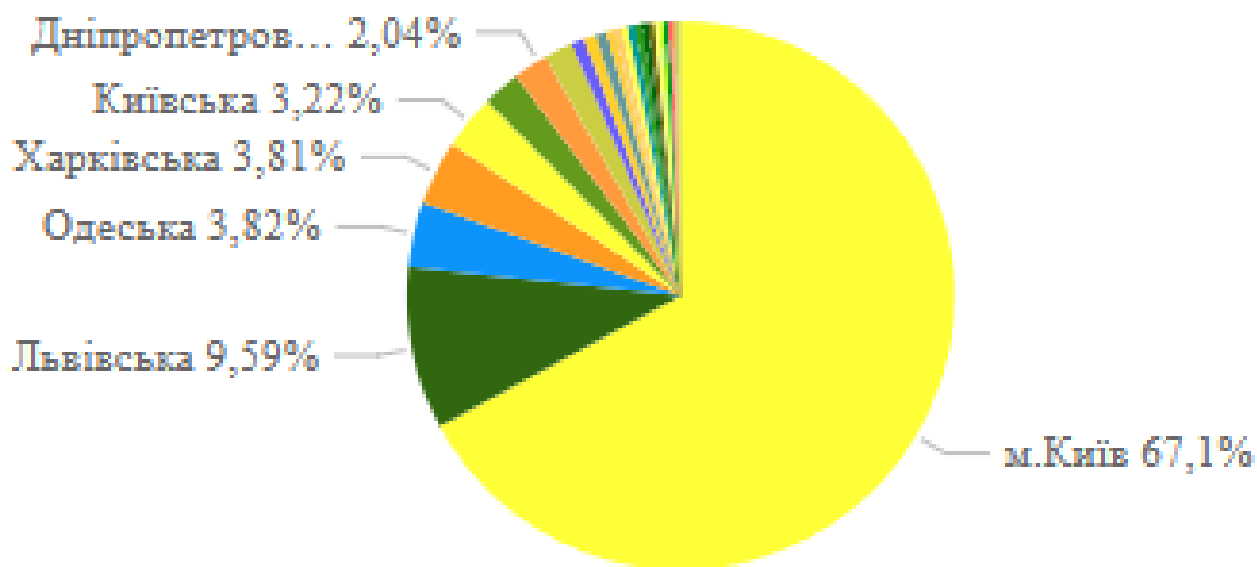


Рис. 16 Частка по Україні іноземців, що перебували у КЗР [24]

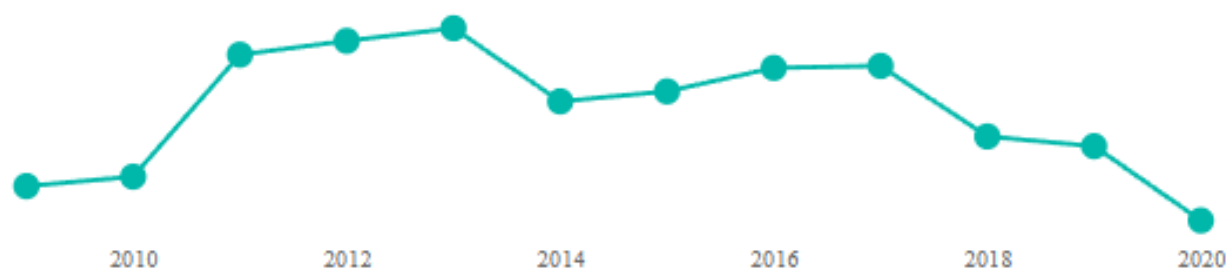


Рис. 17 Динаміка кількості резидентів України, обслугованих у КЗР [24]

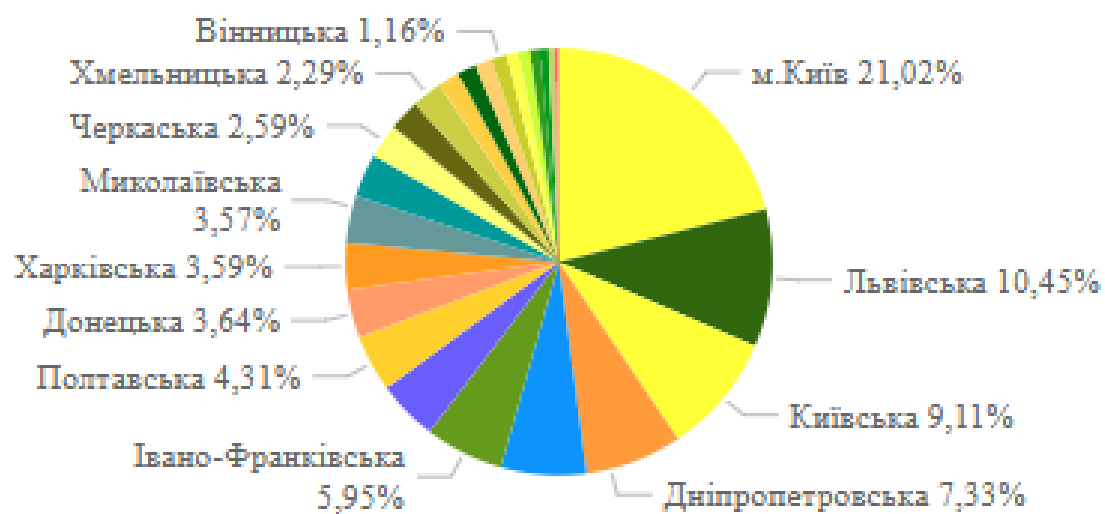


Рис. 18 Частка по Україні резидентів, що перебували у КЗР [24]

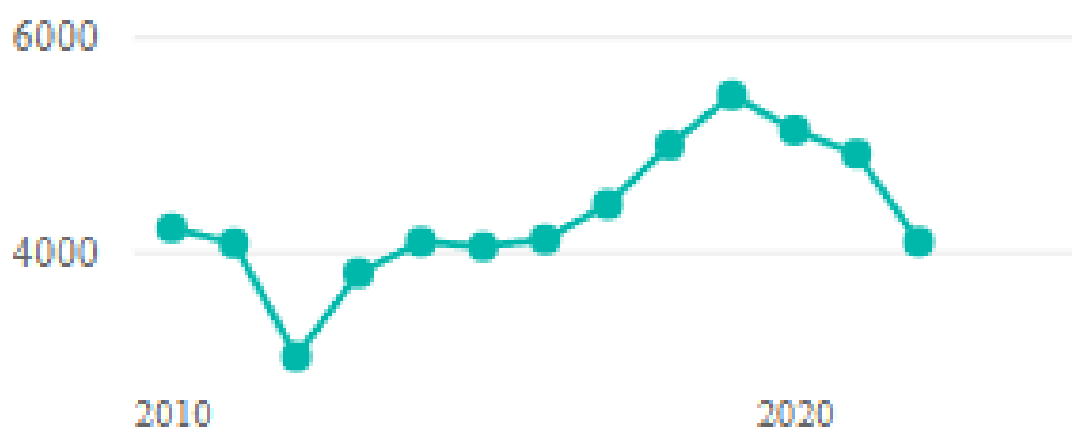


Рис. 19 Динаміка кількості готелів і подібних засобів тимчасового розміщування [24]

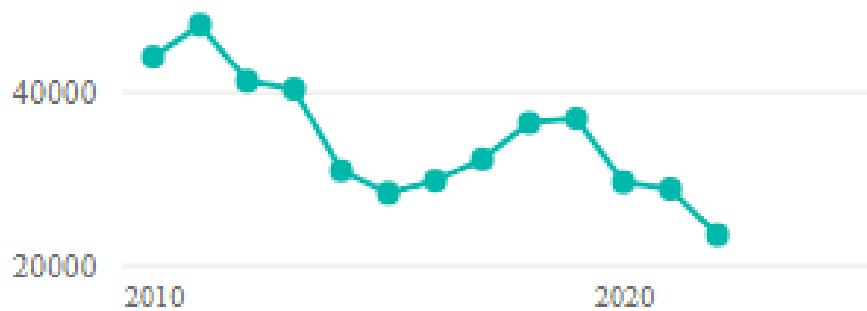


Рис. 20 Динаміка кількості працівників готелів і подібних засобів тимчасового розміщення [24]

Технологічні фактори:

- Платформи онлайн-бронювання: Поява таких платформ, як Booking.com, Airbnb та інших, змінила спосіб пошуку та бронювання готелів, збільшивши конкуренцію, але водночас розширивши охоплення ринку.
- Цифровий маркетинг: Соціальні мережі та онлайн-маркетинг відіграють вирішальну роль у залученні туристів. Готелям потрібні надійні стратегії для залучення потенційних клієнтів в Інтернеті. Багато років тому готелі використовували лише традиційні медіа (друковані та телевізійні), але зараз з'явилися нові медіа, які з'явилися в інтернеті. Соціальні мережі, такі як Facebook, Instagram чи TikTok і мобільні додатки, є найбільш помітними інструментами, що використовуються власниками готелів.
- Операційні технології: Інновації в управлінському програмному забезпеченні та Інтернеті речей (IoT) можуть покращити операційну ефективність, обслуговування клієнтів та управління даними. Варто приділити увагу на впровадження функцій «розумних» приміщень, керованих за допомогою додатків або голосу, таких як освітлення, температура та розважальні системи.

- Віртуальна реальність (VR) і доповнена реальність (AR): VR для віртуальних турів під час бронювання та AR для покращення вражень під час перебування.
- Технології сталого розвитку: Системи, призначені для моніторингу та зменшення споживання енергії, що є частиною ширшої тенденції до більш екологічних операцій.

Законодавчі фактори:

- Трудове право: Дотримання місцевого та міжнародного трудового законодавства має вирішальне значення для уникнення юридичних проблем та забезпечення справедливої трудової практики.
- Закони про захист прав споживачів: Вони регулюють послуги, що надаються, і впливають на те, як готелі взаємодіють з клієнтами, розглядають скарги та захищають дані клієнтів. Власники готелів дотримуються законів про готельне господарство, які забезпечують добробут і безпеку гостей та їхнього майна. У деяких місцях закон про готельний бізнес повинен бути вивішений на дверях кожного гостьового номера готелю. У більшості випадків у законі про готельний бізнес зазначається, яку компенсацію власник готелю повинен виплатити гостю, якщо його майно буде вкрадено або пошкоджено.
- Ліцензування та дозволи: Для роботи готелю потрібні різні ліцензії та дозволи, які можуть залежати від змін у місцевій владі та бюрократичних процедур.
- Дотримання антимонопольного законодавства: Готелі повинні дотримуватися антимонопольного та конкурентного законодавства, щоб уникнути юридичних ризиків і штрафів. Ці закони запобігають нечесній діловій практиці, такій як фіксування цін або монополістична поведінка. Забезпечення дотримання законодавства не тільки дозволяє уникнути юридичних проблем, але й сприяє розвитку чесного конкурентного ринку, що приносить користь як споживачам, так і цілісності індустрії.

- Стандарти охорони здоров'я та безпеки: Готелі повинні дотримуватися національних і місцевих норм охорони здоров'я та безпеки, що стосуються обробки, приготування та зберігання продуктів харчування. Це стосується гігієни працівників, чистоти на кухні та належних умов зберігання продуктів харчування, щоб запобігти забрудненню та хворобам харчового походження.
- Навчання та сертифікація: Персонал, який займається приготуванням їжі та обслуговуванням, часто потребує спеціальної підготовки та сертифікації з питань безпеки харчових продуктів. Це пов'язано з додатковими витратами для готелю на навчальні програми та забезпечення актуальності сертифікатів.
- Інспекції та аудити: Регулярні санітарні перевірки, що проводяться місцевою владою, можуть вплинути на те, як готелі керують своїми закладами харчування. Непроходження перевірки може призвести до штрафів, тимчасового закриття, а у важких випадках - до постійного закриття закладу, що негативно вплине на репутацію та фінансові показники готелю.

Природно-кліматичні фактори:

- Практики сталого розвитку: Підвищення рівня обізнаності та нормативно-правові норми щодо екологічної стійкості впливають на те, як готелі керують своїми відходами, енергетичними та водними ресурсами.
- Зміна клімату: Зміни клімату можуть впливати на туристичні місцевості, що вимагає адаптивних стратегій у роботі готелів та їхніх пропозиціях.
- Місцеві закони про охорону навколишнього середовища: Дотримання екологічних норм є не лише юридично необхідним, але й може слугувати маркетинговим інструментом для екологічно свідомих мандрівників.

- Місцева погода: Відпочиваючи, клієнти хочуть зупинитися в теплому і спокійному місці. Погода в місцевості є вирішальним фактором для того, щоб зупинитися в певному готелі. Власники готелів не можуть це контролювати, але вони повинні розуміти сезонні відмінності, перш ніж встановлювати ціни на свої номери - і відповідно до цього коригувати їх.
- Екологічна сертифікація: Сертифікати, такі як LEED, BREEAM або Green Seal, можуть привабити екологічно свідомих споживачів.

До **містобудівних факторів** слід віднести стрімке зростання міст та збільшення кількості населення, розвиток транспортної інфраструктури, підвищення щільності забудови. Характер містобудівного середовища впливає на функціональну структуру та об'ємно-просторове рішення споруди готелю. В історичних центрах міст будівля має гармонічно вписуватись в контекст навколишньої забудови та історичних пам'яток, не порушуючи цілісності містобудівної композиції. В той час, на вільних від забудови ділянках, на околиці міста чи в приміському середовищі будівля готелю може бути основним архітектурним елементом і підпорядковувати собі архітектурне чи природне середовище.

| Ознака поділу | Тип факторів | Характеристика факторів |
|----------------------|--------------|--|
| за рівнем утворення | мікрорівень | організаційно-економічні взаємовідносини суб'єктів готельного господарства |
| | макрорівень | рівень конкурентоспроможності та наявність переваг готельних підприємств |
| за напрямками впливу | зовнішні | підприємницька діяльність; податкове навантаження тощо |

| | | |
|--------------|------------------------|--|
| | внутрішні | маркетингове та інформаційне забезпечення готельної діяльності тощо |
| за значенням | економічні | доходи споживачів послуг, рівень цін, пропиту та пропозиції на готельні послуги тощо |
| | культурно-психологічні | психологія споживання; орієнтація на насолоду життя; інтерес до альтернативної культури; безпека відпочиваючих |
| | політичні | нормативно-правова база, що стимулює та регулює готельну діяльність |
| | екологічні | екологізація мислення, вплив на довкілля, споживачів готельних послуг |
| | індивідуальні | культура споживання, стиль життя, хобі, система духовних цінностей, мотиви |
| | соціально-демографічні | дестинація та місце обслуговування туристів, повага до культури інших країн; вік, стать, освіта, професія, сімейний стан, соціальна приналежність тощо |
| | технологічні | якість систем безпеки та інформаційного забезпечення; роботизація технологічних процесів, системи бронювання номерів тощо |

| | | |
|--|------------|---|
| за рівнем впливу на діяльність готелів | стимулюючі | державна підтримка малих та середніх підприємств, рівень кваліфікації працівників; чіткі правила ліцензування та сертифікації |
| | стримуючі | поширення пандемії, карантинні обмеження, податкове навантаження; політична нестабільність; ризики; екологічна, техногенна небезпека. |

Табл.1 Класифікація факторів впливу на стан та розвиток готельного господарства [22]

2.2 Особливості функціональної структури курортних готелів

Архітектурно-планувальна організація громадської частини готелю.

Незважаючи на те, що житлові номери складають більшу частину площі всіх готелів, саме громадський простір визначає головні відмінності між різними типами готелів. Оскільки площі приймально-вестибюльних зон, зон підприємств харчування, конференц-зон, спортивно-оздоровчих зон, можуть дуже сильно різнитись в готелях різного призначення, розуміння відмінностей має вирішальне значення для підходу до проектування курортного готелю.

У таблиці 2 визначено ключові відмінності проектування громадського простору для готелів різного призначення.

| Тип готелю | Вестибюль | Зона харчування | Конференц-зона | Зона відпочинку | Зона торгівлі | Паркінг |
|-------------------|-----------|-----------------|----------------|-----------------|---------------|----------|
| Бізнес-готель | Середній | Мала | Середня/Велика | Середня | Середня | Малий |
| Бутік-готель | Середній | Мала | Мала | Мала | Мала | Малий |
| Приміський готель | Середній | Середня | Середня | Середня | Мала | Середній |

| | | | | | | |
|-----------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Готель при аеропорті | Середній | Середня | Велика | Мала | Мала | Середній |
| Курортний | Середній | Велика | Середня | Велика | Велика | Великий |
| Конференц-готель | Середній | Середня | Велика | Велика | Мала | Великий |
| Апарт-готель | Малий | Мала | Мала | Середня | Мала | Середній |
| Надвеликий готель (1000+ номерів) | Великий | Велика | Велика | Велика | Велика | Середній |
| Казино-готель | Середній | Велика | Велика | Велика | Середня | Середній |

Табл. 2 Розміри громадських приміщень для різних типів готелів [36]

Примітка. “Малий” означає: для вестибюлю $< 0,55$ м² на номер; для зони харчування $< 0,7$ місця на номер; для конференц-зони < 2 місць на номер; для зони відпочинку – склад приміщень обмежується невеликим басейном з суміжними приміщеннями; для паркінгу $< 0,7$ машиномісць на номер.

“Середній” означає: для вестибюлю $< 0,55 - 0,93$ м² на номер; для зони харчування $< 0,7-1,2$ місця на номер; для конференц-зони $< 2-4$ місця на номер; для зони відпочинку – склад приміщень обмежується басейном і СПА з суміжними приміщеннями; для паркінгу $< 0,7-1,2$ машиномісць на номер.

“Великий” означає: для вестибюлю $> 0,93$ м² на номер; для зони харчування $> 1,2$ місця на номер; для конференц-зони > 4 місця на номер; для зони відпочинку – басейн, СПА-комплекс з усіма суміжними приміщеннями; для паркінгу $> 1,2$ машиномісць на номер, окрім того, в деяких готелях можуть передбачатися додаткові місця для автобусів.

Вестибюль. Серед багатьох громадських зон готелю вестибюль справляє найбільше враження на відвідувачів готелю. Його дизайн - затишний

чи просторий, офіційний чи повсякденний - задає тон для готелю чи курорту. В найбільш успішних проектах дотримується баланс між двома ключовими факторами: архітектурно-художньою виразністю і функціональністю.

Протягом більшої частини ХХ століття, до відкриття готелю Hyatt Regency в Атланті, штат Джорджія, в 1967 році, більшість вестибюлів готелів були відносно невеликими, спроектованими за тими ж економічними принципами, що і решта готелю. Однак у 1970-х роках акцент змістився у бік більших вестибюлів, причому не лише у конференц-готелях та багатофункціональних комплексах, але й у невеликих готелях, збудованих у передмісті та при аеропортах. Початок двадцять першого століття, з поглибленням спеціалізації готелів, свідчить про повернення до менших внутрішніх просторів, особливо для готелів класу люкс і супер-люкс.

Таким чином, серед першочергових питань, що постають перед архітектором, є вирішення питання про те, якими повинні бути масштаб, атмосфера і образ вестибюлю. Багато готелів сьогодні перетворюють вестибюль на великий громадський простір, об'єднуючи різні функції.

Розміщення барів, ресторанів і торгових кіосків у вестибюлі - це один із способів збільшити видимий розмір простору, не збільшуючи його загальну площу.

Склад основних елементів вестибюлю може бути наступним:

Зона реєстрації:

- каса, довідкове бюро
- місце адміністратора
- місце швейцара з місцем для багажних візків
- склад багажу
- інформаційний сервіс

Зона очікування

- місця для відпочинку
- доступ до вестибюльного бару

Зона торгівлі

- сувенірний магазин
- турагентство
- магазин одягу
- магазин подарунків(ювелірні вироби, квіти, книги тощо)
- відділення банку або обміну валют

Рекомендується передбачати додаткові входи для головного вестибюлю, ресторану, спортивно-оздоровчих приміщень та інших зон з високим потоком людей. Стійка рецепція має бути розташована таким чином, щоб вона була одразу видна гостям, що входять в готель. З вестибюлю поруч зі стійкою рецепції має бути доступ до ліфтів, перед якими має бути достатньо місця для розміщення багажу. Зона відпочинку має бути передбачена біля стійки рецепції. Шляхи відвідувачів від рецепції до ліфтів, ресторану, бару мають бути відокремлені від шляхів персоналу готелю.

Підприємства харчування.

Ресторани та бари повинні враховувати мінливе ставлення відвідувачів до прийому їжі. Наприклад, все більше людей зараз їдять поза традиційним часом прийому їжі, відмовляючись від сніданку, але роблячи більшу ранкову перерву на каву або відкладаючи вечерю на пізній вечір або перекус. Відвідувачі цінують ресторани, які надають елементи самообслуговування - складний шведський стіл або більш традиційний салат-бар - з яких вони можуть вибирати страви, контролювати розмір порцій і краще керувати часом, витраченим на їжу. Ці міркування повинні бути частиною аналізу ринку, який визначає як гостя готелю, так і місцевого споживача, щоб заклади харчування та напоїв готелю могли користуватися якомога більшою кількістю гостей.

Оптимальна кількість ресторанів і барів залежить від розміру, типу та розташування готелю. У конференц-готелях, зазвичай є великий ресторан з триразовим харчуванням, принаймні один спеціалізований ресторан, а також значний попит на обслуговування в номерах. Віддалені курорти, де типова тривалість перебування більша і всі гості повинні отримувати триразове харчування, планують гнучке використання відкритих майданчиків - наприклад, терас для сніданків і закусточних біля басейну - на додаток до двох або більше точок продажу. У готелях тривалого перебування, де багато гостей залишаються кілька тижнів або довше і де вони часто самі готують собі сніданок і вечеряють ввечері, потрібен лише мінімальний сервіс харчування і бару.

Вимоги до планування ресторанів і лаунжів є такими ж важливими, як і для інших громадських приміщень. Наступні моменти є важливими для ефективної організації:

- забезпечення кожної точки харчування прямим, зручним доступом до кухні; ті точки, які мають незначну кількість харчових послуг(бари, кіоски), можуть обслуговуватися з комори;
- забезпечення кожної точки продажу напоїв сервісним обслуговуванням з кухні чи зі складу;
- розміщення кожної точки так, щоб до неї був доступ із зон громадського потоку; ресторан має бути видимим з вестибюлю;
- розміщення ресторанів та барів, де це доречно, із зовнішнім фасадом та прямим доступом назовні.

При проектуванні ресторану з триразовим харчуванням слід використовувати наступні архітектурно-планувальні рішення:

- передбачити стійку хостес для контролю доступу до всіх секцій приміщення, обробки чеків гостей та нагляду за зоною гардеробу.

- рекомендується проектувати ресторан з двома або більше залами, один з яких можна було б закрити під час низької відвідуваності;
- гнучке розташування столів
- проектування близько 10 відсотків від загальної кількості місць за стійкою для одинаків.
- передбачити зону для буфету самообслуговування або демонстрації продуктів харчування.
- на кожні 80 місць слід передбачити станції мокрого обслуговування, щоб подавати воду та каву, зберігати білизну та столові прилади, а також мити забруднений посуд.

Культурно-дозвілєва зона.

Третьою громадською зоною в готелях є культурно-дозвілєві приміщення, що можуть складатися з конференц-залу, одного або декількох банкетних залів, виставкових залів тощо. Точний склад приміщень культурно-дозвілєвої зони обґрунтовується техніко-економічним запитом та спеціалізацією готелю. В невеликих готелях може бути передбачений один універсальний зал, що може використовуватись для різних функцій, наприклад для проведення різних культурних заходів або влаштування виставки. Для бізнес-готелів передбачається декілька залів, с приміщеннями для зберігання обладнання, переговорні кімнати, аудиторії.

В курортних готелях, де кількість відвідувачі залежить від сезону, проектують окремі конференц-крила, аби збільшити попит на користування номерами в несезонні пори року. В готелях високого класу, які мають меншу кількість номерів та роблять акцент на ексклюзивності, архітектори передбачають невеликі, але гарно оздоблені універсальні-зали, які використовуються для прийомів та банкетів.

Основні вимоги до проектування полягають у наступному:

- всі приміщення культурно-дозвілєвої зони мають бути запроектовані поруч
- приміщення культурно-дозвілєвої зони мають бути забезпечені окремим входом з вулиці або автостоянки
- культурно-дозвілєва зона повинна мати зручний зв'язок з вестибюлем
- мають бути передбачені прилеглі зони громадського обслуговування, такі як: туалети, гардеробні, офіси
- до банкетних залів має бути забезпечений прямиий зв'язок з кухнею.

| Приміщення | Планувальні рішення | Місткість(для типів готелю), м2 |
|--------------------|--|---|
| Бальний зал | Високі стелі, прямиий зв'язок з підприємствами харчування, відсутність колон | Загального типу: 2 * КН Курортний: 0.5-1.5 * КН Бізнес: 2-4 * КН |
| Фойє бального залу | Доступ до всіх бальних кімнат, вихід на терасу | Загального типу: 0,2 * БЗ Курортний: 0,3 * БЗ Бізнес: 0,25-0,3 * БЗ |
| Банкетні зали | Прямиий зв'язок з підприємствами харчування, природнє освітлення | Загального типу: 0,2-0,6 * БЗ Бізнес: 0,4-0,6 * БЗ |
| Конференц-зал | Аудіо-візуальне обладнання | Загального типу: 0,2-0,4 * БЗ Бізнес: 0,4-0,6 * БЗ |

| | | |
|---------------------|--|-----------------------------|
| Переговорна кімната | Відокремленість від конференц-залу, аудіо-візуальні системи | Для всіх типів: 12-20 людей |
| Виставковий зал | Високі стелі, висока освітленість приміщень | За запитом |
| Аудиторія/Амфітеатр | Похила підлога, вмонтовані місця для сидіння, аудіо-візуальне обладнання | Бізнес: 02,04 * КН |

Примітка: КН – кількість номерів; БЗ – місткість бального залу

Табл.3 Характеристика та розміри приміщень культурно-дозвіллевої зони [36].

Спортивно-оздоровча зона.

Усе частіше готелі надають рекреаційні послуги - від відкритого басейну в придорожньому готелі до великого спа-центру чи оздоровчого клубу в центрі міста, а також до великих комплексів для гольфу, тенісу, причалів для яхт чи гірськолижних комплексів на курортах. Хоча відносно небагато гостей користуються басейном та іншими рекреаційними об'єктами в більшості готелів, тим не менш, багато гостей очікують на них, і дуже важливо, щоб готель надавав ці зручності в тій чи іншій формі.

Щоб протистояти низькому рівню відвідуваності, деякі архітектори розширюють склад спортивно-оздоровчих приміщень і роблять їх доступними і для тих людей, що не проживають в готелі. На висококонкурентному ринку це ще одна сфера, в якій готель може отримати перевагу над іншими об'єктами нерухомості. Наприклад, проектувальники готелю в центрі міста можуть передбачити повнорозмірний спа-салон або оздоровчий клуб; для замиського готелю може бути передбачений закритий басейн і пов'язані з ним зручності в

якості плавального клубу; для конференц-центру передбачають місця для гри в теніс або гольф, щоб привабити гостей високого достатку.

Як правило, менші, бюджетні та середні за ціною мотелі та готелі - ті, що приваблюють велику кількість сімейних мандрівників, які орієнтуються на низьку ціну, - передбачають відкритий басейн, ігрову кімнату або невеликий фітнес-центр. Більші готелі, особливо ті, що орієнтовані на бізнес-ринок або на відпочинок, часто додають великий спа-салон або фітнес-центр. Курорти та інші типи житла, що обслуговують гостей, які залишаються надовго, а також готелі у віддалених районах, де вартість землі нижча, мають додаткові об'єкти на відкритому повітрі.

Зона басейну повинна бути відокремлена від інших громадських приміщень, щоб гостям, одягненим в купальні костюми, не потрібно було проходити через вестибюль готелю. Інші архітектурно-планувальні рішення включають:

- розміщення басейну таким чином, щоб гості могли дістатися до нього з ліфтів у номерах, не проходячи через вестибюль;
- басейн має бути орієнтованим так, щоб він отримував безперешкодне сонячне світло з середини ранку до пізнього вечора.
- басейн повинен бути достатнього розміру, щоб задовольнити потреби гостей у плаванні та прийнятті сонячних ван, мінімальними розміром приймають 6×12 м, з принаймні 3 метрами простору з усіх боків.

Другим важливим компонентом готельної спортивно-оздоровчої зони є спа-центр або, у невеликих готелях, оздоровчий клуб. В курортному готелю може бути один процедурний кабінет на п'ять номерів, а в міських цей показник знижується до одного на 50 або 100 номерів. Оздоровчий клуб може

містити в собі тренажерний зал і більш спеціалізовані приміщення, такі як гідромасажні ванни, парові кімнати та сауни. У більших комплексах може бути перукарня для чоловіків і жінок, багатофункціональна кімната для аеробних занять.

Спа-салон має бути запроектований таким чином, щоб гості могли потрапити до нього безпосередньо з ліфтів номерів, а місцеві члени організації мали доступ з вулиці або з парковки, не проходячи через лобі готелю

Склад приміщень може різнитись залежно від завдання на проектування, але має включати такі приміщення, як:

- Приймальня з адміністратором
- Зона роздрібних продажів
- Салон
- Роздягальні, душові та туалети
- Тренажерний зал
- Сауна, парна та джакузі
- Процедурні кабінети
- Кімнати відпочинку
- Спа-кафе та допоміжні зони.

Архітектурно-планувальна організація житлової частини готелю.

Планування типового гостьового поверху є одним з найскладніших завдань у готельному проектуванні. Оскільки гостьові номери зазвичай складають від 65 до 85 відсотків загальної площі готелю чи курорту, будь-яка економія на плануванні одного поверху примножується багаторазово. Тому головною метою планування в кожному проекті житлової частини готелю має

бути максимізація корисної площі гостьових і зведення до мінімуму площ вертикальних та горизонтальних комунікацій, необхідних допоміжних зон.

Архітектор повинен вибрати певну конфігурацію плану і зорієнтувати будівлю так, щоб покращити зовнішній вигляд і видимість споруди та підвищити енергоефективність. Оскільки попит на житло зростає, інвестор може захотіти додати номери, додавши додаткові поверхи. Для багатьох проектів, залежно від розташування, архітектор повинен продумати конфігурацію та орієнтацію таким чином, щоб скористатися перевагами видів з номерів. Розробляючи сам план, проектувальник повинен максимально скоротити довжину горизонтальних комунікацій як для гостей, так і для обслуговуючого персоналу, передбачити допоміжні функції, а також знайти шляхи зниження вартості будівництва і скорочення площі, що не підлягає продажу. Основні завдання планування гостьових кімнат на поверсі:

- планування приміщень таким чином, щоб гостьові кімнати займали не менше 70 відсотків загальної площі.
- розміщення ліфтів та сходів у внутрішніх приміщеннях, щоб максимально використати зовнішню стіну для номерів.
- розміщення громадських ліфтів в центральній частині будівлі.
- мінімальну ширину коридору необхідно передбачити 1,5 м
- розміщення гостьових санвузлів впритул один до одного
- розташування номерів для людей з обмеженими фізичними можливостями неподалік від гостьових ліфтів.

Вибір конфігурації плану будівлі залежить від розташування, форми ділянки та характеру рельєфу. У густонаселених міських районах, де вартість землі висока, а ділянка може бути відносно невеликою, організація громадських і допоміжних приміщень на нижніх поверхах може бути найбільш важливим етапом проектування. У курортних об'єктах внутрішня функціональна організація елементів готелю є вторинною по відношенню до ретельного розміщення будівлі на ділянці, щоб мінімізувати їхній вплив на природу і

забезпечити краєвиди на навколишній ландшафт: пляж або гори. При аеропортах обмеження будівлі по висоті часто диктує вибір конкретної форми плану.

Хоча на вибір типу плану перш за все впливає місце проектування, навколишнє середовище та спеціалізація готелю, архітектор повинен усвідомлювати, що конкретна конфігурація визначатиме також бюджет проекту.

Найекономніший проект може не забезпечити найкраще архітектурно-планувальне рішення. Так, менш ефективний тип планування може запропонувати більше різноманіття типів номерів, цікавішу просторову організацію, коротші коридори та інші переваги, які впливають на досвід перебування гостей в готелі.

Для того, щоб готель отримував прибуток, команда проектувальників повинна намагатися максимізувати відсоток площі, відведеної під номери, і звести до мінімуму кількість циркуляційних і допоміжних приміщень (вестибюль службового ліфта, сховище для білизни, торгові точки тощо). Хоча архітектор і девелопер не повинні ігнорувати естетичні та інші функціональні питання, просте порівняння між альтернативними планами відсоткового співвідношення площі, відведеної під гостьові номери, та площі, що не приносить доходу, може підказати більш ефективні рішення. Основні конфігурації планів описані в Таблиці 15.2. Вибір однієї конфігурації над іншою може означати економію 20 відсотків загальної площі гостьових приміщень та майже 15 відсотків загальної площі будівлі. Наприклад, три основні конфігурації плану - коридорна, прямокутно-баштова та атриумна - при проектуванні ідентичних номерів площею 32,5 кв. м дають кінцевий проект, який варіюється від 44 до 54 кв. м на номер.

Інші рішення, що підвищують ефективність планувальної структури - поєднання двох номерів один з одним, групування громадських та службових

ліфтів, планування ефективного доступу до торцевих або кутових номерів. Оскільки гостьові номери складають значну частину загальної площі готелю, архітектор повинен встановити ряд кількісних критеріїв для ефективного проектування поверхів гостьових номерів.

Відносну ефективність типових готельних поверхів можна порівняти безпосередньо, розрахувавши відсоток загальної площі, відведеної під кімнати для гостей. Цей показник варіюється від менш ніж 60 відсотків у атриумній конфігурації до більш ніж 75 відсотків у найбільш щільно спроектованій коридорній структурі. Очевидно, що чим вищий цей відсоток, тим нижча вартість будівництва на номер, що, в свою чергу, відкриває перед девелопером цілий ряд можливостей. Він може побудувати додаткові номери, забезпечити більші номери за ті самі капітальні інвестиції, покращити якість меблів або окремих будівельних систем, розширити інші функціональні зони, такі як конференц-зали або рекреаційні приміщення, або просто зменшити вартість будівництва та бюджет проекту.

Загалом, найефективнішими конфігураціями є ті, де площа горизонтальних комунікацій зведена до мінімуму - або коридорна структура або компактна баштова структура з центральним ядром, в якому знаходяться вертикальні комунікації.

| Конфігурація | Номер на поверх | Розміри, м | Кількість номерів, % | Площа коридору(на один номер), м ² | Примітки |
|--------------|-----------------|------------|----------------------|---|---|
| Галерейна | 12-30+ | 10*X | 65 | 7,5 | Однакова орієнтація номерів, низька кількість номерів на поверх |

| | | | | | |
|-------------------------|--------|---------------|----|-------|--|
| Коридорна | 16-40+ | 18* X | 70 | 4,2 | Довжина будівлі обмежується будівельними нормами щодо розташування сходів |
| Коридорна, зі зміщенням | 24-40+ | 24* X | 72 | 4,6 | Ядро вертикальних комунікацій не виходить на фасад, довші коридори |
| Баштова прямокутна | 16-24 | 34*34 | 65 | 5,6 | Ускладнений доступ до кутових номерів |
| Баштова кругова | 16-24 | Діаметр 27-40 | 67 | 4,2-6 | Складність облаштування санвузлів |
| Баштова трикутна | 24-30 | X | 64 | 6-7,9 | Неефективна площа центрального ядра |
| Атріумна | 24+ | 27 | 62 | 8,8 | Відкритий об'єм додає внутрішній простір, відкриті коридори, можливість обладнання панорамних ліфтів |

Табл.4 Порівняльна характеристика різних конфігурацій планів [36].

Примітка. X – довжина будівлі, що задається завданням на проектування.

Кожна конфігурація плану житлового поверху має певні характеристики, які впливають на її потенційну ефективність. У таблиці 4 наведені орієнтовні габарити будівлі, відсоток площі, відведеної під гостьові

номери, а також кількість площі коридорів на один номер. Таблиця показує, що коридорна конфігурація зі зміщенням є найефективнішою з точки зору максимізації площі гостьових номерів, а конфігурація атриуму є найменш економічною, в основному через велику кількість коридорів, необхідних на один номер.

Коридорна і галерейна конфігурація. Основні архітектурно-планувальні рішення, застосовані до коридорної чи галерейної конфігурації планів включають: форму плану: пряму, кутову чи Г-подібну, розміщення ліфтів та евакуаційних сходів. На етапі проектування важливо визначити, чи буде доречною галерейна конфігурація плану, якої форми план найкраще підійде під земельну ділянку, де розмістити вертикальні комунікації.

На рис. 21 показані приклади різних форм коридорних, галерейних та атриумних конфігурацій плану

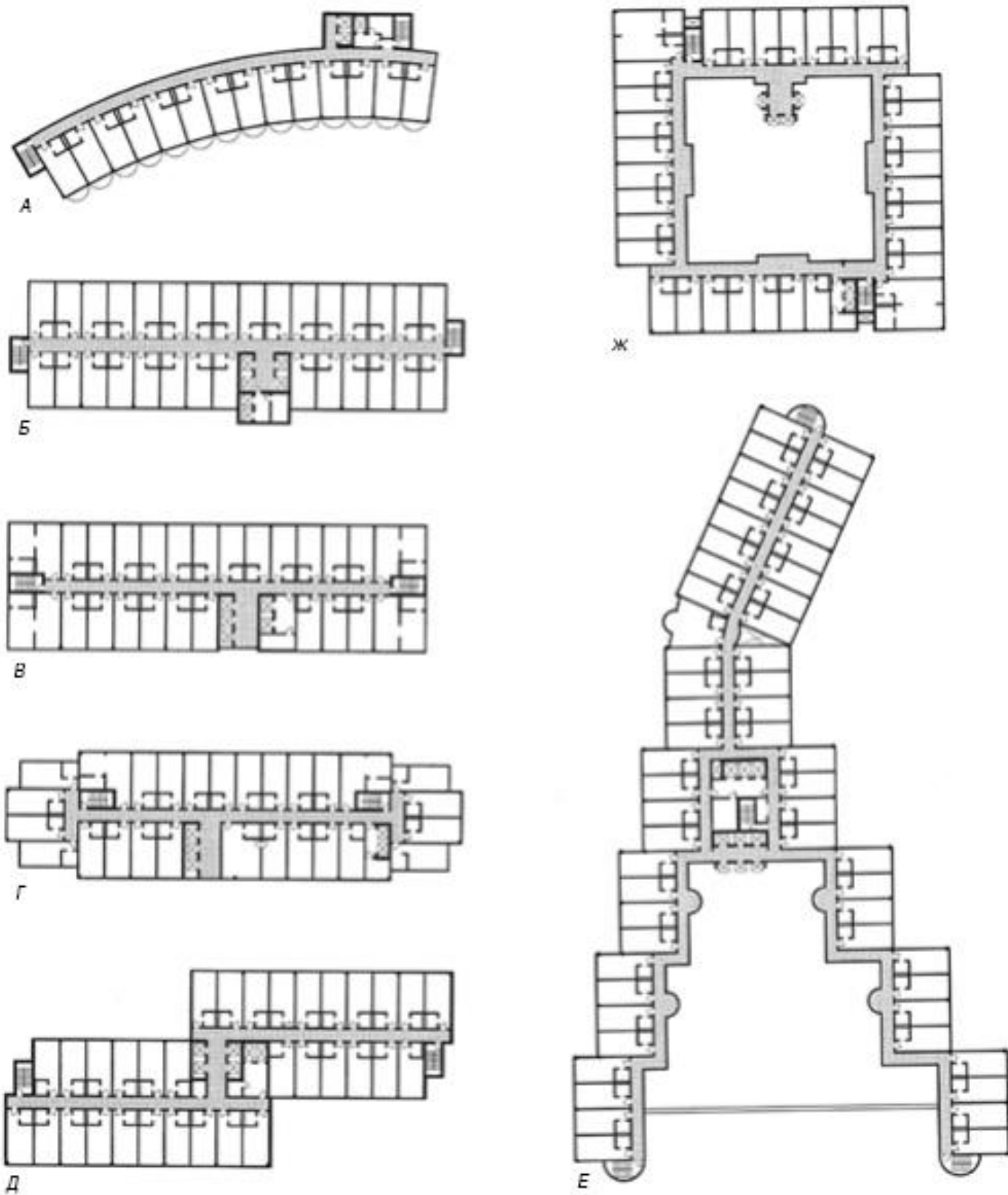


Рис.21 Коридорні і галерейні конфігурації плану [36].

Особливістю галерейної конфігурації плану (А) є повна освітленість коридору та забезпечення всіх житлових поверхів однаковою орієнтацією. Коридорні конфігурації плану (Б,В,Г) пропонують найбільш ефективні варіанти проектування сходово-ліфтових вузлів та приміщень поповерхового обслуговування. Коридорна конфігурація плану зі зміщенням (Д) дає більш виразний об'єм будівлі.

Для типового плану з атріумною конфігурацією (Ж) характерна наявність панорамних ліфтів з видом на зимовий сад та наявність освітлених коридорів. Гібридна форма (Е) може поєднувати атріумну конфігурацію, для якої характерна наявність атріумного простору всередині будівлі і більш ефективну коридорну конфігурацію зі зміщенням.

Хоча коридорна конфігурація плану більш ефективна за галерейну, (адже галерейна структура вимагає від 5 до 8 відсотків більше площі для тієї ж кількості кімнат), там де того вимагають зовнішні фактори, такі як вузький розмір ділянки або живописні види з вікна тільки в одному напрямку – план слід проектувати з галерейною конфігурацією.

Коридорна конфігурація зі зміщенням наприклад, є особливо економічною, оскільки громадські і службові ліфти проектуються в одні групі і не витісняють жодних житлових номерів від периметра будівлі.

Одним з поширених рішень щодо ефективного розміщення вертикальних комунікацій є винесення сходово-ліфтового вузла в середню частину поверху з метою зменшення відстані до віддалених від центру приміщень. Розташування вузла є одним з визначальних факторів ефективності типового плану. У більшості готелів сходово-ліфтові вузли займають площу 2-4 гостьових номерів. Аналіз багатьох проектів показує, що підвищенню ефективного використання площі сприяє розташування приміщень поповерхового обслуговування поруч з вузлом вертикальних комунікацій. Багато ефективних конфігурацій також мають окремий ліфтовий

вестибюль. Таке фойє допомагає ізолювати шум додає простору для очікування ліфта. Також ті, планувальні структури, які додають ліфтовий вестибюль, як правило, мають більш органічні форми житлових номерів.

Будівельні норми зазвичай вимагають розташування евакуаційних сходів на протилежних кінцях будівлі. Сходи можуть бути розміщені або в кінці коридору замість житлового номеру або всередині будівлі біля ліфтового вестибюлю. Грамотне розміщення сходів дозволяє зекономити корисну площу поверху та забезпечити більш ефективне використання простору.

Одним з обмежуючих факторів кількості кімнат на поверсі є будівельні норми щодо пожежного захисту, зокрема вимоги щодо розміщення систем пожежогасіння. Тому ще одна мета в плануванні типового житлового поверху полягає в створенні такого плану, який не вимагає третьої сходової клітини.

Баштова конфігурація

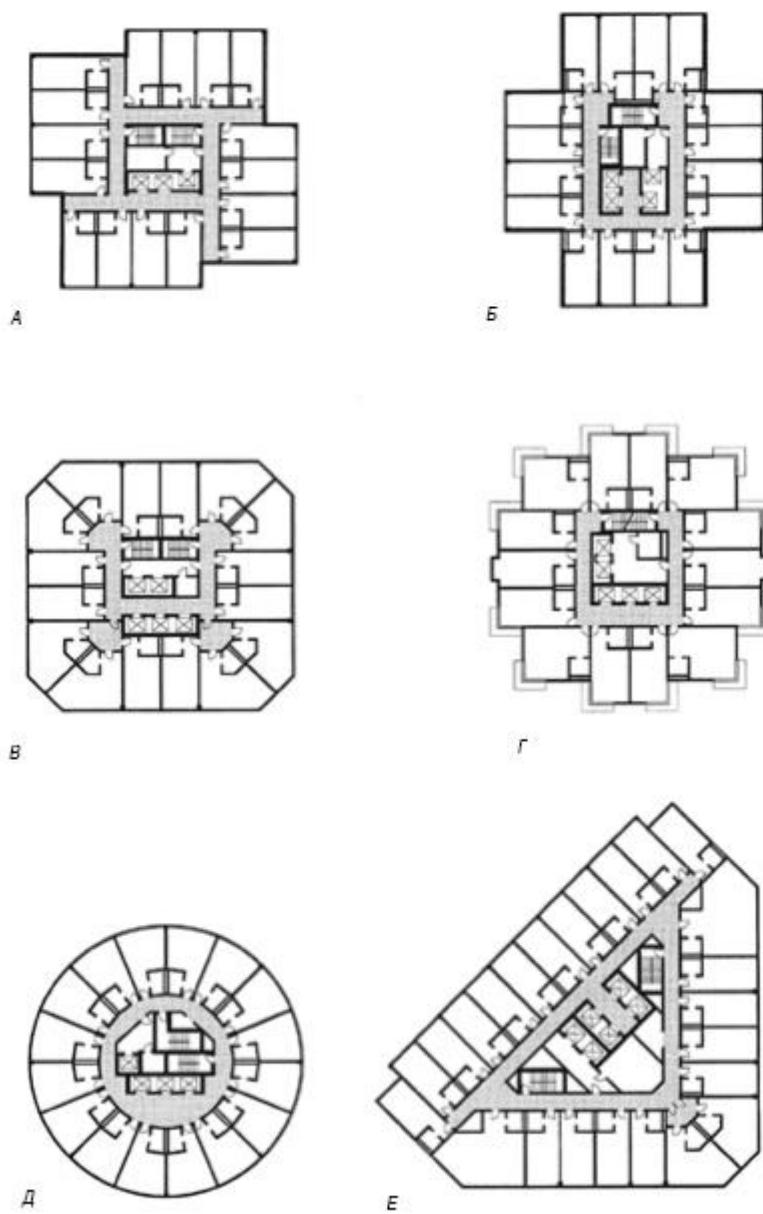


Рис.22 Форми баштових конфігурацій плану [36].

(А) План вміщує всі житлові номери, але вимагає додаткової коридорної зони. (Б) Хрестоподібний план зменшує площу коридорів, але збільшує периметр будівлі. (В,Г) Квадратна баштова форма плану забезпечує ефективність горизонтальних комунікацій та гостьових санвузлів. (Д) Кругова башта забезпечує мінімальну площу комунікацій та периметр будівлі але ускладнює проектування санвузлів. (Е) Трикутна баштова форма плану має занадто велику площу центрального ядра, але забезпечує більшу різноманітність планування житлових номерів.

Друга категорія конфігурацій планів житлового поверху - це плани-башти, всередині яких знаходиться ядро з вертикальними комунікаціями, навколо якого групуються житлові номери. Баштова конфігурація плану значно відрізняється від коридорної, отже вимагає іншого підходу до їх проектування. На ранньому етапі проектування важливо визначити, яка форма баштового плану буде найбільш ефективною, як влаштувати доступ до кутових номерів, де розмістити приміщення поповерхового обслуговування.

Баштова конфігурація плану накладає певні обмеження щодо кількості номерів на поверсі. Для більшості планів кількість номерів варюється від 16 до 24, залежно від їх габаритів та розміру сходово-ліфтового вузла. При 16-ти номерах на поверсі, центральне ядро ледь достатньо велике, щоб вмістити два ліфти, двоє сходів та невеликі кімнати поповерхового обслуговування. При 24+ номерах на поверсі, центральне ядро стає занадто великим, що план стає дуже неефективним.

Для більшості конфігурацій планів ефективність досягається збільшенням площі житлових номерів без збільшення площі вертикальних комунікацій та приміщень поповерхового обслуговування. З баштовою конфігурацією навпаки чим менше номерів розташовується на поверсі тим ефективнішим стає планування: центральне ядро має бути дуже компактним, а площа коридорів зведена до мінімуму. Планування стає менш ефективним,

через додавання житлових номерів, і як наслідок, збільшення площі горизонтальних комунікацій.

Баштова форма плану безпосередньо впливає на зовнішній вигляд будівлі та на її конструктивні рішення. Ті плани, які мінімізують площу коридорів і мають нетипові планування номерів на кутах будівлі є більш виразними, як з архітектурної, так і з інтер'єрною точки зору.

В кругових баштових планах, ефективності залежить, як від планування житлового номеру, так і від планування центрального ядра. Як правило, периметр трапецеподібного номеру становить близько 4,9 м, тоді як розмір коридору може бути менше 2,4 м, тим самим ускладнюючи планування санвузол, передпокою і гардеробу.

Незважаючи, на те що розміщення центрального ядра не так впливає на ефективність плану, як планування житлових номерів, все ж необхідно дотримуватись певних рішень що їх проектування: ядро має бути запроектоване в центрі, а вертикальні комунікації мають бути компактно згруповані. В менших готелях, тих, що містять 16 номерів на поверсі, ліфтовий вестибюль зазвичай відсутній, отже ті гості, що проживають в номерах навпроти ліфтів, будуть відчувати звуковий дискомфорт. У деяких випадках ядро розділене на дві частини, створюючи між ними коридор в формі літери Н, тим самим забезпечуючи невеликий ліфтовий вестибюль на кожному поверсі.

У великих баштових планах, з 24 або більше номерами на поверх, центральне ядро стає надмірно великим. Деякі архітектори готелів пропонують або проектувати багатопверхові «скай-лобі», щоб перетворити недоліки планування в позитивну особливість, або розміщувати конференц-зали на кожному гостьового поверху.

Ефективне планування баштових конфігурацій вимагає ретельного підходу, як до проектування центрального ядра, так і до розташування житлових номерів навколо нього.

Атріумна конфігурація.

Третьою основною конфігурацією планів житлових поверхів поверхів є атриумна конфігурація, яка набула розповсюдження після її застосування в готелі Hyatt Regency в Атланті, архітектором Джоном Портманом в 1967 році. Прототип атриумної конфігурації плану був запроєктований в кінці дев'ятнадцятого століття в готелі Denver Brown Palace в Сан-Франциско, експлуатується й досі.

В атриумній конфігурації номери розташовані вздовж галерей, подібно до відкритих балконів з видом на внутрішній простір, в якому може знаходитись зимній сад.

Практично всі готелі атриуму оснащені скляними панорманими ліфтами. Розташування службових ліфтів, евакуаційних сходів та допоміжних приміщень не так сильно впливають на ефективність плану.

Форма плану залежить від характеру ділянки і може бути як звичайним квадратом, так і більш складною фігурою неправильної форми. Атріумна конфігурація будівлі підвищує її архітектурно-художню виразність, хоча і не є найбільш економічно вигідною для замовника. Одним з прийомів підвищення ефективності плану з атриумом є поєднання центрального атриумного простору та житлових крил з коридорною структурою. Такий підхід поєднує і архітектурну виразність будівлі, і ефективність планів. Однак багато архітектори вважають, що проектування атриуму не завжди виправдовує вартість на його будівництво.

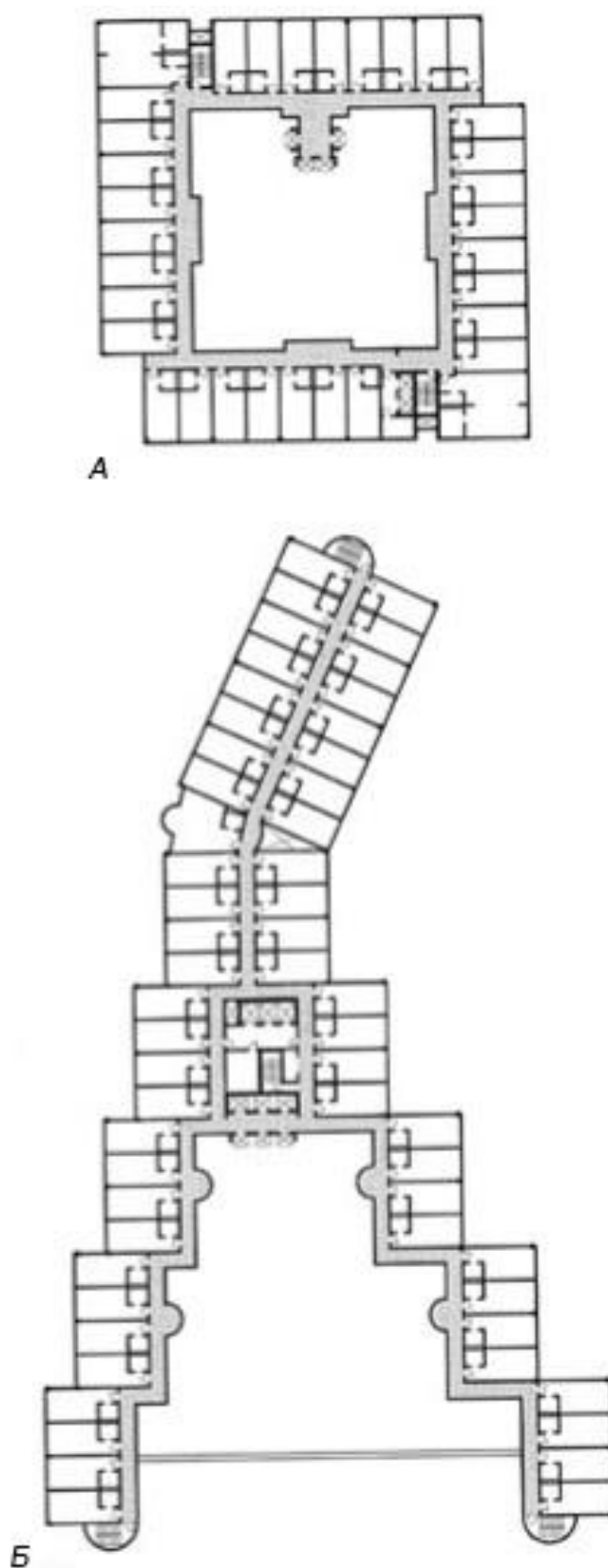


Рис.23 Атріумні конфігурації плану: А – типова, Б – комбінована з коридорною [36].

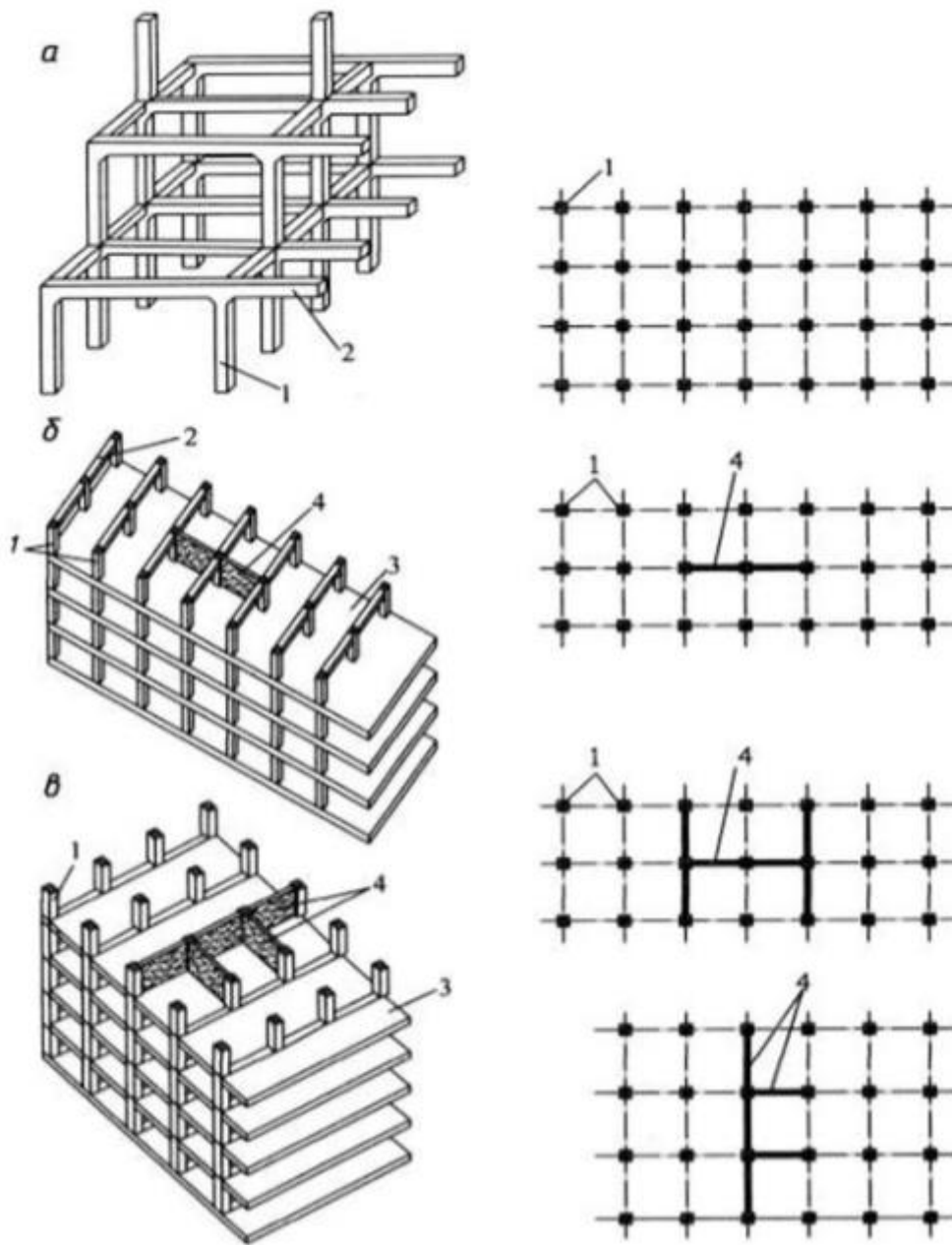
2.3 Конструктивні рішення курортних готелів

При проектуванні будівельних конструкцій багато уваги приділяється поєднанню економічності та безпеки, як з точки зору кількості використаних матеріалів, так і з точки зору обсягу виробництва, необхідного для встановлення конструкцій.

На вибір конструктивного рішення будівлі готелю більше впливає його поверховість ніж форма плану. Готелі заввишки до 9-10 поверхів можна зводити з місцевих будівельних матеріалів. Житлову частину в таких випадках, зазвичай вирішують на основі конструктивних систем і параметрів, властивих житловим будинкам, часто застосовуючи при цьому поперечні несучі стіни, з кроком 4,8; 5,4; 8,0; 6,3м і більше. Будівництво громадської частини будівлі вирішується із застосуванням параметрів конструкцій, властивих будівлям громадського призначення. Конструктивні розміри житлових номерів є основою-модулем конструктивної схеми готелю, вирішеного на базі використання будь-якої з існуючих конструктивних систем. Конструктивні рішення будівель готелів можуть бути безкаркасними (з несучими стінами) чи каркасними (з несучим залізобетонним, металевим або змішаним каркасом). При неповному каркасі зовнішніми стінами є несучі конструкції, а внутрішній каркас утворюють один, два і більше рядів проміжних колон.

За розрахунковими схемами залежно від типів з'єднання вертикальних колон і горизонтальних ригелів та способів забезпечення міцності, стійкості та жорсткості будинків розрізняють (Рис 24):

- рамну,
- рамно-зв'язкову
- та зв'язкову конструктивні схеми



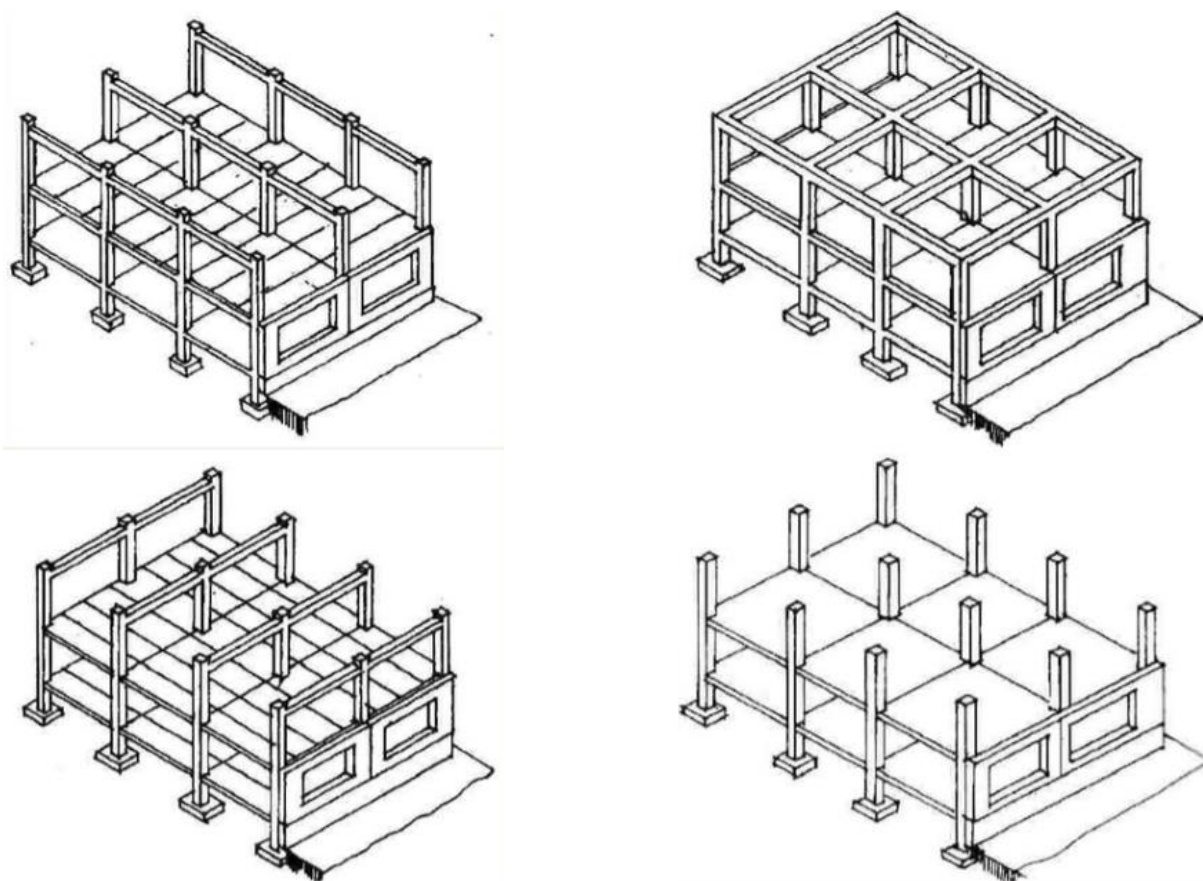
а- рамна, б – рамно-зв'язкова, в – зв'язкова

Рис 24. Каркасні схеми за типами з'єднання [23]

Класифікація каркасів

- За видом матеріалу основних несучих конструкцій розрізняють каркаси залізобетонні, металеві, дерев'яні та комбіновані.

- За поверховістю: одноповерхові, малоповерхові, багатоповерхові.
- За величиною прогонів: з малими прогонами (до 6 м), з прогонами середньої величини (6...12 м), великопрогонові (більше 12-и м).
- За типом горизонтальних несучих конструкцій каркаса ригельні, безригельні, з фермами висотою в один поверх.
- За розташуванням ригелів розрізняють варіанти схем з поздовжнім і поперечним розташуванням ригелів, з розташуванням ригелів лише по осях колон (кесонована).



1- із поздовжнім розташуванням ригелів, 2 – із поперечним розташуванням ригелів, 3 – із розташуванням ригелів по осях колон

4 – безригельна

Рис 25 Варіанти каркасних будівель за наявністю і розташуванням ригелів

Для громадської частини готелю, що займає 2 поверхи, доречною буде каркасно-стінова конструктивна система, виконана із металу. В той час, як для житлової частини краще використовувати повний металевий каркас.

Сьогодні багато готелів будують зі збірних сталевих каркасних систем, а не з традиційного дерева чи дорогого і трудомісткого бетону. Найбільша відмінність будівель зі сталевим каркасом - полягає в тому, що вони потребують значно менше робочої сили і матеріалів, не тільки для монтажу самої конструкції, але й для встановлення інших будівельних систем та оздоблення. Наприклад, у дерев'яному каркасному будинку бригади МЕР не можуть розпочати роботи, поки вся конструкція не буде повністю змонтована. Це робить процес будівництва набагато дорожчим, більш тривалим і менш ефективним. Зі сталевією збірною конструкцією бригади робітників можуть почати працювати на поверсі, як тільки зведення каркасу перейде на наступний поверх. Це набагато економічніший і своєчасніший підхід, який прискорює весь проект.

У деяких випадках компанії попередньо збирають компоненти каркасу, повітропроводи, електричні вузли та сантехніку, які потім доставляють на будівельний майданчик. Завдяки сучасним ВІМ-моделям і структурним системам, готелі можна дуже швидко зібрати з деталей, які просто з'єднуються болтами. Це означає, що будівельній бригаді потрібно менше кваліфікованих робітників, що ефективно знижує ризик нестачі робочої сили і пов'язаних з цим затримок. Оскільки конструкції готелів часто модульні, вони ідеально підходять для сталевих каркасних систем із попередньо змонтованими деталями. В результаті будівля зводиться швидше, ефективніше і якісніше, ніж з інших матеріалів, таких як дерево або бетон. Після завершення будівництва фундаменту будівлі використання технології ВІМ, процесів VDC і попередньо зібраних компонентів дозволяє завершити монтаж сталевією конструкції за лічені тижні, а не місяці.

До переваг металевого каркасу можна віднести:

- швидкість зведення
- гнучке планування
- стійкість до вітру та землетрусів
- архітектурна виразність

До недоліків:

- схильність до корозії

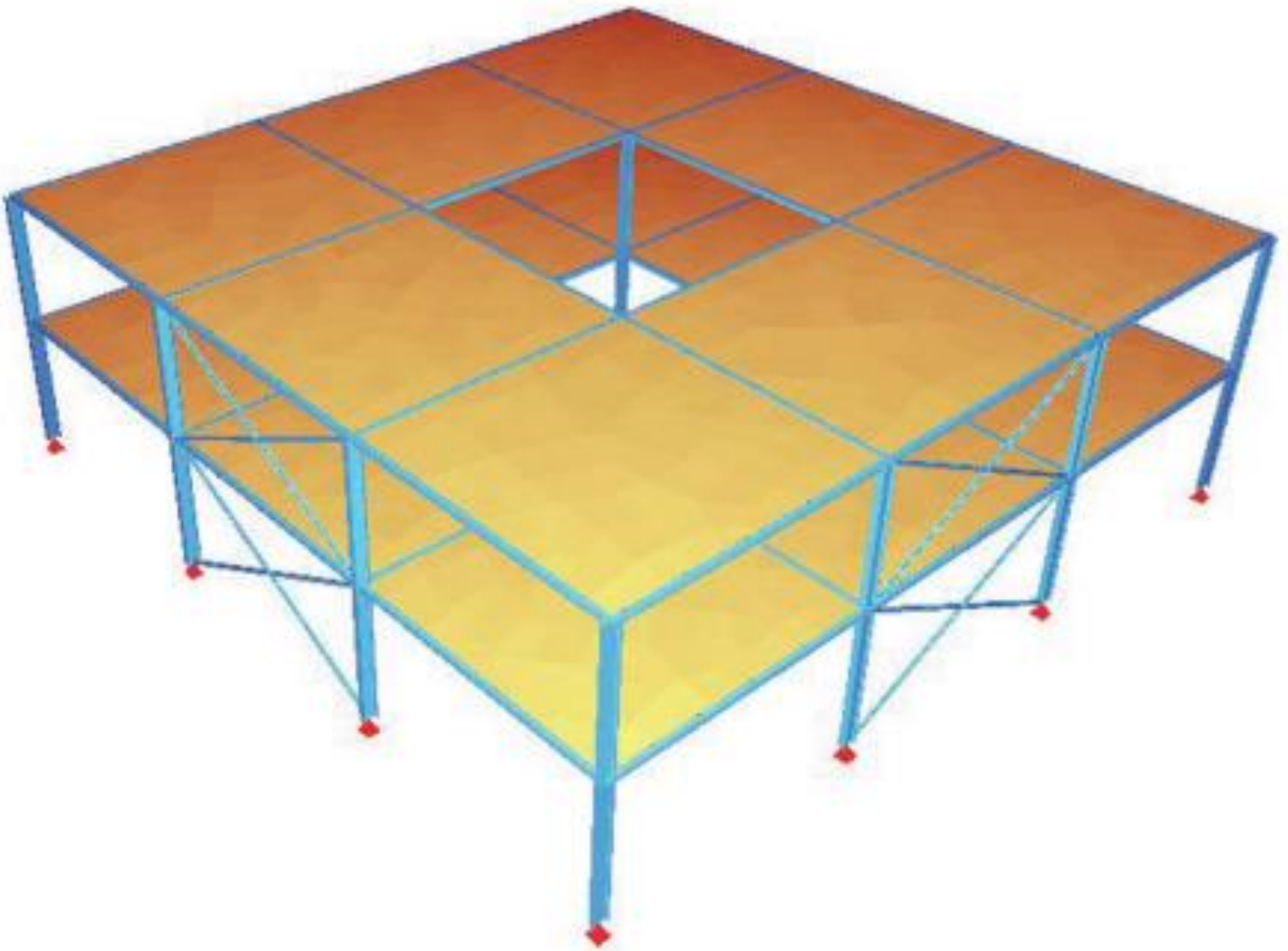


Рис. 26 Модель сталевго каркасу [44]

Висновки до розділу II

1. В роботі виявлені основні фактори, що впливають на формування курортних готелів, за допомогою PESTEL-аналізу: політичні, економічні, соціальні, технологічні, законодавчі, природньо-кліматичні, містобудівні та функціональні. Встановлено, що успішне проектування курортних готелів вимагає комплексного обліку всіх вищезазначених факторів, що дозволить створювати функціональні, естетичні та економічно ефективні об'єкти, адаптовані до сучасних викликів. Перспективи подальших досліджень полягають у глибшому аналізі взаємозв'язку цих факторів із конкретними архітектурними рішеннями, зокрема в умовах відновлення туристичної галузі України після криз.
2. В ході виконання роботи були проаналізовані різні планувальні конфігурації житлових поверхів у готельних будівлях, а також відповідні конструктивні рішення, що застосовуються в проектуванні курортних готелів. Зокрема, розглянуто галерейну, коридорну, атріумну, гібридну та баштову форми планів, кожна з яких має свої переваги та обмеження залежно від функціонального призначення, умов ділянки та вимог до ефективного використання площі.

Коридорна конфігурація плану виявилась найбільш ефективною з точки зору просторової організації та комунікацій, проте в умовах обмеженого простору або потреби в орієнтації всіх номерів в один бік, доцільніше застосовувати галерейне планування. Баштові плани забезпечують високий ступінь архітектурної виразності, але потребують зваженого підходу до проектування центрального ядра, що містить вертикальні комунікації.

Атріумна конфігурація, хоча й менш економічна, дозволяє створити унікальний простір із високою художньо-архітектурною цінністю. Гібридні плани, які поєднують елементи атріуму з коридорною

структурою, можуть оптимально задовольнити як функціональні, так і естетичні вимоги.

3. Встановлено, що оптимальною конструктивною системою для житлової частини готелю буде металевий каркас. Для громадської частини можливе поєднання каркасної системи зі стіною.

РОЗДІЛ III. ПРОЕКТНЕ ВПРОВАДЖЕННЯ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ КУРОРТНИХ ГОТЕЛІВ

3.1 Містобудівне обґрунтування

Для всіх курортних готелів вибір ділянки є одним з найголовніших етапів для команди проектувальників. Особлива увага має бути приділена логічному взаємозв'язку таких зон, як: житлова, громадська, зона відпочинку та зона обслуговування.

При проектуванні ділянки для курортних готелів треба велике значення має транспортна доступність. Ділянка має розташовуватись в межах двох годин від міжнародного аеропорту та бути доступною для проїзду автомобілем. Будівництво нових доріг коштує дорого, крім того, важко отримати дозвіл на проїзд через територію, яка не належить готелю. У більш віддалених місцях, де місцеві дороги можуть виявитися складними для автобусів, альтернативою для доставки гостей з аеропорту до готелю можуть стати джипи та спортивні позашляховики. Доступ до доріг також впливає на можливість завести будівельну техніку та доставити матеріали після введення готелю в експлуатацію. Крім того, для організації численних і різноманітних за функцією груп приміщень готелю, таких як харчування, торгівля і фітнес мають цілий ряд своїх спеціальних підсобних і складських зон, які вимагають

індивідуального під'їзду вантажного транспорту і організації незалежного від їхнього завантаження, розвантаження й зберігання товарів.

При проектуванні готелів і готельних комплексів (крім мотелів) їх ділянки рекомендується розміщувати в пішохідній доступності від зупинок громадського транспорту (у радіусі 700 м).

Площа ділянки визначається завданням на проектування або проектом з урахуванням умов розміщення, характеру міського середовища, функціонального складу і категорії готелю. Земельна ділянка для розміщення готелю повинна забезпечити можливість облаштування (розміщення ділянки відпочинку, господарських ділянок і гостьових стоянок автотранспорту) та озеленення. Господарська зона має бути ізольована від зони гостей. Генеральний план ділянки готелю слід вирішувати таким чином, щоб маршрути автомобілів, що приїжджають та від'їжджають до господарського двору не перетиналися і не співпадали.

На великих курортах гостьові парковки та парковки для відвідувачів повинні бути відокремлені, а місця для гостей повинні знаходитися поруч з комплексом будівель. В обох випадках слід передбачити озеленену та затінену пішохідну доріжку між паркінгом та готелем. У випадках, коли відвідувачі приїжджають, щоб скористатися конкретною послугою, парковка повинна бути розташована поруч зі спеціальною зоною і подалі від вестибюлю, де приймають гостей.

Ділянка для проектування на магістерську дипломну роботу розташована в місті Одеса, на провулку Маячний. Ділянка розташовується в межах двох годин від міжнародного аеропорту, морського порту, залізнодорожних та автовокзалів. Зупинка громадського транспорту знаходиться в межах радіусу доступності 700 м від ділянки.

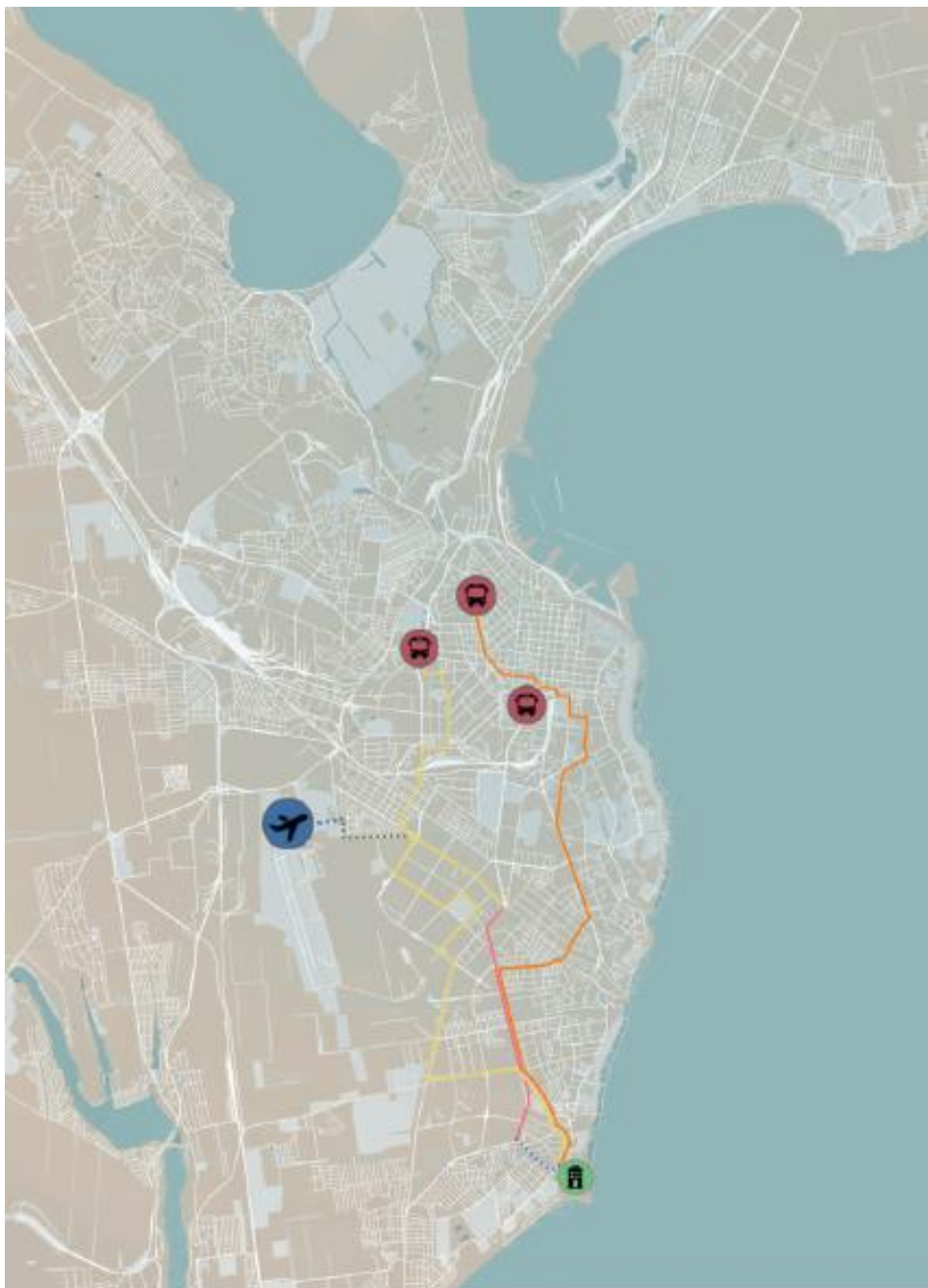


Рис.27 Транспортна доступність ділянки проектування

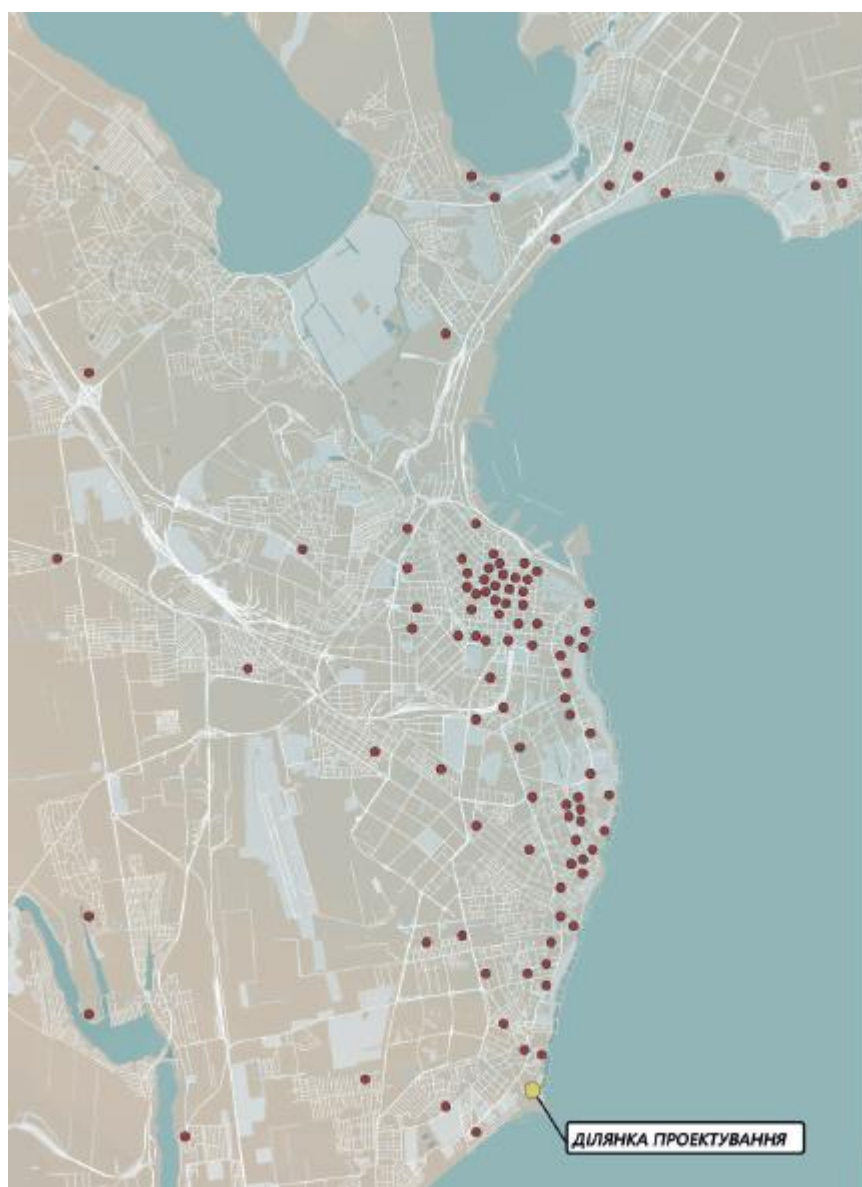


Рис.28 Карта розташування готелів в м. Одеса



Рис.29 Схема рельєфу

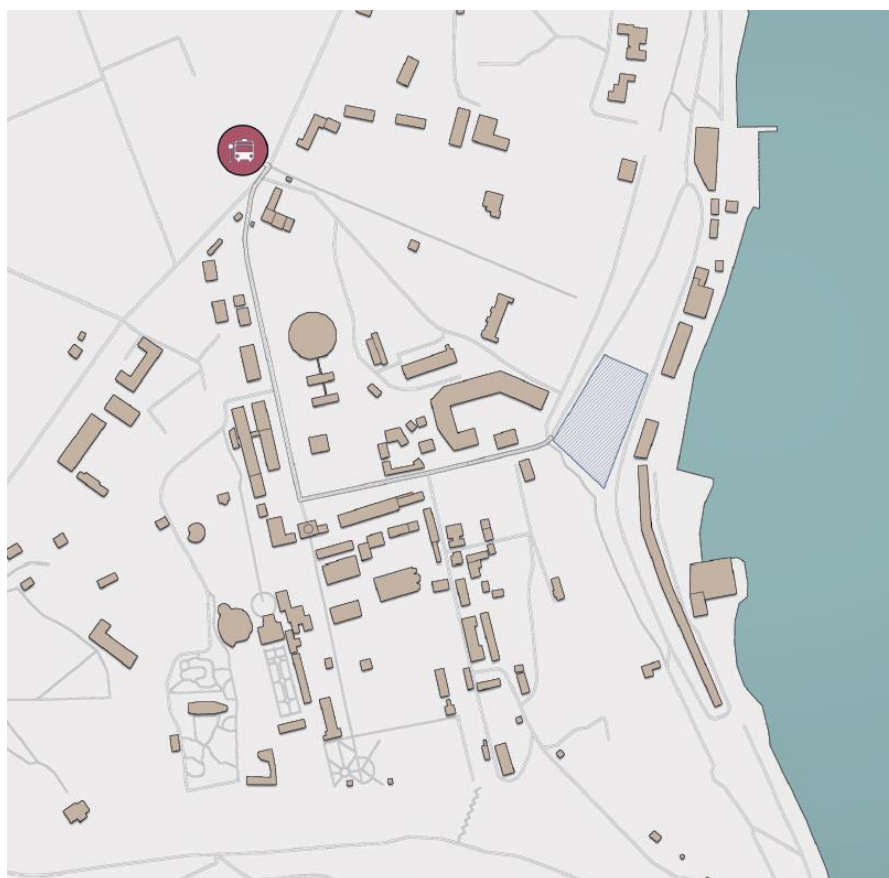


Рис.30 Містобудівний контекст

3.2 Об'ємно-просторове рішення курортного готелю в м. Одеса

Генеральний план.

Ділянка витягнута по осі Пн-Зх – Пд-Сх. На ділянці запроєктований під'їзд до головного входу готелю з карманом для висадки пасажирів. З обох боків передбачений заїзд на паркінг. Навколо будівлі готелю передбачений проїзд для пожежної машини з посиленням мощенням. На території передбачені майданики для відпочинку гостей, спортивний та дитячий майданчик та оглядовий майданчик на набережній пляжу.

Техніко-економічні показники ділянки:

Загальна площа ділянки: 29 000 м²

Площа забудови: 3200 м²

Кількість місць для паркування: 60

Площа озеленення:

Площа майданчиків: 7500 м²

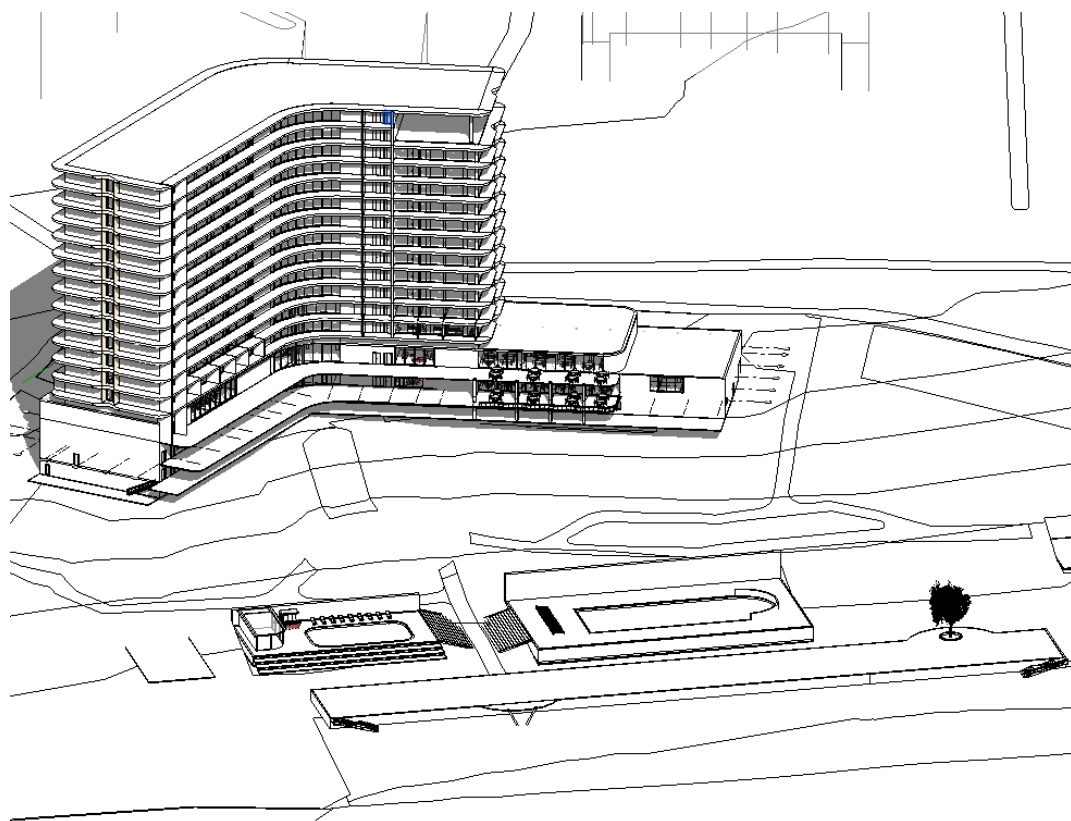


Рис. 31 Загальний вигляд ділянки

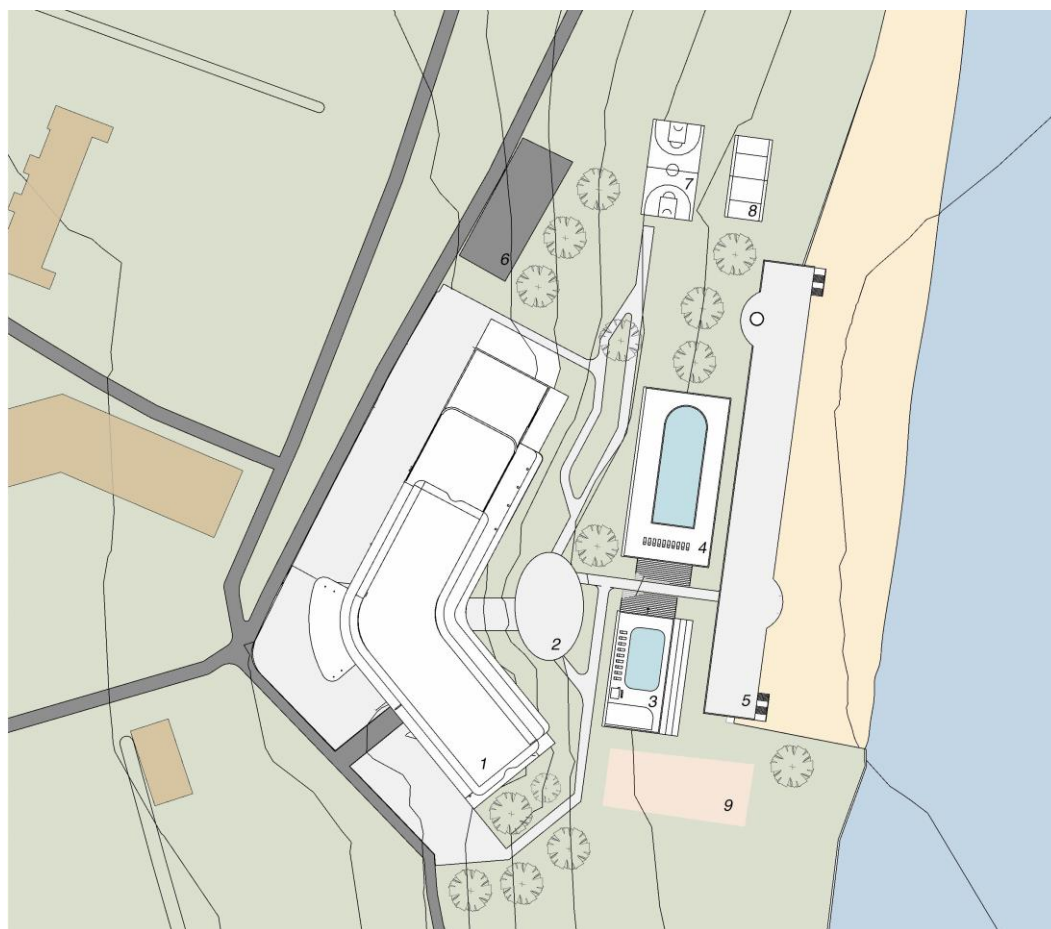


Рис. 32 Схема генерального плану

Архітектурно-планувальне рішення

В проекті готелю зонування виконується поповерхово і поділяється на наступні функціональні зони:

-2-й поверх: паркінг та приміщення обслуговування басейну

-1-й поверх: виробничі приміщення ресторану, виробничі приміщення готелю, нічний клуб, спортивно-оздоровча зона (басейн+СПА)

1-й поверх: приймально-вестибюльна зона, зона харчування, спортивно-оздоровча-зона (Спортивний та тренажерний зал), торгова зона.

У вестибюлі знаходиться стійка реєстрації, місця для відпочинку та очікування, гардероб, камера схову багажу, кімнати адміністраторів, сувенірний магазин, бутік одягу та парфумерний бутік.

2-й поверх: культурно-дозвіллева зона, адміністративна зона.

Культурно-дозвіллева зона призначена для ділових зустрічей, конференцій та влаштування різних заходів. Проектування конференц-зони в курортному готелю підвищує попит на житлові номери в некурортні сезони.

3-15 поверхи - житлові. Житлові поверхи мають коридорну конфігурацію плану. Кожен житловий поверх обладнаний двома незадимлювальними сходами типу Н-1.

Інклюзивність

10% парковочних місць відкритої стоянки автомобілів та паркінгу виділені для осіб з інвалідністю.

Перший поверх готелю запроектований в рівень з землею. Вхідні двері обладнані натискальними механізмами. На кожному поверсі запроектований інклюзивний санвузол.

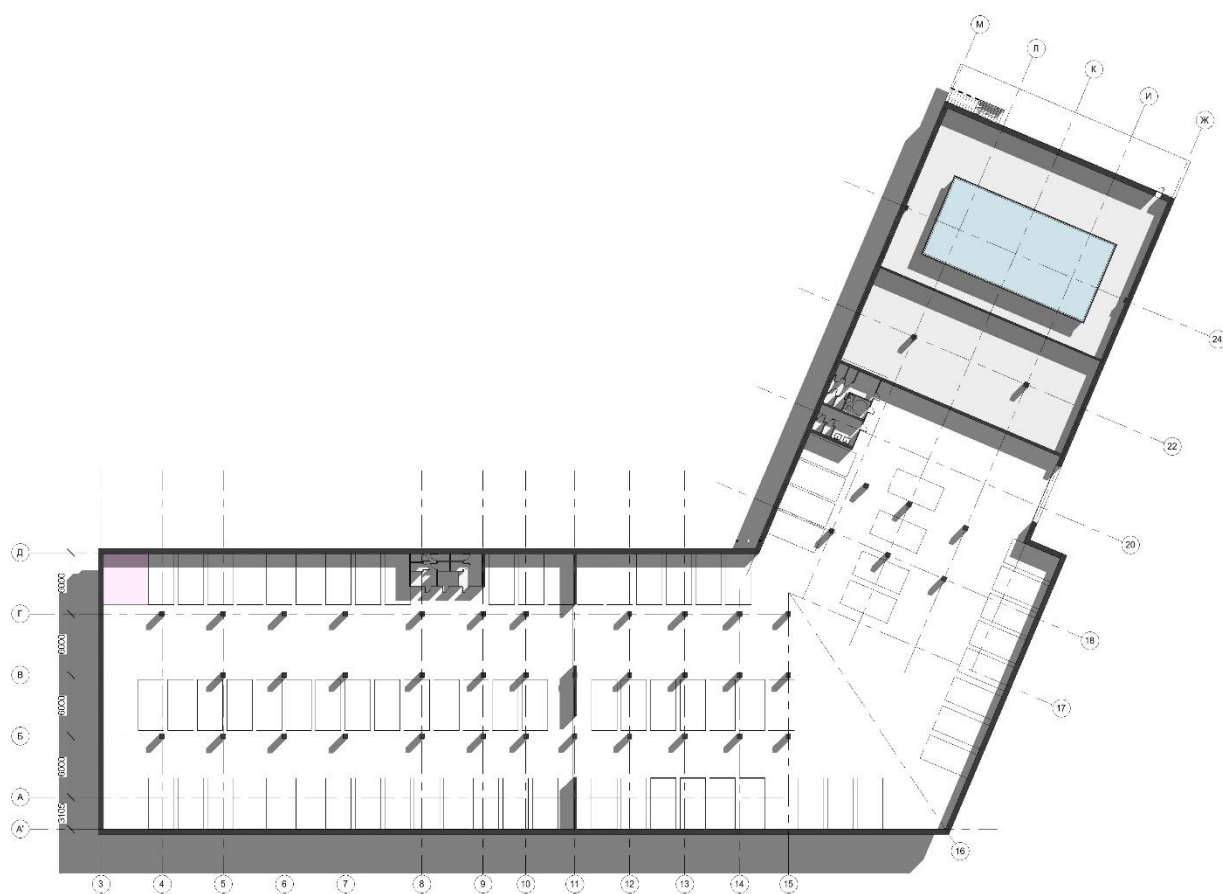


Рис. 33 План -2-го поверху

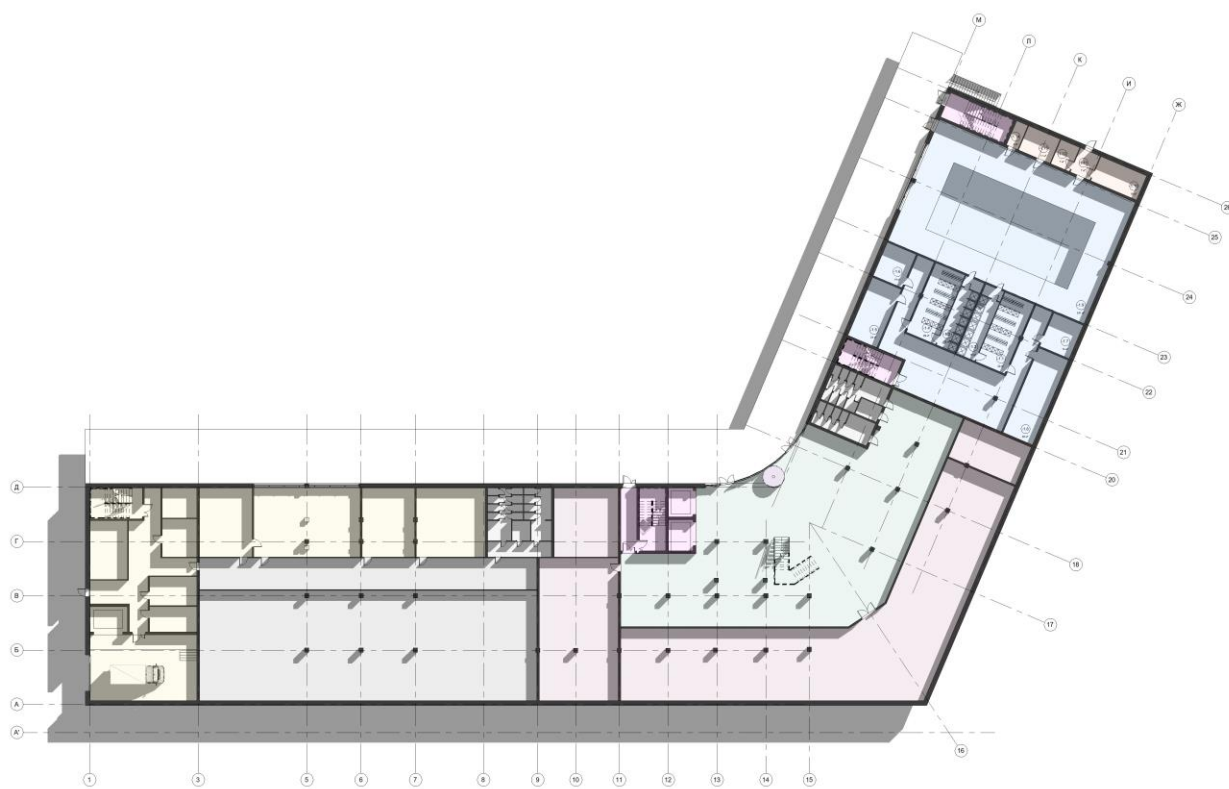


Рис. 34 План -1-го поверху

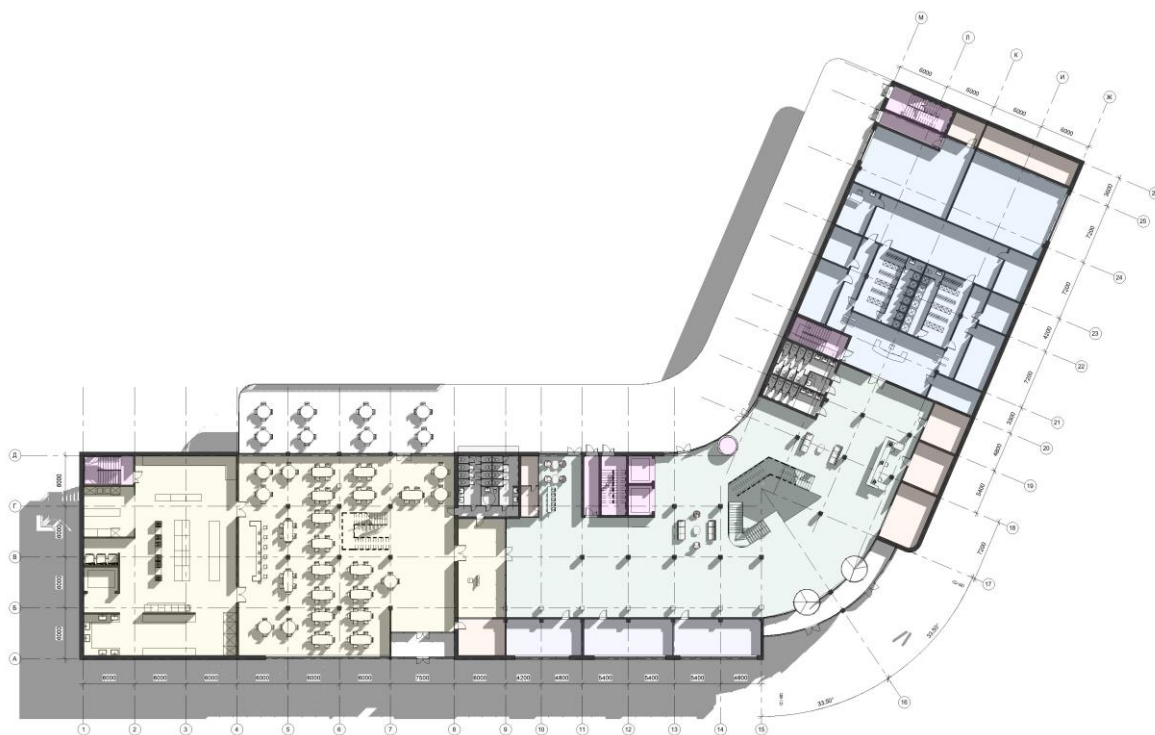


Рис. 35 План 1-го поверху



Рис. 36 План 2-го поверху

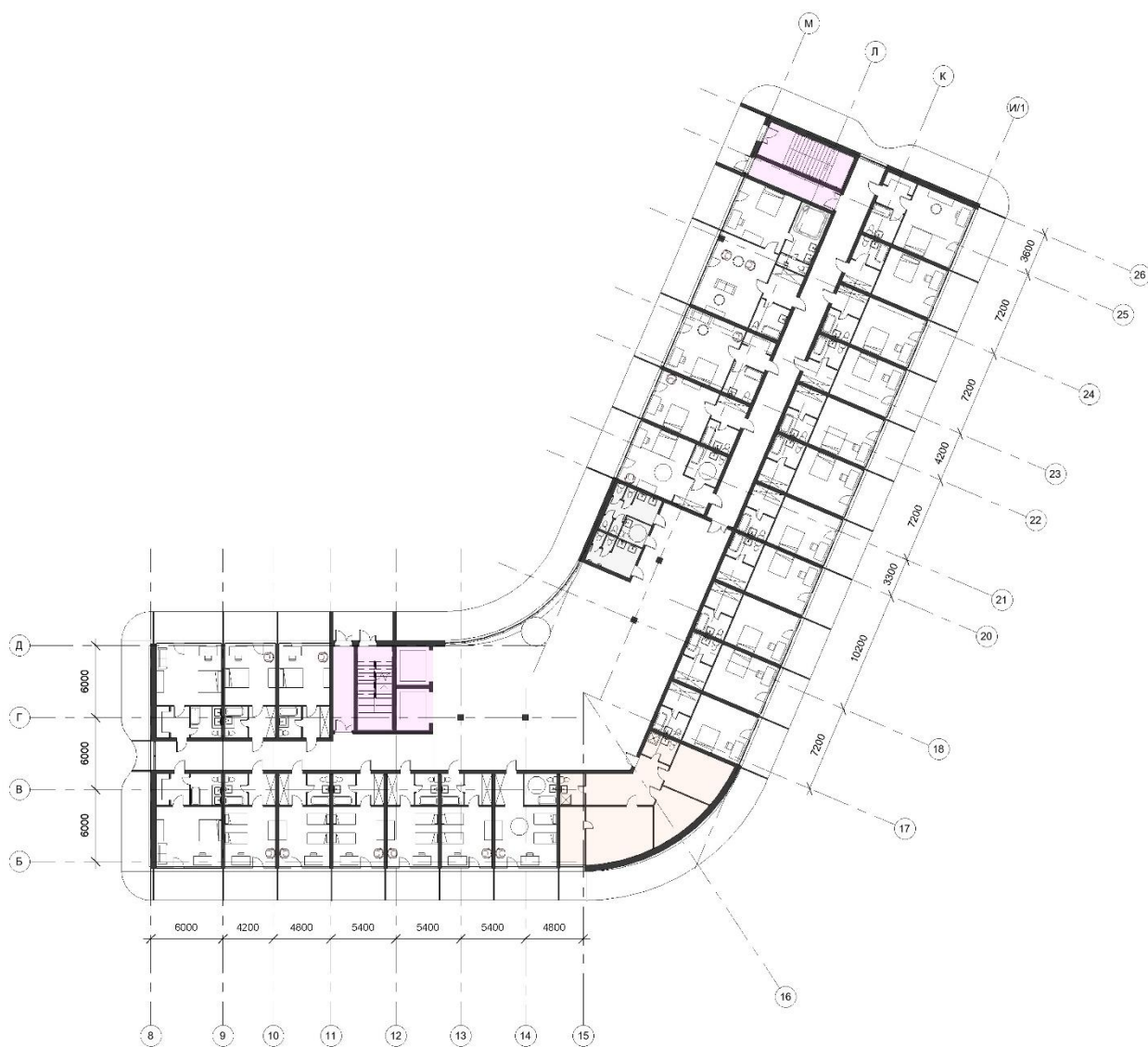


Рис. 37 План типового поверху



Рис. 38 Плани житлових номерів: 1 – Стандарт, 2 – Напівлюкс, 3 – Люкс, 4 – Інклюзивний номер

Об'ємне рішення:

Споруда готелю складається з 2-ох об'ємів: громадської та житлової частини. Громадська частина запроектована, як стилوباتна, зі сторони підходу до готелю займає 2 поверхи. Житлова частина займає 13 поверхів, на 2-ох останніх поверхах розташовується відкрита тераса для відпочинку гостей. Житлова частина готелю запроектована з використанням метричного прийому, що зумовлюється типовим плануванням гостьових номерів.



Рис. 39 Головний фасад



Рис. 40 Бічний фасад

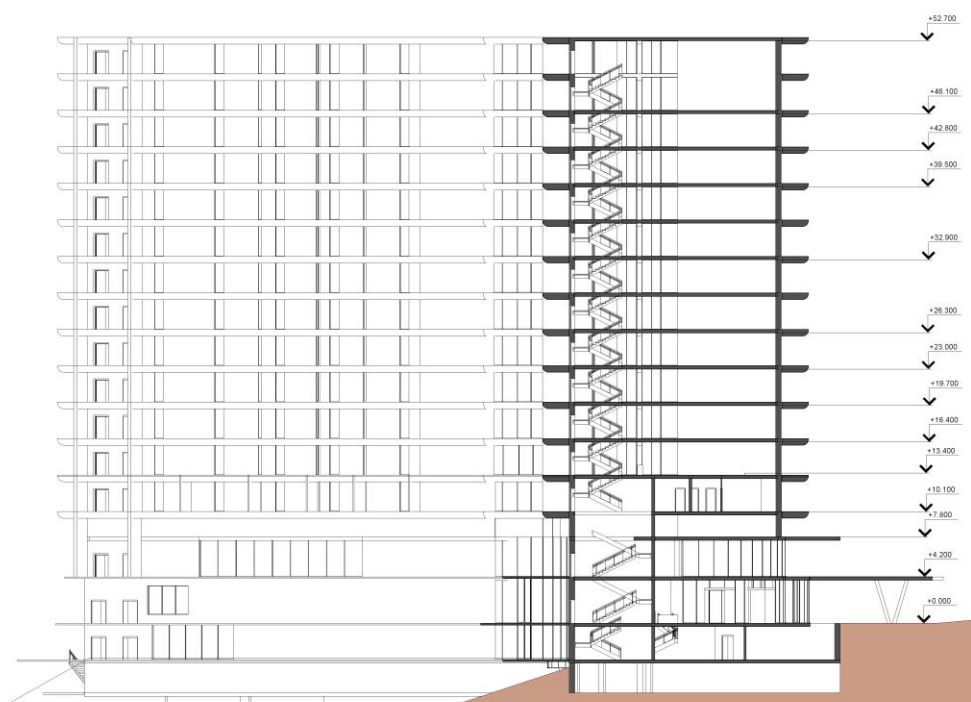


Рис. 41 Розріз 1 - 1

Інтер'єр



Рис. 42 Інтер'єр вестибюлю



Рис. 43 Інтер'єр житлового номеру

РОЗДІЛ IV. ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ

Цивільний захист – комплекс заходів з підготовки до захисту населення земельного, водного й повітряного простору, матеріальних і культурних цінностей у НС природного й техногенного характеру, а також від небезпек, що виникають під час ведення воєнних дій або внаслідок цих дій.

Основним завданням цивільного захисту є – захист населення від наслідків надзвичайної ситуації техногенного, природного характеру та за умови введення особливого періоду.

Одним з найефективніших способів захисту населення в разі виникнення техногенних аварій з викидом хімічних, радіоактивних та інших небезпечних речовин, застосування зброї масового ураження, звичайних засобів нападу є укриття населення у захисних спорудах цивільного захисту. Для досягнення цієї мети в містах, селах, селищах створюється фонд захисних споруд. Розміщення і будівництво захисних споруд необхідно проводити у відповідності до вимог ДБН В.2.2-5-97. Захисні споруди на об'єкті (мікрорайоні) повинні розташовуватись з урахуванням своєчасного укриття людей та мінімальної вартості будівництва.

Досягнути цього можливо при виконанні наступних вимог:

- захисні споруди належить розташовувати у місцях найбільшого скупчення виробничого персоналу;
- сховища належить розташовувати у підвальних та цокольних поверхах будинків і споруд; окремо стоячі сховища повинні будуватись при неможливості влаштування вбудованих сховищ;
- вбудовані сховища належить розташовувати по можливості під будівлями найменшої поверховості, а окремо стоячі – на відстані від будинків і споруд,

яка дорівнює їхній висоті;

- вбудовані сховища потрібно розташовувати в будівлях I та II ступеня вогнестійкості з виробництвом категорії В та Г за пожежною безпекою;
- сховища необхідно розташовувати не ближче 15 м від водопровідних, теплових та каналізаційних магістралей діаметром більше 200 мм та, окрім того, вони мають бути захищені від можливого затоплення ґрунтовими і дощовими водами, а також іншими рідинами при руйнуванні ємкостей, розташованих на поверхні землі або в будинках і спорудах.

Об'ємно-планувальне рішення.

У відповідності з вимогами по забезпеченню надійного захисту виробничого персоналу з врахуванням економічної доцільності приймаємо наступний варіант об'ємно-планувального рішення. У сховищі передбачаються основні та допоміжні приміщення. До основних відносяться приміщення для укриття людей, пункти управління, медичні пункти (санітарні пости). До допоміжних – фільтровентиляційні приміщення, санітарні вузли, приміщення для зберігання продовольства, електрощитові, станція перекачки стоячих вод, балонна, тамбур-шлюз, тамбури.

Вихідні дані:

Вміст сховища – 660 чол., 330 з яких – жінки

Сховище вбудоване в підвал ($h = 2,7$ м) громадської частини готелю;

Передбачається:

- приміщення для тих, хто укривається;
- пункт керування на 20 чоловік
- медичний пункт
- фільтровентиляційні приміщення

- санітарні вузли для чоловіків і жінок
- приміщення для збереження продовольства
- аварійний вихід

Розрахунок основних приміщень:

Висота приміщення – 2,7 м, отже нари – двох’ярусні. При двух’ярусних нарах площа приміщення на 1 одну людину – 0,5 м². Площа приміщення $S = 660 \times 0,5 \text{ м}^2 = 330 \text{ м}^2$. Площа нижнього ярусу нар для сидіння – 0,45×0,45 м на одну людину, площа верхнього ярусу для лежання – 0,55×1,8 м на людину. Висота лав першого ярусу – 0,45 м, другого ярусу – 1,4 м. Кількість місць для лежання при двух’ярусних нарах складає 20% місткості сховища.

Кількість місць для лежання = $660 \times 0,2 = 132$;

Кількість місць для сидіння = $660 \times 0,8 = 528$;

Встановити 132 лав-нар довжиною 1,8 м і шириною нижнього ярусу 0,45 м, верхніх – 0,55 м.

При розрахунку на один нижній ярус лав 4 місця, встановлюємо необхідну кількість: $528/4 = 132$ шт.

Передбачається один санітарний піст.

Пункт керування

Прийняти ПК на 20 чоловік поблизу входу і передбачити в ньому робочу кімнату і кімнату зв’язку. Площа приміщення ПК розраховується із норми 2 м² на одну людину. $S_{ПК} = 20 \times 2 = 40 \text{ м}^2$

Розрахунок допоміжних приміщень

Площа допоміжних приміщень ($S_{\text{доп.прим}}$) визначається виходячи з норм ДБН В.2.2-5-97. Для сховища місткістю 660 чоловік – 0,15 м² на одну людину.

$$S_{\text{доп.прим.}} = 660 \times 0,15 \text{ м}^2 = 99 \text{ м}^2$$

- Медичний пункт

Площа медпункту при місткості менше 900 чоловік приймається до 9 м²

- Фільтровентиляційні приміщення

Так як об'єкт знаходиться в II кліматичній зоні житлового масиву, повітропостачання буде забезпечуватись двома режимами: I – чиста вентиляція та режим II – фільтровентиляція. ФВК-1 потужністю 1200 м³ працює в 2-х режимах очистки повітря. 1 к-т ФВК-1 забезпечує 150 чоловік. S одного комплекту ФВК-1 = 10 м². Тоді необхідна кількість комплектів становить: $660/150 = 5$ комплектів ФВК-1.

- Санітарні вузли

С/В влаштувати роздільно для чоловіків і жінок. Для жінок передбачається одна напільна чаша (або унітаз) на 75 осіб, тобто $330/75 = 5$ унітазів.

Для чоловіків — одна напільна чаша (або унітаз) і пісуар на 150 чоловік, тобто $330/150 = 3$ унітази і 3 пісуари.

Крім того в С/В влаштовуємо умивальники з розрахунку один на 200 чоловік, тобто $660/200 = 4$ умивальники.

Приміщення для збереження продовольства

ПЗП передбачається площею 5 м² при місткості сховища до 150 чоловік і

на кожні наступні 150 площа збільшується на 3 м²

$$\text{Площа приміщення } S_{\text{ПЗП}} = 5 + \frac{660-150}{150} \times 3 = 16 \text{ м}^2$$

Аварійний вихід

У вбудованих сховищах місткістю 600 чоловік і більше один із входів обладнується як аварійний вихід у вигляді похилого тунелю розміром 0,8 × 1,8 м. Вхід 1 обладнується як аварійний вихід. Вихід з тунелю має бути захищений козирьком з мцїних та вогнетривких матеріалів.

В сховищах місткістю більше 300 чоловік передбачається **тамбур-шлюз площею 10 м²**.

Зовнішні і внутрішні двері тамбур-шлюзів передбачаються захисно-герметичними.

Тамбури влаштовуються при всіх входах в сховище крім тих, що обладнуються тамбур-шлюзом.

Розрахунок складу санітарно-технічного обладнання, систем електропостачання і зв'язку:

Система повітропостачання повинна забезпечувати очистку зовнішнього повітря, обмін повітря та видалення із приміщень тепловиділень та вологи.

Розрахунок обладнання системи повітропостачання ведеться у трьохрежимах роботи:

- режим I (чистої вентиляції);
- режим II (фільтровентиляції);
- режим III (регенерація).

При режимі чистої вентиляції у сховище повинно подаватися очищене від пилу зовнішнє повітря. При режимі фільтровентиляції зовнішнє повітря, що

поступає у сховище повинно очищуватися від пилу, пару та аерозолів отруйних речовин і бактеріальних засобів.

На об'єктах, де можливі наземні пожежі, сильна загазованість приземного повітря шкідливими речовинами та продуктами горіння, повинен передбачатись режим регенерації зовнішнього повітря. Кількість зовнішнього повітря, яке подається у сховище, визначається нормами в залежності від кліматичної зони району забудови. Кліматична зона визначається відповідно до середньої температури найжаркішого місяця: $20 — 25^{\circ} \text{C}$ — II кліматична зона. Отже, розрахунок ведемо для II кліматичної зони, до якої належить більшість території України, та у двох (I, II) режимах вентиляції. Повітрязабірні канали сумістити з аварійним виходом і встановити в них противибухові пристрої УЗС-25, а також розширювальну камеру об'ємом 2 м^3 . Відпрацьоване повітря видаляти самопливом, через санітарні вузли. У витяжних каналах встановити клапани надлишкового тиску. Для очищення повітря, що подається в сховище, передбачаємо два режими очистки.

Режим II – фільтровентиляція.

При нормі подачі повітря $2 \text{ м}^3/\text{год}$ на одну людину, що переховується, і $5 \text{ м}^3/\text{год}$ на одного працюючого на ПК продуктивність системи повинна бути: $640 \cdot 2 + 20 \cdot 5 = 1380 \text{ м}^3/\text{год}$.

Для подачі повітря використовуємо ФВК-1 продуктивністю $300 \text{ м}^3/\text{год}$.

Тоді потрібно $1380/300 = 5$ комплектів.

Режим I – простої вентиляції.

При нормі подачі повітря $10 \text{ м}^3/\text{год}$ на чоловіка продуктивність системи повинна бути $660 \cdot 10 = 6600 \text{ м}^3/\text{год}$.

Продуктивність ФВК-1 при режимі I становить $1200 \text{ м}^3/\text{год}$, тоді загальна подача 2 комплектів складає $1200 \cdot 2 = 2400 \text{ м}^3/\text{год}$, що вище норми подачі повітря на чоловіка.

Водопостачання

Водопостачання передбачаємо від зовнішньої водопровідної мережі з обладнанням проточних ємкостей запасу питної води:

- для пиття, по нормі 3 л на добу на людину;
- в приміщенні санітарного вузла 2л технічної води на 1 чол., на добу.

Тому місткість ємностей з розрахунку на 4 доби повинна бути:

$$660 \cdot (3+2) \cdot 4 = 13200 \text{ л.}$$

$$\text{Технічної води: } 660 \cdot 2 \cdot 4 = 5280 \text{ л}$$

$$\text{Питної води : } 3 \cdot 660 \cdot 4 = 7920 \text{ л}$$

Опалення

Опалення сховища здійснювати від опалювальної мережі підприємства (міста) по самостійним відгалуженням.

Електропостачання

Електропостачання здійснювати від електромережі підприємства (міста) і резервного джерела – ДЕС.

Як аварійні джерела освітлення, можуть використовуватися будь-які види акумуляторів, ліхтарі, свічки та ін.

Зв'язок та оповіщення

Кожне сховище повинно мати телефонний зв'язок з ПУ ЦЗ та гучномовці, підключені до міської і місцевої радіотрансляційної мережі. Передбачити використання сховища в мирний час для учбових класів по цивільному захисту побутових приміщень.

Висновки:

Для забезпечення надійного захисту персоналу людей у сховищі необхідно:

1. Побудувати сховище на 660 чоловік із захисними властивостями:

- по ударній хвилі не менше 15 кПа (приймаємо вбудоване сховище розраховане на 100 кПа);
- по іонізуючому випромінюванню з коефіцієнтом послаблення радіації не менше 28 121 р.

2. У сховищі обладнати:

- приміщення для людей, що укриваються - площею 330 м²
- пункт керування на 20 чоловік – площею 40 м²
- медичний пункт
- фільтровентиляційне приміщення
- санітарні вузли : для жінок: 5 унітазів; для чоловіків: 3 унітази і 3 пісуари; 4 вмивальники
- приміщення для збереження продовольства – мінімальною площею – 16 м²
- аварійний вихід
- допоміжні приміщення – мінімальною площею – 99 м²

3. Встановити систему повітропостачання на базі ФВК-1 – 5 комплектів

4. Запас води – 13200 л, 5280 л – питної, 7920 л – технічної

5. Опалення сховища передбачити від опалювальних мереж підприємства по самостійним відгалуженням.

6. Електропостачання передбачається від мережі міста, із влаштуванням резервного джерела – від захисної дизельної електростанції – ДЕС.

.

Список використаних джерел

1. Архітектурне проектування громадських будівель і споруд / С.М.Лінда.
- Львів: Видавництво НУ «Львівська політехніка»
2. Архітектурне проектування закладів тимчасового проживання» –
канд..арх.,доц.. Ткаленко В.З., канд. арх.доц.. Брідня Л.Ю. – КНУБА. –
К., 2012 р.- 60 с
3. Брідня Л.Ю Класифікація готельних житлових одиниць у сучасних
зкладах тимчасового проживання / Брідня Л.Ю// Архітектурний вісник
КНУБА. - 2015. С. – 328 - 335.
4. Брідня Л.Ю Особливості організації закладів харчування у готелях /
Брідня Л.Ю // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. - 2015.
– С. 369 – 374.
5. Брідня Л.Ю Типологічна еволюція закладів тимчасового проживання /
Брідня Л.Ю // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. - 2023.
– С.181 - 202.
6. Г.А. Деміденко - підручник «Підвищення стійкості роботи об'єктів
графічної роботи по Цивільному захисту. Вид. КНУБА, 2011 р.
7. Давидова О. Ю. Сучасний стан та перспективи розвитку готельного
бізнесу в Україні / О. Ю. Давидова, І. М. Писаревський // Економічна
стратегія і перспективи розвитку сфери торгівлі та послуг : зб. наук. пр.
– Харків : ХДУХТ, 2008. – Вип. 2(8), ч. 2. – С. 215–219.
8. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій
9. ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні
вимоги
- 10.ДБН В.2.2-20:2008 Будинки і споруди. Готелі

- 11.ДБН В.2.2-25:2009 "Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)"
- 12.ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення
13. ДБН В.2.2-5:2023 Захисні споруди цивільного захисту
- 14.ДБН В.2.2-5-97 Захисні споруди цивільної оборони
- 15.ДБН В.2.2-9:2018 Громадські будинки та споруди. Основні положення
- 16.ДБН В.2.5-28-2018 "Природне і штучне освітлення"
- 17.ДСТУ 4269:2003 Послуги туристичні. Класифікація готелів
- 18.Ковальська О.Є Архітектурно-планувальна організація готелів (на прикладі крупніших міст України) / О.Є Ковальська // дис. на здобуття наук. ступеня канд. архітектури : спец. 18.00.02 “Архітектура будівель і споруд”. – К., 2012. С. 54.
- 19.Ковальська О.Є Еволюція типів будинків готелів / О.Є. Ковальська // Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. / Архітектурно-будівельна галузь в умовах економічної кризи. Спеціальний випуск. Збірник наукових праць. — К.: КиївЗНДІЕП. — 2009. — С. 66-72.
- 20.Ковальська О.Є Сучасний стан розвитку готельних комплексів і України / О.Є. Ковальська // Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. / Комплексний розвиток житлового середовища. Спеціальний випуск. Збірник наукових праць. — К.: КиївЗНДІЕП. — 2006. — С.66-68.
21. Ковальська О.Є. Розміщення сучасних готелів в центральних районах крупніших міст України / О. Є. Ковальська // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. - 2013. - Вип. 34. - С. 471-475

22. Матвійчук Л. Ю., Лепкий М. І., Молнар-Бабіля Д. І Регіональний аналіз розвитку готельного господарства в Україні 2021.
23. Мізяк М. І. Архітектурні конструкції 2008
народного господарства у воєнний час» вид, 1989 р. м. Київ ВШ.
24. Національна туристична організація України – [Електронний ресурс]
Режим доступу: <https://nto.ua/>
25. Національний Стандарт України. ДСТУ 4268: 2003. Послуги туристичні. Засоби розміщування. Загальні вимоги [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.kurort-service.com/uploads/assets/file/per.pdf>
26. Полчанінова І. Л. / Конспект лекцій // Міжнародні стандарти обслуговування в засобах розміщення./ І. Л. Полчанінова. 2017. - С. 6.
27. Правила користування готелями й аналогічними засобами розміщення та надання готельних послуг, затверджені наказом Державної туристичної адміністрації України від 16.03.2004 № 19 та зареєстровані в Мін'юсті України 02.04.2004 за № 413/9012 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://lawua.info/jurdata/dir206/dk206012.htm>.
28. Риндюк С. В., Максименко М. А., і Ліпковська К. А., «АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ГОТЕЛЬНИХ СПОРУД», СучТехнБудів, вип. 27, вип. 2, с. 166–173, Груд 2020.
29. Шикіна, О. В. Сучасні тенденції розвитку категоризованих готелів України. Вісник соціально-економічних досліджень : зб. наук. праць. Одеса : Одеський національний економічний університет. 2021. № 2 (77). С. 163–179.
30. Beck E. W Hotels / Ernest Beck // Architect. [Electronic resource]. — 2010. — № 3. — С. 57-63

31. Broto C. Innovative Public Housing (Architectural Design) / Carles Broto — Gingko Press, 2005. — 240 p
32. Cityzen Ya – [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://avg.world/uk/projects/cityzen-ya/>
33. Construction and Design Manual. Hotel buildings. – Manfred Rinstedt, Tobias Frey, - 2014 – P. 92
34. HAY Boutique Hotel and SPA – [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.archdaily.com/1016504/hay-boutique-hotel-and-spa-by-edem-family-yod-group>
35. Hotel Architecture [Электронный ресурс] Режим доступа: https://www.scribd.com/document/490865556/Hotel-architecture-%E9%85%92%E5%BA%97%E5%BB%BA%E7%AD%91-Hotel-architecture-Jiu-dian-jian-zhu-PDFDrive-com-pdf?language_settings_changed=English
36. Hotel Design. Planning and Development – R.H. Penner, Lawrence Adams, Stephani K.A Robson, - 2013. P. 421
37. R. Doyle. Design Hotels Yearbook 2008 by Kimberly Bradley, Geoffrey Garrison and Design Hotels. 2008. P. 37-59.
38. Smart Hospitality: The Future of Hotel Construction [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://hospitalitytech.com/smart-hospitality-future-hotel-construction>
39. SUN RESORT – [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://makhnostudio.com/uk/project/8sun-resort/>
40. Swissotel Resort and Residences – [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.archdaily.com/1015449/swissotel-resort-and-residences-cesme-dilekci-architects>

41. The Lana and The Lana Residences – [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://www.archdaily.com/1017081/the-lana-and-the-lana-residences-foster-plus-partners>
42. The tourism industry. A report for the world summit on sustainable development Johannesburg, September 2002. Compiled by WTTC, IFTO, IHRA, ICC, facilitated by UNEP (Division of Technology, Industry & Economics), WTO. - 2001.
43. The tourism industry. A report for the world summit on sustainable development Johannesburg, September 2002. Compiled by WTTC, IFTO, IHRA, ICC, facilitated by UNEP (Division of Technology, Industry & Economics), WTO. - 2001.
44. Watts A. Modern Construction Handbook 2016 – [Electronic resource] – Regime of access: file:///D:/My%20documents/Downloads/dokumen.pub_modern-construction-handbook-9783035607710.pdf p.293.