

ТЕМА 3. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ОБ'ЄМНО-ПЛАНУВАЛЬНОГО РІШЕННЯ ТА РОЗРОБКА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО РІШЕННЯ.

Лектор: д.е.н., професор кафедри туризму та готельно-ресторанної справи Климчук Альона Олегівна

План

1. Категорія готелю і функціональні фактори при його проектуванні.
2. Моделювання та структуризація сервісного процесу: приймання і розселення, організація харчування, додаткові послуги. Функціональне зонування приміщень.
3. Обґрунтування композиційної схеми планувальних рішень будівлі готелю.
4. Функціональна структура будівель і внутрішніх приміщень підприємств гостинності.

1. Категорія готелю і функціональні фактори при його проектуванні.

Основні принципи, що беруться до уваги при спорудженні будинків готелів, такі:



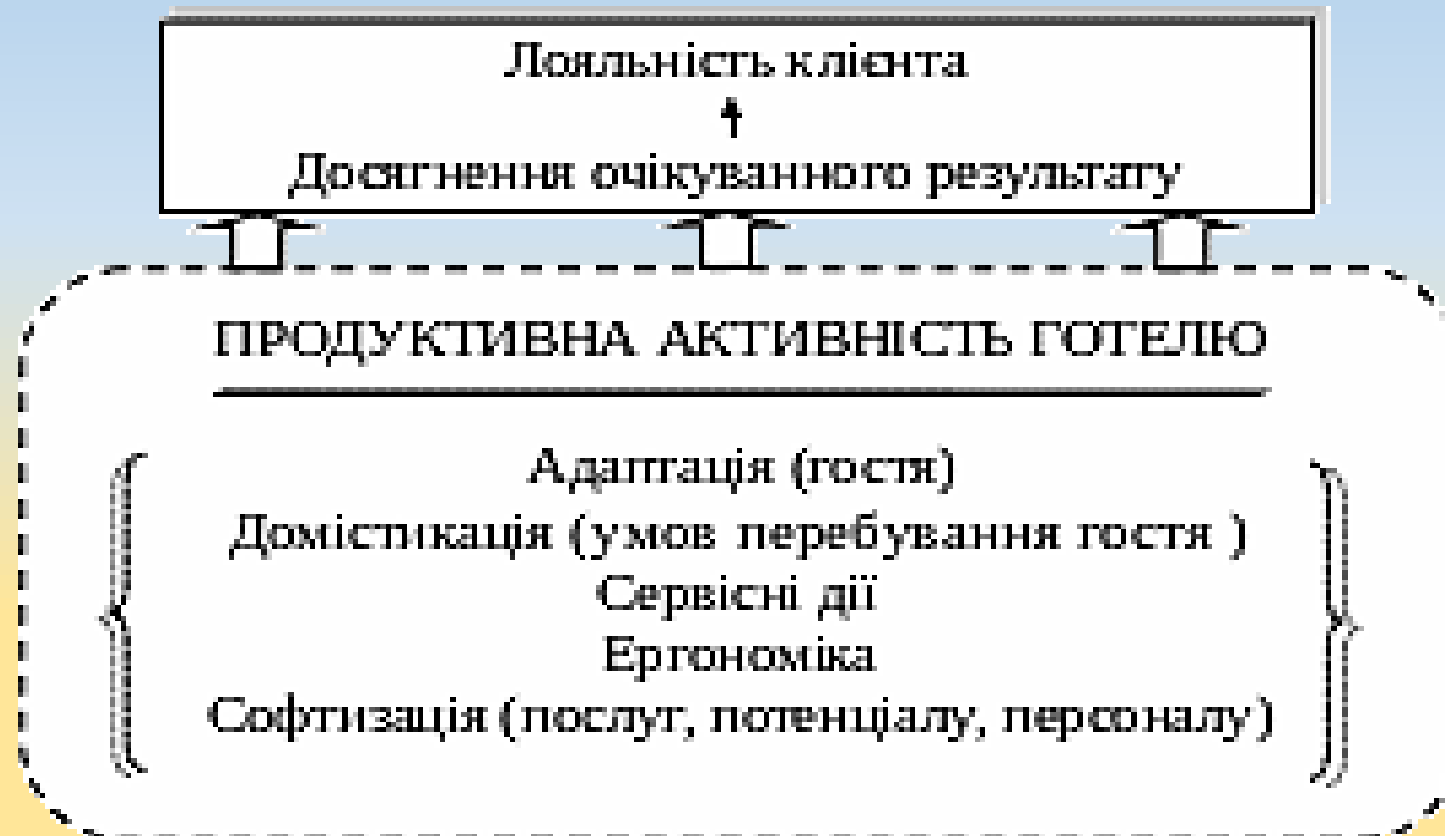
1. Будинок (чи комплекс будинків) повинен органічно вписуватись в оточуюче середовище.
2. Будинок повинен бути по можливості розташований у центральній частині міста і мати досить місця для паркування автомобілів.
3. Місце вибору для будівництва будинку повинне бути зручним з огляду комунікацій.
4. Будинок готелю повинен бути обладнаний пасажирськими, вантажними й службовими ліфтами.
5. Інженерне устаткування будинку повинне включати холодне та гаряче водопостачання, опалення, вентиляцію, кондиціонування, м'яке (регульоване) освітлення, систему сигналізації, радіо-телетрансляції, супутниковий й інші види зв'язку, автоматизовану систему керування й ін.
6. Територія навколо готелю повинна бути озелененою й упорядженою.
7. Слід враховувати природно-кліматичні фактори, температуру та вологість повітря, кількість опадів, інсоляцію, швидкість і напрямок вітру й ін.
8. Архітектурне, конструктивне і планувальне рішення будинку не повинні бути надмірно дорогими.
9. При проектуванні будинку певну роль відіграють рекламні міркування.
10. Планування будинку повинне забезпечувати раціональну організацію обслуговування і відповідний комфорт проживаючим.
11. Будинок повинен відповідати естетичним, технічним, санітарно-гігієнічним, екологічним нормам і рекомендаціям.
12. Необхідно дотримуватись умови економічності процесу будівництва будинку.

Типологія закордонних готелів

Тип	Розміри	Місцезнаходження	Обслуговування	Ціна	Споживач	Умови	Керування
Готель - люкс	Від невеликого до середнього, 100-400 номерів	Велике місто з розвинутою економікою. Центр міста	Висока якість, добре навчений персонал для виконання будь-яких побажань гостей	Дуже висока ціна номера, що включає всі можливі види обслуговування	Керівники корпорацій, професіонали, учасники невеликих конференцій на високому рівні	Елітарні, дорога оздоба приміщень, розрахована на знавців	Професійна керуюча компанія
Готель (середній клас)	Великий, від 400 до 2000 номерів	Міський, центр великих міст країни	Широкий набір послуг, персонал для всіх видів послуг	Загальна ціна розміщення вища за середню, всі зручності	Підприємці індивідуали, учасники конференцій тощо	Дорогі меблі та обладнання, велике фойє, ресторани	Професійна керуюча компанія
Готель-апартамент	Невеликий, до середніх розмірів, 100-400 номерів	Велике місто з постійним населенням	Середній рівень. Використовується як тимчасове житло	Ціна в залежності від терміну розміщення	Комерсанти та сімейні туристи, тимчасово проживаючі	Аналогічно повністю мебльованій квартирі	Професійна керуюча компанія
Мотель	Середніх розмірів, 150-400 номерів	Приміський, біля магістралей на в'їзді у великі міста	Середній рівень при невеликій кількості персоналу	Середня за розмірами між готелем та мотелем економічного класу ціна за розміщення	Аналогічно готелю, але з акцентом на пізнавальний автотуризм	Аналогічно готелю, але дешевше, фойє менших розмірів, кафетерій, столова	Професійна керуюча компанія, власник або франшизний член
Готель економічного класу	Невеликих розмірів, 10-150 номерів	Сільський або приміський, поблизу магістралей	Обмежений рівень, обмежена кількість персоналу	Невисока ціна розміщення, що привертає увагу клієнтів	Туристи з маршрутних автобусів	Просте й швидке обслуговування, фойє та харчоблоку немає	Індивідуальний власник або франшизний член

Тип	Розміри	Місцезна ходження	Обслуговування	Ціна	Споживач	Умови	Керування
Приватний готель (нічліг та сніданок)	Невеликих розмірів, 10-150 номерів	Приміське та сільське	Континентальний сніданок та рання легка вечеря у домашній обстановці	Ціни середнього рівня включають закуски та сніданок	Комерсанти та маршрутні туристи, що прагнуть домашнього затишку	Затишок, багато зелені, декороване спеціально для даного ринку	Індивідуальний власник або асоційований член готельного ланцюга
Курортний готель	100-150 номерів (можливі значні розбіжності)	Ізольовані поблизу географічних особливостей (гори, океан, озеро тощо)	Повний набір послуг, у більшому, ніж в готелі, асортименті через віддаленість	Ціна вища за середню частково через розташування, широкий набір послуг та зручностей. Можлива комплексна ціна	Поодинокі відпочиваючі та сім'ї. Учасники групових заходів: симпозіумів, конгресів тощо	Велика кількість спортивних споруд, гарне фойє, дорогі ресторани, номери типу апарт-мент	Незалежна професійна керуюча компанія
Готель типу кондомініум (тайм-шеринг)	50-250 номерів (можливі значні розбіжності). Зустрічаються окремі будівлі 4-5 номерів	Аналогічно курортам, в залежності від географічних особливостей	Аналогічно курортам, колективне управління та інші послуги	Квартири продані індивідуальним власникам, що мешкають, або здають в аренду. Ціни курортні	Власники індивідуали з метою вкладання коштів та володіти помешканням для відпочинку. Орендарі – з метою отримання приміщення для відпочинку	Спортивні споруди аналогічно курорту, менше за розмірами фойє, ресторан, помешкання для зборів. номери типу апарт-мент	Те саме, що курорт
Домоволодіння, що належить організації	Великий, звичайний порядок розподілення по номерах відсутній	Невід'ємна частина великої організації, військової бази, коледжу, клініки тощо	Обмежене, в основному самообслуговування	Комплексна ціна включає харчування. Оплата попередня	Широкий спектр. Індивідуали, що прибули в організацію, зацікавлені у зручностях та невисокій ціні	Федеральна влада, місцева адміністрація, професійна управляюча компанія	Близьке за характером до традиційних комфортабельних квартир

2. Моделювання та структуризація сервісного процесу: приймання і розселення, організація харчування, додаткові послуги. Функціональне зонування приміщень.



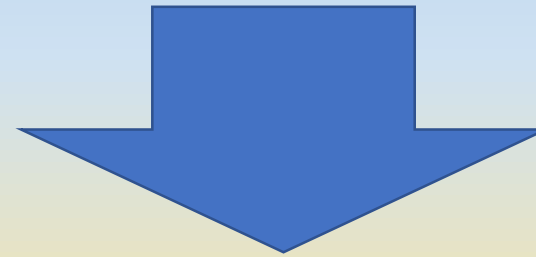
Система забезпечення лояльності клієнта в готелі





Темоцентрична взаємна акція – це метод встановлення балансу стану індивідума, його відносин з іншими та загальною задачею (модель групової роботи «Інтерація (взаємодія), сконцентрована на темах (TZI)» розроблена швейцарською психоаналітиком Рут Кон).

В готельній сфері темоцентрична акція – метод встановлення балансу між ступенем комфортності гостя, основаним на його оперативній адаптації до нових умов в готелі та основними функціональними задачами останнього.



Темоцентричні ефекти досягаються за рахунок:

1. адаптації
2. домістикації
3. сервісних дій
4. ергономіки
5. софтизації

Структурують сервісно-виробничий процес відповідно до схеми технологічного процесу в готелі та закладі ресторанного господарства.



3. Обґрунтування композиційної схеми планувальних рішень будівлі готелю.

Склад та площі приміщень функціональних при готелю

№ п/п	Назва групи	Площа, м ²
1	Житлова	966,7
2	Вестибюльна	174,0
3	Поверх. обслугов.	252,0
4	ЗРГ	609,0
5	Побут. обслуговув.	48,5
6	Культурно-дозвільна	190,0
7	Фізкультурно – оздоровча	108,0
8	Адміністративна	60,0
9	Господарсько - виробнича	141,0
	Разом	2549,2 м ²

Згідно з ДБН В.2.2-9-99 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди.» визначається розрахункова площа (S роз.) готелю як сума площ усіх розташованих у ньому приміщень, за винятком коридорів, тамбурів, переходів, сходових кліток, ліфтових шахт, внутрішніх відкритих сходів, приміщень для розміщення інженерних мереж.

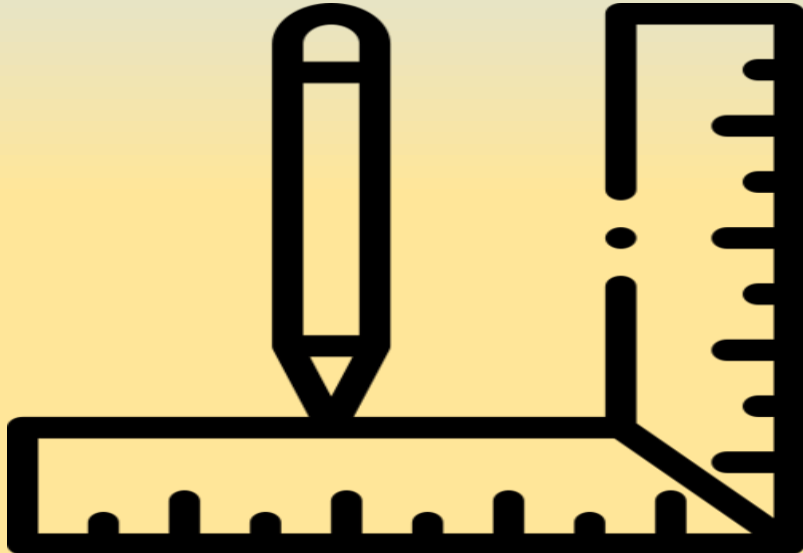
Розрахункова площа визначається за даними таблиці:

$$S_{\text{роз.}} = 966,7 + 174 + 252 + 609 + 48,5 + 190 + 108 + 60 + 141 = 2549,2 \text{ м}^2$$

Визначається **корисна площа ($S_{кор.}$)** готелю як сума площ усіх розташованих у ньому приміщень за винятком сходових кліток, ліфтових шахт, внутрішніх відкритих сходів і пандусів за формулою:

$$S_{кор.} = S_{роз.} \times K_1$$

де K_1 - коефіцієнт, що враховує площу коридорів, тамбурів, переходів, технічних приміщень ($K_1 = 1,2$).



Визначається **загальна площа ($S_{заг.}$)** готелю як сума площ усіх поверхів за формулою:

$$S_{заг.} = S_{кор.} \times K_2$$

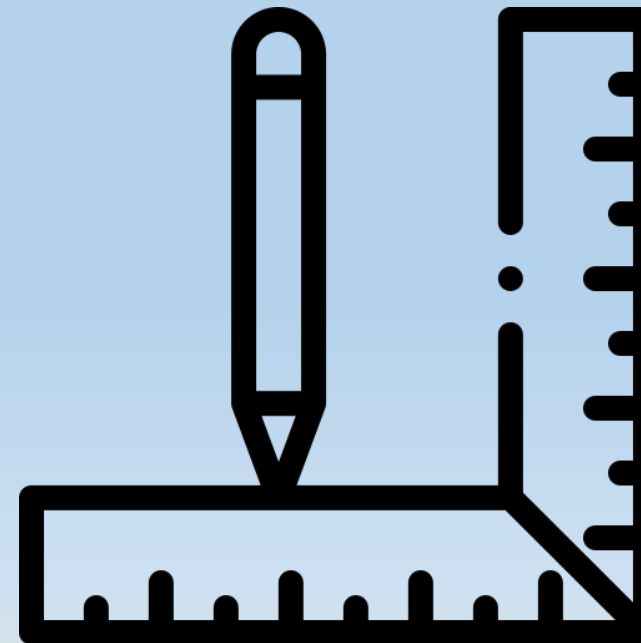
де K_2 – коефіцієнт, що враховує конструктивні фактори будівлі, організацію вертикальних зв'язків (сходи, ліфти), додаткові протипожежні заходи ($K_2 = 1,15$).

Визначається площа поверху будівлі готелю

$S_{\text{пов.}}$ за формулою:

$$S_{\text{пов.}} = S_{\text{заг.}} / n$$

де n – кількість поверхів.



Геометричні розміри будівлі (при проектуванні прямокутних у плані будівель) розраховують за формулою:

$$a \cdot b = S_{\text{пов.}}$$

де a – довжина будівлі, м;

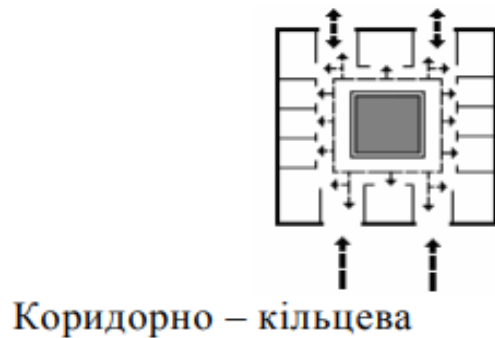
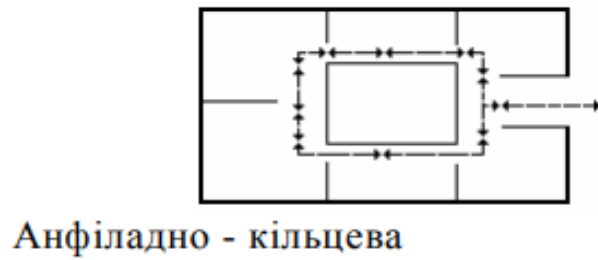
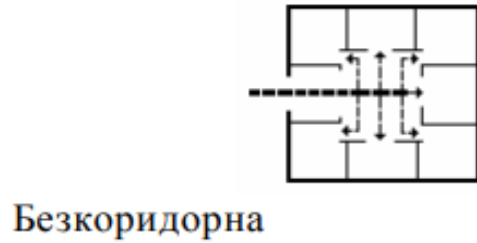
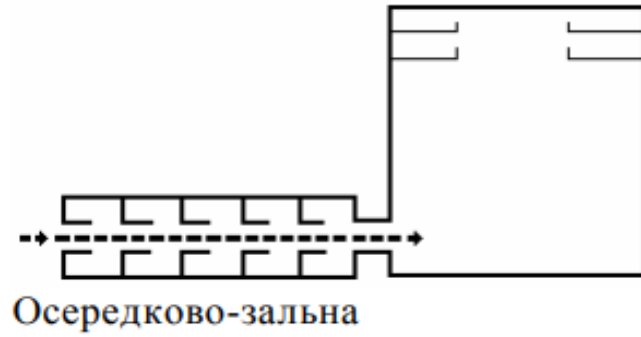
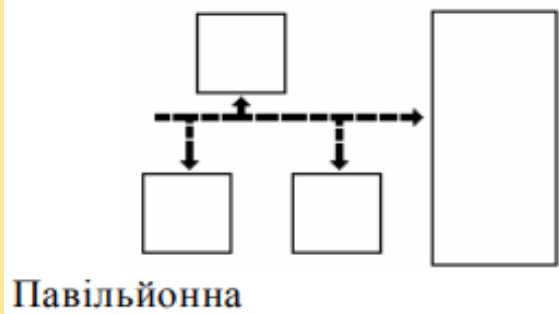
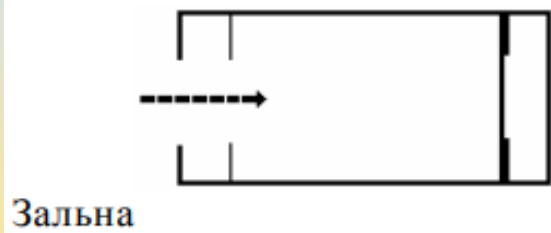
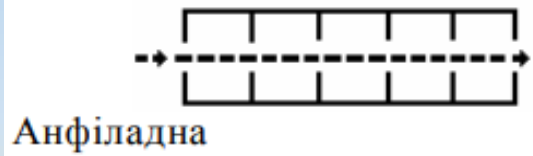
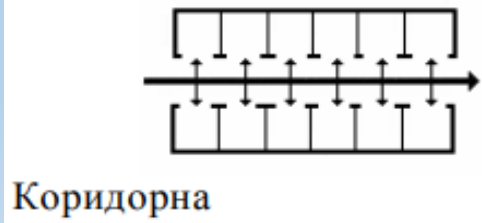
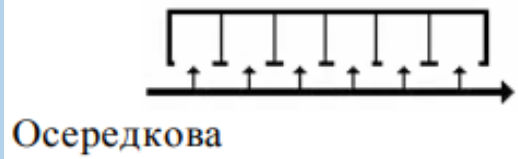
b – ширина будівлі, м.

4. Функціональна структура будівель і внутрішніх приміщень підприємств гостинності.

Залежно від характеру функціональних процесів угруповання приміщень повинне враховувати:



- взаємозв'язки приміщень, що вимагають безпосереднього сполучення приміщень (наприклад, ресторанний зал, вестибюль і гардероб і т.п.);
- взаємозв'язки приміщень за допомогою горизонтальних і вертикальних комунікацій (коридори, сходи, ліфти та ін.).



Угрупування приміщень

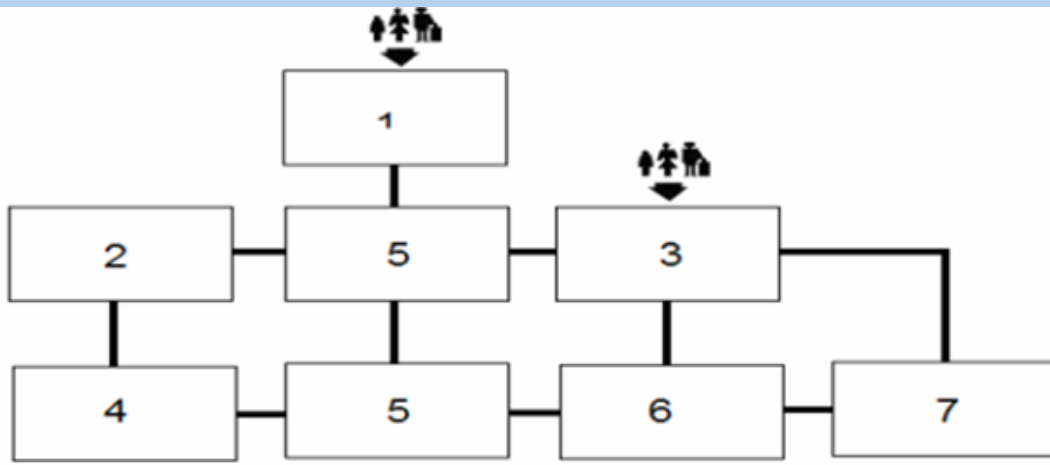
Основними функціональними елементами в готельному підприємстві є:

- вестибюльна група або група приймально-допоміжних приміщень;
- група приміщень адміністрації;
- група житлових приміщень готельного підприємства;
- група службових, господарських приміщень;
- група приміщень інженерного устаткування готелю;
- група приміщень підприємств ресторанного господарства.

Проте залежно від типу і категорії засобу розміщення можуть додаватися і інші групи приміщень:

- групи приміщень культурно-масового обслуговування і рекреації;
- група приміщень торгово-побутового обслуговування;
- група приміщень лікувально-діагностичного призначення.

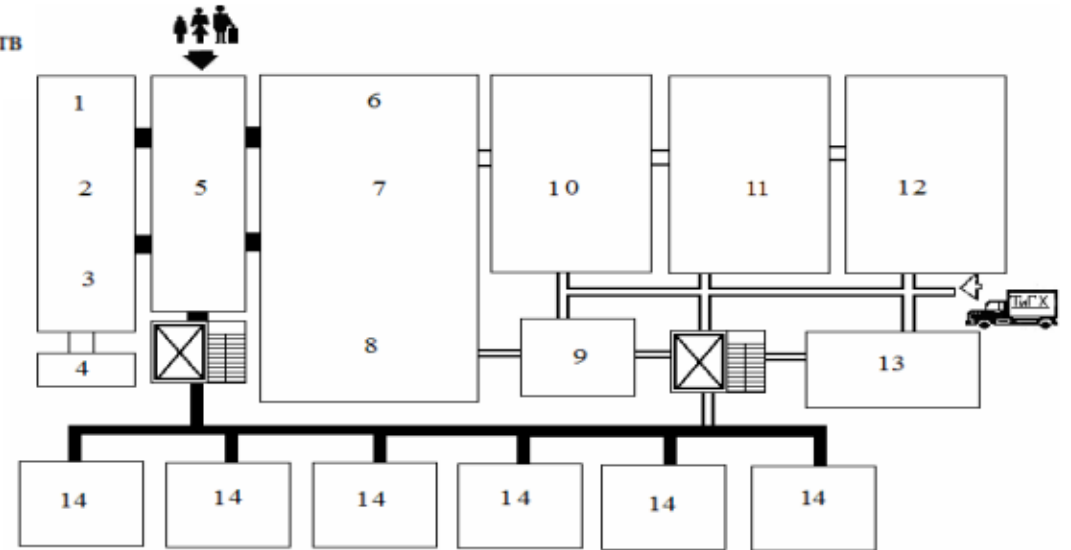




1-вестибюльна група; 2-група приміщень адміністрації; 3-група торгово-побутового обслуговування; 4-група службових та господарських приміщень; 5-група житлових приміщень; 6-група підприємств ресторанного господарства; 7-група приміщень культурно-масового обслуговування та рекреації

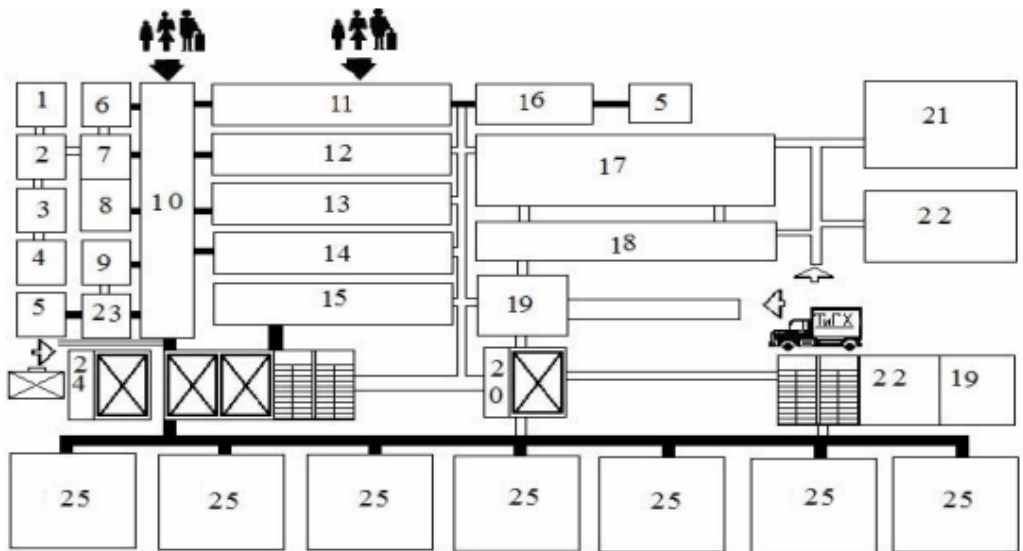


Функціональна структура курортного готелю



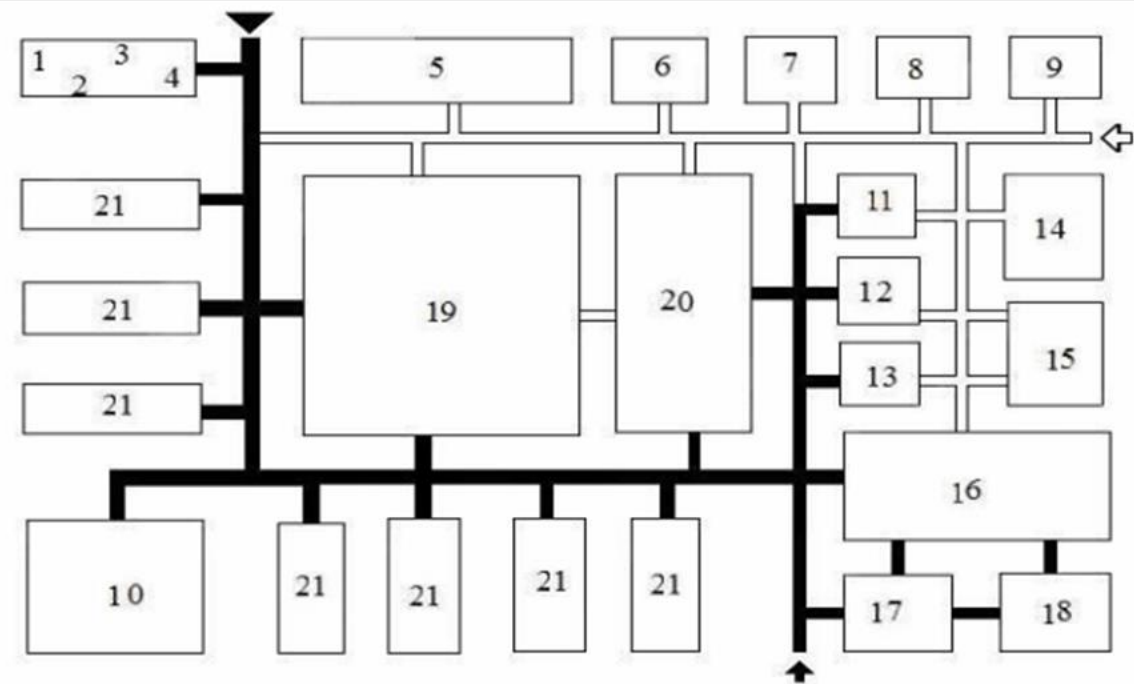
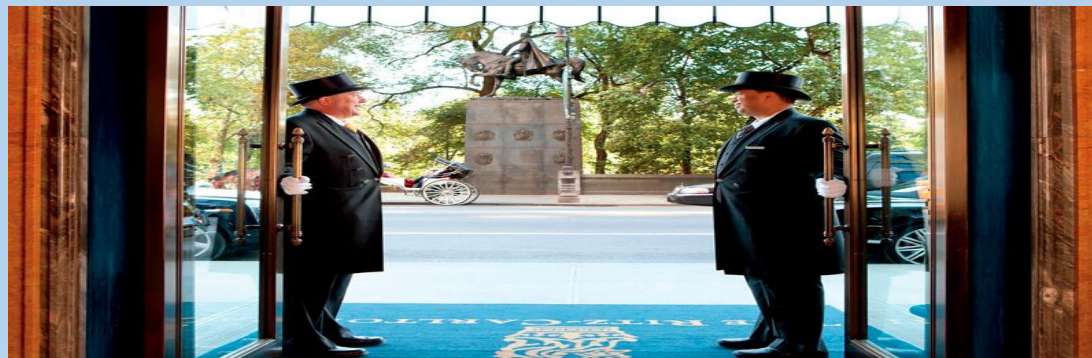
1 – адміністрація; 2 - черговий адміністратор; 3 – портьє; 4 – телефонна станція; 5 – вестибюль; 6 – бар; 7 - зал для споживання сніданків; 8 – буфет; 9 – роздаткова; 10 – за готівкова; 11 – склади; 12 – підсобні приміщення; 13 – приміщення для персоналу; 14 – номери

Схема функціональної організації малого готелю середньої категорії



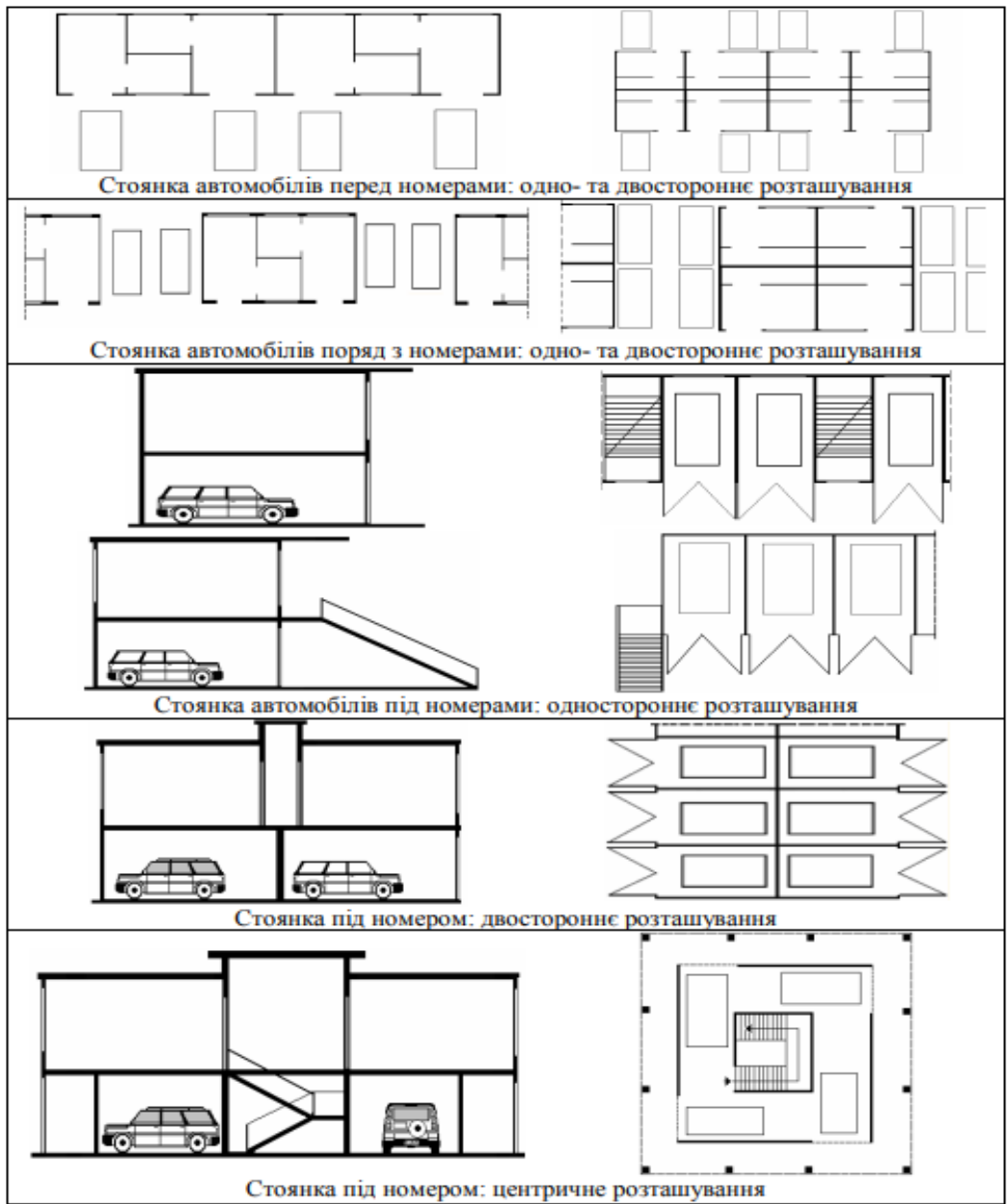
1 – дирекція; 2 – бухгалтерія; 3 – каса; 4 - телефонна станція; 5 – туалет; 6 – адміністрація;
 7 - черговий адміністратор; 8 – порт'є; 9 – щитова; 10 – вестибюль; 11 – ресторан; 12 – бар-кафе;
 13 - зал для конференцій і банкетів; 14 - клубне приміщення; 15 - зал для сніданків; 16 – гардероб;
 17 – кухня; 18 – за готівкова; 19 - приміщення персоналу; 20 - роздаткова з підйомником; 21 – склад;
 22 – гараж; 23 - підсобні приміщення; 24 - зберігання багажу; 25 – номери

Схема функціональної організації висококомфортабельного готелю великої місткості



1 - черговий адміністратор; 2 – адміністрація; 3 – директор; 4—бухгалтерія; 5—поміщення персоналу;
 6 – пральня; 7 – котельня; 8 – склад; 9 і 10 – підсобні приміщення; 11 - апартамент-готель;
 12 – пошта; 13 – кіоски; 14 – склад; 15 – заготівки; 16 – ресторан; 17 – кафетерій; 18 – бар;
 19 – спортивні споруди; 20 – кіномайданчик; 21 – житлові корпуси готелю

Схема функціональної організації комплексу готелів в рекреаційній зоні, де для кожної функції виділена окрема будівля

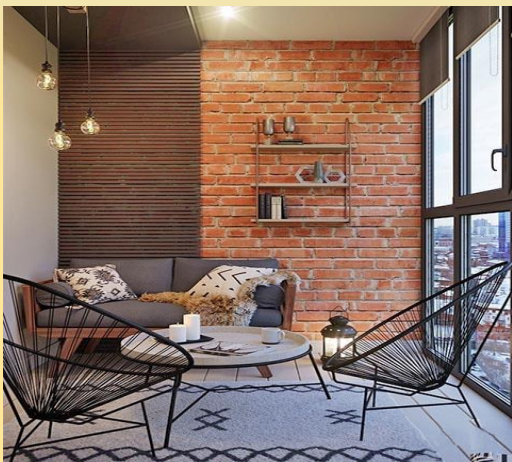


Розташування номерів у співвідношенні до стоянки автомобілів

Вимоги, які виставляють, до номерного фонду готелів різної категорії в Україні

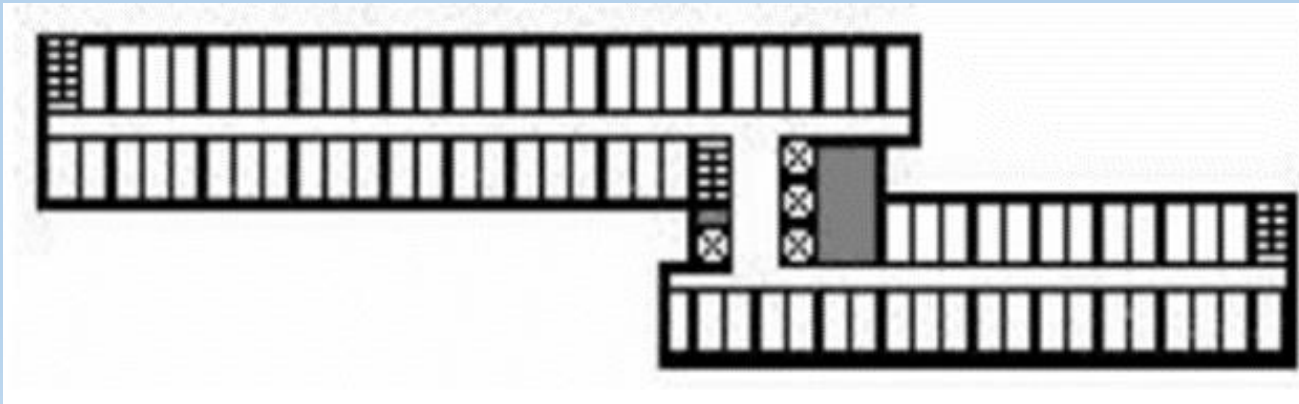
Номерний фонд	*	**	***	****	*****
Місць в одно-, двомісних номерах не менше ніж	60%	80%	100%	100%	100%
Житлова площа однокімнатних номерів (без площі санвузла, коридору і балкона) в м ²					
1) одномісні;	8	9	10	12	14
2) двомісні;	10	12	14	15	16
3) тримісні;	14	16			
4) чотиримісні;	16	18			
5) для номерів, в яких кількість ліжок більше чотирьох, до площі чотиримісного номера додають на кожного наступного гостя 4,5 м ² ;	+	+			
6) допускають відхилення не більше 10 % житлової площі номерів, за умови збільшеної площі інших частин номера (лоджія, коридор і тому подібне) і (або) підвищеної функціональності меблів	+	+	+		
Багатокімнатні номери			+		
Багатокімнатні номери, які повинні мати щонайменше: вітальню площею не менше 16 м ² , спальню з санвузлом (ванна, душ, умивальник, унітаз), коридор з додатковим туалетом. Кількість — не менше, 5 % від загальної кількості номерів				+	+



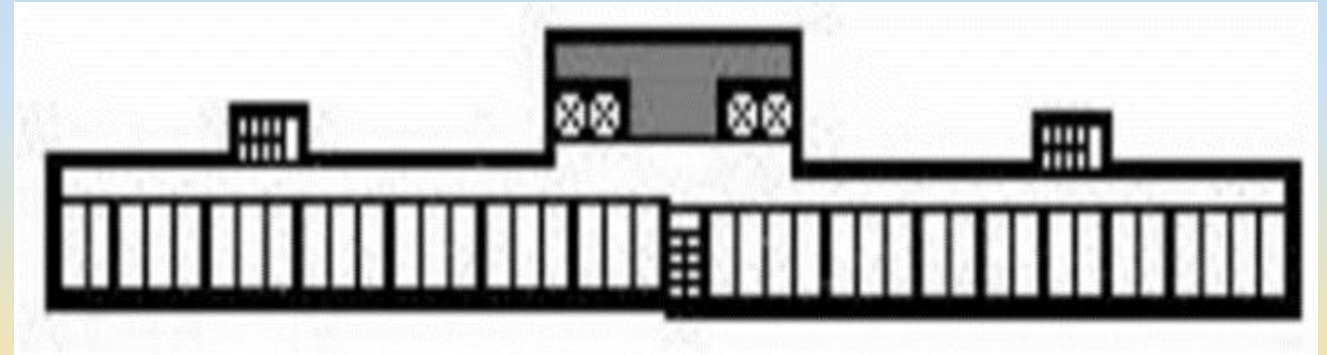


Спеціальні зони денного відпочинку

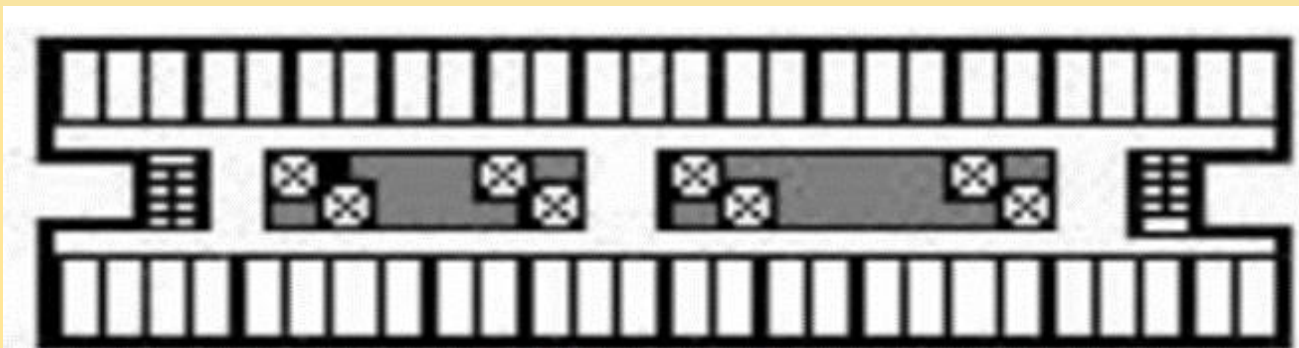
Найменування і мінімальні вимоги	Визначення
Балкон (ширина – 1,2 м, висота огорожі не менше 1,2 м)	Відкритий майданчик, який виступає із стіни і має огорожу
Веранда	Критий балкон або тераса навколо будинку або вдовж однієї стіни. Неопалювальне приміщення вбудоване або прибудоване (з пристроєм покриття) до будівлі, застелене, як таке, що не має обмеження по глибині. При цьому, приміщення, до якого вона примикає, окрім другого світла через веранду, при необхідності належного мати незалежне природне освітлення.
Лоджія (Ширина – 1,4 м, висота огорожі не менше 1,2 м)	Перекрыте і захищене з трьох боків приміщення, що відкрите в зовнішній простір, має огорожу
Тераса	Літня прибудова до житлового приміщення з дахом на стовпах (часто – застелена)



Прямокутний поверх з номерами з двох боків вздовж коридору

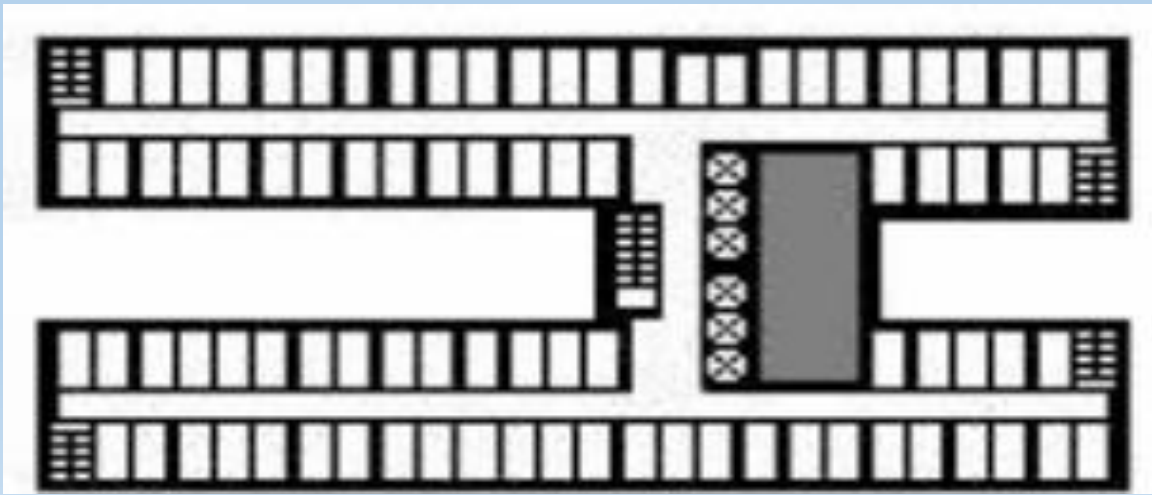


Прямокутний поверх з номерами з одного боку

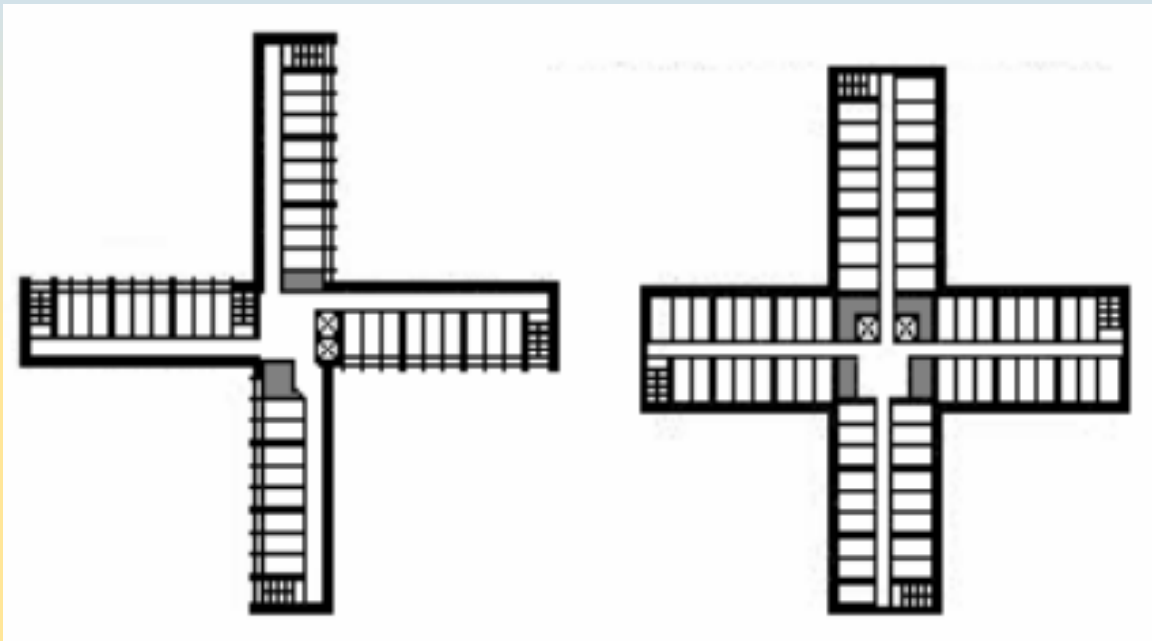


Прямокутний поверх з двома коридорами

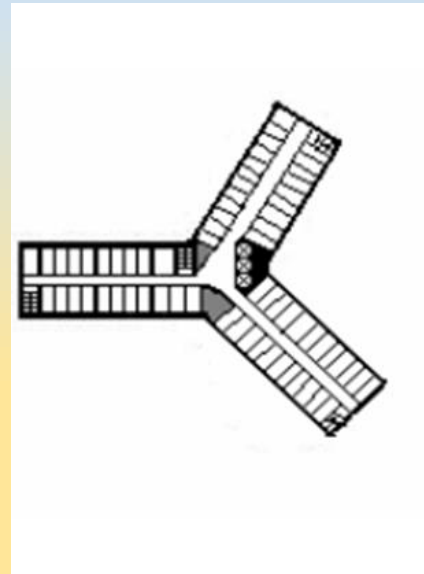




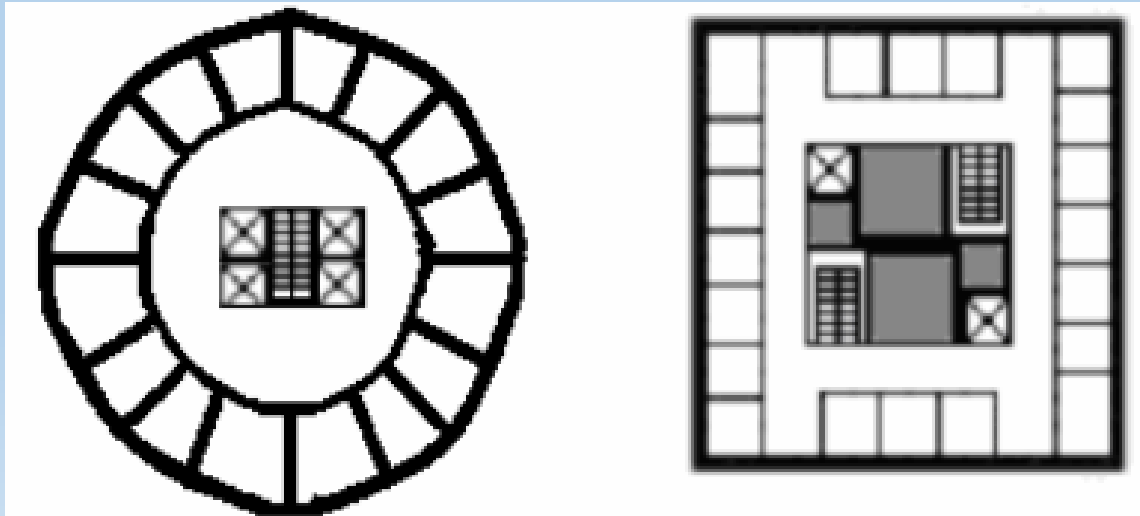
Два прямокутні поверхи з комунікаціями посередині



Хрестоподібний план поверху



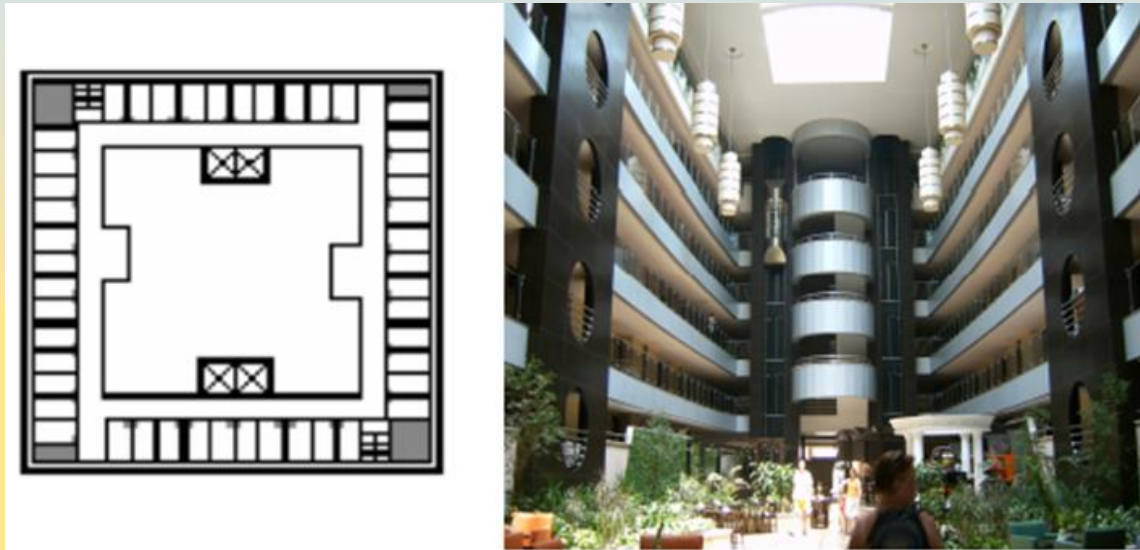
План поверху у формі трилисника: вигляд зверху і готель «Delphin Deluxe Resort», Туреччина



Співвідношення кількості місць, що обслуговують і категорії готелів

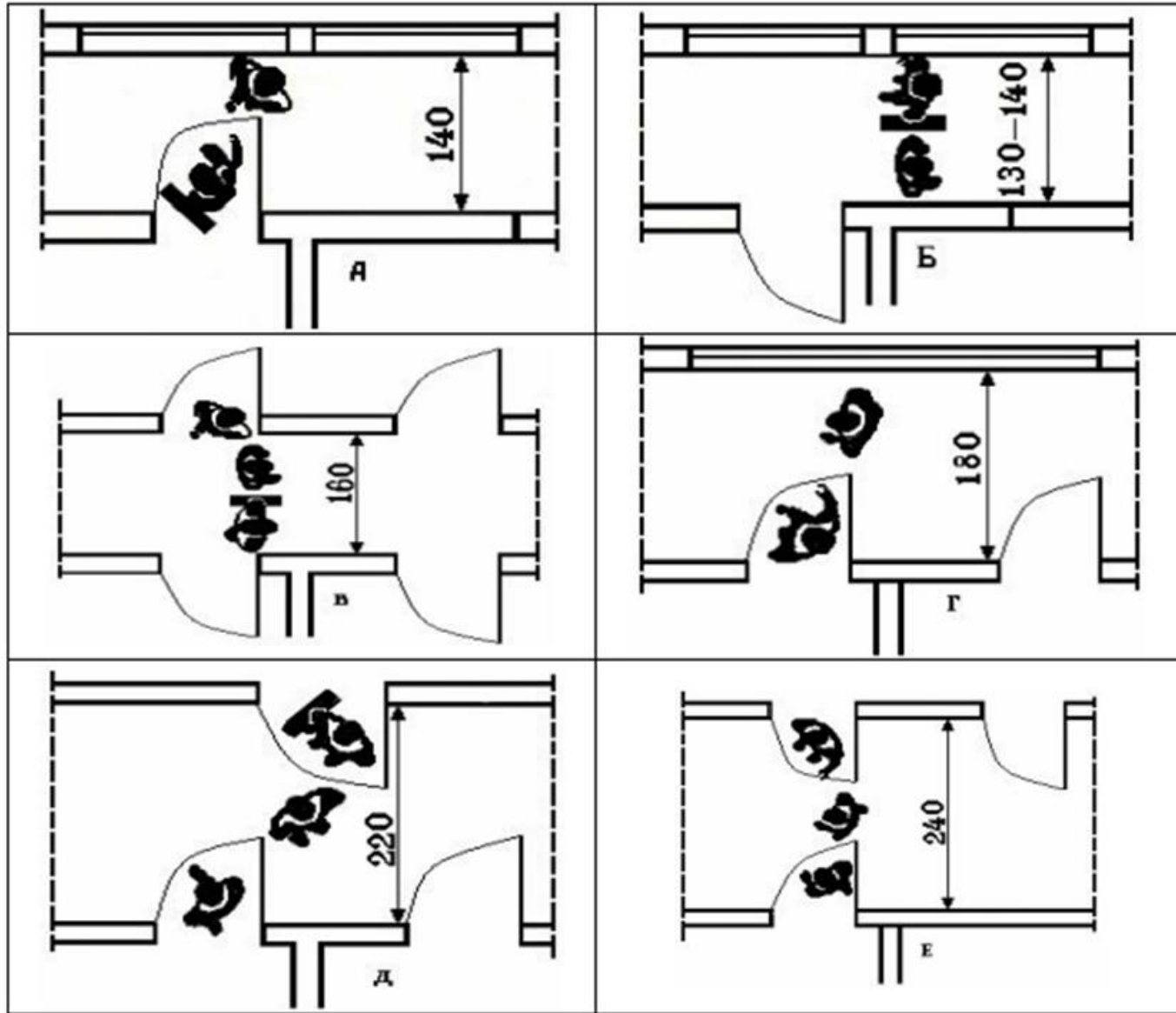
	Кількість місць	Категорія готелю
Блок господарських і підсобних приміщень обслуговування поверху	60	1-2*
	50	3*
	40	4*
	30	5*

Поверх круглої і квадратної форм з розташованими в центрі будівлі комунікаціями (вигляд зверху)



Атріум з одностороннім розташуванням номерів: вигляд зверху (готель «Timo Resort Hotel», Туреччина)





Нормативна ширина коридорів



Згідно рис. при односторонній забудові номерами:

А – двері відкриваються назовні,

Б – двері відкриваються всередину,

Г – двері відкриваються назовні;

а при двосторонній забудові номерами:

В – двері відкриваються всередину,

Д – двері розташовані в шаховому порядку,

Е – двері розташовані на одній осі.

Підсумкова частина лекції

- ▶ Що корисного Ви здобули під час лекції?
- ▶ Які нові ідеї отримали?
- ▶ Які поради/рекомендації отримали для себе на майбутнє?



Відповіді на запитання



Дякую за увагу!

