

# **ТЕМА 2. РОЗМІЩЕННЯ ГОТЕЛЮ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ.**

**Лектор:**

**д.е.н., професор кафедри туризму та готельно-ресторанної справи**

**Климчук Альона Олегівна**

# ПЛАН

- 1. Основні вимоги до розміщення готелів.
- 2. Типологія готельних споруд та їх розміщення.
  
- ***Ключові слова:*** земельна ділянка, готель, господарча зона, майданчик



# МЕТА ЗАНЯТТЯ:

- Розуміти ролі готелю в інфраструктурі міста.
- Знати: підходи щодо розміщення готелю на земельній ділянці.



# ГРУПОВІ НОРМИ

- Присутність
- Активність
- Конкретність
- Критикуючи – пропонуй
- Пунктуальність
- “Мовчання” мобільних телефонів



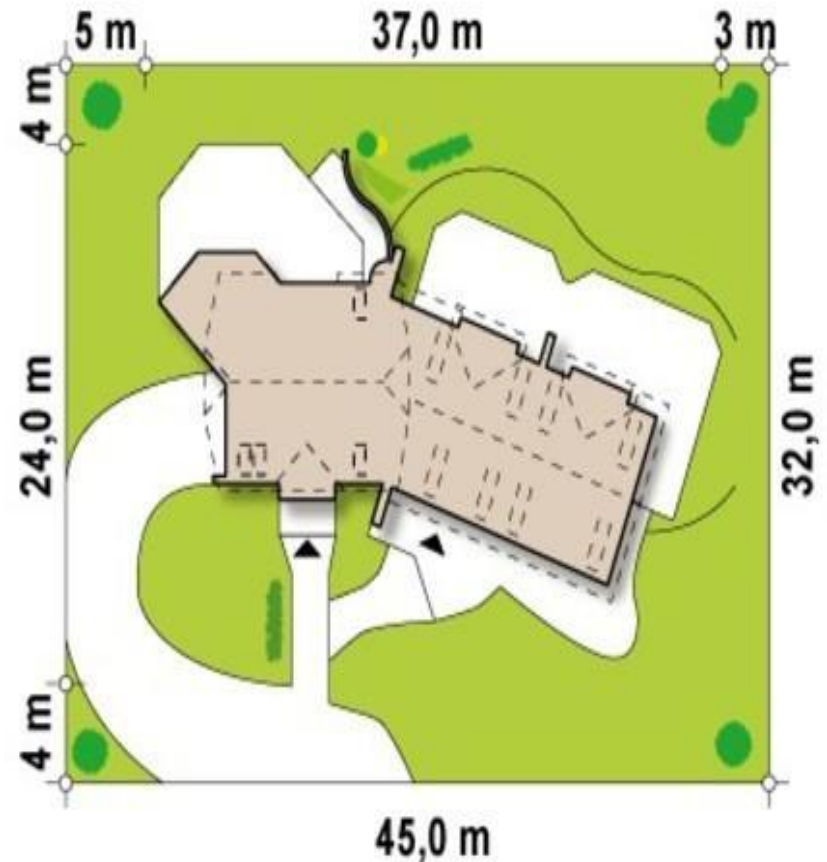
# 1. ОСНОВНІ ВИМОГИ ДО РОЗМІЩЕННЯ ГОТЕЛІВ



## Площа ділянки

визначається завданням на проектування або проектом з урахуванням умов розміщення, характеру міського середовища, функціонального складу і категорії готелів.

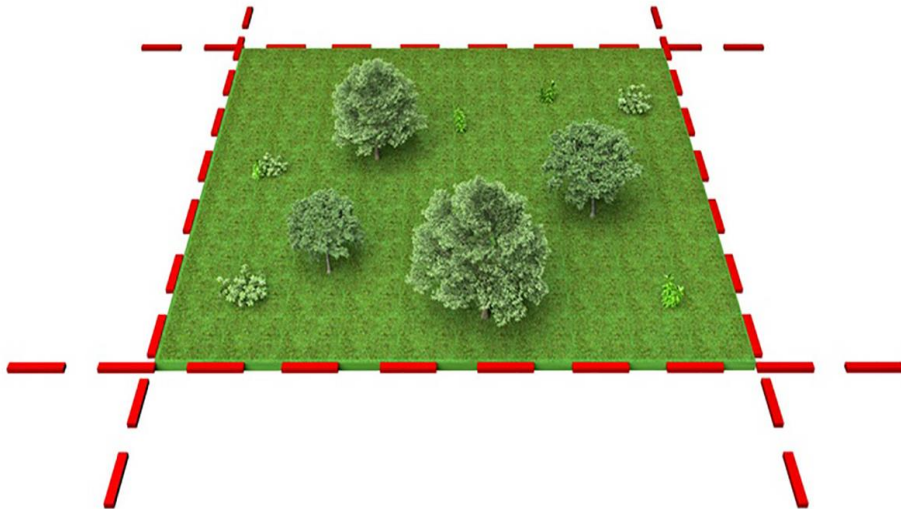
При проектуванні готелів і готельних комплексів (крім мотелів) їх ділянки рекомендується розміщувати в пішохідній досяжності від станцій метрополітену (в радіусі 700 м) або зупинок громадського транспорту (в радіусі 300-500 м).



Розміщення й об'ємно-просторове рішення будинків готелів повинні відповідати вимогам ДБН 360, ДБН В. 1.4-2.01, ДБН В.1.1-7, ДБН В.2.2-9, ДБН В.2.2-15, ДБН В.2.2-17, ДБН В.2.3-4, ДСП 173, ДСанПіН 239, СанПіН 2605, СанПіН 3077 і ДБН В.2.2-20:2008.



Площу ділянки для стоянки одного автомобіля на автостоянках слід приймати відповідно до вимог ДБН В.2.3-15. На ділянках готелів повинні бути передбачені індивідуальні стоянки для інвалідів (із розрахунку 10 %, але не менше одного машино-місця), максимально наближені до входу у будинок, і спеціальні пристрої (пандуси, підйомники), що забезпечують доступність для маломобільних груп населення громадських зон будинків і території готелю згідно з ДБН В.2.2-17.





## *У складі ділянки повинні бути передбачені:*

- облаштовані майданчики перед входами в приміщення громадського і житлового призначення (з розрахунку не менше 0,25 м<sup>2</sup> на одного проживаючого);
- майданчики для стоянки автомобілів;
- майданчики для тимчасового паркування автомобілів та автобусів;
- внутрішні наскрізні проїзди, під'їзди до головного та інших входів до готелю, в'їзди в підземні гаражі або стоянки (шириною 7,0 м при двосторонньому русі);
- господарська зона, ізольована від зони гостей, з проїздом для вантажного транспорту шириною не менше 4,5 м і з поворотною майданчиком розміром не менше 12,0 x 12,0 м, з під'їздами автотранспорту до розвантажувальних майданчиків і дебаркадерам.



**При проектуванні планування і забудови готелів слід дотримуватися:**

- інтенсивність використання території, диференційовану для центрального ядра міста, міських вузлів, прилеглої до магістральної і міжмагістральних територій;
- кількісне співвідношення територій або фонду різного функціонального призначення, відповідне функціонально - планувального утворення;
- вимоги охорони пам'яток історії та культури, збереження історичного планування і забудови;
- вимоги охорони навколишнього середовища і територій природного комплексу (ПК);
- санітарно - гігієнічні норми і вимоги пожежної безпеки.



## Готельно-ресторанний комплекс включає кілька функціональних зон:

- Зона проживання та культурно-побутового обслуговування;
- Адміністративно-господарська зона;
- Зона громадського харчування (торгова зона);
- Зона технічного обслуговування.



## **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.).



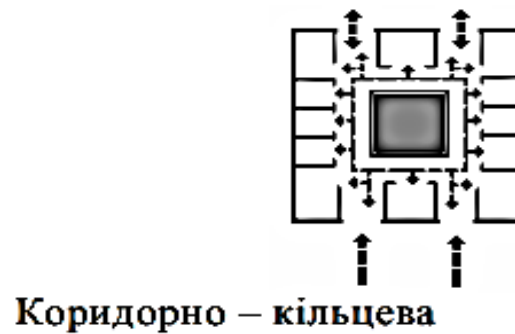
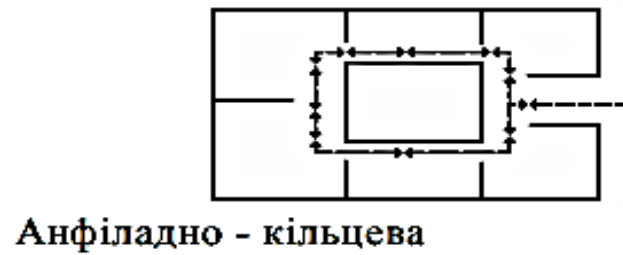
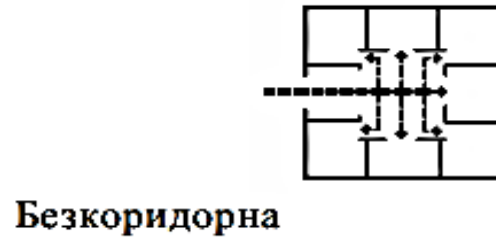
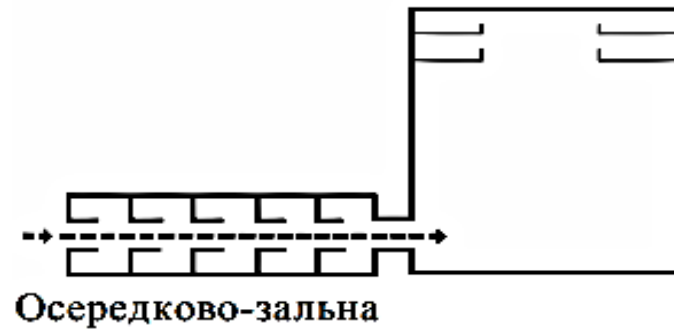
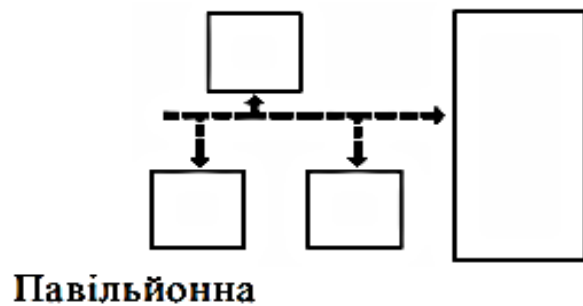
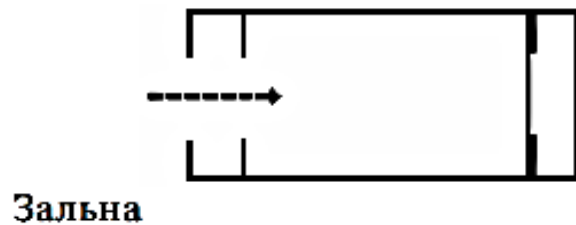
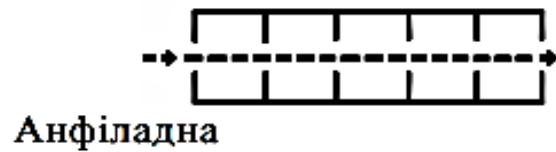
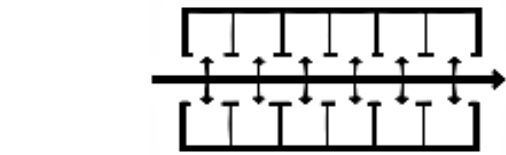
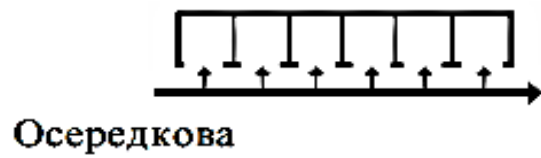


Рисунок – Угрупування приміщень



Розрізняють два види  
**функціонального зонування:**  
**вертикальне і горизонтальне.**

При *горизонтальному* зонуванні всі внутрішні простори розташовуються в горизонтальній площині і об'єднуються в основному горизонтальними комунікаціями (коридорами, холами, галереями та ін.).

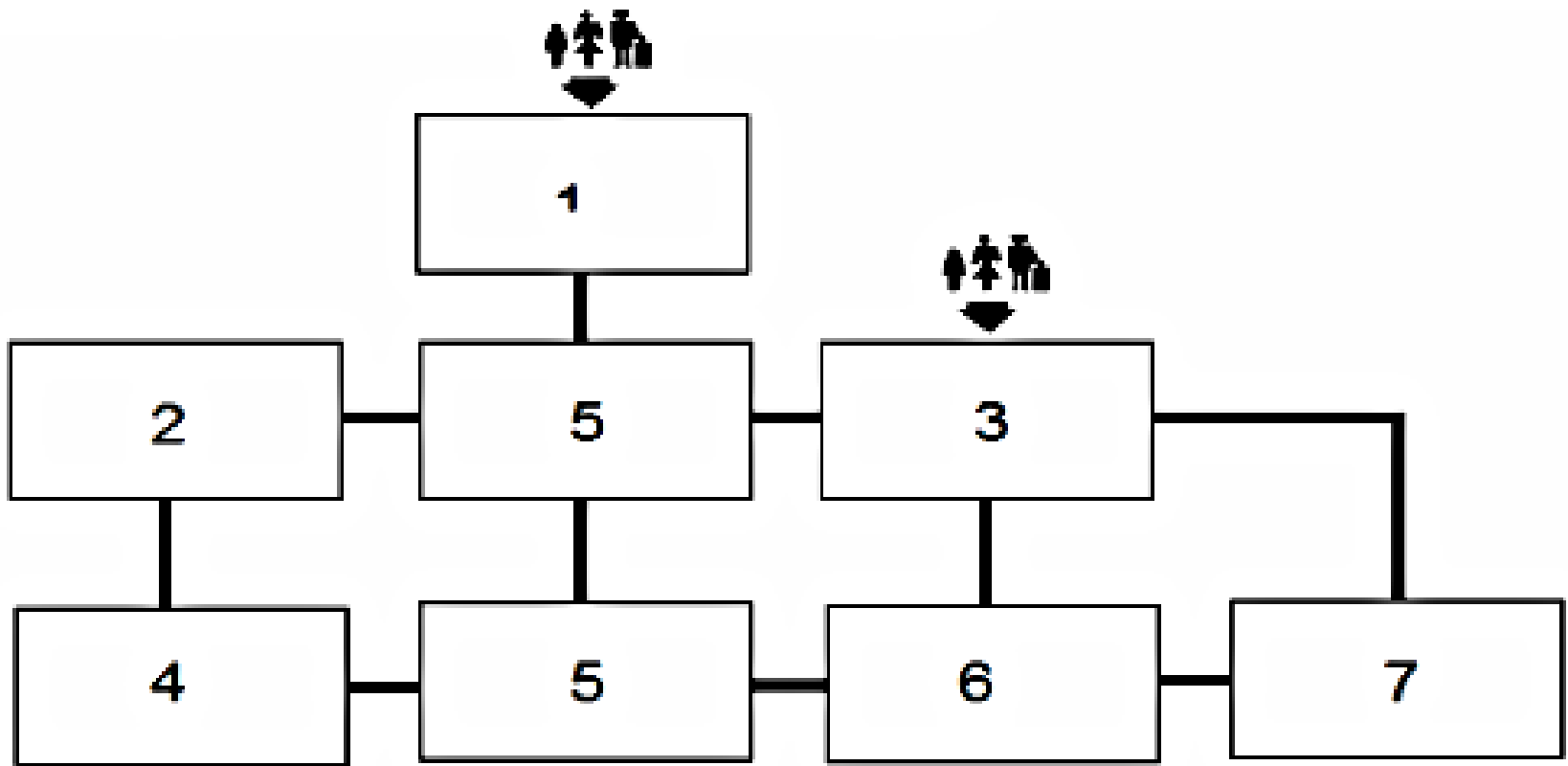
При *вертикальному* зонуванні простори розташовуються за рівнями (поверхам або ярусам) і зв'язуються між собою вертикальними комунікаціями (сходи, пандуси, ліфти, ескалатори і т.д.), які, як правило, є тут основними.



**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.





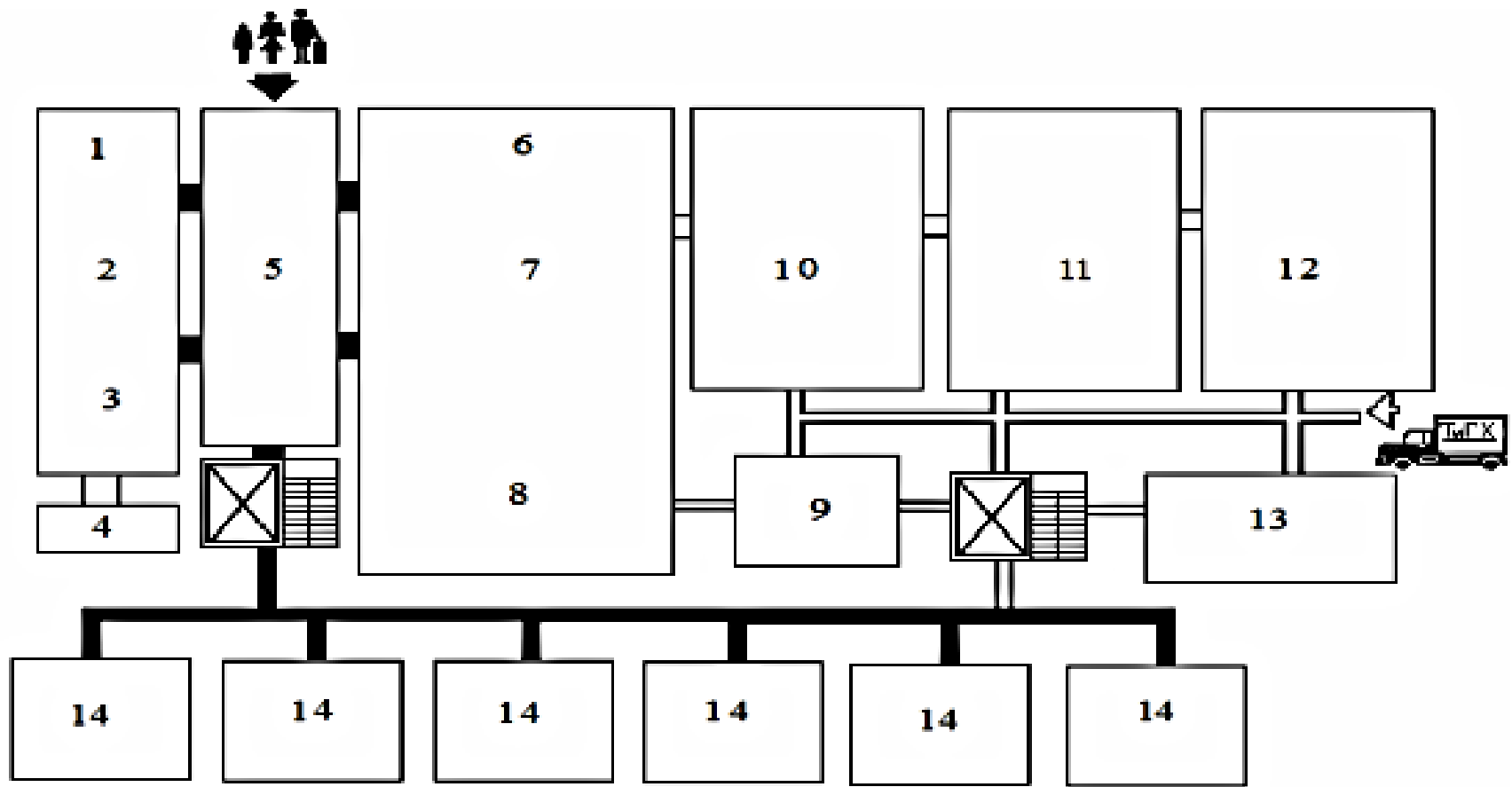
1 – вестибюльна група; 2 – група приміщень адміністрації; 3 – група торговельно-побутового обслуговування; 4 – група службових та господарських приміщень; 5 – група житлових приміщень; 6 – група підприємств ресторанного господарства; 7 – група приміщень дозвіллено-анімаційного призначення та рекреації

**Рисунок – Функціональна структура курортного готелю**



# розрізняють три композиційні прийоми

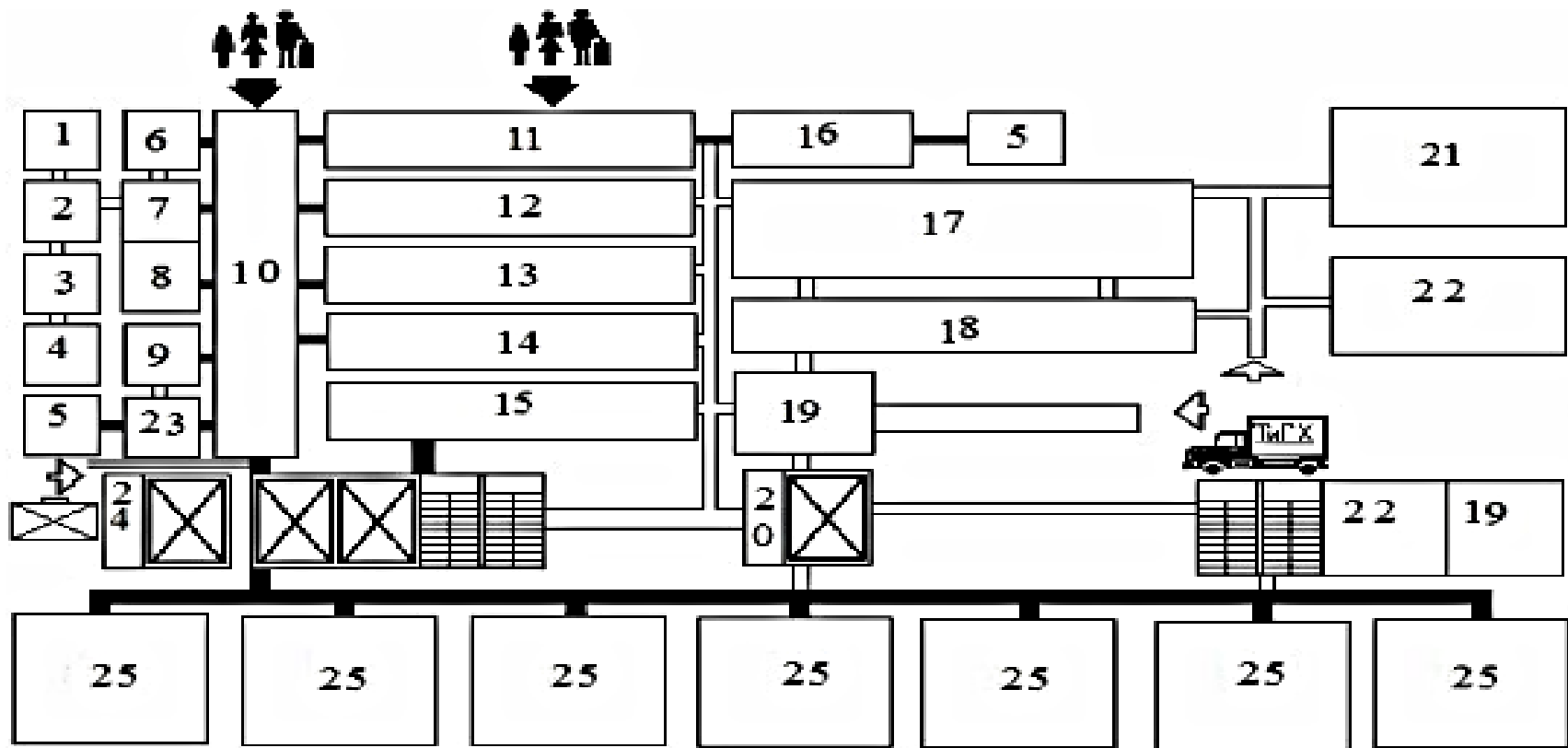




1- адміністрація; 2 – черговий адміністратор; 3 – портсьє; 4 – телефонна станція; 5 – вестибюль; 6 – бар; 7 – зал для споживання сніданків; 8 – буфет; 9 – роздаткова; 10 – заготівельна; 11 – склади; 12 – підсобні приміщення; 13 – приміщення для персоналу; 14 – номери

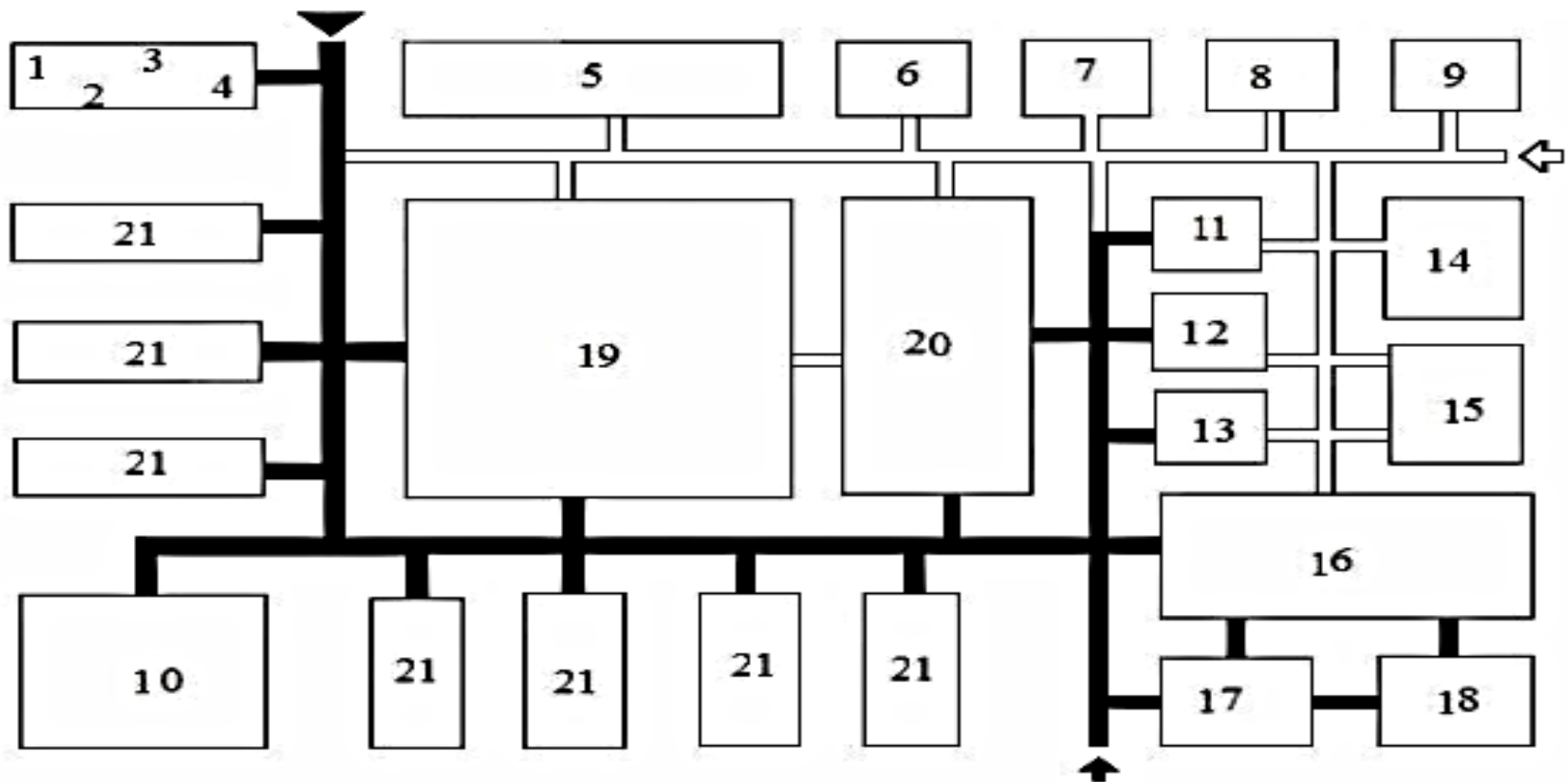
**Рисунок – Схема функціональної організації малого готелю середньої категорії**





1 – дирекція; 2 – бухгалтерія; 3 – каса; 4 – телефонний пункт; 5 – вбиральня; 6 – адміністрація; 7 – черговий адміністратор; 8 – портсьє; 9 – щитова; 10 – вестибюль; 11 – ресторан; 12 – кафе-бар; 13 – конференц-зал; 14 – клубна зона; 15 – зала для сніданків; 16 – гардероб; 17 – кухня; 18 – заготівельна; 19 – приміщення персоналу; 20 – роздавальна з ліфтом підйомником; 21 – склад; 22 – гараж; 23 – підсобні приміщення; 24 – зберігання багажу; 25 – номери

**Рисунок – Схема функціональної організації висококомфортабельного готелю великої місткості**



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

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

## 2. ТИПОЛОГІЯ ГОТЕЛЬНИХ СПОРУД ТА ЇХ РОЗМІЩЕННЯ

**Готельні споруди в розташуванні і зв'язку між основними архітектурно- просторовими приміщеннями у плануванні поділяються на такі типи:**

- *Централізоване планування* – найбільш поширений серед міських готельних засобів розміщення тип планування з характерним розташуванням основних функціональних приміщень в одній споруді, на одному або різних рівнях.
- *Блокове планування.* Готелі цього типу планування характеризуються розташуванням основних функціональних приміщень в різних просторово відділених спорудах – блоках, між якими здійснюються стійкі взаємозв'язки. Блоковий тип планування в першу чергу характерний для готельних комплексів значної місткості та обсягу послуг, що надаються просторово відокремленими спеціалізованими структурними ланками.



- *Подіумне планування* характеризується злиттям воедино горизонтального корпусу, сформованого з приміщень загального користування, і вертикального, що виконує функції житлової частини будинку. Подіумний підхід новий в плануванні готельних споруд, він використовується в архітектурі з середини ХХ ст. і найбільш характерний для готелів середньої та високої категорії значної місткості, які займають значну територію і мають декілька під'їздів.
- *Спрощене планування*. Ця модель планування представлена у формі прямокутника і є найбільш поширеною серед готельних споруд.
- *Компактне планування* характеризується використанням різних геометричних форм: у формі квадрата, трикутника, багатокутника, коло.
- *Атріумне планування* пов'язується з внутрішньою заскленою галереєю спрощеного або ускладненого типу: прямокутне з внутрішнім двориком, квадратне, трикутне.



## Приміщення готелів можна розділити на чотири основні групи:

- житлові;
- адміністративно-господарські;
- приміщення громадського призначення;
- інженерно технічні та підсобні.



# РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

- 1. ДСТУ 4268:2003 «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Загальні вимоги» (чинний від 01.07.2004).
- 2. ДСТУ 4269:2003 «Послуги туристичні. Класифікація готелів» (чинний від 01.07.2004).
- 3. Климчук А.О., Левицька І.В., Тарасюк Г.М. Проектування підприємств готельно-ресторанного бізнесу : навч. посібник [Електронне видання]. – Житомир : Державний університет «Житомирська політехніка», 2023. 302 с.  
[https://library.ztu.edu.ua/page\\_lib.php](https://library.ztu.edu.ua/page_lib.php)





## INTERNET-РЕСУРСИ:

- [www.nau.kiev.ua](http://www.nau.kiev.ua) – Нормативні акти України
- [www.hotels.net](http://www.hotels.net)
- [www.hotel.ua](http://www.hotel.ua)
- [www.hotel.com](http://www.hotel.com)
- [www.hotel.com.ua](http://www.hotel.com.ua)
- [www.hotel-ukraine.com](http://www.hotel-ukraine.com)
- [www.tourism.gov.ua](http://www.tourism.gov.ua)



# ВІДПОВІДІ НА ЗАПИТАННЯ



**ДЯКУЄМО  
ЗА УВАГУ!**

