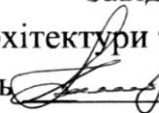


МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Факультет будівництва та транспорту
Кафедра архітектури та інженерних вишукувань

До захисту
Допускається
Завідувач кафедри
Архітектури та інженерних
вишукувань  Д.С. Бородай
підпис
«15» серпня 2023 р

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

за другим рівнем вищої освіти

На тему: «Архітектурно-планувальні прийоми та принципи організації бізнес-готелів на прикладі м. Суми»

Виконав (ла)


_____ (підпис)

Ткачевський М.О.

_____ (Прізвище, ініціали)

Група

АРХ 2202-м

Науковий керівник


_____ (підпис)

Бородай А.С.

_____ (Прізвище, ініціали)

Суми – 2023 р.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра: Архітектури та інженерних вишукувань
Спеціальність: 191 "Архітектура та містобудування"

ЗАВДАННЯ

НА МАГІСТЕРСЬКУ КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ

Ткачевського Максима Олександровича

- 1. Тема роботи** Архітектурно-планувальні прийоми та принципи організації бізнес-готелів на прикладі м. Суми

Затверджено наказом по університету № 176- н від 26.01.2023

- 2. Строк здачі студентом закінченої роботи:** "16" грудня 2023 р

- 3. Вихідні дані до роботи:** тека вихідних даних до кваліфікаційної роботи з опорними матеріалами (місце будівництва по вул. Харківська в м.Суми)

-
- 4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, що підлягають розробці)**

Пояснювальна записка включає: вступ (актуальність теми, мета, об'єкт, предмет, задачі, методи, наукову новизну дослідження);

розділ 1 – Аналіз формування та розвитку бізнес-готелів

розділ 2 – Фактори та вимоги, що впливають на проектування бізнес-готелів

розділ 3 – Архітектурно-планувальні особливості та прийоми вирішення бізнес-готелів

- 5. Перелік графічного матеріалу (з точною вказівкою обов'язкових креслень)**

9 графічно-аналітичних схем і таблиць, генеральний план м. Суми, ситуаційна схема, генеральний план ділянки, план першого поверху на відмітці ± 0.000 , план на відмітці +3.300, план на відмітці +6.600, план на відмітці +9.900 фасад 1-8, фасад А-К, фасад 8-1, фасад К-А, розріз 1-1, експлікація приміщень, умовні позначення та експлікація до генплану, 3 перспективних зображення

6. Консультанти за розділами магістерської кваліфікаційної роботи


Найменування розділу	Консультанти
Оглядово-аналітичний	доц. Бородай Д.С.
Теоретичний	доц. Бородай А.С.
Результуючий	доц. Бородай Д.С.
Нормоконтроль	доц. Бородай А.С.
Перевірка на аутентичність: унікальність	доц. Срібняк Н.М.

7. Графік виконання магістерської кваліфікаційної роботи

Найменування розділу	Термін виконання
Оглядово-аналітичний	10.09.23
Теоретичний	15.10.23
Результуючий	22.11.23
Здача роботи для перевірки на плагіат	27.11.23- 03.12.23
Попередній захист	11.12.23
Здача проекту до деканату	11.12.23- 16.12.23
Захист проекту	

Завдання видав до виконання:

Керівник :


(підпис)

Бородай А.С.

(Прізвище, ініціали)

Завдання прийняв до виконання:

Здобувач


(підпис)

Ткачевський М.О.

(Прізвище, ініціали)

АНОТАЦІЯ

Ткачевський М.О. Архітектурно-планувальні прийоми та принципи організації бізнес-готелів на прикладі м. Суми

Кваліфікаційна робота магістра за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування». – Сумський національний аграрний університет, Суми, 2023.

Кваліфікаційна робота присвячена дослідженню архітектурно-планувальних особливостей бізнес-готелів на прикладі міста Суми.

Об'єктом дослідження є бізнес-готелі. Предметом дослідження є особливості архітектурно-планувальної, містобудівної та композиційної організації бізнес-готелів.

Структура роботи: вступ, три розділи, висновок та список літератури. В кваліфікаційній роботі у першому розділі «Аналіз формування та розвитку бізнес-готелів» досліджуються соціально-історичні аспекти та сучасний стан проблеми, закордонний та вітчизняний досвід проектування та будівництва, сучасний стан готелів в Україні. У другому розділі «Фактори та вимоги, що впливають на проектування бізнес-готелів» було вивчено вплив природньо-кліматичних та містобудівних, соціально-економічних та інженерно-технічних факторів на архітектурні рішення, та класифікацію готелів. В третьому розділі «Архітектурно-планувальні особливості та прийоми вирішення бізнес-готелів» було визначено містобудівні, архітектурно-планувальні та композиційні прийоми будівель, містобудівне, функціональне та конструктивне вирішення будівлі в м. Суми.

Ключові слова: бізнес-готель, функція, архітектурно-планувальна організація.

Публікації: Тези на тему «Особливості організації бізнес-готелів на прикладі досвіду світового проектування та в Україні»

Зміст

ВСТУП

- актуальність4
- мета дослідження.....4
- об'єкт дослідження.....4
- предмет дослідження.....5
- завдання дослідження.....5
- наукова новизна.....5
- методика дослідження.....5

РОЗДІЛ І. АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ БІЗНЕС-ГОТЕЛІВ

- 1.1. утворення та еволюція розвитку.....6
- 1.2. функціонально-планувальна організація бізнес-готелів та їх ділянок.....10
- 1.3. аналіз досвіду проектування бізнес-готелів.....19
- 1.4. аналіз джерел і досліджень.....26

РОЗДІЛ ІІ. ФАКТОРИ ТА ВИМОГИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА

ПРОЕКТУВАННЯ БІЗНЕС-ГОТЕЛІВ

- 2.1. фактори, що впливають на проектування бізнес-готелів.....30
 - 2.1.1.соціально-економічні фактори.....30
 - 2.1.2.містобудівні фактори.....32
 - 2.1.3.природно-кліматичні фактори.....32
 - 2.1.4.політичні фактори.....33
 - 2.1.5.культурні фактори.....34
 - 2.1.5.екологічні фактори.....35
- 2.2. класифікація готелів.....37

РОЗДІЛ ІІІ. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ТА

ПРИЙОМИ ВИРІШЕННЯ БІЗНЕС-ГОТЕЛІВ

- 3.1. особливості та прийоми містобудівної організації бізнес-готелів.....47
- 3.2. прийоми архітектурно-планувальної організації бізнес-готелів.....50
- 3.3. особливості архітектурно-планувального рішення бізнес-готелю в м. Суми.....52

Висновки

Використана література

ВСТУП

Актуальність: В сучасному світі готельний бізнес займає ключову роль, адже це один з найпопулярніших напрямів будівництва нерухомості, особливо в європейських країнах. Готельний сервіс містить у собі весь перелік послуг для тих хто подорожує, і є чи не ключовим чинником, що визначає потенціальний розвиток туризму в країнах. Розвиток готельного бізнесу можливий лише тоді, коли якісним професійним обслуговуванням забезпечені туристи не лише своєї держави, а й іноземні. Діловий туризм – високорентабельна провідна галузь, адже на його засадах ґрунтується можливість інтернаціоналізації бізнесу та подальша успішна міжнародна співпраця з перспективою виходу на світовий ринок. Бізнес-готелі – ознака місць скупчення ділової активності, економічних центрів. Бізнес-готель – це різновид архітектурних об'єктів, є спеціалізованим і сучасним типом, найчастіше розташовується в безпосередньому центрі міста або найближчих його околицях, цільовими клієнтами якого є, в основному, бізнесмени, що приїхали в місто по справах і на недовгий проміжок часу; характеризується підвищеними цінами при збільшеній комфортності. Отже, необхідність проведення дослідження з даної тематики обґрунтована двома аспектами: 1 – необхідність у проектуванні бізнес-готелів для суспільства, міста і країни в цілому; 2 – функціональна важливість проектування бізнес-готелів.

Мета дослідження. Метою розробки даної науково-пошукової роботи є дослідження архітектурно-планувальних принципів організації бізнес-готелів для міста Суми.

Об'єкт дослідження. Об'єктом дослідження за тематикою науково-пошукової роботи з теми «Архітектурно-планувальні принципи організації бізнес-готелів для м. Суми» є конкретні побудовані приклади архітектурних об'єктів світової і вітчизняної практики, що є аналогічними по темі, а також їх детальний аналіз і вивчення можливих факторів, що вплинули на проектування.

Предмет дослідження. Предметом дослідження є архітектурно-планувальні принципи організації бізнес-готелів.

Завдання дослідження. Завданням розробки науково-пошукової роботи за даною тематикою є дослідження історичних умов необхідності у початку проектування даних типів архітектурних об'єктів та еволюція їх розвитку, аналіз функціональної і планувальної організації бізнес-готелів, аналіз досвіду вітчизняного та світового проектування, аналіз вимог, що можуть безпосередньо вплинути на проектування об'єктів з даної тематики, а також створення пропозиції проекту, що відповідає обраній темі, застосовуючи знання та вміння набуті при створенні науково-пошукової роботи.

Наукова новизна. Наукова новизна у проектуванні та будівництві бізнес-готелів полягає у застосуванні новаторських ідей в архітектурі та дизайні, в розробці гнучких систем для проживання відвідувачів, в нестандартному відході до функціонально-планувальних рішень та оптимізації бізнес-процесів.

Методика дослідження. При розробці кваліфікаційної роботи по темі бізнес-готелів було використано комплексний підхід, а саме використання таких методів дослідження: метод статистики (до нього відноситься вплив факторів на проектування та будівництво бізнес-готелів), історичний метод, метод порівняльного аналізу (вивчення практики будівництва бізнес-готелів в межах країни та в закордонному проектуванні), метод узагальнення, експериментального аналізу та структурного моделювання.

**РОЗДІЛ І. АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ
БІЗНЕС-ГОТЕЛІВ**

1.1. Утворення та еволюція розвитку

Туризм - один з різновидів сфери соціально-економічного комплексу, що в багатьох, особливо європейських, країнах являє собою досить розвинену індустрію, та продовжує набирати ще ширших обертів з кожним роком. Готельний сервіс містить у собі весь перелік послуг для тих хто подорожує, і є чи не ключовим чинником, що визначає потенціальний розвиток туризму в країнах. Розвиток готельного бізнесу можливий лише тоді, коли якісним професійним обслуговуванням забезпечені туристи не лише своєї держави, а й іноземні.

Діловий туризм - високорентабельна провідна галузь, адже на його засадах ґрунтується можливість інтернаціоналізації бізнесу та подальша успішна міжнародна співпраця з перспективою виходу на світовий ринок. Цей вид туризму виник і швидко поширився у ХХ столітті у Європі, і зараз складає п'яту частину від загальної кількості туристичних поїздок в світі. Саме у Європі щорічні витрати на діловий туризм і кількість клієнтів цього сегменту займають лідируючі позиції. Цей напрям туризму включає поїздки, що обумовлені професійною діяльністю людей і пов'язані з робочими зустрічами, конференціями, бізнес-заходами, стажуванням тощо. На сьогоднішній день Європа є світовим лідером за кількістю прибулих по роботі туристів і їх витратами на такі подорожі. Щодо внутрішнього туризму в Україні, то його щорічне зростання також добре простежується і помітно зростає в 3-4 рази кожні десять років.

Бізнес-готелі - ознака місць скупчення ділової активності, економічних центрів, мегаполісів: Лондон, Нью-Йорк, Гонконг, Шанхай, Мілан, Берлін, Мадрид.

Бізнес-готель - це різновид архітектурних об'єктів, є спеціалізованим і сучасним типом, найчастіше розташовується в безпосередньому центрі міста або найближчих його околицях, цільовими клієнтами якого є, в основному, бізнесмени, що приїхали в місто по справах і на недовгий проміжок часу; характеризується підвищеними цінами при збільшеній комфортності.

Індустрія гостинності це дуже складна і підпорядкована багатьом пунктам система, складові якої є взаємозалежними між собою. Основними елементами згаданої схеми є засоби розміщення людей для проживання; заклади громадського харчування; транспортне забезпечення; розважальні та торгівельні заклади. Але чільне місце в системі індустрії гостинності безперечно займають готельні заклади та ресторани. Основними користувачами послуг гостинності виступають люди, а в туризмі - їх переміщення, тому можна зробити висновок, що готелі та ресторани взяли на себе всі процеси по їх розміщенню та харчуванню. З 2010 до 2019 років кількість закладів готелів та схожих по функції будівель в Україні підвищилась, і тепер налічує не 4 209 одиниць, а 5 451. Загалом, такий напрям як заклади гостинності характеризується високими темпами в розростанні. Згідно з дослідженнями та аналітичними заходами по даному напрямі, в Україні темпи розвитку закладів гостинності та висококласного громадського харчування (ресторани) залежить від політичної ситуації та її стабільності. Бізнес-готелі спеціалізуються на прийомі та обслуговуванні бізнесменів і підприємців, пропонуючи їм максимальний комфорт та можливості для професійної діяльності: проведення нарад, семінарів, переговорів, укладання угод і т.д.

Виникнення такого явища як «готель» пов'язане з низкою факторів, серед яких соціальні, культурні та економічні. Звичайно, на початку свого зародження готелі були зовсім іншим, та не такими як вони є в сучасному світі.

На появу та розвиток готелів вплинули такі аспекти:

- *Шляхи торгового сполучення*

Сфера торгівлі є чи не найпершою сферою, яка набула широкого розвитку в світі. На ранніх етапах, при великих та затратних по часу відстанях, при відсутності сучасних автомобілів, потреба у місцях відпочинку поставала особливо гостро на транспортних шляхах. Тому на початку свого виникнення готелі розташовувались біля ключових торгових маршрутів та перехрестів, саме для ночівлі людей, котрі їхали в інші населені пункти з ціллю торгівлі або викупу товару.

Згодом, такі заклади відокремились в такий тип як мотель. Мотелі розташовані на дорожніх трасах, мають парковку, кафе або невеликий ресторан і за невисокою ціною. Це найоптимальніший варіант для тих, кому потрібен відпочинок у довгій дорозі.

- *Економічне зростання*

При розвитку та росту економічного потенціалу міст та інших населених пунктів виникла потреба у житлі для людей, що приїздили на недовгий проміжок часу в бізнес-справах. З плином часу така потреба поставала все більш нагально, оскільки кількість комерційних робочих поїздок зростала з кожним роком.

Згодом з'явився окремий підтип готелів для людей, що приїхали в якості бізнес-подорожуючих. Бізнес-готелі орієнтуються на надання розширеного спектру, спеціальних зручностей та обладнані сучасним обладнанням для проведення заходів, семінарів та вебінарів. Для бізнес-подорожей також дуже зручними є апартаменти. Апартаментами можуть називатися квартири, будинки та вілли, а найвагомішою перевагою є наявність власної кухні. Отже, ще однією передумовою виникнення готельної сфери стало економічне зростання населених пунктів.

- *Розвиток транспортних засобів*

Сучасний світ розвивається з шаленою швидкістю, а отже ті транспортні засоби, про які раніше навіть не задумувались увійшли в наше життя. Такі транспортні засоби як автомобілі, потяги, літаки, автобуси суттєво підвищили мобільність людей. Так як пересування людей тепер є простішим і доступнішим, звичайно підвищився попит на готелі для людей, котрі подорожують.

- *Розвиток туристичного напрямку*

Невпинний розвиток міст стосується також збільшення цікавих архітектурних об'єктів та інших місць, що цікавлять туристів, і які є візитною карткою того чи іншого міста. Багато людей подорожуючи і пізнаючи нові міста – відпочивають, саме це і викликає потребу в будівництві готелів різного типу та призначення.

Задля туристичного напрямку виокремлений такий підтип як готелі для відпочинку. Зазвичай вони розташовуються в красивих з точки зору місцях, як

моря, гори, океани. Такі готелі мають весь спектр послуг для максимальної насолоди відпочинком та розслаблення: спа-зони, різноманітні бари та ресторани, доступність різних розваг (в залежності від розташування: біля води – оренда катерів, аквапарки, сапи, парки атракціонів; в горах – канатні дороги, підйомники, квадрацикли і т.д.), розваги для дітей та дитячі кімнати. Поява таких видів готелів як резорти та курорт безпосередньо пов'язані з морем та горами. В них також звичайно є все, що треба для максимального відпочинку: фітнес-центр, тенісний корт, ресторан та басейн у надлишку.

- *Суспільний прогрес та культурний обмін*

Сучасні освітні програми передбачають можливий обмін студентами, та сприяє росту числа подорожей викладачів, школярів та студентів, що приїхали для участі в різноманітних закладах, навчанню та інших значущих подіях.

- *Робота в інших регіонах*

Економіка та індустріальність, що постійно розвиваються диктують такі умови роботи для людей, при яких їм треба переїжджати в інші міста на достатньо довгий проміжок часу.

У таких випадках, найдоцільнішим для проживання є хостели. Це тип тимчасового помешкання, яке є недорогим порівняно з іншими. Бюджетним він є тому, що простір для проживання є спільним, і його необхідно ділити зазвичай ще на мінімум трьох проживаючих, що може бути дискомфортним для багатьох людей. Ванна кімната, кухонний простір та інші наявні зони також є загальними. Але переваг хостелів також досить багато, це і бюджетність, і можливість познайомитись з іншими цікавими людьми, і дружня атмосфера. Треба зазначити, що приватні кімнати в номерному фонді також є, але за вартістю вони трішки дорожчі.

1.2. Функціонально-планувальна організація бізнес-готелів та їх ділянок

Функціонально-планувальна організація бізнес-готелів головним чином визначає способи максимально ефективного використання простору, ефективної організації робочих процесів, а також зручності відвідувачів та оптимізації всіх внутрішніх операцій.

До наповнення готелів та бізнес-готелів можуть входити такі групи приміщень:

1. приймально-вестибюльна зона (лобі)

Лобі – перше місце, в яке потрапляє людина переступивши поріг готелю. З приймально-вестибюльної зони починається знайомство і взаємодія людини з закладом гостинності.

Рекомендують виділяти вхідну зону, як архітектурними елементами ззовні на фасадах, так і зсередини, зони прийому, реєстрації (рецепція), оформлення людей, які заселяються або виїждять, лобі-зона – зона очікування та відпочинку, а також отримання інформації від готелю, входу до закладів харчування при готелі, входу до приміщень побутового обслуговування, зона вертикальних комунікація – ліфти, сходи, ескалатори. Допустимо мінімальне проникнення функціональних зон одна в одну, але без порушень поточних систем комунікації у вестибюлі. Лобі-зону рекомендують проектувати так, щоб вона не перетиналась з іншими потоками, була непрохідною. У готелях, які можуть одночасно прийняти більше 100 людей треба передбачати медпункт з санвузлом при вестибюлі, щодо загальнодоступного санвузла при вестибюлі – він також необхідний. Приміщення адміністрації та бухгалтерії, приміщення архіву, приміщення технічного використання, приміщення складу багажу мають бути прилеглими до приймально-вестибюльної зони.

Важливою умовою всіх функціональних зон громадських закладів є інклюзивність. Інклюзивність – забезпечення безперешкодного доступу в будь-яку частину будівлі безперешкодно для маломобільних груп населення. Щодо приймально-вестибюльної зони, то при проектуванні слід звернути особливу увагу на вхід до будівлі, він має бути обладнаний пандусами достатньої ширини, з поручнями, та можливість виклику персоналу. Ширина вхідних дверей, ширина

входів до ліфту, всіх основних коридорів та дверних прорізів також має відповідати умовам інклюзивності. Необхідно також передбачати житлові номери на першому поверсі;

2. житлова зона

До цієї групи відносяться номери, приміщення обслуговування кімнат, приміщення обслуговування поверхів, загальні вітальні та дитячі кімнати. Набір доступних номерів залежить від зірковості готелю, його розмірів та кількості можливих проживати одночасно людей.

Це можуть бути як номери для однієї людини (одномісні), так і для двох і більше(двомісні), також можливі номери люкс сегменту, номери для маломобільних груп населення. Розмір приміщень номеру має відповідати мінімально-допустимим розмірам, що вказані в Державних будівельних нормах. Також існують такі специфічні послуги як номери для людей, котрі палять, номери з балконами або невеличкими терасами, а також номери ж невеличкою вбудованою кухнею.

Варто зауважити, що в кожному номері в бізнес-готелях, кімната має бути функціонально розділеною на дві зони: спальну зону, робочу зону. Робоча зона може бути виведеною в окрему кімнату – кабінет, або ж поєднуватись зі спальною в одному приміщенні, розмежованої тільки дизайнерськими рішеннями. Спальна зона передбачає обов'язкову наявність ліжка та шафи, а робоча – стіл зі стільцем чи кріслом для роботи за комп'ютером;

3. культурно-дозвіллева

Група культурно-дозвіллевих приміщень передбачає наявність спа та лаундж зон, концертних залів. Цю групу приміщень при проектуванні передбачають лише у чотиризіркових та п'ятизіркових готелях, оскільки саме в таких готелях спектр доступних послуг має бути найширшим та найрізноманітнішим.

Також у складі приміщень даної групи для тризіркових, чотиризіркових та п'ятизіркових готелів на функціонально-планувальному етапі обов'язково треба передбачити кімнати для бізнес-діяльності. До таких приміщень можна віднести: конференційні зали для проведення ділових зустрічей, спеціалізовані зали для

культурних або заходів, що оснащені по максимуму необхідною технікою, аудіо та відеоапаратурою, демонстраційні зали та допоміжні для них приміщення. Такі приміщення мають бути забезпечені відмінною акустичною ізоляцією, аби не заважати сусіднім залам, та іншим мешканцям котрі знаходяться в інших функціональних зонах готелю, або відпочивають в номерах;

4. фізкультурно-оздоровча

Фізкультурно-оздоровчу групу приміщень рекомендовано передбачати починаючи з тризіркових готелів та вище. До неї можуть входити плавальні басейни, бані та сауни, спа-зони, тренажерний та гімнастичні зали, солярій, масажний кабінет тощо;

5. група підприємств побутового обслуговування і торгівлі

Групу підприємств обслуговування й торгівлі слід проектувати в окремих частинах будівлі, що призначені саме для цього, проте розміщуватись з безпосереднім доступом до приймально-вестибюльної зони готелю. Сюди можуть входити кабінет перукаря, пральня, хімчистка. Це досить специфічні приміщення і не завжди є у спектрі послуг готелю. Такий широкий набір послуг може бути доступним лише у готелях зіркою вість яких вище трьох;

6. група підприємств харчування

Підприємства громадського харчування, що можуть бути розташовані в готелях, поділяють на відкриті – ті, що доступні не лише тим людям, які живуть в готелі, а також людям зі всього району в якому розташований готель і населеного пункту в цілому; та закриті, призначені й доступні тільки проживаючим. До цієї групи можна віднести: ресторани, кафе, лаундж-зони, кав'ярні, їдальні, бари, буфети, та всі необхідні обслуговуючі приміщення для забезпечення їх функціонування. Ця зона відіграє досить важливу роль у роботі та функціонуванні готельного бізнесу, вона створює атмосферу комфорту та максимальної зручності.

Ресторани є в готелях чотирьох та п'яти зірок. Вони можуть пропонувати відвідувачам кухні різних країн, та пропонувати така система обслуговування як шведський стіл. Ресторани – заклади елітного рівня, для входу в які часто обов'язковим є дрес-код.

Бари – можуть розташовуватись окремо, наприклад у лобі та зонах очікування при вестибюлі, а також при ресторанах, або ж на даху чи біля басейну, якщо у плануванні готелю передбачена така можливість.

Кафе готелів зазвичай пропонують страви неважкого приготування. Кафе є відкритим протягом всіх робочих годин дня, а також можуть готувати і доставляти страви у номери на сніданок, обід, вечерю по вимогам мешканців.

Кав'ярні та буфети є невеликими приміщеннями, які зазвичай не пропонують гарячих страв. У спектрі меню є гарячі напої, легкі закуски та десерти. Також передбачені столики для відвідувачів, що є досить зручною пропозицією для людей що влаштовують собі перерву від роботи у вигляді кавабрейку.

Банкетні зали є не у всіх бізнес-готелях. Вони призначені для організації та проведення особливих зустрічей, подій та банкетів. Зазвичай, це закриті кімнати, які вводяться в експлуатацію лише по вимозі замовників.

7. група адміністрації

Адміністративна зона в готелях найчастіше розташовується на першому поверсі, в частині, що є прилеглою до приймально-вестибюльної зони. В адміністрацію включені багато різних зона та посад, що забезпечують безперебійне зручне управління та функціонування кожного процесу в готелі. До посад адміністративного блоку можуть відноситись головний адміністрації, відділ бухгалтерії, менеджер по роботі з персоналом, працівники рецепції, менеджер інформаційних технологій. Чим більший готель, тим більше різних керуючих та управлінських посад в ньому зайнято. Кожен підрозділ є надзвичайно важливим та навіть невідємним у складній системі функціонування готелю.

8. група ділової активності

9. група приміщень обслуговування;

10. група прибудованих закладів.

Така велика кількість функціональних зон обов'язкова не у всіх готелях, оскільки як зазначалось вище – зірковість готелів безпосередньо впливає на різноманітність спектру послуг у ньому. Проте, важливо зазначити, що наявність

у готелях житлової та приймально-вестибюльної груп приміщень є обов'язковою в будь-якому разі. Асортимент доступного у готелі номерного фонду (одномісний, двомісний, сімейний, стандарт, напівлюкс, люкс, президентський) нормується також виходячи з його зірковості. Обмежень на передбачення в проекті додаткових приміщень, що підвищили б комфорт при перебуванні в готелях немає.

При розташуванні готелів у складі багатофункціональних житлових будинків, а також при блокуванні готелів з іншими підприємствами, планувальне рішення повинно передбачити ізолювані та відокремлені окремими незалежними входами і вертикальними комунікаціями (сходами і ліфтами) потоки. При такій кооперації, мешканці готелю можуть користуватись всіма послугами багатофункціонального житлового комплексу, тому при проектуванні приміщень готелю можна передбачати лише вестибюльну зону, та зону номерного фонду. Важливим є також те, що інші процеси, що доступні в багатофункціональному комплексі не повинні заважати шумом номерам готелю. Перебування у готелі має бути комфортним та ізолюваним у будь-якому разі.

Номерний фонд готелю має розташовуватися в тій зоні, де вплив шуму є мінімальним. Цей шум можуть спричинити безліч зовнішніх факторів. До таких факторів можна віднести шум транспортних засобів та вулиці в цілому, інженерне обладнання, а також шум з різних зон готелю (ресторан, лобі-зона, спортивна зона, конференційні зали). Житлові номери також мають бути ізолювані від запахів їжі, що можуть виходити від приміщень ресторанної групи. Номери мають бути забезпечені достатньою кількістю денного світла та прямих сонячних променів, тому розміщення житлових номерів у цокольних та підземних поверхах недопустиме, навіть при достатньому інженерному забезпеченні.

Потоки людей, що проживають у готелі, працюючий персонал та можливі відвідувачі ресторану, які при цьому не живуть в готелі можуть перетинатись, але при цьому не перешкоджати один одному. При проектуванні готелів потрібно виключити перетин виробничо-господарських шляхів зі шляхами

проживаючих. Ці умови забезпечуються як функціонально-планувальними рішеннями, так і вирішенням ділянки.

На жаль, з війною, кількість людей в нашій країні з вадами та інвалідністю невпинно зростає. Тому зараз як ніколи повинно приділяти максимум уваги такому поняттю як інклюзивність. Кожна частина будівлі та всі функціональні зони мають бути забезпечені всіма умовами інклюзивності, для безперешкодного пересування по всім функціональним зонам, доступу і зручного користування вертикальними комунікаціями маломобільних груп населення. До маломобільних груп населення відносять не лише людей з вадами здоров'я і тих, котрі пересуваються на колясках, а також молодих матусь з дитячими візками, вагітних жінок та пенсіонерів. Як вже було зазначено раніше, основні входи мають бути обладнані пандусами зі співвідношенням 1:12 і огорожено. Система установки головних вхідних дверей, їх відчинення та фіксація також має забезпечити людям маломобільних груп населення безперешкодний вхід до будівлі. Також основний вхід в будівлю повинен забезпечити зручне переміщення багажу до ліфту. Зручними для проїзду візка мають бути також всі коридори та дверні прорізи. Що стосується номерів для маломобільних груп населення, то вони мають бути зі збільшеними площами, задля того, щоб людина почувала себе комфортно та зручно у всіх частинах кімнат, та особливо санвузлі. Доречно буде наголосити, що санвузол, котрий є загальнодоступним і розташований при вестибюлі, також має бути обладнаним окремою кімнатою для маломобільних людей.

Проектувати апартаменти, житлові, адміністративні кімнати без нормованого потрапляння природного освітлення не допускається. Розміщення службових та адміністративних приміщень може бути допустиме у підземних поверхах, але при належному забезпеченні їх освітленням інженерними пристроями.

Для максимально успішного обслуговування гостей бізнес-готелі повинні відповідати певним правилам:

1. Місце розташування бізнес-готелю повинно бути обумовлене його доступним територіальним розташуванням до адміністративних,

- громадських та інших центрів міст. Виходячи з досвіду проектування бізнес-готелів, такі заклади доречно проектувати в місцях скупчення ділової активності міста. Такі об'єкти проектуються для людей, які приїждять з інших міст, тому місце обраної ділянки має розташовуватись в невеликому радіусі від автовокзалів, залізничних вокзалів та аеропортів.
2. У варіації номерів в бізнес-готелях мають переважати одномісні. Така умова є досить зрозумілою та обґрунтованою. Оскільки в робочі поїздки люди їдуть зазвичай одні, і потреби в двох кімнатах просто немає. До того ж такі номери є вигідними з точки зору фінансів.
 3. Кожен номер бізнес-готелю має бути обладнаний робочим кабінетом, або робочою зоною. Незалежно від того одномісний номер, чи однокімнатний – робочий стіл є обов'язковою умовою, адже робота за ноутбуком це те, що зазвичай необхідно кожній людині, що приїхала у відрядження.
 4. У номерному фонді також мають бути апартаменти в достатній кількості, на випадок коли бізнесмени приїхали з сім'єю. Не виключенням є випадки, коли людина приїздить у відрядження не сама, наприклад це можуть бути мама з малою дитиною, або в разі коли подружжя задіяні в бізнес-зустрічах вдвох.
 5. В бізнес-готелі мають бути повністю укомплектовані простори для проведення заходів, з достатньою шумоізоляцією з обох боків.
 6. Біля бізнес-готелю або безпосередньо в ньому мають розташовуватись банкомати, банківські відділення, пункти обміну валюти. Розташування банківських відділень у безпосередній близькості до центральних ділових районів є стратегічно важливим та логічно обумовленим. Таке партнерство вигідне для двох задіяних сторін і може використовуватись для вдалої маркетингової діяльності.
 7. Бізнес-готелі мають включати послугу доставки їжі з готельного ресторану в номер.
 8. У бізнес-готелі має бути паркінг, у сучасному проектуванні частіше використовують підземний. Паркінг є частиною інфраструктури готелю і варіюється за типом кількістю місць для автомобілів. Паркінг може бути

підземним, якщо це дозволяє місцерозташування, або ж наземним. Паркомісця можуть бути безкоштовними, тобто бути як частина загальної послуги готелю, або ж якщо паркувальних місць менше ніж треба – вони є платними. У готелях високої зірковості паркувальні місця можна бронювати та резервувати. Планування паркінгу готелю обов'язково має передбачати нормовану кількість місць для паркінгу людей маломобільних груп населення. Треба зауважити, що на паркінгах мають бути місця для зарядки електромобілів, а також велосипедні стоянки. Важливим елементом також є встановлення систем спостереження та охорони паркінгу, також потрібно виключити можливість заїзду на паркінг автомобілів, що не належать відвідувачам готелю.

Готелі повинні бути обладнані системами господарсько-питного, протипожежного, гарячого водопостачання, каналізацією і водостоком згідно з нормами проектування. Конструктивні деталі мають бути виконані зі стійких до можливого впливу вологи, низьких температур, агресивного середовища матеріалів. Вимоги до проектування бізнес-готелів:

- *Безпечність.* До заходів, що забезпечать цю умову належить встановлення систем нагляду, систем гасіння пожежі, варіанти швидкої евакуації людей через додаткові евакуаційні сходи та виходи, використання безпечних нетоксичних, але при цьому надійних будівельних матеріалів та конструкцій.
- *Доступність.* В першу чергу доступність стосується забезпечення зручності для осіб, що мають різні вади здоров'я, а також вагітних жінок, сімей з дітьми та людей похилого віку. Цей аспект забезпечується пандусами та іншими інструментами та обладнанням що створять безперешкодність простору.
- *Енергоефективність.* Цей аспект передбачає використання таких технологічних рішень, що зменшать енергоспоживання та шкідливий вплив на середовище. Задля цього встановлюються сучасні системи енергозбереження, наприклад спеціальних систем опалення, кондиціонування та вентиляції. Необхідно наголосити на

необхідності забезпечення комфортного правильного температурного та вологісного клімату в готелі.

- *Шумо- та звукоізоляція.* Проектування сучасних готелів диктує підсилення шумо- та звукоізоляційних характеристик конструкцій. Особливо це стосується шумоізоляції між номерами та різними функціональними зонами, задля комфортної одночасної роботи всіх зон.

Ділянка, котра обирається для будівництва готелю має задовольняти такі: санітарні та гігієнічні вимоги, та повністю відповідати нормам Державних будівельних норм. Розміщення бізнес-готелів має відповідати зонінг-плану міста проектування, а саме в зоні громадської забудови. Земельна ділянка має передбачати розміщення зон для відпочинку, господарських зон та місця тимчасових (гостьових) автостоянок. Радіус доступності транспортних зупинок до закладів гостинності бажано, щоб не перевищував 700 метрів.

1.3. Аналіз досвіду проектування бізнес-готелів

Світове господарство закладів гостинності наразі нараховує приблизно 550 тис. сучасних готелів, що вміщують понад 21 млн номерів і розраховані приблизно на 34 млн осіб. При всьому цьому кількість готелів щорічно зростає на 2–3 %. Європейський ринок закладів, що надають готельні послуги займає чільне місце в загальній світовій і локальній економіці, а також відображає її головні тенденції. Аналізуючи останні десятиліття, європейський ринок готельних послуг, входить до найбільш швидко поширюючих і прибуткових сфер в господарській діяльності. Частка міжнародних туристів складає приблизно третину світового ринку, більшу його частину все ж становить внутрішній туризм в країні. Оскільки у людей, що будують або мають власний бізнес спостерігається попит на більш дорогі готелі з високим рівнем обслуговування, і цей попит є достатньо стійким, то й кількість готелів відповідного класу обслуговування, а саме «люкс» і 1-го класу, тих, що розташовуються у великих містах, його ділових та комерційних центрах є домінуючим в готельному господарстві Європи. Найбільшу частку у відсотковому співвідношенні займають бізнес-готелі та конгрес-готелі, що мають відповідні умови для проведення ділових зустрічей, нарад, бізнес-зустрічей, конференцій тощо, а також високі комунікаційні можливості. У бізнесменів, при виборі місця де зупинитись займають такі фактори як розташування готелю в структурі міста, зручна транспортна доступність до будь-якого району, забезпечення комфортних умов для роботи, якість в обслуговуванні та цінова політика.

Перші заклади гостинності що виникли на території сучасної України були побудовані у XII-XIII ст., в період найактивнішого розвитку економіки та політики на Київській Русі. Так як вона мала досить вигідне географічне положення, а саме на перехресті шляхів зовнішньої торгівлі, а також розвинені культурні зв'язки з містами Середземномор'я, Балтики, Західної Європи, це обумовило активне розширення та розбудову територій, а також виникнення спеціальних закладів розміщення людей.

Найпершими закладами гостинності на Київській Русі були постійні двори, що мали назву "ями". З поступовим розвитком сполучення за допомогою пошти у XV ст. ці самі двори розташовувались безпосередньо біля поштових установ. У великих містах паралельно виникли так звані «гостинні двори». На торгових та чумацьких шляхах подібні послуги, що були доступні у закладах гостинності надавали корчми. В плануванні корчма не була дуже складною, найчастіше була розділена на дві чіткі частини: перша для житлових приміщень, а друга для харчування.

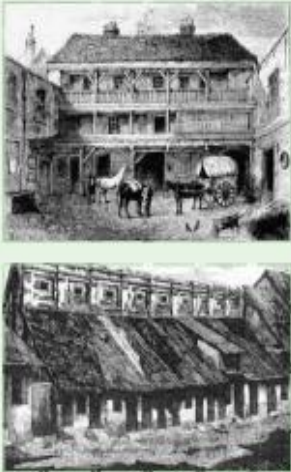


У 1785 році у Львові заснували перший в Україні готель, у звичному нам розумінні. Він розташовувався на місці сучасного Музею етнографії на проспекті Свободи. Йоганн Прешель – підприємець, який заснував цю триповерхову будівлю – готель, що мав назву «Під римським цезарем».

Із тогочасних найвідоміших готелів можна виділити: київські «Зелений готель» (1803-1805 рр.), «Європейський», «Гранд-Отель», «Континенталь», «Отель-Савой» (XX ст.); одеські – «Лондонський» (1899 р.), «Брістоль» (1899 р.), «Пасаж» (1898 р.); ялтинські – «Ялта» (60-і рр. XIX ст.), «Таврида» (1875 р.); та львівські – «Жорж» (1796 р.), "Англійський готель" (1840 р.).

В Україні, визначеними центрами ділового туризму в сучасній Україні досі вважають Київську, Одеську та Львівську області, зі стабільним співвідношенням попиту та пропозиції на ринку даного типу готелів, а також простеженням постійного розвитку і вдосконалення надання послуг приїжджаючим із діловою метою людям. Проте, реальний стан подібного існуючого продукту все ще далекий від необхідного, і показує великий розрив між вимогами клієнтів і запропонованими в даний час послугами. Згідно з постійними моніторингами, навіть готелі, що є найбільш висококласними в Україні, поступаються подібним у Східній Європі. Крім того, бізнес-готелі й готелі в цілому, наразі є неадаптованими та неготовими приймати людей маломобільних груп населення та пенсіонерів.

Окремим типом готелів ділового туризму є відомчі готелі державних, військових або громадських організацій чи підприємств, а також спортивних та навчальних закладів.

Еволюція розвитку проектування бізнес-готелів

№п/п	Часовий проміжок	Особливості періоду	Приклади будівель
1	XII–XIIIст.	<p>Перші заклади гостинності що виникли на території сучасної України були побудовані в період найактивнішого розвитку економіки та політики на Київській Русі. Так як вона мала досить вигідне географічне положення, а саме на перехресті шляхів зовнішньої торгівлі, а також розвинені культурні зв'язки з містами Балтики, Середземномор'я, Західної Європи, це обумовило активне розширення та розбудову територій, а також виникнення спеціальних закладів розміщення людей. Зкладами гостинності на Київській Русі були постійні двори, що мали назву "ями".</p>	
2	XVст.	<p>З поступовим розвитком сполучення за допомогою пошти, ці самі двори стали розташовувати безпосередньо біля поштових установ. У великих містах паралельно виникли так звані «гостинні двори». На торгових та чумацьких шляхах подібні послуги, що були доступні у закладах гостинності надавали корчми. В плануванні корчма не є дуже складною, найчастіше була розділена на дві чіткі частини: перша для житлових приміщень, а друга для харчування.</p>	
3	1785 рік	<p>У Львові заснували перший в Україні готель, у звичному нам розумінні. Він розташовувався на місці сучасного Музею етнографії на проспекті Свободи. Йоганн Прешель – підприємець, який заснував цю триповерхову будівлю – готель, що мав назву «Під римським цезарем».</p>	

Аналіз досвіду вітчизняного проектування бізнес-готелів

- *«Хрещатик», Київ*

Готель комфорт-класу. Займає місце в топ-10 кращих готелів розташованих в центрі Києва. Має унікальне розташуванням - на головній вулиці столиці. Номери готелю оснащені міні-сейфами, системами безпеки, кліматичного контролю, управління звуком та світлом, теплою підлогою.

- *Kyiv View Railway Station, Київ*

Готель Kyiv View Railway Station розташований у 700 метрах від залізничного вокзалу, з шикарним видом на панораму Києва. До послуг відвідувачів бар, безпечні для алергіків номери, та всі інші необхідні для комфортного перебування умови.

- *«CitadellnnHotel & Resort», Львів*

Цей 5-зірковий бізнес-готель - ідеальний вибір для конференцій, презентацій та ділових зустрічей будь-якого масштабу і поринути в епоху розкоші й величі міста ХІХ ст. В готелі великий вибір різних номерів, широка лобі-зона, ресторан, літній майданчик для проведення різноманітних заходів всеоможливої складності.

- *«WALL STREET HOTEL», Одеса*

Бізнес-готель знаходиться в центрі Одеси, за відгуками туристів, саме цей район міста – улюблений та найбільш популярний, поряд з історичними пам'ятками. Місткістю готелю до 70 осіб.

- *«Reikartz», Дніпро*

Бізнес-готель побудований в діловому історичному кварталі міста. Тут працює цілодобовий прийом та реєстрація гостей, надаються послуги трансферу та прокату автомобілів. До послуг є ресторан, бар, 2 повністю облаштованих конференційних зали. До цього бізнес-готелю можна приїздити з домашніми улюбленцями.

Аналіз досвіду вітчизняного проектування бізнес-готелів

№п/п	Назва, місто	Особливості закладу	Зовнішній вигляд
1	«Хрещатик», Київ	Готель комфорт-класу. Займає місце в топ-10 кращих готелів розташованих в центрі Києва. Має унікальне розташування – на головній вулиці столиці. Номери готелю оснащені міні-сейфами, системами безпеки, кліматичного контролю, управління звуком та світлом, теплою підлогою.	
2	Kyiv View Railway Station, Київ	Готель Kyiv View Railway Station розташований у 700 метрах від залізничного вокзалу, з шикарним видом на панораму Києва. До послуг відвідувачів бар, безпечні для алергіків номери, та всі інші необхідні для комфортного перебування умови.	
3	«CitadellnnHotel & Resort», Львів	Цей 5-зірковий бізнес-готель – ідеальний вибір для конференцій, презентацій та ділових зустрічей будь-якого масштабу і поринути в епоху розкоші і величі міста ХІХ ст. В готелі великий вибір різних номерів, широка лобі-зона, ресторан, літній майданчик для проведення різноманітних заходів всеможливої складності.	
4	«WALL STREET HOTEL», Одеса	Бізнес-готель знаходиться в центрі Одеси, за відгуками туристів, саме цей район міста – улюблений та найбільш популярний, поряд з історичними пам'ятками. Місткістю готелю до 70 осіб. Цей готель – чудовий вибір для організації ділових заходів, оскільки забезпечений всім необхідним.	
5	«Reikartz», Дніпро	Бізнес-готель побудований в історичному кварталі міста. Тут працює цілодобовий прийом та реєстрація гостей, надаються послуги трансферу та прокату автомобілів. До послуг є ресторан, бар, два повністю облаштованих конференційних зали. До цього бізнес-готелю можна приїздити з домашніми улюбленцями.	

Аналіз досвіду закордонного проектування бізнес-готелів

- *Dora Hotel, Стамбул (Турція)*

4-зірковий готель пропонує 119 номерів. Бізнес-готель спроектовано в сучасному пуристичному стилі, розташований у діловому районі міста. Із доступних в готелі послуг-автостоянка, ресторан, трансфер до готелю, повністю обладнані для проведення бізнес-заходів конференційні зали, зона відпочинку зі спа, велнес-центром, що включає сауну, лазню, хамам.

- *Hotel Magna Pars Suites Milano, Мілан (Італія)*

5-зірковий бізнес-готель, що розташований в центрі дизайну та моди міста. В готелі доступні 28 просторих апартаментів, що пропонують відвідувачам висококласні умови проживання. В готелі облаштовано 4 просторих, облаштованих по максимуму залів для проведення найрізноманітніших закладів на велику кількість гостей і на будь-який масштаб заходу.

- *SAINT-JAMES & ALBANY HOTEL, Париж (Франція)*

4-зірковий бізнес-готель, що розташований в елегантній будівлі XIX століття. Для гостей доступні всі умови для комфортного перебування: ресторан, паркінг, тренажерний зал, спа-центр, велнес-центр, хамам, круглорічний критий басейн та повністю облаштовані конференційні зали для проведення ділових бізнес-зустрічей.

- *Downtown Camper by Scandic, Стокгольм (Швеція)*

4-зірковий бізнес-готель, що розташований в найбільш оживленому районі міста, зі зручною інфраструктурною розв'язкою, поряд розташована велика кількість історичних пам'яток архітектури. В бізнес-готелі розташовано 27 переговорних залів, які забезпечені необхідною технікою, та широкий спектр послуг з відпочинку. Доступний широкий фонд гіпоалергенних номерів - 490.

- *Grand Hyatt, штат Колорадо (США)*

4-зірковий бізнес-готель, що розташований в Денвері, з панорамним видом на центр міста та Скелясті гори. Для ділових туристів в готелі забезпечені місця для зустрічей, а саме включає в себе повноцінний офіс з цілодобовим бізнес-центр, який пропонує послуги видавництва, використання комп'ютера та програмного забезпечення, а також дозволяє проводити бізнес-заходи.

Аналіз досвіду закордонного проектування бізнес-готелів

№п/п	Назва, країна	Особливості закладу	Зовнішній вигляд
1	Doga Hotel, Стамбул (Турція)	4-зірковий готель пропонує 119 номерів. Даний бізнес-готель спроектовано в сучасному стилі, розташований у діловому районі міста. Із доступних в бізнес-готелі послуг – ресторан, автостоянка, трансфер до готелю, повністю обладнані для проведення різних бізнес-заходів зона відпочинку зі спа, велнес-центром, що включає сауну, хамам.	
2	Hotel Magna Pars Suites Milano, Мілан (Італія)	5-зірковий бізнес-готель, що розташований в центрі дизайну та моди міста. В готелі доступні 28 просторих апартаментів, що пропонують відвідувачам висококласні умови проживання. В готелі передбачено чотири просторих, облаштованих по максимуму залів для проведення всіх найрізноманітніших закладів на велику кількість гостей і на будь-який масштаб заходу.	
3	SAINT-JAMES & ALBANY HOTEL, Париж (Франція)	4-зірковий бізнес-готель, що розташований в елегантній будівлі XIX століття. Для гостей доступні всі умови для комфортного перебування: ресторан, паркінг, тренажерний зал, спа-центр, велнес-центр, хамам, круглорічний критий басейн та повністю облаштовані конференційні зали для проведення ділових бізнес-зустрічей.	
4	Downtown Camper by Scandic, Стокгольм (Швеція)	4-зірковий бізнес-готель, що розташований в найбільш оживленому районі міста, зі зручною інфраструктурною розв'язкою, поряд розташована велика кількість історичних пам'яток архітектури. В бізнес-готелі розташовано 27 переговорних залів, які забезпечені необхідною технікою, та широкий спектр послуг з відпочинку. Доступний широкий фонд гіпоалергенних номерів 490.	
5	Grand Hyatt, штат Колорадо (США)	4-зірковий бізнес-готель, що розташований в Денвері, з панорамним видом на центр міста та Скелясті гори. Для ділових туристів в готелі забезпечені місця для зустрічей, а саме включає в себе повноцінний офіс з цілодобовим бізнес-центром, пропонує послуги видавництва, використання комп'ютера та програмного забезпечення, а також дозволяє проводити бізнес-заходи.	

1.4. Аналіз джерел і досліджень

При детальному плануванні бізнес-готелів треба керуватись нормами та вимогами, що вказані у ДБН В.2.2-20_2008. «Будинки і споруди. Готелі».

При детальному плануванні громадської частини бізнес-готелів треба керуватись нормами та вимогами, що вказані у ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».

При детальному плануванні підземного паркінгу для бізнес-готелів треба керуватись нормами та вимогами, що вказані у ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

При детальному плануванні генерального плану бізнес-готелів треба керуватись нормами та вимогами, що вказані у ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

Дослідження в області вивчення проектування та будівництва готелів та зокрема бізнес-готелів є досить популярним явищем серед науковців. Такі дослідження охоплюють широкий аспект питань, починаючи питання дизайну та планування внутрішнього середовища, закінчуючи вивченням поняття сталості та економічної доцільності.

1. Сучасний стан і структура європейського ринку готельних послуг,
Іван Посохов.

Зростання в кількості номерів в закладах гостинності у 2015р. забезпечують такі країни Західної Європи, як Німеччина та Англія. У таких країнах Південної Європи як Італія та Іспанія, в останні роки можна простежити зменшення у пропозиціях послуг готельних компаній. Дуже помітним є спад активності в секторі готелів люксового класу, це сталось через відмову деяких готелів Італії та Іспанії класу преміум їх від об'єднання з мережами. Так, незважаючи на завжди стабільні показники у зростанні послуг у висококласних готелях преміум-класу, приріст номерів у готелях був різко негативним. Як вважають більшість експертів з досліджень сфери ринку послуг гостинності, в найшвидшій перспективі ми будемо спостерігати все ж зниження у темпах розвитку цієї індустрії та скорочення кількості угод у сфері готельного бізнесу. Головними причинами, що спричинили таку ситуацію називають монополізацію

ринку крупними компаніями і зависоку ціну на послуги. Європейськими лідерами готельної сфери є такі країни як Італія, Австрія, Франція, Німеччина, Англія, Греція, Іспанія, Швейцарія.

Тому можна зробити висновок, що європейський ринок готельних послуг займає лідируючу позицію в міжнародній сфері подібних послуг за такими ключовими показниками як обсяг і різноманітність номерного фонду, динаміка зростання в попиті на послуги закладів гостинності, прибутковість, відсоткове заповнення готелів відвідувачами, оцінка якості послуг, що надаються. Багато нових практик на світовий ринок послуг закладів гостинності вносяться саме європейськими компаніями. Певні рекомендації з метою зростання ефективної діяльності індустрії гостинності в Україні можливі тільки з урахуванням досліджених тенденцій в розвитку готельної індустрії Європи.

2.Наукова стаття «Стратегія генерального планування адаптивного повторного використання промислових будівель під готелі», Гун Цзехун

За останні декілька десятиліть, через пришвидшені темпи урбанізації та промислової модернізації в сучасних країнах, світовий рівень вільних будівель, що раніше були відведені під промисловість зростає до ще вищого рівня. Беручи до прикладу Пекін, станом на кінець грудня 2018 року, в китайській столиці виведено з експлуатації 242 промислових заводи загальною площею яких складає понад 250 км², а ще близько 100 заводів чекають на їх реконструкцію. Процвітання готельної індустрії зазвичай розглядають як важливу частину відродження та розвитку міста та країни. Із економічним розвитком країн, кількість приїжджих та внутрішніх туристів помітно зросла, і водночас з нею зростає потреба в додаткових готелях. Пусті промислові будівлі старих заводів, доцільно розглядати як запасний простір для бутик-готелів та апартаментів. На готельному ринку Китаю є велика кількість підходящих вільних місць, тому заводські будівлі можна перепрофілювати та відродити їх в новому світлі. Крім цього, дослідження про повторне використання старих промислових будівель в заклади гостинної індустрії доводить, що таким кроком можна досягнути високого коефіцієнта перетворення площ.

3. Наукова стаття «**Стратегічне формування територіального розвитку курортів, рекреації та туризму в Україні**», Панченко Т.Ф.

Найпродуктивнішим періодом в становленні та розвитку систем курортних зон, зон рекреації, туризму в Україні вважаються 1966-2001 р.р. Якраз в цей період спеціалісти розробляли картосхеми в різних галузях:

1) географічне розміщення родовищ з мінеральними водами та лікувальними грязями;

2) формування окремих зон туризму, відпочинку, курортів, розташування природних пам'яток та пам'яток культури;

3) географічне розміщення освоєних і резервних територій для зон відпочинку та зон туризму, курортів, зелених зон у місті та навколо нього;

4) встановлення охоронних зон рекреаційно-курортних ресурсів, розміщення заповідних природних об'єктів, визначення місць, що не забезпечені даними ресурсами;

5) розділення населених пунктів по таким категоріям як чисельність об'єктів туризму, чисельність напрямків головних міжнародних транспортних вузлів, та кількість маршрутів для іноземного та внутрішнього туризму.

**РОЗДІЛ II. ФАКТОРИ ТА ВИМОГИ, ЩО
ВПЛИВАЮТЬ НА ПРОЕКТУВАННЯ БІЗНЕС-
ГОТЕЛІВ**

2.1. Фактори, що впливають на проектування бізнес-готелів

Існує безліч факторів, що можуть вплинути на проектування та будівництво бізнес-готелів. Такі фактори можна умовно поділити на внутрішні та зовнішні.

За сутністю фактори внутрішнього впливу можна умовно поділяються на такі три блоки:

- якість життя людей в країні;
- рівень соціального та економічного розвитку країни;
- соціально-політична ситуація в країні.

Зовнішні фактори формуються під впливом складових навколишньої дійсності, що не пов'язаних з функціонуванням закладів гостинності. До зовнішніх чинників, що безпосередньо впливають на розвиток та формування міжнародної індустрії готельного бізнесу можна включити економічно-політичну стабільність держави, участь країни в міжнародних різнорівневих та різнотипних організація, характер двосторонніх відносин, ступінь співпраці з світогосподарською системою, а також модою та іміджем.

Оцінювання містобудівних, економічних, природно-кліматичних чинників обґрунтовує потребу в розвитку інфраструктури готельної індустрії в Україні. В Україні є великий потенціал і безліч можливостей для розвитку готельного бізнесу, сфери туризму, потреб внутрішніх та іноземних туристів, та створенню найсприятливіших умов для активнішої діяльності інвесторів у сферу туризму і закладів гостинності.

Рівень розвитку державної сфери закладів гостинності визначається спроможністю задовольнити вимоги всіх категорій споживачів згідно з їх споживчих стандартів, а також за параметрами відповідності якісних та кількісних ознак туристичного продукту, що пропонується світовими стандартами зовнішнього ринку.

2.1.1. Соціально-економічні фактори

Соціально-економічні фактори – широкий спектр умов, як соціальних, так і економічних, що дуже впливають на функціонування та розвиток суспільства, бізнесів та економічної системи.

Соціально-економічні фактори в першочергово впливають на утворення інфраструктури туризму. Головними фактори, від яких залежить ефективність у розвитку туристичного та готельного бізнесу є: суспільство, економічний стан, політичний стан, якість життя, рівень освіти та інформації, що надається, захист навколишнього середовища. Рівень комфортності в готелях визначається рівнем їх технічного оснащення, різноманіттям і якістю номерного фонду, переліком можливих послуг. Економічні фактори, такі як стан попиту на ринку товарів і послуг, процеси інфляції, курс валют і тд. відображають свій прямий вплив і на споживачів послуг гостинності, і на тих, хто ці послуги надає. До соціальних факторів, які несуть свій внесок у формування середовищ гостинності, також відноситься соціальний стан людини в суспільстві, можлива її приналежність до групи, яка виражає позицію, підкреслену соціальним статусом. Щоб підтримати власний статус, споживач ставить до закладу гостинності свої вимоги.

Аспекти соціально-економічного впливу факторів:

- *Рівень доходу населення.*

Цей показник прямо і пропорційно показує платіжну спроможність населення користуватись послугами таких закладів як готелі. Це стосується як внутрішнього туризму, так і зовнішнього, а саме можливості подорожей в цілях відпочинку.

- *Демографічні зміни.*

Цей показник прямо і пропорційно показує вікові зміни населення, зміни структури сімей, що впливає на попит різних типів готелів та номерного фонду.

Соціально-демографічні фактори – пояснюються демографічним зростанням населення на планеті, збільшенням потоку туристів в середині країни та країнами світі, постійним зростанням взаємної цікавості народів різних країн, що пов'язано з історією, мовою, культурою.

Економіко-фінансові чинники – різноманітні фактори та аспекти, вплив яких помітно впливає на індустрію гостинності макроекономічних та мікроекономічних факторів, економічну й фінансові сфери.

Такі чинники умовно можна поділити на такі категорії:

- *Фінансові ринки*
- *Інфляція*
- *Валовий внутрішній продукт (ВВП)*
- *Світовий економічний склад*
- *Політична стабільність*

2.1.2. Містобудівні фактори

Містобудівні фактори – широкий спектр факторів, що визначають вплив на розміщення будівель в тому чи іншому просторі, тісно пов'язані з планувальною структурою міста, архітектурною складовою та транспортними зв'язками. Вони також визначають географічне місце розташування, композицію готельного закладу та її масштабність, систему просторової організації міста та його естетичний вигляд. Ці фактори безпосередньо пов'язані з природними та рекреаційними ресурсами, а також рівнем розвитку інфраструктури. Архітектурно-планувальна концепція майбутньої будови, та її композиційна організація також залежить від її розташування в міській забудові, в заміських зонах, в спеціалізованих. Оскільки будівлі не має порушувати цілісності уже існуючого образу міста та його ландшафтних особливостей. Важлива складова формування міського осередку – висота забудови, оскільки кожна зона міста має свої певні обмеження, котрі дуже суворо регулюються, особливо строго це стосується історичних частин міста.

Інфраструктурно-комунікаційний фактор – той фактор, від якого залежать стан інфраструктури транспорту та надання необхідної повної інформації.

2.1.3. Природно-кліматичні фактори

Природно-кліматичні фактори – ті елементи середовища та клімату, що несуть безпосередній вплив на ситуацію екологічно-кліматичного стану.

Фактори природно-кліматичного впливу включають в себе:

- *Кліматичні аспекти*

До таких аспектів відносяться: температурний режим – середні показники та зміни впродовж року; вологість – її кількість в атмосфері; опади – середня кількість на рік.

- *Рельєф*

Географічні особливості місцевості під забудову, близькість до водоймищ – те що входить до факторів впливу рельєфу.

- *Геологічна стійкість*

Під час вибору місця проектування важливим фактором є прогнозування частоти та взагалі ймовірності виникнення таких природних катастроф як повені, землетруси, снігові лавини та урагани. Сейсмічність дуже впливає на екосистему.

Додатковими аспектами природно-кліматичного впливу є використання на будівельному майданчику екологічно-чистих матеріалів та конструкцій, властивості та оцінка ґрунтів обраної під проектування ділянки, сонячна активність, впровадження систем водозбереження та енергозбереження.

Говорячи про природні та кліматичні фактори, необхідно наголосити, що вони першочергові при розробці проектів готелів, в цілому, як і будь-яких інших будівель. Комфортні кліматичні умови, зручність в інфраструктурній доступності та наявність природних та рекреаційних ресурсів поблизу значною мірою збільшують інтерес людей, які є цільовою аудиторією готелів бізнес-направлення.

2.1.4. Політичні фактори

Політичні фактори безпосередньо впливають на проектування та будівництво в таких сферах як інфраструктура, технології та інші галузі. Розуміння політичних факторів дозволяє спеціалістам адаптуватись в той чи іншій ситуації, одночасно зменшуючи ризики неуспішності проекту, та збільшуючи продуманість стратегії та плану дій.

Політичними факторами, які можуть накласти свій відбиток на будівництво та проектування бізнес-готелів є:

- *Політична стабільність*
- *Фінансування країни та її бюджет*
- *Політика імпорту та експорту*
- *Міжнародні відносини*

Політичні фактори наносять свій вплив через прийняття країною законів і нормативних актів, що регулюють діяльність готельної індустрії. Фактор

безпеки подорожі – забезпечення належним чином заходів щодо безпеки здоров'я і життя, людей, які приїждять до країни з різними цілями, особливо на власному авто-транспорті.

2.1.5. Культурні фактори

Культурні фактори відіграють дуже значиму роль при проектуванні та будівництві бізнес-готелів. Культурними факторами визначаються стандарти й нормативи, також історична цінність обраного району проектування. Враховуючі такі фактори при розробці нових проектів можна вдосконалити естетичний вигляд майбутньої будови та забезпечити відповідність очікуванням від реалізації проекту.

Вплив на проект несуть такі культурні чинники як:

1. Детальний повтор, або часткова імітація архітектурного стилю забудови району та сусідніх будинків.
2. Врахування символіки та традицій у дизайні забудови історичних районів. Забезпечення відповідності дизайну всім релігійним вимогам та особливостям, якщо вони є.
3. При виборі будівельних матеріалів та кольорової гами необхідно враховувати гармонійне її поєднання з оточуючою забудовою.
4. При плануванні та розробці генерального плану ділянки, її необхідно спланувати таким чином, щоб максимально зберегти її історичну спадщину.

Культурні фактори несуть чинний вплив на людей, що приїхали до закладу, та людей, які забезпечують функціонування закладу, оскільки всі ці люди живуть і діють у суспільстві, яке б більшості сфер диктує їхню поведінку. Поведінка людей, переважно є набутою, тобто нав'язаною суспільством. Основними культурними чинниками є формування туристських потоків, особливо в тих місцях, що мають світову культурну цінність та історичну спадщину; також більшість туристів цікавить погляд на життя і побут інших держав.

2.1.6. Екологічні фактори

Розуміння та врахування екологічних факторів при розробці проектів сприяють збереженню навколишнього середовища, зменшенню негативних впливів на природу та створення сталого середовища на будівельному майданчику. Враховуючи вплив будівництва на середовище ми розуміємо, що екологічним факторам необхідно виділити чільне місце при проектуванні.

Екологічні аспекти, які можуть нести вплив на будівництво:

- *Відновлюваність ресурсів*

Впровадження енергоефективних технологій та стандартів будівництва, а саме використання сучасних вітрових турбін та сонячних панелей збільшує екологічність та сталість середовища проєктованого об'єкту.

- *Використання земель*

При виборі ділянки під забудову необхідно передбачити екологічно чутливі області та ділянки землі, задля подальшого збереження ґрунтів та біорізноманіття, а також оцінки впливу будівництва на майбутній стан природного ландшафту.

- *Водозбереження*

Такий аспект продиктований необхідністю влаштування стоків для збору дощової води з можливістю подальшого технічного використання, а також заходи щодо уникнення забрудненості водойм, що розташовані поруч, відходами з будівництва.

- *Зелене будівництво*

Використання сучасних будівельних матеріалів та конструкції в будівництві стає все більш екологічним і такими, котрі не псують існуючий стан навколишнього середовища. Заходами по створенню зелених зон є ландшафтний дизайн.

Соціально-економічні фактори

Соціально-економічні фактори в першочергово впливають на утворення інфраструктури туризму. Економічні фактори, такі як стан попиту на ринку товарів і послуг, процеси інфляції, курс валют і тд. відображають свій прямий вплив і на споживачів послуг гостинності, і на тих, хто ці послуги надає. До соціальних факторів, відносяться соціальний стан людини в суспільстві, можлива її приналежність до групи

Політичні фактори

Політичні фактори наносять свій вплив через прийняття країною законів і нормативних актів, що регулюють діяльність готельної індустрії. Фактор безпеки подорожі – забезпечення належним чином заходів щодо безпеки здоров'я і життя людей, які приїждять до закладу на транспорті.

Культурні фактори

Культурні фактори несуть чинний вплив на людей, що приїхали до закладу, та людей, які забезпечують функціонуванні закладу, оскільки всі ці люди живуть і діють у суспільстві, яке б більшою мірою диктує їхню поведінку. Основними культурними чинниками є формування туристських потоків, особливо в тих місцях, що мають світову культурну цінність та історичну спадщину; також більшість туристів цікавиться поглядом на життя і побут інших держав.

Містобудівні фактори

Вони визначають географічне місце розташування, композицію готельного закладу та її масштабність. Архітектурно-планувальна концепція майбутньої будови залежить від її розташування в міській забудові, в заміських зонах. Оскільки будівля не має порушувати цілісності уже існуючого образу міста та його ландшафтних особливостей. Інфраструктурно-комунікаційний фактор – фактор, від якого залежать стан інфраструктури транспорту.

Фактори, що впливають на будівництво бізнес-готелів

Природно-кліматичні фактори

Говорячи про природні та кліматичні фактори, необхідно наголосити, що вони першочергові при розробці проєктів готелів, в цілому, як і будь-яких інших будівель. Комфортні кліматичні умови, зручність в інфраструктурній доступності та наявність природних та рекреаційних ресурсів поблизу значною мірою збільшують інтерес людей, які є цільовою аудиторією готелів бізнес-напрявленя.

2.2. Класифікація готелів

Класифікація – загальновідома система, згідно з якою готелі та заклади готельного типу можна умовно згрупувати по різних критеріях та особливостях. До таких критеріїв відносяться розмір будівлі, рівень обслуговування, кількість різноманітних послуг і зручностей та інші стандарти. Класифікація може варіюватись в залежності від країн та організацій. У наш час відомо близько тридцяти різних класифікацій для готелів, однак найпоширенішими є: за допомогою зірок - від однієї до п'яти, літер - від А до D, корон або ключів, які поширені в клубних готелях.

1. «Одна зірка»*

Одна зірка вказує на базовий рівень послуг, які може надати цей готель, тобто є найдешевшим типом з мінімальним спектром зручностей. Люди обирають такий готель, коли в них в пріоритеті стоїть економія коштів та їм неважливе включення всіх предметів розкоші при перебуванні. Часто такі готелі називають готелями економ-класу. Всі номери в них є переважно двомісними, оскільки саме цей тип є найбільш рентабельним серед інших. В номерах такого готелю зазвичай відсутній власний санвузол.

Отже, коротко описати однозіркові готелі можна основними характеристиками, серед яких:

- Найбільш доступний на ринку ціновий сегмент
- Обмежена кількість персоналу та послуг, що пропонуються
- Відсутність фітнес-зон та ресторанів
- Розташування подібних закладів не завжди є зручним, але в окремих випадках однозіркові готелі зустрічаються і в центрах міста, та інших доступних локаціях.
- Що стосується зовнішнього та внутрішнього дизайну, то він є простим, але функціональним. Такі готелі зазвичай малі за розмірами, тому всі функціональні зони є інтуїтивно зрозумілими. Площі кімнат є мінімальними виходячи з нормативів, набір меблів також мінімальний.
- Відсутність щоденного прибирання.

2. «Дві зірки»**

Порівнюючи двозірковий готель з однозірковим помітна суттєва різниця, хоч це ще один тип малобюджетних готелів. Двозіркові готелі вважаються середнім класом та забезпечать надання більшої кількості зручних умов. Переваги над однозірковим в щоденному прибиранні номерів, та власним санвузлом в номері, проте все одно не стають в порівняння з готелями вищої зірковості, та звичайно, не забезпечать такої розкоші.

Варто виділити такі основні характеристики готелів даної зірковості:

- Більше зручностей в номерах, а саме наявність телевізору, міні-холодильника, чайник.
- Наявність їдальні або невеликого кафе, зі стравами звичайної домашньої кухні по середнім цінам.
- Наявність додаткових послуг з обслуговування відвідувачів, наприклад щоденне прибирання, можливість замовлення прання.
- Щодо розташування двозіркових готелів, то вони можуть будуватись в різних частинах міста, не завжди найпрестижніших, але доречно сказати, що інколи такі готелі будують і в центральних районах.
- Підвищена комфортність номерів, порівняно з однозірковими, власний санвузол з душовою кабіною, збільшена площа кімнат, та більш новий ремонт та дизайн.

3. «Три зірки»***

Готелі тризіркової класифікації - найчисельніший тип в готельному сегменті. Така зірковість вважається стандартною, і вказує на середній рівень. Тризірковий готель – це оптимальний збалансований варіант для тих, хто в пошуках комфортних умов проживання за відносно доступною ціною.

Головні характеристики тризіркового готелю:

- До оснащення кімнат додаються кондиціонер та швидкісний інтернет.
- Кафе пропонує страви різних кухонь світу, можливість доставки їжі в номери. Передбачається також система «шведський стіл».
- Можливість користування додатковими послугами, такими як конференційні обладнані зали, фітнес-зона та спа.

- Дизайн кімнат приємний та стильний, без надлишкової розкоші, але сучасний та новий.

Такі готелі вважають найоптимальнішими з точки зору співвідношення якості й політики ціноутворення.

4. «Чотири зірки» ****

Чотиризірковий готель - тип готелю, в якому простежується помітне зростання комфортності перебування. Готелі такого рівня для тих людей, які шукають вищі стандарти для проживання, вважаються готелям вище середнього рівня. Такі готелі забезпечують великий спектр послуг обслуговування та надають місця для відпочинку у складі готелю.

Основні характеристики готелів, що класифікують як чотиризіркові:

- Передбачені стильні номери з новим ремонтом, підвищеними площами та новою технікою – великими телевізорами, міні-баром, новими меблями та ванною з розкішною сантехнікою.
- Високоякісні та різноманітні страви в ресторанах та кафе, можливість замовлення їжі в номер з доставкою від персоналу.
- Велика кількість обслуговуючого персоналу, послуги охорони, прибиральниць, адміністраторів, можливий їх виклик в номер в будь-який проміжок часу.
- Дуже зручне місце розташування, найчастіше – в скупченнях ділової та громадської активності, біля найзначніших транспортних вузлів або ж в безпосередній швидкій доступності до центру.
- Величезний спектр додаткових послуг обслуговування: спа-зони, конференційні та виставкові зали, паркінг.
- Доступна програма лояльності та накопичення бонусів для постійних відвідувачів.

5. «П'ять зірок» *****

П'ятизіркові готелі - це тип готелів найвищого класу, та вказують на суттєвий рівень розкоші, з дуже широким спектром послуг, як звичайних так і ексклюзивних.

Основні характеристики п'ятизіркових готелів:

- Найвищий рівень обслуговування та максимальна уважність до деталей та кожного клієнта. До відвідувачів розробляється індивідуальний персоналізований підхід.
- Вишуканий екстер'єр та інтер'єр всього готелю. Стильні широкі лобі та просторі номери з детально продуманим дизайном.
- Ресторани подають страви різних кухонь та складностей, великий вибір дорогих алкогольних напоїв та можливість приготування страв від шеф-кухарів.
- Максимальний перелік послуг в спа зонах, вишукані лаундж-бари, казино та інші дорогі розваги на території готелів.
- Проведення бізнес-заходів найвищого рівня, максимальне оснащення конференційних зал всією необхідною технікою та можливість замовлення банкету.
- Наявність закритого паркінгу, який надійно охороняється.

Ще однією популярною класифікацією готелів є класифікація по категоріям:

- *Готель, бізнес-готель*

Готелі цієї категорії розташовані в центрах міст або найближчих його районах, також можуть проектуватись у складі багатофункціональних комплексів. Вони спроектовані та обладнані таким чином, аби максимально задовольнити потреби бізнес-туристів та звичайних подорожуючих. В бізнес-готелях передбачені зали для проведення засідань та інших заходів, з усім необхідним обладнанням, включаючи проектори, ноутбуку, принтери, та безперебійний доступ до інтернету. Номери невеликі, але стильні та обладнані крім спального простору, ще й відокремленим робочим місцем. В готелях та бізнес-готелях передбачені заклади харчування, та інші зони відпочинку й обслуговування: фітнес-зони, лаундж-зони, спа, бари. Готелі забезпечують відвідувачів конфіденційністю та гарантують безпечне перебування. Територія готелів оснащена швидкісним інтернетом та розумними системами управління.

- *Резорт, курорт*

Резорт – різновид готельних комплексів, що найчастіше розташовується в привабливих для туристичних поїздок місцях – гори, моря, океани, ландшафтні парки, та вирізняється широким набором зручностей для всіх видів відпочинку, включаючи розваги як дорослим, так і для дітей. Серед зручностей резортів заклади харчування різного сегменту, басейни, приватні пляжі, поля для гри в гольф та інших спортивних напрямів, зони для спа. Резорти спроектовані таким чином, щоб забезпечити відчуття відокремленості від світу та повного релаксу відвідувачів.

- *Апартаменти*

Апартаментами можуть називатися кімнати, квартири, та частини будинків, в яких передбачена всі необхідні для життя структурні елементи, суттєва перевага у наявності власного кухонного простору та власного санвузла. Апартаменти можуть бути відносно невеликими, як студії, або ж мати кілька житлових кімнат та простору вітальню. Такий тип житла призначений для тимчасового проживання бізнес-туристів та незручний для зупинки там на довгий проміжок часу.

- *Хостел*

Хостел – різновид дешевого готельного закладу, для тимчасового бюджетного проживання, його вважають молодіжними. Кімнати для проживання є спільними та діляться ще з декількома людьми, кухонного простору та санвузла на кімнату немає, зазвичай такі зони єдині на поверх. Хостели відрізняються зовсім невисокою ціною на послуги, що надаються. Загалом, це цікавий досвід для подорожуючих людей.

- *Мотель*

Мотелі слугують зупинкою та тимчасовим прихистком для людей, котрі їдуть на автомобілях на великі відстані та потребують зупинки для відновлення сил або перекусу. Мотелі розташовуються в близькості до автомагістралей та головних трас, саме для перевізників та подорожуючих автостопом. Перевагами мотелів є безкоштовна парковка власного автомобілю перед своїм номером, індивідуальний вхід до номеру та заклади кафе на території з мотелем. Такий вид

готелю є досить бюджетним, хоч у складі номеру передбачені всі необхідні для ночівлі приміщення - спальня, гардеробна, суміщені санвузли.

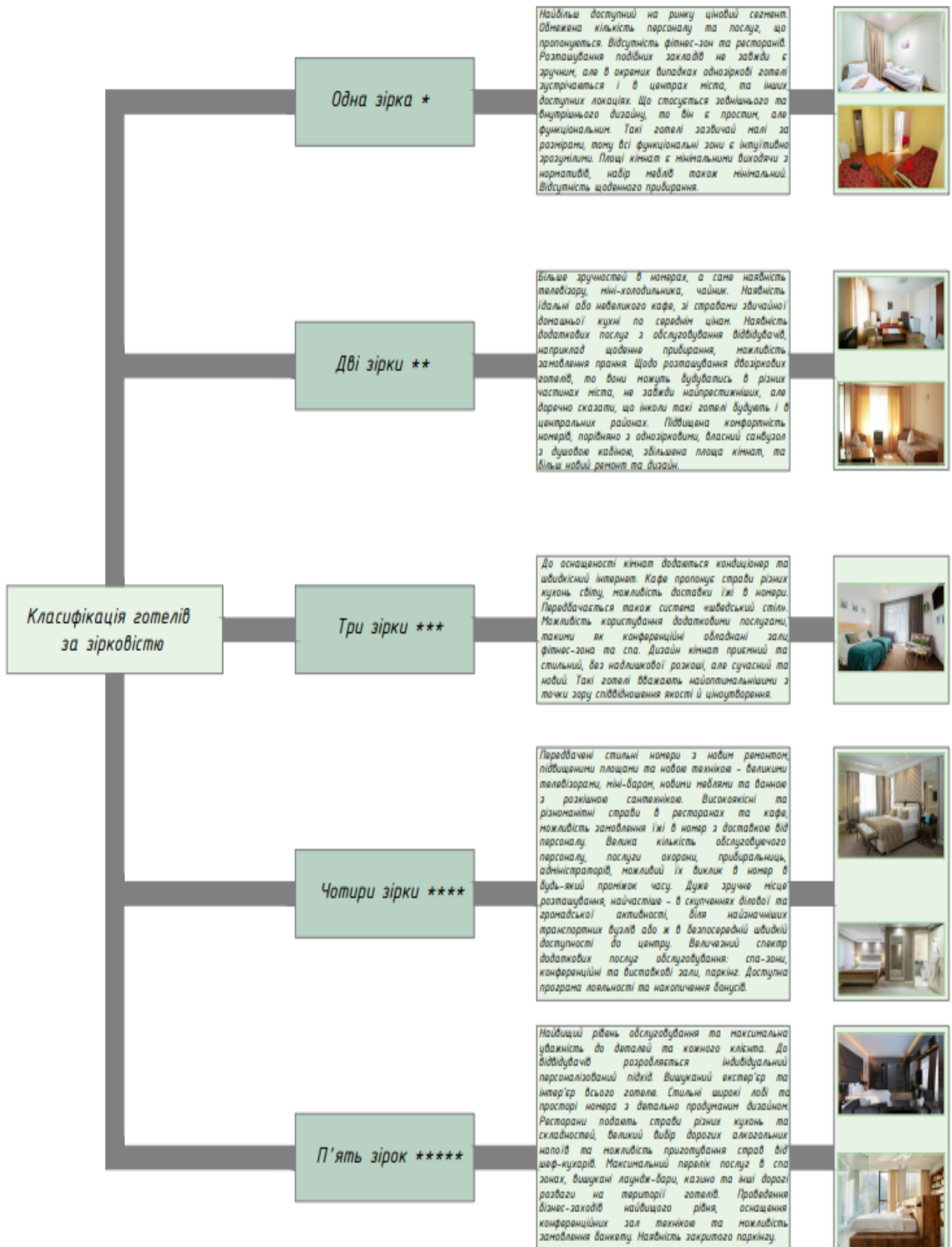
- *Спа-готелі*

Спа-готелі спеціалізуються на послугах спа та велнесу та найчастіше розташовуються в курортних зонах. Основна мета таких готелів у створенні умов для розслаблення та спокою відвідувачів. В зручності спа-готелів входять зони масажу, басейни, бані та сауни, та інші зручності для відвідувачів. Гостям можуть надаватись послуги по підборі лікувальних курсів та процедур оздоровлення.

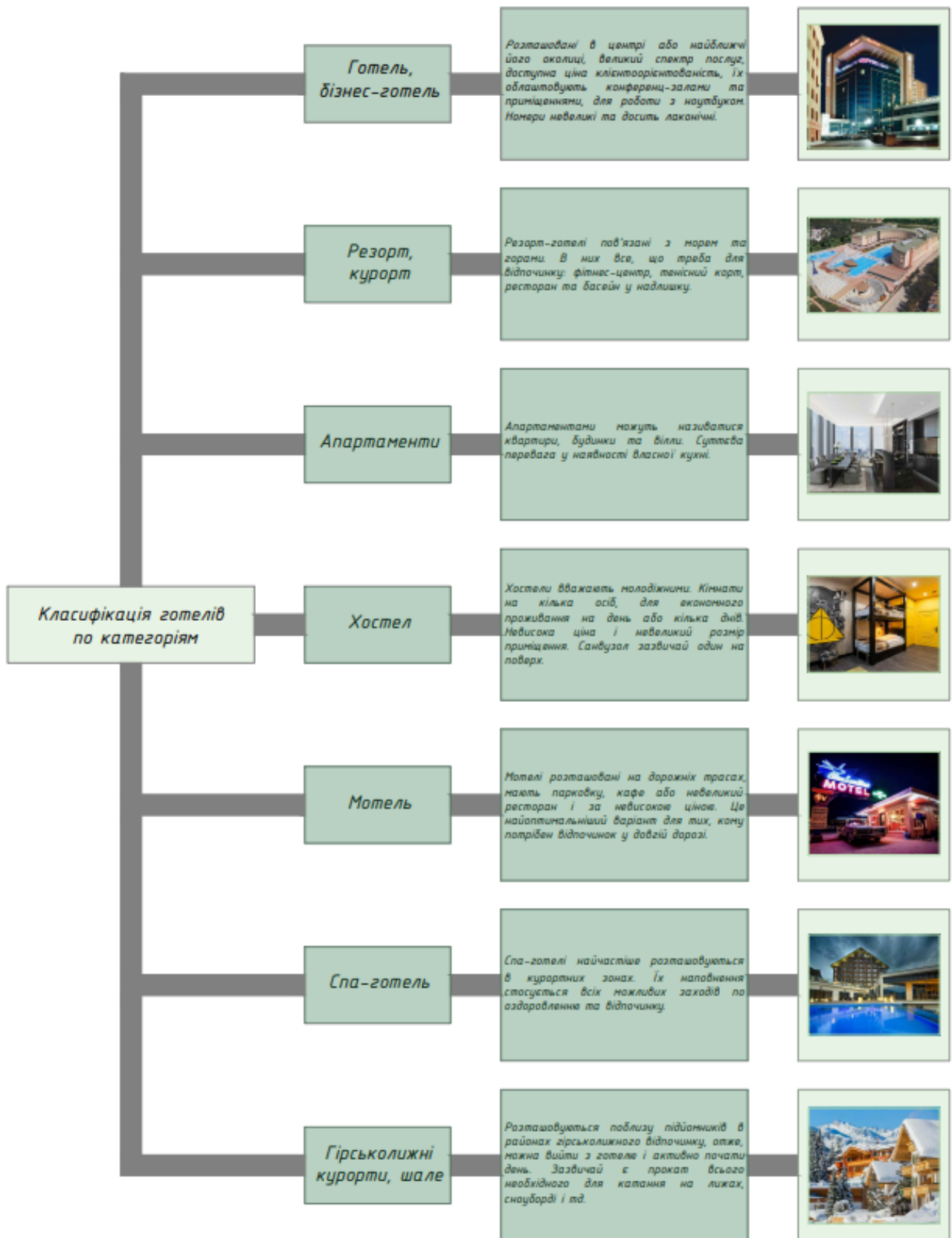
- *Гірськолижні курорти і шале*

Гірськолижні курорти – такі туристичні заклади, котрі розташовуються поблизу підйомників в районах гірськолижного відпочинку, отже, можна вийти з готелю і активно почати день. В безпосередній близькості до таких готелів розташовані підйомники та спуски для зимових видів спорту, зазвичай є прокат всього необхідно спорядження та екіпірування. Такі курорти досить популярні серед любителів активних зимових видів спорту та розваг.

Класифікація готелів за зірковістю



Класифікація готелів по категоріям



**РОЗДІЛ III . АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ
ОСОБЛИВОСТІ ТА ПРИЙОМИ ВИРІШЕННЯ
БІЗНЕС-ГОТЕЛІВ**

3.1 Особливості та прийоми містобудівної організації бізнес-готелів

Розташування бізнес-готелів у міській структурі ґрунтується великою кількістю факторів впливу, наприклад існуючою забудовою, планом зонування міста, транспортною інфраструктурою та особливостями містобудівних стратегій розвитку. Рішення про розміщення бізнес-готелів у містобудівній структурі узгоджується з місцевою владою та розробляється з врахуванням державних норм та вимог.

Бізнес-готелі – сучасні об'єкти з продуманою системою обслуговування та вдалим поєднанням різноманітних функцій обслуговування для максимального комфорту перебування відвідувачів. Бізнес-готелі проектуються в центрі міста, поблизу ділових районів та в зручній доступності до закладів міжміського сполучення – залізничних вокзалів та аеропортів. Такі будівлі можуть бути вдало інтегровані в існуючу міську забудову, або ж стати архітектурною домінантою міста чи одного з районів. Проте, в великих містах, де важко визначити діловий центр через те, що він протяжний, бізнес-готелі будують також на околицях.

Існує велика кількість варіантів впорядкування та інтеграції бізнес-готелів в міське середовище. Найпоширенішим об'ємно-планувальним рішенням при розробці проекту бізнес-готелю є компактне, такий прийом дозволяє створити зручні зв'язки всередині та є економічно обґрунтованим.

- *Прийом архітектурної домінанти.*

Прийом виділення архітектурної домінанти – такий метод у плануванні міської забудови, при якому один з об'єктів чи структурних елементів забудови суттєво вирізняється із загального обрису, привертає до себе увагу та стає визначальним елементом композиції. Такий прийом спрямований на привертання уваги до себе та є акцентом середовища. При такому містобудівному прийомі організації будівля-домінанта вирізняється або висотою, або формою, або кольоровим та стилістичним вирішенням. Архітектурні домінанти найчастіше стають візитною карткою міста та дуже запам'ятовуються туристам.

- *Прийом розташування готелю як окремої будівлі комплексу*

Розташування бізнес-готелю у складі багатофункціонального житлового комплексу має ряд своїх переваг. Це стратегічний прийом, який в залежності від

мети та концепції є обґрунтованим та доцільним. Подібне розташування дозволяє простору та ресурсам бути максимально використаними, а для жителів комплексу – надає ще одну зручність при проживанні у комплексі. Така синергія сервісів та зручностей на території багатофункціонального комплексу забезпечує повний спектр послуг та комфортне перебування.





- *Прийом розташування готелів поблизу вокзалів та аеропортів*

Прийом, при якому бізнес-готелі розташовані в безпосередній близькості до закладів сполучення є дуже поширеним стратегічним методом. Такі готелі забезпечують зручність та швидкість переміщення, та дуже привабливі для людей, котрі хочуть відпочинку після виснажливої дороги. Для бізнес-подорожуючих, що зупинились у місті для пересадки на інший транспорт таке розташування готелів дуже економить час та є привабливим. Прийом розміщення готелів поблизу вокзалів та аеропортів дуже вигідне для інвесторів з економічної точки зору.

- *Прийом розташування готелів в історичних центрах*

Прийом інтеграції готелів у історичні центри є привабливою для туристів, котрі приїхали до міста відчувати дух історії, познайомитись з культурною спадщиною та автентичністю, а ділянки в таких районах – для готелів, що бажають створити унікальні умови перебування та занурити відвідувачів у світ минулих років.

Особливості та прийоми містобудівної організації бізнес-готелів

№п/п	Назва	Характеристика прийому	Приклад
1	<p style="text-align: center;"><i>Прийом архітектурної домінанти</i></p>	<p><i>Прийом виділення архітектурної домінанти – такий метод у плануванні міської забудови, при якому один з об'єктів чи структурних елементів забудови суттєво вирізняється із загального обрису, привертає до себе увагу та стає визначальним елементом композиції. Такий прийом спрямований на привертання уваги до себе та є акцентом середовища. При такому містобудівному прийомі організації будівля-домінанта вирізняється або висотою, або формою, або кольоровим та стилістичним вирішенням. Архітектурні домінанти найчастіше стають візитною карткою міста та дуже запам'ятовуються туристам.</i></p>	
2	<p style="text-align: center;"><i>Прийом розташування готелю як окремої будівлі комплексу</i></p>	<p><i>Розташування бізнес-готелю у складі багатофункціонального житлового комплексу має ряд своїх переваг. Це стратегічний прийом, який в залежності від мети та концепції є обґрунтованим та доцільним. Подібне розташування дозволяє простору та ресурсам бути максимально використаними, а для жителів комплексу – надає ще одну зручність при проживанні у комплексі. Така синергія сервісів та зручностей на території багатофункціонального комплексу забезпечує повний спектр послуг та комфортне перебування.</i></p>	
3	<p style="text-align: center;"><i>Прийом розташування готелів поблизу вокзалів та аеропортів</i></p>	<p><i>Прийом, при якому бізнес-готелі розташовані в безпосередній близькості до закладів сполучення є дуже поширеним стратегічним методом. Такі готелі забезпечують зручність та швидкість переміщення, та дуже привабливі для людей, котрі хочуть відпочинку після виснажливої дороги. Для бізнес-подорожуючих, що зупинились у місті для пересадки на інший транспорт таке розташування готелів дуже економить час та є привабливим. Прийом розміщення готелів поблизу вокзалів та аеропортів дуже вигідне для інвесторів з економічної точки зору.</i></p>	
4	<p style="text-align: center;"><i>Прийом розташування готелів в історичних центрах</i></p>	<p><i>Прийом інтеграції готелів у історичні центри є привабливою для туристів, котрі приїхали до міста відчувати дух історії, познайомитись з культурною спадщиною та автентичністю, а ділянки в таких районах – для готелів, що бажать створити унікальні умови перебування та занурити відвідувачів у світ минулих років.</i></p>	

3.2 Прийоми архітектурно-планувальної організації бізнес-готелів

Прийоми розташування зон з обслуговуванням в системі функціональних зв'язків бізнес-готелів можуть бути вирішені багатьма способами.

- *Приєм розташування зон навколо загального вестибюлю*

При блокуванні бізнес-готелів з іншими комерційними закладами є вигідним з точки зору співпраці для обох сторін. Під блокуванням, мається на увазі розташування різних зон в одній будівлі, при цьому блоки, відведені під певну функцію можуть вирізнятися архітектурно. Такий метод забезпечує стабільний потік як клієнтів з бізнес-готелю до інших зон комерції - торгових площ, спортивних зон, закладів харчування та інших можливих зон, так і навпаки – залучає відвідувачів до користування сервісом бізнес-готелю, при цьому утримувати досить високий рівень залученості та зайнятості гостей. Основні функціональні зони гуртуються навколо великого вестибюлю.



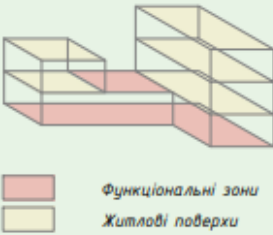
- *Приєм з формуванням внутрішнього двору*

Будівництво бізнес-готелів з передбаченим внутрішнім двориком вдало інтегрується в сучасних концепціях та дизайні, та надає закладу унікальних рис та атмосферності. Крім естетичної привабливості формування простору внутрішнього двору відгороджує зовнішній шум доріг та створює затишне місце для відпочинку. Такий простір може прикрашатись зеленими насадженнями та малими архітектурними формами. Перевагою є і те, що простір є природно-вентильованим та освітленим сонцем та небом у денний період часу.

- *Приєм з формуванням незалежних житлових блоків*

Приєм, при якому в об'ємі будівлі формуються два окремих житлових блоки поєднаних стилобатною частиною є досить поширеним у практиці світового проектування. При такому вирішенні формуються окремі блоки житлових номерів, що часто є однаковими за плануванням, але різними за поверховістю. Такий прийом є не лише естетично привабливим, а ще й доцільний з точки зору забезпечення номерів вимогами інсоляції та аерації.

Прийоми архітектурно-планувальної організації бізнес-готелів

№п/п	Назва	Характеристика прийому	Планувальне вирішення
1	<p style="text-align: center;"><i>Прийом розташування зон навколо загального вестибюлю</i></p>	<p>При блокуванні бізнес-готелів з іншими комерційними закладами є вигідним з точки зору співпраці для обох сторін. Під блокуванням, мається на увазі розташування різних зон в одній будівлі, при цьому блоки, відведені під певну функцію можуть вирізнятися архітектурно. Такий метод забезпечує стабільний потік як клієнтів з бізнес-готелю до інших зон комерції - торгових площ, спортивних зон, закладів харчування та інших можливих зон, так і навпаки - залучає відвідувачів до користування сервісом бізнес-готелю, при цьому утримувати досить високий рівень залученості та зайнятості гостей. Основні функціональні зони гуртуються навколо великого вестибюлю.</p>	
2	<p style="text-align: center;"><i>Прийом з формуванням внутрішнього двору</i></p>	<p>Будівництво бізнес-готелів з передбаченим внутрішнім двориком вдало інтегрується в сучасних концепціях та дизайні, та надає закладу унікальних рис та атмосферності. Крім естетичної привабливості формування простору внутрішнього двору відгороджує зовнішній шум доріг та створює затишне місце для відпочинку. Такий простір може прикрашатись зеленими насадженнями та малими архітектурними формами. Перевагою є і те, що простір є природно-вентильованим та освітленим сонцем та небом у денний період часу.</p>	 <p style="text-align: center;">Внутрішній дворик</p>
3	<p style="text-align: center;"><i>Прийом з формуванням незалежних житлових блоків</i></p>	<p>Прийом, при якому в об'ємі будівлі формуються два окремих житлових блоки поєднаних стилобатною частиною є досить поширеним у практиці світового проектування. При такому вирішенні формуються окремі блоки житлових номерів, що часто є однаковими за плануванням, але різними за поверховістю. Такий прийом є не лише естетично привабливим, а ще й доцільний з точки зору забезпечення номерів вимогами інсоляції та аерації.</p>	 <p style="text-align: right;"> ■ Функціональні зони ■ Житлові поверхи </p>

3.3 Особливості архітектурно-планувального рішення бізнес-готелю в м.

Суми

Містобудівне рішення

Ділянка, обрана для розташування бізнес-готелю в місті Суми обрана в безпосередньому громадському центрі міста, де помітним є скупчення ділової активності всього міста. Ділянка розташована по вулиці Харківська, що є однією з найважливіших магістралей. На плані зонування міста Суми вона позначена червоним кольором, а отже призначена для спорудження закладів громадського обслуговування. В даний час територія є вільною від забудови, тому не вимагає додаткового зносу існуючих будівель.

Територія, обрана під проектування бізнес-готелю знаходиться на березі річки Псел, та має всі необхідні умови, щоб доповнити та підкреслити образ існуючої висотної забудови поряд. В швидкій доступності до ділянки проектування торговий центр Мануфактура, головні громадські вулиці міста – Соборна та Театральна, велика кількість закладів громадського харчування та відпочинку, парк імені Кожедуба, театр Щепкіна, бібліотека Крупського та інші цікаві місця. Дана ділянка є оптимальною з точки зору інфраструктури транспорту, оскільки забезпечує людям доступ до будь-якої точки міста через громадський транспорт.

Головними характеристиками обраної ділянки на березі річки Псел є:

- *Естетичний аспект.* Тобто гарні панорамні види з вікон номерів, мальовничий ландшафтний дизайн та можливість спуску до річки.
- *Зручна інфраструктура.* Таке положення забезпечить швидкий доступ людей до будь-якої точки міста навіть на громадському транспорті, а також надає можливість користуватись громадськими закладами, що розташовані поруч.
- *Економічна привабливість.* Дане розташування знаходить в центрі міста, тому воно є привабливим для інвесторів та власників інтегрованого в готель бізнесу.
- *Рентабельність.*

- *Обмеження простору.* Цей аспект є недоліком ділянки, оскільки при розвитку готелю, він не матиме змогу розширитись територіально, оскільки площа навколо вже зайнята, або є неможливою для забудови.
- *Концентрація транспорту.* Ділянки з високою громадською активністю вирізняються дефіцитом паркувальних місць та транспортною завантаженістю простору.
- *Висока вартість ділянки.*

На ділянці генерального плану, що обрана під проектування бізнес-готелю передбачені такі зони:

- *Зона забудови*

При розміщенні об'єкту на ділянці варто дотримуватись вимог та норм щодо санітарних розривів та відстані між забудовою та водоймою.

- *Зона наземної автостоянки*

Так як обрана ділянка знаходиться на березі річки, то проектування підземного паркінгу є неможливим в даних умовах. В'їзд на територія стоянки здійснюється із задньої частини будівлі, що ніяким чином не перешкоджає потокам таксі, котрі приводять людей та забирають людей з готелю. Автостоянка призначена для паркування машин людей, котрі обслуговуються в бізнес-готелі, тому є закритою та оснащеною системою цілодобового відео-нагляду. На стоянці є розмітка для вдалого паркування автомобілів, окремі виділені місця для машин маломобільних груп населення, велосипедна стоянка та місця для підзарядки електрокарів. Варто також наголосити, що біля торгового центру Мануфактура, котрий розташований через дорогу, є величезна відкрита автостоянка.

- *Зона пішохідних зв'язків*

Система пішохідних зв'язків є частиною ландшафтно-паркового дизайну. Вона спроектована таким чином, аби створити безпечні прогулянкові зони для мешканців-готелю так і всіх людей міста, оскільки територія бізнес-готелю є відкритою. Пішохідні зони оснащені малими архітектурними формами та створюють комфортні умови для прогулянки людей біля річки.

- *Зона проїздів та розворотного майданчику*

Проїзди навколо території готелю є двосмуговими, а розворотний майданчик перед головним об'ємом односмуговий, тобто 3,5м. При проектуванні транспортних зв'язків було витримано всі норми і стандарти, а радіус поворот становить щонайменше 6 м.

- *Зона озеленення та газонів*

Розташування бізнес-готелю на березі мальовничої річки Псел диктує необхідність у проектуванні прилеглої паркової зони. Значне озеленення ділянки є вдалим не лише з точки зору естетичної складової, а також впливає на здоров'я людей та створює додаткову захищеність від пилу та шуму з шестисмугової дороги. При будівництві бізнес-готелю та його ділянки передбачені заходи щодо мінімізації руйнування існуючого озеленення. Крім того в проект озеленення входить ще й додаткова висадка саджанців кущів, дерев, а також улаштування газонів та квітників. Концепція плану озеленення вдало інтегрована у концепцію архітектурного задуму.

- *Технічний майданчик*

Технічний майданчик необхідний кожній будівлі, оскільки за допомогою нього проходять всі технічні та технологічні процеси для внутрішнього обслуговування., підвоз продуктів в заклади, вивезення сміття та вхід для персоналу.

Архітектурно-планувальне рішення.

Запроектований бізнес-готель є тризірковим, та забезпечує відвідувачам належне різноманітне обслуговування та комфортне перебування. Досить велика кількість різнопланових зон в готелі має на меті максимально задовольнити всі потреби відвідувачів. Крім того вдале оснащення бізнес-готелю покращує його привабливість та збільшує кількість потенційних клієнтів.

Запроектований бізнес-готель г-подібної ускладненої форми, має цікаву ступінчасту структуру та формує стилібат з виокремленням середньої частини будівлі у висотну забудову. Цікава форма будівлі обумовлюється простором невеликого внутрішнього дворику та відкритих просторах терас різної форми на різних поверхах, що також надає додаткової виразності. Площі, відведені під відкриті тераси є доступними для всіх користувачів бізнес-готелю.

Архітектурний стиль будівлі – мінімалізм, передбачається використання світлих тонів фасадів та великої кількості панорамного скління по всій будівлі, варто зауважити що для забезпечення комфорту мешканців – всі віка мають бути непроглядними зі сторони вулиці. Таке вирішення дозволить будівлі готелю вдало інтегруватись в існуючу забудову та природне середовище. Сама будівля є компактною, а її форми гострі та чіткі.

Зони, передбачені у системі бізнес-готелю:

- *Зона житлових номерів*

Зона житлових номерів розташована на кожному із 9-ти поверхів готелю. Номери на першому поверсі головним чином призначені для проживання маломобільних груп населення, вони характеризуються збільшеними коридорами, площами кімнат та дверними прорізами. В готелі запропоновані такі варіанти номерів – одномісні, одномісні покращені, двомісні, двомісні покращені, двокімнатні та сімейні. Кімнати з новим ремонтом та меблями, оснащені телевізором, інтернетом, міні-холодильником, кондиціонером та санвузлом з новою сантехнікою

- *Зона вертикальних комунікацій*

До вертикальних комунікацій запроектованого бізнес-готелю належать ліфти та сходові клітки. Важливим є забезпечення швидкої евакуації з будівлі, тому всі сходи є евакуаційними та виходять або у головний вестибюль або одразу на вулицю. Для доступу на житлові поверхи запроектовано окремі ліфти та сходи, від тих якими можуть користуватись люди, що прийшли на конференцію або в кафе, і не є мешканцями готелю.

- *Зона вестибюлів та коридорних систем*

Ключова роль вестибюлів бізнес-готелю – справити перше позитивне враження і є стратегічно важливою з точки зору маркетингових концепцій. Лобі зона слугує місцем прийому та реєстрації, а також місцем для очікування та відпочинку клієнтів. До вестибюлю прилеглі всі основні коридорні зв'язки і загальнодоступні санітарні вузли, що віднесені вглиб вестибюлю.

Вестибюлі мають бути добре освітлені природним світлом, головним чином це стосується вестибюлів житлових поверхів, навколо яких групуються номери.

- *Зона адміністративних приміщень*

Зона адміністративних приміщень розташована на першому поверсі та є прилеглою до головного вестибюлю. В ній розташовуються приміщення, з яких контролюються та систематизуються всі процеси обслуговування в бізнес-готелі. До цієї зони належать приміщення адміністрації, бухгалтерії, обслуговуючого персоналу та архіву.

- *Зона обслуговуючих та технічних приміщень*

Зона для розміщення технічних та обслуговуючих приміщень знаходиться в глибині будівлі, в тій частині, що є непрохідною та недоступною для людей котрі не є персоналом.

Вимогою до технічних приміщень є відповідність всім стандартам та нормам проектування. До їх переліку входять приміщення, в яких встановлюється все обладнання по електропостачанню, вентиляції та кондиціонуванню, систем водозабезпечення та інтернет-мереж.

До обслуговуючих приміщень належать відділ збереження багажу мешканців.

- *Зона кафе*

Зона кафе розташована частково на першому та другому поверхах. На першому поверсі – приміщення для прийому та зберігання продуктів, а на другому – зала прийому відвідувачів та приміщення для приготування їжі. Підйом на другий поверх до кафе здійснюється двома комунікаційними вузлами: 1- ліфт та сходові клітини для відвідувачів, 2 – окрема сходові клітка для персоналу. Через залу кафе може здійснюватися вихід на головну терасу бізнес-готелю.

- *Зона терас*

У проекті бізнес-готелю передбачено багато широких терас на першому, другому, третьому та навіть четвертому поверхах. Таке вирішення формує привабливий естетичний вигляд будівлі та водночас є зручним та комфортним для мешканців, оскільки в них є можливість вийти подихати повітрям в будь-який час.

- *Зона спортивних приміщень*

Зона спортивних приміщень запроєктованого бізнес-готелю знаходиться на першому поверсі. Потрапити до неї можна як з головного вестибюлю, так і з центрального житлового блоку, не виходячи при цьому з готелю. До переліку приміщень спортивної зони входить універсальний просторий спортивний зал та роздягальні з санвузлами та душовими.

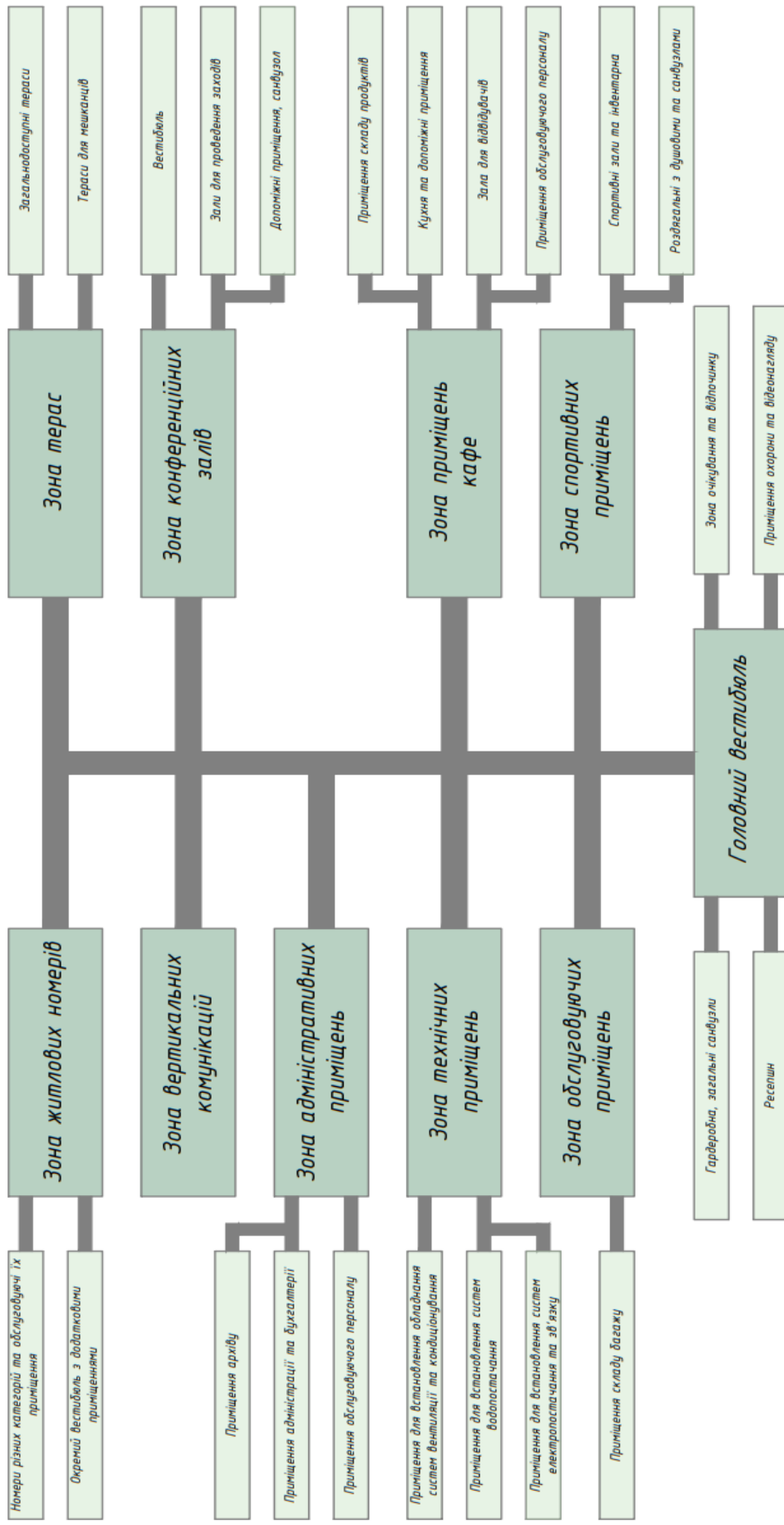
- *Зона конференційних залів*

Зона конференційних залів займає чільне місце в структурі бізнес-готелю. Для неї відведена досить велика площа на другому поверсі. В перелік приміщень входять декілька конференційних залів оснащеними всією необхідною технікою та обладнанням, для проведення вдалих закладів. Такі приміщення є достатньо звукоізованими. З вестибюлю блоку конференційних залів є вихід на центральну терасу другого поверху.

Висновки

У ході дослідження по обраній тематиці було виявлено перспективні стратегії та напрями сучасного проектування та будівництва бізнес-готелів, а також проведено ряд аналізів щодо передумов та еволюції такого типу закладу, детальний огляд функціонально-планувальних тенденцій та факторів впливу. Результатом дослідження є розробка архітектурного проекту бізнес-готелю в місті Суми.

Таблиця 7. Схема функціонального зонування бізнес-готелів



Використана література

1. ДБН В.2.2-20_2008. «Будинки і споруди. Готелі».
2. ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».
3. ДБН В.2.3-15:2007 «Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
4. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».
5. Стаття «Сучасний стан і структура європейського ринку готельних послуг», Іван Посохов.
6. Наукова стаття «Стратегія генерального планування адаптивного повторного використання промислових будівель під готелі», Гун Цзехун
7. Наукова стаття «Стратегічне формування територіального розвитку курортів, рекреації та туризму в Україні», Панченко Т.Ф.