

УДК 725

Ю.В. Лисенська

ФУНКЦІОНАЛЬНА СХЕМА ОРГАНІЗАЦІЇ ГОТЕЛЮ МАЛОЇ МІСТКОСТІ, НА ПРИКЛАДІ ГОТЕЛЮ « Löwengraben »

На тлі світової фінансової кризи повільним темпом і призупиненням будівництва відобразився сектор розвитку готельного господарства України. Призупинено зведення готелів високої класності міжнародних операторів, закрито проекти іноземних інвесторів за браком коштів. Брак відповідної кількості готелів в Україні залишається актуальним з наближенням чемпіонату Європи з футболу 2012 року. А отже міста, що прийматимуть туристів та учасників чемпіонату, а саме, Київ, Львів, Донецьк та Харків [1] потребують готелі висококласні та готелі середнього достатку.

Готелі малої місткості це сегмент готельного господарства, який повинен займати шістдесят відсотків загального об'єму для оптимальної функції туристичного бізнесу. Адже, готелі високої класності, великої місткості – це бізнес готелі, що працюють під керівництвом міжнародних операторів та надають послуги не лише ночівлі а також проведення конференцій, семінарів, самітів різних компаній. Наприклад, готелі мережі Marriott International [2], Rezidor Hotel Group, Accor і Global Hyatt Corporation, що вже функціонують в Україні мають наміри на зведення нових готелів. Але проекти зупинено через міжнародну економічну кризу. Завантаженість таких готелів відповідно знижується [2], за умови зменшення ділової активності. Такі готелі є дорогими і не прийнятними за ціною політикою для звичайних пересічних громадян та туристів. Для туристичного напрямку більш раціональними є готелі малої місткості, що надають основні готельні послуги, мають одну, дві, інколи три зірки.

За прогнозами спеціалістів з маркетингу 2005 в Україні необхідно було збудувати 40 готелів різної категорії зірок, з них висококласних 10-11, безпосередньо в Києві – 4-5, 4 - в Криму, 2 - у Дніпропетровську. Спеціалісти надавали перевагу орієнтації зусиль на реконструкцію вже побудованих і діючих готелів, на підвищення їх категорій: модернізації готелів, таких як «Славутич», «Турист», «Братислава», за рахунок накопичених ними коштів [2]. Сьогодні згідно програми [4], «Готелі малої місткості Києва», до 2010 року в столиці заплановано збудувати 70 готелів на 2 тисячі номерів. Наразі в Києві функціонують 117 готелів різної форми власності й відомчого підпорядкування. Серед них двадцять три готелі великої місткості, більш ніж 100 номерів, шістдесят готелів малої місткості (до 100 номерів) та готелі без категорії, типу

гуртожиток готельного типу, з мінімальними готельними послугами. Таким чином, готелі Києва мають 8,7 тисяч номерів, що забезпечують 15,6 тисяч місць для одного мільйону людей за рік. Третя частина від мільйону – іноземні громадяни, що відвідують Україну з питань бізнесу. Серед нововведених готелів малої місткості, збудованих за 2007-2008 роки різного рівня комфорту є «Верховина», «Все + разом», «Джинтама», «Жайвір», «Одісей», «Паллада-2002», «Сокол», «Адрія Трэвел», з яких один готель має три зірки, шість готелів – дві зірки, та п'ять готелів не сертифіковані за категорією комфортності.

В межах програми «Готелі малої місткості Києва», що розроблено київською міською державною адміністрацією відзначено високий рівень рентабельності саме таких готелів [5]. Готелі, що потребують великих капіталовкладень з тривалим часом окупності через міжнародну світову кризу заморожено та відкладено на невизначений термін. Так, в селищі Щасливе по бориспільській трасі призупинено будівництво готелю «Radison Sas», австрійська інвестиційна компанія «GLD-Invest-Ukraine» зупинила проект готельно-офісного комплексу в Києві, російська компанія «Інтурист» заморозила будівництво навіть декількох готелів економ класу [6]. Все це свідчить про необхідність переглянути можливі потенційні реконструкції, модернізації та зведення готелів саме малої місткості в Україні, особливо враховуючи брак іноземних інвестицій. Адже крім насичення місць у готельному господарстві, необхідно витримати максимальну якість готельних послуг та сервісу кожного готелю, незалежно від його категорії зірок.

На прикладі будівлі, що успішно реконструйовано під готельну функцію, окреслимо функціональну схему організації готелю малої місткості сучасного типу та основні послуги і сервіс. Отже, «Löwengraben» - перший тюремний готель в Швейцарії! Ця історична будівля була збудована 1862 року і діяла як в'язниця до осені 1998 року (рисунок 1). Колись, люди, що були заточені в стіни цієї споруди, мріяли втекти понад 135 років, а туристи та мешканці міста насолоджуються унікальною атмосферою готелю-тюрьми та його рестораном. І ще більше «Löwengraben» є перша в'язниця, звідки ви ніколи на матимете бажання поїхати. Можливо ви себе там закріпачите? Готель не має певного оператора, але успішно функціонує в сегменті готелів малої місткості. Як і кожна будівля, в якій перебуває людина, готель також повинен мати власний характер й атмосферу. В цьому готелі така атмосфера існує, поряд з вишуканим сервісом, гарним співвідношенням якості готельної функції до вартості перебування. Готель розташований в центральній, найживописній історичній частині міста Люцерн, на відстані 10 хвилин ходою від центрального залізничного вокзалу (рисунок 2).



Рис.1. Готель «Löwengraben».
м.Люцерн, Швейцарія.

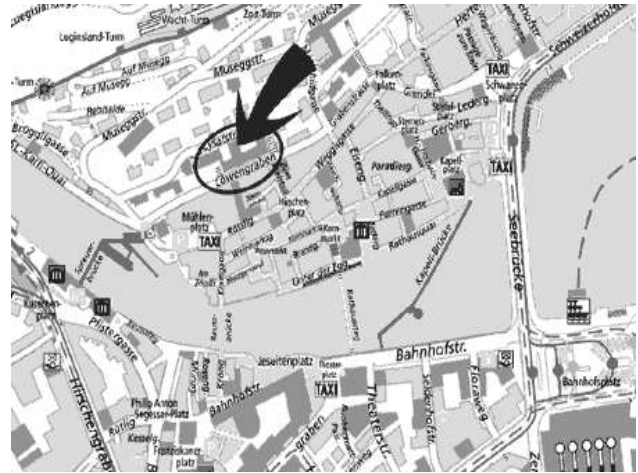


Рис.2. Схема розміщення готелю
«Löwengraben» у системі м. Люцерн.

За архітектурно-планувальною структурою 4-ри поверхова будівля Т-образна за планом, коридорного типу з кімнатами на дві сторони, що відповідає схемі готелю і не потребує значних будівельних перетворень для розміщення готельної функції. На першому поверсі розташовані, вхідна група з ресстрацією для туристів, ресторан з приміщеннями для кухні, дискотека та музей. Будівля має всі необхідні вертикальні комунікації, сходові клітини, ліфти пасажирський та господарський. План готелю показано на рисунку 3. Номерний фонд містить три типи номерів, які також діляться для тих хто палить і не палить. Всі номери обладнані ванними кімнатами, кондиціонерами, телевізорами, кабельним телебаченням. Готельний сервіс також пропонує послуги прання, стіл інформаційного екскурсійного обслуговування, інтернет - бронювання номерів та замовлення квитків, сніданки. За первинним призначенням будівлі, кімнати мають невелику площу але достатню за нормативами для стандартних номерів готелю категорії 1,2 зірки. Площа стандартного номеру 9-12-14м².

Готельні номери підрозділяються на типи:

- *стандартний плюс (hotel suites)*, з розміщенням на дві особи. Номер обладнано ванною кімнатою, кондиціонером, антикваріатними меблями та телевізором; Номер має площу 12-14м² і може бути об'єднаний з іншим номером для створення двокімнатного, розташовані на другому поверсі зі сторони фасаду, що виходить на вулицю;
- *стандартний (most wanted)*, з розміщенням 2-3 особи. Номер має площу 9м², обладнаний душовою кабіною, раковиною та санвузлом. Ліжка можуть бути одне на дві особи, або два, одне над одним;
- *консервативний (jail conventioanal)*, з розміщенням 2 особи. Номер має площу 9м², обладнаний душовою кабіною з санітарним прибором, раковиною. Опорядження номера має пофарбування стін, ґрати на вікні-

бійниці, дзеркало над раковиною, стілець, гачок на стіні для пальто. Справжній дух ув'язнення, рисунок 4.

Незалежно від типу номеру, всі приміщення чисті і вишукані за оформленням та атмосферою. Щодня замінюється білизна та засоби миття для ванної кімнати. Відчуття ув'язненості створюють товсті стіни, з маленькими вікнами, обрамленими міцними ґратами (рисунок 5). Опорядження стін являє собою пофарбування в білий колір. Кольори меблів чорні або темно коричневі. Грубі важкі двері (рисунок 6) з значною кількістю клепок та віконцем, в яке заглядав наглядач до ув'язнених. Рисунки 7 та 8 відображають атмосферу, характер та внутрішній дизайн готелю.

На основі розглянутого готелю можна зробити пропозиції щодо освоєння історичних будинків під готельну функцію.

На рисунку 9 показано функціональну схему організації готелю малої місткості на прикладі дослідженого готелю у місті Люцерн.

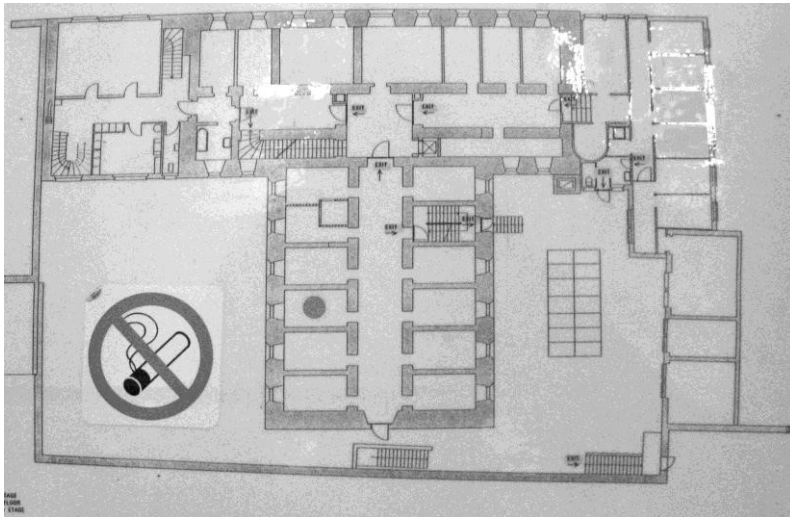


Рис.3. План готелю «Löwengraben» у м. Люцерн, Швейцарія



Рис.4. Номер консервативний (*jail conventional*), у готелі «Löwengraben» у м. Люцерн.

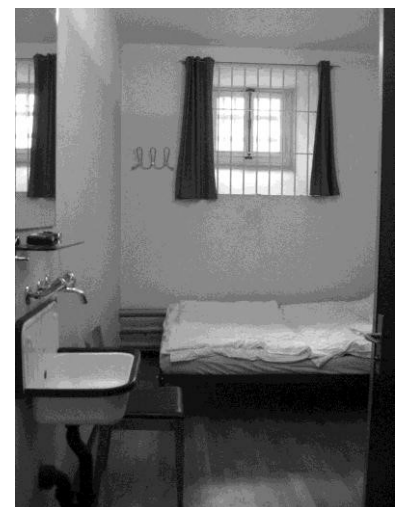


Рис.5. Вікно з ґратами в номері готелю «Löwengraben» у м. Люцерн.



Рис.6. Вхідні двері до номеру готелю «Löwengraben»



Рис.7. Ресторан готелю «Löwengraben»



Рис.8. Коридор готелю Löwengraben»

у м. Люцерн, Швейцарія.

Функціональна схема організації готелю малої місткості містить такі основні групи:

- *вхідна група* (вестибюльна група приміщень); до її складу входять зони реєстрації, реєстрації подорожуючих, зона інформації, відпочинку та очікування, камера схову та обмін валют; вхідна зона має прямі зв'язки з наступними готельними групами: номерний фонд, адміністрація готелю, ресторану та його групи приміщень, технічною групою, та групою дозвілля;
- *група номерного фонду*, що має декілька типів номерів, від стандартного до підвищеного комфорту; кількість номерів 40-50, що розраховано орієнтовно на 100 місць;
- *група приміщень дозвілля* (блок культурно - дозвілевого призначення) містить, в конкретному випадку, музей первинної функції будівлі та приміщення дискотеки;
- *група підприємств харчування* містить ресторанний блок з виробничими і складськими приміщеннями;
- *група приміщень для персоналу*;
- *група технічних приміщень*, що містить інженерні приміщення, приміщення для прання, комори та білизни, складські кімнати;
- *комерційна група приміщень*, до складу яких входять магазини, перукарня, інтернет - кафе, бутіки ;

Схему створено за власними дослідженнями готелю «Löwengraben».

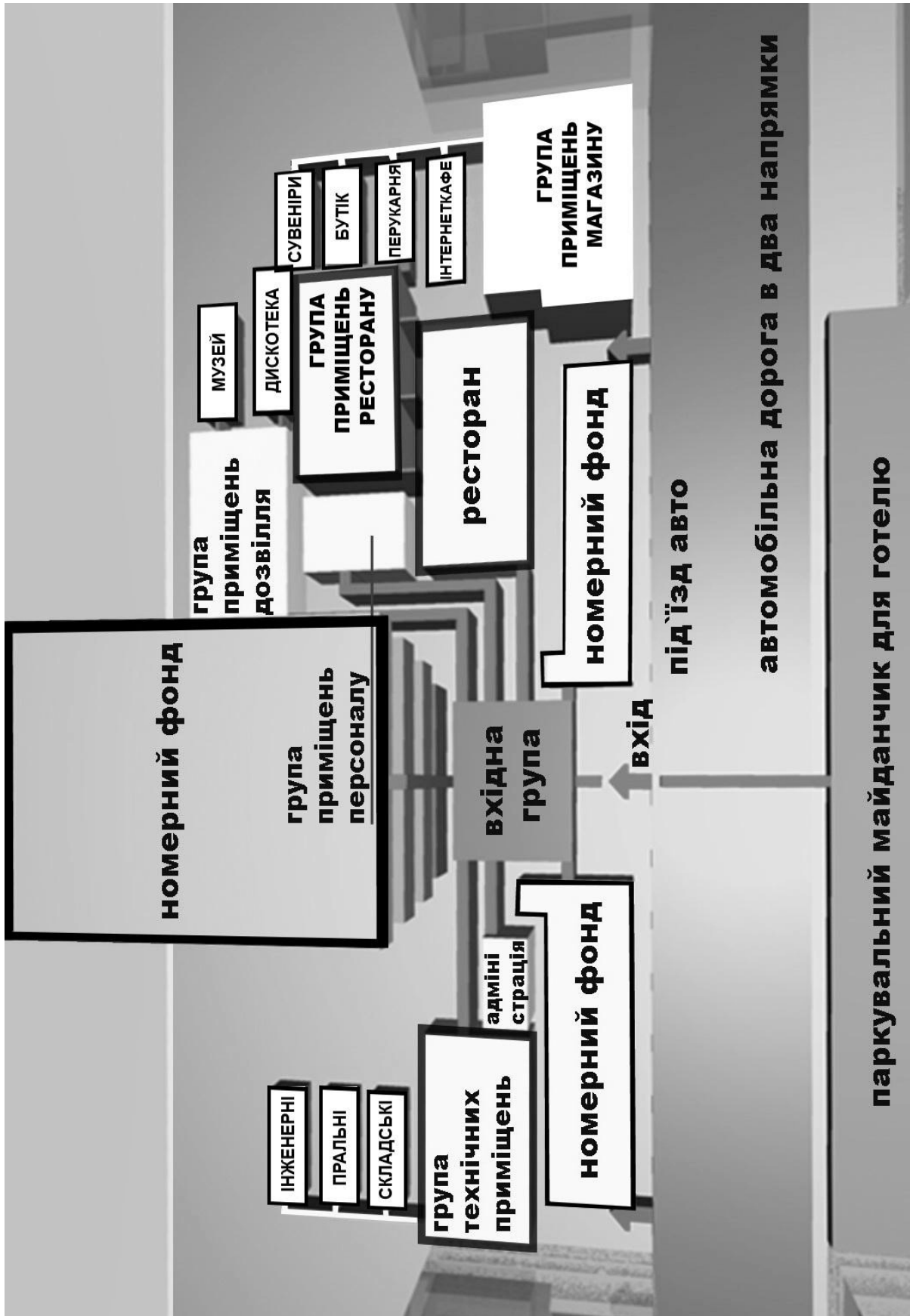


Рис.9. Функціональна схема організації готелю малої місткості на прикладі готелю «Löwengraben» у місті Люцерн, Швейцарія.

Література

1. Витяг з засідання Виконавчого комітету УЄФА у Бухаресті, 13 травня, 2009 р. <http://tsn.ua/ru/sport/evro-2012-proidet-v-chetyreh-ukrainskih-gorodah.html>
2. Аналіз типології готельних комплексів операторів (на прикладі оператора «marriot international»). с.238./ Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.техн.збірник.-К., КНУБА, 2005.-Вип.14.-286с.
3. <http://www.prohotel.ru/news-105579/0/>
4. <http://www.kmv.gov.ua/ru/print/news.asp?Id=59966>
5. <http://www.prohotel.ru/news-2682/0/>
6. <http://www.prohotel.ru/news-106099/0/>
7. Рекомендации по проектированию гостиниц малой вместимости / ЦНИИЭП жилища. М. 1982.
8. ЗАКОН УКРАЇНИ «Про Загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу», (прийнятий 27.11.2003 р.)
9. СніП II-79-78* «Гостиницы».
10. ДБН В.2.2-20:2008. Готелі. Київ. Мінрегіонбуд України, 2009р.

Анотація

Проведено дослідження готелю малої місткості, що розміщений в історичній будівлі і мала первинну функцію в'язниця в місті Люцерн, Швейцарія. Запропоновано функціональну схему організації готелю малої місткості для створення подібних в Україні, на прикладі дослідженого.

Ключові слова: готель, функціональна схема.

Аннотация

Проведено исследование гостиницы малой вместимости, размещенной в историческом здании, с первичной функцией – тюрьма, в городе Люцерн, Швейцария. Предложена функциональная схема организации гостиницы малой вместимости для создания подобных в Украине на примере исследованного.

Ключевые слова: гостиница, функциональная схема.

Annotation

This article contains the investigation of the hotel of low capaciousness, located in historical building, the primary function of which was a jail. The hotel is located in Lucerne, Switzerland. The functional scheme of organization of low capaciousness hotels was proposed in this article in order to enable the possibility of establishing the hotels of the kind in Ukraine.

Keywords: hotel, functional scheme.