

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

ЛИСЕНЬКА Юлія Володимирівна



УДК 72.01+728.5

**МЕТОДИКА ФОРМУВАННЯ І ОЦІНКИ ФУНКЦІОНАЛЬНО-
ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ГОТЕЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ
НА РАННІХ СТАДІЯХ ПРОЕКТУВАННЯ**

18.00.01 – Теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата архітектури

22.025.4

ЛННБ України ім.В.Стефаника



00762027 (O)

Дисертацією є рукопис

Робота виконана в Київському Національному університеті будівництва і архітектури Міністерства освіти і науки України

Науковий керівник:

Кандидат технічних наук, доцент

Товбич Валерій Васильович,

Київський Національний університет будівництва і архітектури,
завідувач кафедри Інформаційних технологій в архітектурі

Офіційні опоненти:

доктор архітектури, професор

Миرونенко Валерій Павлович,

завідувач кафедри дизайну архітектурного середовища Харківського Державного технологічного університету будівництва і архітектури, м.Харків.

кандидат архітектури

Рогожнікова Олена Євгенівна,

головний архітектор проектів архітектурно-планувальної майстерні 7 Українського науково-дослідного інституту експериментального проектування, (ЗДНІЄП), м.Київ.

Провідна установа

Національний Університет «Львівська Політехніка»

Міністерства освіти і науки України, м.Львів.

Захист відбудеться « 8 » червня 2007 року о 13.00 год. на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.02 при Київському Національному університеті будівництва і архітектури (КНУБА) за адресою: 03037, м.Київ, Повітрофлотський пр.,31, ауд. 466.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Київського Національного університету будівництва і архітектури, за адресою: 03037, м.Київ, Повітрофлотський пр., 31.

Автореферат розісланий « 8 » травня 2007 року.

Вчений секретар
Спеціалізованої вченої ради

О.С. Слепцов

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми дослідження. В умовах соціально-політичних і економічних перетворень, що відбуваються в Україні, архітектурна теорія та практика набула широкого розвитку і в галузі готельного господарства. Національна мережа міжнародних транспортних коридорів як складова частина системи транс-європейських коридорів дає можливість українським об'єктам туристичних відвідувань приєднатися до загальноєвропейської мережі туристичних маршрутів, що створює умови для комплексної розбудови туристичної інфраструктури. Концепція розвитку туризму та курортів в Україні [Міністерство туризму й культури України] підтверджують необхідність розвитку архітектурної діяльності в цій галузі. Важливе значення має розвиток нових напрямків теоретичних досліджень і практичних розробок у галузі проектування та будівництва, підвищення сервісу й експлуатації готельних об'єктів. Посилення уваги до розробки нових методів дослідження та проектування в архітектурі виникає щонайменше з двох основних причин: нові методи проектування вимагають оперативного вирішення завдань і прийняття рішень; значне підвищення відповідальності за наслідки прийнятих рішень.

Прообраз майбутнього архітектурного об'єкту закладається ще до створення архітектором перших ескізів: його визначають вимоги до об'єктів певного типу, можливості замовників, регіональні й містобудівні умови розташування об'єкта. Якість архітектурного проекту визначається досягненням запланованих результатів. Аналіз сучасного проектування дає багато прикладів нераціональних витрат, що є результатом відсутності належного науково-обґрунтованого проектування і планування інвестицій. Досвід управління проектами доводить, що незважаючи на ретельне й детальне планування, фактичні вартість, тривалість, трудомісткість реалізації будівельного проекту в багатьох випадках є значно вищими, ніж проектні початкові. Адекватна оцінка проектного рішення та техніко-економічних показників інвестиційного проекту на ранніх стадіях проектування (стадія аналізу інвестиційних можливостей, розробки концепції та техніко-економічного обґрунтування проекту) дає можливість вирішити актуальну в сучасних економічних умовах задачу й запобігти можливим помилкам на ранніх етапах прийняття принципових рішень.

Є необхідність в розробці сучасної архітектурної класифікації та типізації засобів туристичного розміщення, визначення їх типології відповідно до регіональної потреби, комплексного вирішення існуючих питань, стосовно готельного господарства в Україні. Звідси виникає необхідність визначення номенклатури типів підприємств, належного складу і площ приміщень, їх взаємозв'язків; розробки методики проектування готельних комплексів, формування їх функціонально-планувальної організації та оцінки доцільності їх існування та

реалізації на ранніх стадіях проектування, будівництва й оснащення готелів.

Дослідження, присвячені питанням архітектури громадських споруд, зокрема архітектури готелів, умовно можна розділити на наступні групи: загальні питання архітектурного проектування та економіки громадських будівель і готелів зокрема; методологія архітектурного проектування та наукових досліджень і містобудівні питання. Методології архітектурного проектування і наукових досліджень присвячені роботи таких вчених як: В.А.Абизов, Л.Н.Авдот'їн, М.В.Бевз, Ю.А. Букресєв, А.А.Гусаков, Л.С.Гуторов, Г.Я.Епельцвейг, Г.І.Лаврик, Л.П.Лавров, А.А. Лаушкін, В.Н. Ловкашев, А.П.Мардер, І.П.Мінаков, Б.Г.Міркін, П.А.Ричков, Ю.К. Родендорф, Е.Г.Скібневська, А.Ф.Савкін, А.Н.Суббето, В.О.Тімохін, В.В.Товбич, Дж. Форрестер. Розробки щодо удосконалення, а також загальні дослідження з питань кількісної оцінки та якості проектних рішень є в працях науковців: Г.Г.Азгальдова, Л.Е.Ванда, О.В.Зайки, З.А.Кікнадзе, П.Н.Когута, В.Є.Михайленка, А.В.Михайленка, В.П.Мироненка, Н.С.Нагінської, М.В.Омельяненко, Д.Н. Яблонського, Г.Д.Яблонської. З питань розробки й вивчення методик архітектурного проектування та економіки, в тому числі готелів у залежності від спеціалізації, присвячені роботи Н.А.Букалеївої, Л.В.Василенко, М.В.Винодарової, А.М.Георгіївського, І.П.Гнесь, В.Я.Городського, А.П.Дурович, А.Н.Давидова, В.І.Єжова, О.П.Єфімової, В.В.Куцевича, Л.М.Ковальського, С.В.Кролевець, В.А. Ніколаєнко, Т.І.Овчаренко, Т.Ф.Панченко, І.А. Правніченко, В.І. Проскуракова, Ю.Г. Репіна, О.В.Рогожнікової, В.І.Соченко, О.С.Слепцова, В.П. Уреньова, Л.Ф.Ходорова, Б.С.Черкеса, В.Г.Штолька а також зарубіжних дослідників – В.Рутес, В.Донеллі, В.Клаус, Е.Нойферт, Кр. Александер, Дж. Сіферт. Питанням містобудівного характеру значну увагу надано у роботах таких вчених, як: Ю.М.Білоконь, В.М.Вадімов, М.М.Дьомін, В.Ф.Макухін, Г.Й.Фільваров, І.О. Фомін.

Відомо, що на стадії будівництва можливість помилки чи то відхилення від прийнятого рішення знаходиться в межах лише 10%, а на стадії дослідження і проектування цей показник знаходиться в межах 100%. Це свідчить про важливість раннього етапу архітектурного проектування, адже саме на цьому етапі закладаються принципові основи можливості і доцільності реалізації проекту.

Зв'язок роботи з науковими програмами, роботами, темами. Дисертаційна робота виконана у відповідності до концепції Української академії архітектури щодо «Національної програми розвитку української архітектури» (№ 528.94-94; друга редакція 2002р.), де обґрунтовується необхідність наукової розробки основоположних принципів створення та розвитку сучасної архітектури. Робота виконувалась згідно плану діяльності відділення УАА «Теорії і історії архітектури і синтезу мистецтв» на 2002-2007 рр., в якому передбачене дослідження тенденцій розвитку архітектури ХХІ століття. Рекомендації, які виконані в межах дисертаційної роботи, впроваджено у робочий процес науково-дослідної роботи з розробки стандартів проектування готелів та готельних комплексів/курортів проекту

«Концепції розвитку туризму і курортів в Україні», що виконується державною службою управління розвитку туризму і курортів (№ 1.4/08-711 від 21.08.2006р.) Міністерства культури і туризму України., Робота виконана згідно з напрямом наукових досліджень кафедри архітектурної кваліметрії архітектурного факультету КНУБА. Результати дослідження внесені до програми курсу «Менеджмент в архітектурній діяльності». Фундаментальні дослідження в галузі теорії архітектури підтримуються Міністерством будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України.

Мета дослідження: створення методики формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів на ранніх стадіях проектування.

Завдання дослідження:

- визначити принципові властивості методик оцінки функціонально-планувальної організації архітектурних об'єктів і готельних комплексів зокрема, на ранній стадії проектування;
- проаналізувати етапи розвитку та стан існуючої готельної бази України й сформулювати загальні принципи її утворення;
- виявити основні фактори, що впливають на функціонально-планувальну організацію готельних комплексів;
- розробити методику формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів;
- дослідити, проаналізувати й класифікувати типи готельних комплексів міжнародних операторів; розробити методичні рекомендації щодо їх впровадження в Україні з урахуванням регіональних особливостей і стандартів;
- розробити рекомендації щодо використання методики для вирішення практичних завдань з проектування готельних комплексів на ранніх стадіях проектування.

Об'єкт дослідження: готельні комплекси.

Предмет дослідження: методика формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів на ранніх стадіях проектування.

Методи дослідження, які були використані в роботі, наступні: порівняльний аналіз (при узагальненні наукових концепцій і при вивченні об'єктів готельного господарства), індукція та статистика (при здійсненні класифікації готельних об'єктів і при дослідженні впливу містобудівних умов та нормативно-технічної документації), математична статистика (при проведенні порівняльної оцінки готельних об'єктів), структурно-логічне моделювання (при дослідженні особливостей методики, яка розроблена у дослідженні).

Наукова новизна одержаних результатів полягає в наступному:

1. Визначено фактори, що формують функціонально-планувальну організацію готельних комплексів у цілому і є основними для створення методики формування

і оцінки архітектурних об'єктів на ранніх стадіях.

2. Розроблено функціональні схеми готелів категорії «курортні» та «міські», номенклатуру номерного фонду та обґрунтовано геометричні параметри номерів.
3. Запропоновано рекомендації щодо раціонального використання історико-культурних ресурсів України та вдосконалення сучасної класифікації готельних комплексів в межах регіонів України й матеріально-технічної бази існуючих.
4. Розроблено методику формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів на ранніх стадіях проектування.
5. Запропоновано рекомендації щодо удосконалення ДБН України з проектування готелів й адаптацію законодавства України у сфері розвитку туризму та діяльності курортів до відповідних директив і стандартів ЄС.

Практичне значення отриманих результатів полягає в наступному: запропонована методика може бути використана учасниками інвестиційно-будівельного проекту під час прийняття концептуального проектного рішення та обґрунтування ТЕП зведення об'єкту, також дає змогу вести цілеспрямований пошук кращого рішення; запропонована функціонально-планувальна організація готельних комплексів дозволяє обґрунтовано формулювати завдання на проектування, вимоги; створена методика може бути застосована при проектуванні цивільних будівель різного громадського призначення, а результати дослідження - для подальшої теоретичної роботи.

Основні положення дисертації були використані: при розробці Проекту «Концепція розвитку туризму й курортів в Україні» станом на 2006 рік при державній службі Міністерства культури і туризму України (№ 1.4/08-711 від 21.08.2006); в науково-дослідній роботі Всеукраїнського науково-методичного та дослідно-інформаційного центру архітектурної спадщини з розробки історико-містобудівного обґрунтування щодо розташування готелю в будівлі, яка реконструюється за адресою вул. Андрія Іванова №23, у Печерському р-ні м.Києва (№ 14/03/06 від 27.03.2006р.); при розробці проектних пропозицій реконструкції спального корпусу №2 під апартамент-готель в МЦВ «Юність» в м. Алушта, АР Крим (№ 03/06 від 20 квітня 2006р.); при розробці містобудівного обґрунтування та проектних пропозицій готельного комплексу «Кримський Оазис» в с.м.т. Орджонікідзе, АР Крим (№ЗВ-0045 від 27.04.2006р.); У наведених науково-проектних роботах було застосовано методику формування і оцінки функціонально-просторової організації, що сприяло ефективності прийняття рішень. Результати дисертаційної роботи впроваджені у навчальний процес КНУБА в межах курсу «Менеджмент в архітектурній діяльності» та при розробці дипломних проектів.

Особистий внесок здобувача в статтю, опубліковану разом в співавторстві з В.В.Товбич: «Використання методики передпроектного аналізу в нормативно-правовому аспекті генерального плану міста»: автору належить пропозиція щодо застосування методики передпроектного аналізу(формування функціонально-плану-

вальної організації архітектурних об'єктів) на рівні створення ПДП.

Апробація результатів дисертації. Результати дослідження доповідались на 9-ти конференціях: на 3-ій міжнародній науковій конференції молодих вчених «Архітектура та будівництво України в нових соціально-економічних умовах» (25.11.2004), на 4-ій міжнародній конференції молодих вчених «Соціальні напрямки розвитку архітектури та будівництва» (25.11.2005), на 5-ій міжнародній конференції молодих вчених «Комплексний розвиток житлового середовища» (01.12.2006), КиївЗНДІЕП, Київ; на 3-ій (25-29.09.2006) та на 2-ій (19-23.09.2005) Кримських науково-практичних конференціях «Геометричне та комп'ютерне моделювання: енергозбереження, екологія, дизайн», м.Алушта АР Крим; на 64, 65, 66, 67 науково-практичних конференціях КНУБА, в 2003-2006рр..

Публікації. За темою дисертації опубліковано 11 статей у фахових збірниках наукових праць.

Структура і об'єм дисертації. Дисертація складається з вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Текстова частина дисертації становить - 140 сторінок, графічна частина містить 53 рисунки та 39 таблиць, із них на окремих сторінках - 15 рисунків (15ст.) і 13 таблиць (13ст.), 16 сторінок списку використаних джерел зі 190 найменувань, 8 додатків на 12 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У вступі розкрито сутність і міра вивченості наукової проблеми, актуальність дослідження, сформульовано мету й задачі роботи, об'єкт і предмет дослідження, указано наукову новизну, подано перелік та визначення отриманих результатів, апробація роботи і публікації.

У першому розділі «Оцінка проектних рішень. Принципи і критерії формування оцінок на різних стадіях проекту» здійснено аналіз теоретичних праць та архітектурних об'єктів, що дало змогу окреслити, які питання є опрацьованими, а які вимагають подальшого дослідження та вирішення. Також розглянуто різні наукових підходів до дослідження системи оцінки проектних рішень та їх вплив на різних стадіях проектування.

Сучасний досвід проектування свідчить про перспективи розвитку й удосконалення процесу проектування, про обґрунтований пошук сучасних методів проектування, вибору кращого проектного рішення на ранніх етапах проектування й оцінки доцільності його реалізації. Ступінь реалізації об'єкту визначається ефективністю прийняття рішення на ранній стадії проектування, оскільки саме на цьому етапі створюється основна функціонально-планувальна організація об'єкту, визначаються геометричні параметри та просторові рішення, передбачаються матеріальні витрати. Від об'єктивної оцінки прийнятого рішення залежить наскільки проект відповідатиме поставленій меті й сучасним вимогам стосовно множини

аспектів проекту. Вірно прийняте рішення – це перший етап створення «високоякісної проектної документації, що в свою чергу дозволить вірно розрахувати матеріальні, фінансові витрати, витрати праці, що необхідні для будівництва, вплинути на прискорення темпів і якості виробництва, створити необхідні умови для праці і відпочинку людей» (Г.І. Лаврик).

Чим складніший об'єкт, тим важливішим є вірність прийнятого рішення. Методи комплексної оцінки тим складніші, чим складніші об'єкти проектування. Застосування методів кількісної оцінки можливе на будь-якому етапі проектування, коли виникає проблема вибору, але найбільш суттєву роль ці методи відіграють на ранніх етапах проектування, коли приймаються основні архітектурно-концептуальні рішення. На основі аналізу досвіду оцінки проектних рішень в дослідженні проведено і встановлено диференціацію методів за типами архітектурно-містобудівних завдань:

1. Архітектурно-містобудівні питання, що вирішують задачі генеральних планів.
2. Питання, що вирішують завдання житлових утворень.
3. Питання, що вирішують завдання громадських будівель, де в свою чергу проводиться диференціація на типи споруд: готельні комплекси, торговельно-розважальні центри (як новий тип споруд), адміністративно - офісні споруди, ін.
4. Питання, що вирішують завдання промислових утворень.

Формування проектного рішення на ранній стадії обов'язково має супроводжуватися процесом оцінки його ефективності. Розрив паралельного процесу, тобто оцінка ефективності готового проекту, а не його варіантів, не дозволяє наблизитися до оптимального рішення. Економічна оцінка на ранніх етапах проектування є найменш розробленою для оцінки варіантів проекту.

З проаналізованої множини методів оцінки проектних рішень встановлено, що методологія прийняття рішення про якість проекту може базуватися на понятійному апараті методу кількісної оцінки і мати арифметичний спосіб обробки даних, полікретиріальний, однорівневий метод оцінки за групою критеріїв. Таким чином, метод кількісної оцінки для створення методики оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів може бути вдосконалений в напрямку спрощення для його практичного використання за рахунок:

-обробки статистичних даних експлуатації готельних комплексів і зведення цих даних в реєстр для користування ними в проектній діяльності;

-обробки даних нормативної документації щодо готелів, з метою виявлення застарілих даних і їх удосконалення та встановлення нових параметрів, що відповідатимуть сучасним вимогам проектування та експлуатації готельних комплексів;

-створення методики формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів на ранніх стадіях проектування, що дасть уявлення про потенційну можливість існування архітектурного об'єкту, у варіантах,

можливість і доцільність його реалізації.

Дослідженням встановлено принципові властивості методики формування і оцінки функціонально-планувальної організації проектних рішень на ранній стадії проектування, що повинні відповідати :

- можливості використання учасниками проекту і мати такі ознаки, як: глобальність, оперативність, кількісність, гнучкість, універсальність;
- ймовірності отримання результатів максимально наближених до реальності з ознаками: відтворюваності, співставленості, усебічності.

В роботі проведено аналіз щодо діючих на території України нормативних документів з проектування готелів. Аналіз сучасного стану нормування і оцінки якості готельного господарства в Україні дав можливість визначити наступне:

1. Діюча система нормативних документів у галузі проектування і будівництва готельних комплексів не відображає змін соціально-економічного устрою держави. Визначено ступені складності і стадії проектування готельних комплексів, що можуть бути застосовані для складання вихідних даних та завдання на проектування, згідно чинного ДБН А.2.2-3-2004 (*пропозиція автора – Ю.Л.*).
2. У галузі проектування та будівництва готельних комплексів, експлуатації та оновлення існуючого фонду готельного господарства існує чимало проблем, що свідчить про необхідність розвитку способів визначення якості готельних об'єктів на різних етапах їх створення та експлуатації.

У другому розділі «**Містобудівна, об'ємно-просторова та функціонально-планувальна організація готельних комплексів**» проведено аналіз факторів, що формують готельні комплекси, виявлено особливості, здійснено класифікацію та досліджено тенденції розвитку, запропоновано функціональні схеми готелів категорії «курортні» та категорії «міські». Проведено аналіз адаптації нормативної документації з проектування та експлуатації готельних комплексів законодавства України до законодавства Європейського Союзу.

Дослідженням встановлено такі групи факторів: соціальні; природно-кліматичні; містобудівні; технологічні, економічні (рис.1). Соціальні фактори при вирішенні питання архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації готельних комплексів впливають на визначення складу основних будівель та споруд, також на використання матеріально-технічної бази в період міжсезоння. До природно-кліматичних факторів належать: природно-кліматичні умови й особливості ділянки забудови, характер рельєфу, умови інженерного забезпечення території, мікрокліматичні особливості, наявність зелених насаджень, естетична оцінка території ділянки. Містобудівними чинниками, що впливають на розташування готельного комплексу є: територіальне розташування в системі міста чи поза містом, що відповідно надає готелю автономності чи безпосередньо вплив міста на готель; транспортне навантаження, розташування готелю поблизу аеропортів чи вузлів міського транспорту; обмеження щодо поверховості та

архітектурної стилістики, наявність інженерних комунікацій. Ці фактори визначають, головним чином, наявність функціональних зон і архітектурно-планувальну структуру готельних комплексів як самостійного містобудівного утворення. Технологічні фактори містять склад інженерних споруд, приміщень та обладнання, що визначають склад основних об'єктів і принципи функціонального зонування, забезпечення пішохідної доступності, заходи по організації цілорічного функціонування готелів. Економічні фактори визначають рентабельність готельних комплексів і впливають на вибір функціонального комплексу основних будівель, конструктивну схему, сервіс обслуговування.

Класифікація готелів та комплексів проводиться за 3-ма основними критеріями: комфорт (за категорією систем, за рівнем цін, за системою оператора); місткість (малої, середньої, підвищеної місткості); за призначенням. Визначено поняття, що характеризує загалом критерії готельного комплексу – «формат» готельного комплексу. На основі аналізу існуючих міжнародних класифікацій запропоновано нову класифікацію готельних комплексів, що диференціює їх номенклатуру за «форматом» категорії: «пансіон», «гостинний двір», «мотелі», «молодіжний готель», «ресторан-клуб готель», «міські» та «бізнес-готелі», «курортні», «рекреаційні, курортно-лікувальні», «котеджі», «апартамент-готелі», «парк-готелі», «палац-готелі» (таб.4).

Архітектурно-просторова організація готелів підпорядковується закономірностям формування сталих містобудівних утворень, вимогам готельних операторів, функціональному комплексу готелю. Головною архітектурно-художньою задачею в будівництві нового готельного об'єкту чи реконструкції його в історичному середовищі є збереження образу сталого середовища.

В Україні працюють міжнародні мережі готельних операторів. Існує ряд вимог щодо інфраструктури, сервісу і життєдіяльності готельного комплексу певної мережі. В дослідженні проаналізовано систему типів готельних комплексів міжнародних операторів і розроблено рекомендації з їх впровадження в проектування та будівництво в Україні.

Визначення факторів, що формують готельні комплекси дало змогу встановити принципів критерії, що є ключовими для створення методики формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів на ранніх стадіях проектування. Такими є: «формат» готельного комплексу; розміщення в містобудівному утворенні; геометричні і просторові параметри ділянки забудови; рівень сервісного обслуговування готельного комплексу, що зорієнтований на певний споживчий попит (цільова аудиторія); потужність житлового фонду; площі основних і додаткових приміщень; рентабельність та розрахункова кошторисна вартість готельного комплексу.

У третьому розділі «Визначення критеріїв та розробка методики формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельних

комплексів» проведено аналіз сучасних вимог до створення готельних комплексів і оновлення сучасного фонду готельного господарства. Опрацьовано матеріал вихідних даних для формування методики оцінки функціонально-планувальної структури готельних комплексів, що охоплює питання: функціонально-планувальні, в залежності від «формату» готельного комплексу, інженерно-технічні, питання економічного обґрунтування можливості та доцільності реалізації готельного об'єкту. На основі анкетного опитування архітекторів та фахівців готельного бізнесу і споживачів готельного сервісу, проведеного статичного дослідження за допомогою математичної вибірки, розроблено номенклатуру номерного фонду.

На основі проведених досліджень та виведених ключових факторів, що окреслено у другому розділі, та методичної бази третього розділу створено методику формування і оцінки функціонально - планувальної організації готельних комплексів на ранніх стадіях проектування. Детально, для практичного застосування, методику описано в роботі покроково, на рис. 2 показано блок-схему методики. Етапи I, II досліджують соціальне замовлення на створення готельного чи туристичного об'єкту, що впливає на початок науково-творчо-будівельного процесу, результат якого переходить у сферу споживання. Етап III формує вихідні дані для розрахунку площ функціонально-планувальної організації готельного комплексу. Етап IV визначає відсоткове співвідношення житлової та загальної площ ($\sum S_{ж} - 60\%$, від $\sum S_z - 100\%$, де $S_{ж}$ – загальна житлова площа, S_z – загальна площа готельного комплексу) та додаткових площ (таб.3) на етапі V, що уточнюється наступним етапом VI за матрицею площ S.

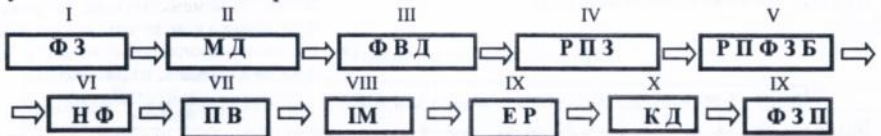


Рис. 2 Основні покрокові складові методики формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельного комплексу: ФП – коректне формулювання задачі; МД – маркетингове дослідження (виявляє формат і кількість додаткових функцій...); ФВД – формування вихідних даних; РПЗ – розрахунок площ забудови ділянки, з виділенням загальної площі готельної будівлі; РПФЗБ – розрахунок площ функціональних зон готельної будівлі; НФ – визначення кількості номерів, їх категорій і площ; ПВ – порівняння варіантів номерних фондів різних категорій готелів; ІМ – розрахунок потужності інженерних мереж; ЕР – розрахунок рентабельності та окупності готельного комплексу; КД – визначення коефіцієнту доцільності обраного варіанту готельного комплексу; ФЗД – формування завдання на проектування.

Матриця площ S дає можливість порівняти потенційно можливі «формати» готельних комплексів, у залежності від місткості, складу номерного фонду, сервісного обслуговування згідно категорії готельного об'єкту та містить у собі кількість номерів, їх площ, що визначається матрицями А (кількість категорій номерів, якій відповідає таб.1) та В (площі номерів, якій відповідає таб.2). В матриці S обирається такий показник, що найближче відповідає обчисленому значенню площі житлового фонду готельного комплексу. За рядком та стовпцем обраного показника, за таб. 1 та 2, визначаються показники кількості та площ категорій

номерів. На етапі VII здійснюється порівняння можливих варіантів функціонально-планувальної організації готельного об'єкта в певному містобудівному утворенні, що мають графічні зображення у формі функціональної схеми, номенклатури номерного фонду. Наступний етап VIII визначає необхідні потужності для забезпечення інженерних мереж. Етап IX визначає економічний розрахунок рентабельності та окупності об'єкту. На етапі X порівнюються показники функціонально-планувальної організації та економічні, і за допомогою методу експертного аналізу встановлюється коефіцієнт оптимальності обраного варіанту.

$$A := \begin{pmatrix} 1_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} \\ 2_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} \\ 3_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} \\ 4_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} \\ 5_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} & k_{m,y} \end{pmatrix}$$

де: k – показник кількості одного типу номерів;
 m – показник порядкового номеру готельного номеру;
 y – показник категорії готелю (*),
 $1_{m,y} - 5_{m,y}$ – показник стовпця згідно (таб.1)

$$S := \begin{pmatrix} S1k_{n,y} * 1_{1,x} & S1k_{n,y} * 2_{1,x} & S1k_{n,y} * 3_{1,x} & S1k_{n,y} * 4_{1,x} & S1k_{n,y} * 5_{1,x} \\ S2k_{n,y} * 1_{1,x} & S2k_{n,y} * 2_{1,x} & S2k_{n,y} * 3_{1,x} & S2k_{n,y} * 4_{1,x} & S2k_{n,y} * 5_{1,x} \\ S3k_{n,y} * 1_{1,x} & S3k_{n,y} * 2_{1,x} & S3k_{n,y} * 3_{1,x} & S3k_{n,y} * 4_{1,x} & S3k_{n,y} * 5_{1,x} \\ S4k_{n,y} * 1_{1,x} & S4k_{n,y} * 2_{1,x} & S4k_{n,y} * 3_{1,x} & S4k_{n,y} * 4_{1,x} & S4k_{n,y} * 5_{1,x} \\ S5k_{n,y} * 1_{1,x} & S5k_{n,y} * 2_{1,x} & S5k_{n,y} * 3_{1,x} & S5k_{n,y} * 4_{1,x} & S5k_{n,y} * 5_{1,x} \end{pmatrix}$$

де: $1k_{m,y} - 5k_{m,y}$ – показник рядку матриці A;
 $1_{n,x} - 5_{n,x}$ – показник стовпця матриці B.

$$B := \begin{pmatrix} 1_{n,x} & 2_{n,x} & 3_{n,x} & 4_{n,x} & 5_{n,x} \\ a_{n,x} & a_{n,x} & a_{n,x} & a_{n,x} & a_{n,x} \\ a_{n,x} & a_{n,x} & a_{n,x} & a_{n,x} & a_{n,x} \\ a_{n,x} & a_{n,x} & a_{n,x} & a_{n,x} & a_{n,x} \\ b_{n,x} & b_{n,x} & b_{n,x} & b_{n,x} & b_{n,x} \\ b_{n,x} & b_{n,x} & b_{n,x} & b_{n,x} & b_{n,x} \\ c_{n,x} & c_{n,x} & c_{n,x} & c_{n,x} & c_{n,x} \\ c_{n,x} & c_{n,x} & c_{n,x} & c_{n,x} & c_{n,x} \\ d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} \\ d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} \\ d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} \\ d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} & d_{n,x} \\ e_{n,x} & e_{n,x} & e_{n,x} & e_{n,x} & e_{n,x} \\ e_{n,x} & e_{n,x} & e_{n,x} & e_{n,x} & e_{n,x} \\ f_{n,x} & f_{n,x} & f_{n,x} & f_{n,x} & f_{n,x} \end{pmatrix}$$

де: a, b, c, d, e, f – літера, що вказує на категорію номеру за номенклатурою; n – показник порядкового номеру готельного номеру;
 x – показник категорії готелю (*), $1_{n,x} - 5_{n,x}$ – показник стовпця, згідно (таб.2)

Якщо умови розрахунку задовольняють поставленому завданню – дані заносяться у зведену таблицю місткості готельного комплексу і розрахунок закінчено. Останнім XI-м етапом методики, за умови задовільного результату розрахунку, є складання завдання на проектування.

Запропоновано використання методики формування і оцінки функціонально-планувальної організації архітектурних об'єктів на ранніх стадіях проектування в системі містобудівного обґрунтування на рівні розробки ПДП, в якості визначення доцільності розташування певних функціональних зон у таких межах: опис функціональної зони містобудівного утворення з позиції її потенційної можливості для різних видів будівництва, по відношенню до інших функціональних зон міста; оцінка доцільності функціонально-планувальної організації проектів окремих об'єктів, що передбачається розмістити в певному містобудівному утворенні.

Проаналізовано типи громадських споруд і виділено такі, на основі яких обґрунтовано універсальність застосування запропонованої у дослідженні методики.

Проведено порівняння таких будівель громадського призначення, як: готельні комплекси, торговельні центри, виставкові комплекси, спеціалізовані розважальні

комплекси. Встановлено критерії (характерні модулі), що впливають на формування методики оцінки. Такими є: місце розташування в містобудівному утворенні, що змінює попит на об'єкт; площа ділянки забудови, що впливає на потужність об'єкта й можливість його забезпечити необхідний споживчий попит; геометрія ділянки забудови, що визначає конструктивну схему і можливість перепрофілювання об'єкта; паркінг, що визначає рівень сервісу і комфорту; співвідношення площ корисної і транзитної; принциповий підхід до визначення вартості і рентабельності об'єкту.

Таблиця 1

Показники матриці А

1	Категорія готелю		Номенклатура номерного фонду													
			a			b		c		d			e		f	
№	категорія готелю		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	1*	N	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	+
			20	15	0	5	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	2*	N	+	+	+	+	+	-	-	-	-	+	-	+	-	+
			20	15	7	5	4	0	0	0	0	2	0	2	0	2
3	3*	N	+	+	+	+	+	+	+	-	-	+	+	+	-	+
			16	14	5	5	3	2	2	0	0	2	2	3	0	2
4	4*	N	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+
			18	15	5	4	3	2	2	2	2	3	2	0	3	3
5	5*	N	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+
			25	20	5	20	10	5	5	6	3	3	3	0	4	3

де, а – готельні номери, категорії STANDART; b - категорії COMFORT; c - категорії De LUXE; d - категорії LUXE; e - категорії APARTAMENT; f - категорії INVALID SUITE.

Таблиця 2

Показники матриці В

№	Номенклатура номерного фонду		Категорія готелю					
	категорія номеру	од.вим	1*	2*	3*	4*	5*	
1	2		4	5	6	7	8	
1	a	1	m ²	14	14	20	20	20
2		2	m ²	12	12	14	15	17
3		3	m ²	«24»	27	28	29	30
4	b	4	m ²	14	14	14	14	14
5		5	m ²	16	16	16	16	16
6	c	6	m ²	«23»	«24»	25	26	27
7		7	m ²	«30»	«30»	31	32	33
8		8	m ²	«100»	«112»	«115»	120	120
9	d	6.9	m ²	«100»	«105»	«120»	160	160
10		10	m ²	«80»	82	82	82	82
11		11	m ²	«100»	«110»	130	130	130
12	e	12	m ²	«36»	46	60	«60»	«60»
13		13	m ²	«90»	«90»	60	90	90
14		f	14	m ²	20	20	20	20

де, а – готельні номери, категорії STANDART; b - категорії COMFORT; c - категорії De LUXE; d - категорії LUXE; e - категорії APARTAMENT; f - категорії INVALID SUITE.

Складено функціональні схеми готельних комплексів, визначено номенклатуру їх номерного фонду та засобами математичної статистики розраховано оптимальні

площі номерів. Створені в електронному вигляді графічні схеми номенклатури рекомендуються до застосування при розробці ДБН України з проектування готелів. Запропонована в дослідженні методика дозволяє на ранніх стадіях проектування дати найближчу економічну оцінку проекту готельного комплексу, за допомогою принципів розробки бізнес-плану. В розробці методики застосовано основи маркетингового аналізу, що дозволяють більш широко охопити коло питань.

У межах дослідження в підготовці бізнес-плану запропоновано проведення порівняльного аналізу ефективності готелю в залежності від класу, категорії, об'єму додаткових послуг.

На економічну доцільність проекту вагомий вплив мають інженерно-технічні питання. Готельні будівлі обладнуються системами інженерно-технічних комунікацій, що потребують відповідних площ. Важливим напрямком є питання енергозбереження. Тому при розміщенні готельного комплексу в певному містобудівному утворенні приймаються такі планувальні і конструктивні рішення, що працюють на ефективне використання площ і на енергозбереження.

Таблиця 3

Нормативне співвідношення площ функціональних зон

№	НОМЕНКЛАТУРА ОСНОВНИХ ПРИМІЩЕНЬ ОБСЛУГОВУВАННЯ		КАТЕГОРІЇ ГОТЕЛІВ (система «зіркою»)				
	2	3	4	5	6	7	8
1	Σ	40%	1*	2*	3*	4*	5*
1	ВХІДНА ГРУПА	%	4	4	7	7	7
2	РЕСТОРАЦІЯ	%	2	4	4	8	8
3	БАНКЕТ-КОНФЕРЕНЦІ ЗАЛИ	%	-	4	4	12	12
4	ГОСПОДАРСЬКІ, ПРИМІЩЕННЯ ПЕРСОНАЛУ	%	9	9	14	14	14
5	АДМІНІСТРАЦІЯ	%	1	1	2	2	2
6	ІНЖЕНЕРІЯ	%	4	4	7	7	7
7	ГРУПА ДОЗВІЛЛЯ	%	-	2	10	10	10
8	Разом по розділу	%	20	28	48	60	60
		m2	X	X	X	X	X
9	Коефіцієнт оптимальності (K opt)		K	K	K	K	K

На основі розробленої в Міністерстві туризму і курортів України «Проекту концепції розвитку туризму і курортів України» та на основі структури транскордонних територій, що розроблено в дисертаційному дослідженні доктора архітектури, професора Білокопя Ю.М. програм створення та функціонування національної мережі міжнародних транспортних коридорів в Україні [346-98-п], комплексної програми затвердження України як транзитної держави у 2002-2010 роках [3022-14], автором запропонована можливість розташування готельних комплексів та засобів туристичного розміщення на території України з урахуванням регіональних вимог.

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ ТА РЕЗУЛЬТАТИ

1. Визначено понятійний апарат для створення методики формування і оцінки функціонально-планувальної організації архітектурних об'єктів громадського призначення, що має арифметичний спосіб обробки даних, полікретиріальний, однорівневий спосіб оцінки за групою критеріїв. Для спрощення його практичного застосування здійснюються такі заходи:
 - обробка статистичних даних експлуатації готельних комплексів і зведення цих даних в реєстр для користування ними в проектній діяльності;
 - обробка даних нормативної документації щодо готелів, з метою виявлення застарілих даних, їх удосконалення та встановлення нових параметрів, що відповідатимуть сучасним вимогам проектування готельних комплексів;
 - впровадження методики формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів на ранніх стадіях проектування, що дасть уявлення про функціонально-планувальні зв'язки у варіантах, оцінку можливості і доцільності його реалізації.
2. Визначено і складено сучасну класифікацію готельних комплексів та засобів туристичного розміщення в межах регіонів України, що відповідає сучасним вимогам міжнародного готельного господарства. Розроблено функціональні схеми готельних комплексів, а саме категорії «курортні» та «міські». Визначено номенклатуру номерного фонду та розраховано оптимальні геометричні параметри готельних номерів.
3. Визначено необхідність і запропоновано шляхи адаптації законодавства України в сфері розвитку туризму та діяльності курортів до відповідних директив ЄС через розробку відповідної нормативної бази проектування готелів
4. Визначення факторів, що формують готельні комплекси дало змогу встановити принципи критерії, що є ключовими для створення методики формування і оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів на ранніх стадіях проектування. Такими є: «формат» готельного комплексу; розміщення в містобудівному утворенні; геометричні і просторові параметри ділянки забудови; рівень сервісного обслуговування готельного комплексу, що зорієнтований на певний споживчий попит (цільова аудиторія); потужність житлового фонду; площі основних і додаткових приміщень; рентабельність та розрахункова кошторисна вартість готельного комплексу.
5. Встановлено особливості об'єкта – «готельний комплекс», що має характерні первинні неформалізовані якості: відсутність безумовної оптимальності, динамічність розвитку цільової аудиторії, наявність чи відсутність «мережевого оператора».
6. Створено методику формування і оцінки функціонально-планувальної організації архітектурних об'єктів (на прикладі готельних комплексів) на ранніх

стадіях проектування і покроково описано можливість її практичного застосування учасниками інвестиційно-будівельного проекту.

7. Створена методика являє собою можливість оперативного прийняття рішення і уявлення про потенційну можливість і доцільність реалізації архітектурного об'єкту, що передбачається, без витрати часу на варіантне проектування. Така оперативність можлива за рахунок співставлення варіантів математичних моделей готельних комплексів, оперуючи даними їх категорій, місткості, сервісного обслуговування, об'ємно-просторового вирішення, споживчого попиту, встановленого регіональним призначенням та вартісними характеристиками і створенням бази укрупнених розрахункових показників за кошторисом.
8. Реалізація методики формування й оцінки функціонально-планувальної організації готельних комплексів на ранніх стадіях проектування на прикладах різноманітних проектних і дослідницьких задач підтвердила закладені в неї принципи і прийоми. Достовірність прийнятого рішення, використовуючи принципи методики, дає можливість порівняти й обрати раціональне наступне проектне рішення.
9. Окреслені результати дозволяють рекомендувати, розроблену у дослідженні, методику для використання при проведенні передпроектного аналізу та складання завдання на проектування на наступні стадії під час створення нових і реконструкції існуючих готельних комплексів.
10. Універсальність застосування методики до інших видів громадських будівель доведено на прикладі торговельно-розважальних закладів.
11. Запропоновано можливість розташування готельних комплексів та засобів туристичного розміщення на території України з врахуванням регіональних вимог на основі транскордонних територій України та «проекту концепції розвитку туризму і курортів України» (Міністерство туризму і курортів України).
12. Проведене в роботі дослідження не вичерпано. Необхідно розвивати дослідження у подальшій роботі, оскільки питання економічної оцінки, як будь-яких архітектурних об'єктів так і готельних комплексів, є таким, що динамічно розвивається та змінюється в світових економічних, політичних сферах та в галузі проектування й будівництва. Принципи методики є сталими, а властивості гнучкості й універсальності є такими, що розвиваються.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Лисенька Ю.В. Проблеми та перспективи розвитку готельних комплексів в Україні // Архітектура та будівництво України в нових соціально-економічних умовах. Збірник наукових праць. 3-я наукова конференція молодих вчених. - К.: КиївЗДНІЕП.- 2004. - Спеціальний випуск. - С.71-76.

- Науково-технічний збірник. - К.: КНУБА - 2004. Вип.№13, -С.164-170.
3. Лисенька Ю.В., Товбич В.В. Використання методики передпроектного аналізу в правовому аспекті містобудівного плану // Региональные проблемы архитектуры и градостроительства. – О.:ОГАСА. - 2005. Вип..7-8. – С.88-93.
 4. Лисенька Ю.В. Формування концепції торгівельно-розважальних закладів з передпроектним розрахунком потужності // Містобудування та територіальне планування. К.: КНУБА. – 2005. - Вип. №21.- С.188-196.
 5. Лисенька Ю.В. Інтерактивна система управління процесами проектування на стадії передпроектного аналізу // Соціальні напрямки розвитку архітектури та будівництва. Збірник наукових праць. К.: КиївЗДНІЕП, - 2005. - Спеціальний випуск. - С.98-103.
 6. Лисенька Ю.В. Аналіз типології готельних комплексів операторів (на прикладі оператора «marriot international») // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – К.: КНУБА. - 2005. - Вип.14. - С.238-245.
 7. Лисенька Ю.В. Дослідження системи класифікації готелів. // Містобудування та територіальне планування. - К.: - КНУБА. - 2006. Вип. 23. - С.129-137.
 8. Лисенька Ю.В. Моделювання оптимальної площі готельних номерів із застосуванням математичної статистики // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – К.: КНУБА. - 2006. - Вип.15. - С.305-312.
 9. Лисенька Ю.В. Моделювання мережі туристичних комплексів на основі транскордонних територій України // Вісник КНУБА. Збірник наукових праць. м.Симферополь-м.Алушта. – 2006. Вип. №4 (30). С.258-263.
 10. Лисенька Ю.В. Деякі питання формування системи класифікації готелів // Стародубовские чтения. – Д. ПГАСА. - 2006.
 11. Лисенька Ю.В. Вибір концептуального архітектурного рішення готелю з застосуванням кваліметричної оцінки на етапі передпроектної пропозиції // Збірник наукових праць. - К.: КиївЗДНІЕП.- 2006. Спец. випуск. – С.69-74.

АНОТАЦІЯ.

Лисенька Ю.В. Методика формування і оцінки функціонально-просторової організації готельних комплексів на ранніх стадіях проектування. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури за спеціальністю «18.00.01 - теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури». Київський національний університет будівництва та архітектури (КНУБА), Київ, 2007.

У дисертації представлено методику формування функціонально-просторової організації готельних комплексів та оцінку можливості і доцільності їх розміщення в містобудівних утвореннях на ранніх стадіях проектування. Проведено аналіз і систематизацію вітчизняного та зарубіжного досвіду створення нормативів, методів

систематизацію вітчизняного та зарубіжного досвіду створення нормативів, методів оцінки якості в галузі проектування об'єктів готельного господарства. Розроблена класифікація готельних комплексів та засобів туристичного розміщення, в сучасному розумінні, та запропоновано рекомендації по модернізації нормативних документів. Визначено основні фактори, що впливають на формування функціонально-просторової організації готельних комплексів. Запропоновано номенклатуру номерного фонду та рекомендовано орієнтовні площі номерів згідно номенклатури. Визначено необхідність та запропоновано адаптацію законодавства України у сфері розвитку туризму та діяльності курортів до відповідних директив і стандартів ЄС.

Розроблена у дисертації методика надає можливість вести цілеспрямований пошук відносно кращого рішення готельних комплексів. Результати дослідження і методика апробовані на практиці та рекомендуються до застосування при проектуванні громадських будівель і споруд на ранніх стадіях.

Ключові слова: функціонально-просторова організація, готельний комплекс, методика оцінки, рання стадія проектування.

АННОТАЦІЯ.

Лысенская Ю.В. Методика формирования и оценки функционально-пространственной организации гостиничных комплексов на ранних стадиях проектирования. – Рукопись.

Диссертация на соискание учёной степени кандидата архитектуры по специальности «18.00.01 – теория архитектуры, реставрация памятников архитектуры». Киевский национальный университет строительства и архитектуры (КНУСА), Киев, 2007.

В диссертации представлена методика формирования функционально-пространственной организации гостиничных комплексов и оценка возможности и целесообразности их размещения в градостроительных образованиях на ранних стадиях проектирования.

Разработанная методика основана на методе поликритериальной оценки с использованием интуитивного и экспертного подходов для создания иерархической системы оценки качества в соответствии с назначением гостиничных объектов.

Разработана классификация гостиничных комплексов и средств туристического размещения в современном понимании, основанном на международной терминологии гостиничных услуг.

Проведен сравнительный анализ и систематизация отечественного и зарубежного опыта создания нормативов, методов оценки качества в сфере проектирования объектов гостиничного хозяйства. При этом выявлены общие черты и отличия в структуре и содержании требований к проектированию гостиничных

объектов. Проведено исследование факторов, влияющих на формирование системы требований к проектированию гостиничных комплексов и предложены рекомендации по модернизации нормативных документов.

Определены факторы, влияющие на формирование функционально-пространственной организации гостиничных комплексов. Детально рассмотрены гостиничные комплексы категории «курортные» и категории «городские». Разработаны функциональные схемы и предложена номенклатура номерного фонда для этих категорий. Номенклатура номерного фонда выведена на основе опроса специалистов в сфере архитектурного проектирования, сфере гостиничного бизнеса, потребителей гостиничных услуг и на основе статистических данных отечественных, зарубежных гостиниц и комплексов. Средствами математической статистики определены ориентировочные площади номерного фонда, согласно установленной номенклатуре. В электронном виде созданы графические схемы гостиничных номеров, нормами для гостиниц категорий «курортные» и «городские» с рекомендациями по размещению мебели и оборудования.

Разработаны предложения по рациональному использованию туристических ресурсов, инвестиционной привлекательности и эффективного функционирования туристических рекреационных территорий Украины, научно-методического обеспечения за счет использования разработанной в диссертационном исследовании методики. На основе структуры «трансграничных» территорий Украины предложено региональное размещение категорий гостиниц и комплексов, с учетом природных, демографических, экологических, этнических особенностей.

Предложенная методика, представляет собой оперативность в принятии решений и оценку потенциальной возможности и целесообразности реализации архитектурного объекта без затрат времени на вариантное проектирование. Такая оперативность возможна за счет сопоставления вариантов математических моделей гостиничных объектов, оперируя данными «формата» гостиницы – назначение, категория, вместимость, номенклатура номерного фонда, основной и дополнительный сервис, объемно-пространственное решение, определение стоимостных показателей строительства и эксплуатации гостиничного комплекса. В разработке методики использованы основы маркетингового анализа, что позволяет в более широком спектре очертить ряд важных вопросов для принятия верного решения. При разработке «бизнес-плана» способом сравнительного анализа методика дает возможные решения вопросов целесообразности и эффективности гостиничного комплекса в зависимости от «формата» и сервиса предполагаемого объекта.

Определена и предложена возможность и необходимость адаптации законодательства Украины в сфере развития туризма и деятельности курортов к соответствующим директивам ЕС, за счет установления международного сотрудничества, адаптации международных гостиничных операторов к украинским

стандартам, требованиям; создания национальной конкурентно-способной гостиничной сети.

Реализация методики формирования и оценки функционально-пространственной организации гостиничных комплексов на ранних стадиях на примере разнообразных проектных и исследовательских задач подтвердила заложенные в неё принципы и приемы. Это позволяет рекомендовать методику для решений задач предпроектного анализа при подготовке задания на проектирование на последующие стадии при создании новых и реконструкции существующих гостиничных комплексов. Проведенное в работе исследование не исчерпано. Необходимо развить исследование в дальнейшей работе, поскольку экономические вопросы в сфере проектирования и строительства динамично изменяются и требуют своевременной корректировки. Принципы методики постоянны, но стоимостная оценка в методике имеет свойство гибкости. Основные результаты исследования изложены на 9 научно-практических конференциях, опубликованы в 11 статьях.

Ключевые слова: функционально-пространственная организация, гостиничный комплекс, методика оценки, ранняя стадия проектирования.

ANNOTATION.

Lysenka Julia. Methodology of forming and assessment of functional-spatial organization of hotel complexes on early design stages. – Manuscript.

Thesis of candidate's degree in Architecture, specialization 18.00.01 – Theory of architecture, restoration of architectural monuments. Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, 2007.

The dissertation presents the methods of forming and assessment of functional-spatial organization of hotel complexes and estimation of possibility and expediency of their placing in the city-planning formations on the early design stages. An analysis and systematization of domestic and foreign experience of creation of norms, assessment methods of quality in the industry of planning of objects of hotel business is carried out. The classification of hotel complexes and facilities of the tourist accommodation is created in terms of the modern understanding and recommendations are offered for modernizations of normative documents. The basic factors which influence the forming of functional-spatial organization of hotel complexes are determined. The necessity and adaptation of Ukrainian legislation in the field of development of tourism and resort activity according to the respective directives and standards of EU are determined.

The methodology, developed in the dissertation, gives possibility to carry on an aim-oriented research in terms of the best solution of hotel complexes. The research results and methods are approbated in practice and recommended to application in planning of public buildings and constructions on the early design stages.



Рис. 1 Фактори, що формують функціонально-просторову організацію готельних комплексів.

Таблиця 4

Класифікація готельних комплексів та засобів туристичного розміщення

№	«ФОРМАТ» ГОТ. КОМПЛ.	Міжнародний термін	Сист. «*»	Місткість	Цінова категорія	Призначення	Розташування	Послуги	Термін перебування	Кіл-ть м/ном	Кіл-ть к/ном	Сантех. облад.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	ПАНСІОН	B&B	-	4-8	Бюджетні	курортні/ туристичні	приватний будинок	мінімальні	довільний	2-6	1	рукомийник
2	ГОСТИННИЙ ДВІР	GUEST HOUSE	-	4-10				мінімальні	довільний	2-6	1-2	рукомийник
3	МОТЕЛЬ	MOTEL/LODGE	1*/1*	15-40	дешеві	автомандрівн.	автомагістралі	мінімальні	довільний	1-4	1	ванна кім.
4	МОЛОДІЖНИЙ ГОТЕЛЬ	HOSTEL	1*	середня до 100		молодіжні / туристичні	довільне	мінімальні	довільний	2-20	1	рукомийник
5	РЕСТОРАН-КЛУБ- ГОТЕЛЬ	INN	2*	мала 10-20	економічні (стандартні)	проведення громад. заходів	центр міста	стандартні	короткочасний	1-2	1-2	ванна кімната
6	МІСЬКІ ГОТЕЛІ / БІЗНЕС-ГОТЕЛІ	SMALL HOTEL	2,3*	мала 10-20		туристичні, малої місткості	центр міста / історичн. забудова	стандартні	короткочасний	1-4	1-2	ванна кімната
7		TOWN HOTEL	3,5*	середня 100-500	середній клас (комфорт)	туристичні, бізнес	центр міста / історичн. забудова	основні готельні	короткочасний	1-4	1-3	ванна кімната
8	КУРОРТНІ	RESORT HOTEL	4,5*	велика 300-1000	дорогі (1-ий клас)	курортні / туристичні	курортні зони, 1,2 лінія моря	основні + дод. готельні	довготривалий 1-4 тижні	1-4	1-4 + тераса	ванна кім. (1 / 2)
9	РЕКРЕАЦІЙНІ КУРОРТНО- ЛІКУВАЛЬНІ	SPA& RESORT	5*	середня, велика 300-1000	дорогі + (Люкс)	курортні/ туристичні	курортні зони, 1,2 лінія моря	підвищений сервіс	довготривалий 1-4 тижні	1-4	1-4 + тер/бас	ванна кімната (1 / 2)
10	КОТЕДЖИ, БУНГАЛО	HOLIDAY VILLAGE	1* 5*	10-20буд. HV-4*,5*	дорогі + (люкс)	курортні/ туристичні	курортні зони, 1,2 лінія моря	основні, сервіс + дод.	довготривалий, 1-4 тижні	Нк.буд (2-8)	2-5	ванна кім. (1/2)+басейн
11	АПАРТАМЕНТ	SELF-CATERING APARTAMENT	2*	мала 10-20	середній клас (комфорт)	окремі квартири студіо	довільне	часткові готельні	довготривалий, 1-4 тижні	1-4	1-4	2-4 кім. + ванна кім.
12	АПАРТАМЕНТ- ГОТЕЛЬ	APART- HOTEL	2*	середня 100-200	дорогі	квартирностудіо, об'єднані в готельні корп.	довільне	основні готельні	довготривалий, 1-4 тижні	1-4	1-3	1-2 кім. + ванна кімната
13	ПАРК-ГОТЕЛЬ	GARDEN -HOTEL	2-4*	мала 30-50 + середня 100-350	середній клас(комфорт) дорогі	туристичні, бізнес-готелі	в парковій зоні	основні + додаткові готельні	довготривалий, 1-4 тижні	1-4	1-3	ванна кімната
14	ПАЛАЦ-ГОТЕЛЬ	LUXURY HOTEL	5*	мала 30-до100	дорогі	туристичні	істор. пам'ятка палац. або замкової арх-ри	основні + додаткові	короткочасний	1-4	1-4	ванна кім (1 / 2)

Підписано до друку 07.05.2007 р. Формат 60×90/16.

Ум. друк. арк. 0,9. Обл.-вид. арк. 0,9.

Тираж 100 прим. Зам. № 118.

«АВТОРЕФЕРАТ»

Свідоцтво ДК № 18536 від 03.12.2001р.

01034, м.Київ, пров.Георгіївський, 2, оф. 28.

578-04-14; 28471-27

452489

✓ АБ. 72.589
АВ 72.589

Мист.

2005 ОКТ

Мист