

СЕМЬ РАЗ ОТМЕРЬ: подготовка к проектированию гостиницы

Проектированию здания гостиницы предшествует важный период — уяснение пожеланий заказчика, формирование образа гостиницы на основе портрета будущих гостей, определение конфигурации здания, номерного фонда и многое другое. Без четкого понимания заказчиком и исполнителем этих факторов невозможно создать полноценный проект

Прежде чем приступить к проектированию нового здания гостиницы или реорганизации существующего здания под номерной фонд, как архитектор, предлагаю инвестору ответить на самый важный вопрос: «Для кого будет гостиница?» Этот вопрос определяет портрет гостя, его характер и цели визита в гостиницу. От главного человека — гостя, его рода занятий и деятельности, зависит вся сложная цепочка функциональных взаимосвязей, набор помещений, типология и технология номерного фонда и внутренней инфраструктуры, архитектурная концепция здания и дизайн интерьеров гостиницы.



Каждый штрих в здании гостиницы влияет на восприятие клиента — и как следствие, на прибыльность. Поэтому будущая гостиница нуждается в детальной проработке всех нюансов внутренней планировки, логики организации пространства и выразительной привлекательности фасада.

На этапе подготовки к проектированию мы предлагаем инвестору провести экспертизу экономической целесообразности будущего объекта. С технико-экономическим обоснованием (ТЭО) инвестиционно-строительного проекта, маркетинговым анализом. Эти критерии оценят общие затраты, покажут экономическую выгоду проекта, срок его окупаемости, расходы на содержание, и снизят риски в случае неправильной оценки инвестором факторов рынка. И только в том случае, если оценка объекта будет положительна, можно приступать к разработке предварительной концепции.

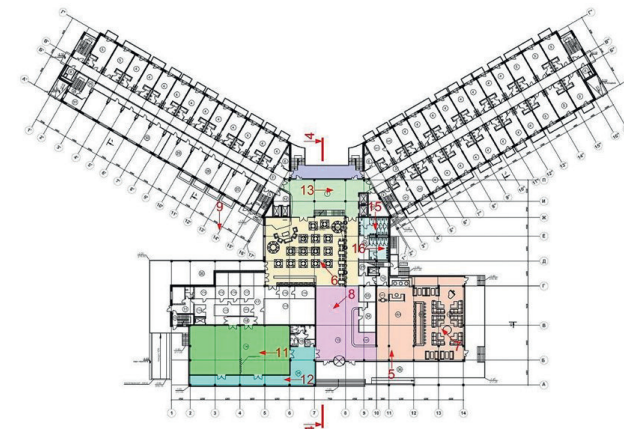
После выбора типа, размера и назначения здания, можно определить его вместимость — количество гостей, которое возможно комфортабельно разместить на данной площади в зависимости от статуса гостиницы.

В соответствии с существующими нормативными документами гостиницы классифицируются, исходя из количества спальных мест, на:

- мини (от 5 до 15 номеров);
- малые (от 16 до 50 номеров);
- средние (от 51 до 200 номеров);
- крупные (свыше 200 номеров).

После исследования территории под строительство и анализа района застройки определяется какому количеству звезд будет соответствовать гостиница. Рассчитывается общая вместимость здания и его размеры. Формируется представление о внутренней инфраструктуре, дополнительных функциях гостиницы (рестораны, бары, бильярдные, SPA- и спорт-комплексы, танцзалы, залы собраний и пр.). Составляется схема зонирования гостиницы. Выпускаются архитектурные, конструктивные и инженерные решения. Будущий дизайн закладывается совместно с разработкой инженерных решений, во многом предваряя их в части зон для посетителей, чтобы впоследствии у них был визуально привлекательный вид и удобство пользования.

Существует несколько типов планировок номерной части здания:



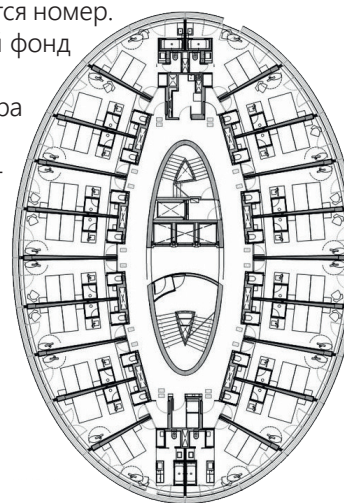
- прямоугольная;
- П-образная;
- крестообразная;
- радиальная.

Планировка может быть с коридорной или галерейной системой размещения номеров: с ориентацией на одну или две стороны здания. При сложной форме плана планировочное решение гостиницы может стать смешанным: с размещением номеров с двух сторон от административных и обслуживающих помещений. Сложная форма плана дает возможность увеличить число номеров и сократить расстояние от них до лифтов и лестниц. Чаще всего проектируют гостиницы с прямоугольной (к ним относятся и исторические здания) и усложненной формой плана.

На основе прямоугольных планов строят лаконичные высотные объемы зданий в форме параллелепипеда или близких к тому. Сложную форму плана применяют при строительстве комплекса зданий переменной этажности высотой в 3–5 этажей, на гористом или сложном рельефе, что позволяет вписать объект в местное окружение и облегчить работы по его возведению. Важно учитывать, что при сложных формах плана не все номера будут находиться в одинаковых условиях: так, в номерах расположенных во внутренних углах здания, ухудшаются условия освещения, и возможно «просматривание» номеров из окон других помещений. Потому такие номера делаются либо двойными (большими по площади, чем остальные на этаже), либо в подобных местах устраиваются хозяйственные помещения.

В планировочном решении гостиницы основным элементом жилого этажа является номер. По практике весь номерной фонд можно подразделить на:

- однокомнатные номера на 1 человека;
- однокомнатные номера типа «дубль», где можно быстро изменить вместимость номера в зависимости от спроса;



ДИЗАЙН И МАТЕРИАЛЫ



- одно-двухкомнатные номера на 3–4 человека;
- одно-двухкомнатные номера на 5 и более человек;
- номера с повышенным комфортом из 2 комнат и более (апартаменты, люкс).

Однокомнатные номера на одного или двух человек составляют около 70 % номерного фонда гостиницы.

В городских гостиницах одноместные номера составляют до 80 % от номерного фонда. В курортных и туристических гостиницах в связи с большим количеством отдыхающих семей преобладают двухместные номера, и составляют от 75–100 % номеров гостиницы.

В зависимости от статуса гостиницы по ГОСТ 28681.4-95 в гостиницах «1 звезда» таких номеров — 64 %; «2 звезды» — 80 %, «3 и более звезд» — 100 %. Люксы и апартаменты должны составлять 5–8 % номеров.

Площадь номерного фонда, предусматриваемая современными СНиПами:

- однокомнатных одноместных номеров:
8 м² — в гостиницах 1–2*
10 м² — в гостиницах 3*
12–16 м² — в гостиницах 4*
14–18 м² — в гостиницах 5*
- однокомнатных двухместных номеров:
12 м² — в гостиницах 2*
14 м² — в гостиницах 3*
14–20 м² — в гостиницах 4*
16–25 м² — в гостиницах 5*

Здания гостиниц могут различаться по многим признакам, но технологические условия допускают несколько возможных строительных решений, из которых по результату ТЭО можно выбрать наиболее целесообразное.



Мастерская архитектуры и дизайна
Першиной и Поповой
Реальный Дизайн/Real Design
Попова Виктория, +79161918477