

УДК 711.4 (477-25):343(045)

**Мыратдурдыев М.,***магистрант, Национальный авиационный университет***Дорошенко Ю. А.,***д.т.н., профессор, Национальный авиационный университет*

## ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ АПАРТ-ОТЕЛЕЙ

Аннотация: рассмотрена характеристика апартаментов и основные аспекты проектирования временного жилья для индивидуализации использования контингентом потребителей на который они рассчитаны. В статье подробно анализируются преимущества проектирование апартаментов с обеспечением обслуживания инфраструктурой и высоким уровнем проживания.

Ключевые слова: апартамент, жилье, проектирование, композиция, формирование.

**Постановка проблемы.** Сегодня, в условиях роста конкуренции на рынке гостиничных услуг, многие предприниматели ищут новые пути развития гостиничного бизнеса. В частности, одним из наиболее перспективных направлений гостиничной индустрии ныне считают апартаменты. В связи с этим появляется потребность в реализации комплексного подхода к проектированию архитектурно-планировочных решений зданий отелей, требующих оптимизации при совместном функционировании жилой зоны и инфраструктуры, которая ее обслуживает.

Апартаменты сначала создавались в местах отдыха как жилье для семей, которые должны были «жить» в квартире, а не в отеле. Апартаменты будут представлять собой "дом отдыха", где есть обслуживание.

**Анализ последних исследований и публикаций по теме.** Анализ мировых современных тенденций развитие проектных решений апартаментов с обеспечением надлежащего обслуживания рассматривались такими архитекторами и инженерами, как Ронштедт М. [2], Круль Г. [3], Л. Б. Великовский, Н.Ф. Гуляницкий, В. М. Ильинский [4].

**Цель исследования** – выявление перспективных архитектурно-планировочных решений апартаментов в соответствии с их функциональными и технологическими особенностями.

**Основная часть.** Апартаменты (или апартамент–отели) – одна из новейших тенденций в мировом гостиничном бизнесе. Как следует из названия, апартаменты создаются по принципу апартаментов. Суть апартамент–отеля заключается в том, что покупателям приобретается гостиничный номер с целью

получения дохода от его эксплуатации (сдача в аренду), а также есть возможность его использование несколько недель в году для собственного проживания. При этом все заботы по обслуживанию гостиничного номера, его меблирование и поиск постояльцев берет на себя управляющая компания.

Этот тип отеля считается одним из самых сложных объектов гражданского строительства. При проектировании апартамент-отелей необходимо учитывать следующие требования:

- 1) сочетание в едином объеме жилья и коммерческой недвижимости;
- 2) обеспечение высоким качеством обслуживания социальной и развлекательной инфраструктуры;
- 3) инженерные и технологические особенности проектирования каждой из зон, требующих оптимизации при совместном функционировании;
- 4) при разработке проекта кроме архитектора, инженера и дизайнера, нужно учитывать расчеты маркетолога для обеспечения рационального функционирования объекта;
- 5) концептуальный подход к проектированию.

Сложность проектирования апартамент-отеля лежит в логистической плоскости. На одной территории должны располагаться несколько функциональных зон, в частности – номерной фонд гостиницы, жилой фонд апартаментов с ориентацией на долгосрочное проживание и инфраструктурные зоны: ресторан, зона отдыха, лобби и пр. Разделение в пространстве потока жителей, гостей и персонала – основа успешности функционирования апартамент-отеля. С одной стороны, предъявляются повышенные требования к логистике из-за обилия обслуживающего персонала, который обеспечивает бесперебойное жизнеобеспечение отеля 24 часа в сутки 7 дней в неделю. Но более важной задачей является обеспечение комфорта долгосрочного проживания.

Для правильного и целесообразного проектного решения объекта нужно учитывать особенности функций временного жилья, в сочетании со всей инфраструктурой обслуживания отеля [1]. При проектировании также следует учитывать типы апартаментов в зависимости от качества предоставляемых услуг. От этого зависит площадь проектируемого номерного фонда и его архитектурно-планировочное решения: количество комнат, качества обслуживания, комфорта и т.д.

- Апартаменты типа А (студио), как правило, имеют одну комнату и совмещенную с кухней зал-гостиную. Площадь: 40-45 кв.м., принимают от 2 до 4 человек.

- Апартаменты типа В включают две отдельные спальные комнаты, гостиную и кухню. Площадь: 60-90 кв.м., принимают от 2 до 6 человек.

- Апартаменты типа С состоят из трех-четырех отдельных комнат, зала-

гостиной, столовой и кухни. Площадь: более 100 кв.м., принимают до 12 человек.

- Апартаменты класса люкс – это роскошные номера в пентхаусах, отдельные виллы или резиденции. Они состоят из двух и более комнат, имеют личную прислугу, максимально большой выбор услуг, собственные бассейны, дворечких и так далее. В апарт-отелях такие номера, как правило, называются «президентскими апартаментами».

При проектировании следует учитывать индивидуализацию пространства и высокий уровень сервиса отеля. Апарт-отели выгодно отличаются от обычных гостиниц тем, что предлагают не стандартный набор вариантов для проживания, а полностью пригодные для жизни квартиры.

Для эффективной планировочной организации различные помещения апартаментов нужно группировать по функциональным признакам, позволяющим организовать между ними чёткие технологические взаимосвязи, отвечающие санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям в сочетании с удобством эксплуатации гостиницы, а также повышающие комфорт проживания в ней.

Сложность организации правильной взаимосвязи различных помещений состоит ещё и в том, что проживающие в гостинице не должны видеть повседневную работу всех вспомогательных служб. Потому функциональные схемы гостиниц строятся с учётом сложных технологических процессов, протекающих в гостиницах.

Для функциональной организации гостиницы существенное значение имеет количество входов в здание. Гостиницы большой вместимости и высокого уровня комфорта обычно имеют не менее 3-4 входов. Гостиницы малой вместимости нередко ограничиваются двумя входами в здание (главным и в служебно-бытовое помещение), а также погрузочно-разгрузочной площадкой в хозяйственном дворе.

Особенности проектирования объекта зависят от функционирования отеля в будущем. На первый план выступают два преимущества, которые отличают апартамент-отель от аренды обычной квартиры и делают его ближе к гостинице. Во-первых, в апарт-отеле используется традиционная для обычных отелей схема бронирования номеров. Клиент может заказать апартаменты, просто позвонив на «ресепшн». Во-вторых, при бронировании номера от постояльца не нужно заключать официальный контракт и степень его ответственности определяется базовыми правилами апарт-отеля. К тому же, в апартамент-отелях постоялец может получить расчет в любое удобное для него время.

Основные принципы, принимаемые во внимание при проектировании и

сооружении здания апарт-отеля:

1. Здание (или комплекс зданий) должны органически вписываться в окружающую среду, сохраняя особенности городского или сельского ландшафта;

2. Следует учитывать природно-климатические факторы, температуру и влажность воздуха, количество осадков, скорость и направление ветра и пр.;

3. Планировка здания должна обеспечивать рациональную организацию обслуживания и соответствующий комфорт проживающим, отвечать функциональным требованиям (удобство подъезда к зданию);

4. Здание должно соответствовать эстетическим, техническим, санитарно-гигиеническим, экологическим нормам. Следует предусматривать возможность реконструкции здания;

5. Архитектурное, конструктивное и планировочное решения здания должны обеспечивать оптимальное соотношение затрат на его эксплуатацию и доходов от предоставления услуг гостиничного предприятия;

6. При проектировании здания определенную роль играют рекламные соображения: обеспечение оформления фасада, подчеркивающего престижность гостиницы, информирование о преимуществах определенного направления (самая высокая гостиница, самая экзотичная гостиница и т.д.).

В апарт-отеле помимо тех же сложных технологических процессов важен и комфорт при длительном проживании, который обеспечивает планировка номера с кухонной зоной, приближенная к городской квартире, а также разнообразие зон отдыха, отвечающих множеству требований (рис.1).



Рис. 1. Концепция планировки территории и фасадного решение апарт-отеля в городе Душанбе, «Vesco construction», 2016 г.

Планирование отеля должно отвечать всем требованиям проектирования постоянного жилья. Некоторые постояльцы апарт-отелей живут в них годами, так как в апартаментах создаются практически домашние условия проживания.

При проектировании планировки и застройки следует учитывать:

- интенсивность использования территории, приспособленную для центра города, городских узлов, примагистральных и межмагистральных территорий;
- количественное соотношение территорий;
- требования охраны памятников истории и культуры, сохранения исторической планировки и застройки;
- требования охраны окружающей среды и территорий природного комплекса (ПК);
- санитарно-гигиенические нормы и требования пожарной безопасности.

С учетом обязательных проектных решений апарт-отелей можно определить преимущества и целесообразность проектирования данного типа жилья:

- экономичность апарт-отелей (поскольку оплачивается стоимость апарт-отелей, а не количество проживающих, номер большей площади обходится дешевле, чем номер в гостинице аналогичного уровня)
- более высокая степень независимости гостей (они не привязаны к расписанию завтраков, обедов и ужинов, могут готовить пищу в своих апартаментах или пользоваться услугами ресторана; имеют возможность приглашать гостей и возвращаться в любое удобное для них время);
- апарт-отели в апарт-отеле, как правило, существенно больше по площади, чем номера в обычной гостинице;
- апарт-отели более удобны для размещения жильцов при долговременном пребывании.

**Выводы.** Как видно из зарубежного опыта, строительство апарт-отелей достаточно перспективное в крупных деловых городах. С помощью архитектурно-планировочных решений главным преимуществом апарт-отелей является соблюдение баланса между личной свободой гостей и достаточным для обеспечения их комфортного пребывания уровнем сервиса с обеспечением безопасности временного или долгосрочного проживания. Архитектурный проект апарт-отеля основывается на рациональном функциональном зонировании пространств и их правильной взаимосвязи.

В связи с привлекательными преимуществами использования, связанные с архитектурно-планировочным решением, апарт-отели стоит предпочтительнее в качестве длительного места проживания: от месяца до нескольких лет. С ростом объема спроса, апарт-отели становятся одной из наиболее актуальных сфер в гостиничном бизнесе для предпринимателей.

Этим исследованием начинается разработка магистерской диссертации. Одним из ключевых аспектов является выявление планировочных особенностей и разработка перспективных архитектурно-планировочных решений при проектировании апарт-отелей.

## Список использованных источников

1. Зитге К. Художні основи містобудування / Зитге Камилло. – М.: Стройиздат, 1993. – 429 с. – (Связь между постройками, монументами и площадями).
2. Ронштедт М. Практичное пособие по проектированию отелей. – М.: КнижжИзд, 2001. – 460 с.
3. Круль Г. Я. Основы гостиничного дела. Учеб. пособие. - К.: Центр учебной литературы, 2011. - 368 с.
4. Архитектура гражданских и промышленных зданий: в 5-ти т.: учеб. для вузов. Т. II. Основы проектирования / Л.Б. Великовский, Н.Ф. Гуляницкий, В.М. Ильинский и др. Под общ. ред. В.М. Предтеченского. Изд. 2-е, перераб. и доп. М., Стройиздат, 2013. 215с

## Анотація

Розглянуто характеристика апартаментів і основні аспекти проектування тимчасового житла для індивідуалізації використання контингентом споживачів на які вони розраховані. У статті докладно аналізуються переваги проектування апартаментів з забезпеченням обслуговування інфраструктурою і високим рівнем проживання.

Ключові слова: Апартамент-готель, житло, проектування, композиція, формування.

## Abstract

The characteristics of apart-hotels and the main aspects of the design of temporary housing are considered for individualizing the use of the consumers by the contingent to which they are calculated. The article explores in detail the advantages of designing an apart-hotel with the provision of infrastructure services and a high standard of living.

Keywords: apart-hotel, housing, design, composition, formation.

M. Myratdurdyev, Y. Doroshenko

**Planning features of design of apart-hotels**