

УДК 72.012.1:640.412-043.86(045)

**Кононюк Я. П.***Студент групи 502, кафедра архітектури,  
Національний авіаційний університет, Київ*

yanakononyuk@ukr.net

**Третяк Ю. В.***Доктор архітектури, професор,  
Національний авіаційний університет, Київ*E-mail: [vt090999@bigmir.net](mailto:vt090999@bigmir.net)

Orcid.org/0000-0002-7537-5929

## **ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНОГО СЕРЕДОВИЩА АПАРТ-ГОТЕЛІВ**

Анотація: у статті виявлено і проаналізовано основні особливості організації, проектування, будівництва і експлуатації нового типу готелів в Україні - апарт-готелів, а саме: специфіку проживання у апарт-готелях у порівнянні зі звичайними готелями; соціально-демографічну характеристику відвідувачів подібних об'єктів; організацію бронювання номерів; економічну складову проживання; рівень соціально-побутової інфраструктури; функціонально-планувальну структуру будівель та їх оснащення, можливості та умови для перспективного розвитку даного напрямку обслуговування населення. Сформовано порівняльну характеристику апарт-готелів, традиційних готелів та апартаментів. Досліджено і проаналізовано досвід проектування й будівництва апарт-готелів у різних країнах світу, визначено шляхи розвитку цього напрямку в Україні.

Ключові слова: архітектурне середовище, апарт - готель, апартаменти, готель, планування, інфраструктура, довгострокове проживання, функціональне зонування.

**Актуальність теми дослідження.** Актуальність вибраної тематики полягає у дослідженні апарт-готелів як окремого архітектурного об'єкту. Апарт-готелі - одна з новітніх тенденцій в світовому готельному бізнесі. Він є формою тимчасового житла і створюються за принципом апартаментів. Подібний вид готелів з'явився на ринку відносно недавно та пропонує дещо інший формат проживання – більш зручний та довготривалий порівняно із звичайними готелями.

Однією із основних задач при проектуванні такого типу житла є поєднання великої кількості функціональних зон, до кожної з яких пред'являються свої технічні вимоги. Апарт-готель, як і інші об'єкти

проектування включає в себе такі параметри, як концептуальний підхід до проектування, високу насиченість інфраструктури, інженерні та технологічні особливості проектування кожної із зон, що вимагають оптимізації при спільному функціонуванні готелю з апартаментами. Апартаменти в апарт-готелях - це, перш за все, зручний спосіб тривалого проживання. Апартаменти представляють собою синтез двох типів житла - квартири і готельного номера. Від готельного номера апартаменти перейняли лише деякі послуги, наприклад, прибирання номера, а від квартир - абсолютно автономну структуру, в якій постоялець відчуває себе як вдома [4].

**Мета.** Метою даної статті є виявлення основних особливостей формування архітектурного середовища апарт-готелів та вивчення світового досвіду їх проектування.

**Основна частина.** Апарт-готелі - одна з нових тенденцій в світовому готельному бізнесі. Як виходить з назви, апарт-готелі створюються за принципом апартаментів. Спочатку користуватися подібним житлом стало можливо на традиційних пляжних курортах. Попит на них створювали сімейні пари з дітьми, для яких звичайні готелі були недостатньо зручними у відношенні облаштування номерів. Під цим розумілося, що сервіс у звичайних готелях та можливість особистої свободи і комфорту не в повній мірі задовольняли потреби клієнтів.

Проектування житлово-громадського комплексу та, зокрема, проектування апарт-готелів, виступає складним процесом, який межує з іншими сферами проектування тому, що комплекс високого рівня обслуговування найчастіше містить в собі додаткові допоміжні функції. Архітектурний проект готельного комплексу ґрунтується на раціональному функціональному зонуванні просторів та їх правильного взаємозв'язку один з одним. Ця основна умова має бути врахована не тільки на початку проектування апарт-готелю, але й при розробці архітектурного проекту торгово-розважального комплексу, бізнес центру, банку або навіть при проектуванні багатопверхового будинку з різними функціональними навантаженнями. У апарт-готелях, як і у звичайних готелях, надають стандартний набір послуг: прибирання, зміна білизни, наявність підприємства харчування, іноді у вартість проживання включають додатково відвідування сауни і басейну, користування підземною парковкою тощо.

Головні вимоги, що пред'являються до проекту - це облік місцевих кліматичних умов, забезпечення необхідної житлової площі, а також вигляд будівлі, що виділяється на тлі навколишньої забудови [8]. Приміщення в готелі можна розділити за їх функціональною структурою на громадські, житлові, підсобні та технічні. Планування апарт-готелю повинно бути зручним для

проживання гостей і праці обслуговуючого персоналу. Враховуючи те, що діючої нормативної проектно-будівельної документації по апарт-готелям поки не існує, для проектування потрібно врахувати ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі» та ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлов і будинки. Основні положення» [1, 2].

Апарт-готелі також можуть пропонувати комфорт підвищеного рівня - гості отримують в розпорядження кілька спалень, кухню, санвузол. Фактично, апартamenti - це особиста квартира, яка має також риси сервісу готелю. Зупинитися в апарт-готелі можна не тільки на короткий термін, але й на декілька місяців та років, використовуючи таке житло подібно найманій квартирі [5].

Одна із особливостей проектування апарт-готелю виявляється в необхідності оптимального управління його структурою. На одній території розташовані кілька функціональних зон, таких, як номерний фонд готелю, житловий фонд апартamentів з орієнтацією на довгострокове перебування та інфраструктурні зони: ресторан, зона відпочинку, лобі тощо. Поділ у просторі потоку жителів, гостей та персоналу - основа майбутнього успіху функціонування апарт-готелю. З одного боку, вимоги підвищено через велику кількість обслуговуючого персоналу, який забезпечує безперервне життєзабезпечення готелю 24 години на добу 7 днів на тиждень, з іншого - не менш важливим завданням є комфорт клієнтів, які довгостроково проживають у комплексі. Для порівняння можна зазначити, що класичний готель являє собою коридорну систему з великою кількістю однотипних схожих номерів, орієнтованих на короткострокове перебування, де головною функцією є чіткість процесів (заселення, прибирання, харчування) при високій пропускній здатності. В апарт-готелі, окрім тих же складних технологічних процесів, велику увагу приділяють комфорту при тривалому проживанні, який забезпечує планування номеру з кухонною зоною, наближеним до міської квартири, різноманітність зон відпочинку, що відповідають безлічі вимог відповідно контингенту клієнтів.

При покупці апартamentів у такому готелі укладання договору на управління є практично обов'язковою умовою. Якщо стандартний готель найчастіше належить одній особі, то у апарт-готелю багато власників, тому управління ним ускладнюється. До того ж апарт-готель вимагає додаткової інфраструктури, орієнтованої на постояльця, який проживає тривалий час. Наприклад, на території апарт-готелю можлива організація дитячого садка і навіть школи [6].

Аналогом номеру в апартмент-готелі може служити номер-сюїт поліпшеного планування у звичайному готелі, проте готельний номер такого

типу коштуватиме, як правило, дорожче, а розміщення у ньому гостей більше 3-х персон доставляє певні незручності [3].

Отже, виходячи з досвіду фахівців-проектувальників можна виділити основну класифікацію апартаментів за складом приміщень, а саме:

**Клас А.** Включає одну кімнату і зал-вітальню, що об'єднана з кухнею. У такій квартирі можуть жити до чотирьох чоловік. Площа - до 45 кв.м.

**Клас Б.** Один зал, кухня і дві спальні. Площа не перевищує 90 кв.м. Тут можуть проживати до шести осіб.

**Клас С.** Складається з трьох-чотирьох кімнат, їдальні, вітальні і кухні. Може проживати до 12 осіб. Площа більше 100 кв.м.

**Люкс.** Апартаменти, розташовані у резиденціях, віллах або пентхаусах. Такі номери складаються з двох і більше кімнат. Послуги у номері передбачають штат обслуговуючого персоналу і весь спектр послуг, які може собі дозволити готель [9].

Яскравим прикладом апарт-готелю слугує Ismael 312 ApartHotel, Чілі. Це невеликий готель, який виділяється завдяки своєму навколишньому середовищу, адже це приклад інтеграції сучасної архітектури в історично сформоване середовище. Площа об'єкту становить лише 180 м<sup>2</sup> (9х20 метрів), звідки відкривається вид на дві вулиці, Ізмаїл Вальдес-Вергара та Монітас. Конструкція корпусу, що містить кімнати, має балкони з кожної спальні, які, як і решта блоку, представлена як виразний та об'ємний елемент [7].



Рис.1. Ismael 312 ApartHotel / EstudioLarrain, Чілі

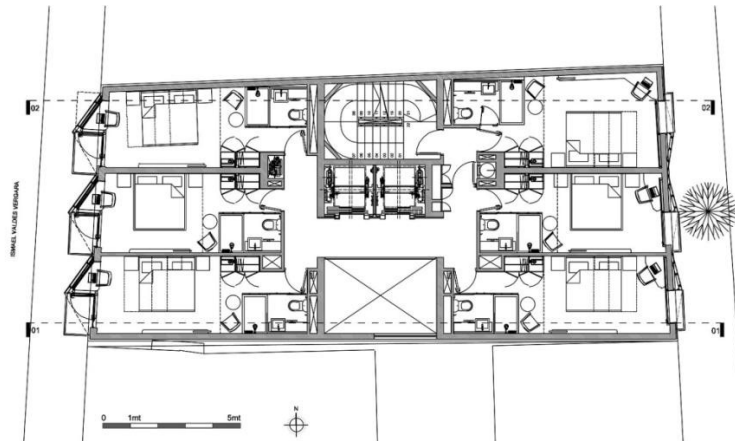


Рис.2. План типового поверху Ismael 312

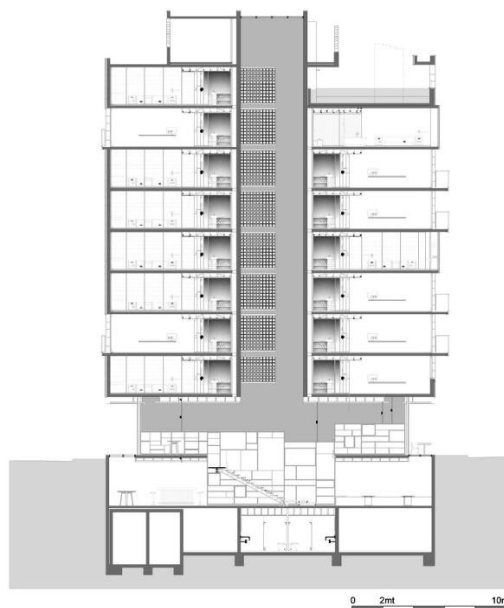


Рис.3. Розріз апарт - готелю Ismael 312

Серед світових готельних брендів, які пропонують послуги апарт-готелів можна назвати французьку мережу Ma Maison, бренд Staybridge Suites від корпорації готелів Inter Continental Hotels Group, мережу апарт-готелів Adagio від Assor. В основному, пропонують послуги апарт-готелів більшість готельних корпорацій, від Hyatt до Hilton. У США і Канаді апарт-готелі стали невід'ємною частиною готельного ринку. Теж можна сказати і про країни Західної Європи. Популярним є подібний вид готелів в Англії, Франції, Бенілюксі.

**Апарт - готелі у Північній Америці.** Найбільш поширеними є апарт - готелі в Сполучених Штатах та Канаді, де їх також називають простими готелями.

Стандартне визначення апарт-готелю у Сполучених Штатах означає будинок, що містить квартири та індивідуальні приміщення під наглядом за

місцем проживання та який підтримує внутрішнє лоббі, через яке всі орендарі повинні пройти, щоб отримати доступ до квартир, кімнат або підрозділів.

Апарт-готельний комплекс зазвичай пропонує клієнту повністю обладнану квартиру. Ці комплекси, як правило, спеціально побудовані і схожі на готельний комплекс, що містить різноманітну кількість квартир.

Апарт-готелі в Північній Америці переважно працюють як франшизи великих готельних мереж. Першою подібною компанією є мережа Residence Inn, заснована в 1975 році в місті Вічита (Канзас) і була куплена в 1987 році компанією Marriott International. З того часу з'явилося багато інших брендів, що охоплюють широкий спектр бюджету для розкішних житлових приміщень.

Готелі Staybridge Suites і Candlewood Suites, що належать Inter Continental Hotels Group, є прикладами готелів, призначених для ділових поїздок та проживання. Іншою маркою готелів, що існують тривалий час, є Homewood Suites, які входять до Hilton Worldwide. Ще одна торгова марка виникла внаслідок злиття компаній Extended Stay America та Homestead Hotels, які об'єднали в 2004 році статус Extended Stay Hotels, що нараховують понад 670 власних та експлуатаційних об'єктів у США. Інша готельна мережа Choice Hotels International, франчайзер для таких брендів, як Comfort Inn, Comfort Suites, Sleep Inn та Quality Inn, користуються брендом Main Stay Suites. У 2005 році вони придбали мережу готелів Suburban Extended Stay, з більш ніж 150 готелів, які відкриті та розвиваються.

Ланка з низьким бюджетом продовженого перебування Intown Suites була заснована в 1988 році, з 139 місць у 21 штаті.

**Апарт - готелі у Німеччині.** Ринок апартаментів є досить впливовою секцією на німецькому ринку житла, яка, як і раніше, має великий потенціал зростання. З 2006 року кількість подібних об'єктів збільшилася приблизно на 30 відсотків. Основними місцями розташування є Берлін (приблизно 50 комплексів), Дюссельдорф і Кельн (приблизно 25 об'єктів), Гамбург і Мюнхен (приблизно 20 комплексів), а також Франкфурт, що має приблизно 15 будинків. За оцінками експертів, на німецькому ринку налічується від 15000 до 25000 готель-апартаментів. Потреба у ночівлях в довгостроковому сегменті оцінюється приблизно у 122 мільйони клієнтів на рік. Це відповідає пропозиції близько 335 000 одиниць житла, що ілюструє потенціал розширення цієї галузі в Німеччині.

У Німеччині існує невелика кількість апарт-готелів австралійської готельної мережі Toga Hospitality (Adina Apartment Hotels) та глобальних мереж Accor (Adagio City Aparthotel), а також Best Western (Best Western Apart Hotel). У 2011 році в Мюнхені готель Residence Inn відкрив філію бренду американського апарт-готелю. Незалежних в управлінні апарт-готелів, як

правило, набагато менше у німецькомовних країнах, ніж у їхніх американських колег. Винятки з цього правила – це New Living Home (Гамбург), апарт-готель Residenz Am Deutsches Theater (Берлін), апарт-готель Neumarkt (Дрезден) та апарт-готель Residenz (Steinenbronn).

У 2005 році була запроваджена перша офіційна система сертифікації класифікації апартаментів «Serviced Apartments», що обслуговуються, оскільки в даний час це єдиний відповідний варіант у Німеччині. Незалежна система була розроблена берлінською компанією Boardinghouse Consulting у співпраці з TÜV Rheinland. На початку 2014 року Verband Deutsches Reisemanagement (VDR) став спонсором сертифікації. Основна увага сертифікації - оцінка якості обслуговування житлових будинків щодо розміщення довгострокових гостей: оснащення житла, розташування будівлі та її інфраструктура. Сертифікація для Serviced Apartments може розглядатися як доповнення до класифікації готелів у Німеччині. Категорії сертифікації апарт-готелів у Німеччині включають:

AA = економ-клас - мінімальні вимоги;

AAA = середній клас - середні вимоги;

AAAA = покращений - високі вимоги;

AAAAA = відмінно - найвищі вимоги.

**Апарт - готелі у Франції.** У Франції апарт - готелі носять назву туристичних резиденцій. Туристична резиденція поєднує комфорт у квартирі з обслуговуванням готелю, таким як доставка листів; поставка побутової білизни (включена, орендована або продана); домогосподарство або комплект для домашнього господарства; харчування.

Ці переваги можуть бути включеними або необов'язковими. Деякі установи пропонують зали для проведення семінарів, басейни, бари, зони для читання, пральню, фітнес-центр тощо. Апартаменти, що готові до проживання, обладнані кухнею або міні-кухнею, ванною кімнатою та ліжками. За їх класифікацією вони можуть бути обладнані телевізором із супутниковим або кабельним телебаченням, Wi-Fi, посудомийною або пральною машиною.

У країні було зареєстровано 147 резиденцій у 2007 році (120 737 житлових приміщень, місткість яких становить 513 120 місць), 57% з яких були класифіковані. У 2013 році, за даними агентства Atout France, кількість зареєстрованих резиденцій становила 11974. Ряд туристичних резиденцій, що увійшли до французького ринку, складається з: Terresde France; Belambra Clubs; Center Parcs; Club Méditerranée; Groupe Lagrange; Madamevacances; Odalys Vacances; Pierre&Vacances; Adagio City; Appart'City тощо.

**Апарт - готелі у Мароко.** Апарт-готелі у Мароко пропонують мебльовані та обладнані кухнею помешкання, які можуть бути ізольованими

або груповими. Кваліфікований персонал буде обслуговувати кімнати. Для третьої категорії мінімальна площа апартаментів повинна бути 30 м<sup>2</sup>, 35 м<sup>2</sup> – для другої та 40 м<sup>2</sup> – для першої категорії. Ресторан не є обов'язковим, у цьому випадку в першій категорії повинні бути запроєктовано снєк-бар або кафе. Резиденції пропонують басейни, дитячі ігри, спортивні майданчики та настільні ігри.

**Апарт-готелі в Україні.** Перспективним напрямком в Україні може стати будівництво апарт-готелів, який поки що не набув належного розвитку. В Україні такі проекти в більшості своїй поки знаходяться на стадії реалізації. На даний момент в Києві можна нарахувати 5-7 об'єктів, які в тій чи іншій мірі відносяться до категорії апарт-готелів. При цьому до числа якісних професійних об'єктів можна віднести лише один - апартаменти «Senator Apartments».

Будівництво апарт-готелю в Україні є актуальним, тому що показник забезпеченості готельними номерами дуже низький. Наприклад, у Києві він становить близько 6-7 місць на 1 тис. жителів, тоді як у Відні цей показник складає 26 місць на 1 тис. жителів, а в Парижі - 35. Тому збільшення номерного фонду необхідно для України.

Що стосується системи класифікації, то в Україні діє європейська, або, як часто її називають, система «зірок», що базується на французькій національній системі класифікації, в основі якої лежить розподіл готелів за категоріями від 1 до 5 зірок.

В Україні діє така офіційна класифікація готелів за місткістю: до 150 місць (не більше 100 номерів) - готелі малої місткості, від 150 до 400 місць (до 300 номерів) - середньої місткості, більше 400 місць (понад 300 номерів) - великої місткості.

Слід зазначити, що світовий готельний номерний фонд в основному розміщений у малих і середніх готелях.

**Висновки.** У даній роботі було досліджено особливості організації, будівництва та експлуатації апарт-готелів у різних країнах світу та встановлено напрями перспективного розвитку в Україні. Дослідження світового досвіду проектування подібних закладів надало можливість визначити основні особливості формування архітектурного середовища апарт-готелів, а саме: принципи їх планування, особливості інфраструктури, зовнішнього вигляду, контингенту людей, на який вони розраховані, послуг, що в них надаються тощо. Було розглянуто апарт – готель, як специфічний архітектурний об'єкт, де присутній синтез постійного й тимчасового житла. З цього можна зробити висновок, що такий тип житла є комфортним для довгострокового проживання, але має низку особливостей при проектуванні, які обов'язково потрібно



врахувати, а саме: концептуальний підхід до проектування, високу насиченість інфраструктури, інженерні та технологічні особливості проектування кожної із зон, особливий архітектурно-художній образ комплексів будівель тощо. В Україні, яка перебуває на початку шляху до розвитку подібного типу житла, необхідно систематизувати та узагальнити основні особливості проектування апарт - готелів, що було розглянуто у даній роботі, адже таке житло поки немає офіційних нормативних документів щодо будівництва.

#### Список літератури

- 1.ДБН В.2.2-15-2005 Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення.
- 2.ДБН В.2.2-20: 2008. Будинки і споруди. ГОТЕЛІ.
- 3.СноваДома.ру. Апартамент-отель [Електронний ресурс] / СноваДома.ру. – 2012. – Режим доступу до ресурсу: <http://snovadoma.ru/interes/Building/aparthotel/>.
- 4.Гаранина Е. Н. Апартамент-отели как направление развития гостиничного бизнеса [Електронний ресурс] / Е. Н. Гаранина. – 2007. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.accordmg.ru/publikatsii/apart-oteli-kak-napravlenie-razvitiya-gostinichnogo.html>.
- 5.Design-Moskva. Проектирование и дизайн Апартамент-отелей [Електронний ресурс] / Design-Moskva. – 2017. – Режим доступу до ресурсу: <http://design-moskva.com/dizajn-apart-otелей/>.
- 6.Апартамент-отель YES. Апартамент-отели - зарубежный опыт [Електронний ресурс] / Апартамент-отель YES. – 2016. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.forumforpages.com/facebook/апартамент-отель-yes/апартамент-отели-%20%20%20%20зарубежный-опыт/2485778686/0>.
- 7.ArchDaily. Ismael 312 Apart Hotel / Estudio Larrain [Електронний ресурс] / ArchDaily. – 2015. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.archdaily.com/643821/ismael-312-apart-hotel-estudio-larrain>.
- 8.Кононюк Я. П. АПАРТ-ГОТЕЛЬ, ЯК НОВА ТЕНДЕНЦІЯ В ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛА / Я. П. Кононюк, Ю. В. Третяк. // III МІЖНАРОДНИЙ НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ КОНГРЕС «МІСЬКЕ СЕРЕДОВИЩЕ – XXI СТ. АРХІТЕКТУРА. БУДІВНИЦТВО. ДИЗАЙН». – 2018. – С. 87–88.

#### Аннотация

Кононюк Я. П. Студент группы 502, кафедра архитектуры, Национальный авиационный университет, Киев; Третяк Ю. В. Доктор архитектуры, профессор, Национальный авиационный университет, Киев.

#### **Особенности формирования архитектурной среды апартамент-отелей.**

В статье выявлены и проанализированы основные особенности организации, проектирования, строительства и эксплуатации нового типа гостиниц в мире, в том числе и в Украине - апартамент-отелей, а именно: специфику проживания в апартамент-отелях по сравнению с обычными отелями; социально-демографическую характеристику посетителей подобных объектов; организацию бронирования номеров; экономическую составляющую

проживання; уровень социально-бытовой инфраструктуры; функционально-планировочную структуру зданий и их оснащение, возможности и условия для перспективного развития данного направления обслуживания населения. Сформирована сравнительная характеристика апарт-отелей, традиционных отелей и апартаментов. Исследовано и проанализировано опыт проектирования и строительства апарт-отелей в разных странах мира, определены пути развития этого направления в Украине.

Ключевые слова: апарт - отель, апартаменты, отель, планировка, инфраструктура, долгосрочное проживание, функциональное зонирование.

#### Annotation

Kononyuk Y.P. Student of group 502, Department of Architecture, National Aviation University, Kiev; Tretyak Y. V. Doctor of Architecture, Professor, National Aviation University, Kiev.

#### **Features of forming architectural environment of apart-hotels.**

The article reveals and analyzes the main features of the organization, design, construction and operation of a new type of hotel in the world, including in Ukraine - apart-hotels, namely: the specifics of residence in apartment hotels in comparison with ordinary hotels; socio-demographic characteristics of visitors of similar objects; booking rooms; economic component of living; level of social and domestic infrastructure; functional and planning structure of buildings and their equipment, opportunities and conditions for the long-term development of this area of service of the population. A comparative characteristic of apart-hotels, traditional hotels and apartments has been formed. The experience of designing and construction of hotel apartments in different countries of the world is investigated and analyzed, and the ways of development of this trend in Ukraine are determined. The design of hotel apartments is a complex and lengthy process and concerns many related design areas, because such a high-level complex often includes additional auxiliary functions. Also, this type of housing is relatively new, so far there are no regulated design rules. Thus, the problem of designing modern hotel apartments was highlighted, which is to identify the specifics of the formation and establishment of more precise requirements for the architectural and planning organization of hotel apartments. The existing state of the market of hotel apartments in the world and in particular in Ukraine was analyzed and their comparative analysis was carried out. It was found that the development of hotel apartments in Ukraine is low.

Also, the classification system of hotel apartments in different countries, including in Ukraine, was determined, their level of development and classification in terms of capacity.

Keywords: aparthotel, apartment, hotel, layout, infrastructure, long - term residence, functional zoning.