

Міністерство освіти і науки України
Одеський національний технологічний університет

ННІ Навчально-науковий інститут готельно-ресторанного і туристичного бізнесу та енології ім. О.О. Преображенського
Кафедра готельно-ресторанного бізнесу
Ступінь вищої освіти «Бакалавр»
Спеціальність 241 «Готельно-ресторанна справа»
Освітня програма «Готельно-ресторанна справа»



КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

на тему **Розробка концепції SPA-готелю на базі санаторію в курорті Сергіївка**
Одеської області

(назва кваліфікаційної роботи згідно наказу ОНТУ)

Здобувачки Максимович А.О.
(прізвище, ініціали)

Керівник проф. Лебеденко Т.Є.
(посада, прізвище та ініціали)

Консультант _____
(посада, прізвище та ініціали)

Кваліфікаційна робота допускається до захисту
Рішення кафедри від 05.06.2026 р., протокол №10
Завідувачка кафедри _____

ГРБ _____
(назва кафедри) (підпис)

Тетяна ЛЕБЕДЕНКО
(Ім'я ПРІЗВИЩЕ)

Одеса - 2026 рік

ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ННІ Навчально-науковий інститут готельно-ресторанного і туристичного бізнесу та енології ім. О.О. Преображенського

Кафедра готельно-ресторанного бізнесу

Ступінь вищої освіти «Бакалавр»

Спеціальність 241 «Готельно-ресторанна справа»

Освітня програма «Готельно-ресторанна справа»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

д.т.н., проф. Лебеденко Т. Є.

«23» березня 2026 року

ЗАВДАННЯ НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧА

Максимович Аліні Олександрівні

1. Тема роботи **Розробка концепції SPA-готелю на базі санаторію в курорті Сергіївка Одеської області**

Затверджена наказом ОНТУ від 31 грудня 2025 р. №737-03, наказом ОНТУ від 11 травня 2026 р. № 177-03

2. Термін здачі здобувачем закінченої роботи 05 червня 2026 року

3. Вихідні дані роботи: SPA-готель на базі санаторію в смт. Сергіївка Б.-Дністровського району Одеської області

4. Перелік питань, які потрібно розробити:

Обґрунтувати концепцію на основі наукових досліджень; провести технологічні розрахунки та розробити план закладу і номерного фонду; розробити організаційну структуру управління в закладі, описати спектр послуг; організувати роботу з дотриманням правил охорони праці, навколишнього середовища та розробити фінансову модель підприємства; надати висновки та рекомендації; навести список літератури

5. Консультанти по роботі, із зазначенням розділів роботи, що стосуються їх

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
<i>Обґрунтування концепції на основі наукових досліджень</i>	Лебеденко Т.Є., професор	24.03.2026	22.04. 2026
<i>Технологічний розділ</i>	Лебеденко Т.Є., професор	23.04. 2026	20.05. 2026
<i>Організаційний розділ</i>	Лебеденко Т.Є., професор	22.05. 2026	01.06. 2026

6. Дата видачі завдання «23» березня 2026 року

Керівник _____ Лебеденко Т.Є.
 Завдання прийняв до виконання _____ Максимович А.О.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1.	<i>Обґрунтування концепції на основі наукових досліджень</i>	24.03.2026-22.04.2026	<i>виконано</i>
2.	<i>Технологічний розділ</i>	23.04.2026-20.05.2026	<i>виконано</i>
3.	<i>Атестація 1 строк виконання</i>	21.05.2026	<i>виконано</i>
4.	<i>Організаційний розділ</i>	22.05.2026-01.06.2026	<i>виконано</i>
5.	<i>Атестація 2 строк виконання</i>	02.06.2026	<i>виконано</i>
6.	<i>Оформлення роботи</i>	03.06.2026-04.06.2026	<i>виконано</i>
7.	<i>Рецензування кваліфікаційної роботи</i>	05.06.2026-06.06.2026	<i>виконано</i>
8.	<i>Захист кваліфікаційної роботи в ЕК</i>	26.06.2026	

Здобувач-дипломник _____ Максимович А.О.
 (підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник роботи _____ Лебеденко Т.Є.
 (підпис) (прізвище та ініціали)

Несу відповідальність за ідентичність електронного та друкованого варіантів кваліфікаційної роботи, даю згоду на обробку персональних даних.

Підтверджую, що в кваліфікаційній роботі відсутні порушення норм академічної доброчесності.

Здобувач-дипломник _____ Максимович А.О.
 (підпис) (прізвище та ініціали)

АНОТАЦІЯ

до кваліфікаційної роботи на тему:

***Розробка концепції SPA-готелю на базі санаторію
в курорті Сергіївка Одеської області***

Робота складається з текстової частини та додатків.

Текстова частина складається з вступу, трьох розділів: 1) обґрунтування концепції на основі наукових досліджень; 2) технологічного розділу; 3) організаційного розділу, а також висновків.

У вступі обґрунтовано актуальність роботи, сформульовано мету і завдання роботи, об'єкт, предмет дослідження, використані методи в роботі, описано наукову новизну та практичну значимість отриманих результатів.

В першому розділі проведено аналіз конкурентоздатності закладу готельного господарства, а саме SPA-готелю, обґрунтовано актуальність його проектування в курорті Сергіївка, завдання та особливості роботи з урахуванням обраного місця розташування, прогнозованих клієнтів, їх запитів. Проаналізовано ринок послуг закладів готельного господарства в смт. Сергіївка. На основі проведених досліджень розроблено торгову пропозицію готелю. Основні послуги - це організація проживання в готелі з можливістю отримати широкий спектр SPA-послуг.

В другому розділі проведено моделювання інфраструктури SPA-готелю, представлені проектування роботи окремих функціональних елементів, приміщень готелю, розраховано чисельність персоналу в ньому, підібрано меблі та оснащення номерів, необхідні для реалізації розробленої концепції. Запропновано пропозиції по дизайну та об'ємно-планувальні рішення в проектуваному готелі.

В третьому розділі представлено організаційну структуру, розраховано чисельність необхідного персоналу та графік їх роботи. Описані принципи охорони праці, цивільної оборони на підприємстві, заходи з мінімізації негативного впливу на навколишнє середовище. Також описано організацію роботи в закладі, розроблено фінансову модель SPA-готелю.

У висновках зазначено основні результати теоретичних досліджень, розробки концепції, технологічного та організаційного розділів, наведено рекомендації по їх впровадженню.

Додатки включають: концепцію закладу готельного господарства; план SPA-готелю; експлікацію приміщень підприємства; план та специфікацію меблів в номерному фонді; послуги та структуру управління закладу готельного господарства з розширеним спектром SPA-послуг.

Кваліфікаційна робота бакалавра містить:
Текстової частини (основної) – 82 стор.
з додатками – 87 стор.
Таблиць – 28
Рисунків – 19
Додатків – 5, з них графічних аркушів – 2.
Літературних джерел – 32 найменувань.

ANNOTATION
to qualification work on the topic:
" Concept development for a SPA-hotel based on a sanatorium
in Serhiivka resort, Odesa region "

The work consists of a text part and appendices.

The text part consists of an introduction, three sections: 1) justification of the concept based on scientific research; 2) technological section; 3) organizational section, as well as conclusions.

The introduction substantiates the relevance of the work, formulates the goal and objectives of the work, the object, subject of the study, the methods used in the work, describes the scientific novelty and practical significance of the results obtained. The first section analyzes the competitiveness of the hotel establishment, namely the SPA-hotel, justifies the relevance of its design in the city of Chornomorsk, the tasks and features of the work, taking into account the chosen location, projected clients, their requests. The market for hotel services in the town of Sergiyevka is analyzed. Based on the research conducted, the hotel's sales offer is developed. The main services are the organization of accommodation in the hotel with the ability to receive a wide range of SPA services.

The second section models the infrastructure of the SPA-hotel, presents the design of the work of individual functional elements, hotel premises, calculates the number of personnel in it, selects furniture and equipment for rooms necessary for the implementation of the developed concept. Proposals for design and spatial planning solutions in the designed hotel are proposed.

The third section presents the organizational structure, calculates the number of necessary personnel and their work schedule. The principles of labor protection, civil defense at the enterprise, measures to minimize negative impact on the environment are described. The organization of work in the institution is also described, a financial model of the SPA-hotel is developed.

The conclusions indicate the main results of theoretical research, concept development, technological and organizational sections, and recommendations for their implementation are given.

The appendices include: the concept of the hotel establishment; SPA-hotel plan; explication of the enterprise premises; plan and specification of furniture in the room stock; services and management structure of a hotel establishment with an expanded range of SPA services.

ЗМІСТ

Вступ.....	8
Розділ 1. Обґрунтування концепції на основі наукових досліджень.....	11
1.1. Аналіз конкурентів готельного господарства обраного сегменту.....	11
1.2. Розробка концепції та формування унікальної торгової пропозиції.....	24
Розділ 2. Технологічний розділ.....	31
2.1. Моделювання інфраструктурної складової проекту.....	31
2.2. Проектування окремих функціональних елементів готелю.....	33
2.2.1. Проектування житлової групи приміщень.....	33
2.2.2. Проектування приймально-вестибюльної групи приміщень.....	44
2.2.3. Проектування поверху готелю.....	44
2.2.4. Проектування приміщень закладу ресторанного господарства готелю	47
2.2.5. Проектування адміністративно-побутових приміщень.....	47
2.2.6. Проектування приміщень культурно-дозвільного і спортивно-рекреаційного призначення.....	48
2.2.7. Пропозиції щодо дизайну закладу.....	54
2.2.8. Розрахунок загальної площі об'єкта та поверховості будівлі.....	56
2.3. Розрахунок інвестиційних витрат.....	58
2.4. Технологія і організація обслуговування на готельних підприємствах..	61
2.4.1. Технологія і організація обслуговування гостей службою СПіР і бронювання.....	61
2.4.2. Технологія і організація функціонування служби номерного фонду...	62
2.4.3. Організація і функції фінансово-комерційної та інженерно-експлуатаційної служб у готелі.....	63
2.5. Показники експлуатаційної програми підприємства.....	64
Розділ 3. Організаційний розділ.....	66
3.1. Розробка та характеристика раціональної організаційної структури управління підприємства готельного господарства.....	66
3.2. Штатний розпис та розрахунок оплати праці.....	67
3.3. Моделювання основних і додаткових послуг підприємства.....	69
3.4. Організація охорони праці персоналу, протипожежної системи безпеки, цивільної оборони.....	70
3.5. Організація охорони навколишнього середовища.....	72
3.6. Організація роботи та розробка фінансової моделі підприємства.....	76
Висновки і рекомендації.....	80
Список літератури.....	81
Додатки.....	83

					<i>КРБ.ГРБ.1.177-03.4.4</i>			
<i>Зм.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>				
<i>Студент.</i>		<i>Максимович А.</i>			Розробка концепції SPA-готелю на базі санаторію в курорті Сер- гіївка Одеської області		<i>Літ.</i>	<i>Аркуш</i>
<i>Консульт.</i>								
<i>Керівник</i>		<i>Лебеденко Т.Е.</i>						
<i>Н. контр.</i>		<i>Коваленко Н.О.</i>						
<i>Зав. каф.</i>		<i>Лебеденко Т. Е.</i>						
						ОНТУ-2026 Каф. ГРБ Група ГРС 712-44с		
							7	87

ВСТУП

Актуальність теми кваліфікаційної роботи. В сучасних умовах прискорення темпу життя в великих містах піклуватися про правильність харчування часто немає часу. Проте, популярність здорового способу життя стрімко зростає: зараз люди більш освічені, тому більше уваги звертають на властивості їжі [1]. В цілому, звіт Nielsen Global Health and Wellness (про глобальне здоров'я та благополуччя у всьому світі) [2] містить поглиблений аналіз поведінки, тенденцій та ставлення споживачів до здоров'я та благополуччя в усьому світі. Оскільки свідомість щодо здоров'я продовжує зростати, що підживлюється технологічним прогресом, зміною способу життя та підвищенням обізнаності про профілактичну допомогу харчування, цей звіт пропонує важливу інформацію для брендів, закладів розміщення та харчування, постачальників медичних послуг та політиків. Розуміння цих закономірностей допомагає зацікавленим сторонам розробляти цілеспрямовані стратегії для задоволення потреб споживачів, які дбають про своє здоров'я, сприяння інноваціям та просування здоровіших суспільств у всьому світі.

Так, в світі виявлено високий рівень обізнаності про здоров'я та впровадження здорового способу життя.

Ключові характеристики: 1. Високе споживання органічних та рослинних продуктів; 2. Широке використання фітнес-трекерів та додатків для здоров'я; 3. Зростання популярності послуг та продуктів для психічного здоров'я; 4. Орієнтація на психічне благополуччя та баланс між роботою та особистим життям 5. Європейських споживачів керує сильний акцент на натуральних продуктах, сталому розвитку та цілісному здоров'ї. 6. Зростання культури фітнесу в міських центрах

Звіт Глобального інституту Health & Wellness прогнозує, що світова економіка Health & Wellness зростатиме на 7,3% щорічно з 2023 по 2028 рік, досягнувши приблизно 6,8 трильйона доларів у 2024 році та майже 9 трильйонів доларів до 2028 року. Це значно вище, ніж прогнозоване зростання світового ВВП на 4,8% (поточні прогнози МВФ). Цей ринок швидко розвивається, в 2023 році він був на 26% більший, ніж був до пандемії, і, що примітно, в чотири рази перевищує розмір фармацевтичної промисловості [3].

Фактично, опитування NIQ щодо глобального здоров'я та благополуччя за 2025 рік показало, що 70% споживачів у 19 країнах активно займаються справами, що зміцнюють здоров'я, – від фізичних вправ до контролю харчуван-

ня та моніторингу життєво важливих показників здоров'я. А 55% готові витратити понад 100 доларів на місяць на своє загальне благополуччя, включаючи здоровіше харчування, догляд за собою, фізичне та психічне здоров'я тощо. Лише 19% кажуть, що вони не думають про своє здоров'я та благополуччя [4].

Отже SPA і WELLNESS - індустрія є перспективною для організації дозвілля, яка підвищує привабливість регіонів, виступає джерелом надходження інвестицій, і також може стати прискорювачем для досягнення популярності та унікальності оздоровчого туризму, як галузі. Розвиток SPA і WELLNESS - послуг підтверджує тенденцію науково обґрунтованого використання багаточисельних як природних, так і психосоматичних чинників, що сприяють збереженню здоров'я людини і поліпшенню її самопочуття та посиленню працездатності [4]. Саме тому актуально розробити концепцію готелю з розширеним спектром SPA - послуг у відомому в Україні та за кордоном санаторно-курортному центрі, яким є Сергіївка.

Отже об'єктом дослідження готель з розширеним спектром SPA послуг.

Предметом дослідження є розробка концепції готелю з розширеним спектром SPA- послуг.

Метою досліджень стало розробити проект готелю, при якому буде діяти SPA- і WELLNESS - центр з широким спектром оздоровлюючих послуг з використанням цінних природно-лікувальних ресурсів Сергіївки.

- Для реалізації поставленої мети необхідно було вирішити цілий комплекс завдань таких, як:

- провести аналіз ресурсів курорту Сергіївка для розвитку санаторно-курортного та туристичного бізнесу, а також проблем, що гальмують цей процес, зокрема стан готельно-ресторанної сфери;

- обґрунтувати відкриття готелю з розширеним спектром SPA- послуг, розробити його концепцію, провести аналіз конкурентів;

- змодельовати інфраструктуру комплексу і провести проектування приміщень SPA- готелю, необхідного оснащення, а також описати роботу необхідних служб;

- розробити організаційну структуру управління SPA- готелю з розширеним спектром SPA- і WELLNESS - послуг, підібрати штат та розрахувати витрати на оплату праці, описати основні та додаткові послуги, що будуть надаватися в закладі;

- описати правила безпечної роботи та відпочинку в закладі, прийняті заходи з охорони праці та мінімізації негативного впливу на навколишнє середовище

- розробити фінансову модель проектного підприємства

Методи дослідження : метод розрахунку, метод спостереження (під час аналізу конкурентів), метод системного аналізу, SWOT-аналіз, метод припущення, метод прогнозування, методи збору інформації, графічні прийоми (під час розробки графічного матеріалу) .

Науковою новизною є те, що в результаті виконання кваліфікаційної роботи було розроблено унікальну концепцію готелю з розширеним спектром SPA- і WELLNESS - послуг з урахуванням сучасних тенденцій розвитку готельного бізнесу в Україні та світі, інноваційних методик оздоровлення, лікування на основі використання природних ресурсів, проведено проектування готелю і SPA- і Wellness- центру з використанням сучасного обладнання.

Практична значимість роботи полягає в тому, що розроблено проект готелю з розширеним спектром SPA- і - послуг з урахуванням ресурсів і можливостей Сергіївки дозволить більш повно використовувати її ресурси, його впровадження буде сприяти розвитку різних видів туризму, зокрема курортного, лікувального, оздоровчого. Це буде сприяти розвитку краю і допомагати в реабілітації, оздоровленню та лікуванню українців.

Структура та обсяг роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновку, списку літератури, додатків та графічної частини.

РОЗДІЛ 1. ОБҐРУНТУВАННЯ КОНЦЕПЦІЇ НА ОСНОВІ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

1.1. Аналіз конкурентоздатності підприємства, що проектується

Згідно Порядку встановлення категорій готелям визначається Кабінетом Міністрів України, готель - це підприємство будь-якої організаційно-правової форми та форми власності, що складається з шести і більше номерів та надає готельні послуги з тимчасового проживання з обов'язковим обслуговуванням [5]. Готель - це підприємство, що надає людям, які знаходяться поза домівкою, комплекс послуг, найважливішими серед яких однаковою мірою є послуга розміщення і харчування. Готелю притаманні специфічні ознаки:

- номерний фонд, що перевищує визначений мінімум;
- набір обов'язкових послуг прибирання номерів і санвузлів, щоденне заправлення ліжка, обслуговування в номерах;
- визначений асортимент додаткових послуг [5,6].

Завданням кваліфікаційної роботи стало розробити проект SPA- і WELLNESS готелю, який буде діяти санаторії з використанням цінних природно-лікувальних ресурсів Сергіївки. Проектування готельних закладів є відповідальним процесом, адже розробка концепції, будівництво майнового комплексу та розроблення сервісних технологій формують ключові аспекти успішності бізнесу, його інвестиційної привабливості та окупності, цінності для споживача готельних послуг. В умовах воєнного стану забезпечення позитивних перспектив, стійкості та ефективності проєктів досить складно прогнозувати. Але проєкти у відносно безпечних регіонах України, зокрема Одеській області, мають інвестиційну доцільність та соціальну затребуваність. SPA-готелі, які спеціалізуються на наданні послуг з оздоровлення та відпочинку, мають свої унікальні вимоги та особливості проєктування, а в умовах війни ці аспекти набувають ще більшого значення [7].

На думку дослідників [8], актуальним є поєднання в СПА-курортах, яким і є Сергіївка, послуг готелі зі спа-центрами, які обладнані лікувально-оздоровчими комплексами з басейнами і терапевтичними ваннами, масажними кабінетами. Одна з цікавих нових форм організації роботи курортів – це тури вихідного дня (уїк-енд-тури). На ринку СПА-послуг оздоровчі, релаксаційні та

естетичні СПА-пакети на декілька днів давно завоювали популярність. Така форма роботи курорту приваблива для клієнтів незалежно від пори року. Відпочинок на курортах, незалежно від пори року, погоди, можна поєднати з профілактикою і лікуванням, відвідинами бальнеологічних центрів та лікарень, спеціальними програмами в спортивних клубах і фітнес-центрах.

Законом України «Про курорти» [9] прийнято важливість розгляду питань стимулювання розвитку курортів та курортних територій. Сучасні СПА-процедури в Україні проводяться в санаторно-курортних установах, оздоровчих і медичних центрах, салонах краси, що знаходяться на курорті..

Зазвичай в рамках освоєного природного курорту СПА-курорт і СПА-послуги створюються на базі санаторію, пансіонату, в медичному або оздоровчому центрі при готелі. Основні переваги такого формату роботи: можливість проведення геліотерапії, кліматотерапії, ландшафтотерапії, застосування лікувальних властивостей мінеральної, морської, прісної води, а також солі, лікувальних грязей, морських водоростей і лікарських рослин, використання інших природних лікувальних ресурсів, організації СПА-туризму і медичного туризму, можливість проведення комплексного обстеження гостей і т.п. [10].

Основні етапи проектування готелів наведено на рис. 1.1.

На першому етапі необхідно проаналізувати обране місце розташування готелю. В нашому проекті - це смт. Сергіївка.

Аналіз місця розташування (курорту, лікувально-оздоровчої території) стосується дослідження навколишнього середовища, екологічного стану території та можливість його збереження клімату, природних ресурсів, природних лікувальних та рекреаційних ресурсів, доступу до ресурсів, інфраструктури, лікувально-оздоровчої інфраструктури та ринкових умов [11].

Населення смт. Сергіївка складає 5,2 тис. осіб, але у зв'язку з війною має тенденцію до зменшення [12].

На території Сергіївки розташований великий кліматичний курорт. Площа території курорту - 640 га, з них 82 га зайнято під зеленими насадженнями [12].

Попри війну в Україні готелі продовжують відкриватися, це стосується областей, віддалених від фронтових територій. Одеська область та курорт Сергіївка відносяться до таких.

Сергіївка - це великий один з найбільш популярних бальнеологічних лікувальних курортів, що знаходиться на березі Чорного моря та Шаболатського

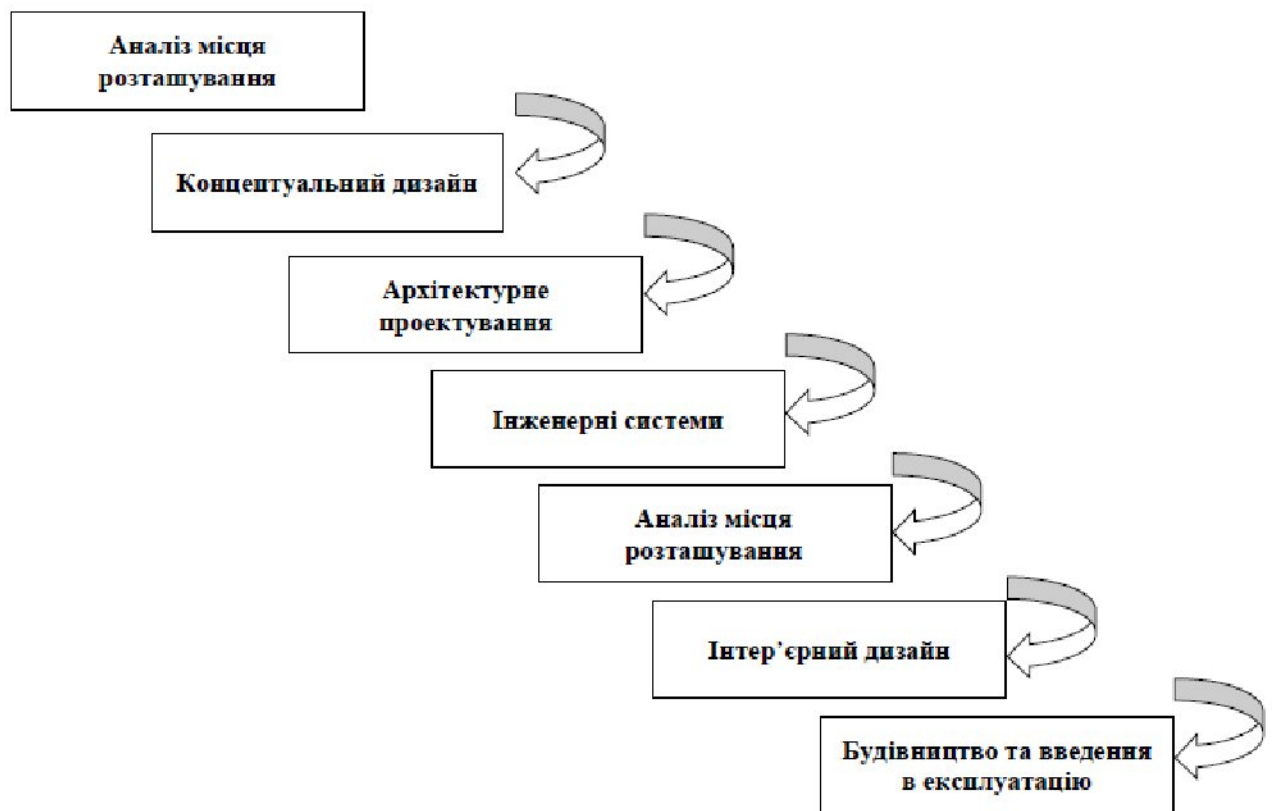


Рис. 1.1 - Етапи проектування готелів

лиману. Важливий лікувальний фактор - це вода Шаболатського лиману, яка з давніх часів використовувалася в лікувальних цілях. Вода лиману є хлоридно-натрієво-магнієвою водою і використовується для приготування різних мінеральних ванн. У комплексному лікуванні хвороб внутрішніх органів на курорті застосовуються мінеральні води. Вода свердловини № 2 відноситься до хлоридно-гідрокарбонатно-натрієвим водам і нагадує відомі мінеральні води "Куяльник" 4 та 5 або "Гарячий ключ" джерела № 58, свердловини № 2 курорту Саки. Вода свердловини 5М має малу мінералізацію та є аналогом відомих мінеральних вод Миргородського типу.

За фізико-хімічними властивостями мулова лікувальна грязь Шаболатського лиману не тільки не поступається, але і перевершує за багатьма показниками лікувальну грязь інших курортів, навіть ресурсів Мертвого моря [13].

Сергіївка - курорт лікувально-оздоровчий, і в ньому кілька великих санаторіїв зі спеціалізацією в лікуванні захворювань нервової системи, гінекології, органів дихання, опорно-рухового апарату, кровоносної і серцево-судинної систем, порушення обміну речовин, ревматизм, поліомієліт, неврози.

Клімат курорту Сергіївка помірно континентальний і порівняно сухий.

Теплий сезон триває з квітня по жовтень. Кількість сонячних днів у році перевищує 290. Середньорічна температура близько $+10^{\circ}\text{C}$, середньорічна кількість опадів близько 350 мм. Зима коротка і м'яка з середньою температурою близько 0°C ; літо довге і жарке з середньою температурою близько 25°C , нерідкі температури вище 35°C [13].

Курорт Сергіївка за кліматичними умовами ідеально підходить для відпочинку з дітьми, для відновлення сил, оздоровлення організму загалом. Він має унікальні лікувальні властивості (клімат, морська, лиманна вода, грязі), які допоможуть відновити організм після важкого робочого року / тижня, а також набратися сил на наступний.

Відпочинок у Сергіївці – це не тільки чудово, а й красиво. Невелике заатишне селище знаходиться на березі Шаболатського лиману. Від основних морських глибин його відокремлює піщана коса. Вона є довгою береговою лінією. Тут особливо чисте повітря, оскільки промислові підприємства досить далеко від курорту. Навколо тільки лиман і море, вдихати бриз яких дуже корисно. Саме тому, Сергіївка – відпочинок, який корисний дорослим та дітям [14].



Рис. 1.2 - Краєвиди Сергіївки

Курортна база смт. Сергіївка представлена достатньо великою кількістю готельних підприємств, вони в першу чергу орієнтовані на літній пляжний відпочинок, можуть запропонувати різні за комфортом і цінами номери. Здебільшого це невеликі готелі, пансіонати, бази відпочинку. Це свідчить про високу конкуренцію і необхідність постійно оновлювати матеріальну базу, покращувати умови відпочинку гостей, як якість проживання, так і харчування, проведення дозвілля тощо [14].

На ринку готельних послуг смт. Сергіївки Одеської обл. представлено 7 санаторіями, також функціонують 3 пансіонати, 2 готелі та невеликі бази відпочинку (рис. 1.3).



Рис. 1.3 - Карта розташування закладів розміщення та оздоровлення в Сергіївці

Загальним недоліком і, водночас перевагою для них є понад 30 річна робота, "радянські" підходи при плануванні території, номерного фонду, оснащення, організації роботи і тому потребують реконструкції і удосконалення.

Послуги основні та додаткові представлено на ринку готельно-ресторанного господарства смт. Сергіївки (табл. 1.1)

Таблиця 1.1 – Види послуг готелю в смт. Сергіївка

Назва послуги	Спосіб надання, їх поширеність
1. Проживання, якісний відпочинок, сон	Санаторії, готелі, пансіонати, бази відпочинку (рис. 1.3, табл. 1.2)
2. Харчування	Їдальні при санаторіях (6 шт.), кафе "Море", "Bosphorus Buffe", "Лімпопо", при готелі "Плай", Будинок Піцци, ресторани "Jambo", "Moldavian cuisine", "Musical Harbour", бари "Гібралтар", "БІ-52"
3. Конференц-зали	При готелі "ПЛАЙ"
4. Послуги SPA та Wellnes напрямку	Грязьові ванни, водолікування, масажні кабінети в санаторіях
5. Організація екскурсій	При готелі "ПЛАЙ"

Так, в Сергіївці до війни пропонували послуги проживання, харчування та відпочинку, реабілітації та відновлення сил будуть такі заклади ():

1) Санаторій імені Сергія Лазо (рис. 1.4)

(<https://sanatorii-ukrainy.com/ua/sanatoriy-sergeya-lazo-sergeyevka/>)

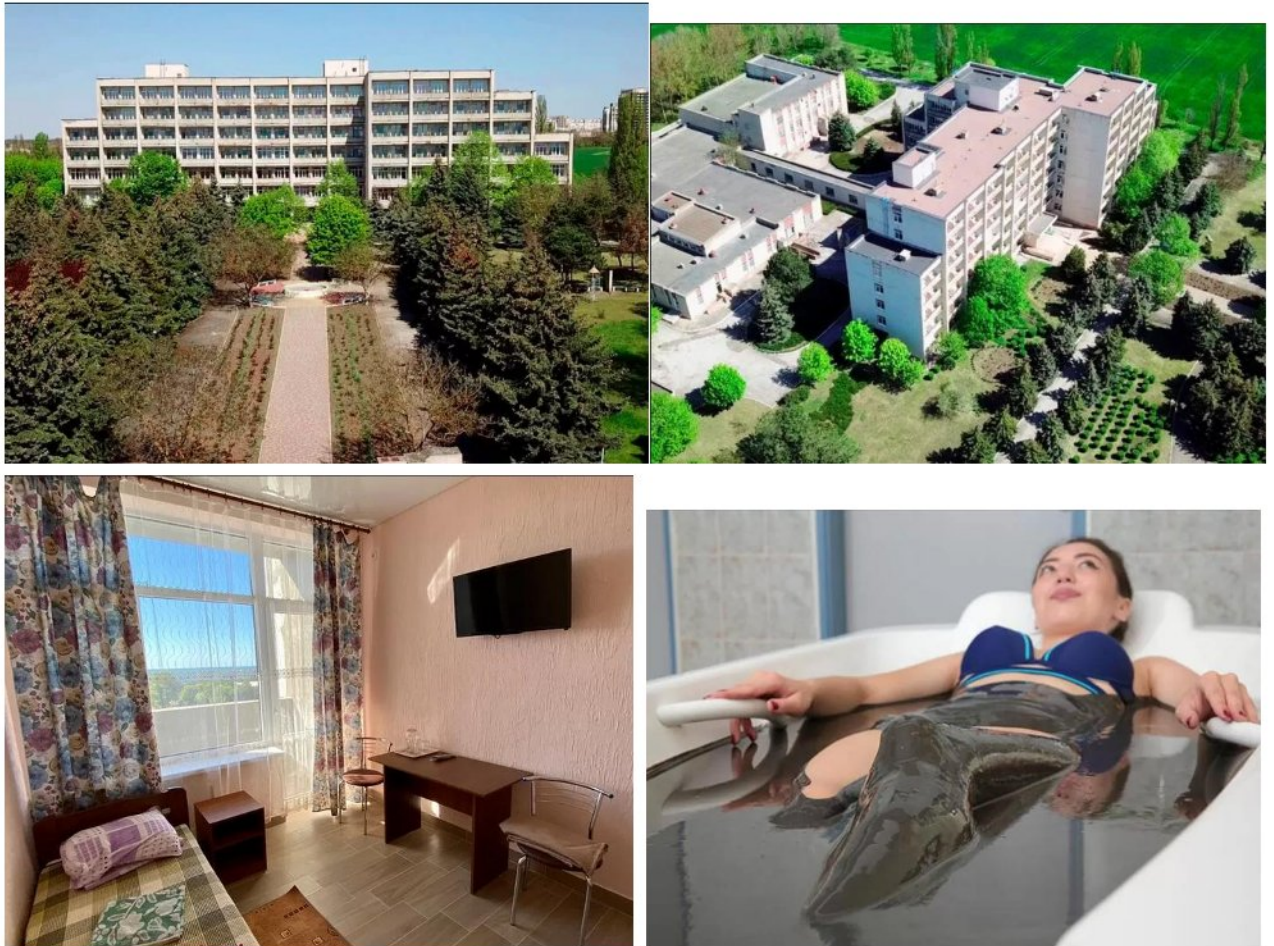


Рис. 1.4 - Фото території, номеру та СПА послуг в санаторії імені Сергія Лазо

Проте, за інформацією на сайті, в період війни санаторій не працює

2. Санаторій "Золота Нива" (рис. 1.5) (<https://goldenniva.com/>)





Рис. 1.5 - Фото території, номерів "стандарт", "люкс" та СПА послуг в санаторії "Золота Нива"

Санаторій на 2026 рік пропонує свої послуги (<https://sanatorii-ukrainy.com/ua/sanatori-y-zolotaya-niva-sergeevka/>). Ціни коливаються від 1200 до 1900 грн за добу. В ціну включено проживання, харчування (п'ятиразове, дієтичне, спеціальне, типу вегетаріанського, дитяче), лікування, якщо передбачено путівкою, Wi-Fi, стоянка.

Санаторій має всю необхідну інфраструктуру, яка може знадобитися під час санаторно-курортного лікування та відпочинку: приватна автостоянка; безкоштовний wi-fi; зал для банкетів і конференцій; кафе; бар; більярдна; дискотека; корт для гри в теніс; спортмайданчик; тренажерний зал; пральня; ігрова кімната для дітей; сувенірний магазин; кінозал; дитячий майданчик; бібліотека; майданчик для гри в волейбол; поліклінічне відділення; грязелікарня; кімнати для гри в шашки і шахи; екскурсійне бюро; центр кайтсерфінгу.

3. Санаторій "Орізонт" (рис. 1.6) <https://sanatorii-ukrainy.com/ua/sanatori-y-orient-sergeyevka/>





Рис. 1.6 - Фото території, номерів та СПА послуг в санаторії "Орізонт"

4. Санаторій (реабілітаційний центр) "Вікторія" (інформації в Інтернет ресурсах не знайдено)

5. Санаторій дитячий "Патрія" (<https://goteli.net.ua/pansionat-patrija-sergiivka/>), рис. 1.7. За відгуками дуже бідний санаторій



Рис. 1.7 - Фото санаторію "Патрія"

6. Санаторій "Сенетатя" нині знаходиться в зруйнованому стані

7. Дитячий санаторій "Сергіївка" згідно сайту (<https://rest.guru.ua/ua/sergeevka/spa/2375/>) має величезну парковою територією

площею 17 га, яка являє собою казкове містечко з безліччю скульптур і дитячих споруд. Крім того, є відкритий басейн з підігрівом, ігрові майданчики для дітей, спортивні майданчики (волейбол, футбол, міні-футбол, баскетбол), кінозал на 320 місць, бібліотека, танцмайданчик і т. д. Але які зараз умови роботи, ціни не знайдено.

Аналіз санаторіїв та інших закладів розміщення на ринку санаторно-курортних послуг курорту Сергіївка наведено в табл. 1.2.

Таблиця 1.2 - Аналіз санаторіїв та інших закладів розміщення на ринку санаторно-курортних послуг курорту Сергіївка

Назва підприємства	Потужність	Харчування	Характеристика послуг	Примітка
Санаторій імені Сергія Лазо	250 номерів (номера 1, 2-хмістні, напівлюкс з балконами)	Їдальня, 5-ти разове харчування	Лікування, реабілітація, відділення грязьових ванн, басейн, інгалації та аромотерапії	Почав роботу в 1984 р.
Санаторій "Патрія"	422 місця, 146 номерів 2*	Їдальня, 5-ти разове харчування	Лікування опорно-рузового апарту, масаж, пляжний фітнес, відпочинок біля моря	Реконструкція 2013 р., паркова зона, $S_3=4$ га
Санаторій "Золота Нива"	500 місць, 244 номери (1, 2, 3 містні номери та люкс)	Їдальня, 5-ти разове харчування	Реабілітація, відпочинок біля моря, дискотека, паркова зона	2* Почав роботу в 1980 р., $S_3=6,3$ га
Санаторій "Орізонт"	500 місць, 320 номерів, 3*	Їдальня, 5-ти разове харчування	Лікування, відпочинок, тренажерний зал	Паркова зона $S_3=6,5$ га
Санаторій "Вікторія"	400 осіб	Їдальня	Лікування хронічних захворювань органів дихання, серцево-судинних захворювань	Почав роботу в 1974 р

Так, проведений аналіз природно-кліматичних умов вказує на неповторне поєднання екологічної чистоти, клімату степу, лісопаркової зони та морського повітря, оздоровчих можливостей лікування грязями, наявність джерел мінеральної хлоридно-натрієвої води Шаболатського лиману та морського пляжу з білим піском.

Крім того, нині в Україні і в Сергіївці зокрема існує традиція академічної школи фізіотерапії, курортології та відновлювальної медицини і великий науково-практичний досвід в галузі санаторно-курортного лікування.

При цьому санаторії потребують модернізації оснащення номерного фонду, закладів харчування, розважальних та оздоровчих / лікувальних відділень.

Тому актуальним є проектування роботи SPA готелю, який буде базуватися на використанні термальної, мінеральної води, грязей для пиття, ванн, купання, басейнів, душів з метою оздоровлення і лікування різноманітних хвороб.

З іншого боку відродження медичної профілактики на етапі санаторно-курортного лікування є одним з важливіших напрямків соціального розвитку і вдосконалення системи охорони здоров'я в Україні. В умовах існуючої нормативної і матеріально-технічної бази в Україні природним в рамках розвитку СПА є створення мережі Wellness – центрів (Центрів Здоров'я) і СПА-центрів естетичного або оздоровчого типу, а також кабінетів і відділень СПА (СПА-зона), у складі сучасних оздоровчо-реабілітаційних комплексів [15].

Відновлення і осучаснення послуг профілактичної медицини, оздоровлення, відпочинку для України, яка вже десятий рік знаходиться в стані війни, є дуже важливим.

Сучасне життя українців є дуже складним з багатьох причин, але стан стресу, тривоги переважна більшість пов'язує з війною, фінансовими труднощами, занепокоєнням про безпеку близьких. В результаті, за даними статистичних досліджень [16], 87 % українців за результатами опитувань відчують стрес або сильну знервованість, 50 % переживають тривожність та напругу (рис. 1.8). Українці живуть і працюють із постійним високим рівнем стресу. Однак, незважаючи на щоденні атаки на цивільну інфраструктуру з боку рф, останнім часом у спектрі емоцій наших громадян “страх” знаходиться аж на сьомому місці (27%). Його випереджають “втома” (зросла з 52 до 55 %), “напруженість” (42%), “роздратування” (32%), “надія”, “безсилля” і “розчарування” (по 31% відповідно).



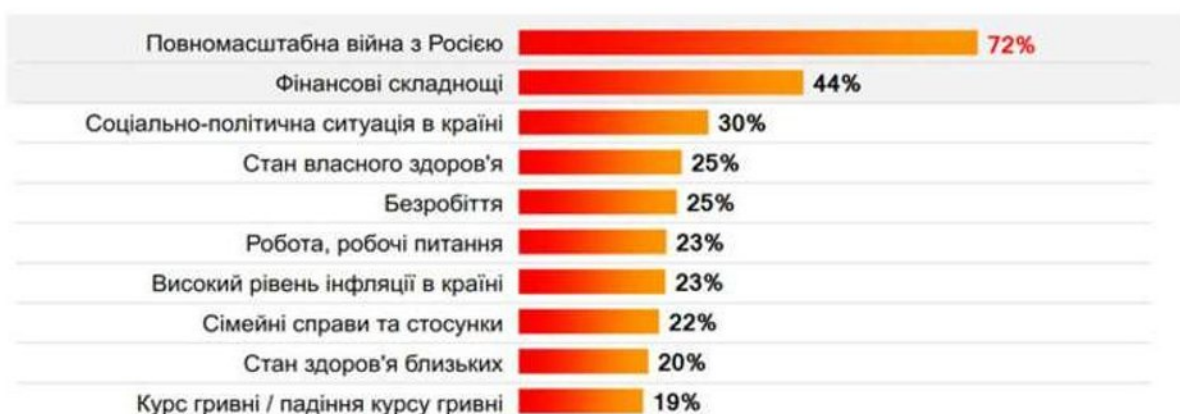
УКРАЇНЦІ ДЕКЛАРУЮТЬ ВІДЧУТТЯ СТРЕСУ АБО ЗНЕРВОВАНОСТІ

Gradus



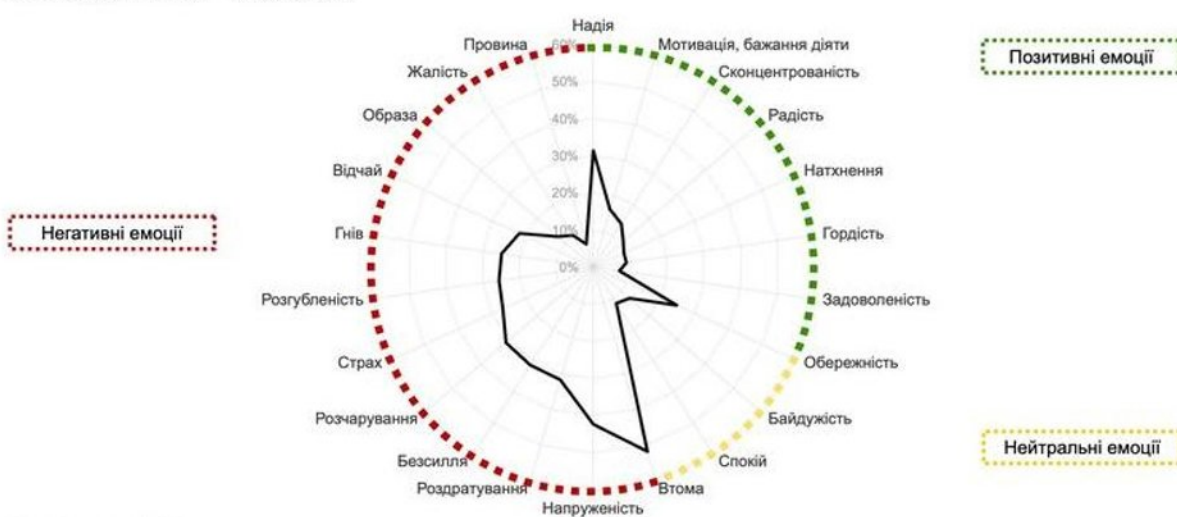
ОСНОВНА ПРИЧИНА СТРЕСУ ТА ЗНЕРВОВАНОСТІ: ПОВНОМАСШТАБНА ВІЙНА

Gradus



СТАНИ / ЕМОЦІЇ, ЯКІ ПЕРЕВАЖАЮТЬ У НАСТРОЇ ОСТАННІМ ЧАСОМ

Gradus



База: всі респонденти, N=1100
Які з наведеного станів / емоцій переважають у вашому настрої останнім часом?
© 2025 Gradus Research Plus

Рис. 1.8 - Результати опитувань українців з питань компанії Gradus. Градус настроїв (1100 респондентів, січень 2025 р.)

Для подолання стресу 39% опитаних сидять в Інтернеті, 31% спілкуються з родиною чи друзями, а 29% дивляться телебачення, кіно чи серіали. 20% заглиблюються у роботу, 16% вживають алкоголь, 15% читають книги, 13% вибираються на природу, 14% їдять солодке, а 10% займаються спортом.

Повномасштабна війна створила унікальні умови для розвитку готельного бізнесу в Україні. Актуальними стають SPA та оздоровчі готелі, які допоможуть мирним українцям вижити, зберегти здоров'я, працездатність, психологічний стан в умовах стресу, а також створять умови для відновлення військовослужбовців та українців після військових дій.

За теорією SPA - готелі поєднують функції традиційного готелю з розширеним комплексом оздоровчих та релаксаційних послуг, перелік яких наведено на рис. 1.9.

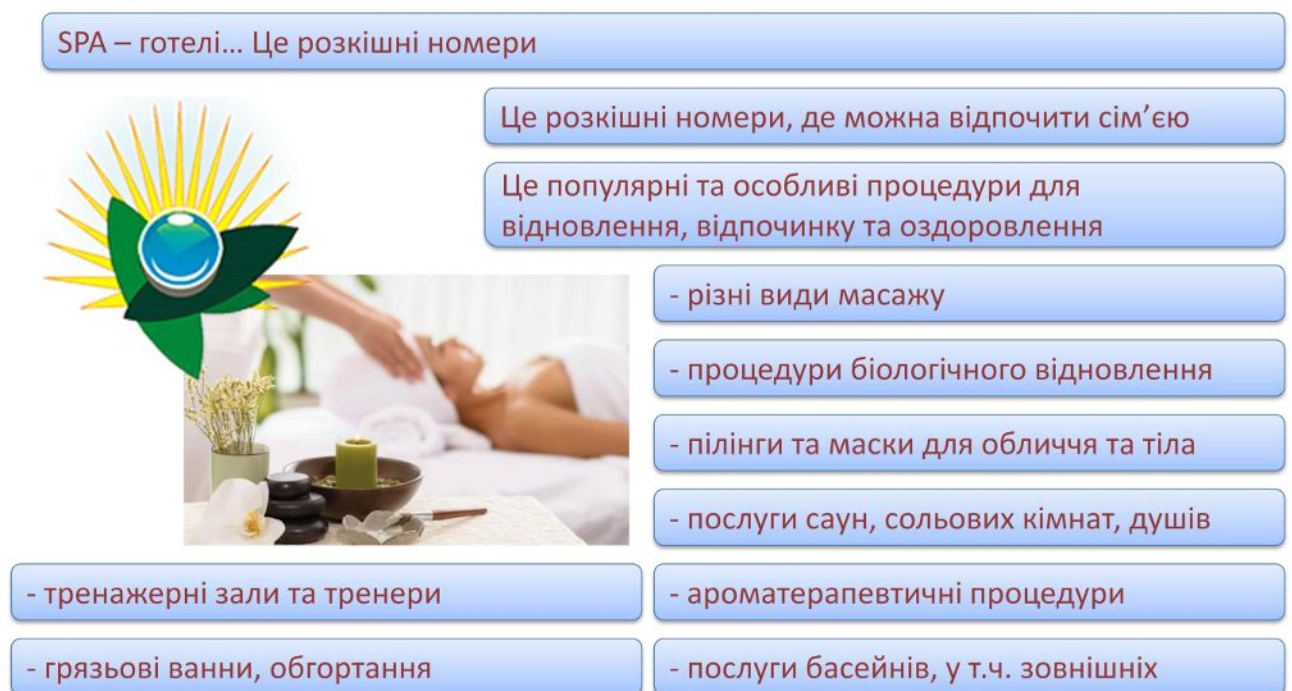


Рис. 1.9 - Сучасні SPA технології та послуги, передбачені в готелях

Реалізація SPA-послуг здійснюється за допомогою інноваційних технологій. SPA-технології є «полегшеною» версією санаторно-курортного лікування. Сучасні SPA технології представлені різноманітним асортиментом і мають широкий спектр дії (рис. 1.10). Здебільшого вони використовуються у косметологічних та естетичних цілях, а також для оздоровлення і релаксації. SPA-технології сприяють цілісному оздоровленню, зняттю стресів у повсякденному житті, спрямовані на гармонізацію «тіла, розуму і духу» людини [17].

Spa технології

- Аквамедитація. Медитація з використанням води
- Ароматерапія. Профілактика та лікування з використанням ароматів
- Аюрведа від А до Я. Цілісний, холистичний підхід до здоров'я людини
- Бальнеотерапія. Оздоровлення мінеральною водою
- Вінотерапія. Терапія з використанням похідних виноградної лози
- Геліотерапія. Терапія з використанням прямого сонячного випромінювання
- Гідротерапія. Оздоровлення водою
- Гурманотерапія. Шоколад, кава та трюфелі на десерт
- Кріотерапія. Лікування холодом
- Масажні технології. Масаж у СПА
- Музикотерапія. Цілюща дія музики, ретельно підбраного музичного ряду
- Парафанготерапія. Альготерапія/Фанготерапія + Термотерапія
- Стоунтерапія. Використання каменів, як термоакумуляторів, підсилювачів рук масажиста та енергорегуляторів "інь-янь"
- Таласотерапія. Оздоровлення морською водою та дарами моря Термотерапія. Оздоровлення за допомогою природних та штучних джерел тепла
- Флоатінг. Від англ "float" - плавати на поверхні
- Хромотерапії. Кольоротерапія + світлотерапія

Рис. 1.10 - Сучасні SPA технології

В Сергіївці, незважаючи на цінні природні ресурси, медичну базу, SPA готелів немає. Аналіз розвитку SPA готелів в Сергіївці наведено в табл. 1.3.

Таблиця 1.3 - Потенційні ризики та загрози SPA готелів в Сергіївці

Категорія ризику	Опис ризику	Можливі наслідки	Заходи щодо мінімізації
Екологічні ризики			
Ерозія берегової лінії	Інтенсивне будівництво може призвести до ерозії пляжів	Втрата туристичної привабливості регіону	Використання природоохоронних технологій, зміцнення берегової лінії
Юридичні ризики			
Регуляторні обмеження	Зміни у законодавстві або недотримання регуляцій	Затримки в реалізації проекту, штрафи	Своєчасне отримання необхідних дозволів, моніторинг змін у законодавстві
Ринкові ризики			
Конкуренція	Зростання конкуренції з боку інших готелів або туркомпаній	Зниження частки ринку, зменшення прибутків	Аналіз ринку, впровадження унікальних послуг, маркетингова стратегія
Зміна туристичних вподобань	Туристи можуть змінити свої вподобання або обирати інші дестинації	Зниження попиту на послуги SPA-готелю	Оновлення послуг відповідно до трендів, розширення цільової аудиторії
Ризики безпеки			
Техногенні катастрофи	Аварії на будівництві або під час експлуатації	Значні матеріальні збитки, загроза життю людей	Дотримання техніки безпеки, регулярні перевірки обладнання

До основних викликів розвитку SPA готелів у Сергіївці можна віднести:

1. Інфраструктурні обмеження: незважаючи на природні переваги і розвиток окремих закладів (санаторіїв, готелів), історичну репутацію курорту, загальна інфраструктура селища міського типу потребує модернізації. Це стосується як транспортних шляхів, актуальність відновлення мосту, що сполучав континентальну Україну з Бессарабією, ремонту автошляхів. так і комунальних послуг, що впливає на загальний рівень комфорту для відвідувачів.

2. Конкуренція на внутрішньому та зовнішньому ринках: зростання кількості SPA готелів, популярність інших курортів в Україні та за кордоном створює конкуренцію для Сергіївки. Тому SPA готелі Сергіївки повинні постійно вдосконалювати свої послуги та пропонувати унікальні програми, щоб залучити клієнтів.

3. Війна, сезонність: війна, обстріли, руйнування будівель піднімають безпекові ризики і побоювання туристів для відвідування Сергіївки. Також більшість туристів відвідують Сергіївку з квітня до жовтня, що створює проблему сезонності. Готелі повинні розробляти програми, які будуть привабливими і в інші пори року.

4. Кадровий дефіцит: незважаючи на значну кількість медичних працівників в селищі, все ж бракує фахівців, які володіють сучасними методиками оздоровлення та мають досвід роботи з іноземними клієнтами. Високий рівень обслуговування вимагає кваліфікованого персоналу. Проте, знайти та утримати професіоналів у невеликому селищі складно. Потрібні програми підтримки та мотивації.

5. Економічні та політичні чинники: економічна нестабільність та війна впливають на туристичний потік.

Отже, проведені дослідження показали актуальність проектування SPA готелю, який буде функціонувати в Сергіївці.

1.2. Розробка концепції та формування унікальної торгової пропозиції

Проектований SPA готель з метою покращення якості, розширення спектру SPA-послуг курорту Сергіївка, їх оновлення та осучаснення буде розташовано по вул. Чорноморській 24 (рис. 1.11). Ділянка знаходиться через дорогу з санаторієм "Золота Нива", на відстані менше 240 м до лиману в зоні. Тут сконцентровані й інші санаторії, готель "Плай", що свідчить про високу конкуренцію

на ринку послуг. Але велика концентрація гостей Сергіївка, споживачів послуг санаторіїв, які все ж здебільшого працюють на обладнанні, інвентарі, методах минулого століття, вказує на потужні перспективи нашого СПА-готелю.

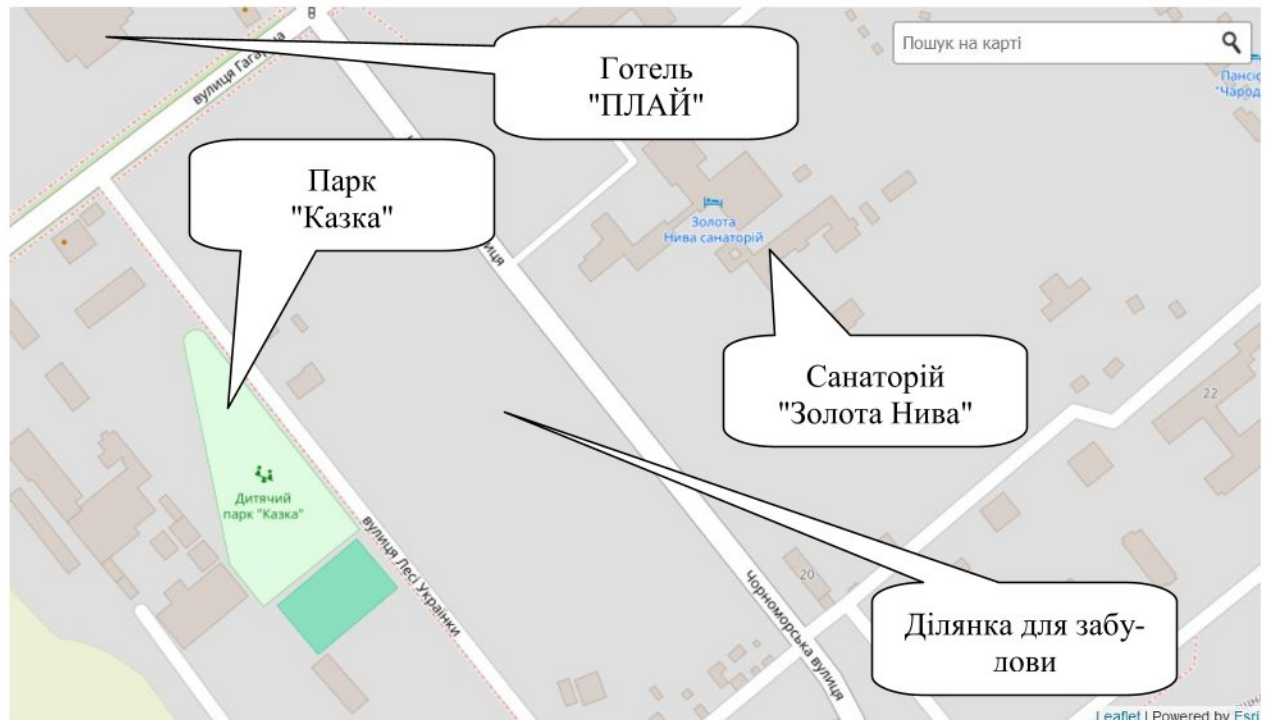


Рис. 1.11 - Місце розташування проектного готелю

Основні критерії при розробці концепції СПА-готелю дотримувались таких інноваційних напрямків:

1) створення комфортних умов проживання, що відповідають вимогам нормативної документації і світовим стандартам:

1.1) Раціональна організація функціонування служб готелю та надання якісних послуг;

1.2) Оснащення номерів необхідними меблями, обладнанням та під'єднання до Інтернет мережі, кабельного телебачення, зв'язку;

1.3) Створення умов для ділових людей по комфортному проживанню, виконанню задач відвідування, наявність робочого місця - столу з настільною лампою, письмовим набором;

1.4) Організація паркувального майданчика та покращення умов для зберігання машин;

2) Проектування підприємств ресторанного господарства:

2.1) Розробка меню з включенням вишуканих і простих страв національної та європейської кухні;

2.2) Організація високоякісного обслуговування та комфортних умов;

- 2.3) Використання інноваційного технологічного обладнання;
- 2.4) Закупка і використання сировини свіжої і високої якості;
- 2.5) Ефективне управління контролем якості та гарантія безпеки харчування;
- 2.6) Організація харчування з урахуванням глобальних трендів здорового харчування та ринку здорового харчування в українському ресторанному бізнесі (табл. 1.4, рис. 1.12).

Таблиця 1.4 - Глобальні тренди здорового харчування

Тренд	Опис	Приклади реалізації	Вплив на ресторанний бізнес
Здорове харчування	Зростаючий попит на продукти з натуральних інгредієнтів, без глютену, органічні продукти.	Мережі салатів (Sweetgreen), веганські ресторани (Lucky Leek), заклади з акцентом на місцеві продукти.	Розширення меню, використання натуральних інгредієнтів, прозорість інформації про склад страв.
Рослинна їжа	Популярність веганських та вегетаріанських страв, розвиток технологій виробництва рослинних аналогів м'яса.	Лінійка рослинних бургерів у Mos Burger, веганські ресторани зі зірками Michelin.	Створення спеціальних меню, використання інноваційних технологій.
Місцеві продукти	Перевага споживачів до місцевих продуктів, співпраця з фермерами, сезонні меню.	Ресторани Geranium, EcoBuffet.	Налагодження партнерств з місцевими виробниками, створення сезонних меню.
Прозорість інформації	Потреба споживачів у детальній інформації про склад продуктів, калорійність страв.	Системи маркування калорійності, мобільні додатки з інформацією про страви (Grain Traders).	Розробка спеціальних програм, навчання персоналу.
Екологічність	Зменшення вуглецевого сліду, використання екологічної упаковки.	Mos Burger з екологічною упаковкою.	Вибір екологічних матеріалів, скорочення відходів.
Персоналізація	Індивідуальний підхід до кожного клієнта, створення меню під конкретні дієтичні потреби.	Системи для аналізу нутрієнтного складу страв (Grain Traders), різноманітні опції для різних дієт.	Розробка індивідуальних меню, використання спеціального програмного забезпечення.

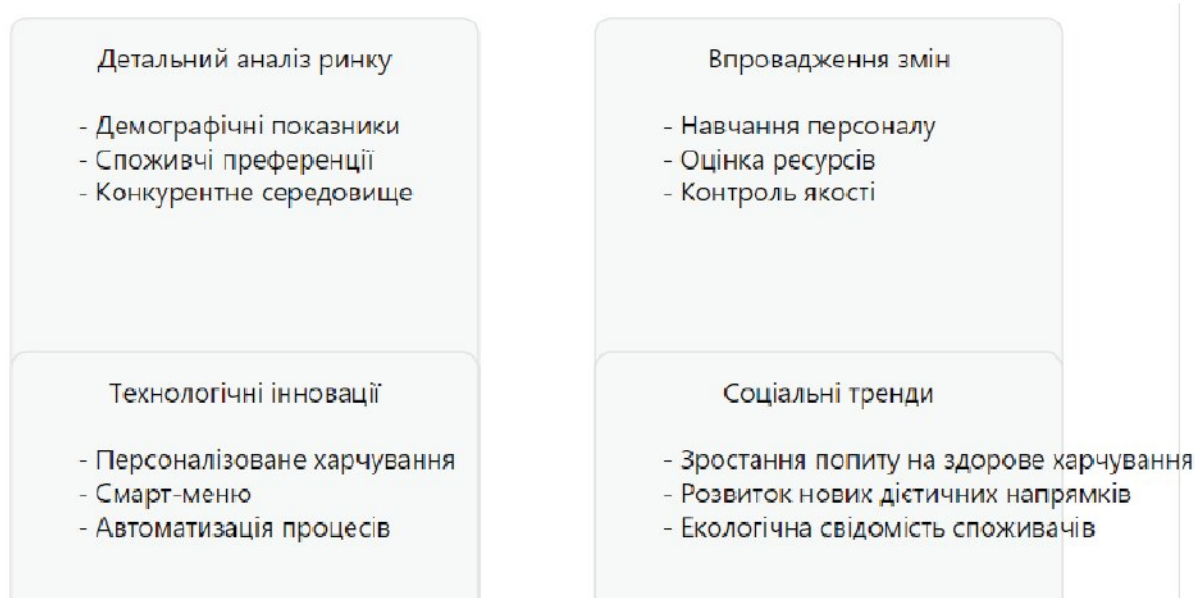


Рис. 1.12 - Ринок здорового харчування в українському ресторанному бізнесі

3. Типовий склад SPA та Wellness послуг, набір функціональних зон і процедурних кабінетів

Головною ідеєю розробки цього проекту є задоволення потреб людини у більш комфортному відпочинку на березі Чорного моря та Шаболатського лиману, впровадження SPA послуг для відновлення сил, оздоровлення з максимальним використанням природного потенціалу краю і залучення відпочиваючих, як проектового готелю, так і навколо розташованих санаторіїв, готелів. Профіль цих об'єктів готельно-ресторанного господарства, пріоритети в організації проживання, харчування, додаткових послуг – це лікування та реабілітація. Крім того, буде передбачена робота фітнес бару, ресторану з включенням страв місцевої кухні, великою мірою рибних страв, свіжих фруктів, овочів тощо.

Буде працювати SPA центр, який буде пропонувати широкий спектр якісних послуг з даного напрямку. Основні вимоги до зонування простору СПА-послуг наведено в табл. 1.5

Таблиця 1.5 - Основні вимоги до організації роботи СПА-центру

Зона	Основні вимоги	Додаткові характеристики
Рецепція та зона очікування	Привітливий, естетичний оформлення, що відповідає загальній концепції СПА.	Забезпечення простору для відпочинку, зручні меблі, тихе оточення, наявність Wi-Fi.
Кабінети для процедур	Інтимність і приватність, звукоізоляція, комфортний температурний режим.	Різні види процедур: масаж, ароматерапія, косметичні послуги; ергономічність обладнання.
Зона водних процедур (басейни, джакузі)	Контроль температури та вологості, безпечність поверхонь, правильна вентиляція.	Різні температурні зони для контрастних процедур; наявність зручних зон для відпочинку біля води.
Сауни та хамами	Висока температура, правильна циркуляція повітря, відповідність до гігієнічних норм.	Окремі кімнати для кожного виду сауни (сухі та вологі); спеціалізоване обладнання для пари.
Фітнес-зона	Просторість для руху, сучасне вентиляційне та освітлювальне обладнання, ізоляція від релаксаційних зон.	Різноманітність тренажерів та місць для кардіо, наявність зон для розминки.
Зони релаксації	Тиша, використання натуральних матеріалів (дерево, камінь), приглушене освітлення.	Відокремлені простори для індивідуального відпочинку після процедур.
Технічні приміщення	Легкий доступ для персоналу, ізолюваність від основних зон для клієнтів, відповідність гігієнічним вимогам.	Оптимізація доступу для швидкого обслуговування обладнання та інвентарю.

Як правило, концепція передбачає обладнання та устаткування для SPA-процедур і спортивних залів; визначає термін перебування гостя; наявність алкогольних напоїв; зонування простору; спосіб надання медичних та консультативних послуг, профіль оздоровчих програм та ін. Здебільшого у концепціях SPA та Wellness готелів акцент робиться на здоровому харчуванні або усвідомленому виборі продуктів харчування та напоїв, зниженні споживання стимуляторів (наприклад, кофеїн, алкоголь чи тютюн), духовному та інтелектуальному розвитку, самовдосконаленні та ін.

Успішне функціонування СПА-готелів тісно пов'язують з персоналізацією. Здатність забезпечити індивідуальний підхід до кожного гостя, враховуючи високий рівень конкуренції на ринку та зростаючі вимоги клієнтів, є однією з найважливіших умов залучення та утримання клієнтів.

Персоналізація СПА-послуг передбачає індивідуальний підбір процедур, методик, що відповідають фізіологічним, емоційним та естетичним потребам клієнта, враховують стан його здоров'я, уподобання, мету відвідування СПА-готелю. Розробка індивідуальних курсів процедур може бути спрямована на "Оздоровлення і відновлення після стресу" - спеціалізовані комплекси масажів, ароматерапії та процедур з використанням лікувальних грязей або солей, спеціальна дієта та фіто-чаї.

Для "Покращення стану шкіри", пропонуються косметичні процедури з використанням інноваційних технологій та продуктів.

Для впровадження персоналізації у СПА-послугах необхідні застосування інноваційних технологій для збору та аналізу інформації про клієнтів, зокрема за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення та систем керування клієнтськими відносинами (CRM), сучасних мобільних додатків і веб-сервісів. З їх допомогою можна створювати детальні профілі клієнтів з історії попередніх візитів кожного клієнта, враховувати його вподобання, алергічні реакції та інші важливі медичні дані. Це дозволяє фахівцям розробити найбільш ефективні програми процедур для кожного окремого гостя.

Негативним чинником для нормального функціонування багатьох курортних готельних підприємств є сезонність. При цьому, SPA та Wellness готелі, навпаки в цей період забезпечують більш стабільний потік гостей. СПА- та Wellness-туристи подорожують із метою оздоровлення і тому пора року для них не є дуже важливою.

В нашому готелі будемо впроваджувати сучасні СПА технології - це, насамперед ресурси Сергіївки аква терапія, грязе терапія, масажні технології, вишнотерапія, геліотерапія тощо. В готелі ми будемо впроваджувати також наступні програми: 1) Дієтичний детокс для детоксикації; 2) Стрес та управління емоціями; 3) Інтегративний та персоналізований фітнес; 4) Сон і відновлення; 5) Відновлення після тривожності і стресу

Наступним етапом проекту є архітектурне проектування в рамках обраної концепції SPA готелю "Краса & Здоров'я" в курортному селищі Сергіївка.

Концепція буде відображатися у всьому – в архітектурі, інтер'єрах, функціональному устрої будівлі, переліку додаткових послуг і навіть роботі персоналу. Загальна концепція комплексу формує загальний стилістичний напрям та настрій, що передається через архітектуру готелю (форми, матеріали, кольори).

Таблиця 1.6 - Концепція СПА - готелю

Ознаки	Характеристика ознак
Характеристика місця розташування	
Країна (місце) розташування	Україна
Адреса розташування готелю	Курорт Сергіївка, Одеська область
Система проживання і харчування	Розміщення, харчування, СПА послуги, а також користування додатковими послугами
Тип підприємства	Курортний готельно-ресторанний комплекс
Категорія	4*
Кадровий склад	1. Генеральний директор підприємства 2. Керівники підрозділів 3. Спеціалісти 4. Обслуговуючий персонал 5. Технічний персонал
Система управління	Лінійно-функціональна
Стиль управління	Демократичний
Спосіб організації та взаємозв'язку всіх груп приміщень	Блочний
Розміщення	
Рівень комфорту	Готель ****
Місткість	48 номерів (89 місць)
Харчування	
Тип закладу	Ресторан
Організація харчування	Вільний вибір
Кількість місць	70
Тип закладу	Ресторан
Режим роботи	з 7:00 до 23:00 (без вихідних)
Форма обслуговування	Обслуговування офіціантами
Рекреаційні послуги	
Тип	Басейн, тренажерна зала, Спа-центр
Режим роботи	з 07:00 до 22:00 (без вихідних)

Отже, в першому розділі проведено аналіз конкурентоздатності закладу готельного господарства, а саме SPA-готелю, обґрунтовано актуальність його проектування в курорті Сергіївка, поблизу готелю "Золота Нива". Сформульовано завдання для проектування та особливості роботи з урахуванням обраного місця розташування, прогнозованих клієнтів, їх запитів. Проаналізовано ринок послуг закладів готельного господарства в смт. Сергіївка. На основі проведених досліджень розроблено торгову пропозицію готелю. Основні послуги - це організація проживання в готелі, харчування, отримання широкого спектру SPA-послуг з можливістю застосування персоналізованого підходу.

2. ТЕХНОЛОГІЧНИЙ РОЗДІЛ

2.1. Моделювання інфраструктурної складової проекту

Поняття інфраструктури в готельному підприємстві охоплює всі послуги та сервіси, які клієнт може отримати на додаток до проживання в готельному номері (ресторан, бари, SPA- і Wellness центри, конференц-зали, казино, магазини тощо). Об'єкти інфраструктури готелю повинні не тільки працювати на імідж об'єкта, а й стати стабільнішим джерелом прибутку.

Інфраструктурні складові оформлюємо у вигляді табл. 2.1

Таблиця 2.1 – Склад інфраструктури готельного підприємства

Об'єкт інфраструктури	Опис об'єкту інфраструктури, його функції
Вивіска	Вивіска, що світиться з емблемою
Вхід до готелю	Вхід безпосередньо до вестибюля, де міститься служба приймання, захищений від попадання холодного повітря; окремий службовий вхід; вхід для гостей з дашком над дверима або з подвійними дверима, що відчиняються автоматично
Вхід до ресторану	Вхід з готелю та окремий вхід з вулиці до об'єкта ресторанного господарства
Вхід до фітнес-центру	Вхід з готелю та окремий вхід з вулиці до об'єкта
Служба бронювання	Дана служба отримує і обробляє заявки на бронювання від клієнтів. При необхідності менеджер з бронювання зв'язується з клієнтом з метою підтвердження його прибуття в готель в призначений термін.
Служба прийому та розміщення	Надає гостям послуги з бронювання, прийому, реєстрації номерного фонду готелю. Основне завдання служби - робота з інформацією, що надходить від клієнтів і здійснення зворотного зв'язку. Також персонал служби вітає гостей, заповнює необхідних для реєстрації документи; веде облік номерного фонду; зберігає і видає ключі
Служба експлуатації номерного фонду	Дана служба забезпечує обслуговування гостей в номерах, підтримує необхідний санітарно-гігієнічний стан номерів і рівень комфорту в житлових приміщеннях, надає побутові послуги гостям.
Служба харчування	Підрозділи цієї служби забезпечують гостей послугами харчування. Керівник служби харчування контролює меню, доставку необхідних вихідних продуктів, розподіляє по ділянках обслуговуючий персонал, контролює якість готової продукції та обслуговування.

Продовження табл. А.1

Об'єкт інфраструктури	Опис об'єкту інфраструктури, його функції
Ресторан	Підприємство харчування з широким асортиментом вибору страв та напоїв, складного приготування. Розташований на території готелю, де послуги харчування надаються для зручності проживаючих і для збільшення потенційного доходу готелю
Інформаційні та рекламні матеріали	Надруковані й іноземними мовами та розміщені в зоні приймання або у холах на поверхах.
Кондиціонування приміщень спільного використання	Кондиціонування або інші системи устаткування, які забезпечують заміну повітря та дотримання температури 18 °С ... 22 °С і вологості 45 % ... 60 %.
Фітнес-центр: салон краси, Спа-зона - масажний кабінет та інші, що надають косметологічні послуги, басейни, термальна зона, тренажерний зал, фіто-бар	Знаходиться на території готелю, надає гостям послуги в проведенні дозвілля, заняття спортом та підтримки тіла в формі, відпочинок та відновлення сил
Бар при готелі	Надає послуги в асортименті вибору холодних напоїв, широкий вибір безалкогольних та алкогольних напоїв, бутербродів, закусок, кави, чаю, борошняних виробів тощо, розташований біля вестибюльної групи приміщень..
Дитячий майданчик	Знаходиться на території готелю, та надає розважальні послуги для дітей.
Вентиляція	Вентиляція санвузлів.
Опалення	Центральне опалення.
Атмосферу гостинності	Персонал повинен у стосунках з гостями виявляти доброзичливість.
Зовнішній вигляд персоналу	Формений одяг, диференційований за службами, службові позначки.
Автостоянка для автомобілів	Знаходиться на території готелю, де гості комплексу можуть залишити свій транспорт

Сформовано склад номерного фонду, його розрахунок - в табл. 2.1.

Таблиця 2.1 – Розрахунок місткості СПА готелю ****

Назва номерів	Кількість місць в 1 номері	% номерів кожного типу	Кількість номерів	Загальна кількість місць
Апартамент	2	Не більше 5	3	6
Люкс	2			
Номер I категорії	2	Не менше 20	10	20
Номер I категорії	1	15	7	7
Номер II категорії	2	Не менше 60	28	56
Всього	-		48	89

Для здійснення замкнутого технологічного циклу обслуговування гостей у готелі передбачені основні служби: бронювання; обслуговування; прийому і розрахункова частина; експлуатації номерного фонду; служба безпеки.

У світі існує загальноприйнята типологія номерів у готелях. Для того щоб забронювати потрібний номер, варто вивчити єдині для всіх готелів аббревіатури та позначення типу номеру.

2.2. Проектування окремих функціональних елементів приміщень

2.2.1. Проектування житлової групи приміщень

Номер, його обладнання, забезпечення і планування, санітарно-кліматичні умови мають забезпечити комфортний відпочинок, сон і виконання певних функцій в залежності від туриста, зірковості готелю, категорії номеру тощо.

В міжнародній системі готельного господарства застосовують такі типи номерів: **Single** - стандартний одномісний номер готелю; **Double for single use** - варіант розміщення, коли одна людина проживає в двомісному номері; **Double twin** - номер із двома ліжками; **King size** - номер з одним великим ліжком. Як правило, призначений для подружжя; **Extra bed** - можливість розміщення додаткового ліжка у двомісному номері. Такий варіант підходить для сімей із дітьми; **Triple** - номер із двома ліжками й канапкою, на якій можна розмістити дитину; **Junior suite** - двомісний однокімнатний номер покращеного планування; **De luxe** - такий же двомісний номер, як і Junior suite, але з дорожчими меблями; **Suite** - номер із вітальнею та спальнею, обставлений меблями й технікою високої якості; **Superior** - номер покращеного планування; **Business** - великий номер із комп'ютером, факсом. Призначений для людей, які перебувають у діловій поїздки; **Family studio** - номер для сім'ї з двома суміжними кімнатами; **President** - найрозкішніші номери готелю з кількома спальнями, кабінетом, 2-3 туалетами; **Sea View** - номер із видом на море.

За стандартами, прийнятими в Україні, оснащення номерного фонду має бути наступним (табл. 2.3).

До приміщень житлової групи належать номери всіх типів і категорій, коридори, холи, вітальні, приміщення побутового обслуговування на поверсі. Блок приміщень житлової групи є основним у готелях будь-яких типів.

На ці приміщення припадає 54-70% площі житлової частини будівлі готельного господарства, на коридори 13-22%. Простір кімнати номера поділяється на функціональні зони. До 70% загальної площі однокімнатного номера на од-

ного проживаючого належать до житлової зони, близько 12-15% до передпокою, 13-22% - до санітарного вузла.

В усіх планувальних рішеннях основними структурними елементами житлового поверху є номери таких типів:

- однокімнатні на одну особу;
- однокімнатні на дві особи;
- з підвищеним комфортом із двох кімнат і більше.

Таблиця 2.3 – Склад номерного фонду

Тип номеру	Наповнення номеру	Кількість номерів
Апартамент (3 житлові кімнати: спальня, вітальня, їдальня)	Ліжко двоспальне; тумбочка біля спального місця; пуфік при ліжковий; підставка під багаж; шафа; шафка під TV; світильник; крісло; комод; журнальний столик; унітаз; меблі для ванної з вбудованим подвійним умивальником; шафа у вітальні; вішалка; одноразові тапочки.	1
Люкс (2 кімнати: спальня, вітальня)	Ліжко двоспальне; тумбочка біля спального місця; пуфік при ліжковий; підставка під багаж; шафа; шафка під TV; світильник; крісло; комод; журнальний столик; унітаз; меблі для ванної з вбудованим подвійним умивальником; шафа у вітальні; вішалка; одноразові тапочки.	2
Номер I категорії "Стандарт" 2-х місний: одна кімната	Ліжко; тумбочка біля спального місця; умивальник; душова кабіна; шафа з полицями, вішалкою і плічками; світильник; шафа для одягу	10
Номер I категорії одномісний: одна кімната	Ліжко; тумбочка біля спального місця; умивальник; душова кабіна; унітаз; шафа з полицями, вішалкою і плічками; світильник; шафа для одягу	7
Номер II категорії: одна кімната	Ліжко; тумбочка біля спального місця; умивальник; душова кабіна; унітаз; шафа з полицями, вішалкою і плічками; світильник; шафа для одягу	28

За міжнародними стандартами на підприємствах готельного господарства категорії чотирьохзіркових таких номерів має бути – 100%. Номери "люкс" і "апартаменти" повинні становити до 5 % загальної кількості номерів.

Місткість готелю визначається з урахуванням результатів розбивки номерів за типами та кількістю місць в номерах (табл. 2.1), обраного обладнання у відповідності з нормативами (табл. 2.2). Розрахунок площі номерів різних категорій та кількості необхідного обладнання проведемо в табл. 2.4.

Таблиця 2.4 – Загальна таблиця кількості нових меблів та інвентарю

Необхідне устаткування				Площа обла- днання, м ²
Найменування облад- нання	Марка	Кількість одиниць, шт.	Габаритні розміри (ширина×глибина ×висота), м	
Апартамент (3 житлові кімнати: спальня, вітальня, їдальня) – 1 номер				
Спальня				
Комплект меблі "Afrodyta" люкс класу (фабрика Mebin, Польща)				
Ліжко двоспальне	Afrodyta 180	1	1,91×2,10×0,95	4,01
Тумбочка біля спаль- ного місця	Afrodyta	2	0,62×0,40×0,59	0,5
Шафа	Afrodyta 3D	1	1,35×0,65×2,10	0,88
Комод	Afrodyta 2D4SZ	1	1,23×0,53×0,89	0,65
Тумба під TV	Afrodyta 2D1SZ	1	1,41×0,50×0,63	0,71
Пуф	Afrodyta V-P/D	1	1,2×0,47×0,42	0,56
Дзеркало маленьке	Afrodyta	1	1,09×0,9	
Телевізор плазмовий	Sony	1	–	
Телефонний апарат		1	–	
Приліжковий світиль- ник	Фотон	2	–	
Верхній світильник	Фотон	1	–	
Килимове покриття		1	–	
Комплект постільної білизни (матрац з наматрацником, 2 подушки, 2 ков- дри, покривало, простирadlo, підодіяльник, 2 наволочки з натуральних тканин				
Жалюзі та занавіски				
Всього				7,31
Вітальня				
Комплект м'яких меблів "Мельбурн" (Фірма "Ресторація-Мебель")				
Диван	Мельбурн	1	2,07×0,7×0,98	1,45
Крісло	Мельбурн	2	0,88×0,7×0,98	1,23
Журнальний столик	Afrodyta 120	1	1,2×0,7×0,61	0,84
Стіл письмовий	Ампір	1	1,85×0,65×0,73	1,2
Стілець	Afrodyta	2	0,435×0,41×0,91	0,18
Вітрина для книг, су- венірів	Afrodyta 3DS2D1SZ	1	1,35×0,56×2,06	0,76
Міні-сейф		1	–	
Настільна лампа	Фотон	1	–	
Верхній світильник	Фотон	1	–	
Письмовий набір		1	–	
Корзина для паперово- го сміття		1	–	
Килим		1	–	
Комплект постільної білизни (подушка, 2 ковдри, покривало, простирadlo, підодіяльник, 1 наволочка з натуральних тканин				

Продовження табл. 2.4

Необхідне устаткування				Площа обладнання, м ²
Найменування обладнання	Марка	Кількість одиниць, шт.	Габаритні розміри (ширина×глибина×висота), м	
Жалюзі та занавіски				
Всього				5,67
Їдальня				
Вітрина-буфет	4DS2D1SZ	1	1,80×0,56×2,06	1,01
Стіл обідній	Венеція 2	1	1,036×1,036×0,75	1,08
Стілець	Afrodyta	3	0,435×0,41×0,91	0,54
Міні-бар	Atlantic 40	1	0,545×0,435×0,415	0,24
Набір для міні-бару		1		
Набір посуду		1	—	
Всього				2,87
Санітарний вузол				
Паровий бокс з гідромасажною ванною	EAGO DA-327-F3	1	1,7×1,0×2,22	1,7
Меблі для ванної:	IDO Seven D (Фінляндія)			
- шафа підвісна		1	—	
- унітаз		1	0,36×0,525×0,525	0,89
- біде		1	0,36×0,525×0,525	1,9
- шафа з вбудованим подвійним умивальником		1	1,20×0,56×0,76	0,67
- дзеркальна шафа підвісна		1	—	
- туалетний столик		1	1,24×0,30×0,76	0,37
Килимок махровий		2	—	
Світильник над умивальником			—	
Фен для сушіння волосся			—	
Тримач для полотенець			—	
Крючки для одягу			—	
Полотенця, у т.ч. банне		8	—	
Халат банний		2	—	
Шапочка банна		2	—	
Тапочки банні		2 пари	—	
Туалетні приналежності у фірмовому пакуванні: мило, зубні щітка й паста, шампунь, гель	ALLERGINI, люкс-клас, Італія	2	—	
Туалетний папір		2	—	
Тримач для туалетного паперу		2	—	
Корзина для сміття		1	—	
Всього				5,53

Продовження табл. 2.4

Необхідне устаткування				Площа обла- днання, м ²
Найменування облад- нання	Марка	Кількість одиниць, шт.	Габаритні розміри (ширина×глибина ×висота), м	
Передпокій				
Шафа	Alevil SZF 2D	1	1,03×0,595×2,015	1,63
Підставка під багаж	Brow	1	0,9×0,44×0,73	0,4
Вішалка	Vis567	1	1,995×0,54×0,37	1,08
Дзеркало велике	Afrodyta	1	1,72×0,97	
Всього				3,11
Апартаменти всього				24,49
Люкс (2 кімнати: спальня; вітальня) – 2 номери				
Спальня				
Комплект меблі "August" модульної системи (фабрика Black Red White, Польща)				
Ліжко двоспальне	August LOZ/160	1	1,76×2,13×37,5-78,5	3,75
Тумбочка біля спаль- ного місця	August KOM 1S	2	0,58×0,375×0,355	0,44
Світильник приліжко- вий	Фотон	2	–	
Апарат телефонний		1	–	
Пуф при ліжковий	August LOZ/m	1	0,545×1,755×0,525	0,96
Підставка під багаж	Brand	1	0,900×0,44×0,73	0,4
Шафа	August SZF5D2S	1	1,610×0,585×2,085	1,22
Тумба під TV	August RTV2S	1	1,485×0,375×0,545	0,56
Телевізор плазмовий	Sony	1	–	
Світильник верхній	Фотон		–	
Килимове покриття			–	
Комплект постільної білизни (2 подушки, 2 ковдри, покривало, простира- дло, підодіяльник, 2 наволочки з натуральних тканин				
Жалюзі та занавіски				
Всього				7,33
Вітальня				
М'які меблі студії "Дар" (фабрикат "Роміра", Україна, Дніпропетровськ)				
Диван	Орфей	1	2,09×0,96×0,86	2,01
Крісло	Орфей	2	1,17×0,96×0,86	1,12
Журнальний столик	Omega	1	1,2×0,7×0,41	0,84
Комод	August Kom3S	1	1,0×0,455×0,785	0,46
Набір письмовий		1	–	
Лампа настільна	Фотон	1	–	
Килим		1	–	
Стілець	Afrodyta	2	0,435×0,41×0,91	0,36
Міні-бар	Atlantic 40	1	0,545×0,435×0,415	0,24
Набір для міні-бару		1		
Комплект постільної білизни (подушка, 2 ковдри, покривало, простирадло, підодіяльник, 1 наволочка з натуральних тканин				
Жалюзі та занавіски				
Всього				5,03

Продовження табл. 2.4

Необхідне устаткування				Площа обла- днання, м ²
Найменування облад- нання	Марка	Кількість одиниць, шт.	Габаритні розміри (ширина×глибина ×висота), м	
Санітарний вузол				
Гідромасажний паро- вий бокс	EAGO DA-328- F3-L (Китай)	1	1,5×1,0×2,22	1,5
Меблі для ванної CERSANIT (Польща):				
- унітаз	Nano Soft Close	2	0,37×0,57×0,825	0,42
- тумба з подвійним умивальником	Colour	1	1,2×0,45×0,76	0,54
- верхня шафа	Arteco	1	0,35×0,3×0,7	
Дзеркало з підсвічу- ванням та пеналом	Глорія, Аква Родос, Україна	1	1,05×0,95	
Килимок махровий		2	—	
Фен для сушіння во- лосся		1	—	
Тримач для полоте- нець		1	—	
Крючки для одягу		4	—	
Полотенця, у т.ч. бан- не		8	—	
Халат банний		2	—	
Шапочка банна		2	—	
Тапочки банні		2 пари	—	
Туалетні приналежно- сті у фірмовому паку- ванні: мило, зубні щіт- ка й паста, шампунь, гель	ALLERGINI, люкс-клас, Іта- лія	2	—	
Туалетний папір		2	—	
Тримач для туалетного паперу		2	—	
Корзина для сміття		1	—	
Всього				2,46
Передпокій				
Шафа	August SZF2D2S	1	0,9×0,555×1,985	0,5
Підставка під багаж	Brow	1	0,9×0,44×0,73	0,4
Вішалка з модулем для взуття	Лавенда Вішак	1	0,54×0,37×1,995	0,2
Дзеркало велике	Afrodyta	1	1,72×0,97	
Всього				1,1
Люкс всього				15,92
Номер I категорії ("Стандарт") 2-хмісний (одна кімната) – 10 номерів				
номер double – 8 номерів				
Житлова кімната				
Комплект меблі "Voltera" бізнес класу (фабрика Helvetia, Польща)				
Ліжко двоспальне	Voltera 31/160	1	1,72×2,1×0,85	3,61

Продовження табл. 2.4

Необхідне устаткування				Площа обладнання, м ²
Найменування обладнання	Марка	Кількість одиниць, шт.	Габаритні розміри (ширина×глибина×висота), м	
Тумбочка біля спального місця	Voltera 22	2	0,53×0,35×0,41	0,37
Світильники приліжкові		2	–	
Шафа	Voltera 20	1	1,93×0,6×2,17	1,16
Комод	Voltera 26	1	1,37×0,41×0,92	0,56
Телевізор плазмовий	LG	1	–	
Стіл письмовий	Kaspian 2D2S/160 Gerbor Group BRW Україна	1	1,6×0,65×0,77	1,04
Письмовий набір		1	–	
Стілець	MN - SC Польща	1	0,45×0,42×0,47-0,96	0,19
Крісло	Афіна Шик Галичина	2	1,1×0,9×1,0	1,98
Журнальний столик	Глорія, Україна	1	1,0×0,6×0,53	0,6
Міні-бар	Atlantic 40	1	0,545×0,435×0,415	0,24
Набір для міні-бару		1		
Графин, стакани				
Комплект постільної білизни (2 подушки, 2 ковдри, покривало, простирадло, підодіяльник, 2 наволочки з натуральних тканин)				
Жалюзі та занавіски				
Всього				9,75
номер twin – 2 номерів				
Житлова кімната				
Комплект меблі "Коеп" бізнес класу (фабрика Гербор Україна)				
Ліжко односпальне	Koen LOZ 90	2	0,95×2,055×0,425-0,755	3,9
Тумбочка біля спального місця	Koen KOM 1S	2	0,585×0,4×0,445	0,47
Світильники приліжкові		2	–	
Шафа	Koen SZF 4D2S	1	2,14×0,565×2,08	1,21
Комод	Koen KOM 2D4S	1	1,5×0,4×0,935	0,6
Стілець	Koen PKRS	1	0,44×0,49×0,5-0,93	0,22
Письмовий набір		1	–	
Тумба під TV	Koen RTV 1S	1	1,035×0,565×0,445	0,59
Телевізор плазмовий	LG	1	–	
Крісло	Афіна Шик Галичина	2	1,1×0,9×1,0	1,98
Журнальний столик	Koen LAW 110	1	1,1×0,7×0,55	0,77
Міні-бар	Atlantic 40	1	0,545×0,435×0,415	0,24
Набір для міні-бару		1		

Продовження табл. 2.4

Необхідне устаткування				Площа обладнання, м ²
Найменування обладнання	Марка	Кількість одиниць, шт.	Габаритні розміри (ширина×глибина×висота), м	
Графин, стакани				
2 комплекти постільної білизни (2 подушки, 2 ковдри, 2 покривала, 2 простирадла, підодіяльника, 2 наволочка з натуральних тканин				
Санітарний вузол				
Душова кабіна	ENJOY J-110	1	1,0×1,0×1,93	1,0
Унітаз	Cersanit President 010 (Польща)	1	0,35×0,67×0,75	0,24
Меблі для ванної CERSANIT (Польща):				
- тумба з подвійним умивальником	Colour	1	1,2×0,45×0,76	0,54
- верхня шафа	Arteco	1	0,35×0,3×0,7	0,11
Дзеркало з підсвічуванням та пеналом	Глорія, Аква Родос, Україна	1	1,05×0,95	
Килимок махровий		1	—	
Фен для сушіння волосся		1	—	
Тримач для полотенець		1	—	
Крючки для одягу		4	—	
Полотенця, у т.ч. банне		8	—	
Халат банний		2	—	
Шапочка банна		2	—	
Тапочки банні		2 пари	—	
Туалетні приналежності у фірмовому пакуванні: мило, зубні щітка й паста, шампунь, гель	НОТЕК, бізнес-клас, Голландія	2	—	
Туалетний папір		2	—	
Тримач для туалетного паперу		2	—	
Корзина для сміття		1	—	
Всього				1,89
Передпокій				
Шафа	Koen SZF 2D2S	1	1,035×0,4×2,0	0,414
Вішалка	Koen WIE 70	1	0,7×1,6	
Підставка під багаж	Brand	1	0,9×0,44×0,73	0,4
Дзеркало	Koen LUS 58		0,585×1,1	
Всього				0,82
Стандарт всього				12,46 (12,69)
Номер I категорії ("Стандарт") одномісний (одна кімната) – 7 номерів				
Житлова кімната				
Комплект меблі "Коеп" бізнес класу (фабрика Гербор Україна)				
Ліжко односпальне	Koen LOZ 90	1	0,95×2,055×0,425-0,755	1,95

Продовження табл. 2.4

Необхідне устаткування				Площа обладнання, м ²
Найменування обладнання	Марка	Кількість одиниць, шт.	Габаритні розміри (ширина×глибина×висота), м	
Тумбочка біля спального місця	Koen KOM 1S	1	0,585×0,4×0,445	0,23
Світильники приліжкові		1	—	
Шафа	Koen SZF 4D2S	1	1,65×0,565×2,08	0,93
Комод	Koen KOM 2D4S	1	1,5×0,4×0,935	0,6
Стілець	Koen PKRS	1	0,44×0,49×0,5-0,93	0,22
Письмовий набір		1	—	
Тумба під TV	Koen RTV 1S	1	1,035×0,565×0,445	0,58
Телевізор плазмовий	LG	1	—	
Крісло	Афіна Шик Галичина	1	1,1×0,9×1,0	0,99
Журнальний столик	Koen LAW 110	1	1,1×0,7×0,55	0,77
Міні-бар	Atlantic 40	1	0,545×0,435×0,415	
Набір для міні-бару		1		
Графин, стакани				
2 комплекти постільної білизни (1 подушка, 2 ковдри, 1 покривало, 1 простирadlo, підодіяльник, 1 наволочка з натуральних тканин)				
Жалюзі та занавіски				
Всього				6,27
Санітарний вузол				
Душова кабіна	ENJOY J-110	1	1,0×1,0×1,93	1,0
Унітаз	Cersanit President 010 (Польща)	1	0,35×0,67×0,75	0,24
Меблі для ванної CERSANIT (Польща):				
- тумба з подвійним умивальником	Colour	1	1,2×0,45×0,76	0,54
- верхня шафа	Arteco	1	0,35×0,3×0,7	
Дзеркало з підсвічуванням та пеналом	Глорія, Аква Родос, Україна	1	1,05×0,95	
Килимок махровий		1	—	
Фен для сушіння волосся		1	—	
Тримач для полотенець		1	—	
Крючки для одягу		4	—	
Полотенця, у т.ч. банне		4	—	
Халат банний		1	—	
Шапочка банна		1	—	
Тапочки банні		1 пара	—	
Туалетні приналежності у фірмовому пакуванні: мило, зубні щітка й паста, шампунь, гель	НОТЕК, бізнес-клас, Голландія	1	—	
Туалетний папір		1	—	

Продовження табл. 2.4

Необхідне устаткування				Площа обладнання, м ²
Найменування обладнання	Марка	Кількість одиниць, шт.	Габаритні розміри (ширина×глибина×висота), м	
Тримач для туалетного паперу		1	–	
Корзина для сміття		1	–	
Всього				1,78
Передпокій				
Шафа	Koen SZF 2D2S	1	1,035×0,4×2,0	0,41
Вішалка	Koen WIE 70	1	0,7×1,6	
Підставка під багаж	Brand	1	0,9×0,44×0,73	0,4
Дзеркало	Koen LUS 58		0,585×1,1	
Всього				0,81
Стандарт всього				8,86
Номер II категорії 2-хмісний (одна кімната) – 28 номерів				
номер double – 20 номерів				
Житлова кімната				
Комплект меблі "Kamelia" економ класу (фабрика Світ Меблів, Україна)				
Ліжко двоспальне	Kamelia	1	2,08×1,8×0,97	3,74
Тумбочка біля спального місця	Kamelia	2	0,535×0,44×0,5	0,48
Світильники приліжкові		2	–	
Шафа	Kamelia	1	1,97×0,605×2,35	1,19
Комод	Kamelia	1	1,09×0,47×0,88	0,51
Дзеркало	Kamelia	1	0,885×0,995	
Стіл письмовий	Kaspian 2D2S/160 Gerbor Group BRW Україна	1	1,6×0,65×0,77	1,04
Письмовий набір		1	–	
Стілець	MN - SC Польща	2	0,45×0,42×0,47-0,96	0,38
Графин, стакани				
Комплект постільної білизни (2 подушки, 2 ковдри, покривало, простирadlo, підодіяльник, 2 наволочки з натуральних тканин)				
Жалюзі та занавіски				
Всього				7,34
номер twin – 8 номерів				
Житлова кімната				
Комплект меблі "Селіна" економ класу (фабрика Світ Меблів, Україна)				
Ліжко односпальне	Селіна 1-СП	2	0,975×2,11×0,77	4,11
Тумбочка біля спального місця	Селіна	2	0,565×0,355×0,53	0,4
Світильники приліжкові		2	–	
Шафа	Селіна 3Д	1	1,55×0,655×2,09	1,02
Комод	Селіна 150	1	1,48×0,5×1,06	0,74
Стіл	Селіна	1	1,285×0,53×0,77	0,68
Письмовий набір		1	–	

Продовження табл. 2.4

Необхідне устаткування				Площа обладнання, м ²
Найменування обладнання	Марка	Кількість одиниць, шт.	Габаритні розміри (ширина×глибина×висота), м	
Стілець	Селіна	2	0,41×0,41×0,395	0,34
Графин, стакани				
Дзеркало		1	0,62×0,86	
2 комплекти постільної білизни (2 подушки, 2 ковдри, 2 покривала, 2 простирадла, підодіяльника, 2 наволочка з натуральних тканин)				
Жалюзі та занавіски				
Всього				7,29
Санітарний вузол				
Унітаз	Cersanit President 010 (Польща)	1	0,35×0,67×0,75	0,24
Меблі для ванної Буль-буль (Україна):				
- тумба з раковиною	Буль-буль Comfort ШН-612	1	0,612×0,32×0,72	0,2
- полка для туалетних засобів	Буль-буль ПН-1	1		
Дзеркало з підсвічуванням та пеналом	Глорія, Аква Родос, Україна	1	1,05×0,95	
Килимок махровий		1	—	
Тримач для полотенець		1	—	
Крючки для одягу		4	—	
Полотенця, у т.ч. банне		4	—	
Туалетні приналежності у пакуванні: мило	НОТЕК, бізнес-клас, Голландія	1	—	
Туалетний папір		1	—	
Тримач для туалетного паперу		1	—	
Корзина для сміття		1	—	
Всього				0,44
Передпокій				
Шафа	Шафа Селіна 2Д	1	1,1×0,655×2,09	0,72
Вішалка	Koen WIE 70	1	0,7×1,6	
Підставка під багаж	Brand	1	0,9×0,44×0,73	0,4
Дзеркало	Селіна		0,585×1,1	
Всього				1,12
Стандарт всього				8,90 (8,85)
Стандарт для інвалідів – 1 номер				
Житлова кімната				
Ліжко багатофункціональне	Invacare	1	2,14×1,03×0,9	2,2
Тумбочка біля спального місця	August KOMIS	2	0,51×0,34×0,405	0,35

Продовження табл. 2.4

Необхідне устаткування				Площа обладнання, м ²
Найменування обладнання	Марка	Кількість одиниць, шт.	Габаритні розміри (ширина×глибина×висота), м	
Комод	August KOM2D4S	1	1,435×0,92×0,405	1,32
Стіл	August KOM2D4S/160	1	0,77×0,65×0,60	0,5
Стілець	MN-SCCO	1	0,96×0,45×0,52	0,43
Підставка під багаж	Brand	1	0,9×0,73×0,44	0,66
Крісло	State Indiana 400-98s	2	1,02×1,0×0,9	2,04
Журнальний столик	FNEZJA B	1	0,8×0,8×0,45	0,84
Всього				8,34
Санітарний вузол				
Унітаз	CERSANIT President 010	1	0,356×0,35×0,525	0,12
Меблі з вбудованим умивальником	SeresiOnda Modern Ambiente 31	1	1,93×0,9×0,5	1,74
Душова кабіна зі зручностями	Apollo-9013	1	0,85×0,75×1,7	0,64
Всього				2,5
Передпокій				
Шафа	August SZF2D2S	1	1,0×0,585×1,995	0,585
Вішалка	Vis-à-vis KP/20/5	1	0,54×0,37×1,995	0,2
Всього				0,785
Стандарт для інвалідів всього				11,53

2.2.2. Проектування приймально - вестибюльної групи приміщень

До приміщень вестибюльної належать коридор, вестибюль або хол, приміщення для приймання та розміщення гостей, зберігання та транспортування багажу, гардероб, туалетні кімнати, відділення зв'язку. Функціональний взаємозв'язок зон і приміщень вестибюльної групи повинен виключати перетинання людських потоків. У вестибюлях передбачають такі основні зони інтенсивного пішохідного руху, екстенсивного пішохідного руху, рекреаційну, допоміжну. Склад і площу приміщень оформлюють у вигляді табл. 2.5 згідно з вимогами ДБНВ.2.2-20:2008. Готелі.

2.2.3. Проектування поверху готелю

Розрізняють наступні типи планувальної структури житлових поверхів будинків готелів: коридорну, галерейну, двокоридорну, коридорно – кільцеву, бакенну, узлову, атріумну. На кожному поверху окрім житлових номерів розміщують приміщення обслуговування, та місце під вертикальні та горизонталь-

ні комунікації. Для даного готельного підприємства підходить коридорна структура житлових поверхів (рис. 2.1). Даний готель буде 4-х поверховим тому дана структура розміщення номерів буде дуже хорошою.

Таблиця 2.5 – Склад і площа вестибюльної групи приміщень і побутового обслуговування споживачів при готелі

№ п/п	Приміщення прийому гостей готелю	Площа, м ²
1	Коридор	72
2	Вестибюль	90
3	Бюро прийому і реєстрації (при вестибюлі)	12
4	Бюро бронювання (при вестибюлі)	8
5	Камера схову	10
6	Кімната для охорони	8
7	Бар	25
8	Медпункт	14
Корисна площа приміщень $S_k =$		239

Приміщення поверхового обслуговування рекомендується розташовуватися єдиним блоком на поверсі. Визначаємо кількість номерів кожного типу, що розташовуються на одному поверсі. Оскільки місткість готелю складає 48 номерів і 89 гостей, то на кожному поверсі мають бути по певна кількість номерів і проживати певне число гостей. Проведемо необхідні розрахунки. Для цього складемо наступну формулу:

$$N = \frac{b_1 \times n \times c_1 + b_2 \times n \times c_2}{100} \quad (2.1)$$

де N – кількість місць на поверсі; $b_{1,2}$ – процент номерів даного типу (1-, 2- місні) на поверсі; c – місткість номеру ($c_1 = 1$, $c_2 = 2$); n – кількість номерів на поверсі;

Звідси знаходимо кількість номерів на поверсі n :

$$n = \frac{N \times 100}{b_1 \times c_1 + b_2 \times c_2} \quad (2.2)$$

$$n = \frac{23 \times 100}{15 \times 1 + 85 \times 2} = 12 \text{ номерів}$$

Площа номера з санвузлом складається з суми площі житлових кімнат та санітарного вузла:

$$F_{\text{ж.н.}} = F_{\text{ж.к.}} + F_{\text{с.у.}} \quad (2.3)$$

Розрахувавши площі житлових номерів, знаходимо загальну житлову площу на поверсі:

$$F_{\text{жил.}} = F_{\text{ж.н.1}} \times n_1 + F_{\text{ж.н.2}} \times n_2 \quad (2.4)$$

Виходячи з того, що площа житлових номерів складає 54 % площі забудовлі житлового поверху, розрахуємо загальну площу житлового поверху.

$$F_{\text{общ.}} = F_{\text{жил.}} / 0,54 \quad (2.5)$$

Після того, як підбирано необхідне обладнання у номер необхідно визначити місткість кожного типу номерів. Відповідно даних табл. Б.1 Додатку Б, площа, зайнята обладнанням в номерах такої категорії наступна: 1) апартамент – 24,49 м²; 2) люкс – 15,92 м²; 3) стандарт 1-ої категорії 2-х містний double – 12,46 м²; стандарт 1-ої категорії 2-х містний twin – 12,69 м²; 4) стандарт 1-ої категорії 1-містний – 8,86 м²; 5) стандарт 2-ої категорії 2-х містний double – 8,9 м²; стандарт 2-ої категорії 2-х містний twin – 8,85 м²; 6) номер для інвалідів – 11,53 м².

Корисна площа номерного фонду складає $24,49 + (15,92 \times 2) + (12,46 \times 8) + (12,69 \times 2) + (8,86 \times 7) + (8,9 \times 20) + (8,85 \times 8) + 11,53 = 503,74 \text{ м}^2$

На основі корисної площі визначається орієнтована загальна площа приміщення, $S_{\text{заг.}} \text{ м}^2$:

$$S_{\text{заг.}} = S_{\text{кор.}} / k \quad (2.6)$$

$$S_{\text{заг.}} = 1088,9 / 0,4 = 2722,25 \text{ м}^2$$

де k – коефіцієнт використання площі приміщення ($k = 0,3-0,4$).

Орієнтована площа кожного поверху буде дорівнювати

$$2722,25 / 4 = 680,56 \text{ м}^2$$

На ньому буде розміщено 12 номерів, з них одномісних 1-2 шт. і 10-11 шт. двомісних.

Таблиця 2.6 – Розрахунок відповідно норм номерного фонду проектового готелю категорії 4 зірки місткістю 48 номерів

№ п/п	Категорія номеру	Характеристика номера						Кількість номерів даної категорії, шт.	Площа яку займають номери даної категорії, м ²
		Кількість кімнат	Кількість місць	Житлова площа, м ²	Площа сан. вузлів м ²	Площа передпокою, м ²	Загальна площа номеру, м ²		
1	Апартамент	3	2	40+15	15	2	72	1	72,0
2	Люкс	2	2	35+12	10	2	59	2	118,0
3	Стандарт	1	2	15	5	1,5	21,5	10	215,0

		1	1	10	5	1,5	16,5	7	115,5
4	Номер II категорії	1	5	15	3	1,5	19,5	28	546,0
4	Стандарт для інвалідів	1	1	15	5	2,4	22,4	1	22,4
Всього									1088,9

Будівля в цілому буде 5-ти поверхова і на першому поверсі знаходиться приймально-вестибюльна група приміщень, а також номер для інвалідів.

У цокольному поверсі розташовано всі інженерно-технічні та адміністративно-побутові приміщення: пральня, приміщення для зберігання чистої білизни, майстерні, приміщення для персоналу тощо.

Кабінет директора та адміністратора розташовані на 1-му поверсі.

2.2.4. Проектування приміщень закладу ресторанного господарства готелю

Розглянемо заклад харчування у проектованому курортному готелі з розширеним спектром послуг СПА і Веллнесс спрямування (концепція кухні, рівень сервісу, організація харчування, контингент, місткість, режим роботи та форми обслуговування) табл. 2.7.

Таблиця 2.7 - Заклади харчування у проектованому готелі

Критерії	Ресторан	Їдальня персоналу	Фіто-бар
Контингент споживачів	Гості готелю, курорту Сергіївка	Персонал готелю	Відвідувачі СПА та Веллнесс комплексу
Рівень сервісу (класу)	Вищого класу	-	Вищого класу
Організація харчування	«Шведський стіл», вільний вибір страв	Вільний вибір страв та напоїв	Вільний вибір страв та напоїв
Кулінарна концепція кухні	Європейська, здорова кухня	Українська кухня	Здорове харчування
Кількість місць	70	36	30
Режим роботи	7.00-24.00 (без вихідних)	6.00-8.00 12.00-15.00 18.00-21.00 (без вихідних)	10.00 - 22.00
Форма обслуговування	За участю офіціантів	Самообслуговування	За участю бармена, офіціантів

2.2.5. Проектування адміністративно – побутових приміщень

Адміністративні приміщення розміщують у надземних поверхах із забезпеченням природного освітлення, інтенсивність якого повинна відповідати вимогам СанПіН 42-123-5777-91.

Цю групу приміщень проектують виходячи з нормативу 6 м² на одного працівника для робочого місця, не обладнаного комп'ютером, та 4 м² – для робочого місця, не обладнаного комп'ютером. Склад і площу цих приміщень розміщують згідно з вимогами ДБН В 2.2-20:2008. Готелі у табл. 2.8.

Таблиця 2.8 – Склад і площа адміністративно – побутових приміщень у готелі на 89 місць

№ п/п	Приміщення	Площа, м ²
1	Дирекція	20
2	Кабінет адміністратора	10
3	Відділ кадрів	16
4	Інженерно – технічний	14
5	Бухгалтерія	22
6	Приміщення персоналу (для відпочинку)	12
7	Білизняної	36
8	Майстерні	8
9	Пральня	25
Корисна площа приміщень $S_k =$		163

2.2.6. Проектування приміщень культурно – дозвільного і спортивно – рекреаційного призначення

До структури готелів допускається включати культурно-видовищні та дозвілєві заклади різного типу. Набір приміщень культурно-видовищного та дозвілєвого призначення в складі готелів визначається завданням на проектування з урахуванням нормативних документів щодо проектування відповідних об'єктів.

При готелі планується робота СПА та ВЕЛЛНЕСС -центру.

Практика експлуатації готелів показала, що один із шляхів найбільш раціонального, гнучкого й економічного використання наявних площ – створення залів багатофункціонального призначення, розрахованих на проведення різних заходів. Особливість універсальних залів полягає в їх можливості трансформації зі зміною числа приміщень, їх габарити й місткість відповідно до конкретних потреб, що можуть постійно змінюватися.

Склад і площу проєктованих приміщень оформлюють у вигляді табл. 2.7, норми площ і рекомендації щодо їх складу згідно з ДБН В 2.2-16-2005. Культурно-видовищні та дозвільні заклади.

В першому розділі проекту обґрунтовано доцільність відкриття роботи СПА-центру при готелі, що буде пропонувати розширений спектр послуг. Створюючи фітнес-центр, як основну точку дохідності, необхідно визначити

його концептуальний план, який базується на характеристиці об'єкту, місця його розташування і цільової аудиторії, її запитів та рівня платоспроможності.

Таблиця 2.9 – Склад і площа приміщень культурно – оздоровчого призначення в готелі

№ п/п	Приміщення	Площа, м ²
1	Зали для нарад	20
2	Конференц-зала	130
3	Дитячі кімнати	30
4	Фітнес – зали	проект
Корисна площа приміщень $S_k =$		180

Наш СПА центр відноситься до курортного, його основна концепція - оздоровлення на основі природних ресурсів - води Чорного моря, Шаболатського лиману, мінеральної води, джерела яких є в Сергіївці, грязей лиману, свіжого повітря, винотерапії з інгредієнтами з Шабо тощо.

Таблиця 2.10 – СПА- та Веллнесс послуги у проектованому готелі

Тип	Режим роботи				
	Сауна	Басейн	Фітнес	Масаж	Тренажерна зала
Режим роботи	7.00-22.00 (без вихідних)	7.00-22.00 (без вихідних)	7.00-22.00 (без вихідних)	7.00-22.00 (без вихідних)	7.00-22.00 (без вихідних)

СПА-центр за екстер'єром, інтер'єром, внутрішнім змістом, переліком послуг має відповідати обраній філософії і легенді. СПА-центр пропонує широкий спектр процедур, розроблених з використанням ресурсів моря та лиману. Представлені класичні та інноваційні методики масажу, включаючи тайський, балійський та аюрведичний. Функціонують кабінети гідротерапії з використанням морської води. Передбачені процедури талассотерапії, пілінги та обгортання з використанням морських водоростей, грязей лиману. В центрі будуть працювати сертифіковані спеціалісти міжнародного рівня. Розроблені комплексні програми оздоровлення тривалістю від 3 до 21 дня. Всі процедури проводяться на професійному обладнанні провідних світових виробників. Ведеться електронна історія процедур для кожного гостя.

Повноцінний фітнес-центр включає в себе наступні зони (табл. 2.11, рис. 2.1): зона очікувань (ресепшн + фітобар); вологістна зона (аква зона + термальна зона); салон краси; б'юті-зона; зона релакса і відпочинку.

Таблиця 2.11 - Характеристика проектного СПА-центру

Види зон	Цільове призначення	Оснащення	Рекомендації
Аква зона	Приміщення, виділення під цільове використання методик водолікування, а також кабінети для проведення процедур з використанням морської води, грязі Шаболатського лиману, глини тощо.	Басейни: плавальні для дослих і дітей; гідромасажні (джакузі); ванни ідромасажні і бальнеологічні. Душі: каскадні, ігольчатий, Шарко, душ вражень	Особу увагу при облаштуванні аква зони приділяють басейну і ванні. Це повинно бути професійним обладнанням, розраховане на інтенсивну експлуатацію (гідромасажна ванна 8-12 год в день протягом кількох років). Таке обладнання має спеціальні системи очищення і дезинфекції
Термальна зона	Мета перебування в цій зоні парення окремо або підготовка до СПА процедур (прогрівання тканин і м'язів)	Бані і сауни: російська, фінська, турецька (хаммам) бані, кедрові бочки	Найбільш популярні і оптимальні є хамами і кедрові бочки, як щадні з найменшою кількістю обмежень і протипоказань. Популярними, але сумніними є інфрачервоні сауни, оскільки теплопередача може супроводжуватись електромагнітним випромінюванням в мало корисних частотних діапазонах
СПА-зона	Зона СПА процедур: таласотерапія, грязелікування, кабінети масажу, кабінети косметологічного і естетичного догляду	Багатофункціональні СПА кушетки, на яких можна проводити сеанси масажу, різноманітні СПА і косметичні процедури. Кушетки з водяним матрасом і ефектом флоатації. Фізіотерапевтичне обладнання для омолодження, корекції фігури, епіляції, детоксикації	СПА зона суміщає як ручні, так і апаратні методики проведення процедур. При проектуванні цієї зони особливу увагу слід надавати універсальному, багатофункціональному обладнанню, що дозволяє зекономити площі, швидко переорієнтувати їх в залежності від потреб.
Бьюти-зона	В цій зоні пропонуються іміджеві послуги: перукарні, манікюр, педикюр тощо	Базовий перелік обладнання для салону краси: спеціальні лінії перукарного обладнання: крісла, мийні з масажем, також гідромасажні комплекси для педикюру, манікюрні столи з витяжками, інноваційні ощадні інструменти (фени з озоновими	Ця зона не є обов'язковою для фітнес-центру, проте для відвідувачів, клієнтів готелю вона є необхідною, адже після СПА процедур гість хоче привести себе в порядок, насамперед зробити зачіску. Концепція повноцінної і комплексної пропозиції потребує наяв-

		лампами та іонізації)	ності цієї популярної, за- требуваної і економічно оправданої послуги
Релакс- зона	Спеціально відведене місце відпочинку піс- ля процедур і між ни- ми	Ергономічні шезлонги (у т.ч. термо шезлонги), масажні крісла, кушетки з водяним матрасом для аква-медитації, аромо- установки, різні аксусуа- ри, кольорові рішення в дизайні	Підвищена увага приділя- ється стилізації інтер'єру, освітленню, шумо ізоляції, підбору музики, кольору тощо.
Спортивна зона: - тренаже- рні зали	Основні послуги тренажерної зали: зал Hammer Strength - силове устаткування для нарощування м'я- зової маси та надання рельєфності; зона блочних тренажерів для тренування всіх м'язів тіла	Тренажери для залу Hammer Strength MTS мають особливу конс- трукцію, яка дозволяє регулювати навантажен- ня на кожен руку і ногу окремо, ортопедичні крі- сло та спинка	Обв'язкова присутність тренерів, інструкторів, розробка комплексних програм, що включає під- готовку, розігрів, заняття в залі, масаж, харчування, можливість персонального тренінгу Дотримання правил безпе- ки по розташуванню і ро- боти на тренажерах, пра- вильний підбір програм з урахуванням підготовки, стану здоров'я, віку, пос- тавленої мети тощо
Спортивна зона: - тренаже- рні зали	Основні послуги тренажерної зали: зал Hammer Strength - силове устаткування для нарощування м'я- зової маси та надання рельєфності; зона блочних тренажерів для тренування всіх м'язів тіла	Тренажери для залу Hammer Strength MTS мають особливу конс- трукцію, яка дозволяє регулювати навантажен- ня на кожен руку і ногу окремо, ортопедичні крі- сло та спинка	Особливе значення приди- ляється рівню комфорту в тренажерній кімнаті, за- безпеченню умов для най- кращого самопочуття та найбільш високої працез- датності осіб, що трену- ються. Важливо все оформ- лення приміщення, регу- лювання
- кардіо- лінія	Кардіо-лінія Precor і LifeFitness, Life Fitness, основне при- значення обладнання зміцнення і віднов- лення здоров'я	Набір обладнання, що містить бігові доріжки, велотренажери, еліптич- ні тренажери, обладнані сенсорами контролю частоти серцевих скоро- чень, пульсу	температури, зволоження та швидкості руху повітря, якість оздоблення стін та покриття підлоги, наяв- ність денного освітлення та інше. Підлога повинна мати високу зносостій- кість та опір ударам, мати звукопоглинаючі якості, поверхня повинна бути неслизькою.
- атлетич- ний зал	Зал загальної фізичної підготовки	Набір обладнання для атлетичного залу: силові лавки, силові блоки, сті- нка гімнастична, штанга, скакалки, м'ячі, гіри, ган- тели, мати гімнастичні, диски "здоров'я", обручі тощо	
- аеробний зал	Включає комплекс до- зованих фізичних	Гімнастичні килимки AIREX; обладнання для	

	вправ, які виконуються з різним фізичним навантаженням та швидкістю Степ-класи з використанням степ-платформ, танцювальна аеробіка, <i>Pilates</i> - система вправ, направлених на укріплення м'язів тіла, зміцнює хребет, розвиває гнучкість, антистресова програма	пілатес реформери і аксесуари BALANCED BODY ; обладнання для балансу-тренінгу AIREX - комплекс вправ на нестійкій поверхні; обладнання для силових тренувань з штангами, булавами, гантелями, гімнастичними палками, гімнастичні м'ячі тощо	
Фіто-бар	Оздоровче харчування	Обладнання барів для приготування і обслуговування гостей	Страви, напої з риби, овочів, фруктів, ягід легкого приготування



- | | | |
|-------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1. Вестибюль | 9. Душові кабінки | 18. Масажний кабінет |
| 2. Рецепція | 10. Ванночка для миття ніг | 19. Кімната для персоналу |
| 3. Фітобар | 11. Тропічні дощі | 20. Солярій |
| 4. Шафа | 12. Фітнес-зала | 21. Турецька лазня |
| 5. Чоловіча роздягальня | 13. Магазин обладнання | 22. Ванна Кнайпа |
| 6. Жіноча роздягальня | 14. Фінська сауна | 23. Басейн |
| 7. Чоловічий туалет | 15. Російська лазня | 24. Гарячі ванни |
| 8. Жіночий туалет | 16. Крижана печера | 25. Гарячий басейн |
| | 17. Тепідарій | 26. Струменевий душ |

Рис. 2.1 - Модель просторової організації СПА - центру

Медичний центр готелю надає послуги діагностики та профілактики захворювань. Проводиться комплексне обстеження організму з використанням

сучасного діагностичного обладнання. Працюють лікарі різних спеціалізацій: терапевт, дієтолог, фізіотерапевт, ендокринолог. Розробляються індивідуальні програми оздоровлення на основі результатів діагностики. Ведеться моніторинг стану здоров'я протягом всього перебування в готелі. Надаються послуги natural-медицини та гомеопатії. Працює кабінет рефлексотерапії та мануальної терапії.

СПА-центр готелю оснащений тренажерами останнього покоління від провідних виробників. Працюють професійні тренери з міжнародною сертифікацією. Проводяться групові та індивідуальні заняття з йоги, пілатесу, аквааеробіки. Функціонують студії для занять стретчингом та медитацією. Розроблені спеціальні програми тренувань для різних вікових груп та рівнів підготовки. Ведеться постійний моніторинг фізичного стану під час тренувань. Надаються послуги спортивного тестування та функціональної діагностики. Інфраструктура басейнів включає критий басейн з морською водою довжиною 25 метрів. Відкритий інфініті-басейн з панорамним видом на море працює цілорічно завдяки системі підігріву. Функціонують джакузі з гідромасажем та різними температурними режимами. Передбачені окремі дитячі басейни з системою очистки води преміум-класу. В зоні басейнів працюють рятувальники та інструктори з плавання. Надаються послуги аквафітнесу та гідрореабілітації. Всі водні зони обладнані сучасними системами фільтрації та дезінфекції.

Термальна зона СПА-центру представлена різними видами саун та лазень. Функціонують фінська сауна, турецький хамам, римська терма, інфрачервона сауна. Передбачені кімнати відпочинку з шезлонгами та зона релаксації. Працює крижаний фонтан та душ вражень. В термальній зоні підтримується спеціальний мікроклімат з оптимальною вологістю. Всі приміщення оснащені системами вентиляції та кондиціонування останнього покоління. Передбачена система дозування ароматичних олій. Безпека гостей забезпечується комплексною системою заходів. Встановлена сучасна система відеоспостереження та контролю доступу. Працює цілодобова служба безпеки та медичний пост. Всі співробітники проходять регулярне навчання з надання першої допомоги. Передбачені системи протипожежної безпеки останнього покоління. Регулярно проводяться перевірки всіх систем життєзабезпечення. Розроблені чіткі протоколи дій у надзвичайних ситуаціях. Територія готелю цілодобово патрулюється службою охорони.

2.2.7. Пропозиції щодо дизайну закладу

Готель – це місце, де зупиняються самі різні люди: у кожного з них своє почуття стилю, свій смак і вимоги до інтер'єру, тому, розробляючи його дизайн, потрібно постаратися догодити всім. Деякі ідеї для оформлення готелю та SPA центру наведені на рис. 2.2



Рис. 2.2 - Фото "сніжної кімнати"



Рис. 2.3 - Фото басейну

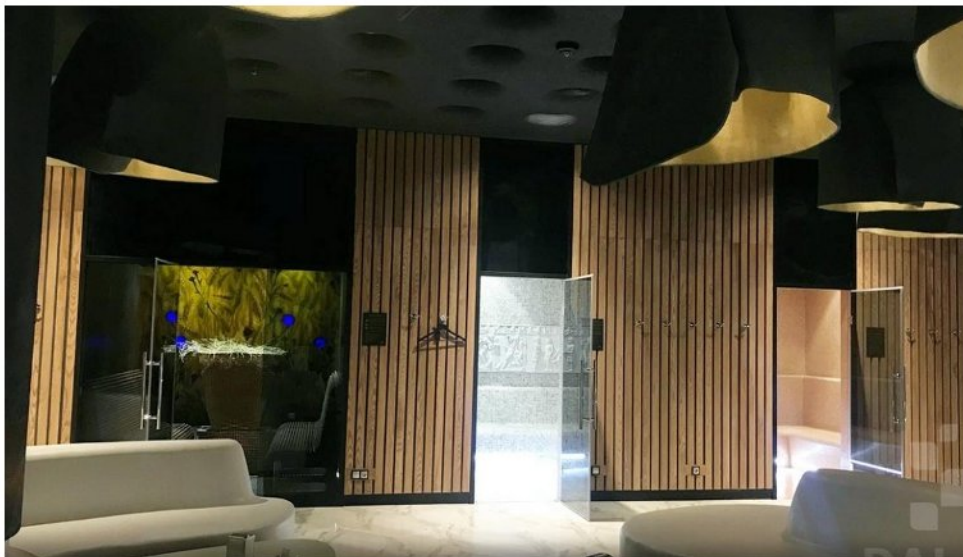


Рис. 2.4 - Фото парних



Рис. 2.5 - Фото римської парної



Рис. 2.6 - Фото трав'яної парної

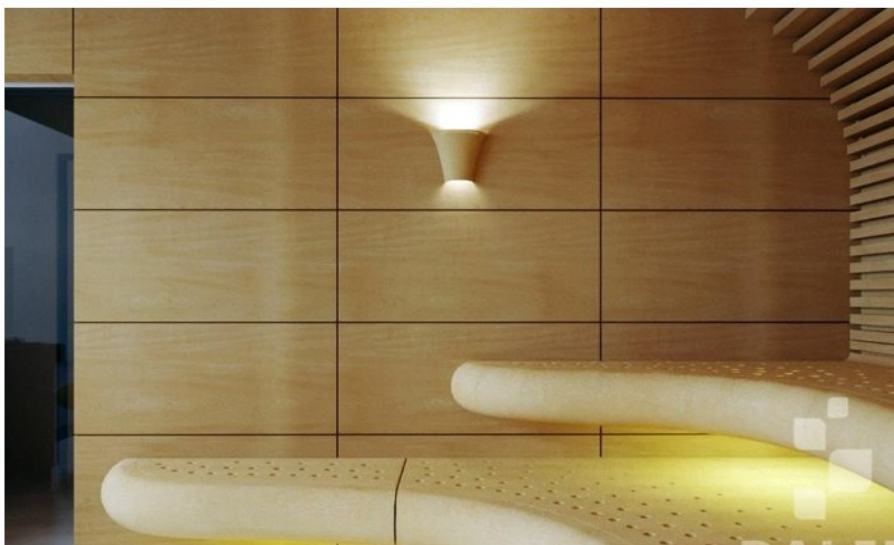


Рис. 2.7 - Фото фінської сауни

В СПА та Велнес комплексі у нас будуть римська парна, трав'яна парна, аромо парна, мідний хама, процедурний хамам, сніжна кімната, купелі з кедру, сауни та басейни

2.2.8. Розрахунок загальної площі об'єкта та поверховості будівлі

За допомогою ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі» для трьох-зіркового готелю на 48 номерів та 89 місць підбираємо необхідний склад і площі приміщень і оформлюємо у вигляді табл. 2.12.

Таблиця 2.12 – Склад і площі приміщень готелю

Назва приміщення	Площа, м ²
Група А. Житлові поверхи	
Група А/1. Житлові номери	1088,9
Група А/2. Приміщення поверхового обслуговування	
Коридор	72
Кімната чергового персоналу	10
Комора притирального інвентарю	4
Площадка розбирання брудної білизни	4
Приміщення для зберігання візків покоївок	8
Разом по групі А/2	98
Група Б. Приміщення громадського призначення	
Група Б/1. Приймально – вестибюльна	
Вестибюль (бюро прийому та реєстрації, бюро бронювання)	120
Кімнати чергового персоналу	8
Службовий санітарно – технічний блок	6
Зона відпочинку	50
Конферен-зала + зала для нарад	150
Приміщення носильників (швейцарів)	6
Камера схову	10
Приміщення охорони	8
Бар	25
Комора притирального інвентарю	5
Медпункт	14
Санвузол	15
Разом по групі Б/1	412
Група Б/3. Приміщення культурно – дозвільного призначення	
Зал для нарад	20
Дитяча кімната	50
Разом по групі Б/3	70
Група В.	
Група В/1. Господарсько – виробничі приміщення	
Ремонтна майстерня	6
Білизняні	36
Побутові приміщення	10
Складські приміщення	32
Разом по групі В/2	84
Група В/3. Технічні приміщення	
Електрощитова	8
Вентиляційна камера	10
Теплопункт	10
Разом по групі В/3	28
Корисна площа приміщень	2277,9

Раніше було проведено розрахунок орієнтованої загальної площі готелю, яка склала $S_{\text{заг.}} = 1088,9 / 0,4 = 2722,25 \text{ м}^2$

Орієнтована площа кожного поверху $2722,25 / 4 = 680,56 \text{ м}^2$

На основі уточнених встановлено корисну площу готелю, яку визначають як суму площі всіх приміщень для забезпечення сервісно – виробничого процесу, за винятком технічних (S_k). Для вираховування площі коридорів та технічних приміщень визначають робочу площу закладу за формулою:

$$S_p = S_k \times k, \quad (2.6)$$

$$S_p = 2277,9 \times 1,20 = 2734,0 \text{ м}^2$$

де K_1 – коефіцієнт збільшення площі; $K_1 = 1,10 - 1,25$ (для невеликих закладів (до 50 місць) і закладів високого класу $K_1 = 1,25$, для великих закладів (понад 200 місць) $K_1 = 1,10$).

Для врахування площі конструктивних елементів будівлі (сходів, вентиляційних шахт, ліфтів) визначають загальну площу за формулою:

$$S_{\text{заг.}} = S_p \times k_2, \quad (2.7)$$

$$S_{\text{заг.}} = 2734,0 \times 1,03 = 2816,0 \text{ м}^2$$

де S_p – робоча площа; k_2 – коефіцієнт збільшення площі,

Для невеликих закладів та закладів високого класу $k_2 = 1,03$, для великих закладів високого класу $k_2 = 1,15$.

Готель, що проектується має загальну площу $2816,0 \text{ м}^2$. Споруда має 4 поверхи житлових, з наявністю нульового поверху (підвалу, цокольного), форма будівлі – прямокутна. Готель налічує 48 номерів, 89 місць.

Площу поверху будівлі готелю визначають за формулою

$$S_{\text{пов}} = S_{\text{заг.}} / n \quad (2.8)$$

$$S_{\text{пов}} = 2816 / 4 = 704,0 \text{ м}^2, \text{ де } n - \text{кількість поверхів.}$$

Геометричні розміри будівлі розраховують за формулою

$$a \times b = S_{\text{пов}}, \quad (2.9)$$

де a – довжина будівлі, м; b – ширина будівлі, м.

Після визначення конфігурації та поверховості будівлі здійснюють її зонування. У сучасних готельних комплексах зазвичай весь перший поверх відводиться під приміщення загального призначення і планується повністю або частково вільним, що полегшує рух відвідувачів. Одним з основних за своєю значущістю приміщень готельного комплексу є вестибюль, інтер'єр якого створює перше враження клієнта про готель.

На кожному поверсі (2,3,4,5) буде розміщено 12 номерів, з них одномісних 1-2 шт. і 10-11 шт. двомісних.

Будівля в цілому буде 5-ти поверхова і на першому поверсі знаходиться приймально-вестибюльна група приміщень, а також номер для інвалідів.

У цокольному поверсі розташовано всі інженерно-технічні та адміністративно-побутові приміщення: пральня, приміщення для зберігання чистої білизни, майстерні, приміщення для персоналу тощо.

Кабінет директора та адміністратора розташовані на 1-му поверсі.

2.3. Розрахунок інвестиційних витрат

Розрахуємо суму інвестицій в реконструкцію:

$$IB = B * P \quad (2.10)$$

де B – вартість 1м² на будівництво підприємства, грн.; P – площа об'єкта будівництва, м².

Для проектів, що потребують більшої роботи – 400-1000 у.о. /м².

$$IB = 1000 \times 41,15 \times 4565 = 187\,849\,750 \text{ грн}$$

Для придбання земельної ділянки буде витрачено 103 989 000 грн.

Розрахуємо суму інвестиційних коштів у додаткові основні засоби:

$$IOZ = BU + BM + BT \quad (2.11)$$

BU – покупна вартість устаткування та меблів, грн.; BM – вартість монтажу устаткування (10 % від вартості устаткування), грн.; BT – вартість транспортних витрат по устаткуванню (5 % від вартості устаткування), грн.

Розрахунок покупної вартості меблів та устаткування робимо на основі попередніх розрахунків. Результати зводимо в таблицю 2.13.

Таблиця 2.13 - Розрахунок покупної вартості устаткування та меблів

Найменування	Кількість	Вартість одиниці, грн.	Вартість всього, грн
Диван лавка	16	3 200	51 200
Кулер підлоговий X172-FNC	2	5 744	11 488
Комп'ютерний стіл з ДСП	4	2 270	9 080
Крісло GT Racer B-1215	4	1 999	7 996
Акустична ширма Ecosound Acoustic Pyramid 200	4	18 200	72 800
Акустична ширма Ecosound Acoustic Pyramid 100	4	10 500	42 000
Диван SRZ Teddy	1	42 000	42 000

Продовження табл. 2.13

Найменування	Кількість	Вартість од., грн.	Вартість всього, грн
Журнальний столик Mebel Service Ірис ЛДСП	2	2 348	4 696
Стелаж з контейнерами Tertio Teddy	1	2 949	2 949
Полиця D-8 для книг декору та іграшок	1	3 699	3699
Стільчик	3	1 132	3396
Стіл із шухлядою	3	2 265	6795
Телевізор Samsung UE43T5300AUXUA	3	12 999	38997
Масажний стіл складаний	1	13 498	13498
Шкаф с дверями и ящиками	3	13 289	39867
Душова кабіна UP!	9	17 000	153000
Вішалка Signal Meble CACTUSCN CACTUS	3	2 791	8373
Тумба для майстра салону	1	1 999	1999
Тумба на колесах Olmi ДСП	2	3 490	6980
Шафа з дверцятами	3	9 731	29193
Крісло офісне Tobi Sho	1	4 605	4605
Ліжко-диван прямий	1	17 580	17580
Ванна гідромасажна EGO Kronos	1	38 350	38350
Бігова доріжка FitLogic	3	34 900	104700
Тренажер для кінезітерапії SiverSport МТБ-2	1	39 400	39400
Гантельна 3-х ярусна	1	24 120	24120
Крамниця для жиму WCG 0020	3	11 999	35997
Пліометричний бокс	2	2 999	5998
Тренажер гак присідання VNK	1	99 999	99999
Тренажер гравітрон VNK	2	89 999	179998
Тренажер горизонтальна важільна тяга VNK	1	94 373	94373
Тренажер верхня тяга важільна VNK	1	94 373	94373
Тренажер прес/спина VNK	1	90 387	90387
Роздягальня Doros 2-х секційна 2 ДСП	12	3 775	45300
Лавка Сільф ОБЛ-14 ДСП	4	1 100	4400

Продовження табл. 2.13

Найменування	Кількість	Вартість од., грн.	Вартість всього, грн
Умивальник Amidicon	2	6 390	12780
Унітаз-компакт Cersanit	2	3 949	7898
Більярдний стіл Галант 9	1	23 660	23660
Проекційний екран Acer	1	3 344	3344
Крісло-мішок Груша з внутрішнім чохлом велюр	6	2 300	13800
Стілець обідній Ван-кувер	1	3 150	3150
Стіл журнальний Тері	1	693	693
Проектор Optoma W316	1	21 499	21499
Акустична система Trust Yuri Speaker Set	1	3 499	3499
Ноутбук Acer Aspire 5	4	29 999	119996
Ліжко дерев'яне SN двоярусне	2	15 430	30860
Ігрова консоль Sony PlayStation 5	1	23 999	23999
Всього			72340174

Суму інвестицій в рекламу та маркетинг приймаємо виходячи зі стратегії просування закладу і даних таблиці 2.15.

Таблиця 2.15 - Вартість інвестицій в маркетинг та рекламу

Найменування заходу	Вартість заходу, грн.
Дизайн інтер'єру	24 200
SEO-оптимізація сайту	5000
Реклама в соціальних мережах	12000
Контекстна реклама	5 000
Друк поліграфії	5 000
Удосконалення сайту	5000
Всього	52 000

Загальні витрати зводимо у таблицю 2.16.

Таблиця 2.16 - Загальні інвестиції для реалізації концепції

Показник	Сума, грн.
1. Придбання земельної ділянки	103 989 000
2. Будівництво та оздоблення	187 180 200
3. Витрати на обладнання та меблі	72340174
4. Витрати на монтаж устаткування та меблів	7234017
5. Витрати на транспортування та інші	3617009
6. Витрати на рекламу та маркетинг (2 %)	52 000
Всього	374 412 400

2.4. Технологія і організація обслуговування на проектованому готелі

2.4.1 Технологія і організація обслуговування гостей службою СПіР і бронювання

Служба бронювання (резервування) виконує функції безпосереднього збуту готельного продукту, тому ефективність управління процесом бронювання відображається на рентабельності готелю. Процес бронювання - це налагодження співпраці між уповноваженими працівниками готелю й гостями, процес замовлення місць і номерів у готелі, саме з бронювання починається обслуговування гостей. Цей процес може здійснюватись різними технічними засобами - по телефону, Інтернету, поштою, факсом тощо, проте саме від ефективної його організації залежить враження клієнта про готель, тому оператор з бронювання обов'язково повинен мати професійну підготовку, телемаркетингові навички спілкування по телефону, проявити вищий професіоналізм гостинності. В процесі пошуку клієнт знайомиться з декількома готелями, вибирає кращий, тому агент з бронювання повинен вплинути на його вибір, наголосити на перевагах в обслуговуванні саме цього готелю серед конкурентів.

Відділ бронювання номерів (місць) у готелях функціонує як окрема структурна ланка управління, проте найчастіше у структурі служби прийому та розміщення. Очолює відділ менеджер, який у більшості готелів знаходиться на одному службовому рівні з головним адміністратором і підпорядковується директору відділу обслуговування або директору відділу збуту. Цей факт підкреслює, що резервування функціонально пов'язане із збутом і має вплив на управління доходами готелю.

Поряд із службою бронювання, персонал служби прийому і розміщення є першим з яким контактує клієнт, тому від професіоналізму його роботи залежить перше враження про готель в цілому. У цьому зв'язку до служби ставляться такі вимоги:

- служба прийому і розміщення (рецепція) розташовується у безпосередній близькості до входу у готель. У випадку значних розмірів вестибюля, його планування та інтер'єр повинні зорієнтувати гостей у напрямку стійки рецепції;

- рецепція повинна мати оригінальне естетично привабливе оформлення з елементами світлового, необхідне технічне (телефон, факс, комп'ютер) та інформаційне забезпечення (рекламні буклети, прайси, візитки та ін.);

- стійка рецепції повинна бути чистою, технічна документація упорядкованою, без зайвих предметів;

- обслуговуючий персонал повинен мати бездоганний зовнішній вигляд та поведінку, оперативно забезпечувати процес прийому і поселення гостей.

2.4.2. Організація і технологія функціонування служби номерного фонду

В організаційній функціональній структурі готельних підприємств служба обслуговування номерів поряд з службою прийому і розміщення, бронювання, обслуговування гостей у приміщеннях вестибюльної групи є одним з найголовніших підрозділів. Чистота і порядок, згідно очікувань клієнта, є найголовнішою ознакою комфорту готельних підприємств. Головна функція служби стосується надання послуг у номерах, забезпечення необхідного санітарно-гігієнічного стану і комфорту номерів, приміщень загального користування (вестибюль, хол, коридор, сходові, ліфтова зона та ін), контроль за станом обладнання номерів, постільною білизною, форменим одягом працівників готелю. За кількістю працівників у готелі служба обслуговування номерів найбільш чисельна - охоплює до 50 % всього обслуговуючого персоналу.

Для ефективного виконання виробничих обов'язків персоналом, утримання у належному стані значної за розмірами площі готельних підприємств, персонал повинен бути відповідальним, комунікабельним, пунктуальним у стосунках з клієнтами необхідно проявляти ввічливість, виконувати згідно професійних обов'язків їхні побажання, бажано у час відсутності клієнта у номері.

У роботі служби обслуговування номерів гостинність засобу розміщення повинна підкреслюватись не менше інших контактних служб. Гість у готелі найбільше перебуває у номері. Покидаючи свій дім він намагається отримати умови проживання не гірші домашніх, забути проблеми і отримати насолоду від нових вражень. Тому у роботі персоналу служби необхідно виявляти повагу, майстерність в обслуговуванні. Обслуговуючий персонал завжди повинен з усмішкою зустрічати гостей, підтримувати розмову (за бажанням гостя), дати відчуття готовності допомогти. У фінансовому плані ці послуги не мають ціни, проте такі дрібниці сприяють зростанню авторитету закладу.

Служба обслуговування номерів не здійснює продажу номерів, закупівлю обладнання, проте несе відповідальність за поповнення і оновлення інвентарю, обладнання у номерах та нежитловій частині готелю. В обов'язки цієї служби входить планування своїх витрат, які повинні узгоджуватись із загальними витратами і представлятись окремим бюджетним планом відділу планування.

Структуру готелю, склад служб, визначають виходячи з потужності готельного комплексу, його особливостей, місця розташування, фактору сезонності та інші аргументи. Проте будь – яке готельне підприємство в своєму складі повинно мати основні служби: служби прийому і розміщення, експлуатації номерного фонду, службу харчування, адміністративну службу, інженерно – технічну, допоміжні та додаткові служби.

2.4.3. Організація і функції фінансово-комерційної та інженерно-експлуатаційної служб готелю

Фінансово-комерційна служба забезпечує облік, контроль обігу фінансових ресурсів, несе відповідальність за забезпечення готелю матеріально-технічними та виробничими ресурсами. У структурі служба складається з бухгалтерії і планово-комерційного відділу, в окремих готелях ці структурні ланки можуть функціонувати окремо. Очолює службу головний бухгалтер, який підпорядковується директору готелю.

Бухгалтерія у готелях здійснює аналіз фінансово-господарської діяльності, організовує складання бухгалтерських звітів згідно нормативних документів, несе відповідальність за дотримання фінансової і договірної дисципліни, організовує складання бізнес-планів, фінансово-господарських планів та кошториси згідно встановленої форми, несе відповідальність за своєчасне складання звітів, балансів і рахунків, прибутків і збитків, виконує роботу з обліку, введення в експлуатацію і списання матеріальних цінностей і обліку коштів у встановленому порядку, несе відповідальність за дотримання ціноутворення і визначення тарифів, здійснює облік надходження і вибуття виробничих запасів відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, організовує роботу з отримання ліцензій та ін. Фінансова служба у готелях функціонує згідно установчих документів, умов і методів формування капіталу, форми управління, що визначає фінансові відносини з державою, акціонерами, пайовиками, управляючою компанією, асоціацією та ін. Структура і розміри фінансової служби у готелях також визначаються місткістю, категорією, участю іноземного капіталу у роботі закладу.

Інженерно-експлуатаційна служба у готелях забезпечує необхідні умови для функціонування будівлі і обладнання згідно із встановлених стандартів. З метою ефективної реалізації своїх функцій персонал служби повинен здійснювати регулярне, згідно затверджених інструкцій, проведення обстеження санітарного і технічного стану готелю і території, що прилягає до нього, об'єктів

комунального призначення і благоустрою території, що обслуговується цією службою, оцінку якості виконання проведених службою робіт і надання послуг, складання і перевірку за результатами обстеження актів.

2.5. Показники експлуатаційної програми готелю

Характеристика показників експлуатаційної програми готельного підприємства та алгоритм їх розрахунків:

1. Одноразова місткість. Характеризує кількість інвентарних місць готелю

$$O_M = K_{\text{ном}} \times \text{Ч}_{i.M} \quad (2.12)$$

$$O_M = 41 \times 2 + 7 = 89$$

де O_M – одноразова місткість; $K_{\text{ном}}$ – кількість номерів кожної категорії;

$\text{Ч}_{i.M}$ – число постійних (інвентарних) місць у кожному номері.

2. Можлива пропускна спроможність. Характеризує чисельність гостей, що можуть бути обслужені в готелі з урахуванням кількості інвентарних місць за певний період у відсутності простоїв

$$\text{ПС}_M = O_M \times \text{Ч}_{\text{д.р.}} \quad (2.13)$$

$$\text{ПС}_M = 89 \times 365 = 32485$$

де ПС_M – можлива пропускна спроможність; O_M – одноразова місткість;

$\text{Ч}_{\text{д.р.}}$ – кількість календарних днів роботи готелю.

3. Пропускна спроможність

Характеризує чисельність гостей, що можуть бути обслужені в готелі з урахуванням простоїв, пов'язаних із капремонтom і реконструкцією готелю

$$\text{ПС} = \text{ПС}_M - K_{\text{к.р.}} \quad (2.14)$$

$$\text{ПС} = 89 \times (365 - 35) = 29370$$

де ПС – пропускна спроможність; ПС_M – можлива пропускна спроможність; $K_{\text{к.р.}}$ – кількість людино – діб перебування номерного фонду в капітальному ремонті та реконструкції.

4. Планова пропускна спроможність. Характеризує чисельність гостей, що можуть бути обслужені в готелі з урахуванням планових простоїв з об'єктивних причин (обсяг надання послуг за планом)

$$\text{ПС}_{\text{пл.}} = \text{ПС} - K_{\text{п.р.}} - K_{\text{с.с.}} - K_{\text{ін}} \quad (2.15)$$

$$\text{ПС}_{\text{пл.}} = 29370 - 30 - 5 - 10 = 29325$$

де $\text{ПС}_{\text{пл.}}$ – планова пропускна спроможність; ПС – пропускна спроможність; $K_{\text{п.р.}}$ – кількість людино – діб перебування номерів у простої під плановим ремонтom; $K_{\text{с.с.}}$ – кількість людино – діб перебування номерів у простої з

причин санітарної обробки номерів та підготовки їх до заселення; $K_{\text{ін}}$ - кількість людино – днів перебування номерів у простої під плановим ремонтом з інших об'єктних причин.

5. Середня місткість. Характеризує середню кількість інвентарних місць у готелі за певний період (як правило, за рік)

$$\bar{M} = \frac{M_{n*t_1} + M_{K*t_2}}{T} \quad (2.16)$$

$$\bar{M} = \frac{89*55 + 89*58}{330} = 30,5$$

де $\bar{M}$ - середня місткість готелю, інвентарних місць; M_n – кількість місць в експлуатації на початок періоду; M_k – кількість місць на кінець періоду з урахуванням змін у номерному фонді; t_1, t_2 – термін перебування номерів (місць) в експлуатації, відповідно на початок і на кінець періоду, днів; T – загальний календарний термін експлуатації номерного фонду готелю, днів.

6. Плановий коефіцієнт завантаження номерного фонду (місць) за певний період (коефіцієнт використання пропускнуої спроможності).

Характеризує ступінь використання номерного фонду готелю за планом

$$K_{z(\text{пл.})} = \frac{PC_{\text{пл.}}}{PC} \quad (2.17)$$

$$K_{z(\text{пл.})} = \frac{29325}{29370} = 1, \text{ де } K_{z(\text{пл.})} - \text{плановий коефіцієнт завантаження}$$

7. Звітний коефіцієнт завантаження номерного фонду (місць) за певний період (коефіцієнт використання пропускнуої спроможності).

Характеризує ступінь використання номерного фонду готелю за певний період

$$K_{z(\text{зв})} = \frac{\Phi_{\text{л}} / \partial}{PC} \quad (2.18)$$

$$K_{z(\text{зв})} = \frac{330}{29370} = 0,01$$

Де $K_{z(\text{зв})}$ – звітний коефіцієнт завантаження; $\Phi_{\text{л}}/\partial$ – фактично надана кількість місць – днів/ людино – днів (загальний час перебування приїзжих);

$$P_z = \Phi_{\text{л}}/\partial : PC \times 100 \quad (2.19)$$

$$P_z = 330 : 29370 \times 100 = 1,12 \%$$

Де P_z – рівень завантаження номерного фонду, %.

РОЗДІЛ 3. ОРГАНІЗАЦІЙНИЙ РОЗДІЛ

3.1. Розробка та характеристика раціональної організаційної структури управління підприємства готельного господарства

Організаційна структура управління СПА-готелю побудована за лінійно-функціональним принципом, її також називають комбінованою. Будується з спеціалізованих ланок, при кожному лінійному керівнику. Так керівник може вирішувати проблеми, сконцентрувавши увагу на поточній діяльності.

На чолі структури стоїть генеральний директор, який здійснює стратегічне управління та координацію всіх підрозділів. Йому безпосередньо підпорядковуються сім ключових керівників. Кожен директор має чітко визначені повноваження та зони відповідальності. Система управління передбачає щоденні оперативні наради керівного складу. Впроваджено систему електронного документообігу для оптимізації управлінських процесів. Всі управлінські рішення протоколюються та контролюються системою якості.

Фінансовий директор керує економічним блоком, що включає бухгалтерію, фінансовий відділ та відділ економічного аналізу. Під його керівництвом здійснюється формування бюджетів всіх підрозділів та контроль їх виконання. Впроваджено систему управлінського обліку за центрами відповідальності. Проводиться щоденний моніторинг фінансових показників діяльності готелю. Розроблена система фінансової звітності відповідає міжнародним стандартам. Здійснюється регулярний фінансовий аудит. Впроваджено автоматизовану систему обліку та контролю фінансових операцій.

HR-директор відповідає за формування та розвиток персоналу готелю. Організовує процеси рекрутингу та адаптації нових співробітників. Розробляє та впроваджує програми навчання та підвищення кваліфікації. Контролює систему мотивації та оцінки персоналу. Забезпечує формування корпоративної культури та позитивного психологічного клімату. Відповідає за кадрове діловодство та дотримання трудового законодавства. Проводить регулярні опитування задоволеності персоналу.

Директор з маркетингу керує процесами просування послуг готелю та формування клієнтської бази. Розробляє маркетингову стратегію та контролює її реалізацію. Організовує роботу з дослідження ринку та аналізу конкурентів. Відповідає за PR-активності та взаємодію зі ЗМІ. Координує роботу з партнерами та туристичними агенціями. Контролює роботу відділу бронювання та продажів. Забезпечує реалізацію програм лояльності. Аспектом розвитку є мар-

кетингова стратегія СПА-готелю. Вона повинна бути спрямована не тільки на залучення національних туристів, але й на міжнародну аудиторію. У цьому контексті важливо активно співпрацювати з міжнародними туроператорами, просувати готель через популярні платформи бронювання, а також брати участь у міжнародних виставках та конференціях, присвячених індустрії гостинності та СПА-послуг.

Керівник готельної справи управляє роботою служби прийому та розміщення, господарської служби. Забезпечує координацію роботи всіх підрозділів служби для максимальної якості обслуговування гостей. Контролює процеси заселення та виселення гостей. Організовує роботу з обслуговування номерного фонду. Впроваджує стандарти якості обслуговування в готельній службі. Проводить щоденні брифінги з персоналом служби. Здійснює контроль за виконанням посадових обов'язків співробітниками.

Керівник СПА-центру координує роботу СПА-терапевтів, медичного центру та фітнес-центру. Розробляє та впроваджує нові СПА-програми та оздоровчі процедури. Контролює якість надання СПА-послуг та роботу персоналу. Забезпечує дотримання санітарно-гігієнічних норм та правил безпеки. Організовує процес закупівлі витратних матеріалів та косметичних засобів. Проводить регулярні тренінги для персоналу СПА-центру. Здійснює моніторинг задоволеності клієнтів послугами центру.

Керівник ресторанної служби відповідає за роботу кухні, ресторанного сервісу та барної служби. Контролює процеси закупівлі продуктів та організації харчування гостей. Забезпечує дотримання стандартів якості та безпеки харчування. Розробляє меню та спеціальні пропозиції. Організовує роботу з обслуговування банкетів та заходів. Проводить навчання персоналу ресторанної служби. Здійснює контроль за санітарним станом виробничих приміщень.

В Додатку Е відображено оргструктуру проєктованого СПА-готелю, де чітко прослідковується підпорядкування працівників керівникам департаментів.

3.2. Штатний розпис та розрахунок оплати праці

Генеральний директор здійснює керівництво роботою клубу, вирішує всі фінансові питання, пов'язані з постійною роботою клубу. Робочий день директора також не нормований.

Інструктори та тренери в клубі працюють позмінно: перша зміна працює з 7:00 до 14:00, друга зміна – з 14:00 до 21:00.

Бармени здійснюють приготування безалкогольних коктейлів і продаж всіх напоїв та продуктів, що знаходяться в асортименті бару.

Робочий день прибиральниці не нормований, тому за угодою вона має право приходити проводити вологе прибирання салону під час зміни, тобто в 14:00 і до кінця робочого дня, тобто о 21:00. Раз на тиждень до її обов'язків входить генеральне прибирання.

Охорона здійснює пропуск клієнтів в клуб. Вирішують питання котрі виникли у разі некоректної поведінки клієнтів і недопуску їх в клуб надалі.

Таблиця 3.1 - Штатний розпис працівників готелю

№ пор.	Найменування структурних підрозділів і посад, тарифні розряди	Графік роботи	Кількість посадових одиниць	Зарплата, грн в місяць	Місячний фонд зарплати, грн
	Адміністрація				
1.	Генеральний директор готелю	5/2	1	60 000	60000
2.	Фінансовий директор	5/2	1	50 000	50000
3.	HR - директор	5/2	1	30 000	30000
4.	Маркетинговий директор	5/2	1	30 000	30000
5.	Керівник СПА центр	5/2	1	30 000	30000
6.	Керівник готельної служби	5/2	1	30 000	30000
7.	Керівник ресторанної служби	5/2	1	30 000	30000
8.	Керівник служби безпеки	5/2	1	25 000	25000
	<i>Всього</i>		8		0
	Бухгалтерія				0
1.	Бухгалтер	5/2	2	25 000	50000
	<i>Всього</i>		2		0
	Служба номерного фонду				0
1.	Старша покоївка	5/2	1	21 000	21000
2.	Покоївка	2/2	8	15 000	120000
3.	Клінінгова служба (прибиральниця)	2/2	7	10 000	70000
4.	Прачка	5/2	2	10 000	20000
	<i>Всього</i>		18		0
	Служба СПіР та бронювання				0
1.	Адміністратор рецепції	2/2	3	15 000	45000
	<i>Всього</i>		3		0
	Служба безпеки		10	15 000	150000
	Ресторанний сервіс		20	15 000	300000
	Служба з організації дозвілля				0
1.	Адміністратор	3/3	2	24 000	48000
2.	Масажист	4/2	2	20 000	40000

3.	Тренер	4/2	2	20 000	40000
4.	Інші працівники СПА центру		8	15 000	120000
5.	Няня	4/2	2	15 000	30000
6.	Аніматор	4/2	2	15 000	30000
	Всього		18		0
	Медичний центр		8	25 000	200000
	Інженерно – технічний служба				0
1.	Завідувач господарством	4/2	1	20 000	20000
2.	Помічник	4/2	1	15 000	15000
3.	Електрик	3/3	2	15 000	30000
4.	Сантехнік	5/2	1	15 000	15000
	<i>Всього</i>		4		
	Служба безпеки		10	10 000	100000
	Разом				1749000

Фонд оплати праці складає 1 749 000 грн в місяць або 58 300 грн в день

3.3. Моделювання основних і додаткових послуг підприємства

Гості безкоштовно (ціна включена до ціни проживання) можуть користуватись такими послугами:

1. Приймання та розміщення – цілодобово;
2. Відділ бронювання
3. Користування багажною кімнатою
4. Послуга „Доброго ранку” (побудка у визначений час) за замовленням;
5. Послуга піднесення багажу;
6. Номер для гостей з обмеженими фізичними можливостями;
7. Надання в номер предметів гостинності одноразового використання (мило та шампунь);
8. Телефонний зв'язок;
9. Кабельне телебачення;
10. Виклик невідкладної швидкої допомоги;
11. Виклик таксі;
12. Надання в номери дитячого ліжка;
13. Міні-холодильник;
14. Кондиціонери;
15. Щоденне прибирання номера та ліжка; заміна постільної білизни один раз на три дні;
16. Щоденна заміна рушників;
17. Цілодобове надання інформаційних послуг;
18. Цілодобова система охорони і безпеки у готелі;

19. Закодовані електронні ключі-картки.

Особливу увагу приділено харчуванню туристів. Вартість сніданку у ресторані при готелі в даному випадку не доцільно включати в ціну номера, адже місткість готелю не велика і можна надати можливість гостям обирати самим із запропонованого меню, що дозволить врахувати особливі побажання кожного.

Висока конкуренція в районі будівництва вказує на дуже важливу роль у залученні відвідувачів та підвищенні прибутковості закладу додаткових послуг.

Для готелю, що проектується було обрано наступний набір додаткових послуг:

1. Фітнес-центр з широким спектром послуг, що будуть надаватись в аква-зоні, термальній, СПА-, б'юті-, релакс- зонах.
2. Організація екскурсійного та транспортного обслуговування (у готелі, звернувшись до адміністратора, гість може замовити гіда та екскурсію, враховуючи всі його особисті побажання та інтереси).

Послуги наведено у вигляді схеми в Додатку Ж.

3.4. Організація охорони праці персоналу, протипожежної системи безпеки, цивільної оборони

У готелях повинні проводитись заходи щодо профілактики травматизму, створення нормальних санітарно-гігієнічних умов, електробезпеки, навчання персоналу.

Загальне керівництво роботою з охорони й безпеки праці в готелі здійснює директор (роботодавець). Директор готелю наказом призначає відповідального за безпеку праці, формує склад служби охорони праці, призначає відповідальних за стан охорони праці в кожному підрозділі і відповідальних за навчання персоналу готелю і перевірку знань з охорони праці.

Існують декілька гігієнічних критеріїв оцінки умов праці:

- забруднення повітря;
- температура, вологість і швидкість руху повітря;
- рівень шуму;
- освітленість;
- санітарний стан;
- особиста гігієна співробітників.

Забруднення повітря. Усі приміщення готелю, де працює персонал, повинні бути просторими, мати досить високі стелі, бути оснащеними природною або

примусовою вентиляцією, що забезпечує нормальну циркуляцію повітря і виключає проникнення сторонніх запахів.

Температура, вологість і швидкість руху повітря. Ці параметри мають сильний вплив на стан людини, її працездатність і регулюються за допомогою системи опалення. Температура повітря в приміщеннях повинна бути не нижче 18 °С, вологість повітря в теплий період року 30-60%, у холодний - не більш 70%, швидкість руху повітря в холодний період - до 0,3 м/с, у теплий - до 0,5 м/с.

Рівень шуму. У готелях повинні дотримуватися протишумні правила, до яких належать такі. Підлоги в коридорах, холах і вітальнях мають покриватися звукопоглинаючими килимами або покриттями, що їх замінюють. Телевізори мають встановлюватися лише в номерах або спеціальних приміщеннях, а телефон загального користування - віддалік від житлових кімнат у спеціальних кабінах або під акустичним ковпаком. Для зменшення шуму в житлових і громадських приміщеннях використовують спеціальні звукоізолюючі вікна і двері, звукоізолюючу обробку стін.

Освітленість. При поганій освітленості з'являються зорова втома, загальна млявість, погіршення зору, знижується продуктивність праці. У приміщеннях повинне бути природне (не менш одного вікна) і штучне освітлення, що забезпечує освітленість цілодобово при лампах розжарювання - 100 лк (у люменах), при люмінесцентних лампах - 200 лк, у коридорах - природне або штучне освітлення. Кожне робоче місце повинне бути досить освітлене, але освітлення при цьому не повинне справляти сліпучої дії. Штучне освітлення може бути загальним, місцевим і комбінованим. Застосування лише місцевого освітлення на робочих місцях не допускається. Існує також аварійне освітлення на випадок евакуації.

Санітарний стан. У готелі повинні дотримуватися санітарно-гігієнічні норми і правила, встановлені органами епідеміологічного нагляду, зокрема з чистоти приміщень, стану сантехнічного обладнання, видалення відходів, ефективного захисту від комах і гризунів, обробки білизни

Електробезпека в готелях. Електричний струм становить велику небезпеку для життя і здоров'я людини. Враження електричним струмом найчастіше відбувається в результаті: випадкового дотику до відкритих струмопровідних частин, що знаходяться під напругою; появи напруги в результаті пошкодження ізоляції на зовнішніх металевих частинах електроустановок; неякісного заземлення або занулення електроустановки; незадовільного огороження струмоп-

ровідних частин установки від випадкового дотику; виконання робіт на розподільних пристроях без відключення напруги і без дотримання необхідних заходів безпеки.

Найчастішими причинами виникнення пожеж у готелях є необережне поводження з вогнем, несправність електромереж і електрообладнання, порушення технологічного процесу і правил експлуатації, недотримання заходів пожежної безпеки при ремонтних й інших видах робіт.

Проведення протипожежної профілактики. Протипожежна профілактика - це комплекс організаційних і технічних заходів з попередження, локалізації та ліквідації пожеж, а також із забезпечення безпечної евакуації людей і матеріальних цінностей на випадок пожежі.

Протипожежна профілактика полягає у профілактиці пожеж на етапі проектування і будівництва, застосуванні системи автоматичної пожежної сигналізації, використанні засобів і систем пожежогасіння, застосуванні системи оповіщення про пожежу, відпрацьовуванні системи дій у випадку пожежі й евакуації людей.

Профілактика пожеж на етапі проектування і будівництва. Профілактика пожеж у готелі починається ще на етапі проектування і будівництва будинку готелю (СНІП 2.08.02, ВСН 62. СНІП 2.07.01). Правилами пожежної безпеки для готелю передбачається спеціальне планування будинку, створення протипожежних перешкод, відсіків, ізолюваних негорючими конструкціями. За допомогою протипожежних стін, перекриттів, дверей можна в межах одного будинку або споруди ізолювати пожежонебезпечні приміщення і не допустити поширення вогню у випадку його виникнення.

3.5. Організація охорони навколишнього середовища

Негативний вплив готелів на навколишнє середовище можна зібрати за такими напрямками:

1. Відходи води
2. Споживання енергії
3. Харчові відходи
4. Забруднення пластиком
5. Експлуатація тварин
1. Відходи води

Яскраві екстер'єри п'ятизіркових готелів приховують ненажерливу спрагу води, яка пронизує всі аспекти їх діяльності. Велика кількість води використо-

вується для ретельного ландшафтного дизайну, що робить ці розкішні будівлі схожими на пишні оазиси.

Вишукані фонтани та розкішні сади можуть бути фізично приголомшливими, але вони часто маскують величезну кількість води, необхідної для того, щоб залишатися такими.

Категорія гостинності включає також пральні та санітарні послуги. Вимога бездоганної гігієни та часта зміна білизни призводять до постійного використання води.

За даними Всесвітнього фонду дикої природи, середній п'ятизірковий готель може витрачати неймовірні 1,5 мільйона галонів води щомісяця. Ця приголомшлива цифра підкреслює масштаб проблеми.

Однак наслідки такого необережного використання води виходять за межі простого споживання. Видобуток такої великої кількості води з прилеглих джерел води надзвичайно небезпечний для місцевих екосистем. Виснаження водонесних горизонтів і річки, які підтримують сусіднє населення, можуть призвести до екологічного дисбалансу, який виходить за межі стін готелю.

Але водяна казка цих підприємств не закінчується природними ресурсами, які вони привласнюють. На якість води каскадно впливає кількість відходів води.

Велика кількість вивільненої води може переповнити складну систему труб, сантехніки та очисного обладнання. Ця додаткова вода може просочуватися в сусідні водойми, переносячи хімікати та інші забруднюючі речовини, які порушують водні екосистеми та створюють загрозу для водних організмів.

2. Споживання енергії

Бездоганий комфорт, яким насолоджуються відвідувачі, залежить від складної мережі енергоємних технологій, починаючи від кліматично-контрольованого середовища до інтелектуального освітлення.

Більшу частину цього енергетичного навантаження несуть системи кондиціонування повітря, які покликані забезпечити постійний кокон комфорту. Великі ресторани, лаунжі та готельні номери вимагають точної рівноваги вологості та температури, що означає, що кондиціонери, які споживають багато електроенергії, повинні працювати постійно.

Проте існують витрати, пов'язані з надмірним використанням енергії за межами готелю. Викиди вуглецю в результаті використання енергії підвищують загроза зміни клімату оскільки вони значно збільшують світ вуглецевий слід.

За даними Всесвітньої ради з екологічного будівництва, приблизно 40% світових викидів вуглецю, пов'язаних з енергетикою, припадає на антропогенне середовище, особливою частиною якого є висококласні готелі.

Тому поєднання розкішної розкоші та зростання споживання енергії має два наслідки. З одного боку, це сприяє викидам вуглецю, які прискорюють зміну клімату та ставлять світ на небезпечний шлях.

Однак це також підкреслює, наскільки важливо для сектору гостинності прийняти стійкі практики, оскільки це може мати дуже позитивний вплив. Це включає використання енергоефективних технологій та альтернативних джерел енергії.

3. Харчові відходи

У розкішному світі п'ятизіркових готелів виставка розкішних страв і вишуканих ласощів часто приховує тривожну правду: значна кількість цього марно витрачається екстравагантна їжа.

Привабливість величезних шведських столів і розкішних страв ненавмисно заохочує культуру надмірного захоплення, що згубно впливає на запаси їжі та навколишнє середовище в цілому.

Велика кількість варіантів і щедрі розміри порцій у цій надмірно поблажливій екосистемі призводять до вражаюче високого рівня харчових відходів. Динаміка цих гастрономічних експонатів може спонукати відвідувачів приймати більше їжі, ніж вони можуть доїсти, створюючи неприємну купу покинутих тарілок, порожніх тарілок і частково з'їдених ласощів.

Ця показна розкіш не обмежується територією готелю; це відчувається в усьому світі.

Вражаюча оцінка ООН про те, що третина їжі, виробленої в усьому світі, викидається, підкреслює масштаб проблеми. П'ятизіркові готелі відіграють важливу роль у цій гнітючій історії харчових відходів, їхні розкішні меню відображають екстравагантні споживчі звички, які підживлюють харчові відходи по всій країні.

З огляду на це, наслідки цього надлишку виходять за рамки марнотратної їжі. Вода, енергія, праця та інші ресурси, які використовуються у виробництві, обробці та транспортуванні цих відходів їжі, витрачаються даремно. Крім того, розкладання харчових відходів утворює метан, потужний парниковий газ, який значно прискорює зміну клімату.

4. Забруднення пластиком

П'ятизіркові готелі можуть здаватися розкішними зовні, але є підступне дно пластикового сміття, яке руйнує цю розкіш. Одноразовий пластик соломинки, пляшки з водою та контейнери для туалетних приналежностей забезпечують зручності, але вони не повністю передають наслідки, які виходять далеко за межі розкішного середовища.

Широке використання одноразового пластику в цих установах має значні наслідки. Шокує відкриття National Geographic про те, що 91% пластику не переробляється, розповідає вражаючу історію.

Ці продукти можуть здатися зручними на перший погляд, але вони приховують постійний екологічний тягар: велику кількість пластикових відходів, які, коли їх покидають, засмічують природні території та ставлять під загрозу водні екосистеми.

Пластикові відходи, такі як розбиті одноразові предмети чи викинуті пластикові пляшки, розкидані уздовж пляжів, іноді можуть заважати створенню чистої атмосфери в розкішних готелях. Міграція пластикового сміття в океан зі звалищ становить серйозну загрозу для екології.

Мікропластик виділяється, коли більші пластикові об'єкти руйнуються та проникають у водне середовище, впливаючи на здоров'я людини та біорізноманіття, проникаючи в морське життя та харчовий ланцюг людини.

Рішення, які ми приймаємо як дискримінаційні відвідувачі в цих розкішних місцях, впливають на весь світ. Дилема навколо пластмасовий забруднення затьмарює розкіш п'ятизіркових готелів і змушує нас задуматися, чи справді зручність є стійкою.

5. Експлуатація тварин

За розкішню п'ятизіркових готелів ховається тривожний аспект, відомий як експлуатація тварин, складна мережа поведінки, яка наживається на розвагах розумних тварин, часто ціною благополуччя цих тварин. Незважаючи на те, що ці місця прагнуть запропонувати розкішні враження, справжня природа жорстокого поводження з тваринами та страждань, пов'язаних із розвагами на основі тварин, рідко розкривається.

Такі пропозиції, як виступи з дельфінами та катання на слонах, можуть здаватися нешкідливими екстравагантностями, але тварини, які беруть участь у цих заходах, жахливо страждають, незважаючи на їхню очевидну розкіш.

Примусові та жорстокі методи часто використовуються під час тренування та догляду за тваринами, яких утримують для розваги, залишаючи у спадок

психологічні та фізичні рани, які ставлять під загрозу загальне благополуччя тварин.

Наслідки використання тварин для задоволення не обмежуються цими розкішними середовищами. Ринок такого роду досвіду підтримує сектор, орієнтований на отримання прибутку, а не на альтруїст.

Багато з цих тварин не мають можливості бродити у своєму природному середовищі існування, живуть у неприродних умовах і позбавлені свободи виявляти природну поведінку.

Жахливий стан жорстокого поводження з тваринами в обстановці розкішних гостьових приміщень підкреслює необхідність моральної переоцінки. Ці компанії можуть змінити спосіб обслуговування відвідувачів, поважаючи гідність розумних тварин, використовуючи етичні та не жорстокі методи.

Підвищення обізнаності про права та потреби тварин, сприяння створенню заповідників дикої природи та підтримка ініціатив щодо збереження - усе це може призвести до більш гармонійного співіснування розкоші та природного світу.

Незважаючи на те, що п'ятизіркові готелі можуть забезпечити своїм відвідувачам неперевершений комфорт і екстравагантну розкіш, під цим розкішним зовнішнім виглядом є невидимі проблеми, які запламують їхню репутацію.

Незважаючи на свою пишність, ці підприємства відіграють важливу роль як у трудовій експлуатації, так і в руйнуванні навколишнього середовища. Надмірне використання енергії та водних ресурсів на їхній території сприяє надмірним викидам вуглекислого газу та марнотратству води. Готелі усвідомили свій згубний вплив на навколишнє середовище, оскільки вони є одними з основних причини глобального потепління. Це змусило готельний бізнес прийняти більш екологічні методи. Але попереду ще довгий шлях. Ці десять стратегій допоможуть готелям зменшити вплив на навколишнє середовище. Власники готелів можуть зменшити вплив на навколишнє середовище, впроваджуючи такі стратегії, як зменшення частоти прань, пропонування екологічно чистих зручностей і перехід на відновлювані джерела енергії.

3.6. Організація роботи та розробка фінансової моделі підприємства

Для правильної організації роботи підприємства складемо перелік необхідної інформації (табл. 3.2).

Таблиця 3.2 - Перелік необхідної інформації для організації роботи закладу

Тип інформації	Обраний тип	Примітки
Організаційно-правовий статус закладу	Суб'єкт підприємницької діяльності (юридична особа) в складі комплексного готельно-ресторанного закладу зі SPA центром	
Основна форма утворення закладу	Заснування нового закладу з будівництвом	
Тип закладу	SPA готель	
Місія закладу	Забезпечення відвідувачам комфортними умовами для проживання, відпочинку, оздоровче харчування з супроводженням дієтолога, відновлення, оздоровлення в SPA центрі, супроводження тренерами	
Місце розташування	Смт. Сергіївка, вул. Чорноморська, 24 Переваги: близькість до Шаболатського лиману, мальовничі краєвиди, екологічна чистота	
Характеристика готелю	4*, Місткість 48 номерів на 89 відвідувачів	
Характеристика ресторану	Ресторан здорового харчування, загальнодоступний на 80 місць	
Перелік SPA послуг	Послуги басейнів, сауни, хамаму, грязелікування, тренажерних залів, масаж, косметологічні послуги, салону краси, фітобар	

Для розробки фінансового плану проектного підприємства розрахуємо товарообіг закладу та його операційні витрати.

Основними джерелами доходів СПА готелю є доходи від надання послуг розміщення, які в середньому доходять до 60 %, від закладу харчування до 30 %, СПА послуг до 10 %.

Результати розрахунків внесемо і табл. 3.3. Ціна за номер залежить від категорії та сезону. Високий сезон вважають з 15 квітня по 15 жовтня - кількість днів 183, місезоння триває

$$365 - 183 - 14 = 168 \text{ днів.}$$

Плановий обсяг доходів СПА готелю з урахуванням роботи ресторану та СПА центру проведемо в табл. 3.4.

Ціна за послуги СПА центру наведена в Додатку К.

Прийmemo також, що середнє завантаження номерів готелю буде 50 % в середньому за рік.

Таблиця 3.3 - Розрахунок планового доходу від продажів номерів

Тип номеру	Кількість номерів за день, шт.	Ціна номеру за добу (24 год), грн в сезон	Ціна номеру за добу (24 год), грн. міжсезоння	Доход в місяць (30,5 робочих днів), грн сезон	Доход в місяць (30,5 робочих днів), грн міжсезоння	Доход в рік (365 - 14 днів у зв'язку з генеральним прибиранням), грн
Апартамент	3	5600	4000	512400	366000	77628600
Люкс				0	0	0
Стандарт 1-ї категорії (дво-місний)	10	3300	2700	1006500	823500	161268750
Стандарт 1-ї категорії (од-номісний)	6	2200	1700	402600	311100	62970300
Номер II категорії (двомісний)	28	2000	1400	1708000	1195600	256712400
Стандарт для інвалідів	1	3200	2100	97600	64050	14310600
Всього				3727100	2760250	572890650

Таблиця 3.4 - Плановий обсяг операційних доходів СПА готелю, грн / рік

Види доходів	%	Обсяг, грн
Дохід від реалізації послуг з розміщення	50	572890650
Дохід від реалізації послуг харчування	30	286445325
Дохід від реалізації послуг СПА центру	20	95481775
Всього	100	954817750

Наступним етапом у створенні фінансового плану є розрахунок операційних витрат та точки беззбитковості, сюди входять - зарплата персоналу, податки до пенсійного фонду, військовий збір, єдиний податок ФОП, оренда приміщення тощо.

Точка беззбитковості - це сума операційних витрат на день або місяць. У табл. 3.5 наведено розрахунок операційних витрат на місяць для СПА-готелю

Таблиця 3.5 - Операційні витрати СПА-готелю за місяць

№	Види витрат	Сума, грн	Розрахунок
1	Зарплата персоналу	1 749 000	
2	Податок по заробітній платі	341055	ПДФО - 18%, Військовий збір - 1,5 %
3	Єдиний податок ФОП III групи	3978407,292	5 % від товарообігу
4	Пенсійний фонд	3520	22 % від мінімальної з/п* (якщо товарообіг більший ніж 21,72 тис. грн в день податок розраховується для 2-х ФОПів)

Продовження табл. 3.5

№	Види витрат	Сума, грн	Розрахунок
5	Комунальні витрати	1591362,917	2 % від товарообігу
6	Господарські товари білизна, ...	397840,7292	0,5 % від товарообігу
7	Поточний ремонт обладнання	6763292,396	8,5 % від товарообігу
8	Поточний ремонт	795681,4583	1 % від товарообігу
9	Різне	795681,4583	1 % від товарообігу
11	Реклама	1591362,917	2 % від товарообігу
12	Комісія за бронювання (Booking.com та інші сервіси)	15913629,17	20 % від товарообігу
	Всього	33 920 833	

*Примітка: мінімальна зарплата по Україні на 2025 р. становить 8000 грн.

Загальні організаційні витрати для СПА-готелю становлять 33 920 833 грн.

Останнім етапом у розрахунках фінансових показників є зведення усіх даних у загальну табл. 3.6.

Термін окупності розраховують за формулою:

$$Ток = I_z / (Чп \times 12), \quad (3.4)$$

де I_z - загальні інвестиції для реалізації концепції СПА готелю, грн; $Чп$ - чистий прибуток, грн

Таблиця 3.6 - Фінансові показники

№	Показники	День	Місяць	Рік
1	Товарообіг номерів з урахуванням середнього навантаження без ПДВ, грн	1565275	47740887,5	572890650
3	Виручка СПА готелю	2608791,67	79568145,83	954817750
4	Точка беззбитковості (сума операційних витрат)	1112158,46	33 920 833	
5	Чистий прибуток	453116,541	13 820 055	
6	Термін окупності			2,257663552

Загальна сума інвестиційних витрат для відкриття закладу становить 374 412 400 грн., тобто 374 млн. 412 тис. 400 грн.

Термін окупності становить $Ток = 374\,412\,400 / (13\,820\,055 \times 12) = 2,26$ року

ВИСНОВКИ І РЕКОМЕНДАЦІЇ

Текстова частина складається з вступу, трьох розділів: обґрунтування концепції на основі наукових досліджень; технологічного розділу; організаційного розділу та висновків.

У вступі розглянуто проблеми та напрямки розвитку готельно-ресторанного господарства на півдні Одеської області, зазначено актуальність теми кваліфікаційної роботи.

Проаналізовано ринок послуг підприємств готельно-ресторанного господарства в Б.-Дністровському районі. Дана характеристика, проведено SWOT-аналіз ринку готельно-ресторанних та рекреаційних послуг в зазначеному регіоні та смт. Сергіївка, проведено оцінку розташування основних конкурентів проектного готелю, потоків потенційних відвідувачів, динаміку попиту та уподобань. Обґрунтовано доцільність відкриття готелю з розширеним спектром SPA- і Wellness- послуг, що надасть конкурентні переваги, позитивно позначатися на розвитку регіону.

Проведено моделювання та необхідні розрахунки роботи готелю з розширеним спектром SPA- і Wellness- послуг, описано роботу інженерно-експлуатаційних та інших служб, розглянуто основні положення по організації роботи.

Проведено аналіз основних та додаткових послуг, що пропонує проєктований готельно-ресторанний комплекс з розширеним спектром SPA- і Wellness-послуг, його відповідність сучасним стандартам, представлено організаційну структуру управління підприємством. Також в роботі представлено організаційну структуру, розраховано чисельність необхідного персоналу. Описані принципи охорони праці та навколишнього середовища на підприємстві. Розроблено фінансову модель підприємства.

Розроблено концепцію готелю з розширеним спектром SPA- і Wellness-послуг, проведений SWOT-аналіз регіону, його сильні та слабкі сторони, можливості і загрози для розвитку туризму та готельно-ресторанної справи, план готелю зі специфікацією обладнання та меблів, послуги готелю з розширеним спектром SPA- і Wellness- послуг та структуру його управління.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

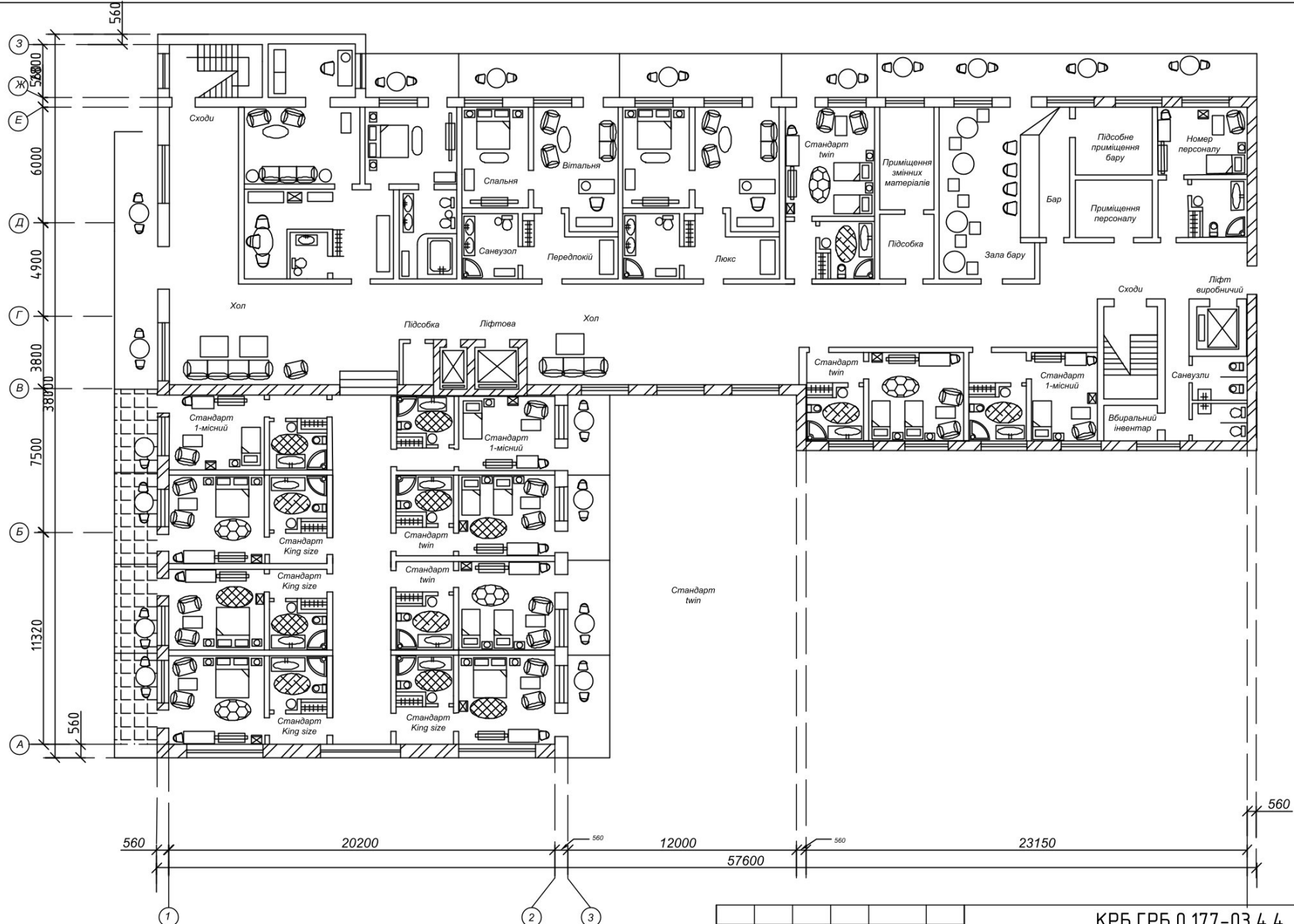
1. Ткач У.В. (2024). Впровадження концепції здорового харчування в ресторанному бізнесі: аналіз сучасних тенденцій та їхній вплив на конкурентоспроможність закладів громадського харчування. *Український економічний часопис*. Вип. 7, с. 125-128. URL: <https://doi.org/10.32782/2786-8273/2024-7-20>
2. Nielsen Global Health and Wellness Report worldwide/
<https://fullpdfword.com/look-up/mL1G53/600976/5020536-nielsen-global-health-and-wellness-report-worldwide>
3. Global State of Health & Wellness 2025. Navigating the shift from health trends to lifestyle choices. URL: https://nielsen-connect-qa.go-vip.net/nielseniq-cn/wp-content/uploads/sites/9/2025/07/Global-State-of-Health-Wellness-2025_FINAL.pdf
4. WE ARE WHAT WE EAT HEALTHY EATING TRENDS AROUND THE WORLD. JANUARY 2015. URL: https://content.money.com/wp-content/uploads/2015/05/nielsen_global_health_and_wellness_report_-_january_2015.pdf
5. Закон України Про туризм. <https://kodeksy.com.ua/dictionary/g/gotel.htm>
6. Правила користування готелями й аналогічними засобами розміщення та надання готельних послуг, затверджені Наказом Державної туристичної адміністрації України, від 16.03.2004, №19 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0413-04#Text>
7. Бурачек, Ігор & Горшкова, Людмила & Ярмолюк, Діна. (2023). ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ГОТЕЛЬНОГО БІЗНЕСУ В УКРАЇНІ. *Економіка та суспільство*. 10.32782/2524-0072/2023-58-23.
8. Смочко, Н., Лужанська, Т., & Смочко, М. (2022). СПА-ІНДУСТРІЯ ЯК ДЕ-ТЕРМІНАНТ РОЗВИТКУ МЕДИЧНОГО ТУРИЗМУ. *Innovations and Technologies in the Service Sphere and Food Industry*, (1 (5), 72-78. [https://doi.org/10.32782/2708-4949.1\(5\).2022.13](https://doi.org/10.32782/2708-4949.1(5).2022.13)
9. Закон України «Про курорти». URL: <http://www.rada.gov.ua>.
10. Спеціалізований веб-портал для спа-туристів. URL: <http://www.getawayspas.com>
11. Леонова С.В. (2014). КРИТЕРІЇ КОМПЛЕКСНОГО ОЦІНЮВАННЯ ПРИРОДНИХ ТЕРИТОРІЙ КУРОРТІВ УКРАЇНИ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ЇХ СТАТУСУ. *Український географічний журнал*, (3), с. 56-60 <https://doi.org/10.15407/ugz2014.03.056>
12. <https://travello.com.ua/uk/sergeevka>
13. <https://sergeevka.zatoka-ua.com/ua>
14. <https://moreleto.com.ua/resorts/sergeevka/>.
15. Парфіненко Т.О. Концепція Wellness як інноваційний напрямок організації роботи готельних підприємств / Т.О. Парфіненко // *Економіка та суспільство*. - 2023. Вип. 48. - file:///C:/Users/User/Downloads/2290-%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%96-2206-1-10-20230414.pdf

16. <https://forbes.ua/news/chastka-ukrainsiv-u-stani-stresu-syagae-87-ale-optimizm-shchodo-maybutnogo-zrostaie-opituvannya-gradus-research-17062025-30603>
17. Назаренко, І.А. (2018) Сучасні тенденції розвитку SPA-готелів України та визначення їх ролі у структурі SPA-індустрії. *Вісник Хмельницького національного ун-ту*. 2018. №5, Т. 1. с. 73-77
18. Як відкрити фітнес-клуб (бізнес-план). – <https://biznes-plan.com.ua/gotovyj/fitnes-klub>
19. Mazarakı, A., Boiko, M., Bosovska, M., Vedmid, N., & Okhrimenko, A. (2022). Formation of the national tourism system of Ukraine. Problems and Perspectives in Management, 16 (1), 68-84.
20. ДСТУ ISO 17679:2017 Туризм та пов'язані з ним послуги. Велнес та СПА. Вимоги до послуг (ISO 17679:2016, IDT). – Наказ від 31.05.2017 №133 Про прийняття національних нормативних документів, гармонізованих з міжнародними нормативними документами.
21. Мазаракі А.А., Шаповал С.Л., Ведмідь Н.І. та ін. HoReCa: Готелі - К.: КНТЕУ, 2019. Том 2. С. 412
22. Арпуль О.В., Абрамова А.Г., Мирошник Ю.А. а ін., Готельна справа: підручник - К.: «Кондор», 2021, С. 300
23. Наумік-Гладка, К.Г. Маркетингові та психологічні аспекти діяльності SPA-індустрії при готельних комплексах / К.Г. Наумік-Гладка // Електронне видання з економічних наук "Modern Economics". – 2017. – №4. – с. 100-106
24. Мальська, М.П. Готельний бізнес. Теорія та практика: Підручник / М.П. Мальська, І.Г. Пандяк. – К.: Центр учбової літератури, 2012. – 472 с.
25. Головка, О.М. Організація готельного господарства: Навчальний посібник / О.М. Головка, Н.С. Кампов, С.С. Махлинець. – К.: Кондор-Видавництво, 2012. – 338 с.
26. П'ятницька Г.Т. Інноваційні ресторани технології: основи теорії / Г.Т. П'ятницька, Н.О. П'ятницька. – К.: Кондор-Видавництво, 2013. – 250 с.
27. Peters M. *Innovative Spa Management: Techniques for Spa Success*. Cengage Learning, 2018.
28. Чекалов А. В. Інтер'єри готельних комплексів: тенденції та інновації. Асоціація архітекторів, 2020.
29. ГОСТ 28681. 1-95. Туристично-екскурсійне обслуговування. Проектування туристичних послуг. 180 9001: 2000. Система менеджмента качества. Требования.
30. ДСТУІ 09004-2-96. Управління якістю та елементи системи якості. Частина 2. Настанови щодо послуг.
31. ДСТУ 4269:2003. Послуги туристичні. Класифікація готелів [чинний від 23-12-2003]. Вид. офіц.Київ : Держспоживстандарт України, 2004. 16 С.
32. Басюк Т.П., Керанчук Т.Л., Економіка готельно-ресторанного бізнесу: навчальний посібник - К.: НУХТ, 2018, С. 360

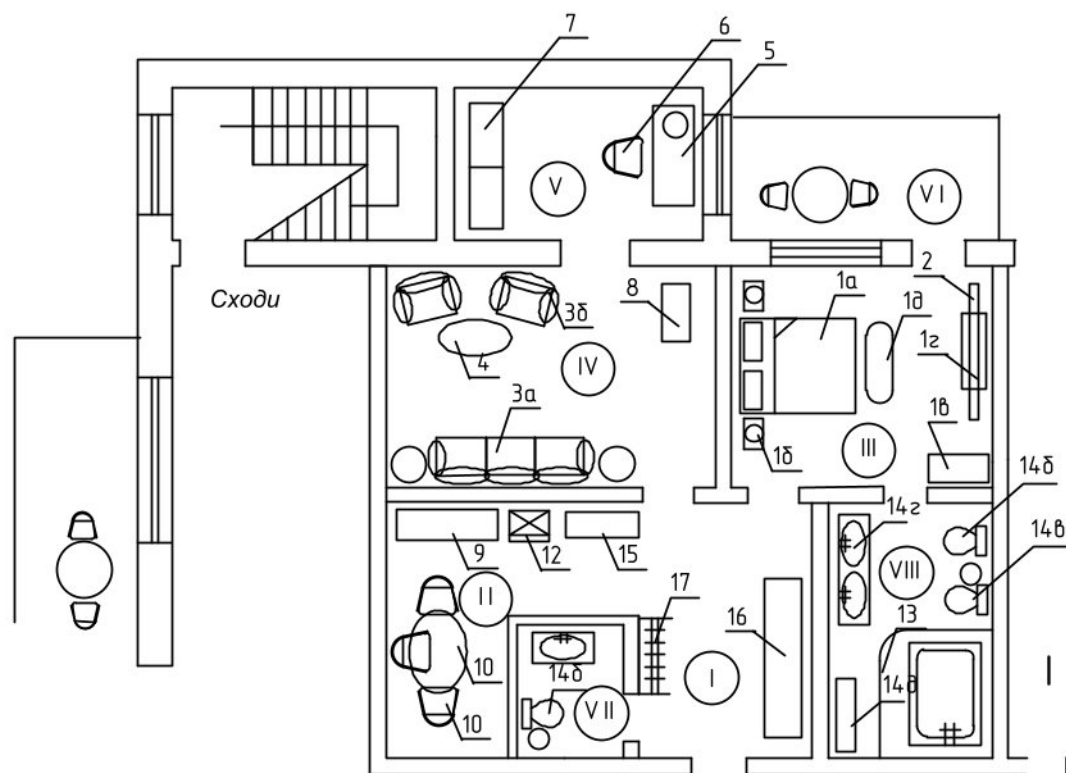
Концепція закладу

Ознаки	Характеристика ознак
Характеристика місця розташування	
Країна (місце) розташування	Україна
Адреса розташування готелю	Курорт Сергіївка, Одеська область
Система проживання і харчування	Розміщення, харчування, СПА послуги, а також користування додатковими послугами
Тип підприємства	Курортний готельно-ресторанний комплекс
Категорія	4 *
Кадровий склад	1. Генеральний директор підприємства 2. Керівники підрозділів 3. Спеціалісти 4. Обслуговуючий персонал 5. Технічний персонал
Система управління	Лінійно-функціональна
Стиль управління	Демократичний
Спосіб організації та взаємозв'язку всіх груп приміщень	Блочний
Розміщення	
Рівень комфорту	Готель *****
Місткість	48 номерів (89 місць)
Харчування	
Тип закладу	Ресторан
Організація харчування	Вільний вибір
Кількість місць	70
Тип закладу	Ресторан
Режим роботи	з 7:00 до 23:00 (без вихідних)
Форма обслуговування	Обслуговування офіціантами
Рекреаційні послуги	
Тип	Басейн, тренажерна зала, Спа-центр
Режим роботи	з 07:00 до 22:00 (без вихідних)

					КРБ.ГРБ.1.177-03.4.4					
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата						
Студент.	Максимович А.				Додаток А Концепція СПА – готелю в курорті Сергіївка		Літ.	Аркуш	Аркушів	
Консульт.								83	87	
Керівник	Лебеденко Т.Є..			ОНТУ-2026 Каф. ГРБ Група ГРС 712-44с						
Н. контр.	Коваленко Н.О.									
Зав. каф.	Лебеденко Т. Є.									



						КРБ.ГРБ.0.177-03.4.4				
						Розробка концепції SPA-готелю на базі санаторію в курорті Сергіївка Одеської області				
Зм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата	Додаток Б План поверху готелю		Стадія	Аркуш	Аркушів
Студент		Максименко						КР	84	87
Консульт.		Лебеденко Т.								
Н. контр.		Коваленко Н.								
Керівник		Лебеденко Т.								
Забід.						План 2-го поверху М 1:400		ОНТУ - 2026 Каф. ГРС гр. ГРС 712-44с		
кафедри		Лебеденко Т.								



- I Передпокій
II Ідальня
III Спальня
IV Вітальня
V Кабінет
VI Тераса літня
VII Саніузол 1
VIII Санвузол 2

- 1 Комплект меблів для спальні "Afrodita" люкс
1a Ліжко двоспальне
1б Тумбочки біля ліжка
1в Комод
1г Тумба під телевизор
1д Пуф м'який
1е Дзеркало
2 Телевізор SONY
3 Комплект м'яких меблів "Мельбурн" для вітальні
3а Диван
3б Крісло
4 Столик журнальний "Afrodita"
5 Стіл письмовий "Afrodita"
6 Стілець "Afrodita"

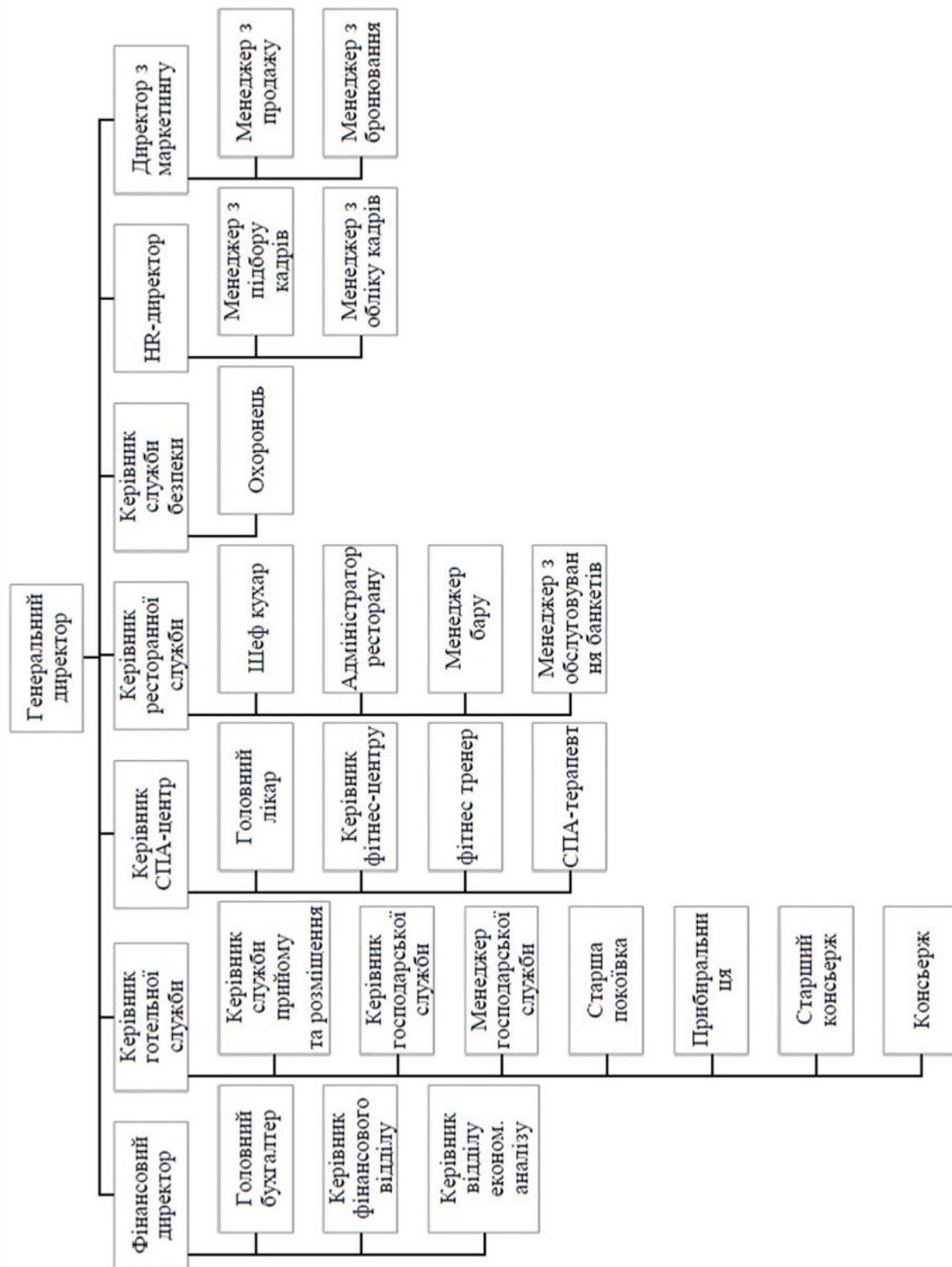
- 7 Вітрина для книг "Afrodita"
8 Міні-сейф
9 Вітрина-буфет для ідальні
10 Стіл обідній "Венеція"
11 Стілець обідній
12 Міні-бар
13 Паровий бокс з гідромасажною ванною
14 Набір мелів для ванної
14а Шафа підвісна
14б Унітаз
14в Біде
14г Шафа з вбудованим умивальником
14д Туалетний столик
15 Шафа для передпокію
16 Підставка під багаж
17 Вішалка

						КРБ.ГРБ.0.177-03.4.4				
						Розробка концепції SPA-готелю на базі санаторію в курорті Сергіївка Одеської області				
Зм.	Кіл.	Лист	№ док	Підпис	Дата					
Студент		Максименко				Додаток Б План номеру готелю		Стадія	Аркуш	Аркушів
Консульт.		Лебеденко Т.						КР	85	87
Н. контр.		Коваленко Н.								
Керівник		Лебеденко Т.				План номеру апартамент М 1:400		ОНТУ – 2026 Каф. ГРС гр. ГРС 712-44с		
Завід.										
кафедри		Лебеденко Т.								

Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
Студент.	Максимович А.			
Консульт.	Лебеденко Т.Є.			
Керівник	Лебеденко Т.Є.			
Н. контр.	Коваленко Н.О.			
Зав. каф.	Лебеденко Т. Є.			

КРБ.ГРБ.1.177-03.4.4							
Додаток Г Послуги в СПА – готелі в курорті Сергіївка			Літ.		Аркуш	Аркушів	
					86	87	
			ОНТУ-2026				
			Каф. ГРБ				
Група ГРС 712-44с							

Назва процедури	Короткий опис	Очікуваний ефект	Цільова аудиторія / призначення
Класичний масаж тіла	Техніки розтирання, розминання, вібрації	Розслаблення м'язів, зняття втоми, покращення кровообігу	Для відпочинку після подорожі, фізичного чи емоційного навантаження
Аромамасаж	Масаж із використанням ефірних масел	Антистресовий ефект, покращення настрою, релакс	Гості, що прагнуть глибокого розслаблення
Обгортання	Нанесення активних сумішей на тіло з подальшим укутуванням	Детоксикація, ліфтинг, зволоження, корекція фігури	Клієнти, які прагнуть естетичного ефекту
Гідромасаж / джакузі	Водні процедури з цілеспрямованим впливом струменів води	Зменшення набряків, релакс, стимуляція кровообігу	Широке коло гостей, особливо після екскурсій чи тривалих переїздів
Сауна / хамам	Прогрівання в сухому або вологому середовищі	Очищення шкіри, виведення токсинів, зміцнення імунітету	Всі категорії гостей, особливо в осінньо-зимовий період
Соляна кімната (галотерапія)	Вдихання насиченого соляного повітря у спеціальному приміщенні	Покращення дихальної системи, антистрес	Родини з дітьми, люди з проблемами дихальних шляхів
SPA-програми	Комплекс процедур: скраб, масаж, обгортання, чайна церемонія тощо	Повне оновлення тіла й духу, відновлення енергії	Преміальні гості, святкові візити, романтичні тури
Косметичні процедури для обличчя	Догляд за шкірою обличчя з використанням професійної косметики	Омолодження, зволоження, очищення	Жінки 25+, бізнес-гості перед важливими подіями
Фітобочка / чани	Прогрівання в дерев'яній бочці з відварами трав або мінеральною водою	Зміцнення імунітету, розслаблення, виведення шлаків	Гості еко-готелів, шанувальники традиційних методик



Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата
Студент.	Максимович А.			
Консульт.	Лебеденко Т.Є.			
Керівник	Лебеденко Т.Є.			
Н. контр.	Коваленко Н.О.			
Зав. каф.	Лебеденко Т. Є.			

КРБ.ГРБ.1.177-03.4.4

Додаток Д
Структура управління в СПА –
готелі в курорті Сергіївка

Літ.	Аркуш	Аркушів
	87	87
ОНТУ-2026 Каф. ГРБ Група ГРС 712-44с		