

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**
Економічний факультет

ПОГОДЖЕНО

Декан економічного факультету

_____ **Андрій МУЗИЧЕНКО**

«_____» _____ 2026 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри
готельно-ресторанної справи та туризму

_____ **Світлана МЕЛЬНИЧЕНКО**

«_____» _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему: «Концептуальне обґрунтування Wellness-готелю з
інноваційними медико-оздоровчими програмами на 100 номерів»**

Спеціальність **241 «Готельно – ресторанна справа»**

Освітня програма **«Готельно – ресторанна справа»**

Орієнтація освітньої програми **освітньо-професійна**

Гарант освітньої програми

к.е.н., доцент

_____ **Лариса ГОПКАЛО**

Керівник бакалаврської

кваліфікаційної роботи

к.е.н., доцент

_____ **Стефанія МОСІЮК**

Виконала

_____ **Вікторія ЧОРНОУСЬКО**

КИЇВ – 2026

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Економічний факультет**

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

готельно-ресторанної справи та туризму

д.е.н., професор _____ Світлана Мельниченко

«27» жовтня 2025 р.

ЗАВДАННЯ

до виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи

здобувача вищої освіти

Чорноусько Вікторія Василівна

Спеціальність: 241 «Готельно-ресторанна справа»

Освітня програма: «Готельно-ресторанний бізнес»

Орієнтація освітньої програми: освітньо-професійна

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Концептуальне обґрунтування Wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами на 100 номерів»

затверджена наказом ректора НУБіП України від 22.10.2025 р. №2446 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру 2026.27.05

Рік, місяць, число

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: характеристика земельної ділянки, містобудівні умови, функціональне призначення wellness-готелю, вимоги до об'ємно-планувального рішення, інженерного забезпечення, благоустрою території та економічного обґрунтування проекту.

Об'єкт дослідження є процес проєктування підприємства готельного господарства оздоровчого спрямування.

Предмет дослідження є концептуальні, організаційні та архітектурно-планувальні рішення створення wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами.

Перелік завдань, які повинен виконати здобувач вищої освіти для досягнення поставленої мети:

- ✓ обґрунтувати концепцію підприємства готельного господарства оздоровчого спрямування;
- ✓ проаналізувати туристичну привабливість локації та конкурентне середовище;
- ✓ визначити склад і структуру приміщень wellness-готелю та особливості організації сервісу;

- ✓ розробити просторово-функціональні рішення підприємства готельного господарства;
- ✓ обґрунтувати архітектурні, інженерні та дизайнерські рішення проєкту;
- ✓ здійснити укрупнений кошторис витрат на реалізацію проєкту._

Дата видачі завдання «24» жовтня 2025 р.

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ Мосіюк С. І.

Завдання прийняв до виконання

_____ Чорноусько В.В.
(підпис)

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН ПІДГОТОВКИ ТА ЗАХИСТУ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

№ з/п	Етапи підготовки та захисту кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	
		За планом	Фактично
1.	Вибір теми бакалаврської кваліфікаційної роботи, підготовка завдання, складання плану, консультації з проведення дослідження	1 вересня – 30 вересня 2025 р.	Виконано
2.	Оформлення і затвердження завдання на бакалаврську кваліфікаційну роботу	1 жовтня – 15 листопада 2025 р.	Виконано
3.	Написання 1 розділу бакалаврської кваліфікаційної роботи	20 листопада 2025 р. – 2 січня 2026 р.	Виконано
4.	Попередній захист 1 розділу бакалаврської кваліфікаційної роботи	5 січня – 8 січня 2026 р.	Виконано
5.	Написання 2 розділу бакалаврської кваліфікаційної роботи	9 січня – 20 лютого 2026 р.	Виконано
6.	Попередній 2 розділу бакалаврської кваліфікаційної роботи	20–27 лютого 2026 р.	Виконано
7.	Підготовка 3 розділу роботи бакалаврської кваліфікаційної роботи	2 березня – 17 квітня 2026 р.	Виконано
8.	Попередній 3 розділу бакалаврської кваліфікаційної роботи	20 – 24 квітня 2026 р.	Виконано
9.	Підготовка висновків, списку використаних джерел та додатків. Оформлення роботи відповідно до встановлених вимог, передача на перевірку керівникові.	27 квітня – 8 травня 2026 р.	Виконано
10.	Доопрацювання роботи з урахуванням зауважень керівника	11 – 15 травня 2026 р.	Виконано
11.	Перевірка роботи на академічний плагіат	18 травня 2026 р.	Виконано
12.	Отримання відгуку керівника роботи	19 – 20 травня 2026 р.	Виконано
13.	Отримання зовнішньої рецензії	21 – 22 травня 2026 р.	Виконано
14.	Подача роботи на кафедру	25 травня 2026 р.	Виконано
15.	Підготовка доповіді і презентації. Попередній розгляд та захист на випусковій кафедрі	25 – 26 травня 2026 р.	Виконано
16.	Допуск бакалаврської кваліфікаційної роботи до захисту завідувачем кафедри	27 травня – 29 травня 2026 р.	Виконано
17.	Захист кваліфікаційної роботи перед екзаменаційною комісією	відповідно до розкладу	Виконано

Міністерство освіти і науки України
Національний університет біоресурсів і природокористування України
Економічний факультет
Кафедра готельно-ресторанної справи та туризму

РЕФЕРАТ
БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

на тему:

«Концептуальне обґрунтування Wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами на 100 номерів»

(назва теми)

Об'єктом дослідження є процес проектування підприємства готельного господарства оздоровчого спрямування.

(об'єкт дослідження)

Здобувачка вищої освіти
4 курсу, денної форми навчання,
спеціальності 241 «Готельно –
ресторанна справа»
ОП «Готельно – ресторанна
справа»
Науковий керівник
к.е.н., доцент

Вікторія ЧОРНОУСЬКО

підпис
здобувачки

Стефанія МОСІЮК

підпис
керівника

Гарант освітньої програми
к.е.н., доцент

Лариса ГОПКАЛО

Київ 2026

Бакалаврська кваліфікаційна робота присвячена розробленню концептуального проєкту wellness-готелю на 100 номерів із впровадженням інноваційних медико-оздоровчих програм. У роботі досліджено теоретичні засади функціонування готельних підприємств оздоровчого спрямування, розглянуто сучасні підходи до формування wellness-концепції та обґрунтовано доцільність створення такого закладу в умовах курортної території.

У процесі дослідження визначено, що wellness-готель є не лише засобом розміщення, а багатофункціональним об'єктом, у якому поєднуються проживання, відпочинок, оздоровлення, релаксація, сервісне обслуговування та підтримання здорового способу життя. Обґрунтовано загальну концепцію готелю категорії 4* на 100 номерів, розрахованого на 200 місць, із розширеним комплексом wellness-, SPA- та медико-оздоровчих послуг.

У роботі розроблено основні архітектурно-планувальні, дизайнерські, інженерні та техніко-економічні рішення проєкту. Визначено склад функціональних груп приміщень, зокрема приймально-вестибюльної, житлової, ресторанної, wellness- і SPA-зони, фізкультурно-оздоровчих, адміністративних, господарських і технічних приміщень. Окрему увагу приділено організації території, благоустрою, інженерному забезпеченню, енергоефективності та створенню комфортного середовища для гостей.

Практичне значення роботи полягає в тому, що запропонований концептуальний проєкт може бути використаний як основа для подальшого архітектурного проєктування, інвестиційного обґрунтування та реалізації wellness-готелю в межах курортної інфраструктури. Реалізація такого проєкту сприятиме розвитку сучасної індустрії гостинності оздоровчого спрямування та розширенню спектра якісних туристичних послуг.

АНОТАЦІЯ

Чорноусько В. В. «Концептуальне обґрунтування Wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами на 100 номерів»: бакалаврська робота: спец. 241 «Готельно-ресторанна справа» / Чорновусько Вікторія Василівна; НУБіП України; кафедра готельно-ресторанної справи та туризму; керівник С. І. Мосінок, доцент. Київ, 2026. 83 с.

У бакалаврській роботі досліджено теоретичні та практичні засади концептуального обґрунтування Wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами на 100 номерів. Розглянуто особливості розвитку wellness-напрямку в сучасній індустрії гостинності, визначено його роль у формуванні конкурентоспроможного готельного продукту та обґрунтовано доцільність створення готелю оздоровчого спрямування.

У роботі розроблено концепцію Wellness-готелю категорії 4*, розрахованого на 100 номерів і 200 місць. Визначено основні функціональні групи приміщень, зокрема приймально-вестибюльну, житлову, ресторанну, wellness- і SPA-зону, фізкультурно-оздоровчі, адміністративні, господарські та технічні приміщення. Обґрунтовано архітектурно-планувальні, дизайнерські, інженерні та техніко-економічні рішення проєкту.

Практичне значення роботи полягає в можливості використання запропонованих рішень для подальшого проєктування та реалізації сучасного Wellness-готелю в межах курортної інфраструктури. Реалізація такого проєкту сприятиме розвитку оздоровчого туризму, розширенню спектра якісних готельних послуг та підвищенню привабливості курортних територій.

Ключові слова: Wellness-готель, готельне господарство, медико-оздоровчі програми, SPA-послуги, оздоровчий туризм, індустрія гостинності, концептуальний проєкт.

ABSTRACT

Chornousko V. V. “Conceptual Justification of a Wellness Hotel with Innovative Medical and Health Programs for 100 Rooms”: bachelor’s thesis: specialty 241 “Hotel and Restaurant Business” / Chornovusko Viktoriia Vasylivna; National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine; Department of Hotel and Restaurant Business and Tourism; supervisor S. I. Mosiyuk, Associate Professor. Kyiv, 2026. 83 p.

The bachelor’s thesis examines the theoretical and practical foundations of the conceptual justification of a Wellness hotel with innovative medical and health programs for 100 rooms. The paper considers the specific features of the wellness direction in the modern hospitality industry, determines its role in creating a competitive hotel product, and substantiates the feasibility of developing a health-oriented hotel.

The thesis presents the concept of a 4-star Wellness hotel designed for 100 rooms and 200 guests. The main functional groups of premises are defined, including the reception and lobby area, accommodation area, restaurant facilities, wellness and SPA area, fitness and health facilities, administrative, utility and technical premises. The architectural and planning, design, engineering, and technical-economic solutions of the project are substantiated.

The practical significance of the thesis lies in the possibility of using the proposed solutions for further design and implementation of a modern Wellness hotel within resort infrastructure. The implementation of such a project will contribute to the development of health tourism, the expansion of high-quality hotel services, and the improvement of the attractiveness of resort areas.

Keywords: Wellness hotel, hotel industry, medical and health programs, SPA services, health tourism, hospitality industry, conceptual project.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	12
РОЗДІЛ 1. КОНЦЕПЦІЯ ПІДПРИЄМСТВА ГОТЕЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА	14
1.1. Обґрунтування концепції та доцільності створення wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами.	14
1.2. Концептуальне рішення підприємства готельного господарства (тип, категорія, номерний фонд, послуги, позиціонування)	20
Висновки до розділу 1.....	25
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ПРОСТОРУ ТА СЕРВІСУ WELLNESS-ГОТЕЛЮ	26
2.1. Функціонально-планувальна структура підприємства (фронт-офіс. і житлова група приміщень).....	26
2.2. Організація бек-офісу та господарсько-побутових приміщень	29
2.3. Організація сервісних процесів і додаткових послуг (wellness, SPA, фітнес, конференц- та івент-сервіс).....	36
2.4. Заклади харчування при wellness-готелі: організація роботи та сервісу	41
Висновки до розділу 2.....	46
РОЗДІЛ 3. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ, ІНЖЕНЕРНІ ТА ДИЗАЙН-РІШЕННЯ ПРОЄКТУ.....	47
3.1. Об'ємно-планувальні рішення та функціональне зонування будівлі	47
3.2. Організація території та благоустрій земельної ділянки.	50
3.3. Архітектурні рішення та характеристика будівлі wellness-готелю	55
3.4. Інженерне забезпечення підприємства готельного господарства.....	63
3.5. Дизайн-рішення інтер'єрів та екстер'єру wellness-готелю	65
3.6. Техніко-економічні показники та укрупнений кошторис проєкту	67
Висновки до розділу 3.....	71
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	72
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	83
ДОДАТКИ	88

ВСТУП

Сучасний етап розвитку індустрії гостинності характеризується зростанням попиту на спеціалізовані формати засобів розміщення, орієнтовані не лише на забезпечення проживання, а й на збереження та відновлення фізичного і психоемоційного стану людини. У світовій та вітчизняній практиці дедалі більшого поширення набувають wellness-готелі, які поєднують класичні готельні послуги з медико-оздоровчими, профілактичними та рекреаційними програмами. В умовах трансформації туристичного попиту, наслідків пандемії COVID-19 та воєнних викликів в Україні зростає потреба у створенні комплексних оздоровчих просторів, здатних забезпечити відновлення, релаксацію та підвищення якості життя споживачів.

Актуальність теми дослідження зумовлена необхідністю концептуального переосмислення підходів до проектування підприємств готельного господарства оздоровчого спрямування. На практиці часто спостерігається фрагментарність у формуванні таких об'єктів, коли окремі елементи (SPA-зона, фітнес-центр або медичний блок) не поєднані в єдину концепцію з урахуванням логістики приміщень, сервісних процесів та економічної ефективності. Це негативно впливає на рівень комфорту гостей, ефективність використання площ та конкурентоспроможність підприємства. Тому обґрунтування цілісної концепції wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами є актуальним завданням для розвитку підприємств готельного господарства.

Проблематика розвитку wellness- і медичного туризму, функціонування підприємств готельного господарства та організації сервісних процесів висвітлена у працях вітчизняних і зарубіжних науковців, зокрема В. Бойка, Л. Горбатюк, Т. Парфіненко, У. Мартинюк, І. Гришової, Л. Дробязко, В. Роглева. Архітектурно-планувальні та дизайнерські аспекти проектування готелів і SPA-комплексів розглядаються у дослідженнях Р. Михайлової, С. Рибак, С.

Шкляра. Водночас аналіз наукових джерел свідчить про недостатню кількість комплексних досліджень, присвячених концептуальному проектуванню wellness-готелів середньої місткості (близько 100 номерів) з урахуванням сучасних вимог до сервісу, просторової організації та економічної доцільності, що зумовлює необхідність даного дослідження.

Гіпотеза дослідження полягає в припущенні, що розроблення системної концепції wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами, заснованої на поєднанні функціонально обґрунтованої структури приміщень, продуманих сервісних процесів та чіткого позиціонування, сприятиме підвищенню ефективності діяльності підприємства готельного господарства та його конкурентоспроможності на ринку послуг гостинності.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є обґрунтування та розроблення концептуального проєкту wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами на 100 номерів відповідно до сучасних вимог організації приміщень, сервісу та архітектурно-дизайнерських рішень.

- ✓ Для досягнення поставленої мети у роботі передбачено вирішення таких **завдань**:
- ✓ обґрунтувати концепцію підприємства готельного господарства оздоровчого спрямування;
- ✓ проаналізувати туристичну привабливість локації та конкурентне середовище;
- ✓ визначити склад і структуру приміщень wellness-готелю та особливості організації сервісу;
- ✓ розробити просторово-функціональні рішення підприємства готельного господарства;
- ✓ обґрунтувати архітектурні, інженерні та дизайнерські рішення проєкту;
- ✓ здійснити укрупнений кошторис витрат на реалізацію проєкту.

Об'єктом дослідження є процес проєктування підприємства готельного господарства оздоровчого спрямування.

Предметом дослідження є концептуальні, організаційні та архітектурно-планувальні рішення створення wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами.

Теоретичною основою дослідження є наукові праці вітчизняних і зарубіжних учених з готельної справи, wellness- і медичного туризму, сервісного менеджменту та проєктування підприємств гостинності. **Інформаційну базу дослідження** становлять нормативно-правові акти України, державні будівельні норми, національні стандарти, статистичні дані Державної служби статистики України, аналітичні матеріали профільних організацій та результати власних узагальнень.

Методичною основою дослідження є загальнонаукові та спеціальні методи, зокрема аналіз і синтез, порівняльний та системно-структурний аналіз, класифікація, узагальнення, розрахунково-аналітичні методи, методи графічного та структурно-логічного моделювання.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в обґрунтуванні цілісного підходу до концептуального проєктування wellness-готелю середньої місткості з урахуванням поєднання медико-оздоровчих програм, сервісу та архітектурно-планувальних рішень.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання запропонованих концептуальних і проєктних рішень під час створення або модернізації підприємств готельного господарства оздоровчого спрямування.

Апробація результатів роботи та публікації. Результати проведеного дослідження, що лягло в основу цієї кваліфікаційної роботи, були представлені під час II Всеукраїнської науково-практичної конференції «Євроінтеграційні процеси в готельно-ресторанному та туристичному бізнесі України» 12 березня 2026 року в НУБІП України м.Київ. Тези: Wellness- та медичний туризм в

Україні в контексті євроінтеграційних процесів: збірник тез доповідей II Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції (12 березня 2026 р.). Київ: НУБіП України. 2026. С.146. (Додаток А).

Структура роботи. Кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи становить 85 сторінок, з яких основний текст викладено на 68 сторінках. Робота містить 21 таблицю та 1 додаток.

РОЗДІЛ 1.

КОНЦЕПЦІЯ ПІДПРИЄМСТВА ГОТЕЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

1.1. Обґрунтування концепції та доцільності створення wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами

Сучасний розвиток індустрії гостинності характеризується глибокими структурними змінами, зумовленими трансформацією туристичного попиту, глобалізаційними процесами, впливом пандемії COVID-19 та воєнними викликами в Україні. За таких умов змінюються не лише мотивації подорожей, а й очікування споживачів щодо змісту та якості готельних послуг. Якщо раніше ключовими критеріями вибору засобу розміщення були місце розташування, комфорт і ціна, то сьогодні дедалі більшого значення набувають фактори, пов'язані зі збереженням здоров'я, відновленням фізичного та психоемоційного стану, безпекою та індивідуалізацією сервісу [4, с. 88–95].

У цьому контексті особливої актуальності набуває розвиток wellness-орієнтованих форматів підприємств готельного господарства. Wellness-готелі розглядаються як відповідь індустрії гостинності на зростаючий попит на оздоровчий, профілактичний та реабілітаційний туризм. За визначенням В. Бойка, wellness-туризм спрямований на досягнення гармонії між фізичним, психічним і соціальним станом людини та ґрунтується на принципах здорового способу життя, профілактики захворювань і відновлення життєвих ресурсів [1, с. 118–124]. Відповідно, wellness-готель є не просто засобом розміщення, а комплексним простором оздоровлення, релаксації та відновлення.

Наукові підходи до визначення сутності wellness-готелів свідчать про їх відмінність від традиційних готелів і навіть SPA-готелів. Зокрема, Т.

Парфіненко наголошує, що SPA є лише складовою wellness-концепції, тоді як wellness охоплює ширший спектр послуг і практик, пов'язаних із харчуванням, фізичною активністю, ментальним здоров'ям, режимом відпочинку та способом життя загалом [17, с. 94–101]. Подібну позицію поділяє Г. Щука, яка підкреслює, що wellness-готелі формують цілісну філософію перебування гостя, а не обмежуються наданням окремих оздоровчих процедур [30, с. 65–71].

Історично концепція wellness отримала активний розвиток у країнах Західної Європи та Північної Америки ще наприкінці XX століття, однак особливого поширення набула у XXI столітті внаслідок зростання хронічних захворювань, урбанізації та стресових факторів сучасного життя. Після пандемії COVID-19 попит на оздоровчі та відновлювальні послуги значно зріс, що підтверджується дослідженнями українських і зарубіжних авторів [4, с. 88–95; 28, с. 213–219]. В Україні додатковим чинником зростання значущості wellness-та медико-оздоровчого туризму стали воєнні дії, які актуалізували потребу в реабілітації, психологічному відновленні та довготривалій підтримці здоров'я населення [16, с. 45–52].

Особливе місце в структурі wellness-готелів посідають інноваційні медико-оздоровчі програми, які поєднують елементи класичного wellness, медичного туризму та сучасних реабілітаційних практик. За результатами досліджень У. Мартинюка та І. Кудінової, медичний туризм є одним із найдинамічніших сегментів світового туристичного ринку, що характеризується високим рівнем платоспроможного попиту та стабільністю навіть у кризові періоди [10, с. 145–151; 11, с. 23–31]. Інтеграція медико-оздоровчих програм у структуру wellness-готелів дозволяє розширити цільову аудиторію, підвищити тривалість перебування гостей і сформувати додаткові джерела доходів.

В Україні розвиток лікувально-оздоровчого та wellness-туризму визначено одним із пріоритетних напрямів державної туристичної політики. Це

закріплено у Концепції розвитку лікувально-оздоровчого туризму, розробленій Державним агентством розвитку туризму України, а також у Стратегії розвитку медичного туризму до 2030 року, затвердженій Міністерством охорони здоров'я України [5; 13]. Зазначені документи підкреслюють необхідність створення сучасної інфраструктури, яка поєднує засоби розміщення з оздоровчими, реабілітаційними та профілактичними послугами, що повністю відповідає концепції wellness-готелів із медико-оздоровчою спеціалізацією.

Нормативно-правове регулювання діяльності підприємств готельного господарства в Україні здійснюється відповідно до Закону України «Про туризм», який визначає загальні засади функціонування туристичної індустрії, а також через систему державних стандартів і будівельних норм [8]. Вимоги до класифікації готелів, безпеки, доступності, організації послуг та захисту прав споживачів створюють правове поле для реалізації проєктів wellness-готелів, водночас не обмежуючи інноваційні підходи до формування сервісу та просторових рішень.

З позицій макроекономічного аналізу доцільність створення wellness-готелю обумовлена кількома ключовими чинниками. По-перше, зростає платоспроможний попит на оздоровчі та реабілітаційні послуги, що підтверджується аналітичними оглядами Української асоціації медичного туризму [25]. По-друге, сегмент wellness- і медичного туризму характеризується нижчою сезонністю порівняно з класичним рекреаційним туризмом, що забезпечує стабільність завантаження підприємства протягом року [7, с. 77–84]. По-третє, такі підприємства формують мультиплікативний ефект для регіональної економіки через розвиток суміжних сфер – медицини, транспорту, громадського харчування, культури та спорту.

Водночас аналіз сучасного стану санаторно-курортної та оздоровчої галузі України свідчить про наявність низки проблем, серед яких застаріла матеріально-технічна база, недостатній рівень сервісу та обмежена адаптація до

сучасних потреб споживачів [3, с. 155–161; 15, с. 99–107]. Wellness-готелі нового типу можуть стати альтернативою традиційним санаторіям, поєднуючи високий рівень готельного сервісу з сучасними оздоровчими та медико-реабілітаційними програмами.

Для обґрунтування доцільності створення wellness-готелю важливим є також аналіз конкурентного середовища на ринку готельних послуг. Наявні засоби розміщення різних категорій і форматів формують конкурентне поле, в якому wellness-готелі мають можливість зайняти окрему нішу завдяки унікальній пропозиції, орієнтованій на здоров'я та відновлення.

Таблиця 1.1

Функціональні характеристики підприємств готельного господарства ТК «Буковель» (с. Поляниця, Івано-Франківська обл.)

№ п/п	Назва закладу розміщення, категорія (зірковість), адреса	Кількість номерів	Кількість місць	Інфраструктурна характеристика об'єкта
1	Fairmont Grand Hotel Kyiv, вул. Набережно-Хрещатицька, 1	258	516	Преміум-готель у центрі міста; ресторан/бар; конференц-можливості; SPA- та фітнес-зона; орієнтація на бізнес і premium-відпочинок
2	Ramada Encore by Wyndham Kyiv, (Київ)	264(rooms)	528	Бізнес-готель із розвинутою MICE-інфраструктурою; ресторани; фітнес; апарт-формат для довших проживань (suites окремо)
3	Premier Hotel Rus, Київ	449–450	900	Великий міський готель; конференц-сервіс; ресторан; фітнес; орієнтація на діловий туризм
4	Hotel Mir, Київ	120	240	Міський готель економ/бізнес-класу; конференц-зали; ресторани/лобі-бар; базовий набір додаткових послуг

Дані таблиці 1.1 свідчать, що конкурентне середовище підприємств готельного господарства у м. Києві представлене закладами різного масштабу, категорії та функціонального спрямування. Найбільшу місткість має Premier

Hotel Rus, який орієнтований переважно на діловий туризм, масове розміщення та конференц-сервіс. Fairmont Grand Hotel Kyiv належить до преміального сегмента та поєднує високий рівень сервісу, SPA- і фітнес-інфраструктуру, ресторанне обслуговування та можливості для бізнес-заходів. Ramada Encore by Wyndham Kyiv також має виражену бізнес-орієнтацію та розвинену MICE-інфраструктуру, тоді як Hotel Mir функціонує як міський готель економ/бізнес-класу з базовим набором додаткових послуг.

Отже, аналіз наведених закладів показує, що на ринку переважають міські, бізнесові та преміальні готелі, які пропонують стандартний або розширений набір послуг. Водночас спеціалізований wellness-формат із комплексними медико-оздоровчими програмами представлений недостатньо.

Таблиця 1.2

Результати оцінки конкурентів підприємства готельного господарства, що проєктується

Показник	Fairmont Grand Hotel Kyiv	Ramada Encore by Wyndham Kyiv	Premier Hotel Rus	Hotel Mir
Місце розташування	5	4	5	4
Транспортна доступність	4	4	5	5
Екстер'єр та інтер'єр	5	4	3	3
Якість обслуговування	5	4	4	3
Асортимент додаткових послуг	4	3	3	2
Рівень ресторанного обслуговування	5	4	4	3

Продовження табл.1.2

Система бронювання	5	5	4	3
Вартість проживання	2	4	4	5
Рівень безпеки туристів	5	4	4	4
Середній бал	4,4	4,0	4,0	3,6

Серед проаналізованих конкурентів найвищий середній бал має Fairmont Grand Hotel Kyiv (4,4), що зумовлено поєднанням сильних позицій за ключовими критеріями: преміальний рівень сервісу (5), екстер'єр та інтер'єр (5), ресторанне обслуговування (5), система бронювання (5) і безпека (5), а також високою оцінкою розташування (5). Водночас показник вартості проживання (2) свідчить про високу цінову нішу закладу, а оздоровчі та SPA-послуги, попри наявність, мають переважно додатковий характер і не формують цілісної wellness- або медико-оздоровчої концепції.

Готелі Ramada Encore by Wyndham Kyiv (4,0) та Premier Hotel Rus (4,0) мають однаковий середній бал, однак їхні конкурентні профілі відрізняються. Ramada Encore вирізняється сильною системою бронювання (5), достатньо високими оцінками сервісу та ресторанного обслуговування (по 4), проте поступається за критерієм асортименту додаткових послуг (3). Premier Hotel Rus має високі оцінки за місцем розташування (5) і транспортною доступністю (5), але нижчі показники за екстер'єром та інтер'єром (3) і додатковими послугами (3), що обмежує можливості позиціонування як сучасного оздоровчого простору.

Hotel Mir (3,6) займає нижчу конкурентну позицію через більш стримані оцінки за більшістю сервісних критеріїв, зокрема якість обслуговування (3), асортимент додаткових послуг (2), ресторанне обслуговування (3) та система бронювання (3). Водночас його сильніші сторони пов'язані з доступнішою вартістю проживання (5) та високою транспортною доступністю (5), що

відповідає сегменту базового попиту.

Отримані результати підтверджують, що на ринку готельних послуг м. Києва існує потенціал для розвитку окремого продукту у форматі wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами: більшість конкурентів демонструють високі показники за загальними параметрами комфорту й сервісу, проте не пропонують системних програм профілактики та відновлення (з діагностикою, персоналізованими планами, супроводом фахівців і комплексом процедур). Така спеціалізація може стати основою чіткого позиціонування проєктованого підприємства та його конкурентної диференціації.

1.2. Концептуальне рішення підприємства готельного господарства (тип, категорія, номерний фонд, послуги, позиціонування)

На основі проведеного теоретичного аналізу та дослідження конкурентного середовища сформовано концептуальне рішення підприємства готельного господарства у форматі wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами. Концепція проєктованого закладу спрямована на створення цілісного простору для відновлення фізичного та психоемоційного стану гостей шляхом поєднання комфортного проживання, сучасного сервісу, wellness- і медико-оздоровчих практик.

Обраний формат підприємства відповідає сучасним тенденціям розвитку індустрії гостинності та орієнтований на задоволення потреб споживачів, які шукають не лише короткострокове розміщення, а комплексний оздоровчий продукт із можливістю тривалого перебування. Концепція wellness-готелю передбачає інтеграцію всіх функціональних елементів – номерного фонду, зон харчування, рекреаційних, медико-оздоровчих і сервісних підрозділів – у єдину

систему, що забезпечує зручність, безпеку та високий рівень якості обслуговування.

Проектоване підприємство готельного господарства визначається як wellness-готель категорії 4*. Вибір даної категорії є обґрунтованим з огляду на поєднання підвищеного рівня комфорту, розширеного переліку послуг і водночас економічної доцільності реалізації проєкту. Категорія 4* дозволяє забезпечити високі стандарти обслуговування, сучасне технічне оснащення та комфортні умови проживання, не переходячи у надмірно дорогий сегмент, що характерний для п'ятизіркових готелів.

Номерний фонд проєктованого wellness-готелю сформовано з урахуванням потреб різних категорій гостей та орієнтації на довготривале перебування. Загальна місткість становить 100 номерів, що відповідає середньому масштабу підприємства готельного господарства та забезпечує баланс між індивідуальним підходом до гостей і економічною ефективністю експлуатації. Структура номерного фонду передбачає наявність стандартних номерів, номерів підвищеного комфорту, дуплексів і апартаментів. Такий розподіл дозволяє обслуговувати як індивідуальних туристів, так і сімейних гостей, бізнес-клієнтів та осіб, які проходять оздоровчі або реабілітаційні програми.

Особлива увага в концепції приділяється організації харчування як складової wellness-філософії. У структурі підприємства передбачено функціонування ресторану здорового харчування, лобі-бару та панорамного бару. Ресторан орієнтований на гостей готелю та відвідувачів wellness- і медико-оздоровчих програм і пропонує збалансоване меню з урахуванням принципів дієтичного, функціонального та профілактичного харчування. Лобі-бар забезпечує комфортне середовище для неформального спілкування та короткотривалого відпочинку, а панорамний бар виконує функцію рекреаційного та іміджевого простору.

Важливим елементом концептуального рішення є розвиток рекреаційних і wellness-послуг, які формують ключову конкурентну перевагу проєктованого готелю. У структурі підприємства передбачено SPA-центр, тренажерну залу та басейн. SPA-центр є центральним елементом wellness-інфраструктури та включає зони релаксації, масажні кабінети, водні процедури й простори для відновлення. Тренажерна зала забезпечує можливість підтримання фізичної активності гостей, а басейн виконує як рекреаційну, так і реабілітаційну функцію.

Окрему увагу в концепції приділено медико-оздоровчому напрямку. Проєктований wellness-готель передбачає впровадження інноваційних медико-оздоровчих програм, спрямованих на профілактику захворювань, відновлення після стресових навантажень та покращення загального стану здоров'я. Дані програми реалізуються у співпраці з кваліфікованими фахівцями та доповнюють класичні wellness-послуги, що дозволяє сформувати унікальну пропозицію на ринку готельних послуг.

Для забезпечення комплексності сервісу концепцією також передбачено розвиток бізнес-послуг. У складі підприємства функціонують конференц-зал, зал для нарад і бізнес-центр. Це дозволяє обслуговувати гостей, які поєднують оздоровчий відпочинок із діловою активністю, а також забезпечує додаткові джерела доходу для готелю.

Побутове обслуговування гостей реалізується через функціонування салону краси, солярію, пральні та хімчистки. Дані послуги сприяють підвищенню рівня комфорту перебування та відповідають вимогам гостей середнього і вище середнього цінового сегмента. Культурно-дозвілєва складова концепції включає інтерактивну бібліотеку та простори для спокійного дозвілля, що відповідає wellness-філософії усвідомленого відпочинку.

Торгівельна функція в проєктованому wellness-готелі реалізується через

магазин-бутік, призначений для реалізації сувенірної продукції, товарів для wellness і SPA, а також брендованої продукції готелю. Це сприяє формуванню додаткового доходу та підсилює імідж підприємства.

Загалом концептуальне рішення підприємства готельного господарства ґрунтується на принципах функціональної цілісності, логічного взаємозв'язку всіх груп приміщень, орієнтації на потреби цільового сегмента споживачів та відповідності сучасним стандартам гостинності. Обраний формат wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами дозволяє сформувати конкурентоспроможний готельний продукт, що поєднує комфорт, здоров'я та високий рівень сервісу.

Узагальнення основних характеристик концептуального рішення підприємства готельного господарства подано в таблиці 1.3.

Таблиця 1.3

**Концептуальне рішення підприємства готельного господарства
«Wellness Residence», ТК «Буковель» (с. Поляниця, Івано-
Франківська обл.)**

Ознаки концепції	Характеристика ознак
Характеристика місця розташування	
Країна (місце) розташування	Україна, Івано-Франківська область, с. Поляниця
Адміністративний вид території	Курортна територія (туристично-рекреаційна зона)
Адреса розташування підприємства готельного господарства	ТК «Буковель», с. Поляниця, урочище Вишня, буд. 504
Система проживання і харчування	Проживання + сніданок (ВВ); можливість напівпансіону (НВ) для учасників wellness- та медико-оздоровчих програм
Тип підприємства	Wellness-готель з медико-оздоровчою спеціалізацією
Категорія	**** (4 зірки)
Кадровий склад	Управлінський, адміністративний, сервісний, медико-оздоровчий персонал
Система управління	Лінійно-функціональна
Стиль управління	Клієнтоорієнтований, сервісно-інноваційний

Продовження табл.1.3

Цільовий сегмент споживачів	Туристи середнього та вище середнього рівня доходів; гості, орієнтовані на відновлення та оздоровлення; сімейні туристи; корпоративні клієнти
Спосіб організації та взаємозв'язку всіх груп приміщень	Функціонально-зональний із чітким розмежуванням потоків гостей і персоналу
Розміщення	
Вид	Курортний wellness-готель
Рівень комфорту	Підвищений
Місткість	100 номерів / 200 місць
Дизайнерський стиль	Сучасний мінімалізм з використанням природних матеріалів
Категорія номерів	Стандарт (та інші категорії згідно з концепцією номерного фонду)
Кількість номерів	60 (та інші категорії згідно з концепцією номерного фонду)
Харчування	
Тип закладів	Ресторан (основний)
Організація харчування	À la carte, wellness-меню
Кількість місць	120
Режим роботи	07:00–22:00
Форма обслуговування	Офіціантська
Дизайнерський стиль	Сучасний wellness
Бізнес-послуги	
Тип	Конференц-зал
Режим роботи	За попереднім бронюванням
Дизайнерський стиль	Діловий мінімалізм
Побутове обслуговування	
Тип	Салон краси
Режим роботи	Щоденно
Дизайнерський стиль	Wellness-стиль
Культурно-дозвілєві послуги	
Тип	Інтерактивна бібліотека
Режим роботи (по днях)	Щоденно
Режим роботи (по годинах)	09:00–21:00
Рекреаційні послуги	
Тип	Басейн
Режим роботи	07:00–22:00
Торгівля	
Тип	Магазин-бутік
Призначення	Реалізація сувенірів, wellness- та SPA-продукції
Режим роботи (по днях)	Щоденно
Режим роботи (по годинах)	10:00–21:00

Представлене в таблиці 1.3 концептуальне рішення підприємства готельного господарства узагальнює ключові параметри проєктованого wellness-готелю та відображає цілісність обраної концепції. Запропонована модель ґрунтується на поєднанні функціональної доцільності, сучасних вимог до організації сервісу та орієнтації на потреби визначеного цільового сегмента споживачів. Структурування номерного фонду, зон харчування, рекреаційних і медико-оздоровчих послуг забезпечує логічний взаємозв'язок основних груп приміщень і створює передумови для ефективного функціонування підприємства.

Обрана концепція wellness-готелю категорії (4 зірки) дозволяє сформувати конкурентоспроможний продукт, що поєднує комфорт проживання з інноваційними медико-оздоровчими програмами та відповідає сучасним тенденціям розвитку індустрії гостинності. Розташування на території ТК «Буковель» забезпечує стійкий туристичний попит, сприятливі природно-кліматичні умови для відновлення та можливість інтеграції готелю в рекреаційну інфраструктуру курорту, що підсилює практичну доцільність реалізації проєкту.

Висновки до розділу 1

У першому розділі обґрунтовано концепцію та доцільність створення wellness-готелю з інноваційними медико-оздоровчими програмами. Встановлено, що розвиток такого формату відповідає сучасним тенденціям індустрії гостинності, оскільки споживачі дедалі більше орієнтуються не лише на проживання, а й на відновлення здоров'я, психоемоційний комфорт, безпеку та індивідуалізований сервіс.

Проаналізовано конкурентне середовище та визначено, що більшість наявних готелів орієнтовані переважно на бізнесове, міське або преміальне розміщення. Водночас спеціалізований wellness-формат із комплексними

медико-оздоровчими програмами представлений недостатньо, що створює передумови для формування окремої ринкової ніші.

У розділі сформовано концептуальне рішення проєктованого підприємства — wellness-готелю категорії 4* на 100 номерів і 200 місць, розташованого на території ТК «Буковель». Обґрунтовано його тип, цільову аудиторію, систему проживання й харчування, основні послуги, номерний фонд, рекреаційні, медико-оздоровчі, бізнесові, побутові та дозвіллєві складові.

Отже, запропонована концепція wellness-готелю є доцільною та перспективною, оскільки поєднує комфортне проживання, оздоровчу спеціалізацію, сучасний сервіс і вигідне курортне розташування. Це створює основу для подальшого проєктування підприємства готельного господарства та розроблення його архітектурно-планувальних, технологічних і організаційних рішень.

РОЗДІЛ 2.

ОРГАНІЗАЦІЯ ПРОСТОРУ ТА SERVICE WELLNESS-ГОТЕЛЮ

2.1. Функціонально-планувальна структура підприємства (фронт-офіс і житлова група приміщень)

Організація приміщень Front Office у проєктованому wellness-готелі повинна забезпечувати логічний зв'язок між основними функціональними зонами, зручність пересування гостей, ефективність роботи персоналу та належний рівень сервісу. Оскільки концепція закладу передбачає функціонування wellness-готелю категорії 4* на 100 номерів / 200 місць із розвиненою оздоровчою, рекреаційною та сервісною складовою, структура приміщень має відповідати не лише потребам проживання, а й вимогам комплексного обслуговування гостей. У межах Front Office доцільно розглядати приймально-вестибюльну групу, житлову групу, а також приміщення для побутових, торговельних, дозвіллевих і спортивно-оздоровчих послуг, оскільки саме ці функціональні блоки безпосередньо формують основний гостьовий простір підприємства. Концепція проєктованого готелю вже передбачає наявність басейну, салону краси, інтерактивної бібліотеки, магазину-бутіка, а також підвищений рівень комфорту проживання, що впливає на склад і площі відповідних груп приміщень.

Початковою та однією з найбільш важливих частин Front Office є приймально-вестибюльна група, оскільки саме вона формує перше враження гостя про заклад і забезпечує основні процеси зустрічі, орієнтування, реєстрації, короткочасного очікування та розподілу потоків. Простір цієї групи

повинен бути достатньо відкритим, композиційно зрозумілим і зручним для сприйняття. Центральне місце в його структурі займає рецепція, яка виконує функції прийому, реєстрації, поселення, надання довідкової інформації та координації послуг. Поряд із нею доцільно розміщувати службову зону для внутрішньої роботи адміністраторів, зону очікування, багажну кімнату, приміщення охорони, санітарні вузли, гардероб і ліфтовий хол. Така організація забезпечує чіткий поділ публічної та службової частини, що є особливо важливим для wellness-готелю, де відчуття впорядкованості, спокою та комфорту має формуватися вже у вхідній зоні. У межах вестибюлю також доцільно передбачити місце для короткочасного відпочинку гостей, очікування трансферу, консультацій щодо wellness- і SPA-послуг, що підсилює сервісну складову закладу.

Таблиця 2.1

Склад і площа приміщень приймально-вестибюльної групи wellness-готелю

Приміщення	Площа, м ²
Вестибюль із холлом	110
Рецепція (Front Office)	24
Службове приміщення (Back Office)	16
Зона очікування та короткочасного відпочинку гостей	36
Багажна кімната	12
Приміщення охорони	10
Санітарні вузли для гостей	18
Тамбур головного входу	8
Ліфтовий хол	18
Гардероб / зона тимчасового зберігання речей	10
Корисна площа приміщень	262

Запропонований склад приймально-вестибюльної групи дозволяє забезпечити ефективне функціонування вхідної частини готелю та належний

рівень комфорту для гостей. Вестибюль із холлом виконує роль основного комунікаційного простору, у межах якого відбувається орієнтація та розподіл гостьових потоків. Рецепція є головним функціональним вузлом фронт-офісу, тоді як службове приміщення забезпечує організаційну підтримку процесів бронювання, оформлення документації та координації поселення. Наявність багажної кімнати, санітарних вузлів і зони очікування підвищує зручність перебування гостей у день приїзду та виїзду. Ліфтовий хол створює безпосередній зв'язок між приймально-вестибюльною та житловою групами. Отже, приймально-вестибюльна група у проєктованому wellness-готелі поєднує комунікаційну, сервісну та репрезентативну функції, а її корисна площа становить 262 м².

Основу готелю як засобу розміщення формує житлова група приміщень. Вона забезпечує надання базової послуги проживання, а в умовах wellness-готелю також має створювати сприятливе середовище для відпочинку, відновлення та психоемоційного комфорту гостя. З огляду на місткість проєктованого закладу номерний фонд доцільно формувати з номерів різних категорій, що дозволяє охопити ширший сегмент споживачів і забезпечити диференційований рівень комфорту. У структурі житлової групи доцільно передбачити номери категорій «стандарт», «покращений», «напівлюкс» і «люкс», а також коридори, холи та побутові приміщення на поверхах. Таке рішення є раціональним, оскільки дає можливість поєднати масовий попит на стандартне розміщення з потребами гостей, орієнтованих на більш індивідуалізований формат відпочинку та оздоровлення. Особливе значення у житловій групі мають побутові приміщення на поверхах, які забезпечують роботу служби покоївок, обслуговування номерного фонду, зберігання чистої білизни та інвентарю. Правильна організація цих приміщень дає змогу підтримувати високий рівень сервісу без порушення приватності й комфорту проживання.

Склад і площа житлової групи приміщень проєктованого wellness-готелю

Приміщення	Площа, м ²	Кількість	Загальна площа, м ²
Номер категорії «Люкс»	48	8	384
Номер категорії «Напівлюкс»	36	12	432
Номер категорії «Покращений»	28	20	560
Номер категорії «Стандарт»	24	60	1440
Коридори	95	5	475
Холи	18	5	90
Побутові приміщення	24	5	120
Корисна площа приміщень			3501

Запропонована структура житлової групи відповідає місткості закладу та його концепції. Номери категорії «стандарт» становлять основу номерного фонду й забезпечують найбільшу частку розміщення. Номери підвищених категорій формують додатковий рівень комфорту та розширюють можливості позиціонування wellness-готелю на ринку. Коридори та холи виконують функцію горизонтальних комунікацій і забезпечують зручний зв'язок між житловими номерами, вертикальними вузлами та сервісними приміщеннями. Побутові приміщення на поверхах створюють належні умови для поточного обслуговування номерного фонду. У сукупності це формує цілісну житлову зону, орієнтовану на комфортне, спокійне та функціонально зручне проживання. Отже, корисна площа житлової групи становить 3501 м².

Важливою складовою Front Office у wellness-готелі є також приміщення для надання побутових послуг, торговельна, дозвілєво-анімаційна та спортивно-оздоровча група. Наявність цих приміщень зумовлена самою концепцією закладу, оскільки сучасний wellness-готель функціонує не лише як місце проживання, а як комплексний простір відпочинку, оздоровлення та додаткового сервісу. Доцільність включення до цієї групи салону краси, кабінету косметологічних послуг, магазину-бутіка, інтерактивної бібліотеки, фітнес-залу, басейну, масажного кабінету, роздягалень і допоміжних

приміщень зумовлена потребою у формуванні цілісного wellness-продукту. Кожне з цих приміщень виконує конкретну функцію у структурі сервісу. Побутовий блок орієнтований на індивідуальний догляд і комфорт гостей. Торговельна складова забезпечує реалізацію супутньої продукції. Дозвіллевий блок створює умови для спокійного відпочинку та рекреації. Спортивно-оздоровча група є однією з ключових, оскільки безпосередньо пов'язана з реалізацією wellness-концепції готелю.

Таблиця 2.3

Склад і площі приміщень побутового обслуговування, торговельної, дозвіллево-анімаційної та спортивно-оздоровчої груп

Приміщення	Площа, м ²
Салон краси / перукарський салон	55
Кабінет косметологічних послуг	18
Магазин-бутік wellness- і SPA-продукції	30
Інтерактивна бібліотека / lounge-зона	42
Фітнес-зал	90
Басейн із зоною відпочинку	180
Масажний кабінет	16
Роздягальні з душовими	34
Санітарні вузли	14
Інвентарна / технічне приміщення	12
Корисна площа приміщень	491

Запроектований склад цієї групи приміщень дозволяє сформувати комплексну сервісну пропозицію wellness-готелю. Салон краси та косметологічний кабінет забезпечують надання доглядових послуг, що органічно доповнюють оздоровчий формат закладу. Магазин-бутік дає змогу реалізовувати товари wellness- і SPA-призначення, а також супутню брендовану продукцію. Інтерактивна бібліотека або lounge-зона створює простір для спокійного дозвілля, читання та відпочинку. Фітнес-зал, басейн, масажний кабінет, роздягальні та допоміжні приміщення формують повноцінний спортивно-оздоровчий блок, який є однією з основних конкурентних переваг проєктованого об'єкта. Таким чином, корисна площа приміщень побутового

обслуговування, торговельної, дозвілєво-анімаційної та спортивно-оздоровчої групи становить 491 м².

Отже, структура приміщень Front Office у проєктованому wellness-готелі сформована відповідно до місткості закладу, його категорії та обраної концепції. Поєднання приймально-вестибюльної, житлової та додаткових сервісних груп приміщень забезпечує логічну організацію простору, зручність користування послугами та умови для ефективної роботи персоналу. Сукупна корисна площа розглянутих груп приміщень формує функціональну основу сучасного wellness-готелю, орієнтованого на комфортне проживання, оздоровлення та якісний сервіс.

2.2. Організація бек-офісу та господарсько-побутових приміщень

Організація приміщень Back Office у проєктованому wellness-готелі має забезпечувати ефективне управління підприємством, безперервність внутрішніх виробничо-господарських процесів і належні умови праці персоналу. На відміну від Front Office, який орієнтований передусім на безпосередню взаємодію з гостем, Back Office формує внутрішню функціональну основу діяльності готелю. Саме в межах цієї групи приміщень здійснюються управлінські, облікові, організаційні, господарські та побутові процеси, без яких неможливе стабільне функціонування закладу. Для wellness-готелю на 100 номерів / 200 місць із розвиненою оздоровчою, рекреаційною та сервісною інфраструктурою раціональне проєктування приміщень Back Office має особливе значення, оскільки складність сервісного продукту потребує належної координації персоналу, матеріально-технічного забезпечення та внутрішньої логістики. Концепція закладу передбачає функціонально-зональний принцип

організації простору, підвищений рівень комфорту, ресторан, конференц-зал, салон краси, інтерактивну бібліотеку, басейн і магазин-бутік, а отже, адміністративні та господарські приміщення повинні відповідати масштабам і профілю діяльності такого об'єкта.

До складу адміністративної групи доцільно включити приміщення, у яких здійснюється управління підприємством, планування його діяльності, кадрова робота, бухгалтерський облік, постачання та технічна координація. Розміщення цієї групи приміщень у надземній частині будівлі є доцільним з огляду на потребу у природному освітленні, зручності для роботи персоналу та забезпеченні належних умов праці. Для проєктованого wellness-готелю адміністративний блок доцільно формувати з кабінету директора, приймальні, бухгалтерії, кабінету менеджера з персоналу, кабінету менеджера з постачання, планово-економічного відділу, інженерно-технологічного кабінету, а також архіву і кімнати для службових нарад. Такий склад приміщень дозволяє охопити основні напрями внутрішнього управління підприємством і створити належні умови для організації поточної роботи адміністрації.

Таблиця 2.4

Склад і площа адміністративних приміщень

Приміщення	Площа, м ²
Кабінет директора	18
Приймальня	12
Бухгалтерія	18
Кабінет менеджера з персоналу	12
Кабінет менеджера з постачання	12
Планово-економічний відділ	14
Інженерно-технологічний кабінет	14
Архів / приміщення для документації	8
Кімната для службових нарад	20
Корисна площа приміщень	128

Запроєктований склад адміністративної групи приміщень відповідає потребам підприємства готельного господарства середньої місткості та

забезпечує виконання основних функцій управління. Кабінет директора виконує представницьку й координаційну функції, тоді як приймальня забезпечує організацію прийому відвідувачів і внутрішній документообіг. Бухгалтерія призначена для ведення фінансового обліку, розрахунків і звітності. Кабінет менеджера з персоналу забезпечує кадрову роботу, а кабінет менеджера з постачання – організацію закупівель, облік матеріальних ресурсів і взаємодію з постачальниками. Планово-економічний відділ необхідний для формування бюджетних показників і контролю ефективності діяльності, а інженерно-технологічний кабінет – для координації технічного функціонування об'єкта, зокрема з урахуванням наявності оздоровчої інфраструктури. Архів забезпечує впорядковане зберігання документації, а кімната для службових нарад створює умови для проведення внутрішніх робочих зустрічей. Отже, корисна площа адміністративних приміщень проєктованого wellness-готелю становить 128 м², що є достатнім для організації управлінських процесів у закладі такого типу.

Не менш важливою складовою Back Office є господарська та виробничо-побутова група приміщень. Її призначення полягає у забезпеченні побутових потреб персоналу, зберіганні матеріальних ресурсів, підтриманні належного технічного стану матеріально-технічної бази та організації допоміжних процесів, необхідних для безперебійної роботи підприємства. Для wellness-готелю ця група приміщень має особливе значення, оскільки наявність басейну, салону краси, ресторану, конференц-залу й інших додаткових сервісів зумовлює потребу в більш складній системі внутрішнього забезпечення. До складу цієї групи доцільно включити гардероб для персоналу, санітарно-побутові приміщення, душові, кімнату персоналу, пункт дрібного ремонту предметів матеріально-технічної бази, медичний пункт, складські приміщення, комору прибирального інвентарю та господарське приміщення для зберігання витратних матеріалів. Господарські та складські приміщення доцільно проектувати з окремим входом, що дозволяє відокремити внутрішні логістичні

процеси від гостьових потоків і забезпечити більш раціональну організацію роботи підприємства.

Таблиця 2.5

Склад і площа господарських та виробничо-побутових приміщень

Приміщення	Площа, м ²
Гардероб для персоналу	20
Санітарно-побутові приміщення для персоналу	14
Душові для персоналу	10
Кімната відпочинку персоналу	16
Пункт дрібного ремонту предметів матеріально-технічної бази	14
Медичний пункт	16
Складські приміщення	36
Комора прибирального інвентарю	10
Господарське приміщення для витратних матеріалів	12
Корисна площа приміщень	148

Запроектований склад господарських та виробничо-побутових приміщень створює необхідні умови для організації внутрішньої роботи персоналу та обслуговування матеріально-технічної бази wellness-готелю. Гардероб для персоналу призначений для зберігання верхнього одягу і спецодягу, а санітарно-побутові приміщення та душові забезпечують належні гігієнічні умови праці. Кімната відпочинку персоналу необхідна для короткочасного відновлення працівників упродовж зміни. Пункт дрібного ремонту дає змогу оперативно усувати незначні несправності меблів, інвентарю та обладнання. Медичний пункт забезпечує можливість надання первинної допомоги як працівникам, так і, за потреби, гостям. Складські приміщення призначені для зберігання запасів господарських товарів, текстилю, витратних матеріалів та окремих елементів оснащення. Комора прибирального інвентарю та господарське приміщення для витратних матеріалів підтримують належний рівень санітарного утримання об'єкта та забезпечують безперервність клінінгових процесів. Таким чином, корисна площа господарських та виробничо-побутових приміщень становить 148 м², що відповідає потребам

проектованого wellness-готелю та забезпечує належні умови для внутрішнього функціонування підприємства.

Отже, приміщення Back Office у проектованому wellness-готелі формують внутрішню організаційно-господарську основу діяльності підприємства. Адміністративна група забезпечує управління, планування та координацію роботи закладу, а господарська та виробничо-побутова група – належні умови праці персоналу, зберігання ресурсів і підтримання безперебійного функціонування матеріально-технічної бази. Сукупна корисна площа приміщень Back Office становить 276 м², що є достатнім для забезпечення управлінських, господарських і побутових процесів у wellness-готелі на 100 номерів / 200 місць.

2.3. Організація сервісних процесів і додаткових послуг (wellness, SPA, фітнес, конференц- та івент-сервіс)

Сервісна система проектованого wellness-готелю формується відповідно до категорії закладу, його місткості, цільового сегмента споживачів і загальної концепції функціонування. Оскільки проєктований об'єкт позиціонується як wellness-готель курортного типу підвищеного рівня комфорту на 100 номерів / 200 місць, організація обслуговування повинна бути спрямована не лише на задоволення базових потреб гостей у проживанні та харчуванні, а й на створення цілісного середовища відпочинку, відновлення та оздоровлення. Саме тому в системі сервісу доцільно передбачити як основні готельні процеси, пов'язані з бронюванням, реєстрацією, розміщенням та виселенням, так і додаткові види послуг: хаускіпінг, клінінг, wellness-, SPA- і fitness-послуги, а також конференц- та івент-сервіс. Така структура обслуговування відповідає

концептуальному рішенню підприємства, у якому вже передбачено наявність басейну, салону краси, інтерактивної бібліотеки, магазину-бутіка, конференц-залу та wellness-орієнтованого ресторанного продукту.

Організація процесів бронювання, реєстрації, розміщення та виселення є основою гостьового сервісу в будь-якому підприємстві готельного господарства. Для проєктованого wellness-готелю ці процеси повинні бути організовані таким чином, щоб забезпечити зручність для гостей, мінімізувати час очікування та створити позитивне враження від перебування в закладі з моменту першого контакту. З огляду на сучасні вимоги до сервісу, доцільним є поєднання традиційних і цифрових інструментів обслуговування.

Бронювання номерів у проєктованому wellness-готелі доцільно здійснювати через кілька каналів: офіційний вебсайт готелю, телефонний зв'язок, електронну пошту, месенджери, а також зовнішні онлайн-платформи бронювання. Основою організації цього процесу має бути автоматизована система управління готелем, яка дозволяє вести облік номерного фонду, фіксувати заявки, контролювати завантаження номерів, синхронізувати дані про наявність місць і формувати бронювання в режимі реального часу. Для закладу такого типу доцільно використовувати PMS-систему з інтегрованим модулем бронювання, CRM-функціями, інструментами обліку додаткових послуг і можливістю формування аналітичної звітності. Це особливо важливо для wellness-готелю, оскільки гість може бронювати не лише проживання, а й супутні послуги, зокрема відвідування басейну, масажних процедур, фітнес-зони або конференц-залу.

Процес обслуговування гостя доцільно організувати за такою послідовністю: отримання заявки на бронювання, перевірка наявності вільних номерів, підтвердження бронювання, внесення даних до системи, підготовка номера до заїзду, зустріч гостя, реєстрація на рецепції, поселення та надання інформації про основні й додаткові послуги. Під час check-in працівник

рецепції має перевірити документи, уточнити умови проживання, поінформувати гостя про режим роботи ресторану, басейну, салону краси, бібліотеки, конференц-залу, магазину-бутіка та інших сервісів. Виселення гостя передбачає перевірку фактично наданих послуг, остаточний розрахунок, закриття рахунку в системі та уточнення зворотного зв'язку щодо рівня обслуговування. Така послідовність забезпечує впорядкованість гостьового циклу та сприяє підвищенню якості сервісу.

Для створення комфортних умов комунікації зі споживачами доцільно використовувати сучасні цифрові рішення: онлайн-чат на сайті, автоматичне підтвердження бронювання, електронні листи-нагадування перед заїздом, QR-інформування щодо сервісів готелю, планшет або інформаційний термінал у зоні рецепції. У випадку проєктованого wellness-готелю такі інструменти є доречними, оскільки дають змогу інтегрувати основні готельні процеси з додатковими сервісами й створити більш персоналізований формат взаємодії з гостем.

Служба хаускіпінгу у проєктованому wellness-готелі виконує одну з ключових функцій у забезпеченні належної якості проживання, оскільки саме від її роботи залежить санітарний стан номерного фонду, громадських приміщень, рекреаційних зон і службових просторів. Для закладу на 100 номерів із розвиненою wellness-інфраструктурою робота цієї служби повинна бути організована чітко, системно та відповідно до зонального принципу обслуговування.

До основних функцій служби хаускіпінгу належать поточне прибирання номерів, генеральне прибирання, підготовка номерів до заїзду нових гостей, заміна постільної білизни та рушників, контроль за наявністю гостьових наборів, прибирання коридорів, холів, ліфтових зон, санітарних вузлів загального користування, а також підтримання чистоти у приміщеннях басейну, фітнес-залу, салону краси та інших сервісних локаціях. У wellness-готелі

особливо важливим є посилений санітарний контроль у спортивно-оздоровчих приміщеннях, де прибирання повинно здійснюватися з підвищеною регулярністю та з використанням спеціалізованих мийних і дезінфекційних засобів.

Для проєктованого готелю доцільно передбачити таку орієнтовну чисельність працівників служби хаускіпінгу: керівник служби – 1 особа, старша покоївка – 1 особа, покоївки номерного фонду – 8 осіб, прибиральники громадських приміщень – 3 особи, працівник прально-білизняного забезпечення – 2 особи, молодший технічний працівник з підтримання чистоти wellness-зони – 2 особи. Такий склад персоналу дозволяє забезпечити щоденне обслуговування номерного фонду та громадських приміщень з урахуванням місткості закладу і розширеного спектра додаткових послуг.

Організація роботи підрозділу повинна будуватися за змінним графіком. Основне навантаження припадає на період після check-out і до check-in, коли здійснюється підготовка номерів до нових заїздів. Клінінгове обладнання проєктованого підприємства має включати професійні пирососи, візки покоївок, комплекти для вологого та сухого прибирання, пароочисники для санітарних вузлів, засоби для догляду за текстилем, мийні та дезінфекційні препарати для номерного фонду і wellness-зони. В окремих приміщеннях, зокрема в басейні, роздягальнях і санітарних вузлах, доцільно застосовувати посилений режим санітарної обробки.

Схематично процес поточного прибирання номера можна відобразити так: отримання завдання від старшої покоївки / підготовка візка та інвентарю / вхід до номера після перевірки статусу / провітрювання приміщення / заміна використаної білизни та рушників / сухе й вологе прибирання кімнати / очищення санвузла / поповнення гостьових наборів / контроль стану оснащення / завершальна перевірка і зміна статусу номера у системі. Така послідовність забезпечує стандартизовану якість обслуговування та відповідає вимогам

сучасного готельного сервісу.

Важливою складовою сервісної моделі проєктованого підприємства є wellness-, SPA- та fitness-послуги, оскільки саме вони формують головну спеціалізацію закладу та визначають його конкурентну перевагу на ринку гостинності. Організація цього блоку повинна бути спрямована на створення комфортних умов для оздоровлення, релаксації, догляду за тілом та підтримання фізичної активності гостей. Для проєктованого wellness-готелю доцільно сформувати спектр послуг, який поєднує базові оздоровчі процедури та сучасні сервіси, затребувані серед споживачів середнього і вище середнього цінового сегмента. Такий підхід відповідає загальній концепції закладу, у якій уже передбачено басейн, салон краси та wellness-орієнтований формат відпочинку.

До складу wellness- та SPA-послуг у проєктованому готелі доцільно включити масажні процедури, програми релаксації, фітнес-тренування, користування басейном, базові косметологічні послуги, індивідуальні відновлювальні програми та простір для спокійного відпочинку після процедур. Просторова організація такого блоку повинна забезпечувати послідовний рух гостя між функціональними зонами: зоною очікування, роздягальнями, процедурними кабінетами, зоною релаксації та санітарними приміщеннями. Внутрішній простір має підтримувати атмосферу спокою, приватності й емоційного комфорту.

Таблиця 2.6

**Склад і площа приміщень для організації надання SPA, Wellness
Fitness послуг**

Приміщення	Площа, м ²
Масажний кабінет	16
Кабінет релаксаційних процедур	18
Фітнес-зал	90
Басейн із зоною відпочинку	180
Роздягальня	18

Продовження табл.2.6

Душові	16
Санвузол	10
Зона очікування / wellness-lounge	24
Кабінет косметологічних послуг	18
Технічне приміщення / інвентарна	12
Корисна площа приміщень	402

Запроектований склад приміщень дозволяє забезпечити повноцінне функціонування wellness-блоку та реалізувати базовий набір оздоровчих і рекреаційних послуг. Масажний кабінет і кабінет релаксаційних процедур призначені для індивідуального обслуговування гостей. Фітнес-зал забезпечує можливість підтримання фізичної активності, а басейн із зоною відпочинку є одним із центральних елементів wellness-продукту. Роздягальні, душові та санвузли створюють необхідні умови користування послугами, а зона очікування та відпочинку формує комфортне середовище до і після процедур. Наявність косметологічного кабінету доповнює комплекс послуг доглядового характеру. Отже, корисна площа приміщень для організації SPA, Wellness Fitness послуг у проєктованому готелі становить 402 м².

Івент- і конференц-сервіс у проєктованому wellness-готелі доцільно розглядати як важливий напрям додаткового обслуговування, що дозволяє розширити цільову аудиторію закладу, забезпечити додаткові джерела доходу та підвищити рівень завантаження номерного фонду в міжсезоння. Для курортного wellness-готелю конференц-послуги можуть бути орієнтовані на проведення ділових зустрічей, тренінгів, презентацій, камерних корпоративних заходів, оздоровчих ретритів і тематичних подій. Саме поєднання ділового та рекреаційного формату є однією з перспективних переваг такого типу закладу. У концептуальному рішенні проєктованого підприємства конференц-зал уже визначений як одна з ключових бізнес-послуг, що надається за попереднім бронюванням.

Організація цього виду сервісу повинна передбачати наявність основного

конференц-залу, допоміжних приміщень для учасників, гардеробу, санітарних вузлів, технічного забезпечення та, за потреби, багатофункціонального залу для активних тематичних заходів. Технологія надання конференц-послуг включає приймання заявки, погодження формату заходу, бронювання приміщення, підготовку технічного оснащення, організацію посадкової схеми, інформаційний супровід, обслуговування учасників під час проведення заходу та завершальну підготовку приміщення після його закінчення. Івент-сервіс може доповнюватися кава-брейками, оздоровчими паузами, груповими wellness-активностями та тематичними програмами спокійного дозвілля.

Таблиця 2.7

Склад і площа приміщень для організації надання івент-сервісу та конференц-сервісу

Приміщення	Площа, м ²
Конференц-зал	90
Зал для активних тематичних заходів	70
Переговорна кімната	24
Фойє / зона реєстрації учасників	28
Гардероб	10
Санвузол	12
Технічна кімната / апаратна	10
Комора для меблів та обладнання	12
Корисна площа приміщень	256

Запроєктований склад приміщень для івент- і конференц-сервісу дає змогу реалізувати різні формати заходів у межах wellness-готелю. Конференц-зал є основним простором для ділових подій, а зал для активних тематичних заходів – для тренінгів, камерних програм, занять і презентацій. Переговорна кімната може використовуватися для ділових зустрічей у вузькому колі. Фойє або зона реєстрації необхідні для збору учасників і організації супровідного сервісу. Гардероб, санвузли, технічна кімната та комора для обладнання забезпечують повноцінне функціонування цього блоку. Таким чином, корисна площа приміщень для організації івент-сервісу та конференц-сервісу становить

256 м².

Отже, сервісна система проєктованого wellness-готелю охоплює як основні готельні процеси, так і комплекс додаткових послуг, що відповідають його концепції та очікуванням цільового сегмента споживачів. Раціональна організація бронювання, розміщення, хаускіпінгу, wellness-, SPA-, fitness-, івент- та конференц-сервісу дозволяє сформувати цілісну модель обслуговування, орієнтовану на комфорт, оздоровлення й високий рівень якості послуг. Корисна площа приміщень для організації SPA, Wellness Fitness послуг становить 402 м², а для організації івент-сервісу та конференц-сервісу – 256 м², що забезпечує належні умови для реалізації основних додаткових сервісів у структурі проєктованого підприємства.

2.4. Заклади харчування при wellness-готелі: організація роботи та сервісу

Організація закладів харчування при проєктованому wellness-готелі є важливою складовою загальної концепції підприємства, оскільки харчування в цьому випадку виконує не лише базову сервісну функцію, а й формує частину оздоровчого продукту. Для готелю курортного типу з wellness-спрямуванням ресторанне господарство повинно забезпечувати поєднання збалансованого меню, комфортного середовища обслуговування, раціональної організації виробничого процесу та узгодженості з режимом перебування гостей. У проєктованому закладі доцільно передбачити основний ресторан на 120 місць і лобі-бар як допоміжний об'єкт харчування та дозвілля. Такий підхід відповідає прийнятій концепції wellness-готелю на 100 номерів / 200 місць, у якій ресторан визначено як основний заклад харчування, а форма обслуговування –

офіціантська.

Структура закладів ресторанного господарства при wellness-готелі повинна визначатися з урахуванням категорії підприємства, місткості, характеру контингенту гостей, режиму роботи, обраної форми обслуговування та санітарно-технологічних вимог до взаємозв'язку між окремими зонами. Основним закладом харчування доцільно прийняти ресторан із торговельною залом на 120 місць, орієнтований на щоденне обслуговування гостей під час сніданків, обідів і вечерь. Лобі-бар доцільно розмістити у вестибюльній частині будівлі як простір для короткочасного перебування, очікування, неформальних зустрічей та замовлення напоїв, десертів і легких закусок. Така модель є найбільш доречною для wellness-готелю, оскільки поєднує повноцінне ресторанне обслуговування з більш гнучким форматом споживання.

Організацію роботи ресторану доцільно будувати за повним циклом обслуговування: приймання і розміщення гостей, ознайомлення з меню, прийняття замовлення, передавання інформації на виробництво, подавання страв, поточний сервіс під час споживання продукції, розрахунок і підготовка місця до наступного обслуговування. Для лобі-бару характерним є спрощений цикл обслуговування з акцентом на швидкість подачі напоїв і легких страв. З огляду на wellness-спрямування закладу доцільно передбачити в меню збалансовані сніданки, легкі обіди, страви з локальних продуктів, безглютенові й низькокалорійні позиції, фреші, трав'яні чаї, функціональні напої та десерти з пониженим вмістом цукру.

Першим етапом обґрунтування роботи ресторану є визначення прогнозованої динаміки відвідування торговельної зали. Погодинна кількість споживачів визначається за формулою:

$$n = \eta \times k \times N, \quad (2.1)$$

де

N — кількість місць у торговельній залі закладу, місць;

η – оборотність місця за 1 годину, раз;
 k – коефіцієнт заповнення залу.

Для проєктованого ресторану на 120 місць прогнозована динаміка відвідування впродовж дня наведена в табл. 2.8.

Таблиця 2.8

Прогнозована динаміка відвідування ресторану на 120 місць

Години роботи	Оборотність місця за 1 годину, раз	Коефіцієнт заповнення залу	Кількість споживачів, осіб
11:00–12:00	1,5	0,2	36
12:00–13:00	1,5	0,3	54
13:00–14:00	1,5	0,9	162
14:00–15:00	1,5	0,7	126
15:00–16:00	1,5	0,4	72
16:00–17:00	1,5	0,3	54
17:00–18:00	1,5	0,4	72
18:00–19:00	0,4	0,5	24
19:00–20:00	0,4	1,0	48
20:00–21:00	0,4	0,9	43
21:00–22:00	0,4	0,8	38
22:00–23:00	0,4	0,4	19
Всього відвідувачів за день			748

Денна оборотність місця становить:

$$\eta_{\text{зар}} = \frac{748}{120} = 6,24$$

Наведені розрахунки свідчать, що найбільше навантаження на зал ресторану припадає на денний період, насамперед на проміжок з 13:00 до 15:00, коли ресторан виконує функцію основного обіднього закладу для гостей готелю. У вечірній час інтенсивність обслуговування зменшується, але залишається стабільною, що пов'язано з вечерею та більш тривалим перебуванням гостей у залі. Отриманий показник денної оборотності місця 6,24 разу свідчить про достатньо активне використання ресторану та підтверджує

доцільність проектування торговельної зали на 120 місць.

Наступним етапом є визначення асортименту сніданків, які будуть пропонуватися гостям готелю. Для wellness-готелю доцільно зробити акцент на різноманітності варіантів сніданку з урахуванням потреб споживачів, які орієнтуються як на класичний формат харчування, так і на більш легкі або дієтичні страви. Асортимент сніданків доцільно подати в табл. 2.9.

Таблиця 2.9

Асортимент сніданків у wellness-готелі

Назва сніданку	Особливості
Англійський	Кава або чай, тости, вершкове масло, джем, яйця, овочі, каша, сік
Американський	Кава, фруктовий сік, хлібобулочні вироби, ячні страви, м'ясна або сирна позиція, каша
Дієтичний	Страви на пару, мюслі, йогурт, цільозерновий хліб, фрукти, трав'яний чай
Wellness-сніданок	Боул із сезонними фруктами, гранола, кисломолочний продукт, смузі, яйце пашот або сирники без цукру
Вегетаріанський	Овочева страва, каша або тост із авокадо, салат, напій без кофеїну

Запропонований асортимент сніданків дає змогу врахувати різні харчові запити гостей і водночас підтримати загальну оздоровчу концепцію закладу. Поряд із традиційними форматами доцільно включати wellness- і дієтичні варіанти, оскільки саме вони найбільше відповідають очікуванням цільової аудиторії такого готелю. Це також дозволяє сформувати індивідуалізовану пропозицію для гостей, які поєднують проживання з оздоровчими програмами.

Для обідньо-вечірнього часу в проєктованому ресторані доцільно використовувати меню à la carte з акцентом на легкі закуски, перші страви, гарячі страви з риби, птиці та телятини, салати з локальних продуктів, гарніри з овочів і круп, десерти зі зменшеним вмістом цукру, а також широкий асортимент безалкогольних напоїв, фрешів, чаїв і функціональних коктейлів. Приклад фрагмента такого меню може включати крем-суп із гарбуза, салат із кіноа та овочами, запечене філе форелі, індичку на грилі, овочева рагу, сирники

з ягідним соусом без доданого цукру, лимонно-імбирний напій та трав'яний чай.

Після визначення характеру обслуговування та асортименту доцільно обґрунтувати площі приміщень для обслуговування відвідувачів. Просторове забезпечення сервісного процесу в ресторані й лобі-барі повинно враховувати необхідність зручного руху гостей і персоналу, комфорт розміщення, наявність гардеробу, санітарних вузлів, аванзали та робочих приміщень для офіціантів і адміністратора. Площі таких приміщень наведено в табл. 2.10.

Таблиця 2.10

**Площа приміщень для здійснення обслуговування в підприємствах
ресторанного господарства**

Приміщення	Ресторан, м ²	Лобі-бар, м ²
Вестибюль	18	10
Гардероб	14	6
Аванзала	20	—
Туалетні кімнати	18	8
Торговельна зала	180	48
Приміщення для офіціантів та адміністратора	16	8
Барна стійка / сервісна зона	—	14
Корисна площа приміщень	266	94

Наведені площі дозволяють забезпечити повноцінну організацію обслуговування як у ресторані, так і в лобі-барі. Основну частку площі ресторану займає торговельна зала, що відповідає його місткості та офіціантській формі обслуговування. У лобі-барі площа менша, оскільки цей заклад має допоміжний характер і призначений для короткочасного перебування гостей. Наявність окремих приміщень для офіціантів та адміністратора сприяє кращій координації сервісного процесу, а вестибюльні та санітарні приміщення забезпечують зручність для відвідувачів.

Для повсякденного обслуговування в ресторані чисельність офіціантів визначають за формулою:

$$N_{\text{оф}} = \frac{P}{N}, \quad (2.2)$$

де:

$N_{\text{оф}}$ – кількість офіціантів, які беруть участь в обслуговуванні, осіб; N – кількість місць у залі на одного офіціанта; P – місткість зали, місць.

За місткості ресторану 120 місць і нормативі 15–20 місць на одного офіціанта доцільно прийняти 8 офіціантів у ресторані. Для лобі-бару достатньо 2 працівників барного обслуговування. Якісний і кількісний склад персоналу подано в табл. 2.11.

Таблиця 2.11

**Якісний та кількісний склад обслуговуючого персоналу
підприємства ресторанного господарства**

Посада	Розряд	Ресторан, осіб	Лобі-бар, осіб
Адміністратор залу	–	1	–
Офіціант	4	8	–
Гардеробник	–	1	–
Бармен-касир	5	–	2
Мийник столового посуду	–	2	1
Прибиральник залів	–	2	1
Паркувальник / хостес	–	1	–
Разом		15	4

Сформований штат обслуговуючого персоналу є достатнім для забезпечення роботи ресторану на 120 місць і лобі-бару впродовж робочого дня. У ресторані основне навантаження припадає на офіціантів, адміністратора залу та працівників допоміжного обслуговування. У лобі-барі штат є компактнішим, що відповідає його меншій місткості та спрощеній моделі сервісу. Загалом така структура персоналу дозволяє підтримувати належну якість обслуговування гостей і безперервність сервісного процесу.

Після характеристики окремих функціональних груп доцільно узагальнити склад і площі приміщень закладу ресторанного господарства при готелі. Корисну площу закладу визначають як суму площ усіх приміщень для забезпечення сервісно-виробничого процесу, за винятком технічних. Підсумкові дані наведено в табл. 2.12.

Таблиця 2.12

Склад і площа приміщень проєктованого підприємства ресторанного господарства при wellness-готелі

№ з/п	Назва приміщення	Площа приміщень, м ²
1	Вестибюль ресторану	18
2	Гардероб ресторану	14
3	Аванзала ресторану	20
4	Туалетні кімнати ресторану	18
5	Торговельна зала ресторану	180
6	Приміщення для офіціантів та адміністратора	16
7	Вестибюль лобі-бару	10
8	Гардероб лобі-бару	6
9	Туалетні кімнати лобі-бару	8
10	Торговельна зала лобі-бару	48
11	Барна стійка / сервісна зона	14
12	Приміщення персоналу лобі-бару	8
–	Корисна площа закладу, Sk	360

Для врахування площ коридорів і технічних приміщень доцільно визначити робочу площу закладу ресторанного господарства за формулою:

$$S_{\text{роб}} = S_k \times K_1, \quad (2.3)$$

де

S_k – корисна площа закладу, м²;

K_1 – коефіцієнт збільшення площі.

Для закладу такого типу доцільно прийняти $K_1=1,15$.

Тоді:

$$S_{\text{роб}} = 360 \times 1,15 = 414 \text{ м}^2$$

Для врахування площі, яку займають конструктивні елементи будівлі, визначають загальну площу закладу за формулою:

$$S_{\text{заг}} = S_{\text{роб}} \times K_2, \quad (2.4)$$

де

K_2 – коефіцієнт збільшення площі.

За умови прийняття $K_2=1,10$:

$$S_{\text{заг}} = 414 \times 1,10 = 455,4 \text{ м}^2$$

Отже, корисна площа закладу ресторанного господарства при проєктованому wellness-готелі становить 360 м², робоча площа – 414 м², а загальна площа – 455,4 м². Отримані показники свідчать про достатність прийнятих площ для організації ресторану на 120 місць і лобі-бару, забезпечення офіціантської форми обслуговування, реалізації wellness-меню та підтримання належного рівня сервісу в структурі готельного підприємства.

Висновки до розділу 2

У другому розділі розглянуто організацію простору та сервісу проєктованого wellness-готелю на 100 номерів / 200 місць. Визначено склад основних функціональних груп приміщень, зокрема приймально-вестибюльної, житлової, адміністративної, господарсько-побутової, wellness-, SPA-, fitness-, конференц-сервісної та ресторанної зон.

Обґрунтовано, що приймально-вестибюльна група має забезпечувати зручну зустріч, реєстрацію та орієнтацію гостей, а житлова група — комфортне проживання й умови для відпочинку та відновлення. Запропонована структура номерного фонду включає номери різних категорій, що дозволяє врахувати потреби різних груп споживачів.

У розділі також визначено склад приміщень Back Office та господарсько-побутових приміщень, які забезпечують управління готелем, роботу персоналу,

зберігання ресурсів і безперервне функціонування підприємства. Окрему увагу приділено організації додаткових послуг, зокрема wellness-, SPA-, fitness-, івент- та конференц-сервісу, які формують конкурентну перевагу проєктованого закладу.

Розглянуто організацію роботи ресторану та лобі-бару при wellness-готелі. Обґрунтовано доцільність ресторану на 120 місць, використання wellness-меню, збалансованих сніданків і офіціантської форми обслуговування. Проведені розрахунки підтвердили достатність прийнятих площ для якісної організації ресторанного сервісу.

Отже, просторово-функціональна та сервісна організація проєктованого wellness-готелю є логічною і відповідає його концепції. Запропоновані рішення забезпечують комфортне проживання, якісне обслуговування, оздоровчу спрямованість і можливість ефективного функціонування підприємства готельного господарства.

РОЗДІЛ 3.

АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ, ІНЖЕНЕРНІ ТА ДИЗАЙН-РІШЕННЯ ПРОЄКТУ

3.1. Об'ємно-планувальні рішення та функціональне зонування будівлі

Об'ємно-планувальне рішення проєктованого підприємства готельного господарства сформовано з урахуванням концепції wellness-готелю категорії 4* на 100 номерів / 200 місць, запроєктованого для функціонування в умовах курортної території ТК «Буковель». Обраний формат закладу передбачає поєднання житлової, оздоровчо-рекреаційної, ресторанної, адміністративної та господарської функцій у межах єдиного простору, організованого за принципом функціонального зонування та чіткого розмежування потоків гостей і персоналу. Такий підхід відповідає загальній концепції підприємства, у якій wellness-компонент розглядається не як додаткова послуга, а як один з основних елементів готельного продукту.

Планувальна структура будівлі має забезпечувати зручність пересування, логічний взаємозв'язок між основними групами приміщень та належний рівень комфорту для гостей. В основу рішення покладено поділ усіх приміщень на кілька функціональних блоків: приймально-вестибюльну групу, житлову групу, заклади харчування, wellness- і SPA-блок, фізкультурно-оздоровчі приміщення, конференц-зону, адміністративні приміщення, а також господарські та виробничо-побутові приміщення. Такий склад груп приміщень передбачений методичними рекомендаціями для проєктування підприємств готельного господарства відповідного типу.

Приймально-вестибюльна група доцільно формується як головний комунікаційний вузол будівлі. У її складі передбачаються вестибюль, зона рецепції, місця короткочасного очікування та відпочинку, приміщення для зберігання багажу, санітарні вузли для гостей, а також суміжні приміщення сервісного призначення. Через цю групу забезпечується первинне орієнтування гостей у внутрішньому просторі готелю та розподіл потоків у напрямках житлової, ресторанної, wellness- та ділової зон. Планувально її доцільно розміщувати у найбільш доступній частині будівлі, безпосередньо біля головного входу, що забезпечує зручність прибуття, розміщення та подальшого користування послугами закладу.

Житлова група є основною за площею та функціональним значенням складовою wellness-готелю. З урахуванням місткості об'єкта номерний фонд проєктується на 100 номерів, розрахованих на 200 місць. Планувальне вирішення житлових поверхів має забезпечувати зручний доступ до номерів, акустичний комфорт, достатню ізоляцію від громадських і технічних зон, а також швидкий зв'язок із вертикальними комунікаціями. Номерний фонд доцільно розміщувати в окремому функціональному блоці, ізольованому від інтенсивних громадських потоків, що відповідає вимогам комфортного проживання та підвищеного рівня сервісу, характерного для курортного wellness-готелю.

Важливе місце у структурі будівлі займає wellness- і SPA-блок, оскільки саме він формує спеціалізацію проєктованого підприємства. До його складу доцільно включити басейн, SPA-зону, фітнес-приміщення, зали для індивідуальних і групових оздоровчих практик, кабінети процедурного або консультативного призначення, зони релаксації, роздягальні та супутні санітарно-побутові приміщення. З огляду на концепцію закладу, цей блок має бути просторово пов'язаний із житловою групою, але водночас зберігати автономність, необхідну для створення спокійного середовища відновлення та релаксації. Організація сервісних процесів у проєктованому готелі прямо

передбачає наявність wellness, SPA, фітнес- і конференц-сервісу як ключових елементів пропонованого продукту.

Заклади харчування у структурі wellness-готелю повинні бути організовані з урахуванням як базових потреб проживання, так і спеціалізованої оздоровчої концепції. Відповідно до прийнятого концептуального рішення, у складі об'єкта передбачено ресторан на 120 місць із організацією харчування у форматі *à la carte* та wellness-меню. Планувально ресторанну групу доцільно розміщувати у зручному зв'язку з вестибюльною зоною та житловою частиною будівлі, забезпечуючи легкий доступ для гостей і належне технологічне сполучення з виробничими та складськими приміщеннями. Таке рішення дає змогу одночасно підтримувати якість обслуговування, функціональну логіку роботи закладу харчування та загальну ідею здорового способу життя, закладену в концепцію підприємства.

Окрему групу формують адміністративні, господарські та виробничо-побутові приміщення, що забезпечують безперебійне функціонування закладу. Згідно з проведеними попередніми розрахунками, сукупна корисна площа приміщень *back office* становить 276 м², що є достатнім для організації управлінських, господарських і побутових процесів у wellness-готелі такої місткості. Планувально ці приміщення мають бути відокремлені від основних маршрутів гостей і пов'язані між собою через службові комунікації, що дає можливість уникнути перетину гостьових та виробничих потоків. Розмежування потоків гостей і персоналу є одним із базових принципів організації простору в проєктованому закладі.

З урахуванням курортного характеру об'єкта та його розташування в рекреаційній зоні, об'ємно-планувальне рішення повинно також забезпечувати візуальний і функціональний зв'язок внутрішніх просторів із природним оточенням. Це досягається завдяки орієнтації громадських зон на найбільш привабливі видові точки, використанню відкритих або напіввідкритих

просторів для відпочинку, а також логічному переходу між житловими, рекреаційними та wellness-приміщеннями. У результаті формується цілісна архітектурно-планувальна структура, у якій усі групи приміщень підпорядковані єдиній ідеї комфортного проживання, оздоровлення та відновлення гостей.

Отже, об'ємно-планувальне рішення проєктованого wellness-готелю базується на функціональному зонуванні, раціональному взаєморозміщенні основних груп приміщень, ізоляції службових процесів від гостьових потоків та підпорядкуванні просторової організації загальній концепції оздоровчого закладу курортного типу. Такий підхід створює передумови для ефективного функціонування підприємства, належного рівня комфорту для гостей і якісної реалізації всього комплексу основних і додаткових послуг.

3.2. Організація території та благоустрій земельної ділянки

Проєктований об'єкт є окремо розташованим wellness-готелем курортного типу категорії 4* на 100 номерів, розрахованим на 200 місць. Місце розташування об'єкта – територія ТК «Буковель», с. Поляниця, Івано-Франківська область. Формат закладу передбачає поєднання функцій проживання, оздоровлення, відпочинку, харчування та супутнього сервісу, тому територія має бути організована так, щоб забезпечити зручний під'їзд, безпечне пересування гостей, відокремлення технічних процесів від гостьових потоків і комфортне рекреаційне середовище. Архітектурно-просторове рішення ділянки підпорядковується загальній концепції wellness-готелю та має узгоджуватися з природним характером курортної місцевості.

Для ділянки приймається окреме розміщення будівлі. Такий варіант є

найбільш доцільним для wellness-готелю, оскільки дає можливість повноцінно організувати зону відпочинку на відкритому повітрі, забезпечити візуальний зв'язок будівлі з природним оточенням, розмістити автостоянку, внутрішні проїзди, озеленення, прогулянкові маршрути та господарську зону без ущільнення забудови. Стиль забудови ділянки доцільно формувати в сучасному стриманому напрямі з використанням природних матеріалів, що відповідає концепції wellness-простору та дизайнерському рішенню об'єкта.

Рельєф ділянки приймається спокійним, із незначним природним ухилом, достатнім для організації поверхневого водовідведення. Для умов нового будівництва доцільно прийняти суглинкові ґрунти. Глибина промерзання ґрунту для району будівництва приймається на рівні 1,0 м.

Площа земельної ділянки під будівництво визначається за формулою:

$$S_d = n_z \times N, \quad (3.1)$$

де n_z – норматив площі земельної ділянки на 1 місце, $\text{м}^2/\text{місце}$; N – кількість місць у закладі.

Для проєктованого wellness-готелю $N=200$ місць. Для подальшого концептуального опрацювання приймаємо площу земельної ділянки $S_d=11\,000\text{ м}^2$. Така площа забезпечує можливість розміщення будівлі, вхідної зони, автостоянки, озеленення, прогулянкових маршрутів, майданчиків короточасного відпочинку та технічних споруд без перевантаження території. Формулу для визначення площі ділянки та необхідність подальшого поділу її на функціональні зони прямо наведено в методичці.

На території wellness-готелю доцільно виділити такі функціональні зони:

- ✓ зону забудови;
- ✓ вхідний упорядкований майданчик;
- ✓ стоянку легкових автомобілів; зону озеленення;
- ✓ внутрішні проїзди;

- ✓ господарсько-технічну зону;
- ✓ розворотний майданчик;
- ✓ пішохідні комунікації;
- ✓ зону малих архітектурних форм.

Площа зони забудови приймається на рівні 2 600 м². У цій зоні розміщується основна будівля wellness-готелю з урахуванням відступів від меж ділянки, зручного підходу до головного входу та можливості функціонального зв'язку з усіма іншими зонами території. Розміщення будівлі в центральній фронтальній частині ділянки забезпечує формування репрезентативного простору перед входом і водночас дає змогу відокремити господарське обслуговування від основних маршрутів гостей.

Перед головним входом формується впорядкований майданчик для підходу гостей, висадки пасажирів, короткочасного очікування та зовнішнього рекреаційного використання. Згідно з методичними рекомендаціями площа такого майданчика має становити не менше 0,2 м² на одного мешканця. Для 200 місць мінімальна площа становить:

$$S_{\text{ум}} = 0,2 \times 200 = 40 \text{ м}^2$$

Для wellness-готелю доцільно прийняти більшу площу – 60 м², оскільки вхідний простір повинен виконувати не лише комунікаційну, а й представницьку функцію.

Стоянка легкових автомобілів проєктується для гостей та відвідувачів закладу. Методичні рекомендації передбачають орієнтовно 10–15 машиномісць на 100 місць у закладі та 24 м² на одне машиномісце. Для wellness-готелю на 200 місць приймається автостоянка на 25 машиномісць. Площа стоянки становить:

$$S_{\text{ac}} = 25 \times 24 = 600 \text{ м}^2$$

Стоянку доцільно розташувати збоку від головного під'їзду на безпечній

пішохідній відстані від вхідної групи, але поза межами основної рекреаційної зони. Це дає змогу уникнути шумового впливу на зони відпочинку та зберегти комфортний візуальний образ території.

Зона озеленення є однією з основних складових території wellness-готелю. Для об'єкта такого типу озеленення виконує не лише декоративну, а й рекреаційну, санітарно-гігієнічну та психологічну функції. Площа зони озеленення приймається у розмірі 0,55 від площі забудови:

$$S_{\text{оз}} = S_3 \times 0,55 = 2600 \times 0,55 = 1430 \text{ м}^2$$

У межах цієї зони доцільно передбачити газони, декоративні кущі, групи дерев, сезонні квітники, а також ділянки спокійного короткочасного відпочинку. При розміщенні елементів озеленення слід дотримуватися мінімальних відстаней: від зовнішніх стін будівлі до стовбура дерева – 5,0 м, до куща – 1,5 м; від краю проїжджої частини вулиці до дерева – 2,0 м, до куща – 1,0 м; від краю тротуару чи садової доріжки до дерева – 0,75 м, до куща – 0,5 м.

Для забезпечення під'їзду до головного входу, пожежного доступу та господарського обслуговування на території передбачаються внутрішні проїзди. Їх площа визначається за формулою:

$$S_{\text{н.п.}} = L \times 3,5,$$

де L – сумарна довжина проїздів, м. Для проєкту приймається сумарна довжина внутрішніх проїздів 120 м. Тоді площа становить:

$$S_{\text{н.п.}} = 120 \times 3,5 = 420 \text{ м}^2$$

Внутрішні проїзди повинні забезпечувати зв'язок між в'їздом на територію, автостоянкою, господарською зоною та пожежними під'їздами до будівлі.

Господарсько-технічна зона розміщується окремо від головного входу та рекреаційних просторів. У її межах передбачаються майданчик для контейнерів

твердих побутових відходів, технічні шафи або приміщення зовнішнього інженерного забезпечення, зона розвантаження та короткочасного перебування службового транспорту. Площу господарсько-технічної зони доцільно прийняти на рівні 180 м². Її відокремлення від основних маршрутів гостей є обов'язковим для забезпечення санітарного порядку та візуального комфорту на території.

Для маневрування транспорту передбачається розворотний майданчик площею 72 м², що відповідає рекомендованому розміру 6×12 м. Це рішення забезпечує можливість безпечного розвороту обслуговуючого та пожежного транспорту без порушення організації гостьового простору.

Пішохідні комунікації формують систему зв'язків між головним входом, автостоянкою, зонами відпочинку, озелененням та окремими зовнішніми функціональними ділянками. Для основного підходу до будівлі доцільно прийняти ширину 3,0 м, для другорядних пішохідних доріжок – 1,5–2,0 м. Загальна площа пішохідних комунікацій приймається на рівні 850 м². Доріжки повинні мати зручне покриття, бути безпечними в експлуатації та придатними для користування у різні пори року.

У межах території також доцільно передбачити малі архітектурні форми загальною площею 120 м². До них належать альтанки, навіси, лави, декоративне освітлення, елементи навігації, а також локальні майданчики спокійного відпочинку. Їх розміщення має підсилювати рекреаційну функцію території та відповідати стилістичному рішення wellness-готелю.

Загальна структура використання території проєктованого wellness-готелю подана так:

- площа ділянки – 11 000 м²;
- зона забудови – 2 600 м²;
- вхідний майданчик – 60 м²;
- автостоянка – 600 м²;

- озеленення – 1 430 м²;
- внутрішні проїзди – 420 м²;
- господарсько-технічна зона – 180 м²;
- розворотний майданчик – 72 м²;
- пішохідні комунікації – 850 м²;
- малі архітектурні форми – 120 м².

Отже, організація території проєктованого wellness-готелю ґрунтується на чіткому функціональному зонуванні, відокремленні гостьових, транспортних і господарських потоків, достатньому озелененні та створенні комфортного рекреаційного середовища. Прийняте рішення забезпечує зручність користування територією, відповідає специфіці курортного об'єкта та створює передумови для подальшого архітектурного, інженерного й дизайнерського опрацювання проєкту.

3.3. Архітектурні рішення та характеристика будівлі wellness-готелю

Проєктований об'єкт є окремо розташованою громадською будівлею готельного призначення, запроектованою як wellness-готель категорії 4* на 100 номерів, розрахований на 200 місць. За своїм функціональним призначенням будівля належить до підприємств готельного господарства з розвиненою системою основних і додаткових послуг, у складі яких передбачено житлову групу, приймально-вестибюльну групу, ресторан, wellness- і SPA-блок, фізкультурно-оздоровчі приміщення, адміністративні, господарські та технічні приміщення.

За містобудівним значенням будівля приймається як об'єкт локального значення у структурі курортної забудови. За поверховістю об'єкт належить до

багатоповерхових будівель. Для проекту доцільно прийняти 5 поверхів, що дає змогу раціонально розмістити номерний фонд, громадські приміщення, оздоровчі зони та службові групи без надмірного ущільнення забудови. Така поверховість є достатньою для формування компактної планувальної структури та забезпечення зручних функціональних зв'язків між основними групами приміщень.

За довговічністю будівлю доцільно віднести до II ступеня, оскільки для її експлуатації передбачається тривалий строк служби основних конструкцій і стабільність функціонування в умовах інтенсивного використання. За вогнестійкістю будівлю доцільно прийняти II ступеня. Таке рішення відповідає характеру громадської будівлі з постійним перебуванням людей і забезпечує належний рівень пожежної безпеки для об'єкта готельного типу.

За конструктивною схемою будівлю доцільно проектувати за повнокаркасною схемою. Такий варіант є найбільш доцільним для wellness-готелю, оскільки дає можливість вільніше формувати внутрішній простір, раціонально організовувати великопробльотні громадські приміщення, зони вестибюля, ресторану, wellness- і SPA-блоку, а також забезпечувати гнучкість внутрішнього планування номерного фонду. Основними несівними елементами доцільно прийняти монолітний або збірно-монолітний залізобетонний каркас. Зовнішні огорожувальні конструкції доцільно виконувати з ефективних стінових матеріалів із додатковим теплоізоляційним шаром, що дає можливість зменшити тепловтрати та підвищити енергоефективність будівлі.

Архітектурне рішення будівлі формується з урахуванням функціональної структури wellness-готелю та природного оточення курортної території. Об'ємно-просторову композицію доцільно вирішувати у сучасному стриманому стилі з використанням простих геометричних форм, горизонтального членування фасадів, панорамного скління громадських зон, натуральних або візуально наближених до природних матеріалів оздоблення.

Таке рішення забезпечує цілісне сприйняття будівлі, підкреслює її рекреаційно-оздоровче спрямування та дає змогу гармонійно інтегрувати об'єкт у середовище курортної забудови.

Функціонально будівля має бути організована за принципом чіткого зонування внутрішнього простору. Житлова група повинна бути ізольована від господарських і технічних приміщень. Приймально-вестибюльна група, ресторан і частина громадських просторів розміщуються на нижніх поверхах, що забезпечує зручність користування ними для всіх категорій гостей. Житлові поверхи доцільно розташовувати вище рівня основних громадських приміщень, що сприяє акустичному комфорту та приватності проживання. Приміщення фізкультурно-оздоровчого призначення і wellness-зона повинні бути функціонально пов'язані з житловою групою, але відокремлені від транзитних потоків, щоб забезпечити спокійний режим користування.

У будівлі необхідно забезпечити умови безперешкодного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення. Для цього при вході до будівлі передбачаються зручні підходи без перепадів висот або з улаштуванням пандусів, достатня ширина дверних прорізів, пристосовані санітарні вузли, а також можливість вертикального переміщення між поверхами. Центральний вхід повинен бути зручним для користування всіма категоріями відвідувачів.

Відповідно до місткості та поверховості будівлі доцільно передбачити не менше двох пасажирських ліфтів, один із яких має бути пристосований для перевезення осіб з інвалідністю, багажу та експлуатаційних потреб. Для wellness-готелю на 100 номерів таке рішення є функціонально необхідним, оскільки забезпечує належний рівень комфорту, безперервність вертикальних зв'язків і зручність експлуатації номерного фонду та громадських зон.

Планувальне рішення вестибюльної групи повинно враховувати максимальну пропускну спроможність у години заїзду та виїзду гостей. Її

площа та склад мають забезпечувати розміщення рецепції, зон очікування, короткочасного відпочинку, багажного сервісу, санітарних вузлів для відвідувачів та зручний розподіл потоків у напрямках житлової, ресторанної і wellness-зони. Саме вестибюльна група формує перше враження про заклад, тому її планувальна організація повинна бути чіткою, логічною і візуально зрозумілою.

Під час проєктування зовнішніх огорожувальних конструкцій необхідно передбачити рішення, спрямовані на мінімізацію енерговитрат. Для цього доцільно застосовувати ефективне утеплення фасадів, енергоощадні віконні системи, утеплене покриття, а також архітектурні засоби зменшення тепловтрат через основні огорожувальні елементи. Для wellness-готелю це має особливе значення, оскільки об'єкт функціонує цілорічно і має підвищене навантаження на системи опалення, вентиляції та гарячого водопостачання.

Отже, будівля проєктованого wellness-готелю є багатоповерховою громадською спорудою готельного призначення, запроєктованою за повнокаркасною схемою, з II ступенем довговічності та II ступенем вогнестійкості. Прийняті архітектурні рішення забезпечують раціональне функціональне зонування, зручність користування будівлею, належний рівень безпеки, доступності та енергоефективності, а також відповідають концепції сучасного wellness-готелю курортного типу.

3.4. Інженерне забезпечення підприємства готельного господарства

Інженерне забезпечення проєктованого wellness-готелю на 100 номерів / 200 місць передбачається з урахуванням можливості підключення об'єкта до існуючих зовнішніх мереж водопостачання, каналізації, електропостачання,

теплопостачання, зв'язку та телекомунікацій.

Для проєктованого wellness-готелю доцільно прийняти централізоване водопостачання, каналізацію та електропостачання, а систему теплопостачання – від автономної дахової або прибудованої котельні чи через індивідуальний тепловий пункт, залежно від умов конкретної ділянки та технічної можливості підключення. З огляду на цілорічний режим роботи готелю, наявність SPA-зони, басейну, душових, пральні, ресторану та номерного фонду, інженерні системи повинні забезпечувати безперервну і стабільну роботу всіх функціональних блоків будівлі. Концепція об'єкта передбачає наявність wellness-, SPA- і фітнес-сервісу, тому інженерне забезпечення має бути посиленим порівняно зі звичайним готелем.

Система опалення у будівлі повинна забезпечувати стабільний температурний режим у житлових, громадських, адміністративних та технічних приміщеннях. Для цього доцільно передбачити водяну систему опалення з нижньою розводкою трубопроводів та встановленням сучасних радіаторів у номерах, адміністративних і допоміжних приміщеннях. У вестибюльній групі, ресторані, коридорах, зонах очікування та окремих приміщеннях wellness-блоку доцільно додатково застосувати систему теплої підлоги, що підвищує комфорт користування приміщеннями. У SPA- та басейновій зоні опалення повинно працювати разом із системою вентиляції та осушення повітря, оскільки саме ці приміщення мають підвищені вимоги до мікроклімату.

Система вентиляції та кондиціонування є однією з ключових для wellness-готелю. Для житлових номерів, ресторану, конференц-зони, фітнес-приміщень, адміністративних кабінетів і вестибюльної групи доцільно передбачити припливно-витяжну вентиляцію з механічним спонуканням та можливістю індивідуального регулювання температури. У SPA-зоні, роздягальнях, санітарних вузлах, процедурних кабінетах і приміщеннях басейну обов'язково необхідно влаштувати окрему припливно-витяжну систему з підвищеною

кратністю повітрообміну. Для приміщення басейну доцільно передбачити систему осушення повітря, яка запобігає надмірній вологості, конденсату на конструкціях і погіршенню санітарного стану приміщення. У приміщеннях ресторанного господарства, зокрема у виробничій зоні та гарячому цеху, слід передбачити локальні витяжні системи над тепловим обладнанням.

Водопостачання будівлі доцільно прийняти централізованим від зовнішньої мережі. На вводі в будівлю необхідно передбачити водомірний вузол із запірною арматурою, фільтрами грубого очищення та приладами обліку. Внутрішня система водопостачання повинна включати господарсько-питне, гаряче та протипожежне водопостачання. Господарсько-питна мережа забезпечує водою номери, санітарні вузли, ресторан, пральню, службові та технічні приміщення. Гаряче водопостачання має бути безперервним, оскільки воно є критично важливим для функціонування номерного фонду, душових, SPA-зони, процедурних кабінетів, пральні та ресторанного блоку. Для wellness-готелю доцільно передбачити систему рециркуляції гарячої води, щоб зменшити втрати часу та води під час користування.

Окремої уваги потребує інженерне забезпечення басейну та SPA-зони. Для басейну необхідно передбачити систему водопідготовки, яка включає механічну фільтрацію, циркуляцію, знезараження та контроль якості води. Також повинна бути передбачена система технічного підживлення, переливу та відведення води. У приміщеннях SPA-зони потрібно забезпечити стабільну подачу гарячої та холодної води, надійне водовідведення, вентиляцію, локальний підігрів підлог і підтримання нормативного температурно-вологісного режиму.

Система каналізації в будівлі повинна включати внутрішню побутову та виробничу мережі з подальшим підключенням до зовнішньої каналізаційної мережі. Побутова каналізація обслуговує санітарні вузли номерів, душові, санвузли громадських зон, адміністративні та службові приміщення. Виробнича

каналізація повинна обслуговувати ресторанний блок, мийні відділення, пральню, технічні приміщення та зону водопідготовки басейну. У виробничих приміщеннях закладу харчування доцільно передбачити жироловлювачі, а в технічних зонах – локальні елементи очищення стоків за потреби. Відведення дощових і талих вод з покрівлі та території слід організувати через систему зовнішнього водовідведення.

Електропостачання wellness-готелю доцільно передбачити від зовнішньої трансформаторної підстанції через кабельну мережу до головного розподільного щита будівлі. Внутрішня електромережа повинна бути поділена на силову та освітлювальну. До силової мережі підключаються ліфти, вентиляційне обладнання, системи кондиціонування, водонагрівальне обладнання, насоси, технологічне обладнання ресторану, пральні та басейну. Освітлювальна мережа забезпечує загальне, локальне, аварійне та евакуаційне освітлення. Для wellness-готелю доцільно також передбачити резервне живлення для критично важливих систем: аварійного освітлення, пожежної сигналізації, серверного обладнання, насосів протипожежного водопостачання та основних систем безпеки.

Для будівлі необхідно передбачити систему блискавкозахисту та контур заземлення. Це рішення є обов'язковим для громадської будівлі такого типу і забезпечує безпечну експлуатацію інженерного обладнання та електричних мереж. Усі металеві корпуси інженерного обладнання, електрощити, насосне обладнання, системи вентиляції та технологічні установки повинні бути приєднані до системи захисного заземлення.

Газопостачання доцільно передбачати лише в разі використання газового обладнання для котельні або окремих технологічних потреб. Якщо в проєкті джерелом теплопостачання приймається газова котельня, на вводі газопроводу необхідно встановити вузол обліку газу, систему автоматичного контролю витоку та аварійного відключення. Якщо ж теплопостачання організується

через електричне або централізоване джерело, окрема система газопостачання може не передбачатися.

Система сигналізації, зв'язку та телекомунікацій повинна включати пожежну сигналізацію, систему оповіщення про пожежу, охоронну сигналізацію, відеоспостереження, контроль доступу, телефонний зв'язок, мережу Інтернет і внутрішні цифрові комунікації персоналу. Датчики пожежної сигналізації доцільно встановити у номерах, коридорах, технічних приміщеннях, складських зонах, ресторанному блоці та адміністративних приміщеннях. Для wellness-готелю доцільно також передбачити електронні замки в номерах, систему контролю доступу до службових приміщень, покриття Wi-Fi на всій території будівлі та інтеграцію основних сервісів у готельну інформаційну систему.

Для підвищення ефективності експлуатації будівлі доцільно передбачити елементи автоматизації інженерного обладнання. До них належать автоматичне регулювання температури в приміщеннях, диспетчеризація роботи вентиляційних установок, облік споживання електроенергії, води і тепла, контроль параметрів повітря у SPA- та басейновій зоні, а також централізоване керування зовнішнім і внутрішнім освітленням у громадських просторах.

Отже, інженерне забезпечення проєктованого wellness-готелю включає систему опалення, вентиляції та кондиціювання, водопостачання, гарячого водопостачання, каналізації, електропостачання, блискавкозахисту, сигналізації, зв'язку, телекомунікацій і диспетчеризації. Прийняті рішення забезпечують стабільне функціонування житлової, ресторанної, адміністративної, технічної, wellness- та SPA-зон і відповідають вимогам до сучасного готелю оздоровчого типу.

3.5. Дизайн-рішення інтер'єрів та екстер'єру wellness-готелю

Дизайн-рішення проєктованого wellness-готелю підпорядковане загальній концепції закладу як об'єкта оздоровчого, рекреаційного та комфортного проживання. Для будівлі прийнято сучасний стриманий стиль із використанням природних матеріалів, спокійної кольорової гами, м'якого освітлення та просторових рішень, спрямованих на створення атмосфери відпочинку й відновлення. Обраний підхід відповідає функціональному призначенню wellness-готелю та умовам розміщення у курортному середовищі.

Зовнішня архітектурна композиція будівлі формується за рахунок чітких геометричних об'ємів, горизонтального членування фасадів, панорамного скління громадських зон та поєднання натуральних і сучасних оздоблювальних матеріалів. Для фасадів доцільно застосувати комбінацію декоративної штукатурки світлих відтінків, облицювання дерев'яними або деревоподібними панелями, а також локального використання натурального або декоративного каменю в зоні цоколя та вхідної групи. Таке рішення забезпечує візуальну легкість будівлі, її зв'язок із природним оточенням та відповідність сучасним вимогам до об'єктів готельного господарства оздоровчого типу.

Головний вхід до будівлі повинен мати виразне архітектурне акцентування. Для цього доцільно передбачити навіс, скляну вхідну групу, декоративне підсвічування, елементи навігації та впорядкований простір перед входом. Біля будівлі доцільно організувати садово-паркову зону короткочасного відпочинку гостей із лавами, декоративним озелененням, малими архітектурними формами та вечірнім ландшафтним освітленням. Упорядкування території передбачає мощення основних підходів і доріжок, озеленення газонами, декоративними кущами та групами дерев, а також встановлення зовнішніх світильників уздовж основних маршрутів пересування.

Інтер'єр громадських приміщень повинен вирішуватися як єдина

композиційна система. Вестибюльна зона, рецепція, зона очікування, ресторан, коридори, wellness- і SPA-простори мають бути об'єднані спільною стилістикою, але з урахуванням функціональних особливостей кожної групи приміщень. Основу колірної рішення доцільно сформулювати на поєднанні природних відтінків: бежевого, теплого сірого, молочного, пісочного, оливкового та деревних тонів.

Вестибюль доцільно оформити у світлій нейтральній гамі з використанням керамограніту або великоформатної плитки на підлозі, декоративних дерев'яних панелей, м'яких меблів стриманих форм і локального акцентного освітлення в зоні рецепції. Стійка реєстрації повинна бути композиційним центром вхідної групи, а простір навколо неї – зручним для одночасного перебування гостей під час заїзду й виїзду. У зоні очікування доцільно передбачити дивани, крісла, журнальні столики, декоративне озеленення та приглушене розсіяне освітлення.

Інтер'єр ресторану доцільно вирішити в тому самому стилістичному напрямі, але з більш виразним акцентом на затишок і спокійне споживання їжі. Для оздоблення можуть бути використані дерев'яні поверхні, текстиль природних фактур, декоративні підвісні світильники, озеленені вставки та приглушені кольорові акценти. Планувально в інтер'єрі ресторану необхідно забезпечити чітке зонування обідньої частини, проходів для гостей і маршрутів обслуговуючого персоналу.

Особливу увагу слід приділити дизайну wellness- і SPA-зони. У цих приміщеннях доцільно використовувати матеріали, стійкі до вологи, перепадів температури та інтенсивної експлуатації: керамограніт, мозаїку, вологостійкі декоративні панелі, загартоване скло. Кольорове рішення повинно бути максимально спокійним, без різких контрастів. Доцільним є використання теплого непрямого освітлення, прихованого підсвічування, м'яких світлотіньових переходів і натуральних фактур, що створюють відчуття

приватності, безпеки й релаксації. У зоні басейну дизайн має поєднувати візуальну чистоту, функціональність і підвищені санітарно-гігієнічні вимоги.

Житлові номери повинні бути оформлені у спокійному сучасному стилі без перевантаження декоративними елементами. Для підлог доцільно застосувати зносостійке покриття: ламінат, вінілове покриття або інші матеріали, придатні для готельної експлуатації. У санітарних вузлах необхідно передбачити керамічну плитку та вологостійкі оздоблювальні матеріали. Меблювання номерів повинно включати ліжка, приліжкові тумби, шафу або гардеробну секцію, письмовий або туалетний стіл, крісло, дзеркало, багажну полицю. Освітлення має бути комбінованим: загальним, локальним біля ліжок і робочої поверхні. Дизайн номерів повинен підтримувати загальну концепцію wellness-проживання, тому перевагу слід надавати натуральним фактурам, спокійним кольорам і зручним ергономічним рішенням.

У коридорах і холах житлових поверхів доцільно застосувати стримане оздоблення, достатнє загальне освітлення, акцентну навігацію та зносостійкі матеріали. Важливо забезпечити не лише естетичність, а й легкість прибирання, довговічність оздоблення та візуальну цілісність усіх поверхів будівлі.

Отже, дизайн-рішення інтер'єрів та екстер'єру wellness-готелю базується на сучасному стриманому стилі, функціональності, використанні природних матеріалів і створенні спокійного комфортного середовища. Прийняті рішення відповідають концепції оздоровчого готелю курортного типу та забезпечують єдність зовнішнього образу будівлі й внутрішнього простору.

Паспорт проєкту подано в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Паспорт проєкту wellness-готелю

№ з/п	Найменування показника	Одиниця виміру	Значення показника
1	Площа ділянки під будівництво, Сд	м ²	11 000

Продовження табл.3.2

2	Площа будівлі закладу, $S_{зб}$	m^2	2 600
3	Коефіцієнт забудови, K_z	-	0,24
4	Площа озеленення, $S_{оз}$	m^2	1 430
5	Коефіцієнт озеленення, $K_{оз}$	-	0,13
6	Робоча площа закладу, $S_{роб}$	m^2	7 850
7	Корисна площа закладу, $S_{кор}$	m^2	8 620
8	Будівельний об'єм будівлі, V_b	m^3	31 500
9	Капітальні витрати на проєкт, $BA+B$	тис. грн	174 673,98
10	Вартість 1 місця	тис. грн	873,37
11	Вартість 1 m^2 загальної площі	тис. грн	20,26
12	Вартість 1 m^3 об'єму будівлі	тис. грн	5,55

Дані таблиці 3.5 дають змогу узагальнено оцінити основні архітектурно-планувальні та вартісні параметри проєктованого wellness-готелю. Площа земельної ділянки 11 000 m^2 є достатньою для розміщення будівлі, автостоянки, проїздів, озеленення, пішохідних зон і малих архітектурних форм. Площа забудови 2 600 m^2 формує коефіцієнт забудови на рівні 0,24, що свідчить про помірну щільність використання території та відповідає курортному характеру об'єкта.

Площа озеленення 1 430 m^2 і коефіцієнт озеленення 0,13 підтверджують наявність рекреаційної складової території. Робоча площа 7 850 m^2 та корисна площа 8 620 m^2 характеризують масштаб внутрішнього простору й дають можливість забезпечити розміщення номерного фонду, wellness- і SPA-зони, ресторану, адміністративних, господарських і технічних приміщень.

Будівельний об'єм 31 500 m^3 відповідає прийнятій поверховості та архітектурно-просторовому рішення будівлі. Капітальні витрати на проєкт у розмірі 174 673,98 тис. грн відображають укрупнену вартісну оцінку реалізації wellness-готелю з урахуванням будівельної частини, інженерного забезпечення та базового рівня оснащення. На основі цього вартість одного місця становить 873,37 тис. грн, вартість 1 m^2 загальної площі – 20,26 тис. грн, а вартість 1 m^3 будівельного об'єму – 5,55 тис. грн.

3.6. Техніко-економічні показники та укрупнений кошторис проєкту

Техніко-економічне обґрунтування проєкту wellness-готелю на 100 номерів / 200 місць здійснюється на основі укрупненого кошторисного розрахунку. Методичні рекомендації передбачають, що витрати на виконання загальнобудівельних робіт визначаються за формулою:

$$B_{збр} = N \times Y \times K_T \times I_K \times I_P, \quad (3.2)$$

де

N – потужність проєктованого закладу, місць;
 Y – норматив питомої вартості загальнобудівельних робіт на одиницю потужності, у.о.;
 K_T – територіальний поправковий коефіцієнт;
 I_K – офіційний валютний курс гривні до долара США, грн./USD;
 I_P – нормативний індекс цін. У методичних рекомендаціях для цього розрахунку прямо наведено $I_P=0,77$, а також рекомендовані відсоткові межі для зведеного кошторису.

Для проєктованого wellness-готелю приймаємо:
 $N=200$ місць;
 $Y=8$ у.о./місце;
 $K_T=1,10=1,10$.

Підставивши вихідні дані у формулу, отримаємо вартість загальнобудівельних робіт:

$$B_{збр}=200 \times 8 \times 1,10 \times 43,8722 \times 0,77 = 59\,455,61 \text{ тис. грн.}$$

Оскільки загальнобудівельні роботи становлять основну частину вартості

будівництва, для подальших розрахунків приймається, що їх частка дорівнює 58 % від загальної вартості глави 2. Тоді загальна вартість основних об'єктів будівництва становитиме:

$$\text{Гл.2} = \frac{59455,61}{0,58} = 102\,509,66 \text{ тис. грн.}$$

На підставі цього визначено витрати за окремими статтями кошторису. До складу глави 2 включено загальнобудівельні, електротехнічні, сантехнічні роботи, витрати на зв'язок і сигналізацію, а також витрати на устаткування, меблі та інвентар. Окремо враховано витрати на підготовку території будівництва, об'єкти підсобного та енергетичного призначення, зовнішні мережі, благоустрій і озеленення, тимчасові споруди, інші супутні витрати, утримання служби замовника, підготовку кадрів, проєктні та вишукувальні роботи, а також обов'язкові платежі й резервний фонд.

Таблиця 3.3

Зведений кошторис проєкту wellness-готелю

№ глави	Стаття витрат	Прийняте значення, %	Розмір витрат, тис. грн
1	Підготовка території будівництва	1,0 від глави 2	1 025,10
2.1	Загальнобудівельні роботи	58,0 від глави 2	59 455,61
2.2	Електротехнічні роботи	7,0 від глави 2	7 175,68
2.3	Сантехнічні роботи	5,5 від глави 2	5 638,03
2.4	Зв'язок та сигналізація	2,5 від глави 2	2 562,74
2.5	Устаткування, меблі та інвентар	27,0 від глави 2	27 677,61
	Разом за главою 2	100,0	102 509,66
3	Об'єкти підсобного та обслуговуючого призначення	3,0 від глави 2	3 075,29
4	Об'єкти енергетичного господарства	0,8 від глави 2	820,08
5	Об'єкти транспортного господарства та зв'язку	0,2 від глави 2	205,02
6	Зовнішні мережі та споруди водопостачання, каналізації, тепlopостачання та газопостачання	5,0 від глави 2	5 125,48

Продовження табл.3.3

7	Благоустрій і озеленення території	2,0 від глави 2	2 050,19
	Разом за главами 1–7		114 810,82
8	Тимчасові будівлі та споруди	0,8 від глав 1–7	918,49
9	Інші роботи та витрати	4,0 від глав 1–7	4 592,43
	Разом за главами 1–9		120 321,74
10	Утримання дирекції, технічний та авторський нагляд	2,0 від глав 1–7	2 296,22
11	Підготовка експлуатаційних кадрів	0,3 від глав 1–9	360,97
12	Проектні та вишукувальні роботи	3,0 від глав 1–7	3 444,32
	Всього за розділом А		126 423,25
Б.1	Обов'язкові платежі (податки та збори)	38,0 від глав 1–9	45 722,26
Б.2	Резервний компенсаційний фонд замовника	2,0 від розділу А	2 528,47
	Всього за розділом Б		48 250,73
	ЗАГАЛЬНА СУМА ВИТРАТ НА БУДІВНИЦТВО		174 673,98

Дані таблиці 3.3 показують, що найбільшу частку у структурі капітальних витрат становлять загальнобудівельні роботи, а також витрати на устаткування, меблі та інвентар. Це пояснюється специфікою проєктованого wellness-готелю, який поєднує житлову функцію з оздоровчо-рекреаційною, ресторанною та сервісною складовими. Значний обсяг витрат також припадає на інженерне забезпечення, що пов'язано з необхідністю облаштування систем водопостачання, каналізації, опалення, вентиляції, кондиціювання, електропостачання, зв'язку та автоматизації.

За результатами розрахунку загальна сума капітальних витрат на реалізацію проєкту становить 174 673,98 тис. грн, або 174,67 млн грн. На основі цього визначаються питомі показники вартості. За місткості 200 місць вартість одного місця становить:

$$\frac{174\,673,98}{200} = 873,37 \text{ тис. грн/місце.}$$

За корисної площі будівлі 8 620 м² вартість 1 м² становить:

$$\frac{174\,673,98}{8\,620} = 20,26 \text{ тис. грн/м}^2.$$

За будівельного об'єму 31 500 м³ вартість 1 м³ становить:

$$\frac{174\,673,98}{31\,500} = 5,55 \text{ тис. грн/м}^3.$$

Отримані результати дають змогу оцінити загальний масштаб проєкту та його вартісні характеристики. Розраховані показники свідчать, що реалізація wellness-готелю на 100 номерів потребує значних капітальних вкладень, основна частина яких пов'язана з будівництвом будівлі, інженерним забезпеченням та оснащенням функціональних зон. У цілому виконаний укрупнений кошторис підтверджує економічну реалістичність проєкту та може бути використаний як основа для подальшого обґрунтування інвестиційної доцільності його реалізації.

Висновок до розділу 3

У третьому розділі розроблено архітектурно-планувальні, інженерні та дизайн-рішення проєкту wellness-готелю категорії 4* на 100 номерів / 200 місць. Обґрунтовано об'ємно-планувальне рішення будівлі, яке базується на функціональному зонуванні, раціональному взаємозв'язку основних груп приміщень і розмежуванні потоків гостей та персоналу.

Визначено основні підходи до організації території та благоустрою земельної ділянки. Передбачено розміщення будівлі, вхідної зони, автостоянки, внутрішніх проїздів, пішохідних комунікацій, озеленення, господарсько-технічної зони та малих архітектурних форм. Таке рішення забезпечує зручність користування територією та відповідає курортному характеру об'єкта.

У розділі також охарактеризовано архітектурні рішення будівлі, її конструктивну схему, поверховість, вимоги до доступності, безпеки та енергоефективності. Обґрунтовано інженерне забезпечення wellness-готелю, зокрема системи опалення, вентиляції, кондиціонування, водопостачання, каналізації, електропостачання, сигналізації, зв'язку та диспетчеризації.

Окрему увагу приділено дизайн-рішенням інтер'єрів та екстер'єру. Запропоновано сучасний стриманий стиль із використанням природних матеріалів, спокійної кольорової гами, м'якого освітлення та рішень, що створюють атмосферу відпочинку й відновлення.

Проведені техніко-економічні розрахунки показали, що загальна сума капітальних витрат на реалізацію проєкту становить 174 673,98 тис. грн. Отже, запропоновані архітектурні, інженерні, дизайнерські та економічні рішення підтверджують реалістичність і доцільність подальшого опрацювання проєкту wellness-готелю.

ВИСНОВКИ

У бакалаврській кваліфікаційній роботі розроблено концептуальний проєкт wellness-готелю на 100 номерів із впровадженням інноваційних медико-оздоровчих програм. У процесі дослідження було розглянуто теоретичні засади функціонування підприємств готельного господарства оздоровчого спрямування, проаналізовано сучасні підходи до формування wellness-концепції в індустрії гостинності, обґрунтовано доцільність створення такого закладу в умовах курортної території та розроблено основні архітектурно-планувальні, інженерні, дизайнерські й техніко-економічні рішення проєкту.

Проведене дослідження дало змогу встановити, що розвиток wellness-напряму в готельному господарстві є закономірною відповіддю на зміну потреб споживачів. Сучасний гість дедалі частіше орієнтується не лише на базове проживання, а й на можливість отримання комплексу послуг, пов'язаних із фізичним відновленням, психоемоційним комфортом, профілактикою перевтоми та підтриманням здорового способу життя. Wellness-готелі сьогодні виступають не просто місцями тимчасового проживання, а багатофункціональними об'єктами, в яких поєднуються рекреаційна, сервісна, оздоровча та комунікативна функції.

У ході виконання роботи було з'ясовано, що концепція wellness-готелю потребує цілісного підходу до формування всіх складових проєкту. На відміну від звичайного готелю, де wellness-послуги можуть мати додатковий характер, у даному випадку саме оздоровча складова визначає логіку просторової організації, перелік приміщень, характер інженерного забезпечення, дизайнерське рішення та підходи до експлуатації об'єкта. Це означає, що номерний фонд, ресторанне господарство, SPA-зона, фітнес-приміщення, простори релаксації, адміністративні та технічні блоки повинні розглядатися як елементи єдиної системи, а не як ізольовані функціональні частини.

За результатами опрацювання теоретичних матеріалів та проєктних підходів обґрунтовано доцільність створення wellness-готелю саме у структурі курортної інфраструктури. Обрана локація відповідає вимогам до об'єктів такого типу, оскільки поєднує природно-рекреаційний потенціал, сформований туристичний потік, наявність транспортної доступності та зацікавленість споживачів у якісному відпочинку з оздоровчим компонентом. Для wellness-готелю важливими є не лише характеристики самої будівлі, а й середовище, в якому вона функціонує. Тому природне оточення, рекреаційна привабливість місцевості та можливість гармонійного поєднання архітектури з ландшафтом виступають суттєвими чинниками успішності проєкту.

У роботі сформовано загальну концепцію підприємства готельного господарства як wellness-готелю категорії 4* на 100 номерів, розрахованого на 200 місць. Такий формат є оптимальним з погляду поєднання місткості, функціональної насиченості та можливості забезпечення належного рівня комфорту. Заклад орієнтовано на надання не лише основних готельних послуг, а й розширеного комплексу wellness-, SPA- та медико-оздоровчих сервісів. Це дає змогу позиціонувати об'єкт як конкурентоспроможний засіб розміщення оздоровчого типу, здатний задовольнити потреби різних категорій гостей.

Важливим результатом дослідження стало визначення складу та структури основних груп приміщень проєктованого підприємства. Встановлено, що для повноцінного функціонування wellness-готелю необхідно передбачити приймально-вестибюльну групу, житлову групу, ресторанне господарство, wellness- і SPA-блок, фізкультурно-оздоровчі приміщення, адміністративні, господарські та технічні приміщення. Така структура забезпечує безперервність технологічного процесу, зручність користування для гостей, можливість ефективної роботи персоналу та належний рівень обслуговування. Водночас саме правильне співвідношення площ і функціональних зв'язків між цими групами приміщень визначає якість майбутнього готельного продукту.

У межах архітектурно-планувальної частини роботи розроблено об'ємно-планувальне рішення будівлі, засноване на принципах функціонального зонування, логічного взаєморозміщення приміщень та розмежування основних потоків. Було визначено, що житлова група повинна бути ізольованою від технічних і господарських зон, а громадські приміщення мають бути зручно пов'язані між собою та з вхідною групою. Окрему увагу приділено організації wellness- і SPA-блоку як ключової складової концепції. Прийняте рішення забезпечує зручність пересування, комфорт для гостей, раціональне використання площ і можливість належної експлуатації будівлі.

У роботі також вирішено питання організації території та благоустрою земельної ділянки. Доведено, що для wellness-готелю важливим є не лише внутрішнє середовище, а й якісно організований зовнішній простір. На території доцільно передбачити зону забудови, автостоянку, внутрішні проїзди, пішохідні зв'язки, озеленення, рекреаційні ділянки, господарсько-технічну зону та малі архітектурні форми. Таке рішення сприяє впорядкованості території, відокремленню гостьових і господарських маршрутів, підвищенню рівня комфорту та формуванню цілісного архітектурного образу об'єкта.

У процесі проектування архітектурного образу будівлі було встановлено, що wellness-готель доцільно вирішувати як сучасну багатоповерхову громадську будівлю з чіткою композицією, стриманими фасадними рішеннями та використанням матеріалів, що гармонують із природним оточенням. Прийнята повнокаркасна конструктивна схема забезпечує гнучкість внутрішнього планування, можливість раціонального розміщення великих громадських просторів і достатній рівень адаптивності будівлі. Окремо враховано вимоги щодо доступності для маломобільних груп населення, пожежної безпеки та енергоефективності, що є обов'язковими для сучасних об'єктів готельного господарства.

Значне місце в роботі посідає обґрунтування інженерного забезпечення

wellness-готелю. Встановлено, що для закладу такого типу інженерні системи мають особливо важливе значення, оскільки визначають якість мікроклімату, санітарно-гігієнічні умови, комфорт проживання та безперебійність роботи всіх функціональних блоків. У проєкті передбачено системи опалення, вентиляції, кондиціонування, водопостачання, гарячого водопостачання, каналізації, електропостачання, сигналізації, телекомунікацій і диспетчеризації. Особливу увагу приділено потребам басейну, SPA-зони, ресторанного блоку та номерного фонду, оскільки саме ці зони мають підвищені вимоги до мікроклімату, вологості, якості повітря та водопідготовки.

У межах дизайнерського опрацювання проєкту сформовано рішення інтер'єрів та екстер'єру wellness-готелю. Визначено, що стилістика об'єкта повинна відповідати його функціональному призначенню та підтримувати атмосферу відпочинку, релаксації та відновлення. Тому доцільним є використання сучасного стриманого стилю, природних фактур, спокійної кольорової гами, м'якого освітлення та ергономічного меблювання. Такий підхід є важливим не лише з естетичного, а й з практичного погляду, оскільки дизайн у wellness-готелі впливає на емоційне сприйняття простору, загальне враження гостей і рівень їхнього задоволення послугами.

Окремим результатом роботи стало виконання техніко-економічного обґрунтування проєкту. Було здійснено укрупнений кошторис витрат на реалізацію wellness-готелю, що дало змогу визначити загальну суму капітальних вкладень, а також розрахувати питомі вартісні показники: вартість одного місця, 1 м² загальної площі та 1 м³ будівельного об'єму. Це дозволило оцінити масштаб майбутнього будівництва та узагальнено охарактеризувати економічні параметри проєкту. Отримані результати свідчать про те, що реалізація wellness-готелю є капіталомістким, але обґрунтованим напрямом розвитку підприємств готельного господарства, особливо в межах туристично привабливих курортних територій.

Таким чином, за результатами виконаної роботи можна зробити висновок, що розроблений концептуальний проєкт wellness-готелю є функціонально обґрунтованим, архітектурно цілісним і перспективним для подальшої реалізації. У ньому поєднано вимоги до сучасного підприємства готельного господарства з особливостями wellness-концепції, що дало змогу сформулювати комплексне проєктне рішення. Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що вони можуть бути використані як основа для подальшої деталізації проєкту, інвестиційного обґрунтування та підготовки до реального впровадження.

На основі проведеного дослідження доцільно запропонувати такі напрями подальшого опрацювання та реалізації проєкту.

По-перше, доцільно продовжити розроблення проєкту на стадії детального архітектурного та конструктивного проєктування. На цьому етапі необхідно уточнити планувальні параметри окремих приміщень, конструктивні вузли, специфікацію матеріалів, інженерних систем і технологічного обладнання. Це дасть змогу перейти від концептуального рівня до практичної підготовки об'єкта до реалізації.

По-друге, потребує поглиблення економічна частина проєкту. Для цього доцільно виконати розрахунок прогнозного завантаження номерного фонду, оцінити доходи від основних і додаткових послуг, визначити рівень операційних витрат, а також розрахувати строк окупності та показники інвестиційної ефективності. Такий аналіз дозволить повніше оцінити комерційну привабливість wellness-готелю.

По-третє, у подальшому доцільно деталізувати медико-оздоровчу складову проєкту. Це стосується формування переліку wellness-програм, SPA-пакетів, профілактичних процедур, короткострокових оздоровчих курсів і спеціальних пропозицій для різних сегментів споживачів. Такий підхід сприятиме чіткому позиціонуванню закладу на ринку та підвищенню його

конкурентоспроможності.

По-четверте, під час подальшого опрацювання проєкту доцільно посилити увагу до енергоефективності та ресурсозбереження. Для wellness-готелю це є особливо важливим через високі витрати на опалення, гаряче водопостачання, вентиляцію, кондиціювання та обслуговування басейну. Використання сучасних енергоощадних технологій, автоматизованих систем керування та екологічних рішень дасть змогу зменшити експлуатаційні витрати й підвищити загальну ефективність функціонування закладу.

По-п'яте, варто врахувати можливість подальшого розвитку проєкту як багатофункціонального wellness-комплексу. У перспективі це може передбачати розширення спектра медико-оздоровчих послуг, створення окремих програм для сімейного, корпоративного або реабілітаційного відпочинку, а також інтеграцію нових цифрових сервісів для управління перебуванням гостей.

Отже, розроблений концептуальний проєкт wellness-готелю може бути рекомендований як основа для подальшого практичного проєктування та реалізації. Його впровадження сприятиме розвитку сучасної інфраструктури гостинності оздоровчого спрямування, розширенню спектра якісних туристичних послуг та підвищенню привабливості курортних територій для вітчизняних і іноземних гостей.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бойко В. О. Wellness-туризм: нові горизонти для балансу та здоров'я. Економіка та суспільство. 2024. № 48. С. 118–124.
2. Ващенко Н. В. Адаптація принципів та методів управління персоналом у процесі управління підприємством. Економічний часопис-XXI. 2018. № 1-2(1). С. 98–101.
3. Горбатюк Л. М. Аналіз сучасного стану санаторно-курортної галузі України. Економіка та суспільство. 2024. № 50. С. 155–161.
4. Гришова І. Ю., Гончаренко М. Л. Трансформація індустрії гостинності у постковідний період. Інноваційна економіка. 2021. № 3. С. 88–95.
5. Державне агентство розвитку туризму України. Концепція розвитку лікувально-оздоровчого туризму. Київ, 2022. 27 с.
6. Дробязко Л. В. Корпоративна культура як чинник управління в готельному бізнесі. Теорія та практика державного управління. 2019. № 2. С. 41–50.
7. Желюк Т., Мацик В. Медичний туризм, нові напрями та можливості: макроекономічні та регіональні аспекти. Вісник ТНЕУ. 2021. № 2. С. 77–84.
8. Закон України «Про туризм» : Закон від 15.09.1995 № 324/95-ВР (в ред. від 2023 р.). Відомості Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/324/95-вр>
9. Іванова М. І., Єгорова Н. О. Використання сучасних методів управління персоналом на підприємствах. Економічний вісник Національного гірничого університету. 2019. № 3. С. 82–91.
10. Кудінова І. П., Грищенко О. С. Медичний туризм як актуальний тренд світового ринку. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Економіка і менеджмент. 2021. № 45. С. 145–151.
11. Мартинюк У. Медичний туризм в Україні: сучасний стан та перспективи. Економічний простір. 2025. № 184. С. 23–31.

12. Михайлова Р., Антоненко І., Рябова С. SPA-клуб: особливості інтер'єру. Вісник КНУТД. 2022. № 2. С. 33–39.
13. Міністерство охорони здоров'я України. Стратегія розвитку медичного туризму в Україні до 2030 року. Київ, 2021. 32 с.
14. Мирослава Г. SPA & wellness-туризм: стан і тенденції в Україні. Економіка та суспільство. 2022. № 38. С. 213–219.
15. Нагорний В. Розвиток курортно-санаторної індустрії Західної України. Соціально-економічні дослідження. 2022. № 45. С. 99–107.
16. Особливості проєктування SPA-готелів в умовах війни. Наукові записки КНТЕУ. 2025. № 3. С. 45–52.
17. Парфіненко Т. О. Концепція wellness як інноваційний напрям розвитку готельного бізнесу. Економіка та суспільство. 2023. № 43. С. 94–101.
18. Парфіненко Т. О., Рзаєва Т. Х. Стратегія розвитку wellness-готелів в Україні. Економіка та суспільство. 2025. № 52. С. 111–119.
19. Ресторанне господарство і туристична індустрія у ринкових умовах: зб. наук. пр. / Київський національний торговельно-економічний ун-т ; відп. ред. М. І. Пересічний. Київ : КНТЕУ, 2019. 304 с.
20. Рибак С., Михайлова С. Дизайн-проєкт інтер'єру SPA-закладу. Праці КНУТД. 2022. № 1. С. 28–35.
21. Роглев Х. Й. Основи готельного менеджменту: навч. посіб. Київ : Кондор, 2019. 408 с.
22. Розвиток лікувально-оздоровчого туризму в Україні: проблеми та напрями. Економіка та суспільство. 2024. № 49. С. 210–216.
23. Розвиток SPA-індустрії в Україні: аналітичний звіт. Економіка і організація торгівлі. 2021. № 12. С. 73–78.
24. Теодорович Л. Бальнеологічний курорт Трускавець: сучасний стан та розвиток. Регіональні студії. 2021. № 2. С. 52–57.
25. Українська асоціація медичного туризму. Аналітичний огляд ринку медичного туризму. Київ, 2023. 15 с.

26. Федорченко В. К., Лук'янова Л. Г., Дорошенко Т. Т., Мініч І. М. Уніфіковані технології готельних послуг: навч. посіб. Київ : Вища школа, 2018. 237 с.
27. Федорченко В. К., Кулик М. І. Уніфіковані стандарти гостинності: сучасні практики. Київ : КНТЕУ, 2020. 198 с.
28. Шикіна О. В., Гончаренко Я. Є., Ремихайло І. Ю. Шляхи розвитку ділового туризму в період пандемії. Інфраструктура ринку. 2020. № 50. С. 213–219.
29. Шкляр С. Проблеми архітектурного формування центрів медичної реабілітації. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. 2023. № 61. С. 201–209.
30. Щука Г. П. SPA vs Wellness: сучасні підходи до оздоровчого туризму. Економіка та суспільство. 2025. № 55. С. 65–71.



Міністерство освіти і науки України
Національний університет біоресурсів
і природокористування України
Харківський національний економічний університет імені
Семена Кузнеця
Національний університет харчових технологій
Полтавський фаховий коледж підприємництва
і ресторанного бізнесу
Київський фаховий коледж туризму та готельного
господарства

ТЕЗИ ДОПОВІДЕЙ

II Всеукраїнська науково-практична
студентська конференція

ЄВРОІНТЕГРАЦІЙНІ ПРОЦЕСИ В ГОТЕЛЬНО- РЕСТОРАННОМУ ТА ТУРИСТИЧНОМУ БІЗНЕСІ УКРАЇНИ

12 березня 2026 року



Київ - 2026

WELLNESS- ТА МЕДИЧНИЙ ТУРИЗМ В УКРАЇНІ В КОНТЕКСТІ ЄВРОІНТЕГРАЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ

ЧОРНОУСЬКО Вікторія,

*здобувачка освітнього ступеня «Бакалавр»
спеціальності «Готельно-ресторанна справа та кейтеринг»,
НУБіП України, м. Київ*

Євроінтеграційні процеси в Україні супроводжуються підвищенням вимог до якості туристичних послуг, стандартизації сервісу, безпеки та доступності середовища. У державній політиці ці орієнтири закріплені через стратегічні документи розвитку туризму та курортів до 2026 року [1]. Перспективним напрямом є розвиток wellness- та медичного туризму, що поєднує рекреацію і відновлення.

Медичний та wellness-туризм в Україні – це сегмент, що швидко розвивається, поєднуючи висококваліфіковану медицину (стоматологія, репродуктологія, пластична хірургія) та природні оздоровчі ресурси (SPA, курорти). Попри виклики, галузь демонструє стійкість та рекордні показники, особливо в західних регіонах та Києві, пропонуючи конкурентні ціни для більшості іноземців.

Світова аналітика фіксує зростання попиту на wellness-послуги, що підсилює актуальність спеціалізованих засобів розміщення в Україні. Так актуальною є концепція wellness-готелю категорії 4* на 100 номерів із медико-оздоровчими програмами як конкурентоспроможного туристичного продукту в умовах євроінтеграційних орієнтирів.

Концепція базується на комплексності послуг, так проживання доповнюється відновлювальними процедурами, програмами оздоровлення, рекреаційною інфраструктурою та сервісом, орієнтованим на підтримку здорового способу життя.

Важливо, що wellness-формат доцільно розглядати не як готель із окремими оздоровчими опціями, а як системну модель, де гість отримує побудований маршрут споживання послуги, можливість індивідуалізації програм та організовану комунікацію щодо режиму перебування.

Медико-оздоровчий компонент у структурі wellness-готелю підсилює цінність туристичного продукту, оскільки забезпечує перехід від загальної релаксації до програмного відновлення з орієнтацією на результат. Це розширює цільову аудиторію, підвищує ймовірність довшого перебування та створює умови для більш рівномірного попиту протягом року.

Для цільових сегментів ключовими мотивами можуть бути профілактика, зниження рівня стресу, відновлення працездатності, нормалізація сну й харчування, підвищення фізичної активності. Відповідно, заклад має формувати чітку пропозицію через пакетні програми та стандартизовані сервісні процеси.

Чому 100 номерів? Місткість 100 номерів (200місць) забезпечує поєднання персоналізованого сервісу та економічної ефективності. Диференціація номерного фонду за категоріями розширює ринкове охоплення і дозволяє формувати різні цінові пропозиції для гостей, орієнтованих на оздоровлення, сімейних та корпоративних клієнтів.

Ефективність wellness-готелю визначає функціонально-зональна організація простору з розмежуванням потоків гостей і персоналу. Це підвищує комфорт і прогнозованість сервісу та передбачає чітку логіку фронт-офісу, навігації й сервісних маршрутів. Вимоги до планувальних рішень і безпеки встановлюють норми проектування готельних будинків і комплексів [3].

Окрему увагу слід приділити інклюзивності. Для wellness- і медико-оздоровчого сегмента доступність є принципово важливою, оскільки частина гостей може мати тимчасові або постійні обмеження рухливості. Норми інклюзивності в сфері гостинності та туризму встановлюють обов'язковість забезпечення доступності та зручності під час проектування й реконструкції громадських будівель. Відповідно, безбар'єрні рішення мають охоплювати вхідну групу, вертикальні комунікації, навігацію, санітарні вузли та безпечні маршрути переміщення, що розширює потенційну аудиторію та підвищує якість сервісу.

Харчування в межах wellness-готелю доцільно інтегрувати в оздоровчу концепцію як елемент програми. Ресторан здорового харчування та можливість адаптації меню під потреби гостя підсилюють комплексність послуги і формують цілісне сприйняття закладу як простору відновлення.

Отже, у підсумку wellness-готель 4* на 100 номерів із медико-оздоровчими програмами може розглядатися як перспективний формат туристичного продукту в Україні в умовах євроінтеграційних процесів за умови комплексності пропозиції, продуманої організації сервісних потоків, нормативної відповідності та забезпечення інклюзивності середовища.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про схвалення Стратегії розвитку туризму та курортів на період до 2026 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.03.2017 № 168-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/168-2017-%D1%80>(дата звернення: 21.02.2026).
2. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 16.03.2017 № 168 “Про схвалення Стратегії розвитку туризму та курортів на період до 2026 року”. URL: <https://me.gov.ua/Documents/RozporiadzhenniaKabinetuMinistrivUkrainiVid16-03-2017-168-proSkhvalenniaStrategiiRozvitkuTurizmuTaKurortivNaPeriodDo2026-Roku> (дата звернення: 21.02.2026).
3. ДБН В.2.2-20:2008. Будинки і споруди. Готелі. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199654438578947875?doc_type (дата звернення: 21.02.2026).

Науковий керівник: к. е. н., доцент Мосіюк С.І.