

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Економічний факультет

ПОГОДЖЕНО
Декан
Економічного факультету

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
готельно-ресторанної справи та туризму

(підпис) **Андрій
МУЗИЧЕНКО**

(підпис) **Світлана
МЕЛЬНИЧЕНКО**

« ____ » _____ 2026 р.

« ____ » _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему: «Концептуальне обґрунтування проекту бази відпочинку на 50
місць»

Спеціальність 241 «Готельно-ресторанна справа»

Освітня програма «Готельно-ресторанний бізнес»

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна

Гарант освітньої програми
к. е. н., доцент

(підпис)

Лариса ГОПКАЛО

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

(підпис)

Лариса ГОПКАЛО

Виконала

(підпис)

Діана ГАГАЧ

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 Гагач Діани Вадимівни

Спеціальність: 241 «Готельно-ресторанна справа»
Освітня програма: «Готельно-ресторанний бізнес»
Орієнтація освітньої програми: освітньо-професійна

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Концептуальне обґрунтування проекту бази відпочинку на 50 місць»

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 законодавчі та нормативні акти, ДБН, СНіП, ДСТУ, ГОСТ, статистичні матеріали Державного комітету статистики України, наукові праці зарубіжних та вітчизняних авторів, матеріали науково-практичних конференцій.

Об'єкт дослідження – еко-готель у рекреаційній .

Предмет дослідження – процес проектування бази відпочинку на 50 місць.

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

- визначити концепції новоствореного підприємства готельного господарства у відповідності до його категорії, типу та місткості;
- провести розрахунки площі проекту, обрати правильну форму та здійснити розрахунок поверховості;
- розробити сервісний процес та змодельювати процес обслуговування в підприємстві готельного господарства;
- розробити спектр послуг, що будуть надаватися в підприємстві;
- розробити пропозиції щодо дизайну екстер'єру та інтер'єру підприємства;
- визначити інженерно-будівельне рішення закладу;

Дата видачі завдання «24» жовтня 2025 р.

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

(підпис) _____ Гопкало Л. М.

Завдання прийняв до виконання

(підпис) _____ Гагач Д.В.

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	

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. КОНЦЕПЦІЯ	9
1.1 Концепція бази відпочинку	9
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ. СЕРВІС	24
2.1. Групи приміщень. Фронт Офіс (Front Office)	24
2.1.1. Приймально-вестибюльна та безпеки	24
2.1.2. Житлова	26
2.1.3. Побутова, торговельна, дозвіллево-анімаційна, спортивно-оздоровча	29
2.2 Групи приміщень. Бек Офіс (Back Office)	31
2.2.1. Адміністративна	31
2.2.2. Господарська та виробничо-побутова	32
2.3 Сервіс (Service)	35
2.3.1. Бронювання (Reservation). Дистрибуція (Distribution)	35
2.3.2. Реєстрація (Check-In) Розміщення (Accommodation). Виселення (Check-Out)	41
2.3.3. Хаускіпінг (Housekeeping) Клінінг (Cleaning)	43
2.3.4. Інші додаткові послуги	47
2.3.5. Організація рекреаційних, побутових послуг та еко-напряму	50
2.4 Заклад харчування (FoodandBeverage (F&B)	53
2.5. Визначення загальної площі проекту	60
2.5.1. Розрахунок площ та склад приміщень еко-ферми	60
РОЗДІЛ 3. АРХІТЕКТУРА. ДИЗАЙН	68
3.1 Об'ємно-планувальні рішення хостелу	67
3.2 Архітектурні рішення бази відпочинку. Характеристика території	70
3.3 Характеристика будівлі	72
3.4 Інженерні системи	75
3.5 Дизайн	78
3.6 Кошторис	98
ВИСНОВКИ	103
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	108
ДОДАТКИ	116

ВСТУП

Актуальність теми. Актуальність проектування бази відпочинку «Карпатський хутір» у селі Поляниця Івано-Франківської області зумовлена стрімким зростанням туристичного потоку в Українські Карпати, який у 2024 році перевищив 2,5 мільйона осіб лише на курорті Буковель, та хронічним дисбалансом між попитом і пропозицією у сегменті якісного заміського відпочинку. На тлі збільшення кількості туристів на 10% порівняно з попереднім роком, регіон пропонує обмежену кількість закладів середнього та преміум класу, що змушує гостей обирати між великими стандартизованими готелями з масовим обслуговуванням, де клієнт залишається «одним із сотень», та приватним сектором без належного сервісу, де гість фактично самотійно вирішує всі побутові питання. Саме в цій прогалині формується потреба в камерному, атмосферному об'єкті, який поєднує якісний сервіс, автентичність та емоційний зв'язок із природним середовищем. Крім того, сучасні світові тренди демонструють зростання попиту на екологічний, сповільнений туризм, оздоровлення, сімейний відпочинок та гастрономічні враження, засновані на локальних продуктах.

Власна еко-ферма, город, гуцульська баня, арома-центр та майстер-класи з народних ремесел дозволяють реалізувати концепцію «від ферми до столу» та створити унікальну пропозицію, якої бракує на ринку. Таким чином, проектування бази відпочинку «Карпатський хутір» є своєчасним, економічно обґрунтованим та соціально значущим, оскільки сприяє розвитку внутрішнього туризму, створенню робочих місць у Поляницькій громаді, де близько 74% місцевих жителів працюють у туристичній галузі, та популяризації культурної спадщини Карпатського регіону.

Мета роботи полягає у розробці архітектурно-планувальних, технологічних та організаційних рішень для створення бази відпочинку «Карпатський хутір» категорії 2* на 50 місць у селі Поляниця Івано-Франківської області, яка забезпечує комфортне проживання, якісне

харчування з використанням власної еко-сировини, широкий спектр рекреаційних та оздоровчих послуг, а також відповідає концепції автентичного еко-туризму та вимогам чинних будівельних норм. Відповідно до мети в роботі визначено наступні завдання:

- обґрунтувати вибір місця розташування та концепцію бази відпочинку;
- визначити склад і площі приймально-вестибюльної, житлової, адміністративної, виробничо-господарської та рекреаційно-оздоровчої груп приміщень згідно з нормативними вимогами для закладу категорії 2*;
- розробити технологічну схему обслуговування гостей;
- спроектувати систему харчування, розрахувати прогнозований потік відвідувачів, виробничу програму та необхідний штат персоналу;
- організувати власну еко-ферму;
- розробити об'ємно-планувальне та архітектурне рішення комплексу;
- виконати розрахунки інженерних систем;
- розробити дизайнерське рішення інтер'єрів усіх функціональних зон, екстер'єрів будівель та благоустрій території;
- скласти зведений кошторис будівництва та визначити порядок введення об'єкта в експлуатацію.

Об'єкт проектування – база відпочинку «Карпатський хутір» 2* на 50 місць у с. Поляниця Івано-Франківської області.

Предмет проектування – архітектурно-планувальні, технологічні, організаційні, інженерні та дизайнерські рішення, що забезпечують функціонування бази відпочинку.

Методи роботи. У процесі проектування бази відпочинку «Карпатський хутір» використано комплекс загальнонаукових та спеціальних методів, зокрема метод системного аналізу для вивчення туристичного потенціалу регіону та взаємозв'язків між функціональними зонами комплексу, порівняльний метод для оцінки конкурентного середовища та визначення ринкової ніші, нормативний метод для розрахунку площ приміщень згідно з вимогами ДБН та категорії 2*, технологічне моделювання для розробки циклу

гостьового обслуговування та виробничої програми закладів харчування, графоаналітичний метод для візуалізації архітектурно-планувальних рішень та дизайну, а також розрахунково-конструктивний метод для визначення техніко-економічних показників, інженерних навантажень та кошторисної вартості будівництва.

Інформаційну базу проектування становили нормативно-правові акти України у сфері містобудування та туризму, державні будівельні норми та санітарні правила, статистичні дані щодо туристичного потоку в Карпатському регіоні, аналітичні огляди ринку готельно-ресторанних послуг, матеріали відкритих джерел інтернету, карти місцевості, а також науково-методичні рекомендації з проектування підприємств готельного господарства та закладів ресторанного бізнесу.

Практичне значення одержаних результатів полягає в тому, що розроблена проектно-технологічна документація бази відпочинку «Карпатський хутір» може бути безпосередньо використана для будівництва нового туристичного об'єкта в селі Поляниця Івано-Франківської області. Запропоновані архітектурно-планувальні рішення, розрахунки площ приміщень, організація сервісних процесів та інженерне забезпечення відповідають чинним нормативним вимогам та специфіці гірської місцевості. Створена модель еко-ферми з повним циклом виробництва «від грядки до столу» є прикладом для впровадження у подібних закладах заміського туризму.

Структура роботи. Основний текст роботи викладено на 103 сторінках. Робота містить 42 таблиці, 26 рисунків, 11 формул, 9 додатків. Список використаних джерел нараховує 79 джерел та викладений на 8 сторінках.

РОЗДІЛ 1. КОНЦЕПЦІЯ

1.1. Концепція

Поляниця - це невелике мальовниче гірське село в серці Українських Карпат, що притулилось до підніжжя п'яти гірських вершин: Буковель, Бульчиньоха, Довга, Бабин Погар та Чорна Клева. Саме тут у 2000-х виріс Буковель – курорт, що перетворив тихе гуцульське село на туристичну точку міжнародного масштабу. Сьогодні Поляниця це 365 днів туристичного руху, змінюваного за характером, але не змінюваного за потоком.

Поляниця це адміністративний центр Поляницької сільської громади Надвірнянського району Івано-Франківської області. Воно розташоване на висоті 920 метрів над рівнем моря в межах гірського масиву Горгани. Село лежить у верхів'ях річки Прутець Яблуницький (її ще називають Прутець Поповичівський), яка стає природною межею та окрасою місцевих ділянок. Звідси відкриваються захопливі панорами на Карпатські хребти, до найближчого великого міста Яремче близько 20–30 км, до Івано-Франківська приблизно 100 км.

Поляниця оточена густими смерековими лісами, які переходять у запашні полонини з травами та ягодами. Річка Прутець - чиста, швидка, з кришталевою водою. Повітря насичене фітонцидами, а тиша переривається лише співом птахів і шумом річки. Поруч знаходиться Карпатський національний природний парк, водоспад Женецький Гук та маршрути на Хом'як і Синяк. Це справжній оазис для екологічного відпочинку: чиста природа, відсутність промисловості та максимальна близькість до дикої карпатської краси.

Клімат Поляниці - помірно-континентальний високогірний, м'який і комфортний завдяки оточуючим вершинам, які захищають від сильних вітрів.

Зими холодні й сніжні (ідеально для гірськолижного відпочинку), літо свіже й неспекотне, з приємною прохолодою біля річки. Мікроклімат особливо сприятливий для оздоровлення, тут чисте гірське повітря, відсутність смогів і стабільна вологість завдяки річці створюють природний SPA-ефект. Такий

клімат дозволяє розвивати цілорічний туризм, починаючи від зимового катання на лижах до літнього еко-відпочинку з чанами, йогою на полонинах і SPA над водою.

Ділянки розташовані на схилах у центральній частині села (урочище Прелуки), частково на похилій місцевості з виходом до річки Прутець у нижній частині (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Село Поляниця

Джерело: [49]

Рельєф типовий для середньогір'я, круті схили (30–40°), вузькі річкові долини, полонини та глибокі яри. Це створює унікальні умови для будівництва, природний ухил, прямий доступ до річки та максимальну відкритість до карпатських краєвидів. Уся інфраструктура вже під боком, а саме дороги, електрика, а до першого підйомника та паркінгу R1 Буковеля всього 600 метрів пішки.

Взимку туристів приваблює наявність 75+ км гірськолижних трас, штучне засніження і найсучасніші підйомники Східної Європи. Влітку – байк-парк з 10 маршрутами, гірські стежки до Говерли і Петросу, сплави річкою, рибалка на

форель, параглайдинг. Цілий рік – чисте гірське повітря, хвойні ліси, автентична гуцульська кухня та розвинена СПА-інфраструктура.

У 2024 році Буковель прийняв понад 2,5 мільйони туристів, а це на 10% більше, ніж у 2023 році. При цьому Яремчащина загалом пропонує близько 20 000 ліжкомісць у близько 250 готелях та 800 садибах, проте якісного продукту середнього та преміум класу хронічно не вистачає.

Варто зауважити, що біля 74% місцевих жителів Поляницької громади так чи інакше працюють у туристичній галузі, а це красномовно свідчить про те, що економічний уклад села побудований навколо туристичного потоку.

Карпати сьогодні працюють як повноцінний чотири сезонний курорт, так туристи взимку обирають сніг та СПА-релакс, навесні – тишу та помірні ціни, влітку – гірські маршрути й сімейний формат, восені – оздоровлення та санаторні програми.

На рис. 1.2 подано структуру видів туризму в регіоні.

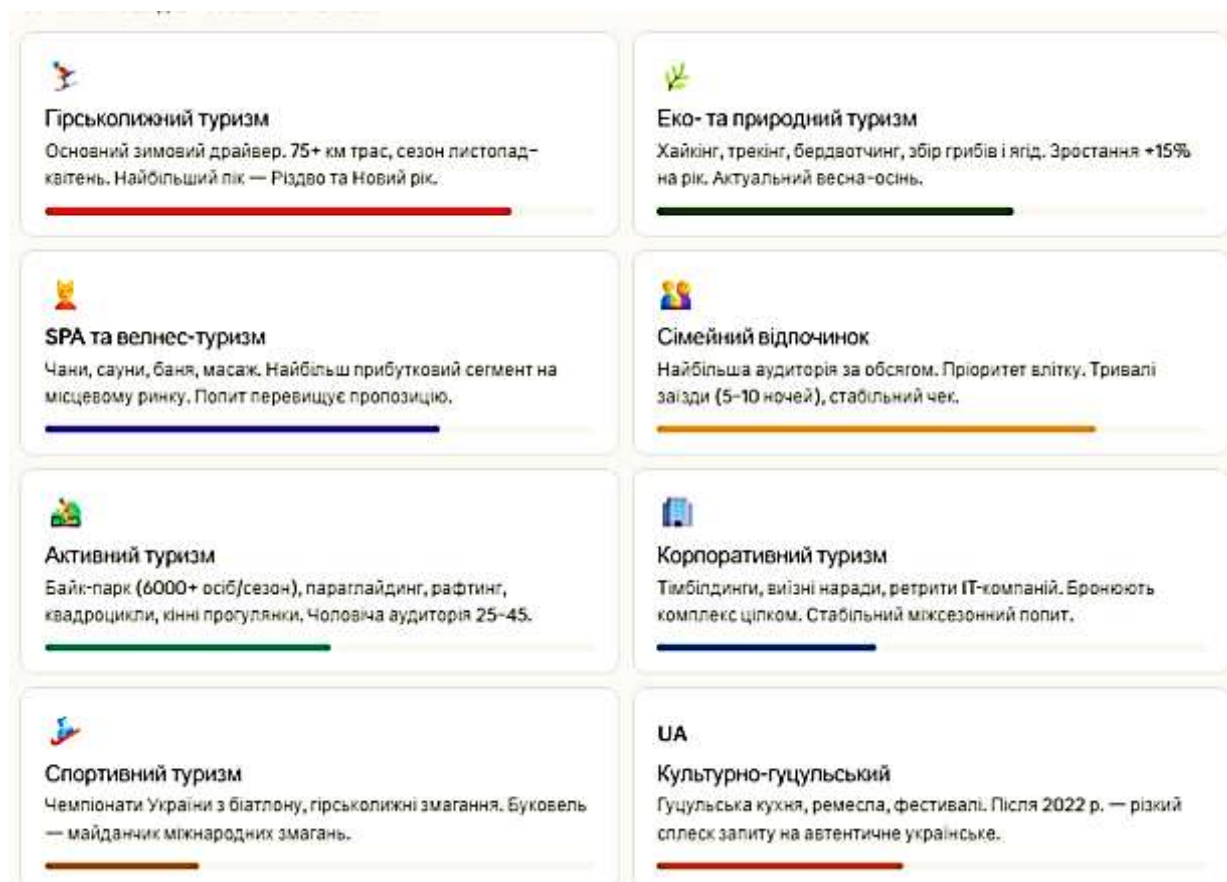


Рис. 1.2. Структура видів туризму в регіоні

Джерело: складено автором на основі [33; 35; 40; 59; 67; 71; 77; 79]

Регіон характеризується високим рівнем розвитку туристичної інфраструктури та різноманітністю напрямів відпочинку, що забезпечує йому стабільний попит протягом усього року. Хоча провідну роль відіграє гірськолижний туризм із чітко вираженою сезонністю та піковими навантаженнями у зимовий період, сучасні тенденції свідчать про поступове вирівнювання сезонних коливань за рахунок розвитку інших сегментів.

Зокрема, значний потенціал демонструє СПА та wellness-туризм, який уже зараз є одним із найбільш прибуткових і характеризується перевищенням попиту над пропозицією. Паралельно з цим активно зростає екологічний туризм, що особливо актуальний у весняно-осінній період і сприяє більш рівномірному завантаженню туристичних об'єктів. Найбільший обсяг туристичного потоку формує сімейний відпочинок, який забезпечує тривалі заїзди та стабільний рівень витрат, що робить його ключовим сегментом для розвитку баз відпочинку.

Також активний та корпоративний туризм виступають важливими додатковими чинниками залучення туристів, особливо у міжсезоння, підвищуючи загальну економічну ефективність об'єктів. Окремо варто відзначити зростання інтересу до культурно-етнічного, зокрема гуцульського, туризму, що відкриває можливості для формування унікальних туристичних продуктів на основі локальної автентики.

Таким чином, регіон має комплексний і збалансований туристичний потенціал, який поєднує масові та нішеві сегменти, що дозволяє ефективно знижувати вплив сезонності та створювати конкурентоспроможні туристичні пропозиції.

Сегментація туристів у регіоні демонструє чітко структурований і збалансований попит, де різні групи відвідувачів формують як сезонне, так і цілорічне завантаження туристичної інфраструктури (рис. 1.3). Найбільшу частку становлять сімейні туристи, які забезпечують стабільний потік, тривалі заїзди та прогнозований рівень витрат, що робить їх основою ринку. Водночас значну роль відіграють туристи віком 25–40 років, орієнтовані на комфорт,

SPA, атмосферу та якісний сервіс, що формує попит на більш преміальні та емоційні пропозиції.

СЕГМЕНТ	ВІК	ЧАСТКА ПОТОКУ	СЕЗОН	НІЧ/ ЗАЇЗД	ЧЕК/ ОСОБУ-ДОБУ	ПРІОРИТЕТ
Пари 25-40	25-40	 27%	Зима + осінь	2-4	2 500-5 000 ₪	SPA, романтика, атмосфера
Сім'ї з дітьми	30-45	 31%	Літо + зима	5-10	1 800-3 500 ₪	Безпека, дитяча зона, харчування
Компанії друзів	22-35	 20%	Зима, HP	3-5	1 500-2 800 ₪	Ціна, вечірня атмосфера, чани
Корпоративи	28-50	 10%	Весна, осінь	2-3	3 000-6 000 ₪	Ексклюзивність, тимбіндинг, кейтеринг
Велнес / SPA-туристи	35-55	 8%	Весна + осінь	4-7	2 200-4 500 ₪	Тиша, оздоровлення, природа
Лижники-спортсмени	18-45	 4%	Зима	1-3	1 200-2 000 ₪	Близькість до трас, паркінг

Рис. 1.3. Сегментація туристів в регіоні

Джерело: складено автором на основі [34; 36; 54; 58; 66; 72; 77; 78]

Корпоративний сегмент і компанії друзів доповнюють структуру попиту, створюючи навантаження у міжсезоння та забезпечуючи коротші, але фінансово вигідні заїзди. Окремо виділяються велнес-туристи, які шукають відновлення та оздоровлення, що підсилює значення СПА-напряму як одного з ключових у регіоні. Найменшу частку займають лижники-початківці, однак саме вони формують базовий зимовий попит і підтримують масовість курорту.

Загалом сегментація свідчить про те, що ринок не є однорідним, а орієнтований на різні потреби та рівні доходів туристів. Це створює сприятливі умови для розвитку комплексних туристичних продуктів, які поєднують проживання, відпочинок, розваги та оздоровлення, а також дозволяє ефективно управляти сезонністю та підвищувати конкурентоспроможність об'єктів розміщення.

Для будівництва нової бази відпочинку обрано ділянку в урочищі Прелуки (рис. 1.4). Вона межує з річкою Прутець знизу і відкривається краєвидом на карпатські хребти. Поляниця це золота середина між Буковелем та Яремче. Земля в 1,5-2 рази дешевша за Буковель, але туристичний трафік тут

такий самі – весь потік гостей проходить через село. Ділянка в урочищі Прилуки знаходиться за 600 метрів від паркінгу R1 та першого підйомника, що в умовах піших прогулянок біля 7-8 хвилин.

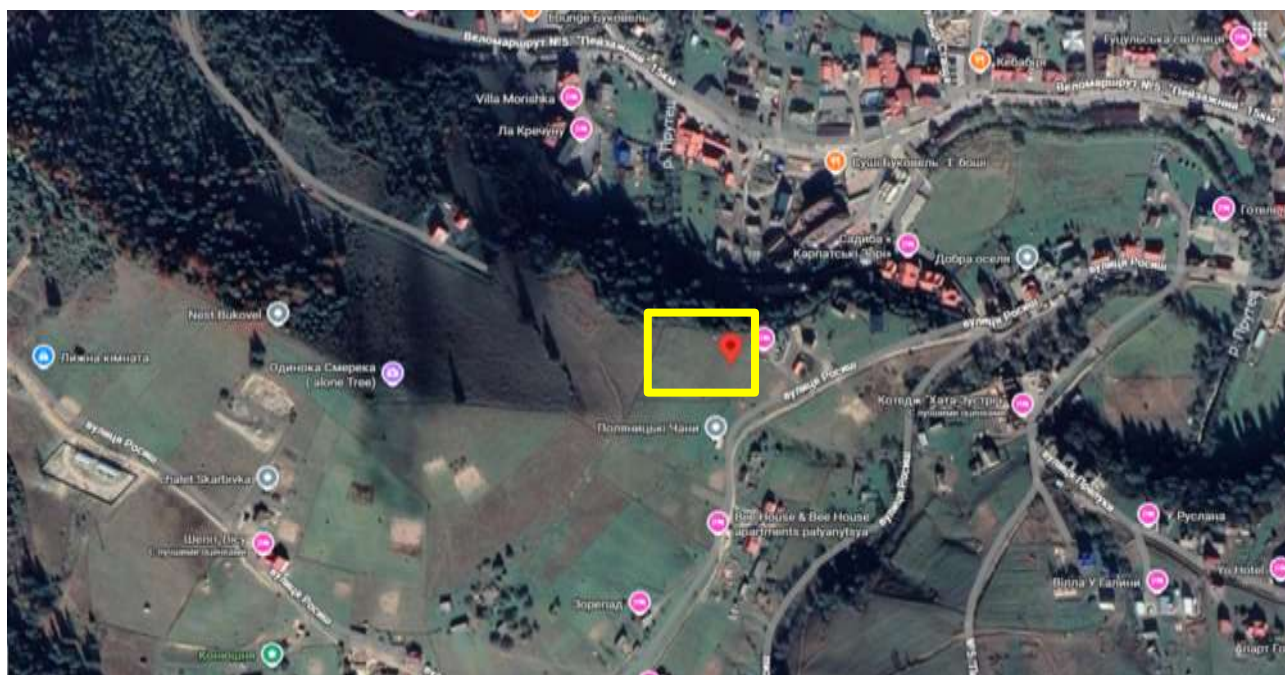


Рис. 1.4. Місце знаходження ділянки для будівництва нової бази відпочинку

Джерело: Google map

Обрана ділянка оточена деревами з прямим виходом до річки Прутець, а це чудовий варіант для будівництва комерційного об'єкта.

Концепція нової бази відпочинку «Карпатській хутір» будується навколо думки, де гість приїжджає не просто поспати між днями катання, а поринути в справжнє карпатське середовище – природу, тишу, їжу зі своєю городини і теплом дерев'яного будинку над гірською річкою.

Ринок регіону насичений двома полюсами, з одного боку – це великі готелі та санаторії радянського або корпоративного типу, де туриста приймають як одного із сотень, а з іншого – приватний сектор без сервісу, де власник здає кімнату, а гість сам собі господар. Між цими двома полюсами утворилась прогалина – атмосферний невеликий комплекс де є сервіс та відчуття своєї оселі.

Для підтвердження визначеної концепції нової бази відпочинку

проведемо спочатку аналіз основних конкурентів, які розташовані в регіоні, де знаходиться обрана для будівництва ділянка (табл. 1.1).

Проведений аналіз конкурентного середовища, свідчить про високий рівень розвитку туристичної інфраструктури, однак водночас демонструє її певну однорідність.

Таблиця 1.1

**Аналіз основних конкурентів проектованої бази відпочинку
«Карпатський хутір»**

Назва закладу, категорія (зірковість), адреса	Кількість номерів	Кількість місць	Інфраструктурна характеристика об'єкта
Radisson Blu Resort Bukovel, 5*, с. Поляниця, ур. Вишня	~252	~500+	Великий готель міжнародного рівня, SPA-центр, басейн, ресторани, конференц-зали, ski-in/ski-out, орієнтація на преміум сегмент, корпоративи
Bukovel Hotel (готель Буковель), 4*, с. Поляниця	~200+	~400+	Розташування біля підйомників, ресторани, прокат спорядження, SPA, активний відпочинок, масовий турист
Tavel Hotel & SPA, 4*, с. Поляниця	~110	~220	SPA-комплекс, басейн, ресторан, сучасний дизайн, орієнтація на сімейний і wellness-відпочинок
F&B Spa Resort (Food & Body), 4*, с. Поляниця	~60–70	~120–150	Потужний SPA-комплекс, басейни, ресторани, акцент на релакс і гастрономію, середній+ сегмент
Villa Elena Hotel & SPA, 4*, с. Поляниця	~30–40	~70–90	Невеликий готель з SPA, басейн, ресторан, більш камерна атмосфера, сімейний відпочинок
Ganz & SPA, 3–4*, с. Поляниця	~40–50	~80–100	SPA, чан, баня, ресторан, орієнтація на середній сегмент, відносно компактна територія
Shelter Apart Hotel, 3*, с. Поляниця	~50+ апартаментів	~100–120	Апарт-формат, кухня в номерах, базові послуги, орієнтація на довші заїзди та сім'ї

Джерело: складено автором на основі проведеного аналізу

Основна частина об'єктів орієнтована або на масовий туристичний потік із великою кількістю номерів і стандартизованим сервісом, або на формат середніх готелів зі SPA-комплексами, що пропонують типовий набір послуг без чітко вираженої унікальної ідеї. У більшості випадків акцент зроблено на функціональності, комфорті та близькості до підйомників, проте значно менше уваги приділяється створенню емоційного досвіду та автентичного середовища

перебування.

Виявлено, що навіть у сегменті більш камерних готелів домінує однакова логіка розвитку - додавання SPA, ресторану та базових розваг, що формує високу конкуренцію саме в цьому напрямі, але не створює суттєвої диференціації між об'єктами. У результаті турист отримує схожий досвід незалежно від обраного закладу, а вибір часто базується лише на ціні або розташуванні. Це свідчить про наявність ринкової ніші для об'єкта з чітко сформованою концепцією, яка виходить за межі стандартного готельного підходу.

Саме тому доцільним є створення бази відпочинку у форматі «Карпатського хутора», яка принципово відрізнятиметься від існуючих конкурентів не лише масштабом, а й філософією. Запропонована концепція орієнтується не на масовість, а на якість досвіду, не на кількість послуг, а на їх змістовність і автентичність. Вона формує для гостя відчуття проживання в природному, живому середовищі, де кожен елемент від архітектури до харчування є логічною частиною єдиного простору, а не набором окремих сервісів.

Крім того, така база відпочинку дозволяє ефективніше працювати з ключовими сегментами ринку, зокрема сімейними туристами та гостями, які шукають спокій, усамітнення та емоційне відновлення. На відміну від великих готелів, де клієнт часто залишається «одним із багатьох», формат хутора створює індивідуалізований досвід, що підвищує рівень задоволеності та ймовірність повторних візитів. Водночас інтеграція природного середовища, локальних продуктів і активностей забезпечує привабливість об'єкта протягом усього року, що є важливою перевагою в умовах вираженої сезонності регіону.

Отже, вибір концепції власної бази відпочинку є не випадковим, а стратегічно обґрунтованим рішенням, спрямованим на заповнення вільної ринкової ніші. «Карпатський хутір» має потенціал стати не просто ще одним об'єктом розміщення, а унікальним туристичним продуктом, який поєднує комфорт, природу та автентичність, формуючи конкурентну перевагу в

середовищі однотипних пропозицій.

Проведемо також оцінку конкурентів проектованої бази відпочинку за якісними показниками на основі 10-ти бальної оцінки (табл. 1.2). Проведена оцінка конкурентів показує, що ринок є достатньо насиченим і сформованим, із чітким домінуванням великих готельних комплексів та середніх SPA-готелів.

Таблиця 1.2

Оцінка конкурентів проектованої бази відпочинку «Карпатський хутір»

Показник	Radisson Blu Bukovel	Bukovel Hotel	Tavel Hotel & SPA	F&B Spa Resort	Villa Elena	Ganz & SPA
Місце розташування	10	10	9	9	8	8
Транспортна доступність	9	9	8	8	8	7
Екстер'єр та інтер'єр	9	8	9	9	8	7
Якість обслуговування	9	8	8	8	8	7
Асортимент додаткових послуг	10	9	9	9	7	7
Якість ресторанного обслуговування	9	8	8	9	8	7
Система бронювання	10	9	9	9	8	8
Вартість проживання	6	7	7	7	8	8
Рівень безпеки	10	9	9	9	8	8
Середній бал	82	77	76	77	71	67

Джерело: складено автором на основі проведеної оцінки

Найвищі оцінки отримують об'єкти, які мають вигідне розташування безпосередньо біля підйомників, розвинену інфраструктуру та широкий спектр додаткових послуг. Особливо це стосується великих готелів міжнародного рівня, які забезпечують високі стандарти сервісу, безпеки та організації відпочинку, однак при цьому мають високу вартість проживання та орієнтуються переважно на масового споживача.

Більшість конкурентів розвиваються за схожою моделлю: сучасний

інтер'єр, SPA-зона, ресторан і базовий набір розваг. Незважаючи на високий рівень сервісу, такі об'єкти часто не формують унікального досвіду перебування, а їхня концепція залишається стандартною та легко відтворюваною. Камерні готелі, хоча й мають більш доступну цінову політику та затишнішу атмосферу, поступаються у різноманітті послуг і не завжди пропонують цілісний продукт.

Особливо чітко проявляється конкурентна можливість для створення власної бази відпочинку у форматі «Карпатського хутора». На відміну від існуючих закладів, вона робить акцент не на кількості послуг, а на якості та унікальності досвіду. У той час як більшість конкурентів пропонують стандартизований комфорт, нова база орієнтується на автентичність, природність і емоційне занурення у карпатське середовище. Те, чого фактично бракує на ринку - це цілісної концепції з живою атмосферою, локальною ідентичністю та відчуттям «свого місця», а не просто тимчасового проживання.

У конкурентів практично відсутній глибокий зв'язок із природою як частиною продукту, тоді як у «Карпатському хуторі» саме природа, тиша, фермерство, локальна кухня та простір стають ключовими елементами цінності. Це дозволяє не лише виділитися серед інших об'єктів, а й сформувати більш сильну емоційну прив'язаність гостей. Також важливою перевагою є орієнтація на сімейний відпочинок і довші заїзди, що забезпечує стабільніше завантаження у порівнянні з короткими візитами, характерними для багатьох готелів.

Отже, результати проведеної оцінки підтверджують, що, незважаючи на високий рівень конкуренції, ринок залишається відкритим для концептуально нового продукту. «Карпатський хутір» має всі передумови зайняти унікальну нішу, поєднуючи комфорт, автентичність і природний досвід, що відсутній у більшості існуючих конкурентів.

«Карпатській хуторі» - це атмосферна база відпочинку на 50 місць. Концепція еко-хутора обрана з кількох причин:

- по перше – сімейна аудиторія – це найбільша і найстабільніша група туристів у регіоні. Сім'ї з дітьми бронюють зазвичай від п'яти до десяти ночей

та шукають місце, де дитині цікаво, а батьки можуть справі відпочити;

- по-друге – тренд на уповільнення, люди втомилися від СПА-готелів з лобі з мармуру і хочуть чогось справжнього, на кшталт свіжих яєць на сніданок, запаху смереки, тварин на подвір'ї, вогнища ввечері;

- по-третє – конкурентна перевага, яку не можна скопіювати швидко. Чани та баню побудувати може кожен за півроку, але виростити справжній характер місця, де є жива ферма, свої трави в городі, де можна ранком побачити як доять козу – на це потрібно роки. Отже, хто прийде першим з такою концепцією, тої і закріпиться надовго;

- по-четверте – запропонована концепція найкраще вирішує проблему сезонності. Взимку гірськолижний туризм, літо та осінь – збір ягід, грибів, кінні прогулянки, весна - корпоративні ретрити та йога-групи.

Отже, база відпочинку «Карпатській хутір» має реальні підстави для завантаження 11 місяців на рік.

В табл. 1.3 подано концептуальне рішення проекрованої бази відпочинку.

Таблиця 1.3

Концептуальне рішення бази відпочинку «Карпатській хутір» 2*

Ознака концепції	Характеристика ознак
1	2
Характеристика місця розташування	
Країна (місце) розташування	Україна
Адміністративний вид території	Івано-Франківська область, с. Поляниця
Адреса розташування туристичного комплексу	урочище Прилуки (поблизу Буковель)
Система проживання і харчування	Проживання, харчування, рекреаційні та додаткові послуги
Тип підприємства	База відпочинку (еко-рекреаційний комплекс)
Категорія	Прирівнюється до 2*
Кадровий склад	Адміністрація, рецепція, кухарі, обслуговуючий персонал, технічний персонал, працівники ферми
Система управління	Лінійно-функціональна
Стиль управління	Демократичний
Цільовий сегмент споживачів	Сім'ї, пари, молодь, туристи середнього доходу
Організація простору	Окремі житловими будинками та центральною сервісною будівлею
Центральна будівля	Рецепція, адміністрація, ресторан, еко-бар,

	складські приміщення, побутові служби
Розміщення	
Вид	Еко-база відпочинку
Рівень комфорту	2*
Місткість	50 місць
Дизайнерський стиль	Карпатський еко-рустик
Категорія номерів	Сімейні котеджі
Кількість номерів	6
Місткість	5 осіб

Продовження табл. 1.3

1	2				
Характеристика	Окремі будинки для сімей	Для пар, підвищений комфорт			
Харчування					
Тип закладів	Ресторан			Еко-бар	
Організація харчування	Сніданки (шведській стіл), обід та вечеря за меню ресторану			Вільний вибір	
Кількість місць	50			12	
Режим роботи	07:00 – 23:00			10:00 – 00:00	
Форма обслуговування	Часткове обслуговування (за участю офіціантів)			Часткове обслуговування за участю барменів	
Дизайнерський стиль	Еко-рустик, гуцульські мотиви			Еко-рустик, гуцульські мотиви	
Культурно-дозвіллієві послуги					
Тип	Більярдна зала	Дитяча кімната	Кімната майстер-класів	Вечори біля вогнища з музикою та легендами	Альтанка з мангалом
Режим роботи	10:00 – 23:00	09:00 – 20:00	12:00 – 20:00	20:00 – 22:00 два рази на тиждень	10:00 – 23:00
Побутове обслуговування					
Тип	Пральня		Прокат велосипедів та туристичного обладнання		
Режим роботи	09:00 – 21:00		07:00 – 22:00		
Рекреаційні послуги					
Тип	Гуцульська баня, відкритий чан	Басейн відкритий	Тренажерний зал	Арома-релакс «Дихання Карпат» (арома-інгаляції, обгортання та пілінг)	
Режим роботи	08:00 – 22:00	08:00 – 23: 00	08:00 – 23:00	10:00 – 20:00	
Тип	Організовані піші екскурсії та трекінги з гідом	Риболовля на гірській річці з приготуванням	Збір грибів, ягід та лікарських трав з екскурсоводом	Гуцульський медовий масаж «Сила Полонини»	
Режим роботи	Три рази на тиждень, протягом	Два рази на тиждень, протягом	Два рази на тиждень, протягом	10:00 – 18:00	

	сезону	сезону	сезону	
Торгівля				
Тип	Міні-магазин еко-продукції			
Режим роботи	09:00 – 21:00			
Еко-складова				
Тип	Міні-ферма (кози, кури, кролі), власний город			

Джерело: складено автором

Концептуальне рішення бази відпочинку «Карпатський хутір» передбачає комплексний підхід до організації сервісу та відпочинку, орієнтований на поєднання комфорту, еко-атмосфери та культурної автентичності. Вибір місця розташування є стратегічно вдалим, село Поляниця Івано-Франківської області, урочище Прелуки, знаходиться поблизу відомого курорту Буковель, що забезпечує легкий доступ до гірських маршрутів, лижних трас та природних рекреаційних зон. Таке розташування дає змогу поєднувати активний туризм, сімейний відпочинок та оздоровчі програми. База є частиною туристичного ландшафту Карпат і водночас зберігає приватність і спокій, що важливо для гостей, які прагнуть усамітнення. Поєднання окремих хат для проживання та центральної будівлі дозволяє досягти балансу між приватністю та комфортом. Гості отримують автентичний досвід проживання «на хуторі», водночас маючи доступ до всіх необхідних послуг в одному місці, від ресторану до побутового обслуговування. Це рішення значно підвищує зручність, особливо в зимовий період, і оптимізує роботу персоналу.

Система проживання та харчування організована з урахуванням різних потреб відпочивальників. Проживання представлено трьома категоріями: сімейні котеджі, еко-люкс. Сімейні котеджі розраховані на сім'ї з дітьми та обладнані всім необхідним для комфортного тривалого перебування, що дозволяє забезпечити приватність та домашній затишок. Еко-люкс пропонує підвищений рівень комфорту для пар та гостей, які цінують індивідуальний сервіс і сучасні зручності.

Харчування організоване через ресторан та еко-бар, що дозволяє поєднати традиційну українську кухню з сучасними гастрономічними тенденціями. Ресторан пропонує сніданки у форматі «шведського столу» та

обід і вечерю за меню, що забезпечує вибір страв і комфортне обслуговування для всіх категорій гостей. Еко-бар працює в режимі вільного вибору, де можна замовляти напої та легкі закуски, створюючи атмосферу релаксу і неформального спілкування. Такий підхід до організації харчування підтримує концепцію еко-рекреації та робить базу привабливою для сімей і молоді.

Культурно-дозвіллеві послуги включають більярдну залу, дитячу кімнату та кімнату майстер-класів. Вони дозволяють гостям різного віку займатися активним відпочинком та творчістю, що особливо важливо для сімейних відпочивальників. Режим роботи таких приміщень адаптований до потреб різних груп гостей та забезпечує комфортний доступ до дозвілля протягом дня.

Вечори біля вогнища з гуцульською музикою Вечірні посиденьки біля вогнища з живою гуцульською музикою та оповіданням легенд. Гості можуть скуштувати кулешу, печену картоплю та ковбаски, приготовані на вогні. Заходи проводяться 2 рази на тиждень у вечірній час.

Альтанка з мангалом «Карпатський вогонь» - затишна дерев'яна альтанка для самостійного приготування шашликів, грилю чи кулеші на відкритому вогні. Обладнана столом, лавками, мангалом, решітками та місцем для дров; розташована на території з видом на гори. Ідеально підходить для сімейних вечерь, зустрічей компаній та доповнює активний відпочинок на базі.

Побутове обслуговування включає пральню, прокат велосипедів та туристичного обладнання. Це дозволяє гостям максимально комфортно організувати своє перебування на базі, не турбуючись про повсякденні дрібниці, та активно проводити час на території комплексу та за його межами.

Рекреаційні послуги представлені гуцульською банею, відкритим чаном, відкритим басейном та тренажерним залом. Таке поєднання оздоровчих та спортивних елементів забезпечує різні типи відпочинку: оздоровчий, релаксаційний, спортивний. Особливо відзначається гуцульська баня та відкритий чан, що підкреслює культурну та еко-орієнтовану складову відпочинку.

Організовані піші екскурсії та легкі трекінги до найближчих полонин,

водоспадів та оглядових точок. Гості можуть обрати маршрут різної складності під супроводом досвідченого гіда. Прогулянки проводяться вранці та після обіду залежно від погоди.

Риболовля на гірській річці або обладнаному ставку з можливістю вилову форелі. Пійману рибу за бажанням гостей готує кухня ресторану. Послуга доступна у супроводі інструктора.

Сезонний збір грибів, ягід та лікарських трав у супроводі досвідченого провідника. Учасники дізнаються про безпечні місця та корисні властивості карпатських рослин. Зібрані дари лісу можна використати на майстер-класах або передати на кухню.

Гуцульський медовий масаж «Сила Полонини» Традиційний медовий масаж тіла з натуральним гуцульським медом і карпатськими травами. Має потужний зігріваючий, детокс- та живильний ефект. Особливо рекомендується в холодну пору року для зміцнення імунітету. Арома-релакс «Дихання Карпат» Комплексна процедура, що поєднує арома-інгаляції з гірськими травами, скраб-пілінг та трав'яне обгортання. Допомагає очистити дихальні шляхи, зняти напругу та наситити шкіру корисними речовинами. Проводиться в спокійній атмосфері з використанням ефірних олій Карпат.

Торгівля та еко-складова включають міні-магазин еко-продукції, а також міні-ферму з козами, курми, кролями та власним городом. Це не тільки підкреслює екологічну концепцію бази, а й створює інтерактивний досвід для гостей, дозволяючи їм брати участь у пізнанні традиційного сільського життя Карпат.

Особливу увагу приділено дизайнерському стилю. Обраний еко-рустик із використанням гуцульських мотивів формує автентичну атмосферу, яка поєднує природну простоту, натуральні матеріали та етнічні декоративні елементи. Цей стиль присутній у житлових будинках, центральній будівлі, ресторані, еко-барі та рекреаційних приміщеннях, що створює цілісну естетичну концепцію та емоційно привабливе середовище для гостей.

У цілому, концепція бази відпочинку «Карпатський хутір» демонструє

збалансоване поєднання комфорту, автентичності та культурної самобутності. Вона враховує різні потреби відпочивальників, забезпечує широкий спектр послуг і рекреаційних можливостей, а також формує унікальну емоційну та естетичну атмосферу, що сприяє підвищенню привабливості комплексу на туристичному ринку.

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ПРИМІЩЕНЬ. СЕРВІС

2.1. Групи приміщень. Фронт офіс

Проектування приміщень фронт-офіс є ключовим етапом визначення організаційно-технологічних параметрів готельного підприємства, оскільки цей підрозділ виступає центральною ланкою в системі управління гостьовим циклом. До складу фронт офісу входять насамперед приміщення приймально-вестибюльної групи, які забезпечують первинний контакт із клієнтом, реєстрацію, координацію розміщення у житловій групі та фінансові розрахунки.

Технологічна структура фронт офісу інтегрує управління всіма основними та додатковими сервісами готелю: від адміністративного супроводу та конференц-сервісу до координації роботи зон wellness, spa, фітнесу, а також івент-послуг і закладів ресторанного господарства. Планувальні рішення спрямовані на створення раціонального взаємозв'язку між різними групами приміщень (культурно-дозвіллєвими, господарськими, виробничо-побутовими) для забезпечення високої швидкості обслуговування.

Основна мета проектування полягає у формуванні оптимального складу приміщень, що відповідають типу та специфіці функціонування готелю. Це дозволяє ефективно впровадити технологію надання послуг, врахувати ергономіку простору та забезпечити логічну взаємодію персоналу з гостями в межах єдиного операційного середовища.

2.1.1. Приймально-вестибюльна група приміщень

Приймально-вестибюльна група бази відпочинку «Карпатський хутір» 2* спроектована в центральній будівлі. Оскільки база складається з окремих житлових будинків, вестибюль є ключовим простором, що об'єднує адміністративні та сервісні функції. Планування відповідає нормативним вимогам до готелів категорії 2* місткістю 50 осіб (табл. 2.1).

Загальна площа приймально-вестибюльної групи становить 102 м², що

повністю відповідає нормативним вимогам для готелів категорії 2 зірки на 50 місць.

Таблиця 2.1

**Склад і площі приміщень приймально-вестибюльної групи бази
відпочинку «Карпатський хутір» 2***

Приміщення	Проектна площа, м ²
Вестибюль	45
Бюро прийому і реєстрації	8
Пункт оперативного зв'язку	6
Кімнати чергового персоналу	8
Службовий санітарно-технічний блок	4
Камера схову	8
Приміщення охорони	8
Комора прибирального інвентарю	3
Санвузол для відвідувачів (жіночий)	6
Санвузол для відвідувачів (чоловічий)	6
ВСЬОГО	102

Джерело: складено автором на основі нормативних вимог

Центральним елементом є вестибюль площею 45 м², інтер'єр якого виконаний з використанням натурального дерева та каменю, що підкреслює назву «Карпатський хутір» і створює автентичну атмосферу. Бюро прийому і реєстрації (8 м²) розташоване при вестибюлі, а пункт оперативного зв'язку (6 м²) суміщено з рецепцією, що оптимізує роботу адміністратора.

Згідно з нормативами для категорії 2 зірки, окремі бюро бронювання та приміщення швейцарів не передбачені, їх функції покладені на адміністратора рецепції. Кімната чергового персоналу становить 8 м², що відповідає нормі. Службовий санітарно-технічний блок має площу 4 м² замість нормативних 3 м², що дозволило обладнати не лише санвузол, а й душову для персоналу.

Камера схову (8 м²) розташована поблизу рецепції, а приміщення охорони також має площу 8 м². Комора прибирального інвентарю (3 м²) обладнана раковиною, що відповідає санітарним вимогам. Санвузли для відвідувачів (жіночий і чоловічий) за розрахунком, кожен площею 6 м², із необхідним мінімумом обладнання. Оскільки об'єкт має формат з розосередженим поселенням, камера схову забезпечує безпеку речей гостей. Така організація простору дозволяє мінімізувати витрати на утримання будівлі, зберігаючи при

цьому високу якість обслуговування гостей.

2.1.2. Житлова група приміщень

Житлова група приміщень є основною функціональною частиною бази відпочинку «Карпатський хутір» 2*, що становить найбільшу питому вагу в загальній площі забудови. Особливістю архітектурно-планувального рішення закладу є розосереджене розміщення гостей у відокремлених дерев'яних будинках (котеджах). Такий підхід дозволяє максимально реалізувати концепцію «еко-рустик», забезпечуючи гостям приватність та прямий контакт із природним середовищем Карпат (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

**Склад і площа житлової групи приміщень бази відпочинку
«Карпатський хутір»**

Тип приміщення (номер)	Житлова площа, м ²	Площа санвузла, м ²	Кількість місць	Кількість номерів	Загальна площа одиниці, м ²	Загальна площа групи, м ²
Котедж «Сімейна хата»	38,0	6,0	5	6	44,0	264,0
Номер «Еко-люкс» (категорія Люкс)	25,0	5,0	2	10	30,0	300,0
Всього	-	-	50	16	-	564,0

Джерело: складено автором на основі нормативних вимог

Житловий фонд бази відпочинку розрахований на одночасне перебування 50 осіб. Проектування здійснювалося з дотриманням нормативних вимог до готелів категорії 2 зірки, проте з певними покращеннями для забезпечення вищої конкурентоспроможності закладу.

Для комфортного розміщення 5 осіб житлова площа котеджів «Сімейна хата» визначена у розмірі 38 м². На відміну від мінімальних вимог, кожен котедж обладнано повноцінним санвузлом площею 6 м², що включає душову зону та рушникосушильник. Це є критично важливим для формату активного гірського відпочинку.

Номери «Еко-люкс» спроектовано за стандартами категорії «Люкс» для

двозіркових готелів. Номер є двокімнатним (вітальня та спальня). Загальна житлова площа становить 25 м². Санвузли площею 5 м² забезпечують підвищений рівень комфорту та обладнані сучасною сантехнікою.

У зв'язку з форматом забудови проєкт не передбачає наявності загальних коридорів, ліфтових холів та поверхових зон відпочинку, що дозволило оптимізувати загальну площу житлової групи до 564 м². Використання екологічних матеріалів у поєднанні з сучасним санітарно-гігієнічним обладнанням дозволяє створити унікальний продукт, що відповідає вимогам до якісного заміського відпочинку.

Важливою складовою комфортного перебування гостей є якісно обладнаний номерний фонд та ефективна система його підтримки (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Характеристика та оснащення номерного фонду бази відпочинку

«Карпатський хутір»

Тип номерів	Характеристика	Устаткування та обладнання номерів
Номер «Еко-люкс»	Двокімнатний номер (вітальня та спальня), повний санвузол.	Двоспальне ліжко, розкладний диван, тумбочки, шафа для одягу з полочками, письмовий стіл, стільці, телевізор, міні-холодильник, дзеркало. Санвузол: душ, унітаз, умивальник, рушникосушитель, фен, набір рушників.
Котедж «Сімейна хата»	Однокімнатний номер для великої родини (5 місць), повний санвузол.	П'ять спальних місць (комбінація одно- та двоспальних ліжок), вбудована шафа або ніша для одягу, стіл, стільці, телевізор, міні-холодильник. Санвузол: духова зона, унітаз, умивальник, рушникосушитель, дзеркало.

Джерело: складено автором

На базі відпочинку «Карпатський хутір» представлено два основні типи номерів, які орієнтовані на різні категорії гостей. «Еко-люкс» забезпечує підвищений комфорт завдяки двокімнатній структурі, тоді як котедж «Сімейна хата» розрахований на розміщення п'яти осіб в одній кімнаті. Оснащення обох типів номерів є типовим для заміського відпочинку: ліжка, шафи, телевізори, міні-холодильники та повні санвузли з рушникосушителями і феном у «Еко-люксі». Такий номерний фонд дозволяє задовольнити потреби як пар, так і

великих родин без надмірної розкоші, зберігаючи функціональність обладнання.

У зв'язку з архітектурним рішенням бази (окремі котеджі), приміщення для технічного забезпечення та персоналу зосереджені в центральній сервісній будівлі. Це дозволяє централізувати господарські процеси та забезпечити належний догляд за номерним фондом без втручання в приватний простір гостей (табл. 2.4).

Таблиця 2.4

Склад приміщень господарського обслуговування (сервісна будівля)

Приміщення	Площа, м ²
Кімната чергового персоналу	10
Комора брудної білизни	6
Комора прибирального інвентарю	4
Кімната побутового обслуговування	6
Санвузол для персоналу	4
Всього	30

Джерело: складено автором на основі нормативних вимог

Склад та площа приміщень господарсько-побутової зони, яка становить 30 квадратних метрів, повністю відповідають вимогам категорії 2* з урахуванням специфіки гірської бази відпочинку. Наявність окремих комор для чистої та брудної білизни, прибирального інвентарю, кімнати побутового обслуговування та санвузла для персоналу забезпечує дотримання санітарних норм. Компактне розміщення всіх службових приміщень загальною площею 30 квадратних метрів при місткості бази 50 осіб є оптимальним, що підтверджує раціональність планувальних рішень «Карпатського хутора». Централізація господарської зони у сервісній будівлі дозволяє ефективно координувати роботу персоналу, суворо дотримуватися санітарних норм щодо роздільного зберігання чистої та брудної білизни, а також забезпечити працівників належними умовами для гігієни та відпочинку. Передбачена проектна можливість заміни окремої комори брудної білизни вбудованими шафами згідно з ДБН свідчить про гнучкість проекту, а наявність обладнаного місця для зливу води в коморі прибирального інвентарю забезпечує належну санітарію. Окремий санвузол із душем площею 4 квадратні метри та кімната для

зберігання прасувального обладнання площею 6 квадратних метрів створюють належні гігієнічні та побутові умови для працівників, що прямо впливає на якість обслуговування гостей. Додатковим практичним рішенням для заміського закладу є встановлений у вестибюлі центральної будівлі автоматичний пристрій для чищення взуття, який доповнює професійно організовану господарську зону. Таким чином, структура номерного фонду та сервісних приміщень є збалансованою, економічною та повністю відповідає вимогам категорії 2* для гірської бази відпочинку на 50 осіб, забезпечуючи як технічний і санітарний комфорт для гостей, так і належні умови праці для персоналу.

2.1.3. Побутова, торговельна, культурно-дозвілєва, спортивно-оздоровча група приміщень

Невід'ємною складовою інфраструктури бази відпочинку «Карпатський хутір» 2* є приміщення побутового обслуговування, торгівлі та рекреації, які розширюють спектр послуг для гостей і підвищують загальний рівень комфорту. Склад приміщень побутового обслуговування та торгівлі, що інтегровані в сервісну будівлю та територію комплексу, наведено в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

Склад і площі приміщень побутового обслуговування і торгівлі бази відпочинку «Карпатській хутір»

Приміщення	Площа, м ²
Пральня (самообслуговування та сервіс)	12
Прокат велосипедів та туристичного спорядження	10
Міні-магазин еко-продукції	18
Всього	40

Джерело: складено автором

Блок побутового обслуговування і торгівлі налічує три функціональні зони загальною площею 40 м². Найбільшу площу займає міні-магазин еко-продукції (18 м²), де реалізуються товари з власної ферми та городу, що підкреслює автентичну концепцію закладу.

Культурно-дозвіллева та спортивно-оздоровча інфраструктура є ключовим чинником конкурентоспроможності комплексу. У таблиці 2.6 відображено склад приміщень, що охоплюють активні та рекреаційні зони для гостей.

Таблиця 2.6

Склад та площі приміщень культурно-дозвіллевого та спортивно-оздоровчого призначення

Приміщення	Площа, м²
Зал тренажерів	36
Приміщення при залі (зберігання інвентарю та кімната інструктора)	16
Роздільні роздягальні з душовими і санвузлами (12х2)	24
Господарська комора при залі	4
Відкритий басейн (зона аква-лаунджу та виходу до відкритого басейну)	50
Гуцульська баня (парильня, мийна, роздягальня)	30
Арома-релакс центр «Дихання Карпат»	25
Більярдна зала	30
Дитяча кімната	20
Кімната для проведення майстер-класів	25
Всього	260

Джерело: складено автором

Блок спортивно-оздоровчого призначення налічує десять функціональних зон. Сюди входять тренажерний зал, басейн та автентична гуцульська баня, що разом формують зону активного відновлення. Дозвіллевий сектор включає більярдну, дитячу кімнату та майстерню для проведення тематичних занять, що забезпечує різноманітний відпочинок для сімей з дітьми.

У табл. 2.7 узагальнено склад і площі всіх громадських приміщень бази відпочинку, згрупованих за функціональними блоками.

Загальна корисна площа громадських приміщень становить 300 м². Найбільшу питому вагу займає спортивно-оздоровчий блок - 185 м² (62% від загальної площі), що підкреслює оздоровчу еко-концепцію закладу.

Таблиця 2.7

**Склад та площі громадських приміщень бази відпочинку
«Карпатський хутір»**

Приміщення	Площа, м²
-------------------	-----------------------------

Побутові приміщення та приміщення торгівлі	40
- пральня (прання, прасування)	12
- прокат велосипедів	10
- міні-магазин еко-продукції	18
Культурно-дозвілєві приміщення	75
- більярдна зала	30
- дитяча кімната	20
- кімната майстер-класів	25

Продовження таблиці 2.7

Спортивно-оздоровчі приміщення	185
- тренажерний зал	36
- допоміжні приміщення при залі тренажерів	44
- зона аква-лаунджу та виходу до відкритого басейну	50
- гуцульська баня та відкритий чан	30
- арома-релакс центр	25
Корисна площа приміщень	300

Джерело: складено автором

Культурно-дозвілєвий блок займає 75 м² (25%), забезпечуючи дозвілля за несприятливої погоди. Блок побуту та торгівлі (13%) охоплює всі необхідні сервісні функції. Такий розподіл відповідає позиціонуванню «Карпатського хутора» як закладу, орієнтованого на активний сімейний відпочинок та оздоровлення.

2.2. Групи приміщень. Бек-офіс

До групи приміщень бек-офісу бази відпочинку «Карпатський хутір» належать адміністративні приміщення, а також господарська та виробничо-побутова групи. Оскільки комплекс базується на концепції окремих котеджів, усі управлінські та технічні служби зосереджені в центральній сервісній будівлі для забезпечення оперативності керування.

Адміністративна група включає приміщення для роботи керівництва та управлінського персоналу. Згідно з нормативами, ці приміщення розташовані на першому поверсі сервісної будівлі, мають зручний зв'язок із зоною рецепції та забезпечені природним освітленням відповідно до санітарних норм.

2.2.1. Адміністративна група приміщень

До складу адміністративних приміщень включено кабінети керівництва та ключові функціональні відділи, що забезпечують життєдіяльність еко-комплексу. При визначенні площ враховано невелику місткість закладу (50 місць), що дозволяє поєднувати певні управлінські функції в спільних робочих просторах для оптимізації загальної площі будівлі. Особлива увага приділена раціональному розміщенню робочих місць адміністрації, бухгалтерського обліку та технічного нагляду за інженерними системами бази (табл. 2.8).

Таблиця 2.8

Склад і площі адміністративних приміщень бази відпочинку «Карпатський хутір»

Приміщення	Площа, м ²
Кабінет директора	12
Кабінет заступника директора	12
Кімната завгоспа	10
Бухгалтерія	16
Каса	4
Архів	8
Приміщення персоналу	15
Санвузли з умивальниками в шлюзах	6
Всього	83

Джерело: складено автором на основі нормативних вимог

Отже, загальна площа адміністративних приміщень бази відпочинку «Карпатський хутір» становить 83 м². Такий склад приміщень є оптимальним для закладу малої місткості, забезпечуючи ефективну координацію роботи всіх служб (від рецепції до міні-ферми) та належні умови праці.

Найбільшу питому вагу займають кабінети керівництва (директора та заступника) та бухгалтерія, що сумарно складають 40 м². Це обумовлено необхідністю ведення оперативного управління та фінансового контролю закладу. Передбачена кімната завгоспа (10 м²) є критично важливою для «Карпатського хутора», оскільки вона слугує центром управління не лише житловим фондом, а й територією еко-бази та допоміжними господарськими об'єктами. Розрахункова площа санвузлів та приміщення для персоналу

забезпечує виконання санітарно-гігієнічних вимог для працівників денної зміни.

2.2.2. Господарська та виробничо-побутова група приміщень

До складу виробничо-господарських приміщень бази відпочинку «Карпатський хутір» включено комплекс служб, що забезпечують безперебійну експлуатацію об'єкта, технічний стан котеджів, догляд за територією та міні-фермою, а також належні умови праці для персоналу. Розрахунок площ виконано на основі нормативних показників ДБН В.2.2-20:2008 із врахуванням компактності закладу на 50 місць.

Особливу увагу приділено центральній білизняній, майстерням для оперативного ремонту та складським зонам. Окремо розраховано побутові приміщення для персоналу (санвузли, душові, роздягальні) та пральню, площа якої відповідає обсягам обслуговування номерного фонду (табл. 2.9).

Таблиця 2.9

Склад і площі виробничо-господарських приміщень бази відпочинку «Карпатський хутір»

№	Приміщення	Площа, м²
1	Приміщення чергової ремонтної зміни	6
2	Вузол зв'язку та диспетчерська	12
	- радіовузол та пост пожежної охорони	6
	- ремонтна майстерня зв'язку та техніки	6
3	Центральна білизняна	22
	- відділення чистої білизни	12
	- відділення брудної білизни (з зоною розбирання)	6
	- майстерня лагодження білизни	4
4	Служба прибирання території (двірницька)	12
	- побутові приміщення та склад інвентарю	6
	- склад садового та аграрного інвентарю (для ферми/городу)	6
5	Майстерні	40
	- слюсарно-сантехнічна та електротехнічна	16
	- столярна	16

	- малярна (з окремим виходом назовні)	8
6	Складські приміщення	64
	- резервний склад білизни та м'якого інвентарю	6
	- матеріально-технічний склад	20
	- склад меблів та видаткових матеріалів	22
	- склад пиломатеріалів та палива	16
7	Побутові приміщення персоналу (роздягальні, душ, СВ)	20
8	Пральня	20
	Всього	196

Джерело: складено автором на основі нормативних вимог

За результатами розрахунків загальна площа виробничо-господарських приміщень становить 196 м². Такий склад забезпечує повний автономний цикл обслуговування еко-бази. Найбільшу частку займають складські приміщення (64 м²) та майстерні (40 м²), що зумовлено потребою у триманні запасу матеріалів для віддаленої гірської місцевості та обслуговуванні дерев'яних конструкцій котеджів (столярна майстерня).

Для баз відпочинку норматив площі пральні становить 0,3–0,5 м² на одне місце. Приймаючи мінімальне значення 0,4 м² для категорії 2*, отримуємо:

$$50 \times 0,4 = 20 \text{ м}^2.$$

Таким чином, запропонований склад і площі господарської групи приміщень є нормативно обґрунтованими та відповідають специфіці «Карпатського хутора» як компактного закладу в гірській місцевості.

2.3. Сервіс

Процедура обслуговування в базі відпочинку «Карпатський хутір» 2* базується на принципах «гостинного дому» та еко-рекреації. Попри лаконічність сервісу, кожен етап взаємодії з гостем автоматизований для забезпечення швидкості та комфорту, що відповідає сучасним вимогам до цифрової комунікації.

2.3.1. Бронювання. Реєстрація. Розміщення. Виселення

Для автоматизації бізнес-процесів «Карпатського хутора» передбачено використання хмарної системи управління готелем (PMS - Property Management

System), такої як Otelsms або Cloudbeds. Це дозволяє мінімізувати кількість персоналу та уникати помилок при бронюванні окремих котеджів.

Основним інструментом реалізації послуг є модуль онлайн-бронювання на сайті, інтегрований із календарем зайнятості. Для синхронізації з міжнародними майданчиками (Booking, Airbnb) використовується Channel Manager. Важливою складовою комунікації є використання чат-ботів у месенджерах Telegram та Viber, через які гості отримують геолокацію, правила проживання та меню еко-бару. На рецепції адміністратор використовує планшет із встановленим мобільним додатком PMS для оперативного заселення «з рук» у будь-якій точці території, а також термінали для безконтактної оплати та QR-коди для швидкого переходу до електронного меню.

Оскільки категорія 2* не передбачає окремої посади консьєржа, ці функції покладено на адміністратора рецепції. Його робоче місце знаходиться за стійкою в головній сервісній будівлі. Основними функціями є: допомога в організації трансферів, бронювання столиків у ресторанах регіону, надання інформації про розклад руху транспорту та стан гірських маршрутів, а також координація технічного персоналу для вирішення побутових питань гостей у котеджах.

Цикл гостьового обслуговування в базі відпочинку «Карпатський хутір» 2* являє собою замкнену послідовність етапів взаємодії персоналу з гостем, що базується на поєднанні традиційної карпатської гостинності та сучасних цифрових технологій (рис. 2.1).

1. Етап бронювання та доприїзду. Цикл починається з моменту виникнення потреби у відпочинку та звернення потенційного клієнта до закладу. Процес реалізується через модуль онлайн-бронювання на офіційному сайті або через інтегровані месенджери. Клієнт формує онлайн-запит, обираючи конкретний котедж. Після цього автоматизована система PMS надсилає автоматичне підтвердження через чат-бот (Telegram/Viber) разом із посиланням на форму для передплати. На цьому ж етапі гостю надається вичерпна інформація щодо правил проживання, геолокація об'єкта та меню додаткових послуг (замовлення

фермерського кошика або чана), що дозволяє персоналу заздалегідь підготувати інфраструктуру.



Рис. 2.1. Цикл гостьового обслуговування бази відпочинку
«Карпатський хутір»

Джерело: складено автором за допомогою ШІ

2. Етап зустрічі та реєстрації. Початком безпосереднього контакту є прибуття гостя до сервісної будівлі. Процедура реєстрації максимально спрощена і триває до 10 хвилин. Адміністратор вітає гостя, проводить швидку ідентифікацію особи (за допомогою планшета) та ознайомлює з основними локаціями еко-бази. Технологія реєстрації завершується видачею фізичних ключів від котеджу та наданням доступу до цифрового путівника комплексом (QR-код).

3. Етап проживання та обслуговування. Цей етап є найтривалішим і включає надання основної послуги - розміщення у будинках, а також супровід клієнта протягом усього терміну перебування. Технологія проживання передбачає щоденний моніторинг технічного стану котеджів та інженерних систем, поповнення запасів питної води з власного джерела. Паралельно реалізується технологія додаткових послуг: підготовка гуцульського чана

(розпалювання дровами за 3 години до процедури), надання спортивного інвентарю або організація екскурсійних маршрутів. Координація всіх запитів здійснюється через адміністратора-консьєржа, що забезпечує безперебійний сервіс.

4. Етап виселення та від'їзду. Завершальна стадія циклу, яка включає процедуру звільнення котеджу та остаточного розрахунку. Перед від'їздом проводиться швидка візуальна перевірка стану майна. Гість здійснює оплату за додаткові послуги (товари еко-магазину, прокат, харчування) за допомогою безконтактного термінала. Важливою складовою є збір зворотного зв'язку: гостю пропонується залишити відгук у месенджері, що дозволяє закладу вдосконалювати сервіс. Після завершення розрахунків за запитом організовується трансфер, а статус котеджу в системі бронювання автоматично змінюється на «потребує прибирання», що готує систему до нового циклу.

Такий цикл обслуговування забезпечує високу швидкість обробки запитів та персоналізацію підходу до кожного гостя, попри невелику місткість закладу та обмежений штат персоналу.

Відповідно до стандартів категорії 2* та концепції «Карпатського хутора», гостям надається пакет базових безкоштовних послуг (рис. 2.2).

Даний пакет послуг забезпечує автономність, мінімальний сервіс із періодичним прибиранням, природну складову (вода з джерела, мангал, альтанки) та цифрову підтримку, орієнтуючись на невибагливих гостей, які цінують спокій, безпеку і простий відпочинок на природі.

Для розширення можливостей відпочинку та повної реалізації концепції еко-рекреації, база пропонує гостям широкий спектр платних сервісів (рис. 2.3).

Заклад пропонує не просто харчування, а цілісну еко-гастрономічну концепцію.

Власна міні-ферма, город і пасіка дозволяють надавати послуги з доставки «фермерського кошика» свіжих продуктів безпосередньо до котеджу. Окремо вирізняється сервіс приготування риби, спійманої гостем під час риболовлі, що створює унікальну пропозицію «від вудки до столу».

1	Цілодобова інформаційна підтримка Доступна через месенджери
2	Бездротовий інтернет Доступний на всій території
3	Паркування автомобіля На майданчику під охороною
4	Користування зоною барбекю Доступні альтанки, шампури та решітки
5	Доступ до дитячого майданчика На відкритому повітрі
6	Зберігання багажу У сейфі адміністратора
7	Послуга «Ранковий дзвінок» Пробудження у визначений час
8	Забезпечення питною водою З власного джерела в котеджах
9	Прибирання номерів 1 раз на 3 дні
10	Зміна білизни 1 раз на 5 днів

Рис. 2.2. Перелік безкоштовних послуг бази відпочинку
«Карпатський хутір»

Джерело: складено автором

Ресторанне меню на обід та вечерю та еко-бар з авторськими карпатськими напоями дають гостю гнучкість у плануванні витрат на їжу. Усі активності - від трекінгів і риболовлі до збору грибів та лікарських трав організовані під керівництвом професійного гіда або екскурсовода. Це знімає з гостя необхідність самотійного пошуку маршрутів, забезпечує безпеку та підвищує пізнавальну цінність відпочинку. Прокат туристичного спорядження (велосипеди, лижі, санки, наплічники, палиці) робить послуги доступними для

гостей, які подорожують без власного інвентарю.



Рис. 2.3. Додаткові платні послуги бази відпочинку «Карпатський хутір»

Джерело: складено автором

Оренда більярдних столів та індивідуальних альтанок з мангалом (понад базовий ліміт) дозволяє монетизувати вільний час гостей. Тематичні майстер-класи з традиційних ремесел та кулінарії створюють додаткову цінність для сімейного відпочинку та туристів, зацікавлених у місцевій культурі, а також можуть проводитись навіть у несприятливу погоду.

Наявність трансферу до вокзалу та гірськолижних витягів (зокрема до Буковеля) вирішує проблему транспортної доступності регіону для гостей без авто. Послуги пральні та прасування свідчать про орієнтацію на клієнтів, які планують тривалий відпочинок (7+ днів), що характерно для гірської локації.

Міні-магазин еко-продукції (крафтові вироби, сири, сувеніри) дозволяє гостям придбати вподобані продукти чи подарунки безпосередньо на місці, не витрачаючи час на пошук у регіоні. Це також створює додатковий канал продажу власної фермерської продукції закладу.

Перелік послуг формує завершену екосистему відпочинку, де гість може

отримати комплексне обслуговування, від трансферу та розміщення до харчування власними продуктами, активного дозвілля з гідом, культурних заходів та побутових послуг. Така модель підвищує середній чек, лояльність гостей та тривалість перебування.

2.3.2. Хаузкіпінг. Клінінг

Служба хаузкіпінгу бази «Карпатський хутір» забезпечує чистоту 6 котеджів «Сімейна хата» (площею 44 м²) та 10 номерів «Еко-люкс» (площею 30 м²). Загальна площа приміщень під прибирання становить 564 м². Збільшення площі сімейних котеджів обумовлює зміну нормативів часу та підходів до організації праці. Для розрахунку використані норми часу, що враховують збільшення обсягів робіт у сімейних хатах:

- Котедж «Сімейна хата» (44 м²): поточне прибирання - 35 хв, післявиїзне - 75 хв (через велику площу та 5 спальних місць).

- Номер «Еко-люкс» (30 м²): поточне прибирання - 25 хв, післявиїзне - 50 хв (акцент на деталізації та преміальній косметиці).

В табл. 2.10 подано штатний розклад підрозділу служби хаузкіпінгу бази відпочинку «Карпатський хутір».

Організація роботи побудована за зональним принципом. Враховуючи, що загальна площа сімейних хат (264 м²) майже зрівнялася з площею люксів (300 м²), навантаження на персонал розподіляється рівномірно.

Основні функції:

- Глибокий клінінг сімейних зон: особлива увага до дезінфекції дитячих місць та кухонних зон у хатах.

- Стандартизація «Люкс»: щовечірній сервіс (Turn-down service) та персоналізація простору.

- Еко-контроль: використання технологій прибирання без залишкового хімічного запаху.

Таблиця 2.10

Штатний приклад підрозділу хаузкіпінгу

Посада	К-сть	Графік	Функції
Старша покоївка	1	5/2	Адміністрування, контроль чек-листів, управління складом текстилю
Покоївка	3	2/2	Клінінг номерного фонду, заміна білизни, підготовка номерів
Прибиральник території	1	2/2	Клінінг терас, зон біля вогнища, басейну та альтанок
Разом	5	-	-

Джерело: складено автором

Для забезпечення високих стандартів чистоти та дотримання концепції екологічності, служба хаузкіпінгу бази «Карпатський хутір» використовує спеціалізований набір технічних засобів. Оскільки інтер'єри котеджів базуються на натуральній деревині, вибір інструментарію орієнтований на дбайливий догляд та гіпоалергенність (табл. 2.11).

Таблиця 2.11

Інструментарій для клінінгу та технічного обслуговування

Тип	Найменування	Застосування
1	2	3
Обладнання	Потужний пилотяг з НЕРА-фільтром	Ефективне прибирання великих площ (44 м ² та 30 м ²), очищення килимових покриттів та текстилю.
	Пароочисник (типу Karcher)	Глибока дезінфекція санвузлів (5 та 6 м ²) та робочих поверхонь кухонь без використання агресивної хімії.
Хімія	Сертифіковані еко-засоби	Догляд за натуральним деревом (зруби), що складає основу інтер'єру; безпека для алергіків.
Інвентар	Професійний клінінговий візок	Організація мобільного поста з транспортуванням білизни на 5 осіб та повного набору витратних матеріалів.

Джерело: складено автором на основі технологічних потреб закладу

Ефективність роботи підрозділу залежить від чіткої послідовності дій персоналу, що відображено на схемі організації робочого процесу (рис. 2.4).

Запропонована організація служби хаузкіпінгу враховує специфіку великої житлової площі котеджів (564 м² загалом) та складність догляду за еко-матеріалами. Використання професійного обладнання, такого як пароочисники та пилотяги з НЕРА-фільтрами, дозволяє скоротити час на прибирання однієї одиниці номерного фонду без втрати якості. Впровадження чотириетапної

схеми роботи гарантує готовність номерів до заїзду згідно зі стандартами категорії «Люкс» та III категорії, забезпечуючи при цьому повну санітарну безпеку та комфорт для гостей.



Рис. 2.4. Алгоритм організації щоденної роботи служби хаузкіпінгу

Джерело: складено автором за допомогою ШІ

Технологія після виїзного прибирання на базі «Карпатський хутір» адаптована під архітектурні особливості приміщень та кількість гостей (Додаток А). Для котеджів «Сімейна хата» пріоритетом є дезінфекція зон спільного користування та заміна великого обсягу текстилю, тоді як для номерів «Еко-люкс» акцент робиться на деталізації та естетичній підготовці.

Застосування розширеного алгоритму для «Сімейної хати» зумовлене високим експлуатаційним навантаженням на приміщення. Використання 10-етапної моделі дозволяє покоївці системно обробити всі зони (включаючи специфічні, як-от дитячі куточки та тераси), забезпечуючи готовність об'єкта до прийому наступної групи гостей протягом встановленого часового нормативу (75 хвилин).

2.3.3. Організація Wellness, SPA та Fitness послуг

Рекреаційна інфраструктура бази відпочинку «Карпатський хутір» спроектована як єдиний еко-простір, що забезпечує відновлення фізичного та ментального здоров'я гостей. В основі сервісу лежить принцип «природного оздоровлення», де кожна процедура базується на автентичних гуцульських традиціях та використанні екологічно чистої сировини власного виробництва.

Для монетизації оздоровчого напрямку розроблено спеціальні послуги для відвідувачів бази відпочинку «Карпатській хутір». Серед послуг банного комплексу планується надавати наступні послуги.

1. Гуцульська баня на дровах – це традиційна парна, побудована зі зрубу натурального дерева. Технологія передбачає паріння при помірних температурах, що дозволяє організму прогріватися поступово. Для створення лікувальної пари будуть використовувати відвари карпатських трав, а для масажу – віники з дуба. Процедура сприяє детоксикації та покращенню кровообігу (рис. 2.5).



Рис. 2.5. Гуцульська баня на дровах

Джерело: розроблено автором за допомогою ІІІ

2. Відкритий чан на дровах – це велика чавунна ємність, що підігрівається вогнем на відкритому повітрі. Купання буде відбуватися у джерельні воді за температури 40-42 °C (рис. 2.6).



Рис. 2.6. Відкритий чан на дровах

Джерело: розроблено автором за допомогою ШІ

У воду обов'язково будуть додаватися гілки хвої та закарпатська сіль, що допомагає зняти м'язову напругу після активних гірських прогулянок та зміцнює імунітет.

3. Крижана купель – це дерев'яна кадуб-діжка з проточною холодною водою. Використовується для контрастного занурення після гарячої бані або чану, що стимулює серцево-судинну систему та загартовує організм (рис. 2.7).



Рис. 2.7. Крижана купель

Джерело: розроблено автором за допомогою ШІ

В табл. 2.12 узагальнено послуги банного комплексу бази відпочинку «Карпатській хутір».

Таблиця 2.12

Характеристика послуг банного комплексу бази відпочинку

«Карпатський хутір»

Назва послуги	Технологія та особливості	Очікуваний ефект
Гуцульська баня на дровах	Паріння при помірних температурах з використанням дубових віників та подачею пари на розпечене каміння з відваром диких трав.	Детоксикація організму, покращення кровообігу.
Відкритий чан на дровах	Купання у чавунному чані з джерельною водою (40-42°C) на відкритому повітрі. У воду додаються гілки хвої та закарпатська сіль.	Зміцнення імунітету, зняття м'язової напруги після трекінгу.
Крижана купель	Занурення у дерев'яну кадуб-діжку з проточною холодною водою після паріння.	Загартовування та стимуляція серцево-судинної системи.

Джерело: складено автором

Банний комплекс буде розташований у відокремленій зоні, що забезпечуватиме приватність. Години роботи із 08:00 до 22:00, відповідно до сезону. Робота чана потребуватиме попереднього замовлення за 3 години, оскільки технологія нагріву передбачає використання виключно букових дров для рівномірного тепла.

Серед послуг арома-релаксу центру «Дихання Карпат» планується надавати послуги арома-інгаляції, сінні обгортання та трав'яний пілінг (рис. 2.8).



Рис. 2.8. Послуги арома-комплексу «Дихання Карпат»

Джерело: розроблено автором за допомогою ШІ

Арома-центр «Дихання Карпат» буде працювати із 10:00 до 20:00. В центрі використовуватимуться сировина, зібрана екскурсоводом-травником. Процедури спрямовані на релаксацію нервової системи та очищення дихальних шляхів, що особливо актуально для міських жителів.

В табл. 2.13 подано характеристику послуг арома-комплексу.

Таблиця 2.13

Характеристика послуг арома-комплексу «Дихання Карпат»

Назва послуги	Склад та методика	Тривалість
Арома-інгаляції	Процедура буде проходити у спеціальній камері з кедрової деревини. Гість вдихатиме пари ефірних олій ялинці, чебрецю та м'яти, які	20 хвилин
Сінні обгортання	Тепловий вплив на шкіру та суглоби за допомогою розпареного високогірного сіна. Буде використовуватися суміш різнотрав'я, зібрана в екологічно чистих районах. Процедура допомагає зняти запалення та розслабити тіло	40 хвилин
Трав'яний пілінг	Очищення шкіри натуральною сумішшю, до складу якої входять подрібнені карпатські ягоди. Вівсяне борошно та мінеральна вода. Процедура ефективно оновлює шкіру та насичує її вітамінами	30 хвилин

Джерело: складено автором

Також гостям бази відпочинку будуть надаватися масажні та фітнес послуги (табл. 2.14).

Таблиця 2.14

Спеціалізовані масажні та фітнес послуги

Послуга	Опис та обладнання	Графік
Медовий масаж «Сила Полонини»	Контактний масаж з використанням теплого квіткового меду з власної пасіки бази.	10:00 – 18:00
Тренажерний зал	Зал з кардіо-зоною та силовими тренажерами для підтримки форми.	08:00 – 23:00
Відкритий басейн	Плавання в басейні з підігрівом та панорамним видом на гори.	08:00 – 23:00

Джерело: складено автором

Масажна техніка «Сила Полонини» поєднує класичні прийоми з ефектом медового пілінгу, що робить шкіру еластичною. Фітнес-зона та басейн будуть безкоштовними для гостей бази відпочинку.

Розрахунок площ приміщень оздоровчого блоку проведено з урахуванням концепції «Карпатського хутора» та загального ліміту в 185 м² для спортивно-оздоровчих приміщень (табл. 2.15).

Загальна корисна площа приміщень для організації надання оздоровчих та спортивних послуг становить 185,0 м².

Таблиця 2.15

Склад та площа приміщень для організації надання SPA, Wellness та Fitness послуг

Назва приміщення	Площа, м ²
Блок фітнесу та спорту	80
Тренажерний зал	36
Допоміжні приміщення (інвентарна, технічна)	14
Роздягальні (чоловіча та жіноча з душовими)	30
Блок водних процедур	50
Зона аква-лаунджу та виходу до відкритого басейну	50
Блок SPA та Wellness	55
Гуцульська баня та майданчик чана	30
Арома-релакс центр (інгаляторій та зона обгортань)	15
Масажний кабінет	10
Загальна корисна площа приміщень	185

Джерело: розраховано автором

Такий склад приміщень дозволяє забезпечити комплексне обслуговування одночасно для 12-15 осіб, що відповідає піковим навантаженням бази відпочинку місткістю 50 осіб та підтримує високий стандарт сервісу при компактному розміщенні.

2.3.4. Організація івент-послуг та культурно-дозвілєвої діяльності

Дозвілєва діяльність бази відпочинку «Карпатський хутір» спроектована як комплекс етно-культурних та активних заходів, що дозволяють гостю максимально зануритися в атмосферу гуцульського побуту. Організація дозвілля базується на використанні спеціально відведених зон: кімнати майстер-класів, дитячої кімнати, більярдної зали та відкритої зони для ватри й барбекю.

1. Етно-культурний блок «Легенди Гір» - це центральна івент-послуга, що буде проводитися двічі на тиждень. Технологія передбачає створення емоційного контакту. Г+Гості збираються навколо великого вогнища, де місцевий оповідач (газда) знайомить їх з міфологією Карпат. Це сприятиме комунікації між гостями та підвищуватиме рівень лояльності до закладу.

2. Арт-терапія та майстер-класи - кімната площею 25 м² дозволяє проводити групові заняття. Особливість технології - «результат у руках».

Кожен гість за 1,5–2 години під керівництвом майстра створює виріб (сирний коник, лялька-мотанка), який стає персональним сувеніром з «Карпатського хутора».

3. Дитяча анімація та «Еко-садок» - враховуючи сімейну спрямованість (наявність 6 «Сімейних хат»), дитяча кімната (20 м²) інтегрована з міні-фермою. Технологія анімації включає щоденні походи на ферму для годування кролів та кіз, що формує у дітей екологічну свідомість та дозволяє батькам відпочити в SPA чи тренажерному залі.

4. Культура відпочинку в альтанках - зона барбекю буде облаштована масивними дерев'яними альтанками в стилі еко-рустик. Технологія надання послуги дозволяє гостю бути як «кухарем» (самостійне приготування), так і «глядачем» (замовлення послуги шеф-мангала). Це ключовий елемент вечірнього дозвілля, що забезпечує стабільний дохід від продажу додаткових продуктів (дрова, набори для гриля).

Для ефективного управління потоками гостей розроблено графік роботи кожної локації, що дозволяє уникати перевантаження зон загального користування (табл. 2.16).

Таблиця 2.16

**Перелік та характеристика дозвілєвих послуг бази відпочинку
«Карпатській хутір»**

Назва локації / послуги	Режим роботи	Зміст та особливості діяльності
Більярдна зала	10:00 – 23:00	Проведення аматорських турнірів, вечірній відпочинок для дорослих гостей.
Дитяча кімната	09:00 – 20:00	Робота аніматора, розвиваючі ігри з еко-матеріалів, перегляд карпатських казок.
Кімната майстер-класів	12:00 – 20:00	Навчання традиційним ремеслам (ліпка з глини, розпис, кулінарні уроки).
Вечори «Легенди Гір»	20:00 – 22:00	(Двічі на тиждень) Тематичні вечори біля великої ватри з живою музикою та історіями.
Альтанки з мангалом	10:00 – 23:00	Індивідуальний відпочинок, приготування страв на вогні в зоні барбекю.

Джерело: складено автором

Для підтримки високого рівня сервісу проведення масових та індивідуальних заходів регламентується технологічними картами (Додаток Б).

Особливу увагу приділено автентичним вечорам та культурі барбекю.

Продумана система івентів та різнопланові дозвіллієві зони (загальною площею 75 м² без урахування відкритих майданчиків) дозволять закладу підтримувати високу зацікавленість гостей незалежно від погоди. Інтеграція дозвілля з еко-фермою та етно-мотивами зробить базу відпочинку «Карпатський хутір» унікальним культурним простором, що відповідає сучасним запитам на автентичний відпочинок.

2.3.5. Організація рекреаційних, побутових послуг та еко-напрямку

Рекреаційна та побутова інфраструктура бази відпочинку «Карпатський хутір» спрямована на створення замкненого циклу обслуговування, де гість може отримати всі необхідні послуги (від прання до активного дозвілля та купівлі локальних продуктів) безпосередньо на території комплексу.

Рекреаційні послуги бази базуються на природних ресурсах регіону та поділяються на стаціонарні та виїзні (табл. 2.17).

Таблиця 2.17

Характеристика активних рекреаційних послуг

Тип послуги	Режим роботи	Технологія та особливості надання
Піші екскурсії та трекінги	3 рази на тиждень	Попередній інструктаж, видача ланч-боксів, супровід гідом за авторськими маршрутами.
Риболовля на річці	2 рази на тиждень	Надання снастей, трансфер до гірської річки та подальше приготування вилову на мангалі бази.
Збір грибів та трав	2 рази на тиждень	Еко-екскурсія з фахівцем-травником, навчання розпізнаванню їстівних грибів та лікарських рослин.

Джерело: складено автором

Організація активного відпочинку потребує залучення провідника (гіда), який формує групи в залежності від складності маршруту. Для риболовлі технологія включає сервіс «Catch & Cook» (спіймай та приготуй), що реалізується спільно з рестораном бази.

Побутовий блок забезпечує комфорт тривалого проживання, що особливо актуально для гостей сімейних хат (табл. 2.18).

Таблиця 2.18

Перелік послуг побутового обслуговування

Тип послуги	Режим роботи	Обладнання та сервіс
Пральня	09:00 – 21:00	Професійні пральні та сушильні машини. Прання, прасування та дрібний ремонт одягу.
Прокат спорядження	07:00 – 22:00	Оренда велосипедів, трекінгових палиць, лиж та наметів. Технічний огляд після кожного використання.

Джерело: складено автором

Торговельна діяльність бази відпочинку буде представлена міні-магазином, який буде точкою реалізації продуктів, вироблених безпосередньо на «Карпатському хуторі».

На території бази відпочинку буде функціонувати міні-ферма (кози, кури, кролі) та власний город. Це забезпечуватиме ресторан свіжою сировиною та слугуватиме атракцією для дітей. Гості можуть брати участь у ранковому годування тварин (з 08:00 – 09: 00), що є частиною послуги агро-туризм.

Також на території бази відпочинку буде функціонувати міні-магазин еко-продукції. Режим роботи із 09:00 до 21:00. Торговельна площа 18 м² організована за принципом самообслуговування з консультацією продавця. Серед асортименту будуть представлені крафтові сири власної ферми, мед. Збори карпатських трав, сушені гриби та фірмові сувеніри (табл. 2.19).

Таблиця 2.19

Технологічна карта реалізації еко-продукції

Етап	Зміст діяльності
Виробництво	Збір яєць, доїння кіз, збір овочів на власному городі.
Переробка	Виготовлення сирів, фасування меду та сушіння трав у сертифікованому приміщенні.
Маркування	Нанесення фірмового бренду «Карпатський хутір» та дати виробництва.
Реалізація	Викладка продукції на стелажі в міні-магазині або формування «фермерського кошика» в номер.

Джерело: складено автором

Поєднання рекреаційних послуг з власною аграрною базою (ферма, город) та торговельною точкою дозволить базі відпочинку «Карпатський хутір»

виступати не лише місцем проживання, а й повноцінним виробником еко-продукту. Загальна площа побутових та торговельних приміщень становить 40 м², що є оптимальним для компактного розміщення сервісних вузлів та забезпечення високого рівня автономності закладу.

2.4. Ресторани та бари

На території бази відпочинку «Карпатській хутір» передбачено створення цілісної системи харчування, яка базується на використанні локальних еко-продуктів та автентичних рецептур карпатського регіону. Основу ЗРГ складають ресторан та еко-бар, що підпорядковані загальній концепції «Еко-рустик».

Ресторан місткістю 50 місць орієнтований на поєднання комфорту та традицій. Сніданки організовані за принципом «шведські стіл». Що включає молочну продукцію з власної еко-ферми. Обід та вечеря надаватимуться за меню, де пріоритет віддано стравам з дичини, річкової форелі та білих грибів. Еко-бар на 12 місць спеціалізуватиметься на трав'яних зборах, свіжовижатих соках та крафтових напоях місцевого виробництва. Відповідно до вимог ДБН В.2.2-25:2009, було здійснено розрахунок площ приміщень для обслуговування споживачів (табл. 2.20).

Таблиця 2.20

Склад і площі приміщень для обслуговування в ЗРГ бази відпочинку «Карпатський хутір»

Приміщення	Розрахунок площі, м ²	Разом, м ²
Ресторан (50 місць)	-	138
Вестибюль з гардеробом	0,4 × 50	20
Жіноча та чоловіча туалетні кімнати	за нормою	18
Торговельна зала	1,8 × 50	90
Сервісна та приміщення офіціантів	за нормою	10
Еко-бар (12 місць)	-	45
Вестибюль (спільний з рестораном)	—	—
Торговельна зала з барною стійкою	1,8 × 12 + зона стійки	35
Санвузол	за нормою	10
Всього площа залів	-	183

Джерело: складено автором

Отже, за розрахунками склад і площі приміщень для обслуговування ЗРГ

бази відпочинку дорівнюватиме 183 м².

На основі виробничої програми було визначено склад складських та виробничих приміщень, що забезпечують повний цикл приготування страв (табл. 2.21).

Таблиця 2.21

Склад та площа складських, виробничих та адміністративних приміщень ЗРГ

Приміщення	Ресторан (50 місць), м ²	Бар (12 місць), м ²
Завантажувальна та комора продуктів	12	4
Охолоджувальні камери	10	2
Заготівельний цех (універсальний)	14	—
Гарячий цех	18	—
Холодний цех	12	6
Мийна столового та кухонного посуду	12	4
Приміщення адміністратора / персонал	10	—
Разом	88	16

Джерело: складено автором

Площа складських, виробничих та адміністративних приміщень ЗРГ бази відпочинку «Карпатський хутір» становитиме 88 м² для ресторану та 16 м² для бару, загалом 104 м². Така організація простору дозволяє забезпечити автономність виробництва та високу якість обслуговування при збереженні атмосфери закладу.

Важливим етапом проектування ЗРГ бази відпочинку «Карпатський хутір» є прогнозування потоку відвідувачів. Оскільки заклад орієнтований на відпочинок, розрахунок базується на місткості номерного фонду із врахуванням невеликої кількості гостей, що проживають у приватному секторі поруч або проїжджають транзитом. В табл. 2.22 наведено планову динаміку завантаженості основного залу ресторану «Хутірський».

Згідно з розрахунками, загальна кількість відвідувачів ресторану становитиме 113 осіб на день.

Таблиця 2.22

Прогнозована динаміка відвідування залу ресторану «Хутірський»

Години роботи	Оборотність місця	Коефіцієнт завантаження	Кількість відвідувачів
1	2	3	4
07:00–11:00	Сніданок	0,90	45
11:00–12:00	1,0	0,04	2
12:00–13:00	1,0	0,06	3
13:00–14:00	1,0	0,20	10
14:00–15:00	1,0	0,20	10
15:00–16:00	1,0	0,06	3
16:00–17:00	1,0	0,04	2
17:00–18:00	1,0	0,06	3
18:00–19:00	1,0	0,20	10
19:00–20:00	1,0	0,30	15
20:00–21:00	0,5	0,10	5
21:00–22:00	0,5	0,06	3
22:00–23:00	0,3	0,04	2
Всього за день	—	—	113
Денна оборотність	—	—	2,26

Джерело: складено автором

Показник оборотності місця 2,26 свідчить про те, що гості проводитимуть у залі тривалий час, що повністю відповідає концепції спокійного відпочинку. Найбільше завантаження планується під час сніданків, які включені у вартість проживання.

Для створення атмосфери приватного релаксу в проєкті передбачено функціонування еко-бару «Живиця», де потік відвідувачів є більш рівномірним їх поступовим зростанням у вечірні години (табл. 2.23).

Таблиця 2.23

Прогнозована динаміка відвідування еко-бару «Живиця»

Години роботи	Оборотність місця	Коефіцієнт завантаження	Кількість відвідувачів
1	2	3	4
10:00–11:00	0,5	0,08	1
11:00–12:00	0,5	0,08	1
12:00–13:00	0,5	0,08	1
13:00–14:00	0,6	0,16	2
14:00–15:00	0,6	0,16	2
15:00–16:00	0,6	0,08	1
16:00–17:00	0,8	0,16	2

Продовження табл. 2.23

17:00–18:00	0,8	0,16	2
18:00–19:00	0,8	0,16	2
19:00–20:00	1,0	0,40	5
20:00–21:00	1,0	0,40	5
21:00–22:00	1,0	0,33	4
1	2	3	4
22:00–23:00	1,0	0,33	4
23:00–00:00	1,0	0,16	2
Всього за день	—	—	34
Денна оборотність	—	—	2,83

Джерело: складено автором

Денна кількість відвідувачів еко-бару планується на рівні 34 особи. Високий коефіцієнт завантаження у вечірні години обумовлений попитом на фіто-напої та дегустаційні сети після завершення основних рекреаційних процедур.

На основі отриманих даних про кількість відвідувачів проведемо розрахунок необхідного штату офіціантів та іншого обслуговуючого персоналу.

$$Noф = P / N1 \quad (2.1)$$

де:

Noф - кількість офіціантів в одну зміну;

P - кількість місць у залі;

N1 - норма місць на одного офіціанта 10-12 місць.

Для ресторану (50 місць):

$$50/10 = 5 \text{ осіб у зміну.}$$

Загалом – 10 офіціантів на дві зміни.

Для бару (12 місць): 1 бармен у зміну, загалом 2 бармени на 2 зміни.

В табл. 2.24 подано якісний та кількісний склад обслуговуючого персоналу ЗРГ бази відпочинку. Планована організація харчування на базі «Карпатський хутір» є збалансованою та економічно обґрунтованою. Сумарна кількість відвідувачів обох закладів (147 осіб на добу) дозволяє підтримувати високий рівень сервісу без створення черг. Запропонований штат персоналу (24 особи) забезпечує ефективне обслуговування всіх зон відпочинку.

Таблиця 2.24

Якісний та кількісний склад обслуговуючого персоналу ЗРГ

Посада	Кількість (ресторан)	Кількість (бар)	Разом
Адміністратор залу	2	0	2
Офіціант	10	2	12
Бармен-касир	0	2	2
Технічний персонал (мийники/прибиральники)	4	2	6
Паркувальник / швейцар	2	0	2
Усього	18	6	24

Джерело: складено автором

На сніданках «шведський стіл» частина персоналу буде залучена до оновлення лінії видачі, оскільки гості частково будуть обслуговувати себе самі. Такий підхід дозволяє гостям самостійно формувати раціон, поєднуючи традиційні європейські сніданки з карпатськими стравами (табл. 2.25).

Таблиця 2.25

**Виробнича програма сніданків «шведський стіл» ресторану
«Хутірський»**

Назва страви	Вихід страви, г	Кількість порцій, шт
Холодні страви та закуски		
Асорті фермерських сирів (бринза, будз, вурда)	30/30/30	45
М'ясна тарілка власного копчення (шолдар, домашня ковбаса)	40/40	45
Овочеve асорті (томати, огірки, болгарський перець)	30/30/30	50
Сир кисломолочний з власної еко-ферми	100	35
Йогурт домашній з наповнювачами	150	30
Масло вершкове фермерське	15	45
Гарячі страви		
Банаш на сметані з бринзою	150	30
Омлет на пару з лісовими травами	120	25
Ячня з домашнім беконом	130	30
Сосиски молочні відварні	75	35
Налисники з сиром та медом	140	40
Вівсяна каша на молоці з горіхами	150	20
Випічка та солодкі страви		
Хліб крафтовий в асортименті	30/30	50
Домашній пиріг з яблуками та корицею	70	35
Сирники запечені зі сметаною	150	35
Фруктова нарізка сезонна	100	50
Напої		
Узвар карпатський	200	45
Чай трав'яний (збір полонинський)	200	45
Кава натуральна з вершками	150	40
Молоко фермерське свіже	200	20

Джерело: складено автором

На сніданок планується організувати розкішний шведський стіл з великим асортиментом холодних і гарячих страв, що базується на фермерських продуктах: асорті домашніх сирів (бринза, будз, вурда), м'ясними нарізками власного копчення (шолдар, домашня ковбаса), омлетами з лісовими травами, налисниками з сиром, баношем на сметані, вівсяною кашею на козячому молоці, свіжими фруктами, крафтовою випічкою та різними напоями, включаючи свіже фермерське молоко та трав'яні збори. Запропонований асортимент сніданків дозволяє задовольнити потреби гостей у збалансованому харчуванні. Акцентуючи увагу на свіжості та екологічності сировини.

Упродовж дня та ввечері в основному меню ресторану «Хутірський» будуть представлені різноманітні страви (рис. 2.9).



Рис. 2.9. Гастрономічний асортимент ресторану «Хутірський»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

Фірмові страви: бограч-гуляш по-хутірськи, форель запечена з лимоном та пряними травами, свиняче ребро в медово-гірчичній глазурі, кролик тушкований у вершковому соусі та авторські вареники з м'ясом дичини. Холодні закуски: салат з печеними овочами та козячим сиром, тартар з форелі з ялівцевими ягодами, паштет з домашньої качки, делікатесні тарілки з карпатськими сирами та м'ясом. Перші страви: грибна юшка з білих грибів із домашньою локшиною, традиційний борщ з реберцями та пампушками.

Другі страви: голубці «по-гуцульськи» у томатному соусі, стейк зі свинини на грилі з печеною картоплею, запечена річкова риба та вегетаріанський гриль із сезонних фермерських овочів. Десерти: яблучний штрудель з ванільним соусом, авторський торт «Хутірський», сирники запечені з медом та сезонні лісові ягоди.

Карта напоїв ресторану включатиме добірку локальних білих та червоних вин, закарпатські коньяки, горілку преміум-класу, крафтове пиво, а також безалкогольні напої - морс із журавлини, лимонад «Гірський», свіжі соки та мінеральну воду. Меню розроблено з акцентом на використання екологічно чистої сировини власного виробництва та відродження автентичних рецептів регіону. Проєкт меню ресторану базується на щоденній зміні страв (денне меню), що гарантує гостям різноманітність та використання найсвіжіших продуктів з ферми. Карта напоїв ресторану включатиме добірку алкогольних виробів, що найкраще підкреслюють смак страв із дичини та річкової риби (табл. 2.26).

Таблиця 2.26

Виробнича програма страв та напоїв ресторану «Хутірський» (денна пропозиція)

Назва страви / напою	Вихід, г (мл)	Кількість, шт (л)
1	2	3
Холодні закуски та салати		
Салат з печеними овочами та козячим сиром	200	18
Тартар з форелі з ялівцевими ягодами	150	12
Паштет з домашньої качки з цибулевим конфітуром	120/30	15
Перші страви		
Грибна юшка з білих грибів зі щипаними макаронами	300	25
Бограч-гуляш по-хутірськи	350	20
Другі гарячі страви		
Форель запечена у фользі з овочами	250/100	15
Свиняче ребро в медово-гірчичній глазурі	200/150	18
Вареники з м'ясом кабана	250	20
Голубці з грибами у сметанному соусі	250	15
Десерти		
Штрудель вишневий з кулькою морозива	150/50	15
Торт «Хутірський» (авторський)	150	12
Алкогольні напої		
Вино біле сухе (локальне)	150/750	5 пляшок

Вино червоне сухе «Карпатський резерв»	150/750	6 пляшок
Горілка преміум-класу	50/500	3 пляшки
Коньяк закарпатський 5*	50/500	2 пляшки
Пиво крафтове світле/темне	500	20 пляшок

Джерело: складено автором

Виробнича програма розроблена з урахуванням прогнозованої кількості відвідувачів, а саме 113 осіб на день та забезпечує повний цикл гастрономічного супроводу гостей.

Еко-бар у проєкті виступає як зона відпочинку та фіто-оздоровлення. Основний акцент буде зроблено на крафтові коктейлі, домашні настоянки та напої на основі лісових ягід. У барі бази відпочинку «Живиця» гостям пропонуватимуть широкий вибір напоїв та легких страв, які ідеально доповнюють атмосферу релаксу та фіто-оздоровлення. Безалкогольні коктейлі будуть представлені авторськими напоями «Зелений хутір» (смузі), хвойним лимонадом та освіжаючим коктейлем «Живиця» на основі ялинового сиропу. Алкогольні напої будуть створені в автентичному стилі - коктейль «Лісова магія», а також крафтові настоянки власного виробництва («Калганівка», «Вишнівка на меду», «Ожина на джині» та «Хріновуха»). Винна карта бару включатиме локальні вина та ігристе, а для тих, хто віддає перевагу оздоровленню, пропонуватимуться фіто-чаї «Енергія гір» та «Спокій». До напоїв у барі можна буде замовити легкі закуски: брукети з фореллю, сет витриманих карпатських сирів, горішки в карамелі та цукерки ручної роботи з сухофруктів (табл. 2.27).

Таблиця 2.27

Виробнича програма еко-бару «Живиця» (на 12 місць)

Назва позиції	Вихід порції	Кількість за день
1	2	3
Крафтові коктейлі та напої		
Коктейль «Лісова магія» (джин, чорниця, чебрець)	200 мл	10
Фіто-чай «Спокій гір» (збір трав)	300 мл	15
Лимонад «Хвойний» (сироп із молодих шишок)	250 мл	12
Смузі «Енергія ферми» (мед, молоко, ягоди)	250 мл	8
Алкогольні настоянки (власного виробництва)		
Настоянка «Калганівка»	50 мл	15

Продовження таблиці 2.27

Настоянка «Вишнівка на меду»	50 мл	12
Настоянка «Ожина на джині»	50 мл	10
Легкі закуски та десерти		
Сет «Сирні делікатеси» (з горіхами та медом)	150 г	12
Брускети з фореллю та домашнім сиром	120 г	10
Цукерки ручної роботи з сухофруктів	60 г	15
Горішки в карамелі з сіллю	50 г	20

Джерело: складено автором

Робота еко-бару «Живиця» планується як логічне доповнення до основних послуг бази відпочинку, пропонуючи гостям унікальні смаки карпатського регіону в автентичні подачі. Такий асортимент сприяє формуванню лояльності клієнтів та підвищує рентабельність закладу.

2.5. Організація еко-ферми та господарських угідь

Для бази відпочинку «Карпатський хутір» стратегічно важливим є впровадження моделі «Farm-to-Table» (від ферми до столу), що дозволяє забезпечити ресторанний комплекс екологічно чистою сировиною власного виробництва. Проектування власної еко-ферми та городу має на меті мінімізацію логістичних витрат, гарантування найвищої якості інгредієнтів та створення додаткового рекреаційного ресурсу для гостей у форматі агротуризму.

2.5.1. Розрахунок площ та склад приміщень еко-ферми

При проектуванні приміщень для утримання тварин враховано вимоги до гуманного поводження (вільний вигул) та санітарно-гігієнічні норми, що забезпечують отримання сировини для потреб ресторану «Хутірський» та бару «Живиця» (табл. 2.28).

Організація еко-ферми загальною площею забудови 205 м² дозволяє закладу отримати статус виробника екологічного продукту. Це не лише знижує собівартість м'ясних та молочних страв у меню, а й виступає потужним маркетинговим інструментом. Вільний вигул тварин інтегрується у ландшафт бази, створюючи атмосферу автентичного карпатського подвір'я, що є

критично важливим для цільової аудиторії, орієнтованої на сільський зелений туризм.

Таблиця 2.28

**Склад та площа приміщень еко-ферми бази відпочинку
«Карпатський хутір»**

Тип об'єкта	Орієнтовне поголів'я	Площа приміщень, м ²	Площа виходу, м ²
Корівник	2–3 корови	35	150
Козярня	4–6 кіз	25	100
Свинарник	5–7 свиней	30	70
Пташник	70 голів	35	200
Кролятник	20 кролів	20	—
Склад кормів	—	35	—
Цех переробки	—	25	—
Разом по фермі	—	205	520

Джерело: складено автором

Для повного циклу автономності закладу спроектовано зону вирощування овочів, ягід та прянощів, що максимально зберігає їхні смакові та вітамінні властивості (табл. 2.29).

Таблиця 2.29

**Параметри та спеціалізація господарських угідь бази відпочинку
«Карпатський хутір»**

Назва об'єкта	Площа, м ²	Основні культури
Відкритий ґрунт	500	Картопля, буряк, морква, гарбуз
Теплиця	60	Томати, огірки, рання зелень
Аптекаський город	20	Чебрець, м'ята, меліса
Сад та ягідник	400	Яблуні, малина, ожина, лохина
Разом по угіддях	980	—

Джерело: складено автором

Наявність власної рослинницької бази площею 980 м² забезпечить ресторан сезонною продукцією високої якості. Використання теплиці розширить сезонність пропозиції свіжої зелені, а спеціалізований «аптекаський город» підкреслить концепцію фіто-оздоровлення. Така структура господарства мінімізує залежність від ринкових коливань цін та гарантує відсутність хімікатів у продуктах.

Інтеграція еко-ферми та городу у структуру бази відпочинку «Карпатський хутір» дозволяє сформувати унікальну торгову пропозицію

(УТП). Створення замкненого циклу виробництва є ключовим фактором конкурентоспроможності, забезпечуючи гостям натуральне харчування та можливість долучитися до культури агротуризму в серці Карпат.

Проведемо розрахунок корисної площі бази відпочинку «Карпатський хутір» (табл. 2.30).

Таблиця 2.30

Визначення корисних площ бази відпочинку «Карпатський хутір»

№ пор.	Назва приміщення / Група приміщень	Площа приміщень, м ²
I	ЦЕНТРАЛЬНА СЕРВІСНА БУДІВЛЯ	
1	Приймально-вестибюльна група	102
2	Культурно-дозвіллієві та спортивно-оздоровчі приміщення	300
3	Адміністративна група	83
4	Виробничо-господарські приміщення	196
5	ЗРГ - приміщення для відвідувачів (ресторан + бар)	183
6	ЗРГ - виробничо-складські приміщення	104
7	Господарське обслуговування номерного фонду	30
	Корисна площа центральної будівлі	998
II	ЖИТЛОВИЙ ФОНД (ОКРЕМІ БУДІВЛІ)	
8	Котеджі «Сімейна хата» (6 х 44 м ²)	264
9	Номери «Еко-люкс» (10 х 30 м ²)	300
	Корисна площа житлового фонду	564
III	ЕКО-ФЕРМА (ОКРЕМІ БУДІВЛІ)	
10	Корівник (2-3 корови)	35
11	Козярня (4-6 кіз)	25
12	Свинарник (5-7 свиней)	30
13	Пташник (70 голів)	35
14	Кролятник (20 кролів)	20
15	Склад кормів	35
16	Цех переробки	25
	Корисна площа еко-ферми	205
	ЗАГАЛЬНА КОРИСНА ПЛОЩА КОМПЛЕКСУ	1767

Джерело: розраховано автором

Отже, корисна площа будівель бази відпочинку буде дорівнювати 1767 м².

Визначимо робочу площу будівель Для врахування площ коридорів і технічних приміщень визначається робоча площа підприємства, $S_{роб}$, м²:

$$S_{роб} = S_{кор} * K_1 \quad (2.2)$$

де $S_{кор}$ – корисна площа закладу, м²;

K_1 – коефіцієнт збільшення площі, $K_1=1,10\div 1,25$ (для невеликих закладів (до 50 місць) та закладів високого класу $K_1\rightarrow\max$, для великих закладів (більше 200 місць) та закладів з кількома поверхами $K_1\rightarrow\min$).

Для врахування площі яку займають конструктивні елементи будівлі (стіни, сходи, вентиляційні шахти, ліфти, тощо) розраховується загальна площа закладу, $S_{\text{заг}}, \text{ м}^2$:

$$S_{\text{заг}} = S_{\text{роб}} \times K_2 \quad (2.3)$$

де $S_{\text{роб}}$ – робоча площа закладу, м^2 ;

K_2 – коефіцієнт збільшення площі $K_2=1,03\div 1,15$ (для невеликих одноповерхових закладів (до 50 місць) та закладів високого класу $K_2\rightarrow\min$, для великих закладів (більше 200 місць) та закладів з кількома поверхами $K_2\rightarrow\max$).

1. Центральна сервісна будівля – одноповерхова.

Робоча площа ($S_{\text{роб}}$) – враховує коридори та технічні приміщення:

$$S_{\text{роб}} = 998 \times 1,2 = 1197,6 \text{ м}^2$$

Загальна площа ($S_{\text{заг}}$) – враховує стіни, шахти та сходи:

$$S_{\text{заг}} = 1197,6 \times 1,05 = 1257,5 \text{ м}^2$$

(де $K_2= 1,05$ для невеликої будівлі)

Геометричні розміри:

При ширині будівля $b = 18 \text{ м}$, довжина $a = 1257,5 / 18 = 69,9 \text{ м}$. Приймаємо $72 \times 18 \text{ м}$ (кратність кроку 6 м).

2. Котедж «Сімейна хата» - мала одноповерхова дерев'яна будівля (на 1 одиницю):

Для дерев'яного зрубу з товстими стінами прийнято $K_1 = 1,25$ та $K_2 = 1,03$.

$$- S_{\text{роб}} = 44 \times 1,25 = 55,0 \text{ м}^2$$

$$- S_{\text{заг}} = 55,0 \times 1,03 = 56,7 \text{ м}^2$$

Прийняті розміри: $10,5 \times 6 \text{ м}$.

Уточнена площа: 63 м^2 (забезпечує запас площі на конструктивні елементи).

3. Номер «Еко-люкс» (на 1 одиницю):

$$- S_{\text{роб}} = 30 \times 1,25 = 37,5 \text{ м}^2$$

$$- S_{\text{заг}} = 37,5 \times 1,03 = 38,6 \text{ м}^2$$

Прийняті розміри: $7,5 \times 6 \text{ м}$.

Уточнена площа: 45 м^2 (більше розрахункової для підвищення комфорту).

Розрахунок площі для будівлі еко-ферми - для нежитлових сільськогосподарських споруд застосовано знижені коефіцієнти ($K_1 = 1,15$; $K_2 = 1,05$) оскільки вони мають просту конструкцію без розгалужених коридорів (табл. 2.31).

Таблиця 2.31

Розрахунок будівель еко-ферми

Будівля	$S_{\text{кор}}, \text{ м}^2$	$S_{\text{роб}} (K_1=1,15)$	$S_{\text{заг}} (K_2=1,05)$	Прийняті розміри, м	$S_{\text{уточнена}}, \text{ м}^2$
Корівник	35	40,25	42,3	9×6	54
Козярня	25	28,75	30,2	6×6	36
Свинарник	30	34,5	36,2	6×6	36
Пташник	35	40,25	42,3	9×6	54
Кролятник	20	23,0	24,2	6×5	30
Склад кормів	35	40,25	42,3	9×6	54
Цех переробки	25	28,75	30,2	6×6	36

Джерело: розраховано автором

Прийняття уточнених площ у бік збільшення зумовлене необхідністю приведення габаритів будівель до стандартного будівельного кроку 3 та 6 метрів для спрощення монтажу конструкцій. Таке рішення забезпечує дотримання зоогігієнічних вимог щодо об'єму повітря та вільного простору на одну голову тварини, що є критичним для об'єктів еко-ферми. Додаткова площа дозволяє врахувати товщину стін та організувати зручні технологічні проходи для обслуговування без порушення санітарних норм. Округлення показників також створює необхідний резерв для встановлення сучасного обладнання та можливого розширення виробничих потужностей у майбутньому.

Далі проведемо розрахунок всіх площ будівель бази відпочинку «Карпатський хутір» (табл. 2.32).

У табл. 2.32 подано загальну структуру площ об'єктів комплексу, де підсумковий показник уточненої площі у 2424 м^2 є оптимальним для

забезпечення функціональності всіх зон.

Таблиця 2.32

Загальні площі будівель бази відпочинку «Карпатський хутір»

Об'єкт	S _{заг} (розрахункова), м ²	S _{заг} (уточнена), м ²	Габаритні розміри, м
Центральна сервісна будівля	1257,5	1296,0	72 × 18
Котеджі (6 од.)	340,2	378,0	6 × (10,5 × 6)
Номери (10 од.)	386,0	450,0	10 × (7,5 × 6)
Еко-ферма (разом)	247,7	300,0	різні
ВСЬОГО ПО КОМПЛЕКСУ	2231,4	2424,0	—

Джерело: розраховано автором

Перевищення фактичної площі забудови над розрахунковою на 8,6% обумовлене приведенням будівель до уніфікованих габаритів та врахуванням конструктивних особливостей стін. Такий підхід дозволяє гармонійно поєднати житлову, сервісну та виробничу складові «Карпатського хутора», створюючи необхідний запас комфорту для відвідувачів та персоналу. Отримані дані є основою для подальшого розрахунку кошторисної вартості будівництва та визначення загальної площі земельної ділянки, необхідної для розміщення комплексу.

Отже, проєктне рішення бази відпочинку «Карпатський хутір» 2* відповідає раціональному підходу до організації приміщень та нормативним вимогам для закладу місткістю 50 осіб. Приймально-вестибюльна група площею 102 м² створює ефективну фронт-офісну зону, яка забезпечує належний рівень сервісу без зайвих витрат площі. Житлова група, представлена окремими котеджами загальною площею 564 м², оптимально поєднує приватність гостей із необхідним рівнем комфорту завдяки повноцінним санвузлам та сучасному оснащенню. Розвинена спортивно-оздоровча інфраструктура (185 м²) підкреслює оздоровчу еко-концепцію закладу, що є ключовою конкурентною перевагою. Бек-офіс площею 279 м² (адміністративна частина – 83 м², виробничо-господарська – 196 м²) забезпечує автономне функціонування комплексу у віддаленій гірській місцевості.

Запропоноване планувальне рішення враховує специфіку розосередженого поселення, централізуючи всі сервісні та управлінські функції

в головній будівлі. Загалом організація приміщень є збалансованою, економічною та повністю відповідає вимогам категорії 2* для гірської бази відпочинку.

Сервісна модель бази відпочинку «Карпатський хутір» 2* побудована на оптимальному поєднанні цифрової автоматизації та автентичної гостинності, що дозволяє ефективно управляти гостьовим циклом за мінімальної кількості персоналу. Хмарна PMS-система та чат-боти забезпечують безперебійне бронювання, швидку реєстрацію та персоналізовану комунікацію з гостем на всіх етапах його перебування. Служба хаузкіпінгу адаптована до специфіки розосереджених котеджів із використанням еко-засобів та професійного обладнання для догляду за натуральними матеріалами. Рекреаційно-оздоровчий блок площею 185 м² інтегрує гуцульську баню, арома-релакс центр, тренажерний зал та зону аква-лаунджу, формуючи унікальну пропозицію природного відновлення. Івент-програма, заснована на етно-культурних активностях, майстер-класах та родинній анімації, створює додаткову цінність для сімейного відпочинку.

Побутова інфраструктура разом із міні-фермою та власним городом утворює замкнений цикл обслуговування з реалізацією еко-продукції через фірмовий магазин. Система харчування представлена рестораном на 50 місць та еко-баром, що базуються на використанні фермерської сировини та автентичних карпатських рецептурах із прогнозованим добовим потоком 147 відвідувачів. Така комплексна організація сервісу повністю відповідає вимогам категорії 2* та забезпечує конкурентоспроможність закладу на ринку заміського еко-відпочинку.

Створення власної еко-ферми та присадибного господарства дозволяє впровадити на базі відпочинку «Карпатський хутір» повний цикл виробництва продуктів за принципом «від грядки до столу». Загальна корисна площа фермерських будівель становить 205 м², а городніх угідь - 980 м², чого достатньо для утримання дрібної рогатої худоби, свиней, птиці, кролів та вирощування основних овочевих, ягідних і трав'яних культур. Така

самодостатність суттєво зменшує витрати на доставку продуктів, гарантує свіжість страв у ресторані та формує додаткову туристичну привабливість через можливість займатися агротуризмом.

Загальна уточнена площа всіх будівель туристичного комплексу дорівнює 2424 м², що перевищує розрахункові нормативи майже на дев'ять відсотків через необхідність дотримання уніфікованих будівельних стандартів та забезпечення комфортних умов. Поєднання виробничих, житлових та сервісних функцій в єдиному просторі робить «Карпатський хутір» конкурентоспроможним закладом, орієнтованим на автентичний сільський зелений туризм.

РОЗДІЛ 3. АРХІТЕКТУРА. ДИЗАЙН

3.1. Об'ємно-планувальні рішення підприємства готельного господарства

Отримані в результаті технологічних розрахунків кількісні показники приміщень проєктованої бази відпочинку «Карпатський хутір» є фундаментальними вихідними даними для формування архітектурної композиції закладу. Метою розроблення об'ємно-планувального рішення є створення гармонійного та функціонального простору, який забезпечує чіткі взаємозв'язки між житловими, сервісними та сільськогосподарськими блоками, гарантуючи при цьому логічну послідовність сервісно-виробничих процесів відповідно до чинних державних норм.

Архітектурно-планувальна організація «Карпатського хутора» базується на децентралізованій (павільйонній) системі забудови. Такий вибір зумовлений концепцією еко-рекреаційного комплексу категорії 2*, що передбачає максимальне розосередження об'єктів на ділянці в урочищі Прилуки (с. Поляниця) для збереження природного ландшафту та створення атмосфери приватного гірського поселення. Дизайнерський стиль «карпатський еко-рустик» з елементами гуцульських мотивів диктує використання натуральної деревини (зрубів) та каменю, що інтегрує споруди у навколишнє середовище.

Відповідно до розрахунків (табл. 2.32), об'ємно-планувальна структура комплексу загальною уточненою площею 2424,0 м² включає такі ключові блоки:

1. Центральна сервісна будівля ($S_{\text{заг}} = 1296,0 \text{ м}^2$). Це головна одноповерхова споруда габаритами $72 \times 18 \text{ м}$, яка є ядром сервісного обслуговування. Планування будівлі передбачає групування приміщень за функціональним призначенням:

- Приймально-адміністративна група, яка включає простору рецепцію та кабінети адміністрації для забезпечення лінійно-функціональної системи управління.

- Блок харчування, який представлений рестораном на 50 місць та еко-баром на 12 місць. Сніданки організовано за типом «шведський стіл», обід та вечеря - за меню. Робочі зони кухні та склади (104 м^2) відокремлені від залів для відвідувачів, що забезпечує дотримання санітарно-гігієнічних вимог.

- Рекреаційно-дозвіллевий центр (загальна корисна площа 185 м^2), займає значну частину будівлі та має наступне внутрішнє планування:

- Блок фітнесу та спорту (80 м^2) - включає тренажерний зал (36 м^2), роздягальні з душовими (30 м^2) та допоміжні приміщення для інвентарю (14 м^2).

- Блок водних процедур (50 м^2), представлений зоною аква-лайнджу та виходу до відкритого басейну.

- Блок SPA та Wellness (55 м^2), включає гуцульську баню з майданчиком для чана (30 м^2), арома-релакс центр «Дихання Карпат» для інгаляцій та обгортань (15 м^2) та масажний кабінет для медового масажу «Сила Полонини» (10 м^2).

- Побутова зона та торгівля, містить пральню, приміщення для зберігання інвентарю, а також еко-міні-магазин для реалізації власної продукції. Додатково виділено зони для дитячої кімнати, більйардної та кімнати майстер-класів.

2. Житловий фонд ($S_{\text{заг}} = 828,0 \text{ м}^2$) Житловий сектор розрахований на одночасне перебування 50 осіб і представлений окремими будівлями двох категорій:

- Сімейні котеджі (6 одиниць), кожен будинок габаритами $10,5 \times 6 \text{ м}$ (63 м^2) розрахований на 5 осіб. Планування передбачає наявність вітальні, спальних зон та тераси для відпочинку великих сімей.

- Номери «Еко-люкс» (10 одиниць), це компактні будинки габаритами $7,5 \times 6 \text{ м}$ (45 м^2) для пар. Вони пропонують підвищений рівень комфорту та панорамні види, підкреслюючи концепцію релаксації та спокою.

3. Еко-ферма ($S_{\text{заг}} = 300,0 \text{ м}^2$) - сільськогосподарський сектор є важливою складовою еко-концепції. Він складається з окремих споруд (корівник, козарня, пташник, кролятник та город), які розміщені з урахуванням

санітарно-захисних розривів від житлової зони. Наявність власного цеху переробки дозволяє реалізувати систему «від лану до столу», забезпечуючи ресторан свіжими фермерськими продуктами та дозволяючи гостям брати участь у зборі врожаю або риболовлі.

Прийняте об'ємно-планувальне рішення дозволяє ефективно використовувати територію, створюючи комфортні умови для цільового сегмента - сімей та молоді, що прагнуть екологічного відпочинку в поєднанні з сучасним сервісом 2*. Уніфікація розмірів будівель (кратність кроку 3 та 6 м) забезпечує економічну ефективність будівництва та надійність конструкцій (рис. 3.1).



Рис. 3.1. Технічний план та візуалізація бази відпочинку
«Карпатський хутір»

Джерело: розроблено автором за допомогою ІІІ

В Додатку В подано архітектурно-планувальне рішення бази відпочинку та особливості планування.

3.2. Архітектурні рішення. Характеристика території

Архітектурні пропозиції еко-бази відпочинку «Карпатський хутір» сформовані на основі концепції автентичного гірського релаксу, що поєднує високий рівень комфорту з максимальним збереженням екосистеми Карпат. Архітектурна композиція базується на використанні павільйонної системи забудови, що дозволяє інтегрувати будівлі в складний рельєф без значного втручання в ландшафт урочища Прилуки.

Проект еко-бази відпочинку категорії 2*, розрахованої на 50 місць, розташованої в Україні, Івано-Франківській області, с. Поляниця, урочище Прилуки. Будівлі розташовані окремо (децентралізовано). Архітектурний стиль – «Карпатський еко-рустик». На відміну від типової 5-9 поверхової забудови міст, район урочища Прилуки характеризується малоповерховою приватною та рекреаційною забудовою (1-3 поверхи), що відповідає концепції гірського поселення.

Рельєф ділянки: гірський, зі складним ухилом (середній ухил 12-15%) у бік підніжжя гори, що зумовлює терасове розміщення об'єктів. Типи ґрунтів: бурі гірсько-лісові та щебенюваті суглинки. Глибина промерзання ґрунту: 1,0–1,1 м.

Проведемо розрахунок площі земельної ділянки (S_d):

$$(S_d) = 120 \times 50 = 6000,0 \text{ м}^2$$

Згідно з ДБН, для баз відпочинку в гірських районах норматив площі становить 120 м^2 / місце.

Далі проведемо розрахунок організації території (зонування). На ділянці бази відпочинку «Карпатський хутір» виокремлено такі функціональні зони:

1. Зона забудови ($S_{заб}$), яка включає центральну будівлю (1296 м^2), 6 сімейних котеджів ($6 \times 63 = 378 \text{ м}^2$), 10 номерів еко-люкс ($10 \times 45 = 450 \text{ м}^2$) та еко-ферму (300 м^2).

$$- (S_{заб}) = 2424,0 \text{ м}^2.$$

2. Упорядкований майданчик перед головним входом та входами до котеджів:

$$- S_{ум} = 50 \text{ осіб} \times 0,3 \text{ м}^2 = 15,0 \text{ м}^2 \text{ (прийнято } 40 \text{ м}^2 \text{ для комфорту).}$$

3. Майданчик для стоянки легкових автомобілів на 8 машино-місць (згідно з нормою 15 місць на 100 місць у закладі). Відстань до будівель – 15 м.

$$- S_{ac} = 8 \times 24 \text{ м}^2 = 192,0 \text{ м}^2.$$

4. Зона озеленення – це територія з максимальним збереженням лісових насаджень та ландшафтним дизайном.

$$- S_{oz} = S_d \times 0,55 = 6000,0 \times 0,55 = 3300,0 \text{ м}^2.$$

5. Внутрішні проїзди та розворотний майданчик – ширина проїздів 3,5 м для пожежної техніки. Розворотний майданчик 12 x 12 м.

$$- S_{н.п.} = 180 \text{ м (довжина)} \times 3,5 \text{ м} = 630,0 \text{ м}^2.$$

6. Господарський та технічні споруди – бойлерна, трансформаторна підстанція, майданчик для сміттєзбірників.

$$- S_{ггс} = 85,0 \text{ м}^2.$$

7. Пішохідні комунікації – це основні підходи шириною 2,0 м, садові доріжки – 1,2 м.

$$- S_{тк} = 220 \text{ м}^2.$$

8. Малі архітектурні форми ($S_{маф}$) – це альтанки з мангалами (5 шт). відкритий чан, місткі через декоративний потічок.

$$- S_{маф} = 120,0 \text{ м}^2.$$

При розміщенні елементів озеленення витримано мінімальні відстані від стін будівель до стовбурів дерев – 5,0 м, до кущів – 1,5 м; від краю тротуарів – 1,0 м та 0,75 м відповідно.

Отже, обране архітектурне та планувальне рішення дозволяє створити цілісний еко-простір, 55% території займає природне озеленення, що підкреслює статус закладу як «еко-бази». Уніфікований стиль забудови (дерево, камінь) забезпечує високу естетичну цінність об'єкта в структурі села Поляниця.

3.3. Характеристика будівлі

Проектована база відпочинку «Карпатський хутір» є цілісним комплексом споруд, що відповідають усім вимогам ДБН Б.2.2-12:2019

«Планування та забудова територій» (заміна ДБН 360-92) та ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди».

Внутрішній простір комплексу організовано з дотриманням таких принципів:

- Блокування та ізоляція - житлові будівлі (котеджі та люкси) відокремлені від сервісного блоку та еко-ферми для забезпечення тиші.

- Фізкультурно-оздоровчий блок - приміщення зони аква-лаунджу та виходу до відкритого басейну, тренажерного залу та SPA інтегровані в центральну сервісну будівлю, що забезпечує зручний доступ для гостей.

- Інклюзивність - входи до всіх будівель обладнані пандусами, ширина дверних отворів відповідає нормам для маломобільних груп населення.

- Енергоефективність - огорожувальні конструкції виконані з натуральної деревини (брус) з додатковим утепленням екологічною мінеральною ватою для мінімізації енерговитрат.

У табл. 3.1 наведено характеристику основних конструктивних елементів будівель комплексу.

Таблиця 3.1

Конструктивні елементи будівель бази відпочинку

«Карпатський хутір»

Найменування елемента	Центральна будівля	Котеджі та Еко-люкси	Еко-ферма
1	2	3	4
Фундаменти	Стрічковий залізобетонний, глибина 1,1 м	Стовпчастий або пальовий (через ухил рельєфу)	Стрічковий бутобетонний
Стіни	Профільований брус (200 мм) + оздоблення каменем	Оциліндрована колода (240 мм)	Дерев'яний каркас з обшивкою
Перегородки	Дерев'яні каркасно-щитові (120 мм)	Дерев'яні (зруб, 100 мм)	Дерев'яні щити
Перекрыття	По дерев'яних балках з шумоізоляцією	Дерев'яні балкові	Дерев'яні балкові
Покрівля	Двоскатна, металочерепиця (колір - темний графіт)	Двоскатна, бітумна черепиця	Одно/двоскатна, профнастил
Вікна	Панорамні, п'ятикамерний профіль	Дерев'яні склопакети	Одинарне застління/склопакети

	(під дерево)	(євробрус)	
Двері	Зовнішні - масив дуба, засклені	Масив хвойних порід	Дерев'яні щитові

Джерело: складено автором

Конструктивні елементи будівель бази відпочинку «Карпатський хутір» диференціюються залежно від типу об'єкта. Центральна будівля буде мати наймасивніший стрічковий залізобетонний фундамент, стіни з профільованого бруса з оздобленням каменем, панорамні вікна та дубові засклені двері. Котеджі та Еко-люкси через ухил рельєфу будуть обладнані стовпчастим або пальовим фундаментом, стінами з оциліндрованої колоди, дерев'яними склопакетами та дверима з масиву хвойних порід. Еко-ферма буде виконана за каркасною технологією з бутобетонним стрічковим фундаментом, щитовими перегородками, спрощеним заскленням і дверима. Покрівля буде варіюватися від металочерепиці темно-графітового кольору на центральній будівлі до бітумної черепиці на котеджах та профнастилу на еко-фермі. Перекриття всюди дерев'яні балкові, однак лише центральна будівля матиме додаткову шумоізоляцію.

Відповідно до містобудівної ситуації в урочищі Прилуки та техніко-економічних показників, споруди комплексу «Карпатський хутір» відповідають наступним класифікаційним ознакам (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Відповідність будівель комплексу загальним вимогам

Ознака	Центральна будівля	Житлові котеджі (фонд)	Еко-ферма
1	2	3	4
За призначенням	Громадська	Громадська (житлова)	Виробнича (сільськогосп.)
За містобудівними вимогами	Районного значення	Місцевого значення	Господарська
За довговічністю	2 ступінь	2 ступінь	3 ступінь
За вогнестійкістю	3 ступінь (дерево з просоченням)	3 ступінь	4 ступінь
За поверховістю	Одноповерхова (з мансардою)	Малоповерхові (1-2 пов.)	Одноповерхова
За конструкт. схемою	Неповний каркас	Безкаркасна (зруб)	Повний каркас

Джерело: складено автором

Оскільки проєкт передбачає нове будівництво, всі матеріали підібрані з урахуванням екологічності та здатності витримувати значні снігові навантаження гірського району. Пасажирські ліфти не передбачені через малу поверховість (до 2 поверхів), що відповідає чинним нормам ДБН для малоповерхових громадських споруд. У центральній будівлі забезпечено безперешкодний вхід через автоматизовані розсувні системи в зоні рецепції.

3.4. Інженерні системи

Характеристика зовнішніх інженерних мереж. База відпочинку «Карпатський хутір» розташована в с. Поляниця Івано-Франківської області (урочище Прилуки). З огляду на відсутність централізованих інженерних мереж безпосередньо на ділянці, для нормального функціонування комплексу передбачаються такі рішення щодо підключення до існуючих систем та влаштування автономних джерел:

- мережа енергозабезпечення: підключення до трансформаторної підстанції ТП-1 по вул. Курортній (ЛЕП 10 кВ) на відстані ≈ 320 м від межі ділянки; резервне дизельне джерело живлення потужністю 50 кВт для критичних споживачів;

- мережа водопостачання: підключення до гірського водогону $\varnothing 100$ мм (вул. Поляниця), що проходить на відстані ≈ 85 м від межі ділянки; додаткове джерело – власна артезіанська свердловина глибиною 40 м з продуктивністю ≥ 5 м³/год;

- мережа каналізації: локальні очисні споруди (ЛОС) продуктивністю до 25 м³/добу з подальшим скидом очищених стоків у поглинаючий колодязь згідно з вимогами ДСП 173-96; дощова каналізація відводиться у природні пониження рельєфу на відстані понад 50 м від будівель;

- теплопостачання: автономна газова котельня потужністю 200 кВт (пелетний котел як альтернатива) з розводкою до всіх будівель комплексу;

центральний тепловий пункт розміщується в окремому приміщенні центральної сервісної будівлі (площа $\approx 12 \text{ м}^2$);

– мережа газопостачання: підключення до ГРП-3 по вул. Курортній (відстань $\approx 410 \text{ м}$); тиск газу на введенні – низький (0,003 МПа).

Витрати електроенергії

Загальні витрати електроенергії комплексом визначаються за формулою (3.1) ДБН В.2.5-23-2010:

$$P = (P_{ж} \times N + P_{зрг} \times N_1 + P_{фо} \times S_{фо} + P_{г} \times N_{г}) \times T \quad (3.1)$$

де $P_{ж} = 0,60 \text{ кВт/місце}$ – питоме навантаження житлової частини (база 2*, санвузол у кожному номері/котеджі); $N = 50$ місць; $P_{зрг} = 0,42 \text{ кВт/місце}$ – питоме навантаження ЗРГ; $N_1 = 62$ місця (ресторан 50 + еко-бар 12); $P_{фо} = 0,15 \text{ кВт/м}^2$ – навантаження фітнес-центру та SPA; $S_{фо} = 185 \text{ м}^2$; $P_{г} = 0,05 \text{ кВт/місце}$ – автостоянка; $N_{г} = 8$ місць; $T = 365$ діб/рік.

$$P = (0,60 \times 50 + 0,42 \times 62 + 0,15 \times 185 + 0,05 \times 8) \times 365 = (30,0 + 26,04 + 27,75 + 0,40) \times 365$$

$$P = 84,19 \times 365 = 30\,729 \text{ кВт} \cdot \text{год/рік} \approx 30,7 \text{ МВт} \cdot \text{год/рік}$$

В Додатку Г подано розрахунок витрат електроенергії бази відпочинку за місяцями споживання.

Таким чином, загальні розрахункові витрати електроенергії комплексом становлять $30\,729 \text{ кВт} \cdot \text{год/рік}$ ($\approx 30,7 \text{ МВт} \cdot \text{год/рік}$). Для покриття цих потреб передбачається підключення до трансформаторної підстанції потужністю 160 кВА з резервним дизельним генератором 50 кВт.

Витрати тепла на опалення

Розрахунок витрат тепла на опалення будівель бази відпочинку виконується за формулою (3.2). Кліматичні дані для смт Поляниця (Яремчанська міська рада): тривалість опалювального сезону $T_0 = 183 \text{ доби} \times 24 \text{ год} = 4392 \text{ год/рік}$; середня температура зовнішнього повітря в опалювальний період $t_{зовн} = -4^\circ\text{C}$; розрахункова внутрішня температура $t_{вн} = +20^\circ\text{C}$; середня

різниця температур $\Delta t = 24^{\circ}\text{C}$; поправочний коефіцієнт на мінімум температури $R_1 = 0,97$. Питомі витрати тепла $q_b = 3,5 \times 10^{-7} \text{ Гкал}/(\text{м}^3 \cdot ^{\circ}\text{C})$ для малих одноповерхових будівель.

Будівельний об'єм кожної будівлі розраховується як добуток загальної площі на сумарну висоту поверху ($h_1 = 3,3 \text{ м}$), перекриття ($h_2 = 0,4 \text{ м}$) та покрівлі ($h_3 = 0,2 \text{ м}$), тобто $h_{\text{сум}} = 3,9 \text{ м}$. Для споруд еко-ферми прийнято $h_{\text{сум}} = 3,5 \text{ м}$:

$$V_b = S_{\text{заг}} \times h_{\text{сум}} \quad (3.2)$$

В табл. 3.3 подано розрахунок будівельних об'ємів та витрат тепла на опалення.

Таблиця 3.3

Розрахунок будівельних об'ємів та витрат тепла на опалення

Будівля	$S_{\text{заг}}, \text{ м}^2$	$h_{\text{сум}}, \text{ м}$	$V_b, \text{ м}^3$	$Q_0, \text{ Гкал/рік}$
Центральна сервісна будівля	1296	3,9	5054,4	180,877
Котеджі «Сімейна хата» (6 шт.)	378	3,9	1474,2	52,756
Номери «Еко-люкс» (10 шт.)	450	3,9	1755,0	62,804
Еко-ферма (разом)	300	3,5	1050,0	37,575
РАЗОМ	2424	—	9333,6	334,012

Джерело: розраховано автором

Загальні витрати тепла на опалення всіх будівель комплексу становлять $Q_0 = 334,01 \text{ Гкал/рік}$.

Витрати тепла на вентиляцію

Витрати тепла на вентиляцію визначаються за формулою (3.5). Питомі теплові витрати на вентиляцію прийнято $q_v = 6,7 \times 10^{-7} \text{ Гкал}/(\text{м}^3 \cdot ^{\circ}\text{C})$ (для малих будівель):

$$Q_v = q_v \times V_b \times T_0 \times \Delta t \quad (3.3)$$

В табл. 3.4 подано розрахунок витрат тепла на вентиляцію.

Таблиця 3.4

Розрахунок витрат тепла на вентиляцію

Будівля	$V_b, \text{ м}^3$	$T_0, \text{ год}$	$\Delta t, ^{\circ}\text{C}$	$Q_v, \text{ Гкал/рік}$
---------	--------------------	--------------------	------------------------------	-------------------------

Центральна сервісна будівля	5054,4	4392	24	356,959
Котеджі «Сімейна хата» (6 шт.)	1474,2	4392	24	104,113
Номери «Еко-люкс» (10 шт.)	1755,0	4392	24	123,944
Еко-ферма (разом)	1050,0	4392	24	74,155
РАЗОМ	9333,6	—	24	659,170

Джерело: розраховано автором

Загальні витрати тепла на вентиляцію становлять $Q_v = 659,17$ Гкал/рік. Сумарні теплові витрати комплексу: $Q_{заг} = Q_o + Q_v = 334,01 + 659,17 = 993,18$ Гкал/рік. Для покриття теплових потреб передбачається автономна газова (пелетна) котельня потужністю 200 кВт.

Витрати води

Загальні витрати води комплексом визначаються за формулами (3.4–3.6). Норма витрат холодної води – 250 л/добу·місце, гарячої – 150 л/добу·місце (готелі з санвузлами в кожному номері):

$$V_{заг} = (q_{tot} \times U \times T) / 1000 + V_n \quad (3.4)$$

$$V_{заг} = (250 \times 50 \times 365) / 1000 + V_n \quad (3.5)$$

$$V_{заг.жит} = 4\,563 \text{ м}^3/\text{рік} \quad (3.6)$$

Витрати води на полив території:

$$V_n = (B_k \times S_d \times \tau \times T_n) / 710$$

$$V_n = (1,08 \times 6000 \times 2 \times 187) / 710 = 3413,4 \text{ м}^3/\text{рік}$$

Витрати води на технологічні потреби відкритого басейну. Відкритий плавальний басейн об'ємом $\approx 80 \text{ м}^3$ функціонує в теплий сезон (120 діб). Щодобове дозаповнення (10%) становить $8 \text{ м}^3/\text{добу}$:

$$V_{бас} = 8 \times 120 = 960 \text{ м}^3/\text{рік}$$

В Додатку Д подано розрахунок витрат води.

Об'єм стічних вод

Об'єм стічних вод визначається як частка від загальних витрат води (без басейну, який оснащений системою рециркуляції):

$$V_{\text{стіч}} = V_{\text{заг}} \times p \quad (3.7)$$

$$V_{\text{стіч}} = 7\,976 \times 0,87 = 6\,939 \text{ м}^3/\text{рік}$$

де $p = 0,87$ – коефіцієнт перерахунку на стік. Таким чином, розрахунковий об'єм стічних вод становить $6\,939 \text{ м}^3/\text{рік}$ ($\approx 19,0 \text{ м}^3/\text{добу}$), що відповідає потужності локальних очисних споруд (ЛОС) типу «Топас-20» або «Біопур-20» продуктивністю $20\text{--}25 \text{ м}^3/\text{добу}$.

Система опалення

Теплопостачання комплексу забезпечується від автономної газової котельні (пелетний котел як резервний варіант) потужністю 200 кВт , розміщеної в окремому приміщенні площею 12 м^2 центральної сервісної будівлі. Температура теплоносія на виході – $80/60^\circ\text{C}$. Передбачається влаштування теплового пункту з водонагрівачем теплообмінного типу, оснащеного приладами автоматичного регулювання температури та витрати теплоносія.

В приміщеннях центральної сервісної будівлі (рецепція, ресторан, адміністративна група, рекреаційна зона) встановлюються сталеві панельні радіатори типу Kermi FTV з нижнім підключенням. У котеджах «Сімейна хата» та номерах «Еко-люкс» передбачаються автономні контури з алюмінієвими секційними радіаторами та можливістю встановлення теплої підлоги. У блоці SPA та у гуцульській лазні влаштовується повітряна система опалення з автоматичним регулюванням температури ($+16\dots+28^\circ\text{C}$) та відносної вологості ($30\text{--}60\%$). У спорудах еко-ферми встановлюються ІЧ-обігрівачі локальної дії.

Система вентиляції та кондиціонування

Вентиляційні системи проектуються відповідно до ДБН В.2.5-67:2013. Природна вентиляція передбачається у житлових котеджах, адміністративних та технічних приміщеннях.

Механічна припливно-витяжна вентиляція встановлюється у: виробничих приміщеннях кухні та цеху переробки (з місцевими вентиляційними відсосами над тепловим обладнанням), санітарних вузлах, пральні, блоці SPA та гуцульській лазні (система з рекуперацією тепла),

тренажерному залі (кратність повітрообміну 4–6 об./год). В Додатку Е подано параметри вентиляційних систем основних приміщень. Для забезпечення комфортного мікроклімату в ресторанному залі та еко-барі встановлюються каналні кондиціонери типу спліт-система з функцією підігріву цілорічної дії. Аналогічні системи кондиціонування передбачаються в адміністративних кабінетах та кімнатах «Еко-люкс» (настінні спліт-системи інверторного типу).

Система водопостачання

На вводі системи водопостачання передбачається водомірний вузол з лічильником типу МТК-Ду50. Організовується об'єднана тупикова система водопостачання з нижньою розводкою, що відповідає вимогам ДБН В.2.5-74:2013. Система поділяється на протипожежну (оцинковані труби Ø 80 мм із встановленням пожежних кранів кожні 25 м), господарсько-побутову (полівінілхлоридні труби Ø 32–50 мм) та виробничу (поліпропіленові труби Ø 20–32 мм). Гаряче водозабезпечення – централізоване від теплообмінника у тепловому пункті (температура 60–65°C). Відкритий басейн обладнується системою рециркуляції з продуктивністю насосів 20–25 м³/год, піщаним фільтром, хлораторною установкою та підігрівом води до +24°C у літній сезон. Передбачається роздільна система трубопроводів для технологічної води басейну.

Система каналізації

Внутрішня каналізація будівлі відповідає вимогам ДБН В.2.5-75:2013 та включає дві самостійні системи – побутову та виробничу. Внутрішня мережа складається з чавунних труб Ø 50 мм (відвідні лінії) та Ø 100 мм (стояки). На виробничих стоках у кухонному цеху встановлюються жируловлювачі, у зоні первинної обробки – піскоуловлювачі. Трапи: у мийних цехах Ø 100 мм, у душових – Ø 50 мм. Стояки виводяться на висоту 0,5 м над покрівлею.

Зовнішня каналізація включає підземну мережу ПВХ-труб Ø 200 мм з ухилом 0,005–0,01, локальні очисні споруди «Топас-20» (19,0 м³/добу < 20 м³/добу), дощову каналізацію з відведенням у природні пониження. Оглядові колодязі передбачаються через кожні 15 м та в місцях змін напрямку мережі.

Система енергопостачання

Енергозабезпечення комплексу здійснюється від трансформаторної підстанції КТП-160 кВА (10/0,4 кВ), підключеної підземним кабелем АВВГ 4×50 до головного розподільного щита у приміщенні електрощитової (площа $\approx 6 \text{ м}^2$) центральної будівлі. Від ГРЩ до головного розподільного щита прокладається чотирипровідна кабельна мережа напругою 380/220 В.

Силова мережа (380 В) підключається за радіальною схемою до холодильного обладнання, насосів, вентиляційних установок. Освітлювальна мережа (220 В) виконується за магістральною схемою. Резервне живлення критичних споживачів (протипожежна сигналізація, аварійне освітлення, сервер) забезпечується дизельним генератором 50 кВт з автоматичним введенням резерву (АВР). Блискавкозахист виконується відповідно до ДСТУ EN 62305:2012.

Система газопостачання

Газопостачання підключається до ГРП-3 (вул. Курортна) через підземний трубопровід $\varnothing 63 \text{ мм}$ (поліетилен ПЕ 100). На вводі газопроводу встановлюється газовий лічильник RVG-G25. Внутрішня розводка до котельні та кухонного блоку виконується зі сталевих газопровідних труб $\varnothing 32 \text{ мм}$, пофарбованих жовтою емаллю. У місцях підключення газових пальників встановлюються кульові газові крани. Передбачається аварійна вентиляція кухні та автоматичний контроль вмісту газу (датчики метану та СО) відповідно до ДБН В.2.5-20:2001.

Система сигналізації, зв'язку та телекомунікацій

У комплексі встановлюється комбінована система охоронно-пожежної сигналізації відповідно до ВБН В.2.5-78.11.01-2003. Датчики пожежної сигналізації (димові та теплові) розміщуються в усіх приміщеннях центральної будівлі, котеджах та коморах. При спрацюванні сигнал виводиться на центральний пост охорони та до районної пожежної частини. Датчики охоронної сигналізації встановлюються на вікнах, дверях та периметрі ділянки (ІЧ-бар'єри).

Передбачаються: Wi-Fi мережа (стандарт IEEE 802.11ac) з охопленням усієї ділянки (6 точок доступу), система відеоспостереження (12 камер IP Full HD), IP-телефонія з вихідною лінією на 4 канали, система «розумний готель» (управління освітленням, опаленням, замками котеджів з єдиного планшета адміністратора), міська радіотрансляційна мережа у приміщеннях ресторану та рецепції.

Автоматизація інженерного обладнання

У комплексі передбачається система диспетчеризації (BMS – Building Management System) на базі контролера Siemens LOGO! або аналога. Система забезпечує моніторинг та управління: котельнею та тепловим пунктом (регулювання температури теплоносія, автоматичний пуск/зупинка), вентиляційними установками (графік роботи, контроль засміченості фільтрів), насосами водопостачання та басейну, системою освітлення зовнішньої території (астрономічний таймер). Сервер диспетчеризації розміщується в приміщенні електрощитової, обсяг архівування – до 30 000 подій.

В табл. 3.5 подано зведені показники інженерних систем бази відпочинку.

Таблиця 3.5

Зведені показники інженерних систем бази відпочинку

«Карпатський хутір»

Показник	Одиниця виміру	Значення
Розрахункові витрати електроенергії	кВт·год/рік	30 729
Встановлена потужність трансформатора	кВА	160
Потужність резервного генератора	кВт	50
Витрати тепла на опалення Q_0	Гкал/рік	334,01
Витрати тепла на вентиляцію Q_v	Гкал/рік	659,17
Загальні теплові витрати $Q_{\text{заг}}$	Гкал/рік	993,18
Загальні витрати води	м³/рік	8 936
Об'єм стічних вод	м³/рік	6 939
Продуктивність ЛОС	м³/добу	20–25

Джерело: розраховано автором

Таким чином, інженерні системи бази відпочинку «Карпатський хутір» забезпечують автономне функціонування комплексу в умовах гірської місцевості з обмеженою централізованою інфраструктурою. Передбачені рішення відповідають чинним державним будівельним нормам, санітарно-

гігієнічним вимогам та концепції еко-рекреаційного закладу категорії 2*.

3.5. Дизайн

Основним стильовим напрямом дизайнерських рішень бази відпочинку «Карпатський хутір» є карпатський еко-рустик із гуцульськими мотивами. Цей напрям є не лише естетичним вибором, але й концептуальною основою всього підприємства, комплекс рішень щодо зовнішньої композиції, інтер'єру, одягу персоналу, меблів і технічного оснащення підпорядковані єдиній ідеї - органічного вписування сучасного закладу гостинності у природне середовище Карпат, збереження місцевої автентики та надання відпочиваючим відчуття справжнього гірського прихистку. Оскільки база зводиться у сільській місцевості з невираженим архітектурним стилем навколишньої забудови, в урочищі Прилуки поблизу Буковелю, архітектурний стиль визначається виключно прийнятою концепцією без жодних обмежень щодо узгодження з існуючим середовищем.

Центральна сервісна будівля є архітектурною домінантою комплексу. Вона являє собою одноповерховий об'єм з мансардою, витягнутий у плані (орієнтовні габарити 72×18 м), накритий двосхилим дахом з крутим ухилом, характерним для традиційної карпатської архітектури. Покрівля виконана з металочерепиці темно-графітового кольору з матовою поверхнею, яка не відблискує і не контрастує різко з природним оточенням, а навпаки підкреслює стриману масивність будівлі на тлі гірського схилу. Мансардний рівень завершується слуховими вікнами у дерев'яних обрамленнях, декорованих різьбленими наличниками з гуцульськими орнаментальними мотивами.

Стіни центральної будівлі виконані з профільованого бруса у поєднанні з природним каменем - пісковиком і місцевим польовим каменем. у зоні цоколя і декоративних простінків. Деревина залишена у природному кольорі зі захисним просоченням, яке підкреслює золотисто-бурий відтінок деревних волокон і захищає від вологи та ультрафіолету. Камінь укладений методом «дикої кладки» без строгих горизонтальних рядів, що надає фасаду характеру

природного виходу породи. Великі дерев'яні склопакети на фасаді - панорамні вікна ресторанного залу та вестибюлю вписані у масивні брускові рами і відіграють роль «ліхтарів», які вечорами виходять теплим янтарним світлом назовні, формуючи живописний нічний силует будівлі (рис. 3.2).



Рис. 3.2. Приклад оформлення сервісної будівлі бази-відпочинку
«Карпатський хутір»

Джерело: розроблено автором за допомогою ШІ

Фасад доповнений відкритою верандою-терасою вздовж фасаду ресторанного залу: дерев'яний настил, кований парапет і балясини, дерев'яний навіс на колодних стовпах, усе це утворює перехідну зону між будівлею і терасованим рельєфом ділянки. Підніжжя будівлі обкладене великим бутовим каменем, що «заземлює» об'єм і посилює відчуття монолітності і стабільності.

Котеджі та еко-люкси розміщені на ділянці у павільйонному порядку, адаптованому до терасового рельєфу з ухилом 12–15%. Кожен об'єм орієнтований таким чином, щоб мати видову тераску, звернену в бік лісу або гірського схилу, і при цьому не перекривати вид сусіднього. Фасади котеджів виконані з оциліндрованої колоди діаметром 240 мм у природному рустиковому вигляді, завершені дерев'яними фронтонами з фігурним різьбленням, покрівля - металочерепиця тих самих темних відтінків, що й основна будівля. Відкриті терасові майданчики перед входом у кожну одиницю оформлені дерев'яним настилом, кованими перилами і простими лавами, де гості можуть споглядати ранковий туман над Карпатами з кухлем гірського чаю.

Огородження території. Периметр земельної ділянки площею 6000 м² огорожений комбінованим парканом, який є частиною загальної архітектурної концепції. (рис. 3.3).



Рис. 3.3. Приклад оформлення в'їзду до бази відпочинку
«Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

По лінії в'їзду та пішохідного входу зведено секції з профільованого бруса на кам'яних стовпах, масивних, грубо оброблених, з характерними «шапками» із сланцевого каменю. Уздовж решти периметру, де огороження межує з лісовими насадженнями, встановлено низький штахетник з некруглих жердин - стилізація під традиційну гуцульську «тину», яка не перекриває краєвиди і органічно зростається з природним лісовим підліском. В'їзна брама виконана з кованого металу з рослинним орнаментом і інтегрованим підсвіченням у стовпах, що вночі виокремлює вхідну групу.

Вимощення підходів, під'їздів, доріжок і тротуарів. Внутрішня мережа комунікацій на ділянці має загальну протяжність, що відповідає площі 630 м² (проїзди шириною 3,5 м) та 220 м² пішохідних доріжок шириною від 1,2 до 2,0 м. Автомобільний під'їзд і майданчик для стоянки восьми автомобілів (192 м²) покриті водонепроникним гравійно-щебеневим покриттям у сталевих бордюрних рамах. Таке рішення уникає візуального «міського асфальту», забезпечує природній дренаж опадів і не порушує ґрунтово-гідрологічного балансу на гірській ділянці. Пішохідні доріжки між будівлями та до малих архітектурних

форм вимощені природним плоским каменем, пісковиковими плитами нерегулярної форми, укладеними на піщано-гравійну підготовку зі швами, засіяними газонними травами. Поблизу входів у будівлі і на терасах укладено мощення з великоформатних бетонних плит, стилізованих під сланець, більш стійкий до інтенсивного навантаження матеріал, що зберігає природній вигляд.

Загальна площа озеленення становить 3300 м², або 55% усієї ділянки, це найбільша зона комплексу, і вона є принципово важливою для еко-концепції. Озеленення реалізоване методом збереження існуючих природних лісових насаджень, характерних для гірсько-лісового поясу Карпат: ялиці, ялини, бука, берези (рис. 3.4).

Розчистка ділянки під забудову виконана мінімально, лише в необхідних для будівництва зонах, тому між будівлями збережені зрілі дерева, які утворюють природній «зелений коридор».



Рис. 3.4. Приклад озеленення території бази відпочинку
«Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

Додаткове озеленення реалізується висадкою характерних для регіону декоративних чагарників, а саме ялівцю звичайного, рододендрону карпатського, спіреї та бузку - уздовж пішохідних доріжок і по периметру терас. Квіткове оформлення входів забезпечується сезонними вазонами і ящиками з геранню, чорнобривцями й настурцією, які є традиційними рослинами гуцульського побуту, що розставляються на терасах, підвіконнях і по кутах

веранди. Власний город площею 980 м² при еко-фермі є частиною ландшафтною концепції і візуально відкритий для гостей. Грядки, теплиця й аптекарський город із лікарськими рослинами сприймаються як жива інсталяція, що демонструє принципи сільського господарства і підкреслює автентичність бази.

Зовнішнє освітлення вирішене у кількох функціональних рівнях, кожен з яких підпорядкований як безпеці пересування гостей, так і естетиці нічного вигляду комплексу. Основне освітлення проїздів і автостоянки забезпечується ліхтарями на дерев'яних стовпах заввишки 3,5–4,0 м з плафонами у стилі «lantern rustic» - металевий кований корпус з молочним склом, теплий LED-джерело 2700K (рис. 3.5).



Рис. 3.5. Приклад освітлення території бази відпочинку
«Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

Уздовж пішохідних доріжок між будівлями встановлені низькі болардні ліхтарі заввишки 0,6–0,8 м з аналогічними корпусами, що створюють м'який напрямний світловий контур, не осліплюючи і не порушуючи природньої темряви гірської ночі. В'їзна брама і зона рецепції підсвічені архітектурним прожекторним освітленням, акцентованим на кам'яних і дерев'яних деталях фасаду. Альтанки, чан і зони відпочинку підсвічені мотузковими LED-гірляндами у кованих рамах, це рішення є найбільш «атмосферним» і формує образ затишного вечірнього вогника серед гір. Вся система освітлення переведена на автоматичне управління через датчики присутності й

освітленості, що відповідає принципам енергозбереження еко-концепції бази.

Система зовнішньої візуальної ідентифікації комплексу витримана у єдиному фірмовому стилі. Головна вивіска на в'їзній брамі виконана з масиву дуба методом фрезерування з патинованими літерами - назва «Карпатський хутір» та зірочки категорії (рис. 3.6).



Рис. 3.6. Приклад оформлення вивіски та покажчиків бази відпочинку «Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

Навігаційні покажчики по всій ділянці - до котеджів, до ресторану, до еко-ферми, до SPA - виконані на дерев'яних дощечках у вигляді стрілок, підвішених на кованих гаках до стовпців. Фірмова графіка включає логотип у вигляді схематичної карпатської хати в оточенні ялин, виконаний у лінографічній манері, і фірмові кольори, деревний коричневий, темний графіт та глибокий лісовий зелений, що послідовно відтворюються у всіх елементах зовнішнього оформлення.

Інтер'єрне рішення бази відпочинку «Карпатський хутір» побудоване на єдиній композиційній ідеї карпатського еко-рустику з гуцульськими мотивами, яка пронизує усі простори комплексу, від вхідної зони та ресторану до особистих кімнат у котеджах і еко-люксах. Цей стиль є органічним продовженням архітектурної концепції: грубувата природність матеріалів, тепла кольорова палітра золотистого дерева й теракоти, ручна робота й

автентичний декор створюють атмосферу справжнього гірського прихистку, де відпочинок стає відривом від міської суєти.

Вестибюль площею 102 м² є першою точкою контакту гостя з базою і задає тон усьому перебуванню. Простір виконаний у стилі відкритої гірської хати. Масивні балки з оциліндрованої колоди залишені відкритими й пронизують стелю, формуючи характерний рустиковий ритм. Підлога вестибюлю вимощена грубим природним каменем - пісковиком сірувато-бежевих відтінків, що перегукується з зовнішнім мощенням підходів до будівлі та витримує інтенсивне пішохідне навантаження (рис. 3.7).



Рис. 3.7. Приклад оформлення вестибюлю бази відпочинку
«Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

Стіни частково оздоблені профільованим брусом у тон конструктивним елементам, частково декоративною штукатуркою теплого вохристого кольору, яка імітує традиційну гуцульську побілку. Загальне освітлення вхідної зони забезпечується через панорамне засклення на фасаді будівлі. Великі дерев'яні рами з термопакетами пропускають природне денне світло глибоко в інтер'єр, акцентуючи на фактурах дерева та каменю. У вечірній час освітлення формується кованими ліхтарями в гуцульському стилі, підвішеними до балок на грубих ланцюгах, а також вбудованими у підлогу лінійними LED-плінтусами, що задають теплий янтарний тон простору. Центральним акцентом вестибюлю слугує відкритий дров'яний камін з кам'яним порталом,

оздобленим різьбленими дерев'яними вставками з гуцульськими орнаментами, квіткові та геометричні мотиви, виконані в традиційній різьбярській техніці. Навколо каміну сформована зона очікування з низькими масивними кріслами та лавками з необробленого дуба, застеленими ліжниками місцевого виробництва у традиційних смугастих барвах. Жива рослинність, декоративні вічнозелені рослини у глиняних і кованих горщиках це доповнює образ і підкреслює еко-концепцію бази. Зона приймання та реєстрації відокремлена від вестибюлю масивною стійкою рецепції, виготовленою з цільного зрізу дерев'яного масиву (так звана «жива кромка»), встановленою на металевій кованій рамі з орнаментальними вставками. Це рішення є символічним: стійка, як гуцульський «поріг», що розділяє зовнішній і внутрішній простір господи. За стійкою розміщений стелаж для ключів і документів, виконаний у вигляді традиційної дерев'яної шафи з геометричним різьбленням.

Увага гостей на рецепції привертається спрямованим точковим освітленням: регульовані трекові світильники у кованих корпусах підсвічують стільницю та декоративні елементи, виокремлюючи зону обслуговування з-поміж загального теплового розсіяного освітлення. Задня панель за стійкою оздоблена поєднанням натурального лишайнику (стабілізований моховий панно), колод у поперечному зрізі та дрібних карпатських мінералів - бурштину і пірофіліту - у застелених нішах, що формує живописний природний фон (рис. 3.8).



Рис. 3.8. Приклад оформлення зони рецепції бази відпочинку
«Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ІІІ

На стійці присутній живий квітковий акцент у вигляді сухоцвітів у глиняному кувшині, а також невеликий інформаційний стенд про послуги бази, виконаний у фірмовому графічному стилі з гуцульськими орнаментальними рамками.

Ресторан на 50 місць площею 138 м² є ключовим громадським простором бази і виконаний у найбільш репрезентативному варіанті карпатського інтер'єру. Зал має дворівневе планування: основна посадка розміщена на рівні підлоги, а невелика підвищена платформа вздовж вікон формує зону з панорамним видом на гірський ландшафт. Стеля виконана у вигляді відкритої конструкції з оциліндрованої колоди, між кроквами влаштовані тонкі рейкові обшивання з деревини ясена. Такий прийом пом'якшує грубуватість рустику і вносить елемент витонченості. Підлога в ресторані виконана з масивної дошки з дуба у природньому, злегка браширому оздобленні, глибокі пори дерева підкреслені темним воском, що надає покриттю об'ємності й антикварного характеру. Стіни поєднують декоративну штукатурку кольору пшениці з ділянками відкритої кладки з природного каменю (пісковик і граніт), а також дерев'яні панелі нижньої частини стіни до рівня 1,2 м. Над кожним столиком розміщені підвісні світильники у стилі «ambient rustic» - плетені з лози або кованого металу з ліхтарним плафоном, що дають м'яке локальне освітлення на рівні столу і створюють камерність кожного посадкового місця.

Меблі в ресторанному залі виконані з масиву дуба і сосни у стилі «farmhouse» - прямолінійні форми, грубувате оброблення, природна структура дерева. Стільці забезпечені м'якими подушками з тканин у карпатських орнаментах. Кожен стіл прикрашений дрібними деталями автентичного побуту: глиняний канделябр, жменька ялівцю, дерев'яна сільничка ручної роботи.

Еко-бар на 12 місць (45 м²) вирішений як окремий більш неформальний простір, суміжний з рестораном. Барна стійка виконана з масивного зрізу дерева з живою кромкою, стільці - барні табурети зі сталевими ніжками і дерев'яними сидіннями. Полиці з пляшками вмонтовані між відкритими балками та підсвічені лінійними LED-стрічками теплого спектру. Стіна за барною стійкою

оформлена колекцією старовинних гуцульських виробів - кухлів, мисок, ложок - підвішених на кованих гачках (рис. 3.9).



Рис. 3.9. Приклад оформлення ресторану та еко-бару бази відпочинку «Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

Спортивно-оздоровчий блок площею 185 м², що включає тренажерний зал, баню і аромацентр, має власну інтер'єрну логіку, яка зберігає загальний еко-стиль, але адаптована до функціонального призначення.



Рис. 3.10. Приклад оформлення тренажерного залу, бані та арома-центру бази відпочинку «Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

Підлога у тренажерному залі виконана з каучукового покриття темно-антрацитового кольору, стіни оздоблені деревоволокнистими панелями зі структурою дерева, цей матеріал витримує підвищену вологість і механічні

навантаження. Освітлення тренажерного залу яскраве, функціональне, з трековими LED-прожекторами, які підвішені до відкритих металевих балок у промисловому стилі - єдиний простір бази, де дозволено рустикально-лофтовий гібрид (див. рис. 3.10).

Баня і аромацентр оздоблені виключно натуральними матеріалами: підлога з керамограніту під камінь з антиковзним рельєфом, лавки і стіни парної, з ялиці або вільхи (порід, що не містять смоли і безпечні при нагріванні). Освітлення в сауні реалізоване захищеними термостійкими LED-панелями з регульованою теплотою світла - від денного до ультратеплого 1800K для медитативних сесій.

Зона культури та дозвілля (75 м²) включає більярдну і дитячу кімнату, а також зали для майстер-класів. Більярдна витримана у найбільш аристократичному варіанті інтер'єру: темні дубові панелі стін від підлоги до стелі, підлога з паркету в «ялинку», підвісні більярдні світильники з класичними зеленими плафонами. На стінах розміщені репродукції карпатських пейзажів у масивних дерев'яних рамах і вінтажна колекція мисливського знаряддя (декоративна). Цей простір свідомо протиставлений рустиковій сердечності ресторану - тут панує стриманість і клубна атмосфера.

Дитяча кімната вирішена у яскравих натуральних кольорах - теплий жовтий, м'який зелений, пастельний блакитний, на контрасті з рустиком решти бази (рис. 3.11).



Рис. 3.11. Приклад оформлення більярдної, дитячої кімнати та зали для майстер-класів бази відпочинку «Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

Стіни оздоблені розписом із казковими карпатськими персонажами: мавками, лісовиками, зачарованими замками, виконаним у стилі гуцульської народної ілюстрації. Підлога – м'яке модульне покриття з переробленого каучуку, меблі низькі, виконані з масиву берези з округленими формами. Полиці з матеріалами для творчості та іграшками відкриті і доступні на рівні дитячого зросту.

Зала майстер-класів це нейтральний простір зі столами-трансформерами і зручними табуретами, здатний гнучко перебудовуватись залежно від активності: гончарство, вишивка, писанкарство, приготування карпатської їжі. Стіни оздоблені демонстраційними полицями із зразками робіт та навчальними матеріалами.

Сімейні котеджі загальною площею 44 м² кожен виконані у теплому, затишному варіанті карпатського рустику, орієнтованому на сімейний відпочинок. Житлова кімната площею 38 м² має скошену стелю з відкритою конструкцією, яка утворює мансардну атмосферу навіть на першому поверсі. Підлога вистелена масивною дошкою з сосни природного кольору з легкою брашированою обробкою, матеріал теплий на дотик і легкий у підтримці (рис. 3.12).



Рис. 3.12. Приклад оформлення котеджів «Сімейна хата» бази відпочинку «Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

Стіни оздоблені деревом оциліндрованої колоди зовні та дерев'яним

панелюванням усередині. Горизонтальні рейки тоненької сосни з матовим восковим покриттям зберігають природний колір і аромат дерева. Кольорова палітра кімнати будується на поєднанні теплого бежевого, м'якого зеленого (відтінок карпатського хвойного лісу) і графітового як акцентного. Текстиль - ліжна білизна молочного кольору з вишитими гуцульськими орнаментами по облямівці, плюшеві пледи у клітинку, килимки ручного ткацтва на підлозі.

Освітлення котеджу організоване на трьох рівнях: загальне через стельовий плафон з кованим корпусом, локальне через прикроватьні бра з абажурами з натурального льону і підлогові торшери у куті кімнати. Меблі виконані у стилі «карпатська хата» - дерев'яне ліжко з масивним узголів'ям, дубова скриня для речей у ногах ліжка, відкрита вішалка для одягу на ковалькованих гаках, письмовий стіл-лавиця у вікна. Декоративні елементи - глиняні горщики, засушені польові квіти, авторські акварелі гірських пейзажів на стінах, підкреслюють місцевий характер простору. Санвузол площею 6 м² оздоблений керамічною плиткою кольору шале. Теплий бежево-сірий тон з мінімальним рельєфом під природній камінь. Сантехніка - елементи серії «loft wood» з комбінованими деталями з хромованої сталі та дерев'яними вставками: стільниця умивальника з масиву дуба, дерев'яна підлога у душовій кабіні зі спеціального тикового термодерева. Освітлення - дзеркало з вбудованим LED-підсвіченням по контуру.

Десять еко-люксів площею 30 м² кожен орієнтовані на пари і позиціонуються як більш рафінований і романтичний варіант розміщення. Інтер'єр витриманий у стриманій кольоровій гамі - натуральний білений дуб, антрацит і м'який sage green, яка відсилає до скандинавської еко-естетики, але залишається в рамках карпатської автентичності. Стіни оздоблені комбінацією штукатурки «мікроцемент» кольору льоду і вертикального дерев'яного рейкування зі щілинами. Це рішення дає простору «дихати» і вносить сучасний мінімалістичний штрих у загальну рустикову концепцію.

Ключовою особливістю еко-люксів є панорамне засклення на всю торцеву стіну, яке відкриває вид на гірський схил або лісовий масив. Текстиль

- бавовняна постільна білизна у тоні «natural linen», хутряне покривало з овечої вовни, подушки в чохлах з натурального льону (рис. 3.13).



Рис. 3.13. Приклад оформлення еко-люксу бази відпочинку
«Карпатський хутір»

Джерело: оформлено автором за допомогою ШІ

Перед вікном встановлена низька дерев'яна платформа для медитації або йоги. Простір між кімнатою і природою, що стирає межі між інтер'єром і зовнішнім середовищем. Ліжко - двоспальне кінг-сайз на платформі з дуба без ніжок, формує горизонтально-медитативну композицію, що тяжіє до підлоги.

Санвузол еко-люксу (5 м²) виконаний більш мінімалістично: підвісна раковина без тумби, відкрита душова зона без кабінки з дощовим душем та стіновими панелями з великоформатного керамограніту кольору антрацит, LED-дзеркало на всю стіну, усі рішення підкреслюють просторовість і чистоту ліній.

Побутова зона (40 м²), що включає пральню, прокат спорядження і невеликий крамничку, вирішена функціонально без надмірного дизайнерського акценту: білий мікроцемент на стінах, підлога з керамограніту під бетон, стелажі з металу та дерева для прокатного обладнання. Візуальний зв'язок зі стилем бази підтримується через типографіку фірмового стилю на навігаційних табличках і пакуванні товарів крамнички.

Малі форми та зовнішній простір бази - альтанки, відкритий чан, містки над струмком - є продовженням інтер'єрної концепції назовні. Альтанки виконані з оциліндрованого бруса і вкриті гонтом, усередині - дубові лавки зі

спинками та м'якими подушками у тих самих гуцульських орнаментах, що й у котеджах. Чан із кедровими дошками встановлений на кованій підставці з характерним «патиною»-фінішем, оточений природним каменем і підсвічений теплими точковими LED-світильниками, прихованими в ландшафтному освітленні.

Уся система навігаційних знаків, таблиць кімнат, меню та маркованих предметів бази витримана у єдиній фірмовій стилістиці: шрифт «Cormorant» з рукописними елементами, фон крафтового паперу або дерев'яних дощечок, ілюстрації у лінографічній манері із зображеннями карпатської флори і фауни.

В Додатку Ж подано зведену таблицю дизайнерських рішень бази відпочинку «Карпатський хутір».

Таким чином, інтер'єрне рішення бази відпочинку «Карпатський хутір» є цілісною, детально продуманою системою образів, матеріалів і настроїв, де кожен елемент, від стельової балки до ложки на столі в ресторані - підпорядкований ідеї автентичного, живого і сучасно переосмисленого карпатського простору.

В табл. 3.6 подано паспорт проекту. У Додатку И подано зведену таблицю розрахунку будівельного об'єму проекрованої бази відпочинку.

Таблиця 3.6

Паспорт проекту бази відпочинку «Карпатський хутір»

№ з/п	Найменування показника	Одиниця виміру	Значення показника
1.	Площа ділянки під будівництво, S_d	м ²	6000,0
2.	Площа будівлі закладу, $S_{заг}$	м ²	2424,0
3.	Коефіцієнт забудови, K_z		1,2
4.	Площа озеленення, $S_{оз}$	м ²	3300,0
5.	Коефіцієнт озеленення, $K_{оз}$		0,55
6.	Робоча площа закладу, $S_{роб}$	м ²	2138,35
7.	Корисна площа закладу, $S_{кор}$	м ²	1767,0
8.	Будівельний об'єм будівлі, V_b	м ³	9840,0
9.	Капітальні витрати на проекту, $B_{А+Б}$	грн.	6092401,68
Питомі капітальні витрати			
10.	Вартість 1 місця	грн.	121848,03
11.	Вартість 1 м ² загальної площі	грн.	2513,367
12.	Вартість 1 м ³ об'єму будівлі	грн.	619,146

Джерело: розраховано автором

3.6. Кошторис будівництва

Витрати на виконання загально будівельних робіт для створення закладу готельно-ресторанного господарства розраховуються за укрупненим показником вартості загальнобудівельних робіт, $B_{ЗБР}$, тис. грн., які визначаються за формулою 3.8.:

$$B_{ЗБР} = N \times Y \times K_T \times I_K \times I_P \quad (3.8.)$$

де N – потужність проектного 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 USD), грн./\$ (офіційний курс долара станом на 05.05.2026 р. становить 44,00 грн.)

I_P – індекс цін нормативний, встановлений для визначення кошторисної вартості будівництва Держкомітетом України у справах містобудування і архітектури ($I_P=0,77$).

$$B_{ЗБР} = 50 \times 1200 \times 0,96 \times 44,0 \times 0,77 = 1951488 \text{ грн.}$$

Норматив питомої вартості загально будівельних робіт на одиницю потужності для закладів 2-3 зірки дорівнює від 1000 до 1500 у.о. Для розрахунку обрано середнє значення 1200 у.о.

Територіальний поправковий коефіцієнт для Івано-Франківської області становить 0,96.

Значення вартості загально-будівельних робіт бази відпочинку «Карпатський хутір» розраховуємо за укрупненим показником середньо ринкової вартості робіт вітчизняних та зарубіжних компаній (табл. 3.7).

За проведенням розрахунком сума витрат на будівництво бази відпочинку «Карпатський хутір» становитиме 6092401,68 грн. або 6092,4 тис. грн.

Згідно із законодавством України, зокрема статтею 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», кожен об'єкт будівництва (новий, реконструйований або капітально відремонтований) після завершення будівельних робіт підлягає прийняттю в експлуатацію.

Таблиця 3.7

Зведений кошторис для бази відпочинку «Карпатський хутір»

№ глав	Стаття витрат	Рекомендовані співвідношення вартості, %	Розмір витрат, грн.
1	2	3	4
<i>Розділ А. Базисна вартість будівництва</i>			
1.	Підготовка території будівництва	1% від вартості (гл.2)	32524,8
2.	Основні об'єкти будівництва, у т.ч.:		
2.1.	Загальнобудівельні роботи	60%	1951488,0
2.2.	Електротехнічні роботи	6%	195148,8
2.3.	Сантехнічні роботи	5%	162624,0
2.4.	Зв'язок та сигналізація	2%	65049,6
2.5.	Устаткування, меблі та інвентар	27%	878169,6
<i>Разом за главою 2</i>		100	3252480,0
3.	Об'єкти підсобного та обслуговуючого призначення	5% від гл.2	162624,0
4.	Об'єкти енергетичного господарства	1% від гл. 2	32524,8
5.	Об'єкти транспортного господарства та зв'язку	0,2% від гл. 2	6504,96
6.	Зовнішні мережі та споруди водопостачання, каналізації, теплопостачання та газопостачання	6% від гл. 2	195148,8
7.	Благоустрій і озеленення території	5% від гл. 2	162624,0
<i>Разом за главами 1-7</i>			3844431,36
8.	Тимчасові будівлі та споруди	0,7% від глав 1-7	26911,0
9.	Інші роботи та витрати	7% від глав 1-7	269110,2
<i>Разом за главами 1-9</i>			4140452,56
10.	Утримання дирекції (технічний нагляд) об'єкта, що будується, та авторський нагляд	2% від глав 1-7	76888,63
11.	Підготовка експлуатаційних кадрів	0,4% від глав 1-9	16561,81

Продовження таблиці 3.7

12.	Проектні та вишукувальні роботи	3% від глав 1-7	115332,94
<i>ВСЬОГО за розділом А</i>			4349235,94
1.	Обов'язкові платежі (податки та збори)	40% від глав 1-9	1656181,02
2.	Резервний компенсаційний фонд замовника	2% від суми базисної вартості (розділ А)	86984,72
<i>ВСЬОГО за розділом Б</i>			1743165,74
ЗАГАЛОМ СУМА ВИТРАТ НА БУДІВНИЦТВО (КАПІТАЛЬНІ ВКЛАДЕННЯ), V_{A+B}			6092401,68

Джерело: розраховано автором

Без оформлення цієї процедури неможливо зареєструвати право власності на нерухомість, здійснювати її відчуження, а також укласти договори з

постачальниками комунальних послуг (електроенергія, газ, водопостачання, водовідведення, опалення).

Контроль та прийняття в експлуатацію об'єктів здійснює Державна інспекція архітектури та містобудування України. Інспекція перевіряє відповідність збудованого об'єкта державним будівельним нормам (ДБН), проектній документації та реєструє декларації про готовність до експлуатації (для об'єктів незначного та середнього класу наслідків) або видає сертифікати (для об'єктів із значним класом наслідків).

Порядок здачі в експлуатацію залежить від класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єкта. Згідно з ДБН В.1.2-14:2018, визначаються три класи наслідків: СС1 (незначні), СС2 (середні), СС3 (значні).

Проектована база відпочинку «Карпатський хутір» являє собою туристичний комплекс, що включає:

- сервісну будівлю (рецепція, заклади харчування, підсобні приміщення),
- окремі котеджі (1 поверх),
- еко-люкси (1 поверх),
- еко-ферму (господарські та обслуговуючі приміщення).

Усі перелічені об'єкти згідно з класифікацією належать до класу наслідків СС2 (середній клас), оскільки вони призначені для тимчасового та постійного перебування людей, обладнані інженерними системами, але не є об'єктами критичної інфраструктури.

Для забезпечення належного оформлення процедури введення в експлуатацію бази відпочинку «Карпатський хутір» у роботі систематизовано ключові етапи цього процесу з урахуванням можливості каскадного введення окремих об'єктів (сервісної будівлі, котеджів, еко-люксів та еко-ферми).

Зазначені етапи відповідають вимогам чинного законодавства та подані у Додатку К.

Особливі умови для «Карпатського хутора»:

- Еко-ферма додатково потребує погодження та реєстрації в Держпродспоживслужбі (санітарний паспорт, ветеринарні вимоги).

- Для еко-люксів та котеджів обов'язкове забезпечення автономними або централізованими системами водовідведення (септики/очисні споруди) з відповідними актами готовності.

- Допускається поетапне введення в експлуатацію (чергами): спочатку – сервісна будівля, потім котеджі, окремо – еко-люкси та еко-ферма.

Таким чином, введення бази відпочинку «Карпатський хутір» в експлуатацію здійснюється відповідно до визначених восьми етапів з дотриманням вимог Законодавства України про регулювання містобудівної діяльності, будівельних норм та санітарно-епідеміологічних вимог для об'єктів класу наслідків СС2.

Отже, розроблене об'ємно-планувальне та архітектурне рішення бази відпочинку «Карпатський хутір» повністю відповідає концепції еко-рекреаційного комплексу категорії 2*. Децентралізована (павільйонна) забудова з урахуванням гірського рельєфу та збереженням природного ландшафту дозволяє гармонійно інтегрувати об'єкти в навколишнє середовище. Функціональне зонування території та логічне групування приміщень у центральній сервісній будівлі забезпечують чіткі сервісно-виробничі процеси, комфортне обслуговування гостей та дотримання санітарно-гігієнічних вимог.

Прийнятий архітектурний стиль «карпатський еко-рустик» із гуцульськими мотивами, використання натуральних матеріалів (деревини, каменю) та панорамне заklenня створюють цілісний естетичний образ, що підкреслює автентичність гірського поселення. Значний коефіцієнт озеленення (55 %) забезпечує високий рівень екологічності та рекреаційної привабливості комплексу.

Розрахунки інженерних систем (енергопостачання, теплопостачання, водопостачання, каналізації) підтверджують можливість автономного функціонування комплексу в умовах гірської місцевості з обмеженою централізованою інфраструктурою. Загальні теплові витрати складають 993,18 Гкал/рік, витрати води – 8 936 м³/рік, об'єм стічних вод – 6 939 м³/рік, що

відповідає продуктивності локальних очисних споруд.

Продумане дизайнерське рішення всіх зон – від вестибюля та ресторану до котеджів та еко-люксів – забезпечує єдиний стильовий простір, атмосферу затишку та сучасного комфорту. Фірмовий стиль, навігація, освітлення та малі архітектурні форми підпорядковані загальній концепції автентичного гірського релаксу.

Зведений кошторис будівництва визначає загальну суму капітальних вкладень у розмірі 6 092,4 тис. грн., що дозволяє оцінити економічну ефективність проекту. Враховуючи клас наслідків СС2 (середній), порядок введення комплексу в експлуатацію передбачає реєстрацію декларації про готовність до експлуатації з можливістю поетапного (каскадного) прийняття об'єктів після завершення будівельних робіт.

ВИСНОВКИ

На основі проведеного аналізу та розробленої концепції бази відпочинку «Карпатський хутір» можна зробити наступні висновки.

Розташування села Поляниця в безпосередній близькості до міжнародного курорту Буковель у поєднанні з унікальним гірським ландшафтом, чистим повітрям та розвиненою транспортною інфраструктурою створює надзвичайно сприятливі передумови для будівництва нового туристичного об'єкта. Аналіз регіонального туристичного потоку, який перевищив 2,5 мільйона осіб у 2024 році, та структури попиту засвідчив наявність стійкого дисбалансу між масовими готельними комплексами й примітивним приватним сектором, що формує незаповнену ринкову нішу для камерного, атмосферного об'єкта з якісним сервісом та виразним емоційним позиціонуванням. Проведений конкурентний аналіз підтвердив, що більшість наявних закладів, незважаючи на високий рівень комфорту та розвинену SPA-інфраструктуру, пропонують стандартизований продукт без глибокої автентичності та зв'язку з природним середовищем, що відкриває стратегічну можливість для бази відпочинку, яка робить ставку на унікальну атмосферу, автентичність, локальну їжу та інтеграцію в природний ландшафт.

Обрана концепція «Карпатського хутора» з місткістю 50 місць, орієнтацією на сімейний відпочинок, поєднанням окремих котеджів із центральною сервісною будівлею, власною міні-фермою, городом, гуцульською лазнею, чанами, майстер-класами та вечорами біля вогнища не лише відповідає світовому тренду на сповільнений, усвідомлений туризм, але й формує довгострокову конкурентну перевагу, яку неможливо швидко скопіювати. Розроблене концептуальне рішення, що охоплює всі аспекти функціонування, від проживання та харчування до культурно-дозвілєвих, рекреаційних, побутових послуг та еко-складової - забезпечує цілісний, збалансований та емоційно привабливий туристичний продукт, здатний працювати з високим завантаженням протягом 11 місяців на рік і зайняти

унікальну ринкову нішу на перетині комфорту, природи та автентичності.

Запропонована структура фронт-офісу та всіх функціональних груп приміщень є раціональною, економічно обґрунтованою та повністю відповідає нормативним вимогам для закладу категорії 2* місткістю 50 осіб, враховуючи специфіку розосередженого розміщення у форматі окремих котеджів. Приймально-вестибюльна група площею 102 м² з центральним вестибюлем 45 м² та оптимізованим бюро прийому створює ефективну зону первинного контакту з гостем, тоді як житлова група загальною площею 564 м², що включає 6 сімейних котеджів та 10 номерів «Еко-люкс», забезпечує необхідний рівень приватності та комфорту з перевищенням мінімальних нормативів за площею санвузлів.

Розвинена інфраструктура додаткових послуг загальною площею громадських приміщень 300 м², де 62% площі відведено під спортивно-оздоровчий блок (тренажерний зал, басейн, гуцульська баня, арома-релакс центр), 25% - під культурно-дозвілєву зону (більярдна, дитяча кімната, майстер-класи) та 13% - під побутове обслуговування і торгівлю, повністю реалізує концепцію еко-рустик та забезпечує цілорічну привабливість закладу для сімейного та оздоровчого відпочинку в карпатському середовищі.

Запропонована структура адміністративних, господарських та виробничо-побутових приміщень є повністю нормативно обґрунтованою та адаптованою до специфіки розосередженого розміщення гостей у форматі окремих котеджів. Загальна площа адміністративної групи 83 м² забезпечує ефективне управління всіма підрозділами, а виробничо-господарський блок площею 196 м² з центральною білизняною, майстернями та складськими зонами дозволяє підтримувати повний автономний цикл обслуговування у віддаленій гірській місцевості.

Цикл гостьового обслуговування, побудований на інтеграції хмарної PMS, чат-ботів та безконтактних платежів, демонструє оптимальне поєднання сучасних технологій з традиційною карпатською гостинністю, забезпечуючи швидку реєстрацію та персоналізований супровід упродовж всього періоду

проживання. Служба хаузкіпінгу, укомплектована 5 працівниками із зональним принципом роботи, гарантує дотримання санітарних стандартів при щоденному обслуговуванні 564 м² житлової площі з використанням еко-засобів та професійного обладнання.

Найбільш конкурентною перевагою закладу є комплексна інтеграція рекреаційних, wellness та івент-послуг: блок спортивно-оздоровчих приміщень площею 185 м², що включає гуцульську баню на дровах, відкритий чан, крижану купель, арома-релакс центр «Дихання Карпат», тренажерний зал та відкритий басейн, забезпечує цілісне еко-оздоровлення, тоді як культурно-дозвіллевий блок площею 75 м² з більярдною, дитячою кімнатою та майстер-класами створює умови для змістовного відпочинку незалежно від погоди. Розвинена система додаткових платних послуг, від екскурсій з гідом, риболовлі з сервісом «Catch & Cook» та прокату спорядження до власної міні-ферми, городу та міні-магазину еко-продукції, формує замкнений цикл обслуговування, підвищує середній чек та створює унікальну пропозицію на ринку карпатського туризму.

Запропонована система харчування та власна сільськогосподарська база є повністю збалансованими, економічно обґрунтованими та такими, що відповідають концепції автентичного еко-відпочинку. Приміщення для обслуговування гостей загальною площею 183 м², що включають ресторан на 50 місць та еко-бар на 12 місць, разом із виробничо-складським блоком площею 104 м² забезпечують повний технологічний цикл приготування страв із використанням фермерської сировини.

Прогнозований добовий потік відвідувачів ресторану становить 113 осіб при оборотності місця 2,26, що підтверджує стабільний попит та відповідає спокійному формату заміського відпочинку, тоді як еко-бар обслуговуватиме 34 гостей на день з піковим навантаженням у вечірні години. Штат закладів ресторанного господарства налічує 24 особи, включаючи адміністраторів, офіціантів, барменів та технічний персонал. Виробнича програма сніданків у форматі «шведський стіл» включає понад 20 позицій із пріоритетом

фермерських продуктів, а денне меню ресторану пропонує різноманітні страви карпатської кухні з дичини, форелі та грибів.

Вирішальним фактором конкурентоспроможності є власна еко-ферма загальною корисною площею 205 м² з поголів'ям 2–3 корів, 4–6 кіз, 5–7 свиней, 70 голів птиці та 20 кролів, а також господарські угіддя площею 980 м², що включають відкритий ґрунт для овочів, теплицю, аптекарський город та сад з ягідниками, які повністю забезпечують ресторан сировиною за принципом «від ферми до столу». Загальна уточнена площа всіх будівель комплексу становить 2424 м², що на 8,6% більше за розрахункову через приведення до уніфікованих будівельних стандартів, при цьому корисна площа центральної сервісної будівлі дорівнює 998 м², житлового фонду - 564 м², а еко-ферми - 205 м².

Розроблене об'ємно-планувальне, архітектурне та дизайнерське рішення бази відпочинку «Карпатський хутір» 2* повністю відповідає заявленій концепції еко-рекреаційного комплексу, орієнтованого на сімейний та оздоровчий відпочинок в автентичному карпатському середовищі. Обрана децентралізована (павільйонна) система забудови з урахуванням складного гірського рельєфу урочища Прелуки, терасовим розміщенням об'єктів та максимальним збереженням природних лісових насаджень дозволяє гармонійно інтегрувати комплекс у ландшафт, забезпечуючи приватність гостей та панорамні види на гірські хребти.

Функціональне зонування території площею 6000 м² з коефіцієнтом озеленення 0,55 (3300 м²) та чітке групування приміщень у центральній сервісній будівлі габаритами 72 × 18 м (загальна площа 1296 м²) створюють логічну організацію сервісно-виробничих процесів, де приймально-вестибюльна група, блок харчування на 62 місця, рекреаційно-оздоровчий центр площею 185 м², адміністративні та господарські зони сформовані в єдиному доступному просторі.

Архітектурний стиль «карпатський еко-рустик» із використанням оциліндрованої колоди, профільованого бруса, природного каменю, двосхилих дахів з металочерепиці темно-графітового кольору та панорамного зашklenня

забезпечує цілісний естетичний образ, що відсилає до традиційної гуцульської архітектури, водночас відповідаючи сучасним вимогам комфорту та енергоефективності.

Інженерні системи комплексу, розраховані на автономне функціонування в гірській місцевості з обмеженою централізованою інфраструктурою, включають підключення до трансформаторної підстанції 160 кВА з резервним дизельним генератором 50 кВт, автономну газову (пелетну) котельню потужністю 200 кВт для покриття загальних тепловитрат 993,18 Гкал/рік, власну артезіанську свердловину та локальні очисні споруди продуктивністю 20–25 м³/добу, що повністю забезпечує потреби у водопостачанні (8936 м³/рік) та водовідведенні (6939 м³/рік).

Зведений кошторис будівництва визначає загальну суму капітальних вкладень у розмірі 6092,4 тис. грн., що при загальній уточненій площі будівель 2424 м², будівельному об'ємі 9840 м³ та місткості 50 місць дає питомі показники вартості 121 848 грн. на одне місце, 2 513 грн. на 1 м² загальної площі та 619 грн. на 1 м³ об'єму будівлі. Порядок введення комплексу в експлуатацію відповідно до класу наслідків СС2 передбачає реєстрацію декларації про готовність до експлуатації з можливістю каскадного (поетапного) прийняття об'єктів - спочатку центральної сервісної будівлі, потім котеджів, еко-люксів та еко-ферми.

Таким чином, архітектурно-планувальні та інженерні рішення «Карпатського хутора» є технічно обґрунтованими, економічно доцільними та повністю відповідають вимогам ДБН, санітарно-епідеміологічним нормам і концепції сталого екологічного туризму, що забезпечує конкурентоспроможність закладу на ринку карпатського гостинного бізнесу.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Ветеринарно-санітарні вимоги до утримання сільськогосподарських тварин у приватних господарствах : наказ Державного департаменту ветеринарної медицини від 22.09.2004 № 107. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 12.04.2026).
2. ВНТП-АПК-01.05. Норми технологічного проектування підприємств малої потужності з переробки продукції тваринництва. Київ : Мінагрополітики України, 2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 30.04.2026).
3. ВБН В.2.5-78.11.01-2003. Системи охоронної та охоронно-пожежної сигналізації. Правила проектування. Київ : МВС України, 2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 07.04.2026).
4. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Київ : Мінрегіон України, 2019. 186 с. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=86542 (дата звернення: 02.04.2026).
5. ДБН В.1.2-14:2018. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. Київ : Мінрегіон України, 2018. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=82044 (дата звернення: 03.04.2026).
6. ДБН В.2.2-1:2018. Будинки і споруди для тимчасового перебування людей. Основні положення. Київ : Мінрегіон України, 2018. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=81528 (дата звернення: 30.04.2026).
7. ДБН В.2.2-9:2018. Громадські будинки та споруди. Основні положення. Київ : Мінрегіон України, 2018. 54 с. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=81563 (дата звернення: 02.04.2026).
8. ДБН В.2.2-20:2008. Готелі. Будівлі і споруди. Київ : Мінрегіонбуд України, 2008. 54 с. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=25611 (дата звернення: 02.04.2026).

9. ДБН В.2.2-25:2009. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства). Київ : Мінрегіонбуд України, 2009. 42 с. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=25614 (дата звернення: 02.04.2026).

10. ДБН В.2.5-20:2001. Газопостачання. Київ : Держбуд України, 2001. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=7128 (дата звернення: 06.04.2026).

11. ДБН В.2.5-23:2010. Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення. Київ : Мінрегіонбуд України, 2010. 98 с. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=25662 (дата звернення: 04.04.2026).

12. ДБН В.2.5-67:2013. Опалення, вентиляція та кондиціонування. Київ : Мінрегіон України, 2013. 141 с. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=33699 (дата звернення: 04.04.2026).

13. ДБН В.2.5-74:2013. Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення. Київ : Мінрегіон України, 2013. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=33704 (дата звернення: 05.04.2026).

14. ДБН В.2.5-75:2013. Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення. Київ : Мінрегіон України, 2013. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=33705 (дата звернення: 05.04.2026).

15. ДСП 173-96. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Київ : МОЗ України, 1996. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96> (дата звернення: 07.04.2026).

16. ДСТУ 3862:2023. Ресторанне господарство. Терміни та визначення понять. Київ : ДП «УкрНДНЦ», 2023. 24 с. URL: <https://khoda.gov.ua/dstu-3862-2023> (дата звернення: 07.04.2026).

17. ДСТУ 4269:2003. Послуги туристичні. Класифікація готелів. Київ :

Держспоживстандарт України, 2003. 18 с. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=70117 (дата звернення: 04.04.2026).

18. ДСТУ 4281:2004. Заклади ресторанного господарства. Класифікація. Київ : Держспоживстандарт України, 2004. 15 с. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=70105 (дата звернення: 04.04.2026).

19. ДСТУ 4527:2006. Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення. Київ : Держспоживстандарт України, 2006. 12 с. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=70176 (дата звернення: 04.04.2026).

20. ДСТУ EN 62305:2012. Захист від блискавки. Загальні принципи. Київ : ДП «УкрНДНЦ», 2012. URL: <https://khoda.gov.ua/dstu-en-62305> (дата звернення: 06.04.2026).

21. ДСТУ ISO 9001:2015. Системи управління якістю. Вимоги. Київ : ДП «УкрНДНЦ», 2016. 22 с. URL: <https://khoda.gov.ua/image/catalog/files/%209001.pdf> (дата звернення: 07.04.2026).

22. Закон України «Про архітектурну діяльність» від 20.05.1999 № 687-IV (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14> (дата звернення: 29.04.2026).

23. Закон України «Про курорти» від 05.10.2000 № 2026-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2026-14> (дата звернення: 10.03.2026).

24. Закон України «Про особисте селянське господарство» від 15.05.2003 № 742-IV (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15> (дата звернення: 28.04.2026).

25. Закон України «Про основні принципи та вимоги до безпечності та якості харчових продуктів» від 23.12.1997 № 771/97-ВР (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/771/97-вр> (дата звернення: 10.04.2026).

26. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від

17.02.2011 № 3038-VI (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 08.04.2026).

27. Закон України «Про туризм» від 15.09.1995 № 324/95-ВР (зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/324/95-вр> (дата звернення: 10.03.2026).

28. Санітарні норми і правила організації прибирання та дезінфекції в закладах розміщення туристів : наказ МОЗ України від 19.06.1996 № 172. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 09.04.2026).

29. Санітарні правила для підприємств громадського харчування : наказ МОЗ України від 19.03.1994 № 42. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0274-94> (дата звернення: 09.04.2026).

30. Гуцульські банні традиції та їх туристичний потенціал // Карпатський регіон: туризм і культура : зб. наук. пр. Івано-Франківськ, 2021. Вип. 4. С. 112–118.

31. Державна інспекція архітектури та містобудування України. Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Київ, 2023. URL: <https://diam.gov.ua> (дата звернення: 30.04.2026).

32. Державна служба статистики України. Індeksi цін у будівництві 2024–2025. Київ, 2025. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 28.04.2026).

33. Державна служба статистики України. Туризм в Україні: статистичний збірник. Київ, 2022. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 03.03.2026).

34. Державна служба статистики України. Витрати домогосподарств на відпочинок і туризм. Київ, 2022. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 30.03.2026).

35. Державне агентство розвитку туризму України. Аналітичний звіт про стан туристичної галузі України. Київ, 2023. URL: <https://www.tourism.gov.ua> (дата звернення: 03.03.2026).

36. Державне агентство розвитку туризму України. Дослідження туристичних потоків та поведінки туристів в Україні. Київ, 2023. URL:

<https://www.tourism.gov.ua> (дата звернення: 03.03.2026).

37. Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України. Рекомендації з підвищення енергоефективності будівель готельного господарства. Київ, 2023. URL: <https://saee.gov.ua> (дата звернення: 22.04.2026).

38. Завгородня С. П., Нікітіна О. С. Архітектурне проектування готелів та туристичних комплексів. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. 178 с.

39. Ільїна О. В., Дегтярьов Ю. В. Архітектурно-планувальні рішення готельних підприємств : навч. посіб. Харків : ХНУМГ, 2022. 134 с.

40. Карпатський туристичний кластер. Аналітика розвитку туризму в Карпатському регіоні. 2023. URL: <https://www.karpaty.travel> (дата звернення: 30.03.2026).

41. Кількість безробітних у громаді – лише 2,4% / соціологічне дослідження НТУ «Дніпровська політехніка», КНУ ім. Т. Шевченка // Офіційний сайт курорту Bukovel. 2024. URL: <https://bukovel.com/sustainability/kilkist-bezrobitnikh-u-gromadi-lishe-2-4> (дата звернення: 24.03.2026).

42. Лікувальні властивості карпатських трав та їх застосування в оздоровчій практиці / за ред. В. М. Кривенка. Івано-Франківськ : Прикарпатський університет, 2019. 156 с.

43. Містобудування. Довідник проектувальника / за ред. Т. Ф. Панченко. Київ : Укрархбудінформ, 2020. 192 с.

44. Мінрегіон України. Кошторисні норми України. Настанова з визначення вартості будівництва. Київ, 2021. URL: <https://www.minregion.gov.ua> (дата звернення: 28.04.2026).

45. Органічне виробництво в Україні: стан та перспективи / за ред. М. В. Присяжнюка. Київ : Аграрна наука, 2021. 198 с.

46. Отелмс. Хмарна система управління готелем (PMS). 2024. URL: <https://otelms.com> (дата звернення: 28.04.2026).

47. Плоский В. О., Ківа Д. Л. Основи архітектурного проектування. Київ : Ліра-К, 2021. 312 с.

48. Поляниця (Надвірнянський район) // Вікіпедія - вільна енциклопедія. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Поляниця_\(Надвірнянський_район\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Поляниця_(Надвірнянський_район)) (дата звернення: 12.03.2026).

49. Село Поляниця. URL: <https://lh3.googleusercontent.com/gps-css/APNQkAEQ1EV5C8W0dZwVO7XumA0Ss6rYrRZy-4s124o0Hc9QZd4jw0v1yj2Q4PEaAEC0zfnbgNjn93khvIbvmU5jFmxb8YK5Mjn2Wt0dNAf0TftE7SOtSmjHjjkBKBqKriCNK2avAY=w675-h390-n-k-no> (дата звернення: 12.03.2026).

50. Соціологічне дослідження про Bukovel / НТУ «Дніпровська політехніка», КНУ ім. Т. Шевченка // Офіційний сайт курорту Bukovel. 2024. URL: <https://bukovel.com/sustainability/sotsiologichne-doslidzhennia-pro-bukovel> (дата звернення: 17.03.2026).

51. Сучасна дерев'яна архітектура: матеріали та технології / за ред. В. І. Тимченка. Київ : Основа, 2021. 256 с.

52. Сучасний інтер'єр готельних підприємств: від концепції до реалізації / М. П. Мальська та ін. Львів : ЛНУ ім. І. Франка, 2021. 198 с.

53. Як розвивається Буковель та що у попиті серед туристів // Tvoemisto.tv. 2024. URL: https://tvoemisto.tv/exclusive/yak_rozvyvaietsya_bukovel_ta_shcho_u_popyti_sered_turystiv_172611.html (дата звернення: 17.03.2026).

54. Airbnb. Airbnb Travel Trends Report. 2023. URL: <https://www.airbnb.com> (дата звернення: 30.03.2026).

55. Airbnb. Host Resource Center: Managing Your Property. 2024. URL: <https://www.airbnb.com/resources> (дата звернення: 25.04.2026).

56. American Hotel & Lodging Educational Institute (AHLEI). Housekeeping Management. 3rd ed. Orlando, 2022. URL: <https://www.ahlei.org> (дата звернення: 11.04.2026).

57. Architectural Digest. The Rise of Eco-Rustic Hospitality Design. New York, 2023. URL: <https://www.architecturaldigest.com> (дата звернення: 18.04.2026).

58. Booking.com. Travel Predictions 2024. URL: <https://www.booking.com/articles/travel-predictions-2024.html> (дата звернення: 24.04.2026).
59. Booking.com. Travel Trends Report 2023. URL: <https://www.booking.com> (дата звернення: 03.03.2026).
60. BREEAM International. New Construction Technical Standard. London, 2023. URL: <https://bregroup.com/products/breem> (дата звернення: 15.04.2026).
61. Cloudbeds. Property Management System for Independent Hotels. 2024. URL: <https://www.cloudbeds.com> (дата звернення: 22.04.2026).
62. European Centre for Eco Agro Tourism (ECEAT). Standards for Eco-Agro Tourism Accommodation. Amsterdam, 2022. URL: <https://www.eceat.nl> (дата звернення: 25.04.2026).
63. European Commission. Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) Recast 2024. Brussels, 2024. URL: <https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings> (дата звернення: 24.04.2026).
64. European Commission. Farm to Fork Strategy: For a Fair, Healthy and Environmentally-Friendly Food System. Brussels, 2023. URL: https://food.ec.europa.eu/horizontal-topics/farm-fork-strategy_en (дата звернення: 17.04.2026).
65. European Commission. New European Bauhaus: Beautiful, Sustainable, Together. Brussels, 2023. URL: <https://new-european-bauhaus.europa.eu> (дата звернення: 14.04.2026).
66. Euromonitor International. Consumer Lifestyles in Ukraine. 2023. URL: <https://www.euromonitor.com> (дата звернення: 30.03.2026).
67. Euromonitor International. Travel in Ukraine. 2023. URL: <https://www.euromonitor.com> (дата звернення: 03.03.2026).
68. Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). Sustainable Food Systems: Concept and Framework. Rome, 2023. URL: <https://www.fao.org/sustainability> (дата звернення: 15.04.2026).

69. Global Wellness Institute. Global Wellness Economy Monitor. Miami, 2023. URL: <https://globalwellnessinstitute.org/industry-research> (дата звернення: 15.04.2026).
70. Marriott International. Housekeeping Standards Manual. Washington, 2023. URL: <https://www.marriott.com> (дата звернення: 14.04.2026).
71. McKinsey & Company. The Future of Travel & Tourism. 2022. URL: <https://www.mckinsey.com> (дата звернення: 30.03.2026).
72. McKinsey & Company. The State of Tourism and Hospitality 2023. 2023. URL: <https://www.mckinsey.com> (дата звернення: 03.03.2026).
73. Siemens AG. Building Management Systems: LOGO! Controller Technical Manual. Munich, 2023. URL: <https://support.industry.siemens.com> (дата звернення: 25.04.2026).
74. Trendhunter. Interior Design Trend Report 2024: Biophilic & Rustic Styles. Toronto, 2024. URL: <https://www.trendhunter.com/reports/interior-design> (дата звернення: 17.04.2026).
75. World Green Building Council. Health, Wellbeing & Productivity in Retail: The Next Chapter for Green Building. London, 2022. URL: <https://www.worldgbc.org/resources> (дата звернення: 12.04.2026).
76. World Tourism Organization (UNWTO). International Tourism Highlights, 2023 Edition. Madrid, 2023. URL: <https://www.unwto.org> (дата звернення: 30.03.2026).
77. World Tourism Organization (UNWTO). Tourism Market Trends. Madrid, 2023. URL: <https://www.unwto.org> (дата звернення: 18.04.2026).
78. World Travel & Tourism Council (WTTC). Travel & Tourism Economic Impact 2023. London, 2023. URL: <https://wtcc.org> (дата звернення: 21.04.2026).
79. World Travel & Tourism Council (WTTC). Travel & Tourism Economic Impact Report Ukraine. 2023. URL: <https://wtcc.org> (дата звернення: 30.03.2026).

Додаток А

Технологічний алгоритм після виїзного прибирання приміщень

№ етапу	Операція	Технологія для котеджу «Сімейна хата» (44 м², 5 осіб)	Технологія для номера «Еко-люкс» (30 м², 2 особи)
1	Підготовка	Повне провітрювання (створення протягу), дезінфекція повітря.	Провітрювання, ароматизація хвойними екстрактами.
2	Текстиль	Зняття та заміна 5 комплектів постілі та 15 рушників.	Заміна 2 комплектів сатинової білизни та 6 рушників.
3	Санвузол	Глибока дезінфекція (6 м²), перевірка сантехніки на велике навантаження.	Полірування дзеркал та змішувачів, викладка еко-косметики.
4	Кухня / Міні-бар	Очищення поверхонь, миття посуду на 5 осіб, перевірка техніки.	Перевірка кава-машини, комплектація міні-бару та чайного набору.
5	Житлова зона	Обезпилювання багаторівневих поверхонь, чищення м'яких меблів.	Детальне чищення декору, догляд за кімнатними рослинами.
6	Зберігання	Очищення великих шаф та тумб для речей багатодітної родини.	Перевірка сейфа, очищення гардеробної зони.
7	Підлога	Сухе (НЕРА-фільтр) та вологе прибирання дерев'яної підлоги (38 м²).	Вологе прибирання з використанням захисного воску для дерева.
8	Тераса	Очищення вхідної групи, миття вуличних меблів для відпочинку.	Протирання скляних огорожень та крісел-коконів.
9	Сервіс	Розкладка дитячих еко-іграшок та інформаційних листів.	Підготовка компліменту (мед/трави), викладка карти дозвілля.
10	Аудит	Контроль запаху «свіжості» та загального сімейного затишку.	Фінальна перевірка відповідності стандартам категорії «Люкс».

Джерело: складено автором

Додаток Б

Технологічна карта проведення дозвілєвих заходів

Етап технології	Вечори біля вогнища (Event)	Послуга «Барбекю-сервіс»
Підготовчий	Очищення майданчика, заготівля сухих дров, підготовка пледів та термопот з трав'яним чаєм.	Перевірка чистоти альтанки, очищення мангала, підготовка набору шампурів та решіток.
Основний	Розпалювання ватри, виступ запрошених музик (трембіта, сопілка), розповідь легенд.	Видача гостям замовлення (дрова, вугілля, мариновані продукти з еко-ферми).
Завершальний	Поступове гасіння вогнища, проведення фотосесії в автентичних образах.	Збір інвентарю, очищення мангальної зони, винесення сміття.

Джерело: складено автором

Додаток В

**Архітектурно-планувальне рішення для бази відпочинку
«Карпатський хутір»**

Зона на плані	Деталізація приміщень та площі	Особливості планування
Wellness & Fitness (Ліве крило)	Тренажерний зал (36 м²), роздягальні (30 м²), інвентарна (14 м²).	Панорамні вікна з видом на гори для мотивації під час тренувань.
Aqua & SPA (Центр-ліво)	Басейн (50 м²), баня та чан (30 м²), арома-центр (15 м²), масаж (10 м²).	Мокрі зони згруповані для оптимізації інженерних комунікацій та водовідведення.
Service & Food (Праве крило)	Ресторан (50 місць), еко-бар (12 місць), кухня та склади (104 м²).	Чітке розділення потоків персоналу та гостей через окремі входи.
Житловий сектор (Територія)	6 сімейних котеджів та 10 номерів «Еко-люкс».	Розташування з кроком 15-20 метрів для забезпечення приватності гостей.

Джерело: складено автором

Додаток Г

**Розрахунок витрат електроенергії бази відпочинку
«Карпатський хутір»**

Споживач	Питоме навантаження	Кількість одиниць	Час, діб/рік	Витрати, кВт·год/рік
Житловий фонд (50 місць)	$P_{\text{ж}} = 0,60 \text{ кВт/місце}$	50 місць	365	10 950
ЗРГ (ресторан+бар, 62 місця)	$P_{\text{зрг}} = 0,42 \text{ кВт/місце}$	62 місця	365	9 505
Фітнес-центр та SPA (185 м²)	$P_{\text{фо}} = 0,15 \text{ кВт/м}^2$	185 м²	365	10 129
Автостоянка (8 місць)	$P_{\text{г}} = 0,05 \text{ кВт/місце}$	8 місць	365	146
РАЗОМ	—	—	365	30 729

Джерело: розраховано автором

Додаток Д

Розрахунок витрат води

Стаття витрат	Норма витрат	Кількість	Витрати, м³/рік
Холодна вода (житлова частина)	250 л/добу·місце	50 місць × 365 діб	4 563
Гаряча вода (житлова частина)	150 л/добу·місце	50 місць × 365 діб	2 738
Полив ділянки	1,08 м³/год·кран	6000 м² / 710 м²/кран	3413,4
Відкритий басейн (дозаповнення)	8 м³/добу	120 діб/рік	960
ВСЬОГО (без гарячої, без повтор.)	—	—	8 936

Джерело: розраховано автором

Додаток Е

Параметри вентиляційних систем основних приміщень

Приміщення	Площа, м ²	Висота, м	Приплив, м ³ /год	Витяжка, м ³ /год
Ресторан (50 місць)	183	3,3	1 830	1 830
Еко-бар (12 місць)	—	3,3	450	450
Кухня + цех переробки	104+25	3,3	2 600	3 120
Тренажерний зал	36	3,3	865	865
Блок SPA та лазня	55	3,3	550	660
Котеджі (природна)	378	3,9	природна	природна
Номери «Еко-люкс» (спліт)	450	3,9	за потребою	за потребою
Санвузли (механічна витяжка)	—	—	—	≥ 50 на кабінку

Джерело: розраховано автором

Додаток Ж

Інтер'єрні рішення бази відпочинку «Карпатський хутір»

Зона / Приміщення	Ключові матеріали та оздоблення	Стильові акценти та декор	Освітлення
1	2	3	4
Екстер'єр (Центральна будівля)	Профільований брус, дикий камінь (пісковик), металочерепиця графітового кольору.	Різьблені наличники з гуцульським орнаментом, масивні дерев'яні рами панорамних вікон.	Архітектурне підсвічування фасаду, ліхтарі на дерев'яних стовпах («lantern rustic»).
Вестибюль (102 м²)	Підлога - грубий пісковик; стіни - брус + вохриста штукатурка; стеля - відкриті балки.	Центральний дров'яний камін із різьбленим порталом, меблі з необробленого дуба, ліжники.	Панорамне денне світло, ввечері - ковані ліхтарі на ланцюгах, LED- плінтуси.
Рецепція	Стійка - цільний зріз дерева («жива кромка») на кованій рамі. Фон - стабілізований мох, ніші з мінералами (бурштин).	Шафа для ключів із геометричним різьбленням, сухоцвіти у глиняному глеку, фірмовий стенд.	Трекові світильники у кованих корпусах (акцент на стійці).
Ресторан (138 м²)	Підлога - браширований дуб; стіни - штукатурка пшеничного кольору + камінь; стеля - крокви + рейки ясена.	Меблі у стилі «farmhouse», подушки з карпатським орнаментом, локальний декор (глина, ялівець).	Підвісні світильники «ambilight rustic» (лоза/ковані) над кожним столом.
Еко-бар (45 м²)	Барна стійка - масив із живою кромкою. Стіна за баром - колекція старовинного гуцульського посуду.	Барні табурети зі сталевими ніжками, полиці між балками.	Лінійне LED- підсвічування полиць теплого спектру.
Тренажерний зал	Підлога - каучук темно- антрацитового кольору; стіни - вологостійкі деревоволокнисті	Індустріальний стиль: відкриті металеві балки, мінімалізм у декорі.	Яскраве функціональне освітлення: трекові LED-прожектори.

	панелі.		
Баня (Сауна)	Підлога - антиковзний керамограніт під камінь; лавки та стіни парної — ялиця або вільха (без смоли).	Натуральне дерево, відсутність зайвого декору для збереження чистоти повітря.	Захищені термостійкі LED-панелі з регулюванням теплоти (до 1800K для медитації).
Аромацентр	Натуральне дерево (кедр, сосна) для обшивки стін, керамічна плитка нейтральних відтінків, кам'яні ванни/чаши.	Зони для ароматерапії з трав'яними подушками, диспенсери для ефірних олій, живі рослини (лаванда, шавлія).	М'яке приглушене світло, свічки в захищених нішах, неяскраве LED-підсвічування зон релаксу.

Продовження додатку Ж

1	2	3	4
Дозвіллєва зона (75 м²)	Більярдна: темний дуб, паркет «ялинка». Дитяча: м'який каучук, береза. Майстер-класи: нейтральні стіни, трансформери.	Більярдна: вінтажне мисливське знаряддя, пейзажі. Дитяча: розпис із міфологією (мавки), яскраві натуральні кольори.	Більярдна: класичні зелені плафони. Дитяча: м'яке розсіяне світло.
Сімейні котеджі (44 м²)	Підлога - соснова дошка; стіни - горизонтальна рейка; стеля скошена з відкритими кроквами.	Ліжко з масивним узголів'ям, скриня, текстиль з вишивкою, пледи в клітинку, акварелі.	Кований стельовий плафон, льняні бра, підлогові торшери.
Еко-люкси (30 м²)	Стіни - мікроцемент + вертикальна рейка; підлога - білений дуб. Панорамне скління.	Ліжко-платформа без ніжок, платформа для йоги перед вікном, овеча вовна, льон.	Мінімалістичне вбудоване світло, LED-дзеркало.
Побутова зона	Мікроцемент, керамограніт під бетон, металеві стелажі.	Фірмова типографіка на навігації, крафтове пакування.	Функціональне яскраве освітлення.

Джерело: складено автором

Додаток И

**Зведений розрахунок об'єму будівель бази відпочинку
«Карпатський хутір»**

Об'єкт	Sзаг.ут (м ²)	Н (м)	Vбуд (м ³)
Центральна будівля	1296	4,5	5832
Котеджі (6 од.)	378	3,5	1323
Номери (10 од.)	450	3,3	1485
Еко-ферма	300	4,0	1200
ВСЬОГО	2424	—	9840

Джерело: розраховано автором

Додаток К

Етапи здачі в експлуатацію бази відпочинку «Карпатський хутір»

№ етапу	Назва етапу	Зміст / Відповідальний орган	Примітки (каскадне введення)
1	Отримання містобудівних умов та обмежень	Орган містобудування та архітектури	Для всієї земельної ділянки
2	Розробка технічної та проектної документації	Проектувальник (архітектура, інженерні мережі, екологія, пожежна безпека, охорона праці, благоустрій)	Окремо для сервісної будівлі, котеджів, еко-люксів, еко-ферми
3	Проходження експертизи проектної документації	Обов'язково для об'єктів класу СС2 → реєстрація в ЄДЕССБ	Каскадно за об'єктами
4	Отримання дозволу на виконання будівельних робіт	Через ЄДЕССБ (дозвільний порядок для СС2)	На кожен чергу окремо
5	Технічна інвентаризація збудованого об'єкта	Акредитоване БТІ або уповноважена особа → технічний паспорт	Для кожної будівлі окремо
6	Подання заяви про прийняття в експлуатацію	До органу державного архітектурно-будівельного контролю (пакет: проектна документація, техпаспорт, акти випробувань тощо)	Для СС2 – реєстрація декларації про готовність
7	Присвоєння поштової адреси	Орган місцевого самоврядування	Для сервісної будівлі, кожного котеджу, еко-люксу, будівлі еко-ферми
8	Державна реєстрація права власності	Державний реєстр речових прав на нерухоме майно	На кожен окремий об'єкт нерухомості

Примітка до Додатку К: допускається каскадне введення в експлуатацію – окремо для сервісної будівлі, котеджів, еко-люксів та еко-ферми з повторенням етапів 2–8 для кожної черги.

