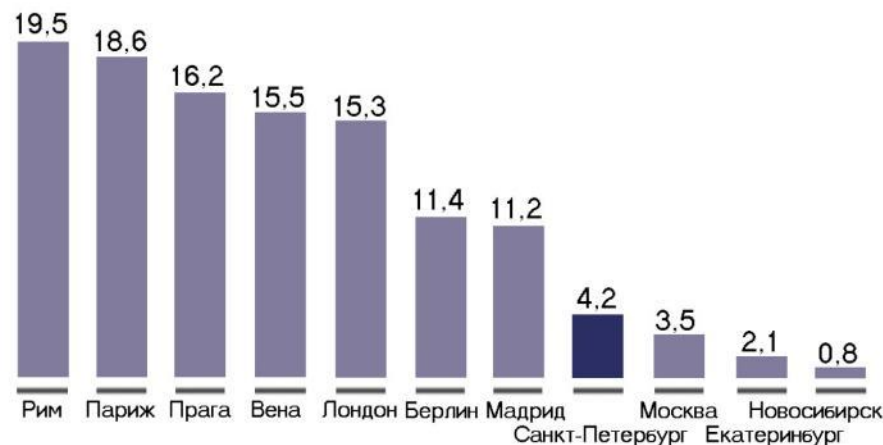
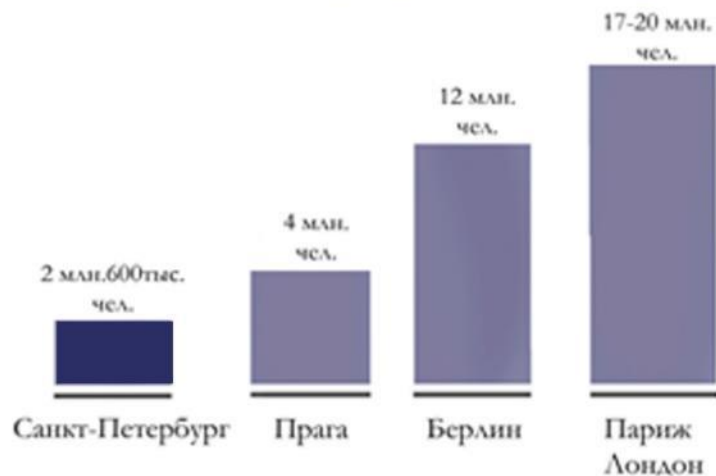
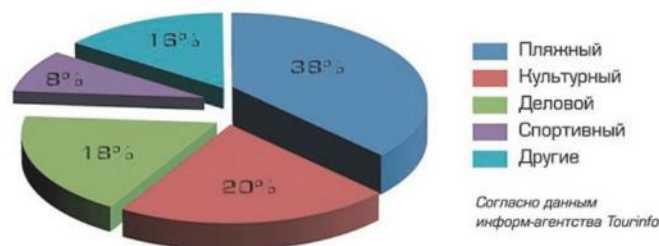


АКТУАЛЬНОСТЬ ТЕМЫ ТУРИЗМА И ВЛОЖЕНИЙ В ГОСТИНИЧНЫЙ СЕКТОР



Структура туризма в России



ТУРИСТИЧЕСКИЙ ПОТОК В РАЗНЫХ ГОРОДАХ МИРА

КОЛИЧЕСТВО НОМЕРОВ НА 1000 ЖИТЕЛЕЙ В РАЗНЫХ ГОРОДАХ МИРА

Проблемы сферы туризма СПб

- Недостаточный туристический поток
- Бедность гостиничного сектора
- Проблемы транспортного сообщения
- Низкое качество сервиса обслуживания

СЕЗОННОЕ ЗАПОЛНЕНИЕ ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА



График сезонной активности проведения презентаций, событий

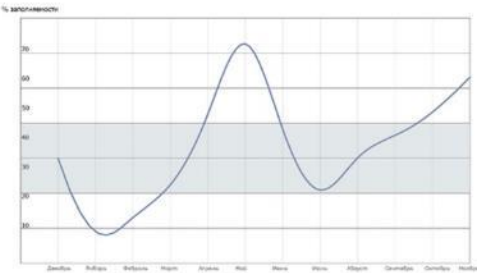


График сезонной активности бизнес туристов

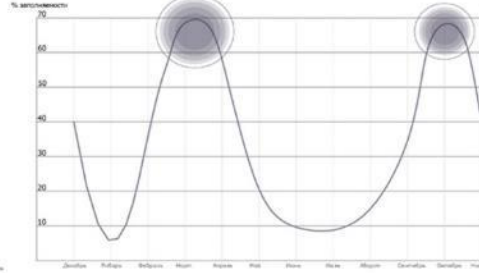


График сезонной активности экскурсионного туризма

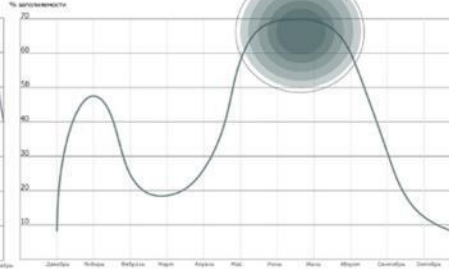
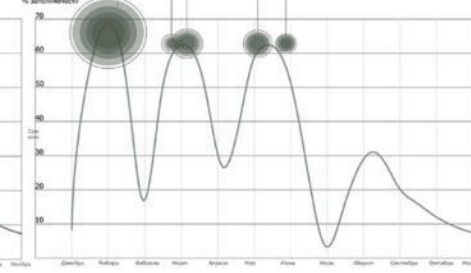


График зависимости туризма от гос. праздников



белые ночи

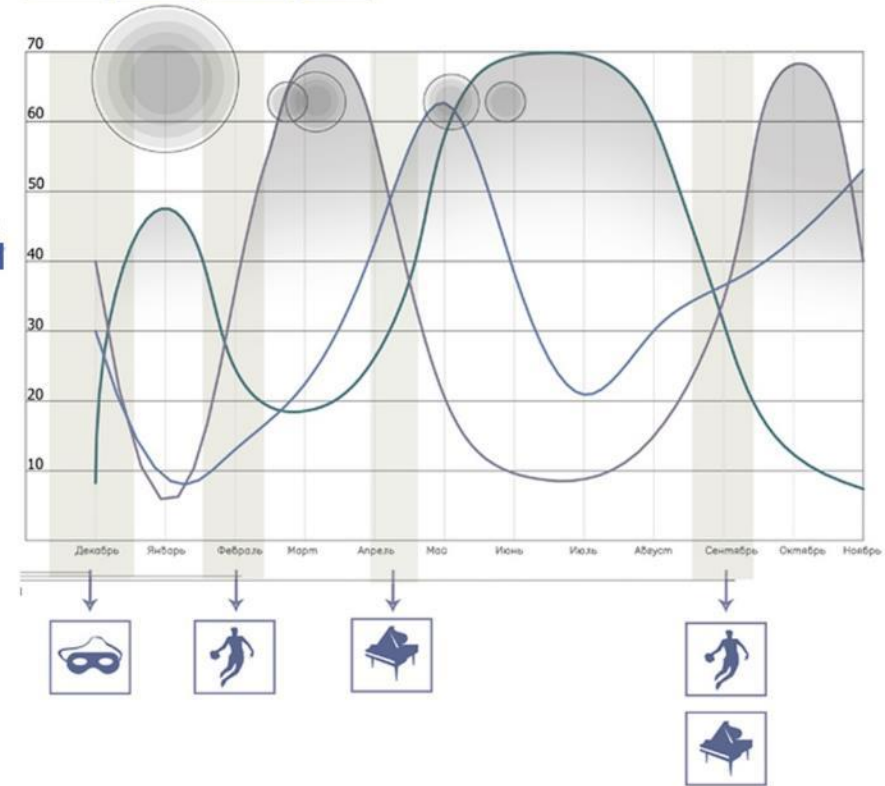
Методы выравнивания сезонных колебаний работы гостиницы

- Разработка специфики, позволяющей компенсировать сезонность
 - Проведение массовых мероприятий в периоды зстоя
 - "Работа на город"
 - Сочетание различных типов туризма
- Услуги авто: прокат, сервис, водитель
 - История места, атрибуты места
 - Ориентация на социально-демографические группы населения: дети, пожилые люди, молодежь
 - Возможность автономного существования
 - [Icon: person with backpack]
 - [Icon: mask]
 - [Icon: piano]
 - [Icon: paperclip]
 - [Icon: puzzle piece]
 - [Icon: person]
 - [Icon: laptop]

Режимы работы гостиницы



График сезонной активности, учитывающий все факторы



Туристический экскурсионный

Межсезонный туризм, развлекательный

Бизнес-туризм, события

Работа на город

ПОРТРЕТ ПОТРЕБИТЕЛЯ

Расходы на **деловую** поездку в **3-4 раза** превышают расходы массового туриста.

К 2020 году **57%** туристов будут приезжать в Россию с деловыми целями.

СЕЗОННОСТЬ



ДЕЛОВОЙ ТУРИЗМ

ОСНОВНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛИ УСЛУГ ТУРИЗМА

Деловой турист

КОРПОРАТИВНЫЙ И АССОЦИАЦИОННЫЙ ДЕЛОВОЙ ТУРИЗМ

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ ТУРИЗМ

ИНСЕНТИВ МЕРОПРИЯТИЯ

35-45%

50-60%

5-10%



корпоративный и ассоциационный уровень



представители мелких компаний, частные предприниматели, командировки



представители организаций, ассоциаций, корпораций

КОНГРЕССЫ
СЕМИНАРЫ
ПРОФ.ОБРАЗОВАНИЕ
КОНФЕРЕНЦИИ

ПЕРЕГОВОРЫ
СОВЕЩАНИЯ
ШКОЛЫ И СЕМИНАРЫ
WORKSHOP

ОТДЫХ
ОБУЧЕНИЕ
ТРЕНИНГИ

КОЛ-ВО участников **250 чел.**

1-20 чел.

10-100 чел.

ГОСТИНИЦА
4*-5*

ГОСТИНИЦА
3*-4*










ГОСТИНИЦА
3*-4*

Классификация по типу сервиса

Примеры

ТРЕБОВАНИЯ К ТИПАМ ГОСТИНИЦ

Месторасположение

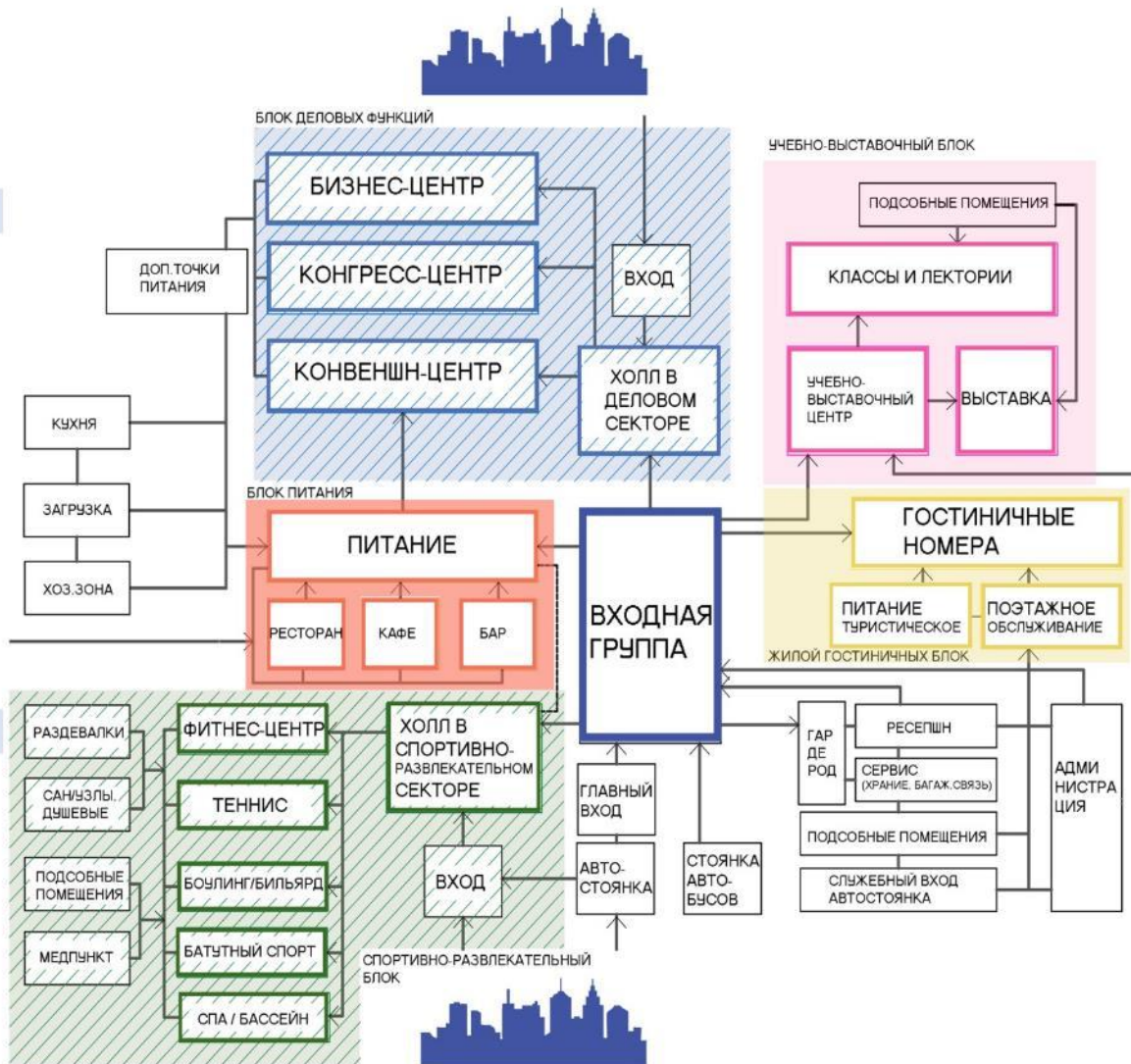
<p>Фешенебельные ОТЕЛИ (Deluxe Hotels)</p>	<p>Shangri La, Гонконг Mandarin Oriental, Гонконг Four Seasons, Канада Ritz-Carlton, США Fairmont Hotel, Канада</p>	<p>Центр крупнейших городов, в зданиях, являющихся памятником архитектуры</p>	
<p>Полносервисные пятизвездочные ОТЕЛИ (Luxure Hotels)</p>	<p>Marriott, США Sheraton Hotels, США Hyatt, США Hilton, Великобритания и США Swissotel, США Park Plaza, США InterContinental, Великобритания Maritim, Германия</p>	<p>В центре крупных городов в близости к крупным деловым центрам</p>	
<p>Полносервисные четырёхзвездочные ОТЕЛИ (Upscale Hotels)</p>	<p>Courtyard by Marriott, США Radisson, США Renaissance, США Crown Plaza, Великобритания Clarion, США Hotel Novotel, Франция</p>	<p>В зонах городов, приближенных к центру, с хорошим транспортным сообщением</p>	
<p>Полносервисные четырёхзвездочные ОТЕЛИ сокращенные (Midscale Hotel with F&B)</p>	<p>Holiday Inn, Великобритания Quality Inn, США Four Points, США Park Inn, США</p>	<p>В различных зонах городов и других муниципальных образований</p>	
<p>Отели сокращенного сервиса (Limited Service Hotels, Bed and Breakfast Inns)</p>	<p>Comfort Hotel, США Hampton Inn, США Days Inn, США Travelodge, США Ramada Limited, США Microtel, США</p>	<p>В любой зоне муниципального образования, рядом с транспортными путями</p>	
<p>Апартаментные отели длительного проживания (Extended-Stay Hotels)</p>	<p>Residence Inn, США Homewood Suites, США Candlewood Suites, США</p>	<p>В любой зоне муниципального образования, рядом с транспортными путями</p>	
<p>Мотели на автостраде</p>	<p>Super 8 Motel, США и Канада Knights Inn, США</p>	<p>В пригороде, у автомагистралей</p>	
<p>Бутик-отели</p>	<p>Mercer, США Park Hyatt, Япония Widder, Швейцария Tim boutique Hotel, Таиланд</p>	<p>Располагаются в исторических зданиях и имеют небольшое количество номеров.</p>	
<p>Отели-СПА</p>	<p>Resort SPA, Beach Resort SPA, Чехия "Bagni di Pisa Natural Spa Resort", Италия</p>	<p>Курортные, рекреационные, природные, пригородные зоны.</p>	

АНАЛИЗ МИРОВОГО И ОТЕЧЕСТВЕННОГО ОПЫТА СТРОИТЕЛЬСТВА ПОЛНОСЕРВИСНЫХ ГОСТИНИЦ

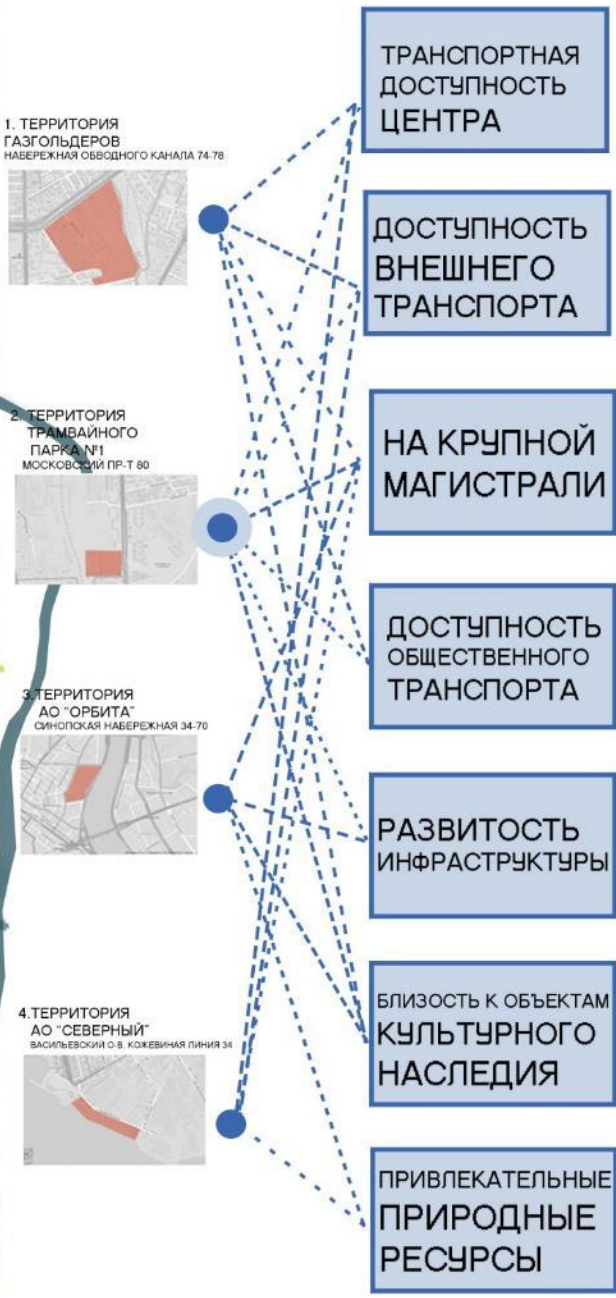
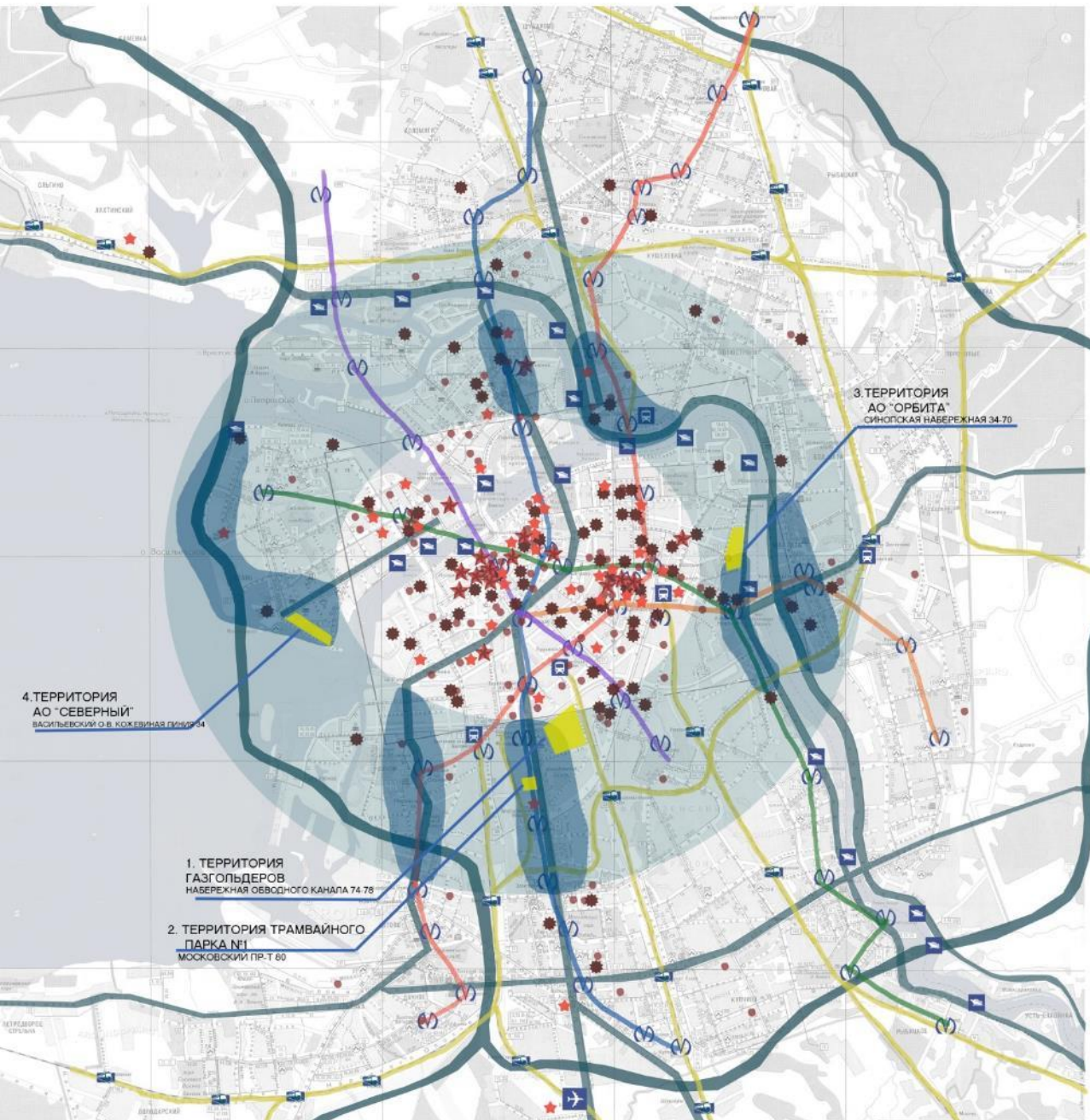
	РОССИЙСКИЙ ОПЫТ (САНКТ-ПЕТЕРБУРГ)				МИРОВОЙ ОПЫТ			
НАЗВАНИЕ	Гостиница «Прибалтийская», СПб	Holiday Inn Санкт-Петербург	Отель «Novotel», Санкт-Петербург	New Peterhof, Петергоф	Clarion Hotel & Congress Trondheim , Норвегия	Austria Trend Hotel Doppio Wien	25hours Hotel Vienna, Austria	Camélia Hotel Sénior & Homes, Португалия
План этажа								
ТИП ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ	ГАЛЕРЕЙНАЯ СХЕМА	УЗЛОВАЯ СХЕМА	ТОЧЕЧНАЯ (БАШЕННАЯ) СХЕМА	СМЕШАННАЯ СХЕМА	УЗЛОВАЯ СХЕМА	УЗЛОВАЯ СХЕМА	АТРИУМНАЯ СХЕМА	ГАЛЕРЕЙНАЯ СХЕМА
Вместимость								
МЕСТО-РАСПОЛОЖЕНИЕ	НА КРУПНОЙ АВТОМАГИСТРАЛИ	НА КРУПНОЙ АВТОМАГИСТРАЛИ	В ЦЕНТРЕ ГОРОДА	В ПРИГОРОДЕ НА АВТОМАГИСТРАЛИ	НА КРУПНОЙ АВТОМАГИСТРАЛИ	НА КРУПНОЙ АВТОМАГИСТРАЛИ	В ЦЕНТРЕ ГОРОДА	В ПРИГОРОДЕ НА АВТОМАГИСТРАЛИ
ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ СТРУКТУРА								
ТИП ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ОБЪЕМОВ	БЛОЧНАЯ СИСТЕМА	БЛОЧНАЯ СИСТЕМА	ЦЕНТРАЛИЗОВАННАЯ СИСТЕМА	БЛОЧНАЯ СИСТЕМА	БЛОЧНАЯ СИСТЕМА	БЛОЧНАЯ СИСТЕМА	ЦЕНТРАЛИЗОВАННАЯ СИСТЕМА	БЛОЧНАЯ СИСТЕМА
	1 тип близко к центру, на крупной автомагистрали, обширный в плане, состоящий из блоков широкая функциональность	2 тип в центре города компактный в плане сокращенный набор услуг	3 тип в пригороде на крупной автомагистрали, обширный в плане, состоящий из блоков ограниченная функциональность					

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ СОСТАВ ПОЛНОСЕРВИСНЫХ ГОСТИНИЦ В МИРОВОМ ОПЫТЕ

СХЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ БЛОКОВ ПОЛНОСЕРВИСНОГО ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА



ВЫБОР УЧАСТКА ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА



ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ II

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ КРИТЕРИИ ПОЛНОСЕРВИСНОЙ ГОСТИНИЦЫ

1. В ДОСТУПНОСТИ ЦЕНТРА ГОРОДА



2. НА КРУПНОЙ АВТОМАГИСТРАЛИ



3. В ДОСТУПНОСТИ ВНУТРЕННЕГО ТРАНСПОРТА



4. В ДОСТУПНОСТИ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА



2. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ КРИТЕРИИ ВЫБОРЫ ПЛОЩАДКИ

1. БЛАГОПРИЯТНАЯ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА



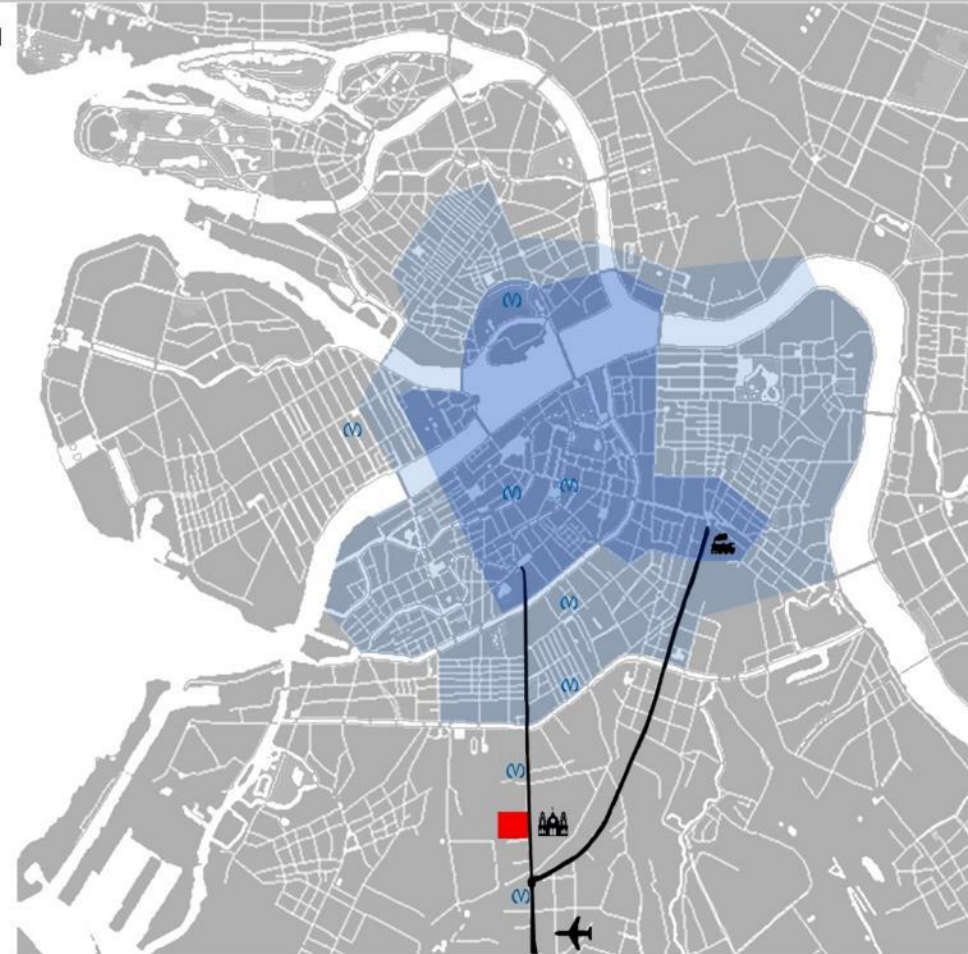
2. БЛИЗОСТЬ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



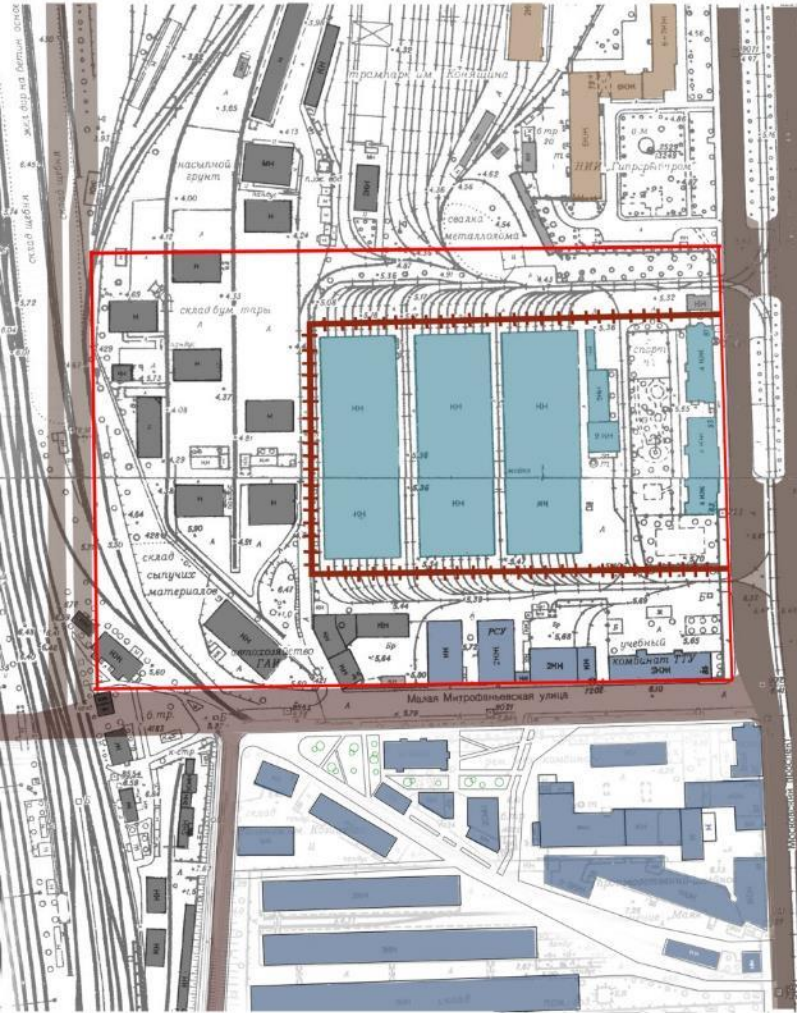
3. СУЩЕСТВУЮЩАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



3. ОТЛИЧИТЕЛЬНАЯ ЧЕРТА МЕСТА



ОПРОНЫЙ ПЛАН



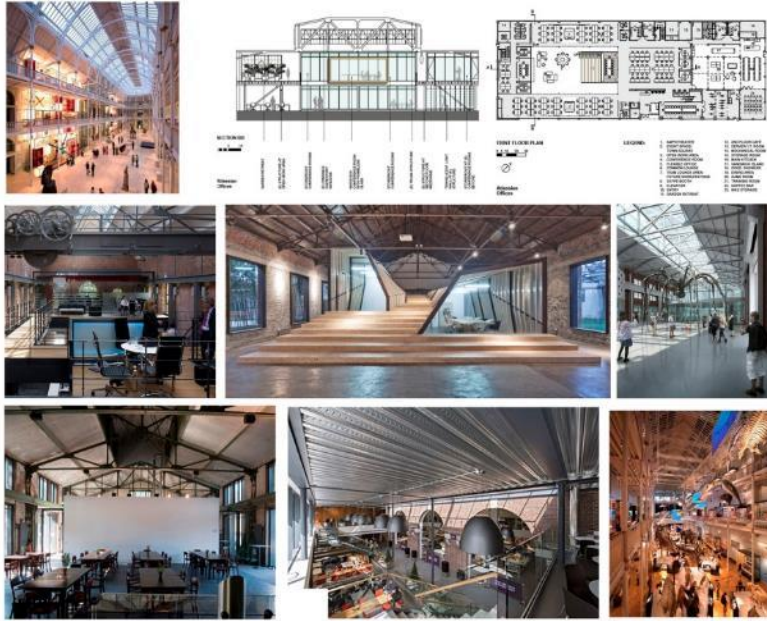
Памятки культурного наследия на территории участка
 Сносимые здания производственные и административные

Сохраняемые здания внутри и за пределами участка
 Жилые здания, охраняемые
 Существующие дороги

Проектируемые дороги
 Граница охранной зоны
 Граница участка проектирования

МЕТОДЫ РЕФУНКЦИОНАЛИЗАЦИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЗДАНИЯ

ВНУТРЕННЯЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ



ВНЕШНЯЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ

ПРИСТРОЙКА



НАДСТРОЙКА



ВСТАВКА



ПОДХОДЫ К ТРАНСФОРМАЦИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ОБЪЕКТА по Ф.Роберу и К.Демулен



ЗДАНИЕ РЕСТАВРИРУЕТСЯ СНАРУЖИ И ВНУТРИ



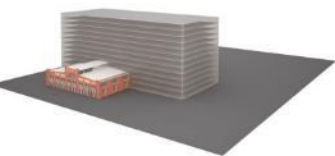
ЗДАНИЕ ПОЛНОСТЬЮ СНОСИТСЯ, ОРГАНИЗУЕТСЯ ЗЕЛЕНЕЕ ПРОСТРАНСТВО



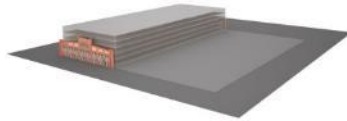
ЗДАНИЕ ЧАСТИЧНО СНОСИТСЯ, ОРГАНИЗУЕТСЯ ЗЕЛЕНЕЕ ПРОСТРАНСТВО



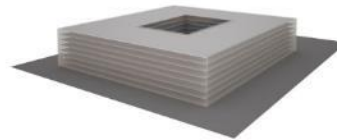
ЗДАНИЕ ДОПОЛНЯЕТСЯ НОВЫМ ОБЪЕМОМ



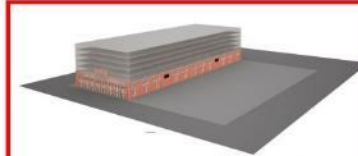
ЗДАНИЕ СТАНОВИТСЯ ЧАСТЬЮ НОВОГО ОБЪЕКТА, ДОМИНИРУЮЩЕГО ПО ЗНАЧЕНИЮ



СОХРАНЯЕТСЯ ТОЛЬКО ПЛОСКОСТЬ ФАСАДА, А НОВОЕ ЗДАНИЕ ПРИСТРАИВАЕТСЯ К НЕЙ



ЗДАНИЕ ПОЛНОСТЬЮ СНОСИТСЯ И ЗАМЕНЯЕТСЯ НОВЫМ ОБЪЕКТОМ



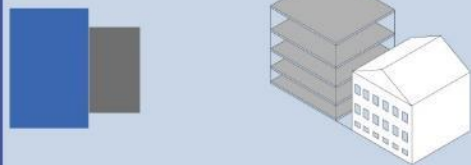
ИЗМЕНЕНИЕ КРОВЛИ И НАДСТРОЙКА ВВЕРХ



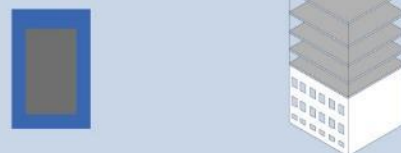
ИСТОРИЧЕСКОЕ ЗДАНИЕ ВКЛЮЧАЕТСЯ В КОМПОЗИЦИЮ С НОВЫМИ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИМИ ЗДАНИЯМИ

ВАРИАНТЫ ГЕНПЛАНА НА ОСНОВЕ МЕТОДОВ РЕФУНКЦИОНАЛИЗАЦИИ ЗДАНИЯ

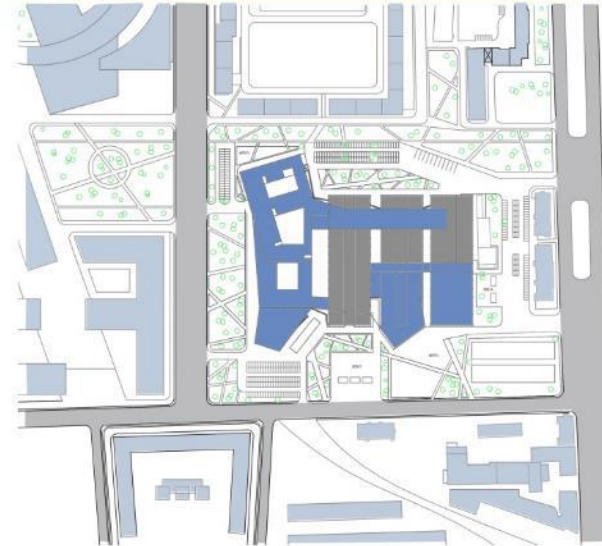
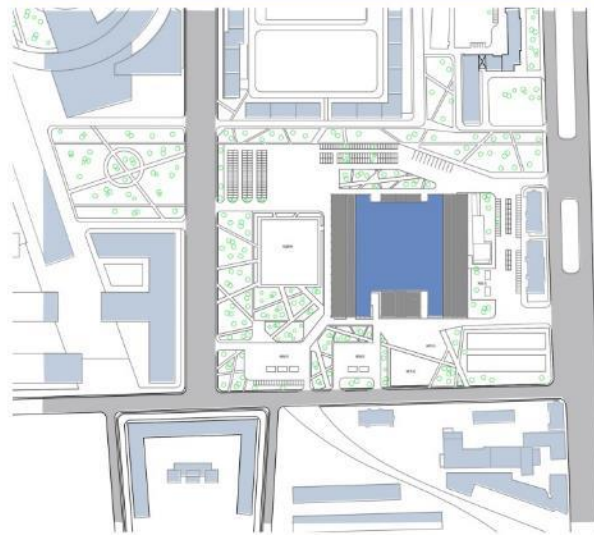
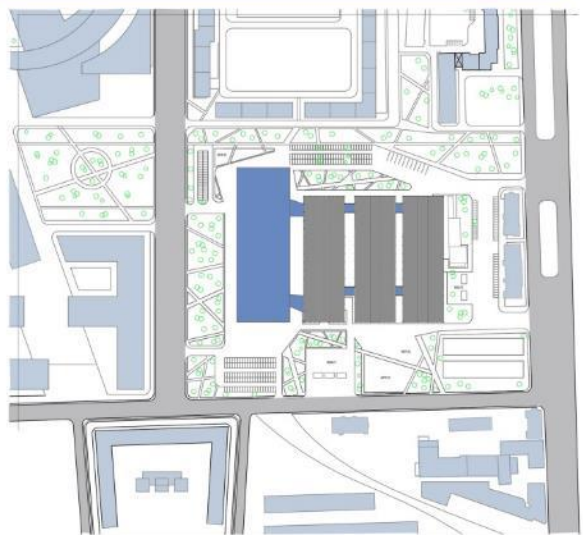
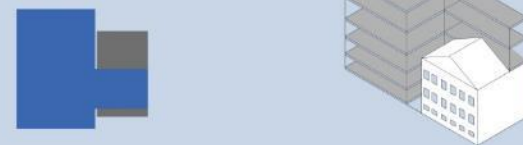
1. Пристройка



2. Надстройка



3. Пристройка+надстройка



ВМЕСТИМОСТЬ

ОБРАЗНАЯ
СОСТАВЛЯЮЩАЯ

КОНСТРУКТИВНОЕ
РЕШЕНИЕ

СООТВЕТВИЕ
НОРМАТИВАМ

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ
ЭФФЕКТИВНОСТЬ

УДОБСТВО ВНУТРЕННЕЙ
ОРГАНИЗАЦИИ

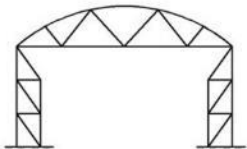
СООТВЕТСТВИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАПОЛНЕНИЯ И КОНСТРУКТИВНЫХ СИСТЕМ

КОНСТРУКТИВНАЯ СИСТЕМА

АНАЛОГ В ГОСТИНИЧНОМ КОМПЛЕКСЕ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАПОЛНЕНИЕ

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ



БОЛЬШЕПРОЛЕТНАЯ СИСТЕМА



→ КОНГРЕСС-ЗАЛЫ

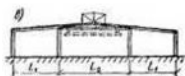


→ СПОРТИВНЫЕ ЗАЛЫ

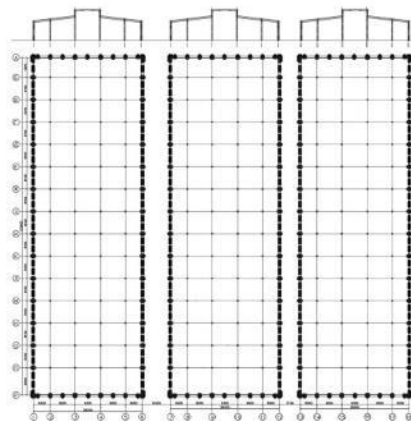


→ АКВАПАРК, БАССЕЙН

БОЛЬШОЕ СКОПЛЕНИЕ ЛЮДЕЙ
ПОВЫШЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ, ЭВАКУАЦИИ



СИСТЕМА УКРУПНЕННОЙ СЕТКИ КОЛОНН



→ ПИТАНИЕ:
РЕСТОРАНЫ, БАРЫ, КАФЕ



→ ВЫСТАВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО



→ СПОРТИВНЫЕ РАЗВЛЕЧЕНИЯ:
ФИТНЕС
ТРЕНАЖЕРНЫЕ ЗАЛЫ
НАСТОЛЬНЫЙ ТЕНИС
СКАЛОДРОМ
КАТОК
БАТУТНЫЙ СПОРТ
БИЛЬЯРД
БОУЛИНГ



→ ТОРГОВЛЯ



ЯЧЕЙСТАЯ СИСТЕМА



→ ГОСТИНИЦА: ЖИЛЫЕ НОМЕРА



→ АДМИНИСТРАЦИЯ ГОСТИНИЦЫ, СЕРВИС



→ БИЗНЕС-ЦЕНТР: ОФИСЫ

НОРМЫ ОСВЕЩЕННОСТИ

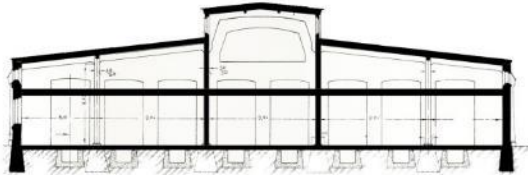
ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАПОЛНЕНИЯ ТРАМВАЙНЫХ ДЕПО

ВАРИАНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТРАМВАЙНОГО ДЕПО

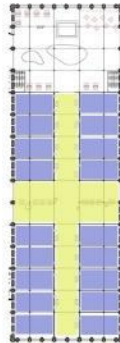
АНАЛОГ В ГОСТИНИЧНОМ КОМПЛЕКСЕ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАПОЛНЕНИЕ

ДЕЛЕНИЕ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ЯЧЕЙКИ НА КАЖДОМ ЭТАЖЕ



1 ЭТАЖ

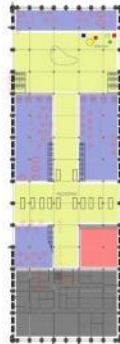
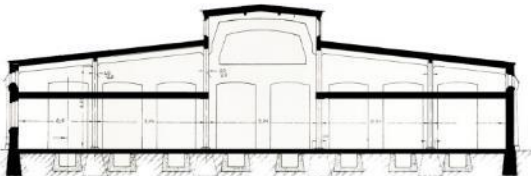


2 ЭТАЖ



→  КОНВЕНШН

2 УРОВНЯ БОКОВОГО ПРОСТРАНСТВА, ДВУХСВЕТНАЯ ЦЕНТРАЛЬНАЯ ГАЛЕРЕЯ

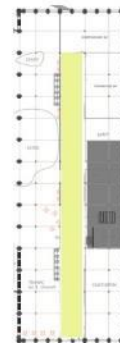



→  ПИТАНИЕ:
РЕСТОРАНЫ, БАРЫ, КАФЕ

→  КОНЦЕРТНАЯ ПЛОЩАДКА

→  КУХНЯ

ДВУХСВЕТНОЕ ВЫСОКОЕ БОКОВОЕ ПРОСТРАНСТВО ДЛЯ ФУНКЦИЙ, 2 УРОВНЯ В ЦЕНТРЕ



→  СПОРТИВНЫЕ РАЗВЛЕЧЕНИЯ:
ФИТНЕС
ТРЕНАЖЕРНЫЕ ЗАЛЫ
НАСТОЛЬНЫЙ ТЕНИС
СКАЛОДРОМ
КАТОК
БАТУТНЫЙ СПОРТ
БИЛЬЯРД
БОУЛИНГ

→  ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ,
РАЗДЕВАЛКИ

ПРОТОТИПЫ ВНЕШНЕГО ОБЛИКА. СОЧЕТАНИЕ МАТЕРИАЛОВ



ИСТОРИЧЕСКАЯ ФАКТУРА -
КРАСНЫЙ КИРПИЧ

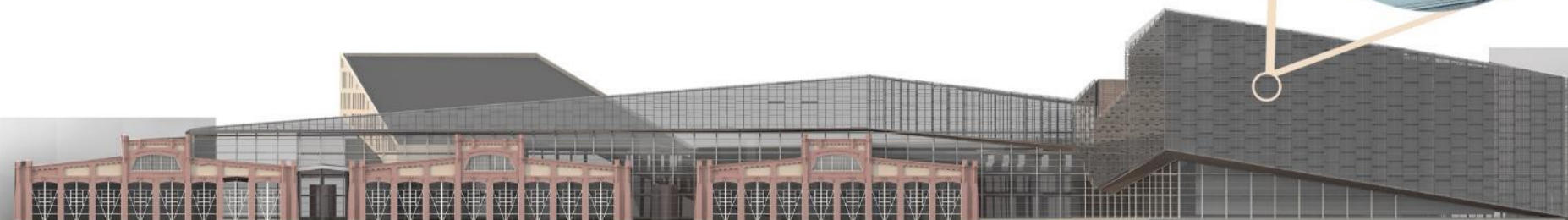


СОВРЕМЕННАЯ ФАКТУРА -
ФОН - СТЕКЛО



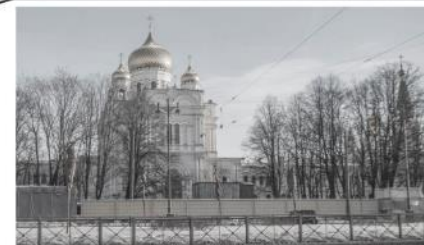
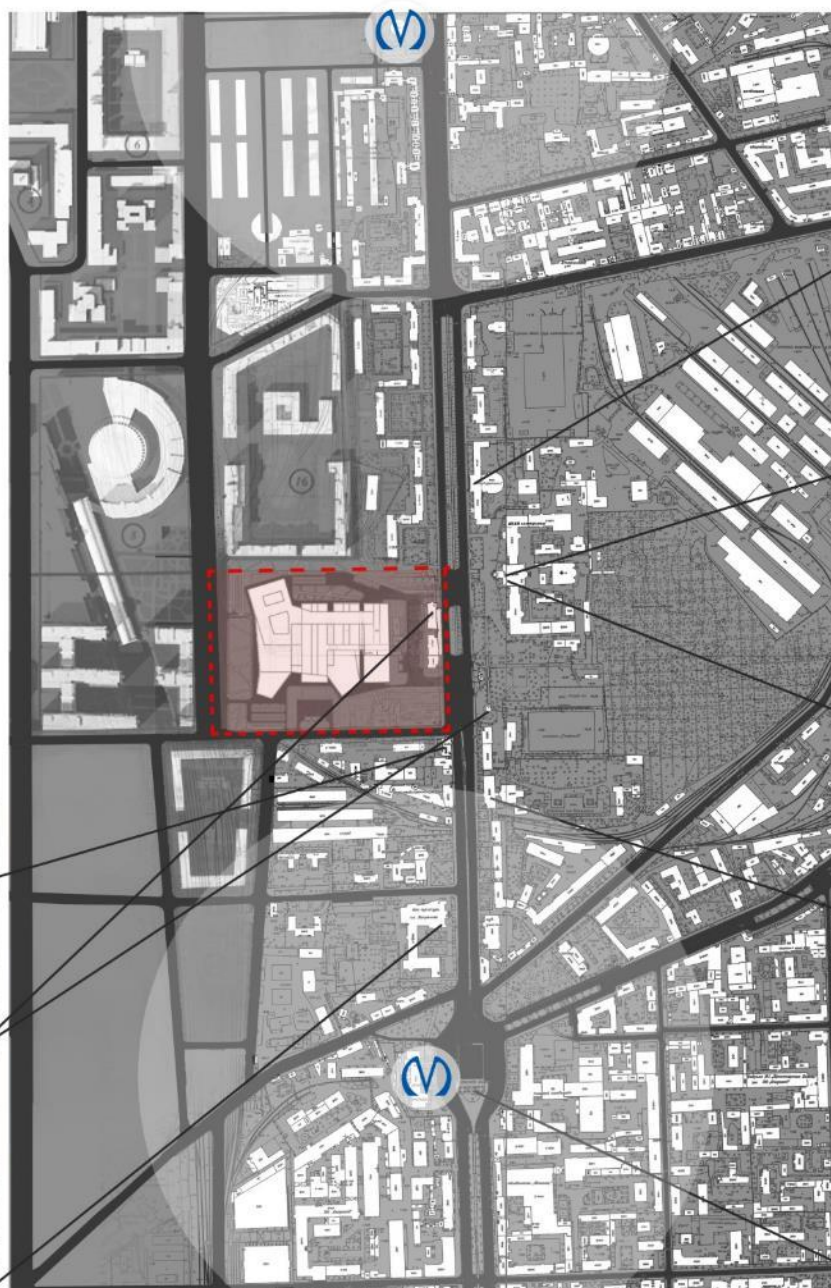
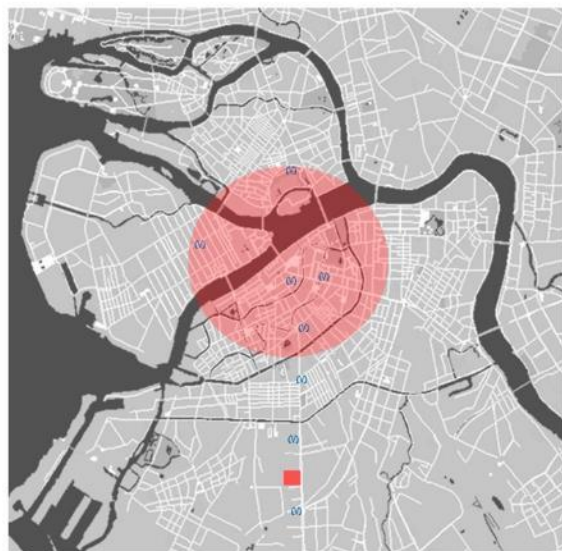
ОКРУЖАЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА
ШТУКАТУРКА






СОЧЕТАНИЕ ЦВЕТОВ



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

ОКРУЖАЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА



-  ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР
 -  УЧАСТОК ПРОЕКТИРОВАНИЯ
 -  СТАНЦИИ МЕТРО
 -  РАДИУС ПЕШЕХОДНОЙ ДОСТУПНОСТИ 7 МИН
- N
- 



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ

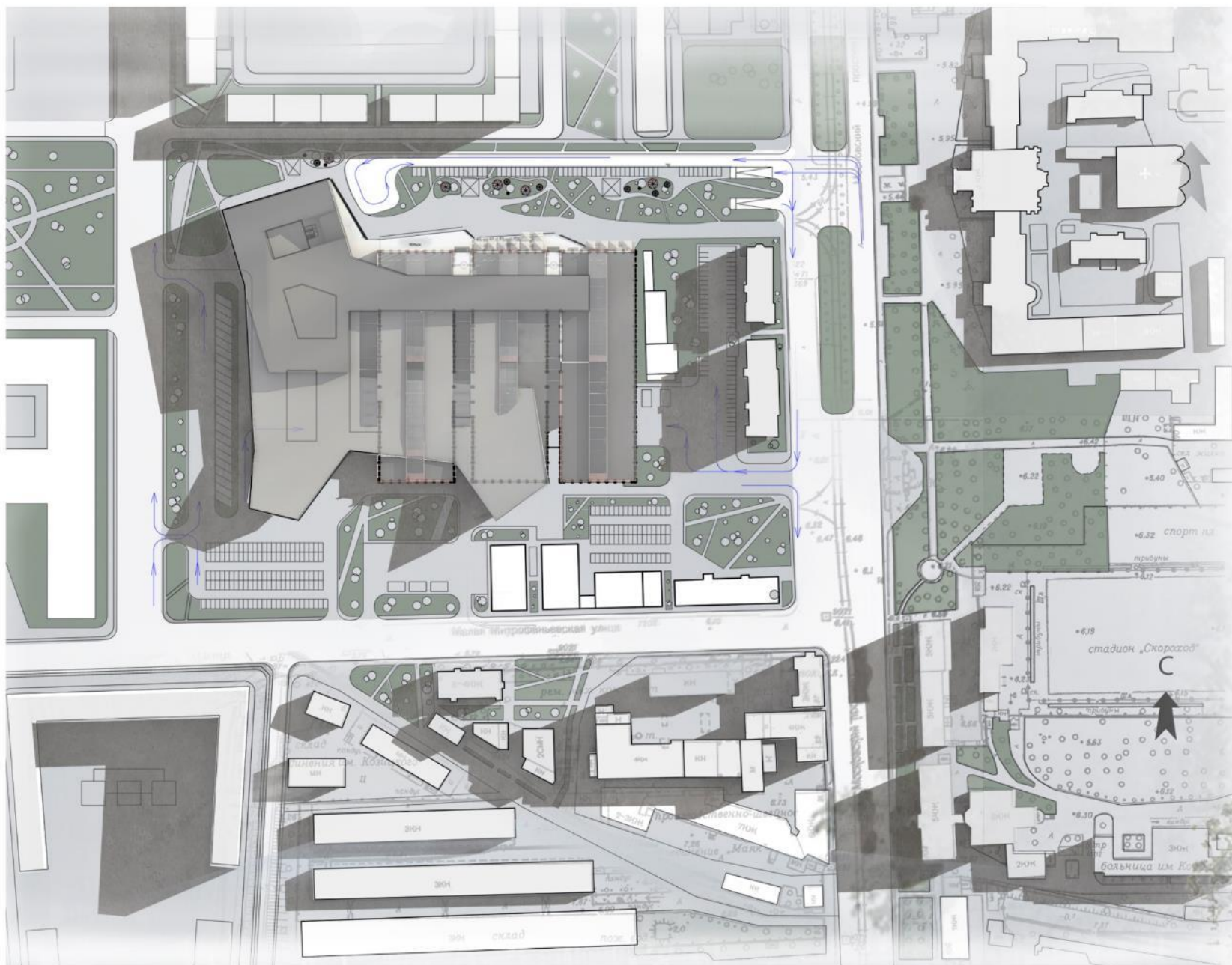


СХЕМА ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА И ПЕШЕХОДОВ

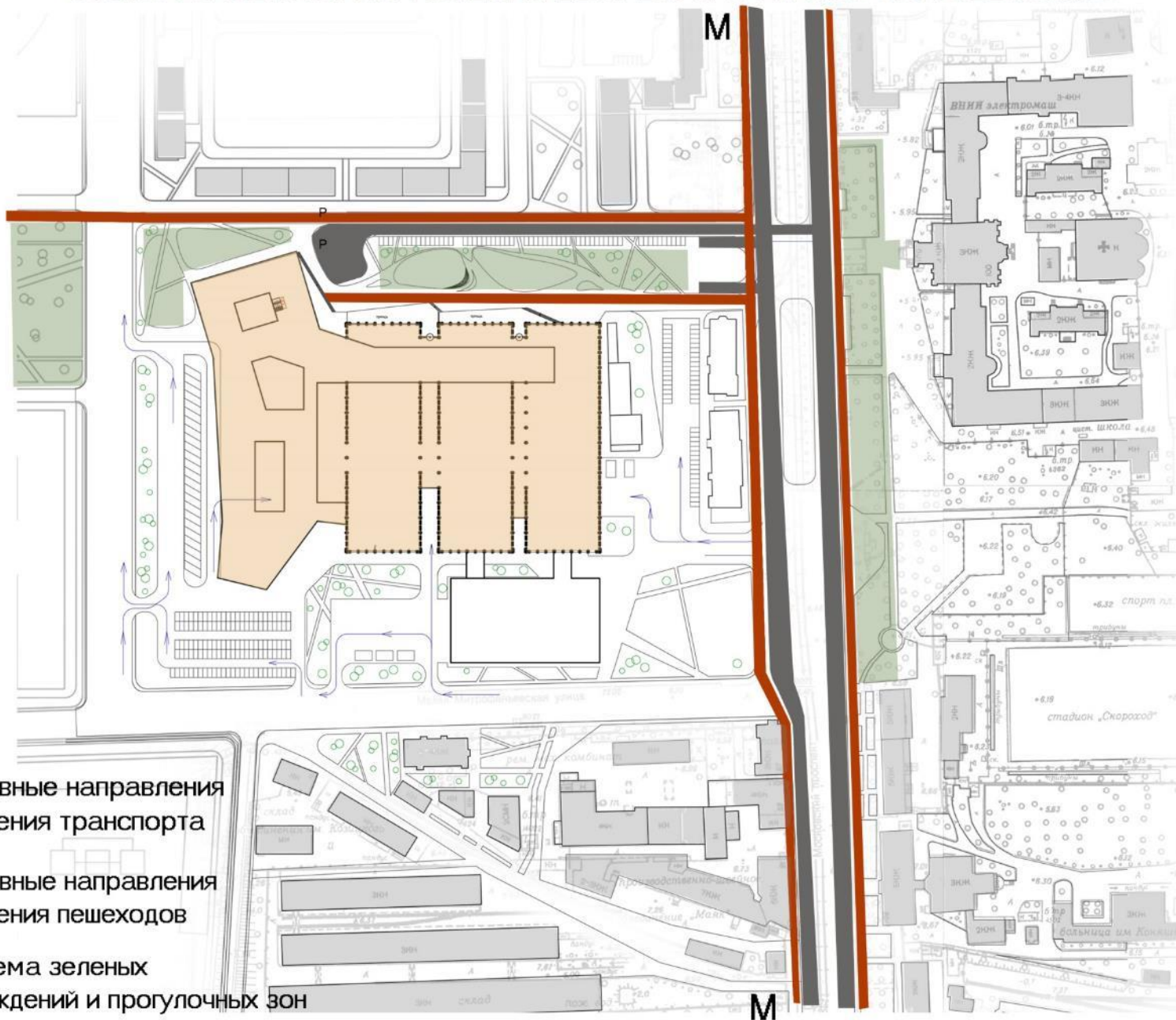
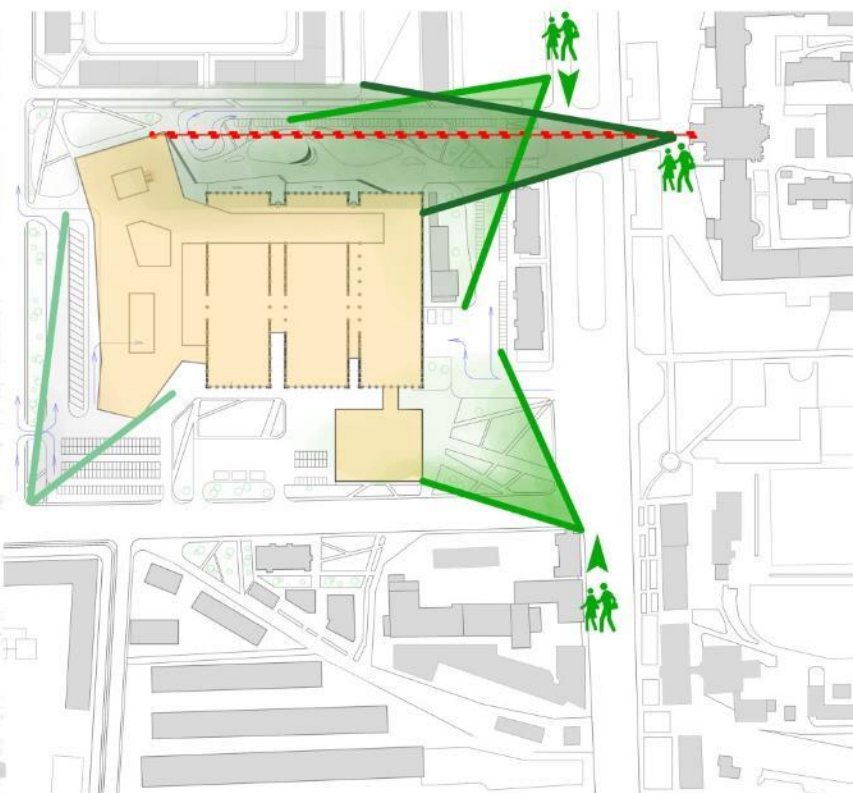
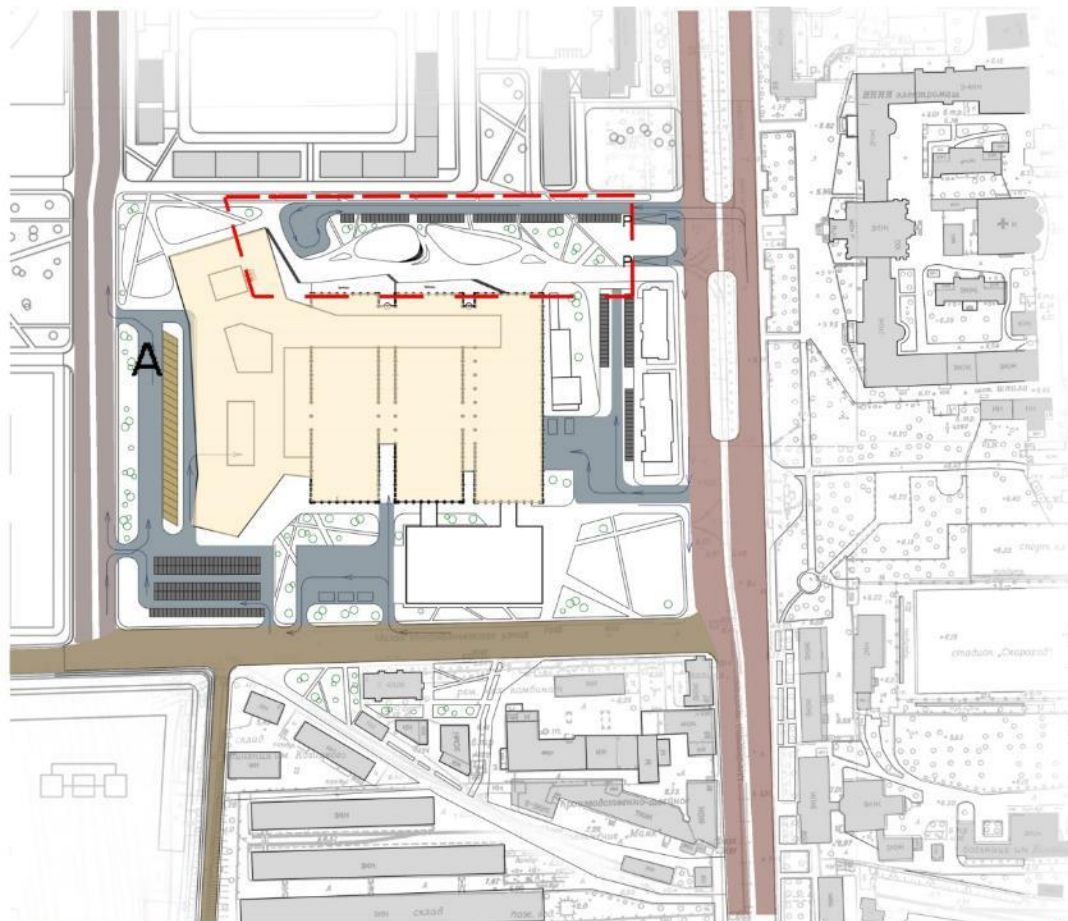











СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ДОРОГ И ПАРКОВОК, СХЕМА ВИДОВЫХ ТОЧЕК



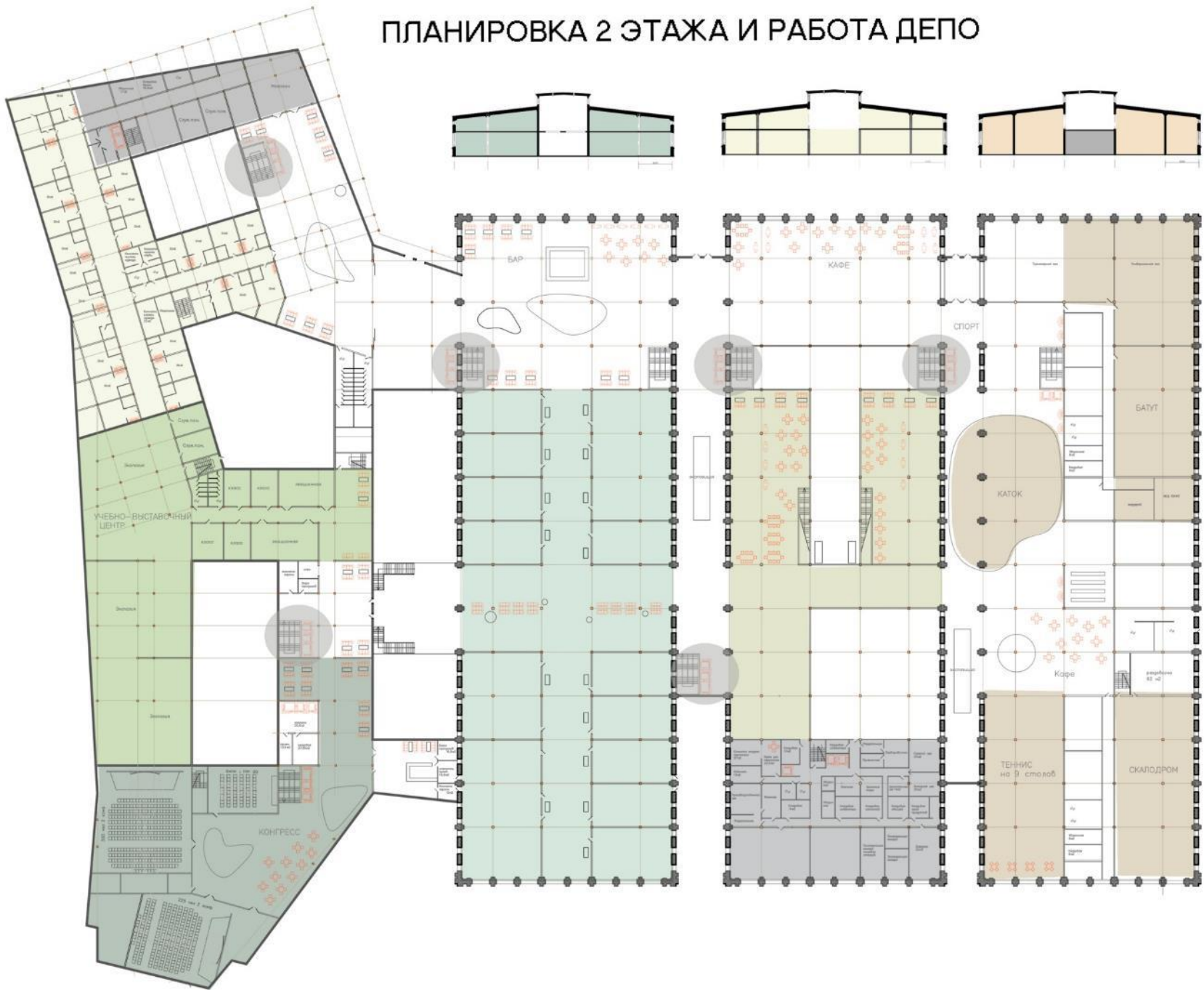
-  Магистральная улица общегородского значения
-  Магистральная улица районного значения
-  Улицы местного значения
-  Проезды
-  Подземная парковка
-  Гостевые парковочные места, места для стоянки автобусов, стоянки для обслуживающего персонала

-  Основные перспективные виды при движении пешеходов
-  Второстепенный вид, формирующий фронт улицы
-  Основная видовая ось между монастырем и комплексом

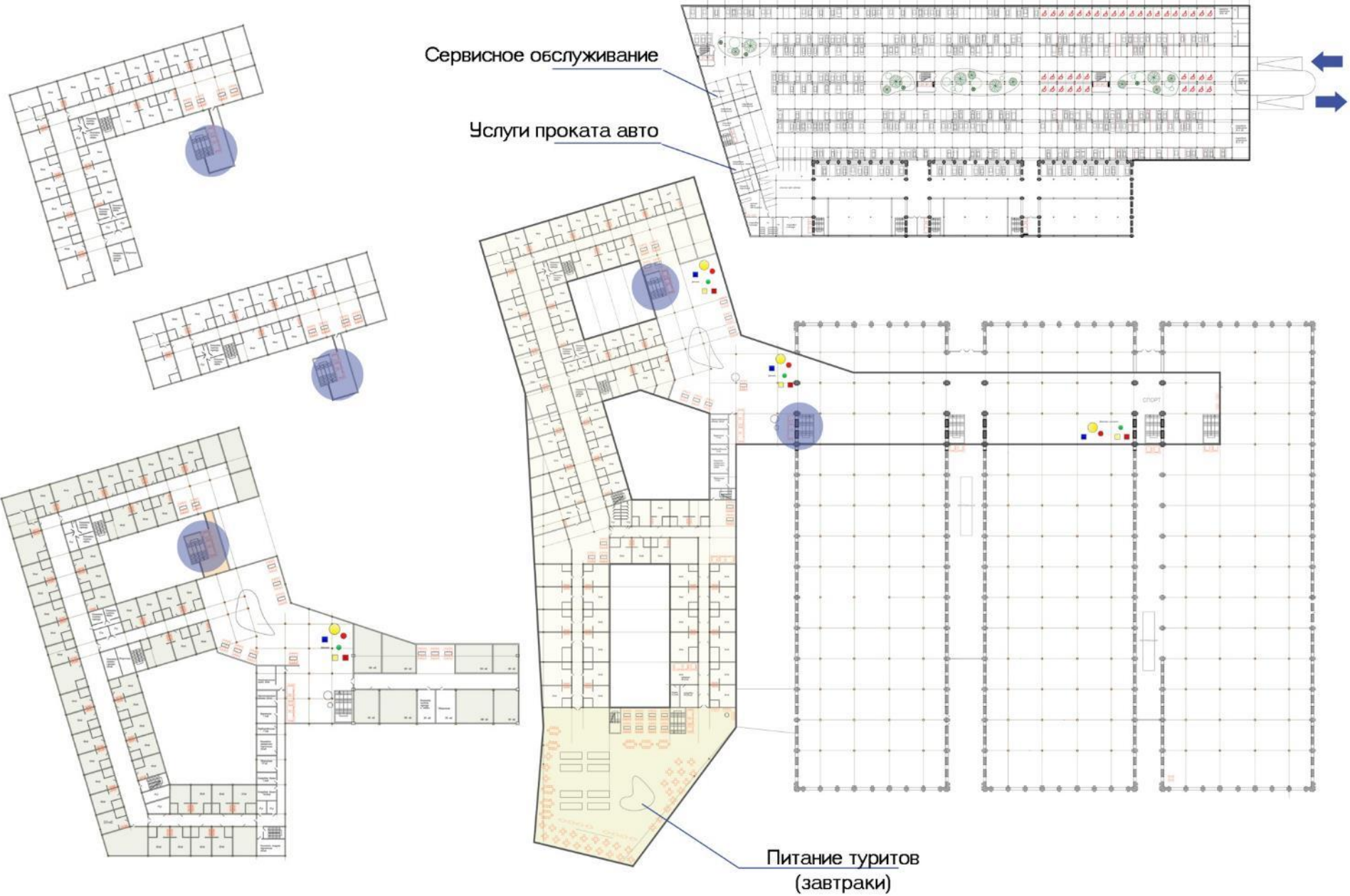
ОСОБЕННОСТИ ПЛАНИРОВКИ КОМПЛЕКСА, СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ОБЪЕМОВ



ПЛАНИРОВКА 2 ЭТАЖА И РАБОТА ДЕПО



ПЛАН ПОДЗЕМНОЙ ПАРКОВКИ И ПЛАНЫ ЭТАЖЕЙ ГОСТИНИЦЫ



МОБИЛЬНОСТЬ КОНВЕНШН ЦЕНТРА

ВАРИАНТЫ ОБЪЕДИНЕНИЯ ЗАЛОВ ДЛЯ МЕРОПРИЯТИЙ



20 ЗАЛОВ ПО 100 М2

ЧАСТИЧНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗАЛА
РЕСТОРАНА И КУХНИ

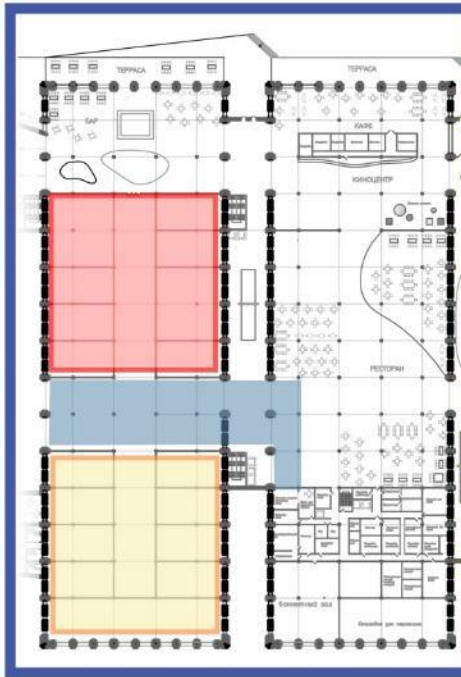


4 ЗАЛА ПО 200 М2

2 ЗАЛА ПО 300 М2

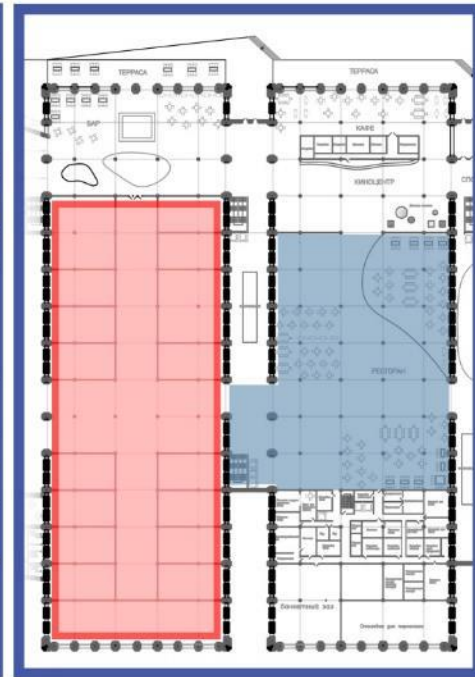
1 ЗАЛ 900 М2

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ КУХНИ



2 ЗАЛА ПО 900 М2

ЧАСТИЧНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
КУХНИ



1 ЗАЛ 3 400 М2

ЗАКРЫТИЕ РЕСТОРАНА И КУХНИ

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ВИДЫ ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА

