

КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ КУРОРТНОГО ПОСЕЛКА АШЕ

354 000, г.Сочи, ул.Пластунская, 81
тел:+79186012481;
e-mail:ng.sochi2035@gmail.com

В РАМКАХ КОНЦЕПЦИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ
РЕКРЕАЦИОННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ЛАЗАРЕВСКОГО
РАЙОНА Г.СОЧИ "ЛАЗАРЕВСКАЯ РИВЬЕРА.



ASHE RESORT & SPA

СОЧИ
2020

354 000, г.Сочи, ул.Пластунская, 81
тел:+79186012481;
e-mail:ng.sochi2035@gmail.com

Разработанные предложения носят концептуальный характер и дают решения основных градостроительных и архитектурно-компоновочных вопросов создания международного туристического рекреационного центра ASHE RESORT&SPA в курортном поселке Аше. Предлагаемые проектные решения предусматривают поэтапную реализацию строительства объектов комплекса, а разработка отдельных архитектурно-планировочных и инженерных решений выполняется на дальнейших стадиях проектирования. Графический материал скомпонован в объеме, позволяющем в максимально доступной форме проиллюстрировать принятые решения.

Целью работы является обеспечение устойчивого развития территории курортного поселка Аше, как международного курорта круглогодичного цикла. Данный проект выполнен с учетом основных требований, норм и правил, регламентирующих проектную и строительную деятельность.

Настоящие предпроектные предложения разработаны в соответствии с действующими на территории Российской Федерации строительными нормами и правилами.

Градостроительная концепция разработана для согласования архитектурно - планировочных решений в установленном порядке и является предпроектным материалом для дальнейшей разработки данного проекта.

Предпроектные материалы не являются основанием для строительства объекта.

СОСТАВ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ

РУКОВОДИТЕЛИ ПРОЕКТА: ШЕБЗУХОВА О.А.,

БЕДУСЕНКО К.К.

ГРИШИН Н.А.

КОЛЛЕКТИВ:

ШЕБЗУХОВ К.В.

ИЛЬЧЕНКО И.А.

ГОЛОВИН Н.В.

ШЛЯХОВА Д.А.

АЛМАЗОВА В.М.



Сегодня Сочи получил необыкновенно быстрое развитие, как южный приморский город, удобный для отдыха и желаемый для проживания многими россиянами. Красная Поляна, Сириус, Олимпийский парк стали узнаваемыми символами курорта.

Особенное развитие получают территории Лазаревского района, приобретая статус Лазаревской Ривьеры.

Краткая информация о Лазаревском внутригородском районе г. Сочи

Лазаревский район — один из четырёх административных районов города Сочи (муниципального образования город-курорт Сочи) Краснодарского края.

Лазаревский район расположен вдоль побережья Чёрного моря, в западной части Большого Сочи. Граничит с землями Центрального и Хостинского районов города на востоке, а также с муниципальными образованиями — Туапсинский район на западе, Апшеронский район на севере и с республикой Адыгея на северо-востоке. Западная граница района проходит по водоразделу рек Шепси и Шуюк, северная по гребню Главного Кавказского хребта, восточная по Мамайскому перевалу и южная граница проходит вдоль побережья Чёрного моря.

Площадь Лазаревского района составляет — 1744 км², он является крупнейшим районом города-курорта Сочи.

По зональному районированию территория района с юга на север делится на 2 зоны: прибрежную и горную. Практическая вся территория района находится в горной зоне, прибрежная зона тянется узкой полосой вдоль побережья моря. Протяжённость морского побережья района составляет 60 км. Высшей точкой на территории района является гора Фишт (2867 м), расположенная на границе района с Адыгеей.

Климат на территории района влажный субтропический. Среднегодовая температура воздуха составляет около 14°C, среднегодовое количество осадков составляет около 1250 мм. Наибольшее количество осадков выпадает у побережья в зимний период.

Статус	внутригородской район, входит в город Сочи Включает 27 микрорайонов и 6 сельских округов Административный центр - посёлок Лазаревское
Дата образования	25 мая 1945 года
Дата включения в город	10 февраля 1961 года
Население (2017)	92 853 (18,85 %, 4-е место)
Плотность	53,24 чел./км ² (4-е место)
Национальный состав	русские, армяне, адыги, украинцы
Конфессиональный состав	православные, ААЦ, мусульмане-сунниты
Площадь	1744 км ² (49,8 %, 1-е место среди районов города)
Высота над уровнем моря	Наивысшая точка - 2867 м

Курортные посёлки (микрорайоны), входящие в состав Лазаревского района:

Аше	Лоо	Солоники
Вишнёвка	Лучезарный	Тихоновка
Вардане	Магри	Уч-дере
Глубокая Щель	Макопсе	Чемитоквадже
Головинка	Калиновка	Шаумяновка
Голубая Дача	Мухортова Поляна	Якорная Щель
Дагомыс	Нижняя Беранда	
Лазаревское	Нижняя Хобза	



Экономика

Основу экономики Лазаревского района Сочи составляет курортная индустрия. Практически всё побережье района застроено санаториями, пансионатами, мини-гостиницами и т.д. Всего на территории района действуют более 300 гостиниц и пансионатов.

Из объектов промышленности на территории района действуют три крупных промышленных предприятия, каждое из которых относится к пищевой отрасли. Это ТОО «Дагомысская чайная фабрика», ОАО «Дагомыстабак», ОАО «Лазаревский хлебозавод». Также в Лазаревском районе действует два сельскохозяйственных предприятия: ООО «Верлиока», АОЗТ «Дагомысчай».

В сельском хозяйстве большое распространение получило садоводство. В горных районах разбиты большое количество фруктовых садов и виноградников.

Лазаревский внутригородской район можно условно разделить на четыре автономных кластера, границы которых определяются значительной протяжённостью района вдоль моря, особенностями рельефа, сложившейся урбанизацией и традиционными производственно-бытовыми суточными миграциями.

Условное деление Лазаревского района на кластеры:

1. Восточный кластер (в основном – курортный микрорайон Дагомыс), благодаря собственной развитой структуре и относительно хорошей транспортной связи с Центральным районом тяготеет к последнему.
2. Южный кластер тяготеет к курортному микрорайону Лоо.
3. Центральный кластер тяготеет к курортному микрорайону Головинка.
4. Западный кластер тяготеет к курортному центру Лазаревское



ПОСЕЛОК АШЕ "Оружие"

Аше - один из микрорайонов Лазаревского района Большого Сочи. Аше восходит к адыгскому слову — «лэщэ», что в переводе означает — «оружие»

Расположен в устье одноименной реки на берегу Черного моря.

Главной достопримечательностью Аше можно назвать **древние дольмены**, расположенные по берегам одноименной реки.

На этой же реке находятся два водопада - **Псыдах** и **Шапсуг**.

Всего в нескольких километрах, в районном центре Лазаревское, представлен широкий выбор развлечений для туристов на любой вкус: аквапарк Наутилус, аквапарк Морская звезда, дельфинарий, океанариум, самое большое в России колесо обозрения и многое другое.

Прилегающие поселки:

Мкр. Хатлапе



Аул Калезж



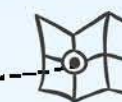
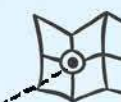
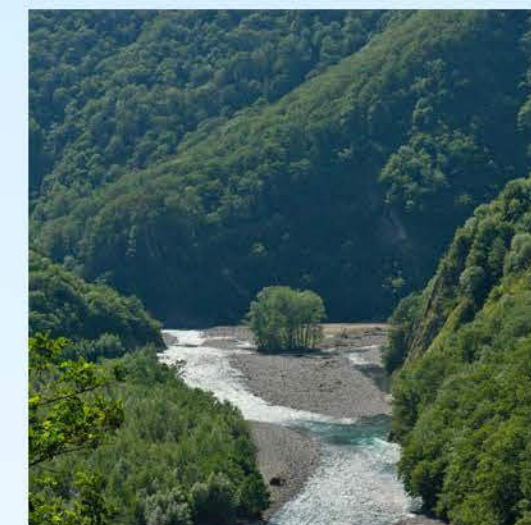
Аул Хаджико



Аул Тхагапш



Пос. Лыготх





ФИШТ
Чигурсана

Сочинский
общереспубликанский
государственный
природный заказник

ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТИ ALME

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЕЙ



ПЕЩЕРА ВЕДЬМ
расположена недалеко от аула Калез. Коридоры пещеры во многих местах залиты водой

ДОЛЬМЕН КАПИБГЕ
В долине реки Аше за поселком Лазаревское находится дольмен Капибге

ДОЛИНА РЕКИ АШЕ

Аше - один из микрорайонов Лазаревского района Большого Сочи.

Расположен в устье одноименной реки на берегу **Черного моря**.

ВОДОПАД "ПСЫДАХ"

ВОДОПАД "ШАПСУГ"
расположен на правом берегу реки Аше, в 600 метрах вверх по течению от водопада "Псыдах"

ТИГРОВАЯ ПЕЩЕРА

ВОДОПАД "ИГРИСТЫЙ"
Водопад "Игристый" находится в двух километрах от аула Тхагапш в долине реки Псеуапсе.

МАМЕДОВА ЩЕЛЬ

ТАТЬЯНОВКА

МАМЕДОВА ЩЕЛЬ

Лазаревское

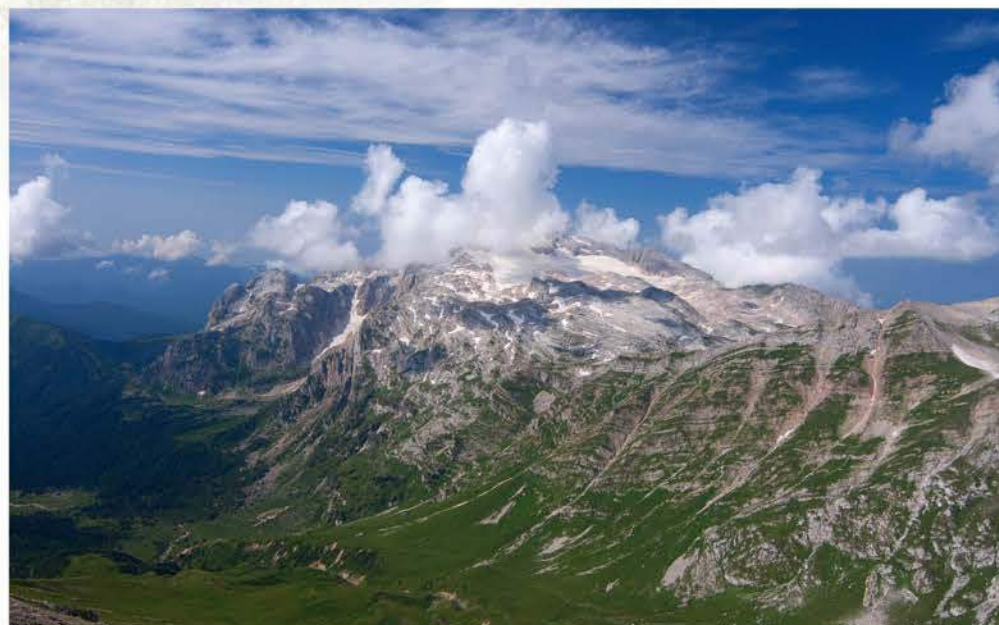
Гора Фишт

Самая высокая точка Лазаревского района



Фишт (от адыг. Фышт — «белая голова» — горная вершина в западной части Главного Кавказского хребта, высота — 2867,7 метров

Высота горы Фишт – 2867 м, что делает ее самой высокой горой Лагонакского нагорья. Это самая западная вершина Кавказских гор. На склонах горы Фишт расположились Большой Фиштинский и Малый Фиштинский ледники. Восхождения на Фишт очень популярны среди туристов, вершина находится на территории Кавказского государственного биосферного заповедника, чтобы пройти сюда, необходимо купить билет на кордоне заповедника



ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТИ Аул

Мкр. Хатлапе “Собачья лапа”

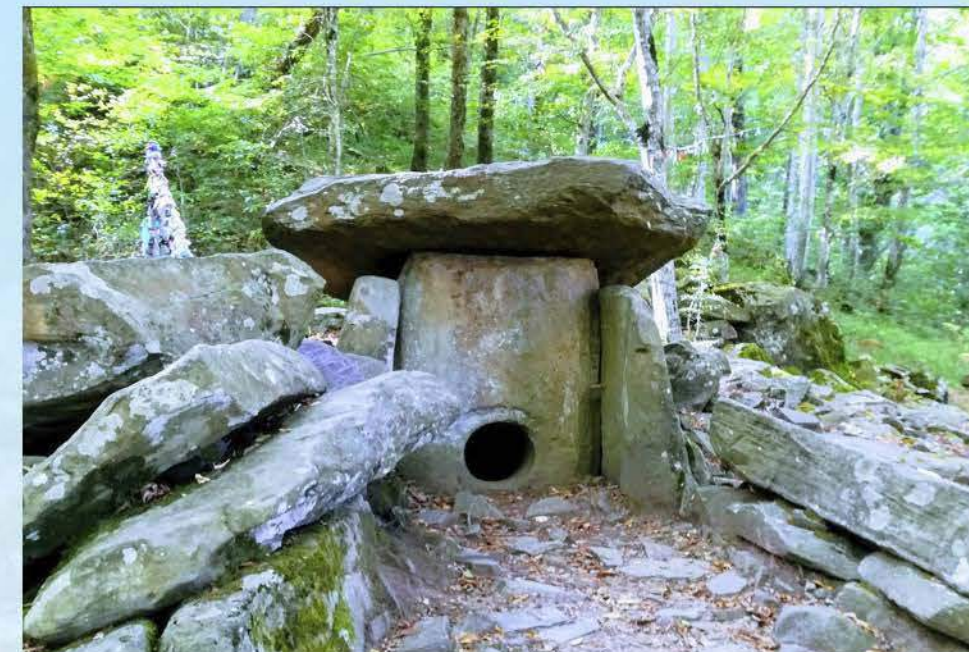
Хатлапе — маленький микрорайон города Сочи в Краснодарском крае. Входит в состав Лазаревского района муниципального образования «города-курорта Сочи».

Аул был постепенно основан в середине XX века на базе садоводческого и пчеловодческого хозяйств располагавшихся в этой местности. Название аула, с адыгейского языка переводится как **«собачья лапа»**, от **«хьэ» — собака**, и **«лъапэ» — лапа**.

В окрестностях аула находится группа сохранившихся древних дольменов в урочище Капибге. Недалеко от аула расположена — Белая Скала, с высокими отвесными обрывами.

Хатлапе расположен в горной зоне на южном склоне Главного Кавказского хребта. Средние высоты на территории аула составляют около **150 метров над уровнем моря**. Высшей точкой в окрестностях аула является гора Мизегух (**424 м**).

Дольмены Капибге



ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТИ

АЖЕ

Аул Калеж “Старый город”

«Калеж» в переводе с адыгейского языка означает «старый город»

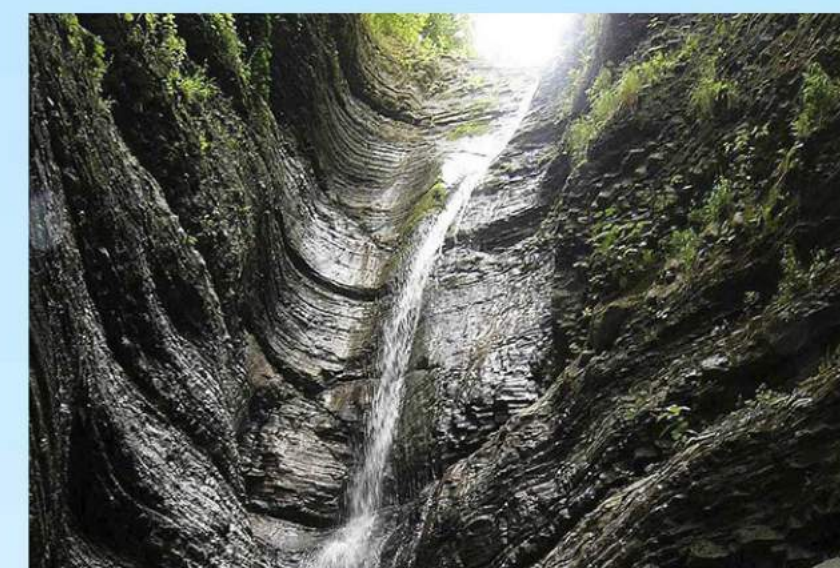
Аул расположен в северной части Большого Сочи, на левом берегу реки Аше. Находится в 24 км к северу от посёлка Лазаревское, в 91 км к северо-западу от Центрального Сочи.

Граничит с землями населённых пунктов: **Лыготх на юге и Хаджико на западе**. Недалеко от аула расположены крупные урочища — Чхакияп, Циргай и Пхазедаки.

Калеж расположен в отрогах хребта Аже. Рельеф местности в основном гористый. Населённый пункт со всех сторон окружён хребтами с густым смешанным лесом. Средние высоты на территории аула составляют 275 метров над уровнем моря.

Наивысшей точкой в окрестностях аула является гора **Хунагет (532 м)**. В окрестностях аула также значимы скалы — Жгеиб (Скала Стариков), Алибеева и Чигепт.

0,5 км



Водопад “Шапсуг”



2 км

Пещера ведьм



2,9 км

ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТИ Аул

АУЛ ТХАГАПШ “Божьи воды”

Аул Тхагапш расположен в Лазаревском районе города Сочи, на правом берегу **реки Псеуапсе**.

Название «Тхагапш» переводится с адыгейского как **«Божьи воды»**. Основное население составляют коренные жители Черноморского побережья Кавказа – этнические шапсуги.

Поселок утопает в зелени, его окружает каштановый лес, сады. В окрестностях расположены **минеральный источник, водопады, мечеть** и **«Тигровая пещера»**. По легенде в горах аула Тхагапш, незадолго до завоевания Русской армией черноморского побережья, были спрятаны богатства многих кавказских племен.

0,7 км



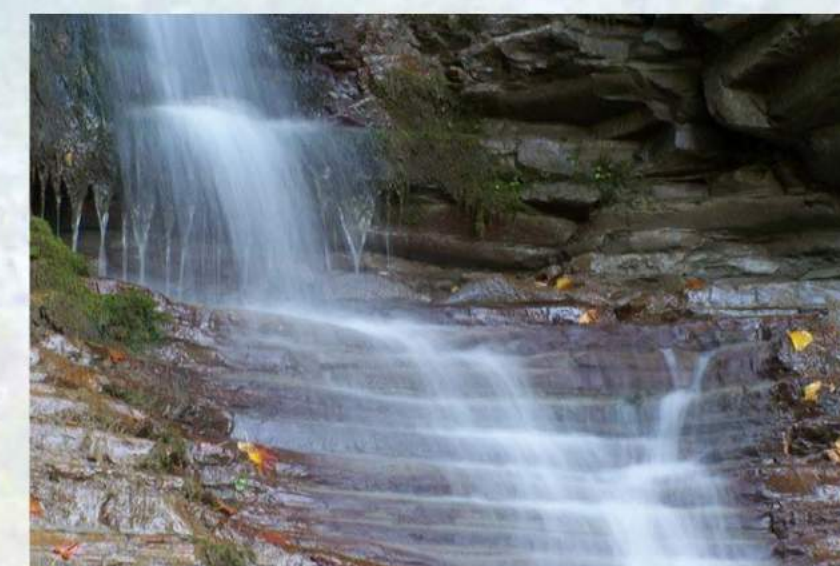
каменный завал

Тигровая пещера



5,1 км

водопад “Игристый”



2,8 км

ВОДОПАДЫ И ПЕЩЕРЫ



ВОДОПАД "ШАПСУГ"

"Шапсуг" состоит из 4-х каскадов общей высотой около 50 метров.



ВОДОПАД "ИГРИСТЫЙ"

ТИГРОВАЯ ПЕЩЕРА



ВОДОПАД "ПСЫДАХ"



Псыдах — каскад из трех водопадов. Нижний водопад имеет наименьшую высоту — 2,5 м.

ПЕЩЕРА ВЕДЬМ

Пещера Ведьм расположена недалеко от аула Калез. Исследованную часть пещеры можно пройти (в некоторых местах — проплыть).



ДОЛЬМЕН КАПИБГЕ





ASHE RESORT & SPA

Курорт ASHE SPA&RESORT расположен на территории курортного поселка Аше и занимает территории бывших баз отдыха «Южный берег», «Космос» и «Детство» общей площадью более 20 га.

Включает в себя сеть из 3 крупных объектов, связанных пешеходными маршрутами в общую парковую территорию.

Курорт ASHE HOLIDAY INN 3* (бывш. «Южный берег»)

Курорт ASHE PANORAMA GRAND RESORT 4* (бывший «Космос»)

Курорт ASHE PARADISE RESORT&SPA 5* (бывший «Детство»)

В названиях курортов отражено название поселка Аше, что с точки зрения территориального маркетинга и брендинга позволяет обеспечить промотирование локации, создание уникальной айдентики, повышает самоидентификацию населения, тем самым увеличивая уровень обслуживания и статус территории.

Единое управление территорией по стандартам известных международных и российских компаний дает возможность безопасного привлечения инвестиций и клиентов компаний по клубным картам лояльности в качестве туристов.

Терренкур протяженностью 4,7 км, проходящий по лесу вдоль моря достигает смотровой площадки Аше недалеко от курортной зоны Мамедова щель.

Общая площадь – более 20 га

Вместимость курорта – 5 664 номера

Персонал – 2 833 рабочих места

Круглогодичность функционирования курорта обеспечивается созданием условий для развития таких видов туризма, как: экскурсионный, спортивный, Event, корпоративный, образовательный, лечебно-оздоровительный, культурно-исторический, фото-кинотуризм, Fashion, бизнес-туризм, экстремальный, инвестиционный, яхтенный, гастрономический, клубный.

Возможно развитие комбинированных туров «горы-море» «Игорная зона «Красная поляна» - ASHE RESORT&SPA»

ASHE RESORT & SPA



Уникальность территории курортного поселка Аше подчеркнута его некоторой удаленностью от Центрального района г.Сочи. Он как бы затерялся в предгорьях Кавказа, как редкая жемчужина. При этом его несомненной привлекательностью является удобная авто- и ж/д доступность с равнинной территории РФ.

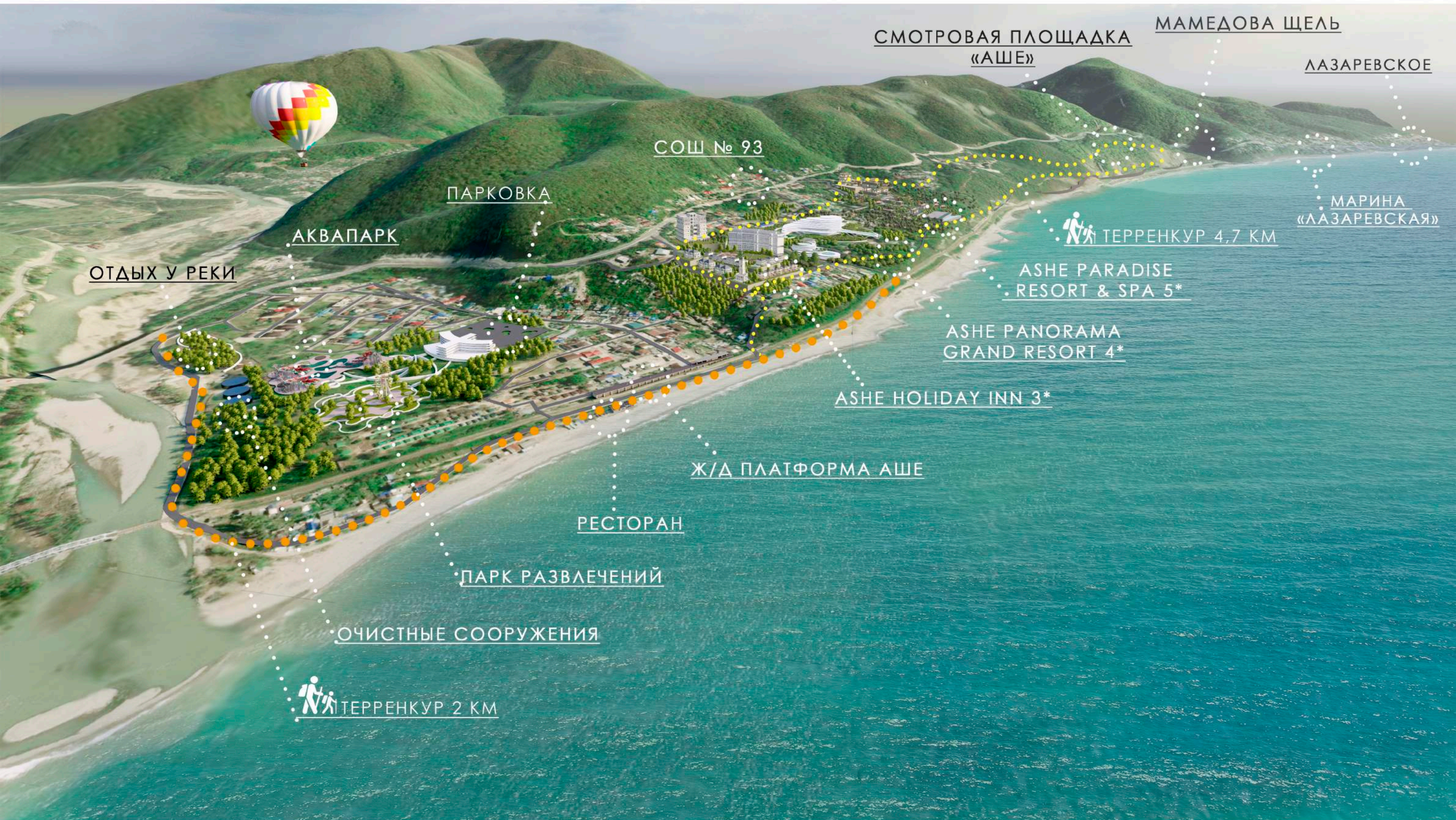
3 часа на автомобиле от Краснодара, 2 часа от аэропорта Адлер, Олимпийского парка и Сириуса, 2,5 часа от горнолыжной и игровой зоны «Красная поляна». Поездка автомобилем из Сочи в Аше занимает около 1,5 часов.

Вертолетная прогулка из центра Сочи занимает всего 15 минут, а из Краснодара около 30 минут. Парк вертолетов г.Сочи позволяет беспрепятственно перемещаться по побережью, совершая авиапрогулки и экономя время в пути.

Развитие вдольберегового сообщения на Черноморском побережье на сегодняшний день – приоритетное направление для руководства РФ. Строительство сети марин позволит большому количеству международных и российских яхтсменов размещать свои яхты на побережье, а туристам перемещаться между курортными поселками Сочи с интересом и комфортом. Ближайшие маринны Водопадная и Лазаревская расположены недалеко от ASHE RESORT&SPA и в ближайшем будущем станут доступны отдыхающим курорта.

За окном мелькают яркие курорты Лазаревского района, но мы стремимся именно к нему – острову релакса и комфорта, чистейшему субтропическому курорту Ashe Resort&Spa, где самое чистое море и самые стильные закаты на побережье.

ASHE RESORT & SPA



ASHE RESORT & SPA



АКВАПАРК
ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ

ТЕРРЕНКУР

ТЕРРЕНКУР

Ж/Д ПЛАТФОРМА АШЕ

ASHE HOLIDAY INN 3*

ASHE PARADISE
RESORT & SPA 5*

ASHE PANORAMA
GRAND RESORT 4*

ASHE HOLIDAY INN 3*

ASHE PANORAMA
GRAND RESORT 4*

ASHE PARADISE
RESORT & SPA 5*



ASHE RESORT & SPA



- отдых у реки
- очистные сооружения
- ж/д платформа Аше
- парковка на 1500 м/м
- ресторан
- смотровая площадка
- пляж
- общеобразовательная школа № 93

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПОСЕЛОК АШЕ ЛАЗАРЕВСКОГО РАЙОНА Г. СОЧИ



СУЩЕСТВУЮЩАЯ СИТУАЦИЯ

На территории поселка в долинной части реки Аше размещены турбазы, железнодорожная платформа Аше, очистные сооружения, требующие модернизации, благоустроенная селитебная малоэтажная застройка, курортные кафе и объекты торговли. Также здесь есть значительные неблагоустроенные территории зоны Р4, на которых, согласно ПЗЗ г.Сочи, возможно размещение объектов спорта, аквапарк, парк культуры и отдыха, зону отдыха у реки, что, несомненно, повысит привлекательность поселка для посещения автолюбителями, отдыхающими из гостиничного фонда близлежащих территорий и пос.Лазаревское.

На территории поселка Аше преимущественно малоэтажная застройка, используемая в курортный сезон как мини-гостиницы. Застройка по ул.Сиреневая, расположенная на высоком берегу и ориентирована в сторону моря и железной дороги хозяйственными постройками и огородами, что негативно в целом влияет на морской фасад курорта Сочи.

Русло реки Аше не зарегулировано, происходит частичный размыв русла в устье.

Выше федеральной трассы в поселке размещена школа №93, есть свободная муниципальная территория на месте сгоревшей школы для размещения объекта образования - школы или детского сада.

На сегодняшний день здравницы представляют собой заброшенные или малоиспользуемые объекты, требующие значительных инвестиций в номерной фонд и инфраструктуру.

Рельеф территории сложный, спланированный. Каждый объект имеет доступ к пляжной полосе через проколы под железной дорогой или по существующим лестничным сходам.

Пляжи пос.Аше, в устье широкие, по направлению к пос.Лазаревская теряют ширину за счет уменьшения объема выноса стока рекой Шахе.

Железная дорога, проходящая вдоль поселка, находится ниже территорий здравниц по рельефу и отделена лесным массивом. Она укреплена подпорной и волнобойной стеной, что позволяет сформировать пешеходный променада (набережную) вдоль моря около 1 км, отделяя от шума шумозащитными экранами.

СУЩЕСТВУЮЩАЯ СИТУАЦИЯ КУРОРТНОГО ПОСЕЛКА АШЕ



СУЩЕСТВУЮЩАЯ СИТУАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ БАЗЫ ОТДЫХА «ЮЖНЫЙ БЕРЕГ»



СУЩЕСТВУЮЩАЯ СИТУАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ БАЗЫ ОТДЫХА «КОСМОС»



СУЩЕСТВУЮЩАЯ СИТУАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ БАЗЫ ОТДЫХА «ДЕТСТВО»





ASHE HOLIDAY INN 3*

Курорт ASHE HOLIDAY INN 3* (бывш. «Южный берег»)

Площадь 2,98 га.

Вместимость 1879 номеров средней площадью 35 кв.м.

Особенность и профиль: спортивно-оздоровительный комплекс.

Комплекс выполнен в присущем южной архитектуре средиземноморском стиле и оттенками неоклассической архитектуры, напоминающий облик санатория «Южных берег», который был знаком гостям на протяжении половины 20 века.

Гостей курорта, прибывших на автомобиле, порадует просторная автостоянка на возле главного корпуса комплекса.

На территории комплекса расположены:

Главный корпус (9 этажей).

-рецепшн

- ресторан, лобби-бар

- спортивный плавательный бассейн 25м

- спортзал универсальный

- тренажерные залы для спортсменов по видам спорта

- СПА-зона и банный комплекс

- конференцзал

- кинотеатр

- гостиница для спортсменов

- медицинский центр

Корпус №2 (9 этажей) является спальным. На первом этаже в нем размещен Лечебно-профилактический центр.

Малозэтажные и среднеэтажные корпуса разделены на традиционные номера и апартаменты с собственной кухней, позволяющие продолжительное время отдыхать на курорте .

Корпус «Башня» привлечет и гостей из других средств размещения, а также постоянных посетителей из Сочи и Лазаревской. Здесь находится уютный ресторан с камином. В башне можно подняться на самый верх, где в романтической обстановке полюбоваться закатом в баре @ASHE_SUNSET.

В комплексе есть все для активного отдыха и отдыха с детьми. На территории есть благоустроенная детская площадка, спортивные площадки, теннисные корты. Терренкур протяженностью почти 5 км соединяет курорт с соседними отелями.

Здесь можно взять трекинговые палочки или более серьезное снаряжение и в сопровождении опытного гида отправиться покорять снежную вершину горы Фишт – самой высокой точки Лазаревского района, давшей приют Лунная Поляна горной резиденции Президента РФ. Смелым туристам доступны как продолжительные легендарные маршруты в Красную Поляну, на Плато Лагонаки, так и дневные походы к достопримечательностям Сочинского Национального парка, находящиеся в горных аулах по соседству с поселком Аше.

Свой уютный мирок, очерченный улицами Сиреневая и Хризантем дает возможность сблизиться мечте «домик у моря». Новый подход к организации спокойного отдыха у моря, где можно взять полотенце и, пройдя по знойной улочке, спуститься с высокого берега на городской пляж.

Вилла у моря может стать собственностью одной или нескольких семей, принадлежать компании, спортивному клубу или частному лицу.

ASHE HOLIDAY INN 3*



ASHE HOLIDAY INN 3*

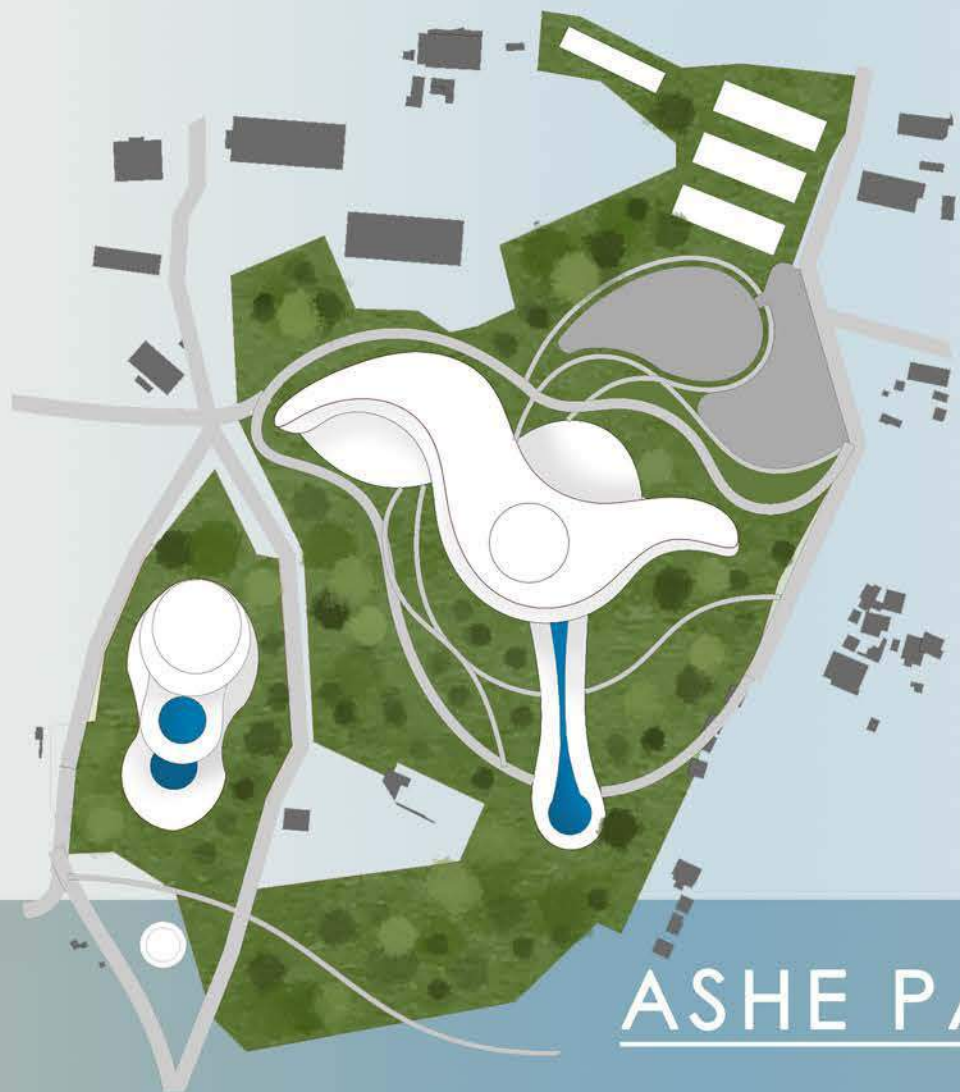


ASHE HOLIDAY INN 3*



ASHE HOLIDAY INN 3*





ASHE PANORAMA GRAND RESORT 4*

Курорт ASHE PANORAMA GRAND RESORT 4*

Площадь 5,71 га.

Вместимость 1905 номеров средней площадью 40 кв.м.

Особенность и профиль: конгрессцентр, корпоративный отдых, Fitness&SPA.

Это современный комплекс, выполненный в пластичных формах в стиле легендарной Захи Хадид.

Основной корпус здания напоминает летающую птицу, своими крыльями захватывающую все побережье. На крыле этой птицы комфортно отдыхать, паря над морем и горами.

Изюминкой отеля, несомненно, станет 80 метровый бассейн с морской водой, увенчанный гигантской гидромассажной чашей с цветком лотоса, который виден с высоты птичьего полета.

Панорама морской глади и побережья дает название комплексу и захватывает дух.

Консоль бассейна, парящая над территорией, обеспечивает теневой променад к морю и служит защитой гостей в летний полдень. Аэрарий, лаунж-зона, пространство для барбекю-пати – это не полный перечень всевозможного досуга на открытом свежем воздухе на берегу моря.

Согласно стандартам лидеров туристической индустрии, в главном корпусе курортного отеля есть все, что требуется для продолжительного и комфортного отдыха.

- вместительные подземные автостоянки,
- современный SPA центр,
- тренажерный зал,
- несколько ресторанов различных кухонь,
- рецепш и лобби бар,
- конгресс и конференцзалы,
- планетарий.

Спальный корпус средней этажности также плавно вписался в рельеф территории. Здесь отдыхают уважаемые туристы, для которых наличие собственного бассейна на террасе – приятное дополнение к отдыху.

Комплекс связан с соседними курортами пешеходными связями, имеет собственный выход как к уединенному пляжу, так и к городским пляжам и зонам отдыха.

Необходимые для комплекса такого класса корпуса для проживания персонала расположены на въездной зоне, неподалеку от федеральной трассы. Что делает удобным как обслуживание корпуса, так и обеспечение сотрудников доступной инфраструктурой поселка.

ASHE PANORAMA GRAND RESORT 4*



ASHE PANORAMA GRAND RESORT 4*



ASHE PANORAMA GRAND RESORT 4*



ASHE PANORAMA GRAND RESORT 4*



ASHE PANORAMA GRAND RESORT 4*





ASHE PARADISE RESORT & SPA 5*

Курорт ASHE PARADISE RESORT&SPA 5*

Площадь 6,06 га.

Вместимость 1880 номеров средней площадью 45 кв.м.

Особенность и профиль: бутик-отель, медицинский туризм, омоложение, SPA&WELLNESS.

Современные тенденции международного туризма открыли удивительные направления круглогодичного отдыха в тропических странах. Бали, Пхукет, Индия... Сочетание яркой субтропической зелени, моря и спокойного отдыха с лечением и релаксом.

Йога туры, аюрведа, восстановительный и оздоровительный массажи, системы омоложения и детокса занимают лидирующие позиции на рынке VIP туристических услуг.

Курорт, выполненный в стиле Бали, находится в Сочи, в самых северных в мире субтропиках.

Отдых в стиле Бали станет доступнее как Российским, так и международным туристам, ведь перелет из европейских стран и крупных российских городов занимает считанные часы.

Здесь есть все: и медицинские услуги аюрведы и традиционной китайской медицины, и комплекс экзотических бань, и заросли бамбука и трахикарпуса, и цветы лотоса, распускающиеся в хрустальной воде, и бассейны, ручьи, стремящиеся к мировому океану.

Малоэтажные корпуса с просторными террасами, увитыми зеленью, виллы и бунгало. Автономность и тишина. Здесь не бегают дети, не лают собаки. Соседям нет дела до Вас. Только спокойная музыка и релакс. Здесь все соответствует роскошным вкусам ценителей спокойного умиротворения и отдыха, времени, проведенного для себя.

На территории комплекса есть площадки для йоги и медитаций, беседки в лесу, множество водоемов. Рестораны с традиционной и экзотической кухней, главный принцип которой – только свежайшие продукты, экологичность во всем.

Терренкур, связывающий все три курорта, проходит и по территории данного комплекса, оставляя private зоны в стороне.

Главный, 9-ти этажный корпус комплекса расположен недалеко от федеральной трассы, имеет собственную SPA-зону и предназначен также для гостей с детьми. Это необычное строение увито зеленью и привлекает внимание автотуристов. Каждый желающий может ознакомиться с перечнем услуг медицинского отеля, пройти предварительный курс или просто отдохнуть в пути.

Комплекс соседствует с зеленой лесной зоной и имеет выход на уединенный участок пляжа, удаленный от суеты центральной части поселка.

ASHE PARADISE RESORT & SPA 5*



ASHE PARADISE RESORT & SPA 5*



ASHE PARADISE RESORT & SPA 5*



ASHE PARADISE RESORT & SPA 5*



АНАЛОГИ





АНАЛОГИ

ASHE PARADISE RESORT & SPA 5*



ASHE PARADISE RESORT & SPA 5*



АНАЛОГИ





САГОВНИКИ В
ГОРШКАХ

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ
К ВЫРАЩИВАНИЮ
РАСТЕНИЯ



ТРАХИКАРПУСЫ



ФАТСХЕДЕР



ХОСТЫ КРУПНОЛИСТНЫЕ



ФАТСИЯ ЯПОНСКАЯ

БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ КУРОРТНОГО ПОСЕЛКА АШЕ



АКВАПАРК



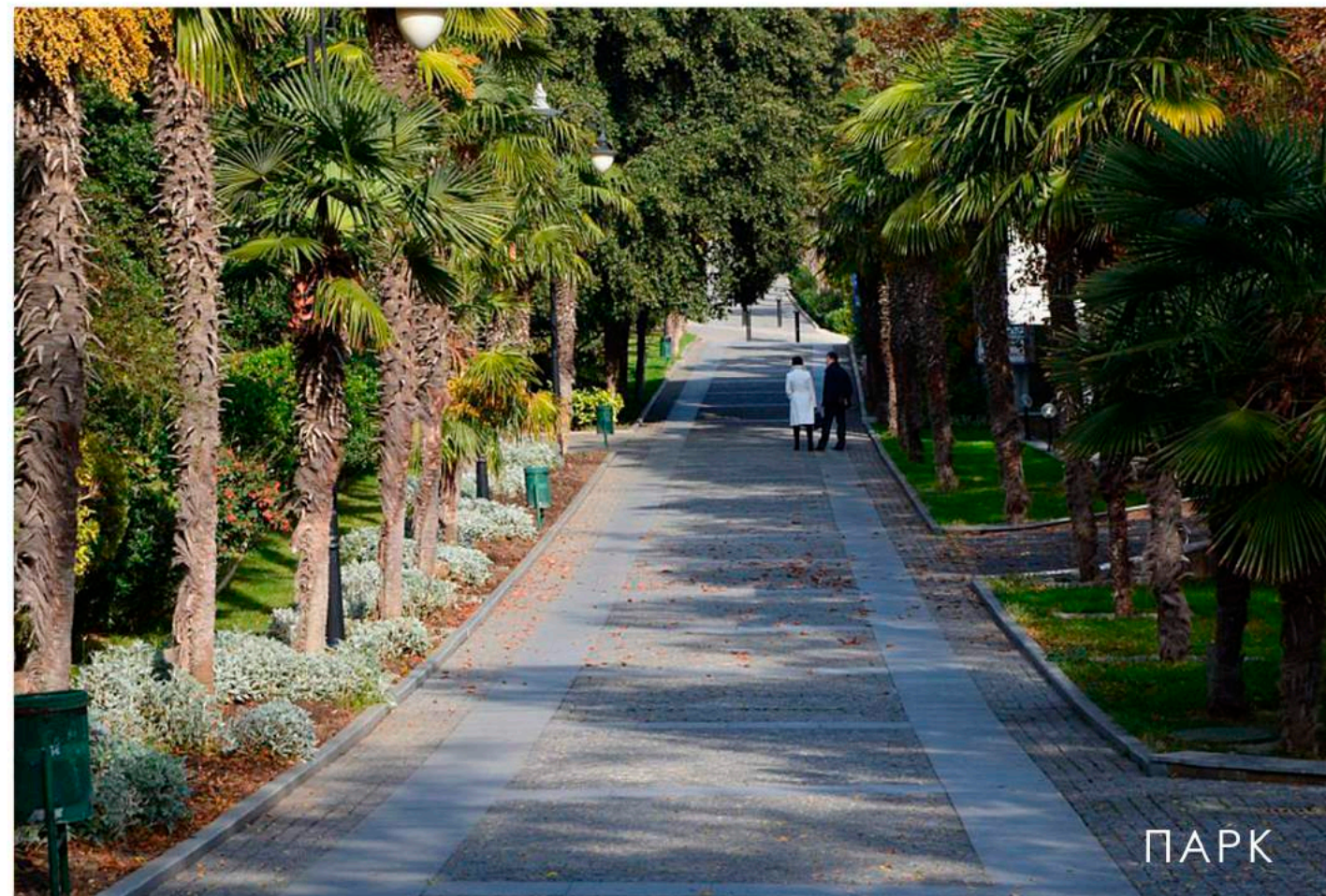
ПАРК РАЗВЛЕЧЕНИЙ



БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ КУРОРТНОГО ПОСЕЛКА АШЕ



ПЛЯЖ



ПАРК



ТЕРРЕНКУР



ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ



ПАРК ОТДЫХА У РЕКИ

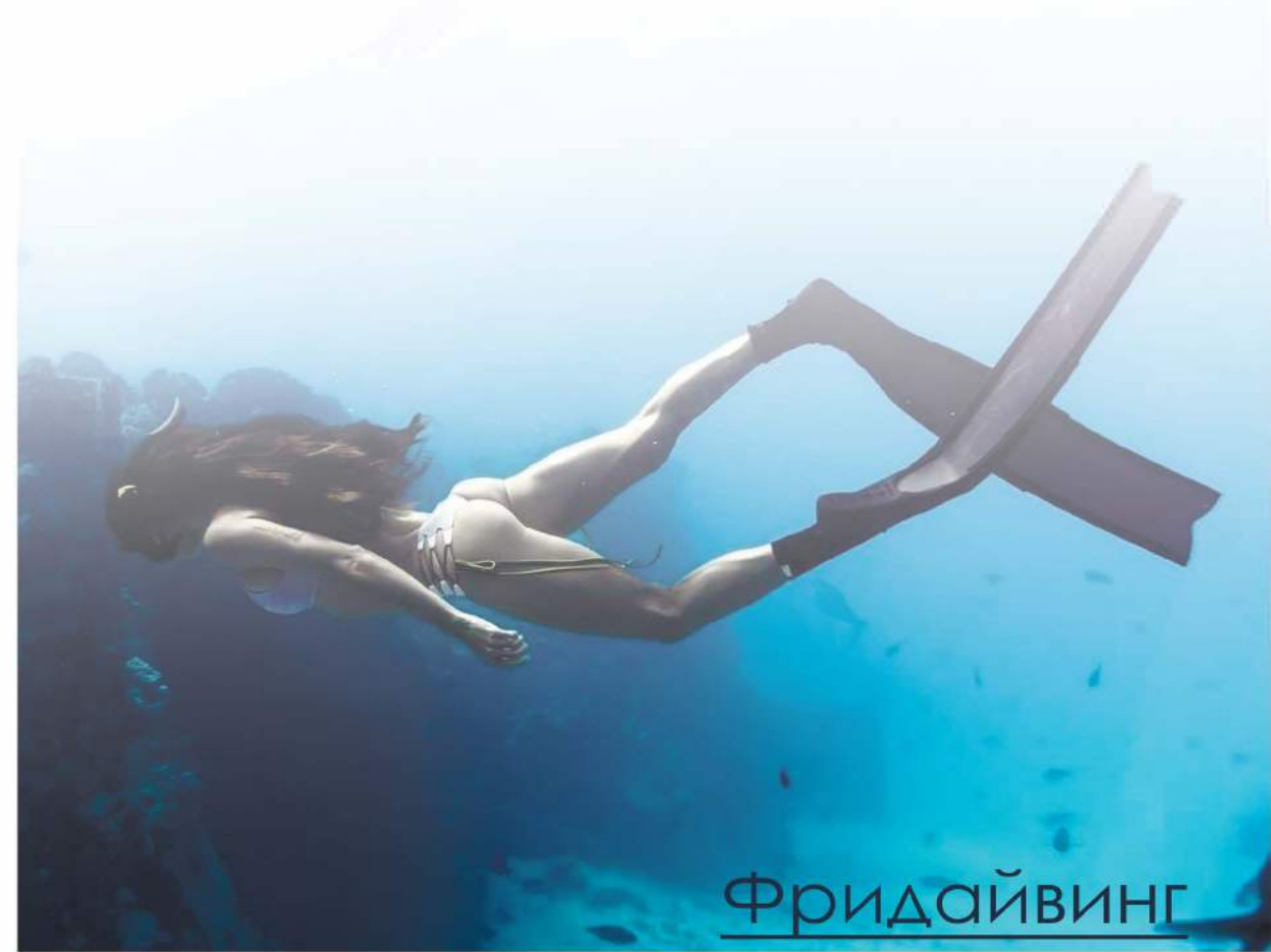
Водные виды спорта



Флайборд



Виндсерфинг



Фридайвинг



Гидроциклы



Яхтинг




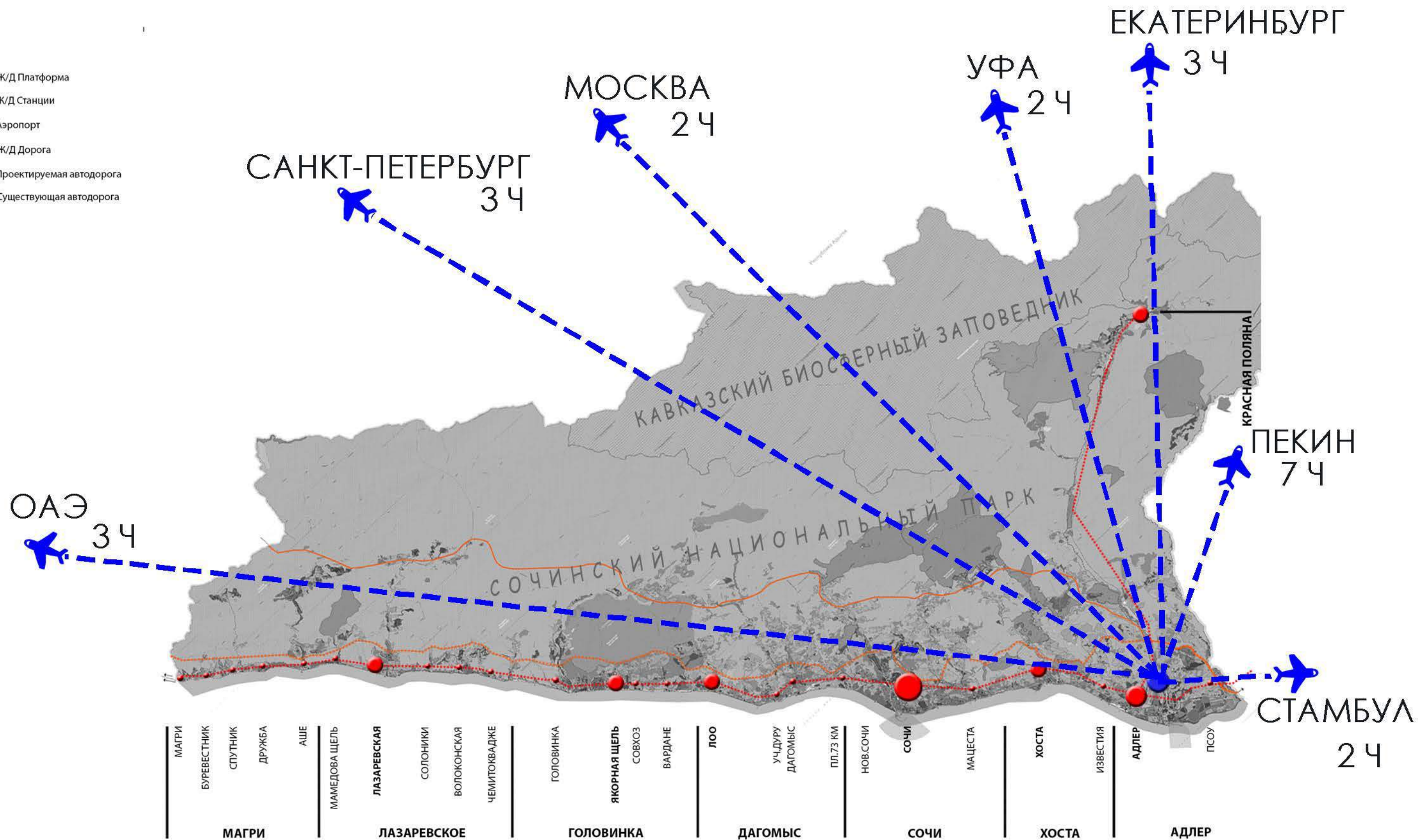
Сабсерфинг



АНАЛИТИКА



-  Ж/Д Платформа
-  Ж/Д Станции
-  Аэропорт
-  Ж/Д Дорога
-  Проектируемая автодорога
-  Существующая автодорога



АДЛЕР АЭРОПОРТ - АШЕ 90 КМ



15 МИН.



2,5 Ч.



2 Ч.



СОЧИНСКИЙ ТОРГОВЫЙ
МОРСКОЙ ПОРТ- АШЕ 78,9 КМ



ПО ДАННЫМ МЕЖДУНАРОДНОГО АЭРОПОРТА СОЧИ

Компании
ООО "Трэвл Центр",
осуществляющей туроператорскую
деятельность в сфере въездного
туризма совместно с курортом
"Красная поляна"

В течении 1 года (международные направления)

Общее количество гостей, посетивших Сочи -148 659 человек

1)Израиль -100 135 человек

2)Страны СНГ -43 578 человек

3)Арабские страны-4 946 человек


Средняя продолжительность поездки: **3 ночи**

Каждый гость тратит:

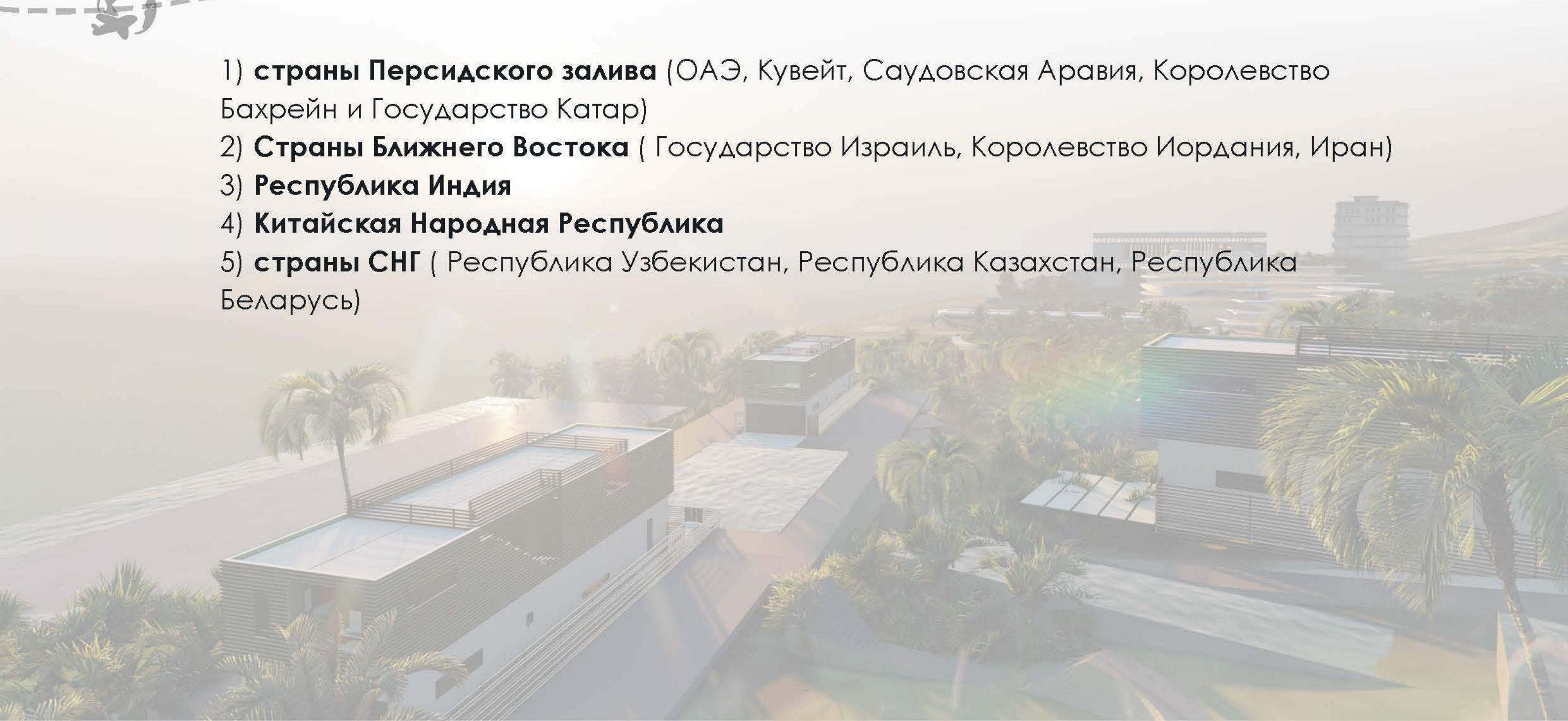
в сутки на проживание в среднем: **6 000руб.**

на сопутствующие услуги в сутки в среднем: **6 000 руб.**

Выручка объектов туристической инфраструктуры
города-курорта Сочи составила не менее
5 350 000 000 руб. за период с сентября 2018 по август 2019



Перечень стран, которым потенциально был бы интересен город-курорт Сочи, ввиду особенностей географического расположения, климатических условий и спектр услуг:

- 1) **страны Персидского залива** (ОАЭ, Кувейт, Саудовская Аравия, Королевство Бахрейн и Государство Катар)
 - 2) **Страны Ближнего Востока** (Государство Израиль, Королевство Иордания, Иран)
 - 3) **Республика Индия**
 - 4) **Китайская Народная Республика**
 - 5) **страны СНГ** (Республика Узбекистан, Республика Казахстан, Республика Беларусь)
- 

РЫНОК МЕДИЦИНСКОГО ТУРИЗМА В РОССИИ



МЕДИЦИНСКИЕ ОТЕЛИ СЕГМЕНТА ПРЕМИУМ

ЦЕНЫ УКАЗАНЫ ЗА 7 ДНЕЙ ЛЕЧЕНИЯ

КАРЕЛИЯ

КЛИНИКА "КИВАЧ"

5 ЗВЕЗД

177 000р. ЗА ЧЕЛ.

ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

"ВИЛЛА ПЛЕС"

5 ЗВЕЗД

СОЧИ

MISHLEN DETOX and WELLNES

4 ЗВЕЗДЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

"ПЕРВАЯ ЛИНИЯ"

5 ЗВЕЗД

ДО 490 000р. ЗА ЧЕЛ.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

"VERBA MAYUR"

5 ЗВЕЗД

118 700р. ЗА ЧЕЛ.

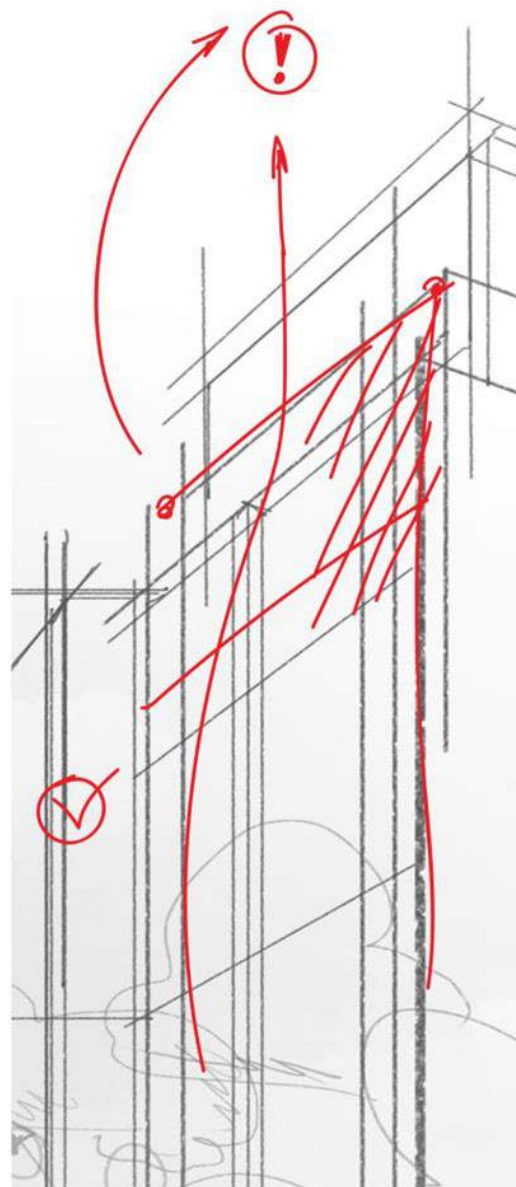
КРАСНАЯ ПОЛЯНА

"РОЗА СПРИНГ"

4 ЗВЕЗДЫ

Кто лидирует на рынке гостиничных операторов России?

Группа стратегического консультирования в сфере недвижимости



Международные и российские операторы конкурируют за клиентов в разных ценовых сегментах в схожих локациях

На текущий момент 45% существующего предложения сетевых отелей сформированы гостиницами Москвы, Санкт-Петербурга и Сочи. За ними со значительным отрывом следуют Воронеж (3,5%), Краснодар (3%) и другие города. Наибольшие доли по номерному фонду распределяются между Москвой (25%), Санкт-Петербургом (14,5%), Сочи (18%), Екатеринбург (2,5%) и Нижним Новгородом (2%).

Топ-10 популярных городов по присутствию гостиничных сетевых операторов

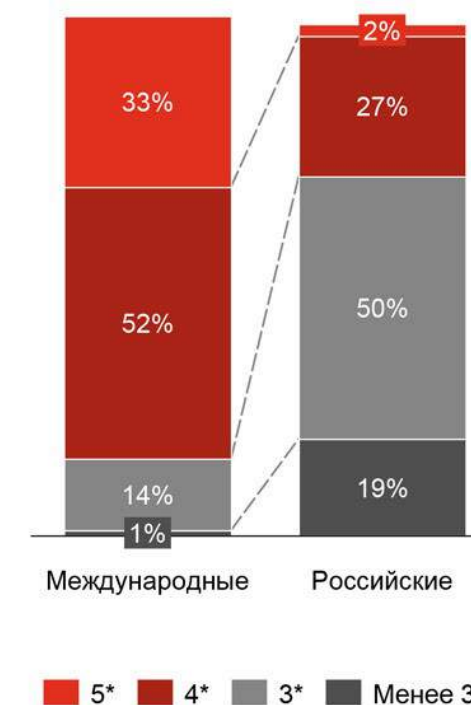


Структура портфелей гостиничных операторов по звездам

Структура портфелей отечественных и международных операторов по категориям имеет неравномерное распределение. Это объясняется работой в разных ценовых сегментах. Российские гостиничные операторы представлены в более демократичных сегментах – 69% номерного фонда составляют гостиницы 3-х и менее звезд. Международные сети в большей степени представлены в категориях высокого ценового сегмента – 85% номерного фонда располагаются в гостиницах 4-х и более звезд. Наиболее конкурентными субрынками являются гостиницы категории 3–4-х звезд. Предложение трехзвездочных отелей в большей степени формируется российскими сетями – 50% против 14% у международных сетей. Обратная ситуация наблюдается для отелей категории 4 звезды – отечественные сети уступают международным на 25 п. п. Смещенность структуры российских операторов в пользу демократичных сегментов объясняется большой долей сравнительно старого или реконструируемого фонда, а также высокими барьерами входа на рынки высокклассных объектов.

Источник: анализ PwC

Структура номерного фонда по звездам, %



Рынок международных сетевых отелей является более концентрированным по сравнению с российским

Распределение долей международных гостиничных операторов в РФ, 2019 г., %



Распределение долей российских гостиничных операторов в РФ, 2019 г., %



В настоящее время на российском рынке представлено 22 международных гостиничных оператора. К 2023 г. на рынок планируют выйти еще минимум три оператора, работающих в верхнем ценовом сегменте, – Jumeirah Group, Mandarin Oriental Hotel Group и TASIGO.

Пять гостиничных операторов формируют 80% рыночного номерного фонда и 78% гостиниц – Accor Hotels, Radisson Hotel Group, Marriott International, IHG, Hilton Worldwide.

Accor Hotels выступает лидером по количеству гостиниц в России. В активе оператора находятся 47 отелей на 8 274 номеров.

Второе место по количеству гостиниц занимает лидер предыдущих лет – Radisson Hotel Group. В управлении Radisson HG находится 36 гостиниц (с рыночной долей в 17%) на 9 896 номеров. Radisson HG характеризуется наибольшей рыночной долей по номерному фонду – 23%.

Замыкает тройку лидеров Marriott International.

На начало 2019 года в портфеле американского оператора функционировало 27 гостиниц с общим номерным фондом в количестве 6 072 шт.

На российском рынке представлено 35 отечественных гостиничных операторов.

В отличие от международных операторов, концентрация российских сетей более низкая. Топ-5 гостиничных операторов формируют 54% рыночного номерного фонда и 27% от общего количества гостиниц.

Наибольший объем номерного фонда принадлежит сети «Бархатные Сезоны» – 7 412 номеров, что соответствует 17% от общего предложения. Далее следуют Azimut Hotels (12%) и «ГОСТ Отель Менеджмент» (9%).

Лидирующим оператором по количеству гостиниц является Azimut Hotels, возобновивший активную региональную экспансию в 2017 году. На сегодняшний день Azimut Hotels управляет 28 гостиницами, что составляет 9% от общего числа российских сетевых гостиниц. Второе место занимает «ГОСТ Отель Менеджмент» (27 гостиниц – 9%), третье – Амакс Hotels&Resorts (19 гостиниц – 6%).

На остальные 30 сетей приходится 73% общего числа отелей и 46% общего номерного фонда (в т. ч. «Славянка», Cosmos Group, Hotel Marton и другие).



178 среднерыночный объем номерного фонда в гостинице международного оператора



71 среднерыночный объем номерного фонда в гостинице российского оператора

Международные отели оперируют во всех ценовых сегментах, в то время как российские – только в среднем



В данный момент 13 гостиничных сетей (8 международных и 5 российских) представлено в среднем ценовом сегменте, что делает его наиболее конкурентным. Учитывая ожидаемое увеличение иностранного номерного фонда к 2021 г. с одновременным ростом внутреннего туризма на уровне 5–7%*, мы ожидаем усиление конкуренции в среднем ценовом сегменте.

Матрица гостиничных операторов

	★★★	★★★★	★★★★★
ACCOR HOTELS	adagio apart'hotel, ibis, ibis STYLES	Mercure, NOVOTEL	swissôtel, pullman
RHG RADISSON HOTEL GROUP		park inn by Radisson, Radisson	Radisson BLU
Hilton	Hampton by Hilton	DOUBLE TREE BY HILTON, Hilton Garden Inn	Hilton HOTELS & RESORTS, WALDORF ASTORIA
IHG	Holiday Inn Express, Holiday Inn	STAYBRIDGE SUITES, hotel INDIGO, CROWNE PLAZA HOTELS & RESORTS	INTERCONTINENTAL HOTELS & RESORTS
Marriott		COURTYARD, FOUR POINTS	RENAISSANCE HOTELS, MARRIOTT, THE RITZ-CARLTON, Sheraton, ST REGIS, THE LUXURY COLLECTION
Российские сети	Я ♥ Маринс Парк Отель, АМАКС HOTELS & RESORTS, БАРХАТНЫЕ СЕЗОНЫ	ГОСТ ОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ, azimut HOTELS	
	Midscale	Upper Midscale	Upscale Upper Upscale
	Средний ценовой сегмент		Высокий ценовой сегмент
			Luxury Люксовый сегмент

ТЕХНИЧЕСКИЕ СТАНДАРТЫ
Radisson SAS Hotels & Resorts

ФРАГМЕНТЫ
Radisson



Radisson Hotel Group - одна из крупнейших и наиболее динамично развивающихся групп отелей в мире. Она представлена семью отличительными гостиничными брендами и насчитывает более 1100 отелей по всему миру.



информация взята с сайта <https://www.radissonhotelgroup.com/>

1. ВВЕДЕНИЕ

Технические стандарты Radisson SAS Hotels & Resorts (далее именуемые "Стандарты") – это письменная документация, в которой содержатся требования и условия, предъявляемые Rezidor SAS Hospitality к гостиницам, которые должны эксплуатироваться под брендом Radisson SAS.

Они предназначены для того, чтобы помочь владельцам, девелоперам и менеджерам (далее именуемым "Владельцами проекта") планируемых и существующих гостиниц, в частности, в случае изменения бренда, эффективно осуществлять планирование и выполнение проектов строительства и/или модернизации.

Стандарты включают в себя спецификации и требования, относящиеся к строительству и проектированию, которые должны соблюдаться, чтобы обеспечить уровень качества, стиля и комфорта, соответствующие бренду Radisson SAS.

Основные цели внедрения этих Стандартов можно сформулировать следующим образом:

- A. Обеспечить безопасность и защиту наших гостей и сотрудников.
- B. Реализовать и поддерживать фирменный стиль Radisson SAS Hotels & Resorts.
- C. Обеспечить постоянный уровень качества комфорта и обслуживания для наших гостей.
- D. Увеличить операционную прибыль путем эффективного использования площадей, экономного потребления коммунальных ресурсов и выбора надежных, долговечных и хорошо сконструированных изделий, имеющих одобренное качество, отвечающих нашим функциональным требованиям и обладающих оптимальным соотношением стильность/цена.
- E. Создать справочник спецификаций и ознакомить владельцев и девелоперов с их обязанностями перед Radisson SAS Hotels & Resorts в отношении строительства и проектирования.

Эти стандарты НЕ ИМЕЮТ ЦЕЛЮ охватить каждую отдельную деталь проектирования и строительства какой-либо гостиницы Radisson SAS, а устанавливают МИНИМАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, которые должны выполняться в процессе проектирования и/или строительства гостиницы Radisson SAS; эти стандарты подчиняются нормативным документам и рекомендациям официальных местных органов по управлению и/или планированию строительства. Эти стандарты также предназначены для того, чтобы предоставить ответственным специалистам, участвующим в проекте строительства, модернизации и/или проектирования, достаточно информации, чтобы обеспечить выполнение проекта в соответствии с требованиями бренда Radisson SAS. Предполагается, что все участники проекта строительства или модернизации гостиницы хорошо знакомы с этими Стандартами.

При планировании и выполнении проекта должны соблюдаться общенациональные/ местные нормативные требования. Если требования Стандартов Radisson SAS Hotels & Resorts являются более жесткими, чем соответствующие государственные нормативные требования, то преваляют Стандарты Radisson SAS, если это прямо не запрещено законом. Соответственно, Radisson SAS Hotels & Resorts не несет ответственности в случае несоблюдения государственных нормативных требований.

Если планируемое строительство или модернизация расположено в зоне, не подчиняющейся строительным нормам, необходимо информировать Radisson SAS Hotels & Resorts, какие правовые нормы будут применяться при проведении работ.

Технические Стандарты регулярно пересматриваются, чтобы всегда соответствовать последним разработкам в области технологии и бренда. Такие обновления и исправления должны быть обязательными и преваляющими над Техническими Стандартами, которые выдавались ранее.

Однако если в конкретном случае применение какого-либо Стандарта считается нецелесообразным или невыполнимым, то ответственный владелец проекта должен запросить предварительное разрешение на отклонение от Стандартов в соответствующем отделе Radisson SAS Hotels & Resorts. Решение Radisson SAS Hotels & Resorts по таким заявкам является окончательным.

Предполагается, что должны соблюдаться Технические Стандарты Radisson SAS Hotel & Resorts по проектированию и строительству. Только в случае письменного запроса может быть получено согласие на альтернативные варианты принятия чего-либо или исключения отдельных положений стандартов для конкретного проекта.

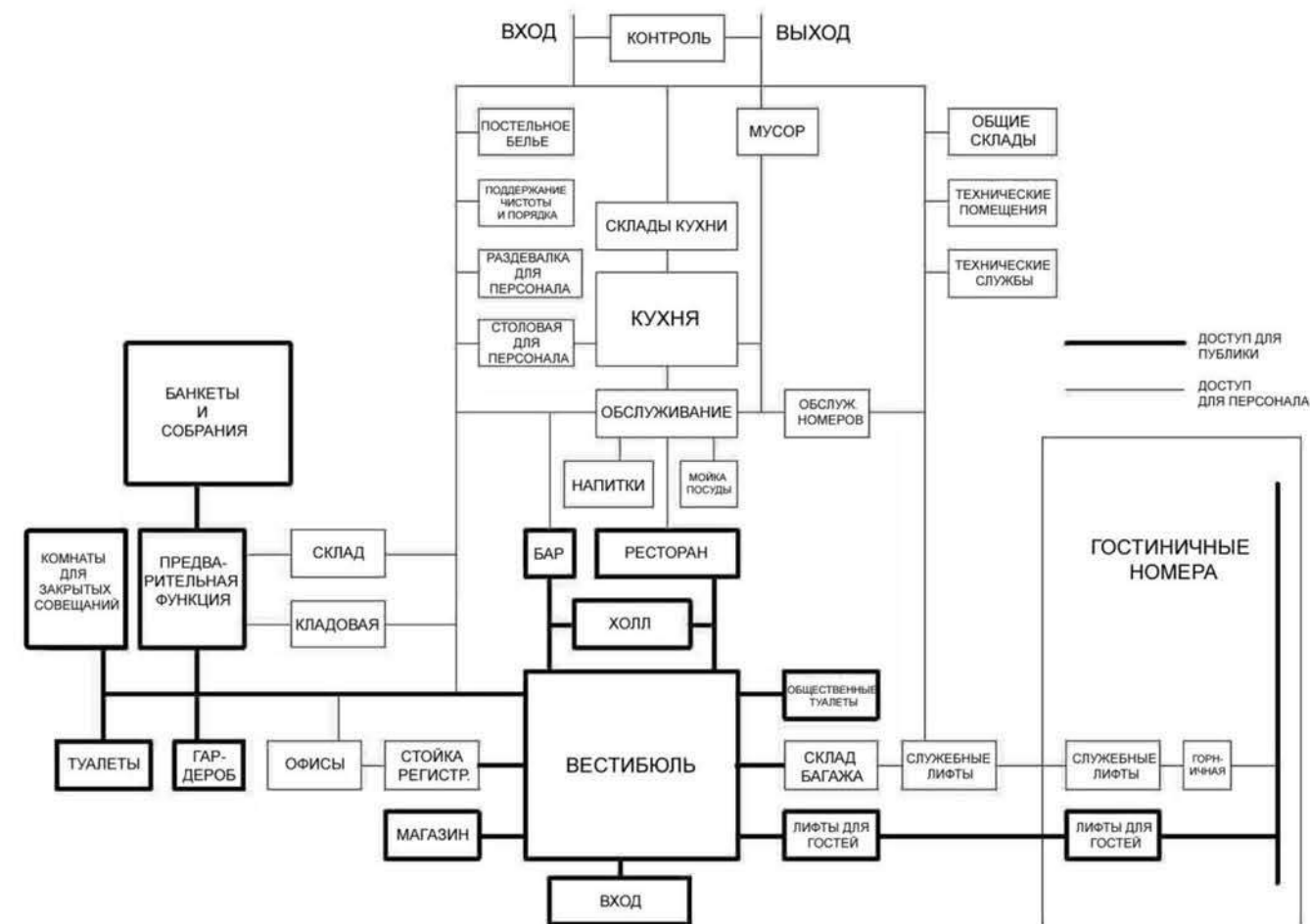
Брюссель, ноябрь 2005 г.

Отдел технических разработок Rezidor SAS/ Technical Development

2. ПРОГРАММА ЗОН И ПЛАНИРОВАНИЕ ПЛОЩАДЕЙ

2.1 БЛОК-СХЕМА ГОСТИНИЦЫ

На блок-схеме гостиницы показаны функциональные и организационные отношения между различными отделами гостиницы. На блок-схеме, приведенной ниже, показана общая базовая схема гостиницы, которую можно считать базовой схемой гостиницы, управляемой Radisson SAS Hotels & Resorts.



3. ТРЕБОВАНИЯ К ОБОЛОЧКЕ ЗДАНИЯ

В течение Периода строительства требуются транспаранты о подготовке к открытию, соответствующие фирменному руководству по созданию графических изображений, и знаки "Территория строительства".

3.1. ОБЩАЯ ПЛАНИРОВКА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКИ

3.1.1. ТОПОГРАФИЧЕСКАЯ СЪЁМКА И ИНФОРМАЦИЯ О ПЛОЩАДКЕ:

- A. Требования зонирования, отступы и другие местные требования
- B. Требования по безопасности
- C. Топографическая съёмка
- D. Существующие коммунальные сети и снабжение
- E. Доступ к площадке (дороги, пути подъезда транспорта)
- F. Любая другая информация, необходимая для проекта.

3.1.2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

- A. Ориентация здания учитывает соображения солнечного освещения и шума.
- B. Из всех номеров должен открываться наилучший вид из возможных. Гостиница должна быть лучше всего видна со стороны главных дорог и со стороны входа.
- C. Особое внимание должно уделяться курортным гостиницам, для которых планирование застройки и благоустройство территории (ландшафтная архитектура) являются важнейшими факторами привлекательности.
- D. Внедрение плавательных бассейнов и теннисных кортов должно быть тщательно изучено с целью избежать шумового воздействия на гостиничные номера.
- E. Театры на открытом воздухе должны иметь тихое окружение.
- F. Агрегатные помещения должны располагаться так, чтобы создаваемый ими шум не создавал неудобств окружающим.
- G. Необходимы отдельные входы для гостей, персонала и грузов. Желательно иметь отдельные входы для банкетных помещений и конференц-залов. Зона доставки грузов и служебный вход должны быть невидимы для гостей. Вследствие движения транспорта и создаваемого шума, зона доставки грузов должна быть удалена от зоны гостей и закрыта экранами от окружения.
- H. Следует уделять особое внимание обеспечению персонала жильём в курортных местах, так как привлечь опытный и способный персонал (в некоторых курортных местах) может быть трудной задачей. Желательно предоставить сотрудникам надлежащее, тщательно спроектированное жильё. В курортных местах жильё для персонала должно обеспечивать определенную камерность (уединённость) и должно располагаться вдали от зон, доступных для гостей. Желательно предоставить сотрудникам плавательный бассейн.

3.2. ЛАНДШАФТНАЯ АРХИТЕКТУРА

- A. Все открытые Зоны общественного пользования должны быть привлекательно благоустроены согласно планам, утвержденным Radisson SAS Hotels & Resorts. Следует использовать местные виды трав, кустарников, деревьев и подходящие насаждения, требующие минимального ухода.
- B. Для курортных гостиниц, где ландшафтная архитектура является важным фактором привлекательности, Radisson SAS Hotels & Resorts настоятельно рекомендует привлечь профессиональных дизайнеров по ландшафтной архитектуре. Такие элементы, как пруды, водопады, маленькие острова и мосты могут значительно повысить привлекательность гостиницы.
- C. Следует избегать больших площадей с дорожным покрытием и больших автомобильных стоянок; следует использовать насаждения, чтобы сделать эти зоны более привлекательными.
- D. Если гостиничные номера расположены на первом этаже, следует использовать подходящие насаждения в достаточном количестве, чтобы обеспечить уединенность гостей.
- E. Любое открытое механическое оборудование должно быть надлежащим и эстетичным образом закрыто от гостей с помощью ландшафтной архитектуры и/или подходящего ограждения, установленного на уровне земли.
- F. Главный вход должен быть выделен, желательно с помощью навеса, закрывающего по крайней мере одну подъездную дорогу.
- G. В случае нового строительства необходимо принять все меры для защиты существующих насаждений. Новые насаждения следует тщательно планировать и сажать параллельно с другими видами деятельности на площадке. Radisson SAS Hotels & Resorts подчеркивает важность законченного благоустройства территории к моменту открытия, что должно быть учтено при планировании.
- H. В засушливых зонах может потребоваться полномасштабная ирригационная система.
- I. Все наружные лестницы должны быть снабжены перилами.
- J. Уклоны и пандусы должны быть рассмотрены надлежащим образом.
- K. Водосток не должен пересекать пешеходные дорожки или подъездные дороги.

3.2.1. ОСВЕЩЕНИЕ:

- A. Все зоны должны иметь надлежащее достаточное освещение, в первую очередь вдоль пешеходных дорожек и вблизи входов.
- B. Расположение всех светильников должно быть тщательно продумано, чтобы избежать возможных повреждений автомобилями. По возможности, светильники следует размещать в зонах с насаждениями.
- C. Освещение парковки является частью общего наружного освещения и должно отвечать всем функциональным и проектным критериям. Освещение парковки должно быть связано с Системой управления зданием (СУЗ) в соответствии с заданием на проектирование СУЗ и освещения.

13.6. РАЗМЕРЫ КОМНАТ

Все комнаты должны иметь минимальную ширину 3600 мм.

Минимальная полезная площадь (включая ванную комнату) должна составлять 30 м² в городских гостиницах и 34² м в курортных гостиницах.

Минимальная высота от пола до потолка составляет 2700 мм в спальнях, 2200 мм в ванных комнатах и 2150 мм в прихожих.

13.7. КОМБИНАЦИЯ КОМНАТ

Комбинация комнат отображается на диаграмме и определяет сочетание разных стилей, суммарное количество комнат и оборудование для каждой комнаты.

Комбинация комнат для каждой гостиницы зависит от местно рынка и эксплуатационных нужд каждого отеля. Так как это является вопросом эксплуатации, команда оператора должна принять решение о реальной комбинации комнат.

Диаграмма комбинации комнат содержит следующую информацию (согласно местным потребностям и определениям):

13.7.1. ДИЗАЙН СТИЛЯ КОМНАТ

M – Морской

E – Экологический

O – Восточный

I – Итальянский

H – Хай-тек

S – Скандинавский

13.7.2. САНИТАРНЫЙ ТИП

B – Ванная

S – Душ

BS – Ванная/Душ

13.7.3. ТИП КОМНАТЫ

BU – Комната бизнес-класса

ST – Стандартная комната

PR – Президентский номер

SU – Многокомнатный номер

DA – Номер для инвалида.

13.7.4. ТИП КРОВАТИ

Q – Кровать Queen 160 x 205 см

K – Кровать King 180 x 205 см

T – Twin (две кровати каждая размером 100 x 205 см)

= – Два номера рядом

Общая компоновка с гостиничными номерами

Суммарное количество разных типов кроватей

Суммарное количество смежных номеров

К этому могут добавляться вопросы эксплуатации, такие как номера для курящих и некурящих гостей.

При создании диаграммы комбинации комнат руководствуются следующими принципами:

A. Диаграмма комбинации комнат представляет цепочку из всех номеров вдоль коридора, где соседние номера изображены рядом друг с другом, чтобы можно было определить смежные номера.

B. Первая цифра номера комнаты определяет этаж, а последующие цифры определяют номер комнаты.

V. Все комнаты с идентичными номерами (например 312 и 412) находятся друг над другом.

G. Четные и нечетные номера находятся по разные стороны коридора.

D. Двери одна напротив другой имеют последовательные номера.

E. Номера комнат не должны следовать один за другим, так как гость не ищет комнату, к которой у нет ключа.

13.9. НОМЕР ДЛЯ ИНВАЛИДОВ

Комнаты для инвалидов подчиняются местным правилам.

A. Если это не расходится с местными нормами, обеспечьте одну комнату для инвалида на каждые 75 гостиничных номеров. Эти комнаты должны располагаться на нижних этажах, рядом с лифтами.

B. Каждый номер для инвалида должен иметь соединяющиеся двери по стандарту гостиничного номера.

V. Входная дверь имеет свободный просвет не менее 775 мм и предпочтительно открывается наружу.

G. Обеспечьте дополнительный широкоугольный глазок на высоте 1200 мм от пола. Под глазком должна находиться информация по безопасности.

D. Оборудуйте пандусы на порогах.

E. Планировка комнаты должна позволять разворот инвалидного кресла (радиус 1,5 м). Свободная ширина, по крайней мере по одну сторону кровати, должна составлять 1200 мм.

J. Расположите выключатели света на высоте 800-1200 мм от пола.

3. В гардеробе установите 2 бруса для вешалок на высоте 1300 мм и 1800 мм, соответственно.

I. Предохранительная цепочки на двери должна быть достижима из инвалидного кресла.

K. Автоматический открыватель двери должен активироваться с помощью электронного дверного замка снаружи и с помощью нажимной кнопки изнутри.

L. В комнатах для инвалидов помимо звуковой сирены должно находиться аварийное освещение и мигающая тревожная лампа.

M. Комнаты для гостей с ограниченной подвижностью должны иметь системы натяжного шнура в ванной комнате и у изголовья кровати, чтобы передавать сигнал в конторку портье.

13.10. ЗВУКОВАЯ ИЗОЛЯЦИЯ

Следующие минимальные требования к ослаблению звука должны удовлетворяться для гарантии акустического комфорта:

A. Комната – Комната R'w 52 дБ (ISO 140-4, ISO 717-1)¹

B. Комната – Коридор 35 " (ISO 140-4, ISO 717-1)

V. Комната – Патио/внутренний двор/атриум 39 " (ISO 140-4, ISO 717-1)

G. Комната – Улица менее 35 дБА (L A, эквивал.,24ч) (ISO 140-5)²

D. Комната – Техническое оборудование менее 32 дБА (L A, макс.) (prEN-ISO 16032)

Ослабление внешнего шума через наружную оболочку здания будет зависеть от окружающих условий в конкретном месте. В областях, подверженных регулярному фоновому шуму (например, аэропорты и загруженные деловые части города), коэффициенты ослабления звука должны повышаться, чтобы уровень шума внутри гостиничных номеров не превышал 35 дБА (L A, эквивал. 24 ч).

Для атриумов и разделения между гостиничным номером и холлом и другими зонами общего пользования также необходима специальная обработка.

Особое внимание следует уделить шумовым каналам через лифтовые шахты, пустоты и служебные полости для размещения машин по приготовлению льда. Если такие машины расположены рядом с гостиничными номерами, специально позаботьтесь о соответствующей изоляции.

13.10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

A. Коэффициент вероятного ослабления звука, R'w

Однорядный рейтинг воздушной звуковой изоляции в зданиях и элементах здания.

Приводится в децибелах (дБ). Чем выше величина R'w, тем лучше. Измерение производится согласно стандарту ISO 140-4: 1998 «Полевые измерения воздушного ослабления шума между комнатами».

B. Внутренний эквивалентный и взвешенный по площади уровень звукового давления, LA, эквивал. 24 ч

Предельная величина для внутреннего, взвешенного по площади, среднего уровня звукового давления от внешних источников.

Приводится в дБА. Измерение производилось согласно стандарту 140-5:1998, «Полевые измерения воздушной звуковой изоляции элементов фасада и фасадов».

C. Внутренний максимальный взвешенный уровень звукового давления, LA, макс.

Предельная величина для внутреннего, максимального, взвешенного по площади, уровня звукового давления от технического оборудования.

18. МЕСТА ОТДЫХА И РАЗВЛЕЧЕНИЙ

18.1. ВВЕДЕНИЕ

Потребность в тренажерных и оздоровительных центрах постоянно растет. Деловой путешественник не хочет пропускать или прерывать свои занятия спортом и ищет гостиницы, предлагающие такие объекты. Отдыхающий путешественник ожидает наличие таких объектов, как само собой разумеющееся.

Большинство первоклассных отелей сегодня имеют смешанные тренажерные /оздоровительные центры, а порой и крытые плавательные бассейны. Тенденция к улучшению здоровья такова, что рынок разработал типовые «отели здоровья», предлагающие широкое разнообразие медицинских услуг, способов медитации и т.д., дополненных диетическим меню. Все это вместе с традиционными формами бань порождает множество креативных производных.

Описанные ниже стандарты отражают сегодняшние ожидания от мест отдыха и развлечения и должны использоваться в каждой грядущей гостинице сети.

Абсолютно необходимо, чтобы консультанты по ландшафтной архитектуре регулярно сотрудничали с персоналом «Radisson SAS Hotels & Resorts» для гарантии того, что разрабатываемый проект отражает эстетические и функциональные требования владельца и оператора.

Философия «Radisson SAS»

Сущность философии «Radisson SAS Hotels & Resorts» при проектировании курортов и мест отдыха и развлечения может быть изложена посредством суммирования следующих признаков:

А. Стимулирующий – Живой – Динамичный – Красочный – Счастливый – Дружелюбный

Б. Привлекательный – Органичный – Произвольный – Элегантный – Экзотичный – Свободный

Эти признаки должны отражаться в проекте оздоровительной зоны и соответствующего ландшафта.

Проект должен отражать праздничный дух, стимулировать общение и доставлять радость, восхищение, комфорт, безопасность и ощущение полной свободы.

Высокий стандарт проектирования и строительства

Выражение «хорошее здоровье» созвучно высокому качеству проекта, воплощения и оборудования.

Чтобы гарантировать безопасность и благополучие нашим гостям, на всех дорожках в мокрых зонах должны быть устроены полы с подогревом.

Техническое обслуживание

Все проекты должны отражать функциональные требования клуба. Твердые и мягкие ландшафтные схемы должны разрабатываться изначально без потребности в будущем обслуживании, чтобы операционные расходы сокращались до минимума.

18.2. РАЗВЛЕЧЕНИЯ ДЛЯ ДЕТЕЙ

Внутри гостиницы

А. Комната примерной площадью от 25 до 40 м² для активных игр под наблюдением взрослых, просмотра видео, компьютерных игр, ремесла, приготовления еды и напитков. Она должна располагаться в заметной зоне в центре курорта, легко доступной для родителей

Б. Зона в виде отдельного «детского мира» с образной общей темой оформления. Комната имеет систему управления климатом и лишена каких-либо опасностей. Должен использоваться дружелюбный по отношению к детям интерьер. Розетки должны устанавливаться на высоте 1,8 м во избежание поражения электротоком. Пол должен покрываться прочным ковром, фетром, паркетом или линолеумом. Ограничители дверей не позволяют защемить пальцы. Необходимо наличие туалета.

На открытом воздухе

А. Приблизительно по два метра на гостиничный номер для открытой игровой площадки и лужайки, предпочтительно вдалеке от внутренней игровой комнаты. Игровая площадка проектируется как образная тема (форт, подземелье, корабль, замок и т.д.) для игры под надзором и без такового. Проект и оборудование должны предотвращать возможность несчастных случаев.

Б. В зависимости от преобладающей культуры посетителей должно предусматриваться место для няней, остающихся вместе с детьми. Наружная игровая площадка желательно должна иметь вид на детский бассейн, который находится рядом со взрослым бассейном. Поблизости должны размещаться туалеты.

18.6. ЦЕНТРЫ ДОСУГА И СПОРТА

В зависимости от размера гостиницы, и особенно для курортных отелей, возникает потребность в центрах досуга и спорта.

Точное количество таких объектов зависит от типа гостиницы и профиля ожидаемых гостей.

На курортах наружные центры досуга и спорта часто сопряжены с деятельностью оздоровительных клубов.

Дополнительные центры досуга и спорта могут включать в себя:

18.6.1. ПАВИЛЬОН ДЛЯ КОНЦЕРТОВ КЛАССИЧЕСКОЙ МУЗЫКИ

А. Для медитации под музыку в спокойном окружении

Б. Независимое здание или совместно используемая площадка, расположенная в защищенной части тихого парка. Конструкция здания может отражать общий архитектурный проект клуба в зависимости от удаления от главных курортных построек. Максимальное использование окружающих видов и топографии местности. Ориентация: по возможности с видом на закат.

В. Мощная посадочная зона с прилегающей лужайкой и зоной водосборса. Достаточное пространство для 30 гостей (максимум) сидящих малыми группами или индивидуально.

Г. Минимум 60 м² пространства под крышей и 100 м² открытого прилегающего пространства.

18.6.2. ОТКРЫТЫЕ СПОРТИВНЫЕ ПЛОЩАДКИ

А. Для спортивных тренировок, репетиций и анимации. Обеспечьте горизонтальную площадку в зоне между ядром курорта и пляжем, связанную со спортивными полями.

Б. Площадка должна представлять собой лужайку, защищенную от ветра посредством соседних зданий или насаждений.

По периферии должны быть высажены тенистые деревья. Минимальная общая площадь 300 м².

В. Если площадка должна использоваться для репетиций, обеспечьте прямую связь с зоной анимации (театром). Для этой площадки все обязательства и пригонки могут производиться в привязке к типу курорта и ожидаемой клиентуры.

18.6.3. БАДМИНТОН

А. Для проведения соревнований по бадминтону и для игры проживающих

Б. Предпочтительно на горизонтальной площадке в качестве переходной зоны между центральным ядром/главным баром и пляжем.

Ориентация: север–юг. Может представлять собой лужайку или мощеную площадку. Может использоваться съемная сетка.

В. Общий размер бадминтонного поля 17,40 x 9,10 м, размер сетки 6,10 x 13,40

Г. Точные размеры поля можно узнать в спортивной федерации

18.6.4. ТУРНИРЫ ПО ПЛЯЖНОМУ ВОЛЕЙБОЛУ И ИГРЫ ДЛЯ ГОСТЕЙ

А. Предпочтительно горизонтальная площадка в зоне между центральным ядром/главным баром и пляжем.

Ориентация: север–юг.

Б. По всему размеру площадки должен быть снят верхний слой грунта на минимальную глубину 50 см, и туда засыпают слой мелкозернистого просеянного песка минимум 50 см; кронштейны для крепления сеточных столбов заливают в бетон перед засыпкой песка.

Лини разметки делаются из хлопчатобумажных лент или 1-дюймового каната с люминесцентной окраской, крепящегося к песку с помощью шпилек

В. Общий размер волейбольной площадки 17,25 x 24,80 м, размер сетки 10,25 x 18,00 м

Г. Точные размеры площадки можно узнать в спортивной федерации

18.6.5. БИЛЬЯРДНЫЕ ЗАЛЫ

А. Турниры по бильярду и игра для проживающих

Б. Бильярдная зона должен иметь прямую связь с главным баром. Бильярдные зоны должны быть организованы так, чтобы не мешать потоку гостей и линиям циркуляции.

В. Требуемая общая площадь для одной игры, исключая зрительские зоны, составляет → (в зависимости от размера столов)

Г. Столы для пула и бильярда 4,45 м x 6,25 м

Д. Освещение должно размещаться над столами и покрывать всю площадь стола

18.6.6. ИТАЛЬЯНСКИЕ КЕГЛИ

А. На пляже, рядом с пляжным баром, в тихом месте, непосредственно связанным с главными активными зонами.

В солнечных местах должна обеспечиваться защита от солнца. В защищенных от солнца местах ориентация может быть любой. Там где влияние солнечного света может мешать игре – ориентация север–юг. Зоны для всех малых игры должны быть организованы так, чтобы не мешать потоку гостей и линиям циркуляции.

Б. Требуемая площадь для одиночной игровой площадки за исключением зрительских зон составляет 23,16 x 3,05 м

В. См. официальные требования спортивные федерации WWOBA (Итальянские кегли)

Г. В зависимости от местонахождения курорта игра может быть заменена на боулинг.

18.6.7. МАЛЫЕ ИГРЫ

Дартс

Б. Площадка для дартса должен иметь прямую связь с главным баром. В защищенных от солнца местах ориентация может быть любой. Там где влияние солнечного света может мешать игре – ориентация север–юг. Площадки для дартса должны быть организованы так, чтобы не мешать потоку гостей и линиям циркуляции.

Б. Требуемая площадь для одиночной игровой площадки за исключением зрительских зон составляет: 2,00 x 3,00 м

В. Точные размеры можно узнать в спортивной федерации.

Садовые шахматы

А. Игра для проживающих. Рядом с центральным клубом или главным баром в спокойном месте, непосредственно связанным с главными активными зонами. Площадка для садовых шахмат должна соединяться с тихими и спокойными зонами гостиницы. В защищенных от солнца местах ориентация может быть любой. Там где влияние солнечного света может мешать игре – ориентация север–юг. Садовые шахматы должны быть организованы так, чтобы не мешать потоку гостей и линиям циркуляции.

Б. Требуемая площадь для одиночной игровой площадки за исключением зрительских зон составляет 3,2 x 3,2 м

В. Точную информацию можно получить в спортивной федерации.

Мастерская для горных велосипедов

А. Аренда и техническое обслуживание горных велосипедов

Б. Рядом с внешней дорогой. Должна иметь пространство для 1 ремонтного стенда, включая щит с инструментами, и для 20 хранящихся велосипедов.

В. Примерная площадь 10,00 x 5,00 м. Имеются раковина с пробкой для мойки велосипедов, штепсельные розетки

для подключения электрического оборудования и компрессора, а также телефонное гнездо

Фанбол

А. Для проживающих в гостинице людей и проведения турниров

Б. Предпочтительно рядом с теннисным центром или не его территории. Ориентация: север–юг. Организация и количество таких площадок будет зависеть от имеющегося пространства. Бетонное основание или асфальт

В. Общие размеры корта: 9 x 18 м

Г. Точные технические требования следует уточнить в спортивной федерации.

Зона для настольного тенниса

А. Неофициальная игра в настольный теннис и турниры

Б. Крытая терраса рядом с центральным клубом, в тихом месте, связанном с главными активными зонами. По возможности ориентация север–юг. Этот критерий не имеет значения, когда зона полностью защищена от солнца

В. Оптимальное количество столов равно четырем. Два защищены от солнца и ветра, и два – только от ветра

Г. Общее пространство на один стол составляет не менее 4,525 x 8,75 м

Д. Все столы должны иметь освещение для вечерней игры

Е. Точные размеры можно узнать в спортивной федерации.

Корты для игры в сквош

- А. Турниры по сквошу и игра для проживающих
- Б. В помещении, расположенном рядом с теннисными кортами. Весь центр включает в себя как минимум 1 корт, обычно 2 корта на 600 гостей, куда входит один центральный корт плюс трибуна для зрителей, билетная касса, спортивный бар, туалеты, кладовая и мастерская. Может объединяться с теннисным центром для упрощения эксплуатации. Зрительская трибуна центрального корта должна вмещать посадочные места примерно для 60 гостей
- В. Общий размер одиночного корта составляет 9,75 x 6,40 м.
- Г. Точные размеры кортов для сквоша можно узнать в спортивной федерации.

Теннисный центр

- А. Теннисные турниры, обучение и игра для проживающих
 - Б. На ровной, защищенной от ветра площадке, предпочтительно на удалении от жилой зоны (чтобы не беспокоил шум и прожекторное освещение). Максимальное использование топографии местности поможет избежать ненужного перемещения грунта. Ориентация север-юг для открытых кортов.
 - В. Весь центр включает в себя как минимум 4 корта, обычно 6 кортов на 600 гостей, куда входит один центральный корт плюс трибуны для зрителей, билетная касса, спортивный бар, туалеты, кладовая и мастерская. Офис и спортивные бары должны располагаться рядом с центральным кортом.
 - Г. Продажа билетов и информационная служба должны располагаться в офисе на одного человека, где также находится инструктор по теннису. Необходима связь с кассовым терминалом, Интернетом и телевизионной сетью. Стены должны иметь пространство для рекламных объявлений.
 - Д. Зрительские трибуны должны быть защищены от солнца и приподняты над центральными кортами. Когда это возможно, существующая топография местности должна в полной мере использоваться при создании трибун. Е. Другие теннисные корты должны группироваться вокруг центральной зоны и вписываться в ландшафт. Доступ всегда осуществляется через центральную зону. Структурные насаждения должны отделять близлежащие корты
 - Ж. Общий размер одиночного корта составляет 18,289 x 36,576 м.
 - З. Зрительская трибуна центрального корта должна вмещать посадочные места примерно для 120 гостей
 - И. Точные характеристики теннисных кортов и обустройство освещения следует узнать в спортивной федерации
- Для всех кортов обеспечивается прожекторное освещение. Кронштейны для сеточных мачт должны устанавливаться до монтажа кортов.

Рекомендуемые материалы для кортов:

- Акриловые корты с покрытием Plexipave: -
- i) 1 слой акрилового верхнего покрытия
 - ii) 3 слоя Plexicushion 3 layers of Plexicushion
 - iii) 3 слоя Plexipave

Водные виды спорта (только для прибрежных курортов)

- А. Парапланы, водные лыжи, парусный спорт, виндсерфинг, плавание с маской и трубкой, лодки с прозрачным днищем, дайвинг, водные велосипеды/каное (будут меняться в зависимости от курорта)
- Б. Непосредственно связанные с морским берегом и ориентированные на него, но на удалении от открытой зоны для купания/пляжа. Должны иметь доступ к дорогам общего пользования, чтобы доставлять оборудование, и должны находиться рядом с санитарно-техническими объектами (туалетами, раздевалками, душевыми и т.д.)
- В. Виндсерфинг, парусный спорт и водные велосипеды/каное должны ассоциироваться с пляжем и слегка наклонным песчаным берегом; парапланы, водные лыжи, плавание с маской, лодки с прозрачным днищем и дайвинг должны иметь соответствующие причалы. Терраса, защищенная от солнца и ветра, с достаточным пространством примерно на 25 человек, должна обеспечиваться для проведения занятий и обучения. Для продажи услуг должно обеспечиваться внешнее пространство, защищенное от солнца, с конторкой владельца.
- Должен обеспечиваться навес для оборудования, такого как доска для серфинга. Кладовая для оборудования аквалангистов и помещение для сушки обеспечиваются вместе с комнатой для обучения.
- Г. Минимальная глубина воды у причала должна составлять 2,00 м для водных видов спорта, морских экскурсий и платформ для плавания
- Д. Вход на пляж должен иметь шлагбаум или ворота со сторожем или навес

18.7. ОТДЕЛ ОТДЫХА

- А. Сеть «Radisson SAS Hotels & Resorts» воспринимает отдых на курорте как очень важную услугу, заслуживающую отдельного отдела.
- Б. Руководитель отдела отдыха будет иметь свой офис в зоне ожидаемой циркуляции гостей (рядом с вестибюлем, помещением для завтраков)
- Этот офис должен иметь два рабочих места. Там же будет находиться доска для объявлений о ежедневных мероприятиях.
- В. Офис рассчитан на руководителя и одного служащего; обеспечивается связь с системой учета реализации, Интернетом и телевизионной сетью. В этом офисе обычно располагается пульт громкоговорящей связи с бассейном, если тот располагается поблизости.
- Г. На курортах с большой территорией и не менее чем 400 посетителями необходимы дополнительные пункты учета реализации для заказа билетов (например, с пляжа на теннисные корты).

18.8. ПЛАВАТЕЛЬНЫЙ БАСЕЙН

18.8.1. ПРОЕКТ БАСЕЙНА

- Наружная зона используется для обычного плавания, организованной анимации и занятий водными видами спорта. Бассейн должен располагаться рядом с ядром курорта и недалеко от главного бара, а его ориентация должна максимально использовать солнечное тепло.
- Главный бассейн должен иметь органичную форму, максимальную глубину 2,0 м, и 3,0 м для секции ныряльщиков. Бассейн разбивается на разные зоны →
- А. Спорт
 - Б. Гимнастика (более мелкий)
 - В. Плавание
 - Г. Ныряние
 - Д. Ванна для забав со скольжением
- Главный бассейн должен иметь остров с мостом для выступлений и анимации. Отдельно от главного бассейна предусматривается детский бассейн, с максимальной глубиной 0,4 м и постепенным уклоном. Он явно отделен от главного бассейна.
- Посадочная зона вокруг плавательного бассейна должна улучшать его органичную форму и разбиваться на активные зоны вокруг бассейна и множество маленьких и открытых пространств для индивидуальных гостей и групп. Эти пространства могут отделяться с использованием разных уровней, теневых конструкций или насаждений. Теневые конструкции всегда используются внутри бассейнов, используемых преимущественно для обычного плавания. Бассейн включается в мокрую зону гостиницы, и объединяется с парилками и саунами, если таковые присутствуют. Доступ осуществляется непосредственно из раздевалок и комнат отдыха.

18.8.2. ОБОРУДОВАНИЕ БАСЕЙНА

- А. Правила, часы работы и телефонные номера аварийной службы должны ясно указываться в том месте, которое хорошо видно для гостей, посещающих бассейн.
- Б. Зона бассейна должна иметь телефон, пейджинговую систему и фоновую музыку
- В. На глубоком конце бассейна (макс. глубина 3,00 м) обеспечивается доска для ныряния
- Г. Рядом с бассейном должно находиться спасательное оборудование, такое как спасательный жилет и багор
- Д. Лестницы или ступеньки предусматриваются через каждые 25 м как минимум. Две лестницы и более должны обеспечиваться на глубоком конце и одна и более на мелком конце
- Е. Все бассейны, крытые и открытые, должны оборудоваться автоматической системой химического дозирования и фильтрации
- Ж. Все крытые бассейны должны подогреваться, а все открытые бассейны должны оборудоваться всем необходимым для подогрева и охлаждения
- З. Бассейны должны маркироваться для указания изменяющейся глубины
- И. Отделка палубы должна не допускать быть противоскользкой
- К. Подводное освещение должно быть низковольтным, легко обслуживаемым и долговечным. Оно должно быть одобрено для применения в плавательном бассейне.

18.8.3. ПРОЧИЕ ОБЪЕКТЫ

19. РАЗМЕЩЕНИЕ ПЕРСОНАЛА

19.1. МИНИМАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ

Для предоставления высококачественного сервиса нашим гостям крайне необходимо, чтобы наш персонал чувствовал себя хорошо отдохнувшим и был любезным.

Это означает, что размещение и отдых персонала имеют первостепенное значение.

Политика сети «Radisson SAS Hotels & Resorts» направлена на инвестиции в персонал, как краеугольный камень нашей работы.

Для размещения персонала применимы следующие минимальные стандарты:

Обеспечьте:

- А. Обнаружение дыма
- Б. Достаточное закрытое пространство для имущества персонала
- В. Один рабочий стол с настольной лампой на каждые два сотрудника
- Г. Разъем телевизионной антенны в каждой спальне
- Д. Телефонные гнезда по крайней мере на каждом этаже
- Е. Проводной доступ к Интернету в зонах общего пользования
- Ж. Хороший светильник для чтения над кроватью
- З. Достаточное количество розеток для радиоприемника, утюга, телевизора и других электроприборов
- И. Помещения для стирки личных вещей
- К. Места отдыха и развлечения
- Л. Небольшой магазин или супермаркет при необходимости
- М. Комнаты для персонала должны оснащаться базовой мебелью и бытовыми приборами согласно следующим перечням:

Вот перечень возможной мебели и оборудования:

3-КОМНАТНЫЕ НОМЕРА

Спальня	Детская спальня	Гостиная	Кухня	Ванная комната
Двухспальная кровать	Однospальная кровать	Двухместная софа	Двойная раковина	Душевая со шторкой
Встроенный гардероб/зеркало	Встроенный гардероб	Гостиные стулья	Буфет согласно планировке	Раковина для мытья рук
Прикроватные столики	Прикроватные столики	Столовый стол	Плита на 4 конфорки	Унитаз
Прикроватные лампы	Прикроватные лампы	Книжные полки	Розетки	Розетка для бритья
Зеркало	Зеркало	Гостиные стулья	Холодильник	
Шторы	Шторы	Обеденный стол		
Стулья	Стулья	Гнездо для телеантенны		
Туалетный столик	Туалетный столик	Гнездо для телефона		
Гнездо для телефона		Торшер		
		Настольная лампа		

2-КОМНАТНЫЕ НОМЕРА

Спальня	Гостиная	Кухня	Ванная комната
Встроенный гардероб	Двухместная софа	Раковина	Душевая со шторкой
Прикроватные столики	Кресла	Буфеты согласно планировке	Раковина для мытья рук
Зеркало	Обеденный стол	Плита на две конфорки	Унитаз
Шторы	Книжные полки	Розетки	Зеркало + Полка

Стулья	Стулья	Холодильник	Розетка для бритья
Туалетный столик	Обеденный стол		
Гнездо для телефона	Гнездо для телеантенны		
	Гнездо для телефона		
	Торшер		

СТУДИЯ/ОДИНОЧНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Студия	Студия	Кухня	Ванная комната
Однospальная кровать	Кресла	Раковина	Душевая со шторкой
Встроенный гардероб	Гостевой стол	Буфет	Раковина для мойки рук
Прикроватные столики	Гнездо для телеантенны	Плита	Унитаз
Прикроватные лампы	Гнездо для телефона	Розетки	Зеркало + полка
Письменный стол и лампа		Холодильник	Розетка для бритья
Зеркало			
Шторы			
Гнездо для телефона			

СТУДИЯ/ДВОЙНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Студия	Ванная комната
Однospальная кровать	Душевая со шторкой
Встроенный гардероб	Раковина для мытья рук
Прикроватные столики	Унитаз
Прикроватные лампы	Зеркало + полка
Зеркало	Розетка для бритья
Шторы	
Столик и светильник	
Гнездо для телеантенны	
Гнездо для телефона	

ЗОНЫ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

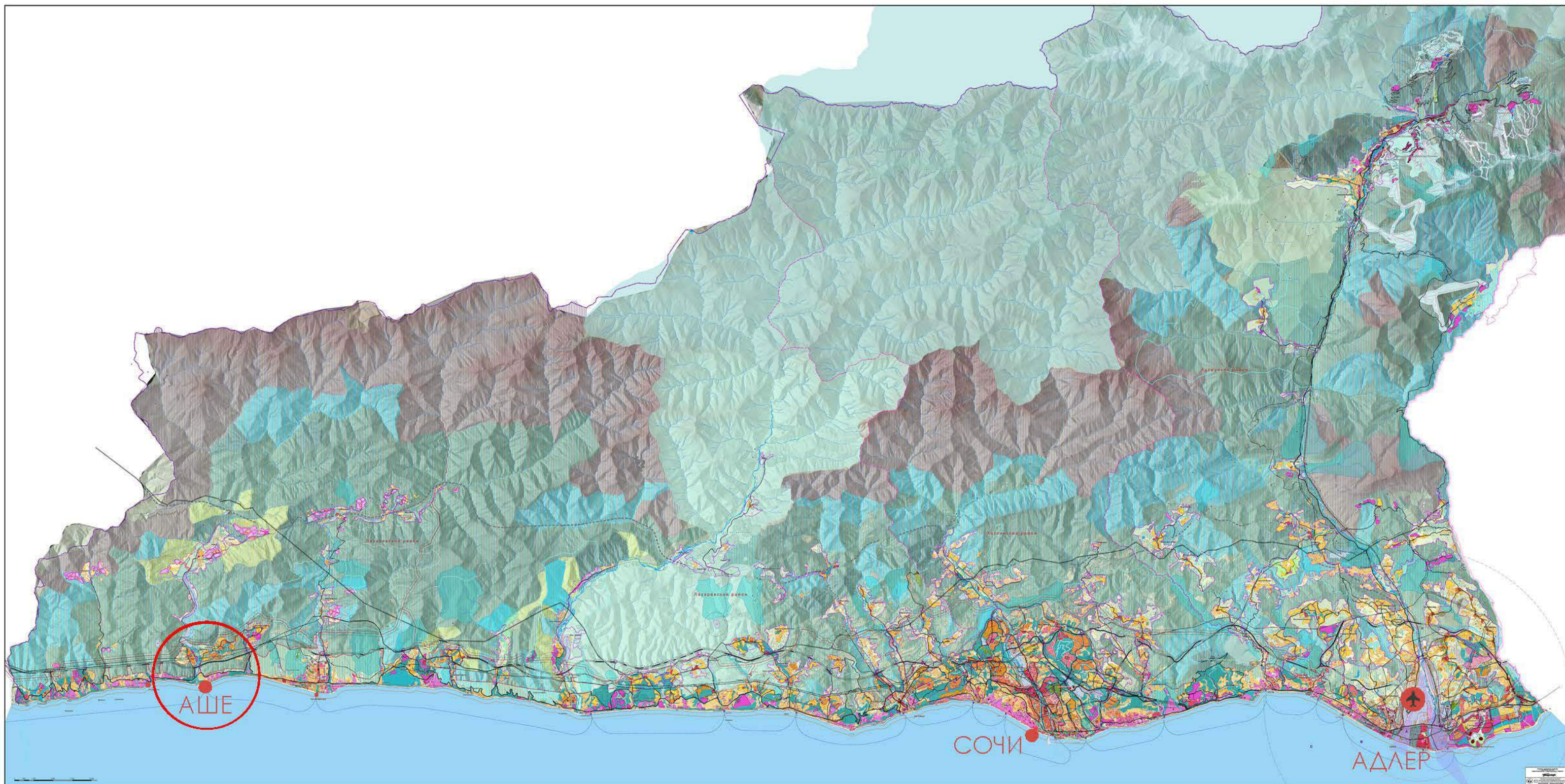
Ресторан	Игровая комната	Места для отдыха и спорта	Магазин/Универмаг
Ресторан для старшего персонала	Бильярдный стол	Плавательный бассейн	Небольшой супермаркет, управляемый менеджером
Ресторан для младшего персонала	Мини-футбол	Волейбольная площадка	Магазин на 20 м ²
Кухня	Настольный теннис	Футбольное поле	
Закусочная		Парковка для велосипедов	



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ



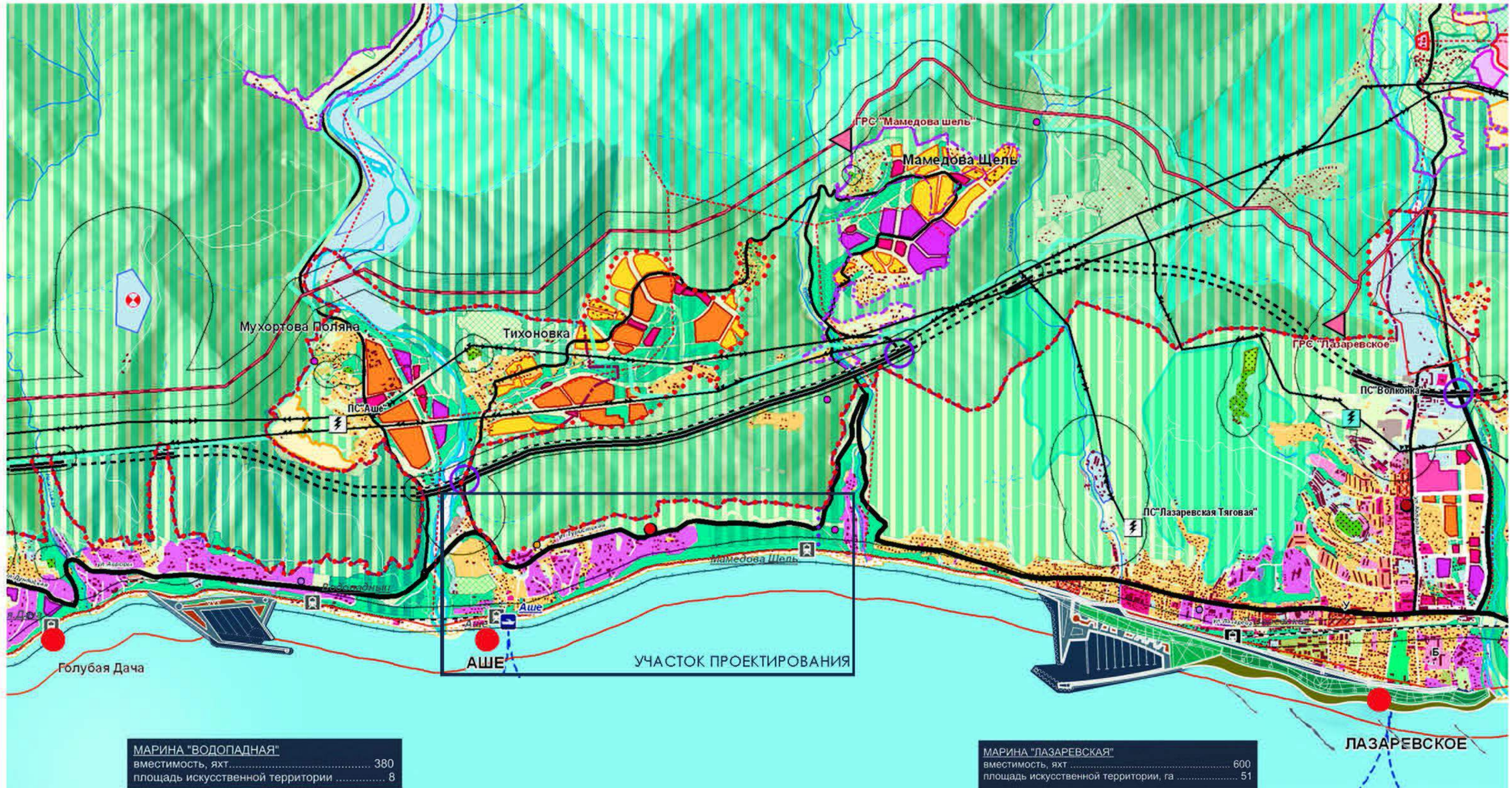
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.СОЧИ 2009



ОТ АЭРОПОРТА АДЛЕР ДО СТАНЦИИ АШЕ 90 КМ.



ФРАГМЕНТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА Г.СОЧИ 2009 ЛАЗАРЕВСКОЕ - ГОЛУБАЯ ДАЧА



- Курортно-гостиничные учреждения
- Усадебная застройка и садоводство
- Малоэтажная жилая застройка (до 5 этажей)

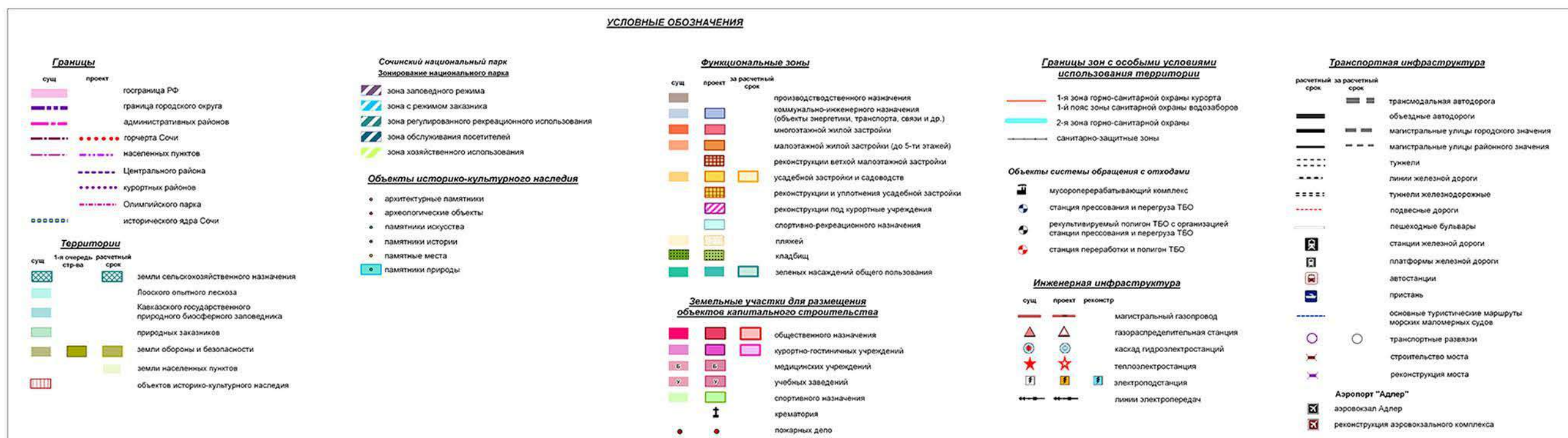
ОТ СТАНЦИИ ЛАЗАРЕВСКОЕ - АШЕ 11 км. 8 мин. 19 мин.

ФРАГМЕНТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА Г.СОЧИ 2009

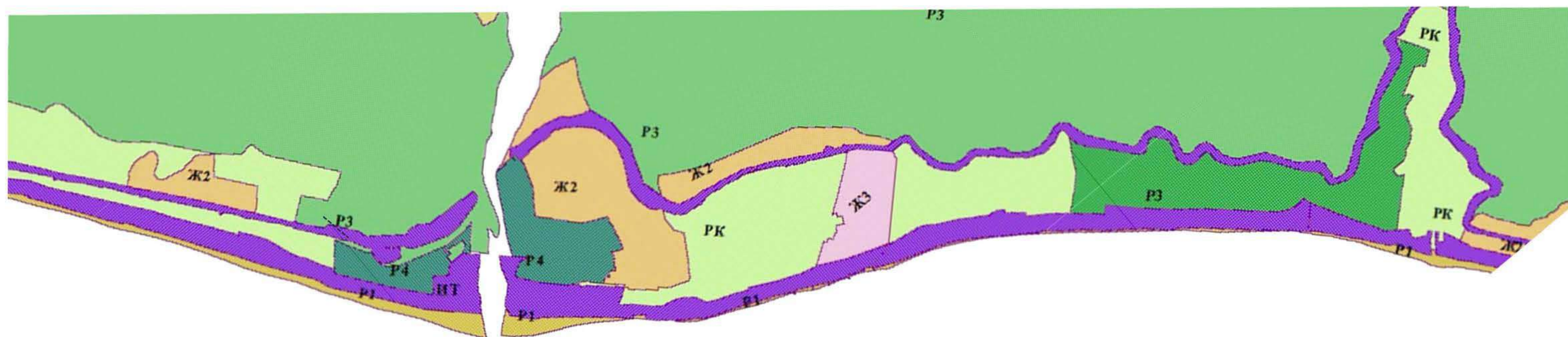
УЧАСТОК ПРОЕКТИРОВАНИЯ



Генеральный план городского округа "Город Сочи"
Проектный план (основной чертеж). Схема функционального зонирования



ФРАГМЕНТ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Г.СОЧИ



P3

ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ
ОГРАНИЧЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

PK

ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЕ
УЧРЕЖДЕНИЯ

Ж3

СРЕДНЕЭТАЖНАЯ
ЗАСТРОЙКА ДО 22 М.

Ж2

МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА
ДОМАМИ КОТТЕДЖНОГО И
БЛОКИРОВАННОГО ТИПА
ДО 15 М.

P4

ОБЪЕКТ СПОРТА И
АКТИВНОГО ОТДЫХА

P1

ПЛЯЖНАЯ ЗОНА ОБЩЕГО
ПОЛЬЗОВАНИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ В ПРЕДЕЛАХ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ

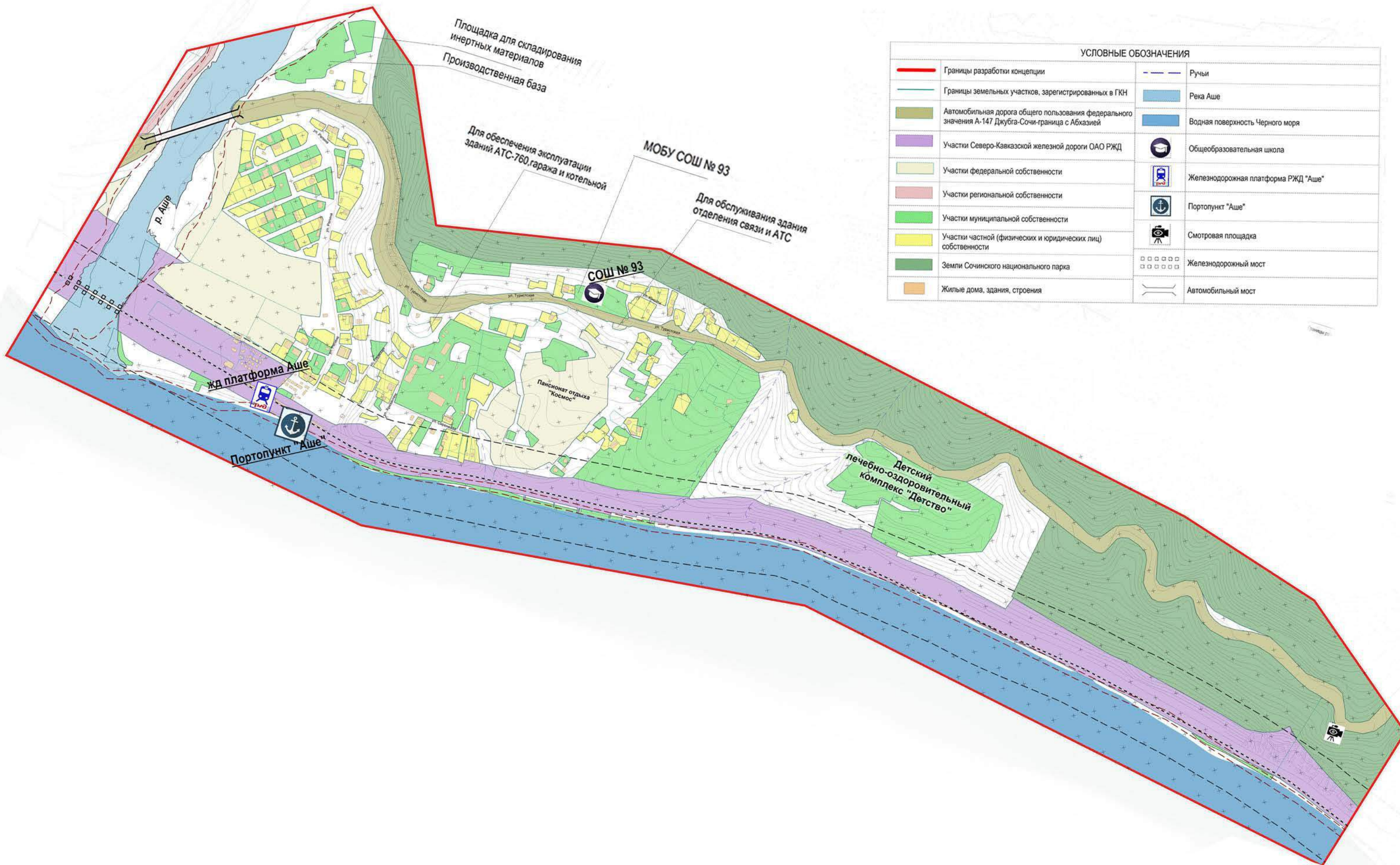
РК – гостиница, мотель, хостел, Отель, апартаменты, пансион, туристическая база, туристическая деревня, санаторий, дом отдыха, пансионат, спа-отель, детский лагерь, спортивная база отдыха, база отдыха, лечебно-оздоровительный центр, аэрарий, лечебные (специализированные) пляжи, пляжи, экскурсионное бюро, туристический офис-центр, информационный центр, центр курортного отдыха, магазин, ресторан, кафе, столовая, бар, музей, выставочный зал, концертно-спортивный комплекс, театр, летний театр, кинотеатр, ночной клуб, Физкультурно-оздоровительный комплекс, Спортивные сооружения, Спортивный зал, Фитнес-комплекс, Спортивный клуб, Спортивная школа, Бассейн, Спортивная площадка, Детский игровой центр, Теннисный корт, Парк культуры и отдыха, Тематический парк, Парк, сквер, Бульвар, прогулочная набережная, Аквапарк, Атракцион, Дельфинарий, Океанариум, Площадка для пляжного волейбола, настольного тенниса, бадминтона и других видов активного отдыха, Пункт первой медицинской помощи, Врачебный кабинет, Ветеринарная поликлиника, Аптека, Станция скорой и неотложной помощи, Курортная поликлиника, Водо- и грязелечебница, Больница скорой медицинской помощи, Подстанция больницы скорой медицинской помощи, Пункт стоянки больницы скорой медицинской помощи, Отделение связи, Опорный пункт полиции, Общественный туалет, Спасательная станция, Административное здание правоохранительных органов (РОВД, прокуратура и т.п.), Автомобильные мойки, Надземный и подземный пешеходный переход, Причал, элинг, Объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, Линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, полоса отвода автомобильной дороги, полоса отвода железной дороги, Противооползневое сооружение, Объект гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, Благоустройство территории.

Ж-3 – Жилой дом, состоящий из нескольких блоков (сблокированный жилой дом), Экскурсионное бюро, Туристический офис-центр, Информационный центр, Центр курортного отдыха, Универсам, Универмаг, Торговый центр, Торгово-развлекательный центр, Торгово-развлекательный комплекс, Магазин, Оптовый сельскохозяйственный продовольственный рынок, Розничный рынок (продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов), Рыночный комплекс, Объекты мелкорозничной торговли, рассчитанные на малый поток посетителей: киоски, павильоны, палатки, Ресторан, Кафе, Столовая, Бар, Детское дошкольное учреждение, Общеобразовательная школа, Школа-интернат, Специализированная школа, Лицей, Гимназия, Учреждение высшего образования, Учреждение среднего специального образования, Учебный центр, Музей, Выставочный зал, Концертно-спортивный комплекс, Театр, Летний театр, Клуб, Библиотека, Архив, Музыкальная школа, Художественная школа, Хореографическая школа, Дом творчества, Телестудия, Радиостудия, Киностудия, Студия звукозаписи, Редакция газет и журналов, , Издательство, Физкультурно-оздоровительный комплекс, Спортивные сооружения, Спортивный зал, Фитнес-комплекс, Спортивный клуб, Спортивная школа, Бассейн, Спортивная площадка, Детский игровой центр, Теннисный корт, Парк культуры и отдыха, Тематический парк, Парк, Сквер, Бульвар, прогулочная набережная, Больница, Клиника общего профиля, Диспансер, Амбулатория, Поликлиника, Пункт первой медицинской помощи, Врачебный кабинет, Аптека, Станция скорой и неотложной помощи, Станция переливания крови, Дом ребенка, Детский дом, Дом для престарелых, Семейный детский дом, Больница скорой медицинской помощи, Подстанция больницы скорой медицинской помощи, Пункт стоянки больницы скорой медицинской помощи, Дом быта, Ателье, Пункт проката, Химчистка, Пункт ремонта обуви, Фотоателье, Парикмахерская (салон, студия), Предприятие по ремонту бытовой техники, Баня, Прачечная, Отделение связи, Опорный пункт полиции, Пожарное депо, Отделение полиции, Военкомат, Общественный туалет, Нотариальная контора, Юридическая консультация, Административное здание, Административное здание правоохранительных органов (РОВД, прокуратура и т.п.), Научно-исследовательский (проектный, конструкторский, компьютерный) центр, Паркинг, автостоянка, многоэтажные парковки, Мастерская автосервиса, Автозаправочная станция, Автомобильные мойки, Надземный и подземный пешеходный переход, АТС, модульная котельная, КНС, РТП, ТП, ГРП, центральный

тепловой пункт, индивидуальный тепловой пункт, Объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, Линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, полоса отвода автомобильной дороги, полоса отвода железной дороги, Противооползневое сооружение, Антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, Объект гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, Благоустройство территории.

Р-4 – Туристическая база, Туристическая деревня, Детский лагерь, Спортивная база отдыха, База отдыха, Лечебно-оздоровительный центр, Аэрарий, Аэросолярий, Экскурсионное бюро, Туристический офис-центр, Информационный центр, Центр курортного отдыха, Магазин, Ресторан, Кафе, Столовая, Бар, Музей, Выставочный зал, Ночной клуб, Библиотека, Архив, Физкультурно-оздоровительный комплекс, Спортивные сооружения, Спортивный зал, Фитнес-комплекс, Спортивный клуб, Спортивная школа, Бассейн, Спортивная площадка, Детский игровой центр, Теннисный корт, Стадион, Горнолыжный комплекс, Биатлонный комплекс, Лыжный комплекс, Санно-бобслейная трасса, Трамплин, Фристайл-центр, Парк культуры и отдыха, Тематический парк, Парк, Сквер, Бульвар, прогулочная набережная, Аквапарк, Атракцион, Дельфинарий, Океанариум, Площадка для пляжного волейбола, настольного тенниса, бадминтона и других видов активного отдыха, Детский оздоровительный конно-спортивный комплекс, Амбулатория, Поликлиника, Пункт первой медицинской помощи, Врачебный кабинет, Ветеринарная поликлиника, Аптека, Больница скорой медицинской помощи, Подстанция больницы скорой медицинской помощи, Пункт стоянки больницы скорой медицинской помощи, Отделение связи, Опорный пункт полиции, Пожарное депо, Отделение полиции, Общественный туалет, Спасательная станция, Паркинг, автостоянка, многоэтажные парковки, Автозаправочная станция, Надземный и подземный пешеходный переход, Причал, элинг, Объекты электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, Линия электропередачи, линия связи (в том числе линейно-кабельное сооружение), трубопровод, полоса отвода автомобильной дороги, полоса отвода железной дороги, Противооползневое сооружение, Антенна сотовой, радиорелейной и спутниковой связи, Объект гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, Благоустройство территории.

СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ОПОРНЫЙ ПЛАН)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
	Границы разработки концепции		Ручьи
	Границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН		Река Аше
	Автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-147 Дзубга-Сочи-граница с Абхазией		Водная поверхность Черного моря
	Участки Северо-Кавказской железной дороги ОАО РЖД		Общеобразовательная школа
	Участки федеральной собственности		Железнодорожная платформа РЖД "Аше"
	Участки региональной собственности		Портопункт "Аше"
	Участки муниципальной собственности		Смотровая площадка
	Участки частной (физических и юридических лиц) собственности		Железнодорожный мост
	Земли Сочинского национального парка		Автомобильный мост
	Жилые дома, здания, строения		

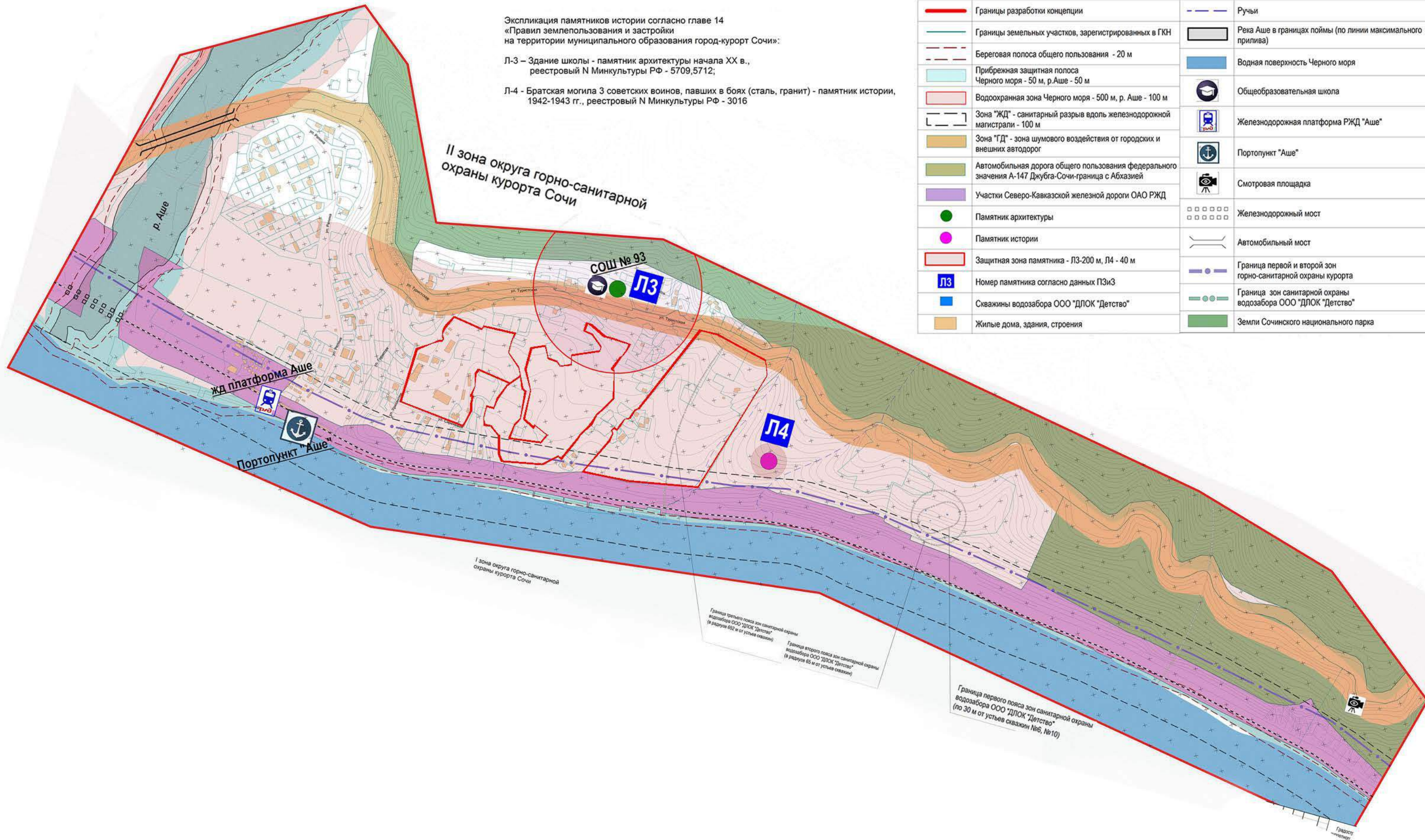
СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЧАСТИ ГРАНИЦ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СОГЛАСНО "ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД-КУРОРТ СОЧИ

Экспликация памятников истории согласно главе 14
«Правил землепользования и застройки»
на территории муниципального образования город-курорт Сочи:

Л-3 – Здание школы - памятник архитектуры начала XX в.,
реестровый N Минкультуры РФ - 5709,5712;

Л-4 - Братская могила 3 советских воинов, павших в боях (сталь, гранит) - памятник истории,
1942-1943 гг., реестровый N Минкультуры РФ - 3016

**II зона округа горно-санитарной
охраны курорта Сочи**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
	Границы разработки концепции		Ручьи
	Границы земельных участков, зарегистрированных в ГКН		Река Аше в границах поймы (по линии максимального прилива)
	Береговая полоса общего пользования - 20 м		Водная поверхность Черного моря
	Прибрежная защитная полоса Черного моря - 50 м, р. Аше - 50 м		Общеобразовательная школа
	Водоохранная зона Черного моря - 500 м, р. Аше - 100 м		Железнодорожная платформа РЖД "Аше"
	Зона "ЖД" - санитарный разрыв вдоль железнодорожной магистрали - 100 м		Портопункт "Аше"
	Зона "ГД" - зона шумового воздействия от городских и внешних автодорог		Смотровая площадка
	Автомобильная дорога общего пользования федерального значения А-147 Дзубга-Сочи-граница с Абхазией		Железнодорожный мост
	Участки Северо-Кавказской железной дороги ОАО РЖД		Автомобильный мост
	Памятник архитектуры		Граница первой и второй зон горно-санитарной охраны курорта
	Памятник истории		Граница зон санитарной охраны водозабора ООО "ДЛОК "Детство"
	Защитная зона памятника - Л3-200 м, Л4 - 40 м		Земли Сочинского национального парка
	Номер памятника согласно данных ПЗиЗ		
	Скважины водозабора ООО "ДЛОК "Детство"		
	Жилые дома, здания, строения		

I зона округа горно-санитарной
охраны курорта Сочи

Граница третьего пояса зон санитарной охраны
водозабора ООО "ДЛОК "Детство"
(в радиусе 652 м от устьев скважин)

Граница второго пояса зон санитарной охраны
водозабора ООО "ДЛОК "Детство"
(в радиусе 65 м от устьев скважин)

Граница первого пояса зон санитарной охраны
водозабора ООО "ДЛОК "Детство"
(по 30 м от устьев скважин №6, №10)

Границы
метропол.

Концепция развития туризма города-курорта Сочи до 2035 года

ФРАГМЕНТ



ОБЩЕСТВЕННЫЙ
ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ
СОВЕТ ПРИ ГЛАВЕ
ГОРОДА СОЧИ



АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ



СОЧИ
СОЧИНСКАЯ
ГОРОДСКАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
СОЮЗ
АРХИТЕКТОРОВ
РОССИИ

ГОРОДСКОЕ
СОБРАНИЕ



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА СОЧИ



МИНИСТЕРСТВО
ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ
И ЭКОЛОГИИ РОССИИ



Русская Православная Церковь



СОЧИНСКАЯ
ЕПАРХИЯ РПЦ



НОВЫЕ ГОРИЗОНТЫ
ЦЕНТР РАЗВИТИЯ РЕКРЕАЦИОННЫХ ТЕРРИТОРИЙ



РУССКОЕ
ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ
ОБЩЕСТВО



СОЧИНСКИЙ
НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ПАРК

Пояснительная

С целью консолидации программ федерального, регионального, муниципального и частного уровня группой экспертов Центра развития рекреационных территорий «Новые горизонты» и администрации города Сочи разработана Концепция развития туризма города-курорта Сочи до 2035 года. Данная Концепция является неотъемлемой частью стратегии развития города-курорта Сочи и Краснодарского края. Кроме того, она опирается на анализ взглядов и видений экспертного сообщества города Сочи о направлениях и путях сохранения и приумножения его природного и историко-культурного наследия, является следствием неформальных взаимодействий между экспертами различных властных и общественных институтов города.

В рамках Концепции представлен анализ существующего состояния территории города Сочи в части исторических, природных, социальных и транспортных аспектов туризма, экологии и инвестиционной привлекательности. Дана оценка перспективам комплексного подхода к развитию рекреационных территорий на основе концептуальных предложений. Реализацией предложенных решений обеспечивается динамичное и сбалансированное развитие активного туризма на территории города Сочи с функциональной интеграцией различных перспективных составляющих в гармоничную, привлекательную для жизни и отдыха курортную среду.

В период с 2014 г. основным локомотивом роста туристической индустрии в Сочи были объекты олимпийского наследия. На текущий момент они, как и пляжи Центрального и Адлерского районов города являются точками концентрации туристических потоков. Результатом этого является значительная инфраструктурная перегрузка данных объектов и ограниченные перспективы роста туристического кластера на их базе.

С 2016 года в г. Сочи наметилась тенденция стабилизации туристического потока. В силу макроэкономических факторов изменилась структура туристического потока с преобладанием пляжного туризма и снижением «среднего чека» с каждого отдыхающего.

Дальнейшее развитие туристической индустрии на Черноморском побережье и предгорьях Кавказа в районе Большого Сочи диктует необходимость раскрытия туристического потенциала глубинных территорий, создание новых объектов показа их интеграция в туристическую инфраструктуру города и формирование предложений для различных категорий туристов.





Важную роль в этих процессах занимает развитие экологического туризма, поддерживаемое председателем правительства Медведевым Д.А. В рамках госпрограмм и нацпроекта «Экология» выделяются значительные субсидии на развитие данного направления. Согласно постановлению правительства в период с 2019 по 2021 гг. 22 регионам выделены средства в размере 21 млрд рублей на развитие туристической инфраструктуры.

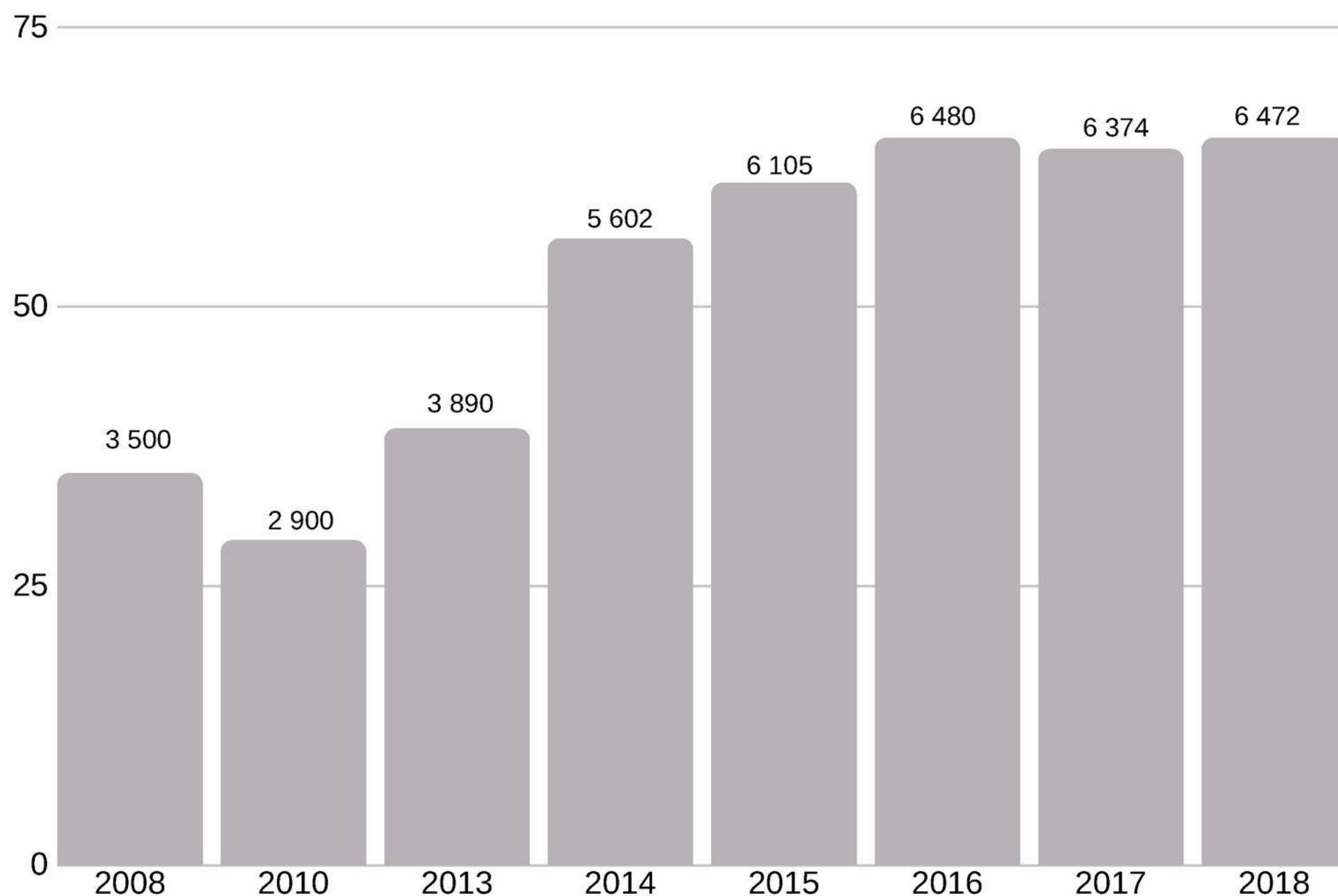
Основными точками роста данного направления являются объекты Сочинского Национального Парка и сельскохозяйственных предприятий Лазаревского, Хостинского и Адлерского районов, а также объекты лечебно-оздоровительного туризма.

Реализация поручений Президента РФ В.В.Путина о восстановлении регулярного морского сообщения в Черноморском регионе, ФГУП обеспечит формирование новых точек роста для развития яхтинга, каботажного сообщения, обслуживающей инфраструктуры, раскроет туристический и промышленный потенциал прибрежных территорий и поселков Большого Сочи.

Основной приоритет необходимо отдавать проектам с муниципально-частным партнерством, когда на 1 государственный рубль приходится 2.2 рубля частных инвестиций. От их успешного развития, будет зависеть формирование на Черноморском побережье в районе Большого Сочи конкурентоспособной отрасли туризма, а значит, и социально-экономическая модернизация региона в целом. Увеличение доли туристической индустрии в составе экономики города Сочи будет диктовать и рост в сопутствующих отраслях города и региона, таких как: строительство, торговля, транспорт, сельское хозяйство, промышленность.

темпы роста туризма города Сочи

ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ОТДЫХАЮЩИХ В ГОРОДЕ СОЧИ,
МЛН. ЧЕЛОВЕК



Благодаря проведению Олимпийских игр 2014, город-курорт Сочи получил значительный импульс развития туризма и экономики города в целом, завоевал статус мирового центра спорта и туризма.

Олимпийское наследие стало точкой роста для развития спортивного, горно-климатического туризма. Однако олимпийская инфраструктура имеет определенную емкость, которая достигла насыщения.

С 2016 года наблюдается стабилизация турпотока и темпов прироста валового туристического продукта. Необходимы меры по дальнейшему развитию туризма в городе.

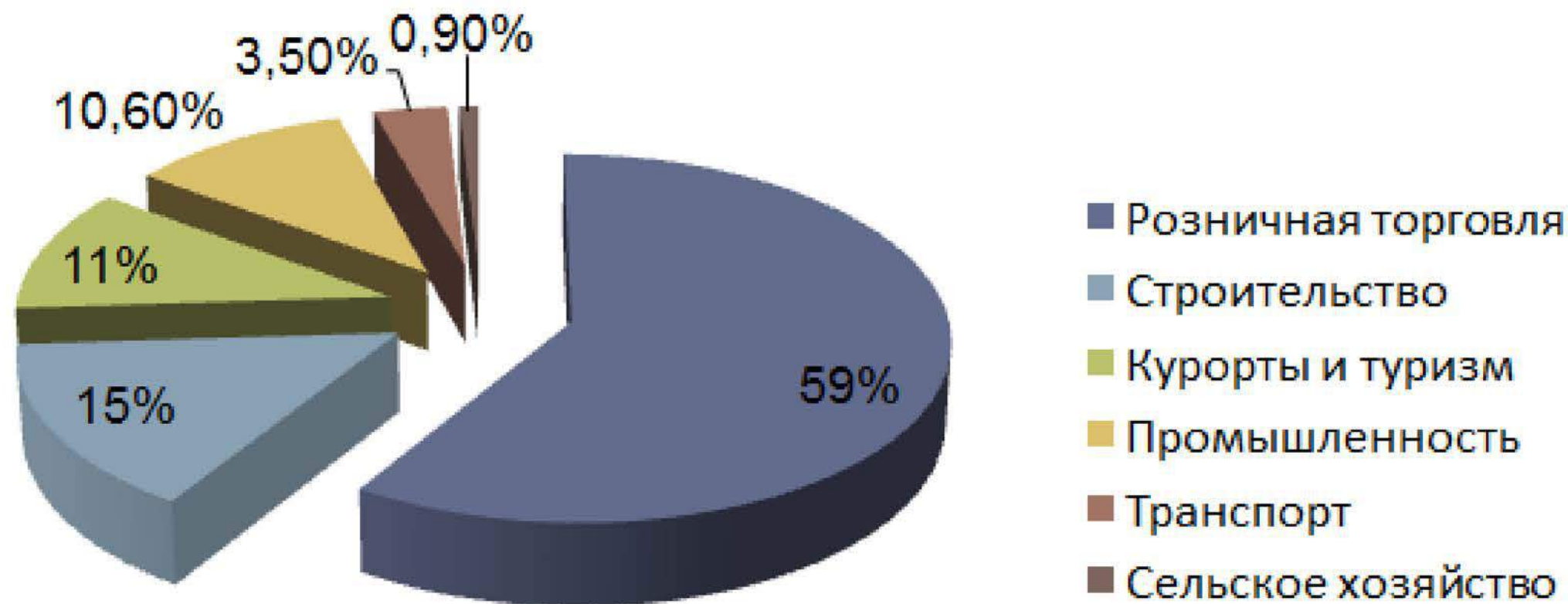
СТРУКТУРА ЭКОНОМИКИ ГОРОДА-КУРОРТА СОЧИ

Особенности учета валового продукта не позволяют в настоящее время точно определить, какой его частью город обязан туристам.

Вместе с тем, важно понимать, что в городе постоянно проживает более 500 тыс. человек местного населения, а ежегодно посещает Сочи около 6.5 млн. гостей, что более чем в 10 раз превышает численность местного населения. Они также пользуются услугами транспорта, розничной торговли, сельского- хозяйства и пр., формируя ВРП города не только в части, относящейся к курортам и туризму.

Учитывая природно-климатические, культурно-исторические особенности и несмотря на то, что доля непосредственно курортов и туризма в структуре ВРП занимает всего 11%, – именно туризм следует рассматривать как ключевую отрасль экономики города, а прочие – как поддерживающие для нее.

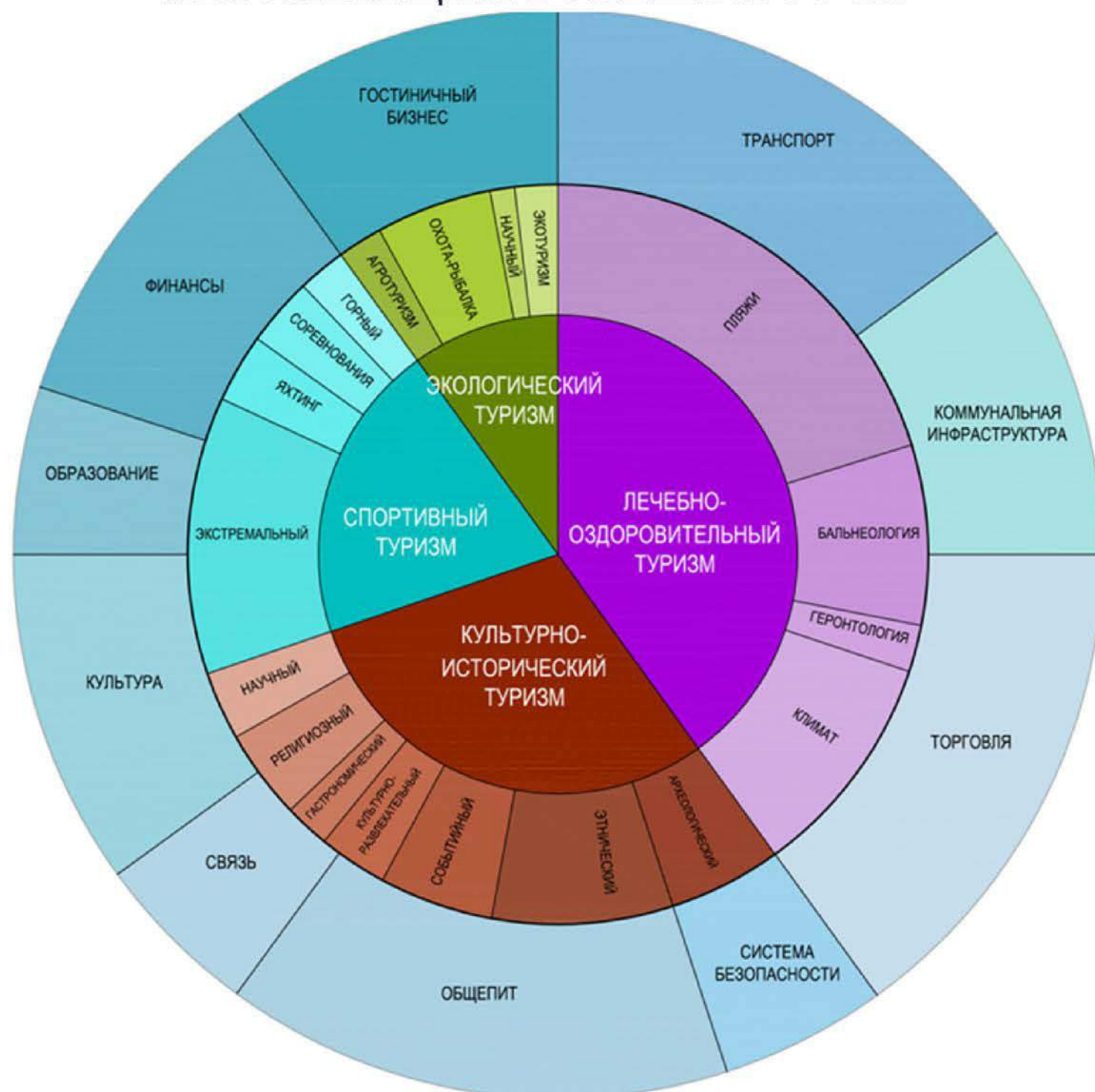
КЛЮЧЕВЫЕ ОТРАСЛИ СОЧИ***



***По данным на 2015 год. Источник <http://www.sochiru.com/item/3340>

СТРУКТУРА ТУРИСТСКОГО ПРОДУКТА ГОРОДА-КУРОРТА СОЧИ

СТРУКТУРА ТУРИСТСКОГО ПРОДУКТА АГЛОМЕРАЦИИ БОЛЬШОЙ СОЧИ



В результате реализации Концепции должно произойти равномерное перераспределение турпотока с традиционного пляжного (природно-климатического) туризма в направлении бальнеологического, культурно - исторического, научного, спортивного и экологического, обеспечивая круглогодичную загрузку курорта, а также переход от экстенсивного к интенсивному развитию туристической отрасли.

Сочинская курортная агломерация «Большой Сочи»

В 1961 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР «О расширении территории города Сочи и упразднении Адлерского и Лазаревского сельских районов Краснодарского края» была сформирована агломерация в ее существующих границах, состоящая из 8 планировочных курортных округов.

В рамках Концепции предусмотрена реализация развития направлений горно-морской и бальнео-климатической рекреации в соответствии со специфическими ресурсами каждого из 8 планировочных курортных округов.

КОЛИЧЕСТВО ТУРИСТОВ

более 6.5 млн. чел. в год

СТРУКТУРА ТУРПОТОКОВ

Железнодорожный
транспорт

Воздушный транспорт

Автомобильный транспорт

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ТУРИЗМА

- пляжный
- оздоровительный
- спортивный
- горно-климатический
- экологический


Существующее распределение туристических потоков агломерации Большой Сочи



 существующие объекты водного сообщения

 международный аэропорт

 районы и микрорайоны города Сочи

 существующие автомагистрали и дороги

 железнодорожное сообщение

 туристические потоки

Задачи

1. К 2035 году увеличить турпотоки более чем в 1.5 раза

2. Увеличить долю морского транспорта в общей структуре турпотоков


3. Перераспределить поток туристов с пляжей в горный кластер

4. Обеспечить привлекательность и доступность существующих и новых туристических объектов показа на территории Сочинского Национального Парка

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТУРИСТИЧЕСКИХ ПОТОКОВ ВГЛУБЬ ПРЕДГОРНОЙ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА-КУРОРТА СОЧИ К 2035 Г.



 существующие объекты водного сообщения

 существующие автомагистрали и дороги

 международный аэропорт

 железнодорожное сообщение

 районы и микрорайоны города Сочи

 туристические потоки