

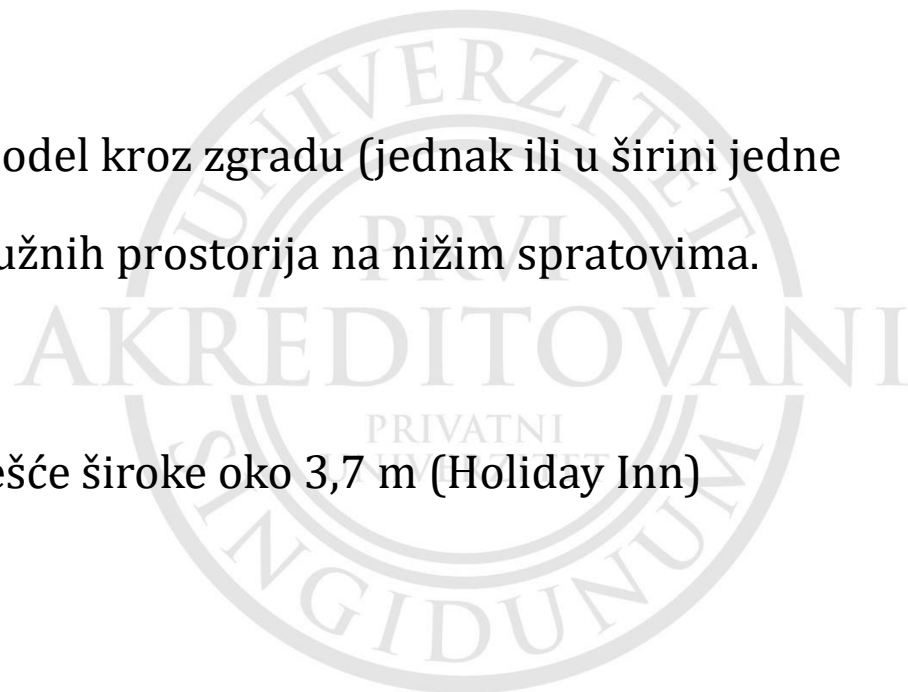
PROJEKTOVANJE I IZGRADNJA U HOTELIJERSTVU



dr Ivana Brdar, docent
ibrdar@singidunum.ac.rs

Dimenzije i konfiguracija soba

- Na dizajn sobe najviše utiču tri važne dimenzije sobe:
 - unutrašnja (ukupna) širina,
 - dužina sobe od spoljašnjeg zida do zida kupatila i
 - veličina kupatila.
- Ukupna širina ustanovljuje strukturalni model kroz zgradu (jednak ili u širini jedne ili dve sobe) koja vodi do zajedničkih i uslužnih prostorija na nižim spratovima.
- Poslednjih nekoliko decenija sobe su najčešće široke oko 3,7 m (Holiday Inn)



Minimalne dimenzije soba

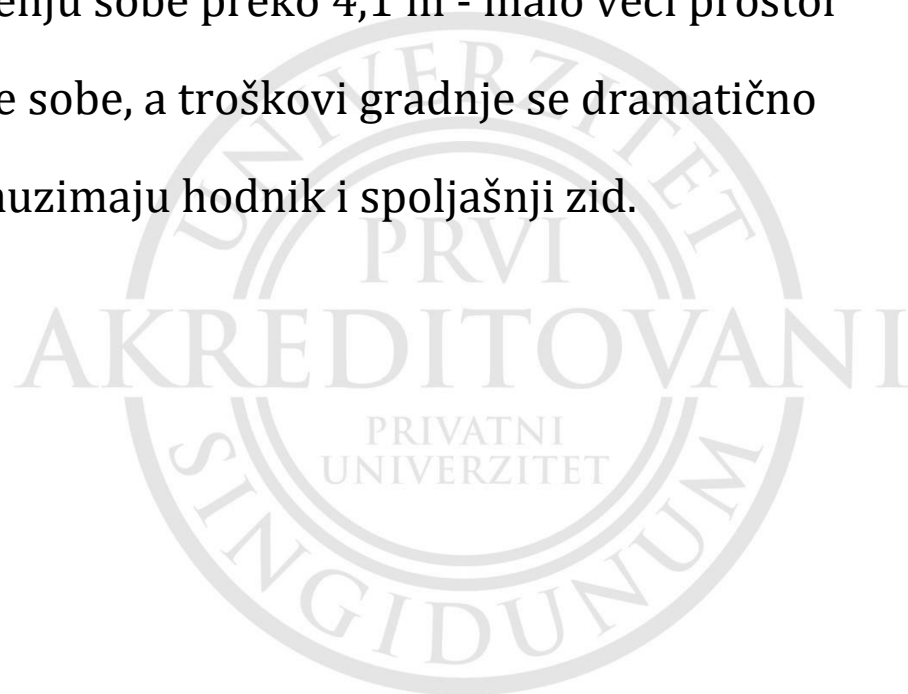
	Boravišni prostor*		Kupatilo		Celokupna soba	
	Dimenzije (m)	Površina (m ²)	Dimenzije (m)	Površina (m ²)	Dimenzije (m)	Površina (m ²)
Smeštaj nižih cena	3,5 x 4,5	16	1,5 x 1,5	2,3*	3,5 x 6,2	21,9
Smeštaj prosečnih cena	3,6 x 5,5	20,1	1,5 x 2,3	3,4	3,6 x 6,6	29
Smeštaj viših cena	4,1 x 5,8	23,8	1,7 x 2,6	4,4	4,1 x 8,6	35,2
Luksuzni smeštaj	4,5 x 6,1	27,9	2,3 x 2,7	6,6	4,5 x 9,1	41,8

* boravišni prostor ne uključuje kupatilo, orman i ulaz

* kupatilo u niskobudžetnim sobama uključuje kadu ili tuš-kabinu i toalet, ali je lavabo u sastavu dela za doterivanje (toaletni sto i sl.)

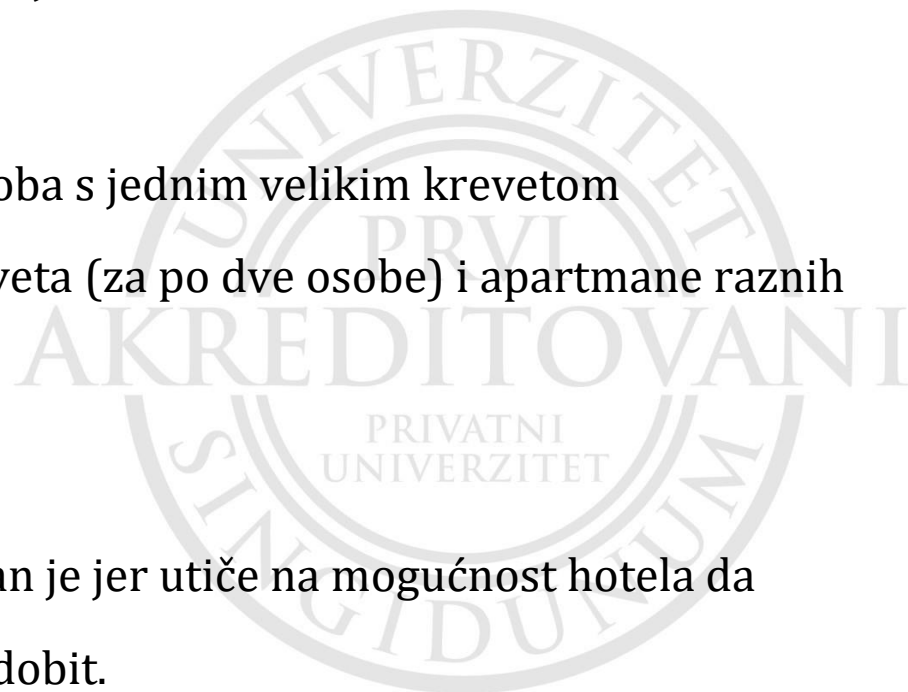
Dimenzije i konfiguracija soba

- Po standardima lanca „InterContinental“, minimalna veličina sobe u gradskim hotelima je 40 m², a u resort objektima 44 m².
- Generalno nema velike prednosti u proširenju sobe preko 4,1 m - malo veći prostor ne unapređuje mnogo unutrašnje uređenje sobe, a troškovi gradnje se dramatično povećavaju zbog dodatne površine koju zauzimaju hodnik i spoljašnji zid.



Dizajniranje individualnih soba

- Definisane tržišta ne određuje samo najprikladniju kombinaciju kreveta već i ostalog nameštaja za sobu u određenom hotelu.
- Krevet je karakteristika koja se prva određuje.
- Generalno, hoteli uključuju kombinaciju soba s jednim velikim krevetom (uglavnom veliki francuski ležaj), dva kreveta (za po dve osobe) i apartmane raznih tipova.
- Izbor odgovarajuće kombinacije soba važan je jer utiče na mogućnost hotela da izda 100 % soba i da ostvari maksimalnu dobit.



Tip sobe	Tipovi i veličine kreveta
Twin (odvojeni kreveti za po jednu osobu)	Dva kreveta za po jednu osobu (1 x 2 m)
Double-double (dva kreveta za po dve osobe)	Dva kreveta za po dve osobe (1,35 x 2 m)
Queen (fran. Ležaj – 2 osobe)	Jedan francuski ležaj (1,5 x 2 m)
King (fran. Ležaj –4 osobe)	Jedan francuski ležaj za 4 osobe (2 x 2 m)
California king	Jedan king krevet (1,8 x 2 m)
Veća twin	Dva kreveta za po jednu osobu (1,15 x 2 m)
Queen-queen	Dva francuska ležaja
Double-studio	Jedan krevet za dve osobe i sofa na izvlačenje
Queen-studio	Jedan francuski ležaj i sofa na razvlačenje
King studio	Jedan king krevet i sofa na razvlačenje
Parlor (pomoćna soba)	Jedna sofa na razvlačenje
Wall bed (zidni krevet)	Jedan zidni krevet („Sico” soba)

Pravilnik o obavljanju ugostiteljske delatnosti

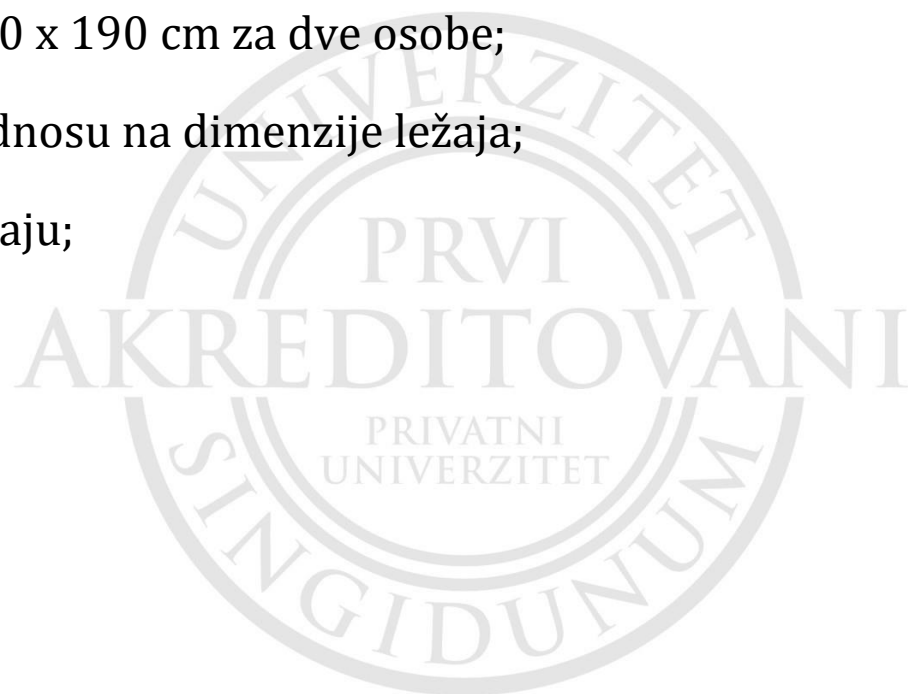
- Smeštajne jedinice su: soba, porodična soba, apartman i kamp parcela.
- Soba je smeštajna jedinica u kojoj se gostu obezbeđuje boravak. Vrste soba su: soba sa kupatilom i soba bez kupatila.
- Sobe u kategorisanim ugostiteljskim objektima vrste hotel, motel, pansion, moraju imati kupatila u svom sastavu.



Pravilnik o obavljanju ugostiteljske delatnosti

- Soba u ugostiteljskom objektu za smeštaj mora da ima:

- 1) ležaj minimalnih dimenzija 90 x 190 cm ili francuski ležaj dimenzija 140 x 190 cm za jednu osobu ili ležaj minimalnih dimenzija 160 x 190 cm za dve osobe;
- 2) madrac odgovarajuće ležajne površine u odnosu na dimenzije ležaja;
- 3) dva čaršava, ćebe (pokrivač) i jastuk po ležaju;
- 4) noćni ormarić ili policu uz svaki ležaj;
- 5) osvetljenje uz svaki ležaj;



Pravilnik o obavljanju ugostiteljske delatnosti

- Soba u ugostiteljskom objektu za smeštaj mora da ima:
 - 6) prostirku pored svakog ležaja ukoliko pod nije u celini prekriven podnom oblogom;
 - 7) orman s policama i odeljkom za vešanje odeće s najmanje četiri vešalice po ležaju;
 - 8) sobni sto;
 - 9) stolicu po ležaju;
 - 10) korpu za otpatke;
 - 11) uputstvo u slučaju opasnosti od požara;
 - 12) pepeljaru, osim u sobama u kojima je istaknuta zabrana pušenja.



Pravilnik o obavljanju ugostiteljske delatnosti

- Pomoćni ležaj može da se postavi u sobu i koristi samo uz pristanak gosta. Hostel i slični objekti sa više ležaja u sobi i krevetima na sprat, ne moraju da ispunjavaju uslove iz stava 1. tač. 1), 4), 5), 7), 8) i 9) ovog člana.

1) ležaj minimalnih dimenzija 90 x 190 cm ili francuski ležaj dimenzija 140 x 190 cm za jednu osobu ili ležaj minimalnih dimenzija 160 x 190 cm za dve osobe;

4) noćni ormarić ili policu uz svaki ležaj;

5) osvetljenje uz svaki ležaj;

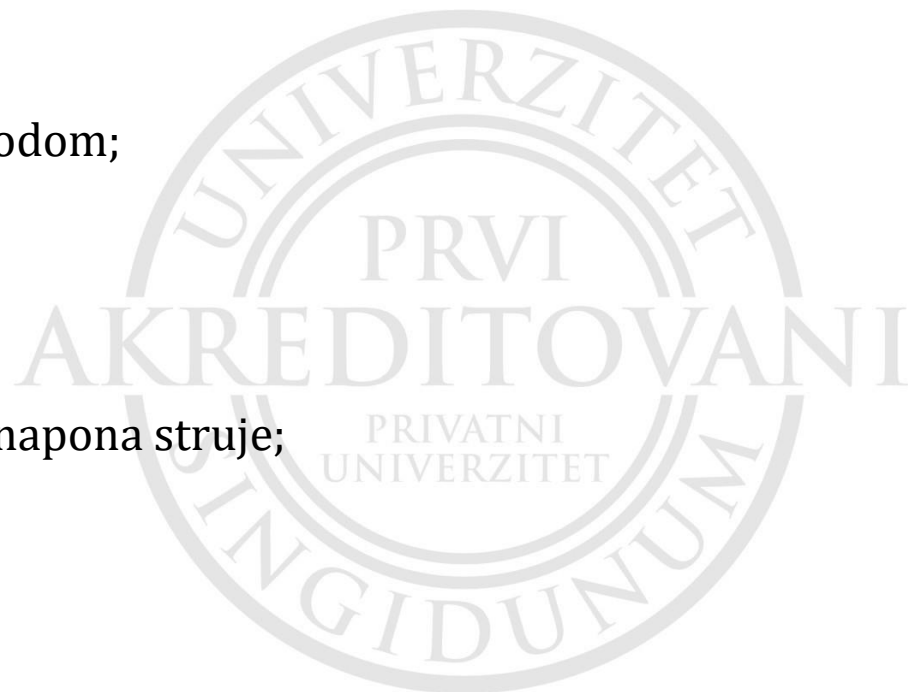
7) orman s policama i odeljkom za vešanje odeće s najmanje četiri vešalice po ležaju;

8) sobni sto;

9) stolicu po ležaju;

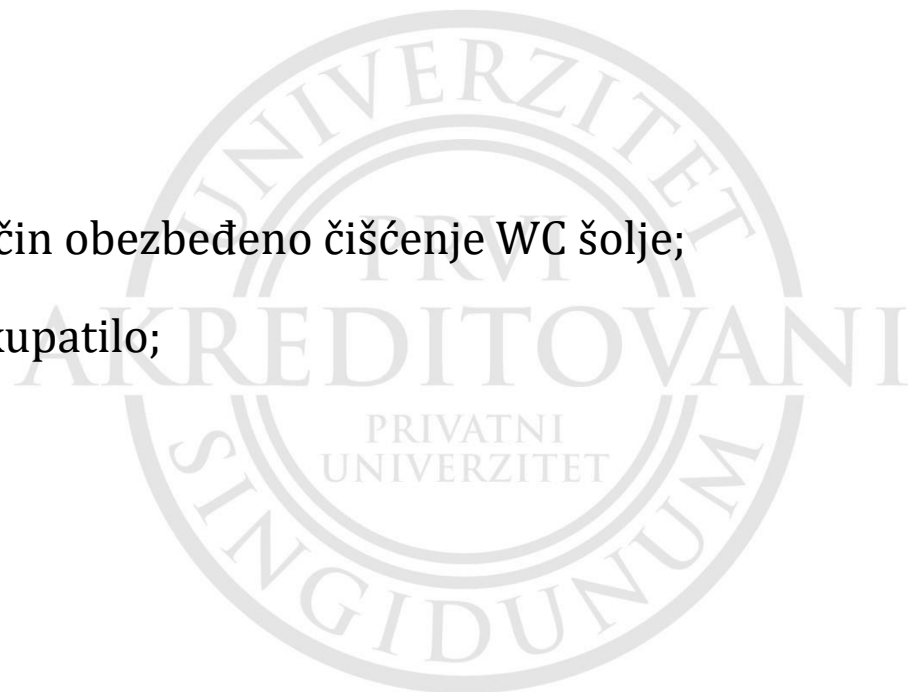
Pravilnik o obavljanju ugostiteljske delatnosti

- Kupatilo u sastavu sobe mora da ima:
 - 1) obezbeđenu prirodnu ili veštačku ventilaciju;
 - 2) toplu i hladnu tekuću vodu;
 - 3) ležeću ili tuš kadu;
 - 4) umivaonik sa tekućom hladnom i toplom vodom;
 - 5) policu za toaletni pribor;
 - 6) ogledalo sa osvetljenjem;
 - 7) utičnicu za električne aparate sa oznakom napona struje;



Pravilnik o obavljanju ugostiteljske delatnosti

- 8) WC šolju sa daskom za sedenje i ispiranjem tekućom vodom;
- 9) držač peškira;
- 10) toalet papir na držaču;
- 11) korpu za otpatke;
- 12) vešalicu za odlaganje odeće;
- 13) pribor za čišćenje WC šolje ili na drugi način obezbeđeno čišćenje WC šolje;
- 14) osvetljenje koje se uključuje kod ulaza u kupatilo;
- 15) dva peškira po osobi;
- 16) čašu u higijenskoj foliji po osobi;
- 17) sapun po osobi ili tečni sapun.



Pravilnik o obavljanju ugostiteljske delatnosti

- Svaka soba mora da ima vrata od čvrstog materijala bezbednog za gosta sa mogućnošću zaključavanja.
- Sobe moraju da budu direktno osvetljene dnevnom svetlošću preko prozorskih otvora.
- Prozor u sobi mora da zauzima najmanje 1/10 površine sobe i da ima zavesu i neproziran zastor ili drugu vrstu zamračenja i zaštite od pogleda spolja.
- Soba mora da ima centralno (plafonsko ili zidno) osvetljenje i utičnicu za električnu energiju sa oznakom napona struje.
- Pod u sobi mora da bude izrađen od materijala koji se lako čisti i održava.

Pravilnik o obavljanju ugostiteljske delatnosti

- U ugostiteljskom objektu za smeštaj posteljina mora da se menja najmanje svaki sedmi dan, peškiri najmanje svaki treći dan, kao i posle svake promene gosta.
- Sobe moraju da se redovno čiste i spremaju.



Sobe za osobe sa invaliditetom



Sobe za osobe sa invaliditetom



Opremanje (nameštaj)

Casepieces (drveni i drugi pomoćni delovi nameštaja): sto, vetrine, toaletni sto, stolice, noćni sto, uzglavlje

Delovi nameštaja od raznih vrsta tkanina: prekrivači za krevet, draperije, tapacirung, ponekad tepisi

Osvetljenje: lampe pored kreveta, na stolu i prostoru za odmaranje

Dodaci: uramljena ogledala, slike, saksije i dr. (korpe za otpatke, kafe-aparat, peglu i dasku za peglanje, kao i druge uređaje obezbeđuje hotel)

Završni radovi (finiš, obloge)

Pod: uglavnom su tepisi preko cele podloge mada kompleksi u toplijim područjima mogu imati pločice, a u apartmanima parket sa podnim prostirkama.

Zid: poželjno je oblaganje vinilom ili krečom; zidni ornamenati i obloge ukoliko budžet to dozvoljava.

Plafon: obezbeđenje dobre akustičnosti (može se odnositi i na zvučnu izolaciju).

Vrata: drvena, lakirana ili farbana, masivna

Okviri vrata: boja mora da se slaže sa vratima, zidovima ili da bude naglašena.

Obloge u kupatilu

Pod: keramičke ili mermernе pločice

Zid: keramičke ili mermernе pločice oko kade; vinil ili neka druga plastična zidna obloga na ostaloj površini

Plafon: kreč

Električni/ mehanički uređaji

Utikači: minimalno pet duplih: dva pored kreveta, po jedan pored stola, ormara i prostora za odmor; potrebni adekvatni za računar i usisivač

Kablovi: TV, dvojni telefon, internet, požarni alarm ili drugi komunikacioni sistemi

Mehanika: HVAC (grejanje, ventilacija, klima-uređaji) integrisan u izgled sobe; odvod pare iz kupatila

Protivpožarna zaštita: minimalno po jedan detektor toplote i dima, kao i raspršivač u svakoj sobi; neke površine zahtevaju dodatne raspršivače u predsoblju i kupatilu. Celokupna oprema enterijera trebala bi da se pažljivo proverí zbog otpornosti na vatru i zbog netoksičnosti.