

Общественная баня и семейный акватермальный СПА комплекс г. Корсаков (Сахалин)

Место, где историческая городская баня перерождается в современный культурный центр тепла.



Историческая справка: Общественные бани 50-60-х годов

Вызовы послевоенного времени

В послевоенном СССР жилье часто строилось быстро, без базовых удобств, таких как водоснабжение и канализация, что создавало острую потребность в гигиене.

Жизненно важная роль

Общественные бани, расположенные при заводах и портах, были спасением для рабочих, предоставляя единственную возможность помыться после тяжелой смены.

Эволюция в социальный центр

Со временем бани превратились в места отдыха и общения, предлагая парикмахерские и точки питания, и стали неотъемлемой частью общественной жизни.

Что стало с типовыми общественными банями 50-60х?

Утрата актуальности (70-80-е)

В 70х-80х общественная баня перестала быть востребованным социальным центром, так как во многих квартирах и домах появился водопровод и канализация. Работники заводов, производств и портов могли мыться дома в большем комфорте.

Последние верные посетители

При этом во многих банях было достаточно плотное посещение, согласно тарифной сетки, до конца 90х - середины 00х. Это было поколение тех, кто был посетителями таких бань еще при их основании и, частично, их дети, некоторым из которых баня передалась как важная семейная и социальная традиция.

Финансовая модель и закрытие

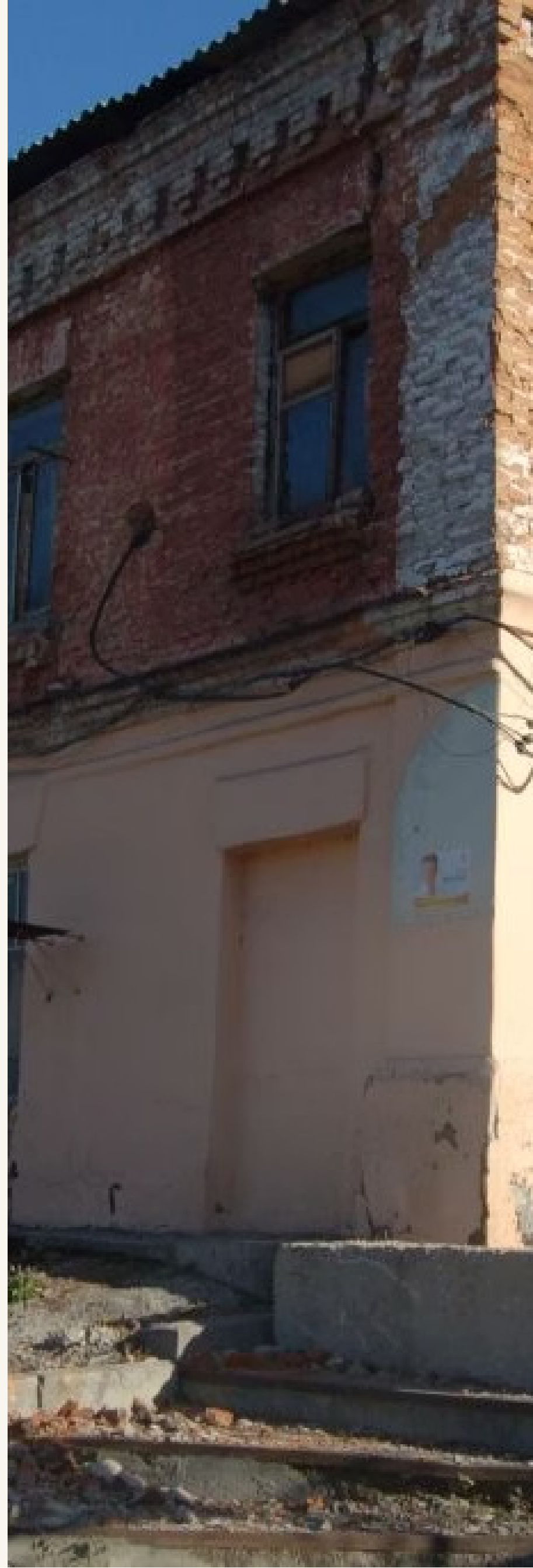
К сожалению, финансовая модель таких бань исключительно дотационная и в условиях рыночной экономики исключает самостоятельное существование и аккумулирование прибыли для плановых ремонтов и модернизаций. И с проведением центрального водопровода вообще потеряла всякий смысл.

Бани 50х-60х постепенно начали закрываться по всей стране. Около 90% таких бань сейчас закрыты. Сценарий похож - здание и инженерные системы выходят из строя, выявился дефицит средств на реконструкцию, баня прекращает свое существование. Почти в каждом городе РФ существует или остов здания старой общественной бани, о которой с таким теплом рассказывает старшее поколение, или новая функциональная застройка на ее месте.

Попытки адаптации и исключения

Некоторые общественные бани 50х-60х переключились, открыли внутри комплексов бар с едой и алкоголем, стремясь стать досуговым центром, и продержались до текущего момента. И все же со сменой культурных ценностей и ориентиров в сторону семьи и здорового образа жизни тоже испытывают сложности.

Исключение составляют бани-достопримечательности, которые имеют исторические корни или планировались сразу как клуб или досуговый центр. Такие бани остались и даже получили широкое развитие. Например Сандуны, Арасан итд.



Современная общественная баня: городской курорт для всей семьи



Семейный Досуг и Отдых

В 2026 году городская баня — это место досуга, отдыха и расслабления. Гости ищут качественные места для здорового отдыха, как по отдельности, так и с семьей и друзьями.



Переключение от Рутин

Это возможность переключиться от повседневной рутины, сосредоточиться на ощущениях и разгрузить психику от плотного ежедневного информационного потока.



СПА и Парение

Востребованы расслабляющие СПА-процедуры и авторское ароматное парение в русской бане со всем комплексом трав и процедур, предлагая уникальный опыт перезагрузки вместе с обширной и интересной рекреацией для отдыха, акватормальными зонами, уличными парными

Городской курорт. Поддержание традиций и вклад в семью

Современный банный комплекс — это **городской курорт** с парными, вениками, джакузи, теплым, частично открытым бассейном или купелями и зонами для расслабленного отдыха. Это подарок для жителей города, предоставляющий глубокий и эмоционально насыщенный отдых, доступный каждый день.



Такая модель городских курортов успешно реализована во многих городах РФ: Новосибирск, Москва, Санкт-Петербург, Самара, Тверь, Нижнекамск, Менделеевск, Воткинск и другие. В малых городах городские банные курорты пользуются ещё большей популярностью из-за дефицита досуговых мест.

Технологическая карта проекта

Общее описание компоновки комплекса.

Классическая баня "СССР" (общественная)

Пересобранная по всем канонам традиционная горячая баня с помывочным отделением, по типу городских общественных бань 60-80-х. Тот же пар, та же атмосфера. Все собрано из качественных материалов. Обязательно мелкодисперсный яркий перегретый пар.

Семейный банный / СПА курорт

Набор современных высококачественных парных внутри комплекса, процедурных и акватормальных помещений, объединенных несколькими разнообразными маршрутами в котором гости (в том числе семейные, с детьми) обретают ту или иную состояние (расслабление, интерес, познание/исследование, польза, перезагрузка). Возможность провести время, вне ежедневной рутины. Насладится приятным днем/утром или вечером в атмосфере расслабленности, заботы и разнообразия вкусов вне ежедневных информационных потоков. Провести время с семьей или друзьями, обсудив совместное путешествие по комплексу-курорту в ресторане и специальных местах для отдыха.

Культура Сахалина / Действующие исторические парные

Уникальная возможность прикоснуться на своем личном опыте к культуре и истории Сахалина. Почувствовать ее своим телом после удивительных рассказов. Уличные исторические парные Сахалина, в составе семейного комплекса, будут привлекательной достопримечательностью города интересной как жителям, так и гостям региона и детям. Здесь можно прикоснуться к культуре на уровне ощущений, услышать рассказ и почувствовать своим телом. Действующая парная айнов, воссозданная по всем традициям, японские фурако, настоящая русская парная по-черному.

Разнообразие и доступность качественного банного и акватормального СПА опыта в одном месте, который проживают гости — это тот продукт, который формирует функциональную часть комплекса. Комплекс, в котором можно проводить время в широком диапазоне настроений/чувств, в различных конфигурациях (по отдельности, с друзьями, с семьей). Это формирует место постоянного притяжения, когда каждый посетитель становится постоянным гостем.

→

Баня СССР

Прикосновение к классике общественной парной.

Семейный акватормальный

Семейный культурный акватормальный комплекс, предназначенный для качественного отдыха, смещения фокуса с ежедневной рутины на совместные чувства и ощущения, место познания и общения.

→

Культура Сахалина

Достопримечательность региона. Уникальная возможность прожить на своем личном опыте важную часть истории Сахалина

В чем преимущество такого подхода?

Возможность все получить в одном месте

Что очень важно для региональных комплексов. Это формирует устойчивую экономическую модель. В таком случае одним штатом персонала и единым блоком служебно-технических помещений и сетевых подключений, мы покрываем широчайший диапазон досуга для жителей города и гостей региона.

Снижение капитальных затрат

Количество площадей комплекса кратно меньше и используются максимально эффективно, чем в разнесенных моделях. Это позволяет снизить стоимость капитальных затрат до минимальной величины для объектов такого назначения и такого уровня качества. Все это позволяет за минимальные средства создать максимально полезный и востребованный центр отдыха и семейного времяпрепровождения для жителей города (курорт) и имиджевый объект культуры (достопримечательность региона).

Сервис, в таком комплексе становится удобным и эргономичным. Это напрямую влияет на главный продукт комплекса - впечатления. Позволяет держать высокое качество продукта менее квалифицированным персоналом, при детально проработанной сервисной технологии и регламентах.

Мир оказания услуг уходит в прошлое. Офлайн впечатления, вне цифровых потоков информации, впечатления в реальном мире, становятся главной и сильно востребованной частью современного общества. Особенно это важно для молодых семей, так как близость и позитивная совместная коммуникация строится на коллекционировании совместных впечатлений, приключений и опыта, вне ежедневных бытовых процессов. Для работы с гостями и их впечатлениями существует доступная и простая банная и акватормальная технология, выраженная в понятных операционных процессах, которые легли в основу при создании концепции и эскизных решений банного акватормального комплекса-курорта в г. Корсаков.



Общее описание проекта

Комплекс объединяет две банные культуры – классическую общественную баню и современный семейный акватормальный SPA-комплекс.

Это не просто реконструкция, а создание уникального пространства региональной идентичности и городского курорта.

При всей изысканности и глубокой эстетической проработке интерьерных решений, технология реализации остается максимально простой и дешевой - плитка, гипсокартон, покраска, штукатурка, ольха, подсветка диодной лентой.



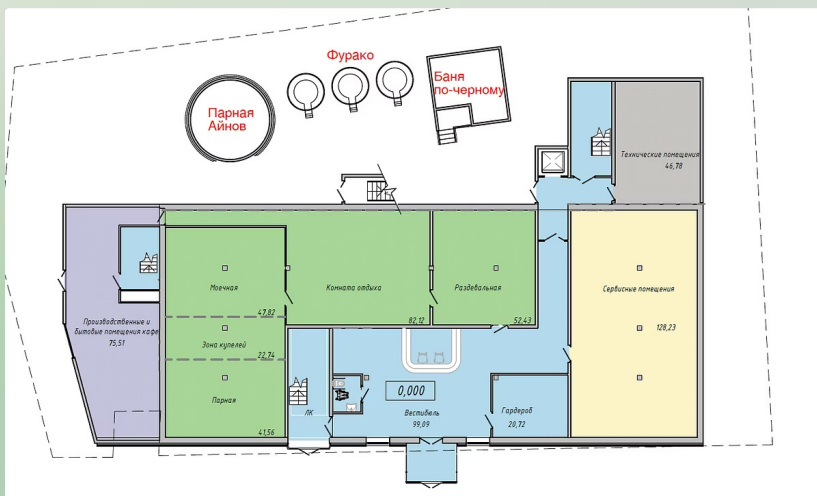
[Скачать подробный альбом эскизных решений, планировки, разрезы](#)

[Скачать пояснительную записку](#)

[Ссылка на 3D модель](#)

Весь комплекс

- **Многофункциональный банный комплекс** объединяет исторические традиции парения классических общественных бань и современные банные spa-услуги, позволяя гостям проводить здесь целый день отдыха, как на курорте. В отделке использованы экологичные природные материалы, создающие аутентичную атмосферу.
- **Разнообразие бань, саун и процедурных помещений.** На территории представлены бани различных традиций: классическая общественная советская баня, русские традиционные парные, баня-по-черному, сухие сауны, парная айнов, японские фурако, мягкие азиатские суфы с хаммамом. Такой подход позволяет каждому гостю подобрать комфортный формат парения. Сделать интересным путь гостя внутри комплекса. Позволяет расширять кругозор и разнообразие отдыха. Проводить тематические программы для семей, для детей и для гостей региона без нарушения комфорта и качества отдыха постоянных посетителей
- **Просторная аквазона.** В комплексе обустроена большая зона водного отдыха с бассейнами и джакузи. Имеется основной **бассейн-купель** с тёплой водой (~32 °C), а также несколько джакузи с гидромассажем для расслабления. Предусмотрена возможность посещения с детьми.
- **SPA- и релакс-зоны, уход.** Помимо бань, комплекс включает зоны релаксации: массажные кабинеты с широким спектром процедур (массажи, пилинги, обёртывания и др.), **антистресс-пространство** для отдыха душой и телом, и тихие комнаты отдыха. Специальная зона глубокой релаксации с флоатинг-капсулой позволяет достичь состояния полной невесомости и покоя.
- **Семейный отдых.** Комплекс ориентирован и на семьи с детьми: есть отдельная безопасная детская зона с игровой комнатой. Можно как посещать специально выделенные зоны совместно, всей семьей, так и оставить детей играть со своими сверстниками под присмотром персонала комплекса. Для детей проводятся специальные развлекательные, интересные программы посещения парных при комфортных для них температурах, нацеленные на оздоровление и постепенное знакомство детей с баней и паром без стресса, в комфортных безопасных условиях под присмотром опытных специалистов.
- **Уличный банный двор.** На открытом воздухе расположены уникальные объекты, достопримечательности регионального значения: парная Айнов, восстановленная по историческим источникам, настоящая русская баня по-чёрному (дровяная изба-сруб без дымохода) и японские купели фурако. В тематических аутентичных парных можно будет познакомиться с историей края буквально ощутив ее на своей коже. Как постоянные посетители, так и туристы, могут принять участие в увлекательных банных церемониях где помимо парения, гостям расскажут об истории Сахалина.
- **Ресторан и кафе-зоны.** В составе комплекса есть обслуживание, напитки и еда в общественной бане. Стоимость и меню подобраны так, чтобы все было доступно и даже самые экономные гости могли бы чувствовать себя комфортно. Внутри акватормальной части комплекса также есть ресторан/кафе с авторской кухней, здесь основное внимание отдано максимальному расширению ассортимента и впечатлениям от еды. Гости могут перекусить или полноценно поесть между процедурами, оставаясь внутри комплекса: блюда и напитки подаются прямо в зонах отдыха на верхнем этаже. Предусмотрена уютная барная зона для общения с травяным чаем и прохладительными напитками.
- **Высокий уровень сервиса.** Во всех зонах дежурят опытные банщики и спа-специалисты, хорошо знающие банную культуру. Гостям доступны индивидуальные парения, массажи и другие услуги по расписанию. Продуманная инфраструктура (шкафчики, душевые, полотенца, средства ухода) обеспечивает максимальный комфорт посетителей.



Общее описание первого этажа

Первый этаж — центральный вход и ядро общественной бани.

Маршрут гостя общественной бани: Вход → вестибюль → раздевалки → моечная → парная → купели → комната отдыха

Маршрут гостя акватормального банного СПА комплекса: Вход → вестибюль → вход в акватормальный комплекс → лифт для подъема на 3й этаж к раздевалкам

Экспликация помещений первого этажа			Кап. по
Номер	Наименование	Площадь, м2	
1.01	Тамбур	8,87	
1.02	Вестибюль	94,06	
1.03	Сан.кабина универсальная	4,52	
1.04	Парикмахерская	11,70	
1.05	Сан. узел МГН	4,57	
1.06	ЛК	17,35	
1.07	Гардероб	19,92	
1.08	Раздевальная	43,68	
1.09	Комната отдыха	92,23	
1.10	Мочечная	69,50	
1.11	Парная	39,96	
1.12	Техническое помещение парной	3,98	
1.13	ЛК	10,89	
1.14	Производственная зона кафе	30,45	
1.15	Зона загрузки кафе	14,73	
1.16	Бытовая зона кафе	24,15	
1.17	Тамбур-шлюз	13,31	
1.18	ЛК	17,38	
1.19	Коридор	7,39	
1.20	Помещение ввода воды, насосная	7,00	
1.21	ИТП	18,88	
1.22	Электрощитовая	11,72	
1.23	Сан. узел	1,48	
1.24	Сан. узел	1,50	
1.25	Сервисные помещения	108,03	
1.26	Душевая	2,86	
1.27	Душевая	2,86	
		682,95	

Вестибюль / ресепшн

- **Парадный вход и ресепшн.** Посетителей встречает просторный вестибюль с высокими потолками и стойкой регистрации. Здесь расположен гардероб для верхней одежды и зона ожидания с мягкими креслами, где гости могут удобно расположиться перед посещением бань.
- **Элегантный интерьер.** Дизайн входной зоны сочетает традиционные мотивы и современную классику: натуральное дерево, камень и теплое освещение создают атмосферу уюта. Монументальные декоративные элементы делают первый взгляд на комплекс впечатляющим, подчеркивая статус банного комплекса.
- **Навигация и сервис.** В фойе предусмотрены информационные стенды и указатели, помогающие сориентироваться по зонам комплекса. Персонал ресепшн всегда готов ответить на вопросы, провести инструктаж по правилам и выдать гостям все необходимое (браслеты-ключи от шкафчиков, полотенца, тапочки и т.д.).
- **Привлекательность для гостя.** В зоне ресепшн можно приобрести банные принадлежности и сувениры (веники, масла, халаты) в небольшой лавке при комплексе. Ароматы древесины и трав, едва уловимые в воздухе, сразу погружают посетителей в расслабляющую атмосферу спа.

Общественная баня — общее описание

Социальный центр. Классическая общественная баня в лучших традициях. Только качественные материалы, чистые купели, просторная парная с плотным насыщенным паром, обилием свежего воздуха и качественной эффективной печью. Удобные станции для контрастных процедур и подготовки веников. Мужские/женские дни. Честная качественная атмосфера настоящей бани, традиционные сценарии.



Раздевальная общественной бани

- Индивидуальные шкафчики с электронными замками для безопасного хранения вещей.
- Скамьи для переодевания.
- Фены для сушки волос, зеркала, туалетные столики.



Моечная

- **Душевые и помывочные.** Моечное отделение общественной бани оснащено рядом душевых кабин и просторными помывочными зонами. Гости могут освежиться прохладным душем или воспользоваться ушатом (водопадным ведром) для резкого обливания. Комфортные душевые обеспечивают необходимый гигиенический этап перед и после парения.
- **Купели для закаливания.** В моечной есть купель-бассейн 12м2 с температурой воды 18 градусов, купель-бассейн позволяет охлаждаться комфортнее и безопаснее для сердечно-сосудистой системы. Предназначена для нахождения более продолжительное время. Такая процедура прекрасно стимулирует кровообращение и иммунитет без риска перегрузки. Также обустроена отдельная зона резких контрастных процедур – 2 купели по 1,5м3 с холодной водой (8-12 градусов). Традиционные бочки-купели наполнены ледяной водой, в которые можно окунуться после горячей парной для сброса температуры и закаливания.
- **Ванны и скраб-массаж.** В моечной предусмотрены специальные места для мыльных и скраб-процедур. Есть массажные столы, где банщики проводят пенный массаж или растирание медом и солью по желанию гостей.
- **Безопасность и гигиена.** Полы в моечной отделаны нескользящей плиткой, постоянно поддерживается чистота. Горячая вода подается бесперебойно, температура регулируется. Несколько раз в день проходит санитарная обработка. В зоне купелей дежурит банщик, следящий за безопасностью гостей при погружении в холодную воду.



Парная общественная (русская баня)

- **Традиционная русская парная.** Сердце общественной бани – просторная парилка с живым жаром. Парная вмещает одновременно значительное число парящихся, обеспечивая им **мягкий и ароматный пар** мощной печи с насыщенным и ярким паром. Температура и влажность регулируются в широком диапазоне
- **Конструкция и материалы.** Парная выполнена из натурального дерева: стены и полоки (лежанки) из ольхи, которая обладает насыщенной глубокой древесной структурой и всеми характеристиками обеспечивающими надежность, стойкость к загрязнениям и визуальную эстетику. Печной блок с закрытой каменкой традиционной конструкции. Облицовка кирпичом или изразцами. Позволяет избегать перегрева или недогрева парной вне зависимости от режима работы печи. Закладываются болванки из нержавеющей стали, дающие высокую температуру нагрева, долгий срок эксплуатации, безопасность для здоровья и мелкодисперсный "легкий" пар с характерным хлопком при подаче в каменку.
- **Церемонии парения.** В общественной парной проводятся групповые парения по расписанию – пармейстер может пройтись с веником по полкам, задавая жар, или устроить ароматическое шоу-парение с травяными настоями. Также гости могут париться самостоятельно, используя качественные берёзовые, дубовые и пихтовые веники.
- **Комфорт и здоровье.** В парной предусмотрены разные уровни полок (высокие для любителей погорячее, и ниже – для мягкого режима). Тёплый приглушённый свет и вентиляция по старинным канонам (через приоткрытую дверь или фрамугу) поддерживают комфортную атмосферу. Посещение такой парной – источник бодрости духа и оздоровления организма.



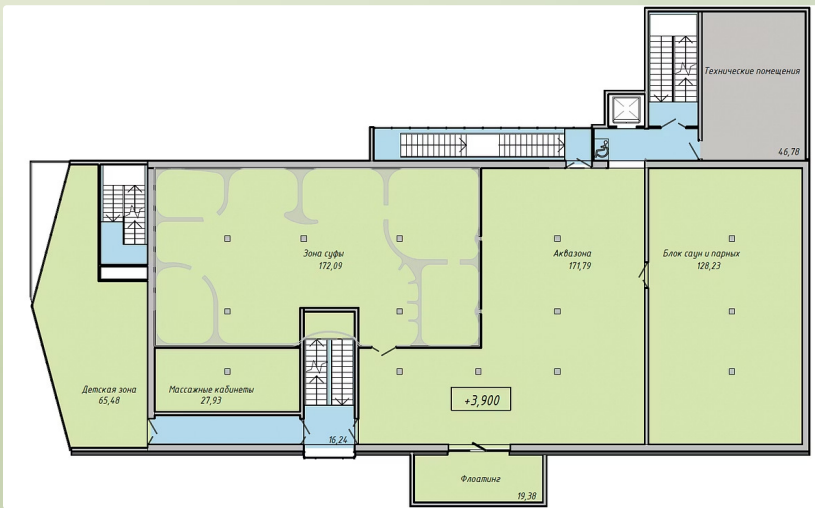
Комната отдыха в общественной бане

- **Общий зал отдыха.** После парной посетители общественной бани попадают в уютную комнату отдыха. Это просторный зал с диванами и деревянными лавками, рассчитанный на одновременное размещение всех отдыхающих. Такой зал является центром общения гостей. Наш зал оформлен в тёплых тонах, располагая к расслаблению и беседам.
- **Аутентичная атмосфера.** Интерьер выполнен с элементами традиционного русского стиля: резные деревянные детали, изображения исторических банных сюжетов. При этом в отделке использованы натуральные материалы – дерево лиственных пород, керамическая плитка – чтобы подчеркнуть экологичность и преемственность банных традиций.
- **Зона чаепития.** В комнате отдыха предусмотрены столики для традиционного чая и угощений. Удобные столы, чтобы гости могли устроить легкий перекус и выпить чай с медом или охлаждающие напитки между заходами в парную. В зале отдыха имеется небольшой буфет-бар, где можно заказать еду.

Сервисные помещения

- **Администрация/сервис.** Стандартные помещения для администрации и персонала комплекса. Офисная часть/склады/раздевалки и душевые персонала/размещение насосных и фильтрующих станций для верхних купелей
- **Парикмахерская/салон красоты.** Удобное стильное помещение на 2 места для ухода за волосами, косметологическими процедурами.



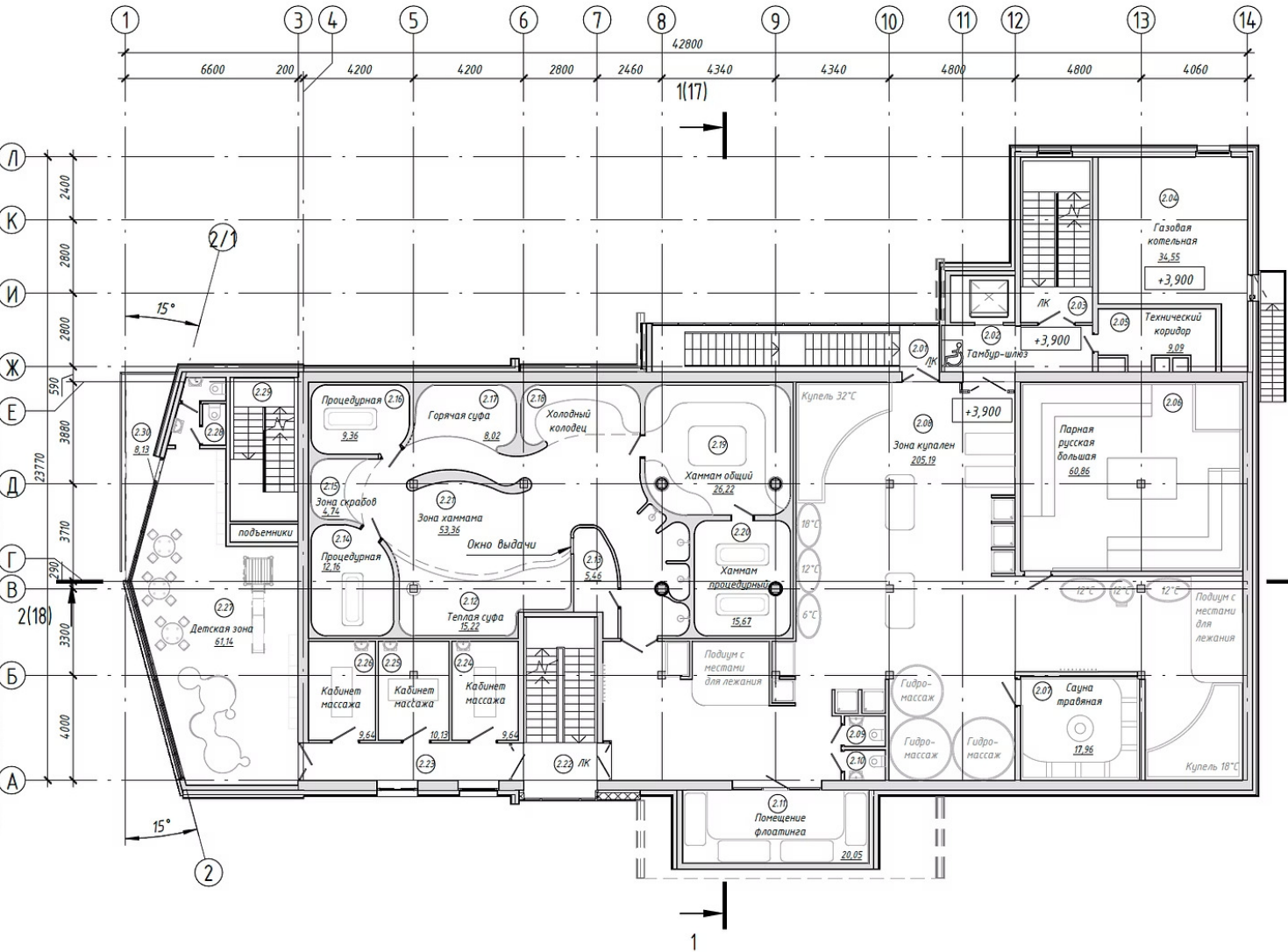


Общее описание второго этажа

Основной этаж акватормального банного СПА комплекса: аквазона, блок парных, детская зона, оздоровительные и рекреационные купели, массаж, флоатинг, суфа с хаммамом.

Маршрут гостя: спуск с 3го этажа → аквазона → зона индивидуальных и мокрых процедур (суфа) → парные → улица (банный двор) → возвращение в обратном порядке

Планировочные решения второго этажа



Экспликация помещений второго этажа			
Номер	Наименование	Площадь, м2	Кат. пом.
2.01	ЛК	20,40	
2.02	Тандур-шлюз	11,02	
2.03	ЛК	17,38	
2.04	Газовая котельная	34,55	
2.05	Технический коридор	9,09	
2.06	Парная русская большая	60,86	
2.07	Сауна травяная	17,96	
2.08	Зона купален	205,19	
2.09	Сан. узел	1,82	
2.10	Сан. узел	1,82	
2.11	Помещение флоатинга	20,05	
2.12	Теплая суфа	15,22	
2.13	Техническое помещение зоны суфы	5,46	
2.14	Процедурная	12,16	
2.15	Зона скрабов	4,74	
2.16	Процедурная	9,36	
2.17	Горячая суфа	8,02	
2.18	Холодный колодец	8,93	
2.19	Хаммам общий	26,22	
2.20	Хаммам процедурный	15,67	
2.21	Зона хаммама	53,36	
2.22	ЛК	17,42	
2.23	Коридор	10,94	
2.24	Кабинет массажа	9,64	
2.25	Кабинет массажа	10,13	
2.26	Кабинет массажа	9,64	
2.27	Детская зона	61,14	
2.28	Сан. узел	4,63	
2.29	ЛК	14,38	
2.30	Терраса	8,13	
Общий итог		705,32	

Аквазона

- **Теплая купель-бассейн 12м2.** Центральный элемент аквазоны – купель-бассейн с тёплой прозрачной водой, подходящий для наслаждения. Температура воды поддерживается на комфортном уровне ~32 °С, что оптимально для расслабления мышц. Можно посещать с детьми.
- **Купели "Кнейпа".** Оздоровительный каскад из трех купелей, каждая по 2м3 воды. 6, 12 и 18 градусов. Переход в купель-бассейн 12м2. При прохождении от низких к высоким температурам расслабляет и снимает напряжение. При прохождении в обратном порядке активизирует и придает тонус. Являются оздоровительной функцией с элементами развлечения.
- **Прохладная купель-бассейн 12м2.** Находится между помещениями парных. Температура воды поддерживается на комфортном для охлаждения после парения уровне ~18 °С, является изюминкой акватермального пространства.
- **Гидромассажные джакузи.** Для релаксации предусмотрено несколько джакузи с гидромассажем. Круглые ванны-джакузи оснащены мощными струями, массирующими тело под водой. Контраст пузырящейся тёплой воды после парной отлично снимает напряжение
- **Комфорт и сервис.** Во всей аквазоне – антискользящее покрытие, рядом дежурит персонал. Имеются душевые у аквазоны для принятия душа до и после купания. Аквазона оборудована современными системами фильтрации и регулярно очищается, вода кристально чистая и безопасная. Все поверхности предназначены для поддержания высокого уровня гигиены и регулярно проходят санитарную обработку в течение дня.





Блок саун и парных

- **Большая русская парная.** Вместительная многоуровневая русская парная. Отделка ольхой и кедром. Несколько уровней полков позволяют подобрать наиболее комфортную температуру для каждого посетителя комплекса. Большая эффективная печь дает мелкодисперсный яркий вкусный пар. Многотонная закладка и закрытая каменка позволяют держать пароизвлечение на температуре выше 500-600 градусов весь день, вне зависимости от интенсивности использования. Ежечасно проводятся специальные церемонии для гостей.
- **Травяная сауна.** Особый вид парной – травяная (фито-сауна), где в пар насыщаются экстракты целебных трав. Температура от умеренной (~60 °C), до высокой (~100 °C) в зависимости от того какая трава используется и от режима влажности. Травяные ароматы раскрываются максимально. Каждый день посвящен новому аромату. Гости дышат парами мяты, эвкалипта, хвои и других целебных трав и растений, что способствует релаксации и оздоровлению дыхательных путей.

Суфа с хаммамом

- Совершенно фантастическое обособленное помещение, которое выделяется самостоятельным аутентичным функционалом. Особенно придется по вкусу женской части посетителей и детям. SPA-меню – обёртывания (водорослевое, грязевое), скрабы и пилинги, уход за лицом. Общая температура поддерживается около 33°C во всех внешних помещениях. Большое количество подогреваемых лавок позволяют самостоятельно без спешки, качественно и абсолютно комфортно прогреть тело, кожу, мышцы и суставы и мягко перейти к процедурам как самостоятельно, так и с мастером. Помещения для индивидуального парения и мокрых процедур. Комната для скрабирования и ухода. Все очень бережно. Зал с чаем для плавного возвращения и общения. Контрастное помещение и душевые. Традиционный хаммам и процедурный хаммам – просторный с влажностью близкой к 100% и температурой ~45-55 °C. Все выполнено специальной штукатурной мазанкой. Плавные линии и отсутствие углов и контраста дополнительно психологически разгружает и дарит ощущение уюта и безопасности. Традиционный хаммам с мягким паром даёт щадящее прогревание и идеально подходит для ароматических и мыльных процедур. Идеальное место чтобы провести там время или подготовиться к другим процедурам (массаж, парение), особенно если есть сложности с расслаблением или есть несущественные ограничения опорно-двигательного аппарата или суставов. Также подойдет для быстрого восстановления после интенсивной физической нагрузки и для тех, кому противопоказаны резкие перепады температуры и сильный нагрев (например в традиционных русских парных)





Детская зона

- **Игровая комната.** Помимо водных развлечений, оборудована сухая игровая зона: мягкий коврик, игрушки, раскраски, конструкторы. Дети могут отвлечься от воды и поиграть в уютном помещении под наблюдением воспитателя. В игровой зоне есть даже аквариум с рыбками, чтобы малыши могли спокойно наблюдать за подводным миром и отдыхать между играми.
- **Удобства для родителей.** Для комфортного семейного отдыха детская зона находится рядом с основными помещениями акватермального банного СПА комплекса. Здесь есть виднаблюдение и постоянно находится персонал. Взрослые оценят продуманность: можно спокойно наслаждаться баней, пока дети заняты играми под присмотром.
- **Безопасность превыше всего.** Покрытие пола в детской зоне противоскользящее и мягкое. За детьми наблюдают квалифицированные сотрудники. Таким образом, детишек ждут тепло, релакс и море впечатлений в полностью безопасной обстановке.

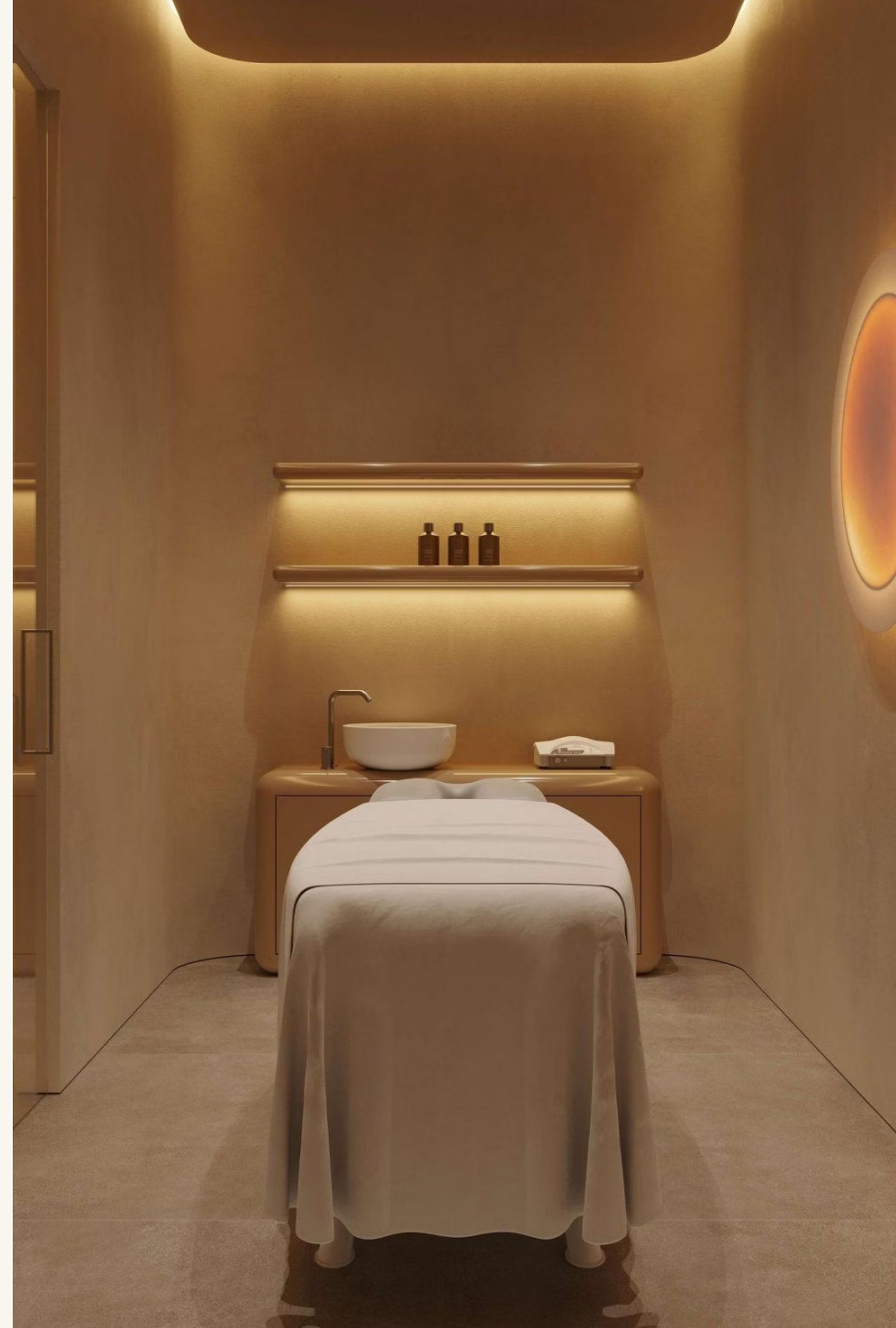


Флоатинг

- **Капсула невесомости.** В spa-зоне комплекса имеется отдельная комната для флоатинга – современного метода глубокого расслабления. В специальной **флоат-капсуле**, наполненной тёплой водой с высоким содержанием английской соли, человек лежит без усилий, испытывая ощущение полной невесомости. Вода подогрета до температуры тела, что создает эффект растворения границ тела.
- **Глубокий релакс.** Во время сеанса флоатинга все внешние раздражители сведены к минимуму: капсула закрывается, внутри полумрак и тишина, можно включить мягкую подсветку или расслабляющую музыку по желанию. Через 5–10 минут в такой среде гостя покидает стресс, наступает состояние абсолютного покоя, близкое к медитативному трансу.
- **Польза для здоровья.** Флоатинг снимает мышечное напряжение, суставы и позвоночник отдыхают без гравитации. Соляной раствор благотворно влияет на кожу, улучшая её состояние. После сеанса гости отмечают прилив сил, ясность ума и значительное снижение уровня тревоги. Не зря **главный эффект флоатинга – глубочайшее расслабление тела и души.**
- **Индивидуальный подход.** Капсула рассчитана на одного человека, обеспечивая полную приватность. Перед процедурой гость принимает душ, надевает беруши. Сотрудник SPA рассказывает об этапах сеанса и техниках дыхания для лучшего результата. По завершении флоат-сессии предложены травяной чай и время в зоне отдыха, чтобы мягко выйти из состояния расслабленности.

Массажные кабинеты

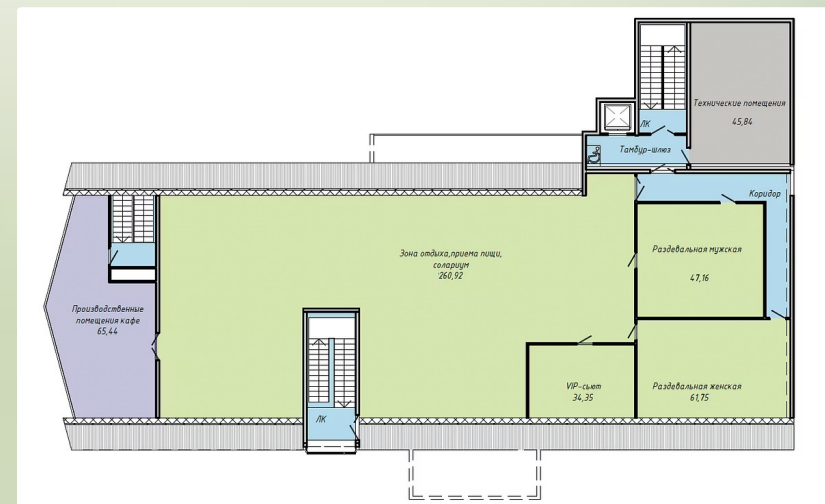
- **Кабинеты spa-процедур.** В комплексе обустроено несколько массажных кабинетов, где проводятся разнообразные spa-процедуры. Каждый кабинет – это уединенное пространство с массажным столом и всем необходимым для сеанса.
- **Широкий спектр услуг.** Профессиональные массажисты и косметологи предлагают гостям различные виды массажа: классический расслабляющий, глубокий терапевтический, ароматический, а также авторские техники. Многообразие процедур приятно удивит даже взыскательных гостей.
- **Атмосфера релакса.** В массажных кабинетах царит атмосфера полного покоя: свечи, аромалампы с эфирными маслами, негромкая музыка. Каждая процедура начинается с небольшой ароматной церемонии – гостю предлагают выбрать масло или аромат по настроению. Тепло и умелые руки мастера позволяют снять усталость, улучшить тонус мышц и состояние кожи.



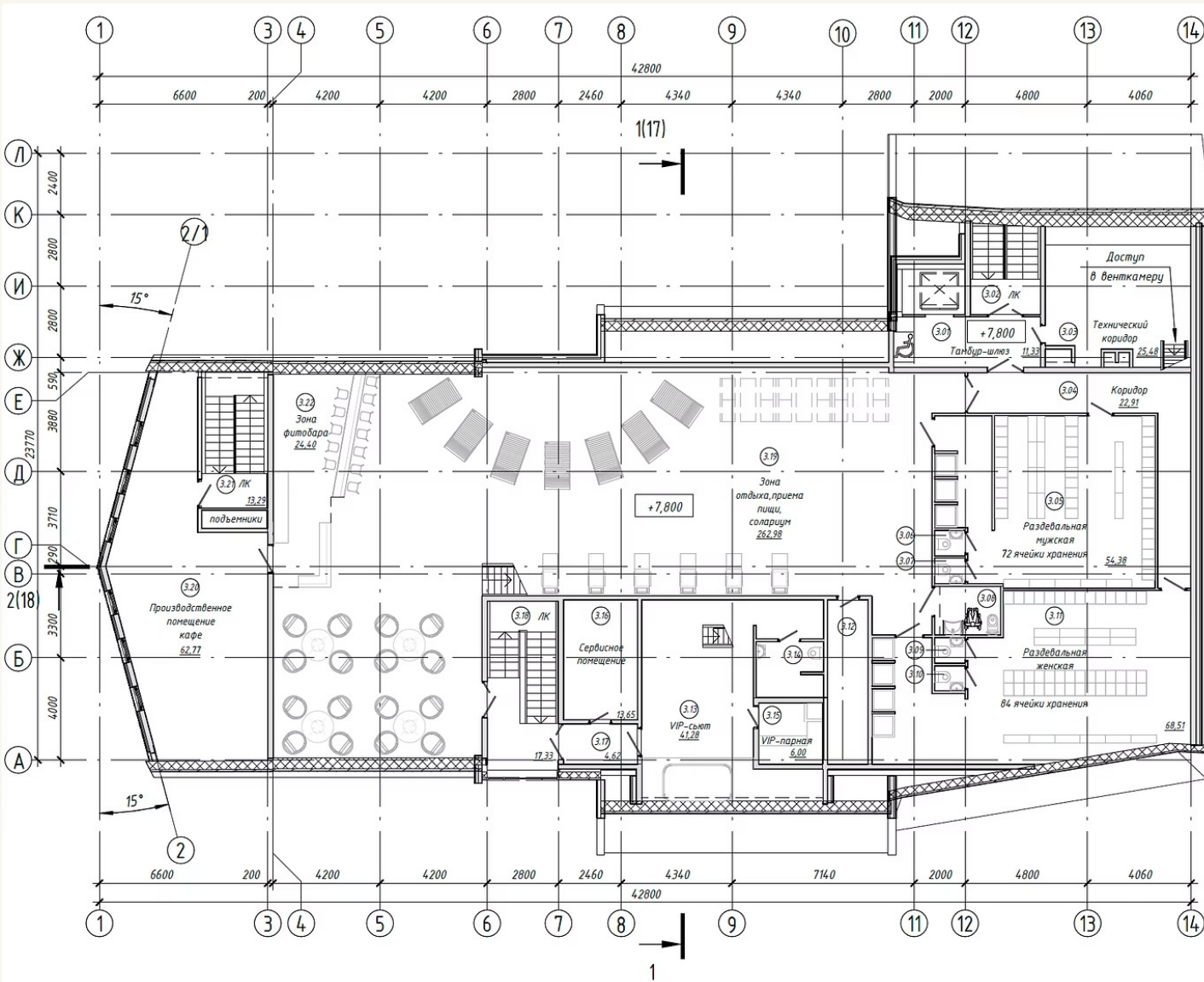
Общее описание третьего этажа

Этаж восстановления: раздевалки М/Ж, кафе, зона отдыха и ресторана/кафе, солариум, VIP-баня.

Маршрут гостя: Подъем на лифте с 1 этажа → раздевалки М/Ж → общее пространство зоны отдыха ресторана/кафе → солариум → спуск на 2й этаж



Планировочные решения третьего этажа



Экспликация помещений эксплуатируемой кровли		
Номер	Наименование	Площадь, м2
3.01	Тамбур-шлюз	11,33
3.02	/ЛК	17,38
3.03	Технический коридор	25,48
3.04	Коридор	22,91
3.05	Раздевальная мужская	54,38
3.06	Сан. узел	1,20
3.07	Сан. узел	1,20
3.08	Сан. узел МГН	4,95
3.09	Сан. узел	1,20
3.10	Сан. узел	1,20
3.11	Раздевальная женская	68,51
3.12	Сервисное помещение	9,70
3.13	VIP-сьют	41,28
3.14	VIP-сан.узел	5,74
3.15	VIP-парная	6,00
3.16	Сервисное помещение	13,65
3.17	Тамбур-шлюз	4,62
3.18	/ЛК	17,33
3.19	Зона отдыха, приема пищи, солариум	262,98
3.20	Производственное помещение кафе	62,77
3.21	/ЛК	13,29
3.22	Зона фитобара	24,40
Общий итог		671,50



Зона отдыха

- **Панорамный лаунж.** На верхнем этаже комплекса расположена просторная зона отдыха, совмещенная с кафе и зимним садом. Из панорамных окон лаунжа открывается вид на окрестности, заполняя помещение естественным светом. В солнечные дни гости могут понежиться на шезлонгах и мягких местах для отдыха, получая свою порцию света и тепла даже зимой (эффект зимнего сада).
- **Кафе и питание.** В зоне отдыха помимо полулежачих мест оборудованы столики на 4–6 персон, барная стойка. Предлагается разнообразное меню с авторской кухней – от лёгких салатов до сытных горячих блюд. Можно заказать свежевыжатые соки, фиточаи, витаминные коктейли для восстановления сил после бань. Обслуживание происходит быстро, блюда можно потреблять прямо в халате и тапочках.
- **Бар и камин.** Для создания уютной атмосферы в лаунже установлен декоративный камин. Рядом – мягкая зона с креслами и журнальными столиками.
- **Солярий и светотерапия.** В выделенной зоне установлены мягкие лежащие места для отдыха специально развернутые в сторону окон и открывающейся панорамы на город и море. Сюда также можно заказать еду и напитки.
- **Зона релаксации.** Помимо столиков кафе, в лаунже достаточно пространства для отдыха: расставлены лежаки, есть тихий уголок с книгами и настольными играми. После насыщенных процедур гости могут прилечь с пледом, почитать книгу или просто подремать, наслаждаясь ощущением полного довольства. Спокойная музыка и вид на природу превращают эту зону в идеальное место для завершения дня.

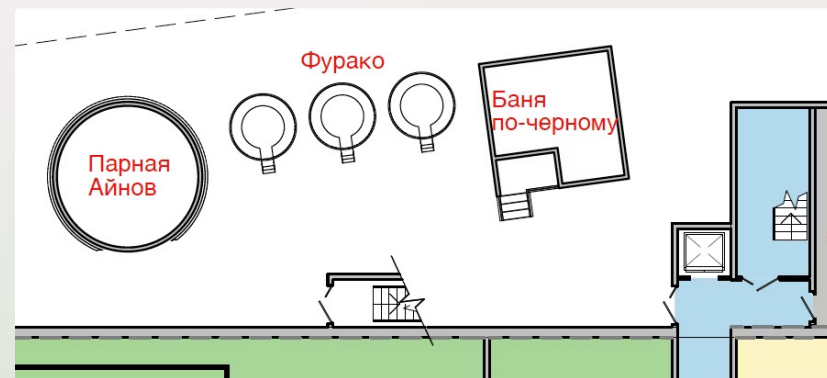


VIP-сьют (индивидуальный банный номер 40м2)

- **Приватный банный комплекс.** VIP-сьют представляет собой отдельные апартаменты, дающие возможность уединенного отдыха. Внутри – собственная небольшая русская парная, которая разогревается индивидуально для гостей. Можно самому поддать пар и устроить парение в приватной обстановке либо пригласить личного банщика.
- **Холодная купель и душ.** После парной можно сразу окунуться в прохладную бочку или прогреться в горячей ванне с травами. Также предусмотрен душевой блок и санузел только для гостей сьюта.
- **Гостиная и отдых.** В состав сьюта входит уютная комната отдыха, обставленная мягкой мебелью. Здесь есть диван, стол, мультимедийная система – можно отдохнуть между заходами и провести время в компании близких людей.
- **Персональный сервис.** Гости VIP-сьюта обслуживаются по высшему разряду: им предоставляется отдельный вход/раздевалка, возможность вызывать персонального массажиста или пармейстера в номер. Доступно индивидуальное меню – блюда и напитки подаются прямо в сьют по звонку. Приватность и комфорт.

Уличный банный двор — общее описание

Айны, японские фурако, баня по-чёрному. История острова в практике тепла.





Парная Айнов

- **Аутентичная этно-баня.** В дворовой зоне комплекса расположена уникальная **парная айнов** – баня, вдохновленная культурой коренного народа Сахалина. Это круглая парная диаметром 6м, выполненная по историческим традициям построек айнов. Парная имеет примитивную каменку со стеклом установленную внутри парной, что придаёт особый шарм процессу.
- **Особый ритуал.** Перед началом парения проводится короткий обряд приветствия по мотивам айнской традиции (в современном прочтении). Рассказывается об истории Сахалина. В парной поддерживается мягкая температура с травяным паром: на раскалённые камни выкладываются пучки местных трав. Гости сидят вокруг очага на деревянных настилах, вдыхая аромат дымка и трав – подобный опыт уникален.
- **Близость к природе.** Парная айнов сделана с щелями, поэтому чувствуется свежий воздух улицы. При этом печи хватает с избытком, чтобы было тепло и для образования пара. В тёмное время суток огонь от печи мягко освещает пространство, создавая таинственную атмосферу. Парение сопровождается звуками природы – шумом ветра, пением птиц и моря – усиливая эффект единения с природой. Здесь проводятся развивающие церемонии для самых маленьких посетителей, а также для гостей города. Все парение проходит в присутствии персонала. Церемонии и рассказы разрабатываются совместно с сотрудниками краеведческого музея г. Корсаков и насыщены исторически подтвержденными фактами.
- **Оздоровление и релакс.** Считается, что подобное парение благотворно влияет на дыхание и кожу благодаря дыму от трав. После сеанса в парной айнов гостям предложат остыть на свежем воздухе и выпить настоя из местных трав. Экзотическая парная служит изюминкой комплекса, позволяя испытать древний способ очищения и прикоснуться к древней истории острова Сахалин.



Фурако

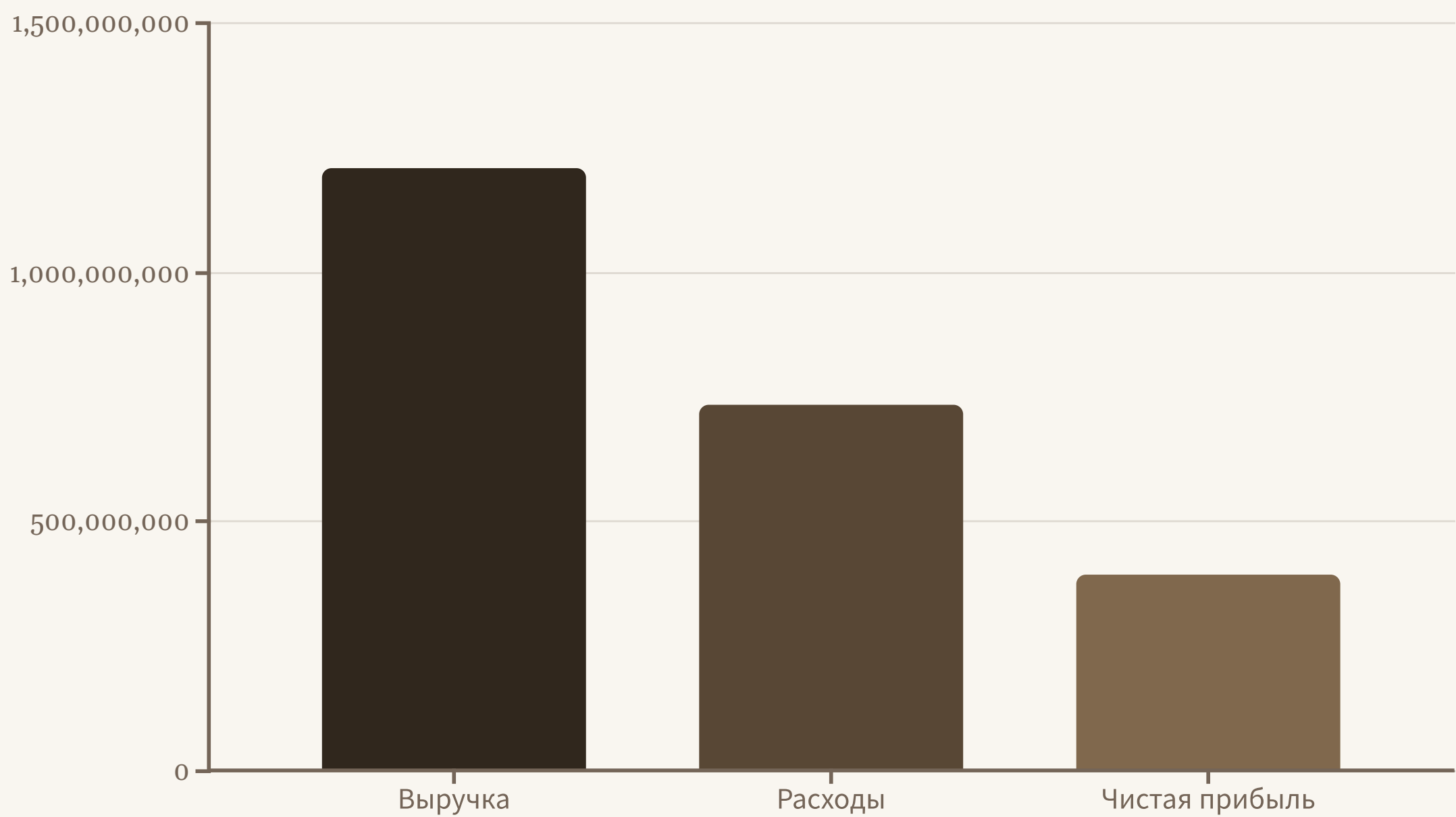
- **Горячие бочки на улице.** В банном дворике установлены **фурако** – большие деревянные бочки, наполненные горячей водой. Это традиционный элемент японской банной культуры: гости погружаются по шею в тёплую воду (~40–45 °C) и прогреваются в течение 10–15 минут. Вокруг – открытое небо; особенно приятно находиться в фурако на свежем воздухе в прохладную погоду.
- **Натуральные материалы.** Бочки изготовлены из благородных пород древесины (кедр или лиственница), что при нагревании выделяют полезные масла и создают приятный аромат. В воду могут добавляться отвары для аромата и целебного эффекта. Такая деревянная купель с тёплой водой позволяет сочетать водную терапию и ароматерапию.
- **Чередование температур.** Рядом с каждым фурако размещена вторая бочка – с прохладной водой или ледяная купель. Это сделано для контраста: разогревшись в горячей ванне, гостю предлагается ненадолго окунуться в холодную. Парная процедура в японском стиле таким образом включает контрастные окунания, закаляющие организм.
- **Расслабление мышц.** Длительное пребывание в горячей воде фурако отлично снимает мышечное напряжение, улучшает кровообращение. В бочках устроены деревянные сиденья для удобства. Гости могут присесть, ощущая как уходит усталость. При посещении организованной тематической церемонии, рядом располагается столик с охлажденным чаем или другими напитками, чтобы утолить жажду во время процедуры.
- **Романтика и отдых.** Японские купели особенно популярны у пар и небольших компаний: это уединённый формат отдыха на открытом воздухе. Вечером бочки подсвечиваются фонарями, создавая романтическую обстановку. Шепоток воды, запах дерева и полное расслабление в горячей купели – незабываемые впечатления. Прекрасный вклад в семейный отдых.

Баня по-чёрному

- **Древнейшая исконно русская банная традиция.** Во двореке комплекса скромная срубовая изба, внутри которой находится парная, топящаяся «по-чёрному». Такая баня не имеет дымохода: дым от печи-каменки наполняет парную, прокаливая стены и потолок, после чего проветривается. Сажа оседает на бревнах, придавая им характерный чёрный цвет и особый целебный аромат. Это аутентичная история первых русских бань. Уникальный шанс попробовать баню о которой все слышали, но мало кто пробовал на своем опыте. В связи с тем, что парную можно использовать только в присутствии персонала, существуют специальные часы в расписании, когда она открыта для посещения. Каждое парение в бане по-чёрному является очень запоминающимся и долгожданным событием.
- **Особенности парной.** Парная в этой баньке объединена с моечной в одном помещении, как это было в старину. Пока горит открытый огонь, внутрь не заходят; после прогорания дров и проветривания в избе остаётся устойчивое жаркое тепло и аромат дымных трав. Температура в бане по-чёрному чуть ниже, чем в обычной (около 60–70 °C), зато пар мягкий, «дымный», окутывающий тело.
- **Ощущения и польза.** Парение в бане по-чёрному считается особыми ощущениями: кожа покрывается лёгкой копотью, поры открываются, происходит детоксикация. Микроскопические частицы золы действуют как скраб, очищая кожу. Многие ценят «чёрную» баньку за её живительный дух: прогрев дымом прогревает всё вокруг равномерно и наполняет воздух фитонцидами древесины.
- **Автентичная обстановка.** Внутри сруба – минимум современности: деревянные полоки, лавки вдоль стен, деревянная кадка с водой для обливаний. Освещение – приглушенное, лампа под абажуром создает полумрак. Гости могут париться веником, лежа на полке, чувствуя себя как в деревенской баньке позапрошлого века. Как это было на Сахалине раньше. После парения можно выйти на улицу, облиться холодной водой из ведра или растереться снегом (зимой) – редкий шанс прикоснуться к настоящей русской бане.



Сводные финансовые показатели за 5 лет (ОРЕХ)



Представленный финансовый обзор демонстрирует устойчивый потенциал доходности комплекса. Достаточный объем прибыли подтверждает сбалансированность бизнес-модели и заложенный в проект потенциал для долгосрочного устойчивого развития.

Ниже представлена сводная таблица ключевых финансовых показателей, отражающих экономическую устойчивость и потенциал городского семейного акватермального курорта с общественной баней г. Корсаков.

Средняя годовая выручка	255 млн
Операционные расходы (ОРЕХ) включая ФОТ	151 млн
Прибыль в год	85 млн
Среднее количество гостей/день (негативная модель)	112
Процент загрузки комплекса (негативная модель)	35%
Общие инвестиции в проект	380 млн
Срок окупаемости	54 мес

Скачать подробный эскиз финмодели (ОРЕХ)

Философия

И все же баня, при всей ее возможном потенциале, является лишь инструментом для работы с гостем. Инструментом для создания впечатлений.

Гость в Центре

Именно вокруг гостя собираются все участники процесса, от сотрудников до поставщиков. В ожидании гостей мы открываем двери комплекса с утра.

Развитие присутствия в моменте

Наша компетенция – быть вкладом в развитие присутствия в моменте (жизнь здесь и сейчас) и в ощущение вкуса жизни. Максимально внимания на ощущения и чувства. Это позволяет качественно перезагружаться даже среди рутинных процессов рабочей недели.

Миссия – Чувствовать Живым

Наша миссия – дать возможность снова почувствовать себя живыми, ярко чувствующими, через прожитый опыт и полученные впечатления.

Опыт, который проживают гости, их впечатления — это тот продукт, то творчество, которое мы создаем.

→

Состояние Гостя

Полученный опыт выражается в общем состоянии гостя.

→

Влияние Впечатлений

На общее состояние мы влияем впечатлениями. Черета впечатлений и есть опыт (внутреннее состояние и настроение) как главный продукт комплекса.

→

Опыт как продукт

Внутреннее состояние и настроение, с которым гости выходят от нас, является тем, что гости покупают оплачивая билет на входе. Услуги, которые мы оказываем должны проходить с максимальной заботой и уважением к гостям. Гостям должно быть интересно у нас, они должны иметь возможность полноценно расслабиться. Должно хотеться обсуждать и делиться тем, что они прожили.

Два Вида Опыта

В комплексе мы предлагаем 2 вида опыта: **Познавательный** и **Чувственный**.

Познавательный опыт гостя

Это впечатления, которые меняют картину мира гостя, добавляя новое и неизведанное. Каждый месяц в программы добавляются новые элементы.

Мы предлагаем познакомиться с банным миром через практические бесплатные общественные мероприятия, общение и внимание. Мы становимся гидами в банном путешествии гостей, делимся опытом и вовлекаем их в процесс познания и исследования. Процедурный персонал "размывается" среди гостей, выполняя роль друга-зазывалы, гида в туризме, энтузиаста из детства.

Таким образом, мы запускаем процесс любознательности, переключая ум гостей с бытовых задач на восприятие настоящее. Гости расслабляются, забывают про время и заботы, испытывая подъем и прилив энергии. Именно за этим состоянием они возвращаются.

Очень важным среди процессов связанных с познанием, особое место уделить интересным особенностям и рассказам из истории Сахалина, по возможности включать их в процедурную часть. Поддерживать интерес к культуре и истории.

Состояние гостя, его опыт у нас – основной и единственно важный продукт, который мы продаем. Именно это забирают с собой домой гости. Именно за этим они возвращаются.

Впечатления, которые мы формируем – рабочий инструмент для создания нашего основного продукта. Для работы с гостями и их впечатлениями существует доступная и простая банная технология, выраженная в понятных операционных процессах.

Парения

При посещении комплекса гостям предлагаются варианты посещения банного и СПА комплекса:

1. С мастером (индивидуальные процедуры по записи)

Мастер выполняет роль гида и специалиста по процедурам.
Аналог путешествия с гидом в туризме.

2. Свободное (общественное) посещение вне всяких алгоритмов

Аналог самостоятельного путешествия без карты и гидов в туризме. Гости самостоятельно и без ограничений пользуются тем, что видят, сами парятся и отдыхают как им нравится.

Индивидуальные Процедуры

Индивидуальные процедуры проводятся с мастером. Это групповое (для друзей и пар) или индивидуальное парение, или СПА-процедуры.

1	2	3
Продолжительность	Разнообразие	Эффект
От 15 до 90 минут в зависимости от программы. Иногда может подключиться второй мастер.	Около 5 процедур индивидуального парения и 10 СПА программ.	Каждая процедура приводит к определенному эффекту: расслабляющему, заряжающему, познавательному или чувственному.

Для проведения процедур мастер использует различные помещения в определенной последовательности и чередование отдыха и процедур. Парение чаще всего сочетается со СПА-программой.

Специальные Мероприятия

Важную роль играют общественные мероприятия и банный клуб.

Общественные Мероприятия

Бесплатные развлекающие и развивающие мероприятия со свободным посещением для любых гостей комплекса. Проходят раз в 60 минут. Цель — ознакомление с различными культурами и техниками парения, массажей, пилингов; расширение кругозора, создание общения и вовлечение гостей в индивидуальные процедуры.

Банний Клуб

Клубные мероприятия для постоянных посетителей, 2 раза в неделю по 2-3 часа. Участники собираются в заранее оговоренное время. Мероприятия проходят в разных частях комплекса согласно расписанию, либо с частичным перекрытием помещений, либо как «экскурсионный» метод перемещения по комплексу под руководством банщика.

Примеры Процедурных Алгоритмов

Подробная технология процедур описывается в хэнд-буке, включая тайминг, маршрут проведения и допуск специалистов.

ТЯТЯ (групповое, общественное)

ДЛЯ ТЕХ, КТО ЛЮБИТ ЖАРКОЕ ПАРЕНИЕ:

Самое активное, очень интенсивное и короткое парение в честь одного из самых интересных вулканов Дальнего Востока.



Интенсивный Нагрев

Начинается с закрытия парной и еле-слышного удара барабана, пока идет прирост температуры. Интенсивно повышается температура путем трехкратной смены подачи и прохода с банным опахалом между гостями. Каждая новая подача больше прежней. После крайней подачи оставляем дверь топочной открытой.



Извержение Пары

Звук барабана нарастает, напоминая звук, раздающийся при извержении вулкана. Интенсивная работа опахалами нескольких мастеров. Топочная дверь открыта, происходит постепенный перегрев парной.



Горячий Напиток и Морская Вода

На максимально интенсивном уровне пара раздаем гостям 100гр горячего имбирного напитка. Далее следует подача морской водой, создающая эффект, когда лава попадает в море.



Резкое Остужение

Резкое остужение парной. Остужение гостей происходит через выход в выплыв или через охлаждение парной.



Вулканический Скраб

Предлагаем гостям сделать в мокрой зоне самостоятельно скраб с вулканической глиной (заранее подготовленной).

Подобности:

- Максимальное количество специалистов.
- Выполняется в один заход для большой группы гостей.
- Продолжительность: 15-20 минут.

РАССВЕТ САХАЛИНА (индивидуальное парение)

НЕЖНОЕ ПАРЕНИЕ

Эта процедура - соматическое путешествие от морского берега до прогревающегося луга, имитирующее переход от рассвета к вечеру. Мастер проводит парение молча, деликатно направляя внимание гостя на природные ощущения.



Заря на берегу

В парилке прохладно, много инфракрасного света и легкий пар с морской солью. Легкая работа вениками создает ощущение утренней морской свежести.



Солнечный день

Парение продолжается мягко и нежно, температура постепенно повышается. Более интенсивная работа вениками и обилие света имитируют зенит дня.



Пробуждение луга

Температура медленно поднимается. Тело омывается травами, а волновая подача пара с водорослями сменяется местными травами. Звуки птиц и моря дополняют ощущение путешествия.



Вечерний туман

Процедура завершается использованием пульверизатора для создания эффекта «холодного тумана», высокой влажности и прохлады. Парная затемняется, символизируя наступление вечера.

Подобности:

- 1 специалист
- Выполняется в один заход
- Продолжительность: 30 минут

Общественная баня и семейный акватермальный СПА комплекс

г. Корсаков, Сахалин

С уважением, команда ООО "Банный Клуб", +79857707009

