

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

БРІДНЯ ЛАРИСА ЮРІЇВНА

УДК 728.5

**МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ТИПОВИХ  
ГОТЕЛІВ В УКРАЇНІ**

18.00.02 – Архітектура будівель і споруд

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури

Київ – 2014

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Київському національному університеті будівництва і архітектури Міністерства освіти і науки України

**Науковий керівник:**

доктор архітектури, професор  
**Куцевич Вадим Володимирович,**

Київський національний університет будівництва і архітектури,  
завідувач кафедри архітектурного проектування цивільних будівель і споруд

**Офіційні опоненти:**

доктор архітектури, професор  
**Проскуряков Віктор Іванович,**

Національний університет «Львівська політехніка», декан повної освіти,  
завідувач кафедри дизайну архітектурного середовища Архітектурного інституту

кандидат архітектури  
**Рогожнікова Олена Євгенівна,**

головний архітектор проектів ТОВ «Крамал-студіо», м. Київ

Захист відбудеться 6 листопада 2014 року о 13.00 годині  
на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.02 при Київському  
національному університеті будівництва і архітектури за адресою:  
03680, м. Київ, Повітрофлотський пр., 31, ауд. 466

Із дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Київського національного  
університету будівництва і архітектури: 03680, м. Київ, Повітрофлотський  
проспект, 31.

Автореферат розісланий 6 жовтня 2014 р.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

В. В. Товбич

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Розвиток туристичної галузі – один з пріоритетних напрямів економічних перетворень у сфері економіки України. Забезпеченість сучасними готелями високого рівня комфортності – важлива складова розвитку не тільки туристичної галузі, але й економічного зростання та міжнародного співробітництва країни в цілому.

Незважаючи на досить активне будівництво та реконструкцію готельних закладів за останній період, пов'язані, в першу чергу, з проведенням в Україні чемпіонату з футболу «Євро-2012» та загальний високий запит на готельні місця серед подорожуючих, показники готельної індустрії нашої країни залишаються на вкрай низькому рівні.

Достатнім нормативним показником у світовій практиці готельного господарювання вважається 10 місць на 1000 жителів. В Україні цей показник становить лише близько 2,5 місць (у Києві – 6,5). Для порівняння: в середньому по Європі – близько 30, у Парижі – 38,5, у Відні – 25,5, у Москві – 9,5 місць на тисячу жителів. Таким чином, існує нагальна потреба у розширенні та підвищенні загального рівня готельного господарства України.

Державний напрямок на підтримку туристичної галузі закріплений у Законі України «Про туризм» (324/95-ВР), постановою Кабінету Міністрів України № 583 від 29.04.2002 р. «Про затвердження Державної програми розвитку туризму на 2002-2010 роки», Законом «Про внесення змін в Закон України «Про туризм» з 2004 року, «Про Державну службу туризму і курортів» та ін.

Поряд з новим будівництвом надзвичайно важливого значення для нашої країни набувають питання реконструкції існуючого готельного фонду. Структура готельного господарства України має низку особливостей, пов'язаних з її сторичним розвитком. Значну частину українських готелів складають заклади, побудовані протягом радянського періоду, серед яких, поряд з великими готелями й готельними комплексами, зведеними за індивідуальними проектами у великих містах та курортних центрах, існує розгалужена мережа готелів, побудованих за типовими проектами. У великих та найбільших містах України кількість таких готелів становить близько 36%, а в невеликих містах та селищах міського типу – понад 80%. Значна кількість закладів такого типу не відповідає сучасним вимогам щодо якості та рівня комфортності проживання.

Особливо гостро в готельному господарстві України відчувається нестача місць у готелях середнього рівня комфортності, що становлять основу готельної інфраструктури в усіх розвинених країнах світу, а також користуються найбільшим попитом у населення. Реконструкція готелів, побудованих за типовими проектами, якраз найбільшою мірою може задовольнити потреби країни в закладах середнього рівня комфортності великої, середньої та малої місткості, що підтверджує актуальність даного дисертаційного дослідження.

Питання проектування та реконструкції готелів вивчалися у багатьох науково-дослідних та проектних інститутах України: КиївЗНДІЕП-і, Київпроекти, Діпромості, Укркурортпроекти, ЦНДІТІА, ЦНДІЕПжитла, а також у КНУБА, ОДАБА, ХДТУБА, КАПіКБа тощо.

Проблемам проектування та розміщення готелів, розвиткові туристичних комплексів та комплексній реконструкції історичних міст присвячені дослідження багатьох вітчизняних та зарубіжних науковців. Містобудівній організації закладів відпочинку й туризму присвячені роботи: М. М. Дьоміна, Т. Ф. Панченко, В. Г. Топуза, А. В. Іконнікова, А. П. Ольхової, В. Л. Глазиріна, А. В. Лесика, О. Є. Рогожникової, Т. Д. Товстенко, М. Й. Барановського, А. Т. Полянського, О. Ю. Пантюхіної, Ф. Лоусона, Р. Пеннера, Ч. Лезереску, Д. Портмана, К. Танге, У. Леоне та інших.

Архітектурно-планувальна організації та особливості реконструкції готельних закладів висвітлені у роботах Ю. В. Арндта, М. Й. Барановського, М. В. Винодарової, О. М. Георгієвського, Ю. В. Горгорової, В. Я. Городського, В. В. Гусєва, О. В. Гусєвої, А. М. Давидова, М. М. Дьоміна, В. І. Духовного, О. М. Карасьової, О. Є. Ковальської, Г. І. Колчанова, Л. Н. Кіселевича, П. В. Кумпана, Г. Ф. Калініна, В. В. Куцевича, Ю. В. Лисенької, І. Д. Манучарової, Н. Ю. Мержиєвської, Т. І. Овчаренко, А. П. Ольхової, О. Є. Рогожникової, В. З. Ткаленка, В. Г. Топуза, А. Т. Полянського, Н. Б. Чмутіної, В. Г. Штолька, Д. Барнетта, Д. Бузеллі, Ф. Лоусона, Р. Пеннера, Д. Портмана, Ч. Лезереску, К. Танге, У. Рутеса та ін.

Питання методики архітектурного проектування громадських будівель і споруд розглядалися такими дослідниками, як: В. А. Абизов, О. А. Гайдученя, А. Л. Гельфонд, В. І. Єжов, Л. М. Ковальський, В. В. Куцевич, Г. І. Лаврик, С. М. Лінда, А. П. Мардер, В. І. Проскуряков, Ю. Г. Репін, П. А. Ричков, В. В. Савченко, О. С. Слепцов, В. І. Соченко, В. О. Тімохін, В. В. Товбич, В. П. Уреньов та ін.

Зазначені наукові дослідження мають велике практичне значення й залишаються актуальними дотепер. Але, враховуючи особливості формування сучасної готельної інфраструктури України, а також нагальну необхідність у збільшенні та суттєвому підвищенні загального рівня комфортності готельного фонду країни, видається доцільним розробити науково обґрунтовані рекомендації щодо реконструкції та реновації саме готелів, побудованих за типовими проектами у 1960-80 рр. Такі заклади складають значний відсоток від усіх українських готелів і потребують значного покращення умов експлуатації, комфортності й архітектурно-художньої виразності.

Таким чином, актуальність теми визначається необхідністю забезпечення можливості активного використання існуючого готельного фонду України, створеного протягом радянського періоду, а розробка рекомендацій щодо архітектурно-планувальної організації готелів, побудованих за типовими проектами, в умовах реконструкції дасть змогу привести їх у відповідність до сучасних нормативних вимог та забезпечити належний рівень комфортності проживання.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами: Дисертаційна робота виконана у відповідності до державних планів та програм, направлених на розробку та створення науково-технічної продукції зі стандартизації у сфері будівництва та житлової політики: Держбуду України (Державна науково-технічна програма /040202/; наукова програма з проблем стандартизації, нормування, сертифікації та етелонної бази /040205/; Проведення досліджень та перегляд нормативно-методичних документів у будівництві з метою їх вдосконалення та приведення у відповідність до сучасних вимог щодо захисту прав інвалідів/ КиївЗНДІЕП. –Тема №Н-2-12-03; №ДР 0103U006467; Інв.№5659-0/50. –К., 2003; у науково-дослідному архітектурному центрі ВАТ «КиївЗНДІЕП» на замовлення Мінрегіонбуду України згідно з договором № СТ-17-8-06 від 03.10.2006 р., додатковою угодою №1 від 18.07.2007 р. та додатковою угодою №2 від 10.12.2007 р. Рекомендації, виконані у межах дисертаційного дослідження, були впроваджені при розробці ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі».

Робота виконана у відповідності до концепції Української академії архітектури щодо «Національної програми розвитку української архітектури» (№ 528.94-94; друга редакція 2002р.), де обґрунтовується необхідність наукової розробки основоположних принципів створення та розвитку сучасної архітектури. Дисертація виконана згідно з напрямом наукових досліджень кафедри Архітектурного проектування цивільних будівель і споруд Київського Національного університету будівництва і архітектури.

Метою роботи є розроблення методичних основ архітектурно-планувальної організації при реконструкції типових готелів, побудованих у 60-80-ті рр. ХХ ст. в Україні.

Завдання дослідження:

- встановити рівень забезпеченості України готельними послугами різного рівня комфортності; виявити структуру готельного фонду України відповідно до місткості, комфортності, періодів будівництва (та пов'язаних з ними особливостей архітектурно-планувальної організації), спеціалізації за призначенням тощо;
- виявити основні тенденції у галузі реконструкції готелів; визначити методи та прийоми щодо їх реалізації на основі узагальнення теоретичних досліджень, світового та вітчизняного досвіду реконструкції таких будівель;
- систематизувати типові проекти, за якими велось будівництво готелів на території України; розробити класифікацію українських готелів радянського періоду, побудованих за типовими проектами; встановити основні напрямки їх модернізації;
- визначити принципи та методику архітектурно-планувальної організації готелів, побудованих за типовими проектами у 1960-80-х рр., за умови їх реконструкції; розробити основні прийоми їх функціонально-просторової трансформації з врахуванням містобудівних, конструктивних, інженерно-технічних та економічних засад;

Об'єкт дослідження – готелі, побудовані за типовими проектами у 1960-1980 рр. в Україні.

1960-

Предмет дослідження – архітектурно-планувальна організація типових готелів в умовах реконструкції.

Методи дослідження:

Загальна методика даного дослідження базується на методі комплексного функціонально-структурного аналізу, що включає: натурні обстеження, статистичний аналіз, комплексний аналіз факторів впливу, графоаналітичний аналіз вихідних даних, структурне функціонально-просторове моделювання, пошукове проектування, економічний аналіз та експертне оцінювання.

Застосування основних методів дослідження:

- методом натурних обстежень, фотофіксації, статистичного аналізу електронних, літературних джерел та проектно-технічної документації, а також за допомогою експертного оцінювання, механічних та фізичних методів випробувань основних конструкцій – систематизовано дані про склад, рівень комфортності, спеціалізацію та технічний стан українських готелів, зведених за типовими проектами;
- за допомогою методу комплексного аналізу та графоаналітичних методів дослідження були опрацьовані та систематизовані типові проекти, за якими велось проектування та будівництво готелів на всій території колишнього СРСР, встановлений їх функціональний склад, об'ємно-планувальна структура, конструктивні схеми, інженерно-технічні та архітектурно-художні особливості;
- на базі методу функціонального моделювання, визначена функціональна структура та склад приміщень сучасних готелів; за допомогою методів графічного моделювання, антропометричного аналізу, графоаналітичних методів дослідження та експериментального проектування визначені основні параметри структурних елементів готелів, прийоми їх об'ємно-просторової та естетично-образної трансформації;
- на основі фізичних, механічних та лабораторних методів дослідження стану основних конструкцій та інженерно-технічного обладнання, за допомогою методів структурного моделювання та експертної оцінки, визначені основні прийоми модернізації конструкцій та інженерно-технічного оснащення типових готелів в умовах реконструкції.

Наукові дослідження в даній роботі базуються на власному досвіді проведення науково-дослідних та проектних робіт, авторських експериментальних пошукових розробках та реальному проектуванні.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що:

- вперше систематизовано типові проекти готелів 60-80-х рр. ХХ ст., розроблених в колишньому СРСР, проведено їх класифікацію та визначено основні напрямки їх реконструкції;
- визначено вплив містобудівних та функціональних чинників на реконструкцію готелів різних типових серій; засобами порівняльного аналізу встановлено їх відмінність від сучасних типів готелів та готельних житлових одиниць;
- сформульовані основні принципи реконструкції типових готелів;
- вперше запропонована методика функціонально-структурної трансформації будівель готелів, зведених за типовими проектами, у поєднанні з методами економічного аналізу доцільності та ефективності реконструктивних заходів;
- розроблено прийоми модернізації архітектурно-просторових, конструктивних, інженерно-технічних та естетично-образних рішень у ході реконструкції типових готелів;

Практичне значення одержаних результатів дослідження полягає в тому, що вони можуть бути використані при проектуванні реконструкції готелів, зведених за типовими проектами у 1960-80-р.р. в Україні та на всій території колишнього СРСР. Окремі результати дослідження можуть бути застосовані також при проектуванні та реконструкції інших типів готелів.

Основні висновки і результати дослідження можуть бути використані для внесення змін до чинних нормативних документів, а також у навчальному процесі у вищих навчальних закладах архітектурно-будівельного профілю при розробці завдань на проектування, методичних рекомендацій та навчальних посібників.

Апробація результатів дослідження. Основні положення та результати дослідження висвітлювались на: Міжнародній конференції «Technical Science: Modern Issues and Development Prospects» (Scope Academic House, Шеффілд, Велика Британія, 2013 р.), 64 - 75 – Науково-практичних конференціях КНУБА (2003-2014 рр.), Міжнародній науково-практичній конференції «Архітектура і екологія. Проблеми міського середовища» (НАУ, м. Київ, 2012 р.), Міжнародній конференції «Современные проблемы восстановления и реконструкции зданий и сооружений» (КАПіКБ, м. Гурзуф, 2002 р.).

Результати дослідження впроваджені у розроблення державних будівельних норм ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі», а також у практику проектування і будівництва при розробці проекту реконструкції житлового та спортивно-оздоровчого корпусу санаторію «Южное взморье» у Росії у м. Сочі (проект – 2008 р., реалізація 2010-

2012 рр.); при розробці проекту реконструкції житлового будинку під 3-зірковий готель на 50 місць на пров. Кудряшова, 10-а у м. Києві (2012 р.); проекту будівництва гостьового будинку на 10 номерів на вул. Садовій, 63 в Оболонському р-ні у м. Києві (2013 р.); проекту готелю у складі спортивно-оздоровчого комплексу в с. Рожни Броварського р-ну Київської області (2008 р.).

Окремі результати дослідження використовувалися в навчальному процесі: при розробці програм та проведенні лекцій з курсу «Архітектура закладів тимчасового проживання» (2004-2013 р.), курсу «Основи реконструкції житлових та громадських будівель і споруд» (2012-2013 р.) для студентів рівня підготовки спеціаліст/магістр спеціальності «Архітектура будівель і споруд», спеціалізації «Архітектура цивільних будівель і споруд», при розробці програм та завдань до курсового та дипломного проектування на архітектурному факультеті КНУБА.

Публікації. Основні положення дисертації відображені в 10 опублікованих статтях у фахових виданнях України, 3 статті надруковані в зарубіжних збірках наукових праць: «Scientific enquiry in the contemporary world: theoretical basics and innovative approach» (FL, USA, L&L Publishing, 2012), «Pressing Issues and Priorities

in Development of the Scientific and Technological Complex» (CA, USA, B&M Publishing, 2013), «Technical Science: Modern Issues and Development Prospects» (UK, S Yorkshire, Sheffield, 2013), а також в інших публікаціях: у 2 статтях в журналі «Гостиничный и ресторанный бизнес» (№ 2 та № 3, Киев, 2003 р.).

Структура і обсяг роботи: Дисертація складається зі вступу, трьох розділів із висновками до кожного розділу та загальних висновків, списку використаних джерел та додатків. Текстова частина включає 140 сторінок, графічна частина налічує 60 ілюстрацій, додатки на 33 сторінках, список використаних джерел з 171 найменування. Акти впровадження наведені на 4 сторінках.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У вступі обґрунтована актуальність теми, визначений зв'язок роботи з науковими програмами, сформульовані мета, завдання й методи дослідження, визначені наукові результати роботи, її практична значимість, наводяться дані щодо впровадження результатів роботи у практику проектування.

### РОЗДІЛ І. СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ ГОТЕЛІВ.

Висвітлюються основні соціальні передумови формування готельного господарства України в загальносвітовому контексті розвитку закладів тимчасового проживання. Розглядаються історичні етапи становлення поняття «готель», виділяються основні періоди розвитку готельних закладів упродовж XX-XXI сторіччя. На основі аналізу вітчизняної та зарубіжної практики готельного господарювання визначені сучасні тенденції проектування готелів: підвищення загального рівня комфортності проживання, застосування новітнього санітарно-гігієнічного та інженерно-технічного оснащення; поглиблення процесу спеціалізації

готелів; удосконалення нормативних документів; підвищення архітектурно-художньої виразності готелів.

Поряд із загальносвітовими процесами, розвиток готельного господарства України має ряд особливостей, характерних для всього пострадянського простору. Проведений аналіз формування готельної інфраструктури України дозволив виявити основні етапи будівництва українських готелів: дореволюційний (кінець XIX ст. - 1917 р.); радянський (1917-1990 рр.); та пострадянський (після 1990 р.) періоди будівництва. Готелі радянського періоду, в свою чергу, поділяються на: готелі, збудовані в 1920-1930-ті рр.; в 1940-1950-ті рр. та в 1960-80-х рр.. У розділі розглядаються особливості архітектурної організації українських готелів різних періодів будівництва. Встановлено, що найбільший відсоток українських готелів середньої та великої місткості складають готелі, зведені в колишній УРСР, у 1960-80-х рр. Понад 70 % таких готелів – побудовані на основі типових проектів.

Типові проекти, за якими зводилися готелі на території України у 1960-80-х рр., розроблялися в різних проектних інститутах колишнього СРСР: УкрНДІпроект-і, Київській філії ЦІТП, УКРТИППРОЕКТ-і, ГПРОЦивільпромбуд-і, ДІПРОМІСТ-і, ЦНДІЕПжитла, ЦНДІЕПторгівельно-побутових будівель і туристичних комплексів, ЛенЗНДІЕП-і, ЛенДІПРОМІСТ-і, Уздержпроекті, ТашЗНДІЕП-і, КиргизДІПРОБУД-і, УзНДІПмістобудування, Красноярсккраймиськпроект-і, Армдержпроект-і, ТаджикДІПРОБУД-і, Аздержпроект-і, Свердловській філії ЦІТП, Казмиськбудпроект-і, ТбілЗНДІЕП-і, Тбіліській філії ЦІТП та інших. Усього було розроблено 65 типових проектів готелів різної місткості.

Опрацювання всіх існуючих типових проектів готелів, розроблених у 1960-

1990 рр. в СРСР, а також вивчення досвіду експлуатації зведених на їх основі українських готелів, дозволило розробити їх класифікацію, визначити особливості функціональної структури та об'ємно-планувальних рішень залежно від призначення та місця розташування готелів. Виявлено тенденції ускладнення функціональної структури та об'ємно-планувальних рішень готелів типових серій упродовж 1960-1980- рр. будівництва.

Визначено особливості архітектурно-планувальних рішень типових проектів готелів 1960-70-х рр., які характеризувалися такими ознаками: коридорною структурою житлових поверхів; представленням приміщень громадського призначення тільки закладами харчування і побутового обслуговування; малою житловою площею номерів; передбаченням санвузлів обмеженої площі не при всіх житлових чарунках; одноманітністю образних рішень.

Визначена архітектурно-планувальна організація готелів, зведених за типовими проектами в другій половині 1970- 1980-х рр., які характеризувалися такими чинниками: значним збільшенням приміщень громадського призначення; ускладненням загального об'ємно-просторового рішення; наявністю санвузлів практично при всіх житлових одиницях; широким використанням каркасної

конструктивної схеми; підвищенням середньої поверховості та місткості готелів; збереженням низьких показників площі та об'єму житлових готельних одиниць.

Аналіз функціональної структури типових готелів виявив відмінності у підходах до їх проектування порівняно з сучасними готельними закладами. Так, у житлових номерах передбачалося проживання осіб, не пов'язаних між собою родинними чи дружніми стосунками, що обумовило умеблювання їх окремими односпальними ліжками, певну ізоляцію у спальній частині й зоні зберігання особистих речей, плануванні санвузлів та інших інженерних комунікацій. Відрізнявся склад приміщень громадського, службового й адміністративного призначення, організація протипожежної безпеки готелів, проектування вертикальних та горизонтальних комунікацій, відсутніми були заходи щодо організації доступності готелів для маломобільних груп населення.

З метою виявлення основних відмінностей у нормативних вимогах та визначення напрямків реконструкції готелів, зведених за типовими проектами, проведений порівняльний аналіз сучасної нормативної бази та нормативів періоду будівництва даних готелів. Висвітлені розбіжності у вимогах до організації генеральних планів, номенклатурі й площах житлових та громадських приміщень, проектуванні інженерно-технічного обладнання тощо.

Проведено узагальнення наукових досліджень з проектування й реконструкції готелів, що дозволило виявити подальші їх напрямки: формування загальних вимог до проектування готелів; визначення особливостей проектування спеціалізованих типів готелів та інших закладів тимчасового проживання; розроблення методики оцінювання проектних рішень; проведення реконструкції історичних готелів. На основі аналізу існуючих наукових розробок у галузі проектування й реконструкції готелів, зроблено висновок про необхідність розробки науково обґрунтованих рекомендацій та методології проектування щодо реконструкції готелів, зведених за типовими проектами в Україні.

На основі опрацювання досвіду зарубіжної та вітчизняної практики реконструкції готелів визначені основні переваги реконструкції таких закладів порівняно з новим будівництвом: відсутність потреби виділення нових територій під забудову; вигідне розташування (центральні частини населених пунктів та прилеглі до центру території); у більшості випадків роботи по реконструкції економічно вигідніші, ніж зведення нової будівлі; реконструкція займає менше часу, ніж нове будівництво; спрощення процедури узгодження проектної документації та інших дозвільних заходів; можливість проведення робіт одночасно з продовженням експлуатації закладів тощо. Виділені основні прийоми реконструктивних заходів у просторовій та функціональній структурі готелів: реставрація – з повним збереженням об'єкта, яка застосовується для будівель, що мають високу історико-архітектурну цінність; перепланування – шляхом зміни внутрішнього простору; просторове розширення; повна або часткова заміна об'єкта реконструкції або його знесення. Визначено, що для готелів типових серій найактуальнішим є просторове розширення в поєднанні з переплануванням і демонтажем окремих частин та обладнання.

Проаналізовані вітчизняні та зарубіжні приклади реконструкції готелів 1960-1980-х рр. будівництва, виділені прийоми зміни їх архітектурно-планувальної організації та художньо-образного рішення. Досвід такої реконструкції дозволяє стверджувати можливість подальшого використання готелів даного періоду будівництва як закладів середньо-високого рівня комфортності проживання (3-5\*).

Вивчення вітчизняного й зарубіжного досвіду проектування та реконструкції готелів дозволило розробити загальну класифікацію сучасних готельних закладів за: розташуванням, спеціалізацією, рівнем комфортності, місткістю, термінами проживання, типом житлових одиниць, а також розробити класифікацію сучасних готельних номерів за: складом приміщень та спальних місць, рівнем комфортності й особливостями контингенту проживаючих. Отримані класифікаційні матриці сприятимуть визначенню номенклатури приміщень і функціональної організації готелів в умовах реконструкції.

## РОЗДІЛ 2. МЕТОДИ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ГОТЕЛІВ ЗА УМОВИ ЇХ РЕКОНСТРУКЦІЇ. У розділі визначена загальна методика

дослідження, що базується на методі комплексного функціонально-структурного аналізу, який включає: натурні обстеження, статистичний аналіз, комплексний аналіз факторів впливу, графоаналітичний аналіз вихідних даних, структурне функціонально-просторове моделювання, пошукове проектування, економічний аналіз за критеріями доцільності вибору напрямків реконструкції та ефективності прийнятих рішень з точки зору подальшої експлуатації, естетично-образну оцінку архітектурних рішень. Надано методичну оцінку основних факторів, що впливають на вибір напрямку реконструкції та архітектурно-просторову організацію готелю в умовах реконструкції: соціально-економічних, містобудівних, природно-кліматичних та інженерно-технічних.

Для готелів, побудованих на основі типових проектів, питання вибору правильного вектору реконструкції стоїть особливо гостро, оскільки для цих будівель, на відміну від історичних готелів, не є актуальною необхідність збереження їхнього образного вирішення. На основі проведених досліджень визначено основні напрями реконструкції таких готелів: підвищення комфортності до середнього (2-3\*) чи високого рівня (4-5\*); перепрофілізація під інші житлові або громадські будівлі; знесення для нового будівництва. Встановлено, що реконструкція під готельні заклади середнього рівня комфортності проживання є основним напрямком реконструктивних заходів для готелів, зведених за типовими проектами протягом 1960-80-х рр. в Україні.

Реконструкція під готелі високого рівня комфортності (4 - 5\*) – рекомендується для готелів великої місткості, розташованих у центральних районах населених пунктів та в курортній місцевості, за умови незначного зносу основних конструкцій і можливості просторового розширення. Зміна цільового призначення рекомендується для будівель готелів, що характеризуються невисоким ступенем зносу основних конструкцій і комунікацій, у яких більшість житлових номерів не оснащена санвузлами, – за умови неможливості або економічної недоцільності

прокладення нових інженерних комунікацій і просторового розширення. Визначено, що знесення готелів, зведених за типовими проектами, може бути доцільним для будівель, які не мають великої архітектурної чи історико-культурної цінності, якщо ступінь зносу їх основних конструкцій та інженерно-технічних комунікацій становить понад 50%. У першу чергу, це стосується готелів малої та середньої місткості, розташованих в центральній частині населених пунктів, де земельні ділянки мають високу вартість.

Розроблена функціонально-структурна модель сучасного готелю, визначені схеми взаємодії окремих груп приміщень і зон, що можуть бути застосовані при реконструкції готелів типових серій. Розроблена методика функціонально-просторової трансформації типових готелів, що базується на порівнянні функціональних зон готелів, зведених за типовими проектами, та ідеальної функціональної моделі сучасного готелю відповідної місткості та рівня комфортності. Дана методика дозволила сформулювати завдання, які постають при реконструкції готелів різних типових серій: розширення номенклатури закладів громадського призначення; оптимізація параметрів проживання у житлових номерах; модернізація комунікацій (вертикальних та горизонтальних); забезпечення безбар'єрного архітектурного середовища.

Визначена методика архітектурного проектування реконструкції готелів типових серій на основі методу функціонально-структурної трансформації з метою їх подальшого використання у якості готелів середнього та високого рівня комфортності. Спираючись на проведені дослідження, для проектувальників визначений основний алгоритм послідовних кроків з вирішення архітектурно-просторової організації готелів в умовах реконструкції: встановлення напрямку реконструкції будівлі готелю на підґрунті методичного аналізу основних факторів впливу оточення та визначених кількісних і якісних параметрів та технічного стану будівлі; перевірка доцільності такого вибору методом економічної оцінки на основі укрупнених показників; корегування функціональної структури об'єкту реконструкції методом порівняльного аналізу з розробленою у роботі функціонально-структурною моделлю сучасного готелю та визначення завдань на проектування; розробка проекту реконструкції з врахуванням запропонованих принципів та прийомів архітектурно-просторових та естетично-образних трансформацій; перевірка ефективності проектних рішень методом економічної оцінки; реалізація проекту.

Запропонований новий методичний підхід до проведення предпроектних досліджень, що базується на необхідності визначення основних факторів впливу оточення (соціально-економічних, містобудівних, природно-кліматичних, геологічних, інженерно-технічних) у поєднанні з комплексним аналізом функціональної, об'ємно-просторової, конструктивної та інженерно-технічної структури об'єкту реконструкції, визначенні його архітектурно-художніх якостей, особливостей композиційної структури та візуального сприйняття.

Визначені основні напрямки економічних розрахунків, що визначають доцільність та ефективність проведення реконструкції готелів типових серій. Перший напрямок розрахунків визначає доцільність реконструкції в цілому, у порівнянні з можливістю знесення та нового будівництва, другий - вибір правильного напрямку, шляхів та методів реконструкції саме готельних закладів. В основу розрахунків покладений метод економічного оцінювання за укрупненими показниками, що дозволяє швидко та достатньо точно визначити ступінь доцільності реконструкції, а також вибрати кращий варіант її реалізації.

Основним економічним критерієм доцільності реконструкції є менша вартість 1м<sup>2</sup> загальної площі об'єкта за умови реконструкції, у порівнянні з відповідним показником - для нового будівництва. Основним економічним показником ефективності реконструкції готелів - є час, за який повертаються початкові витрати, та готель починає давати «чистий» прибуток. Як показує світова практика готельного господарювання, ефективними можуть вважатися рішення по будівництву та реконструкції готелів, що забезпечують повернення початкових інвестицій упродовж приблизно 5 років їх подальшої експлуатації.

**РОЗДІЛ 3. ПРИНЦИПИ ТА ПРИЙОМИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ТИПОВИХ ГОТЕЛІВ.** У даному розділі сформульовані основні принципи, за якими пропонується проводити реконструкцію готелів, зведених за типовими проектами на території України, їх подальшої експлуатації. Частина цих принципів має загальний характер, притаманний для реконструкції готелів в цілому, частина – стосується безпосередньо реконструкції готельних закладів типових серій, що значною мірою відрізняється від реконструкції, наприклад, історичних готелів.

До загальних принципів реконструкції готелів віднесено: збереження цілісності містобудівного середовища; інтегрованість у функціональну структуру оточення; транспортна доступність; естетично-образна виразність. До основних принципів застосування методики функціонально-просторої трансформації при реконструкції типових українських готелів пропонується віднести: принцип економічної доцільності; архітектурно-просторової модернізації; принцип безбар'єрності архітектурного середовища.

Визначено, що збереження цілісності містобудівного середовища – одна з найважливіших умов правильної організації реконструкції. При цьому необхідно забезпечити підпорядкованість об'єкта реконструкції функціональній структурі населеного пункту (зонам обслуговування, транспортній схемі, історико-культурній і туристичній інфраструктурі) та його загальному композиційному рішення. Охарактеризовані містобудівні засади реконструкції готелів типових серій, причому, мова іде не тільки про конкретне місцезнаходження об'єкта реконструкції в містобудівному чи природному середовищі, вирішення генерального плану готелю, а й про загальніші положення, пов'язані з природно-кліматичним, геологічним, туристичним та адміністративним районуванням території України. Відзначається необхідність врахування також транспортно-магістральної наближеності об'єктів

реконструкції, яка суттєво впливає на рівень комфортності та спеціалізацію готельних закладів.

За допомогою натурних обстежень, порівняльного та морфологічного аналізу території забудови виявлені варіанти розміщення типових готелів у структурі населених пунктів: у зонах периметральної забудови без відступу чи з відступом від «червоної лінії»; у складі містобудівних ансамблів (як складової частини чи формоутворюючої основи); всередині окремих кварталів і на вільних територіях. У роботі надаються рекомендації щодо напрямків реконструкції таких готелів залежно від містобудівної ситуації.

Для об'єктів, що знаходяться у зоні щільної периметральної забудови, особливо в історичних і культурних центрах міст, об'ємно-просторове рішення при реконструкції необхідно підпорядковувати містобудівному оточенню. Просторове розширення пропонується забезпечувати за рахунок прибудов з боку дворового фасаду; використання підземного простору; залучення прилеглих будівель і територій (у тому числі – внутрішньоквартального простору), а також надбудов з урахуванням висотності оточуючої забудови. Для готелів, що розташовані у міському середовищі зі значним відступом від «червоної лінії» забудови, пропонується використання вільних територій перед будівлею готелю, добудови у стилістичній частині та/або на всю висоту. Підземний простір ділянки забудови рекомендується використовувати під паркінги, заклади спортивно-оздоровчого призначення й технічні приміщення; допускається також залучення прилеглих територій та використання плоских покрівель.

Готелі радянського періоду будівництва, розташовані всередині окремих кварталів або на відкритих площах, як правило, виступали у ролі містобудівної основи формування ансамблю забудови й характеризувалися ускладненою об'ємно-просторовою структурою. Такі будівлі рекомендується використовувати як готелі високого рівня комфортності. Важливим є збереження їхнього місця в містобудівному ансамблі, знакового початкового образу поряд із розширенням функціональної структури, сучасним архітектурно-художнім рішенням та інженерно-технічним оснащенням.

У розділі розглянуті прийоми функціонально-просторової трансформації типових готелів в цілому та їх окремих складових зон: житлової, приймально-вестибюльної, спортивно-оздоровчої, бізнес-групи приміщень готелів, закладів громадського харчування, вертикальних і горизонтальних комунікацій; які базуються на: переплануванні, просторовому розширенні, частковому знесенні з подальшою відбудовою. Визначені прийоми просторового розширення будівель готелів при їх реконструкції: прибудова; надбудова; використання підземного простору; залучення сусідніх будівель і територій; добудова окремих блоків, поєднаних з основною будівлею наземними чи підземними переходами.

Встановлені прийоми реконструкції житлових готельних одиниць

(перепланування в межах геометричних параметрів «конструктивного кроку»; об'єднання номерів; добудова до житлових номерів еркерів; включення до житлової площі існуючих балконів та лоджій; «вертикальне перепланування» – проектування двоповерхових номерів типу «дуплекс»). Визначений склад житлової групи приміщень готелів за рівнем комфортності (50% – номерів «стандарт», 25% – «покращений стандарт», 20% – 1-2-кімнатних номерів класу «люкс» /Suite/, 5% – багатокімнатні номери типу «президентський/королівський люкс»). Розглянуті особливості проектування житлових одиниць для маломобільних груп населення; розроблені варіанти типових готельних меблів, що можуть застосовуватися при реконструкції житлових номерів готелів типових серій.

У розділі також розглядаються конструктивні аспекти реконструкції готелів, зведених за типовими проектами. На основі проведених досліджень та експериментального проектування визначено основні реконструктивні заходи щодо будівельних конструкцій об'єктів: обстеження стану основних конструкцій; розрахунок технічної можливості просторового розширення; посилення (за необхідності) та модернізація окремих складових частин, конструктивних вузлів та деталей. Розроблено рекомендації щодо просторового розширення об'єктів реконструкції залежно від основної конструктивної схеми, містобудівного оточення, поверховості та ін.

Визначені основні інженерно-технічні засоби реконструкції готелів типових серій: модернізація систем водопостачання й каналізації; опалення; кондиціонування і вентиляції; електричних і слабкоструменевих систем. Розроблено рекомендації щодо можливих варіантів рішення вертикальних та горизонтальних технічних комунікацій; систем кондиціонування повітря (централізованих, зональних та місцевих), виділені найбільш раціональні рішення.

Встановлено, що при експлуатації готелів, емоційний вплив архітектурного образу відіграє визначну роль у привабливості закладу для потенційних клієнтів. Для реконструкції готелів, зведених за типовими проектами, що характеризуються уніфікованістю і однотипністю образного рішення, на відміну від реконструкції історичних готелів, де питання архітектурно-художньої виразності базуються на необхідності збереження первинних стилістичних особливостей об'єкта, постає завдання покращення композиційного, об'ємно-просторового та образного рішення.

Узагальнення досвіду реконструкції готелів типових серій і проведення експериментального проектування дали змогу виявити прийоми забезпечення їх естетично-образної трансформації: гармонізація взаємодії готелю з навколишнім середовищем (акцентна, нюансна чи контрастна); формування виразних об'ємно-просторових композицій і архітектурно-художніх рішень екстер'єрів та інтер'єрів (шляхом збереження композиційних основ існуючої будівлі чи повного оновлення її образу). Пропонується покращення архітектурно-образного рішення готелів типових серій за допомогою: гармонізації пропорцій частин та елементів будівлі; пластики фасадів; використання новітніх оздоблювальних матеріалів і конструкцій; сучасного

освітлення; благоустрою і озеленення території; синтезу засобів монументального мистецтва та архітектури.

## ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

Проведене наукове дослідження дозволило визначити основні напрямки реконструкції готелів, зведених за типовими проектами в Україні, сформулювати принципи та методи її здійснення.

1. На основі комплексного аналізу статистичних даних, натурних обстежень та експертних оцінок встановлено, що готелі, зведені за типовими проектами впродовж 1960-1980-х рр. в Україні, які складають понад 36% від загальної кількості українських готелів (а серед закладів середньої та великої місткості - понад 60%), у більшості випадків не відповідають світовим стандартам готельного господарювання та потребують масштабної реконструкції. Визначені передумови формування мережі українських типових готелів, опрацьовані та систематизовані всі типові проекти, за якими велось будівництво готелів, проведена їх класифікація.

2. Визначено основні напрямки реконструкції типових готелів: реконструкція під готелі середнього та високого рівня комфортності; зміна цільового призначення на заклад із спорідненою (хостели, гуртожитки, притулки) чи відмінною функцією; знесення з метою нового будівництва. Виявлений вплив основних соціально-економічних, містобудівних, геологічних, природно-кліматичних та інженерно-технічних факторів на вибір напрямку реконструкції готелів та їх подальшу архітектурно-просторову організацію.

3. Виявлено, що серед наведених напрямків реконструкції типових готелів, найбільш пріоритетним є - реконструкція під готельні заклади середнього рівня комфортності (3\*). Готелі великої місткості, розташовані у центральних районах населених пунктів і в курортній місцевості, рекомендується використовувати після реконструкції як заклади високого рівня комфортності (4-5\*). Готелі перших типових серій (1960-х рр.), що мають обмежений склад приміщень громадського призначення та більшість житлових одиниць без санітарно-технічних зручностей, за умови технічної неможливості або економічної недоцільності їх просторового розширення й інженерно-технічної модернізації, пропонується перепрофілізувати в інші цивільні будівлі або зносити (залежно від технічного стану основних конструкцій та обладнання).

4. Сформульовані основні принципи реконструкції типових готелів: принцип економічної доцільності (реконструкції має бути доцільнішою за нове будівництво та забезпечувати ефективністю подальшої експлуатації), принцип функціонально-просторової модернізації (передбачає корегування функціональної структури готелю, модернізацію конструктивних та інженерно-технічних рішень та естетично-образну трансформацію відповідно до сучасних вимог), принцип безбар'єрності архітектурного середовища (забезпечення безперешкодного користування готелем відвідувачами з особливими потребами). Також сформульовані принципи реконструкції, що носять загальний характер: містобудівної цілісності (збереження

цілісності містобудівного середовища), функціональної інтегрованості (раціональне включення до загальної функціональної структури оточення), транспортної доступності (доступність готелю для відвідувачів за умови користування громадським та особистим транспортом), естетично-образної виразності (забезпечення сучасного композиційно-образного рішення інтер'єрів та екстер'єрів готелю).

5. Запропоновано методика функціонально-структурної трансформації типових готелів, з метою їх подальшого ефективного використання у якості сучасних готелів середнього та високого рівня комфортності. Дана методика передбачає: встановлення напрямку реконструкції будівлі готелю на підґрунті методичного аналізу основних факторів впливу оточення та визначених кількісних і якісних параметрів та технічного стану будівлі; перевірку доцільності такого вибору методом економічної оцінки на основі укрупнених показників; корегування функціональної структури об'єкту реконструкції методом порівняльного аналізу з сучасною функціонально-структурною моделлю готелю; розробку проекту реконструкції, з врахуванням запропонованих принципів та прийомів архітектурно-просторових та естетично-образних трансформацій; перевірку ефективності проектних рішень методом економічної оцінки; реалізацію проекту.

6. Розроблено методика економічного оцінювання доцільності та ефективності реконструкції готелів на основі укрупнених показників. У найбільш узагальненому вигляді основним показником доцільності реконструкції у порівнянні з новим будівництвом прийнято зменшення вартості 1 м<sup>2</sup> загальної площі об'єкту реконструкції у порівнянні з відповідним показником для нового будівництва. Основним показником економічної ефективності проведеної реконструкції – вважається термін окупності готелю, що залежить від вартості реконструкції, експлуатаційних витрат та очікуваного прибутку від експлуатації готельних житлових номерів і закладів громадського призначення. Встановлено, що цей показник має становити приблизно 5 років після початку експлуатації.

7. Удосконалено функціонально-структурну модель готелю з наступним її членуванням на окремі функціональні зони та елементи; проведено класифікацію сучасних готелів та готельних житлових одиниць для уточнення напрямків реконструктивних перетворень для українських типових готелів. Визначена номенклатура приміщень житлового та громадського призначення у складі готелів, виділені елементи, що потребують корегування у більшості готелів типових серій. Визначені основні завдання, що постають при розробці проекту реконструкції: розширення номенклатури закладів громадського призначення; оптимізація параметрів проживання у житлових номерах; модернізація комунікацій (горизонтальних і вертикальних); організація безбар'єрного середовища для людей з особливими потребами.

8. Надані рекомендації щодо прийомів архітектурно-просторової та естетично-образної трансформації будівель типових готелів, залежно від містобудівної

ситуації; конструктивної основи; інженерно-технічного та композиційно-просторового рішення. Розроблені пропозиції щодо проектування основних інженерно-технічних мереж готелів в умовах реконструкції. Визначено прийоми покращення естетично-образного рішення типових готелів на основі: гармонізації взаємодії готелю з оточенням (за акцентним, нюансним чи контрастним принципом); забезпечення виразності об'ємно-просторової композиції й архітектурно-художніх рішень.

Проведене дослідження науково обґрунтовано доводить можливість ефективної реконструкції готелів, зведених в Україні за типовими проектами, що дасть змогу продовжити термін їхньої експлуатації та дозволить покращити загальний рівень комфортності на ринку готельних послуг в Україні.

### ПУБЛІКАЦІЇ АВТОРА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті в наукових фахових виданнях України:

1. Брідня Л. Ю. Проблемы реконструкции гостиниц в Украине в контексте мировой практики гостиничного строительства/ Л. Ю. Брідня // Будівництво та техногенна безпека: зб. наук. праць. – Симферополь.: КАПіКБ, 2002. – Вип. 7. – С. 27–30.
2. Брідня Л. Ю. Типологическая эволюция гостиничных учреждений/ Л. Ю. Брідня// Региональные проблемы арх-ры и градостроит-ва: сб. науч. трудов. – Одесса: ОДАБА, 2004. – № 5–6. – С. 155–160.
3. Брідня Л. Ю. Питання класифікації та термінології у галузі архітектурного проектування та реконструкції готелів/ Л. Ю. Брідня// // Региональные проблемы арх-ры и градостроит-ва: сб. науч. трудов. – Одесса: ОДАБА, 2005. – № 7. – С. 226–234.
4. Брідня Л. Ю. Житлові поверхи готелів/ Л. Ю. Брідня// Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель: зб. наук. праць КиївЗНДІЕПу. – К.: КиївЗНДІЕП, 2005. – Спец. випуск. – С. 124-128.
5. Брідня Л. Ю. Особливості організації вестибюльної групи готелів/ Л. Ю. Брідня// // Региональные проблемы арх-ры и градостроит-ва: сб. науч. трудов. – Одесса : ОДАБА, 2005. – № 8. – С. 557-561.
6. Брідня Л. Ю. Апартамент-готелі. Питання класифікації та термінології/ Брідня Л. Ю. // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний зб. – К.: КНУБА, 2007. – Вип. 18. – С. 210-216.
7. Брідня Л. Ю. Особливості формування архітектури українських готелів радянського періоду будівництва (1917-1990 рр.)/ Л. Ю. Брідня // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний збірник. – К.: КНУБА, 2012. – Вип. 31. – С. 319-325.

8. Брідня Л. Ю. Аналіз структури сучасного готельного фонду у великих та найбільших містах України/ Л. Ю. Брідня// Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-технічний зб. – К.: КНУБА, 2012. – Вип. 31. – С. 326-342.

9. Брідня Л. Ю. Конструктивні особливості реконструкції готелів, побудованих за типовими проектами/ Л. Ю. Брідня// Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-технічний зб. – К.: КНУБА, 2013. – Вип. 33. – С. 354-361

10. Брідня Л. Ю. Містобудівні аспекти реконструкції готелів, побудованих за типовими проектами у 60-80-х рр. ХХ ст./ Л. Ю. Брідня// Містобудування та територіальне планування: Наук.-тех.зб. № 49. – К.:КНУБА, 2013.– № 49. – С. 82-89.

Статті в іноземних наукових виданнях:

11. Bridnia L. The man trends in architectural reconstruction of the hotels, built according to type design of the 1960-70 / Scientific enquiry in the contemporary world: theoretical basics and innovative approach. FL, USA, L&L Publishing, 2012. – P. 161–64.

12. Bridnia L. Peculiarities of renovation of residential rooms in hotels built under standard projectssn Ukraine/ Pressing issues and priorities in development of the scientific and technological complex, CA, USA, B&M Publishing, 2013. – P.78–83.

13. Bridnia L. Function organization of type design hotels in Ukraine after the reconstruction / SCOPE ACADEMIC HOUSE: International Conference Technical sciences: modern issues and development prospects (Сб. м-лов Международной научно-практической конференции «Технические науки: современные проблемы и перспективы развития» Великобритания, Шеффилд. 2013). – UK, Yorkshire, Sheffield, 2013. – P. 161-164.

Статті в наукових не фахових виданнях України:

14. Брідня Л.Ю. Гостиничное строительство и реконструкция в Украине (архитектурно-строительные аспекты)/ Л. Ю. Брідня // Гостиничный и ресторанный бизнес: журнал – К.: Принт Экспресс, 2003. – № 2. – С. 50–54.

15. Брідня Л.Ю. Классификация сооружений для временного проживания/ Л. Ю. Брідня// Гостиничный и ресторанный бизнес: журнал – К.: Принт Экспресс, 2003. – № 3 – С. 32–38.

Навчальні посібники та методичні рекомендації:

16. Брідня Л. Ю. Готель середньої місткості (на 200 номерів): методичні вказівки до виконання курсового проекту для 4 курсу спеціальності 7/8.120102 Архітектура будівель і споруд/ Л. Ю. Брідня. – К.: КНУБА, 2007. – 32 с.

17. Ткаленко В. З., Брідня Л. Ю. Архітектурне проектування будівель і споруд

тимчасового колективного проживання: навчальний посібник / В. З. Ткаленко, Л. Ю. Брідня. – К.: КНУБА, 2012. – 60 с. Особистий внесок здобувача – розділ 2.  
Архітектурно-планувальні елементи закладів тимчасового проживання (14 - 40 с.)

## АНОТАЦІЯ

Брідня Л.Ю. Методичні основи реконструкції типових готелів в Україні. – Рукопис. – Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури за спеціальністю 18.00.02 – Архітектура будівель і споруд. – Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2014.

У дисертації представлені науково-методичні основи реконструкції типових готелів, зведених упродовж 1960-1980-х рр. в Україні. Висвітлені соціально-економічні передумови та особливості розвитку готельного господарства України, визначене місце, що посідають у ньому готелі, зведені за типовими проектами. Опрацьовані та систематизовані всі наявні типові проекти готелів, розроблена їх класифікація. Проведено аналіз наукових досліджень, нормативних документів та літературних джерел, присвячених питанням проектування та реконструкції готелів, розглянуто вітчизняний та зарубіжний досвід такої реконструкції, виявлені основні тенденції у даній галузі архітектурного проектування.

Розроблена методика функціонально-просторової трансформації типових готелів за умови їх реконструкції, сформульовані основні принципи її застосування. Визначено основні напрямки реконструкції будівель типових готелів та встановлені фактори, що впливають на їх архітектурно-планувальну та об'ємно-просторову організацію в умовах реконструкції. Охарактеризовані вимоги до загальної функціональної структури сучасних готелів та їх окремих функціональних зон. Встановлено завдання, що постають при реконструкції готелів різних типових серій, та запропоновані прийоми відповідних змін їх об'ємно-просторової організації. Запропонована методика економічного оцінювання доцільності й ефективності проектних рішень. Рекомендовані методи покращення естетично-образної виразності типових готелів.

Ключові слова: готелі, типові проекти, типові готелі, реконструкція готелів, реконструкція типових готелів, архітектурно-планувальна організація, функціонально-просторова трансформація.

## АННОТАЦИЯ

Брідня Л. Ю. Методические основы реконструкции типовых гостиниц в Украине. – Рукопись. - Диссертация на соискание ученой степени кандидата архитектуры по специальности 18.00.02 – Архитектура зданий и сооружений. – Киевский Национальный университет строительства и архитектуры (КНУСА), Киев, 2014.

В диссертационном исследовании представлены научно-методические основы реконструкции типовых гостиниц, построенных в 1960-1980-х гг. в Украине. Освещены предпосылки и особенности формирования гостиничного хозяйства Украины, определены основные периоды его становления, очерчено место,

занимаемое в его структуре гостиницами, сооруженными по типовым проектам. Систематизированы все существующие проекты типовых гостиниц, разработанные на территории Советского Союза в указанный период (65 проектов). Проведена классификация построенных на их основе гостиниц на территории Украины. Разработана классификация современных гостиниц и гостиничных жилых номеров, в соответствии с которыми приведены рекомендации по возможности реконструкции существующих типовых гостиниц.

Проанализированы и систематизированы научные исследования, нормативные документы и литературные источники, посвященные вопросам проектирования и реконструкции гостиничных зданий. Обобщен отечественный и зарубежный опыт реконструкции гостиниц, определен ее циклический характер, обеспечивающий эффективность функционирования гостиничных учреждений. Выделены основные приемы проведения такой реконструкции, определены современные тенденции в данной области архитектурного проектирования.

Установлены направления реконструкции зданий типовых гостиниц: реконструкция под гостиницы среднего (2-3\*) или высокого (4-5\*) уровня комфортности; изменение целевого назначения здания или его снос для нового строительства. Определены основные факторы, влияющие на выбор указанного направления, а также на объемно-пространственное решение гостиницы после проведенной реконструкции. Разработана общая функционально-структурная модель современной гостиницы с последующим ее членением на отдельные функциональные зоны и помещения. Установлены задачи по соответствующим преобразованиям структуры типовых гостиниц разных серий, предложены варианты их решений.

Освещены приемы изменения функциональной и объемно-пространственной организации типовых гостиниц в условиях реконструкции, варианты решений жилых номеров и основных зон общественного назначения: приемно-вестибюльной, культурно-развлекательной, спортивно-оздоровительной групп, помещений общественного питания, вертикальных и горизонтальных коммуникаций.

Разработана методика функционально-пространственной трансформации типовых гостиниц в условиях их реконструкции, включающая: определение основного направления реконструкции типовых гостиниц на основе методического анализа влияния основных факторов окружения и выявленных количественных и качественных характеристик объекта реконструкции; корректирование функциональной структуры объекта методом сравнительного анализа с разработанной в работе функционально-структурной моделью современной гостиницы соответствующего уровня комфортности и вместимости; определение заданий на проектирование; разработку проекта реконструкции с учетом предложенных принципов и приемов архитектурно-пространственных и эстетически-образных преобразований; поэтапную проверку целесообразности и эффективности принятых проектных решений методом экономического оценивания

по укрупненным показателям; корректирование и реализацию проекта реконструкции.

Определены принципы реконструкции типовых гостиниц. К общим принципам относятся: принцип градостроительной целостности, функциональной интегрированности, транспортной доступности, эстетически-образной выразительности. Для реконструкции именно типовых гостиниц предлагаются: принцип экономической целесообразности; функционально-пространственной модернизации, безбарьерности архитектурной среды.

Изучены градостроительные, конструктивные, инженерно-технические и экономические аспекты реконструкции гостиниц, построенных по типовым проектам, разработаны соответствующие рекомендации. Определены основные средства усиления архитектурно-художественной выразительности интерьеров и экстерьеров гостиниц, построенных по типовым проектам.

Ключевые слова: гостиница, типовой проект, типовая гостиница, реконструкция, реконструкция гостиниц, реконструкция типовых гостиниц, функционально-пространственная трансформация.

## SUMMARY

Bridnia L. Methodical basis for reconstruction of type hotels in Ukraine. – Manuscript. – Dissertation for PhD in Architecture, specialty 18.00.02 – Architecture of buildings and structures. – Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, 2014.

The dissertation presents scientific and methodological basis for reconstruction of type hotels built in Ukraine during the 1960-1980's. The socio-economic premises and peculiarities of development of Hospitality in Ukraine are defined, namely those of type design hotels. All available type design projects are processed and systematized, their classification is developed. An analysis of scientific researches, legal documents and literature treating the projection and reconstruction of hotels is made, national and international experience of such reconstruction is reviewed, the main tendencies in the art of architectural design are revealed.

The main tendencies in reconstruction of the type design buildings are defined; the key factors in their architectural planning and three-dimensional organization during reconstruction are established. The requirements for the main functional structure of modern hotels and their specific functional areas are characterized.

The main challenges arising from the reconstruction of hotels of different type series are highlighted and methods for the appropriate changes in their three-dimensional

organization are suggested. Leading principles and methods of project development are introduced, taking into account the urban planning, constructional, engineering and economic aspects. Means to improve their architectural and artistic expression are suggested.

Key words: hotels, type designs, type design hotels, hotel reconstruction, type hotel renovation, architectural planning organization.