

УДК 728.5

Брідня Л.Ю.,
Київський національний університет будівництва і архітектури**МІСТОБУДІВНІ АСПЕКТИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ГОТЕЛІВ,
ПОБУДОВАНИХ ЗА ТИПОВИМИ ПРОЕКТАМИ У 60-80-х рр. ХХ ст.**

Розглядаються основні містобудівні аспекти реконструкції готелів, побудованих за типовими проектами на території України. Виділені характерні особливості функціональної та просторової організації готелів при реконструкції в залежності від їх розташування у системі адміністративного та туристичного районування України, а також транспортно-магістральної наближеності. Наведені рекомендації щодо можливостей просторового розширення готелів при реконструкції в залежності від містобудівного оточення.

Ключові слова: готелі, реконструкція готелів, містобудівні аспекти, архітектурне середовище.

При реконструкції готелів суттєве значення мають питання, пов'язані з містобудівними особливостями оточення об'єкту. Ці питання лежать у різних площинах, оскільки мова іде не тільки про конкретне місцезнаходження об'єкту реконструкції у міському чи природному середовищі, вирішення генерального плану готелю, а й про більш загальні положення, пов'язані з туристичним, адміністративним, політичним районуванням території країни.

Проблемам проектування та розміщення готелів, розвитку туристичних комплексів та комплексній реконструкції історичних міст присвячені дослідження багатьох вітчизняних та зарубіжних науковців. Містобудівній організації закладів відпочинку та 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.Рогожнікової, Т.Д. Товстенко, М.Й.Барановського, А.Т.Полянського, О. Пантюхіної, Ф.Лоусона, Р. Пеннера, Ч. Лезереску, Д.Портмана, К.Танге, У. Леоне та інших.

При аналізі містобудівного положення готелю, що підлягає реконструкції, перш за все, необхідно визначити його місце у загальнодержавній інфраструктурі: адміністративний статус міста чи поселення, де знаходиться об'єкт, положення в структурі туристичного районування України, виробничий потенціал місцевості, транспортно-магістральну наближеність, тощо. Так, якщо готель, побудований за типовим проектом, розташований у столиці, великому обласному центрі, особливо у центральній їх частині, економічна доцільність реконструкції його під готель високого рівню комфортності значно зростає,

незалежно від інших показників (ступеню зносу конструкцій, місткості, поверховості і т.д.), однак, разом з тим, значно зростає і вірогідність рішення про його знесення (враховуючи значну вартість територій у центральній частині міста та можливість побудови об'єкту значно більшої місткості чи поверховості).

У монографії професора Панченко Т.Ф. «Туристичне середовище: архітектура, природа, інфраструктура» наводиться схема туристичного районування території України, складена з врахуванням сучасних економічних, політичних, історико-культурних та природно-кліматичних умов. Аналіз положення готелю відносно зон розвитку туристичної інфраструктури країни дає можливість вибору правильного напрямку спеціалізації такого закладу, а також суттєво впливає на особливості його функціональної структури.

Транспортно-магістральна наближеність об'єкту реконструкції також значною мірою впливає на його спеціалізацію та вибір напрямку реконструкції. Готелі, розташовані при великих транспортних вузлах, мають характерні функціональні особливості, зумовлені короткотривалими термінами проживання та необхідністю передбачення розвиненої бізнес-функції. Остання особливість пов'язана з високим запитом на такі послуги у готелях при великих транспортних вузлах, в першу чергу аеропорт-готелях, які обумовлені прискореним ритмом життя сучасного суспільства. Розвинена бізнес-група при таких готелях дозволяє проводити переговори, наради та навіть невеликі конференції безпосередньо у готелях, розташованих при аеропортах та вокзалах, економлячи час на пересування у центр населеного пункту та на зворотній шлях. Готелі, розташовані при автобусних станціях, відзначаються ще більш скороченими термінами проживання, а також нижчим рівнем комфортності у порівнянні з аеропорт-готелями та обмеженим набором бізнес-послуг, який забезпечує, насамперед, обслуговування індивідуальних відвідувачів: відсилка пошти, прийом та відправка факсів, користування інтернетом, тощо.

Готелі, розташовані вздовж автомобільних магістралей, мають свою специфіку: перш за все, необхідно забезпечити можливість зберігання та первинного обслуговування приватних транспортних засобів: передбачити місця для парковок, заправки та невеликого ремонту автомобілів, мотоциклів, мопедів, тощо. Найчастіше готелі, що розташовані при автомобільних трасах, використовуються у якості мотелів та кемпінгів. Для приватного морського та річкового транспорту передбачаються флотелі, ботелі, акварелі та інші подібні готельні заклади, що мають схожу специфіку, тільки по відношенню до водного транспорту. В радянські часи на території України існувала досить невелика кількість мотелів та кемпінгів, в той же час на Заході – це достатньо

розповсюджений тип готелів, який користується великим попитом. Враховуючи значний зріст кількості приватного автотранспорту, використання приватних «караванів», а також пожвавлення великих вантажних перевезень на території України, видається доцільним при реконструкції готелів, розташованих вздовж великих автомобільних доріг, а також вздовж великих морських чи річкових шляхів, перепрофілізація їх у мотелі, кемпінги та ботелі, флотелі – відповідно.

Переходячи до аналізу містобудівної ситуації безпосередньо навколо об'єктів реконструкції, необхідно провести обстеження ділянки готелю та оточуючої забудови з точки зору: розмірів ділянки, відступу будівлі від «червоної» лінії забудови, можливостей просторового збільшення готелю; виявити архітектурні особливості зони забудови, проаналізувати візуальні взаємозв'язки споруди з оточенням та ракурси її сприйняття; ознайомитися з сучасними та перспективними напрямками розвитку містобудівної системи в цілому.

Готель, що підлягає реконструкції, може бути розташованим у місті чи іншому населеному пункті (в історичному центрі, в центральній частині міста, зонах прилеглих до центру та на периферії), а також на рекреаційних територіях (розташований окремо чи у складі готельного, санаторного, спортивно-оздоровчого чи туристичного комплексу). Кожне з цих можливих положень накладає суттєвий відбиток на функціональну та об'ємно-просторову структуру готелю, рішення його генерального плану.

Для готелів, розташованих у курортній та рекреаційній місцевості, характерна розвинена розважальна та спортивно-оздоровча функція. Рішення генплану таких готелів передбачає, як правило, залучення достатньо великих територій, оскільки необхідно передбачити пляжі, солярії, відкриті та криті басейни (у готелях, що розташовані на морських, річкових та озерних курортах); гірки та гірськолижні траси з відповідною інфраструктурою (на зимових гірськолижних курортах); відкриті та криті спортивні та ігрові площадки (тенісні корти, волейбольні, баскетбольні, футбольні площадки, поля для гольфу, тощо); розвинену структуру закладів оздоровчого призначення: відкриті тераси, салони краси, комплекси саун, масажні кабінети і т.і. Однак, враховуючи сучасні темпи життя, ритм якого прискорюється з року в рік, зменшення вільного часу, який можна було б присвятити відпочинку та оздоровленню, особливо серед представників розвинених бізнес-структур, - для останніх десятиліть характерне розширення у великих курортних готелях бізнес-конференц-функцій (будівництво конференц-залів, приміщень для засідань, семінарів та тренінгів), що дозволяє поєднувати ділові, наукові та політичні заходи з відпочинком та оздоровленням. Особливо популярними

стають колективні виїзди співробітників великих та середніх фірм на тренінги та семінари до готелів, розташованих у курортній місцевості, оскільки доведено, що робота у поєднанні з відпочинком, спортом та оздоровленням, сприяє покращенню мікроклімату у колективі, активізує внутрішні резерви організму та збільшує ефективність проведення заходів.

Типові проекти готелів, за якими велося будівництво у 1960-80 рр., як правило, не передбачали суттєвих відмінностей у міських та курортних готелях. Різниця полягала, головним чином, у наявності чи відсутності балконів, виборі відповідних будівельних матеріалів чи конструкцій, заходів для сейсмічних районів будівництва, а також конкретної «прив'язки до місцевості», яку забезпечував головний архітектор будівлі. Також, значною мірою відрізняються за складом та функціональним наповненням типові готелі для прийому іноземних туристів, які характеризуються розвинутою структурою саме ігрових та спортивно-оздоровчих зон. Таким чином, при розташуванні готелів, що підлягають реконструкції, у курортній та рекреаційній місцевості, необхідно проаналізувати їх склад та рішення генерального плану з точки зору розвинутої спортивно-оздоровчої, ігрової та бізнес-функції та виробити рекомендації до їх корегування з вказаної точки зору.

При вирішенні питання про напрямки архітектурної реконструкції готелів, розташованих у містах та інших населених пунктах, важливо детально проаналізувати, в якій зоні забудови знаходиться об'єкт реконструкції. На відміну від історичних готелів, більшість з яких розташована в історичному центрі та прилеглих до нього територіях, готелі 1960-80-х рр. мають більш широкий спектр розташування у міському середовищі. За допомогою методів натурних обстежень, порівняльного та морфологічного аналізу та оцінки території забудови можна виділити наступні основні варіанти розташування готелів вказаного періоду у структурі населених пунктів: готелі, що розташовані в зоні периметральної забудови без відступу та з відступом від «червоної лінії»; готелі, що є часткою або формоутворюючою основою ансамблю площі; а також готелі, що розташовані всередині окремого кварталу та на вільних територіях. (Див. Рис.1). Найбільш характерним є розташування готелів на окремих кварталах та у складі різноманітних міських ансамблів, особливо це стосується готелів великої та середньої місткості, побудованих у великих містах та адміністративних центрах. Часто готелі, що будувалися відповідно до затверджених генеральних планів, ставали містоутворюючими центрами при будівництві нових міст, районів та при комплексній реконструкції міської забудови.

Розташування готелів, побудованих за типовими проектами, в історичному центрі в зоні периметральної забудови, особливо без відступу від

«червоної лінії», – не надто характерне для цього типу будівель. Таке їх місцезнаходження зумовлене, в основному, реконструкцією центральних міських кварталів. Характерним прикладом такого розташування є готель «Львів» у Львові, побудований у 1965 р. за проектом архітекторів Л. Нівіної, П. Конта та А. Консулова на основі типового проекту на 400 місць, що був розширений до 685 місць. Свого часу цей готель вважався візитною картою міста та центром туризму на території Західної України, відзначався достатньо високим рівнем послуг та проживання для вказаного періоду. Однак, не зважаючи на реконструкцію, проведену протягом останнього часу (в рамках підготовки до Євро 2012), готель потребує подальшої реконструкції та модернізації як в розрізі розширення та вдосконалення функціональної інфраструктури, так і в архітектурно-просторовій його організації та художньо-образному рішенні.

Більш характерне розташування готелів зазначеного періоду будівництва у зонах периметральної міської забудови – із значним відступом від «червоної лінії». Таке розташування, зумовлене, головним чином, тогочасними нормативними вимогами: рекомендованою відстанню від готелю до дороги у 50 м, а також обов'язковою полосою зелених насаджень між дорогою та готелем у 3-4 ряди дерев. Таке розташування готелю надає більше можливостей для його просторового збільшення, оскільки дозволяє залучати вільні території, розташовані між готелем та дорогою.

У будь-якому випадку розташування готелю у структурі населеного пункту, він залишається часткою цілісного міського середовища, для якого характерний тісний взаємовплив всіх його складових компонентів. Мова може йти як про функціональну підпорядкованість об'єкту реконструкції загальній функціональній структурі населеного пункту (зонам обслуговування, транспортній схемі, соціально-побутовій сфері, історико-культурній, туристичній інфраструктурі, тощо), так і загальному композиційному рішенню забудови міста, кварталу, ансамблю і т.і.

Поряд з вирішенням загальних питань впливу містобудівної ситуації на реконструкцію готелів у масштабах загальнодержавного районування, впливу природно-кліматичних, економічних, соціальних та інших факторів, а також гармонізації композиційного співвідношення з оточенням, до містобудівних аспектів реконструкції відносяться також питання функціональних особливостей рішення генерального плану готельних закладів. Враховуючи сучасні вимоги, можна виділити такі основні проблеми, що постають перед проєктувальником при розробці генеральних планів готелів в умовах

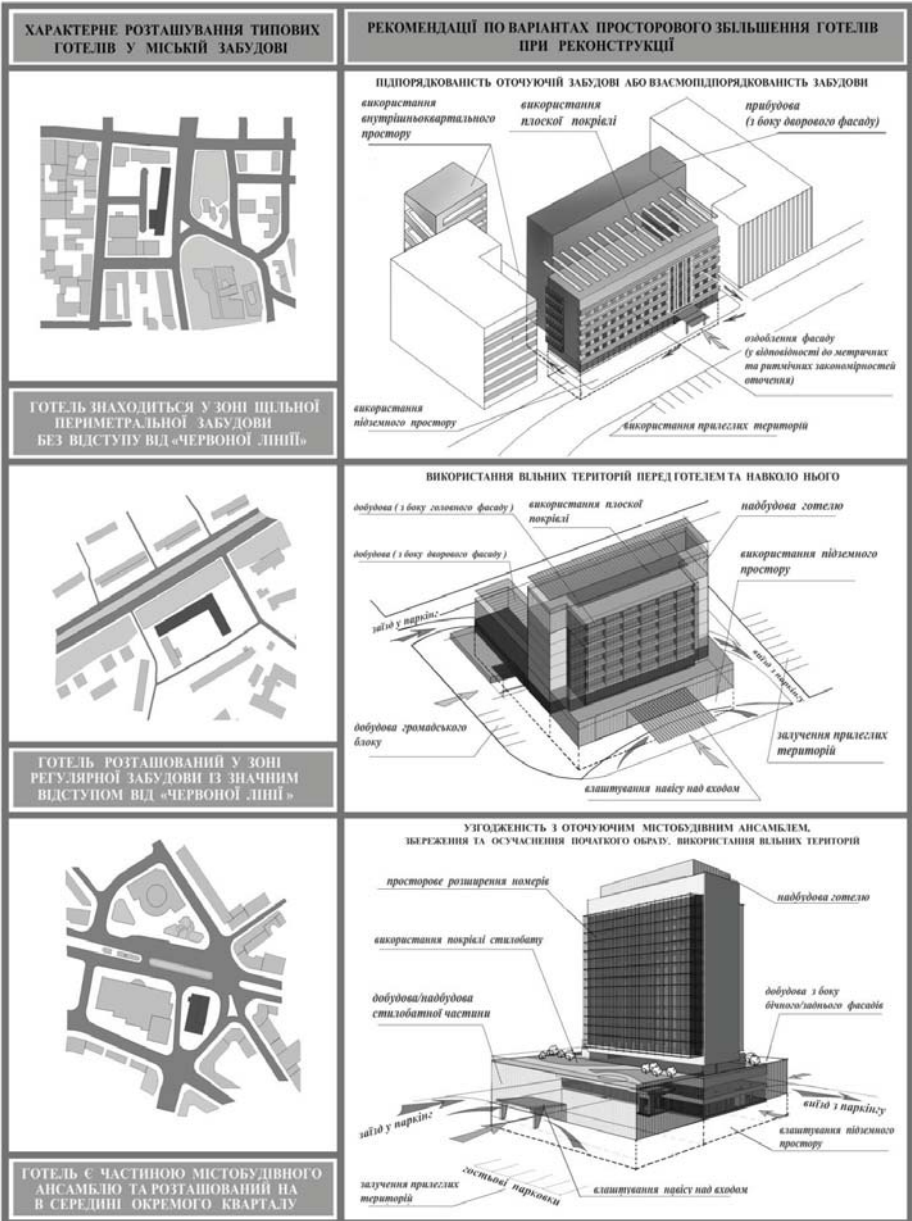


Рис. 1. Варіанти просторового розширення готелів при реконструкції в залежності від розташування у міському середовищі

реконструкції: необхідність передбачення значної кількості паркомісць для автомашин проживаючих у готелі та гостьових автостоянок; забезпечення доступності готелів для маломобільної групи населення та вирішення питань озеленення та благоустрою території.

При організації генеральних планів готелів в умовах реконструкції необхідно забезпечити їх гармонічне поєднання з оточуючим благоустроєм території, органічно «вписати» їх в структуру генерального плану населеного пункту, забезпечити збереження та покращення транспортної інфраструктури та пішохідних проходів.

Враховуючи все вищесказане, можна зробити наступні висновки:

- При реконструкції готелів необхідно враховувати їх розташування у загальнодержавній структурі районування території (адміністративній, природно-кліматичній, туристичній, тощо), яке суттєво впливає на вибір рівню комфортності та спеціалізації готельного закладу;

- Потрібно проводити аналіз розміщення готелю відносно транспортної системи країни в цілому та прилеглої транспортної інфраструктури (розташування готелю при великих транспортних магістралях та вузлах, наближеність зупинок громадського транспорту, можливість забезпечення доступності закладів для подорожуючих приватним автомобільним та іншим транспортом);

- Забезпечення цілісності містобудівного середовища – одна з найважливіших умов при організації реконструкції. Така цілісність забезпечується системністю побудови архітектурної композиції (за акцентним, контрастним та нюансним принципом), гармонізацією візуального сприйняття об'єкту реконструкції та оточення;

- При організації території готелів важливо звертати особливу увагу на вирішення парковок для приватного та службового транспорту, забезпечення безбар'єрного середовища для маломобільної групи населення, вирішення озеленення та благоустрою території;

- При рішенні генеральних планів готелів в умовах реконструкції необхідно забезпечити їх гармонічне поєднання з оточенням, органічно «вписати» їх в структуру генерального плану населеного пункту, забезпечити збереження та покращення транспортної інфраструктури та пішохідних проходів.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Панченко Т.Ф./ Туристичне середовище: архітектура, природа, інфраструктура [Мографія]/Т.Ф.Панченко.- К.:Логос, 2009.- 176 с.: іл.- Бібліогр.: с.175-176.

2. Орлов М. Крупные туристские центры. – М.: Стройиздат. 1983. – 159 с.
3. Товстенко Т.Д./ Реконструкция исторической настройки городов/ Т.Д.Товстенко. –К.: Будівельник, 1984. – 72 с.
4. Rutes W.A., Penner R.H. /Hotel Planning and Design/ Watson-Guptill Publications. - New York, 1985 // Edazione italiana. Pubblistampa, - Milano, 1990.

Аннотация

Рассматриваются основные градостроительные аспекты реконструкции гостиниц, построенных по типовым проектам на территории Украины. Выделены характерные особенности функциональной и пространственной организации гостиниц в условиях реконструкции в зависимости от расположения в системе административного и туристического районирования Украины, а также их транспортно-магистральной приближенности. Приводятся рекомендации по возможности пространственного расширения гостиниц в зависимости от их градостроительного окружения.

Ключевые слова: гостиница, реконструкция гостини, градостроительные аспекты реконструкции, архитектурная среда.

Summary

The basic aspects of urban renovation hotels built on the model projects in Ukraine. Identified the characteristics of functional and spatial organization of hotels in reconstruction, depending on the location in the system of administrative and tourist zoning of Ukraine, as well as their transportation and highway proximity. Recommendations are given for the possibility of spatial expansion of hotels according to their urban environment.

Key words: hotels, reconstruction, hotels renovation, urban aspects of reconstruction.