

## КОМБИНАТОРИКА СТАНДАРТНЫХ БЛОКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МИНИМАЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКОГО ОТЕЛЯ

УДК 728.5:72.025.5  
ББК 38.711-09

**Е.А. Мащенко**

*Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия*

### Аннотация

В статье предложен принцип создания проекта реконструкции в исторической гостинице, базирующийся на разработке стандартных помещений с минимально допустимыми размерами и на их комбинаторике, в результате которой получается идеальная модель. Для выявления потенциала увеличения площади этажа нетто проводится анализ коммуникационных помещений. Предлагается создание ряда неизменяемых блоков с минимальными размерами, в который входят помещения санузла, спальни, прихожей и гардеробной. Размеры данных блоков обусловлены эргономикой и современными стандартами проектирования гостиниц высшего класса. Глубинные и линейные типы комбинаторики данных блоков ложатся в основу идеальных моделей номеров для различных конструктивных шагов.<sup>1</sup>

**Ключевые слова:** реконструкция гостиниц, идеальные модели номеров, отели класса люкс, номерной фонд, стандарты комфорта

## STANDARD BLOCKS OF ROOMS IN THE MINIMAL DIMENSIONS COMBINATORY DURING A HISTORICAL HOTEL RECONSTRUCTION

**E. Mashchenko**

*Moscow Institute of Architecture (State Academy), Moscow, Russia*

### Abstract

The article propose to create a reconstruction project principle in a historic hotel, based on a standard premises with the minimum allowable size and on their combinatorics development, which results in an ideal model. Utility rooms analysis is carried out to identify the potential for increasing the net floor space. It is proposed to create a number of immutable blocks with minimal dimensions, which includes bathroom, bedroom, hallway and dressing room. The sizes of these blocks are determined due to ergonomics and modern standards for designing high-class hotels. Depth and linear combinatorics types of these blocks form the basis of an ideal number models for various design steps.<sup>2</sup>

**Keywords:** hotel renovation, ideal room models, luxury hotels, guestrooms, comfort standards

<sup>1</sup> **Для цитирования:** Мащенко Е.А. Комбинаторика стандартных блоков помещений минимальных размеров при реконструкции исторического отеля // Architecture and Modern Information Technologies. – 2019. – №1(46). – С. 175-190 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://marhi.ru/AMIT/2019/1kvart19/13\\_mashhenko/index.php](http://marhi.ru/AMIT/2019/1kvart19/13_mashhenko/index.php)

<sup>2</sup> **For citation:** Mashchenko E. Standard Blocks of Rooms in the Minimal Dimensions Combinatory During a Historical Hotel Reconstruction. Architecture and Modern Information Technologies, 2019, no. 1(46), pp. 175-190. Available at: [http://marhi.ru/eng/AMIT/2019/1kvart19/13\\_mashhenko/index.php](http://marhi.ru/eng/AMIT/2019/1kvart19/13_mashhenko/index.php)

Гостиницы класса люкс являются отражением самых передовых представлений человечества об уровне комфорта [11, 4]. Мировой опыт проектирования отелей и анализ их жизненных циклов [9] демонстрируют необходимость проведения плановой реконструкции раз в 15-20 лет для поддержания высокого уровня отеля и соответствия актуальным стандартам комфорта. Наибольшую сложность при реконструкции вызывает необходимость решения порой противоречащих друг другу задач, встающих перед архитектором. Так, например, одновременно с требованием увеличения площади каждого номера существует необходимость максимального сохранения объема номерного фонда [3], так как со снижением количества номеров понижается доходность гостиницы [1]. Кроме того, новые стандарты комфорта [7] диктуют необходимость обновления планировочной структуры номеров [2] при одновременном требовании неприкосновенности предметов охраны, к которым порой может относиться и сама планировочная структура. Конструктивный шаг исторических зданий, как правило, значительно меньше современного, в связи с чем «вместить» гостиничный номер, отвечающий международным стандартам, в историческое здание является достаточно проблематично. Задачей архитектора при реконструкции номерного фонда исторической гостиницы является создание такой планировочной структуры и качества интерьеров, которые помогут не только ведению успешного рентабельного бизнеса для владельцев, но и позволят сохранить отель как памятник архитектуры [5]. Эта непростая задача не так давно решалась при проведении реконструкции 78 номеров отеля «Метрополь», в проектировании которых принимал участие автор.

Реконструкция в «Метрополе» за более чем столетнюю историю его существования, проводилась лишь однажды, в конце 1980-х годов. На момент создания в 1901 году отель претендовал на звание лучшей гостиницы Москвы, к 2014 году уровень пятизвездочного отеля сохранялся лишь в официальной документации, оснащение и качество номеров значительно уступало международными стандартами комфорта гостиниц класса люкс [13]. Сложно недооценить важность гостиницы для столицы, эксперты считают «Метрополь» «жемчужиной гостиничного рынка Москвы», сейчас отель является самым крупным общественным зданием эпохи модерна и одним из наиболее значимых архитектурных памятников этого стиля. *«Метрополь» после реконструкции может стать значимым объектом с историей, которого в Москве пока нет*, - рассказывает руководитель департамента гостиничного бизнеса компании JLL, специализирующейся на предоставлении финансовых и комплексных профессиональных услуг в области недвижимости, Дэвид Дженкинс<sup>3</sup>.

Сегодня гостиница «Метрополь» обладает статусом объекта культурного наследия федерального значения, а значит, в процессе реконструкции необходимы бережное отношение к предметам охраны и организация принципиально новой структуры номерного фонда, соответствующей мировым стандартам комфорта. В процессе реконструкции 1986-1991 годов были заменены деревянные межэтажные перекрытия, в связи с чем произошла утрата лепного декора. Изменение пожарных нормативов сделало обязательным устройство системы дымоудаления, в процессе создания требуемых шахт пострадал настенный лепной декор. Поврежденный декор стен и потолка был воссоздан в эти же годы, однако воссоздан достаточно небрежно. Отмечая основные изменения функционала следует отметить, что «в гостинице появляется конференц-зал, перекрываются конюшенный и котельный внутренние двory, на месте первого размещается кухня, на месте второго создается просторная зона ресепшен с холлом и информационным бюро, в подвальном помещении располагается спа-зона с бассейном и спортивным залом, часть помещений для магазинов переоборудуется под ресторан и парикмахерскую» [8].

<sup>3</sup> Погорелова Ю. Китайцы заселяют дорогие отели [Электронный ресурс] // Газета.ру : сайт. – Режим доступа: <https://news.rambler.ru/travel/25989650-kitaytsy-zaselyayut-dorogie-oteli/> (дата обращения 12.11.2018).

Основные позиции современного подхода к работе с историческими зданиями освещены в Венецианской хартии 1964 года<sup>4</sup>, пятая статья которой гласит, что использование памятников архитектуры на благо общества желательно, «но при условии сохранения архитектурной целостности и декора зданий. Только в этих рамках можно разрешать и предпринимать работу по приспособлению, необходимость которой вызвана новыми требованиями современной жизни». Кроме того, нельзя не обратить внимание на основополагающие взгляды на подход к реставрации, зафиксированные в девятой статье: «Реставрация должна являться исключительной мерой. Ее цель – сохранение и выявление эстетических и исторических ценностей памятника. Она основывается на уважении к подлинному материалу и достоверным документам. Реставрация прекращается там, где начинается гипотеза; что же касается предположительного восстановления, то любая работа по дополнению, сочтенная необходимой по эстетическим или техническим причинам, должна отличаться от архитектурной композиции и нести на себе печать нашего времени. Археологические и исторические исследования памятника должны всегда предшествовать и сопровождать реставрационные работы».

Перед началом проектирования реконструкции части номерного фонда гостиницы «Метрополь» были проанализированы ресурсы реконструируемого фрагмента отеля. Его номера были классифицированы на основании таблицы актуальных стандартов комфорта [10]. Очевидно, что на этом этапе работы единственным критерием, на базе которого можно предложить соответствие, становится площадь номеров, так как существующие функциональные схемы сильно отличаются от актуальных. Так, каждый номер реконструируемой части гостиницы был условно отнесен к той или иной современной категории.

Следующим шагом является примерная схема будущего расположения номеров, учитывающая факт необходимости объединения небольших соседних комнат для создания номерного фонда, отвечающего современным стандартам комфорта. В процессе анализа соотношения существующих площадей реконструируемой части гостиницы были получены следующие цифры: общая площадь реконструируемой зоны составила около 1260 м<sup>2</sup> на каждом из трех этажей. При этом номерной фонд, то есть полезная площадь этажа нетто, до реконструкции составляет 69,7% от общей площади этажа, что является высоким показателем для гостиницы, поскольку в мировой практике гостиничного бизнеса выгодным считается процент полезной площади этажа от 60%. Такие исследователи, как М. Ронштедт, Т. Фрай, Д. Кац, М. Майер в книге «Проектирование отелей» неоднократно отмечают важность корректного соотношения площадей: «Основная часть денег тратится впустую при неверной планировке поэтажных номеров <...>. Когда опытная компания дорабатывает планы других архитекторов, то количество номеров на той же площади этажа и при том же размере каждого номера возрастает на 15% и более за счет уменьшения площадей коридоров и подсобных помещений» [12, с.106].

Анализ реконструируемого фрагмента позволил выявить две ключевые зоны, которые потенциально могли бы быть использованы для увеличения площади номерного фонда: это очень широкий коридор (более 4 метров) в зоне проектирования b (рис. 5) и торцевая часть коридора с естественным освещением, выходящая окном на Театральный проезд, то есть потенциально перспективная даже для создания номера категории «сьют», т.е. повышенной комфортности: «superior», «junior suite», «executive suite», «grand suite».

При проектировании номерного фонда гостиницы в соответствии с современными стандартами комфорта в первую очередь следовало разработать ряд планировочных блоков, минимальные размеры которых обусловлены эргономикой, к таким блокам

---

<sup>4</sup> Венецианская хартия была принята в мае 1964 г. в Венеции на II Международном конгрессе архитекторов и технических специалистов по историческим памятникам, утверждена ИКОМОС в 1965.

относятся помещения санитарного узла, спальни, прихожей и гардеробной. Рассмотрим каждое из этих помещений подробнее.

### Минимальные размеры помещений санитарного узла

На основании анализа современного опыта проектирования номерного фонда отелей класса «люкс», проведенного на базе актуальных гостиниц высшего класса, можно предложить функциональные схемы санитарного узла и минимально допустимые размеры его основных блоков. Актуальная планировочная структура санитарного узла предполагает разделение помещений на зону с раковинами и зеркалами, туалетную комнату и душевую. В первой зоне с раковинами и зеркалами может быть расположена чаша ванны, что не обязательно для номеров категории «стандарт». Габариты туалетной комнаты не должны быть меньше 1000×1300 мм, минимальные размеры душевой – 1150×1150 мм, минимальный размер первого помещения санитарного узла, в котором расположены раковины, не менее 1450×1600 мм в случае уменьшенного варианта отсутствия чаши ванны и 2300×2600 мм – при ее наличии (рис. 1).

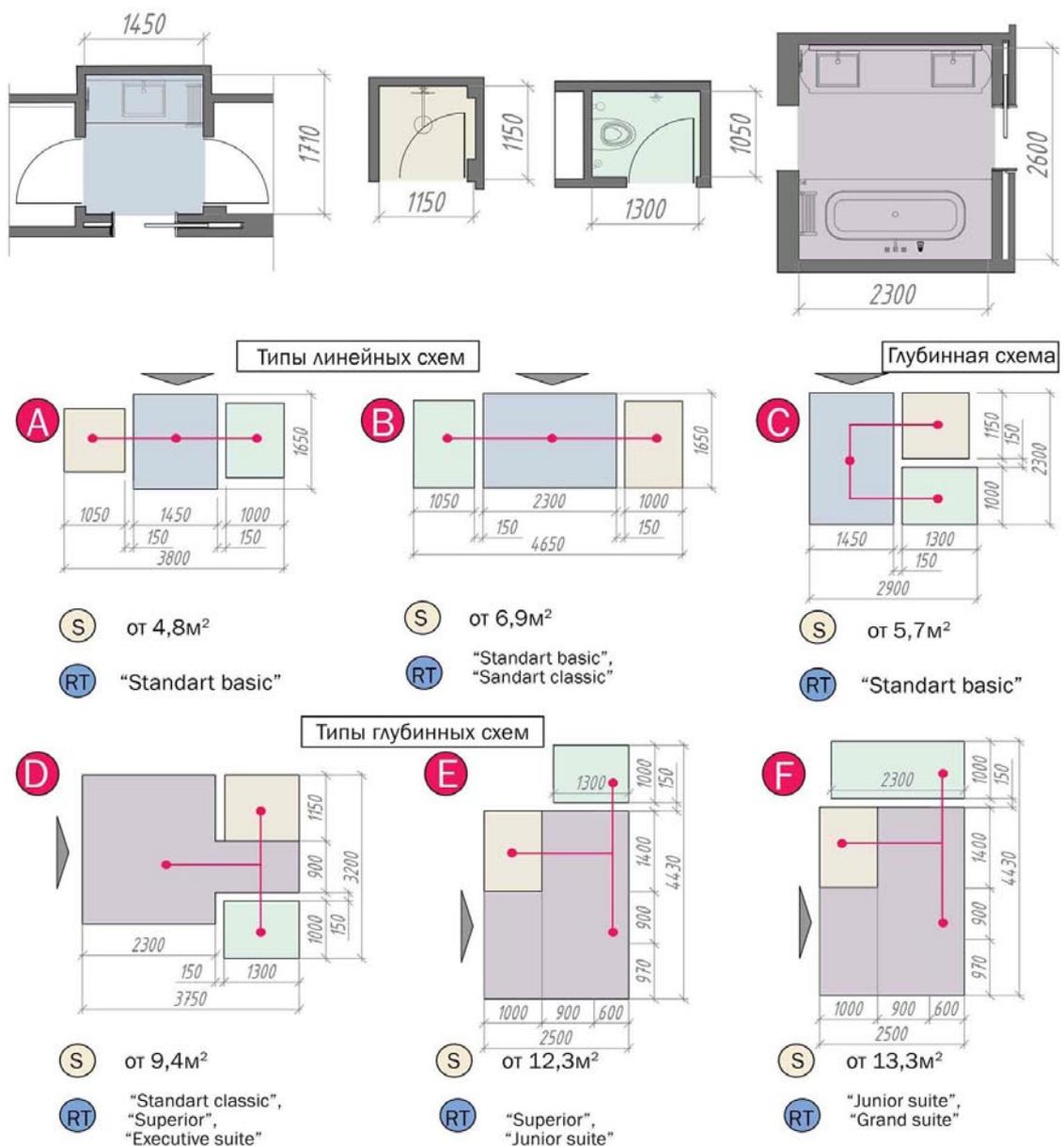


Рис. 1. Минимальные размеры помещений санузла гостиницы высшего класса и приемы их расположения

Увеличение размеров блока с ванной и раковинами на 10-20% ведет к повышению комфортности, а значит, такие укрупненные блоки могут быть использованы в съютах. Одной из сложностей при реконструкции исторической гостиницы является многообразие конфигураций и размерных типов санузлов. В большинстве случаев исторические гостиницы реконструируются частями, отель не закрывается, поэтому работа подрядчиков должна быть выполнена с максимальной скоростью и минимальными ошибками, однако разнообразие планировочных решений этому не способствует. Там, где это возможно, выгодно использовать идентичные по размерам блоки, унификация планировочных приемов становится одной из основных задач архитектора. Кроме того, единые решения определяют стиль интерьера и стандарты комфорта конкретного отеля.

Заданные блоки туалетной комнаты, душевой и ванной комнаты с минимальными размерами могут быть скомбинированы различными способами для их оптимального расположения в номерах. Можно выявить линейную и глубинную схему комбинаторики стандартных блоков. В номерах категории «Basic Standart» могут быть использованы линейные схемы *A* и *B*, с размерами от 3800×1650 мм до 4650×1650 мм соответственно, а также глубинная схема *C* с размерами 2300×2900 мм. Такие схемы не подразумевают расположения в первом помещении санузла чаши ванны. Глубинная схема *D* с размерами 3200×3750 мм обладает увеличенной площадью, в первом помещении располагаются чаша ванны и просторная столешница с двумя раковинами. Санузлы, спроектированные согласно этой схеме, могут быть размещены в номерах от категории «Standart» до «Executive suite». Глубинные схемы *E* и *F* размером 2500×4430 мм отличаются увеличенной площадью первого помещения, а схема *F* – наличием проходной туалетной комнаты, доступ в которую также обеспечивается из зоны прихожей. Данные схемы обладают увеличенной площадью и могут быть использованы в номерах от категории «Superior» до «Grand suite».

Оборудование ванных комнат гостиницы класса «люкс» является не менее важным аспектом, влияющим на комфортность ванной в целом, чем планировочное решение. «Неоспоримо значение ванной для общего впечатления от гостиницы. В ванной гость проводит значительную часть всего времени, которое он проводит в номере (особенно, если не считать сон), в бизнес-отелях – иногда больше половины» [12, с.143]. Раковины должны быть встроены в столешницу, предпочтителен вариант размещения двух раковин с донными клапанами. Раковины могут быть накладными с верхними или нижним креплением, столешница выполняется из мрамора или искусственного камня. Согласно минимально допустимым размерам глубина столешницы должна быть от 60 см и ширина – от 1450 см при условии размещения одной раковины. Под столешницей должна быть расположена дополнительная полка для полотенец и косметики. Под краем столешницы необходимо разместить держатель для полотенец.

На стене перед раковинами располагается зеркало (с функцией mirror tv<sup>5</sup> в номерах категории «съют») с подсветкой и подогревом, препятствующим запотеванию. Ширина зеркала практически соответствует ширине столешницы. Необходимо также разместить зеркало для макияжа с дополнительной подсветкой. Ванна размером 1750×650 мм монтируется нижним креплением под мраморную поверхность, аналогичную поверхности столешницы. Дно ванны имеет противоскользящее покрытие. Душевая комната находится за прозрачной или матированной стеклянной дверью на петлях. Помещение оснащается двумя типами душевых насадок: тропической и обычной, с регулируемым расположением.

Унитаз во всех вариантах ванных комнат располагается в отдельном помещении. Крепление унитаза – консольное с встроенным сливным баком и кнопочным сливом. Стены ванной комнаты и душевой выполняются из мраморных панелей. В номерах категории «съют» панели занимают практически всю поверхность стены, в стандартных номерах доходят до высоты 1200 мм, исключением является душевая. Для решения

<sup>5</sup> Mirror tv представляет собой комбинацию экрана телевизора и зеркала.

верхней части помещений используется влагостойкая краска. На внутренней стене ванной комнаты размещаются два крючка для банных халатов. Ванная комната оборудуется влагостойкими розеткам, необходимым минимумом считается наличие бытовой розетки и розетки для электробритвы, расположенных сбоку от столешницы на высоте 1350 мм. В случае наличия mirror tv для него предусматривается розетка или электровывод. Кроме того, в туалетной комнате должен быть телефон.

### Минимальные размеры спальни

Помещение спальни в гостинице повышенного комфорта так же, как и помещения санитарного узла, обладает минимально допустимыми размерами, базирующимися на габаритах необходимой мебели (рис. 2).

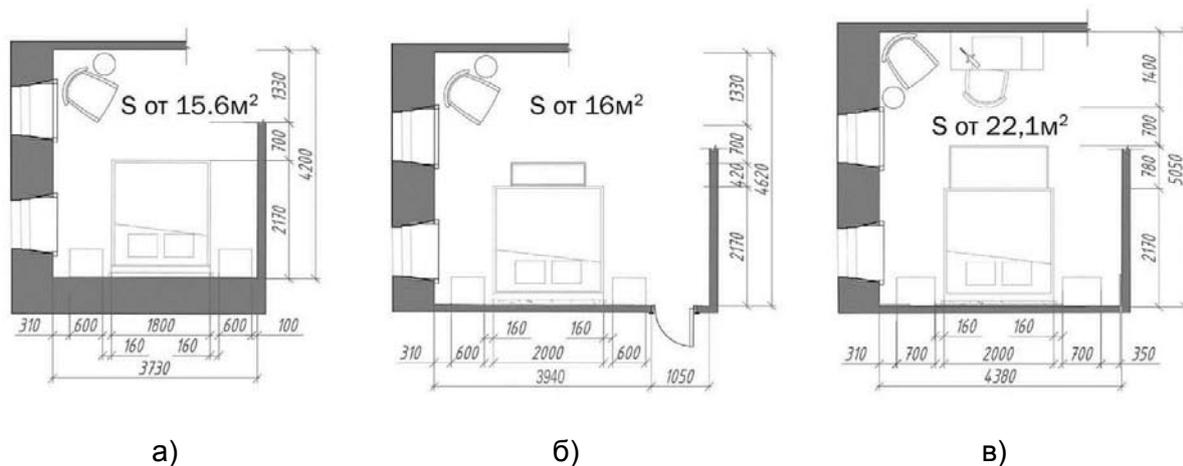


Рис. 2. Минимальные размеры спальни для номеров различной категории

Наименьший размер помещения спальни может быть представлен в номерах категории сьют, то есть в номерах, обладающих несколькими комнатами. В этом случае функциональное наполнение спальной комнаты может быть представлено на минимальном уровне. Стандартным набором мебели является: кровать «king size» шириной 2000 мм; прикроватные тумбы шириной от 600 мм; кресло. Если в номере есть гостиная, то журнальный столик размещается там. Кроме того, в минимальную ширину спальни необходимо закладывать технологические зазоры между элементами мебели, а также технологический зазор для штор.

Минимальные размеры спальной комнаты для номеров «Junior suite» и «Executive suite», в составе которых также есть гостиная и гардеробные комнаты, может начинаться от 3730×4200 мм (рис. 2а). Однако кровать размера «queen size» используется только там, где расположение более широкой модели «king size» невозможно, то есть предпочтительной минимальной шириной спальни становится размер в 3930 мм. Все кровати представляют собой два отдельных спальных места, зафиксированных вместе, что позволяет разделить их по требованию клиентов, предпочитающих остановиться в номере с двумя отдельными кроватями. Для беспрепятственного размещения трех рядов штор рекомендуется заложить зазор в 310 мм (ширина подоконника плюс 50 мм на каждый шторный ряд). На технологический зазор между отдельно стоящими элементами мебели (тумбами и кроватью) рекомендуется выделить по 160 мм с каждой стороны от кровати. В случае необходимости организации прохода через спальню следует заложить еще 1150 мм. Таким образом ширина спальни может начинаться от 3730 мм, а при условии дополнительного увеличения размера прикроватных тумб до 700 мм каждая и расположении кровати размера «king size» – до 4130 мм. Длина спальни также зависит от необходимости разместить те или иные элементы мебели.

Минимальный вариант, включающий только кресло и журнальный столик, составляет 4200 мм в длину. Однако в спальнях желательно размещение прикроватных банкетов, наличие которых значительно повышает комфортность использования номера при подготовке кровати ко сну (на них размещают покрывало и декоративные подушки), ширина банкетов варьирует от 420 мм до 780 мм. При размещении в спальне письменного стола или туалетного столика длина помещения увеличивается по меньшей мере еще на 1000 мм (в случае расположения столика в один ряд с креслом (рис. 2в). В номерах категории «basic standart», «standart» и «superior» спальня является единственным жилым помещением, в связи с чем также выполняет функции гостиной и кабинета. Очевидно, что размер такой многофункциональной комнаты в гостиницах категории «люкс» должен значительно превышать минимально возможный размер спальни, продемонстрированный на рис. 2а. Площадь комнаты в номерах указанных категорий должна начинаться от 22 м<sup>2</sup>, примерный набор мебели и возможные размеры изображены на рис. 2в.

Рядом со спальным местом размещаются зарядки для гаджетов, прикроватные лампы или бра, точечная подсветка для чтения, панели управления автоматикой. Предпочтительно расположение розеток, диммеров, выключателей и панелей управления не на стене, а на элементах мебели. В таком случае при проведении ремонта не придется вскрывать стены. Кроме того, размещение розеток в стенах из гипсокартона может снизить уровень звукоизоляции.

### Минимальные размеры прихожей

Прихожая является обязательной четью любого номера, однако в номерах различных категорий прихожие имеют разный функционал. Наименьшее количество функций, а значит, и наименьшие минимально допустимые размеры встречаются в номерах повышенной комфортности (от «Superior» и выше), так как функциональные схемы этих категорий предполагают наличие отдельной гардеробной и отдельной зоны гостиной, а в номерах категории «Junior suite» и выше – отдельного помещения гостиной. В связи с этим на гардеробную может накладываться лишь функция помещения при входе, в котором можно разместить багаж и верхнюю одежду (рис. 3а). Минимальный размер багажной полки в номерах категории «сьют» равняется 600×1000 мм, минимальный размер шкафа – также 600×1000 мм. Ширина прохода между шкафом и багажной полкой не должна быть меньше 1300 мм. Таким образом, минимальный размер прихожей в номерах категории «сьют» составляет от 1060×2500 мм.

В стандартных номерах («basic standart» и «classic standart») не предполагается наличия отдельной гардеробной комнаты, в связи с чем эта функция ложится на помещение прихожей. Как правило, в одном из шкафов гардеробной расположен сейф, который в номерах категории стандарт также должен находиться в шкафах прихожей. Кроме того, отсутствие отдельного помещения гостиной делает необходимым в ряде случаев размещение в зоне прихожей мини-бара, открывающегося в сторону комнаты.

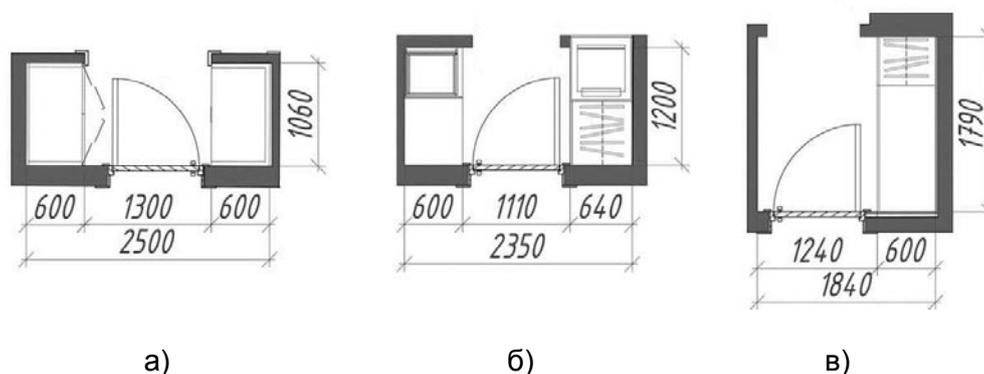


Рис. 3. Минимальные размеры прихожей для номеров различной категории

Минимально допустимый размер прихожей для номеров категории «стандарт» представлен на рис. 3б, двустороннее расположение мебели (багажная полка и шкаф глубиной 600 мм с сейфом, шкаф глубиной 640 мм с мини-баром и организация прохода шириной от 1100 мм) задает минимальные размеры такого помещения 1200×2350 мм.

Схемы расположения мебели и прохода представляют собой два возможных варианта: с односторонним и двусторонним расположением мебели. Варианты с двусторонним расположением мебели имеют большую минимальную ширину (от 2350 мм), поэтому удобны для расположения в номерах с линейной планировочной схемой, варианты с односторонним расположением мебели имеют меньшую ширину (от 1840 мм) и большую длину, от 1790 мм, в связи с чем больше подходят для глубинного расположения. В каждом номере необходимо обеспечить следующий набор оборудования: сейф с полкой, расположенный в одном из шкафов, минибар с чайником и кофемашиной. Шкаф должен содержать несколько выдвижных ящиков, зонтик, фонарик.

При входе в номер необходимо разместить центральный выключатель. Сегодня использование карточки для активирования электроснабжения в гостиницах высшей категории считается не совсем уместным, так как это свидетельствует о том, что владельцы экономят электроэнергию, электричество отключается автоматически при помощи датчика движения. В прихожей также должен быть расположен основной блок управления освещением и кондиционированием номера.

#### Минимальные размеры гардеробной

Согласно актуальным стандартам комфорта отдельное помещение гардеробной может быть расположено в номерах категории «сьют», то есть от категории «Superior» и выше. Как правило, гардеробная является наименее жестко регламентируемым блоком, ее наполнение и размер могут варьировать в зависимости от количества свободного места. Справедливо отметить, что местоположение этого помещения в плане номера определяется в последнюю очередь ввиду его мобильности. Основной особенностью является наличие или отсутствие транзитности, так, на рис. 4а изображен проходной тип гардеробной, вмещающий шкаф и багажную полку, минимальные размеры которого составляют от 1050×2500 мм.

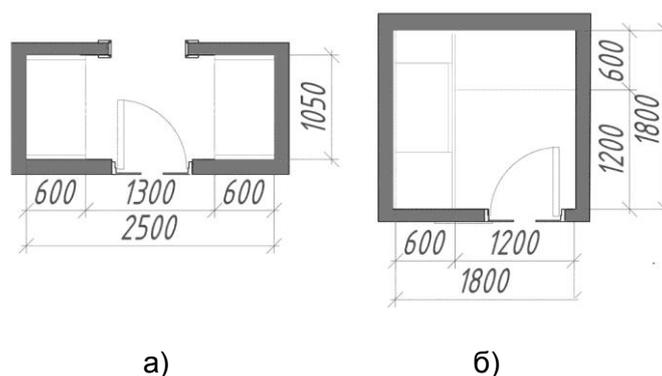


Рис. 4. Минимальные размеры гардеробной: а) проходной тип; б) замкнутой тип

На рис. 4б изображен замкнутый тип гардеробной с Г-образным расположением мебели. Необходимость организации подхода к шкафам задает минимальные размеры свободного места 1200×1200 мм, с учетом размера мебели общие минимальные размеры гардеробной такого типа составляют от 1800×1800 мм.

Комбинации рассмотренных нами блоков позволяют моделировать номера различных категорий, однако, учитывая необходимость их адаптации к существующему зданию, следует обратиться к существующим конструктивным шагам.

## Формирование идеальных моделей номеров на базе схем минимальных размеров помещений для различных конструктивных шагов

При реконструкции гостиницы Метрополь первичный анализ существующей планировки фрагмента этажа выявил три различных конструктивных шага:

- шаг 8500 мм;
- шаг 7000–8000 мм;
- шаг 5100–5800 мм.

Под каждую группу конструктивных шагов можно предложить идеальные модели номеров различных категорий. Функциональные схемы идеальных моделей номеров проектируются исходя из данных таблицы «Стандарты комфорта согласно категориям номеров».

Зона с шагом 8500 мм исторически насчитывает 2 номера с видом во двор общей шириной около 10 метров (это стандартный номер и двухкомнатный номер повышенной комфортности согласно исходной планировке). Необходимость увеличения площади каждого номера делает логичным создание на этом фрагменте двух номеров, площадь которых отвечает стандартам «standart classic» 38–40 м<sup>2</sup>. Оптимальным решением является глубинная (по отношению к световому фронту) планировка номера с размещением санузла типа *D*, занимающего 3750 мм в длину, прихожей с односторонним расположением мебели и спальни типа *B* (рис. 5).

Группа номеров с конструктивным шагом 7000–8000 мм (рис. 5) обладает видом на город, в связи с чем здесь выгодно располагать сьюты. Коридор гостиницы в этой части отеля имеет ширину более 4 метров, в связи с чем перспективным решением является сужение коридора до 2 метров и увеличение за счет него номеров. В связи с таким решением в номерах с данным конструктивным шагом удастся расположить основные функциональные зоны глубинно и обеспечить ширину спален от 4000 мм в номере категории «grand suite», от 4450 мм – в номере категории «superior».

Формирование номера категории «Superior» продемонстрировано на рисунке 6. Благодаря увеличению глубины номера за счет части коридора удастся глубинно расположить санузел типа *D*, прихожую типа с *C* односторонним размещением мебели и спальню типа с *C* увеличенной площадью помещения. Схема расположения помещений номера категории «Executive suite» аналогична, глубинно расположен санузел типа *D*, размеры спальни уменьшены до категории *B*, категория номера предполагает наличие гостиной, гардеробной и дополнительного гостевого санузла, которые также удастся разместить глубинно. Использована непроходная гардеробная с Г-образным размещением мебели, прихожая с односторонним расположением мебели, в добавленной за счет ширины коридора зоне расположен гостевой санузел с унитазом и раковиной площадью 3,4 м<sup>2</sup>.

Номера с конструктивным шагом 5100–5900 мм находятся в различных зонах гостиницы, часть из них имеют вид во внутренний двор отеля, часть – на Китайгородскую стену. В связи с маленьким конструктивным шагом, не позволяющим глубинно расположить санузел стандартного размера (типа *D*) и спальню, разработаны два новых планировочных приема с линейным расположением помещений и уменьшенным санитарным узлом без ванны (линейная схема *A*, *B*, глубинная схема *C*). Линейные схемы санузлов *A*, *B* использованы в номерах категории «basic standart», уменьшенная глубина такой ванной комнаты (от 1650 мм) позволяет расположить спальню шириной от 3490 мм. Глубинная схема санузла с применена в угловых номерах. В случае создания номеров повышенной комфортности, в данном случае – категории «superior», было отдано предпочтение линейному расположению вдоль светового фронта. В таких номерах удастся разместить санузел типа *D* и *E*, выходящие торцом на фасад здания (с окном).



Рис. 5. Конструктивный шаг и комбинаторика помещений с минимальными размерами



Рис. 6. Идеальные модели номеров

### Трансформация идеальных моделей номеров с учетом предметов охраны

Гостиница «Метрополь» – объект культурного наследия федерального значения, согласно Акту государственной историко-культурной экспертизы<sup>6</sup> предметами охраны в реконструируемой зоне гостиницы являются фрагменты планировочной структуры, потолочная и настенная лепнина, эркеры, паркетные полы.

История гостиницы сложилась таким образом, что поэтажные планы создавались несколькими группами архитекторов, более того, дальнейшая судьба этих частей отеля также складывалась по-разному. В 1899 году, когда был объявлен архитектурный конкурс на фасады гостиницы, строительные работы уже шли, «кроме того, Кекушев, в соответствии со своей планировкой, уже строит и новый объем вдоль Китайгородской стены...» [6, с.102]. В итоге, к моменту проведения конкурса зона вдоль Китайгородской стены уже была построена, (в проекте реконструкции - это зона проектирования А, рис.5), а части гостиницы, выходящие на Театральную площадь и нынешний Театральный проезд (зона проектирования В), создавались по завершении конкурса. Более того, планы гостиницы, опубликованные в четвертом томе «Энциклопедии архитектуры второй половины XIX века» Г.В. Барановского, демонстрируют, что планировочные структуры зон А и В существенно различаются. Зона В обладает маркировками с порядковыми номерами комнат, линейными коридорами, вдоль которых распложены номера. Подписи на плане в зоне А «столовая», «гостиная» и др., а также отсутствие ячеистой структуры, характерной для отеля, позволяют предположить иную жилую функцию в этой части

<sup>6</sup> Государственная историко-культурная экспертиза научно-проектной документации по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Здание гостиницы Метрополь», 1899–1903 гг., арх. В.Ф. Валькотт, худ. М.А. Врубель, по адресу: г. Москва, Театральный пр., д.2: [проектная документация] / Правительство Москвы. Департамент культурного наследия города Москвы; Государственное унитарное предприятие города Москвы «Специализированная дирекция объектов культурного наследия». – М., 2016. – 17с.

здания. Архивные чертежи, хранящиеся в гостинице, также демонстрируют, что зона проектирования А не принадлежала отелю до 1986 года.

В 1986 году начинается масштабная реконструкция, во время которой путем значительных планировочных изменений в зоне проектирования А появляются гостиничные номера. В итоге, в зоне, попадающей под нынешний проект реконструкции, представлены фрагменты обеих частей. Зона А, распложенная на схемах в правой части, имеет меньший конструктивный шаг 5100-5800 мм. В этой части здания не сохранена историческая планировочная структура, а также оригинальный декор, не проводились работы по его воссозданию, в связи с чем предмет охраны не выявлен.

Предметами охраны на третьем этаже гостиницы в зоне реконструкции В является планировочная структура, настенная и потолочная лепнина, плинтуса, паркет. Наиболее ценными являются номера, выходящие непосредственно на Театральный проезд. В процессе реконструкции 2016-2018 года часть декора была законсервирована за подшивкой потолка и зашивкой стен, планировочная структура читается благодаря тому, что сохранены значительные по размеру простенки, плинтуса и паркет восстановлены по оригинальным чертежам. На этом этапе проектирования в планы идеальных моделей номеров были внесены значительные коррективы, позволяющие сохранить охраняемые участки. Продемонстрируем деформацию планировочной структуры на примере исторического номера «grand suite» (рис. 7).

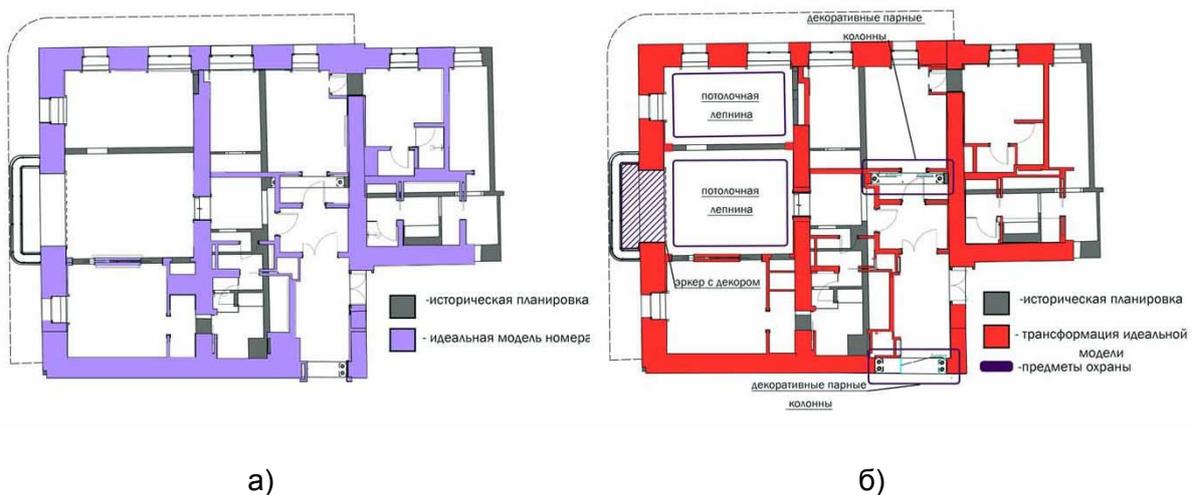


Рис. 7. Деформация планировки номера категории «grand suite». Фрагмент плана этажа гостиницы: а) наложение плана идеальной модели на исторический план; б) трансформация идеальной модели с учетом предметов охраны

На рисунке 7 продемонстрировано наложение идеального плана номера, отвечающего заданным стандартам комфорта, на историческую планировку гостиницы. Необходимость организации значительной по площади зоны гостиной предполагало снос перегородки, что, как следствие, не позволяло сохранить историческую планировочную структуру и потолочную лепнину. Декоративные парные колонны попадают под контур новых перегородок. Благодаря дальнейшей трансформации модели удалось сохранить все выявленные предметы охраны: эркер и весь его декор, потолочную лепнину в гостиной, декоративные колонны, которые были размещены в витринах в прихожих номеров и в коридоре, планировочная структура в номере «grand suite» читается за счет сохранения простенков. Были воссозданы напольные покрытия и плинтуса. Кроме значительного обновления уровня комфорта номерного фонда, удалось получить и более высокие показатели полезной площади этажа.

Необходимость усложнения функциональной схемы, повышающей комфортность номеров, ведет к увеличению количества перегородок, и, как следствие, к снижению полезной площади этажа. Однако анализ соотношения площадей после реконструкции демонстрирует прирост полезной площади этажа с 881 м<sup>2</sup> до 900 м<sup>2</sup> за счет использования резервных площадей, что составило около 71,5% площади этажа нетто.

Создание ряда стандартных блоков с минимально допустимыми размерами и различные принципы их комбинаторики позволили спроектировать идеальную модель планировки номерного фонда. Для выявления зон потенциального роста площади номеров был проведен анализ коммуникационных помещений, результаты которого способствовали оптимизации использования площади жилого этажа гостиницы. Идеальная модель номерного фонда создана в рамках обновленного контура размещения номеров на базе комбинаторики стандартных блоков. Именно наличие унифицированного ряда различных типов ячеек (спальни, санузла, прихожей, гардеробной) послужило основой универсального конструктора, обеспечивающего возможность размещения номеров всех категорий в условиях различных конструктивных шагов.

Согласно акту государственной историко-культурной экспертизы<sup>7</sup>, «Предложенные проектом работы по реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения здание гостиницы «Метрополь», <...> обеспечивают сохранение всех признаков и особенностей объекта культурного наследия, которые определены в качестве предмета охраны».

Проведенная реконструкция части номерного фонда Метрополя поставила этот знаменитый исторический отель в один ряд с сетевыми гостиницами, находящимися под управлением международных брендов. Представление обновленных номеров вызвало не только интерес отельеров, но и дало возможность еще не окончательно отреставрированной гостинице получить первое место в рейтинге отелей Москвы, доказательством чего может служить конкретная ситуация. После представления 42 номеров второго этапа реконструкции в начале июня 2018 года за первые два часа было зарезервировано около 80% номеров.

## Литература

1. Богатов Е.М. Привлекательность номеров в отеле как фактор конкурентоспособности / Е.М. Богатов, В.П. Богатова // *Международная экономика*. – 2014. – №4. – С. 34-38.
2. Богомолова Ю.В. Проблемы реновации гостиниц в крупных городах на примере города Екатеринбурга // *Научное сообщество студентов : сборник материалов X Международной студенческой научно-практической конференции*. – Чебоксары : Центр научного сотрудничества «Интерактив плюс», 2016. – С.170-174.
3. Калашникова И.В. Анализ современного развития гостиничного хозяйства в России // *Экономика и предпринимательство*. – 2016. – № 3-1(68). – С. 545-549.
4. Ключко А.Р. Поиски минимального жилого пространства / А.Р. Ключко, А.К. Ключко // *Architecture and Modern Information Technologies*. – 2018. – №4(45). – С. 279-293 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://marhi.ru/AMIT/2018/4kvart18/19\\_klochko/index.php](http://marhi.ru/AMIT/2018/4kvart18/19_klochko/index.php) (дата обращения 03.12.2018).

<sup>7</sup> Акт Государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия федерального значения «Здание гостиницы «Метрополь», 1899-1903 гг., арх. В.Ф. Валькотт, худ. М.А. Врубель : [проектная документация] / Правительство Москвы. Департамент культурного наследия города Москвы ; Государственное унитарное предприятие города Москвы «Специализированная дирекция объектов культурного наследия». – М., 2016. – 25 с.

5. Котенко И.А. Ремонт и реконструкция исторических зданий / И.А Котенко, А.С. Харитоновна // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Градостроительство: сборник статей 74 научно-технической конференции. – Самара: Самарский государственный архитектурно-строительный университет, 2017. – С. 238-242.
6. Малинин Н.С. Метрополь. Московская легенда. – М.: Метрополь, 2015. – 265 с.
7. Машенко Е.А. Обеспечение стандартов комфорта как принцип реконструкции номерного фонда исторического отеля класса люкс // Architecture and Modern Information Technologies. – 2017. – №4(41). – С. 133-143 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://marhi.ru/AMIT/2017/4kvart17/10\\_mashhenko/index.php](http://marhi.ru/AMIT/2017/4kvart17/10_mashhenko/index.php) (дата обращения 04.12.2018).
8. Машенко Е.А. Тенденции развития общественных пространств гостиницы высшего класса на примере отеля Метрополь в Москве // Наука, образование и экспериментальное проектирование: сборник статей. Труды международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов. – М. : МАРХИ, 2018. – С. 426-428.
9. Машенко Е.А. Типология и основные приемы реконструкции исторических отелей класса люкс // Архитектон: известия ВУЗов. – 2017. – №4(60). [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [http://archvuz.ru/PDF/%23%2060%20PDF/ArchPHE%2360pp78-90\\_Mashchenko.pdf](http://archvuz.ru/PDF/%23%2060%20PDF/ArchPHE%2360pp78-90_Mashchenko.pdf) (дата обращения 26.10.2018).
10. Писарская С.Г. Особенности реконструкции номерного фонда городского исторического отеля класса люкс на примере отеля «Метрополь» в Москве / С.Г. Писарская, Е.А. Машенко // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. – 2018. – №5. – С. 78-91.
11. Полякова А.В. К вопросу об уровне качества услуг размещения туристов // Проблемы и перспективы развития туризма в Южном федеральном округе: сборник трудов конференции. – Симферополь : Издательство Типография «Ариал», 2017г. – С. 212-215.
12. Проектирование отелей: практическое пособие / М. Ронштедт, Т. Фрай, Д. Кац и др. ; перевод В. Серова. 2-е изд., доп. - Берлин: DomPublishers, 2014. – 324 с.
13. Тарасенко Э.В. «Коллекция» отелей класса люкс: стратегии конкуренции на рынке гостиничных услуг: коллективная монография / Э.В. Тарасенко, М.Ю. Лайко, Е.Л. Ильина. – М.: АБЦ, 2012. – 212 с.

## References

1. Bogatov E.M., Bogatova V.P. *Privlekatel'nost' nomerov v otele kak faktor konkurentosposobnosti. Zhurnal "Mezhdunarodnaya ehkonomika"* [The attractiveness of hotel rooms as a factor of competitiveness. Magazine "International Economics"]. 2014, no. 4. pp. 34-38.
2. Bogomolova Yu.V. *Problemy renovacii gostinic v krupnyh gorodah na primere goroda Ekaterinburga. Nauchnoe soobshchestvo studentov : sbornik materialov X Mezhdunarodnoj studencheskoj nauchno-prakticheskoy konferencii* [Problems of renovation of hotels in large cities on the example of the city of Yekaterinburg. Scientific community of students: a collection of materials of the X International Student Scientific-Practical Conference]. Cheboksary, 2016, pp. 170-174.

3. Kalashnikova I.V. *Analiz sovremennogo razvitiya gostinichnogo hozyajstva v Rossii. Zhurnal "Ekonomika i predprinimatel'stvo"* [Analysis of the modern development of the hotel industry in Russia. Economy and Entrepreneurship]. 2016, no. 3-1(68), pp. 545-549.
4. Klochko A.R. Searching for minimal residential spaces. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2018, no. 4(45), pp. 279-293. Available at: [http://marhi.ru/eng/AMIT/2018/4kvart18/19\\_klochko/index.php](http://marhi.ru/eng/AMIT/2018/4kvart18/19_klochko/index.php)
5. Kotenko I.A., Haritonova A.S. *Remont i rekonstrukciya istoricheskikh zdaniy. Tradicii i innovacii v stroitel'stve i arhitekture. Gradostroitel'stvo : sbornik statej 74 nauchno-tekhnicheskoy konferencii* [Repair and reconstruction of historic buildings. Traditions and innovations in construction and architecture. Urban planning: a collection of articles 74 of the scientific and technical conference]. Samara, 2017, pp. 238-242.
6. Malinin N.S. *Metropol'. Moskovskaya legenda* [Metropol. Moscow legend]. Moscow, 2015, 265 p.
7. Mashchenko E.A. Provision of comfort standards as the reconstruction principles of the luxury class historical hotel guestrooms. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2017, no. 4(41), pp. 133-143. Available at: [http://marhi.ru/eng/AMIT/2017/4kvart17/10\\_mashhenko/index.php](http://marhi.ru/eng/AMIT/2017/4kvart17/10_mashhenko/index.php)
8. Mashchenko E.A. *Tendencii razvitiya obshchestvennykh prostranstv gostinicy vysshego klassa na primere otelya Metropol' v Moskve. Nauka obrazovanie i eksperimentalnoe proektirovanie sbornik statej Trudy mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii professorsko-prepodavatelskogo sostava molodyh uchenykh i studentov* [Public spaces development trends of a deluxe class hotel on the Moscow Metropol as an example. Proceedings of the International scientific-practical conference of the faculty, students and young scientists]. Moscow, 2018, pp.426-428.
9. Mashchenko E.A. *Tipologiya i osnovnye priemy rekonstrukcii istoricheskikh otelej klassa lyuks* [Typology and basic techniques for the reconstruction of historic luxury hotels. Arhitekton: izvestiya VUZov]. 2017, no. 4(60). Available at: [http://archvuz.ru/PDF/%23%2060%20PDF/ArchPHE%2360pp78-90\\_Mashchenko.pdf](http://archvuz.ru/PDF/%23%2060%20PDF/ArchPHE%2360pp78-90_Mashchenko.pdf)
10. Pisarskaya S.G., Mashchenko E.A. *Osobennosti rekonstrukcii nomernogo fonda gorodskogo istoricheskogo otelya klassa lyuks na primere otelya «Metropol'» v Moskve* [Design methodology of room reconstruction in metropol premium hotel in Moscow. Bulletin of Tomsk State University of Architecture and Civil Engineering]. 2018, no. 5, pp. 78-91.
11. Polyakova A.V. *K voprosu ob urovne kachestva uslug razmeshcheniya turistov. Problemy i perspektivy razvitiya turizma v YUzhnom federal'nom okruge: sbornik trudov konferencii* [On the issue of the quality level of tourist accommodation services. Problems and prospects for the development of tourism in the Southern Federal District: conference proceedings]. Simferopol, 2017, pp. 212-215.
12. Ronshtedt M., Fraj T., Kac D. i dr. *Proektirovanie otelej: prakticheskoe posobie* [Designing hotels: a practical guide]. Berlin, 2014, 324 p.
13. Tarasenko Eh.V., Lajko M.YU., Ilina E.L. *«Kollekciya» otelej klassa lyuks: strategii konkurencii na rynke gostinichnykh uslug . kollektivnaya monografiya* ["Collection" of luxury hotels: competition strategies in the hotel services market. Collective monograph]. Moscow, ABC, 2012, 212 p.

**ОБ АВТОРЕ****Мащенко Елизавета Андреевна**

Аспирант, кафедра «Архитектура общественных зданий», Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия

e-mail: [e.mashchenko@markhi.ru](mailto:e.mashchenko@markhi.ru)

**ABOUT THE AUTHOR****Mashchenko Elizaveta**

Postgraduate Student, Department of Public Buildings, Moscow Institute of Architecture (State Academy), Moscow, Russia

e-mail: [e.mashchenko@markhi.ru](mailto:e.mashchenko@markhi.ru)