

Министерство науки и высшего образования
Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования

МОСКОВСКИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ИНСТИТУТ
(государственная академия)

Направление подготовки: **АРХИТЕКТУРА 07.06.01**

НАУЧНЫЙ ДОКЛАД
об основных результатах
подготовленной научно-квалификационной работы (диссертации)

На тему : **АРХИТЕКТУРНО-ТИПОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ
ОРГАНИЗАЦИИ НОМЕРНОГО ФОНДА В УСЛОВИЯХ
РЕКОНСТРУКЦИИ И ПРИСПОСОБЛЕНИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ
ОТЕЛЕЙ КЛАССА ЛЮКС**

Аспирант: Мащенко Елизавета Андреевна

Научная специальность 05.23.21 - Архитектура зданий и сооружений.
Творческие концепции архитектурной деятельности

Научный руководитель: Писарская Светлана Геннадьевна
кандидат архитектуры, профессор

Кафедра подготовки: Архитектуры общественных зданий

2018/ 2019 уч.г.

АСПИРАНТУРА МАРХИ 2019

Введение

Актуальность темы исследования

На сегодняшний день в мире представлено большое разнообразие гостиниц различного ценового сегмента, значительная доля этих зданий размещена в крупных и крупнейших городах. Особую роль среди всего многообразия отелей играют гостиницы класса люкс, на протяжении всей истории их существования, здания этого типа воплощали собой представления о наивысшем уровне комфорта. В России такие гостиницы занимают существенную долю рынка, это и современные отели, появившиеся в XXI веке, и исторические здания.

Современная гостиница – сложное многофункциональное здание, экономическая эффективность и туристическая привлекательность которого обусловлена целым рядом факторов. Особую ценность представляют собой исторические гостиницы, создававшиеся как заведения, отвечающие наивысшим стандартам комфорта для своего времени.

Историческая гостиница (отель) – это здание гостиницы, построенное не позднее, чем 40 лет назад, с выявленным или не выявленным предметом охраны, может являться *объектом культурного наследия, исторически ценными градостроительными объектами*¹.

Согласно данным, предоставленной компанией JLL, гостиничный рынок столицы находится на подъеме. Особенно это касается сегмента люкс², демонстрирующего наилучшие показатели: «Согласно последним исследованиям, загрузка здесь выросла на 11%, средняя цена номера (ADR) – на 13,7%, а показатель доходности на номер (RevPAR) – на 26%. Эти цифры стали рекордными за последнее десятилетие»³.

В нашей стране в конце XIX- середине XX веков был построен ряд отелей, задуманных как заведения «высшего класса», что подразумевало

¹ ФЗ №179 от 12.11.2012, ст.59 (пред. Ред. - ФЗ №73, ст. 59)

² К сегменту люкс принято относить гостиницы, обладающие 4,5*-5*

³ Смирнова Д. Люксовый сегмент гостиниц Москвы бьет все рекорды // Гостиницы Москвы: открытый каталог. – 2016. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mskhotels.info/pub/1637/gostinichnyv-rvno-stolitsy-aktivno-razvivaetsya> (Дата обращения 11.12.2018).

обеспечение современных планировочных решений, обеспечение здания всеми техническими новинками, лучшим для своего времени уровнем сервиса. Часть этих гостиниц сохранилась и до сегодняшнего дня. За период своего существования эти гостиницы были не только местами временного проживания, но также и общественными центрами, они являются свидетелями исторических и политических событий нашей страны. В этот список могут быть включены такие гостиницы, как: Метрополь, Националь, Савой, Пекин, Советский, Арбат, Украина, Ленинградская в Москве, Гранд-отель Европа, Англестер, Астория, Октябрьская (бывшая Большая Северная), Москва, Россия, Киевская, Санкт-Петербург (бывшая гостиница Ленинград), Советская, Ладога в Санкт-Петербурге и др.

Часть этих гостиниц появилась в дореволюционной России, часть – в СССР, однако все они были построены в соответствии с принципом обеспечения высочайшего для своего времени уровня.

В результате смены социально-экономических условий и связанных с этим экономических трудностей, когда многие здания длительное время эксплуатировались без необходимой реконструкции и капитальных ремонтов, произошел существенный отрыв от международных требований к комфорту гостиниц. Таким образом, к 1991 году уровень комфорта, предоставляемый гостиницами нашей страны значительно отличался от стандартов международного рынка. Ряд указанных выше гостиниц, в том числе и дореволюционных, был практически не реконструирован, многие находились в аварийном состоянии, комфортабельность номерного фонда не могла конкурировать с зарубежными аналогами, обновляемыми в соответствии с актуальными стандартами комфорта.

Номерной фонд, и общественные пространства таких исторических отелей зачастую не соответствуют мировым требованиям и в настоящее время. Сложившаяся ситуация подтверждается исследованиями международных консалтинговых компаний: «На конец 2010 г. в России работало 4369 гостиниц (включая санатории и пансионаты) на 186,7 тыс.

номеров и 368,3 тыс. мест. Из них, по оценкам экспертов Jones LaSalle и Colliers International, только 14 тыс. номеров соответствуют современным гостиничным стандартам»⁴. Необходимость обеспечения комфортных условий размещения гостей ставит вопрос о проведении модернизации существующих исторических отелей.

Наиболее перспективным считается обновление отеля под нормы бренда⁵ с дальнейшей передачей под управление, однако создание продукта, отвечающего корпоративным нормам проектирования в историческом здании, крайне проблематично. Не случайно большинство сетевых гостиниц расположено во вновь построенных зданиях, проектирование современных гостиниц ведется изнутри, основывается на тиражировании наиболее многочисленных номеров (категории «стандарт»). В связи с этим в нашей стране возникла проблема гибели исторических гостиниц, как являющихся объектами культурного наследия, так и не обладающих выявленным предметом охраны. Работа с номерным фондом таких зданий представляет собой индивидуальную задачу, что в разы усложняет работу проектировщиков, а как следствие – является проблемой в глазах девелоперов, стремящихся снести историческую постройку или ее часть. Наш город уже потерял большое количество исторических гостиниц, нельзя не упомянуть «реконструкцию» гостиницы Москва, или так называемую реконструкции гостиницы Центральной на Тверской улице, от которой на сегодняшний день остался лишь фасад, хотя интерьеры Филиповской булочной, расположенной в здании были признаны предметом охраны. Разумеется, создание проекта реконструкции исторических отелей всегда будет проводиться индивидуально для каждого объекта, однако представляется возможным выявление общего ряда принципов организации номерного фонда, позволяющих внести некоторую ясность в процесс обновления номерного фонда таких построек.

⁴ Носов И.В. Состояние и особенности рынка гостиничных услуг в России / И.В. Носов // Теория и практика общественного развития. – 2012. – №2. – С.296-298.

⁵ Стандартизированные требования к проектированию, действующие в рамках гостиничной сети

Степень изученности темы

Вопросы архитектурной реконструкции гостиниц являлись предметом изучения ряда специалистов (см. работы Горгоровой Ю.В., Мержиевской Н.Ю., Шевченко Л.П.).

Тенденции проектирования и развития гостиничных предприятий приведены в работах М.И. Барановского, Б.П. Буйновой, Р.П. Былинкина, М.В. Винодаровой, А.М. Георгиевского, Н.Б. Гладковой, С.Л. Глинского, Е.В. Гусевой, В.И. Духовного, Л.Н. Киселевич, Ч. Лазэреску, Ю.Н. Лобанова, Н.Р. Лордкипанидзе, О.Г. Максимова, Т.И. Овчаренко, А.П. Ольховой, Е.А. Ополовниковой, М.А. Орлова, А. Осей-Куффо, А.Т. Полянского, В.Г. Топуза, Э.А. Тхор, И.Н. Филиппович, Н.О. Шенгелия и др.

Современное использование исторических зданий под отели освещено в трудах В.В. Аурова, А.Л. Гельфонд, В.А. Заболотного, Е.В. Заваровой, Н.М. Ексаревой, М.А. Орлова, С. Брандта, Ш. Контакьюзино.

Проблемам реконструкции исторических городов и зданий посвящены труды Н.Ф. Гуляницкого, А.В. Иконникова, В.Р. Крогиуса, А.В. Маслова, И.В. Писаркого, Ю.В. Ранинского, Л.С. Романовой, А.С. Щенкова и др.

Методы приспособления и реставрации памятников архитектуры подробно рассмотрены в работах Б. Фукара, Дж. Джокилето, П. Гаццола Г. Къезова, А. Романа, Е. Тайхмана, А. Твардовского, Ю.Г. Боброва, С.С. Подьяпольского, К.В. Рыцарева, А.С. Щенкова и др.

Исследования, посвященные проектированию интерьеров гостиниц, принадлежат таким специалистам, как Д.П. Айрапетов, А.А. Зайцев, Г.И. Колчанова, О. Револдт и др.

Реконструкция гостиниц в исторических городах рассмотрена в работах Ю.В. Горгоровой, С.В. Кролевца, А.В. Лесика, Е.Е. Рогожниковой.

Перечисленные авторы внесли серьезный вклад в изучение гостиниц как значимого элемента городской среды, однако, по-прежнему актуальной является проблема исследования архитектурно-типологических принципов организации номерного фонда гостиниц класса люкс в исторических зданиях,

не рассматривались вопросы изменения стандартов комфорта номерного фонда и методику их реализации при реконструкции гостиниц класса люкс.

Рабочая гипотеза – разработка научно обоснованных принципов организации номерного фонда исторических гостиниц позволит уменьшить капитальные затраты при модернизации исторических гостиниц, а также предложить наиболее перспективный путь приспособления или реконструкции: под универсальную или концептуальную гостиницу.

Цель исследования заключается в разработке универсальных принципов организации номерного фонда исторических гостиниц класса люкс на основе которых предложена методика реконструкции и приспособления гостиниц класса люкс.

Поставленная цель потребовала решения следующих **задач исследования:**

- выявить основные исторические этапы развития гостиниц, предложить актуальную классификацию отелей по назначению.
- сформировать понятийно-терминологический аппарат диссертационного исследования;
- систематизировать типологические особенности исторических зданий гостиниц, определить основные тенденции развития гостиниц высшего класса, проанализировать и обобщить мировой опыт реконструкции и приспособления гостиниц;
- выявить современные стандарты комфорта номерного фонда отеля класса люкс;
- разработать основные принципы архитектурно-планировочной организации номерного фонда исторических гостиниц класса люкс, которые могут быть применены при реконструкции и приспособлении номерного фонда отелей класса люкс;
- разработать методику реконструкции и приспособления номерного фонда отелей класса люкс.

Объект исследования – гостиницы класса люкс

Предмет исследования – принципы архитектурно-планировочной организации номерного фонда в соответствии с современными стандартами комфорта в условиях реконструкции и приспособления исторических гостиниц класса люкс.

Границы исследования были обусловлены временными и территориальными рамками развития исторических гостиниц класса люкс. Географические границы определяются преимущественно Европой и США, где происходит формирование отелей, часть из которых существует и сегодня.

В границы исследования не входит изучение общественных пространств гостиниц, кроме их отдельных параметров непосредственно влияющих на реконструкцию и приспособление номерного фонда.

Методика исследования

Сложность и многоаспектность предмета исследования обусловили применение историко-культурного и системного подходов. *Историко-культурный подход* позволил выявить ряд историко-культурных и социальных фактов и закономерностей; в процессе создания обновлённого плана жилого этажа был использован метод *системного анализа*.

Для наиболее полного изучения существенных сторон предмета исследования применялись следующие методы:

- *Анализ документов* (архивные документы, материалы научных библиотек и т.п.) по исследуемой проблематике.
- *Сравнительно-сопоставительный анализ* отечественного и зарубежного опыта реконструкции и приспособления гостиниц, охраны культурного наследия, а также анализ функционала, заложенного в жилые и общественные пространства отелей.

Эмпирические методы: натурного обследования существующих гостиничных зданий, в которых необходимы или уже проведены работы по

реконструкции и приспособлению; для фиксации основных габаритов номеров ряда гостиниц были применены *обмеры* и *зарисовки*; при изучении гостиницы «Метрополь» были использованы *метод включенного наблюдения*, а также *метод невключённого наблюдения* при изучении ряда исторических и современных гостиниц.

- *Метод описания* позволил зафиксировать особенности модернизации ряда отелей, а также особенности номерного фонда
- *Моделирование* (в частности, матриц и идеальных моделей номеров), *экспериментальное проектирование* и *прогнозирование* для выбора наилучшего типа адаптации исторического здания (под *гранд-отель* или *концептуальный отель*).

Научная новизна работы заключается в том, что сформулированы актуальные стандарты комфорта номерного фонда гостиниц класса люкс, на их основании предложена методика построения идеальных моделей номеров разных категорий, продемонстрировано их применение при реконструкции и приспособлении исторических зданий, а также разработаны архитектурно-типологические принципы организации номерного фонда исторических гостиниц класса люкс с учетом требований по охране памятников.

Теоретическая значимость работы заключается в том, что материалы диссертационного исследования могут быть использованы в различных научно-теоретических программах, посвященных гостиничной тематике, а также в учебных программах, направленных на изучение отелей.

Практическая ценность работы состоит в разработке современных стандартов комфорта номерного фонда гостиниц класса люкс и принципов его архитектурно-типологической организации при реконструкции и приспособлении, применение которых позволит оптимизировать процесс приспособления исторических зданий под современное использование в качестве отелей класса люкс. Основные принципы, выявленные в ходе исследования, отражены в разработанной методике, продемонстрированной на примере приспособления гостиницы Метрополь.

Апробация и внедрение результатов:

Основные положения диссертационного исследования были отражены в публикациях и докладах, участвовавших в научно-практических конференциях, в том числе и международных.

Было опубликовано 10 статей, в том числе, пять статей в журналах, рецензируемых ВАК РФ. Ежегодное участие в НПК МАРХИ, участие в международной научно-практической конференции ТОГУ, Хабаровск.

Отдельные идеи диссертации были положены в основу дипломных работ бакалавров, и магистерских исследований на Дневном отделении МАРХИ на кафедре «Архитектуры общественных зданий».

Основные идеи работы находят своей отражение в проекте приспособления номерного фонда гостиницы Метрополь.

Объем и структура работы: диссертация состоит из введения, трех глав, заключения общим объемом 155 страниц, библиографии (158 наименований), 20 планшетов, 23 приложения.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **Введении** обоснована актуальность исследования, раскрыта степень разработанности проблемы, поставлены цели и задачи исследования, а также предложена рабочая гипотеза, сформулированы научная новизна, описана методология исследования, приведены положения, представленные на защиту, обозначены теоретическая и практическая значимость исследования, приведены данные по апробации результатов исследования.

ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ И КЛАССИФИКАЦИЯ ОТЕЛЕЙ содержит краткий исторический экскурс, демонстрирующий процесс формирования отелей. В **разделе 1.1**, посвященном **истории развития отелей**, приводится краткая история становления отелей, в качестве ключевых этапов выявлены следующие периоды: *античность, средневековье, становление отеля в Великобритании, становление американского отеля, мировое становление гранд-отеля, развитие гостиничных сетей (стандартизация), концептуальные отели*. Первые

гостиницы в современном понимании появляются в конце XVIII века, с начала XIX века происходит стремительный рост их количества в Европе и Америке, понятие отеля класса люкс формируется и в Европе, и на Западе в первой трети XIX века. Именно принцип абсолютной новизны, последнего слова техники, высочайшего уровня предоставляемого комфорта и сервиса является одним из важнейших критериев, позволяющих отнести отель к категории люкс. Развитие американской ветви отелей происходит стремительнее, чем формирование европейских аналогов, в связи с чем целый ряд исторических фактов доказывают закрепившуюся за США роль законодателя моды индустрии гостеприимства. К концу первой трети XIX века можно говорить о *grand-отеле*, как о сложившемся типе зданий, при этом формирование понятия происходит в Европе в ответ на создание грандиозных построек Америки. Данный тип зданий характеризуется развитой структурой общественных пространств, значительным количеством номеров (как правило, от 100 и выше) различных категорий и наивысшим уровнем сервиса. На сегодняшний день *grand-отель* – это исторический отель, характеризующийся развитой структурой общественных пространств и значительным количеством номеров, соответствующих наивысшим стандартам комфорта, обеспечивающий свои постояльцам также наивысший уровень сервиса.

С начала XX века появляется тенденция объединения отелей в сети, привнесшая в данную сферу унификацию стандартов комфорта и услуг. В 1980-х годах начинает появляться новая категория средств размещения – *концептуальные отели*, значительно отличающаяся планировочными приемами от *grand-отелей*, однако зачастую обладающая не меньшей звездностью, которая позволяет данным гостиницам относиться к классу люкс. *Концептуальные отели* – это гостиницы, обладающие ярко выраженной тематикой. Предварительно заложенная идея находит отражение в планировочных решениях, интерьере, сервисе. Сама идея создания

концептуальных отелей основывается на понятиях «нестандартный», «уникальный».

Исторический отель класса люкс - это здание гостиницы, построенное не позднее, чем 40 лет назад, с выявленным или не выявленным предметом охраны, может являться *объектом культурного наследия*, или *исторически ценным градостроительным объектом*; условия комфорта, предоставляемые в нем, отвечают актуальным международным стандартам (на уровень 4,5-5*).

В разделе 1.2, посвященном классификации гостиниц, предложена авторская классификация *по функции*, в основу которой ложится ряд отечественных научных исследований Горгоровой Ю.В., Ольховой А.П., актуальная нормативная база и анализ мирового опыта проектирования средств размещения. Выявлен следующий ряд функциональных типов гостиниц:

- универсальные: *гранд-отели, городские гостиницы общего типа, СПА-отели*;
- курортные и загородные отели: *гранд-отели, загородные отели*;
- концептуальные: *бутик-отели, дизайн-отели, арт-отели*;
- апартаменты: *апарт-отели, кондоминиум-отели, таймшер-комплексы*;
- транспортные: *мотели, капсульные отели, гостиницы при вокзалах и аэропортах*.

Кроме того, рассмотрено развитие отечественных нормативных актов, нацеленных на классификацию гостиниц *по уровню комфорта* и актуальные международные стандарты классификации рекомендательного характера. В работе отели по уровню комфорта предлагается классифицировать в соответствии с наиболее популярной в Европе и Америке системой звездности. Можно констатировать, что гостиница класса люкс – отель, уровень комфорта которого соответствует 4,5-5*.

Раздел 1.3. посвящен анализу критериев отнесения к категории **гранд-отелей**. В ходе анализа ряда отечественных и зарубежных гостиниц

был выделен следующий ряд критериев: высокая *вместимость*, *историко-культурная ценность*, *критерий абсолютной новизны*, подразумевающий оснащение такой гостиницы всеми новинками (от планировочных решений до технологий), *центральное расположение*, *наивысшие стандарты комфорта*, *наличие видовых номеров*, *антиквариат и произведения искусства как часть декора и обстановки номера*, *развитая структура общественных пространств*, *высочайший уровень обслуживания*. Критерии классифицированы на изменяемые, частично изменяемые и неизменяемые.

ГЛАВА 2 СОВРЕМЕННЫЕ СТАНДАРТЫ КОМФОРТА В ГОСТИНИЦАХ КЛАССА ЛЮКС И ИХ РЕАЛИЗАЦИЯ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ ОТЕЛЕЙ

Параграф 2.1 посвящен **планировочной классификации гостиниц конца XIX – начала XX века**, специфика реконструкции отелей класса люкс зависит от их типологических особенностей. Для классификации объемно-планировочных решений гранд-отелей Америки и Европы был проведен сравнительный анализ ряда гостиниц конца XIX – начала XX века, позволивший выявить основные закономерности, свойственные Старому и Новому свету, в результате которого удалось выявить следующие закономерности: гостиницам Америки характерна значительная этажность (от 7 этажей и выше), правильная компактная форма плана, атриумный тип здания или форма плана с курдонерами. Европейским отелям характерна небольшая этажность до 5-6 этажей, неправильная форма плана, наличие одного или нескольких внутренних дворов.

В разделе 2.2, **отель класса люкс как городское общественное пространство**, рассмотрен ряд общественных функций гостиниц и их развитие. С появлением гостиниц класса-люкс, можно говорить о *гибридизации*, поскольку общественные зоны гостиниц высшего класса активно используются городскими жителями. Для выявления тенденций

развития общественных пространств гостиниц с течением времени, проанализированы планы отелей начала XX века и современных гостиниц категории люкс, в результате чего удалось прийти к выводу о тенденции роста общественных пространств и усложнении их структуры. На основании планов развития гостиницы Метрополь был проведен расчет, продемонстрировавший рост общественных пространств гостиницы в расчете на один номер, так, на момент создания гостиницы на один номер приходилось около 11,7м² общественных пространств, а после полного завершения текущей реконструкции данная площадь может вырасти до 55м².

Раздел 2.3 посвящен **актуальным стандартам комфорта номерного фонда гостиниц класса люкс**. Проанализированы современные категории гостиничных номеров, предложенные в отечественной нормативной базе, можно констатировать, что данные категории не вполне соответствуют международной практике в отношении гостиниц класса люкс. На базе анализа мирового опыта создания сетевых и независимых отелей класса люкс сформулированы следующие категории номеров: basic standard, classic standard, superior, junior suite, executive suite, grand suite, их функциональные схемы и порядок оснащения.

Для определения современных стандартов комфорта произведен анализ номерного фонда вновь построенных и реконструированных отечественных и зарубежных гостиниц⁶ класса люкс с целью определения актуальных стандартов комфорта. В качестве основных минусов отечественных исторических гостиниц высшего класса выявлен следующий ряд проблем: *недостаточная площадь номеров; недостаточная площадь санитарных узлов; низкий уровень оснащения санитарных узлов; отсутствие зонирования номера*. В результате проведения анализа предложены современные стандарты комфорта для гостиничных номеров различных категорий.

⁶ Four Seasons, Moscow; Ararat Park Hayat Moscow; Ritz Carlton, Moscow; Hayat Regency, Сочи; George V, Paris; Метрополь, Москва; Националь, Москва; Савой, Москва.

В параграфе 2.4 изучены этапы жизненного цикла гостиниц

Для того, чтобы исторический отель класса люкс соответствовал современным стандартам комфорта необходима реконструкция. На основании собранной и проанализированной информации получен вывод о том, что оптимальный интервал между реконструкциями отеля высшего класса составляет около 15-20 лет. Гостиницы, не реконструированные в течение 30 лет и более, ввиду высокого уровня износа и устаревшей планировки, как правило, нуждаются в значительной переделке.

Раздел 2.5 посвящен типам реконструкций гостиничных зданий, на основании анализа мирового опыта предложены два основных типа реконструкции: *экстенсивная и интенсивная*. *Интенсивный* тип реконструкции предполагает обновление планировки здания без изменения его объемных характеристик, включает следующие приемы: реконструкция с уменьшением количества номеров, застройка внутренних дворов. *Экстенсивный* тип подразумевает коренные изменения в контурах строительного объема, включает в себя снос, пристройку, надстройку, использование подземных пространств. Для обоих типов реконструкции рассмотрены проблемы необходимости обеспечения современных нормативов пожарной безопасности.

В разделе 2.6 рассмотрены особенности реконструкции исторических гостиниц класса люкс и современные проблемы приспособления. Основным документом, имевшим значительное влияние на формирование отечественной нормативной базы и современные подходы к реконструкции и приспособлению, является главная доктрина ИКОМОС⁷, Венецианская хартия 1964 года, сыгравшая «выдающуюся роль... для понимания и популяризации современных принципов теории и практики». Приведены основные принципы работы с объектами культурного наследия, термины и определения, предложенные в ФЗ №73, типы работ, проводимые в

⁷ Душкина Н.О. ИКОМОС и отечественная практика сохранения культурного наследия // Обсерватория культуры. — 2005. — № 6. — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: URL: <http://infoculture.rsl.ru/?news-jok>

памятниках архитектуры *ремонт, реставрация, консервация. Процесс модернизации гостиницы или любого другого задания, обладающего выявленным предметом охраны, следует проводить по принципам приспособления, то есть с сохранением предмета охраны.*

ГЛАВА 3. ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ НОМЕРНОГО ФОНДА В СООТВЕТСТВИИ С СОВРЕМЕННЫМИ СТАНДАРТАМИ КОМФОРТА НА ПРИМЕРЕ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ ОТЕЛЯ МЕТРОПОЛЬ В МОСКВЕ

В разделе 3.1. рассматривается приспособление номерного фонда исторического гранд-отеля на примере гостиницы Метрополь. Предложен ряд необходимых предпроектных исследований: конструктивные, архитектурно-планировочные, историко-художественные, инженерно-технические.

В ходе конструктивного анализа необходимо изучение конструкции здания, выявление оригинальных конструктивных решений, а также более поздних дополнений. Выявлены три группы исторических конструктивных шагов: 8500, 7000-8000, 5100-5900 мм. В отношении жилых зон отеля в архитектурно-планировочном аспекте необходимо проведение оценки баланса жилых и вспомогательных площадей гостиницы для выявления потенциальных зон развития номерного фонда. Это обусловлено снижением рентабельности гостиницы при избыточной площади коммуникационных и подсобных пространств, зачастую характерной для исторических зданий.

Историко-художественный анализ включает в себя изучение оригинальных интерьеров гостиницы, отдельное внимание уделено подлинности предметов охраны, частично воссозданных при предыдущей реконструкции. Первичный анализ существующей планировки обновляемого фрагмента гостиницы позволил спрогнозировать развитие номерного фонда.

Второй параграф, **3.2** посвящен **формированию идеальных моделей**

номеров на базе схем минимальных размеров помещений для различных конструктивных шагов. Автору представилась возможность принять участие в проекте приспособления номерного фонда отеля Метрополь в Москве, в процессе которой были сделаны необходимые исследования стандартов комфорта отелей класса люкс и выводы о их применении при приспособлении гранд-отеля. Метрополь является независимой гостиницей, проектирование велось без применения сетевых стандартов, поэтому представленные в настоящем исследовании выводы выполнены на основе сопоставления натурных обследований современных гостиниц класса люкс и теоретических исследований. На базе мирового опыта создания гостиниц высшего класса предложены минимальные размеры помещений санузлов, спальных, прихожих и гардеробных. Путем применения глубинной и линейной комбинаторики блоков помещений минимальных размеров создан ряд идеальных моделей номеров, адаптированный для различных конструктивных шагов. Путем оптимизации коммуникационных помещений площадь приспособляемой части этажа увеличилась с 69,7% до 71,5%.

В раздел 3.3, представлена **трансформация идеальных моделей номеров с учетом сохранения предмета охраны.** Произведена коррекция идеальной модели с учетом минимизации таких изменений, как дополнительные проемы в несущих стенах, смещение перегородок. Для работы с элементами, включенными в проект предмета охраны, используются методы консервации, реставрации и воссоздания по историческим чертежам. Методика проектирования, примененная при приспособлении гостиницы Метрополь, позволяющая обеспечить наивысшие стандарты комфорта номерного фонда гостиниц класса люкс, сохранить выявленные элементы предмета охраны и позволить минимизировать изменения капитальных стен отеля, включает в себя следующие этапы работы: анализ существующего номерного фонда (конструктивный, архитектурно-планировочный, историко-художественный, инженерно-технический), создание идеальной модели номерного фонда, отвечающей

современным стандартам комфорта гостиниц класса люкс, трансформация идеальной модели, смыслом которой было сохранение элементов выявленного предмета охраны.

В параграфе 3.4 проведена работа по выявлению и классификации принципов организации номерного фонда в условиях реконструкции и приспособления отелей класса люкс. Сформулированные принципы были рассмотрены в трех группах: *функциональные, конструктивные и историко-художественные.*

- К *функциональным* принципам относятся:

- обеспечение наивысших стандартов комфорта,
- экономическая эффективность,
- принцип учета непрерывного изменения и развития отеля,
- принципы эргономичности (пространственная компоновка функциональных зон, определение минимально допустимых размерных характеристик, освещение, управление системами),
- принцип унификации однородных объектов.

- К *конструктивным* принципам относятся:

- принцип минимальных изменений конструктивной системы исторического здания,
- принцип использования легковозводимых перегородок.

- К *историко-художественным* можно отнести:

- принцип охраны памятников архитектуры и преемственности в интерьерах,
- принцип современного подхода, подразумевающий, что новые интерьеры должны «нести печать своего времени», но при этом не диссонировать с зданием в целом;
- принцип работы с историческим зданием, подразумевающей большое разнообразие уникальных планировок.

Ряд рассматриваемых принципов не являются новыми и характерны вообще для отелей класса люкс, однако в работе рассмотрены особенности их проявления в условиях приспособления памятников архитектуры.

Результаты исследования и выводы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. В диссертационном исследовании проанализирована история развития гостиниц, особое внимание уделено развитию гостиниц высшего класса, формирование которых приходится на первую треть XIX века. Развитие гостиниц класса люкс наиболее стремительно происходит на территории Америки, после чего тенденция приходит и в Европу, к 1830-м годам появляются *гранд-отели*. Рассмотрены особенности архитектурно-планировочных решений гранд-отелей. Начало XX века в истории развития отелей важно появлением гостиничных сетей, деятельность которых приводит к процессам унификации номерного фонда и набора общественных зон, варьирующимся в зависимости от класса заведения. В конце XX века, с 1980-х годов начинается формирование принципиально новой ветви гостиниц класса люкс – концептуальных отелей. Предложена современная классификация отелей по функции и комфорту, проведен детальный анализ характеристик гостиниц класса люкс, отдельно рассмотрены критерии принадлежности к гранд-отелям (*высокая вместимость, историко-культурная ценность, наличие видовых номеров, развитая структура общественных пространств*) и концептуальным отелям. В концептуальных отелях не обязателен полный набор общественных функций, встречающихся в гранд-отелях. Предложена классификация критериев исторических гостиниц класса люкс, выявлены изменяемые/неизменяемые/частично изменяемые критерии, так к неизменяемым критериям относится историко-культурная ценность, к частично изменяемым – абсолютная новизна и наличие видовых номеров. На примере более 320 зарубежных и отечественных гостиниц проанализировано соответствие функции отеля его классу.

2. Сформирован понятийно-терминологический аппарат диссертационного исследования, включающий такие понятия как *отель класса люкс*, *исторический отель класса люкс*, *гранд-отель* – это городской или загородный отель высшего класса с вместимостью от 100-150 номеров и более, предлагающий своим посетителям наивысший для своего времени уровень жилых и общественных пространств, питания и обслуживания. *Концептуальный отель* – гостиница, обладающая ярко выраженной тематикой, предварительно заложенная идея находит отражение в планировочных решениях, интерьере, сервисе.

3. Соответствие гостиницы определенному классу неразрывно связано с понятием актуальных стандартов комфорта, для поддержания которых в исторических зданиях необходимо периодичное проведение обновлений. Для выявления основных типов реконструкции гостиничных зданий проанализирована планировочная структура гранд-отелей Америки и Европы конца XIX-начала XX века, выявляющая основные типологические особенности европейского (неправильная форма плана, наличие внутренних дворов, высота в 5-6 этажей) и американского типа (от 7 этажей и выше, форма плана с курдонерами, атриумный тип).

Для выявления закономерностей развития общественных пространств отелей высшего класса с течением времени, был проведен сравнительный анализ планов общественных гостиниц начала XX века и современных планов общественных пространств (на базе сетевых гостиниц, управляемых международными операторами и несетевых отелей), в ходе которого удалось прийти к выводу о непрерывном росте и усложнении общественных зон гостиниц класса люкс.

Выявлены два типа реконструкции гостиничных зданий: экстенсивный, нацеленный на увеличение строительного объема гостиницы и интенсивный, заключающийся в оптимизации существующих площадей, выделены конкретные приемы работы в рамках типов. Сделан вывод о том, что в ряде

случаев реконструкция исторического отеля с переводом его в категорию концептуальных отелей может быть эффективна. Определение актуальных стандартов комфорта номерного фонда гостиниц класса люкс было выполнено путем сравнительного анализа номеров категории стандарт и бизнес-люкс ряда различных отелей высшего класса. На базе аналитической работы были предложены схемы и таблица соответствия номеров (по категориям) современным стандартам комфорта. Проведено исследование жизненного цикла гостиниц, результаты которого позволили прийти к выводу о необходимости проведения реконструкции гостиниц раз в 15-20 лет для перманентного поддержания высшего класса.

4. Процесс приспособления номерного фонда отеля класса люкс основывается на принципе обеспечения актуальных наивысших стандартов комфорта, для этого на базе мирового опыта проектирования отелей класса люкс были предложены минимальные размеры неизменяемых блоков санитарных узлов, спален, прихожих и гардеробных, комбинаторика которых позволила создать идеальные модели номеров различных категорий. Детально рассмотрено оборудование различных помещений номера.

Для различных типов конструктивного шага частей приспособляемого фрагмента гостиницы, может быть использована глубинная и линейная комбинаторика стандартных блоков, путем чего формируется идеальная модель, позволяющая рационально использовать площадь жилого этажа.

5. Выявлены три группы значимых архитектурно-типологических принципов организации номерного фонда исторического отеля высшего класса при реконструкции и приспособлении:

1. **Функциональные:** а) принцип обеспечения наивысших стандартов комфорта, б) экономической эффективности; в) учета непрерывного изменения и развития отеля; г) унификации однородных объектов; д) эргономичности (компоновка

функциональных зон гостиничного номера, определение минимально допустимых размерных характеристик, трехуровневое освещение, управление автоматизированными системами).

2. **Конструктивные:** а) минимальных изменений конструктивной системы исторического здания; б) использования легковозводимых перегородок.

3. **Историко-художественные:** а) охраны памятников архитектуры и преемственности в интерьерах; б) современного подхода, подразумевающий, что новые интерьеры должны «нести печать своего времени»⁸, но при этом обеспечивать преемственность исторического облика; в) работы с историческим зданием, подразумевающий большое разнообразие уникальных планировок.

6. На основании анализа работ по приспособлению номерного фонда гостиницы Метрополь предложена методика реконструкции и приспособления номерного фонда отелей класса люкс, позволяющая обеспечить актуальные стандарты комфорта при условии сохранения элементов предмета охраны и минимальных конструктивных изменений здания. Основными этапами работы становится предпроектный анализ существующего номерного фонда, создание идеальной архитектурной модели, в полной мере отвечающей современным стандартам комфорта гостиниц класса люкс, а также трансформация идеальной архитектурной модели с учетом сохранения предмета охраны и минимальных конструктивных изменений.

Перспективы дальнейшей разработки темы

Дальнейшая работа может быть направлена на расширение границ исследования, включение в рамки анализа гостиниц высшего класса, расположенных в странах Азии и Востока. Кроме того, не менее важными

⁸ Венецианская хартия 1964 года

направлениями является изучение номерного фонда гостиниц среднего и экономического класса.

Актуальным направлением является и дальнейшее изучение тенденции развития концептуальных отелей, являющихся более пластичными и легко интегрируемыми в здания с различными пространственными схемами (зальные, ячейковые, анфиладные). Для получения новых научных результатов перспективно более глубокое междисциплинарное взаимодействие с специалистами из смежных областей по вопросам эксплуатации гостиничных зданий и оценки существующих гостиничных построек.

Важным вектором развития темы реконструкции и приспособления гостиничных зданий могли бы стать исследования, посвященные более подробному анализу развития общественных пространств гостиниц.

Рекомендации

Проведенное исследование позволило выявить основные принципы реконструкции и приспособления номерного фонда исторических гостиниц высшего класса, а также предложить методику проектирования в условиях приспособления исторического отеля полученные результаты и выводы проведенного исследования применимы:

а) в практике проектирования номерного фонда новых зданий гостиниц высшего класса, так как в ходе исследования была структурирована классификация номеров по категориям в соответствии с современными стандартами комфорта, которая может стать руководством для создания сбалансированного по площадям, а значит и выгодного в эксплуатации пространства жилых этажей отеля;

б) при реконструкции и приспособлении исторических отелей и других исторических зданий с перспективой обеспечения комфорта, соответствующего уровню пяти звезд, поскольку в ходе работы выявлен ряд принципов переустройства номерного фонда с учетом сохранения предметов

охраны, сюда относятся *функциональные, конструктивные, историко-художественные принципы.*

Также в работе предложена методика проектирования, которая может быть использована при реконструкции и приспособлении исторических отелей и зданий другого назначения под отель класса люкс.

в) в теоретических разработках, посвященных типологии гостиничных зданий и номерного фонда в частности;

в) в учебном процессе при проектировании гостиничных зданий и создании проектов реконструкции и приспособления, предложенная методологическая модель, основанная на комбинаторике минимальных размеров неизменяемых блоков может служить основой для методики проектирования.

Публикации автора по теме диссертации

а) *работы, опубликованные в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России:*

1. Мащенко Е. А. Типологические особенности формирования европейских и американских отелей конца XIX — начала XX века // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура [№ 238 перечня ВАК]. 2018. Вып. 53(72). С. 216—225.

2. Мащенко Е.А. Типология и основные приемы реконструкции исторических отелей класса люкс [Электронный ресурс] / Е.А. Мащенко // Архитектон: известия ВУЗов [№ 124 перечня ВАК]. – 2017. – №4(60). – Режим доступа :

http://archvuz.ru/PDF/%23%2060%20PDF/ArchPHE%2360pp78-90_Mashchenko.pdf (дата обращения 26.10.2018).

3. Мащенко Е.А. Обеспечение стандартов комфорта как принцип реконструкции номерного фонда исторического отеля класса люкс // Architecture and Modern Information Technologies [№ 1261 перечня ВАК]. –

2017. – №4(41). – С. 133-143 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://marhi.ru/AMIT/2017/4kvart17/10_mashhenko/index.php

4. Мащенко Е.А. Комбинаторика стандартных блоков помещений минимальных размеров при реконструкции исторического отеля // Architecture and Modern Information Technologies [№ 1261 перечня ВАК]. – 2019. – №1(46). – С.175-190 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://marhi.ru/AMIT/2019/1kvart19/13_mashhenko/index.php

5. Мащенко Е.А. Особенности реконструкции номерного фонда городского исторического отеля класса люкс на примере отеля «Метрополь» в Москве / Е.А. Мащенко, С.Г. Писарская // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета [№ 280 перечня ВАК, авт. 55%]. – 2018. – №5. – С.78-91.

б) публикации в других изданиях:

6. Мащенко Е.А., Писарская С.Г. Архитектурно-типологические особенности и категориальный аппарат номерного фонда современной гостиницы класса люкс / Е.А. Мащенко, С.Г. Писарская // Материалы Девятнадцатой Международной научной конференции "Новые идеи Нового века - 2019". Сборник статей. – Хабаровск, Издательство ТОГУ, 2019.–Т.2. – С.172-177.

7. Мащенко Е.А. Проблемы реконструкции номерного фонда исторических отелей класса люкс на примере отеля Метрополь в Москве / Е.А. Мащенко // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: Тезисы докладов международной научно-практической конференции, профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов. –Т.1. - М. : МАРХИ, 2017. – С.441-442.

8. Мащенко, Е.А. Общественные пространства отелей класса люкс и их историческое развитие / Е.А.Мащенко // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: Тезисы докладов международной научно- практической конференции, профессорско-

преподавательского состава, молодых ученых и студентов. –Т.2 - М. : МАРХИ, 2018. – С.502-504.

9. Мащенко 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.

10. Мащенко Е.А. Концептуальные отели как способ реконструкции исторических гостиниц // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: Тезисы докладов международной научно-практической конференции, профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов. –Т.1 - М. : МАРХИ, 2019. – С.411-412.

АСПИРАНТУРА МАРХИ 2019