

УДК 711.585

Н.Ю.Мержієвська

РОЗВИТОК ГОТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ В УМОВАХ ІСТОРИЧНОЇ ЗАБУДОВИ ОДЕСИ

Існує проблема обмеженого числа готельних місць високого рівня комфорту і обслуговування, необхідності підвищення рейтингу України в загальноєвропейській структурі туризму, згідно з постановою Кабінету Міністрів України №583 від 29.04.2002 р. “Про затвердження Державної програми розвитку туризму на 2002 - 2010 роки” При дослідженні статистичних даних слідує, що середньорічне завантаження готелів (на прикладі Одеси) в історичному центрі міста вартістю вище середнього рівня, дорівнює 80-90%. З цього виходить, що в сезон високої активності туристів відповідних місць не достатньо. У загальній концепції розвитку туризму України пріоритетним є іноземний туризм, який можливий на базі розвинених ресурсів туризму – історико-культурна спадщина, природні ресурси, розвинена інфраструктура обслуговування туристів. Багато міст України (на прикладі Одеси) входять до числа цінніших місць історико-культурної спадщини Європи, особливою яких є висока привабливість для туристів. Основна кількість туристів і бізнесменів, які згодні заплатити вартість за номер вище середньою, як правило, вибирають готелі розташовані на центральних вулицях міста, особливо іноземні туристи. Одеса займає четверте місце в Україні по прийому іноземних туристів (по Держкомстату України - 40 тис. чоловік в рік).

Аналізуючи ситуацію в Одесі за 2-3 річних циклу, можна зробити висновок про гостру нестачу готелів 4-5 зірок в історичному центрі міста.

Поряд з появою приватних готельних підприємств на вільних територіях міста, які зазвичай низько комфортні, не сертифіковані в загальній системі класифікації готелів (за даними Держкомстату України 75% із загальної кількості приватних підприємств) існує велике число історичних об'єктів в центрі міста, які використовуються не доцільно або знаходяться в занедбаному стані, вимагають відновлення і реконструкції. Багато з таких об'єктів або втратили з часом функцію готелю, або, будучи історичним готелем високої категорії, морально і технічно застаріли, або з врахуванням своєї об'ємно-просторової структури і розташуванні в історичній частині міста можуть бути привабливі для пристосування під готельну функцію з мінімальними змінами (наприклад - прибуткові будинки в Одесі). Статистичні дані показують, що існує гостра необхідність в розміщенні хороших європейських готелів в історичній частині міста, але, враховуючи високу вартість і брак вільних територій, доцільно розглядати впровадження готелів в існуючу історичну

забудову, використовуючи її високохудожню цінність і вигідне місце розташування в місті.

Слід звернути увагу і науково обґрунтувати вживання в Одесі Європейського досвіду комплексного збереження і використання старої частини міста. Шлях часткового виведення житлового фонду з унікальних споруд, засоби пристосування пам'яток архітектури у сфері розвитку туризму, системний підхід в збереженні і акцентуванні уваги на унікальних історичних об'єктах з готельною функцією, а також підтримка пам'ятників архітектури на гроші туристичної галузі.

В області сучасного розвитку готелів і концентрації унікальних об'єктів в єдиній асоціації, видаються спеціальні премії (ICOMOS з 1997) “Кращий готель і ресторан” з метою стимулювати збереження і підтримку цих пам'ятників, Швейцарська Асоціація “Історичні готелі” в партнерстві з ICOMOS створена з метою відтворення і повернення до первинного вигляду унікальних споруд.

Одеса, що отримала в 1817 році економічний статус зони Порто-Франко, мала можливість розвитку як вільна економічна зона в єдиній динаміці з багатьма європейськими містами. Відповідно до загальноросійської диференціації міст, що склалася на початок XIX століття, Одеса зайняла місце відомого ділового і культурного центру Півдня Росії, використовуючи своє географічне місце розташування, сприятливі кліматичні умови і економічну привабливість. У культурному і суспільному житті міста спостерігалися активні течії. У місті були крупні видавництва, проходили гастролі відомих театрів Європи (Ла Скала - Мелан), організовувалися клуби і суспільства різної тематики. Збільшене політичне і економічне значення Одеси, її третя роль в Росії після Санкт - Петербургу і Москви, вимагали створення адміністративного і суспільного центру, будівництва готелів, прибуткових будинків, клубів, театрів і інших будівель “присутніх місць”, розбивалися міські сади.

До початку XX століття існував цілий ряд готелів бізнес класу з європейською популярністю, розташованих в самому центрі міста, будівлі яких складають сьогодні найцінніший фонд історико-архітектурної спадщини. Такі готелі, як “Лондонська” на Приморському бульварі арх. Дмитрієнко 1899 рік Будівля в стилі флорентійського ренесансу, з прекрасним літнім садом усередині, з інтер'єрами, що відрізняються багатим декором. “Лондонська” є першим прикладом готелю “преміум-класу” в Одесі. Відома також своєю історією і легендарною привабливістю, її гостями в різні періоди були - Есенін, Шаляпін, М. Матрояні, Маяковський і ін. Історично і сьогодні вона приваблива для туристів, але стан конструкцій і інженерного оснащення незадовільно технічно і застаріло морально.

Другий за значимістю Готель “Брістоль” архітектора Бернардацци 1898 рік, на пересіченні вул. Пушкінською і Буніна, напсувавши Нової Біржі (сьогодні Філармонія). Готель і сьогодні приваблива для туристів і є коштовним об'єктом історико - архітектурної спадщини. В даний час в результаті фізичного і морального зносу пам'ятник потребує комплексної реконструкції.

Готель Пасаж - арх. Влодек 1898 рік, пишно декорована ліпниною в стилі барокко - приклад один з перших багатофункціональних споруд в Одесі з торгівельними площами на першому поверсі, кафе, величезним залом, перекритим світловим ліхтарем, номерним фондом на верхніх поверхах, є пам'ятником архітектури і містобудування, бере участь у формуванні Соборної площі поряд з унікальними спорудами(будинок Руссова арх. Чернігів, будинок Лібмана арх. Меснер – дороги, прибуткові будинки кінця ХІХ століття). Сьогодні ці об'єкти з коштовною історико-культурною спадщиною, знаходяться в старому стані, що втратили статус в рейтингу дорогих європейських готелів, не відповідають сучасним вимогам комфорту постояльців. Були відомі такі готелі, як “Петербурзький”, “Європейський”, “Паризький”, “Дю Норд”, “Біржа”, “Імперіал”, “Велика Московська”, “Франція”, “Берлін”, “Савой”, що мають європейську популярність в ХІХ столітті, сьогодні втратили свою первинну функцію і відомі лише за архівними даними. Перераховані об'єкти унікальні і коштовні в загальному сприйнятті подоби міста, будівлі архітектура, що є пам'ятниками, сьогодні експлуатуються недоцільно і вимагають швидкого відновлення, відтворення первинної функції (карта – схема центральної частини Одеси).

За роки проведення радянської політики в області туризму отримали розвиток заміські прибережні території, проводилося масове будівництво турбаз, санаторіїв і підприємств готельного комплексу категорій низького класу. Необхідність в об'єктах категорії 4-5 зірок була відсутня. Потенціал центральної частини Одеси, що історично склалася як європейського міста повною мірою не використовувався. Багато об'єктів ХІХ століття було втрачено і адаптовано під житлові або суспільні функції актуальні для радянського суспільства. Недоцільне використання багатьох пам'ятників архітектури привело до їх старого стану і втрати минулого художнього виразу.

Тому, доцільні дослідження і аналіз існуючих і втрачених готелів категорії 4-5 зірок, їх соціально-культурні можливості. Та за аналогією і узагальнення існуючого досвіду в Україні і європейських містах, можливість вживання деяких методів в умовах Одеської історичної забудови.

Головним в реконструкції районів з цінною історико-архітектурною спадщиною є якнайповніша адаптація до сучасних функцій і одночасне збереження, і відтворення художньої виразності пам'ятника. Наукові

дослідження і системний підхід дають можливість компромісу взаємодії художньої форми і сучасного використання, виявлення дійсної цінності містобудівної функції об'єкту. Для пам'ятника архітектури має бути підібране такий вміст, такий технологічний процес, який в найменшій мірі вступить в протиріччя з композиційно-просторовою структурою об'єкту.

На базі існуючого досвіду можна довести, що найбільш вдалим вмістом пристосування є функції для прийому туристів – живлення, нічліг, організація дозвілля, ділових заходів. Акцент на підприємстві високого рівня комфорту і ціни, підкреслить і збереже високу художню і історичну цінність об'єкту. Така функція також дасть можливість зробити будівлю широко доступним і збереже його в системі суспільних цінностей, відкриє можливість участі готельних підприємств Одеси в Європейських асоціаціях унікальних готельних об'єктів. Збереже його роль в загальній інфраструктурі міста і поверне історичному центру Одеси минулу привабливість історико-культурного і ділового центру.

Одеса може зберегти за собою статус привабливого європейського міста, проте тут існує ряд проблем, вимагаючи вивчення і вироблення методів їх комплексного рішення. З одного боку швидкий і динамічний розвиток Одеси і її привабливість як крупного культурного і ділового центру (особливо історичній частині міста), зростання соціально-економічного розвитку і інфраструктури міста, підвищення вимог і умов комфортного мешкання, вимоги комплексного складу послуг у сфері готельного бізнесу. З іншого боку - необхідність системного підходу до збереження архітектурно-художньої подоби міста, його унікальній історичній частині в умовах сучасних вимог життя і розвитку міста. Саме на стику цих питань виникає необхідність модернізації що існують і пристосуванні нових готельних комплексів на базі пам'ятників архітектури з врахуванням сучасного функціонально-сміслового навантаження. Чітке обґрунтування методів і рекомендацій в цій області дасть можливість залучення приватних інвестицій, обґрунтування доцільності того або іншого проекту реконструкції і стабільного вирішення проблем збереження коштовної, історичної забудови і благоустрою Одеси, контроль стихійної і вибіркової перебудови окремих пам'ятників і архітектурних ансамблів міста. Сьогодні фактичні об'єми реконструкції і реставрації пам'ятників в центрі міста не відповідають потрібним. Особливо гостро стоїть проблема капітального ремонту і реконструкції будівель в центрі міста – бюджетних коштів не вистачає, а умов залучення приватних інвестицій не існує. Місту загрожує безповоротна втрата унікальних споруд і містобудівних досягнень. Дослідження кварталів з врахуванням сучасних вимог ринку і розвитку економіки, зміна функціонального призначення і методи впровадження, сьогодні, найбільш доцільні і є порятунком для унікальних пам'ятників

архітектури, що занепали за роки недоцільної експлуатації. Європейський досвід показує, що найцікавіші, привабливіші і рентабельніші готелі розташовані в старовинних і коштовних спорудах, архітектура і атмосфера, яких приваблива, унікальна. Розробка системного підходу і чітких, науково обґрунтованих рекомендацій дадуть можливість обґрунтування доцільності того або іншого проекту, а саме зацікавленість інвестора і динамічний розвиток міста, збереження і відтворення історико-архітектурної спадщини і вигляду міста.

Література

1. Верховна Рада України Закон України “Про туризм” 1995 р. № 31, ст. 241; у 2001г. № 32, ст. 172.
2. Індустрія гостинності. Журнал. Тираж- 4200. серія кв. № 11871-742 Ін. Сімферополь 2008г. Випуск 3, 6.
3. МН Кунц. Luxury Hotels. Ті Неусс. 220 с.
4. М. Кссиді. Книга готелів. Taschen. Кельн 2002г. С. 400.
5. Національний стандарт України. Класифікація готелів. ДСТУ 4269:2003 АА236341.
6. Пруцин О.І., Римашевський Б. Архитектурно-історичеськая середовище. Москва Стройиздат 1990 р. С. 408.
7. Ранінський Ю.В. Пам'ятники і архітектура і містобудування. Москва. Вища школа. 1988 р. С.64.
8. Тімофеєнко В.І., Одеса: Архітектурно-історичний нарис.-К.: Будівельник, 1983, 160с.

Анотація

В статті розглянуті проблеми збереження і можливості використання історичної забудови в умовах сучасного розвитку міста на прикладі Одеси. Методи пристосування на базі єдиної концепції розвитку туризму в Україні сьогодні доцільні та можуть відновити та зберегти деякі пам'ятки архітектурної спадщини.

Анотация

В статье рассмотрены проблемы сохранения и возможность использования исторической застройки в условиях современного развития города на примере Одессы. Методы приспособления на базе единой концепции развития туризма в Украине сегодня целесообразны и могут восстановить и сберечь некоторые памятники архитектурного наследия.