

УДК 728.5

Л. Ю. Брідня,

*доцент каф. Архітектурного проектування цивільних будівель та споруд
Київського Національного Університету Будівництва і архітектури*

АНАЛІЗ СТРУКТУРИ СУЧАСНОГО ГОТЕЛЬНОГО ФОНДУ У ВЕЛИКИХ ТА НАЙБІЛЬШИХ МІСТАХ УКРАЇНИ

Анотація: проведений аналіз існуючого готельного фонду України з точки зору показників, що мають відношення до архітектурної організації готелів. Зроблено порівняльний аналіз структури та показників комфортності, місткості та поверховості українських готелів різних періодів будівництва. Виявлено архітектурні особливості діючих готелів України радянського (1917-1990 рр.) періоду будівництва та надаються рекомендації щодо їх реконструкції.

Ключові слова: готель, реконструкція, готельний фонд, комфортність готелів, місткість готелів.

Готелі відіграють дуже важливу у роль у загальному економічному господарстві країни. Забезпеченість сучасними готелями високого рівню комфортності – важлива складова розвитку не тільки туристичної галузі, але і можливості економічного зростання та міжнародного співробітництва країни в цілому.

Визначальним показником забезпеченості готельними місцями є співвідношення кількості готельних місць на 1000 жителів. Достатнім нормативним показником у світовій практиці готельного господарювання вважається 10 місць на 1000 жителів. По Україні цей показник становить лише близько 2,5 місць (у Києві – 6,5). Для порівняння: в середньому по Європі – близько 30, у Парижі – 38,5, у Відні – 25,5, у Москві – 9,5 місць на тисячу жителів. Таким чином, готельне господарство України має широкі перспективи для розвитку, а також існує нагальна необхідність у його розширенні та підвищенні загального рівню обслуговування.

Питанням дослідження архітектурних та історичних аспектів формування готельних закладів та реконструкції готелів присвячені роботи цілого ряду зарубіжних та вітчизняних науковців. Зокерема, А.Аалто, Ю.В.Ардта, М.Й.Барановського, М.В.Винодарової, Ю.В.Горгороваї, О.В.Гусевої, Л.М.Киселевича, Ч.Лазереску, А.П.Ольхової, Р.Пеннера, Дж.Портмана, А.Т.Полянського, У.Рутеса, О.Є.Рогожнікової, А.В.Лесика, К.Танге, В.Г.Топуза, Н.Б.Чмутіної та багатьох інших дослідників.

Структура готельного господарства України має ряд особливостей, пов'язаних з історичним розвитком нашої країни, характерних для більшості держав пострадянського простору. Існуючі готельні заклади України можна поділити за періодом будівництва на наступні великі групи:

- історичні готелі (побудовані у дореволюційний період);
- готелі радянського періоду будівництва (1917-1990 рр. XX ст.);
- українські готелі пострадянського періоду будівництва (побудовані у кінці XX – початку XXI ст.).

Історичні готелі та готелі, побудовані на основі реконструкції історичних будівель і споруд (до 1917 р.) складають приблизно 15% відсотків від усіх міських готелів України, нове готельне будівництво - близько 49%, решта –36% - готелі радянського періоду будівництва (1917-1990 рр.). (Див. Рис.1).

Склад готельної інфраструктури України (у великих та найбільших містах)

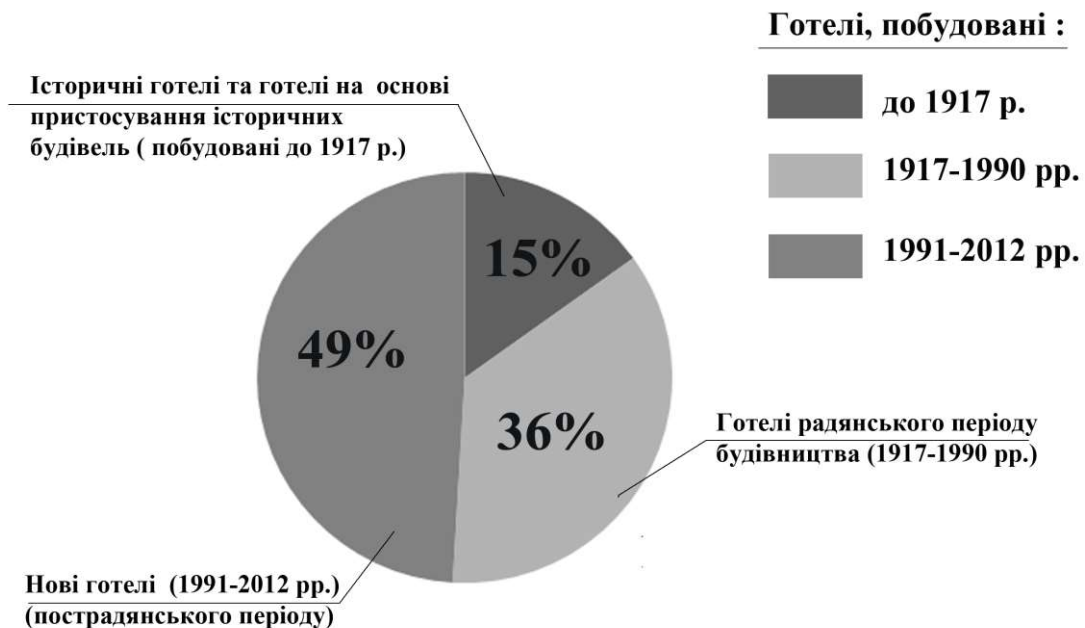


Рис.1. Склад готельної інфраструктури великих і найбільших міст України

Таке співвідношення готелів різного періоду будівництва - у великих та найбільших містах України. Що стосується невеликих міст, селищ та інших населених пунктів, - тут частка готелів радянського періоду складає понад 80% від загальної кількості готельних місць. Причому ці статистичні дані розраховані для закладів, офіційно зареєстрованих у якості готелів, велика ж кількість місць тимчасового проживання належить до інших колективних

засобів розміщення: санаторіїв, пансіонатів, гостьових будинків, гуртожитків та відомчих готелів. Там також значний відсоток складають заклади, побудовані упродовж 1917-1990 рр. Тому питання реконструкції, пристосування та модернізації готелів радянського періоду будівництва має надзвичайно велике значення для розвитку економіки нашої країни.

Всі готелі радянського періоду будівництва в Україні можна умовно розділити на наступні підгрупи:

- готелі, побудовані у 1920-30 рр.;
- побудовані у 40-50- роках ХХ ст.;
- готелі 1960-1970-х рр. будівництва,
- побудовані у 1980-1990 рр. (Див. Рис.2)

Українські готелі радянського періоду будівництва (1917 - 1990 рр.)

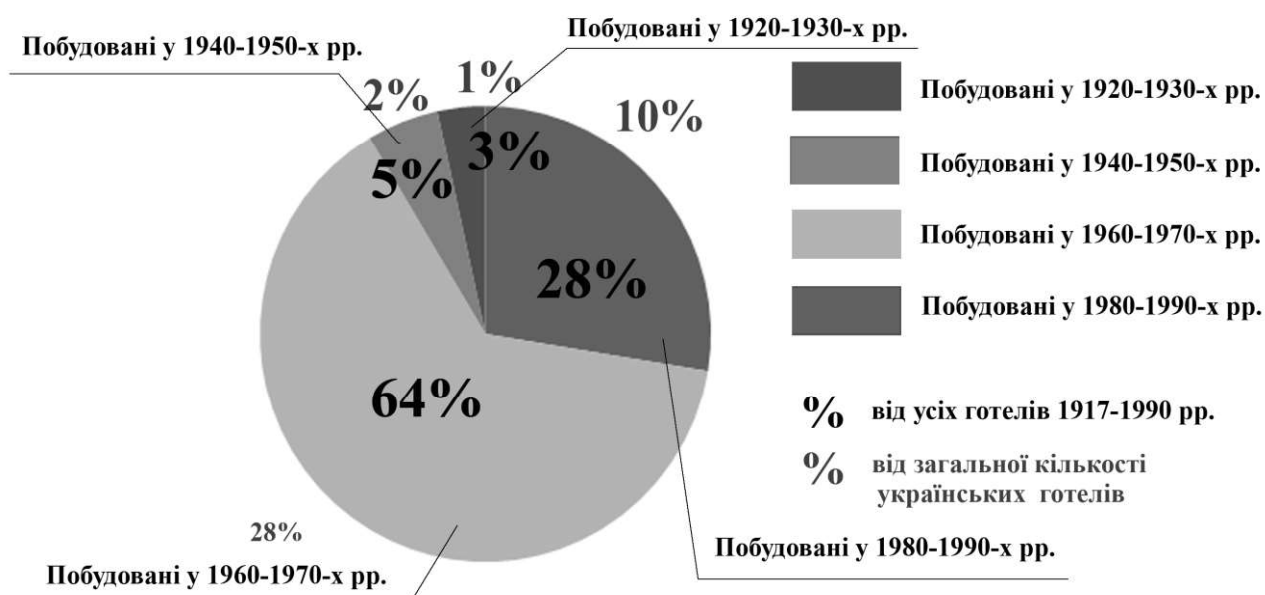


Рис.2. Структура українських готелів радянського періоду будівництва.

Кожна з цих підгруп вирізняється певними характерними особливостями, що нерозривно пов'язані з історичними та архітектурними процесами різних періодів життєдіяльності нашої країни.

Порівняльний аналіз сучасного стану українських міських готелів радянського періоду будівництва показує певні відмінності та особливості, характерні для готелів, зведених у різні історичні періоди. (Див. Рис.3).

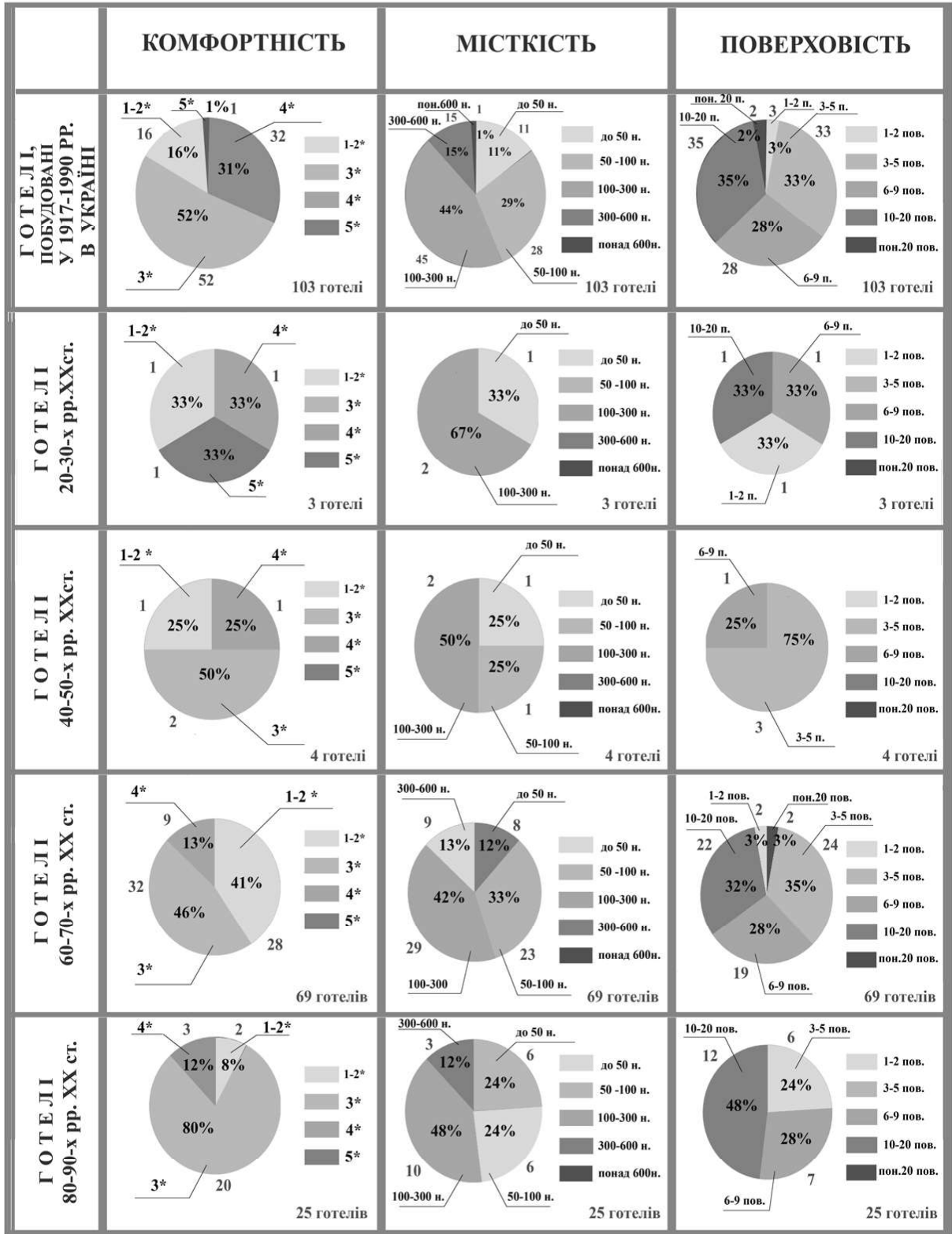


Рис. 3. Аналіз готельного фонду радянського періоду будівництва у великих та найбільших містах України

Так, якщо брати готелі зведені у великих та найбільших містах України 1917-1990 рр. в цілому, то половина з існуючих готелів цього періоду (52%) відноситься до 3-зіркових закладів, третина (31%) – до 4* готелів, 16% - становлять 1-2* готелі і лише 1% - 5-зіркові заклади. Серед готелів відповідного періоду будівництва, розташованих у невеликих містах та у сільській місцевості в Україні переважну більшість (понад 80%) складають 1-2* зіркові готелі, або ж заклади, стан яких та рівень послуг, що надаються, не задовольняє навіть найнижчим необхідним показникам комфортності. Причому, тільки деякі готелі 1920-1930-х років будівництва, завдяки проведеній реконструкції, ввійшли до складу готелів найвищого рівня комфортності України (зокрема, готель «Донбас-Палас» (колишній «Донбас») у Донецьку (Арх. Н.Речаніков, А.Шувалова, Н.Порхунов, 1938 р.). Також досить значна кількість готелів, побудованих у 1930-1950 рр. в Україні пропонують проживання 4-зіркового рівня комфортності (близько 25% від загальної кількості готелів даного періоду будівництва). Можна зазначити також, що є ще визначні споруди цього ж періоду, які ще потребують реконструкції та цілком можуть виступити згодом у ролі 4-5-зіркових готелів (наприклад, готель «Україна» (арх. Й.Ю.Каракіс, 1952 р.) у Луганську та «Харків» (арх. Г.А.Яновицький, 1936р.) у Харкові.

Серед українських радянських міських готелів інших періодів будівництва 4-зіркові готелі складають 12-13%, а 3-зіркові – 46-80%. Причому серед 3-зіркових готелів домінують українські готелі, зведені у період 1980-1990-х років, а більшість готелів 1960-1970-х рр. залишається на рівні 1-2*. Таке співвідношення цілком закономірне, оскільки у період 60-70-х рр. ХХ ст. більшість готелів зводилася за типовими проектами перших серій випуску, де площі громадського призначення були обмеженими, значна кількість житлових номерів не мала сантехнічних зручностей, а площа та висота житлових одиниць – недостатня для сучасного рівню нормативних вимог. У 1980-1990 рр. ще значна кількість готелів була побудована за типовими проектами, але ці проекти відрізняються вже показниками значно більш наближеними до сучасних вимог у галузі готельного господарства.

По наведеній таблиці порівняльного аналізу українських міських готелів радянського періоду будівництва можна прослідкувати відмінності у комфортності, місткості та поверховості готелів різного періоду будівництва, що може бути корисним при розробці загальної стратегії реконструкції готелів вказаного періоду в Україні.

Загалом же, можна зробити наступні висновки щодо структури готельного фонду України та основних напрямків її розширення та покращення шляхом реконструкції:

- прослідковується чітке розшарування українських готелів на групи, відповідно до періодів їх будівництва: (історичні готелі (дореволюційного періоду); готелі радянського періоду будівництва, нові сучасні готелі, побудовані у відповідності до сучасних нормативних вимог);
- готелі радянського періоду будівництва поділяються на наступні періоди: довоєнні (1920-1930 рр.); повоєнні (1940-1950-х рр.); періоду тотальної типізації та індустріалізації готельного господарства (1960-1970-х рр..) та періоду «пізнього» радянського готельного будівництва (1980-1990-х рр.);
- готелі довоєнного та повоєнного періодів (1920-1950 рр.), зведені за індивідуальними проектами, характеризуються достатньо високими показниками щодо висоти, місткості та інших складових, що дозволяють реконструювати їх у 4-5-зіркові готельні заклади;
- готелі, зведені за типовими проектами 1950-1980 рр., мають ряд особливостей, пов'язаних з низькими показниками площ, складу приміщень та об'єму, які значно ускладнюють реконструкцію цих готелів відповідно до сучасних вимог у галузі готельного господарства та унеможливають їх використання у якості 4-5-зіркових готелів;
- готелі останніх років радянського періоду будівництва відрізняються кращими, порівняно з 1960-1970-ми рр.. показниками, щодо місткості, поверховості, конструктивної основи та складу приміщень громадського використання, що дозволяє, при правильній організації реконструкції об'ємно-просторової структури готелів та сучасному оздобленні фасадів та інтер'єрів, їх функціонування у ролі готелів високого рівня комфортності.

Основні висновки, щодо реконструкції та покращення експлуатаційних показників існуючого готельного фонду України, на основі аналізу його основних складових: необхідність постійної циклічної реконструкції та реставрації існуючих готельних закладів, реконструкція готелів різного періоду будівництва з метою підвищення загального рівня комфортності. Зокрема, для історичних готелів та готелів 1920-1950 рр. – до 4-5* рівню, для готелів 1960-1980 рр., зведених за типовими проектами, – до 2-4*, для готелів 1960-1990-х рр., побудованих за індивідуальними проектами, - до 3-5-зіркового рівню.

Також можливе пристосування під готелі громадських та житлових будівель різних періодів будівництва, а також, навпаки, при неможливості покращення експлуатаційних якостей існуючих готелів, пристосування їх під заклади з близькою або відмінною функцією (хостели, гуртожитки, притулки, або ж – офіси, житлові будинки, тощо).

Література

1. Пуцентейло П.Р. Економіка і організація туристично-готельного підприємництва: Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів/ П.Р. Пуцентейло.- К.- Центр учбової літератури, 2007. – 341 с.
2. Бондаренко Г.А. Гостиничное и ресторанное хозяйство: Учебно-практическое пособие./ Г.А.Бондаренко. – Минск: БГЭУ, 1999.
3. Барановский М.И. Комплексы отдыха и туризма/ М.И. Барановский. – К., Будівельник, 1985.- 123 с.
4. Ольхова А.Н. Гостиницы / А.Н.Ольхова. – М.: Стройиздат, 1983.- 175 с.
5. ДБН В.2.2-20:2008 Будинки і споруди. Готелі. – Чинний від 01.04.2009.
6. ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – Чинний з 19.03.2002. - К.: 2002.
7. ДБН В.2.2-9-2009 Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення – Чинний від 01.07.2010.
8. ДСТУ 4269:2003 Послуги туристичні. Класифікація готелів. – Чинний від 23.12.2003.
9. ДСТУ 4527:2006 Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення. – Чинний від 1.10.2006.
10. Rutes W.A., Penner R.H. Hotel Planning and Design/ Watson-Guptill Publications. - New York, 1985 // Edazione italiana. Pubblistampa, - Milano, 1990.

Аннотация

Проведён анализ существующего гостиничного фонда Украины с точки зрения показателей, имеющих отношение к архитектурной организации отелей: структура и показатели комфортности, вместительности и этажности украинских гостиниц разных периодов строительства. Определяются архитектурные особенности существующих в Украине отелей советского (1917-1990 гг.) периода строительства и предлагаются основные рекомендации по их реконструкции.

Ключевые слова: гостиница, отель, архитектура гостиниц, реконструкция, приспособление, статистика гостиничного фонда.

Summary

The existing hotel stock of Ukraine was analyzed in terms of the indicators of the hotel organization. The comparative analysis of the structure and characteristic of comfort, roominess and number of storeys of Ukrainian hotels of different construction periods was made. The architectural peculiarities of the existing Ukrainian hotels of the Soviet period of construction (1917-1990 years) were defined.

Key words: architecture, hotels, construction, existing hotel stock of Ukraine.