DOI: https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.309-333
УДК 725.4, 69.059.7

Яновицький Євген Леонідович,
доцент кафедри архітектурного проектування цивільних будівель і споруд Київського Національного університету будівництва і архітектури
ianovytskyi.iel@knuba.edu.ua
https://orcid.org/0000-0001-6623-6102
Селиванов Олексій Ігорович,
старший викладач кафедри архітектурного проектування цивільних будівель і споруд Київського Національного університету будівництва і архітектури
selyvanov.oi@knuba.edu.ua
https://orcid.org/0000-0001-9385-0060

АРХІТЕКТУРНІ РІШЕННЯ ТА ПРИЙОМИ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ГРОМАДЬСКИХ БУДІВЕЛЬ В УКРАЇНІ НА ПРИКЛАДІ ГОТЕЛЮ «ЮНІСТЬ» В ОДЕСІ

Анотація: у статті розглядаються питання реконструкції громадських будівель, які збудовані в 60-80-ті роки ХХ-го ст., використовуючи досвід реконструкції будівлі готелю «Юність» в Одесі. Визначаються основні архітектурні прийоми та засоби для здійснення такої реконструкції (відповідність сучасним технологічним вимогам; збереження художнього образу та гармонійне відношення до оточуючого середовища). Наводяться приклади застосування даних принципів при реконструкції готелю «Юність» в Одесі, яка була проведена в 2017-2020 р. Визначаються загальні архітектурні та технологічні рішення та засоби а також основні конструктивні рішення, які застосовуються при реконструкції.

Ключові слова: реконструкція; реконструкція громадських будівель; сучасні архітектурні технологічні рішення; проектування готелів, готельні апартаменти, готельні номери, підвищення сейсмостійкості.

Постановка проблеми та аналіз досліджень. Громадські будівлі в Україні, які збудовані в період орієнтовно 60-80-х років ХХ-го ст. наразі все ще активно використовуються та мають досить значний відсоток в загальному містобудівному фонді. Зрозуміло, за час, що минув оновилися функціональні вимоги, з’явилися нові технологічні рішення та інженерні можливості та обладнання, зокрема для готелів різного ступеню комфортності. Отже, реконструкція громадських будівель та зокрема, готелів, - наразі має велике значення для архітектурних та будівельних процесів. В даний час значення таких заходів з реконструкції збільшується в зв’язку з руйнуванням, які зазнали

наші міста під час військових дій. Одним з основних питань, яке вирішується при подібних перетвореннях, - необхідність збереження будівлі, як такої, чи її знесення з подальшим новим будівництвом на даній ділянці. В кожному конкретному випадку рішення є індивідуальним, але досвід реконструкції готелю «Юність» в Одесі показав, що реконструкція зі збереженням основної функції будівлі є досить вигідною з економічної точки зору.

Дослідження на дану тему біли проведені багатьма науковцями та архітекторами-практиками. Так дуже цікавою є робота, де розкривається аналіз досвіду реконструкції промислових підприємств під готелі в Китаї авторів Zehong Gong та Брідні Л. Ю. [1].

Конструктивні особливості реконструкції готелів, побудованих за типовими проектами та інші архітектурні та історичні аспекти реконструкції та будівництва готелів висвітлюються в статтях Брідні Л. Ю. [2-4]. Досвід проектування бізнес-готелю освітлений в статті Яновицького Є. Л. [6]. В роботі Крамаренко М. О. представлено аналіз сучасної практики та літературних джерел з архітектурно-художньої виразності готелів. [7]. Отримані конкретні рекомендації та прийоми архітектурно-художньої виразності курортних готелів в залежності від умов їх розміщення: в курортній зоні міста, селища та за містом у природному оточенні.

Загальні проблеми та питання проектування орендного житла, як одного з типів готельної функції представлено в роботі Яновицького Є. Л. [5]. Методичні основи реконструкції композиційних структур історичних міст розкривається в роботі Осиченко Г. О. [8].

Цікавим та корисним є дослідження Сторожук С. С. «Принципи рекреаційного використання депресивних господарських територій приморських міст (на прикладі міста Одеси)». [9].

Дуже важливим фактором при реконструкції містобудівної структури, як показує практика, є врахування та опанування основних принципів комплексного процесу реставраційно-реконструктивних трансформацій історичних центрів малих міст, про що йдеться в статті Лещенко Н. А. [10].

Крім того при реконструкції необхідно зважати на сучасні вимоги щодо інклюзивності об’єктів архітектури та їх використання маломобільними групами населення, а також враховувати чинні нормативні вимоги щодо проектування готелів та сучасні вимоги щодо протипожежної безпеки [11-14]. Зокрема, великого значення саме при реконструкції будівель готельно-туристичної функції набуває можливість та необхідність проведення під час проектування розрахунку часу евакуації відвідувачів, як основного параметру для прийняття архітектурних рішень.

Особливості архітектурних прийомів реконструкції громадських будівель (зокрема готельної функції), а також питання щодо будівництва закладів для курортів та туризму піднімалися у працях вітчизняних та зарубіжних науковців. [16-22].

Метою публікації є висвітлення архітектурних рішень та прийомів, які були застосовані при реконструкції будівлі готелю «Юність» в Одесі. На прикладі даної реконструкції виявлено загальні принципи для реновації громадських будівель, які збудовані в 60-80-ті роки ХХ-го ст. Основною метою реконструкцій готельних будівель є підвищення рівня комфортності з відповідністю сучасним вимогам. Публікація виявляє також основні архітектурно-планувальні параметри та вимоги, які були забезпечені під час проектування реконструкції готелю «Юність» в Одесі, зокрема дотримання сучасних правил протипожежної безпеки.

Основна частина.

Історичні відомості. Об'єкт, який підлягав реконструкції - 16-ти поверхова будівля готелю "Юність", яка розташована на кутовій ділянці № 32, що примикає до перетину Французького бульвару з вул. Академічній в м. Одеса. Реконструкція проводилася з 2017-го по 2020-ий роки. Проект реконструкції розроблений ТОВ «Архітектурне Бюро «Сергій Бабушкін». Головний архітектор проекту Яновицький Є. Л.

Розрахована на розміщення 500 туристів з різних країн готель "Супутник" (подальша назва "Юність") належала Бюро міжнародного молодіжного туризму (БММТ), Олександрівська тоді в м. Одесі. На його замовлення КиївЗНДІЕП (ГАП Павловський, ГІП Браверман) в 1972 р. був розроблений робочий проект, і в 1973 р. БМУ "Висотбуд" і Одеський ДСК приступили до будівництва. На той час проект готелю розроблявся як експериментальний, в якому знайшли відображення досить не стандартні та яскраві архітектурні та конструктивні рішення, які зокрема і надали можливість даному готелю ефективно експлуатуватися весь період його існування. Інформація щодо подібних експериментальних проектних рішень надана в роботі Ольхової А. Н. [22]. Архітектура готелю має риси радянського модернізму 20-го ст.

З різних причин (зміна власників, перерви у фінансуванні будівництва та ін.) зведення готелю "розтягнулося" на довгі 10 років. Введення її в експлуатацію слід датувати 1983 роком.

За минулі 44 роки від початку будівництва будівля готелю за даними Інституту Геофізики НАН України 4 рази піддавалася сейсмічних впливів від 4 – х – 5-ти бальних землетрусів і успішно їх витримав.

Даний готельний комплекс, який спочатку (за проектом) складався з будівлі готелю з прибудованим до нього будівлею ресторану, розміщених окремо плавального басейну та трансформаторної підстанції, зменшився за рахунок продажу (передачі) іншим організаціям (особам) частини елементів забудови і території. Своєрідна архітектура будівлі готелю, висота і місце розташування зробили її домінантою в навколишній забудові.

Рис. 1. Фотофіксація будівлі готелю «Юність» до реконструкції.

Стан будівлі перед реконструкцією. Ділянка готелю «Юність» знаходиться в Приморському районі м. Одеси по вул. Академічна, № 32 і примикає до перетину Французького бульвару з вул. Академічній. У плані він має складну форму рівнобічного трикутника. З Заходу його територія межує з вул. Академічною, з півночі - з Французьким бульваром, з південного сходу - з землями колишнього санаторію "Україна" і фірми "Горець".

Навколишня територія відноситься до «старої» частини міста. Вона має сформовану забудову, основу якої складають будівлі санаторно-курортних комплексів, багато з яких є пам'ятками архітектури 19 століття. Цей район міста має добре розвинені транспортні комунікації, що функціонують, та інженерні мережі, впорядкування і інтенсивне озеленення за рахунок паркових ансамблів курортів і санаторіїв, а також ботанічного саду ОНУ ім. Мечникова.

Розташована на верхньому плато морського узбережжя ділянка має невеликі ухили в бік моря і Аркадійської балки, абсолютна позначка землі в місці посадки будівлі становить 43,7 - 44,8 м.

Корпус готелю розміщено в центрі ділянки і межує з сусідніми землекористувачами. Орієнтація будівлі по сторонах світу виконана з урахуванням нормативних вимог і забезпечує задовільні умови інсоляції готельних номерів і адміністративних приміщень, при цьому також враховані напрямки пануючих північно-західних вітрів, та видових напрямів.

Головний фасад будівлі звернений на північ, в центр перетину Французького бульвару з вул. Академічною, а кути орієнтовані строго за напрямками - захід, схід, південь. Територія перед будівлею готелю, обмежена з боків вул. Академічної та Французького бульвару тротуарами і лініями дерев, використовується для організації входу в готель, тимчасової стоянки автотранспорту, розміщення газонів і малих архітектурних форм. В'їзд на огороджену територію готелю, що примикає до будівлі з боку моря, організований з Французького бульвару. Водовідвід з ділянки забезпечується за рахунок природних ухилів в сторону моря і Аркадійської балки.

Існуюча будівля готелю має 16 поверхів. З південної сторони до будівлі примикає існуюча двоповерхова будівля ресторану, (яка не підлягає реконструкції). Рельєф території має помірний ухил зі сходу на захід та характеризується абсолютними відмітками 44,36 - 44,01. За позначку 0,00 прийнята позначка існуючої підлоги першого поверху +45,200.

Концептуальні рішення.

В процесі аналізу варіантів проектних рішень при реконструкції була прийнята така концепція:

- Реконструкція існуючої 16-ти поверхової частини готелю (перша черга будівництва). Основний об’єм.
- Влаштування двоповерхової прибудови стилобатної частини з розміщенням вхідного вестибюль, лобі бару, та фітнес-центру з басейнами розмірами дзеркала води 8 х 25 м, 4 х 6 м. На другому поверсі в прибудованій стилобатній частині розміщені конференц-зона з багатофункціональним залом – балрумом, та зали ресторану готелю. (Перша черга будівництва)
- Влаштування прибудови 5-ти поверхової частини готелю бізнес-центру, який з’єднується галереєю на рівні другого поверху з основною частиною готелю, з основними розмірами у осях -24,0м. (Друга черга будівництва).
- Реконструкція гостьової автостоянки на 42 машино-місця, у тому числі 3 машино-місця для людей з обмеженими можливостями пересування та 1 місце для стоянки автобуса;
- Влаштування гостьової стоянка на 10 велосипедів.
- Влаштування майданчиків відпочинку;
- Облаштування дитячого майданчика.

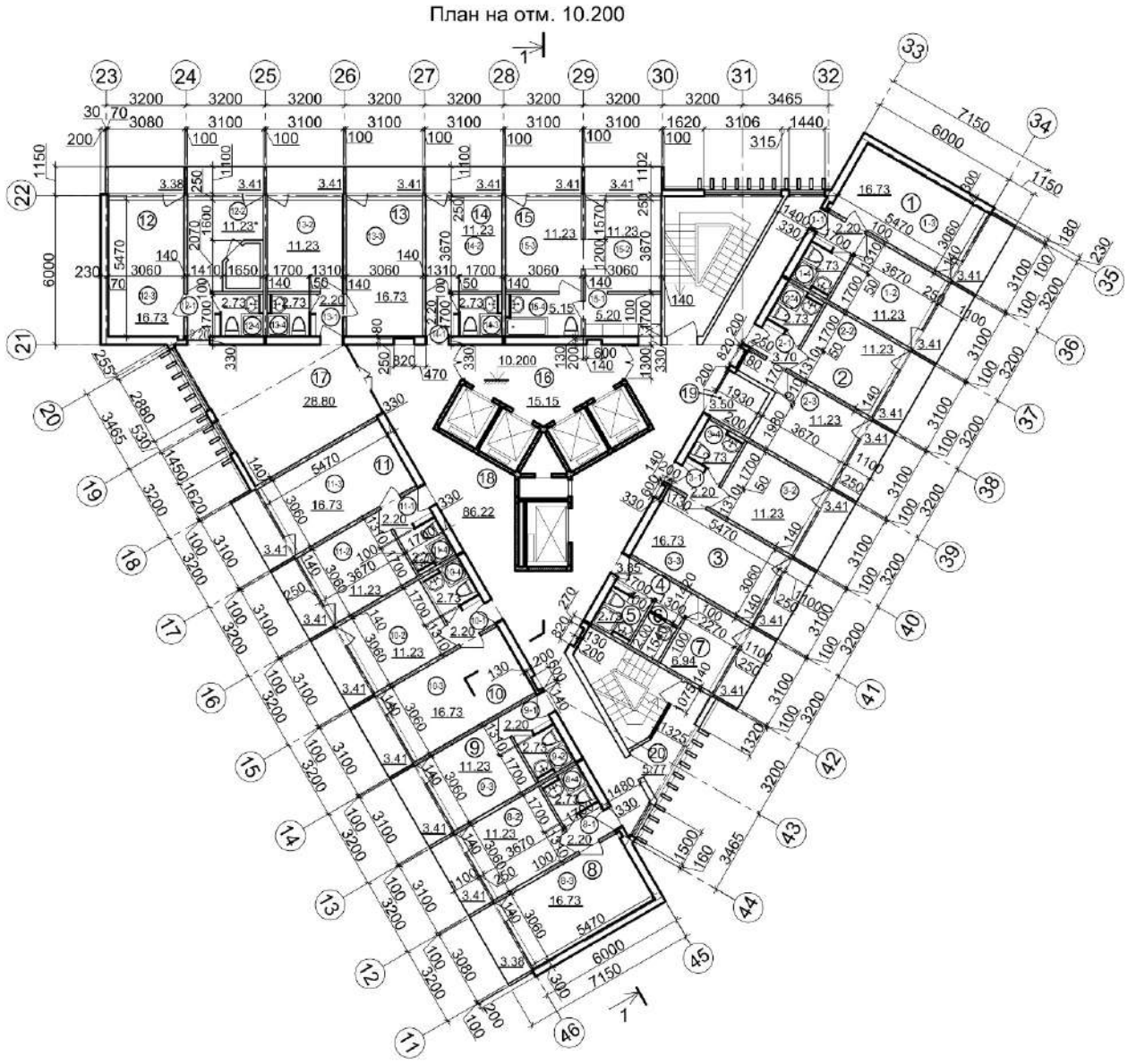

Рис. 2. Обмірний план типового поверху готелю.

Для покращення обслуговування відвідувачів влаштована гостьова автостоянка запроектована з місцями для легкових автомобілів розміром 2,5 м х 5,0 м, а для стоянки автомобілів для людей з обмеженими можливостями розміром 3,5 м х 5,0 м.

В'їзд на територію готелю залишається незмінним – з боку Французького бульвару. Для організації руху маломобільних відвідувачів передбачено влаштування пандусів. Покриття проїздів та автостоянки передбачено з асфальтобетону по типу існуючих.

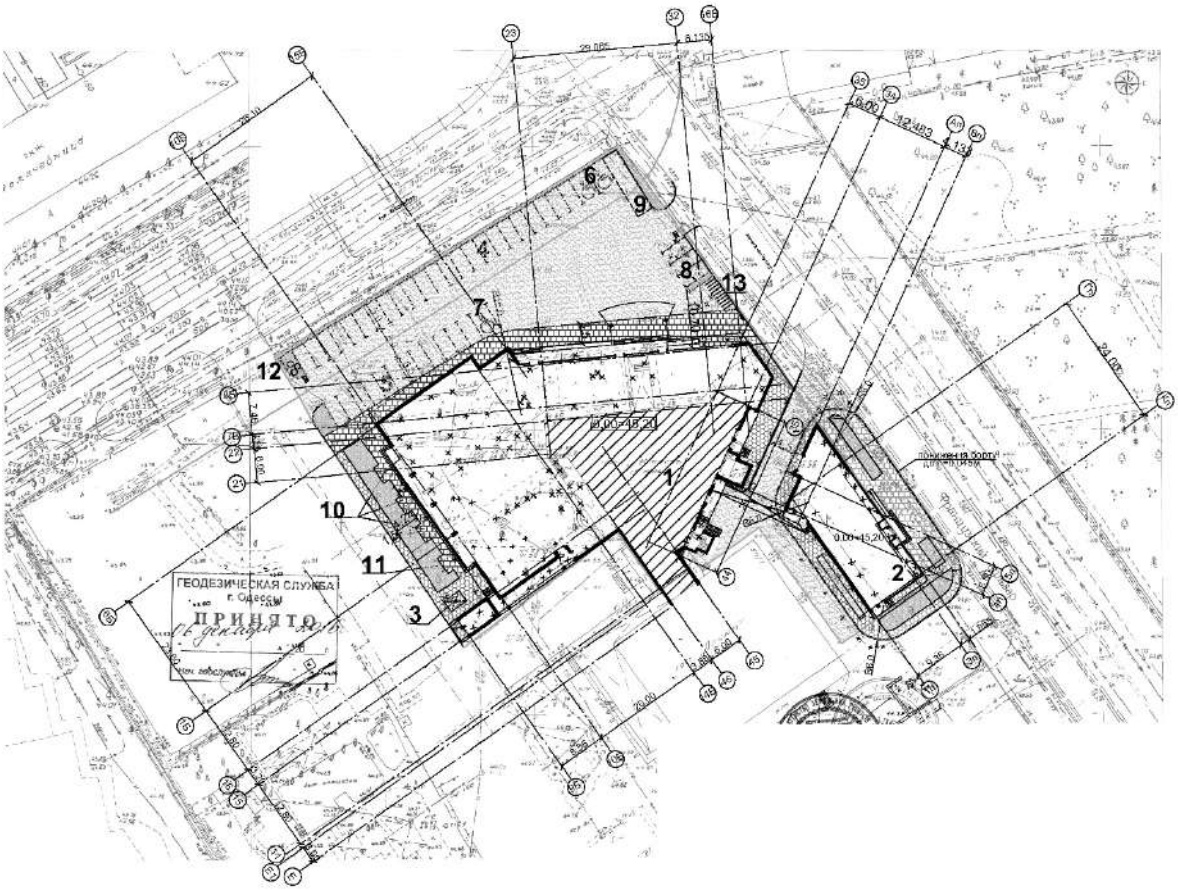

Рис. 3. Схема генплану.

Характеристика конструктивної схеми будівлі.

16-ти поверхова будівля готелю "Юність" за архітектурно-конструктивними ознаками відноситься до багатоповерхових громадських будинків зі змішаною конструктивною схемою, в якій поєднуються кілька конструктивних систем різного виду.

У підвалі, на першому, другому поверхах та на антресольному рівні на позн. +7,50 над 2-им поверхом застосована просторова стійково-балочна система, з жорстко з'єднаними в вузлах елементами, що представляє собою в загальному вигляді 4-х ярусний рамний каркас. Стійки каркаса, що сприймають поздовжні сили стиску і згинальні зусилля, а також поперечні сили, спираються на стрічки ростверку, влаштовані по палях. Верхній ярус каркаса (рівень на позн. +7,50) являє собою перехресну систему з потужних балок-стінок висотою на поверх. У даній конструктивної системі стійки, ригелі, зв’язкові і бортові елементи виконані в монолітному залізобетоні, перекриття - в збірно-монолітному варіанті, із застосуванням залізобетонних панелей заводського виготовлення.

Описана вище система в загальній конструктивній схемі виконує функцію підстави і служить для спирання на неї 13-типоверхової коробчатої системи, утвореної з плоских елементів - залізобетонних панелей стін та перекриттів розміром на кімнату. Панелі з'єднуються між собою за допомогою жорстких (замонолічених) і пружно-податливих стиків, що забезпечують необхідну міцність і жорсткість сполучення, а також захист від корозії металевих з'єднувальних елементів - випусків і закладних деталей.

У центральній частині несучого кістяка, симетрично щодо кутів будівлі, розміщений блок ліфтових шахт, що має в плані форму трилисника, що виконує в загальній конструктивній схемі функцію ядра жорсткості. В межах підвалу і перших трьох поверхів стіни блоку ліфтових шахт виконані з монолітного залізобетону, а вище - зі збірних елементів і об'ємних залізобетонних блоків.

Архітектурно-планувальні рішення. Проектні рішення.

Проектом було передбачено реконструкцію готельного комплексу проводити **у дві черги:**

- реконструкцію 16-ти поверхового існуючого будинку готелю (перша черга будівництва);

- нове будівництво двоповерхової частини готелю, що прибудовується до існуючої частини будинку готелю (перша черга будівництва);

- нове будівництво 5-ти поверхового адміністративно-громадського корпусу готелю (бізнес-центру готелю, який з’єднується переходом з існуючою частиною готелю;

- влаштування відкритої автостоянки на 42 м/м. (Друга черга будівництва)

Проектом реконструкції 16-ти поверхового існуючого будинку готелю, передбачено наступне функціональне зонування:

підвальний поверх – господарські та технічні приміщення;

1-2-й поверхи – приймально-вестибюльні та адміністративні приміщення, кухонні приміщення, конференц-зона з балрумом, фітнес-зона з басейнами;

3-й поверх – блок адміністративних приміщень, готельні номери;

4-15-й поверхи - збільшення номерного фонду готелю до 204 номерів, у т. ч.: однокімнатних – 155, двокімнатних – 45, апартаментів – 4; Збільшення кількості номерів готелю влаштовано за рахунок поділу існуючих зблокованих номерів та використання часткової площі холів на кожному з поверхів, а також за рахунок приєднання до них лоджій;

16-й поверх – буфет на 36 місць на напів-фабрикатах.

Блок бізнес-центру готелю: на 1-му поверсі розміщено вбудовану дизель-електростанцію.

На поверхах з 2-го по 5-ий бізнес-центру готелю розташовано адміністративні офісні приміщення готелю з допоміжними приміщеннями.

Проектом передбачено декоративне освітлення фасадів готелю.

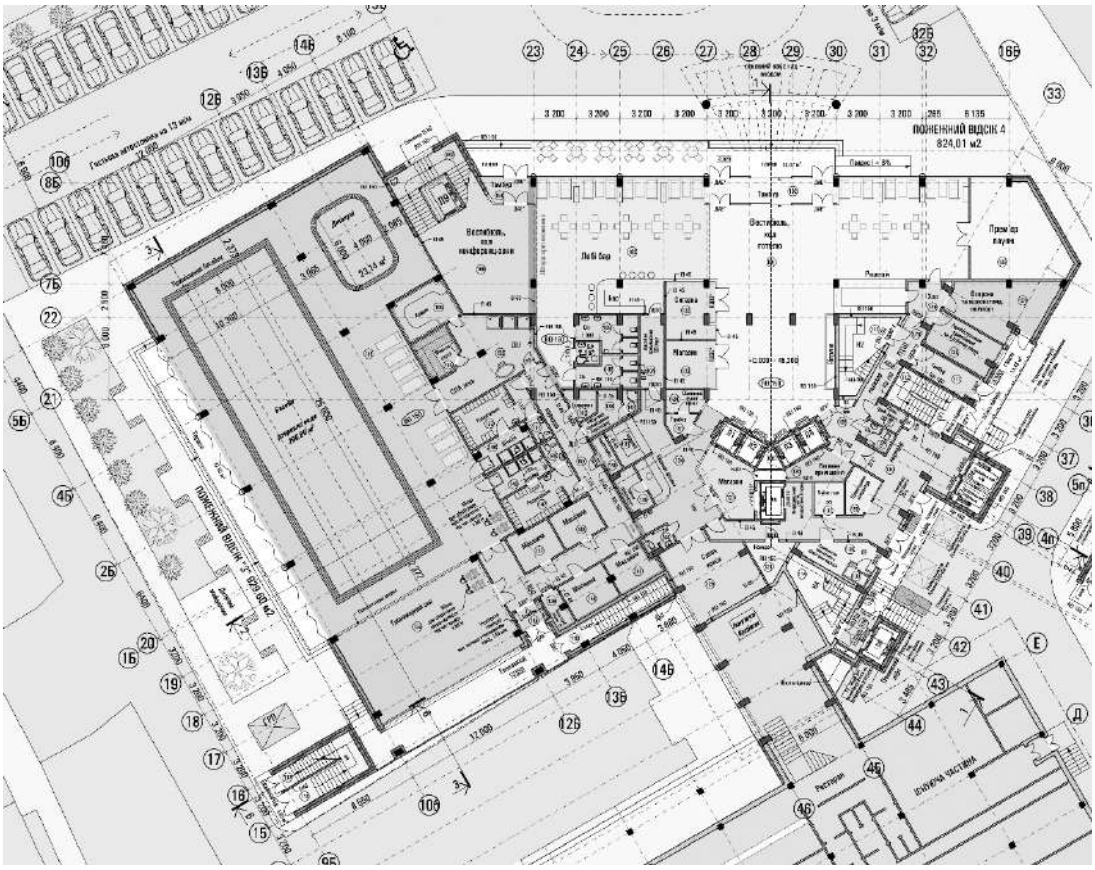

Рис. 4. План 1-го поверху.

Розподіл на пожежні відсіки при реконструкції. Підвищення рівня протипожежної безпеки готелю.

Проектом передбачено влаштування 6-ти пожежних відсіків будівлі.

1-ий пожежний відсік – підвальна частина фітнес-зони, яка має вихід назовні через протипожежний тамбур-шлюз на сходи.

2-ий пожежний відсік – підвальна частина стилобатної та висотної частини частини готелю (крім частини підвалу фітнес-зони. Передбачено влаштування трьох розосереджених евакуаційних виходів через сходові клітини типу СК1 з виходом безпосередньо назовні.

3-ий пожежний відсік – фітнес-зона на першому поверсі стилобатної частини готелю та конференц-зона на 2-му поверсі над фітнес-зоною.

4-ий пожежний відсік – вестибюль на 1-му поверху та ресторани 2-го поверху стилобатної частини та висотна житлова частина готелю з 1-го по 7-ий поверх.

4/1 пожежний відсік - висотна житлова частина готелю з 8-го по 16-ий поверх.

Евакуаційні виходи з 4-го відсіку влаштовані на дві незадимлювані сходові клітини типу Н4 з виходом безпосередньо назовні.

5-ий пожежний відсік – підвал блоку бізнес-центру. Евакуаційні виходи через дів сходові клітини типу СК1 з організацією виходів безпосередньо назовні.

6-ий пожежний відсік – з 1-по 5-ий поверхи блоку бізнес-центру. Евакуаційні виходи через дів сходові клітини типу СК1 з організацією виходів безпосередньо назовні.

Ступінь вогнестійкості будівлі (пожежні відсіки 1, 2, 3, 4, 4/1) — I.

Ступінь вогнестійкості будівлі (пожежні відсіки 5, 6) — II.

Пожежні відсіки 1, 2, 3, 4, 4/1 – відокремлені між собою стінами та перекриттям, які мають нормативну ступінь вогнестійкості не менше ніж REI 150 М0, як для будівель 1-ого ступеню вогнестійкості. відсіками на 1-му поверсі. Пожежні відсіки 5, 6 – відокремлені між собою перекриттям, яке має нормативну ступінь вогнестійкості не менше ніж REI 120 М0, як для будівель 2-ого ступеню вогнестійкості.

Рис. 5. План 2-го поверху.

Рис. 6. План типового поверху.

Рис. 7. Фото лоджій при готельних номерів до реконструкції.

Площа кожного з відсіків на рівні одного поверху не перевищує 1000 м2.

Протипожежна стіна, яка відділяє відсік № 3 від відсіку № 4 2-го поверху не співпадає за своїм місце розташуванням перегородкою між цими

Протипожежна стіна REI 150 М0 на другому поверсі встановлюється на ділянці міжповерхового перекриття, яке також має вогнестійкість REI 150 М0. Дана ділянка перекриття з підвищеною вогнестійкістю обмежується найближчими до протипожежної стіни між пожежними відсіками вертикальними несучими конструкціями будівлі, які також мають вогнестійкість REI 150 М0, як для будівлі 1-ого ступеню вогнестійкості.

При проектуванні реконструкції об’єкту враховані вимоги та положення ДБН В.1.1-7-2002. В забезпечення протипожежного захисту приймається до уваги, що всі матеріали й устаткування протипожежних систем, що застосовуватимуться на об'єкті, повинні мати сертифікати пожежної безпеки.

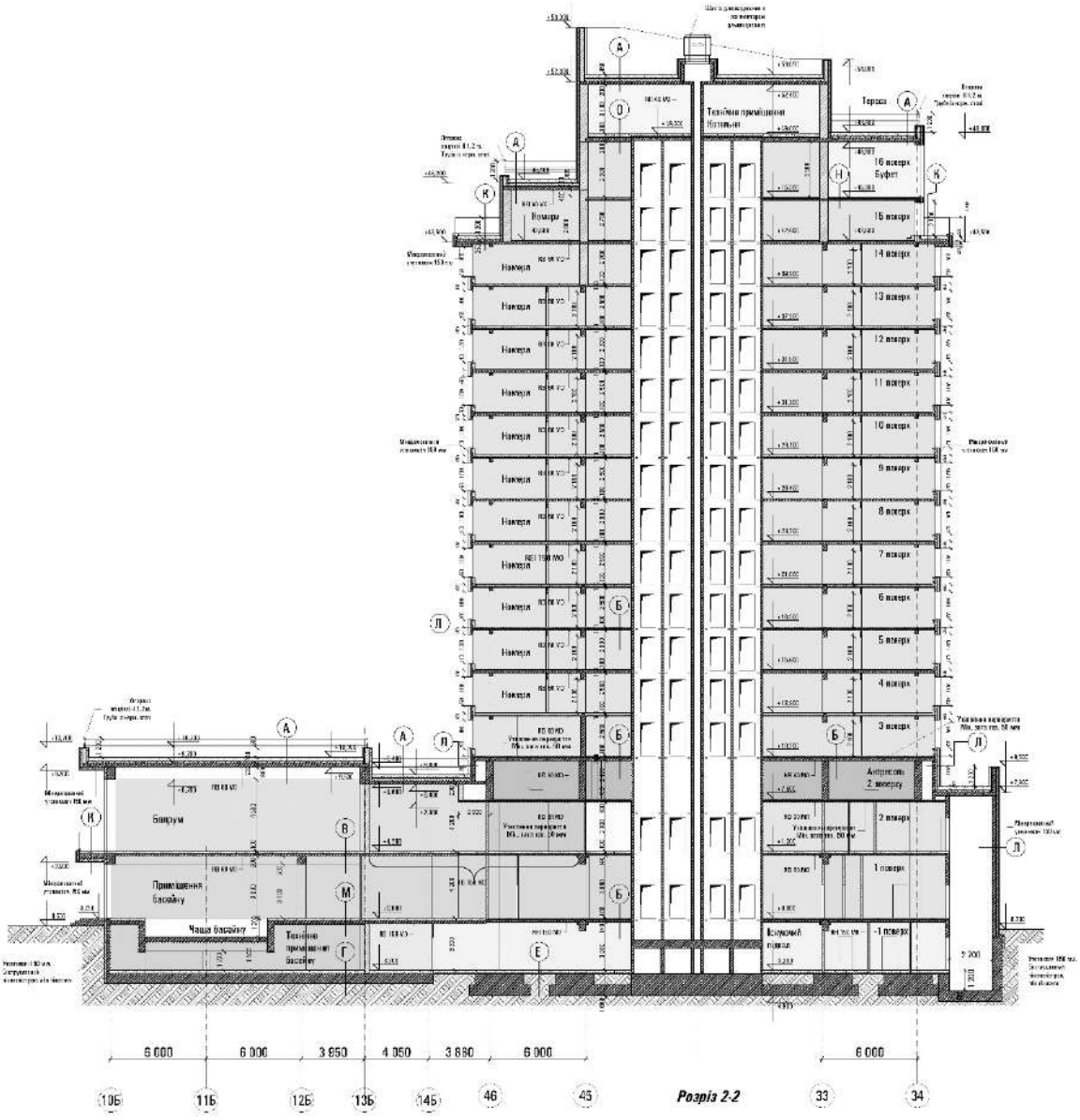

Рис. 8. Розріз по висотній та стилобатній частині готелю.

Основний принцип розподілу готельних номерів по поверхам

Двокімнатні номери типу «Люкс» розміщені на всіх поверхах починаючи з 5-го поверху в північному крилі з панорамним видом на море. З 11-го по 14-ий поверх кількість номерів «Люкс» збільшується на поверсі за рахунок розміщення їх в південно-східному крилі (орієнтація на море). Номери типу «Люкс» переважно мають в своєму складі два санвузли: один зі входом з спальні (ванна, умивальник, унітаз), другий з входом з передпокою (унітаз, умивальник). В процентному складі переважає кількість однокімнатних номерів, які розміщені переважно на нижніх поверхах та в південно-західному крилі (орієнтація на забудову міста).

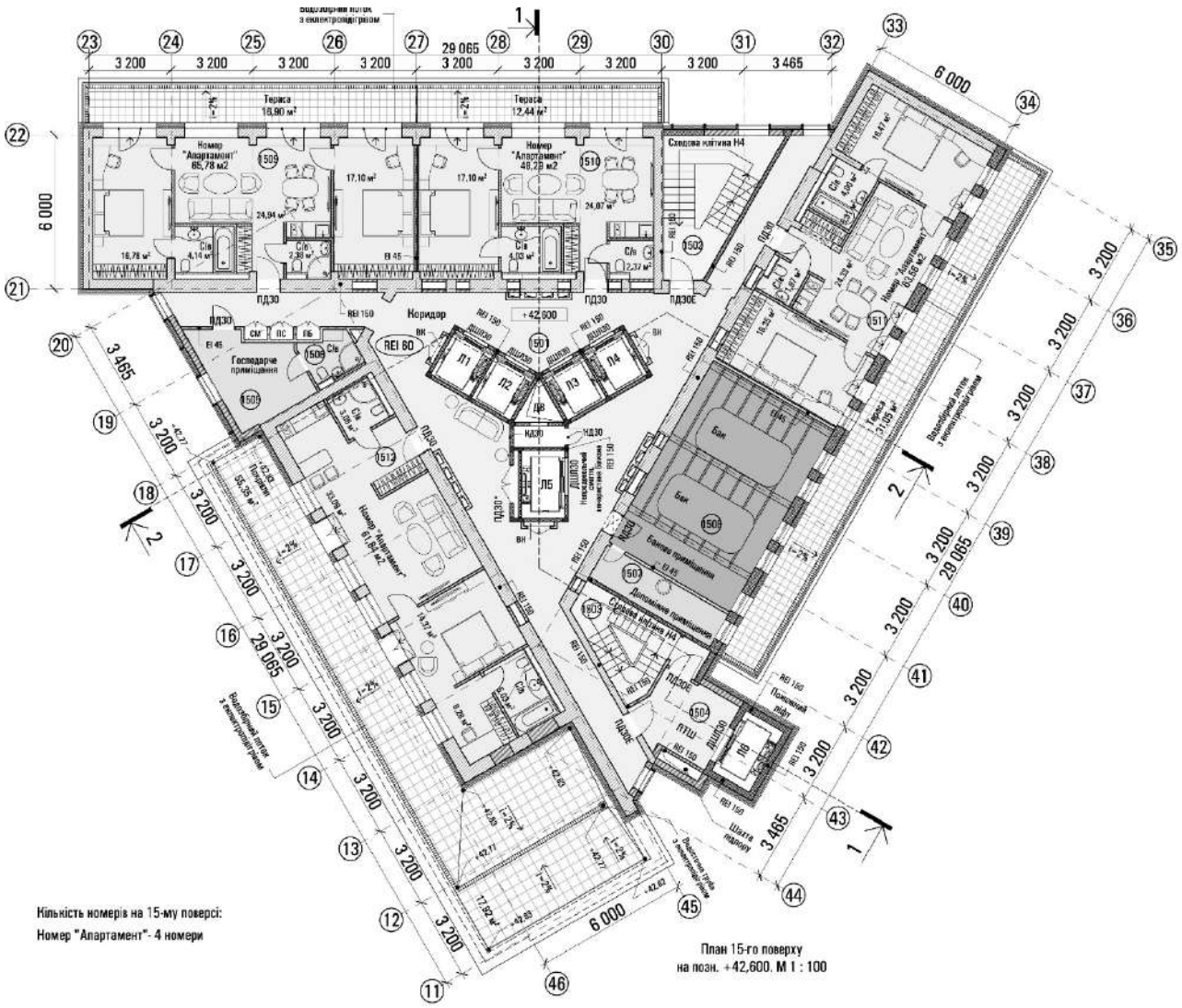

Рис. 9. План 15-го поверху. Готельні апартаменти.

Таблиця 1. Розподіл площі готельних номерів та господарчих по-поверхових приміщень.

Поверхи	**Загальна площа номерів, м2**	**Госп. прим. приміщення,**
3	259,65	15,71
4	389,42	15,71
5	391,67	15,71
6	391,67	15,71
7	391,67	15,71
8	391,67	15,71
9	391,67	15,71
10	391,67	15,71
11	398,74	15,71
12	398,74	15,71
13	393,48	15,71
14	391,39	15,55
15	239,73	15,4
Всього	**4821,17**	**203,76**

Таблиця 2. По-поверховий розподіл готельних номерів.

Поверхи	"Класичний"	"Прем`єр"	"Люкс"	"Апартамент"	Всього
3	5	7	1	-	13
4	7	10	2	-	19
5	6	9	3	-	18
6	6	9	3	-	18
7	6	9	3	-	18
8	6	9	3	-	18
9	6	9	3	-	18
10	6	9	3	-	18
11	3	6	6	-	15
12	3	6	6	-	15
13	3	6	6	-	15
14	3	6	6	-	15
15	-	-	-	4	4
Всього	**60**	**95**	**45**	**4**	**204**

Номери типу «Апартамент» мають в своєму складі по дві або три житлові кімнати, 2 санвузли (один з ванною та один – гостьовий санвузол), передпокій з вбудованою гардеробною шафою.

Склад приміщень 16-го поверху. На 16-му поверсі розташовано буфет на 36 місць (288 умовних страв) з приготуванням з напівфабрикатів. Передбачається використання пожежного ліфту (Q=1t) для доставки напівфабрикатів та готових блюд з кухні ресторану 2-го поверху на позн. +4,200. Для видалення відходів з даного поверху передбачається використовувати сервісний ліфт (Q=1t), який розташований в центральному ядрі будівлі. З залу буфету, який розташований в південно-східному крилі будівлі, відкривається чарівний панорамний вид на море.

Крім залу буфету, на 16-му поверсі розміщено допоміжне приміщення бару та мийна столового посуду. Для відвідувачів буфету запроектовано два санвузли з входом з залу буфету. Евакуація з даного поверху передбачається аналогічно з нижче-розташованими типовими готельними житловими поверхами – двома незадимлюваними сходами типу Н4, які розташовано розосереджено в двох протилежних кутах будівлі. З даного громадського поверху відкривається чудовий вид на Чорне море та на панораму Одеси.

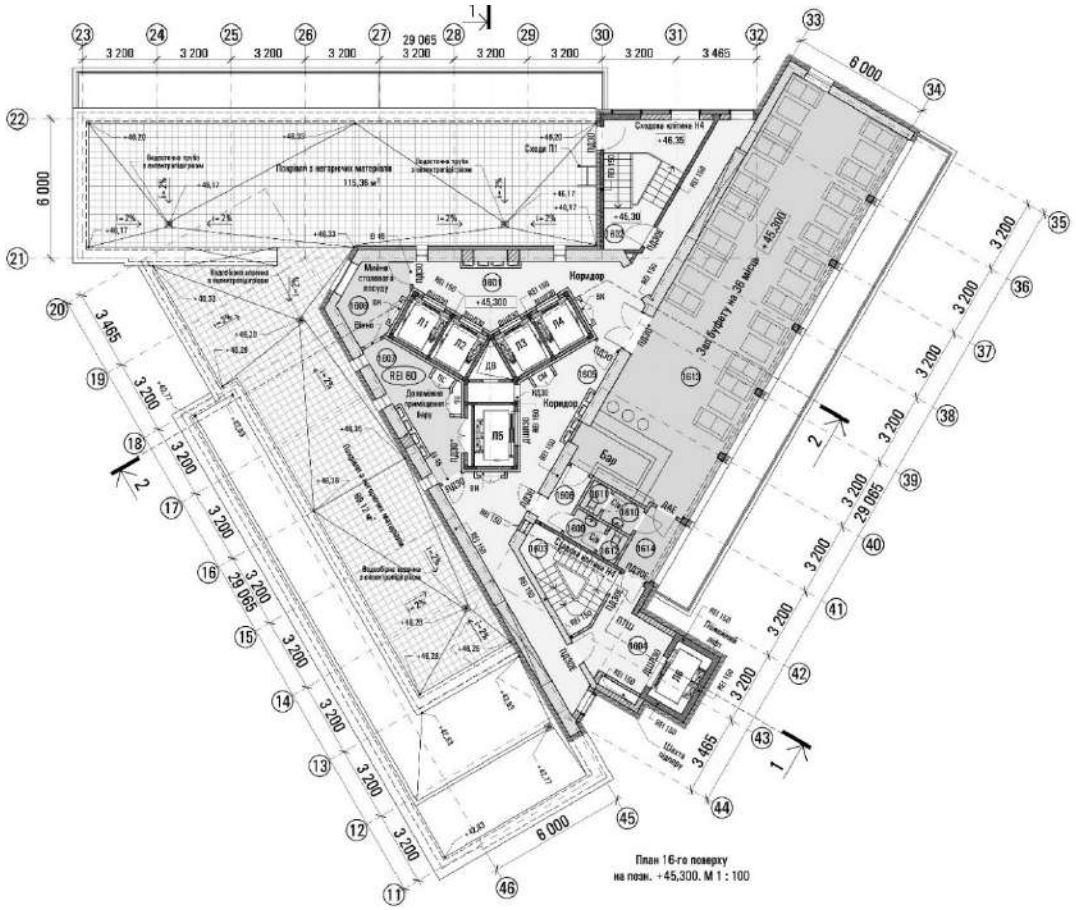

Рис. 10. План 16-го поверху. «Скай-бар» з терасою.

Врахування потреб інвалідів та інших мало-мобільних груп населення за принципом інклюзивності.

- На 1-му поверсі входи до будинку виконані з проектних позначок покриття прилеглої території по пандусах з ухилом не більше ніж 8%. Різниця позначок вхідних терас, ганків та підлоги першого поверху не перевищує 2 см.

- Вестибюльні групи готелю та бізнес-центру обладнані ліфтами переміщення мало-мобільних груп населення на всі поверхи. Пандуси при входах обладнані подвійними поручнями.

- Передбачено санвузли в громадських приміщеннях, що мають внутрішні габарити не менше ніж 1,8 х 1,65 м.

- Передбачаються окремі стоянки для автомобілів для мало-мобільних груп населення, які мать розміри 3,5 х 6,0м.

- Передбачено два спеціалізовані готельні номери для проживання та обслуговування в них людей з обмеженими фізичними можливостями Згідно з вимогами ДБН В.2.2-17-2006 п.7.2.1. [13].

При реконструкції передбачено для інвалідів і громадян інших маломобільних груп населення створення умов життєдіяльності, однакових з рештою категорій населення. Група мобільності МГН – М 4. [11].

Проектом передбачено два двокімнатних готельних номерів для використання МГН, які розташовані на першому та другому готельних поверхах (3-ий та 4-ий поверхи). Дані номери запроектовані універсальними, з урахуванням розселення будь-яких категорій відвідувачів.

Крім того, як резерв для використання МГН можуть буди використано чотири номери – апартаменти 15-го поверху (2 дво-кімнатні, 2 три-кімнатні). В яких габарити санвузлів та дверних отворів мають розміри згідно з вимогами ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд». [11].

Проектом передбачена така технологія користування басейном та тренажерним залом, яка застосовується останнім часом на практиці в сучасних фізкультурно-оздоровчих спорудах та готелях.

Проектом передбачено, що крісла-коляски МГН будуть зберігатися під час спортивних занять в самому приміщенні басейну та тренажерному залі. Тому що людину будуть доставляти до залів безпосередньо на кріслі-колясці. Прийнятий розмір однієї з душових в габаритах 1,0 х 1,0 м для використання МГН. Всі двері в гардеробні да душові – шириною 1,0 м. Ширина дверей до санвузлів МГН 1,0 м. Для зберігання милиць та протезів застосовуються звичайні шафи в гардеробних. Проектом передбачено влаштування: лавки завдовжки не менше 3 м, завширшки не менше 0,7 м і заввишки не більше 0,5 м у приміщеннях роздягальнь. Навколо лавки забезпечений вільний простір для під'їзду до неї інваліда на кріслі-колясці.

Завдяки наявності окремого входу в басейн з коридору, є можливість доступу МГН до залу басейну без проходу через гардеробні в разі необхідності.

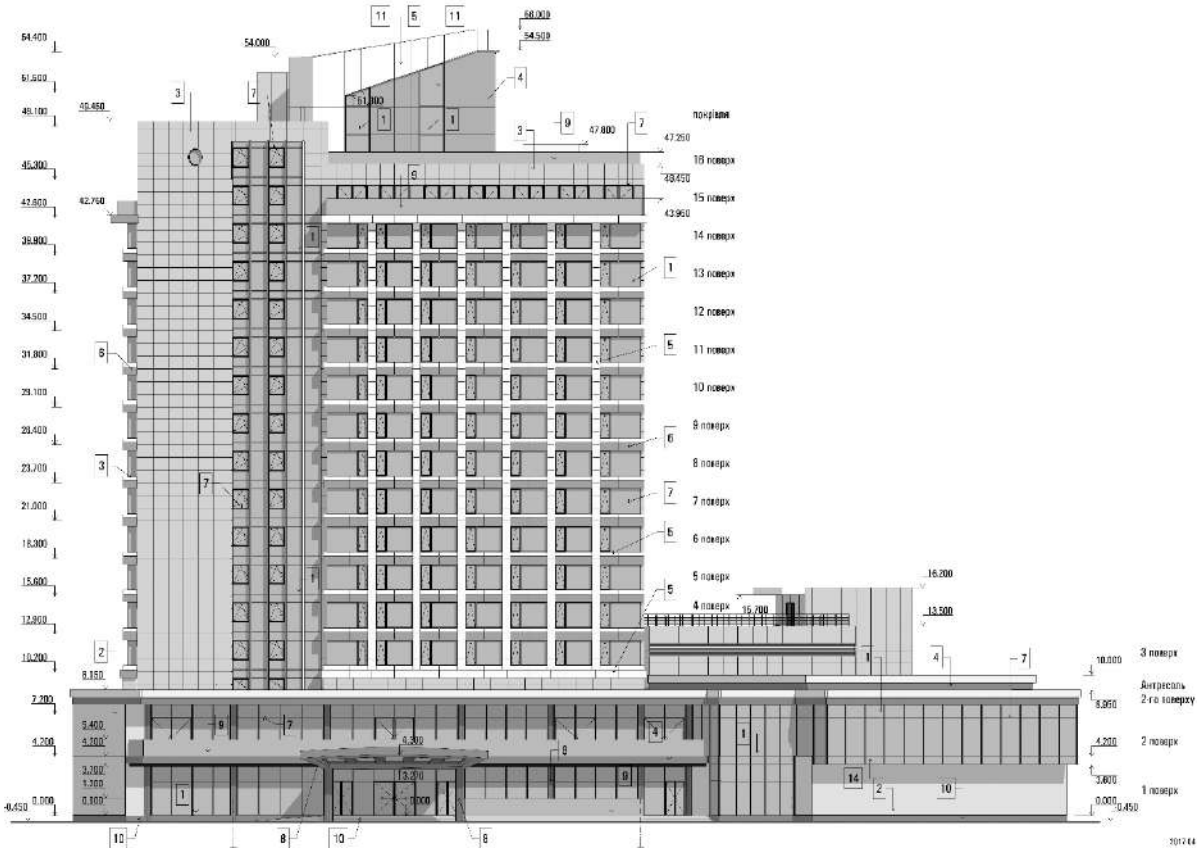

Рис. 11. Фасад

Рис. 12. Процес реконструкції. Підвальна частина прибудованої стилобатної частини.

Рис. 13. Процес реконструкції. Зовнішня стіна. Приєднання лоджій до площі готельних номерів

Зовнішнє опорядження будинку.

Фасади будинку при реконструкції вирішені з використанням стильової мови та декоративних елементів, що притаманні архітектурі сучасної забудови м. Одеса та наближаються до інтернаціонального стилю загалом. Будівля готелю до реконструкції належить до архітектурного стилю, який був значно поширений в 70-ті роки в Радянському Союзі та в країнах соціалістичного табору, та класифікується наразі, як «Соціалістичний модернізм». При реконструкції будівля набуває нових сучасних стильових рис в дизайні фасаду завдяки демонтажу з/б декоративних елементів балконної огорожі, які на даний час знаходиться в незадовільному технічному стані та використанні в облицюванні фасадів навісної вентильованої конструкції з утепленням та облицюванням керамічною плиткою та алюмінієвими композитними панелями по алюмінієвому каркасу.

Вертикальну динаміку в об'ємну просторову композицію додають вертикальні «пілястри» між готельних номерів - простінки, які ззовні опоряджені алюмінієвими композитними панелями білого кольору, які виявлені в архітектурній пластиці. Проектом реконструкції також передбачений демонтаж вертикальних декоративних жалюзі, встановлені на кожному житловому поверсі на зовнішніх кутах будівлі. Дані ділянки стін оздоблюються оскленою фасадною системою на алюмінієвих профілях з використанням рефлекторного скла типу емаліт.

В оздобленні фасадів будинку застосовуються наступні основні матеріали:

- Осклення фасаду (прозора частина оскленого фасаду) – скло рефлекторне, тоноване в масі з високим коефіцієнтом пропуску світла (не менше 60%) та максимальним захистом від сонця. Колір – сіро-голубий.
- Рами та імпости фасадної та віконної систем осклення фасаду - алюмінієві пофарбовані профілі.
- Глухе поле стіни стилобатної частини (1-ий, 2-ий поверхи) - облицювання морозостійкими керамогранітними плитами на каркасі (колір – піщаний).
- Глухе поле стіни висотної частини (3-ий – 16-и поверхи) - облицювання пофарбованими композитними алюмінієвими касетами (панелями) на каркасі. Колір білий та світло-сіро-бежевий.
- Цоколь – облицювання гранітними полірованими плитами Межеріцького родовища.

Рис. 14. Візуалізація зовнішнього вигляду.

Передбачено художнє освітлення фасадів в темний час доби, яке підкреслює динамічні риси архітектури будівлі.

Рис. 15. Візуалізація зовнішнього вигляду.

При проектуванні оскленого фасаду готельної частини проектом передбачено, що вікна готельних номерів поділяються на дві частини

вертикальними імпостами. Одна більша частина – глуха фрамуга, яка не відкривається, та вузька вертикальна фрамуга – відкривається для технічних вимог. Пристрої безпеки при відкриванні цієї фрамуги передбачені в вигляді застосування безпечного каленого скла – триплекс та застосування відкривання даних вікон в готельних номерах тільки для технічних вимог зверху до низу з використання пристрою, яке обмежує відкривання (для миття) – вікно відкривається ручкою, яка знаходиться у технічного персоналу. Приплив повітря в необхідному об'ємі передбачений через спеціальні решітки в рамах вікон. Також проектом передбачено влаштування системи кондиціонування повітря в квартирах на відміну від готельних номерів.

Висновки: Досвід реконструкції готелю «Юність» в Одесі показав, що не дивлячись на досить великий термін експлуатації подібних будівель, які збудовані в 1960-80-ті роки є можливість їх подальшого раціонального використання при їх збереженні та реновації. Безумовно сучасні вимоги до готельного бізнесу суттєво відрізняються від тодішніх радянських правил, тим більше при загальній відірваності радянських громадських та суспільних систем від світових трендів. Тим не менш, при здійсненні деяких будівельних перетворень, - прибудов громадських блоків бізнес-центрів з «балрумом» та СПА-центром, ресторанами, виникла можливість задовільнити вимоги сучасних готельних операторів. Такі перетворення стали досить раціональними і з економічної точки зору, піднявши рівень комфортності для відвідувачів. Дуже простий та цікавий архітектурно-планувальний метод був застосований, щодо покращення рівня комфортності номерного фонду готелю. А саме, в тому, що площа номерів, яка була до реконструкції малою, та не відповідною сучасним нормам, була збільшена за рахунок додавання в площу житлової кімнати площі існуючої лоджії. Адже рівень комфортності та підтримання необхідних параметрів внутрішнього клімату в номерах готелю, підтримується завдяки встановленню сучасних вентиляційних інженерних систем. Таким чином було збільшено, як площу готельних номерів, так і влаштовано чудовий панорамний вид з кожного номеру на оточуюче середовище, - Чорне море та панораму Одеси.

Одним з найголовніших конструктивних факторів при реконструкції в сейсмічній зоні, є необхідність підвищення рівня сейсмостійкості будівлі. Такі заходи, як підсилення несучих конструкцій, збільшення площі спирання плит перекриття на стіні до нормативних показників, були проведені. Досвід показав, що при правильному виконанні та раціональному використанні таких заходів, суттєво не будо збільшено термін будівництва, та кошторис на капітальні затрати не буде перевищувати первісні економічні розрахунки.

Отже архітектурні рішення та прийоми, які застосовані при реконструкції готелю «Юність в Одесі, та перетворення його на сучасний чотири-зірковий готель, можуть бути застосовані для реновації подібних будівель, як курортного так і бізнес спрямування.

Список джерел

1. Гун Цзехун, Брідня, Л. Ю. Сучасні тенденції реконструкції промислових будівель під готельні заклади на прикладі Китаю // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-техн. збірник. – К.: КНУБА. 2022. - Вип. 62. С. 226–246. https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62.226-246

2. Брідня Л. Ю. Конструктивні особливості реконструкції готелів, побудованих за типовими проектами // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-технічний зб. – К.: КНУБА, 2013. – Вип. 33. – С. 354-361.

3. Брідня Л. Ю. Особливості формування архітектури українських готелів радянського періоду будівництва (1917-1990 рр.) // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний збірник. – К.: КНУБА, 2012. – Вип. 31. – С. 319-325.

4. Брідня Л. Ю. Класифікація готельних житлових одиниць у сучасних закладах тимчасового проживання/ Архітектурний вісник КНУБА: науково-технічний збірник. – К.: КНУБА, 2015. – Вип. 5. – С. 334-341. http://library.knuba.edu.ua/node/661

5. Яновицький Є. Л. Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Науково-технічний збірник. – Вип. 48 – К.: КНУБА, 2017. – с. 503-522. http://library.knuba.edu.ua/node/85.

6. Яновицький Є. Л., Галак К. Т. Особливості та досвід проектування і будівництва сучасного готельного комплексу «Харків-Палас» на площі свободи в м. Харків// Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний зб. – К.: КНУБА, 2015. – Вип. 38.- С. 490-516. http://library.knuba.edu.ua/node/85.

7. Крамаренко М. О. Прийоми архітектурно-художньої виразності курортних готелів// Архітектурний вісник КНУБА, 2017. – Вип. 13. с. 410-416. http://repositary.knuba.edu.ua:8080/xmlui/handle/987654321/4034

8. Осиченко Г. О. Методичні основи реконструкції композиційних структур історичних міст // Містобудування та територіальне планування: Наук.-техн. зб. – К.: КНУБА, 2005. – Вип. 22. – С. 230–24.

9. Сторожук С. С. Принципи рекреаційного використання депресивних господарських територій приморських міст (на прикладі міста Одеси); автореф. дис. к. арх.: 18.00. 04. Київ, 2018.

10. Лещенко Н. А. Загальні принципи комплексного процесу реставраційно-реконструктивних трансформацій історичних центрів малих міст // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний зб. – К.: КНУБА, 2021. № 59. – С. 203-214. DOI: https://doi.org/10.32347/2077-3455.2021.59.203-214

11. ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення.

12. ДБН В.2.2 20:2008 Будинки і споруди Готелі.

13. ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги.

14. ДСТУ 4527:2006 Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення. – Чинний від 1.10.2006.

15. Rutes W. A., Penner R. H. Hotel Planning and Design/ Watson-Guptill Publications. - New York, 1985 // Edazione italiana. Pubblistampa, - Milano, 1990.

16. 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.

17. Барановский М. И. Комплексы отдыха и туризма / М.И. Барановский. – К., Будівельник, 1985.- 123 с.

18. Арндт Ю. В. Номера современных гостиниц / Ю.В. Арндт. - М.: 1967. – 32 с.

19. Buzzelli G. E. Manuale dell'Industria Alberghiera. Progetto, struttura, tecnologia. Turing Club Italiano / Zanichelli, Bologna, 1990.

20. Wimberly Allison Tong & Goo (Firm). Designing the World's Best Resorts. – Mulgrave, Victoria, Australia, - 2001.

21. Киселевич Л. Н. Гостиницы за рубежом / Л. Н. Киселевич. – М.: Госстройиздат, 1961.- 135 с.

22. Ольхова А. Н. Гостиницы / А. Н. Ольхова. – М.: Стройиздат, 1983.- 175 с.

References

1. Zehong Gong, Bridnya, L. Yu. (2022) Modern trends in the reconstruction of industrial buildings for hotel establishments on the example of China [Suchasni tendenciyi rekonstrukciyi promyslovyh budivel pid gotel`ni zaklady na prykladi Kytayu]// Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya: nauk.-tehn. zbirnyk. K.: KNUBA, Vyp. 62. S. 226–246. https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62. p-p 226-246. (in Ukrainian).

2. Bridnya L. Yu. (2013). Structural features of the reconstruction of hotels built according to typical projects [Konstruktyvni osoblyvosti rekonstrukciyi goteliv, pobudovanyh za typovymy proektamy] // Suchasni problemy arxitektury ta

mistobuduvannya: nauk.-texnichnyj zb. – K.: KNUBA. – Vyp. 33. – P-p. 354-361. (in Ukrainian).

3. Bridnya L. Yu. (2012). Peculiarities of the formation of the architecture of Ukrainian hotels during the Soviet construction period (1917-1990) [Osoblyvosti formuvannya arxitektury ukrayins`kyh goteliv radyans`kogo periodu budivnycztva (1917-1990 rr.)] // Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya: naukovo-tehnichnyj zbirnyk. – K.: KNUBA. – Vyp. 31. – P-p. 319-325. (in Ukrainian).

4. Bridnya L. Yu. (2015). Classification of hotel housing units in modern temporary accommodation facilities [Klasyfikaciya gotelnyh zhytlovyh odynycz u suchasnyh zakladah tymchasovogo prozhyvannya]/ Arhitekturnyj visnyk KNUBA: naukovo-tehnichnyj zbirnyk. – K.: KNUBA. – Vyp. 5. – P-p. 334-341. http://library.knuba.edu.ua/node/661. (in Ukrainian).

5. Yanovyczkyj Ye. L. (2017). Rental housing in Ukraine. Principles of architectural and planning organization [Orendne zhytlo v Ukrayini. Pryncypy arhitekturno-planuval`noyi organizaciyi] // Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya: Naukovo-texnichnyj zbirnyk. – Vypusk 48 – K.: KNUBA. – P-p. 503-522. http://library.knuba.edu.ua/node/85. (in Ukrainian).

6. Yanovyczkyj Ye. L., Galak K. T. (2015). Features and experience of designing and building a modern hotel complex "Kharkiv-Palace" on Freedom Square in Kharkiv [Osoblyvosti ta dosvid proektuvannya i budivnycztva suchasnogo gotel`nogo kompleksu «Kharkiv-Palas» na ploshhi svobody v m. Kharkiv] // Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya: naukovo-tehnichnyj zb. – K.: KNUBA. – Vyp. 38.- P-p. 490 - 516. http://library.knuba.edu.ua/node/85. (in Ukrainian).

7. Kramarenko M. O. (2017). Techniques of architectural and artistic expressiveness of resort hotels [Pryjomy arhitekturno-hudozhnoyi vyraznosti kurortnyh goteliv]// Arhitekturnyj visnyk KNUBA. – Vyp. 13. P-p. 410 - 416. http://repositary.knuba.edu.ua:8080/xmlui/handle/987654321/4034. (inUkrainian).

8. Osychenko G. O. (2005). Methodical foundations of the reconstruction of the compositional structures of historical cities [Metodychni osnovy rekonstrukciyi kompozycijnyh struktur istorychnyh mist] // Mistobuduvannya ta terytorial`ne planuvannya: Nauk.-tehn. zb. – K.: KNUBA,. – Vyp. 22. – P-p. 230 – 24. (in Ukrainian).

9. Storozhuk S. S. (2018). Principles of recreational use of depressed economic territories of seaside cities (on the example of the city of Odessa) [Pryncypy rekreacijnogo vykorystannya depresyvnyh gospodarskyh terytorij prymorskyh mist (na prykladi mista Odesy)]; avtoref. dys. k. arh.: 18.00. 04. Kyyiv. (in Ukrainian).

10. Leshhenko N. A. (2021). The General Principles of the Complex Process of the Restoration-Reconstructive Transformations of the Historical Centers of Small

Towns [Zagalni pryncypy kompleksnogo procesu restavracijno-rekonstruktyvnyh transformacij istorychnyh centriv malyh mist] // Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya. – # 59. – P-p. 203 - 214. https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.62. p-p 226-246. (in Ukrainian).

11. DBN V.2.2-40:2018 Inclusiveness of buildings and structures. Substantive provisions [Inklyuzyvnist budivel i sporud. Osnovni polozhennya]. (in Ukrainian).

12. DBN V.2.2 20:2008 Buildings and structures Hotels [Budynky i sporudy Goteli]. (in Ukrainian).

13. DBN V.1.1-7:2016 Fire safety of construction sites. General requirements [Pozhezhna bezpeka obyektiv budivnycztva. Zagal`ni vymogy]. (in Ukrainian).

14. DSTU 4527:2006 Tourist services. Means of accommodation. Terms and definitions [Poslugy turystychni. Zasoby rozmishhennya. Terminy ta vyznachennya] – Chynnyj vid 1.10.2006. (in Ukrainian).

15. Rutes W. A., Penner R. H. (1985). Hotel Planning and Design/ Watson-Guptill Publications. - New York // Edazione italiana. Pubblistampa - Milano, 1990. (in English).

16. Pucentejlo P. R. (2007). Economics and organization of tourism and hotel entrepreneurship: Study guide for students of higher educational institutions [Ekonomika i organizaciya turystychno-gotelnogo pidpryyemnycztva: Navchalnyj posibnyk dlya studentiv vyshhyh navchalnyh zakladiv] / P. R. Pucentejlo.- K.- Centr uchbovoyi literatury, – 341 p. (in Ukrainian).

17. Baranovskyj M. Y. (1985). Recreation and tourism complexes [Kompleksy otdyha y turyzma] / M. Y. Baranovskyj. – K., Budivelnyk, - 123 p. (in Russian).

18. Arndt Yu. V. (1967) Modern hotel rooms [Nomera sovremennyh gostynycz]/ Yu. V. Arndt. - M.: – 32 p. (in Russian).

19. Buzzelli G. E. (1990). Manuale dell'Industria Alberghiera. Progetto, struttura, tecnologia. Turing Club Italiano/ Zanichelli, Bologna. (in English).

20. Wimberly Allison Tong & Goo (Firm). (2001). Designing the World's Best Resorts – Mulgrave, Victoria, Australia -. (in English).

21. Kyselevych L. N. (1961). Hotels abroad [Gostynyczy za rubezhom]/ L. N. Kyselevych. – M.: Gosstrojyzdat.- 135 p. (in Russian).

22. Olhova A. N. (1983). Hotels [Gostynyczy] / A. N. Olhova. – M.: Strojyzdat.- 175 p. (in Russian).

Annotation

Yanovitskiy Evgeniy, Docent of the Department of architectural design of civil buildings and structures, Kyiv National University of Construction and Architecture.

Selyvanov Oleksij, Senior Lecturer of the Department of architectural design of civil buildings and structures, Kyiv National University of Construction and Architecture.

Architectural solutions and practices in the reconstruction of public buildings in Ukraine as an example of the hotel "yunist" in Odessa

The article deals with the reconstruction of public buildings built in the 1960s and 1980s, using the experience of the reconstruction of the Yunist Hotel in Odessa. The main architectural techniques and means for carrying out such reconstruction are defined (compliance with modern technological requirements; preservation of the artistic image and harmonious relation to the surrounding environment). Examples of the application of these principles during the reconstruction of the Hotel "Yunist" in Odessa, which was carried out in 2017-2020, are given. General architectural and technological solutions and means are determined, as well as the main constructive solutions used in the reconstruction.

Public buildings in Ukraine, which were built in the period of approximately 60-80s of the 20th century. are currently still actively used and have a fairly significant percentage in the general urban development fund. Of course, in the time that has passed, functional requirements have been updated, new technological solutions and engineering capabilities and equipment have appeared, in particular for hotels of various degrees of comfort. Therefore, the reconstruction of public buildings and, in particular, hotels, is currently of great importance for architectural and construction processes. Currently, the importance of such reconstruction measures increases due to the destruction that our cities suffered during military operations. One of the main issues that is resolved during such transformations is the need to preserve the building as such, or demolish it with subsequent new construction on this site. In each specific case, the decision is individual, but the experience of the reconstruction of the «Yunist» hotel in Odesa has shown that the reconstruction while preserving the main function of the building is quite profitable from an economic point of view.

The purpose of the publication is to shed light on the architectural solutions and methods used in the reconstruction of the Yunist hotel building in Odessa. On the example of this reconstruction, the general principles for the renovation of public buildings, which were built in the 60s and 80s of the 20th century, were revealed. The main goal of the reconstruction of hotel buildings is to increase the level of comfort in accordance with modern requirements. The publication also reveals the main architectural and planning parameters and requirements that were ensured during the design of the reconstruction of the "Youth" hotel in Odesa, in particular compliance with modern fire safety rules

Keywords: reconstruction; reconstruction of public buildings; modern architectural technological solutions; designing hotels, hotel apartments, hotel rooms, increasing seismic resistance.