

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.73.335-362>

УДК 711.4

Приймак Володимир Васильович,

кандидат архітектури, доцент

кафедри архітектурного проектування цивільних будівель і споруд

Київського національного університету будівництва і архітектури,

Керівник «ТАМ «Арх-Дизайн Бюро»

pryimak.vv@knuba.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0001-8584-7240>

Грінченко Тетяна Іванівна,

старший викладач

кафедри архітектурного проектування цивільних будівель і споруд

Київського національного університету будівництва і архітектури

grinchenko.ti@knuba.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0003-3315-2986>

Глонь Іванна Володимирівна,

здобувач другого (магістерського) ступеня освіти,

191/G17 «Архітектура та містобудування»,

кафедра архітектурного проектування цивільних будівель і споруд

Київського національного університету будівництва і архітектури

hlon_iv@knuba.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0002-8944-2475>

СЕРЕДОВИЩНИЙ ПІДХІД ДО ПРОЄКТУВАННЯ ГОТЕЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ В УМОВАХ ІСТОРИЧНОЇ ЗАБУДОВИ І ЛАНДШАФТУ

Анотація: у статті викладено деякі містобудівні та типологічні аспекти проектування готелів в ареалах історичної забудови і ландшафту якій знаходиться під охороною.

Проведено стислий ретроспективний аналіз розвитку туристично-готельної галузі в Україні за останні 30 років. На прикладах з власного проектно-будівельного досвіду авторів вивчено основні результати такого втручання в тканину історичної забудови міст Києва і Чернігова.

На підставі впливу соціально-економічних чинників в умовах трансформації української економіки і суспільства, виявлено низку тенденцій щодо набуття багатофункціонального характеру сучасних готелів, які стають осередками громадської активності міського і приїжджого населення. Це створює додаткові можливості типологічної трансформації багатофункціональних готельних комплексів, як центрів бізнесу, культури, туризму і дозвілля.

Розглянуто основні тенденції формування архітектури готельних комплексів в середовищі історичної забудови. Виявлено основні прийоми такого втручання в історичну тканину міста з використанням грамотного пропорційного масштабування форм і членування фасадів, розстановки акцентів і інших прийомів гармонійного входження в просторовий контекст.

В статті розвинена методика середовищного підходу до проєктування з урахуванням контексту та обмежень які існують в пам'яткоохоронних зонах, як на містобудівному, так і на функціонально-типологічному рівнях. Для аналізу використано авторські теоретичні розробки і передові тенденції в вітчизняній і зарубіжній практиці. Методичні положення середовищного підходу були впроваджені в практику реального і учбового проєктування, що проілюстровано в статті роботами авторів.

Ключові слова: готелі; багатофункціональні комплекси; історико-архітектурні охоронні зони; реставрація; реконструкція і пристосування пам'яток архітектури; середовищне проєктування; контекст історичної забудови; атріумні готелі.

Постановка проблеми. На сучасному етапі урбанізації зростає мобільність населення, а з нею і соціально-економічне значення сфери туризму і громадського обслуговування. Важливими чинниками реалізації цих тенденцій мають стати готельні комплекси, як осередки громадської активності населення. Великим готельним комплексам належить провідна роль в просторовій акцентуації - створенні просторових домінант в забудові міста і функціональних магнітів де постійно перебувають маси людей. Створити такий акцент з житлової забудови, яка завжди відіграє фонову роль, не вдається. Тут більше значення належить житлово-громадським, готельним комплексам, бізнес-центрам, багатофункціональним комплексам соціально-культурного обслуговування. Часто ці функції поєднуються і взаємодоповнюють одне-одного в структурі громадського центру міста.

Важливими чинниками, що впливають на формування містобудівних ансамблів громадських центрів, є умови і обмеження щодо регламентів забудови в ареалах історико-архітектурних охоронних зон. Як відомо з положень історико-архітектурних опорних планів наших великих міст, в них діють суворі регламенти щодо висотності забудови (збереження небокраю по так званій «блакитні лінії»), парцеляції - пропорційне членування, пластика і фактура фасадів. Ці обмеження є обов'язковими для виконання і потребують обов'язкового узгодження відповідними науково-методичними органами містобудівного та пам'ятко-охоронного контролю.

Однак, також зростають вимоги щодо якості і комплектності послуг нових готельних комплексів в історичній забудові, а також необхідності дотримання суворих типологічних вимог до забезпечення гостей автостоянками, широким спектром сервісних функцій, в тому числі і інформаційно-бізнесового характеру. Сучасні готелі стали багатофункціональними комплексами, виконують також функції бізнес-центрів і конференц-залів, а також як тимчасове житло для переміщених осіб.

Розвиток і трансформація типології готельних комплексів за останні 30 років відбувався під тиском стрімких ринкових реформ, що в результаті наблизило нашу сферу готельних послуг до європейського рівня. Соціально-економічні чинники також впливають на сучасні тенденції формування, розвитку і трансформації архітектури готельних комплексів.

Формування готельної інфраструктури в межах історичного середовища є складним архітектурно-містобудівним завданням, що вимагає ретельного врахування чинних обмежень, встановлених для збереження культурної спадщини. Ці обмеження носять багаторівневий характер і охоплюють правові, функціонально-планувальні, архітектурно-композиційні та екологічні аспекти.

В історичних містах України, таких як Київ, Львів, Одеса, Чернігів, Чернівці і інших, нова забудова в центральних частинах обмежується положеннями Закону України «Про охорону культурної спадщини»[7], а також місцевими нормами щодо статусу охоронних зон історичної забудови у межах історико-культурних заповідників. Зокрема, відповідно до статті 32 цього Закону, будь-яке нове будівництво у межах зон охорони пам'яток можливе лише за наявності погодження науково-проектної документації з обов'язковим урахуванням вимог щодо масштабності, стилістики, використання матеріалів, а також недопущення візуального чи фізичного домінування об'єкта над існуючим історичним середовищем.

У межах об'єктів, включених до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО (наприклад, ансамбль Києво-Печерської лаври та Софії Київської), діє додаткове міжнародне регулювання, що обумовлює дотримання принципу автентичності та цілісності середовища[8]. Згідно з «Постанова щодо охорони культурної спадщини» [6], у буферних зонах цих об'єктів заборонено будь-яке висотне домінування новобудов, а також зміна історично сформованого ландшафту, візуальних осей та силуетних ліній. Особлива увага приділяється збереженню панорамного сприйняття сакральних домінант, що є маркерами ідентичності міського ландшафту.

Додаткові обмеження стосуються обсягу і щільності забудови, розміщення підземних паркінгів, транспортного навантаження на вулично-дорожню мережу, що є критичним чинником у випадку реконструкції чи нового будівництва

готелів у щільній історичній забудові. При проєктуванні готелів в умовах охоронних зон необхідно орієнтуватися не лише на архітектурно-естетичні критерії, а й на збереження соціального й культурного балансу середовища. Важливими є також правила включення готельних об'єктів у локальну інфраструктуру без порушення історично сформованої структури кварталів та внутрішньої мережі пішохідного та вуличного простору [10].

Візуальні характеристики нових будівель повинні відповідати вимогам до збереження архітектурного контексту, фактури матеріалів оздоблення фасадів, кольорової палітри. Це потребує глибокого історико-архітектурного аналізу оточуючої забудови, стилістики і типології віконних прорізів, покрівель, елементів декору, а також узгодження нової споруди з емоційно-символічним навантаженням простору. Відповідно до попередніх досліджень [9-11], ефективною стратегією у таких випадках є адаптивне використання вже існуючих будівель під готельні функції за умови мінімального втручання в об'ємно-просторову структуру об'єкта.

В недалекому минулому, з другої половини 20 століття, в радянський період розвитку України, готелі відігравали роль вітрини досягнень країни для іноземних туристів і джерела валютних надходжень до бюджету. В цей період (1950-1990 рр.) була створена ціла мережа великих готельних комплексів для іноземних туристів підпорядкованих АТ «Інтурист». Такі готелі на центральних вулицях і майданах великих міст, в історичних місцевостях і часто ставали візитівками міст і країни в цілому, вони будувалися за індивідуальними проєктами видатних архітекторів (в Києві це: Єлізаров В.Д., Чмутіна Н.Б., Мілецькій А.М. та інші)[12].

Початок 60-х років характеризувався, як епоха «відлиги» в радянській історії, країна потроху відкривалася до зовнішнього світу, пожвавився міжнародний туризм, «залізна завіса» трохи припіднялася ненадовго. Розвиток туризму потребував нових сучасних готелів великої місткості, від 500 до 1000 і більше місць. Приплив туристів забезпечувався масою транспортних засобів: автобуси, поїзди, пароплави і літаки (основною частиною цих туристів були «гості з соцтабору»).

При цьому, готелі мережі «Інтурист» були недосяжні для звичайних радянських громадян, для співвітчизників існувала мережа готелів 2 сорту: «Золотий колос», «Дім колгоспника» при ринках і виставках «досягнень», «Турист» при вокзалах і відомчі готелі. Зрештою, і в них частіше можна було зустріти стаціонарне оголошення на стійці адміністратора – «Мест нет» (звичайно, російською мовою, не церемонячись з місцевим населенням).

Зі здобуттям незалежності України і початком економічних реформ, коли готелі перейшли в приватну або корпоративну власність, потік організованих

іноземних туристів припинився. Настали ринкові умови існування для економіки готельного господарства і раптово з'явилися місця в раніше недосяжних готелях! Клієнт готелю отримав право і можливість оселитися на будь-який строк зовсім без «броні» і навіть без документів про відрядження. Цей чинник спонукав багатьох підприємців будувати, реконструювати і розвивати інфраструктуру готелів. З'явилися невеликі придорожні готелі, готелі-пароплави, заміські готельні комплекси, почали пристосовувати занедбані житлові будинки під готелі, настала епоха масових реконструкцій історичної забудови.

Щодо великих готелів з радянського минулого, то вони після приватизації теж на короткий час отримали «друге дихання», набули додаткових функцій (казино, нічні клуби інші). Але, процес реформування туристичної галузі змушує менеджмент готелів до трансформації планувальної структури для нових потреб. Всі існуючі готелі пройшли бурхливий період пристосування під умови ринку.

Так, в ГК «Либідь» в 1990-х роках існували кілька казино, нічний клуб, офіси банків, офіси вітчизняних і іноземних фірм. Великі зали ресторанів, багато декорованих в національному стилі для інтуристів, тепер стали не потрібні, потоку організованих туристів, яких забезпечувало АТ «Інтурист» своїми автобусами і пароплавами, тепер не стало і готелі виживали, як могли в основному за рахунок оренди приміщень під офіси і конференц-зали.

Тим не менше, знаходилися ентузіасти і в 1990-х роках, які в умовах гіперінфляції ризикували отримувати кредити і вкладати кошти в розвиток готельної інфраструктури, але через економічні труднощі, конфлікти щодо власності, земельні питання та недосконале пам'ятко-охоронне законодавство, були вимушені згорнути свою діяльність або диверсифікувати між кількома конкурентами. Така доля спіткала готель в «Замку Річарда» на Андріївському узвозі (недобудований), готель «Ренесанс» - колишній «Лейпциг» на Володимирській,³⁹ (недобудований), а готель «Андріївський» на Воздвиженській,⁶⁰ поділений на різних власників, але працює. Вітчизняних інвесторів не цікавлять «довгі гроші» - отримання невеликого але постійного прибутку на протязі довгого часу, а скоріше цікавить швидка реалізація нерухомості через продаж, тому так бурхливо зросло будівництво комерційного житла.

Що стосується готельної інфраструктури, то з часів пандемії основна увага операторів готелів була спрямована на обслуговування бізнес-туристів, широке розповсюдження отримала реконструкція великих залів ресторанів під конференц-зали з особливим нахилом на внутрішню трансформацію з використанням мобільних перегородок, складних меблів і багатоцільових технічних засобів (досвід автора по реконструкції ГК «Либідь» в м. Києві).

Гарним прикладом вдалої реконструкції і оновлення може слугувати приклад колишнього готелю «Україна» (Інтурист) в «Прем'єр Палас Київ» на бульварі Шевченка[14]. Готель виріс в об'ємі і збагатився додатковими функціями, набув статусу п'ятизіркового.

Як свідчить досвід формування ансамблів київських майданів: площі Перемоги з готелем «Либідь», площі Слави з готелем «Салют», Європейської - готель «Дніпро» та багато інших, готелі виступають важливими елементами містобудівної структури, що значною мірою впливають на урбаністичне середовище великих міст. Вони часто є ключовими об'єктами забудови великих площ, головних вулиць міста, житлових районів і навіть загальноміських центрів, слугуючи своєрідними просторовими орієнтирами, магнітами тяжіння для інших економічних і соціальних функцій. Це особливо актуально для готельних комплексів, які мають велику місткість і активно формують міський простір та впливають на туристичну привабливість міста. Водночас, висока містобудівна значимість готельних комплексів, як містобудівних домінант, вимагає особливого підходу до архітектурно-просторових рішень.

В аспекті функціональної типології великі готельні комплекси виходять за рамки однієї функціональної приналежності і стають багатофункціональними громадськими спорудами з широким спектром закладів громадського обслуговування, розрахованих не тільки на гостей, але і на населення міста.

Функціональне різноманіття готельних послуг дає можливість широкої планувальної і технологічної інтерпретації в ході архітектурного проектування таких готелів[4].

Питання реконструкції та проектування готельних комплексів досліджувалися багатьма вченими та архітекторами. У низці публікацій Брідні Л.Ю. ґрунтовно розглянуті особливості реконструкції готелів, зведених за типовими проєктами [1-3]. Окрему увагу приділено питанням проектування та реконструкції бізнес-готелів, зокрема в статтях колег: Яновицького Є.Л., Селиванова О.І., Галак К.Т. [17, 18].

Простежимо основні тенденції в проектуванні готелів в історичному середовищі на прикладах з професійного досвіду авторів статті.

Готельний комплекс «Андріївський» (роки проектування 1991-1994, реалізація 1993-1995 рр., КиївЗНДІЕП - КПТАМ «Арх-Дизайн Бюро», архітектор Приймак В.В.).

Початок проектування об'єкту збігся з періодом соціально-політичної трансформації в Україні і початком економічних реформ. Так трапилося, що початок проектування прийшовся ще на період роботи автора (Приймака В.) в КиївЗНДІЕПі, а завершення стало однією з перших моїх робіт у власному бюро. Це був вже приватний готель, який виник в ході реконструкції історичної

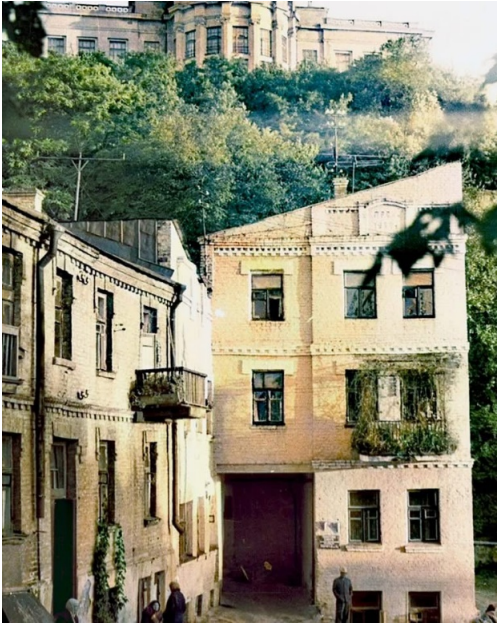
житлової забудови кінця XIX початку XX століття. Це частини кварталу з внутрішнім двором. Комплекс складається з кількох корпусів (А, Б і В – реконструкція, Г і Д – нове будівництво) по вул. Воздвиженській, 60. Проєктом було передбачено підсилення конструктивних елементів, надбудова мансардних поверхів і прибудова нових корпусів під номерний фонд готелю.

Щільність забудови кварталу на розі вул. Воздвиженської і Андріївського узвозу та складні геологічні умови спонукали нас до виконання заходів щодо утримання схилу для реалізації проєкту. Конструктивною особливістю об'єкту стало використання металевого каркасу і монолітних перекриттів. Жорсткість каркасу забезпечувала стійкість оточуючої забудови, що притулялася до нього і слугувала основою для четвертого корпусу (9-поверхового корпусу Г). Ця стратегія демонструє кмітливість і винахідливість інвесторів і проєктувальників, які наштовхнувшись на перепону для реконструкції, знаходили шляхи досягнення поставленої мети і покращення стану оточуючої забудови.

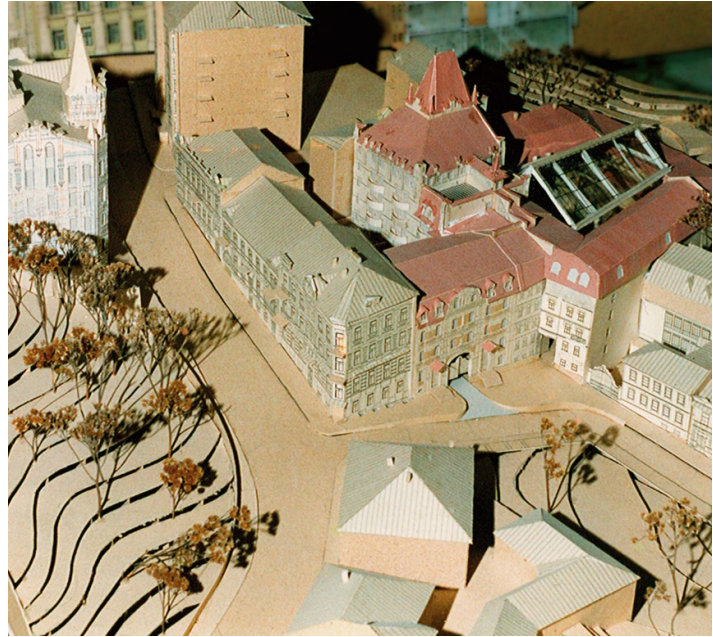


Рис.1. Розгортка по вул. Воздвиженській. Панорама історичного контексту. Готельний комплекс «Андріївський» (1991-1995 рр., КиївЗНДІЕП - КПТАМ «Арх-Дизайн Бюро», автор - архітектор Приймак В.В.). Фото з власного архіву Приймака В.В.

Ключовим мотивом архітектурної інтерпретації об'ємів цього готелю став прийом «контекстуалізму» - підпорядкуванням пластичної трактовки членування фасадів, деталей і образного вирішення масштабу історичної забудови[15]. Основними пластичними характеристиками фасадів прийнято існуючий в оточуючій забудові ритм побудови вікон, пластика і масштаб стін, пілястр, нахилу і матеріалу дахів, характерних деталей, особливостей пофарбування і опорядження фасадів в підпорядкуванні домінуючим в забудові будинку «замок Річарда» та Андріївської церкви (мал.1).



а. Фото кварталу до реконструкції



б. Проєкт реконструкції (фото з макету)

Рис. 2. Воздвиженська, 60. Реконструкція кварталу з будівництвом готелю «Андріївський». 1995. Фото з архіву автора - Приймака В.В..

Проєкт був остаточно узгоджений вже в процесі будівництва, яке в основному завершено в 1995 р. Подальші його трансформації під час експлуатації були вже в наступні роки. Якість матеріалів і будівництва на початку 90-х років була доволі низька, що зараз наочно відображається в стані фасадів і дахів. Однак прийняті нами прийоми нюансного входження нового значного об'єму в контекст історичної забудови з алюзіями до стилістики місцевої домінанти – «Замку Річарда», без прямого цитування, видаються вірними і перевіреними часом. Готель увійшов в панораму міста органічною частиною і здається що був там завжди (мал.2).

На початку 1990-х забудова в урочищі Гончари-Кожум'яки ще була відсутня, і тільки тепер ця ділянка міста завершена в традиціях історизму, але на жаль втрачено колорит автентичності цього історичного району.

Цікавим прикладом є досвід автора по створенню готелю на основі реставрації, реконструкції, переобладнання і пристосування пам'ятки архітектури по вул. Сагайдачного, 29 – в будинку середини ХІХ століття. Будинок є пам'яткою архітектури національного значення, розміщений в межах ДІАЗ «Стародавній Київ», в І зоні охорони з найжорсткішими регламентами щодо висоти і обсягів забудови. Фасади історичного будинку виходять на три стародавні вулиці Подолу: Андріївську і Покровську і Сагайдачного (мал.3).

Під час будівництва метро відкритим способом в 1960 роках під вул. Сагайдачного будинок було частково зруйновано і пізніше відновлено. Тому,

застосувавши складні інженерні і конструктивні рішення нами планувалося укріпити фасад і заглибитися під землю з метою створення мінімального паркінгу на 20 машин для гостей готелю і завантажувальних проїздів технологічного транспорту. Цокольний поверх набував функції фітнес клубу, побутових і технологічних приміщень ресторану, торгові приміщення з боку вул. Сагайдачного. Перший громадський поверх з вхідними групами і атриумом знаходиться вище з прямим входом через арку з вул. Андріївської. Таке рішення забезпечувало всі необхідні вимоги щодо класу обслуговування туристів. Житлові поверхи знаходяться вище, на 2, 3 і мансардному поверхах(мал.4). При розгляді проєкту науково-методичною радою Міністерства культури було дозволено надбудову мансардного поверху з реставрацією фасадів по прилеглим вулицям (автор проєкту реставрації Лосицький Ю.Г.) і пристосування будинку під готель згідно запропонованих нами рішень (мал.5).



а.



б.

Рис.3. Реставрація, реабілітація та пристосування нежитлового будинку та частковою реконструкцією прибудинкової споруди під готель з приміщеннями торгово-громадського призначення на вул. Петра Сагайдачного, 29 (літера "А" "Б") у Подільському районі м.Києва. Розгортка(а), історико-містобудівний план міста і генплан готелю. Креслення з власного архіву автора проєкту

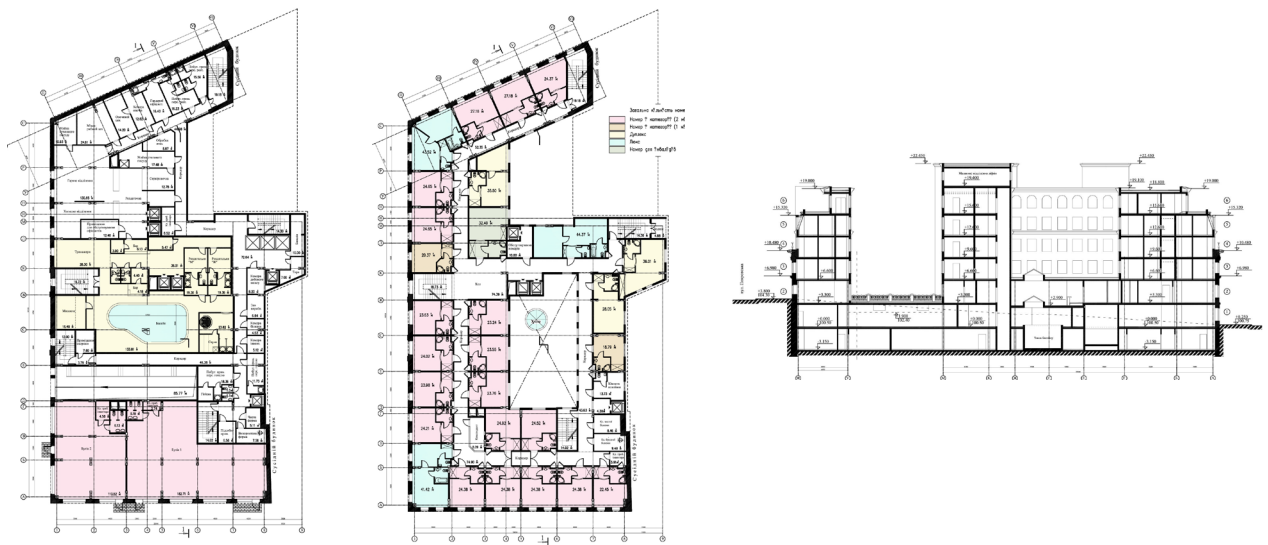


Рис.4. Поповерхові плани і розріз по атриуму готелю. Креслення з власного архіву автора проекту

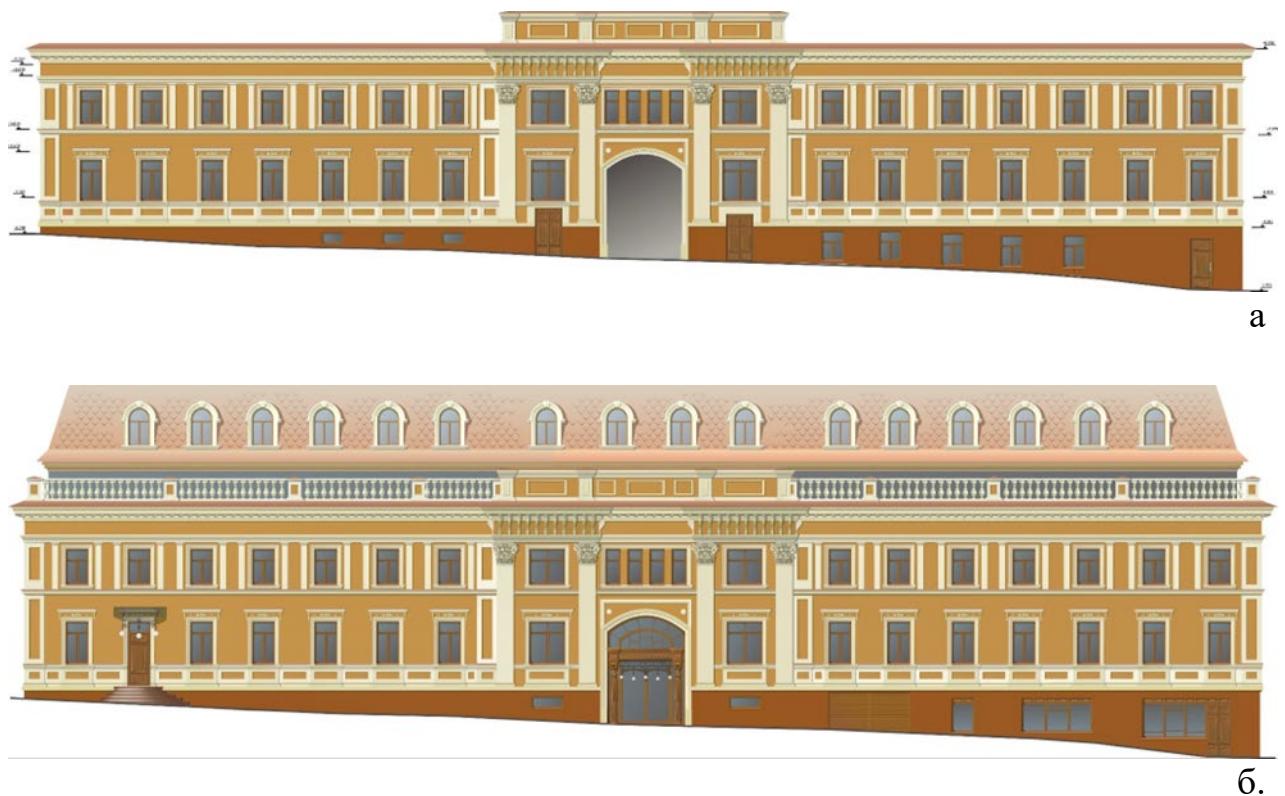


Рис. 5. Фасади по вул. Андріївській; а - проєкт реставрації; б - надбудова аттіка і мансарди. Креслення з власного архіву автора проєкту

Наступний приклад проєктування готелю в пам'ятко-охоронній зоні - готель "Radisson Blu Hotel", розташованого за адресою вулиця Братська, 17-19 у Подільському районі Києва (проєктувальник - фірма «Дижон», 2012 р. за участю

архітекторки Грінченко Т.І.). Ділянка об'єкта розміщена в кварталі обмеженому вулицями Братська, Іллінська, Контрактова площа, Сагайдачного, Борисоглібська (мал.5). Умови реконструкції історичної забудови спонукали завершити фасадну забудову кутової частини в єдиному фасадному об'ємі. Тому, при проєктуванні готелю було проаналізовано візуальні комунікації в його оточенні, щоб нове будівництво не внесло дисгармонійних дисонансів в історичне середовище.



а.



б.

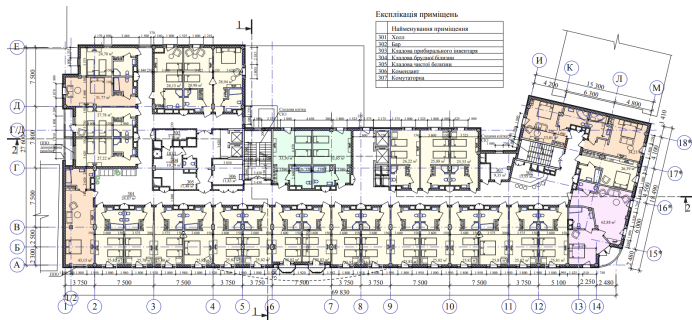
Рис.6. а - схема генплану, б - просторова модель кварталу. Проєктувальник - фірма «Дижон», 2012 р. Креслення з власного архіву авторів проєкту.

Обране авторами кутове завершення будинку готелю з акцентним елементом на даху створює завершену композицію забудови кварталу. Головний вхід розміщено заглиблено з боку вул. Братської, технологічні проїзди з внутрішньо квартального двору. Прийнята поверховість відповідає існуючим в оточенні сусіднім будинкам і шкодить панорамі цієї частини Подолу.

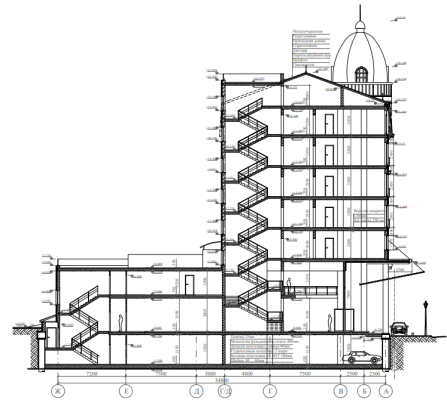
На цьому прикладі можна проаналізувати признаки інтеграції нової споруди готелю в історичну забудову міста. Сучасний Поділ відомий своїми кав'ярнями, барами, клубами та мистецькими просторами, однак протягом попередніх століть цей район був центром ремісницької діяльності і промисловості, а в середньовіччі тут знаходився і адміністративний центр Києва. Тому, розвиток і модернізація історичної забудови є актуальною проблемою містобудівного розвитку і охорони історичної спадщини міста.



а.



б.



в.



г.



д.

Рис.7. Аналіз візуальних комунікацій району забудови. Розгортки по прилеглим вулицям (а). План типового поверху (б), розріз (в), фото з особистого архіву (г, д) Проєктувальник - фірма «Дижон», 2012 р. Креслення та фото з власного архіву авторів проєкту.

Містобудівна структура Подолу неоднорідна, трапляються деякі незавершені фрагменти квартальної забудови, що стало наслідком або зміною соціально-економічних умов, як після визвольних змагань початку ХХ століття, так і в результаті пізніших військових руйнувань, будівництва метро відкритим способом і інших катаклізмів. Така ситуація спостерігалася і на ділянці будівництва цього готелю.

На розі вул. Братської і Ілінської, що примикають до Контрактової площі утворився розрив забудови з просторовим проваллям в глибину двору за будинком Подільської РДА. Останніми роками в районі спостерігалась активна реконструктивна діяльність з метою заповнити втрачені частини містобудівної тканини. Часто це відбувається за рахунок нових житлових і громадських комплексів (мал.7).

Так і на ділянці розташування готелю авторами було створено кутову композицію, що замкнула фасадну лінію забудови вул. Братської та Ілінської, активно позитивно вплинуло на просторову композицію Контрактової площі.

Об'ємно-планувальні рішення були прийняті на основі історико-містобудівного обґрунтування та аналізу оточуючої забудови. Згідно з проєктом, готель примикає до адміністративного будинку Подільської районної державної адміністрації та житлового будинку, який є пам'яткою архітектури XIX століття, розташованого на вулиці Братській. Також готель межує з будинком Національного банку України, утворюючи своєрідну форму двору, характерну для архітектурної історії Подолу.

Висота та масштаб будинку відповідають архітектурному контексту цієї частини Подолу. Тракткування фасадів тяжіє до класичного стилю з цитуванням елементів стилю модерн. Готель має висоту 6 поверхів з антресольним 2 поверхом, що утворює двосвітній вестибюль головного входу. На перших поверхах розміщені лобі готелю, конференц-зал, службові та адміністративні приміщення, а також SPA-комплекс і ресторан. Готель забезпечено підземним паркінгом.

Візуальне сприйняття готелю та його силуету по вулицях Ілінській і Братській не дисонує з навколишньою забудовою, що підтверджено аналізом візуальних зв'язків навколо кварталу(мал.7,а).

Проєкт готелю “Radisson Blu” на Подолі є одним з прикладів інтеграції сучасної архітектури в історичну забудову, що дозволяє зберегти унікальний характер Подолу та забезпечити його подальший розвиток. Однак, необхідно продовжувати ретельно контролювати висоту та масштаб нових об'єктів, щоб уникнути негативного впливу на панораму міста та зберегти історичну цілісність Подолу, створити збалансоване середовище, яке не лише відповідає сучасним вимогам, але й зберігає культурну спадщину для майбутніх поколінь.

Таким чином, можемо констатувати що проєктування в пам'ятко-охоронних зонах вимагає врахування численних факторів, що впливають на збереження культурної спадщини, історичного контексту та екологічних аспектів.

Для успішного виконання цього завдання пропонуємо дотримуватися низки ключових принципів та етапів, які можуть бути включені в методику «середовищного підходу» до проєктування в історичних зонах.

Можна навести основні етапи реалізації середовищного проєктування готелів в зонах охороняемого ландшафту і історико-архітектурних охоронних ареалах, а саме наступні моменти:

1. Аналіз просторового контексту. На підготовчому етапі - вивчення історичного середовища в якому проєктується об'єкт, його архітектурних особливостей, а також соціокультурного контексту місцевості. Це дозволяє зрозуміти, як об'єкт вписується в історичне середовище і яким чином його можна інтегрувати в історичну забудову.

2. Визначення історико-архітектурних обмежень, законодавчих та нормативних регламентів, що регулюють забудову в пам'ятко-охоронних зонах. Це дозволяє уникнути порушень та забезпечити відповідність проєкту чинним регулятивним документам.

Наявність цінного ландшафту і екологічні обмеження природніх домінант (річка, пагорби, схили) дозволяє визначити зони охорони на ділянці території, що допомагає мінімізувати негативний вплив об'єкту на навколишнє середовище.

3. Містобудівне планування має наслідувати історично укладену морфологію, в даному випадку - квартальну забудову. Рішення генплану і функціональне зонування території мають враховувати, як нові, так і існуючі об'єкти, дозволяти раціонально організувати простір та забезпечити його ефективне використання.

Транспортна інфраструктура, підходи відвідувачів і обслуговуючого транспорту не повинні завдавати незручностей для мешканців оточуючої забудови, зберігати існуючий вільний доступ до всіх навколишніх будинків. Проєктування транспортних маршрутів та пішохідних зон повинно вестись з урахуванням безпеки та зручності для мешканців і туристів є важливим аспектом, який впливає на загальну якість життя в районі.

4. Архітектурні рішення фасадів, пластика і членування стін, наявність деталей що наслідують прийоми історичної забудови використовуються для нюансного входження в історичний контекст. Розробка нових будівель у стилістиці існуючого архітектурного середовища дозволяє зберегти просторову цілісність історичного району.

5. Участь суспільства при обговоренні проєкту - необхідний етап залучення місцевих жителів до процесу адаптації нових споруд в соціально-культурний контекст міста. Консультації з місцевою громадою, забезпечують врахування їхніх потреб та думок допомагає створити проєкт, який буде прийнятий позитивно та відповідатиме інтересам населення.

6. Інноваційні технологічні рішення забезпечують інклюзивність споруди для людей з обмеженими можливостями для забезпечення доступності об'єкта для всіх категорій населення.

Визначені нами принципи також знайшли своє застосування і в учбовому процесі при розробці магістерського проєкту готелю на 500 місць в умовах охороняемого ландшафту і ареалу історичних пам'яток національного значення - у підніжжя Дитинця в м. Чернігові (студентка Глонь І., 2025 р.). Цей учбовий проєкт став цікавим прикладом середовищного проєктування в зоні цінного природного та історико-архітектурного ландшафту. Сподіваємось цей досвід буде гарним методичним прикладом для студентів архітекторів.

Аналіз історичного контексту - необхідний етап для прийняття рішень. Чернігів - це важливий культурний і туристичний центр України, що має значний потенціал для розвитку внутрішнього туризму. Однак через війну з Росією інфраструктура міста, зокрема готельна, зазнала суттєвих втрат – станом на 2024 рік функціонує лише п'ять готелів. Це не відповідає зростаючому попиту: понад 50% українців подорожують всередині країни, обираючи нові напрямки, зокрема Чернігів. Будівництво нового готелю на 500 місць є стратегічно важливим кроком для розширення туристичної інфраструктури, створення робочих місць і підвищення інвестиційної привабливості регіону. Такий проєкт також дозволить реалізувати сучасні архітектурні рішення з урахуванням енергозбереження, екологічності та доступності, що сприятиме відновленню та сталому розвитку міста.

Для проєктування готелю обрано ділянку в місті Чернігів, у підніжжі Дитинця – осередку пам'яток архітектури національного значення. Локація має значний потенціал для розвитку туризму, має зручні транспортно-пішохідні зв'язки, в тому числі і водного транспорту. Проте, розташування ділянки в історичному центрі і прибережній зоні р. Десни зумовлює низку обмежень, що регламентуються чинними містобудівними нормами.

Відповідно до нормативних вимог, розташування нового будівництва в прибережній зоні річки Десни можливе з дотриманням водоохоронних зон: 100 м від річки та 50 м від затоки. З урахуванням містобудівної ситуації та охоронних зон Дитинця, висота готелю обмежена 21 метрами від «денної поверхні ґрунту» на плато Дитинця. З урахуванням розміщення нового готелю на нижній ділянці схилів під Дитинцем, з перепадом висот нижче від верхнього плато на 22 м. (на нижній відмітці плато +100 м, на верхній +122м від рівня моря) існує можливість тактовної акцентуації об'єму готелю. Композиції має отримати горизонтальний розвиток, щоб її об'єм не перевищував припустимі регламенти для центральної частини міста і не порушував ландшафтні характеристики (мал.8).

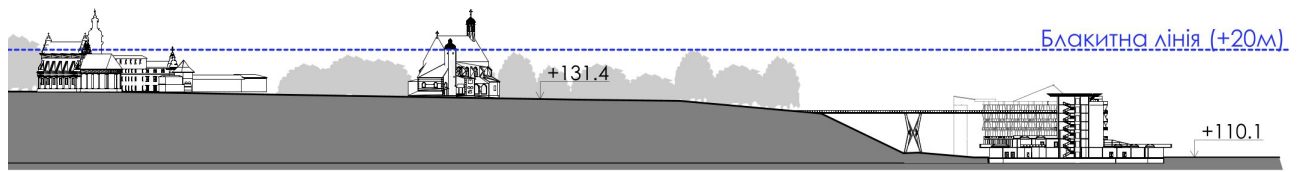


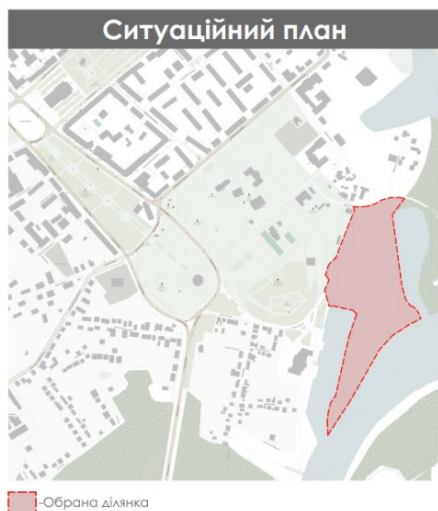
Рис. 8. Розріз по схилу від Дитинця до прибережної ділянки розміщення готелю. Дипломний проєкт студентки Глонь І.

Ділянка для будівництва готелю обмежена з Півночі схилом пагорба на якому розташований Дитинець, зі Сходу прибережними луками, з Півдня - річкою Десна та її затоками і з Заходу - гаванню річкового порту. Розташування привабливе для туристів – в безпосередній близькості до пам'яток архітектури і рекреаційної зони біля річки, з мальовничими краєвидами та зручною транспортною доступністю. Планувальна організація ділянки підпорядкована принципу функціонального зонування з чітким поділом на громадську, рекреаційну та господарчу частини. Центральне місце займає головна будівля готелю, розміщена симетрично відносно вхідної осі, з виразним архітектурним силуетом, який гармонійно вписується в оточення. На території передбачено зони активного та пасивного відпочинку: майданчики, кафе, мотузковий парк, пляж, що формують повноцінне середовище для перебування відвідувачів.

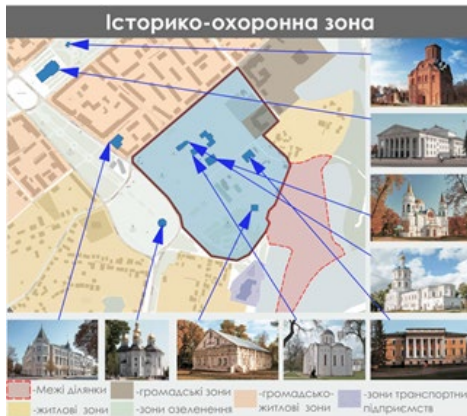
Генеральним планом території готельного комплексу передбачено чітку організацію транспортного і пішохідного руху відповідно до чинних норм. Для забезпечення безпечного та безперервного транспортного обслуговування передбачено два повноцінні в'їзди та виїзди: один – основний, для гостей, другий – службовий, для технічного транспорту, доставки і персоналу (мал.9).

Функціонально-планувальна структура готельного комплексу забезпечує сполучення різних функціональних зон навколо атриумів через коридори та багаторівневий пасаж, що дозволяє легко переміщатися між основними частинами будівлі. Вертикальні комунікації здійснюються через сходові клітки та ліфти, що забезпечують зручний доступ до всіх поверхів комплексу.

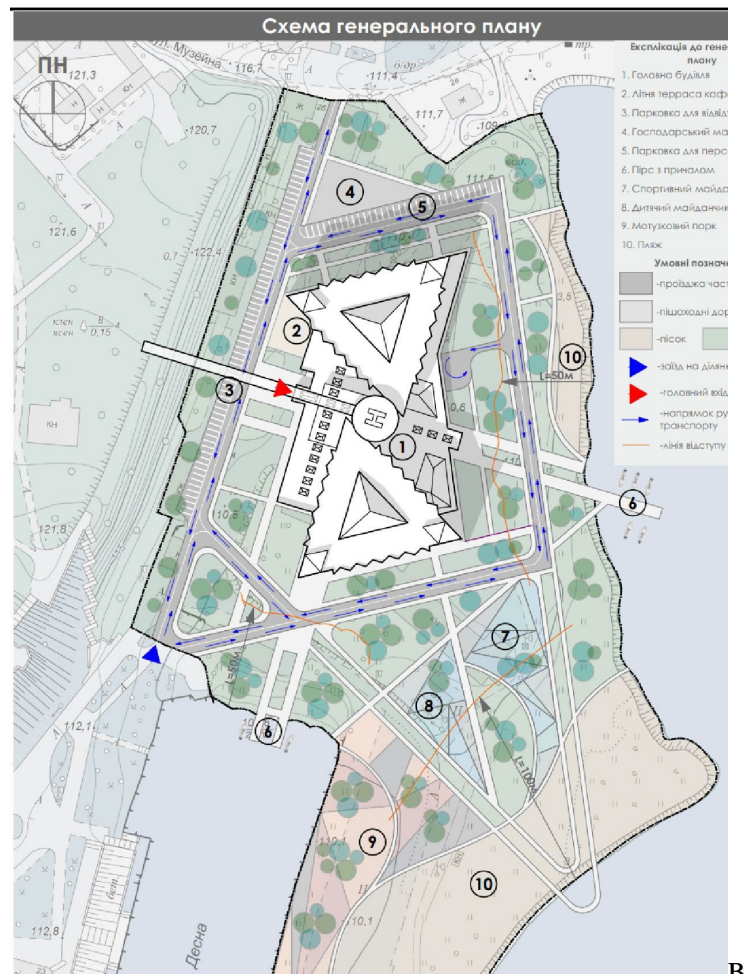
На першому поверсі розташовані ключові функціональні зони – вхідна вестибюльна група, кафе, спортивно-оздоровча зона, а також бізнес-центр. Другий поверх відведено під комерційні приміщення, що виконують допоміжні функції. Третій, четвертий, п'ятий і шостий поверхи призначені для розміщення гостей і включають номери різних категорій, що забезпечують комфорт і привітність. Всі функціональні зони будівлі візуально зв'язані двома атриумами, що простягаються від першого до шостого поверху. Завдяки цьому з галереї, що оточує атриуми, відкривається вид на інтегрований простір, що створює відчуття простору і зв'язку між різними зонами.



а.



б.



в.

Рис.9. Ситуаційний план (а), схема історико-охоронних зон (б), генплан (в). Дипломний проєкт студентки Глонь І.

Архітектурно-просторові рішення проєкту ґрунтуються на принципах нюансних співвідношеннях архітектурних форм. Маса готелю такої великої місткості розвинута по горизонталі, не створює висотних домінант і гармонує з ландшафтом. Необхідний для композиції акцент зроблено лише на центральний комунікаційний вузол вертикального транспорту з майданчиком для туристичних гелікоптерів. Особлива увага приділена організації унікальних просторових елементів, таких як атріуми і пасажи, що не лише виконують роль освітлення та вентиляції, але й створює візуально взаємодію між різними рівнями будівлі. Це дозволяє об'єднати різні зони і сприяє створенню атмосфери відкритості та свободи в русі (мал.9).

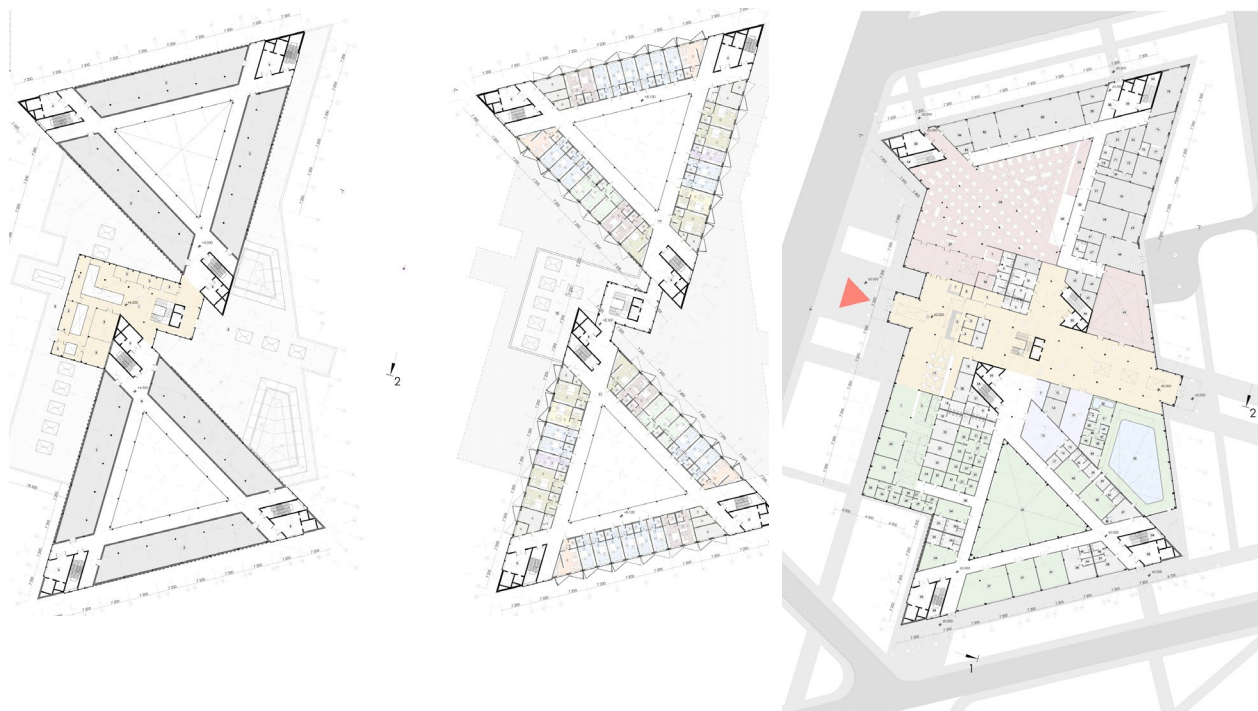
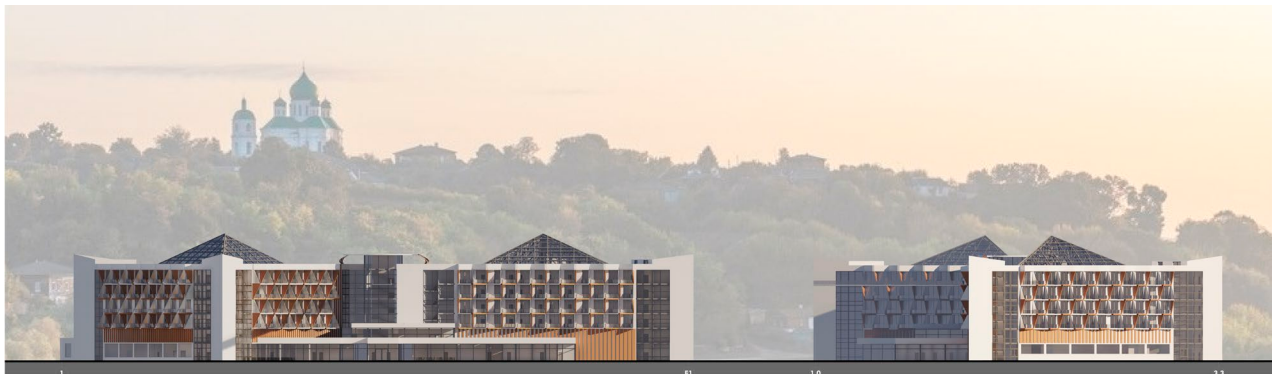


Рис.10. Поверхові плани. Дипломний проєкт студентки Глонь І.

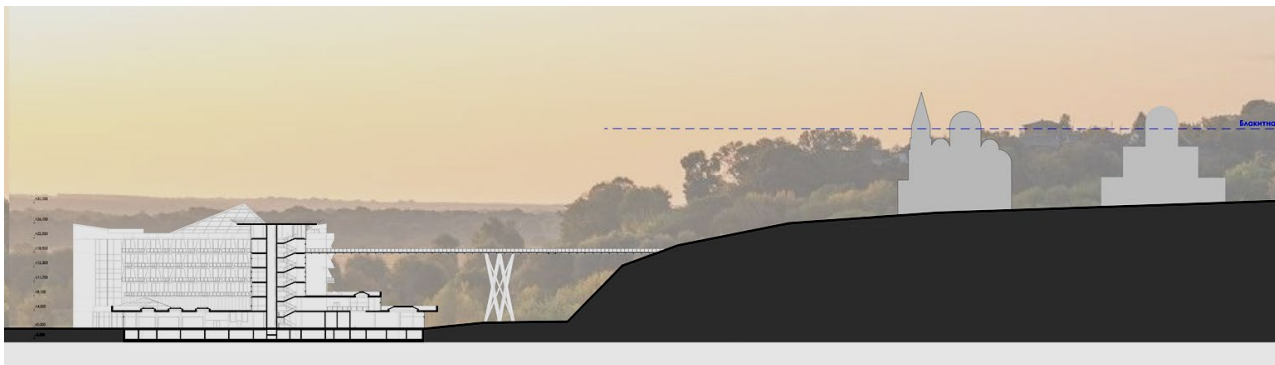
Атріумні готелі являють собою специфічну типологію готельних споруд, що характеризуються наявністю центрального простору – атриуму, який займає значну частину вертикального об'єму будівлі та забезпечує зв'язок між різними функціональними зонами. Атріум, як центральний простір, сприяє не лише організації природного освітлення внутрішніх приміщень, а й полегшує циркуляцію повітря, що має значення для енергетичної ефективності та комфорту. У конструктивному плані атриум є структуро-організуючим елементом, що надає будівлі відкритість і гнучкість у використанні простору.

Типологічні характеристики атриумних готелів[14] включають використання простору для інтеграції таких зон, як вестибюль, зона прийому гостей, кафе, ресторани, магазини, а також рекреаційні та відпочинкові зони. Завдяки вертикальній зв'язці, яку забезпечує атриум, можливе ефективне використання простору на всіх поверхах, що знижує потребу в складних вертикальних комунікаціях і забезпечує візуальну відкритість між різними рівнями будівлі. Це, своєю чергою, має позитивний вплив на сприйняття будівлі гостями, сприяючи відчуттю простору, легкості та прозорості.

Водночас, з архітектурної точки зору, атриумні готелі забезпечують гармонійне поєднання естетичних і функціональних вимог, створюючи інтер'єри з високими експлуатаційними характеристиками. Завдяки інноваційним конструктивним рішенням атриумні готелі ефективно інтегрують природні елементи, такі як світло і повітря, а також розширюють традиційну роль готелів як тимчасових місць проживання.



а.



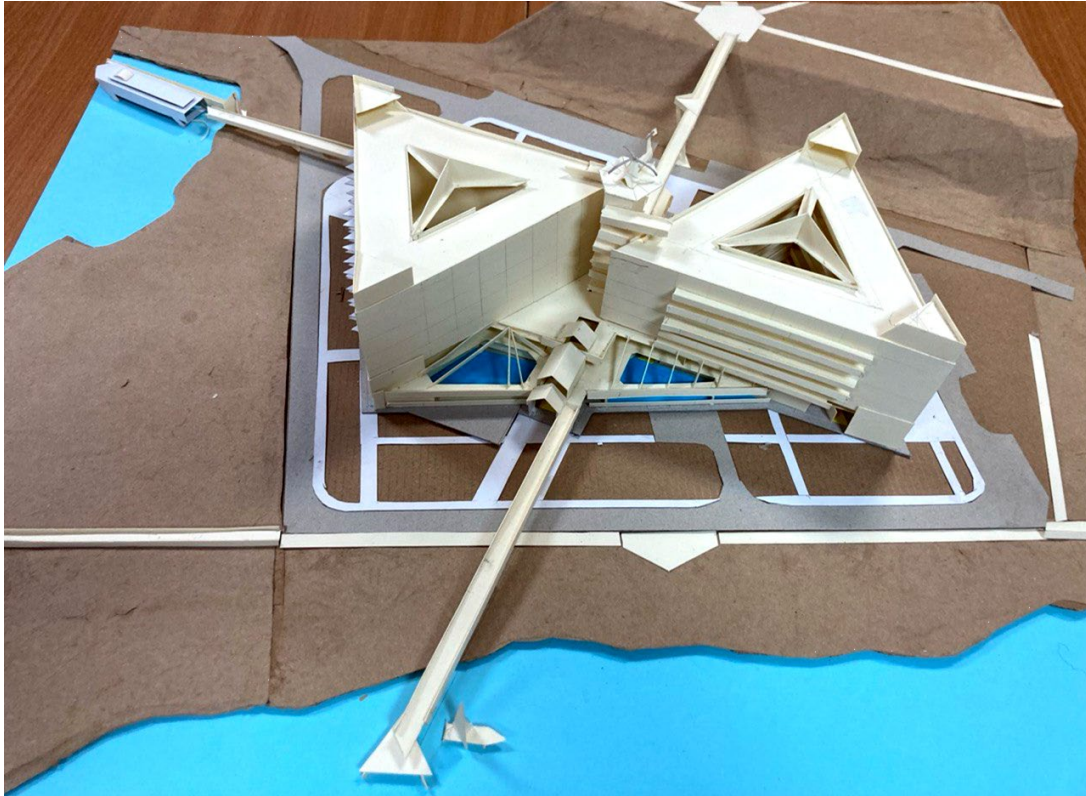
б.

Рис.11. Фасади (а), розріз (б). Дипломний проєкт студентки Глонь І.

Архітектурне вирішення фасадів готелю ґрунтується на поєднанні сучасних дизайнерських підходів та функціональної доцільності. Фасади будівлі членуються відповідно до внутрішнього функціонального зонування, з чітко вираженим ритмом балконних виступів та панорамних вікон, що формують горизонтальний і вертикальний модулі (мал.11).

Членування фасаду також виконує сценарний задум – орієнтує відвідувачів у просторі на основні історичні і ландшафтні орієнтири. Додатковим композиційним елементом є атриумне застелення, що об'єднує простір від першого до шостого поверху.

Планувальна структура готелю має комбіновану модульну сітку на співкоординатії гексагонального і ортогонального модулів, що підвищило планувальну гнучкість і компактність готелю.



А



Б.

Рис.12. Фото з макету (а)та візуалізація(б) розміщення готелю в природньому оточенні. Дипломний проєкт студентки Глонь І.

Планувальні рішення готелю відзначаються високою функціональною цілісністю та компактністю. Загальна місткість готелю становить 500 місць, при

середній поверховості. Загальна висота готелю не перевищує регламентних обмежень 20 м від денної поверхні плато Дитинця (мал.8,11).

Інтегровані світлові ліхтарі, розташовані на покрівлі, виконують подвійну функцію: вони природно освітлюють внутрішні приміщення на всіх рівнях і зменшують потребу у штучному освітленні в денний час, що сприяє зниженню енерговитрат. Такий підхід свідчить про орієнтацію проєкту на сучасні принципи сталого розвитку та енергоефективності (мал.12).

Висновки і рекомендації.

Таким чином, при належному обґрунтуванні, готелі можуть бути розміщені в наближених до історичного центру ареалах. Таке розташування забезпечує зручність доступу для туристів та бізнес-подорожуючих завдяки зручному транспортуванню та близькості до культурних і адміністративних центрів. Однак, з огляду на регламенти щодо історико-архітектурних охоронних зон, на перспективу рекомендується децентралізувати готельну інфраструктуру, із переміщенням готелів на околиці або в прилеглі до центру міста території.

Розвиток готельної інфраструктури має бути тісно інтегрований у загальну стратегію містобудівного розвитку, що дозволяє ефективно використовувати потенціал території та задовольняти потреби різних груп користувачів[16].

Не менш важливим є правове забезпечення таких трансформацій. Проєктна документація повинна проходити експертизу з боку органів охорони культурної спадщини на місцевому та державному рівнях. У разі необхідності створення проєктів у межах історичних ареалів потрібне узгодження відповідних департаментів міста, що забезпечує дотримання національних стандартів у сфері збереження спадщини.

Обмеження, що накладаються на готельну забудову в історичному середовищі, формують комплекс умов і обмежень, спрямованих на збереження ідентичності міського простору. Врахування таких обмежень не тільки забезпечує правомірність проєктних рішень, але й сприяє формуванню більш сталого, гуманного та контекстуально вмотивованого архітектурного середовища.

Готельні комплекси виступають важливим елементом структури громадського центру міста, адже забезпечують необхідну інфраструктуру для прийому туристів, бізнес-делегацій та інших відвідувачів. Однак, формування готельних будівель у такій чутливій міській зоні потребує врахування комплексу містобудівних чинників.

На нашу думку, при проєктуванні готелів в ареалах історичної забудови слід дотримуватися наведеного вище середовищного підходу.

Особливу увагу слід приділяти питанням масштабності та силуету забудови. Готель у центрі міста не повинен домінувати над історичним середовищем, а навпаки – органічно доповнювати існуючу забудову, підтримуючи її масштаб і пропорції. Вибір архітектурної стилістики залежить від містобудівного контексту щодо взаємодії із пам'ятками архітектури.

Сучасні підходи до проєктування готелів вимагають застосування принципів сталого розвитку: використання енергоефективних технологій, організація зелених дахів та фасадів, інтеграція громадських просторів у структуру готелю. Такі рішення підвищують якість середовища, роблячи його комфортним як для мешканців, так і для гостей міста.

Архітектура готелів у громадському центрі має бути орієнтована не лише на зовнішню естетику, але й на створення внутрішнього середовища, що стимулює соціальну взаємодію. Громадські простори готелів (лобі, ресторани, конференц-зали) часто виступають місцями громадської активності населення міста і повинні бути відкритими для широкого кола користувачів [2].

Рекомендації щодо максимальних висот забудови, дотримання регламентів «блакитних» і «червоних» ліній, а також збереження панорамних візуальних зв'язків у межах історичних ареалів визначаються пам'ятко-охоронними та містобудівними умовами і обмеженнями, а саме:

1. Висотність забудови:

- Максимальна висота нових будівель у межах центральних історичних ареалів зазвичай обмежується 3-5 поверхів (близько 15–20 м) [2].
- У буферних (переходових) зонах допускається забудова до 9 поверхів (27-30 м від «денної поверхні» ділянки) за умови гармонійного поєднання з навколишнім середовищем.
- У зонах особливого регулювання забудови (навколо пам'яток національного значення) можливе обмеження висоти до 2–3 поверхів (8–12 м).

2. Відступи від червоних ліній:

- В разі необхідності збереження фасадної лінії забудови кварталу допускається планувальне положення об'єкту на «червоній лінії» (з мінімальним відступом до 1 м) для збереження фасадного фронту вулиці і існуючих інженерних мереж під тротуарами.
- Для забудови історичних вулиць відступи мають забезпечувати збереження панорамних візуальних коридорів.

3. Аналіз візуальних комунікацій району забудови:

- Нові об'єми мають забезпечувати візуальне домінування пам'яток архітектури в силуеті міста, панорамні та візуальні зв'язки [2,5].
- Забороняється перекриття видів на об'єкти культурної спадщини з основних вулиць, майданів, набережних.

4. Спеціальні обмеження згідно містобудівної документації:

- Матеріалами генеральних планів міст - розділом історико-архітектурно опорного плану міста, визначається висота нової забудови, яка не повинна перевищувати рівень історичних пам'яток, а панорамні зони повинні бути відкритими на 360°.

Застосування зазначених нормативних обмежень є обов'язковим при проєктуванні готелів у межах історичних ареалів. Відступ від встановлених правил призводить до втрати історичної автентичності середовища та негативного впливу на культурний ландшафт міста.

Таким чином, проєктування нових готелів в історичному середовищі вимагає дотримання суворих регламентних обмежень по висотності, масштабу, парцеляції і збереженні контексту забудови. При роботі з пам'ятками архітектури це ускладнено необхідністю проведення реставраційних робіт на об'єктах охорони. При новому будівництві готелів в історичному середовищі необхідно дотримуватися гармонійного поєднання нового і старого, щоб не створювати псевдоісторичну бутафорію і в той же час не нашкодити дисгармонійним втручанням.

Оптимізація проєктування готелів має базуватися на системному підході, який враховує потреби ринку, вимоги сталого розвитку, сучасні технологічні можливості та особливості функціонування готелів у контексті історичного міського середовища.

Список літератури:

1. Брідня Л., Глонь І., Троїцький І., Шкροгаль Б. Особливості архітектурно-планувальної організації готелів в історичній частині міст // BMC-2024 – International Scientific-Practical Conference of Young Scientists «Build-Master-Class-2024». Київ : КНУБА, листопад 2024. С. 99–100. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/c8c86e8a-fde8-421a-9fb4-1c3538605a12/content> (дата звернення: 24.04.2025).

2. Брідня Л.Ю. Особливості формування архітектури українських готелів радянського періоду будівництва (1917-1990 рр. XX ст.). *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2012. Вип. 31. С.326-342. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/b5b59a49-6a16-4ff3-a1fe-c4b181611411/content> (дата звернення: 24.04.2025).

3. Bridnia L., Hrinchenko T., Korol V., Maliiova O. Typical design in hotel architecture in Ukraine // The 3rd International scientific and practical conference “Technologies in education in schools and universities” (January 23–26, 2024). Athens, Greece : International Science Group, 2024. P. 15–22. URL: <https://isg->

konf.com/wp-content/uploads/2024/01/TECHNOLOGIES-IN-EDUCATION-IN-SCHOOLS-AND-UNIVERSITIES.pdf#page=16 (дата звернення: 24.04.2025).

4. ДБН В.2.2-20:2008 Готелі. Чинний. Затв. наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 23.07.2008 р. № 340. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199654438578947875 (дата звернення: 18.06.2024).

5. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Чинний. Затв. наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 р. № 104. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3783082322765547467 (дата звернення: 18.06.2024).

6. Постанова Кабінету Міністрів України Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць від 13 березня 2002 р. № 318 (у чинній редакції від 05.12.2024). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/318-2002-%D0%BF> (дата звернення: 24.04.2025).

7. Закон України Про охорону культурної спадщини від 08 червня 2000 р. №1805-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14> (дата звернення: 10.06.2025).

8. Конвенція про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини від 16 листопада 1972 р. (ратифікована Указом Президії Верховної Ради УРСР від 04.10.1988 № 6673-XI). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_089 (дата звернення: 10.06.2025).

9. Лопатько В.В. Архітектурне проектування готельних комплексів: навчальний посібник. Харків: ХНАМГ, 2007. 186 с.

10. Риндюк С. В., Максименко М. А., Ліпковська К. А. Архітектурно-планувальна організація готельних споруд. Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. 2020. № 27(2). С.166–173. DOI: <https://doi.org/10.31649/2311-1429-2019-2-166-173>

11. Хараборська Ю. О., Сухаревський К. В. Підходи проектування сучасної архітектури в історичному середовищі. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2018. Вип. 50. С.99-103. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/handle/987654321/5437>

12. Мазніченко О. В. Наталія Борисівна Чмутіна: життєвий та творчий шлях архітектора. Київ : Адеф-Україна, 2012. 300 с.

13. The implementation of the UNESCO Historic Urban Landscape recommendation : proceedings of the International Expert Meeting, Shanghai, China, 26–28 March 2018. UNESCO World Heritage Centre, 2018. URL:

<https://whc.unesco.org/uploads/news/documents/news-1953-1.pdf> (дата звернення: 24.04.2025).

14. Августин А. Прем'єр Палац Київ: у серії The Most Famous Hotels in the World. Київ, 2009. 160 с. ISBN 978-3-900692-29-2.

15. Єрофалов-Пилипчак Б. Л. Архітектура незалежного Києва: у 2 т. Т. 2: Майстри бетону та гіпсокартону. Київ: А+С, 2020. 832 с. ISBN 978-617-7765-11-9.

16. Penner R. H., Adams L., Rutes W. Hotel Design, Planning and Development. London ; New York : Routledge, 2013. 420 p.

17. Яновицький Є., Селиванов О. Архітектурні рішення та прийоми при реконструкції громадських будівель в Україні на прикладі готелю «Юність» в Одесі. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. 2022. Вип. 64. С.309–333. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.309-333>

18. 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*. 2015. Вип.38. С.490-512.

URL:<https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/7c99053e-41eb-4057-8307-11c45584877d/content>

References

1. Bridnia, L., Hlon, I., Troitskyi, I., & Shkrohal, B. (2024). Architectural and planning features of hotels in the historical parts of cities. In BMC-2024 – International Scientific-Practical Conference of Young Scientists “Build-Master-Class-2024” (pp.99–100). KNUCA.

<https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/c8c86e8a-fde8-421a-9fb4-1c3538605a12/content> (in Ukrainian).

2. Bridnia, L. Yu. (2012). Features of architectural formation of Ukrainian hotels of the Soviet construction period (1917–1990). *Current Problems of Architecture and Urban Planning*, (31), 326–342.

<https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/b5b59a49-6a16-4ff3-a1fe-c4b181611411/content> (in Ukrainian).

3. Bridnia, L., Hrinchenko, T., Korol, V., & Maliiiova, O. (2024). Typical design in hotel architecture in Ukraine. In Proceedings of the 3rd International Scientific and Practical Conference “Technologies in Education in Schools and Universities” (pp. 15–22). International Science Group. <https://isg-konf.com/wp-content/uploads/2024/01/TECHNOLOGIES-IN-EDUCATION-IN-SCHOOLS-AND-UNIVERSITIES.pdf#page=16>

(in English)

4. Ministry of Regional Development and Construction of Ukraine. (2008). DBN V.2.2-20:2008 Hotels. https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199654438578947875 (in Ukrainian).
5. Ministry of Communities and Territories Development of Ukraine. (2019). DBN B.2.2-12:2019 Planning and development of territories. https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3783082322765547467 (in Ukrainian).
6. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2002). Resolution No. 318 of March 13, 2002 on approval of the procedure for defining boundaries and regimes for the use of historical areas of populated places and restrictions on economic activity within historical areas (as amended December 5, 2024). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/318-2002-%D0%BF> (in Ukrainian).
7. Verkhovna Rada of Ukraine. (2000). Law of Ukraine “On the protection of cultural heritage”. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14> (in Ukrainian).
8. UNESCO. (1972). Convention concerning the protection of the world cultural and natural heritage (ratified by Ukraine on October 4, 1988). https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_089 (in Ukrainian).
9. Lopatko, V. V. (2007). Architectural design of hotel complexes (Educational manual). Kharkiv: Kharkiv National Academy of Municipal Economy. (in Ukrainian).
10. Ryndiuk, S., Maksymenko, M., & Lipkovska, K. (2020). Architectural and planning organization of hotel buildings. *Modern Technology, Materials and Design in Construction*, 27(2), 166–173. <https://doi.org/10.31649/2311-1429-2019-2-166-173> (in Ukrainian).
11. Kharaborska, Y. O., & Sukharevskyi, K. V. (2018). Design approaches to contemporary architecture in a historical environment. *Current Problems of Architecture and Urban Planning*, (50), 99–103. <https://repository.knuba.edu.ua/handle/987654321/5437> (in Ukrainian).
12. Maznichenko, O. V. (2012). Nataliia Borysivna Chmutina: Life and creative path of an architect. Kyiv: ADEF-Ukraine. (in Ukrainian).
13. UNESCO World Heritage Centre. (2018). The implementation of the UNESCO Historic Urban Landscape recommendation: Proceedings of the International Expert Meeting, Shanghai, China, 26–28 March 2018. <https://whc.unesco.org/uploads/news/documents/news-1953-1.pdf>
14. Augustin, A. (2009). Premier Palace Kyiv. In *The most famous hotels in the world*. Kyiv. ISBN 978-3-900692-29-2. (in Ukrainian/English).
15. Yerofalov-Pylypchak, B. L. (2020). Architecture of independent Kyiv (Vol. 2, Masters of concrete and gypsum board). A+S. ISBN 978-617-7765-11-9. (in Ukrainian).
16. Penner, R. H., Adams, L., & Rutes, W. (2013). Hotel design, planning and development. Routledge.

17. Yanovitskiy E., & Selyvanov , O. (2022). Architectural solutions and practices in the reconstruction of public buildings in ukraine as an example of the hotel «Yunist» in Odessa. *Current Problems of Architecture and Urban Planning*, (64), 309–333. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.309-333> (in Ukrainian).

18. Yanovytskyi, Ye. L., & Halak, K. T. (2015). Features and experience of designing and constructing the modern hotel complex “Kharkiv Palace” on Freedom Square in Kharkiv. *Current Problems of Architecture and Urban Planning*, (38), 490–512. <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/7c99053e-41eb-4057-8307-11c45584877d/content> (in Ukrainian).

Abstract

Volodymyr Pryimak, Associate Professor of the Department of architectural design of civil buildings and structures, Kyiv National University of Construction and Architecture.

Tetiana Hrinchenko, Assistant of the Department of architectural design of civil buildings and structures, Kyiv National University of Construction and Architecture.

Ivanna Glon, Master's student of the Department of architectural design of civil buildings and structures, Kyiv National University of Construction and Architecture.

Environmental approach to the design of hotel complexes in the context of historical buildings and landscape

The article presents some urban planning and typological aspects of property design in areas of historical buildings and protected landscapes.

A brief retrospective analysis of the development of the tourism and hotel industry in Ukraine over the past 30 years is conducted. Using examples from the authors' own design and construction experience, the main results of such intervention in the fabric of the historical buildings of the cities of Kyiv and Chernihiv are studied.

Based on the influence of socio-economic factors in the context of the transformation of the Ukrainian economy and society, a number of trends have been identified regarding the acquisition of a multifunctional character of modern hotels, which become centers of social activity of the urban and visiting population. This creates additional opportunities for the typological transformation of multifunctional hotel complexes as centers of business, culture, tourism and leisure.

The main trends in the formation of the architecture of hotel complexes in the environment of historical buildings are considered. The main methods of such intervention in the historical fabric of the city are identified, using competent proportional scaling of forms and division of facades, placement of accents and other methods of harmonious entry into the spatial context.

The article develops the methodology of an environmental approach to design, taking into account the context and limitations that exist in monument protection zones, both at the urban planning and functional and typological levels. The author's theoretical developments and advanced trends in domestic and foreign practice were used for the analysis.

The methodological provisions of the environmental approach have been implemented in the practice of real and educational design, which is illustrated in the article by the authors' works.

Keywords: hotels; multifunctional complexes; historical and architectural protection zones; restoration; reconstruction and adaptation of architectural monuments; environmental design; context of historical buildings; atrium hotels.