

Корсик Владимир Константинович, к.ю.н., магистрант
Московский архитектурный институт (государственная академия)

Жук Петр Михайлович, д.т.н., доцент
Московский архитектурный институт (государственная академия)

ОСОБЕННОСТИ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ И ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПРИГОРОДНЫХ БУТИК-ОТЕЛЕЙ

Аннотация. Развитие туристической индустрии ставят новые задачи по принципам проектирования и анализу функционально-планировочных решений все новых типов гостиниц, в том числе, малых. Специфической разновидностью малых гостиниц являются бутик-отели. В настоящей работе приведена попытка проанализировать расположение, функционально-планировочные решения бутик-отелей, а также предложить основы методики для их оценки в процессе проектирования.

Ключевые слова: Пригородные бутик-отели, функционально-планировочная структура, архитектурное проектирование, системы оценки устойчивости зданий.

С точки зрения архитектуры и градостроительства принципиально важным является пространственная организация бутик-отелей. Особенную роль при этом играет фактор поиска идентичности и духа места, которые и призваны обеспечить привлекательность для гостей. В частности, рассматриваемые типы планировочных решений позволяют раскрыть как природные, так и культурные особенности участка проектирования. Можно выделить несколько основных типов пространственной структуры бутик-отелей, которые приведены в таблице 1.

Таблица 1

Схемы пространственной организации бутик-отелей
(по материалам исследования Dongyan Jiang [1])

Наименование пространственной структуры	Основная характеристика
Линейная	Бутик-отели, не нуждающиеся в тесных функциональных связях; хорошо адаптируется к рельефу местности и экологическим особенностям ландшафта; здание или комплекс хорошо интегрируется в природную среду
Централизованная (с ядром)	Подходит для бутик-отелей, требующих централизации большого количества функций или высокой эффективности в управлении; существует некоторое ограничение площади участка рельефом; применима в случае
Комбинированная (с этажами и платформами)	Применима на сложном рельефе местности; комплекс разбивается на несколько объемов, что позволяет вписать его в ландшафт
Последовательно-осевая	Подходит для малого бутик-отеля на склоне холма; различные функциональные зоны последовательно соединяются ступенчатым переходом, на одном уровне появляются стены нескольких корпусов
Симметричная	Здания симметричны вдоль оси, что формирует ощущение сакральности; на прилегающей территории или вблизи нее располагаются исторические объекты (в том числе культурного и религиозного назначения), которые формируют идентичность бутик-отеля



Специфика линейной схемы пространственной организации территории бутик-отелей связана с тем, что здания распределяются линейно или по сетке вдоль существующего контура ландшафта или основного маршрута движения. Такой тип пространственной организации часто характерен для горной местности. Каждый элемент бутик-отеля при этом остается относительно независимым от других. Важно отметить высокую степень интеграции бутик-отелей такого типа не только в горные ландшафты, но и в природную среду в целом. Структурным элементом, соединяющим здания при такой схеме, является дорога, поэтому при разведении транспортных и логистических потоков возникает сеть. При централизованной схеме развития бутик-отелей основное пространство концентрируется в ядре, вокруг которого располагаются связанные с ним остальные компоненты. При этом основное пространство может быть открытым (например, в виде центрального двора бутик-отеля), а также внутренним пространством, расположенным в центре (в формате лобби с концентрацией функций). Тип пространственной планировки с ядром обладает сильной степенью централизации и сплоченности компонентов. Его форма выражается в объединении основным и вспомогательных составляющих для достижения эффекта целостности. Как правило, бутик-отели подобного типа расположены на значительных по площади открытых территориях. Комбинированная схема с этажами и платформами связана с использованием перепадов высот в горной или холмистой местности путем соединения зданий в пространственную систему за счет применения лестниц и пандусов. Объекты в такой системе имеют несколько меньшие размеры с целью уменьшить ощущение навязчивости в при родной среде. Добавление разных по высоте платформ позволяет гостям получить опыт осмотра достопримечательностей в связи с трансформацией как внутреннего, так и наружного пространства. Последовательно осевая схема применима к бутик-отелям, расположенным на пологих склонах. Различные здания бутик-отеля спускаются или поднимаются вместе со склоном и формируются в несколько объемов, расположенных перпендикулярно оси, создавая ощущение последовательности. Пространственная ось этой последовательности формируется соединенными лестницами и пандусами. Отличительной особенностью такой пространственной организации является интеграция в окружающую среду через особенности рельефа. Серия пространств при такой планировке также напоминает традиционные решения деревень. Симметричная планировка предполагает, что в качестве центрального объекта выступает уникальное историческое здание (памятник или религиозный объект), а остальные здания симметрично распределяются вокруг него. Такая планировка создает ощущение сакральности, позволяя изучать и прибегать к историческому культурному и религиозному наследию региона.

С точки зрения проектирования современных бутик-отелей принципиально важно также изучение функционально-планировочной структуры таких объектов. Как правило, в бутик-отелях не более нескольких десятков номеров (минимальное количество – от 5), что позволяет отнести такие объекты к малым средствам размещения [2, 3]¹. Для средств размещения с наименованием «гостиница» действующие нормативные правовые документы предусматривают требования к категорированию и выделяют следующие составляющие: здание и прилегающую территорию, техническое оснащение и оборудование, санитарные объекты общего пользования, номерной фонд, общественные помещения, помещения предоставления услуг питания и технологическая составляющая обслуживания. В таблице 2 сведены некоторые рекомендации по проектированию основных зон бутик-отелей с учетом опыта проектирования малых гостиниц и других подобных объектов.

¹ См. также СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2020 г. №922/пр, а также Постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1951 «Об утверждении Положения о классификации средств размещения»



Таблица 2

Особенности основных функционально-планировочных зон
в бутик-отелях (по данным А.А. Бадави [2])

Функционально-планировочная зона	Типы функционально-планировочной зоны	Типы номеров/ возможные помещения
Приемно-вестибюльная зона	Приемно-вестибюльная зона для малых гостиниц (16-50 номеров, одна-две звезды)	Прием и размещение посетителей, зона ожидания, хранение багажа, кладовая, санитарный узел персонала
	Приемно-вестибюльная зона для малых гостиниц (16-50 номеров, три-пять звезд)	Прием и размещение посетителей, зона отдыха и ожидания, хранение багажа и ценностей, кладовая, зона отдыха персонала с санитарным узлом
Общественное питание	Кухня в номере или мини-кухня	Коттедж, пляжный дом, студия, семейная студия, апартаменты
	Кафе-столовая-ресторан	Обеденный зал (до 100 человек), барная зона, помещения для персонала, зона подсобных помещений, санитарный узел, хозяйственный подъезд
Бытовое обслуживание и торговля	Зона бытового обслуживания и торговли для малых гостиниц	Служебно-хозяйственный блок (для бутик-отелей более высокой категории дополнительно включает службу уборки, отдельный склад белья, технический, мебельный склад), блок служебных помещений для персонала
Физкультура и оздоровление	Физкультурно-оздоровительная зона для малых гостиниц (16-50 номеров, одна-две звезды)	Фитнес-зал (20 м ²), открытая спортплощадка, сауна (до 6 человек), бассейн (до 35 м ²), открытый бассейн (до 40 м ²), открытая зона отдыха около бассейна
	Физкультурно-оздоровительная зона для малых гостиниц (16 – 50 номеров, три-пять звезд)	Фитнес-зал (40 м ²), открытые спортплощадки для разных видов спорта, салон красоты, спа-зона с открытыми площадками, сауна (до 10 человек), бассейн с зоной отдыха (до 80 м ²),
Культура и досуг	Культурно-досуговая зона для малых гостиниц (16 – 50 номеров, три-пять звезд)	Пункты проката транспорта и инвентаря, зона отдыха для взрослых, игровые комнаты для детей, музейное и выставочное пространство, открытые площадки как для детей, так и для взрослых

Для оценки проектов и соответствующих решений по пространственному размещению и функциональному зонированию бутик отелей хорошо подходит применение положений базовой категории 3 национального стандарта по экологическим требованиям к объектам



недвижимости². Эта базовая категория экологических требований посвящена вопросам, касающимся качества архитектуры и планировочных решений объекта. При этом в стандарте не указываются методы обработки результатов, но приводятся некоторые граничные условия для ряда показателей. В связи с этим все 9 критериев оценки качества архитектуры и планировки приводятся к единой системе оценки в баллах, а далее определяется весомость критериев, для чего применяются методы квалиметрии и методы оценки рисков. В квалиметрическом анализе предлагается использовать дельфийские методы, которые позволяют учесть мнение экспертов разного уровня и областей (например, градостроительства, архитектуры, индустрии гостеприимства, гостиничного бизнеса и т.д.) и посетителей бутик-отелей при определении весомости тех или иных показателей. Оценка весомости с помощью теории рисков основано на том, что для каждого из критериев (категорий) определяются критические показатели (в том числе с точки зрения экологической безопасности) [4]. Далее используется принцип известного закона слабого звена или ограничивающего фактора, при котором большую значимость имеют те факторы, которые ближе к критическим показателям.

Таким образом, при проектировании бутик-отелей важно выбрать корректный вариант пространственного развития территории с учетом идентичности места, его природных и культурно-исторических достопримечательностей. Ключевым моментом является корректный выбор и распределение функционально-планировочных зон. Используемые методы оценки по экологическим требованиям могут позволить взвешенно подойти к выбору проектного решения и учесть целый ряд специфических особенностей функционирования объекта

Список литературы:

1. Jiang D. Research on the Design Strategy of the Boutique Resort Base on the Concept of Healing. Doctor of Architecture Thesis – Honolulu: University of Hawaii at Manoa, 2022. – 87 p.
2. Бадави А.А. Особенности организации функционально-планировочной структуры зон сервисного обслуживания малых гостиниц // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. – 2021. – №10. – С. 47-57
3. Клочко А.Р., Клочко А.К. Минимизация пространства как современная тенденция в архитектуре гостиниц экономического класса // Архитектура и современные информационные технологии. – 2017. – №1 (38). – С. 174-184
4. Жук П.М. Методы анализа значимости критериев в рамках систем оценки экологического строительства // Academia. Архитектура и строительство. – 2014. – №2. – С. 109-115

² ГОСТ Р 54964-2023 «Оценка соответствия. Экологические требования к объектам недвижимости»

