Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего профессионального образования  
«Московский государственный строительный университет»

Лі У Л •Ч / f / ЧТ

На правах рукописи



*иЧ£УIЗОЧОСЭ*

**КЛОЧКО АСМИК РУБЕНОВНА**

**АРХИТЕКТУРНАЯ ТИПОЛОГИЯ ГОСТИНИЦ  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО КЛАССА «О»**

**В УСЛОВИЯХ ГОРОДА МОСКВЫ**

05.23.21 АРХИТЕКТУРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.  
ТВОРЧЕСКИЕ КОНЦЕПЦИИ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Диссертация**

На соискание ученой степени  
кандидата архитектуры

Научный руководитель кандидат архитектуры, доцент Л.А. СОЛОДИЛОВА

Москва 2013

СОДЕРЖАНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 4](#bookmark5)

**Глава 1. Факторы и предпосылки для развития ГЭК°. 11**

1. [Краткая история вопроса. 11](#bookmark9)
2. [Классификация гостиниц. 12](#bookmark10)
3. [Предпосылки развития ГЭК° и их современное состояние. 15,](#bookmark11)
4. Современное состояние международных отношений в сфере 16

экономичных видов туризма.

1. Предпосылки для совершенствования законодательной базы 17

РФ об экономичных видах туристской деятельности.

1. Анализ мировых тенденций в области практики развития ГЭК. 18
2. [Анализ факторов, влияющих на формирование архитектуры ГЭК. 23](#bookmark12)
3. [Градостроительные факторы. 24](#bookmark13)
4. [Социально - экономические факторы. 25](#bookmark14)

[1 1.4.3. Природно-климатические факторы. 28](#bookmark15)

1. [Архитектурно-планировочные факторы. 30](#bookmark16)
2. Инженерно - конструктивные факторы. 34
3. Организационно-управленческие факторы. 36
4. Архитектурно-художественные и психофизиологические факторы. 40

[Выводы по главе 1 41](#bookmark17)

[**Глава 2. Требования к архитектурной организации ГЭК0. 43**](#bookmark18)

1. [Социально-пространственные требования к архитектурной 43](#bookmark19)

организации ГЭК0.

1. Социально-экономические требования 43
2. Анализ правового статуса гостиниц как объекта недвижимости. 47
3. Условия размещения ГЭК0 на территории жилой застройки 49

в зависимости от структуры и форм собственности жилища.

1. Архитектурные требования, формируемые факторами пси- 52

хоэргономического пространства.

1. Условия коммерческой реализации объекта. 58
2. [Градостроительные требования к формированию ГЭК00. 61](#bookmark20)
3. Анализ структурных особенностей уличной сети и сущест- 61

вующей дорожно-транспортной ситуации Москвы.

1. Анализ существующей ситуации по размещению ГЭК0 по 65

федеральным трассам, ведущим к г. Москве.

1. Анализ транспортно - логистических процессов в пределах 68

Москвы и прилегающих к ней территорий.

1. Анализ речных туристических маршрутов по Бережковской 70 набережной до пристани (м. Пролетарская) и района Ха­мовники.

[2.3 Природно-климатические требования для формирования ГЭК°. 72](#bookmark21)

[Выводы по главе 2 78](#bookmark22)

[**Глава 3. Рекомендации к архитектурно-планировочной органи- 80**](#bookmark25)

**зации новых типов ГЭК°.**

1. Архитектурно-градостроительные принципы развития сети ГЭК°. 80
2. [Рекомендации к решению генерального плана ГЭК°. 82](#bookmark24)
3. [Рекомендации к архитектурно-планировочной организации ГЭК°. 85](#bookmark23)
4. Вместимость ГЭК° 85
5. [Номенклатура функционально-планировочных зон и требо- 86](#bookmark26)

вания к ним.

1. Классификация ГЭК° по различным критериям 89
2. Рекомендуемые нормативные площади функционально- 92

планировочных зон.

1. [Рекомендации к предметно-пространственной организации 100](#bookmark29)

номерного фонда ГЭК°.

1. Инженерно-конструктивные и санитарно-гигиенические ре- 103

комендации к проектированию ГЭК°.

1. Рекомендации по архитектурно-художественному решению ГЭК°. 114

[Выводы по главе 3 117](#bookmark32)

[**Общие выводы по диссертации 121**](#bookmark33)

[Список использованных источников. 124](#bookmark34)

Иллюстрации. 134

[**Глава 1. 135**](#bookmark36)

**Глава 2. 156**

**Глава 3. 168**

[ПРИЛОЖЕНИЯ. 191](#bookmark102)

**Глава 1. 192**

**Глава 2. 201**

**Глава 3. 229**

**ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ПО ДИССЕРТАЦИИ.**

1. Москва возглавляет список самых дорогих городов мира в рейтингах цен за стоимость гостиничного номера. Приток иностранных и отечествен­ных туристов затруднен не только из-за отсутствия разумного соотношения цены и качества предоставляемых услуг, но и существующего острого дефи­цита гостиниц в бюджетном сегменте 1\*-2\*, сложной дорожно-транспортной ситуацией, отсутствием достаточных парковочных мест для туристических автобусов и др. Внедрение и развитие сети ГЭК° с минимально допустимыми параметрами помещений, где сектор услуг во многом компенсируется систе­мой современных технологий, будет не только способствовать расширению туристических обменов, но и уменьшит социальную напряженность в столи­це. Такие гостиницы, в т.ч. капсульные и на базе плавучих средств размеще­ния, могут найти достойное применение на водных акваториях, территориях жилой застройки, аэро- и железнодорожных вокзалов, минивокзалов, транс­портно-логистических комплексов и пересадочных узлов.
2. Изучение природно-климатических, градостроительных, историко­художественных, социально-экономических, конструктивных и других фак­торов определили комплекс рекомендаций по архитектурно­пространственной организации и территориальному распределению ГЭК°, а также возможности их интеграции с предприятиями транспорта, торговли, многофункциональными и жилыми объектами в соответствии с тематиче­ским назначением гостиниц и структурно - функциональными связями ос­новных зон и помещений.
3. На основе анализа жилищного законодательства и др. документов, регламентирующих правовой статус гостиниц как объектов недвижимости, изучения проектных источников, а также проведенного социологического опроса среди жителей собственников квартир, сделан вывод о принципиаль­ной возможности перевода ГЭК° с показателем соотношения нежилых поме­щений к жилым <0,8 в категорию ЖФ коммерческого использования, сопос­тавимого с проектом долговременной аренды жилья. Присвоение некоторым категориям ГЭК° юридического статуса «жилой фонд» будет способствовать добавлению к объектам жилого назначения мансардных этажей, отдельных секций с целью размещения в них ГЭК°, а также расширит возможности зако­нодательного перевода существующего фонда ведомственных общежитий в статус арендных домов социального назначения с длительным проживанием.
4. С целью совершенствования архитектурно-эстетических, санитарно- гигиенических и инженерно-конструктивных параметров ГЭК°, рекомендуе­мых к размещению в структуре города, проведен анализ климатических ус­ловий, согласно которым выявлено фактическое смещение климатологиче­ских характеристик города Москвы в южном направлении, что позволило определить комплекс адаптационных мероприятий, позволяющих повысить комфортность пребывания в жилище, а также дополнить п.4.9 МГСН «Гос­тиницы» рекомендациями оптимальной ориентации жилых помещений гос­тиниц.
5. На основе проведенного анализа архитектурно-градостроительных, социально-правовых, транспортно-логистических и природно-климатических требований выработаны научно-обоснованные рекомендации по внедрению новых типов ГЭК°, разработана архитектурная типология ГЭК°, предназна­ченных не только для кратковременного размещения людей, приезжающих в г. Москву с деловыми, коммерческими, рекреационными и прочими целями, но и для нуждающихся в возможности осуществления долговременного най­ма жилища, а также для отдыха водителей всего транспортно - логистическо­го комплекса.

Разработанная в диссертации архитектурная типология ГЭК° обеспечи­вает разнообразие ГЭК° с 3 уровнями комфорта проживания («0+», «О», «0- »), приспособленных для внедрения в различные градостроительные ситуа­ции: придорожные; в жилой застройке, приобъектные. Предложенные типы

ГЭК° учитывают психоэргономические исследования, оказывающие влияние на пространственную организацию и зонирование помещений.

Рекомендованы нормативные площади основных функционально­планировочных зон и помещений по каждому типу ГЭК°, даны подробные рекомендации к предметно-пространственной организации номерного фонда.

Согласно «Государственной системе классификации объектов турист­ской индустрии» существует пять категорий номерного фонда, наиболее эко­номичной из которых является тип V - номер площадью 9м2 на 1 чел.. Суще­ствующую Систему рекомендуется дополнить двумя категориями номерного фонда: номер категории VI — 4,6м2 и номер категории VII — 2,8м2, где пред­полагается сокращенное до установленного минимума количество предмет­ного оснащения, при этом требования к системам вентиляции возрастают