

Санкт-Петербургский Государственный Университет

**Мевиус Анастасия Вячеславовна**

**Выпускная квалификационная работа**

**ВОССТАНОВЛЕНИЕ И СОВРЕМЕННАЯ АДАПТАЦИЯ УСАДЬБЫ  
М.О. ХОМЕНТОВСКОГО. В Г. ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД**

Уровень образования: бакалавриат

Направление: 54.03.01 «Дизайн»

Основная образовательная программа: 19Б05-и «Дизайн среды»

Научные руководители: Вольхина О.И.

Рецензент: Базуев В.Д.

Санкт-Петербург

2023

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>Введение</b>	3
<b>ГЛАВА 1. Комплексный анализ усадьбы М. О. Хоментовского</b>	
1.1. История градостроительства и туристическая инфраструктура Торговой стороны Великого Новгорода	6
1.2. История возникновения усадьбы и ее архитектурно-планировочные решения	9
1.3. Анализ проектируемой территории	13
1.4 Целевая аудитория	15
<b>ГЛАВА 2. Особенности приспособления усадеб</b>	
2.1. Историко-культурные особенности и архитектурно-пространственные решения русской усадьбы XVIII - XIX веков	16
2.2. Проблемы, методы сохранения и приспособления усадебной застройки	20
2.3. Зарубежный опыт сохранения объектов культурного наследия	23
2.4. Успешно-реализованные проекты по сохранению усадебного зодчества в России	25
2.5. Анализ требований к гостиничным услугам	28
<b>ГЛАВА 3. Концепция реновации усадьбы М. О. Хоментовского</b>	
3.1. Концепция проекта. Основные идеи	32
3.2. Функциональное зонирование здания и его сценарное решение	34
3.3. Архитектурно планировочное решение и ландшафтная организация прилегающей территории	37
3.4 Внешние средства организации	39
<b>Заключение</b>	43
<b>Список литературы\источников</b>	44
<b>Приложение</b>	47

## **ВВЕДЕНИЕ**

В настоящее время остро стоит проблема сохранения усадеб. Русская усадьба является неотъемлемой частью отечественной культуры.

В XIX-XX веке в европейской части России насчитывалось около 60-тысяч усадеб, но к сожалению, до нашего времени из них сохранилось лишь 5%.

Проект позволит сохранить памятник культурного наследия, повысить привлекательность города и способствует развитию гостиничных услуг в городе. На сегодняшний день, гостиничная индустрия - одна из быстроразвивающихся отраслей. Считается, что гостиничная индустрия приносит стране высокий доход и способствует развитию города.

На данный момент, Великий Новгород насчитывает 74 гостиницы. Великий Новгород, будучи довольно популярным местом посещения среди туристов, активно развивается и тем не менее, гостиничных услуг в городе недостаточно.

В 2020 году на государственном уровне была принята программа “Развитие культуры” по сохранению объектов культурного наследия на 2021 - 2030 годы.

На региональном уровне существует программа Ленинградской области “Развитие культуры в Ленинградской области” на 2018-2024 годы, которая направлена, в том числе, на сохранение объектов культурного наследия. На сегодняшний день существует национальный фонд “Возрождения русской усадьбы”, целью которого является возрождение усадеб в новой социальной и культурной среде, вовлечение их в экономический оборот путем привлечения инвесторов. Что в дальнейшем может благотворно повлиять на государственную программу “Развития культуры и туризма”. Программу можно рассматривать как ресурс для сохранения, в качестве объектов туризма, а также ресурс выбора новой функции в части развития инфраструктуры.

Восстановление и современная адаптация усадьбы позволит сохранить объект культурного наследия, включить его в социальную среду и способствовать развитию внутреннего туризма.

Реализация проекта поможет сохранить объект культурно-исторического наследия, привлечь туристов, повысить эстетическую значимость города, увеличить потенциальные инвестиции в поддержание\развитие проекта и района в целом.

## **Проектные задачи**

**Цель проекта:** Восстановление и современная адаптация усадьбы М. О. Хоментовского. В г. Великий Новгород.

### **1. Исследование объекта проектирования**

- 1.1. Местоположение проектируемого объекта
- 1.2. Объекты культурного наследия на улице Славная
- 1.3. Историческая линия усадьбы
- 1.4. Исходные данные проектируемой территории
- 1.5. Текущее состояние объекта

### **2. Особенности приспособления усадеб**

- 2.1. Анализ требований к гостиничным услугам
- 2.2. Аналоги гостевых домов в усадьбах

### **3. Проектное предложение**

- 3.1. Формирование образного решения
- 3.2. Анализ целевой аудитории

3.3. Восстановление и сохранение архитектуры усадьбы

3.4. Функциональное зонирование

3.5. Интерьерное решение и ландшафтная организация прилегающей территории

## ГЛАВА 1. Комплексный анализ усадьбы М. О. Хоментовского

### 1.1 История градостроительства и туристическая инфраструктура Торговой стороны Великого Новгорода

Великий Новгород<sup>1</sup> - один из древнейших русских городов, история которого тесно связана с развитием русского государства, находится на реке Волхов рядом с озером Ильмень, где издавна селились разные племена русского Северо-запада: славяне, кривичи, финно-угорские, балтийские и др. Расцвет Новгорода объясняется его выгодным географическим положением на пересечении торговых путей «из варяг в греки», из стран Запада в Индию и Китай. Первоначально Новгород, как и все русские города, состоял из крепости-детинца на одной из возвышенностей с окружавшим его посадом. Архитектурно-планировочная структура складывалась из ремесленно-торговых районов – «концов». Формирование города проходило вдоль реки Волхов, которая являлась не только главной транспортной артерией, но и основной магистралью с пристанями, плавнями, на которую были обращены улицы (Рис. 1.1.1.)

Большое значение в истории зодчества Новгорода играет генеральный план переустройства 1778 года, основные черты которого следующие: окончательный переход к регулярной планировке. На Софийской стороне – регулярно полукольцевая; на Торговой стороне –прямоугольно-прямолинейная; церкви – акценты и доминанты в городской среде; кварталы обеих сторон города должны быть сомасштабны, а улицы Софийской и Торговой сторон как бы продолжались, объединя застройку

---

<sup>1</sup><https://cyberleninka.ru/article/n/traditsii-i-sovremennost-v-planirovochnyh-resheniyah-novyh-zhilyh-kvartalov-goroda-velikiy-novgorod/viewer>

города в единый ансамбль; появились первые нормы и правила застройки.

(Рис. 1.1.2.)

В начале XIX века в Великий Новгород был переведен штаб военных поселений Российского государства, что наложило отпечаток на градостроительное развитие города созданием крупных площадей для проведения парадов и занятий воинских частей. Так, у западных стен Кремля появилась Софийская площадь, органично связанная с исторической кремлевской площадью, а на Торговой стороне завершились работы по формированию крупного ансамбля Торговой площади с окружающими её памятниками архитектуры и общественными сооружениями. В дальнейшем градостроительные работы конца XIX – начала XX века были незначительны и охватывали в основном работы по благоустройству, реконструкции общественных зданий. Постепенно, не имея развитой промышленности, Новгород превращается в провинциальный город, жителями которого являлись в основном военнослужащие, отставные низшие чины и священнослужители, а с середины 90-х годов XIX века ссыльные революционеры.

В революцию 1917 года многие церкви и монастыри были разорены, разрушены, закрыты, использовались не по назначению. В городе в основном с малоэтажной застройкой стала развиваться промышленность, строились железные дороги, начались работы по благоустройству. Огромные разрушения принесла Новгороду Великая Отечественная война 1941-1945 годов. Из 2346 жилых домов сохранилось только 40, из 66 архитектурных памятников 65 был нанесен ущерб. В 1945 году город Великий Новгород был включён в список 15 городов Советского Союза, подлежащих первоочередному восстановлению.

Описание застройки ул. Славной конца XIX - начала XX века.

Славная улица — одна из улиц Великого Новгорода, расположенная на Торговой стороне, на территории исторического Славенского конца.

Начинается от Посольской улицы, проходит с юго-запада на северо-восток параллельно Большой Московской до Фёдоровского ручья. Протяженность улицы 1100 м. (Рис. 1.1.3.)

Впервые упоминается в 1536 году как Славенская, затем как Большая Пробойная, в 1623 — как Славная. Образовалась в конце XVIII века в результате осуществления плана 1778 года по перепланировке Новгорода. В XIX веке назвалась Большая Славная. Сохранила историческую застройку XVIII—начала XIX века (1—3 этажные кирпичные здания). О существовании ул. Славной в древнее время свидетельствуют результаты археологических исследований смежных участков. Улица являлась одной из главных транспортных артерий города. Северный ее конец выходил к Великому Волховскому Мосту, а южный служил началом дороги на Городище и далее в Низовские земли. В XVI в. Вдоль улицы располагалось, кроме дворов, большое количество лавок. Трасса улицы определяется по данным археологии, и Планам XVIII – Нач. XIX в. проходила вдоль берега Волхова на расстоянии 500 метров от него.

Рассматриваемый объект «Дом, в основе дом отставного поручика Хоментовского» XIX в., располагается на участке в северо-восточной части Торговой стороны. Фасад здания с восточной стороны выходит на проезжую часть ул. Славной. С севера квартал ограничивает ул. Федоровский ручей, с юга ул. Рогатица, с запада ул. Михайлова. (Рис. 1.1.4)

Из-за преимущественно деревянного характера застройки Великого Новгорода, во время Великой Отечественной войны, подавляющее большинство зданий было утрачено.

На сегодняшний день транспортная инфраструктура города устроена следующим образом. По улице Славная не ходит общественный транспорт. Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на перекрестке



ул. Федоровский ручей и ул. Большая Московская. Отсутствие парковок обуславливается тем, что застройка кварталов начала формироваться в XIX веке по «красной линии» и при последних перепланировках улице удалось расширить незначительно.

Множество памятников архитектуры в Великом Новгороде позволяют сформировать туристическую инфраструктуру. На Торговой стороне Великого Новгорода расположены такие памятники как: Церкви Апостола Филиппа и Николы Чудотворца, 1526 г. которые построены новгородскими и московскими купцами на месте разобранной церкви XIV в; Софийский собор, расположенный рядом с алтарем 1682-1688 гг. он был построен на месте древней церкви Знамения; Церковь Спаса Преображения на Ильине улице, 1374 г. - это классический образец архитектуры Новгорода республиканского периода; Киномузей - первый частный музей в России, посвящённый истории кинематографа; Церковь Федора Стратилата на Ручью, 1360-1361 гг.; Новгородский центр современного искусства; Собор Рождества Богородицы Антониева Монастыря, 1117 г.; Церковь Иоанна Богослова на Витке, 1383-1384 гг.; Церковь Святых Бориса и Глеба в Плотниках. Рядом с церковью Бориса и Глеба стоит памятник Александру Невскому; Набережная Александра Невского - с современными памятниками Великого Новгорода: девушкой-туристкой, рисующим мальчиком, медведем на скамейке; Величественная белая аркада у реки Волхов с несколькими арками, сохранившимися руинами двора и рынка.<sup>2</sup> (Рис. 1.1.5)

## **1.2 История возникновения усадьбы и ее архитектурно-планировочные решения**

Усадьба - обобщающее образное понятие, различного наполнения и нового содержания, индивидуального для каждого исторического периода в

---

<sup>2</sup> [https://visitnovgorod.ru/sights/tourist\\_root\\_4.html](https://visitnovgorod.ru/sights/tourist_root_4.html)

российской истории. Во времена древней Руси, в каждом селе, среди домов крестьян, выделялся дом “владельца”, который является прообразом помещичьей усадьбы. История возникновения усадеб в России начинается в XVI в. Первое упоминание усадища в документах относится к 1536 г. Русский энциклопедический словарь И. Н. Березина<sup>3</sup> дает следующее понятие усадьбы. Усадьба - дом с принадлежащими к нему строениями и землей, находящеюся под строением, принадлежащей помещику или крестьянину. Во всяком имении усадьбы бывают: господские, фермерские и крестьянские. Господские состоят из: жилых и хозяйственных строений, садов, огородов, принадлежащих владельцу. В состав фермерской усадьбы входили: огороды, конюшни и крестьянские гумены. Крестьянская усадьба размещалась на берегах по направлению реки или оврагов в одну или две слободы, оставляя улицу шириной не менее 30 аршин. В современной терминологии “усадьба” - земельный участок, в который входит: дом, хозяйственные постройки и прилегающие к ним садом и огородом, что составляет одно архитектурное целое. Также можно встретить понятие усадьбы, как дом на селе со всеми примыкающими к нему строениями, службами и угодьями (садом, огородом и т.п.), в старину преимущественно господский, помещичий. История начинается со времён, когда усадьба называлась вотчина - это было родовым наследственным землевладением, куда бояре периодически приезжали, затем уже появилось поместье. Поместье не передавалось по наследству как вотчина, а было предназначено для должностных лиц и как правило, располагались недалеко от столицы.

В 1762 году Императором Петром III был издан манифест «О даровании вольности и свободы всему российскому дворянству». Закон расширил сословные права и привилегии русских дворян, а также отменил

---

<sup>3</sup> Русский энциклопедический словарь И. Н. Березина

обязательную гражданскую или военную службу, введенную Петром I. Этот документ уничтожил связь между правом владения крепостными и государственной службой, окончательно превратив помещичьих крестьян в безраздельную собственность дворянства. Большинство дворян отправились в свои поместья и начали их обустривать, так начинается формирование родового гнезда. Родовая усадьба - это был не просто дом с прилегающими землями, это было и местом духовной силы, местом, которое хранило историю своих хозяев. Конец XVIII - начало XIX века - считается расцветом усадебного строительства, усадьба в это время делится на те, куда приезжают зимой\летом, и те, где живут большую часть жизни.

После крестьянской реформы 1861 года провинциальная усадьба переживает период упадка, сохраняя статус независимого культурного пространства. Усадьбы перекупаются, а каждые новые хозяева вносят свой вклад. Появляется новый вид усадьбы - "купеческий".

Результатом эволюции усадьбы явились дачи. В конце XIX - начале XX веков усадьба становится местом для летнего отдыха и творчества.

Усадьбы принадлежали средним слоям дворянства, в основном людям творческой интеллигенции того времени. Таким образом, с того времени дача стала одной из функций усадьбы. Можно отметить, что в истории и в литературе, усадьба зачастую рассматривается как отражение личности владельца. Л. В. Иванова подчеркивает: "Мир усадьбы - это судьбы людей, семей, поколений. Понять характер усадьбы, - значит, узнать, каков ее хозяин."<sup>4</sup>

Все типы усадеб являются одним из наиболее существенных элементов землевладения, имением. Даже дача была имением владевшего ею лица.

---

<sup>4</sup> Иванова Л.В. К читателю. // Мир русской усадьбы: Очерки

Таким образом, определяя усадьбу, надо учитывать то, что она есть часть имения или составляет все имение.

После Октябрьской революции 1917 года практически все русские дворянские усадьбы были оставлены владельцами, большая часть из них подверглась разграблению и дальнейшему запустению. По сведениям национального фонда «Возрождение русской усадьбы», в России на 2007 года насчитывалось около 7 тысяч усадеб, являющихся памятниками истории и архитектуры, причём около двух третей из них находятся в разрушенном состоянии.

Усадьба родилась из присущего человеку устремлениями обустроить мир вокруг себя, приблизить его к умозрительному идеалу. Для дворянина усадьба всегда являла "приют спокойствия, трудов и вдохновенья", в котором можно было укрыться от житейских невзгод. Усадьба погружала в мир простых человеческих радостей, в круговорот домашних дел и развлечений, связанных со строительством, садоводством, театром, охотой и приемом гостей. На лоне природы, в тишине и покое многие ценности обретали свое истинное значение.<sup>5</sup>

Объект проектирования - Дом (в основе дом отставного поручика М.О. Хоментовского), был построен во второй половине XIX в. В 1948 году здание утратило второй деревянный этаж и поменяло назначение - стало нежилым, административным. В начале 1980 года в доме разместился корреспондентский пункт студии "документальных фильмов". Последний кто арендовал помещение был фотограф Александр Кочевников, позже, его попросили покинуть дом. С 2017 года владельцем участка является предприниматель Осипов М. Р. (Рис. 1.2.6.)

---

<sup>5</sup> <https://cyberleninka.ru/article/n/arhitektura-gorodskih-usadeb-tsentra-rossii-xvii-v/viewer>

Вывод: Возникновение усадьбы как понятие появилось в XVI в. Пик развития русской усадьбы приходится на XVIII - XIX века и падение - в начале XX века. Из многочисленных причин упадка усадьбы, основными выделяют: Отечественную войну 1812 года, пожары и отмену крепостного права. Эволюционно усадьба пришла практически к тому же, с чего началась, поскольку дача и загородный двор типологически очень схожи.

### **1.3 Анализ проектируемой территории**

Объект проектирования расположен по адресу: город Великий Новгород, Славная улица, 53. Участок находится на Торговой стороне, на территории исторического Славенского конца.

Территория вокруг здания не благоустроена, поскольку дом не эксплуатируется. На участке проектирования рельеф достаточно спокойный, однако имеется резкое повышение рельефа в северо-западному углу. Рельеф по ул. Славная имеет плавное понижение в границах квартала от ул. Рогатица до ул. Федоровский Ручей.

На участке разрозненное и стихийное озеленение, представленное зарослями сорняков и низкорослых кустарников различных видов. Значительное скопление стихийного озеленения располагается в южной части, что препятствует общему восприятию южного фасада рассматриваемого объекта. С восточной стороны перед главным фасадом объекта располагается полоса культивированного почвенного покрова (газона) и полоса деревьев. Вдоль северной границы участка также произрастает стихийно сложившееся озеленение, представленное деревьями и различными кустарниками.

На текущий момент из элементов благоустройства на участке присутствует металлический забор с воротами и пожарный проезд. Проезд располагается в северной части участка, вдоль северного фасада рассматриваемого объекта. Иное благоустройство отсутствует.

Проведя анализ здания на проектируемой территории, можно выявить следующие утраченные элементы. Внутренние перегородки, перекрытия и кровля – отсутствуют. Из двух несущих стен внутри здания, сохранилась одна. Все четыре фасада гладко оштукатурены, состояние отделки аварийное, частично утрачено, присутствуют повсеместные следы биопоражений и фрагментарные разрушения.

Второй деревянный этаж был утрачен, а площадь сохранившегося первого этажа здания относительно небольшая 103 м<sup>2</sup>.

Оценка состояния объекта на сегодняшний день - аварийное (Рис.1.3.7.)

Окружающая застройка объекта проектирования:

С северной стороны двухэтажное здание с мансардой, где располагается государственное учреждение, с южной стороны находится эксплуатируемое двухэтажное здание, с восточной стороны расположено четырехэтажное жилое здание.

Подъезд к участку осуществляется с проезжей части (Славная улица), во внутренний двор участка.

С юга ул. Славная является тупиковой и на всей ее протяженности не присутствует регулируемых перекрёстков и парковок, за исключением перекрёстка с ул. Федоровский ручей.

Ближайшие остановки общественного транспорта находятся на перекрёстке ул. Федоровский ручей и ул. Большая Московская (5 мин пешком). До железнодорожного вокзала (37 мин пешком, 13 мин на общественном транспорте и 10 мин на машине), до аэропорта (38 мин на машине).

Инфраструктура вокруг проектируемой территории насыщена достопримечательностями и памятниками. С каждым годом инфраструктура Славенского конца активно развивается. За последние 5 лет на Торговой стороне было открыто множество мест общественного

питания, гостиниц. Рядом с местом проектирования есть не только памятники, но также: музеи, спортивные, развлекательные центры, парки, скверы, продуктовые магазины.

### 1.4 Целевая аудитория

Целевая аудитория объекта проектирования делится по возрастной группе, по смешанному социальному статусу, геолокации и интересам. Основную аудиторию, составляют семьи с сыновьями и людей, которые путешествуют по золотому кольцу России и интересы которых могут быть связаны с патриотическим воспитанием и верховой ездой. (Рис. 1.4.8)

Говоря о потребностях целевой аудитории, которые удовлетворяют гостиничные услуги<sup>6</sup>, можно выделить 5 пунктов:

1. Физиология (потребность в воде, еде и отдыхе): организация зон для отдыха и питания (номера, кухня-столовая)
2. Безопасность: охрана, освещение (огороженная, охраняемая территория, освещение уличного и внутри усадебного пространства)
3. Общение: зоны для общения гостей, возможность коммуникации с внешним миром (почтовый ящик, wi-fi, городской телефон)
4. Рекреация: благоустроенное место для отдыха на свежем воздухе (места для отдыха во дворе)
5. Развлечения: создание зон, для проведения различных мероприятий (общая гостиная, столовая, двор)

---

<sup>6</sup> <https://studfile.net/preview/5437172/page:4/>

## ГЛАВА 2. Особенности приспособления усадеб

### 2.1. Историко-культурные особенности и архитектурно-пространственные решения русской усадьбы XVIII - XIX веков

Выделяют 4 основных категории, имеющие ряд особенностей, влияющих на внешний облик русской усадьбы<sup>7</sup>: Боярская усадьба (XVII века); Помещичьи усадьбы (XVIII - XIX веков); Городские усадьбы (XVIII - XIX веков); Крестьянские усадьбы.

В состав барской усадьбы обычно входили: барский дом, несколько флигелей, конюшня, оранжерея, дома прислуги, парковая зона, ландшафтного характера, с прудами, аллеями, беседками.

Городские дворянские усадьбы, включали в себя: господский дом, конюшню/сарай/помещения для прислуги, небольшой садик.

Дворянская усадьба XVIII в. формировалась и эволюционировала в русле современных ей передовых идейно-эстетических и художественных направлений отечественной и европейской культуры, аккумулировала в себе духовную, художественную и материальную культуру современного общества.

Помещичьи усадьбы на протяжении XVIII в. служили местом для жизни их обитателей, здесь они рождались, воспитывались, для большинства из них здесь проходила вся жизнь, жизнь не одного поколения<sup>8</sup>. Богатые

---

7

<https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-formirovanii-usadbnogo-uklada-zhizni-v-rossii-i-vozniknovenii-termina-usadba/viewer>

8

<https://cyberleninka.ru/article/n/poyavlenie-usadeb-kak-novoy-formy-zhizni-dvoryanskogo-obschestva/viewer>



помещики покидали свои «родовые гнезда» лишь на зиму или на время службы и учебы.

Дом окружали сад с прудами и парк, регулярный или пейзажный, в зависимости от вкусов владельца. Среди деревьев белели статуи в античном стиле, а нередко и памятники. Создавался усадебный мир очень тщательно и подробно. В хорошей усадьбе ничего не должно быть ничего не продуманного. Все значимо, все является аллегорией, все "читается" посвященными в усадебное таинство. Желтый цвет усадебного дома являл богатство хозяина. Кровлю поддерживали белые (символ света) колонны. Серый цвет флигелей — это удаленность от деятельной жизни. А красный в неоштукатуренных хозяйственных постройках — наоборот, цвет жизни, деятельности. И все это тонуло в зелени садов и парков — символе надежды. Болота, кладбища, овраги, холмы — все чуть - чуть подправлялось, корректировалось и называлось Незванками. Становясь значимым в усадебной символике. Естественно, что этот идеальный мир обязательно, хотя часто чисто символически, отгораживался от окружающего мира стенами, решетками, башнями, искусственными рвами - оврагами и прудами.

Каждое дерево, каждое растение имеет свое значение в общей гармонии. Белые стволы березы, напоминая белые стволы колонн, служат устойчивым образом родины. Липы в подъездных аллеях во время весеннего цветения намекали своим благоуханием райский эфир. Акацию сажали как символ бессмертия души. Для дуба, воспринимавшегося как сила, вечность, добродетель, устраивали специальные поляны. Плющ, как знак бессмертия, обвивал деревья в парке. А камыши у воды символизировали уединение. Даже трава виделась смертной плотью, увядающей и воскресающей. Характерно, что осина, как "проклятое дерево" практически не встречается в дворянских усадьбах.

Современники, безусловно, воспринимали зал или гостиную как парадное пространство. В начале XIX века гостиные " теплеют ". Теперь они уже окрашены в розоватые или охристые теплые тона. Пышную золоченую мебель сменяет более строгая красного дерева. Из дамских кабинетов переходят сюда рукоделия. А в холодных прежде каминах каждый вечер зажигается огонь, отгороженный от залы расшитыми каминными экранами. Да и предназначение гостиных меняется. Теперь здесь проходят праздники семейные, тихие. Часто домочадцы собираются за семейным чтением. Вся семья по вечерам садилась в кружок, кто -нибудь читал другие слушали: особенно дамы и девицы.

мебели в столовых старались ставить как можно меньше — только ту, что необходима. Стулья были, как правило, очень простые, так как основным требованием к ним было удобство — обеды подчас длились весьма долго . Столы же постоянно вообще могли не стоять. Их часто делали раздвижными и выносили лишь во время обеда в зависимости от количества гостей. Однако в середине XIX столетия огромный стол уже занимает почти все пространство столовой.

Обязательны в столовых XVIII века буфеты - горки, на которых выставляли различные предметы из фарфора, стекла. Той же цели служили маленькие консольные столики, прикрепленные к стене.

С накоплением семейных коллекций такие буфеты и столики сменились большими застекленными шкапами, в которых располагались коллекционные вещи .

Особое место в русских столовых XVIII - XIX века принадлежало фарфору. Без него не мыслилась ни одна усадьба. Он выполнял не столько бытовую, сколько представительную функцию — говорил о богатстве и вкусе хозяина. Потому хороший фарфор специально добывали и коллекционировали. Специально изготовленные на заказ фарфоровые сервизы были редкостью даже в очень богатых домах и потому весь набор

посуды собирался буквально из отдельных предметов . И лишь к концу XVIII века фарфоровые сервизы прочно занимают место на обеденных столах русской знати.

Естественным украшением усадебных спален служили многочисленные драпировки из дорогих тканей. Из таких же тканей делались пышные занавесы на окна, надкроватные балдахины, украшавшиеся букетами из перьев. Мягкую мебель для сидения здесь старались обивать такой же тканью, создавая, таким образом, гарниту.

Прошло почти сто лет, и вот какой предстает в описании современников обыкновенная дворянская усадьба середины XIX века: помещичий дом разделен простыми перегородками на несколько маленьких комнат, и в таких четырех-пяти «клетушках» обитает, как правило, многочисленная семья, включающая в себя не только несколько человек детей, но также всевозможных приживалок и непременно дальних бедных родственников, среди которых встречались незамужние сестры хозяина или престарелые тетушки, а кроме того — гувернантки, нянюшки, горничные и кормилицы. Со временем измельчание доходило до крайней степени, и тогда помещичьего дома уже нельзя было отличить от крестьянского жилища, а самого помещика — от его крепостного.

Особенно много было мелкопоместных владельцев в Рязанской губернии. Там они получили даже специальное прозвание «дворянков». Такие «дворянки» населяли иногда целые деревни, их дома стояли вперемешку с крестьянскими избами, а размеры принадлежавших им земельных наделов были крайне малы.

## 2.2. Проблемы, методы сохранения и приспособления усадебной застройки

Главная проблема сохранения усадеб состоит в том, что тема провинциального усадебного строительства недостаточно изучена и раскрыта в современной архитектурно-градостроительной науке.

В настоящее время возрастают проблемы сохранения и использования историко-культурного наследия<sup>9</sup>.

Принятый закон о приобретении объектов наследия в частную собственность говорит о необходимости изучения провинциальной архитектуры, её классификации и систематизации.

Особенностью и главным достоинством всех без исключения усадеб можно считать их живописное расположение.

Формирование художественного облика усадьбы как произведения архитектуры напрямую зависело от личности самого владельца. Этим объясняется большое разнообразие стилей, в которых выполнены господские дома и другие постройки имений: от английской готической усадьбы «Борки» до классицизма с элементами барокко.

Остро стоит проблема дальнейшего использования загородных ансамблей.

В поместьях, принадлежавшим наиболее знаменитым владельцам, как правило, устроены музеи. Однако большинство комплексов пустуют, а значит – нещадно ветшают и разрушаются.

Анализ путей сохранения усадеб в современной отечественной и зарубежной практике открыл достойные примеры возрожденных после Перестройки ведомственных баз отдыха в Суханово, Введенском; показал возможность освоения новых функций: церковные центры –патриаршее

---

<sup>9</sup> [http://book.uraic.ru/project/conf/txt/005/archvuz30\\_pril/036/036.htm](http://book.uraic.ru/project/conf/txt/005/archvuz30_pril/036/036.htm)

подворье в Свиблово, приходской центр в Алтуфьево, элитные загородные учреждения – Середниково, усадьба Вяземских, фермерские хозяйства – Артемьево, Верес, проекты, развивающие усадебный туризм – программа «Венок русских усадеб», гостиница «Плешанова» и волонтерство – Воронино, Прямухино.

Зарубежный опыт сохранения и использования поместий и ферм, типологически близких русским усадьбам, демонстрирует разработанную и четко функционирующую систему частного владения. Как правило, государство предоставляет льготные программы на приобретение и реставрацию частных усадеб. Комплексы активно включены в жизнь местного общества, и поэтому возможность использования появляется у любой усадьбы, независимо от размера и степени её сохранности.

Крупные поместья оптимальны для некоммерческого использования в качестве представительств корпораций. В средних и малых размеров комплексах наиболее распространено размещение арендных центров для проведения выездных мероприятий – семинаров, деловых встреч, свадеб, пленэров и временного жилья. Популярны частные отели, в которых одновременно с постояльцами проживает и семья владельца, что положительно влияет на имидж заведения. Усадьбы с низкой степенью сохранности могут использоваться в качестве кемпингов, постепенно восстанавливаться усилиями волонтеров, выступать в качестве площадки для творческих акций. Существует опыт внедрения в усадьбы элементов качественной современной архитектуры для повышения популярности места.

Актуальность проблемы объясняется ростом общественного и профессионального интереса на фоне исчезновения материальных памятников усадебной архитектуры.

Целенаправленное сохранение наследия в России началось в XVIII века. Однако, т к усадебное строительство только набирало обороты, фиксации усадеб не велось.

В 1826 г вышел циркуляр “О доставлении сведений об остатках древних зданий и воспреещении разрушать оные”, который стал полноценной программой по выявлению и фиксации сохранности памятников.

Следующим этапом фиксации сохранности наследия стал проект об охране памятников, доработанный в 1877 году<sup>10</sup>. В процессе развития архитектуры и истории искусств рамки понятия “памятник” расширилось. Теперь не только объекты XVIII века, но и объекты XIX века стали предметом внимания архитектурно-художественных обществ. Первую анкету для целенаправленного сбора информации о состоянии усадеб разработал художник и историк П.С. Шереметьев в 1905 году. В дореволюционный период особой значимостью для сохранения наследия обладали научные, научно-практические и археологические общества. В 1922 году было открыто Общество изучения русской усадьбы. Комплексы, не признанные выдающимися памятниками архитектуры, приходили в запустение. В условиях Гражданской войны и экономической разрухи, сотрудники Музейного отдела Наркомпроса смогли спасти от вандализма значительное количество крупных усадеб.

Ученые ОИРУ под руководством В.В. Згуры совершили качественный скачок в изучении усадебного наследия. Актуальная задача ОИРУ была регистрация усадеб. Следующим инструментом в области охраны усадебного наследия стал декрет ВЦИК и СНК 1924 года. Усадьбы и парки определялись как памятники, которые следует использовать только в

---

10

<https://cyberleninka.ru/article/n/metody-issledovaniya-russkih-usadeb-kak-obektov-naslediya-xix-xx-vv>

научных и музейных целях. На то время уже были подобные приспособления, однако из-за неустойчивости статуса музеев-усадоб, многие музеефицированные комплексы оказались в тяжелом финансовом положении. Это привело к тому, что музеи начали сдавать помещения в аренду, с тех пор, появилось массовое приспособление усадоб под нужды аренды. Большинство музеев-усадоб было закрыто к концу 1929-х годов. На протяжении целого десятилетия 1930-х годов, было самым мрачным в истории сохранения наследия, связанного с нежеланием новой власти ассоциировать себя с прошлым строем. Ситуация изменилась только в 1960-1980-е гг. в период “музейного бума”, когда фиксируется пик музеефикации усадоб. С возрождением в 1992г. общества изучения русской усадьбы возобновилась фиксация наследия с той источниковедческой ценностью, которой обладала в 1920-е гг.

### **2.3. Зарубежный опыт сохранения объектов культурного наследия**

Англия<sup>11</sup>

В Англии большинство интересующих нас усадоб находится в собственности (полной или частичной) или доверительном управлении Национального Троста (НТ) - благотворительной организации, созданной для сохранения и популяризации национального наследия Соединенного Королевства. В основу использования всех английских усадоб, независимо от формы собственности, положено убеждение в том, что они представляют собой величайшие историкокультурной ценности, которые должны быть сохранены и популяризированы. Поэтому использование всех усадоб НТ подчинено в первую очередь культурно-познавательной функции, а использование частных усадоб – культурно-познавательной и жилой функциям. Большинство усадоб НТ предоставляет учебные

---

<sup>11</sup> <https://marhi.ru/AMIT/2015/1kvart15/yarovoy/yarovoy.pdf>

возможности для школьного образования, а многие усадьбы – и возможности для вузовского, послевузовского и семейного образования. Образовательная тематика имеет историко-культурные, художественные, ландшафтоведческие и другие разделы. И в усадьбах НТ, и в частных усадьбах, повсеместно и регулярно проводятся историкокультурные мероприятия, привлекающие немало людей и приносящие хороший доход. Многие такие мероприятия стали для тех или иных усадеб традиционными. Также усадьбы приглашают для съемок телепередач, художественных фильмов и проведения фото-сессий. Во всех английских усадьбах есть возможности для семейных и детских развлечений. В первую очередь – для празднования Рождества. В Стоу предлагается запускать воздушных змеев и кататься на велосипедах. Повышают комфортность пребывания и приносят усадьбам доход имеющиеся во всех них рестораны, кафе, чайные и т.п. заведения, размещенные в усадебных зданиях. Встречаются также мини-гостиницы.

## Франция

Ряд усадеб состоит в государственной собственности. Во Франции особенно много обществ друзей усадеб. Эти общества оказывают им организационную, финансовую, популяризаторскую и другую помощь. Частная форма собственности в большинстве случаев обуславливает меньшую степень открытости усадьбы и сочетание в ее использовании культурно-познавательной и жилой функций. Культурные мероприятия – наиболее распространенный тип использования французских усадеб. К этому типу относятся конференции на историко-культурные темы, литературные праздники и музыкальные фестивали.



Италия

В Италии государству принадлежит большинство усадеб, причем большинство это составляют по преимуществу наиболее ценные из них. Почти все остальные усадьбы находятся в частной собственности. Использование всех или почти всех государственных усадеб носит музейный, культурно познавательный характер. Частные усадьбы также открыты для публики - экскурсии, использование в качестве образовательных учреждений, возможность арендовать для проживания, свадеб, конференций и выставок.

#### **2.4. Успешно-реализованные проекты по сохранению усадебного зодчества в России**

В XIX-XX веке в европейской части России насчитывалось около 60-тысяч усадеб, но к сожалению, до нашего времени из них сохранилось лишь 5%. Сейчас ведутся активные работы по сохранению русских усадеб. Одними из успешно-реализованных проектов по сохранению усадебного зодчества в России можно считать: усадьба Абрамцево, усадьба Скорняково-Архангельское, усадьба Лафер,

##### **Абрамцево<sup>12</sup> (Рис. 2.4.9)**

Впервые Абрамцево упоминается в XVI веке, как деревня на землях, принадлежащих помещику Волынскому. Особенный период для села начинается с 1843 года, когда усадьба становится собственностью русского писателя С. Т. Аксакова. в усадьбе останавливалось много известных поэтов того времени. После смерти писателя, поместье пришло в запустение. И в

<sup>12</sup> <http://www.abramtsevo.net/index.php>

1870 году его наследники продали Абрамцево известному российскому промышленнику С. И. Мамонтову. Савва Иванович с супругой сразу взялись на восстановление обветшавших строений. Был отремонтирован большой дом, в также построены несколько новых зданий для хозяйственных нужд. Но до нашего времени большая часть из этих первых строений не дошла.

Савва Иванович Мамонтов обладал большими художественными склонностями. Он живо интересовался историей искусств, архитектуры и театра. В Москве дом Мамонтовых всегда был открыт для людей творческих профессий. Постепенно, благодаря все расширяющемуся кругу знакомств Саввы Мамонтова, образовалось целое сообщество живописцев, ставшее известным как Мамонтовский художественный кружок. По инициативе супруги Саввы Ивановича, его сына, а также художников в поместье удалось собрать богатую коллекцию предметов народного творчества, представляющих большую художественную ценность. По ее образцам в столярно-резчицкой мастерской усадьбы стали создавать собственную деревянную мебель и другие вещи для повседневного использования. А в 1890 году в поместье обустроили также керамическую мастерскую. Возглавил ее художник Михаил Александрович Врубель. С приходом советской власти, после национализации, в 1918 году усадьба получила статус музея. Обязанности его главной хранительницы взяла на себя дочь Саввы Мамонтова Александра. Этот музей просуществовал до 1932 года, когда в поместье разместили дом отдыха, предназначенный для актеров и кинорежиссеров. В 1938 году помещения начали использовать для санатория. А в период Великой Отечественной войны – как госпиталь. В 1950 году экспонаты вернули назад, и абрамцевский музей вновь открыл двери для посетителей. Хранителем музейной коллекции назначили сына С.И. Мамонтова - Всеволода Саввича. А с 1995 года музей-заповедник стал обладать статусом памятника культурно-исторического значения федерального уровня.

### Скорняково-Архангельское<sup>13</sup> (Рис. 2.4.10.)

Старинная усадьба XIX века, расположенная в селе Скорняково, Задонском районе Липецкой области. Дворянское гнездо, владельцами которого в разные годы были генерал Муравьев-Карский, граф Чернышёв, дворянин Чертков.

В девятнадцатом веке усадьба перешла во владение Чернышевых. Имение досталось Наталье Григорьевне Чернышевой, вышедшей замуж за Николая Николаевича Муравьева, который после Крымской кампании 1853-1856 годов получил к своей фамилии почетную приставку Карский. Именно с Муравьевым-Карским связан самый процветающий период в истории усадьбы. Супруги Муравьевы активно занимались благоустройством усадьбы, построили здесь новый усадебный дом, разбили роскошные сады и пруды и наладили производство в усадьбе.

Последним хозяином усадьбы стал Михаил Владимирович Шидловский. Он известен всем как основатель стратегической авиации в России и первого русского автомобильного завода Руссобалт. Двадцатый век не пощадил усадьбу. Некоторое время усадебные постройки были приспособлены для нужд села, но позже все пришло в запустение. Так продолжалось до тех пор, пока усадьба не обрела новую жизнь и здесь на начались восстановительные работы.

Была проведена огромная работа по восстановлению всех построек усадьбы. После восстановительных работ здесь теперь каждую неделю проходят пышные свадебные торжества и культурные вечера.

Молодоженов Липецкой и соседних областей очень привлекает идея отпраздновать самый романтичный день своей жизни в усадьбе.

---

<sup>13</sup> <https://usadba-nadonu.ru/>

### **Усадьба Лафер<sup>14</sup> (Рис. 2.4.11.)**

Первые постройки в Герчиках появились в 1769-1774 годах благодаря стараниям первого владельца усадьбы, потомка генерала, И.В. Лесли. Он возвел здесь деревянную Троицкую церковь и ряд усадебных строений. В 1790-х годах Герчиково в качестве приданого досталось дочери И.В. Лесли, Прасковье Ивановне и ее мужу М.А. Корбутовскому, пользовавшемуся уважением у уездного дворянства и вплоть до 1812 года избиравшемуся его предводителем. Именно при Корбутовском в имении развернулось грандиозное строительство: построен двухэтажный каменный дом с мезонином в классическом стиле и каменная Троицкая церковь вместо деревянной, а также просторный парк с прудами. В усадебном доме до 1975 года располагалась школа, а до 1995 года – детский летний оздоровительный лагерь Смоленского завода холодильников. В 2009 году новый владелец начал работы по её восстановлению. В декабре 2010 года отреставрированная усадьба превратилась в отель "Усадьба Лафер".

## **2.5. Анализ требований к гостиничным услугам**

Средства размещения (здания, часть здания, помещения), используемые для предоставления услуг средств размещения юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями. К этой группе относятся все виды гостиниц, а также специализированные средства размещения и иные средства размещения. Гостиница - средство размещения, в котором предоставляются гостиничные услуги и которое относится к одному из видов гостиниц, предусмотренных Положением о классификации гостиниц, утвержденным

---

<sup>14</sup> <https://sokovnin.com/rossiya/smolensk/istoriya-usadby-lafer/>

постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.2020 №1860, действует с 1 января 2021 года<sup>15</sup>.

Проект гостевого дома в усадьбе М.О. Хоментовского подходит под один из основных видов гостиниц, согласно Положению о классификации гостиниц, а именно - гостиница, расположенная в здании, являющемся объектом культурного наследия, и (или) выявленным объектом культурного наследия, и (или) объектом, составляющим предмет охраны исторического поселения, - вид гостиниц, имеющих в силу этого ограничение при проведении реставрации и ремонтных работ.

Все виды гостиниц должны удовлетворять следующим условиям: - принадлежат юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям (или находятся у них в аренде); - являются нежилыми помещениями; - оказывают гостиничные услуги.

Требования безопасности. Технические регламенты «О безопасности зданий и сооружений», «О пожарной безопасности».

Закон РФ «О защите прав потребителей» устанавливает права потребителей на приобретение услуг надлежащего качества, безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды<sup>16</sup>.

В каждом средстве размещения должны быть предусмотрены меры: - для предотвращения получения ожогов при пользовании элементами сетей инженерно-технического обеспечения; - для предотвращения поражения людей электрическим током: в гостиницах должны предусматривать меры по обеспечению безопасности электроустановок; - для обеспечения безопасности в аварийных ситуациях должно быть предусмотрено аварийное освещение.

---

<sup>15</sup> Постановление Правительства РФ от 18.11.2020 N 1860 (ред. от 26.12.2022) "Об утверждении Положения о классификации гостиниц"

<sup>16</sup> Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 05.12.2022) "О защите прав потребителей"

Обеспечение пожарной безопасности в гостинице Каждый объект защиты (гостиница любого вида) должен иметь систему обеспечения пожарной безопасности, целью которой является предотвращение пожара, обеспечение безопасности людей и защита имущества при пожаре. Во всех номерах гостиницы вывешиваются планы проведения эвакуации на момент внезапного возникновения возгорания и инструкции о поведении гостей при пожаре. Такие инструкции могут быть выполнены в наглядной форме.

Санитарно-гигиенические требования<sup>17</sup>.

Обязаны выполнять требования санитарного законодательства, которое представляет собой совокупность законов, регулирующих отношения в области охраны здоровья людей от неблагоприятного или опасного влияния факторов среды обитания, неукоснительно соблюдать постановления, предписания государственной санитарно-эпидемиологической службы - Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзора). Основным документом является федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», который обязывает индивидуальных предпринимателей и юридические лица обеспечивать безопасность для здоровья человека выполняемых работ и оказываемых услуг. Согласно данному закону, предназначенные для проживания помещения в средствах размещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума и вибрации должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока.

---

<sup>17</sup> "СанПиН 1.2.681-97. 1.2. Гигиена, токсикология, санитария. Гигиенические требования к производству и безопасности парфюмерно-косметической продукции. Санитарные правила и нормы"

Дополнительные услуги и требования, оказываемые гостиницами и иными средствами размещения, условно делятся на три группы: 1. основные - это услуги проживания (размещения); 2. дополнительные - услуги питания, в том числе услуги мини-баров, торговли, физкультурно-оздоровительные, туристские и экскурсионные, 35 услуги прачечной и химчистки, конгресс-услуги, услуги бизнес-центра, парикмахерских, услуги саун и некоторые другие; 3. сопутствующие — бронирование (реализация) билетов на различные виды транспорта, бронирование билетов на культурно-зрелищные мероприятия, автопарковка, торговля сувенирами, обмен валюты, продажа цветов и др.

Требования к персоналу гостевого дома Персонал гостевого дома должен быть подготовлен к работе и обслуживанию гостей, в том числе: - иметь навыки по проведению и организации уборки комнат для проживания и общественных помещений; - иметь навыки по приготовлению пищи и обслуживанию гостей; - владеть необходимой туристской информацией о регионе, в котором расположен гостевой дом; - владеть навыками использования сельскохозяйственной техники (при наличии) и знать технику безопасности; - уметь обращаться с домашними животными (при наличии), знать технику безопасности; - иметь базовые знания, навыки и умения по оказанию первой доврачебной помощи; - владеть навыками по применению первичных средств пожаротушения и эвакуации людей при чрезвычайных ситуациях; - знать этику общения с гостями, проявлять приветливость, доброжелательность, предупредительность.

## ГЛАВА 3. Концепция реновации усадьбы М. О. Хоментовского

### 3.1 Концепция проекта. Основные идеи

Проектом предусмотрена адаптация усадьбы (в основе дом М.О. Хоментовского) расположенной на территории Новгородской области с целью формирования гостиничного пространства. Проектируемый объект предназначен для туристов, которые приезжают из соседних регионов. Проектом предусмотрены зоны как для тихого, так и активного отдыха. В основе концепции дизайн проекта лежит создание комфортной туристической среды для отдыха и досуга.

Концептуальное решение всего проекта исходит из собирательных образов: поручика (предположительно М.О. Хоментовского) поручик 27 лет.

Участвовал в русско-иранской и русско-турецкой войне. Любит: охоту, лошадей, устраивает офицерские собрания у себя дома. Коллекционирует картины с лошадьми, сюжетами охоты и оружие с восточной гравировкой; И образа русской усадьбы. Русская усадьба как место, которое передавалось из поколения к поколению, место, где царил семейный уют, счастье, теплые доверительные отношения, уважение, бережность и любовь. Все эти образы учитываются при проектировании территории и интерьерных решений.

Усадебный дом рассчитан на семьи с взрослыми и маленькими детьми, также предусмотрен номер для людей с ограниченными возможностями по здоровью. В гостевом доме можно остановиться с маленькими животными.



Предлагаемые услуги, которые могут быть оказаны гостям дома:

1. Питание - разнообразные домашние завтраки, включенные в стоимость проживания, В зависимости от погоды и пожеланий гостей можно сервировать стол, на улице в беседке. В течение дня в столовой в свободном доступе всегда чай с вареньем, печенье и кофе;
2. Развлекательные программы - экскурсия в Зал воинской славы и Новгородский кремль; прогулка на лошадях на ипподроме “Гардика”; Пейнтбольный клуб\тир; Планирование экскурсионных\развлекательных мероприятий.

В основу концепции проекта заложены следующие принципы:

1. Восстановление сохранившихся объектов культурного наследия, воссоздание исторического вида фасадов по эскизам Александра Кочевникова;
2. Адаптация пространства под новое функциональное назначение;
3. Создание интерьеров, адаптированных под гостиничные услуги;
4. Формирование ландшафтной среды на территории, на основе сохранения существующих природных особенностей.

Реализация предложенной концепции окажет положительное влияние на следующие факторы:

1. Востребованность территории;
2. Развитие гостиничной индустрии;
3. Популяризация внутреннего туризма;
4. Для поддержания и развития патриотического духа и семейных ценностей.

Целевая аудитория включает в себя следующие группы посетителей:

1. Семьи с взрослыми и маленькими детьми (мальчиками);
2. Молодые семьи;
3. Люди, интересующиеся русской культурой, военной тематикой и верховой ездой.

### **3.2 Функциональное зонирование здания и его сценарное решение**

Функциональное зонирование обосновано требованиями эргономичности пространственных решений и необходимостью доступа для маломобильных групп населения.

Вход во внутренний двор проектируемой территории осуществляется с юго-восточной стороны. Пространство двора условно разделено на зоны:

- для тихого отдыха (беседка, качели), расположенной в восточной стороне участка. Вид на беседку открывается с внутреннего двора, она окружена кустарниками и деревьями, с северной стороны участка - между беседкой и административным зданием создана композиция из растений. Качели находится в мини саду, который сформирован из тенелюбивых кустарников;
- для активного отдыха - с северо-восточной стороны спроектирована композиция с колоннами и фонтанчиком по центру. Рядом с этой зоной стоит стилизованная статуя коня, с которой могут взаимодействовать все гости усадьбы. Центральную часть участка занимает мощеная площадка, которая в первую очередь используется как транзитная зона, но при желании гости могут играть на ней в активные игры.

Пространство первого этажа усадебного дома разделено на 6 общих зон (Рис. 3.2.13.) Планировки первого этажа). Основная функция первого этажа для гостей - является коммуникация. Транзитная зона, подразделяется на подзоны (вход\холл, прихожая) через нее осуществляется доступ из одной гостевой зоны в другую. Через прихожую осуществляется доступ в зону гостевого с\у и зону библиотеки, которая расположена в северо-восточной части усадебного дома, в нее можно попасть через прихожую. В библиотечном пространстве гости усадебного дома могут познакомиться с современными и классическими произведениями русской литературы, которые читали люди XVIII-XIX веков.

На первом этаже расположен номер для гостей с ОВЗ, это сделано в целях пожарной безопасности, вход в номер осуществляется через холл. Номер учитывает особенности гостей с ОВЗ, и оборудован в соответствии с нормами СП 59.13330.2012 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения", чтобы им было комфортно.

Коммуникационная зона условно делится на столовую, гостиную, кухню. Попасть в эту коммуникационную зону можно через столовую (рядом со входом в усадебный дом) и гостиную (напротив номера для гостей с ОВЗ).

В коммуникативной зоне гости могут отдохнуть после приезда, приготовить себе пищу; после прогулки по городу, провести время в компании своих близких или познакомиться с другими гостями усадебного дома, приятно общаясь за столом в столовой или сидя на диване в гостиной, греясь у камина.

Вход на второй этаж осуществляется по лестнице, которая расположена в холле - по центру здания (Рис. 3.2.14.) Лестничный подъем происходит со стороны входной двери в усадебный дом. На втором этаже расположено 3 номера, разработанные в соответствии с запросами и предлагаемыми услугами гостевой усадьбы. Каждый номер имеет индивидуальную планировку.

Основную целевую аудиторию составляют семьи с детьми, в связи с этим было разработано 2 варианта размещения:

- один номер рассчитан для семей с маленькими детьми, он состоит из спальни и детской комнаты с телевизором. Вход в семейный номер расположен в конце холла второго этажа с правой стороны. Попадая в номер можно снять верхнюю одежду и при необходимости сходить сразу в уборную. Пройдя вперед мы попадаем в спальню, либо повернуть направо, пройдя прямо по коридору мы можем попасть в детскую комнату, детская комната рассчитана на 2-3 гостей и оборудована для игр и просмотра фильмов и телепрограмм. Рядом с входом в детскую расположен вход в ванную комнату;

- второй вариант для семей с взрослыми детьми, он подразумевает под собой два отдельных номера - один с двуспальной кроватью (супружеской пары\молодой семьи) и второй с двумя односпальными кроватями (для взрослых детей). Попадая в номер, гости могут снять верхнюю одежду и пройти в уборную, после гость попадает в зону спальни, где он может отдохнуть после приезда или прогулки по Великому Новгороду.

Рядом с усадьбой, есть одноэтажная постройка, которая служила раньше гаражом. В процессе проектирования постройка была адаптирована под административно-хозяйственные цели.

Для оформления документов на заселение в гостиничные номера и

решения организационных вопросов, в административном здании предусмотрен ресепшн. Предполагается, что персонал будет находиться на территории усадьбы в течение суток (посменно), для поддержания порядка в усадьбе и обеспечения технической поддержки.

Парковочные места предусмотрены на охраняемой парковке прилегающей с северной стороны участка.

### **3.3. Архитектурно планировочное решение и ландшафтная организация прилегающей территории**

Площадь земельного участка составляет - 632 м<sup>2</sup>. Территория усадьбы огорожена декоративным забором. На территорию усадьбы можно попасть с восточной стороны, через ворота. На территории расположено два здания - административно-бытовое здание и усадебный дом.

Административно-бытовое здание (прилегает к западной границе участка), вход на организован ресепшн с восточной стороны, вход в хоз.блок расположен с северной стороны. Площадь занимаемая зданием - 65,9 м<sup>2</sup>

Усадебный дом - (прилегает к восточной стороне участка), вход в него осуществляется через внутренний двор с западной стороны. Площадь первого этажа - 115,3 м<sup>2</sup>; Площадь второго этажа - 110м<sup>2</sup>.

Входы в административную часть здания и усадебный дом оснащены для маломобильных групп населения.

С северной и южной стороны участка организованы зеленые насаждения (Рис.3.3.15).

В южной части участка предусмотрена беседка (деревянная конструкция на бетонном основании), вместимостью до 6 человек.

Архитектурно-планировочные решения усадебного дома. Усадебный дом представляет собой двухэтажное здание высотой 8.8 метров (до конька), с чердачным помещением.

Фундамент здания выполнен из бутовых камней с цементно- известковым раствором с добавлением песка.

Несущие конструкции стен и перегородок первого этажа выполнены из кирпича. Толщина несущих стен составляет 610 мм, а толщина межкомнатных перегородок 120 мм. Наружные стены первого этажа имеют декоративную отделку. Конструкции второго этажа и чердачного помещения выполнены из деревянного бруса. Снаружи второй этаж облицован декоративной доской. Кровля - двускатная, выполненная из профилированного настила по деревянной обрешетке. Межэтажные перекрытия и пол первого этажа выполнены по деревянным балкам, ячейки прогонов заполнены теплоизоляционным материалом и защиты листовой фанерой. Высота потолка первого этажа -2.94 метра, высота второго этажа – 3.17 метра. Оконные проемы имеют прямоугольную форму со сводчатым верхом. Заполнение оконных проемов - современные стеклопакеты стилизованные под дерево. Высота подоконника первого этажа - 700 мм, высота подоконника на втором этаже - 900 мм. Высота оконных проемов - 1890 мм, ширина - 1170 мм. Дверные проемы прямоугольной формы, шириной от 800-1298 мм и высотой - 2100 мм. Заполнение дверных проемов выполнено деревянным дверным полотном.

Размеры лестницы на второй этаж - 1000 мм ширина, 17 ступеней с шагом 180 мм, что соответствует нормам СП 1. 13130. 2020 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы. Пункт 4.4.3 и 4.4.4.

Дымоход камина выполнен из стальной трубы диаметром 300 мм , верхняя отметка трубы 9.41 метров. Теплоизоляция трубы выполнена кирпичной кладкой шириной в один кирпич -120 мм.

Техническое обеспечение - централизованное: снабжение горячей, холодной водой; водоотведение; отопление; электроснабжение.

В зданиях организованы: сеть пожарной сигнализации; сеть ТВ, интернет и стационарная телефонная сеть. На территории усадьбы предусмотрена беспроводная связь - Wi-fi.

### **3.4. Внешние средства организации**

Площадь территории проектирования занимает - 632 м<sup>2</sup>. С юго-восточной стороны от территории усадьбы расположен местный проезд шириной 6 метров. С северо-восточной, северо-западной и юго-западной сторон к территории гостевого дома примыкают здания административного и жилого назначения. Через проезд с юго-восточной стороны от территории расположен четырехэтажный жилой дом и спортивный клуб “Актив”.

Ландшафтное решение внутри-дворового пространства усадьбы организовано в соответствии с идеей загородного дома\дачи. Для формирования образа загородного дома, использовалось большое количество зеленых насаждений, преимущественно кустарников разных видов. Дополнительно на территории усадьбы расположено несколько композиций на основе хвойных и лиственных растений. Центр усадебного участка занимает мощеная площадка. Дорожки к беседке и к мини-огороду сделаны из теннисита.

Решение фасадов усадебного здания, основано на эскизном проекте Александра Кочевникова (Рис.3.4.16.). Внешняя отделка первого этажа - белая штукатурка, отделка второго этажа - дерево. С внешней стороны над всеми оконными проемами выполнены декоративные (резные) деревянные наличники. Вход в усадебный дом - деревянное крыльцо.

Интерьеры усадебного дома представляют собой синтез русских интерьеров XIX века и современных интерьерных решений.

Одной из главных целей проекта, было создать уютную атмосферу, чтобы у гостей усадьбы возникало ощущение пребывания на загородной даче.

Придерживаясь этой идеи, цветовое решение интерьеров усадебного дома выполнено преимущественно в теплых тонах, данный выбор был также основан на психологических исследованиях, которые указывают на то, что спокойные\пастельные, теплые оттенки помогают создать уютную атмосферу в доме.

В интерьерах используется преимущественно современная мебель, отделка стен и перекрытий выполнена из современных материалов.

Как отсылка к XIX веку в интерьерах использована винтажная мебель, такая как: комод, буфет, напольные часы с боем, каркасы некоторых кроватей в номерах выполнены в стилистике той эпохи. Для поддержания концептуального образа поручика, в интерьерах используются: ковры, которые предположительно мог привести поручик из военных походов; на стене в холле на первом этаже висит в качестве декора оружие поручика (муляж\стилизация); стены усадебного дома украшают картины лошадей, сюжетов с военных походов и охоты; в качестве декора встречаются медные статуэтки лошадей.



Площадь номеров... и их мебельное наполнение (каждого номера),

1 этаж:

- Холл 15.12 м<sup>2</sup> (Лестница на второй этаж; картины на стене с изображениями лошадей, военных действий, сюжетов с охотой, портреты; тумба с лампой, шкатулкой и литературой)
- Общий с/у 3.37 м<sup>2</sup> (Раковина; туалет; туалетные принадлежности)
- Прихожая 5.3 м<sup>2</sup> (Зеркало; консоль; банкетка; ящик для зонтиков)
- Библиотека 9.73 м<sup>2</sup> (Книжный шкаф; встроенный пуф; кресла; торшер; столик)
- Зал 46.14 м<sup>2</sup> (Кухонный гарнитур; группа обеденной мебели и сервиз; консоль; напольные часы; буфет; телевизор; ТВ -тумба; диван Г-образный; кофейный столик; столик и торшер; кресло с подставкой под ноги )
- Номер ОВЗ 18.42 м<sup>2</sup> (с\у) + 5.32 м<sup>2</sup> (Оборудованный встроенный шкаф для одежды; двуспальная кровать, две тумбы, зеркало; подсветка за кроватью; оборудованная душевая кабина и туалет)

2 этаж:

- Холл 14.63 м<sup>2</sup>
- Спальня с односпальными 15.5 м<sup>2</sup> (с\у) 4 м<sup>2</sup> (Консоль в прихожей; душевая кабина, туалет, раковина, шкафчики; напольные часы; двуспальная кровать с тумбой, столиком и торшером; подсветка за кроватью; встроенный шкаф для одежды)
- Спальня с двуспальной кроватью 15.4 м<sup>2</sup> (с\у) 3.9 м<sup>2</sup> (Душевая кабина, туалет, раковина, шкафчики; две односпальной кровати с прикроватными светильниками, тумба; стол с креслом; встроенный шкаф для одежды)

- Номер семейный:
- Детская 14.45 м<sup>2</sup> (Двухэтажная кровать с выдвигаемыми ящиками внизу; телевизор; раздвижной диван; торшер)
- Спальня 13.2 м<sup>2</sup> (Двухспальная кровать с тумбами; туалетный столик со стулом; большой шкаф для одежды)
- Туалет 1.4 м<sup>2</sup> (Раковина; туалет; туалетные принадлежности)
- Ванна 3.6 м<sup>2</sup> (Ванна; большая раковина)
- Холл (прихожая и холл) 8 м<sup>2</sup> (Вешалка для верхней одежды; банкетка; консоль)

Площадь административное здание – 62.3 м<sup>2</sup> (Ресепшн; спальня для персонала; уборная комната для персонала; мебель для хранения; место для хранения техники по уходу за усадьбой)

## Заключение

Работа над проектом восстановления и адаптации усадьбы М.О.

Хоментовского в городе Великий Новгород была разделена на следующие этапы:

1. Исследование объекта проектирования
2. Анализ аналогов
3. Разработка проекта современной адаптации исторической усадьбы

На основе проведенного комплексного анализа сформулировано представление об особенностях территории проектирования и потенциале ее развития. Анализ отечественных и мировых аналогов средовых и планировочных решений позволил выделить актуальные тренды в средовом дизайне и основные профессиональные приемы. При работе с нормативной документацией изучены следующие материалы: требования к гостиницам; к организации пространства номера для маломобильных групп населения. На основе полученной информации разработана концепция проекта адаптации усадьбы с целью создания гостиничного дома. Адаптация существующей планировки объекта под новое функциональное назначение позволила разработать полноценный проект двухэтажного усадебного дома. Создание новой ландшафтной среды с учетом сохранения природного ландшафта позволило повысить качество и внешний облик территории. Реализация предложенной концепции приведет к улучшению экологической обстановки на территории проектирования, к развитию гостиничной индустрии в Великом Новгороде и созданию комфортной и доступной среды для отдыха и туризма. А также предоставит возможность для комфортного отдыха для маломобильных групп населения.

## Список литературы

1. Акулова, Л. В. А 44 Культура и искусство русской усадьбы (XVI – начало XX вв.) : монография / Л. В. Акулова ; Владим. гос. ун-т. – Владимир : Аркаим, 2012. – 324 с
2. Бартенев И.А., Батажкова В.Н. Русский интерьер XVIII-XIX веков. Л.: Стройиздат, 1977
3. Березина И. Н. - Русский энциклопедический словарь
4. Вергунов А.П., Горохов В.А. Русские сады и парки. М.: Наука, 1988 В окрестностях Москвы: Из истории русской усадебной культуры XVII-XIX веков. М.: Искусство, 1979
5. Врангель Н.Н. Старые усадьбы: Очерки истории русской дворянской культуры. - Санкт-Петербург: Журнал «Нева», ИТД «Летний сад», 1999 г. - 320с.: ил
6. Голицын М. Петровское//Русские усадьбы. СПб., 1912. -Вып.2. - 138 с.
7. Злочевский Г. Д. - Русская усадьба. Историко-библиографический обзор литературы (1787—1992) — М.: Институт Наследия, 2003.— 464 с: илл.
8. Иванова Л.В. — краевед, москвовед, усадебовед. — М.: НП «Русская усадьба», 2012 — 280 с.
9. Каждан Т.П. Художественный мир русской усадьбы. - М.: Традиция, 1997. - 320 с.: ил.
10. Ковалевская В.Н., Лебедева И.В., Лежина Е.А. «Требования к гостевым домам» — Москва: АНО «АРСИ», 2021.
11. Лаврентьева Е.В. «Хорошо было жить на даче...» дачная и усадебная жизнь в фотографиях и воспоминаниях: Альбом. - М.: Этерна, 2008. - 224с.: ил.
12. Мир русской усадьбы: Очерки. М.: Наука, 1995. - 294 с.
- 13.Новиков В.И. Н73 Путешествие в мир русской усадьбы / В.И. Новиков. — М.: ООО «Русское слово — учебник», 2013. — 360 с.: ил.
- 14.Рузвельт П. Жизнь в русской усадьбе: опыт социальной и культурной истории / авториз. пер. с англ. Н.А. Вознесенского, А.В. Вознесенского. - Санкт-Петербург:Коло, 2008. - 520 с.: ил.

15. Савинова Е.Н. Сельские усадьбы московских предпринимателей. Конец XIX начало XX в. - М.: Издательство Главного архивного управления города Москвы, 2008. - 408 с.: ил.
16. Форлов А.И. - М. «Повседневная жизнь русской усадьбы XIX века»: Молодая гвардия, 2006. - 347 с.: ил.
17. cyberleninka.ru (Электронный ресурс) – Традиции и современность в плановочных решениях новых жилых кварталов города Великого Новгорода – URL:  
<https://cyberleninka.ru/article/n/traditsii-i-sovremennost-v-planirovochnyh-r-esheniyah-novyh-zhilyh-kvartalov-goroda-velikiy-novgorod/viewer>
18. visitnovgorod.ru (Электронный ресурс) Достопримечательности Торговой стороны – URL:  
[https://visitnovgorod.ru/sights/tourist\\_root\\_4.html](https://visitnovgorod.ru/sights/tourist_root_4.html)
19. cyberleninka.ru (Электронный ресурс) – Архитектура городских усадеб Центра России XIII в. – URL:  
<https://cyberleninka.ru/article/n/arhitektura-gorodskih-usadeb-tsentra-rossii-xviii-v/viewer>
20. studfile.net (Электронный ресурс) – Виды потребностей, которые удовлетворяют гостиничные услуги. – URL:  
<https://studfile.net/preview/5437172/page:4/>
21. cyberleninka.ru (Электронный ресурс) – К вопросу о формировании уклада жизни в России и возникновении термина “усадьба” – URL:  
<https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-formirovanii-usadebnogo-uklada-zhizni-v-rossii-i-vozniknovenii-termina-usadba/viewer>
22. cyberleninka.ru (Электронный ресурс) – Появление усадеб как новой формы жизни дворянского общества – URL:  
<https://cyberleninka.ru/article/n/poyavlenie-usadeb-kak-novoy-formy-zhizni-dvoryanskogo-obschestva/viewer>

23. [book.uraic.ru](http://book.uraic.ru) (Электронный ресурс) – Проблемы сохранения архитектурного наследия загородных усадеб – URL:  
[http://book.uraic.ru/project/conf/txt/005/archvuz30\\_pril/036/036.htm](http://book.uraic.ru/project/conf/txt/005/archvuz30_pril/036/036.htm)
24. [cyberleninka.ru](http://cyberleninka.ru) (Электронный ресурс) – Методы исследования Русских усадеб, как объектов наследия: XIX-XX ВВ. – URL:  
<https://cyberleninka.ru/article/n/metody-issledovaniya-russkih-usadeb-kak-obektov-naslediya-xix-xx-ww>
25. [marhi.ru](http://marhi.ru) (Электронный ресурс) – Современное использование усадеб: опыт систематизации – URL:  
<https://marhi.ru/AMIT/2015/1kvart15/yarovoy/yarovoy.pdf>
26. [abramtsevo.net](http://abramtsevo.net) (Электронный ресурс) – Абрамцево государственный историко-художественный и литературный музей-заповедник – URL:  
<http://www.abramtsevo.net/index.php>
27. [usadba-nadonu.ru](http://usadba-nadonu.ru) (Электронный ресурс) – Главный сайт усадьбы Скорняково-Архангельское – URL: <https://usadba-nadonu.ru/>
28. [sokovnin.com](http://sokovnin.com) (Электронный ресурс) – История усадьбы Лафер – URL:  
<https://sokovnin.com/rossiya/smolensk/istoriya-usadby-lafer/>
29. [consultant.ru](http://consultant.ru) (Электронный ресурс) – Постановление Правительства РФ от 18.11.2020 N 1860 (ред. от 26.12.2022) "Об утверждении Положения о классификации гостиниц" – URL:  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_368948/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_368948/)
30. [consultant.ru](http://consultant.ru) (Электронный ресурс) – Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 05.12.2022) "О защите прав потребителей" – URL:  
[https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_305/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305/)

## Приложение

### ГЛАВА 1. Комплексный анализ усадьбы М. О. Хоментовского

#### 1.1. История градостроительства и туристическая инфраструктура Торговой стороны Великого Новгорода

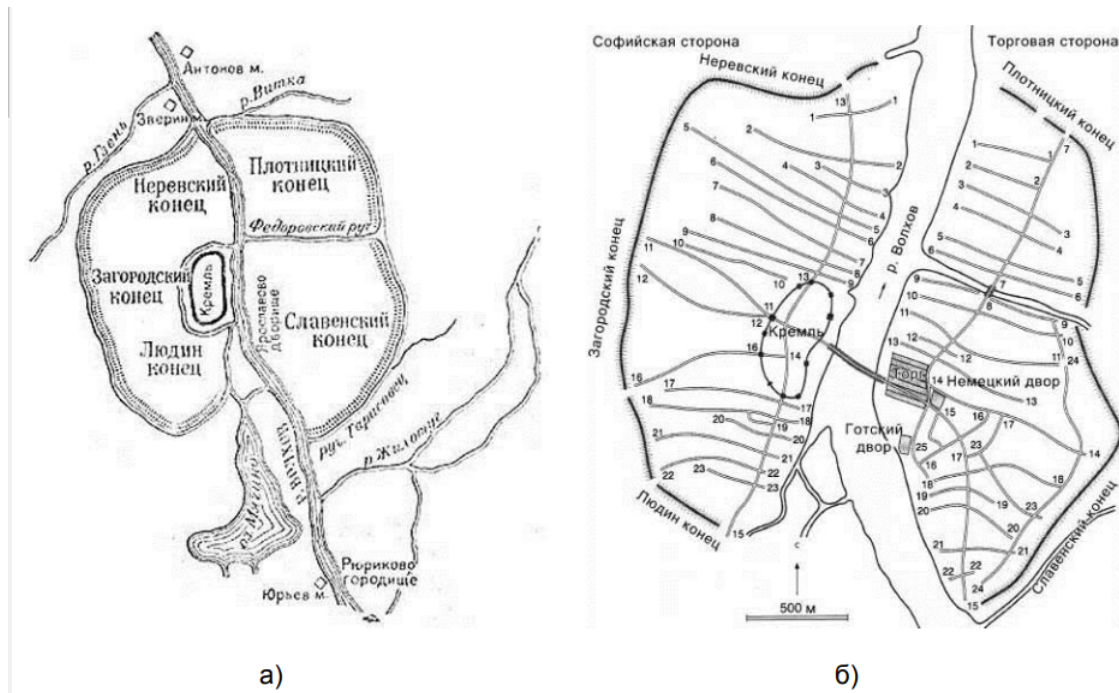


Рис.1.1.1. Великий Новгород: а) схема древнего города XII в. б) генеральный план города XII-XIII вв.

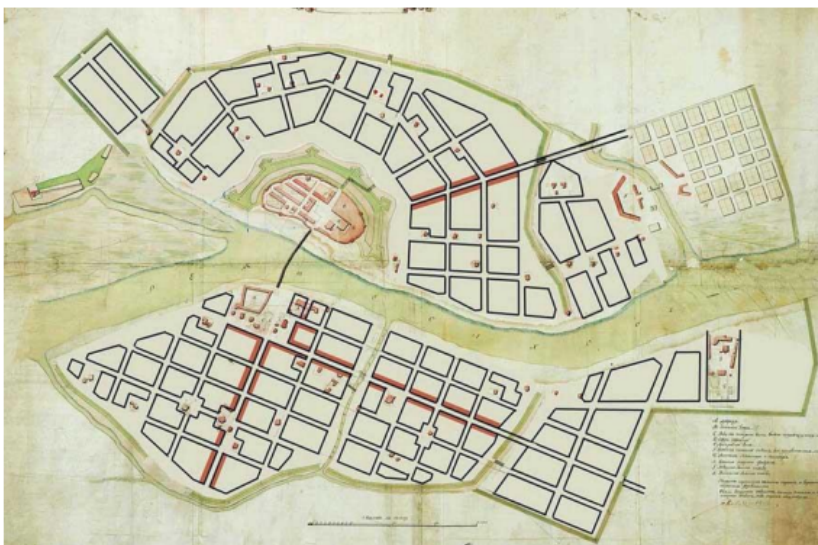


Рис.1.1.2. Проект планировки Новгорода 1778г.

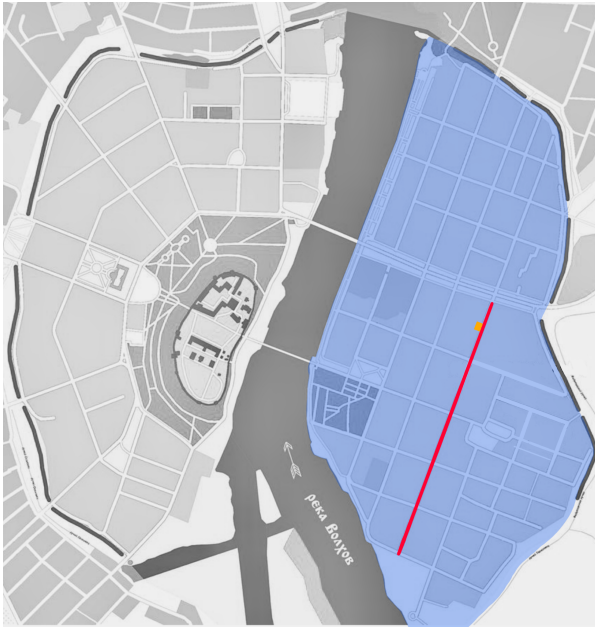


Рис. 1.1.3 Славная улица с Торговой стороны на территории Славянского конца



Рис. 1.1.4. Вид на кремль, Софийскую и Торговую стороны. Аэрофотосъемка 1956 г





Рис. 1.1.5

## 1.2. История возникновения усадьбы и ее архитектурно-планировочные решения



Рис. 1.2.6. Линия времени усадьбы

### 1.3 Анализ проектируемой территории



Рис. 1.3.7 Фото текущего состояния проектируемой территории

## 1.4 Целевая аудитория

ГОСТИ		ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ			ВОЗРАСТ				ИНТЕРЕСЫ
Гости приезде из соседних регионов	Местные жители	Семьи с детьми (мальчиками)	Молодые семьи	Тематические группы/активисты (историки, краеведы, люди интересующиеся лошадьми)	Взрослые		Дети		Верховая езда, русская культура, военно-историческая тематика
					25-35 лет	35-60+ лет	3-14 лет	15-18 лет	
					ПРЕДПОЧТЕНИЯ/ПРОЦЕССЫ				
					Отдых (?)	Тихий отдых	Игры, активный отдых	Изучение, образование	

Рис. 1.4.8 Анализ целевой аудитории

## ГЛАВА 2. Особенности приспособления усадеб

### 2.4. Успешно-реализованные проекты по сохранению усадебного зодчества в России



Рис. 2.4.9. Усадьба Абрамцево



Рис. 2.4.10 Усадьба Скорняково-Архангельское



Рис. 2.4.11. Усадьба Лафер

### ГЛАВА 3. Концепция реновации усадьбы М. О. Хоментовского

#### 3.1. Концептуальную модель и сценарии использования усадьбы



Рис. 3.1.12. Собирательный образ поручика и образ русский усадьбы

## 3.2 Функциональное зонирование здания и его сценарное решение

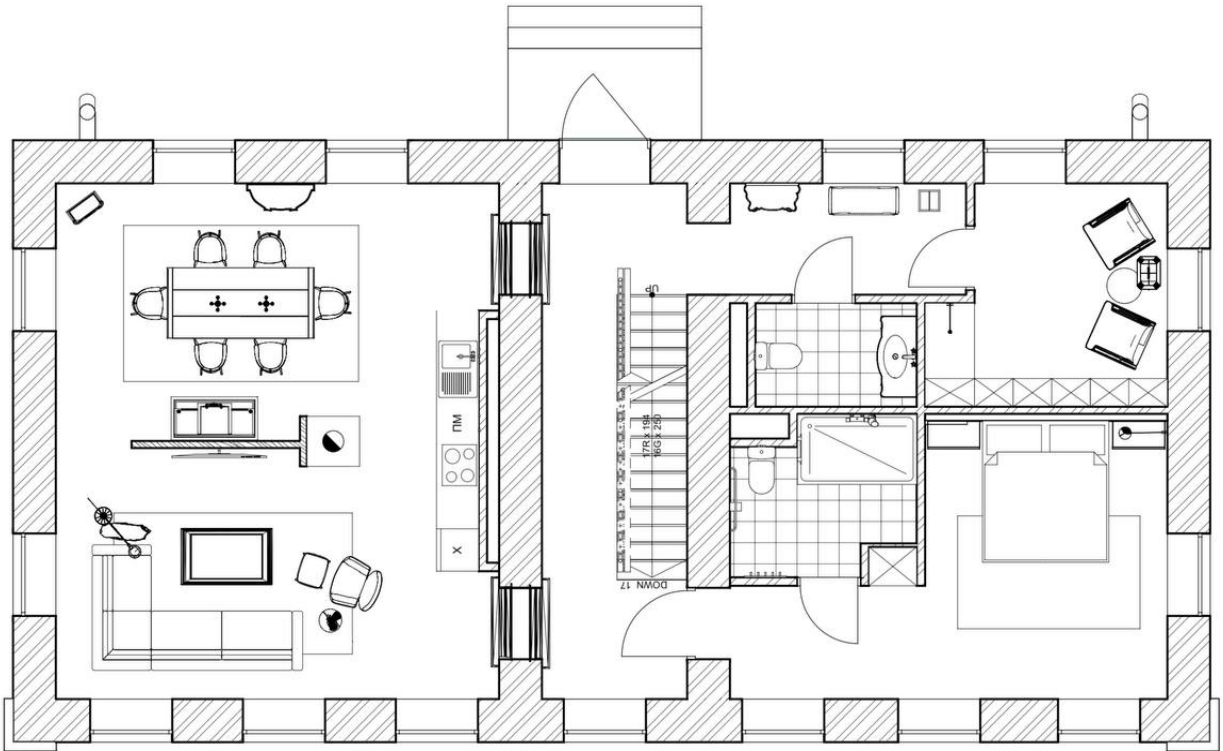


Рис. 3.2.13. Планировки первого этажа

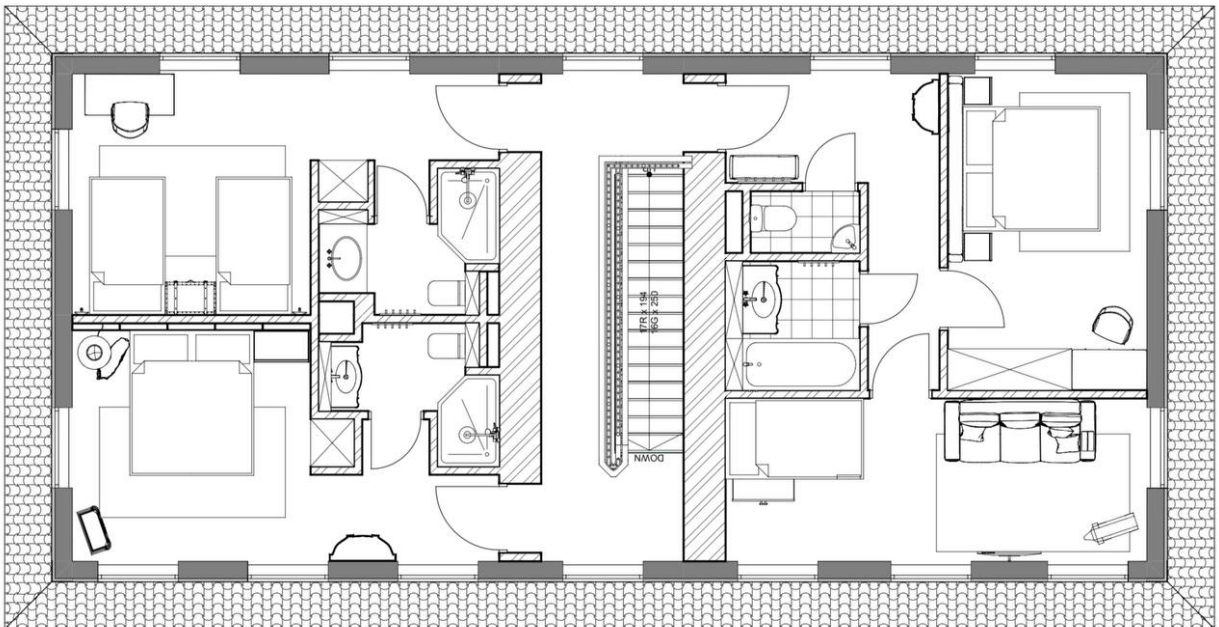


Рис. 3.2.14. Планировки второго этажа

### 3.3. Архитектурно планировочное решение и ландшафтная организация прилегающей территории



Рис.3.3.15 Генплан проектируемой территории



Рис.3.4.16.

### 3.3. Архитектурно планировочное решение и ландшафтная организация прилегающей территории



1. Вид со входа на территорию



2. Вид со стороны зоны с фонтаном





3. Вид на беседку со стороны зоны с качелью



4. Вид на качели



5. Вид с гостевой зоны (гостиная)



6. Вид на столовую



7. Вид на спальную в номере для людей с ОВЗ



8. Вид на спальную в номере с двумя односпальными кроватями на втором этаже



9. Вид на спальню в номере с двуспальной кроватью на втором этаже



10. Вид на спальню в семейном номере на втором этаже

Восстановление и современная адаптация усадьбы М.О. Хоментовского в городе Великий Новгород



Компоновка материалов ВКР на вставочный планшет