

УДК 711.455 + 711.58

Т. Ф. Панченко,

*д. арх., проф., завідувач кафедри ландшафтної архітектури
Київського національного університету будівництва і архітектури*

А. Г. Омшанська,

*аспірант кафедри Містобудування
Київського національного університету будівництва і архітектури*

БУДІВНИЦТВО ЖИТЛОВО-РЕКРЕАЦІЙНИХ КОМПЛЕКСІВ ЯК ПЕРСПЕКТИВНИЙ НАПРЯМОК РОЗВИТКУ ПРИМОРСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Анотація: у статті розглядаються житлово-рекреаційні комплекси як перспективний напрямок рекреаційної діяльності приморських населених пунктів, виявляються основні передумови їх створення та доводиться доцільність організації відпочинку у індивідуальному житловому фонді курортно-рекреаційних зон.

Ключові слова: житлово-рекреаційні комплекси, біфункціональне житло, відпочинок та рекреація.

Одним з найважливіших соціальних завдань на сучасному етапі розвитку суспільства є забезпечення сприятливих умов для відпочинку та оздоровлення населення. В останнє десятиліття в Україні набуває все більшої популярності сільський та зелений туризм, екотуризм, відпочинок у індивідуальному житловому фонді приморських населених пунктів, що мають рекреаційні ресурси. Переважним сегментом населення, що обирає даний вид відпочинку є міське населення, батьки з дітьми, та ті, хто віддають перевагу тихому відпочинку, гнучкому графіку заїздів та можливості самостійного регулювання вартості відпочинку, відмовляючись від деяких послуг. Дане явище набуло масового характеру і є стійким соціологічним фактором, що впливає на функціонування всіх елементів містобудівної інфраструктури курортного району.

За даними Міністерства курортів і туризму АРК на початок липня 2010 року кількість відпочиваючих збільшилася на 18,6% порівняно з 2009 роком за рахунок збільшення потоку відпочиваючих у індивідуальному житловому фонді. Така тенденція на сьогодні спостерігається не тільки в нашій країні, але й закордоном. Дані соціологічного опитування, проведеного, наприклад, у Франції, свідчать про те, що її курортний потенціал значно розширено за рахунок використання приватного житла на умовах оренди. Ця робота проводилася Національним центром наукових досліджень спільно з

Європейським соціологічним центром з питань розвитку курортного узбережжя Середземного моря в районі Лангедок-Руссильон. Одним із завдань цього дослідження було виявлення найбільш характерних для відпочиваючих на узбережжі видів відпочинку з метою наступного розширення житлового фонду та мережі об'єктів культурно-побутового обслуговування. Результати опитування показали, що 38,0% опитаних віддають перевагу відпочинку з сім'єю, 29,0% – тихому відпочинку у сільській місцевості та поблизу національних парків, 14,0% – активному відпочинку та 3,0% – молодіжно-спортивному. При цьому слід зазначити, що близько 70,0% французів віддає перевагу відпочинку в орендованому житлі, і тільки 5,0% опитаних – в готелях традиційного типу [1]. Така форма розміщення відпочиваючих в орендованому житловому фонді на певний термін відпочинку населення стає популярною і в Україні.

Характерною особливістю населених пунктів, розташованих у курортних районах Азово-Чорноморського узбережжя, є збільшення інтенсивності потоків відпочиваючих у найбільш комфортний літній період року переважно у великі курортні міста – Ялту, Феодосію, Одесу, Бердянськ та ін. Необхідно зазначити, що використання індивідуального житлового фонду для рекреаційних цілей не слід розглядати як вимушений захід, який спричинений лише масовим характером неорганізованого відпочинку та недостатньою кількістю готельних місць в приморських поселеннях. Закордонний досвід свідчить про те, що житловий фонд широко використовується для розміщення відпочиваючих і у країнах з розвинутою курортно-рекреаційною індустрією. Згідно статистичних даних, у Чорногорії дві третини місць для туристів припадає на житловий сектор. У планувальній структурі міст Сан Мело, Девіль та Трувіль у Франції можна виділити крупні райони житлово-рекреаційної забудови, які активно використовуються як французами, так і іноземцями. Значний відсоток житлового фонду для розміщення відпочиваючих у містах Болгарії (Варна, Созополь), Хорватії, Іспанії, Чорногорії, Туреччині (Анталія, Бодрум, Аланія), Росії (Анапа, Туапсе), Кіпру (Ларнака) та Грузії (Батумі) припадає на приватний сектор. У вітчизняній практиці нових житлово-рекреаційних комплексів поки що немає, але існують інвестиційні проекти таких утворень у Портеніті, у селищі Горне, селищі міського типу Лівадія, місті Іллічівськ та ін. Привабливими для відпочинку у житловому фонді залишаються такі населені пункти Азово-Чорноморського узбережжя України як Ялта, Феодосія, Бердянськ (район вул. Достоевського, Богуна, Фестивальної, Мічуріна, Белінського та ін.), Керч, Судак, Алушта, Одеса, Новий Світ, Коктебель, с. Сонячна Долина, Гурзуф, Севастополь, с. Оленівка, Миколаївка, смт Мирний, Чорноморське, Щьолкіно (Казантип) та багато ін.

Таким чином, у нових соціально-економічних умовах становлення ринкових відносин в Україні та приватизації земель і нерухомості, доцільне створення нового типу житлово-рекреаційних комплексів або комплексних курортно-сільбищних зон з функціями спільного проживання місцевого населення та відпочиваючих.

Основою нового типу житлово-рекреаційних комплексів або поселень є "біфункціональне житло" – приватні житлові будинки з пансіоном, міні-готелі, будинки з апартаментами тощо [2].

Сучасні житлово-рекреаційні комплекси можуть бути організовані як за рахунок реконструкції існуючої житлової забудови, так і на нових територіях. Це, по суті, різноманітні за архітектурою і функціональним змістом, типологічно різні форми житла – від індивідуального котеджу або вілли, розрахованої на прийом двох-трьох сімей відпочиваючих, до чотири-п'ятиповерхових будинків комбінованої структури з апартаментами в декількох рівнях і складною системою комунікацій, що об'єднуються у комплекси [3]. Вони можуть формуватись як будинками з присадибними ділянками, так і блокованими будинками без них, об'єднуватись у групи з 3-5 будівель, можуть мати спільне подвір'я і обладнане "мікросередовище" для відпочинку. Прибудинкова ділянка повинна забезпечувати місця для відпочинку кожній окремій сім'ї, яка відпочиває у даному будинку, а на першому його поверсі можлива організація елементів первинного обслуговування населення (кафе, перукарня, стоматологічний кабінет тощо) [4].

За характером функціонування такі комплекси можуть поділятися на ті, що забезпечують умови для рекреаційної діяльності протягом року та протягом сезону. Наприклад, якщо житлово-рекреаційний комплекс розташований біля санаторіїв (профілакторіїв), то деякі відпочиваючі можуть жити в даному комплексі, а процедури приймати у санаторії (профілакторії).

Житлові будинки, що надаються рекреантам, можуть розрізнятися за рівнем і видами послуг: повний пансіон, напівпансіон або тільки проживання. Специфіка обслуговування залежить від наявності додаткових послуг при готелі (пансіонаті) або групі готелів (пансіонатів). Такі ж елементи інфраструктури як автостоянки (гаражі), парки, басейни, сауни, ресторани, централізоване медичне обслуговування можуть бути спільними для обслуговування як житлово-рекреаційних, так і спеціалізованих курортно-рекреаційних комплексів.

Житлово-рекреаційні комплекси, які створюються на базі сільських поселень мають екологічні переваги: зближення з природним оточенням, наявність чистих продуктів харчування, використання поновлюваних джерел енергії.

Перспективність створення житлово-рекреаційних комплексів обумовлена багатьма чинниками та потребою у вирішенні актуальних проблем приморських населених пунктів.

На даний час значний відсоток придатних для рекреаційного використання прибережних територій Азово-Чорноморського узбережжя України зайнятий садибною забудовою. Домовласники здають непристосоване до рекреаційної діяльності житло відпочиваючим, що стає причиною порушення санітарно-гігієнічних і екологічних норм, збільшення навантаження на інженерні та транспортні мережі, виникнення конфліктних ситуацій при використанні курортних ресурсів і соціально-культурних об'єктів. Отже, виникає потреба в будівництві житлово-рекреаційних комплексів з урахуванням сучасних норм житлової забезпеченості, дотримання вимог до функціонального зонування як самих «біфункціональних» будинків, так і їх прибудинкових територій.

Рівень комфортності житлово-рекреаційної забудови залежить в основному від двох факторів: від витрат часу на переміщення населення та відпочиваючих до об'єктів обслуговування та від наявності об'єктів обслуговування у самому комплексі. Витрати часу на переміщення відпочиваючих залежать від якості пішохідних зв'язків, наявності вільного доступу до пляжів, від містобудівної ситуації.

Однією з гострих проблем в нинішніх умовах є невідповідність земельпорядної документації містобудівній документації, що призводить до нераціонального використання цінних прибережних територій та нелегальної їх приватизації, інтенсивній індивідуальній забудові, яка не використовується сьогодні в рекреаційних цілях. У зв'язку з цим при формуванні житлово-рекреаційних комплексів необхідно проводити комплексну оцінку територій приморських населених пунктів з визначенням місць для створення житлово-рекреаційної забудови з урахуванням їх доступності та зручності зв'язків з місцями масового відпочинку, громадськими центрами. На жаль, значна частина прибережних територій Азово-Чорноморського регіону сьогодні вже освоєна переважно під житлову функцію. Процес будівництва приватного житла у прибережній смузі моря триває та набирає обертів, і тим самим перешкоджає вільному доступу до пляжів та паркових зон. Таким чином, комплексний містобудівний підхід до освоєння відповідних ділянок приморських територій під забудову з подвійною функцією – житловою та рекреаційною – є одним із засобів забезпечення збалансованого землекористування та упорядкування архітектурно-планувальної їх організації.

Об'ємно-просторове вирішення житлово-рекреаційних комплексів повинно бути цілісним, комплексним, може мати особливі етнічні риси, що сприятиме підвищенню туристської атрактивності, а в умовах наближення до природи

можуть бути антиподами великих урбанізованих курортних міст та розвинутих туристських центрів.

Прикладом комплексного підходу до житлово-рекреаційної забудови є приміські райони Швеції. Найменшою територіальною одиницею, що забезпечує комплексність житлово-рекреаційної забудови вважається первинне житлове утворення – група житлових будинків площею до 10га, організуючим фактором якої є наявність об'єднуючих об'єктів і просторів, створених для населення цього житлово-рекреаційного комплексу – субцентру. Групи об'єднуються у квартали, квартали – у групу кварталів та житловий район. Отже, мікрорайони і райони формуються на основі первинних утворень [5].

В Україні існують також проблеми законодавчо-правового характеру в галузі курортно-рекреаційного та туристичного будівництва. Особливо гостро стоять питання власності, оподаткування та фінансування закладів цієї галузі. Не враховується, що будівництво житлово-рекреаційних комплексів є одним із рішень проблеми сталого розвитку приморських населених пунктів шляхом створення нових робочих місць у сфері приватного підприємництва, не береться до уваги економічна самодостатність цих комплексів, що можуть створюватися за рахунок коштів одного інвестора, декількох інвесторів одразу або власних коштів їх жителів.

Відсутність механізму управління реалізацією забудови житлово-рекреаційних комплексів та низький рівень залучення зацікавлених сторін у процес проектування знижують ефективність використання рекреаційного ресурсу та призводять до виникнення низки непорозумінь з місцевими громадами [6]. В зв'язку з цим виникає потреба у науковому обґрунтуванні та розробленні методичного підходу до процесу проектування та будівництва житлово-рекреаційних комплексів в умовах приморських населених пунктів.

Отже, будівництво житлово-рекреаційних комплексів є перспективним напрямком розвитку приморських населених пунктів України та дозволяє:

1. Забезпечити комфортними умовами проживання категорію населення, що планує відпочинок у індивідуальному житловому фонді приморських населених пунктів.
2. Створити нові робочі місця на базі житлово-рекреаційних комплексів у сфері приватного підприємництва.
3. Привабити інвесторів до створення нового типу «біфункціонального» житла, враховуючи його економічну самодостатність.
4. Створити умови для збалансованого землекористування та упорядкування архітектурно-планувальної організації відповідних ділянок приморських територій під забудову житлово-рекреаційними комплексами за рахунок комплексного містобудівного підходу до їх освоєння.

5. Запобігти порушенню санітарно-гігієнічних і екологічних норм, збільшенню навантаження на інженерні та транспортні мережі, виникненню конфліктних ситуацій при використанні курортних ресурсів і соціально-культурних об'єктів.

Література

1. Рощин А.В., Васильев И.А. Архитектура и отдых. Серия «Строительство и архитектура», №8, 1972г. – М.: «Знание», с.8,11-16,23.
2. Містобудування. Довідник проектувальника, за ред. Т. Ф. Панченко. – К. Укрархбудінформ, 2001. – 192с.
3. Баженов Е. Малоэтажное городское жилище. Каталог проектов. – М.: ЦНИИЭП жилища, 1992.
4. Генеральный план Большой Ялты (корректировка). Раздел «Предложения по трансформации жилого фонда с целью организации рекреационной жилой застройки». КРЫМНИИПРОЕКТ, по заказу ГИПРОГРАД, Симферополь, 2002г.
5. Репин Ю. Архитектура жилища. – К.: КП «НИИСЭП», АПЦ «Тираж», 2003. – 173 с.
6. Войко Н.Ю. Архитектурно-планировочное преобразование районов усадебной застройки в городах Украины: Дис. канд. архитектуры: 18.00.04 / Научно-исследовательский и проектный ин-т градостроительства (НИПИ градостроительства). – К., 1999. – 200л.

Аннотация

В статье рассматриваются жилищно-рекреационные комплексы как перспективное направление рекреационной деятельности приморских населенных пунктов, выявляются основные предпосылки их создания и целесообразность организации отдыха в индивидуальном жилищном фонде курортно-рекреационных зон.

Ключевые слова: жилищно-рекреационные комплексы, бифункциональных жилье, отдых и рекреация.

Annotation

The article deals with housing and recreational complexes as a promising branch of recreational activities of coastal settlements, identifies the main conditions of their creation and recreation usefulness in individual houses of resort and recreational zones.

Keywords: housing and recreational complexes, bifunctional dwelling, vacation and recreation.