

УДК 711.455 + 711.58

**А. Г. Омшанська,**  
*аспірант кафедри Містобудування  
Київського національного університету будівництва і архітектури*

## **СВІТОВА ПРАКТИКА ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-РЕКРЕАЦІЙНИХ КОМПЛЕКСІВ НА БАЗІ МАЛИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ (СІЛ ТА СЕЛИЩ)**

Анотація: у статті розглядається світова практика рекреаційного використання малих населених пунктів (сіл та селищ) шляхом формування на їх базі житлово-рекреаційних комплексів, які можуть функціонувати в якості автономної системи або підсистеми в рекреаційних утвореннях вищого ієрархічного рівня. Аналізуються основні тенденції та загальні засади функціонально-просторової організації малоповерхових житлово-рекреаційних утворень. Актуальність питання обумовлена можливістю залучення закордонного досвіду до вирішення аналогічних задач у приморських поселеннях України.

Ключові слова: житлово-рекреаційний комплекс, рекреаційне селище, селище для відпочинку.

**У світовому досвіді будівництва рекреаційних утворень можна виділити дві суперечливі тенденції (таблиця1):** урбаністична та дезурбаністична. Прагнення до підвищення ємності рекреаційної забудови та забезпечення максимальної комфортності призводить до її зближення з урбанізованим середовищем міста, виникнення дисбалансу між штучним і природним середовищем у рекреаційній зоні, а також між попитом і пропозицією якості відпочинку в цих умовах. Однак, поряд з цим, визначається тенденція дезурбанізованого підходу до створення рекреаційного середовища, зокрема створення рекреаційних комплексів на базі малих населених пунктів.

Однією зі складових ланок готельного господарства є малоповерхові рекреаційні утворення, так звані селища для відпочинку, або рекреаційні села з функцією відпочинку середнього прошарку населення, в основному, сімейних з дітьми і без дітей. За характером споживання, і фінансового розрахунку селища для відпочинку є готелями. Визначальними факторами формування функціонально-планувального та архітектурно-просторового рішення забудови цих утворень є рекреаційний потенціал природного комплексу, функціональна спрямованість, та характер запитів відпочиваючих.

Такий підхід до ведення рекреаційного господарства дозволяє прийняти рекреаційне поселення в якості універсальної вихідної моделі для формування

моно- і поліфункціональних рекреаційних утворень, а «рекреаційне поселення» можна трактувати як «комплекс відпочинку» [1].

На думку В.А. Сторчевуса та І.К. Хвилі, «...в структурі селища для відпочинку містяться всі елементи і зв'язки, що дозволяють йому функціонувати як в якості автономної системи, так і в якості підсистеми в рекреаційних утвореннях вищого ієрархічного рівня. Система обслуговування селищ для відпочинку досить гнучка, вона здатна, за бажанням відпочиваючого, надати йому можливість для самообслуговування або запропонувати повний пансіон».

Для створення комфортних умов проживання та відпочинку як місцевого населення, так і рекреантів необхідна повна реновація інфраструктури поселення: місць постійного та тимчасового проживання, мережі громадського обслуговування, інженерно-транспортної мережі та ін. Ці заходи потребують значних разових капіталовкладень, однак за результатами досліджень болгарських та польських спеціалістів, кошти, вкладені в реконструкцію туристично-рекреаційних селищ швидко окупаються [2].

Проаналізувати досвід формування нових житлово-рекреаційних комплексів у структурі приморських населених пунктів Азово-Чорноморського регіону України не має можливості, через відсутність таких прикладів. У зв'язку з цим, значний інтерес становить практика формування житлово-рекреаційних утворень закордоном.

**Залежно від зміни функціональної спрямованості виділяють три основні тенденції у зарубіжній практиці використання поселень у рекреаційних цілях [1] (таблиця2):**

1. Поєднання функцій з оновленням всієї структури утворень (ревіталізація): відпочиваючий використовує житло місцевого жителя (знімає кімнату або квартиру). Відпочинок організовує місцевий житель.

2. Заміна однієї функції на іншу з використанням для оновлення існуючої забудови прийомів реконструкції або реставрації (револоризація): турботу про відпочиваючих приймають на себе жителі довколишніх житлових будинків або тимчасовий обслуговуючий персонал, який проживає на території рекреаційного утворення.

3. Формування зон відпочинку на базі історично цінних об'єктів, де застосовуються переважно методи консервації: турботу про відпочиваючих приймають на себе жителі довколишніх сіл або тимчасовий обслуговуючий персонал, який проживає на території рекреаційного утворення. Велика увага створенню музеїв під відкритим небом приділяється в Словаччині (музеї в містах Мартин, Банська Штявниця, Оравський Град, Банська Бистриця, де частина будинків відведена під готелі), Хорватії (готель на базі рибальського

Таблиця 1. Сучасні тенденції у сфері рекреаційного будівництва

Назва	Причини виникнення	Недоліки	Переваги	Приклади
<b>Тенденція до зближення рекреаційного середовища з урбанізованим середовищем міста</b>	Прагнення до підвищення ємності рекреаційної забудови та забезпечення її максимальної комфортності.	- зближення рекреаційного середовища з урбанізованим середовищем міста; - дисбаланс між штучним і природним серцем у рекреаційній зоні, а також між попитом і пропозицією якості відпочинку в цих умовах; - зниження рекреаційних якостей забудови через мінімізацію зв'язку кожної чарунки із природним середовищем; - порушення санітарно-гігієнічних і екологічних норм; - понаднормове рекреаційне навантаження; - понаднормове навантаження на всі елементи рекреаційної інфраструктури.	- транспортна доступність; - велика різноманітність рекреаційної забудови; - вищий рівень розвитку систем культурно-побутового обслуговування та громадського харчування; - економічна рентабельність завдяки підвищеній ємності рекреаційної забудови.	Рекр. забудова Флориди (США) Лангедок-Русильон (Франція)
<b>Тенденція дезурбанізованого підходу до створення рекреаційного середовища</b>	Прагнення до тихого відпочинку у дезурбанізованому середовищі, гнучкої системи обслуговування, можливості самостійно регулювати вартість відпочинку за рахунок відмови від деяких видів послуг.	- Менша ємність рекреаційної забудови, що є менш рентабельним для великих забудовників.	- збалансованість штучного і природного середовища у рекреаційній зоні; - гнучка с-ма обслуговування; - низька щільність забудови; - економічність відпочинку за рахунок відмови від деяких видів послуг; - економічна самодостатність забудови та можливість залучення дрібних інвесторів.	о. Гельголанд (ФРН) о. Скірос (Греція) 14 селищ на території Нью-Сібарі (США)

Таблиця 2. Впровадження рекреаційної функції у структуру приморських населених пунктів

Назва	Ступінь впровадження	Місцеве населення у процесі організації відпочинку	Основні заходи
<b>Ревіталізація</b>	повна	Відпочиваючий використовує житло місцевого жителя (знімає кімнату або квартиру) в літній або зимовий час. Місцевий житель виступає в якості організатора відпочинку.	- модернізація житлової забудови зі збереж. її місцевих особливостей і колориту / повна модернізація; - створення центру КБО; - створення спортивно-оздоровчого ядра; - реконструкція інженерно-транспортної інфраструктури;
	часткова		
<b>Револорізація</b>	повна	турботу про відпочиваючих приймають на себе жителі довколишніх будинків або тимчасовий обслуговуючий персонал, який проживає на території рекреаційного утворення	- благоустрій, озеленення та обводнення території; - розробка містобудівних правил та обмежень забудови території рекреаційних населених пунктів; - здійснення заходів з охорони природних ландшафтів, культивування парків, лугов;
	часткова		
<b>Музейфікація (консервація)</b>	повна	турботу про відпочиваючих приймають на себе жителі довколишніх сіл або тимчасовий обслуговуючий персонал, який проживає на території рекреаційного утворення	- збереження існуючої забудови без змін - створення буферної зони - виділення зони для відпочинку за межами буферної зони.
	часткова		

поселення Св. Стефано), Болгарії (туристичний комплекс на базі старовинного селища Жеравна - архітектурного заповідника) [3]. З кінця 60-х – початку 70-х років розвернулася широка програма з реконструкції сформованих історичних поселень Адріатичного узбережжя колишньої Югославії. Ревіталізація міст Старий Примостен, Хвар, Брач, Вір, Мало Грабле, Шибенік, Дубровнік та Спліт у Хорватії, м.Охрид (Республіка Македонія) була направлена на ретельне збереження архітектурної спадщини минулого, реконструкцію житлового фонду та часткове створення на його базі мережі туристичних готелів. При цьому нове курортне будівництво в історичних районах стилізується під сформоване архітектурне середовище: готелі «Кактус» (Брач), нові готелі (Бабин Кук), туристичний центр (Бреле) та ін. Аналогічний підхід при вирішенні питань формування прибережних житлових кварталів у приморських курортних населених пунктах застосовується і румунськими архітекторами.

**У світовій практиці виділяють чотири ступені впровадження рекреаційної функції у структуру поселення (таблиця3):**

I ступінь. Використання відпочиваючими житлового фонду місцевих жителів з реновацією всієї структури селища для спільного проживання постійного і тимчасового населення.

Прикладом експлуатації селища з подвійною функцією, де житловий фонд використовується як місцевими жителями, так і відпочиваючим, є місто Приморсько (Болгарія). З впровадженням нової функції (туристської) змінилась структура зайнятості місцевого населення (83% працездатних зайняті в сфері обслуговування туристів), значно зріс рівень розвитку рекреаційної інфраструктури, зокрема мережі закладів громадського обслуговування, змінився уклад життя в житловому будинку і на прибудинковій ділянці.

Розміщені на узбережжі Чорного моря, такі міста Болгарії як Варна, Несебр, Созопіль та Приморсько є прикладом міст з потужною житлово-рекреаційною забудовою. Співвідношення постійного та тимчасового населення досягає показників 1:4 - 1:5. Велика увага, у зв'язку з цим, приділяється структурі розміщення місць постійного та тимчасового проживання. Еврев П., аналізуючи місця тимчасового проживання у Несебрі та Созополі, відмічає, що вони розміщені віддалено, наближено або повністю «зливаються» з місцями постійного проживання. Таке різноманіття створює умови для повноцінного використання приморських територій. Житлова та курортно-рекреаційна забудова передбачаються у вигляді «біфункціональних зон», що дає можливість врахувати інтереси як місцевого населення, так і відпочиваючих, які розміщуються у житловому фонді місцевого населення [4].

II ступінь. Часткова револоризація старої забудови селища під готельні комплекси для відпочиваючих в поєднанні з новою житловою забудовою в

єдиній структурі житлового утворення (житлова забудова може мати одну або дві функції).

Прикладом часткової ревалоризації може слугувати високогірне селище Брюзон, що у Швейцарії [5]. Метою проектної пропозиції було стимулювання затухаючої сільськогосподарської функції шляхом впровадження в економіку селища додаткової (рекреаційної) функції. Селище, чисельністю 250 жителів, розташоване на висоті 1000м над рівнем моря і має потужні ресурси для розвитку рекреаційної діяльності: спортивно-оздоровчої, соціального (національного) туризму, в тому числі туризму для сімей з дітьми.

Заходами по ревіталізації селища передбачається створення п'яти зон, що розрізняються за характером перетворень:

- Сельбищна зона. Умови та обмеження: перебудова і використання житлових і господарських будівель в існуючому вигляді, допускається збереження промислових будівель, будівництво сільськогосподарських споруд можливо тільки на околиці, нова забудова повинна гармонійно вписуватися в архітектуру селища і не руйнувати його єдності.

- Центральна зона. Умови та обмеження: допускається будівництво тільки житлових будівель, перетворення житлової забудови центру переважно для функцій відпочинку, будівництво нових господарських будівель не допускається.

- Сільськогосподарська зона. Умови та обмеження: збереження життєздатності сільського господарства, збереження посівних площ, будівництво житлових будинків і туристських споруд не допускається.

- Спортивно-оздоровча, зона туризму. Умови та обмеження: території для спортивно-оздоровчої діяльності та сільського господарства плануються автономними, розвиток однієї функції не повинен негативно позначатися на темпах розвитку іншої.

- Зона розширення туристської діяльності. Умови та обмеження: проектування і будівництво нових готелів, будинків відпочинку і квартир відбувається на основі модульної сітки, що відповідає історично сформованій.

Для селища характерні два типи будівель: житловий будинок та чарунку. Спальна зона сімейних відпочиваючих формується на базі модернізованого житлового фонду місцевих жителів, а також у перетворених під будинки відпочинку коморах, які не знайшли застосування в господарстві. Реконструкції піддаються житлові будинки селян і всі підсобні приміщення на дільницях.

III ступінь. Включення нових готельних комплексів у структуру поселення з рішенням їх архітектури в єдиному стилі із старою житловою забудовою. При цьому житлова забудова може бути як монофункціональною, так і біфункціональною.

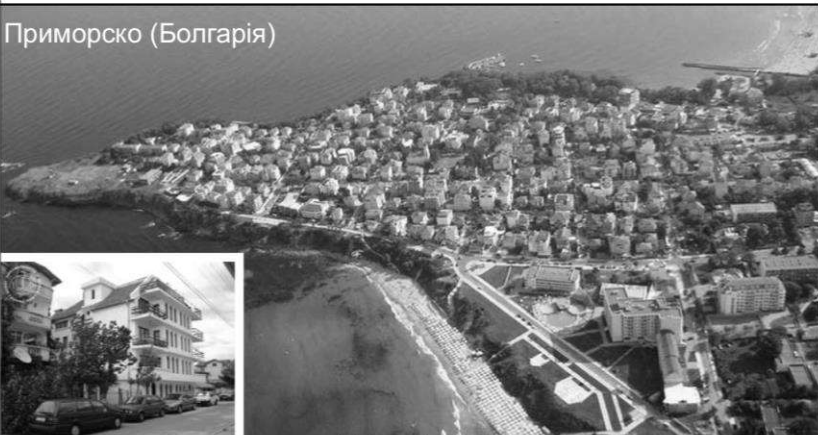



Прикладом є селище на острові Гельголанд (Німеччина) [6]. На базі житлової забудови, частково підірваної та використаної як мішені для британських воєнно-повітряних сил, група архітекторів під керівництвом Георга Веллхаузена розробила центр відпочинку на 2500-3000 чоловік. Станом на 2012 рік у населеному пункті нараховується 1400 чоловік місцевого населення та 2200 місць у приватному секторі, також є готелі, апартаменти та бунгало, розташовані прямо на пляжі.

Генеральним планом передбачено зони спільного проживання постійного і тимчасового населення, центр громадського обслуговування, "марина", електростанція. Основна зайнятість місцевих жителів - обслуговування відпочиваючих, незначна частина населення займається рибальством. Зона рекреаційної забудови займає територію на узбережжі вздовж лінії пляжу і верхню частину острова, а також територію поруч із водоймами і басейном для катання на яхтах. Селище приймає відпочиваючих цілий рік. У зимовий період діє відкритий басейн з водою. Характерною особливістю острова є відсутність руху транспорту (виняток становить рух машин швидкої допомоги, пожежних машин і електрокарів для доставки продуктів). Вся територія острова призначена тільки для пішохідного руху. Велика увага приділяється впровадженню природних елементів в житлове середовище.

IV ступінь. Повне перетворення структури селища для рекреаційного використання. Під час реконструкції селища Скірос у Греції [7] не ставились завдання поєднання різних функцій (через майже повну відсутність місць прикладання праці 70% будинків пустувала). Архітекторами був прийнятий шлях повної револоризація житлового фонду, при цьому передбачалося збільшення ємності селища за рахунок нового будівництва, підвищення рівня комфорту старої забудови, створення цілісної структури старої і нової забудови та ін. Вирішення поставлених завдань пропонувалося в проекті, згідно якому, на крутому схилі пагорба в якості композиційної домінанти виступала житлова забудова, архітектура якої повторювала архітектуру сформованої частини селища. Основою її планування є житлова чарунка в плані 4х6м, висотою 3,5-4,5м. Порожня забудова старої частини міста також видозмінюється: два будинки, кожен з яких складається з двох або трьох квартир, комбінуються так, що один фрагмент цієї композиції залишається незмінним, в той час як інший повністю реконструюється і обладнується для прийому рекреантів.

Такий підхід дозволяє на базі дрібних планувальних одиниць формувати більші житлові утворення з підвищеною маневреністю при їх використанні та дає можливість гнучко варіювати житловим фондом відповідно до характеру особливостей місцевого населення і запитів споживача рекреаційного продукту.

Таблиця 3. Ступінь впровадження рекреаційної функції у структуру поселення

Ступінь	Характеристика	Приклад
I	Використання відпочиваючими житлового фонду місцевих жителів з реновацією всієї структури селища для спільного проживання постійного і тимчасового населення	<p>Приморско (Болгарія)</p> 
II	Часткова револоризація старої забудови селища під готельні комплекси для відпочиваючих в поєднанні з новою житловою забудовою в єдиній структурі житлового утворення (житлова забудова може мати одну або дві функції)	<p>Високогірне селище Брюзон (Швейцарія)</p> 
III	Включення нових готельних комплексів у структуру поселення з рішенням їх архітектури в єдиному стилі із старою житловою забудовою. При цьому житлова забудова може бути як монофункціональною, так і біфункціональною	<p>Селище на о.Гельголанд (ФРН) центр відпочинку на 2500-3000 чоловік ( гол.арх. Георг Веллхаузен )</p> 
IV	Повне перетворення структури селища для рекреаційного використання	<p>Селище для відпочинку на о.Скірос (Греція)</p> 

Досвід проектування селища Скірос проілюстрував шлях активного втручання в планування містобудівних утворень і архітектуру будівель.

Наявність туристичних ресурсів (водних об'єктів, лікувально-оздоровчих місцевостей, природних парків, культурно-історичних об'єктів тощо) є визначальними у виборі функціональної спрямованості та характеру організації рекреаційного простору житлово-рекреаційних комплексів.

Так наприклад, в Англії отримало розвиток будівництво селищ для відпочинку любителів водного спорту. Місто Портмадок (арх. П. Катлер, П.Трой, М.Філіпс) [8] – забудовувалося у XVIII столітті як промисловий центр з видобутку сланцю. Деградує поселення отримало новий поштовх у розвитку після введення рекреаційної функції. Для міста характерно поєднання старої житлової забудови, пристосованої до прийому відпочиваючих, з новою забудовою, призначеної тільки для відпочиваючих, тобто в єдиній структурі утворення в близькому архітектурному стилі вирішуються зони проживання, які різняться за цільовим призначенням. В селищі також збереглася промислова функція.

Практика створення системи різнопрофільних селищ відпочинку склалася і в США. Так, на території Нью-Сібарі [9] - площею 1214 га, що включає в себе піщані пляжі, соляні болота та лісові ділянки, розміщується 14 сіл, що розділені природними включеннями. Кожне з цих рекреаційних утворень розраховано на певний контингент відпочиваючих: селище Брайт Кавз забудоване 96 будинками, розміщеними вздовж водних каналів, що відходять в глиб материка, щороку приймають любителів водного спорту; Хай-Вуд - центр кінного спорту з вписаними у його планувальну структуру стайнями і біговими доріжками; Саммо Сі - зона відпочинку для сімей з дітьми; в прибережному селищі Трайтон Саунд передбачається переважно пляжний відпочинок тощо. У даній системі побудовано також кілька селищ для любителів гольфу, селища для мисливців і рибалок, селище для творчих працівників тощо.

У наведених прикладах при реконструкції населених пунктів вирішувались завдання поєднання різних функцій і створення ансамблю на базі старої і нової архітектури.

Введення рекреаційної функції може бути також одним з можливих шляхів відновлення деградуючих та покинутих населених пунктів, про що свідчить пропозиція Г.М. Гузової [10] про створення комплексів відпочинку та туризму на основі старих селищ в Дагестані та «Методичні рекомендації з проектування систем відпочинку і туризму на Європейській Півночі» (ЛенНДМістобудування) [11].



**Отже,** тенденції до зближення рекреаційного середовища з урбанізованим середовищем міста призводять до зниження якості умов відпочинку. Велика кількість відпочиваючих з розвинених країн Світу відреагували на появу даних тенденцій відмовою від відпочинку в високо урбанізованих рекреаційних комплексах на користь житлово-рекреаційних комплексів, сформованих на базі малих населених пунктів, так-званих рекреаційних селищ або селищ для відпочинку.

Визначальними факторами формування функціонально-планувального та архітектурно-просторового рішення забудови цих утворень є функціональна спрямованість, рекреаційний потенціал природного комплексу та характер запитів відпочиваючих. При цьому за характером споживання, і фінансового розрахунку селища для відпочинку є готельними комплексами.

В структурі селища для відпочинку містяться всі елементи і зв'язки, що дозволяють йому функціонувати як в якості автономної системи, так і в якості підсистеми в рекреаційних утвореннях вищого ієрархічного рівня.

В результаті аналізу практики будівництва рекреаційних поселень було виявлено основні тенденції у процесі втручання у функціональну спрямованість: поєднання функцій з оновленням всієї структури утворень (ревіталізація), заміна однієї функції на іншу з використанням для оновлення існуючої забудови прийомів реконструкції або реставрації (ревалоризація), та формування зон відпочинку на базі історично цінних об'єктів. Залежно від того, наскільки розвинена перша містоутворююча функція населеного пункту є доречним використання того чи іншого підходу, бо введення рекреаційної функції призводить до перерозподілу трудових та фінансових ресурсів тим самим послаблюючи першу функцію.

При реконструкції населених пунктів можуть вирішуватися завдання поєднання різних функцій і створення ансамблю на базі старої і нової архітектури, житлова забудова може мати одну або дві функції, тобто бути місцем розселення як місцевого населення, так і рекреантів у одній структурі або окремо тощо.

Близькість природно-кліматичних та історико-архітектурних особливостей проаналізованих рекреаційних селищ з малими населеними пунктами Азово-Чорноморського регіону України є передумовою для можливого залучення їх досвіду до вирішення аналогічних задач у приморських містах та поселеннях України.

## Література

1. Сторчевус В.А., Хвиля І.К. Селища для відпочинку. Оглядова інформація. Випуск 3. Москва – 1984р.
2. Vynziti Venkovskeno osigleni pro pobytovou rekeaci. – Architektura CSR, 1971, № 10, с.481-482.
3. С. Стамов. Туристичний комплекс Жеравна. - Архітектура, 1970, № 1, с.13-19.
4. Еврев П. Несебър и Созополь – с устремлен ход към бъдещето / Еврев П. // Архитектура /НРБ/.– 1986. – № 6. – С.4-6.
5. Planungsstudie Bruson.- Werk, 1965, № 11, s. 399-410.
6. G. Wellhausen. The Redevelopment of Heligoland. – Builder, 1965, X, Vol. 209, № 6385, p. 707-709.
7. Ferienwohnungen auf Skyros, Gr. - Baumeister, 1977, N 5, s. 436—439.
8. Building, 1971, IX, vol. 221, № 6696, p. 63-70.
9. Second-home communities. – Architectural Record, 1965, XI, 138, № 5, p.143-158.
10. Гузова Г.М. Питання організації архітектурно-природних заповідників в Нагірному Дагестані. - В сб: Архітектура і відпочинок. - М.: ЦНДІЕПнавчальних будівель, 1976, с. 50-60.
11. Методичні рекомендації з проектування систем відпочинку та туризму на Європейській Півночі. Л., ЛенНДІмістобудування, 1981р.

## Аннотация

В статье рассматривается мировая практика рекреационного использования малых населенных пунктов (сел и поселков) путем формирования на их базе жилищно-рекреационных комплексов, которые могут функционировать в качестве автономной системы или подсистемы в рекреационных образованиях высшего иерархического уровня. Анализируются основные тенденции и общие принципы функционально-пространственной организации малоэтажных жилищно-рекреационных образований. Актуальность вопроса обусловлена возможностью привлечения зарубежного опыта к решению аналогичных задач в приморских поселениях Украины.

Ключевые слова: жилищно-рекреационный комплекс, рекреационный поселок, поселок для отдыха.

## Annotation

The article deals with international practice of recreational use of small settlements (villages and towns) by building housing and recreational complexes on their base. Housing and recreational complexes can work as an autonomous system or subsystem in recreational formations of higher hierarchical level. The basic trends and general principles of functional and spatial organization of low-rise housing and recreational structures. Actuality due to the possibility of attracting foreign experience in solving of similar problems in the coastal villages of Ukraine.

Keywords: housing and recreation complex, recreational village, the village area.