

УДК 725.34:711.16

**В. В. Сидорова***Аспирант кафедры Градостроительства**Национальная академия природоохранного и курортного строительства**(г. Симферополь)*

## **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЧЕРНОМОРСКИХ КУОРТОРОВ 60-70 ГГ. XX ВЕКА И В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ**

Аннотация: в статье приведены результаты анализа функционально-планировочной организации Черноморских курортов 60-70 годов XX века и в настоящее время.

Ключевые слова: принципы планировки, районная планировка, планировочная структура, набережная, реконструкция.

### **Постановка проблемы.**

Для сравнительного анализа были выбраны именно 60-70 гг. XX века и настоящее время для выявления и демонстрации отличий, контраста в градостроительной и планировочной практике.

**Цель** – выявить характерные принципы планировки для 60-70 гг. XX века и тенденции развития курортов в настоящее время.

Прерванное войной курортное строительство вновь активизировалось в начале 60-х годов прошлого века. Однако курортное хозяйство лишилось преобладающей роли. Акцент делался на развитие отраслей материального производства и градообразующей базы приморских городов на основе новых промышленных предприятий, сельского хозяйства и морского транспорта. Это привело к интенсивному росту численности населения и плотности городских поселений в приморских районах, образованию городских агломераций (Большая Ялта, Большая Алушта, Саки - Сакская пересыпь - Евпатория, Феодосия - Планерское - Приморский и др.). Весь процесс сопровождался интенсивным поглощением перспективных курортных территорий.

В середине 60-х гг. XX века начался процесс укрупнения курортно-оздоровительных учреждений и переход к строительству крупных комплексов. Перед градостроителями возникли задачи поиска новых принципов планировки и застройки курортов. Значительным вкладом в развитии таких направлений явилась разработка проектным институтом Гипрогором в 1965 году проекта районной планировки курортного региона Туапсе-Адлер (авторы – архитекторы Комаров М., Янсон Ф., Вавакин Л. и др.). Отличительной чертой этого проекта было предложение о развитии курортов в глубину до 3 км от моря с

установлением строгого санитарного режима. Такое развитие курортного региона вызвало изменение принципов зонирования территории с последовательным эшелонированным размещением курортной, жилой, коммунально-хозяйственной зон, начиная от моря [2].

На основе этого проекта Верховным Советом РСФСР было принято решение о создании первого курортного района с единым административным подчинением – Большие Сочи. В проекте районной планировки получили отражение идеи создания комплексов курортно-оздоровительных учреждений.

Дальнейшее совершенствование принципы планировки и застройки курортов получили в проекте районной планировки Черноморского побережья Грузии, разработанном институтом Грузгипрогорстрой в 1967 году (авторы – Паперашвили В., Гиголашвили В., Ломтадзе А. и др.). В этом проекте был применён принцип глубинного развития курорта. В результате отказа от линейной планировки курортов, были сохранены большие свободные от застройки территории природного ландшафта, а пляжные ресурсы использованы в полном объёме по прямому назначению. Большое внимание было уделено созданию рациональной системы транспортного обслуживания при ограничении движения транспорта на территории курортов, особенно в курортных зонах.

На основе анализа градостроительных концепций развития приморских курортов, учета требований и прогнозов были рекомендованы следующие основные принципы планировки и застройки черноморских курортов [2]:

1. Курорты необходимо проектировать в системе крупных курортных районов, определяя масштаб их развития с учётом полного использования курортных ресурсов в перспективе. Ограничение роста, при необходимости, крупных городов-курортов целесообразно предусматривать стимулированием развития тяготеющих к ним малых и новых курортов, имеющих благоприятные для этого условия;

2. Планировочная структура курортов должна формироваться на основе чёткого функционального зонирования территории с выделением зон курортной, жилой, промышленно-коммунальной, а также зоны лесопарков и природного ландшафта;

3. На курортах и в курортных районах необходимо создавать развитые системы зелёных насаждений с включением в них приморских парков, лесопарков, лесов, государственных природных парков, заповедников и заказников;

4. Застройка черноморских курортов не должна носить линейный характер. Целесообразно предусматривать активное глубинное развитие курортного района. Наряду с курортными комплексами и общественными

центрами в прибрежній зоні слід передбачувати збереження великих ландшафтних розривів з включенням в них достопримечательних ландшафтів, цінних сільськогосподарських угодій, ділянок з активними оползнями, а також інші складні в освоєнні для будівництва території;

5. Система транспорту на курортах повинна забезпечувати зручне обслуговування відпочиваючих і місцевих жителів при обмеженні руху транспорту на території курортів;

6. Об'єкти промислово-комунального призначення, пов'язані з обслуговуванням курортів, повинні розміщуватися централізовано за межами курортних і житлових районів на менш цінних за природними умовами територіях, зривисто ізольованих при сприйнятті їх з території курортних зон і під'їздів до курортів;

7. На курортах доцільно створювати централізовані великі інженерні системи з урахуванням забезпечення обслуговування групи курортів або великих курортних районів.

Також ставилася задача знайти своєрідний архітектурний вигляд окремих курортів і способи їх взаємозв'язку в єдину систему.

Однак, як показав досвід, далеко не всі принципи вдалося застосувати на практиці.

Проектування 70-х років відрізняється застосуванням більш жорстких нормативів витрати території, підвищеною увагою до упорядкування функціонального зонирования територій і естетичним якостям забудови в курортних районах. Поряд з цим, проектна документація була орієнтована на високі темпи курортного будівництва, виявившись нереальними для виконання. Таким чином, більшість прогресивних і дуже важливих для майбутнього розвитку курортів рішень виявилися неосуществленими.

Незважаючи на наміри щодо упорядкування функціонального зонирования і раціонального використання цінніших курортних територій, в 70-і роки велося виборочне будівництво житла в курортній зоні (великі житлові масиви і групи житлових будинків). Жилищне будівництво в курортній зоні зустрічається і в теперішній час. Таке становище нанесло непоправимий шкоду перспективам розвитку курортів.

Давно склавшилася курортів, як правило, мають змішану по функціональним ознакам забудову і перемежаються (пересекаються) між собою різні функціональні зони.

Проектування велося часто на основі невірної передумови про можливість організації широких штучних пляжів по всьому узбережжю (ЮБК). Будівництво більшості курортів здійснювалося в цілому без

соблюдения принципов функционального зонирования, а также без необходимого учёта санитарных и технических условий. Стихийность строительства привела к тому, что в некоторых случаях и ныне санатории соседствуют с местами массового отдыха, а детские учреждения с учреждениями для взрослых; рядом со спальными корпусами размещены жилые дома обслуживающего персонала или хозяйственные дворы с котельными, гаражами, производственными или даже животноводческими постройками. Всё это мешает организации правильного режима санаторно-курортного лечения и отдыха.

Сформировались 2 основные планировочные структуры развития курортов черноморского бассейна: линейная и глубинно-линейная.

Первоначально сложившаяся практика застройки прибрежных территорий в дальнейшем существенно повлияла на принципы формирования планировочной организации курортов. При разработке новых генеральных планов делались попытки её усовершенствования с упорядочением размещения жилья, коммунально-промышленных объектов, выделением функциональных зон (курортной, селитебной, коммунальной, лесопарковой), улучшением транспортной системы. Но практика размещения здравниц в прибрежной зоне оставалась прежней. В результате пляжная полоса продолжала сплошь застраиваться курортными объектами.

В 70-х годах XX века разработаны нормы территории санаториев и домов отдыха. Для санаториев была принята норма 250-300 м<sup>2</sup>, а для домов отдыха 150-200 м<sup>2</sup> на одно место. Далее наблюдается тенденция к сокращению площадей. В настоящее время нормы площади для санаториев – 70-100 м<sup>2</sup>, для домов отдыха – 120-130 м<sup>2</sup> на одно место (ДБН 360-92\*\*).

В 60-70гг. XX века выполнено наибольшее количество проектной документации, правительственных постановлений по курортам, написано большое количество научных трудов и книг по градостроительству и архитектуре. За этот период были выполнены схемы районной планировки Южного, Юго-восточного и Западного берегов Крыма; разработаны генеральные планы большинства курортов, в том числе Большой Ялты, Большой Алушты, Евпатории, Феодосии и др., а также множество проектов детальной планировки и проектов застройки курортных и жилых образований. Этот период смело можно назвать расцветом градостроительной науки. На рис. 1-2 представлены примеры опыта проектирования курортных районов, курортов, комплексов отдыха, анализ функционального зонирования территории 70-х годов (Болгарии и ЮБК).

Современное развитие курортных районов не столь масштабно и глобально, чаще всего ограничивается реконструкцией прибрежной территории.

Наше внимание привлёк проект развития побережья Одессы МОНИСТО (смотри рис. 3), который решает проблему площадей набережных и пляжей. Однако подобные современные разработки в Украине пока остаются только на бумаге.

На рис. 4 представлен проект-концепция по реконструкции набережной Сочи, которая должна быть реализована в ближайшем будущем. Это пример комплексного современного подхода с применением мировых тенденций. Концепция комплексного развития Центральной городской набережной Сочи разработана архитектурной мастерской «АР.КО» (Россия). В рамках концепции была рассмотрена территория площадью 126,7 га.

Ситуация в Крыму с градостроительной документацией плачевная. Большинство мелких курортов ЮБК не имеет разработанных генеральных планов. Во многих городах-курортах до сих пор нет чёткого разграничения функциональных зон. Реконструкция таких курортов происходит в самодельном порядке и в большинстве случаев только усугубляет недостатки их застройки и планировки.

Неуправляемый рост курортов находится в противоречии с принципами их организации и ведёт к неправильному использованию ценной курортной территории [1].

В результате анализа функционально-планировочной организации курортов черноморского побережья составлена таблица 1, в которой приведена сравнительная характеристика организации курортов советского и постсоветского (современного) периодов.

**Выводы.** На различных исторических этапах развития курортных территорий меняются потребности и масштабы проектирования. Важной задачей остаётся правильное долгосрочное прогнозирование развития курорта, его потребностей. Как показывает опыт, заниженный или неучтённый масштаб развития курорта, приводит к сложным процессам реконструкции курортов и трудностями в планировочной, объёмно-пространственной композиции.

Анализ помог выявить как положительные, так и отрицательные аспекты проектирования курортных образований, который следует учитывать в настоящее время.

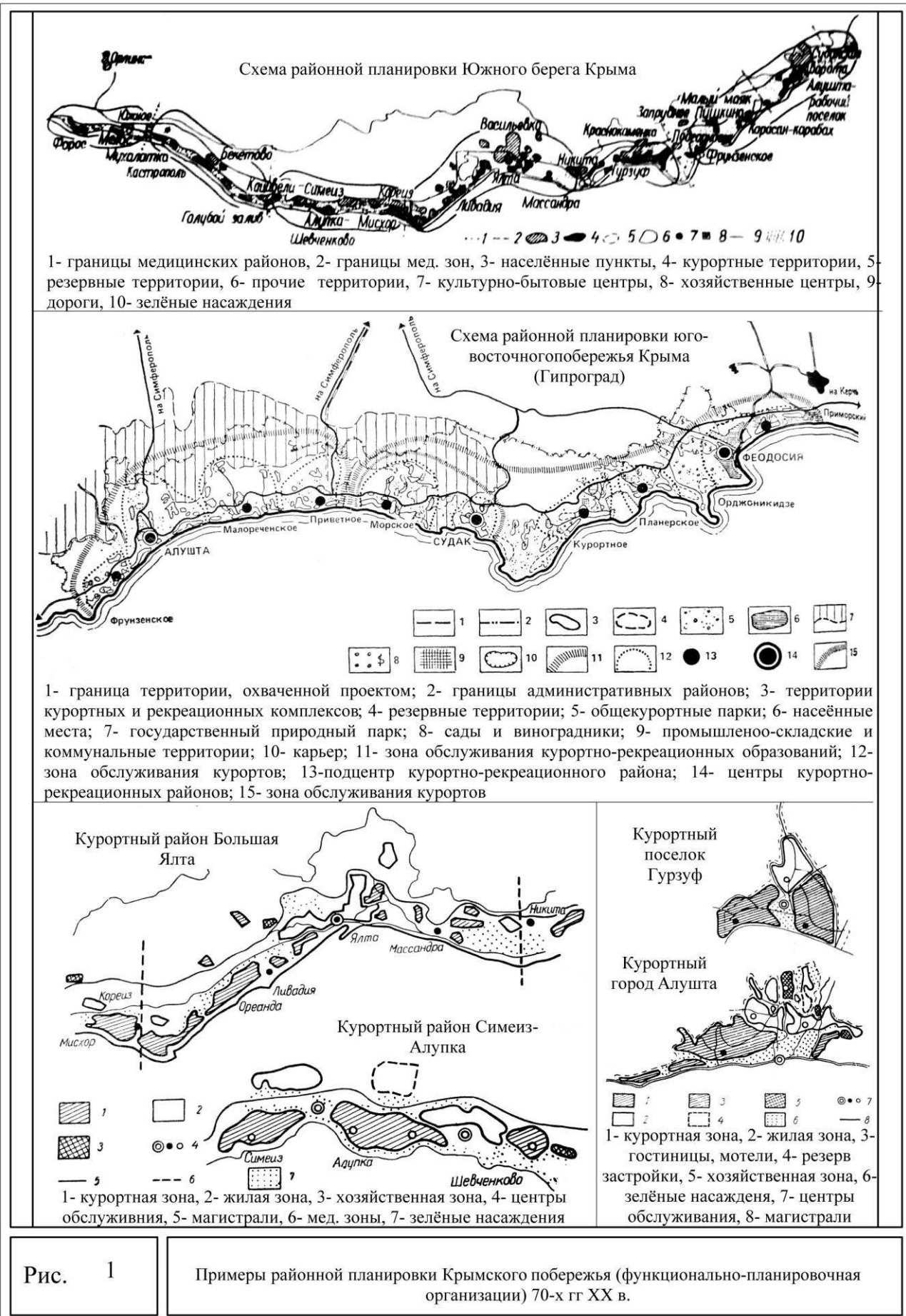


Рис. 1

Примеры районной планировки Крымского побережья (функционально-планировочная организации) 70-х гг XX в.

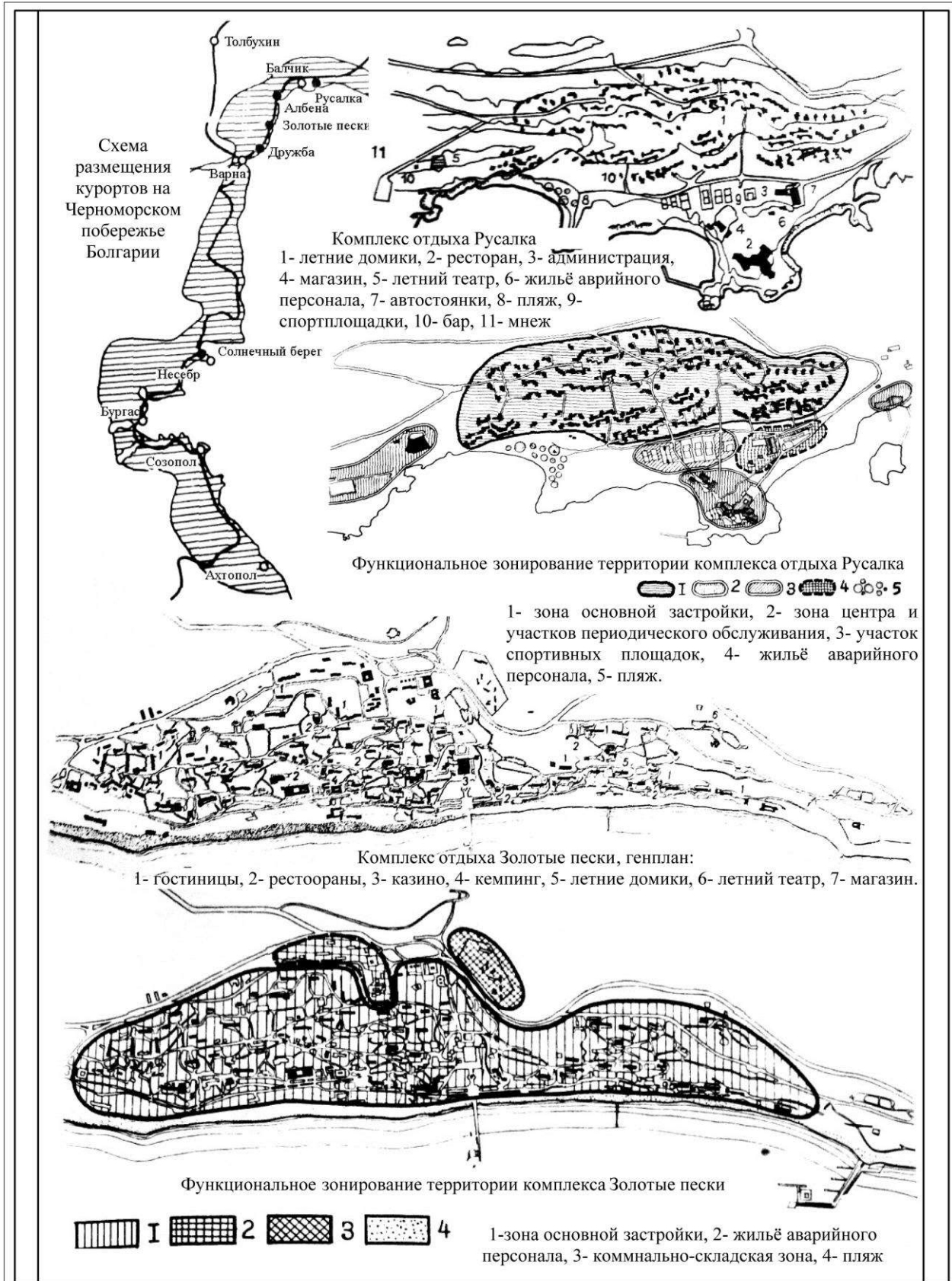


Рис. 2

Анализ опыта проектирования комплексов отдыха Русалка и Золотые пески (Болгария)

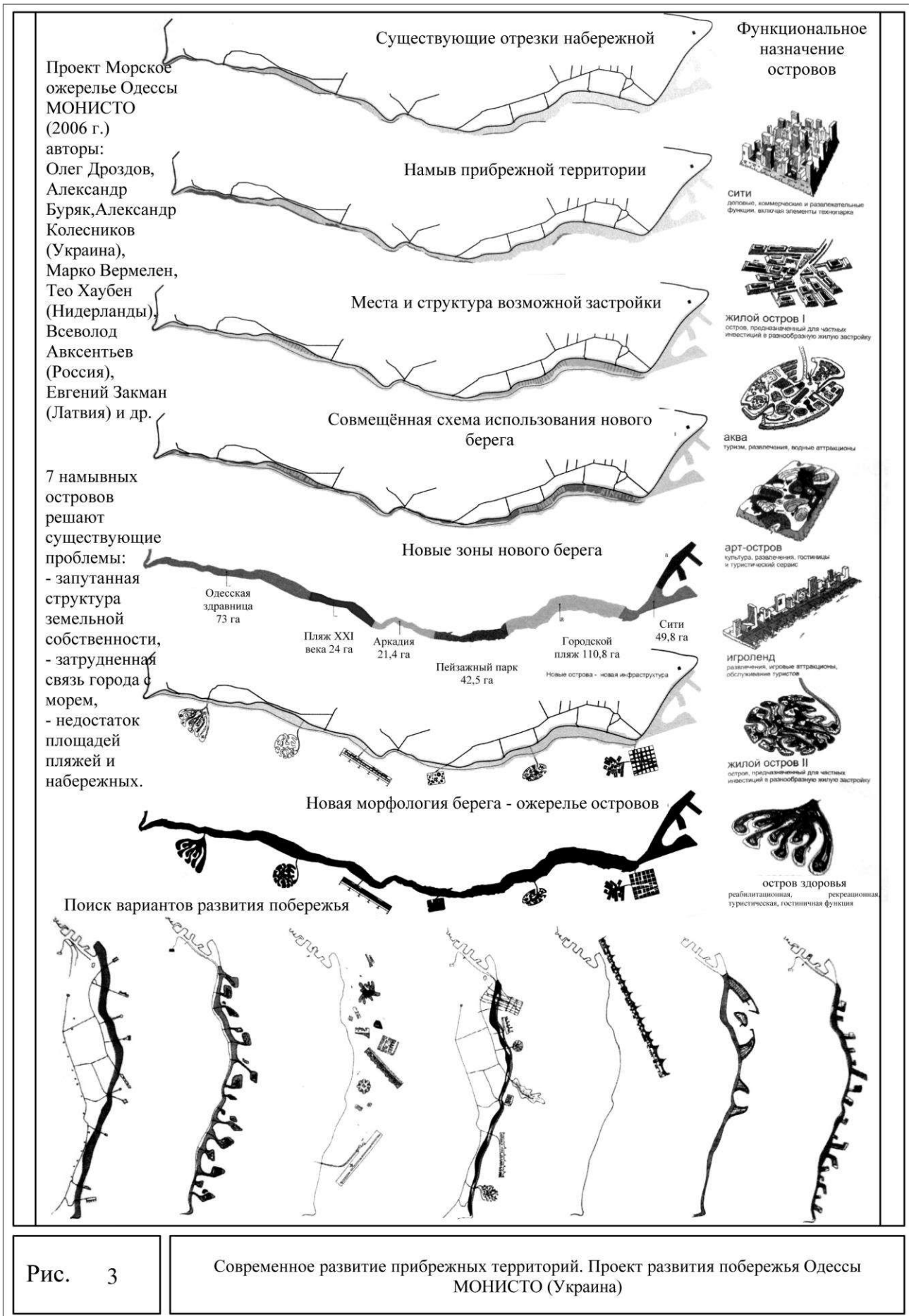


Рис. 3

Современное развитие прибрежных территорий. Проект развития побережья Одессы МОНИСТО (Украина)



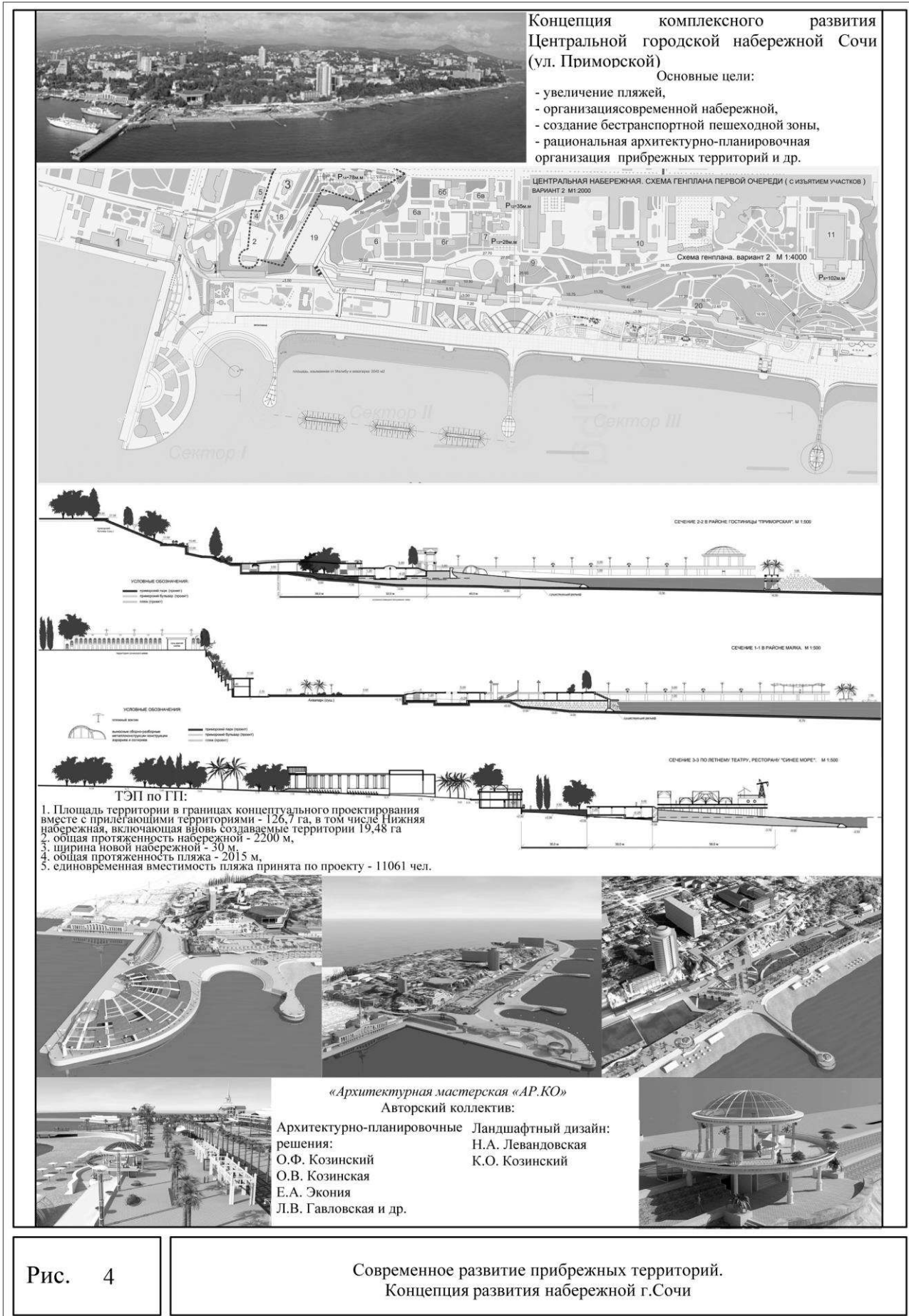


Рис. 4

Современное развитие прибрежных территорий.  
Концепция развития набережной г.Сочи

Таблица 1

Сравнительная характеристика организации курортов советского и постсоветского периодов

| +/- | Советский период   | +/-    | Постсоветский период (современный)  |
|-----|--|--------|---|
| +   | Существовала стратегия по освоению курортных территорий, разрабатывались проекты по планировке и застройке территорий на перспективу   | -<br>+ | Отсутствие стратегии развития курортных территорий на перспективу. Только в 2011 г. приняты: Стратегия экономического и социального развития АРК на 2011-2020гг., Стратегия развития туристско-рекреационного комплекса Крыма- 2020 (проект).   |
| +   | Многие курорты формировались на малоосвоенных территориях  | +      | Современное развитие курортов происходит на базе советских  |
| +   | Активно велись научные исследования по планировке, застройке, организации курортов и мест отдыха. Градостроительство как наука на пике своего расцвета.  | -      | Научные исследования ведутся узким кругом специалистов, что не удовлетворяет сложившейся градостроительной ситуации на курортах   |
| +   | Застройка курортов велась строго согласно схемам планировки территории и генеральным планам, в соответствии с научно-исследовательской базой   | -      | Далеко не все курорты обеспечены действующими генеральными планами (см. Отчётную таблицу планировочной документации по населённым пунктам Большой Алушты за 2010г.)   |
| -   | Отсутствие проектов детальной планировки территории. В проектировании курортных комплексов ограничивались генеральным планом их территории.  | -      | Точечная застройка курортов (отдельных объектов). Незаконная застройка побережья (в том числе 100-метровой санитарно-защитной полосы).  |
| -   | Разрабатывались унифицированные серии типовых конструктивно-строительных и планировочных решений спальных корпусов и обслуживающих зданий  | +      | В основном проектируются и строятся здания и сооружения по индивидуальным проектам. Однако не всегда проекты соответствуют высоким стандартам архитектуры и композиции.   |
| +   | Учреждения сезонного использования занимают 65-70%, круглогодичного использования - 30-35% [Соколов М.П.Организ и планир мест массов загородн отдыха, с.111]   | +      | В 2010 г. туристско-рекреационный комплекс АР Крым насчитывал 656 объектов, в т.ч. 245 - круглогодичного функционирования и 411 - сезонного (62,6%) [Стратегия туристско-рекреац комплекс Крыма 2020, с.10]   |
| +   | В 1958-1961 гг. составлена предварительная схема районной планировки юго-восточного побережья Крыма. Проектные работы начаты в связи с перегрузкой ЮБК и необходимостью освоения побережья от Алушты до пос. Дальние Камни.Расчётная ёмкость 71 тыс. мест. | +      | В 2006 г. "Діпромiсто" разработал Схему планировки территории АРК. Алуштинская курортная зона, протянувшаяся от Партенита на юго-западе до с.Приветное на юго-востоке, насчитывает свыше 70 санаториев, пансионатов, домов отдыха, спортивно-оздоровительных лагерей и других санаторно-курортных и туристских учреждений, способных одновременно принять более 20 тысяч человек. |
| +   | Курорты Крыма открыты и доступны для граждан всех стран Советского Союза   | -      | Низкая конкурентоспособность с мировыми курортами по ряду причин (см. проблемы Большой Алушты)  |
| +   | Широкие массы трудящихся пользовались услугами учреждений отдыха и оздоровления за счёт государства. Функционируют профсоюзные здравницы   | -      | Отдых и оздоровление граждан осуществляется полностью за свой счёт  |
| +   | Большое внимание уделялось организации отдыха детского населения за символическую плату (1960-е гг. - 6 руб. за 2 недели) при минимальной зарплате 35 руб./мес.  | -      | Отдых и оздоровление детей осуществляется в основном в учреждениях построенных при советской власти. Стоимость детской путёвки в оздоровительный лагерь на 20 дней - от 5460 грн. ("Ласпи", ЮБК, 2012 г.) при минимальной зарплате 1094 грн/мес.  |
| -   | Ограниченная номенклатура учреждений отдыха и туризма  | +      | Расширяется номенклатура учреждений отдыха, оздоровления и туризма (отели, SPA), однако остаются пустые ниши (мотели, трейлерные базы).   |
| +   | Практически отсутствовала категория частного застройщика. Все учреждения - государственные   | +      | Интересы частного застройщика ставятся на первое место. Часто не учитываются интересы населения.  |
| -   |  | -      | Практически не осуществляется строительство государственных здравниц  |
| +   | Большие территории выделялись под зону зелёных насаждений (скверы, парки, лесопарки) на курортах.  | -      | Наблюдается сокращение зелёных насаждений. Наиболее ценные прибрежные территории застраиваются.   |
| +   | Относительно не высокая плотность застройки в прибрежной полосе. Площади территорий учреждений отдыха и оздоровления завышены, что позволяет создать среду более приближенную к природной.   | -      | Плотность застройки в прибрежной полосе растёт, а на крупных курортах (Ялта, Алушта) уже достигла своего максимума. Дальнейшее уплотнение застройки приведёт к ухудшению условий отдыха и оздоровления.   |

## Библиографический список:

1. Дзисько Л.Г. Курортное строительство в СССР (Градостроительные проблемы) / Л.Н. Дзисько, Н.А. Шкляев, Э.А. Знаменская. – М.: Стройиздат, 1975. – 110с.
2. Ионов И.И. Градостроительные проблемы черноморских курортов / И.И.Ионов. –М.: Стройиздат, 1979. – 127 с.
3. Концепция комплексного развития Центральной городской набережной Сочи [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://sochinezz.ru/publ/proekty/koncepcija\\_kompleksnogo\\_razvitija\\_centralnoj\\_gorodskoj\\_naberezhnoj\\_sochi/13-1-0-64](http://sochinezz.ru/publ/proekty/koncepcija_kompleksnogo_razvitija_centralnoj_gorodskoj_naberezhnoj_sochi/13-1-0-64)

## Анотація

У статті наведено результати аналізу функціонально-планувальної організації Чорноморських курортів 60-70 років ХХ століття і в даний час.

Ключові слова: принципи планування, районна планування, планувальна структура, набережна, реконструкція.

## Abstract

This paper presents the results of the analysis of functional planning of the Black Sea resort of 60-70 years of the twentieth century and into the present.

Keywords: principles of planning, regional planning, planning structure, embankment reconstruction.

УДК.72.02.711

**Н. Ю. Мержиевская**

*аспирант каф. основ архитектуры и архитектурного проектирования  
КНУСА*

**ПРИНЦИПЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ ОТЕЛЕЙ**

Анотация: в статье кратко приведены основные принципы и выводы диссертационной работы на соискание научной степени кандидат архитектуры по теме “Принципы реконструкции исторических отелей в сложившейся застройке на примере Одессы”.

Ключевые слова: исторические отели, принципы реконструкции.

Как свидетельствует проведенный анализ технологических, социально-экономических и градостроительных факторов, для оптимизации функционально-планировочной структуры и территориального развития исторического отеля особенное значение имеют: