

УДК 721.058.2

АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН ОДЕССЫ НА ПРИМЕРЕ «ДАЧИ КОВАЛЕВСКОГО»

Захаревская Н. С., старший преподаватель кафедры архитектуры зданий и сооружений
Снядовская Т. Ю., студентка АХИ
Одесская государственная академия строительства и архитектуры
Тел.: +38 (067) 58 96 974

Аннотация. В статье рассматриваются и анализируются исторические аспекты и архитектурно-градостроительные особенности развития рекреационной зоны Одессы «16-я станция Большого Фонтана – Дача Ковалевского». В данном районе необходимо поддерживать сохранившиеся санаторно-курортные заведения, строительство новых пансионатов, домов отдыха, сети гостиниц, многофункциональных комплексов с разнообразными видами услуг (развлекательных, спортивных, оздоровительных). Необходимо разработать варианты проектов детальной планировки рассматриваемой территорий. Организовать на основе конкурсов их воплощение в жизнь.

Ключевые слова: рекреационная зона, 16-я станция Большого Фонтана, Дача Ковалевского, региональные проблемы, архитектура, градостроительство.

Резюме. У статті розглядаються та аналізуються історичні аспекти та архітектурно-містобудівні особливості розвитку рекреаційної зони Одеси «16-та станція Великого Фонтану – Дача Ковалевського». У даному районі необхідно підтримувати збережені санаторно-курортні установи, будівництво нових пансіонатів, будинків відпочинку, мережі готелів, багатофункціональних комплексів із різноманітним переліком послуг (розважальних, спортивних, оздоровчих). Необхідно розробити варіанти проектів детального планування розглянутої території. Організувати на підставі конкурсів їх впровадження у життя.

Проблема исследования. Для развития рекреационно-туристического потенциала Одесской области необходимы четкие представления о развитии архитектурно-строительной материальной базы туризма. В ходе изучения региональных проблем архитектуры и градостроительства Одессы преподавателями и студентами кафедры были проанализированы проектные материалы, выполнены натурные обследования крупной рекреационной зоны Одессы «16-я станция Большого Фонтана – Дача Ковалевского». В ходе исследований возникла необходимость обобщить полученный материал.

Анализ последних исследований. В литературе по архитектуре и градостроительству исследуемый вопрос освещен недостаточно. Авторы анализировали материалы исторических статей по краеведению, материалы из Интернет-ресурсов, выполняли натурные обследования рассматриваемой территории Одессы.

Цель работы. Выявить проблемы и наметить перспективы развития рекреационной зоны «16-я станция Большого Фонтана – Дача Ковалевского». Обозначить рекреационные ресурсы данного планировочного района и способы их использования архитектурно-градостроительными приемами.

Задачи работы:

- Рассмотреть исторические аспекты формирования рекреационной зоны «16-я станция Большого Фонтана – Дача Ковалевского»;

- Проанализировать советский период развития рассматриваемой рекреационной зоны;
- Исследовать современное состояние данной территории и основные проблемы;
- Определить архитектурно-градостроительные и инженерные задачи решения выявленных проблем.

Рекреационные ресурсы Одесской области уникальны и позволяют превратить туризм в отрасль экономики края. Область обладает мощным рекреационным потенциалом, многообразием культурного наследия, что способствует развитию туризма. Последние несколько лет Одесская область переживает туристический бум. По данным из Департамента экономического развития, Одессу посещает 600 тысяч туристов. 70 процентов туристов – украинцы. Остальные – ближнего и дальнего зарубежье [2]. Одесский курортный регион является одним из старейших и популярнейших в стране. 16-я станция Большого Фонтана и ул. Дача Ковалевского – крупная рекреационная зона Одесской области. На сегодняшний день, по экспертным оценкам, использует свой потенциал не больше чем на 10% [3].

Изучая историю развития данной территории, мы проанализировали проблемы, проявившиеся в основные периоды развития Одессы. Рассматривая дореволюционный период развития района Большого Фонтана, отмечаем основные проблемы, связанные с нехваткой воды и оползнями. История возникновения Фонтанов напрямую связана с тяжелым для Одессы периодом, когда катастрофически не хватало пресной питьевой воды (рис.1). В городе у самого моря, так сказать «на воде», чистая питьевая вода ценилась на вес золота.



Рис. 1. станция Большого Фонтана



Рис. 2. Башня Ковалевского

Проблема водоснабжения Одессы была настолько остра, что 5 мая 1792 г. Екатеринославский губернатор В. Каховский в докладе императрице Екатерине II, хотя и указывает, что «вода в колодцах Хаджибея пресная и хорошая», но считает: «Следует провести фонтаны». В то время они представляли собой ручейки, сбегавшие по прибрежным склонам к морю. Возле этих источников возникли три хутора – Малый, Средний и Большой Фонтаны. Но фонтаны сами по себе были не очень-то обильны. Одним из первых взялся за создание инженерного сооружения французский эмигрант Пишон вместе с отставным ротмистром Виттенбергом. После смерти Пишона, 12 января 1849 г. компаньоном Виттенберга стал таганрогский купец Тимофей Ковалевский. На фонтанском обрыве было выстроено здание для двух паровых машин и поставлена башня

«высотой в 21 с половиною сажень». 15 февраля 1853 года водопровод Ковалевского был запущен в эксплуатацию. Первое время народ восторгался, но позже восторги сменились разочарованием, так как «солёные воды смешивались с пресной водой источника, испортили ее вкус». В 1861 году гордума назначила комиссию «по исследованию причин обвалов на морском побережье Одессы». Было признано: «прекратить использование водопровода Ковалевского и искать новые пути водоснабжения города». Разорившись, согласно преданию, Ковалевский бросился с башни (рис.2). До 1930-х годов постепенно разрушающаяся бесполезная башня Ковалевского «встречала и провожала» вместе с Большефонтанским маяком пассажиров проходящих и уходящих судов, пока не была снесена [4]. А вот память о Ковалевском и его башне осталась и дала этому району.

Но в то время была выявлена еще одна проблема в Одессе – оползневые склоны. Строить дома в непосредственной близости от моря было опасно всегда. Берег, представляющий собой обрыв известнякового плато, постоянно размывался водой, в результате чего периодически случались оползни. А сверху морской воде помогали воды подземные и надземные: во время сильных дождей образовывались бурлящие потоки, смывающие все на своем пути. Берега от Ланжерона до Фонтана тогда не укреплялись. Городские кварталы в этом районе не строились, только дачи и особняки. Они стояли на порядочном удалении от кромки обрыва, правда, это все равно не спасало. Творения рук человеческих с завидной регулярностью рушились в море. Развалины дач, купален и дачных оград стали неотъемлемой частью приморского пейзажа.

Пляжи Большого Фонтана за 16-й станцией переходят в пляжи Люстдорфа. В народе эта местность также известна как 411 батарея (в честь одноименного мемориального комплекса-парка неподалеку). Это излюбленное место для маевки и просто отдыха одесситов. В переводе с немецкого Люстдорф – «Веселое село», удален на 15 км от центра Одессы. В настоящее время представляет собой район с развитой инфраструктурой и дачами одесситов [5].



Рис. 3. Вид на патриарший монастырь



Рис. 4. Вид на маяк

Исторической жемчужиной этого района является Свято-Успенский Одесский патриарший монастырь – православный мужской монастырь в честь Успения Пресвятой Богородицы (рис.3). История возникновения Свято-Успенского Одесского мужского монастыря связана с именем митрополита Гавриила. С разрешения Святейшего Синода в 1814 году митрополит Гавриил основал на пожертвованной земле архиерейское подворье, где за два года была построена деревянная церковь в честь Успения Божией Матери. В то же время началось и сооружение маяка, но ввиду значительных расходов окончание его строительства было передано гражданскому морскому ведомству (впоследствии маяк был перенесен на другое место) (рис. 4). 1 июня 1824 года Святейшим Синодом было принято постановление о преобразовании архиерейского подворья на Большом Фонтане в Одессе в Успенский мужской монастырь. В 1825 году состоялось освящение каменного собора,

котрий вивдвигнут на месте прежней деревянной церкви. К этому времени, кроме Успенского собора, уже были построены двухэтажный архиерейский дом, трапезная, кухня, гостиница для приезжих, устроены колодцы, насажены виноградники, построена каменная ограда. После 1834 года монастырская братия на свои средства построила еще одну небольшую церковь в честь святителя Николая Чудотворца. Приблизительно в 1920 году с восточной стороны Свято-Никольской церкви был пристроен братский корпус, который и ныне находится под одной с ней крышей [6].

С 1930 г. в Советском Союзе воплощался в жизнь модный тренд строительства санаториев, пансионатов и пионерлагерей для народа. Отведенное место для рекреационной зоны выполняло поставленные цели. Отдыхающие приезжали отдыхать со всего Союза.

На данном участке были основаны 17 детских лагерей и санаторно-курортных заведений, 9 из которых сегодня не функционируют.

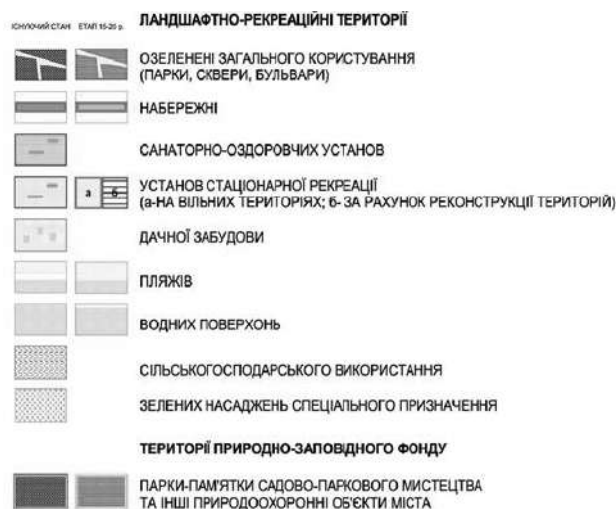
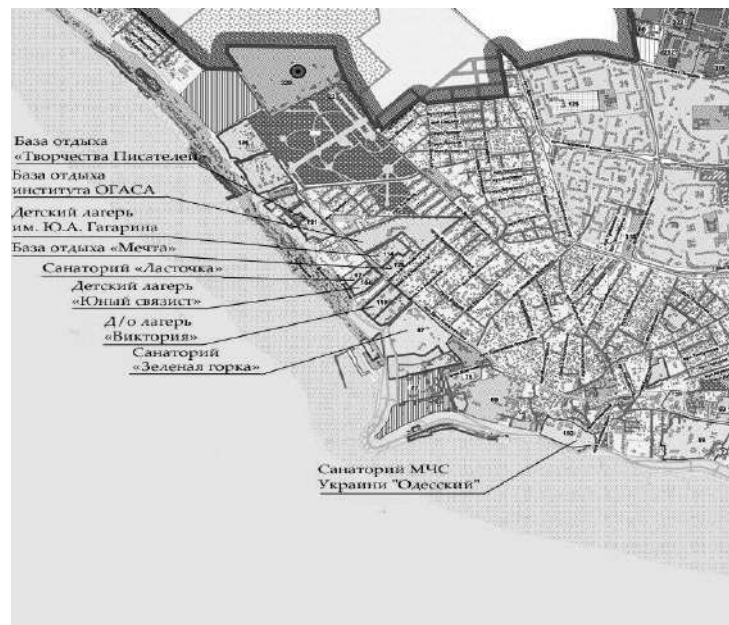


Рис. 5. Фрагмент генплана Одесси с существующими санаторно-курортными заведениями. Ландшафтно-рекреационное зонирование Дачи Ковалевского [12]

Большую часть земли отдали под дачные участки сотрудникам предприятий и институтов. На территории 411 батареи, была высажена в 50-х годах XX века дубовая и ореховая роща, которая радует одесситов и приезжих уютной тенью в жаркие летние дни.

После распада СССР санатории и пансионаты стали разрушаться, часть территорий выкупили частные лица. Ситуация изменилась далеко не в пользу граждан. Улица Дача Ковалевского начала обрастать особняками, огороженными внушительными заборами — как и другие улицы на Большом Фонтане [7]. Не функционирующие санаторно-курортные заведения находятся в заброшенном и разрушенном состоянии, часть из них частично или полностью застроена жилой застройкой. Участки находящиеся ближе к мемориалу 411 батареи выставлены на продажу. Еще одной немало важной проблемой, является застройка участков санаториев жилыми комплексами.

Широкоформатному освоению береговой зоны препятствуют следующие обстоятельства: узкая пляжная полоса, отделяющая море от склонов, которая создавалась большей частью как берегозащитное сооружение и в меньшей мере — как место массового отдыха; крутые склоны между бровкой плато и пляжами не дают возможности продлить городские дороги настолько близко к пляжной зоне, насколько это разрешено действующими нормами и правилами; хаотично-вороватое точечное отчуждение участков на склонах; неудобные и часто аварийные пешеходные спуски, доступ к которым в некоторых местах стал невозможным из-за застройки дорог, ранее доходивших до бровки плато; полулегальные готовые и строящиеся гостиницы и частные дома на береговой линии с захватом всей полосы пляжа и заходом в море; прогрессирующие оползневые процессы.

Многие архитекторы Одессы разрабатывают концепции по борьбе с узкими каменистыми пляжами. Например, архитектор А. Бабчинский разработал концепцию развития пляжей (рис. 6), по которой их площадь увеличится в четыре раза, а постоянный намыв песка станет ненужным. Идея заключается в том, что линия волнорезов превращается в набережную, а пространство между ней и берегом заполняется песком. Пирсы останутся как ребра жесткости для гигантской конструкции. Таким образом, пляжи шириной свыше ста метров протянутся непрерывным горизонтом от «Ланжерона» до 16-й станции Фонтана и ни один пирс, ресторан или яхт-клуб не нарушит картины, не говоря уже о свободном проходе вдоль моря. Изменится и способ купания. За волнорезами глубина не менее 2 метров, поэтому на значительной протяженности береговой линии можно сразу нырять и плавать. В некоторых местах Бабчинский предлагает обустроить песчаные лагуны — привычные нам пологие пляжи, где смогут купаться дети и те, кто плохо плавают. Такая концепция решит сразу несколько проблем городских пляжей: укрепить пляжи, предотвратив размывание глины, поддерживающих склоны; ликвидирует карманы с непроточной водой, которые образуются у волнорезов и пирсов и заполняются водорослями и продуктами их гниения [9]. Сохранить склоны — это означает: а) отодвинуть урез воды от подошвы одесского плато; б) соорудить вдоль всего одесского берега комплекс эффективных гидросооружений, гасящих энергию волн и обеспечивающих нужный водообмен; в) организовать надежную систему отвода дождевых и грунтовых вод [10]. Нужно провести ряд гидротехнических работ. Этот метод поможет уберечь песчаные пляжи от размыва прибойными волнами. Нынешнее тесное соседство моря и склонов разрушительным образом воздействует на последние. Поиск вариантов пространственного планирования одесского побережья и его оптимального зонирования заставил инженеров и архитекторов более пристально посмотреть на имеющиеся технические решения подобного рода в других городах. Авторами была предложена концепция создания искусственных территорий вдоль склонов Дачи Ковалевского [10]:

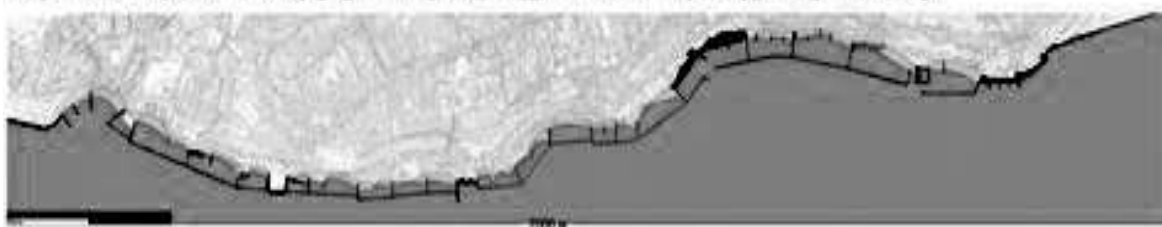
— свободный проход вдоль уреза воды и полное отсутствие на пляжах и рядом с ними

значительного количества временных построек;

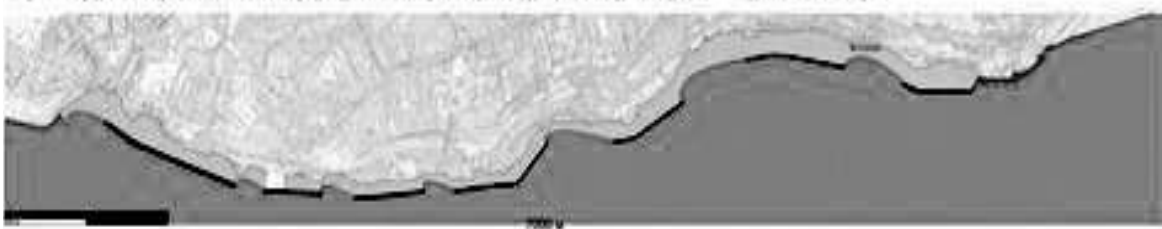
- пляжи достаточно широкие и ровные, зачастую имеющие искусственное происхождение, как и большая часть городского побережья;
- набережные и автомобильные дороги (4–6 полос) практически всегда соседствуют, что обеспечивает равномерную загрузку пляжей и купальных зон;
- в первой линии застройки доминируют общественные здания, а в последующих – жилые: многоэтажные и коттеджного типа;
- однотипное зонирование побережья, если смотреть от воды, то это: акватория, пляжи, пешеходная зона, автомобильная дорога, общественно-жилая застройка.

Выбирая наиболее приемлемый вариант обустройства прибрежной зоны, мы должны активно комбинировать стандартные технические решения с новыми перспективными разработками в градостроительстве.

1. Старинное состояние береговой линии от пляжа "Аркады" до пляжа "Панкратов". Общая площадь пляжей 14 га, выкопанное русло продолжается до пляжа "Золотой Берег".



2. Проектное продолжение береговой линии от пляжа "Аркады" до пляжа "Панкратов". Общая площадь пляжей 14 га, данная часть выкопанна до пляжа "Золотой Берег".



3. Продолжение интеграции пляжа и набережной в городскую застройку в случае продолжения выкопанного русла. Город приближает от "Панкратова" до "Аркады" 14 га (середина пляжа, 150 га воды до пляжа "Золотой Берег").



Рис. 6. Проект А. Бабчинского по развитию пляжей

Рассматриваемый район обладает уникальными природно-климатическими условиями: наличие моря, степной воздух, дубовая и ореховая роща, катакомбы и природные целебные источники, что служит основой для развития туризма и отдыха. Главная проблема его развития – это отсутствие развитой инфраструктуры. Здесь необходимо: строительство сети гостиниц, домов отдыха, пансионатов, многофункциональных комплексов с разнообразными видами услуг (развлекательных, спортивных, оздоровительных). В Одесской области к проблеме нехватки гостиниц

добавляется еще одна – это отсутствие качественных маршрутов, дорог и подъездных путей. В качестве основных видов отдыха, имеющих высокую перспективу развития в Одесской области, можно выделить следующие направления: туризм, санаторно-курортное лечение, оздоровительный отдых детей и молодежи, спортивно-оздоровительный отдых.

Однако в реальности, на рассматриваемой территории преобладают разрушенные строения лагерей, пансионатов, которые выставлены на продажу. Существуют предложения по застройке центров отдыха рекреационных территорий жилыми домами повышенной этажности. В данный момент большую часть земли выкупили не только украинские, но и зарубежные чиновники [11]. Они пытаются застроить этот «лакомый кусочек» особняками, дачами, забирая всю прибрежную зону. Множество лагерей, санаториев и баз отдыха сейчас или не эксплуатируются, или просто находятся в ненадлежащем состоянии.

Вывод. Для курортного использования, район «16-я станция Большого фонтана – Дача Ковалевского» имеет такие благоприятные особенности как: климат (степной), хорошая аэрация района, 2 пологих спуска к морю, дубовая и ореховая роща, исторически сложившаяся рекреационная зона, культурная среда (монастырь, мемориал 411-й батареи), транспортная доступность (40 мин до центра Одессы). Широкоформатному освоению береговой зоны препятствуют следующие обстоятельства: узкая пляжная полоса; крутые склоны между бровкой плато и пляжами не дают возможности продлить городские дороги к пляжной зоне; хаотично-точечное отчуждение участков на склонах; неудобные и часто аварийные пешеходные спуски; полулегальные готовые и строящиеся гостиницы и частные дома на береговой линии; прогрессирующие оползневые процессы. Таким образом, в данном районе необходимо поддерживать сохранившиеся санаторно-курортные заведения, развивать строительство новых пансионатов, домов отдыха, сети гостиниц, многофункциональных комплексов с разнообразными видами услуг (развлекательных, спортивных, оздоровительных). Создать современную инфраструктуру. Особое внимание нужно уделить благоустройству прибрежной зоны. Нужно провести ряд гидротехнических работ, уберечь песчаные пляжи от размыва прибойными волнами и сохранить склоны. Необходимо разработать варианты проектов детальной планировки рассматриваемой территорий. Организовать на основе конкурсов их воплощение в жизнь. В дипломных разработках студентов кафедры наметить пути решения выявленных проблем.

ЛИТЕРАТУРА

1. Проблемы и перспективы развития рекреационных зон. – http://archvuz.ru/2011_22/43
2. – <http://www.048.ua/news/875608>
3. – [https://ru.wikipedia.org/wiki/Большой_Фонтан_\(Одесса\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Большой_Фонтан_(Одесса))
4. Н. Нетребского В Дача Ковалевского // Юг
5. – <http://infox.ua/projects/infoxvodokanal/water-for-odessa/>
6. – <http://dumskaya.net/news/kontrasty-zolotogo-berega-pamyatka-dlya-narodnoh024698/>
7. Губарь О.И. История градостроительства Одессы и функции Одесского строительного комитета. – Одесса: ТЭС, 2015. – 520 с.: ил.
8. Тендер по береговому укреплению одесских пляжей. (<http://www.ua-tenders.com/news/construction/>)
9. – http://odesanova.com/ru/podproekt_djinestra.html.
10. – <http://crime.in.ua/statti/20120410/deriban-Odesy>
11. – <http://omr.gov.ua/ru/essential/69324/>

12. Захаревская Н.С. Исторические предпосылки формирования рекреационной зоны «Дача Ковалевского» / Бринюк Ю. // Сборник студенческих научных трудов ОГАСА. – Одесса, 2016, С. 39–44.
13. Захаревська Н.С. «Советский период и современное состояние рекреационной зоны «Дача Ковалевского» / Иванова А. // Стаття Друк. Сборник студенческих научных трудов ОГАСА. – Одесса, 2016. С. 99–105.
14. Захаревская Н.С. Перспективы развития рекреационной зоны «Дача Ковалевского» / Вигуляр А. // Сборник студенческих научных трудов ОГАСА. Одесса – 2016. С. 52–59.
15. Захаревская Н.С. Особенности формирования и перспективы развития рекреационной зоны «16 станция – Дача Ковалевского» / Снядовская Т.Ю. // Містобудівне планування та управління прибережними територіями»: Матер. Міжнарод. наук.-практ. конф. 19–20 вересня пмт. Сергіївка Одеської обл. – Одеса, – 2016. – С.12.

УДК 721.012.1

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ТЕРРИТОРИИ КУРОРТНЫХ ГОСТИНИЦ

Крамаренко М. А., ассистент кафедры архитектура зданий и сооружений
Одесская государственная академия строительства и архитектуры
Тел.: +38(050)4901697

Аннотация: В статье определены параметры территории курортных гостиниц с различной номенклатурой помещений функциональных блоков: общекурортной, специализированной и многофункциональной. Даны рекомендации по их градостроительному и природно-климатическому размещению, рассчитаны показатели элементов территории курортной гостиницы.

Ключевые слова: курортная гостиница, типология, генеральный план, функциональное зонирование, методика, участок.

Summary: The article defines the parameters of resort hotels' territory with different nomenclature of functional blocks: general resort, specialized and multifunctional. Recommendations on their town-planning and natural-climatic accomodation are given, indicators of the resort hotels' territory elements are calculated.

Постановка проблемы: Оптимизация функционального использования участка курортной гостиницы и определение возможных изменений и уточнений действительных нормативных показателей.

Цель работы: Необходимо выявить основные направления и допустимые пределы интенсификации застройки участков курортных гостиниц.

Задачи работы: Определить размер, состав элементов участка курортной гостиницы, а также отношение застроенной и озелененной территории.

Для решения поставленных задач автором использовался метод обоснований планировочных приемов рационального использования курортной территории по Панченко Т.Ф. [1, с.229]. Для выявления отношений застроенных территорий и территории озеленения в границах участка курортной гостиницы, а также плотности