

Таисия Дмитриевна Бычкова✉

аспирант каф. градостроительства, Московский архитектурный институт (Государственная академия). Россия, 107031, Москва, ул. Рождественка, 11, стр. 2;
e-mail: taisiy.volf@mail.ru

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ РЕКРЕАЦИОННЫХ И ПОСТОЯННЫХ СРЕД ГОРОДА-КУРОРТА

Статья посвящена анализу проблем, возникающих на стыке урбанизированной городской среды и рекреационных зон в городах-курортах, а также проблеме формирования архитектурно-планировочных подходов к пространственной организации рекреационных и пляжных зон приморских городов-курортов. Проанализирована система архитектурно-планировочных подходов к решению конфликтов организации прибрежных рекреационных зон курортных городов, основанных на выделении береговой приморской полосы как ключевой территории для привлечения туристов и гармоничного сочетания городской и курортной пространственной среды. Автором вводится определение «первая линия моря» — территория, обладающая характерными особенностями в максимально функциональной полосе 500—700 м от моря. Зона центра притяжения туристического потока — это ядро в формировании градостроительного образа курортной части города. Проведены структуризация и сопоставление основных градостроительных функций с уникальными рекреационными формами сред, что позволило выявить признаки пространственного и функционального дисбаланса. В статье предлагается системный подход к организации городского пространства, основанный на наборе архитектурных и планировочных принципов. Основная цель этого подхода — достижение сбалансированного развития города-курорта и создание оптимальной городской среды для различных групп населения, учитывая эффективное градостроительное планирование.

Ключевые слова: градостроительные принципы, архитектурно-планировочные подходы, прибрежная зона, приморские территории, пляжная зона, рекреация, курорты, средовые факторы рекреации, Черноморские курорты.

Для цитирования: *Бычкова Т. Д.* Градостроительный анализ взаимодействия рекреационных и постоянных сред города-курорта // Социология города. 2026. № 1. С. 47—64. DOI: 10.35211/19943520_2026_1_47

Введение

В городах-курортах, подверженных урбанизации и миграционным колебаниям, при градостроительном планировании необходимо учитывать сбалансированность пространственно-средовых функций, чтобы избежать диспропорциональности и сохранить комфортную среду. Как отмечают Т. Е. Гварлиани и И. А. Корнейчук, развитие рекреационных зон в значительной степени влияет на привлечение туристов и качество жизни местного населения (Гварлиани, Корнейчук, 2025).

Город-курорт на Черноморском побережье характеризуется выраженной сезонной реакцией на трансформации от скачкообразных притоков и оттоков населения (рис. 1). В зимний период он функционирует как компактный на-

Градостроительный анализ взаимодействия рекреационных и постоянных сред города-курорта

селенный центр с постоянными жителями и акцентом на социальную инфраструктуру, тогда как летом превращается в масштабный рекреационный центр, испытывающий колоссальные нагрузки от туристов и отдыхающих¹.

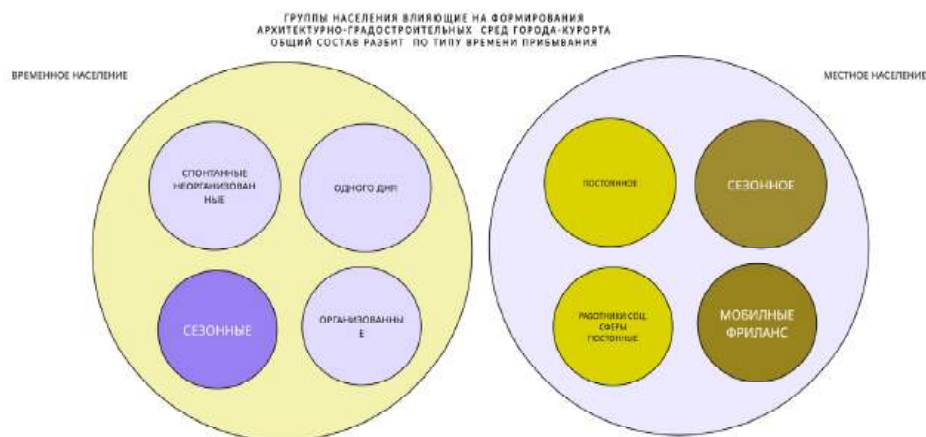


Рис. 1. Группы населения, влияющие на формирование архитектурно-градостроительных сред города-курорта (схема автора статьи)

Методологическая основа исследования

Методологической основой исследования выступает комплексный градостроительный подход, интегрирующий принципы устойчивого развития, функциональной адаптации и эколого-ориентированного проектирования. Теоретическую основу составили труды ведущих специалистов в области градостроительства и курортного развития:

– В. Н. Шарафутдинов и Е. В. Онищенко проанализировали стратегические новации в развитии Сочи до 2035 г., обозначив ключевые риски и перспективные решения для курортной агломерации (Шарафутдинов, Онищенко, 2024а, 2024б);

– Д. В. Калашникова и Е. Г. Аксёнова изучили вопросы устойчивого развития территории Сочи, акцентировав внимание на балансе экологических и экономических факторов (Калашникова, Аксёнова, 2025);

– В. В. Сидорова и А. В. Малюгин рассмотрели организацию доступной среды в прибрежных рекреационных зонах (на примере Ялты), предложив принципы пространственного зонирования (Сидорова, Малюгин, 2025);

– Г. А. Потаев разработал философско-эстетические основы формирования городской среды (Потаев, 2025).

В ранее опубликованных материалах по рассматриваемой теме, данные из которых взяты для анализа и достижения цели текущей работы, был выявлен ряд ключевых проблем по теме:

¹ Лунькова В. Большая вода: как реки способствуют развитию городов будущего // РБК. URL: <https://realty.rbc.ru/news/604901ba9a79475af63995f7> (дата обращения: 15.12.2025).

1. Сезонные диспропорции и конфликт интересов — перегрузка инфраструктуры летом, ее недоиспользование зимой, а также конкуренция местных жителей и туристов за общественные пространства (Ищенко, 2025).

2. Экологическая нагрузка — загрязнение водоемов, накопление отходов, фрагментация зеленых зон (Лебедева, Тутова, 2025).

3. Доминирование коммерции — вытеснение социальных объектов в пользу туристической инфраструктуры (Берова, 2024).

4. Утрата идентичности — хаотичная застройка, разрушающая исторический облик и природный каркас (Баранова, Бабаков, Гутников, 2024).

В работе проводится компиляция и систематизация перечисленных проблем для разработки единого подхода к организации городского пространства, основанного на наборе архитектурных и планировочных принципов.

Проблемы, вызываемые сезонным колебанием населения

Различные группы коренного и временного населения оказывают влияние на существующую градостроительную среду, адаптируя различные зоны города под различные сценарии использования (рис. 2).

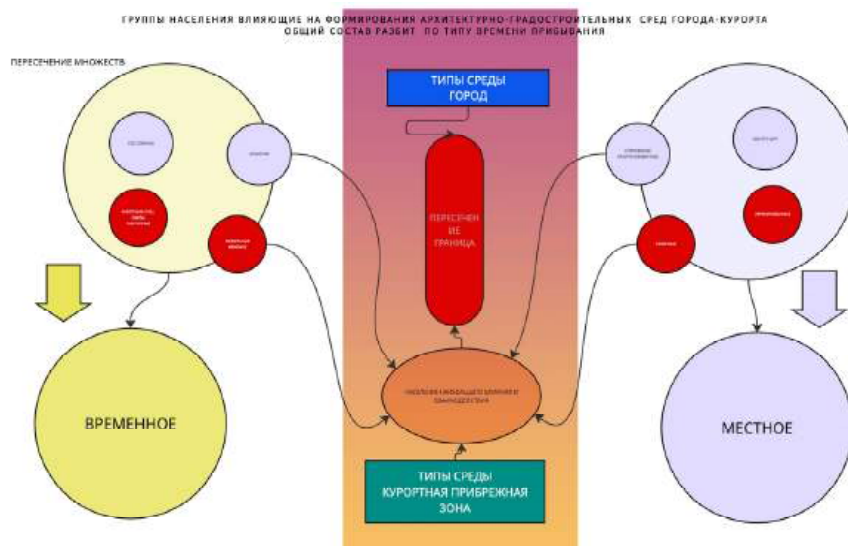


Рис. 2. Группы населения города-курорта. Общий состав разбит по типу времени пребывания (схема автора статьи)

Этот циклический приток и отток населения приводит к значительным колебаниям в эксплуатации инфраструктуры (транспортной, жилищно-коммунальной, общественных пространств), порождает сезонную безработицу, экономические риски, создает социальные напряжения (Лобанов, 1982). Как отмечает в своей работе Н. Н. Ищенко, в российских городах-курортах отмечается несвязность и отсутствие цельной системы перемещений (Ищенко, 2025). Также возникают экологические риски вследствие загрязнения водоемов стоками, накопления твердых бытовых отходов в сезон и неконтролируемой застройки и градостроительные дисбалансы в виде доминирования коммерческой недвижимости и вытеснения социальных объектов (школ, са-

Градостроительный анализ взаимодействия рекреационных и постоянных сред города-курорта

диков) (Баранова, Бабаков, Гутников, 2024). И важным итогом сосуществования двух сред — курортной и основной городской — в едином архитектурном пространстве города становится условная граница пересечения взаимных интересов местного и коренного населения, где появляются новые формы организации среды (рис. 3).

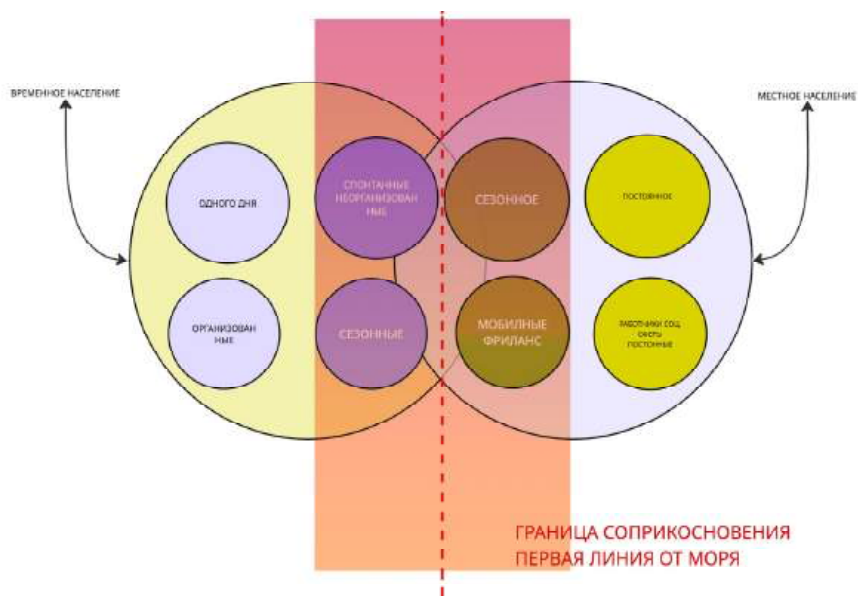


Рис. 3. Взаимодействие групп коренного и временного населения как фактор образования различных архитектурных сред (схема автора статьи)

Динамичные процессы урбанизации оказывают значительное влияние на пространственную организацию и планировочную структуру городов. В частности, в условиях интенсивного городского развития приоритет высотной застройки может негативно сказываться на рекреационной функции, нарушая целостность зелено-голубого каркаса. Аналогично доминирование коммерческой застройки может оказывать деструктивное воздействие на социальную градостроительную функцию. Перечисленные проблемы являются существенными ограничителями для достижения устойчивого развития города.

Как подчеркивала А. А. Шагимуратова, повестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 г. — сохранение многофункциональности пространства, адаптирующегося к сезонным изменениям нагрузки. Для решения данного конфликта нужна сбалансированность градостроительных функций. В противном случае возникнут системные диспропорции, разрушающие комфортную среду (Шагимуратова, 2024).

Архитектурно-планировочные подходы к организации прибрежных зон

Актуальность проблемы архитектурно-пространственных подходов к организации зон конфликтного взаимодействия в городе-курорте Черноморского побережья обостряется из-за повышения спроса и интереса к южному региону туристов, населения и инвесторов. Сегодня можно наблюдать несбалансированное развитие приморских зон, ценнейших по своим культурным и

климатическим градостроительным факторам. Приморские территории представляют собой функциональный каркас, объединяющий курортные, общегородские и совмещенные зоны (зоны контакта). Проводится анализ особенностей создания такой среды, ориентированной на восстановление и отдых, с интеграцией общественных городских функций всепогодного использования (Жиранде, 1999: 23). Организационные подходы и отличительные характеристики модели демонстрируются на базе зарубежных и российских черноморских городов-курортов.

Подходы к организации прибрежных зон выражены в градостроительных принципах решения проблемы пересечения сред: местного общегородского пространства и туристического рекреационного. В ходе исследования выявляется сложившийся опыт решения подобных зон в городах курортного типа. При этом анализируются ключевые принципы: зонирование, проницаемость, совмещение и разделение различных пространственных сред в зонах рекреационного типа (Поморов, 2008).

В качестве примеров рассматриваются города-курорты Барселона, Ницца, Дубровник, Пальма Нова о. Майорка, Тропея Италия и др. (рис. 4). Перечисленные примеры выбраны по критериям успешного градостроительного развития, где пляжные и прибрежные рекреационные полосы являются естественным продолжением городской структуры, поддерживая идентичность сложившейся среды.



Рис. 4. Примеры успешного развития пляжных и прибрежных зон в городах-курортах (схема автора статьи)

Особое внимание уделяется анализу решения актуальной проблемы — пересечения отрицательных характеристик урбанизированного города (сверхуплотнение среды, вибрационно-шумовые нагрузки, электромагнитные, волновые и химические загрязнения с признаками курортной среды) и восстановительных функций курорта. При этом отмечается, что сегодня улучшение качества среды береговой зоны имеет особое значение для развития курортных функций.

Принципы формирования приморских рекреационных зон в Европе закреплены специальными выработанными нормами, собирающими в себе определенные принципы организации градостроительной среды:

- всесезонность;
- многофункциональность (отдых, коммерция, культура, общественные пространства, жилье);
- безопасность;
- экологичность, связь с природой;
- инклюзивное общественное пространство;
- ограничения застройки и высотности;
- разделение функций общегородского и туристического пространства;
- сомасштабность городской среды (то качество города, которое позволяет отнести его к типу рекреационного)².

На основе европейских тенденций и перечисленных примеров градостроительной практики можно выделить ключевые принципы организации планировочной структуры курортных городов. Они формируют системный подход к созданию комфортной и функциональной среды, сочетающей рекреационные и городские функции:

1. Принципы пространственного зонирования и проницаемости. Для жителей необходимо четкое разграничение жилых, рекреационных и коммерческих зон, а также баланс между открытыми и застроенными пространствами.

2. Экономическая обоснованность решений. Необходимо грамотно распределять курортные территории в городе с точки зрения бюджета и получения прибыли. Грамотное зонирование будет приносить стабильный доход. По такому принципу в зонах отдыха размещают небольшие точечные зоны торговли, не нарушая качество среды и сохраняя инфраструктуру на высоком уровне.

3. Малоэтажная архитектура как базовый принцип. Анализ успешных проектов показывает, что малоэтажная застройка (до 3–4 этажей) способствует снижению уровня психологического напряжения и гармонично вписывается в окружающий природный ландшафт.

4. Сомасштабность городской среды человеку.

Этот принцип имеет не только эстетическое, но и медицинское значение. Он проявляется в продуманном освещении и озеленении, соответствии зданий и улиц антропометрическим параметрам, скрытом побуждении к активности без ощущений перегрузки. Архитектура воздействует на нейронные цепи: пространство, формы, текстуры активируют определенные зоны мозга, влияя на самочувствие³.

Есть научные исследования, напрямую подтверждающие влияние архитектуры на здоровье человека. Приведем в пример исследование лаборатории BMW Guggenheim. Участники гуляли по продуманным учеными маршрутам

² Water Framework Directive (WFD) // Official Journal of the European Union. 2000. No. L 327/1. P. 1–72. URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2000/60/oj/eng> (accessed: 10.12.2025).

³ Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas // Boletín Oficial del Estado. URL: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1988-18762> (accessed: 10.12.2025).

с трекерами, которые следили за изменениями физических параметров (пульса, температуры тела). Выяснилось, что наиболее расслабленно люди чувствуют себя в зеленых зонах, а здания со сложными оживленными фасадами вызывают позитивное эмоциональное возбуждение, в отличие от серых монолитных построек, которые навевают скуку.

Исследование, проведенное в Кембриджском университете. Участники смотрели на изображения двух разных высотных зданий: одного с биофильным дизайном (в архитектуру включены природные элементы, такие как растения и естественное освещение) и другого — без них. Обнаружено, что среди участников эксперимента наблюдался более низкий уровень хронических воспалений, когда они видели здание с биофильной архитектурой. Механизм связан со стрессовой реакцией организма.

Британский архитектор и исследователь Чарльз Монтгомери писал в своей книге «Счастливый город», что сомасштабность городской среды, городского пространства и человека формирует то качество города, которое относит его к типу рекреационного. Качественная градостроительная характеристика современного города как объекта рекреации — это совокупность архитектурно-планировочных принципов с медицинскими показателями, положительно влияющими на становление и реабилитацию человека (Монтгомери, 2014).

Итак, ключевой вопрос: какая среда с медицинской точки зрения наиболее благоприятная для человека? Человеку для комфортного существования необходимы следующие условия:

- коммуникации;
- духовно-смысловой уровень;
- социальные и природные факторы⁴.

Природные факторы и сомасштабность — основные показатели восстановления человека физически и ментально, возвращения его сил и энергии. Базовым является определение «единого профилактического пространства (среды)» города как совокупности «физической, социальной и смысловой сред, которое своими ресурсами (природными, материальными, социокультурными и др.) создает возможности для индивидов и социальных групп сохранять и укреплять свое здоровье».

В противовес этому современная урбанизированная среда генерирует целый комплекс неблагоприятных факторов, существенно влияющих на здоровье человека. Основными отрицательными признаками урбанизированного города являются шумовые и вибрационные нагрузки, электромагнитные, волновые и химические загрязнения. Характерными чертами городского образа жизни становятся гиподинамия, повышенные нервные нагрузки, транспортная усталость и ряд других, но более всего — загрязнение окружающей среды⁵.

⁴ Пособие по оценке воздействия на окружающую среду (ОВОС) при разработке технико-экономических обоснований (расчетов) инвестиций и проектов строительства народно-хозяйственных объектов и комплексов. М., 1992. 77 с.

⁵ World Health Organization. Healthy Cities: Promoting Health through Urban Planning / WHO Regional Office for Europe. Copenhagen: WHO Regional Office for Europe, 2021. 128 p.

Одна из острых и малоизученных проблем городской среды — это электромагнитные излучения. Организм человека в большой степени подвержен регулярному действию переменного естественного электрического поля, поскольку жизнь современного человека протекает в условиях урбанизированной среды, энергообеспечение которой осуществляется электрическими токами промышленной частоты. Существующие предельно допустимые уровни переменного естественного электрического поля не учитывают в полной мере эффекты хронического действия полей на организм человека.

Существующая ИЗГ-методика позволяет вычислить интегральный индекс здоровья города (ИЗГ — от англ. UHI — urban health index). Этот индекс разработан на основе ряда документов и консультаций, проведенных по поручению центра ВОЗ по здоровью в городах, в Кобе (Япония). Рубрики представляют собой социальные, экологические, географические факторы, которые напрямую влияют на здоровье (их еще называют детерминантами здоровья)⁶.

Для последующего решения проблематики, указанной в статье, автором вводится определение «первая линия моря» (рис. 5). Это территория, обладающая характерными особенностями в максимально функциональной полосе 500—700 м от моря, зона центра притяжения туристического потока, ядро в формировании градостроительного образа приморского курортного города.



Рис. 5. Первая линия моря (схема автора статьи)

Территория включает зону пляжа, территорию морского побережья, предназначенную для массового отдыха и купания людей, а также зону сопряжения с общими пешеходными потоками города — набережная зона, коммуникативно-общественная, включая ресторацию, объекты культуры и спорта, гостиницы и апартаменты. Рассматриваемая территория включает в себя акваторию пляжа, зону отдыха с площадками для принятия солнечных

⁶ WHO Regional Office for Europe. Urban Design and Health: A Toolkit for Cities / World Health Organization. Copenhagen: WHO, 2023. 84 p.

ванн, спортивную зону, детский сектор, зону обслуживания, пешеходные дорожки и коммуникации, а также зону озеленения. Сюда направлен основной объем целевой аудитории туристов и, следовательно, инвестиций и экономического потенциала (Горохов, Расторгуев, 1994). Наиболее эффективно сегодня проявляет себя модель государственно-частного партнерства (ГЧП) в решении рекреационных проектов, которые дают долгий экономический эффект. Это один из механизмов для стимулирования инвестиционной деятельности в регионах, касающейся долгосрочных проектов. По результатам оценки динамики реализации ГЧП «Краснодарский край» попало в рейтинг из 10 субъектов РФ (рис. 6).

Место (2024)	Субъект Российской Федерации	Оценка динамики, баллы	Объем инвестиций по проектам ГЧП, млн руб.	
			Планируемый	Приведенный
1	г. Санкт-Петербург	100,0	253 993	133 095
2	Самарская область	87,0	156 855	115 792
3	г. Москва	73,3	534 214	97 575
4	Нижегородская область	47,7	204 584	63 450
5	Карачаево-Черкесская Республика	13,7	35 476	18 196
6	Ленинградская область	13,2	62 106	17 587
7	Республика Бурятия	9,9	46 280	13 228
8	Краснодарский край	9,8	44 005	13 058
9	Ростовская область	9,2	16 162	12 291
10	Республика Карелия	7,6	33 666	10 061

Рис. 6. Рейтинг субъектов Российской Федерации по уровню развития государственно-частного партнерства за 2024 г.⁷

Курортные приморские территории Черноморского побережья наиболее эффективно используются при грамотном градостроительно-планировочном подходе, функциональном зонировании и архитектурном наполнении. В курортном городе должны быть запущены основные экономические механизмы через градостроительные принципы, способствующие развитию города. Градостроительные принципы должны закладываться на этапе проектирования мастер-планов и КРТ, учитывая особую значимость выделенных ценных территорий, таких как первая линия моря.

Важно сохранить баланс урбанизации и присутствия человека с ценнейшими экологическими и природными факторами. Чтобы достичь «золотого стандарта», формируется архитектурно-пространственная модель планомерного развития приморских территорий, представляющая собой функциональ-

⁷ Рейтинг субъектов Российской Федерации по уровню развития государственно-частного партнерства за 2024 год. URL: https://www.economy.gov.ru/material/file/c35da2a561ed12ff8b27199065ea5ef3/rejting_subektov_rf_po_gchp_zh_2024_god.pdf (дата обращения: 10.12.2025).

ный каркас, включающий пляжные зоны и весь остальной комплекс приморской территории. Проводится анализ особенностей создания такой среды, ориентированной на восстановление и отдых (Гутнов, 1984).

Организационные подходы и отличительные характеристики модели демонстрируются на базе зарубежных и российских черноморских курортов. Вырабатываются основные архитектурно-планировочные подходы к работе с приморскими рекреационными территориям Черноморского побережья. За основу берутся основные градостроительные принципы:

- учитывать влияние архитектуры на здоровье человека при проектировании зданий и градостроительном планировании;
- формировать многофункциональную, сложную, ритмичную архитектурно-планировочную среду, сомаштабную человеку, с выразительными гармоничными особенностями, стимулирующими умственную деятельность и снижающими уровень стресса;
- включать элементы естественной среды в архитектурные контуры зданий и планировку улиц для снижения негативного воздействия городской жизни на психоневрологическое состояние человека;
- соблюдать принцип малоэтажной застройки как научно-обоснованный (с медицинской точки зрения) фактор создания комфортной среды для человека;
- применять принцип сомасштабности в планировочных решениях рекреационных зон, обеспечивая соответствие пространства антропометрическим и психологическим потребностям человека (Малоян, 2019; Перцик, 2023).

Таким образом, можно сделать вывод, что сомасштабная, малоэтажная застройка с интеграцией природы улучшает качество среды и положительно влияет на здоровье. Городские пространства курортного города при планировании распределения функций должны ориентироваться на целевых пользователей (рекреантов) и местное население, распределяться по уровням сред на рекреационные, общегородские и смешанные. Общие подходы к современному планированию и пространственной организации прибрежных курортных зон должны учитывать основные градостроительные принципы, характерные для городов-курортов:

- сомасштабность, малоэтажность;
- интеграцию с природой;
- планировочное совмещение и разделение курортных и рекреационных функций;
- функциональное полосное деление курорта;
- распределение функциональных сред приморской полосы под целевых пользователей.

Предложенная модель может быть использована при разработке градостроительных регламентов для курортных городов Черноморского побережья, мастер-планов и КРТ.

Функции города-курорта и возникающие пространственные деформации

Любой город-курорт — это населенный пункт, соединяющий в себе две трудно совместимые части: городское поселение с его проблемами и интересами и курортную зону с ее задачами и зависимостью успешного функцио-

нирования от целого ряда внешних условий. Такой город должен совмещать в себе комплекс функций, каждая из которых предъявляет особые требования к пространству:

- рекреационная функция (пляжи, парки, набережные) требует максимальной доступности и эстетичности, предполагает высокую проходимость (Куничев, 1975);

- жилая (кварталы постоянного проживания) требует тишины, качественной инфраструктуры (школы, поликлиники и др.) (Ионов, 1974), а также, как отмечают В. В. Сидорова и А. В. Малюгин в анализе рекреационных территорий Ялты, продуманной конфигурации пешеходных маршрутов для разных групп горожан — пенсионеров, матерей с детьми, велосипедистов, молодых пар и маломобильных групп населения (Сидорова, Малюгин, 2025);

- общественно-деловая (отели, рестораны, торговые центры) требует концентрации у ключевых точек притяжения;

- транспортная (дороги, парковки) — достаточной пропускной способности и продуманности маршрутов;

- природно-экологическая (лесопарки, водоохранные зоны) — защиты от антропогенной нагрузки⁸.

Конфликт функций, где, с одной стороны, необходимо соблюдать потребности и интересы местных жителей, а с другой, — потребности и интересы курорта, порождает явные пространственные деформации:

- сезонная диспропорция (летом инфраструктура работает на износ, а зимой простаивает);

- конфликт туристов и местных за использование рекреационных территорий;

- доминирование коммерции (в том числе недобросовестных форматов, о которых писала в своей работе П. А. Берова, когда в силу отсутствия СП по проектированию санаториев гостиницы, проектируемые по стандартам отелей, переквалифицируются в санатории ради получения налоговых преференций) (Берова, 2024);

- ухудшение экологической ситуации (вырубки в пользу строительства под коммерцию, загрязнение вод стоками);

- инфраструктурный коллапс (транспортные сети, системы ЖКУ не справляются в пиковые нагрузки в сезон).

Подходы к обустройству городской среды на курорте (мировая практика)

Перечисленные проблемы препятствуют устойчивому развитию курортной среды в городах Черноморского побережья. В мировой практике существует несколько вариантов подходов к обустройству городской среды на курорте. Среди них:

- функциональное зонирование, предполагающее разделение территории на отдельные зоны в зависимости от их назначения: жилые, рекреационные, общественно-деловые, транспортные, промышленные и др.⁹ Такое зони-

⁸ Инструкция по планировке и застройке курортов и зон отдыха: ВСН 23-75. М.: Стройиздат, 1976. 41 с.

⁹ Рекомендации по проектированию климатолечебных сооружений для санаторных комплексов. М.: Стройиздат, 1976. 64 с.

рование помогает создать гармоничное пространство, где каждая зона выполняет свою роль, не мешая другим (Куничев, 1975);

– создание курортных кластеров и агломераций, объединяющих несколько населенных пунктов и территорий в единую туристическую зону, что, в свою очередь, усиливает их привлекательность и обеспечивает устойчивое развитие пространства (Янковский, 2010);

– интеграция с природой с акцентированием планировочных приемов на экологичность среды — подход с минимальным вмешательством в природу либо восстанавливающий ее, предполагающий использование экологически чистых технологий (солнечных панелей, систем водоочистки) и сохраняющий биоразнообразие (Лебедева, Тутова, 2025: 278). Так, в Сеуле в 2003 г. приняли решение восстановить ручей, который в середине XX в. был засыпан бетоном и над которым построена автомагистраль. Бетонное покрытие и эстакаду снесли, русло очистили, и восстановили естественный поток воды. Вдоль берегов высадили местные виды растительности. В результате удалось добиться улучшения качества воздуха, снижения температуры в центре города благодаря эффекту «зеленой артерии»¹⁰ и создать притягательное пространство для туристов и местных жителей (Лобанов, 1982).

Пример российской практики: центральная набережная города-курорта Сочи

В российской практике также существует пример, успешно совмещающий в себе развитие городской и рекреационной сред. Это центральная набережная города-курорта Сочи.

На сегодняшний день набережная функционирует круглогодично, при наличии постоянного потока посетителей и туристического интереса. Пляжные зоны зимой адаптируются в места отдыха и развлечений¹¹. Разрабатываются новые подходы к сезонному многосценарному благоустройству, поэтапно реагирующему на актуальные функции. Постоянные сменяются на временные и циклические. В числе успешных решений, реализованных и запланированных в городе:

1. Сезонные сценарии использования. В период с июня по сентябрь основная функция набережной — отдых и туризм. Создаются временные объекты: пляжные клубы, шезлонги, пункты проката инвентаря. Пиковая нагрузка достигает 50 тыс. посетителей в день на 1 км набережной. В период с ноября по март функция смещается к повседневному использованию местными жителями, пляжи превращаются в зоны тихого отдыха (см. рис. 5).

2. Гибкие планировочные решения. Для адаптации к сезонности применяют:

– модульное благоустройство (съемные перголы и навесы, мобильные павильоны);

¹⁰ Рекомендации по проектированию бальнеологических комплексов в условиях реконструкции сложившихся курортов / ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий. М.: Стройиздат, 1977. 49 с.

¹¹ Инструкция по планировке и застройке курортов и зон отдыха: ВСН 23-75. М.: Стройиздат, 1976. 41 с.

– многоуровневость пространства: верхний ярус набережной (30 м над уровнем моря) используется круглогодично как прогулочная зона, а нижний трансформируется под запросы сезона (рис. 7).

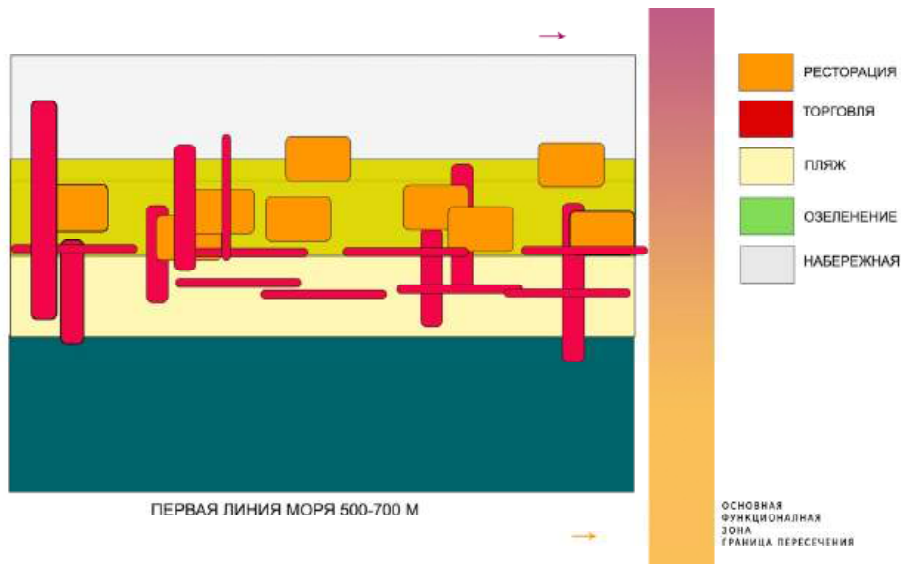


Рис. 7. Функциональное зонирование первой линии моря (схема автора статьи)

3. Сценарное освещение. Летом — цветные проекции, подсветка фонтанов, а зимой — теплое рассеянное освещение, акценты на арт-объектах¹².

Мероприятия по развитию прибрежных территорий города Сочи отражены в «Стратегии социально-экономического развития муниципального образования город-курорт Сочи Краснодарского края на период до 2035 года», а именно в подразделе 3.7 «Долгосрочный план по развитию Сочинской агломерации» (Шарафутдинов, Онищенко, 2024а, 2024б). В нем указано 11 комплексных мероприятий, касающихся различных направлений развития, в том числе прибрежной инфраструктуры.

Заключение

Итак, город-курорт представляет собой сложную многофункциональную систему, в которой важно соблюдать баланс между потребностями временных гостей (с учетом сезонных колебаний численности) и постоянных жителей, экономическими вызовами для обеспечения устойчивости города и экологическими требованиями.

В ходе анализа перечисленных научных работ выделены ключевые вызовы, требующие градостроительного регулирования в городах-курортах:

1. Сезонные диспропорции — перегрузка инфраструктуры летом и ее недоиспользование зимой.

¹² Захарова Н. Предварительную концепцию благоустройства Приморской набережной обсудило архитектурное сообщество // Arch-Sochi.ru. URL: <https://arch-sochi.ru/2024/05/predvaritelnuyu-koncepcziyu-blagoustrojstva-primorskoj-naberezhnoj-obsudilo-arhitekturnoe-soobshhetvo/> (дата обращения: 15.12.2025).

2. Конфликт пользователей — конкуренция местных жителей и туристов за общественные пространства.

3. Экологическая нагрузка — загрязнение водоемов, накопление отходов, фрагментация зеленых зон.

4. Доминирование коммерции — вытеснение социальных объектов (школ, поликлиник) в пользу туристической инфраструктуры в прибрежной полосе.

5. Утрата идентичности — хаотичная и высотная застройка, разрушающая исторический облик и природный каркас.

Опираясь на успешные примеры и мировой опыт решения перечисленных вызовов, мы можем сформулировать ключевые принципы бережного и планомерного развития города-курорта:

1. Сезонная адаптивность пространств (съёмные конструкции, трансформируемые пляжи, многоуровневое зонирование с организацией ярусов для сезонного и круглогодичного использования).

2. Функциональное разнообразие (сбалансированное распределение территорий под рекреацию и социальные нужды, обязательный резерв участков под создание объектов социальной значимости, интеграция бизнес-объектов в окружающий ландшафт).

3. Экологическая устойчивость (соблюдение и сохранность зелено-голубого каркаса, внедрение экологических технологий для очистки воды, озеленение с использованием местных видов флоры, озеленение территорий жилых районов не менее чем до 20 м² на человека) (Спирин, 2025: 255).

4. Транспортная оптимизация (выстраивание комплексной системы, учитывающей сезонную динамику пассажиропотока, потребности разных групп пользователей, в том числе маломобильных, развитие общественного транспорта и внедрение цифровизации для управления потоками).

5. Культурно-историческая преемственность (развитие туризма, связанного с местной культурой, сохранение исторических кварталов без превращения их в декорации для туристов) (Легостаев, 1981).

Перечисленные градостроительные принципы формируют основу для устойчивого и бережного развития города-курорта Черноморского региона, способствуя гармоничному сосуществованию рекреационной среды и ключевых общегородских функций. При этом учитываются особенности миграционной нагрузки, проявляющиеся в выраженном сезонном притоке и оттоке населения.

Город-курорт — это сложная система, где градостроительные функции тесно переплетаются. И он будет всецело выполнять свои функции на благо постоянных и временных жителей, если рекреационная среда будет усиливать городскую инфраструктуру, а не идти ей наперекор, и городская инфраструктура, в свою очередь, будет обеспечивать комфорт не только для местных, но и для туристов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Баранова О. Ю., Бабаков С. А., Гутников В. А. Градостроительные и нормативно-правовые основы планирования объектов городской рекреации // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2024. № 3. С. 27—31.

Берова П. А. Нормативное регулирование санаторно-курортного строительства в архитектуре СССР и современной России // Наука, образование и экспериментальное проектирование. Труды МАРХИ: сб. науч. ст. М.: МАРХИ, 2024. С. 440—443.

Гварлиани Т. Е., Корнейчук И. А. Особенности процессов проектирования при туристско-рекреационном зонировании в городе-курорте Сочи // Экономика. Бизнес. Банки. 2025. № 2. С. 39—51.

Горохов В. А., Расторгуев О. С. Инженерное благоустройство городских территорий и населенных мест: учеб. для вузов. М.: Стройиздат, 1994. 456 с.

Гутнов А. Э. Эволюция градостроительства. М.: Стройиздат, 1984. 256 с.

Жиранде Г. Устойчивые города // Зодчество мира. 1999. № 2. С. 23—28.

Ионов И. И. Рациональное использование территорий при размещении санаторных учреждений // Создание крупных комплексов курортов, мест отдыха и туризма: сб. науч. тр. М., 1974. № 2. С. 15—24.

Ищенко Н. Н. Формирование системы многоцелевых маршрутов перемещения в структуре города-курорта Геленджик // Современные исследования. Прикладной аспект: материалы Междунар. науч.-практ. конф. (Москва, 2025). М., 2025. С. 189—194.

Калашикова Д. В., Аксёнова Е. Г. Устойчивое развитие территории муниципального образования городской округ город-курорт Сочи // Строительство и архитектура: материалы Междунар. науч.-практ. конф. факультета промышленного и гражданского строительства (Ростов-на-Дону, 2025). Ростов н/Д, 2025. С. 553—555.

Куничев Л. А. Лечитесь морем. Краснодар: Краснодар. кн. изд-во, 1975. 56 с.

Лебедева Е. Н., Тутова Е. В. Ревитализация заброшенных территорий: модель успешного девелопмента на примере выбранных городов // Естественно-гуманитарные исследования. 2025. № 2 (58). С. 277—280.

Легостаев А. В. Тенденции развития общекурортных лечебных заведений // Проблемы развития архитектуры курортно-туристских зданий и комплексов: сб. науч. тр. М., 1981. С. 48—55.

Лобанов Ю. Н. Отдых и архитектура. Будущее и настоящее. Л.: Стройиздат, 1982. 200 с.

Малоян М. М. Градостроительство: устойчивое развитие территорий. М.: АСВ, 2019. 192 с.

Монтгомери Ч. Счастливый город. Как городское планирование меняет нашу жизнь / пер. с англ. М. А. Красновской. М.: Альпина Паблишер, 2014. 304 с.

Перцик Е. Н. Градостроительство: учеб. для вузов. М.: Юрайт, 2023. 560 с.

Поморов С. Б. Отдых и туризм в горах и предгорьях Алтая. Архитектурно-градостроительная организация объектов рекреации. Барнаул, 2008.

Потаев Г. А. Философия и эстетика формирования городской среды: учеб. пособие для бакалавриата. М.: ИНФРА-М, 2025. 333 с.

Сидорова В. В., Малюгин А. В. Организация доступной среды прибрежных рекреационных территорий в г. Ялта // Строительство и техногенная безопасность. 2025. № 36 (88). С. 6—15.

Спирин П. П. Формирование модели устойчивого градостроительного развития городской агломерации города-курорта Сочи (Генеральный план до 2044 года) // Architecture and Modern Information Technologies. 2025. № 2 (71). С. 249—271.

Шагимуратова А. А. Градостроительное планирование развития территорий: учебно-методическое пособие / Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, кафедра градостроительства. М.: Изд-во МИСИ-МГСУ, 2024. 333 с.

Шарафутдинов В. Н., Онищенко Е. В. Ключевые стратегические новации в проектных решениях новой стратегии развития Сочи на период до 2035 г. // Социально-экономическое пространство регионов. 2024а. № 3. С. 194—206.

Шарафутдинов В. Н., Онищенко Е. В. Основные проблемы и риски стратегирования сочинской курортной агломерации на период до 2035 года // Социально-экономическое пространство регионов. 2024б. № 2. С. 120—136.

Янковский В. Город-курорт как объект управления: история и современность // Современный Кавказ: журнал. 2010. Вып. 11. С. 34—40. URL: <https://temnyjles.narod.ru/Gorod.htm> (дата обращения: 13.12.2025).

Research Article

Taisiya D. Bychkova✉

Postgraduate Student of Urban Planning Department, Moscow Architectural Institute (State Academy). 11/2, Rozhdestvenka st., Moscow, 107031, Russia;
e-mail: taisiy.volf@mail.ru

URBAN DEVELOPMENT ANALYSIS OF RECREATIONAL AND PERMANENT ENVIRONMENT INTERACTION IN A RESORT CITY CONTEXT

Abstract

The article is devoted to the analysis of problems arising at the junction of urbanized urban environment and recreational areas in resort towns and devoted to the problem of the formation of architectural and planning approaches to the spatial organization of recreational and beach areas of seaside resort towns. The article proposes a system of architectural and planning principles for organizing coastal recreational zones in resort cities, based on the allocation of the coastal strip as a key area for attracting tourists and harmoniously combining the urban and resort spatial environments. The author introduces the definition of “first line of the sea” (a territory with characteristic features in the maximum functional band of 500—700 m from the sea). The area of the center of attraction of the tourist flow is the core in the formation of the urban image of the resort part of the city. The basic urban planning functions were structured and compared with unique recreational forms of environments, which made it possible to identify signs of spatial and functional imbalance. The article proposes a systematic approach to the organization of urban space based on a set of architectural and planning principles. The main goal of this approach is to achieve balanced urban development and create an optimal urban environment for various groups of the population, taking into account effective and urban planning.

Key words: urban planning principles, architectural and planning approach, coastal zone, seaside areas, beach zone, recreation, resorts, environmental factors of recreation, Black Sea resorts.

For citation: Bychkova T. D. (2026) Urban development analysis of recreational and permanent environment interaction in a resort city context. *Sotsiologiya Goroda* [Urban Sociology], no. 1, pp. 47—64 (in Russian). DOI: 10.35211/19943520_2026_1_47

REFERENCES

Baranova O. Yu., Babakov S. A., Gutnikov V. A. (2024) Urban planning and regulatory legal foundations for designing urban recreation facilities. *Akademicheskij vestnik UralNIIProyekt RAASN* [Academic bulletin UralNIIProyekt RAASN], no. 3, pp. 27—31 (in Russian).

Berova P. A. (2024) Normative regulation of sanatorium-and-resort construction in the architecture of the USSR and modern Russia. *Nauka, obrazovanie i eksperimental'noe proektirovanie*.

Trudy MARHI [Science, Education and Experimental Design. Proceedings of MARHI]. Moscow: MARHI, pp. 440—443 (in Russian).

Gvarliani T. E., Korneichuk I. A. (2025) Features of Design Processes in Tourist and Recreational Zoning in the Resort City of Sochi. *Ekonomika, Biznes, Banki* [Economy. Business. Banks], no. 2, pp. 39—51 (in Russian).

Gorokhov V. A., Rastorguev O. S. (1994) *Inzhenernoe blagoustroistvo gorodskikh territorii i naselennykh mest* [Engineering Improvement of Urban Territories and Settlements]. Moscow: Stroizdat. 456 p. (in Russian).

Gutnov A. E. (1984) *Evolutsiya gradostroitel'stva* [Evolution of Urban Planning]. Moscow: Stroizdat. 256 p. (in Russian).

Zhiarde G. (1999) Sustainable Cities. *Zodchestvo mira* [Architecture of the World], no. 2, pp. 23—28 (in Russian).

Ionov I. I. (1974) Rational use of territories for the placement of sanatorium institutions. In: *Sozdanie krupnykh kompleksov kurortov, mest otdyha i turizma* [Creation of large complexes of resorts, places of recreation and tourism], no. 2, pp. 15—24 (in Russian).

Ishchenko N. N. (2025) Formation of a System of Multi-Purpose Movement Routes in the Structure of the Resort City of Gelendzhik. *Sovremennye issledovaniya. Prikladnoi aspekt* [Modern Research. Applied Aspect: Proceedings of the International Sci. and Pract. Conf.]. Moscow. Pp. 189—194 (in Russian).

Kalashnikova D. V., Aksyonova E. G. (2025) Sustainable Development of the Territory of the Municipal Formation Urban District City-Resort Sochi. *Stroitel'stvo i arkhitektura* [Construction and Architecture: Proceedings of the Int. Sci. and Prac. Conf. of the Faculty of Industrial and Civil Engineering]. Rostov-on-Don. Pp. 553—555 (in Russian).

Kunichev L. A. (1975) *Lechites' morem* [Treat yourself with the sea]. Krasnodar: Krasnodarskoe knizhnoe izdatel'stvo. 56 p. (in Russian).

Lebedeva E. N., Tutova E. V. (2025) Revitalization of Abandoned Territories: A Model of Successful Development Based on Selected Cities. *Estestvenno-gumanitarnye issledovaniya* [Natural and Humanitarian Research], no. 2, pp. 277—280 (in Russian).

Legostaev A. B. (1981) Trends in the development of general resort medical institutions. *Problemy razvitiya arkhitektury kurortno-turistskikh zdaniy i kompleksov* [Problems of development of the architecture of resort and tourist buildings and complexes]. Moscow, pp. 48—55 (in Russian).

Lobanov Yu. N. (1982) *Otdykh i arkhitektura. Budushchee i nastoyashchee* [Recreation and Architecture: Future and Present]. Leningrad: Stroizdat. 200 p. (in Russian).

Maloyan M. M. (2019) *Gradostroitel'stvo: ustoychivoe razvitiye territorii* [Urban Planning: Sustainable Development of Territories]. Moscow: ASV.

Montgomery Ch. (2013) *Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design*. New York: Farrar, Straus and Giroux. 358 p.

Pertsik E. N. (2023) *Gradostroitel'stvo* [Urban Planning]. Moscow: Yurait. 560 p. (in Russian).

Pomorov S. B. (2008) *Otdykh i turizm v gorakh i predgor'yakh Altaya. Arkhitekturno-gradostroitel'naya organizatsiya ob'ektov rekreatsii* [Recreation and Tourism in the Altai Mountains and Foothills. Architectural and Urban Planning Organization of Recreation Facilities]. Barnaul (in Russian).

Potaev G. A. (2025) *Filosofiya i estetika formirovaniya gorodskoy sredy* [Philosophy and Aesthetics of Urban Environment Formation: textbook for bachelor's degree programmes]. Moscow: INFRA-M. 333 p. (in Russian).

Sidorova V. V., Malyugin A. V. (2025) Organization of accessible environment for coastal recreational areas in Yalta. *Stroitel'stvo i tekhnogennaya bezopasnost'* [Construction and Technogenic Safety], no. 36, pp. 6—15 (in Russian).

Градостроительный анализ взаимодействия рекреационных и постоянных сред города-курорта

Spirin P. P. (2025) Developing a model for sustainable urban development of the Sochi resort city agglomeration (Master plan up to 2044). *Architecture and Modern Information Technologies*. no. 2, pp. 249—271 (in Russian).

Shagimuratova A. A. (2024) *Gradostroitel'noe planirovanie razvitiya territorii* [Urban Planning of Territorial Development: educational and methodical manual]. Moscow: MISI-MGSU Publishing House. 333 p. (in Russian).

Sharafutdinov V. N., Onishchenko E. V. (2024a) Key Strategic Innovations in Design Solutions for the New Development Strategy of Sochi Until 2035. *Sotsial'no-ekonomicheskoe prostranstvo regionov* [Socio-Economic Space of Regions], no. 3, pp. 194—206 (in Russian).

Sharafutdinov V. N., Onishchenko E. V. (2024b) Key Problems and Risks of Strategic Planning for the Sochi Resort Agglomeration Until 2035. *Sotsial'no-ekonomicheskoe prostranstvo regionov* [Socio-Economic Space of Regions], no. 2, pp. 120—136 (in Russian).

Yankovskiy V. (2010) Resort city as an object of management: history and modernity. *Sovremenniy Kavkaz: zhurnal* [Sovremenniy Kavkaz (Modern Caucasus): Journal], no. 11, pp. 34—40. URL: <https://temnyjles.narod.ru/Gorod.htm> (accessed: 13.12.2025).

Поступила в редакцию 15.12.2025

Received 15.12.2025

Принята в печать 14.02.2026

Accepted for publication 14.02.2026