УДК 711.455:712.5

Л. О. Ткач[1]
В.В. Ковальчук[2]
В.П. Ковальський[2]

АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЗАМІСЬКОГО ВІДПОЧИНКОВОГО КОМПЛЕКСУ З ІНТЕГРАЦІЄЮ ПРИРОДНОЇ ВОДОЙМИ

[1] ВСП Вінницький фаховий коледж будівництва, архітектури та дизайну КНУБА
[2]Вінницький національний технічний університет

Анотація

Розглянуто архітектурно-планувальні засади формування заміського відпочинкового комплексу зі ставком, облаштування якого перебуває на початковому етапі. На основі аналізу наукових джерел і нормативних вимог запропоновано функціональне зонування території з котеджами, рестораном, СПА, риболовними альтанками та будинком адміністрації. Визначено принципи збереження берегового простору, розмежування потоків, безбар'єрності й поетапної реалізації. Обґрунтовано доцільність візуальної інтеграції водойми без суцільного освоєння її берегів. Результати мають характер передпроєктних рекомендацій і потребують уточнення за матеріалами інженерних вишукувань.

Ключові слова: заміський відпочинковий комплекс, ставок, функціональне зонування, ландшафт, береговий простір, безбар'єрність.

Abstract

The paper examines architectural and spatial planning principles for a countryside recreation complex with a pond whose excavation is only partially completed. Based on academic literature and regulatory requirements, a conceptual zoning approach is proposed for cottages, a restaurant, a spa, fishing gazebos and an administration building. The study identifies principles for shoreline protection, separation of visitor and service flows, accessibility and phased implementation. Visual integration of the water body is recommended while avoiding continuous shoreline development. The findings are preliminary design recommendations and require site-specific engineering surveys. The natural origin of the water body is not assumed and must be established before further design.

Keywords: countryside recreation complex, pond, functional zoning, landscape, shoreline, accessibility.

Вступ

Заміський відпочинковий комплекс біля водойми поєднує тимчасове проживання, харчування, оздоровлення та дозвілля у відкритому просторі. Його архітектурна якість залежить від узгодження цих функцій із водним режимом і ландшафтом. У дослідженні M. White та співавторів присутність води у зображеннях середовища пов'язувалася з вищими оцінками привабливості та сприйнятої відновлювальності [1]. Огляд S. Völker і T. Kistemann також висвітлює рекреаційне значення внутрішніх поверхневих вод [2]. Ці результати пояснюють увагу до водних просторів, але не доводять оздоровчої ефективності конкретного комплексу.

Вихідною передумовою роботи є задум комплексу, що включатиме котеджі, ресторан, СПА, риболовні альтанки та будинок адміністрації. Ставок частково викопаний, його формування не завершене. Термін «природна водойма» у назві окреслює тему інтеграції водного ландшафту; фактичне походження та правовий статус цього ставка потребують уточнення. Площу ділянки, місткість комплексу, глибину водойми й характеристики ґрунтів не встановлено, тому кількісні параметри забудови не призначаються.

Мета дослідження — визначити принципи архітектурно-планувальної організації майбутнього комплексу з урахуванням збереження водойми та сумісності рекреаційних функцій. Застосовано аналіз наукових публікацій, зіставлення нормативних вимог і функціонально-просторове моделювання. Робота є концептуальною; натурні вимірювання, гідрологічні розрахунки та оцінювання реалізованого об'єкта не проводилися.

Результати дослідження

Передпроєктний етап має починатися з перевірки цільового призначення землі, містобудівних обмежень та документів на водний об’єкт. Необхідні топографічне знімання, інженерно-геологічні й гідрологічні дослідження, обстеження рослинності та встановлення джерел живлення ставка. Частково виконані земляні роботи не підтверджують стійкості берегів або можливості подальшого поглиблення. Рішення щодо завершення водойми слід приймати після визначення водного балансу, сезонних коливань рівня та ризиків підтоплення.

Планувальну структуру запропоновано формувати як систему окремих функціональних осередків, пов’язаних пішохідними маршрутами. Водойма може бути композиційним орієнтиром, проте не повинна автоматично ставати геометричним центром забудови. Доцільно залишати відкриті видові коридори між будівлями та зберігати незабудовані ділянки берегового ландшафту. Загальні рішення щодо розміщення об’єктів і транспортного обслуговування необхідно узгоджувати з ДБН Б.2.2-12:2019 у чинній редакції [3].

Будинок адміністрації доцільно розташовувати біля головного входу, забезпечуючи зрозумілу орієнтацію відвідувачів, реєстрацію гостей і контроль доступу до житлової частини. У цій зоні варто передбачити місце короткочасної висадки пасажирів, інформаційний вузол та зв’язок із паркуванням. Службові приміщення і господарський двір потребують окремої організації, щоб щоденне обслуговування комплексу не перетинало основні прогулянкові простори.

Котеджі доцільно об’єднувати в невеликі групи з урахуванням рельєфу, інсоляції та приватності. Їхні входи мають бути пов’язані з доступною мережею доріжок, а тераси — орієнтовані на привабливі краєвиди без взаємного візуального дискомфорту. Безперервний ряд будиночків уздовж берега обмежував би сприйняття водного простору й можливості ландшафтного відновлення. Кількість котеджів і відстані між ними визначатимуться після уточнення місткості, протипожежних вимог та обмежень території.

Ресторан пропонується розглядати як громадський вузол із можливістю окремого відвідування без проходу через котеджну зону. Візуальний зв’язок залу або тераси зі ставком можна забезпечити з віддаленої від урізу води позиції. Постачання продуктів, вивезення відходів і робота кухонного обладнання потребують службового під’їзду та заходів обмеження шуму й запахів. Місця проведення подій доцільно відокремлювати від тихого відпочинку планувальними розривами, орієнтацією будівель і озелененням.

СПА слід розміщувати у спокійнішій частині комплексу зі зручним доступом для мешканців котеджів. Його зв’язок із водоймою може забезпечуватися панорамними видами та відкритими просторами відпочинку. Склад приміщень, наявність басейну, саун чи інших процедур визначатимуться завданням на проєктування. Передбачати прямий скид технологічних або побутових стоків у ставок неприпустимо; системи водопідготовки та водовідведення потребують самостійного інженерного рішення.

Риболовні альтанки доцільно пов’язувати з визначеними місцями доступу до води, залишаючи інші відрізки берега для збереження рослинності. Риболовні місця потрібно відокремити від транзитного пішохідного руху, щоб закидання снастей не створювало небезпеки. Можливість спорудження альтанок і настилів залежить від правового режиму території. Статті 88–89 Водного кодексу України встановлюють прибережні захисні смуги та обмеження господарської діяльності в них [4-7]. Рекреаційне призначення об’єкта саме по собі не означає дозволу на будівництво біля урізу води.

Межі водоохоронних обмежень слід встановити до закріплення місць розташування будівель. Без відомостей про характеристики ставка та прилеглої території неможливо обґрунтовано призначити конкретний відступ від берега. У концепції необхідно резервувати простір для охорони водного об’єкта, експлуатаційного доступу й дозволеного загального водокористування. Озеленення не замінює дотримання правового режиму прибережної території, а легкість або збірність конструкції не скасовує встановлених обмежень.

Транспортну схему доцільно будувати з переважним розміщенням паркування біля в’їзду та обмеженням повсякденного автомобільного руху всередині рекреаційної території. Водночас слід забезпечити доступ пожежної, аварійної техніки й обслуговування будівель. Основні пішохідні зв’язки мають сполучати адміністрацію, котеджі, ресторан і СПА, не проходячи через господарські

майданчики. Кільцевий маршрут навколо ставка можливий лише там, де це дозволяють стан берегів і природоохоронні обмеження.

Безбар'єрність необхідно закладати у загальну схему руху, а не додавати після визначення забудови. Від місця висадки пасажирів потрібні безперервні доступні маршрути до основних громадських функцій і передбачених доступних засобів розміщення. Покриття, ухили, місця відпочинку, навігація та санітарні приміщення мають відповідати ДБН В.2.2-40:2018 зі змінами [8-12]. Для сприйняття водойми варто передбачити доступний оглядовий простір; спуск до води допустимий лише за належних умов безпеки.

Ландшафтно-інженерні рішення мають запобігати надходженню забрудненого поверхневого стоку зі стоянок і господарських зон у ставок. Водовідведення, локальне очищення та можливість інфільтрації визначаються за результатами вишукувань. Пріоритетними є збереження наявної життєздатної рослинності, добір місцевих видів і захист ґрунтів від ерозії. Суцільне бетонування берега не слід приймати як вихідне рішення; спосіб укріплення необхідно обирати за умовами стійкості та характером навантажень.

Етапність реалізації запропоновано пов'язувати з готовністю інженерної інфраструктури. Спочатку необхідно уточнити документацію, завершити дослідження водойми й визначити допустимі зони освоєння; далі — забезпечити під'їзди, мережі та безпечну експлуатацію першої черги. Розвиток котеджів, ресторану та СПА може здійснюватися окремими чергами без порушення цілісності маршрутів. Земляні роботи біля ставка мають бути відокремлені від території перебування гостей.

Для порівняння подальших варіантів генерального плану доцільно оцінювати збереження незабудованих берегових ділянок, кількість конфліктів між службовими й гостьовими потоками, безперервність доступних маршрутів та можливість автономної роботи черг. Такі критерії дозволять аргументовано обирати рішення після отримання вихідних даних. Запропонована модель встановлює взаємозв'язки функцій, але не замінює генерального плану, інженерних розрахунків і необхідних погоджень.

Висновки

Архітектурно-планувальне формування заміського відпочинкового комплексу зі ставком доцільно ґрунтувати на поєднанні ландшафтної композиції, функціонального розмежування та охорони водного середовища. Запропоновано організацію котеджної, ресторанної, СПА, риболовної й адміністративної складових через систему пішохідних зв'язків із відокремленням господарського обслуговування. Візуальний зв'язок із водою може поєднуватися зі збереженням незабудованого берега.

Для об'єкта з частково викопаним ставком першочерговими є встановлення походження і правового статусу водойми, дослідження водного режиму та визначення обмежень забудови. Практичне значення роботи полягає у формуванні передпроєктних рекомендацій і критеріїв порівняння планувальних варіантів. Місткість, геометрія водойми, техніко-економічні показники та черговість будівництва підлягають уточненню після отримання вихідних даних.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. White M., Smith A., Humphryes K., Pahl S., Snelling D., Depledge M. Blue space: The importance of water for preference, affect, and restorativeness ratings of natural and built scenes. Journal of Environmental Psychology. 2010. Vol. 30, No. 4. P. 482–493. DOI: https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2010.04.004.

2. Völker S., Kistemann T. The impact of blue space on human health and well-being – Salutogenetic health effects of inland surface waters: A review. International Journal of Hygiene and Environmental Health. 2011. Vol. 214, No. 6. P. 449–460. DOI: https://doi.org/10.1016/j.ijheh.2011.05.001.

3. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Зі змінами. Офіційна картка ЄДЕССБ. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3874277768581612585?doc_type=2R (дата звернення: 18.10.2026).

4. Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР. Ст. 88–89. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр#Text (дата звернення: 18.10.2026).

5. Очеретний В. П., Ковальський В. П., Винник О. К., Ковальський О. В. Принципи озеленення пішохідних вулиць // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції «Молодь в науці: дослідження, проблеми, перспективи (МН-2025)», Вінниця, 15-16 червня 2025 р. URI:

https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/mn/mn2025/paper/view/25736

6. Ковальський В. П., Риндюк С. В., Нікітченко Т. В. Приклади вертикального урбанізму в світі // Матеріали Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції «Молодь в науці: дослідження, проблеми, перспективи (МН-2025)», Вінниця, 15-16 червня 2025 р. Електрон. текст. дані. 2025. URI: https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/mn/mn2025/paper/view/25705.

7. Рикало О. О., Ковальський В. П. Ревіталізація малих річок, як інструмент сталого розвитку міста Вінниця // Матеріали LIV Всеукраїнської науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 24-27 березня 2025 р. Електрон. текст. дані. 2025. URI: https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2025/paper/view/24358.

8. Kalafat, K., L. Vakhitova, and V. Drizhd. "Technical research and development." International Science Group. – Boston : Primedia eLaunch, 616 p. (2021).

9. ДБН В.2.2-40:2018. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. Зі змінами. Офіційна картка ЄДЕССБ. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/2845903765012219876?doc_type=2 (дата звернення: 18.10.2026).

10.Ковальський В. П. Фактори, що впливають на формування та розміщення садово-паркових об'єктів [Текст] / В. П. Ковальський, І. В. Вітюк // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. – 2016. – № 2. – С. 69-73.

11. Вітюк І. В. Критерії комплексної оцінки сучасного стану садово-паркових об'єктів на території міста Вінниці [Текст] / І. В. Вітюк, В. П. Ковальський // Materiály XIII Mezinárodní vědecko - praktická konference , «Dny vědy -2017», 22 -30 března 2017 г. - Praha : Publishing House «Education and Science», 2017. – Vol. 6 : Chemie a chemické technologie . Zemědělství . Matematika. - С. 45-48.

12. Вітюк І. В. Закономірності та особливості формування садово-паркових об'єктів. [Електронний ресурс] / В. П. Ковальський, І. В. Вітюк ; наук. кер. В. П. Ковальський // Матеріали XLVI науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 22-24 березня 2017 р. - Електрон. текст. дані. - 2017. - Режим доступу : https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2017/paper/view/2122.

Ткач Людмила Олексіївна —викладач спецдисциплін вищої категорії, ВСП Вінницький фаховий коледж будівництва, архітектури та дизайну КНУБА, e-mail: tla74v@gmail.com

Ковальчук Вероніка Вікторівна –студентка групи БМ-23б, факультет будівництва цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, Вінниця.

Ковальський Віктор Павлович — канд. техн. наук, доцент кафедри міського будівництва та архітектури, Вінницький національний технічний університет, email: kovalskiy@vntu.edul.ua

Tkach Liudmyla O. — is a senior category teacher of special disciplines, Vinnytsia Professional College of Construction, Architecture and Design of KNUCA, Vinnytsia email: tla74v@gmail.com

Kovalchuk Veronika V. – *student of BM-23b group, Faculty of Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia.*

Kovalskyi Viktor P. — Ph.D. in Engineering, Associate Professor in the Department of Urban Construction and Architecture, Vinnytsia National Technical University., email: kovalskiy@vntu.edul.ua