

# КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО ГОРОДА-КУРОРТА В ЧЕРНОГОРИИ НА ПРИМЕРЕ БУЛЯРИЦЫ

**Астанин Дмитрий Михайлович**

старший преподаватель кафедры дизайна архитектурной среды,  
ФГБОУ ВО «Череповецкий государственный университет»  
Россия, Череповец, e-mail: montenegro.astanin@mail.ru

**Дорофеева Екатерина Алексеевна**

студент кафедры дизайна архитектурной среды,  
Научный руководитель: ст. преп. Д.М. Астанин  
ФГБОУ ВО «Череповецкий государственный университет»,  
Россия, Череповец, e-mail: artyushova.cat@yandex.ru

УДК: 711.4  
ББК: 85.118

## Аннотация

*Распад Социалистической Федеративной Республики Югославия (СФРО), а затем и государственного союза Сербии и Черногории значительным образом повлиял на инвестиционный потенциал малоосвоенных курортно-рекреационных территорий. Если в странах Центральной и Западной Европы большая часть морских курортов достигла своего пикового развития, то восточное побережье Адриатики часто страдает от точечной застройки, отсутствия комплексного градостроительного планирования и, как следствие, имеются серьезные проблемы с привлечением крупных инвестиций.*

*В статье рассматривается градостроительная концепция развития курортного города с учетом влияния географических характеристик местности на примере поселка Булярица и одноименного пляжа в Будванской ривьере (Черногория).*

## Ключевые слова:

*архитектура морских курортов, рекреационные территории, комплексное градостроительное планирование*

## Современное состояние курортно-рекреационной отрасли

В настоящее время роскошные природные ресурсы Адриатического побережья Черногории используются методом стихийного роста точечной застройки, там, где удобно бизнесу размещать то или иное заведение. Строятся отели, реже – учреждения обслуживания. Уже сейчас очевидна перегрузка транспортной и инженерной инфраструктуры. Береговая линия загрязняется от интенсивной перегрузки. Это очевидно в Петроваце. Часть отдыхающих из Петроваца перемещается на пляж в Лучице. Однако природные и эстетические качества ландшафта побережья Черногории великолепны. Их можно сравнить с югом Франции, Италии, Испании. Это позволяет прогнозировать повышенный интерес к этому природному ресурсу и активный спрос не только местного населения, но и отдыхающих из других стран. Одновременно предлагается рассматривать активную культурную составляющую, т. е. строить крупные культурно-общественные комплексы. Кроме того, необходимо использовать курортологические ресурсы и для круглогодичного медицинского лечения с соответствующей инфраструктурой.

Исторически сложилось, что вдоль берега идет транспортная магистраль с севера на юг, есть связь с Подгорицей и соседними государствами. Эта сложившаяся транспортная инфраструктура, обслуживающая побережье и исторические города, стихийно застраивается отелями и другими элементами туристического обслуживания.

Вся курортная инфраструктура нуждается в расширении услуг, в строительстве современных курортно-рекреационных центров, в поиске площадок с большими ресурсами для формирования крупных центров международного уровня. Уже сегодняшнее уплотнение застройки обостряют проблему охраны природы, что ставит задачу формирования экологического каркаса побережья на первый план. Территориальная схема должна функционально подразделить отдельные фрагменты системы для их совместного и системного взаимодействия.

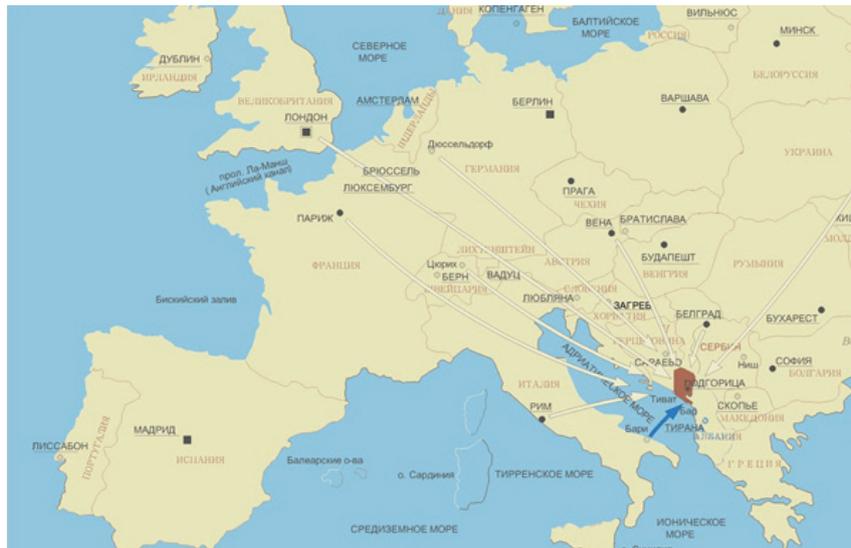


Рис. 1. Территориальная карта-схема. Транспортное сообщение с Черногорией



Рис. 2. Территориальная карта-схема курортно-рекреационного района



Рис. 3. Территориальная карта-схема. Петровац-Луцице-Булярица



Рис. 4. Булярица. Современное состояние

Концепция проекта предусматривает создание крупного круглогодичного многофункционального курортно-рекреационного центра в Булярице и встраивание его в общую рекреационную систему береговой линии Будва-Петровац-Булярица.

Появление курортно-рекреационного центра международного класса в Булярице повысит уровень всего курортно-рекреационного района, всего побережья Черногории, с развитием транспортной и инженерной инфраструктуры, и улучшением системы обслуживания. Концентрация отдыхающих в крупном курортно-рекреационном центре положительно скажется на концентрации капитала, на увеличение стоимости земли и комплексной застройке территории.

Учитывая принцип вертикальной зональности и панорамного восприятия застройки, задача проектирования территориальной схемы или генплана прибрежной зоны должна предусматривать размещение отелей и других строений в природном окружении с исключением диссоциирующих элементов. Они должны вписываться в среду, не разрушая природного окружения. Предполагается такое взаимодействие природных и градостроительных систем, которое по-

зволит органично выстраивать планировочные и композиционные схемы, дополняя природное великолепие. Кроме того, необходимо создание благоустроенных прибрежных и горных парков и озелененных пространств рекреационного типа.

Транспортная схема сложилась исторически с небольшими улучшениями, связанными с увеличением интенсивности движения. Однако в настоящее время она нуждается в реконструкции. Это увеличение количества полос движения, улучшение качества покрытия, строительство дублеров и развязок при крупных населенных пунктах, а также объездных магистралей и пешеходных переходов.

Необходимо выстраивать современную систему обслуживания автодорог: заправки, автосервисы и автовокзалы, прокат автомобилей.

В предполагаемом строительстве нового курортного города в Лучице и Булярице необходимо разработать устройство дублеров основной магистрали и развязок, используя превышение отметок существующего и тальвеги. Дублер от Булярицы уместно соединить с Петровацем.

### **Моделирование функционального зонирования**

Ресурс этой площадки очевиден: огромный, почти 3-километровый, пока незагруженный пляж, около 150 га относительно плоской территории для развития с выходом на межгосударственную магистраль, великолепное природное окружение. При существующем стихийном освоении эта территория может застроиться малоорганизованной структурой по уже существующему примеру в северо-западной части бухты. В связи с этим предлагается кардинальная мера: выстроить новый крупный курортно-рекреационный город международного класса с разноэтажными отелями-комплексами. По типу микрорайонных комплексов, с крупными зелеными бульварами, в том числе и по набережной, с хорошей транспортной доступностью, подземными автостоянками, с крупными игровыми и развлекательными комплектами, лечебно-медицинским центром, эффективными очистными сооружениями.

В транспортном отношении город будет подключен к государственной трассе двумя развязками с устройством дублеров, который будет связан с Лучицей и Петровацем. Предполагается устройство экологического каркаса города.

Функциональное зонирование города предусматривает обширную озелененную набережную, насыщенную общественным обслуживанием с зелеными клиньями внутри застройки.

Предусматривается торговая, коммунальная зона, зона для автосервиса, подземные парковки.

В городе, учитывая жаркое лето, необходимо интенсивное озеленение, игровые комплекты с активным обводнением, фонтанами.

В художественном образе возможно привлечь стилистику бывших исторических крепостей, традиционные и современные формы и материалы. На набережной организовывается пристань для водного и морского транспорта.

### **Моделирование экспозиции склонов**

Рельеф местности – один из источников формирования индивидуального образа города. Анализ соотношения низин и высот территории даст информацию об теневых и солнечных участках местности. Существует 6 основных типов визуальных пространств:

1. Замкнутое пространство – территория, визуально отделенная единой линией от других пространств (равнина в горном массиве).

2. Фланкированное – территория, которая зрительно частично раскрыта (резкий перепад высот).
3. Сквозное или коридорообразное – территория, визуально ограниченная шириной (расстоянием) между ограничивающими ее барьерами, значительно меньше ее длины (равнина между перелеском и холмом).
4. Одностороннее пространство – территория, обладающая барьером с одной стороны (из четырех) и широким раскрытием к окружению (перелесок между полями посева).
5. Диффузное пространство – территория без ясно очерченных границ.
6. Открытое – территория, сливающаяся с окружением или зрительно хорошо связанная во всех направлениях со средними и дальними его планами (остров в море).

Проектируемая территория относится к типу фланкированного пространства, так как с трех сторон она окружена разновысотными вершинами гор, а с юга – морем, зрительно открывающим путь в даль.

Визуальная и коммуникативная доступность формирует пространственную целостность, которая обуславливается зрительными связями между всеми точками рельефа на уровне горизонтальной плоскости наблюдения (на уровне человеческого глаз). Выявление соотношения равнины к горам поможет сделать вывод о размещении объектов разной направленности для комфортного зрительного восприятия композиции города, а также для подсознательного направления взглядов туристов к более значимым объектам (гостиницы, больницы, бары, туристические бутики и т.д.).

Существующая автодорога открывает широкоугольный вид на территорию пляжа, что важно для зрительного восприятия. До соседнего пляжа от Булярицы около 2 км, что легко можно преодолеть как на машине, так и пешком.

Таким образом, все характеристики визуального и коммуникативного доступа к территории дают возможность развития здесь курорта-города международного значения.

## **Моделирование затопляемости территории**

Анализируемая территория ограничена горным массивом с разной высотностью и Адриатическим морем. Климат средиземноморский. Здесь преобладание ветров буро, сирокко и мистраль, которые понижают температуру воды, высота волн варьируется от 1,5 до 5 м. В районе Черногории нет холодных течений, поэтому летний сезон для туристов продолжается до середины октября. Уровень моря увеличивается в зимний период, в течении года присутствуют волнения высотой от 1 метра.

В горном массиве вокруг Булярицы существует несколько источников грунтовых вод, объем которых увеличивается за счет попадания осадков в горные породы и неровности рельефа. Они образуются под положительным температурным градиентом – теплые дожди, прохлада земли, более прохладные нижние слои и т. д. – в форме отфильтрованной просочившейся воды, которая накапливается над непроницаемым слоем и под действием силы тяжести стекает вниз с температурным градиентом к точке выхода. По склонам рельефа грунтовые воды стекают в одну точку, где образуется зона затопления, так называемое болото Булярицы, которое образовалось из-за перечисленных факторов. Для дальнейшего строительства нужно провести анализ вод на загрязнение химическими веществами для возможного использования их в городской среде будущего города-курорта. Перед началом работ требуются инженерно-геологические изыскания, которые дадут информацию о геологических разрезах и о глубине заболачиваемости местности. При проектировании нужно учитывать, что на территории жилых микрорайонов из-за дренирующих воздействий инженерных коммуникаций, утечек из трубопроводов, ливневых канализаций и т.д.,

значительно увеличивается уровень грунтовых вод. Следует составить прогноз подтопления территории и возможных изменений физико-механических свойств грунта.

Одно из решений проблемы заболоченности местности – ее осушение с помощью специально созданных сетей. Искусственные и естественные водоемы также включают в общую осушительную систему территории.

## **Пространственные характеристики рельефа**

При проектировании нового города важно учитывать его будущую композицию: какие объекты оставить в «закулисье», какие выдвинуть на передний план, каким образом расположить доминантные точки территории. Для создания такого проекта требуется анализ природного рельефа, его пространственной уникальности.

При развитии «композиционной целостности» пространственной структуры города ландшафт природного рельефа рассматривается в виде пространственной взаимосвязанной системы. Выявляются закономерности территории, повторяющиеся элементы, доминантные точки и т.д. «Издюминка» территории – горы. Они создают ярусную композицию. Так как в горной местности самая низкая стоимость земельных участков, здесь можно расположить сектор под строительство индивидуальных домов. Здания, находящиеся в горах, будут хорошо видны с нижнего уровня пляжа, а также обеспечат красивый вид на море для самих жителей. У горного массива три наиболее высокие вершины: 760 м, 800 м и 900 м.

Распределение по территории элементов, обладающих уникальностью, фиксируется точечным анализом. Композиционный каркас как доминирующая часть природной ситуации фиксирует неоднородность распределения композиционного потенциала по ее территории. Поэтому будущую композицию города нужно обыграть на неоднородности распределения уникальных точек рельефа, чтобы фасад города плавно сливался с ландшафтом. Переднюю линию берега можно застроить малоэтажной застройкой общественного значения с повторением этажности, как и малые высоты гор, т.е. в промежутке между более высокими вершинами построить здания меньшей высоты, рассчитав пропорцию «золотого сечения» между ними.

## **Композиционные доминанты территории**

От средопродуцирующей способности ландшафта, от того, насколько хорошо ландшафт справляется с регенерацией воздуха, вод, рекреационных ресурсов, зависит здоровье населения земли. От характера, густоты и глубины расчлененности рельефа, от рисунка и мощности объектов речной сети, от наличия акваторий зависит характер и уникальность пространственной структуры систем расселения, городов и городских районов, сельских населенных мест.

Внутреннее организующее начало в композиции с первого взгляда обнаруживается благодаря наличию доминанты – смыслового центра, где завязывается основное действие, возникают основные связи. С доминанты начинается восприятие произведения, она как бы точка отсчета, эмоционально смысловой и структурный центр. Обычно попытки целостного решения вертикальных акцентов чаще всего ограничиваются территорией отдельных районов. Выявление на территории будущих доминантных точек можно одним из способов организации вертикальных акцентов рельефа – взаимосвязью структурных сетей по направлениям друг к другу. На пересечении таких направлений и их наложении на оси пространственной связи образуются точки – главные акценты композиции будущего города. Новые формы упорядоченности высотных доминант должны не только служить композиционной организации городской территории, но и обеспечивать непреходящую культурную ценность. Все вертикали делятся на три порядка:

1. Доминанты первого порядка должны расчленять и одновременно объединять городскую территорию с помощью выделения точек которые составляют основу пространственной структуры города и размещены через крупные интервалы, равные основному природному модулю.
2. Элементы второго подряда поддерживают ведущие пространственные интервалы между главными ориентирами. С помощью таких вертикалей можно создавать дополнительные самостоятельные акценты для уравнивания композиции.
3. Доминанты третьего подряда формируют частоту (ритмичность) высотных зданий, к которым будут направлены магистрали города.

Одно из важных условий рациональной организации системы высотных доминант – их активное взаимодействие и создание главным акцентом вертикаль более высокого порядка.

Таким образом, определение композиции города обуславливается многими методами и их поэтапным применением.

Прогнозируемая оценка основных результатов реализации градостроительной концепции

- качественное улучшение функционального использования прибрежной рекреационной зоны;
- предупреждение бессистемной застройки прибрежной полосы;
- изменение архитектурного облика рекреационно-урбанизированных комплексов внесением принципиально новых элементов;
- создание района интенсивного яхтинга как элемента Средиземноморского морского туризма.

## Библиография

1. Добровольская, Е.С. Пространственно-временные аспекты иностранного туризма в странах Средиземноморья : автореф. дис. ... канд. географ. наук. 25.00.24 / Е.С. Добровольская. – М.: МГУ, 2009. – 185 с.
2. Соколова, М.В. Туризм как культурно-исторический феномен : автореф. дис. ... д-ра культурологи. 24.00.01 / М. В. Соколова. – М.: Моск. гос. ун-т культуры и искусств, 2007. – 396 с.
3. Астанин, Д.М. Булярица-город-курорт в Черногории. Концептуальные решения отделки фасадов первой береговой линии / Д.М. Астанин, В.Н. Юдичева, Е.А. Дорофеева // Современное строительство и архитектура. – 2019. – №4 (16). – С. 19–24.
4. Джурович Т. Характеристика современного туристского рынка Черногории / Т. Джурович, Н. Симович, Й. Мийович // Цивилизация знаний: российские реалии: Тр. XVIII Междунар. науч. конф. В 2-х ч. – 2017. – С. 380–383.
5. Чеглазова, М.Е., Молчанова, А.И. Рекреационные ресурсы Черногории как фактор развития туризма / М.Е. Чеглазова, А.И. Молчанова // Приоритетные направления и проблемы развития внутреннего и международного туризма в России: мат-лы II Всерос. науч. – практ. конф. с междунар. участием. – 2019. – С. 433–438.
6. Булярица [Электронный ресурс] – URL: [https://womanadvice.ru/bulyarica\\_lc4184](https://womanadvice.ru/bulyarica_lc4184)

Дата поступления: 15.02.2020

Лицензия Creative Commons

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция - на тех же условиях»).

4.0 Всемирная



# A SPATIAL MODELING CONCEPT FOR A RESORT CITY IN MONTENEGRO WITH REFERENCE TO BULJARICA

**Astanin Dmitry M.**

Senior lecturer, Subdepartment of Architectural Environment Design,  
Cherepovets State University  
Russia, Cherepovets, e-mail: [montenegro.astanin@mail.ru](mailto:montenegro.astanin@mail.ru)

**Dorofeeva Ekaterina A.**

студент кафедры дизайна архитектурной среды,  
Научный руководитель: ст. преп. Д.М. Астанин  
ФГБОУ ВО «Череповецкий государственный университет»,  
Russia, Cherepovets, e-mail: [artyushova.cat@yandex.ru](mailto:artyushova.cat@yandex.ru)

UDK: 711.4  
BBK: 85.118

## Abstract

*The disintegration of the Socialist Federal Republic of Yugoslavia and then of the alliance of Serbia and Montenegro influences considerably the investment potential of underdeveloped resort and recreation areas. Whereas in Central and Western Europe the majority of seaside resorts have reached a climax in their development, the eastern coast of the Adriatic suffers from infill construction projects, lack of comprehensive urban planning and, as a consequence, serious problems with the attraction of major investments. Allowing for the local geographic context, the article considers a planning concept for the town of Buljarica and the beach under the same name in Budva Riviera (Montenegro).*

## Keywords:

*architecture of seaside resorts, recreational territories, comprehensive urban planning*

## References

1. Dobrovolskaya, E.S. (2009) Spatial and Temporal Aspects of International Tourism in the Mediterranean Countries. Summary of PhD dissertation (Geography) 25.00.24. Moscow: Moscow State University. (in Russian)
2. Sokolova, M.V. (2007) Tourism as a Cultural Historical Phenomenon. Summary of Doctor Science dissertation (Cultural Studies). 24.00.01. Moscow: Moscow State University of Culture and Arts. (in Russian)
3. Astanin, D.M., Yudicheva, V.N. and Dorofeyeva, E.A. (2019) Buljarica, a Resort Town in Montenegro. Conceptual Solutions for the Finishing of Façades on the First Coastal Line. Contemporary Building Construction and Architecture, No.4 (16), pp. 19–24. (in Russian)
4. Jurovic, T., Simovic, N. and Mijovic, J. (2017) The Characteristics of the Modern Tourism Market in Montenegro. In: Civilization of Knowledge: Russian Realities. Proceedings of the 18th International Conference, pp. 380–383. (in Russian)
5. Cheglazova, M.E., Molchanova, A.I. (2019) The Recreation Resources of Montenegro as a Factor of Tourism Development. In: Priority Areas and Issues in the Development of Domestic and International Tourism in Russia. Proceedings of the 2nd Russian conference with international participation, pp. 433–438. (in Russian)
6. Buljarica [Online]. Available at: [https://womanadvice.ru/bulyarica\\_lc4184](https://womanadvice.ru/bulyarica_lc4184) (in Russian)