

**АРХІТЕКТУРА ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ
У СУЧАСНИХ РЕКРЕАЦІЙНИХ ПОСЕЛЕННЯХ
В УКРАЇНСЬКИХ КАРПАТАХ**

**ARCHITECTURE OF RESIDENTIAL BUILDINGS
IN MODERN RECREATIONAL SETTLEMENTS
IN THE UKRAINIAN CARPATHIANS**

Keywords: recreational settlement, cottage community, management company, residential recreational house, master plan, function, rest.

Ключові слова: рекреаційне поселення, ко-теджене містечко, управляюча компанія, житловий рекреаційний будинок, генплан, функція, відпочинок.

Postgraduate student of the Department of Design and Architecture Fundamentals, Lviv Polytechnic National University, Lviv

аспірант кафедри дизайну та основ архітектури, Національний університет “Львівська політехніка”, Львів

<https://doi.org/10.23939/sa2025.03.011>

Abstract

The article is aimed at identifying the features of the spatial organization of recreational settlements in the difficult conditions of the mountainous terrain of the Ukrainian Carpathians, highlighting the practical experience in the design and construction of recreational residential buildings, and considering the nomenclature of elements of servicing settlements. The research methodology included field surveys of constructed facilities in Ivano-Frankivsk and Lviv regions over the past 5–6 years, as well as settlements that were under construction as of 2025. The systematization of the collected material on 10 recreational settlements allowed us to formulate the following conclusions:

- when developing the master plan of settlements, priority is given to the location of residential buildings, which would ensure that each of them would have the most favourable orientation to the most advantageous views. The most valued locations are those that are close to or bordered by forests;

- designers try to provide access for cottage owners' cars as close to their homes as possible; the pedestrian network is designed separately from the driveways;

- methods of tolerating the relief of the site in order to minimise earthworks and preserve the site's ecosystems are noteworthy. For this purpose, in many settlements, some of the houses are raised on supports, and sidewalks are also placed on supports above the ground;

- to meet the needs of different clients, the settlements provide at least 5 types of recreational cottages, different in size, layout and architecture;

- most recreational settlements, in addition to cottages, provide a wide range of common facilities designed to meet the household needs of the residents, provide cultural and entertainment services, and improve health.

Анотація

Метою статті є виявити особливості просторової організації рекреаційних поселень в складних умовах гірської місцевості Українських Карпат, висвітлити практичний досвід проєктування та будівництва рекреаційних житлових будинків, розглянути номенклатуру елементів обслуговування поселень. Методика дослідження – натурні обстеження збудованих об'єктів на Івано-Франківщині та Львівщині за останні 5–6 років, а також поселення, які на 2025 рік перебували у стадії будівництва. Систематизація зібраного матеріалу по десяти рекреаційних поселеннях дозволила сформулювати такі висновки:

- при формуванні генплану поселень пріоритет надається розміщенню житлових будинків, яке б забезпечувало кожному з них максимально вигідну орієнтацію на найбільш виграшні краєвиди. Найбільше цінуються ті локації, які знаходяться неподалік від лісу чи межують з ним;

- проєктанти намагаються по можливості забезпечити під'їзд авто власників котеджів якнайближче до їхнього будинку; пішохідна мережа вирішується окремо від проїздів;

- заслуговують на увагу прийоми делікатного відношення до рельєфу ділянки з метою мінімізації земляних робіт і збереження екосистем ділянки. Для цього в багатьох поселеннях частину будинків піднімають на опори, хідники також розміщуються на опорах над поверхнею ґрунту;

- для забезпечення потреб різних клієнтів поселення передбачають не менше п'яти типів рекреаційних котеджів, різних як за площею, так і за розплануванням і архітектурою;

- більшість рекреаційних поселень, окрім котеджів, передбачають широку номенклатуру об'єктів спільного користування, призначених для задоволення побутових потреб мешканців містечка, надання послуг культурно-розважального характеру, оздоровлення.

Постановка проблеми

Останнім часом в рекламному сегменті в мережі “Інтернет”, в соцмережах та на телебаченні досить часто можна зустріти інвестиційні пропозиції щодо придбання нерухомості у так звані рекреаційні поселення або рекреаційні котеджні містечка. Ці об’єкти зазвичай розташовані в Українських Карпатах чи Прикарпатті, дотично до туристичних маршрутів або поряд з лікувальними, кліматичними чи відпочинковими курортами, поряд із пам’ятками природи чи історії краю, або, навпаки, в повній тиші на лоні природи, з гарними краєвидами, якнайдалі від шумного, гамірного сусідства цивілізації. Нерухомість зазвичай з цікавою та впізнаваною архітектурою, з продуманими генпланом комплексу. Майбутнім власникам пропонують обрати свій будинок чи апартамент в міні-готелі з певного набору типів такої нерухомості. Власники таких рекреаційних поселень намагаються запроектувати і збудувати будинки для клієнтів з різною фінансовою спроможністю. Часто у подібному котеджному містечку, крім рекреаційного житла, зводяться й громадські об’єкти для покращення умов проживання і проведення дозвілля власникам, орендарям і гостям. Це можуть бути кафе, ресторан, чанно-банні комплекси, спа, літні басейни, мультиформатні будівлі: івент-холи для проведення дозвілля (йога-сесії, процеси ретрит-відновлення і медитацій), цікаві майданчики із зонами для активного дозвілля дітей, контактні зоопарки домашніх тварин, мережі прогулянкових алей, спортивні майданчики на відкритому повітрі, санні чи тюбінг траси тощо. Клієнтам, які придбали нерухомість в такому котеджному містечку, пропонується обов’язкова угода від управляючої компанії рекреаційного поселення на обслуговування і здачу в оренду їхнього житла третім особам на час відсутності власників. Таким чином власник житла поступово компенсує собі витрати на купівлю нерухомості, а управляюча компанія отримує додаткові прибутки навіть після продажу всієї житлової нерухомості. Громадські будівлі рекреаційного поселення, зокрема, кафе, ресторани, спа-комплекси, івент-холи, басейни, зазвичай залишаються у повній власності управляючої компанії і працюють як на нових власників чи орендарів житла рекреаційного поселення, так і на зовнішнього клієнта, який потребує такі послуги.

В Європі ця модель успішно існує вже декілька десятиліть. Для України ця концепція є ще відносно новою, незвичною, тому дослідити особливості архітектури рекреаційних поселення буде корисно і з практичної, і з наукової точки зору. Відтак в цій статті розглянуто вже збудовані рекреаційні поселення і ті, що активно будуються і плануються до введення в експлуатацію.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Методологічні основи формування курортно-рекреаційних систем в Україні висвітлено багатьма авторами, зокрема: рекреаційно-туристичні дестинації розглянуто у працях Т. І. Божук (Божук Т. І., 2014), О. Ю. Матвіїв (Матвіїв О. Ю., 2012). Ландшафтно-рекреаційне планування природно-заповідних територій представлено у працях Т. Ф. Панченко (Панченко Т. Ф., 2009, 2015), основи моделювання структури та функції рекреаційних систем досліджено В. В. Шуликом (Шулик В. В., 2012). Містобудівним основам просторового планування гірських рекреаційних територій (на прикладі Українських Карпат) присвячена праця Г. М. Шульги (Шульга Г. М., 2017). Особливості формування архітектурно-планувальної структури екопоселень опрацьовано О. О. Благовестовою (Благовестова О. О., 2020). Принципи формування архітектурного середовища природо-рожних туристичних комплексів в Україні досліджувала О. В. Фоменко (Фоменко Н. В., 2007). Композиційні основи ландшафтно-просторової організації гірськолижних комплексів (на прикладі Українських Карпат) висвітлено у роботі Я. О. Онуфріїв (Онуфріїв Я. О., 2017). Методологічні основи сталого розвитку екологічностобудівних систем опрацьовано І. І. Устіною (Устінова І. І., Айлікова Г. В., 2019). Історичні аспекти формування міських поселень рекреаційного профілю в Українських Карпатах, передумов історичного та еволюційного розвитку висвітлено у праці Р. М. Жирак (Жирак Р. М., 2019). Архітектурну організацію об’єктів сучасної рекреації у Карпатському регіоні України досліджено І. П. Смадичем (Смадич І. П., 2016). Питанням архітектурно-планувального вирішення дерев’яних рекреаційних об’єктів Карпатського регіону

присвячена наукова праця А. І. Савчука (Савчук А. І. 2016); вплив етнографічних чинників на архітектурну організацію рекреаційного простору Гуцульщини (на прикладі Косівського, Верховинського та Надвірнянського районів Івано-Франківської області) розглянуто Г. М. Юрчишин (Юрчишин Г. М., 2006). А також інші наукові спрямування цієї тематики представлені багатьма іншими галузями науки та науковцями.

Однак, незважаючи на такий досить широкий спектр наукових досліджень у сфері формування рекреаційних систем та їхніх елементів, поза увагою архітекторів-науковців досі залишається перспективний напрям, який відносно недавно зародився в Українських Карпатах і наразі, хоч і хаотично, безсистемно, але швидко і динамічно розвивається. Це проблематика формування нового виду рекреаційних об'єктів – мультиформатних рекреаційних поселень, що поєднують приватно-орендний тип житлових одиниць з їх частковим функціонуванням, в іпостасі орендного рекреаційного житла у структурі управляючої компанії.

Мета статті

Мета дослідження полягає у виявленні специфічних особливостей просторової організації рекреаційних поселень у складних умовах гірської місцевості, висвітлення практичного досвіду проєктування житлових будинків у структурі поселень.

Об'єкт дослідження – сучасні рекреаційні поселення в Українських Карпатах.

Виклад основного матеріалу

За останні 5–6 років в Українських Карпатах збудовано і ще будується низка цікавих рекреаційних поселень. На їх переважну локалізацію впливають такі чинники: природно-кліматичні умови, близькість до благ курортно-рекреаційних, туристичних центрів чи, навпаки, віддаленість об'єктів від цивілізації для максимального усамітнення на лоні природи. Наразі вже виділились кілька центрів тяжіння їхнього розташування (рис. 1).

– Буковелівський куш – об'єкти, котрі функціонують або зводяться у відносній близькості до курортів Буковель та Драгобрат. Ці потужні курорти відіграють роль певних “магнітів” для відпочивальників завдяки різноманітним набором функцій дозвілля та відпочинку. Ці рекреаційні котеджні містечка розташовані в таких селах, як Поляниця, Яблуниця, Микуличин, Татарів. Вони насамперед орієнтовані на клієнта, котрий планує користуватись усіма благами і функціями рекреації курорту Буковель, але проживати у своїй нерухомості неподалік.

– *Бойківський куш* – об'єкти в серці етнічного регіону Бойківщини – селі Тухля. Поки що ці рекреаційні поселення пропонують клієнтам тишу і спокій в горах. Проте основний приціл забудовників зорієнтований на проанонсований розвиток і будівництво масштабного всесезонного курорту Goro mountain resort від компанії Окко у селах Верхня Рожанка та Волосянка;

– *Верховинських куш* – рекреаційні поселення в селах Ільці, Верховина, Замагора, Красник приваблюють клієнта саме відпочинком у тиші і усамітненні на лоні природи з краєвидами Карпат.

– *Буковелівський куш* – об'єкти, що функціонують або зводяться у відносній близькості до курортів Буковель та Драгобрат. Ці потужні курорти відіграють роль певних “магнітів” для відпочивальників завдяки різноманітним набором функцій дозвілля та відпочинку. Ці рекреаційні котеджні містечка розташовані в таких селах, як Поляниця, Яблуниця, Микуличин, Татарів. Вони передусім орієнтовані на клієнта, котрий планує користуватись усіма благами і функціями рекреації курорту Буковель, але проживати у власній нерухомості неподалік.

– *Бойківський куш* – об'єкти в серці етнічного регіону Бойківщини – селі Тухля. Поки що ці рекреаційні поселення пропонують клієнтам тишу і спокій в горах. Проте основний приціл забудовників зорієнтований на проанонсований розвиток і будівництво масштабного всесезонного курорту Goro mountain resort від компанії Окко у селах Верхня Рожанка та Волосянка;

– *Верховинських куш* – рекреаційні поселення в селах Ільці, Верховина, Замагора, Красник приваблюють клієнта саме відпочинком у тиші й усамітненні на лоні природи з краєвидами Карпат.



Рис. 1. Карта-схема локацій нових рекреаційних поселень в Українських Карпатах, Прикарпатті та частково Закарпатті (опрацьовано автором, 2025)

Рекреаційне поселення “Мандра Моріон” у с. Микуличин (рис. 2) невеличке, але одне з недавно збудованих і діючих. Розташоване досить високо в горах, проте у відносній близькості до центру села Микуличин і до автодороги Івано-Франківськ–Рахів. Комплекс забудований досить щільно, що сильно контрастує з вільною і розлогою посадкою житлових будинків села навколо. В складі комплексу закладено 20 індивідуальних рекреаційних житлових будиночків, кафе з оглядовими і відпочинковими терасами на кривлі та невеликий відкритий сезонний басейн при ньому. Також на території закладений глемпінг-павільйон, висока гойдалка, зона відкритих чанів, дитячий майданчик. Усі будівлі поселення об’єднані мережею пішохідних доріжок з численними сходами, котрі живописно сплановані по території. Проте це може створити певні перешкоди для осіб з інвалідністю на кріслах колісних і проблеми під’їзду до віддалених будинків комплексу пожежної машини на випадок пожежі. Загалом благоустрій та архітектура комплексу свіжа, сучасна і доволі популярна у відпочивальників.

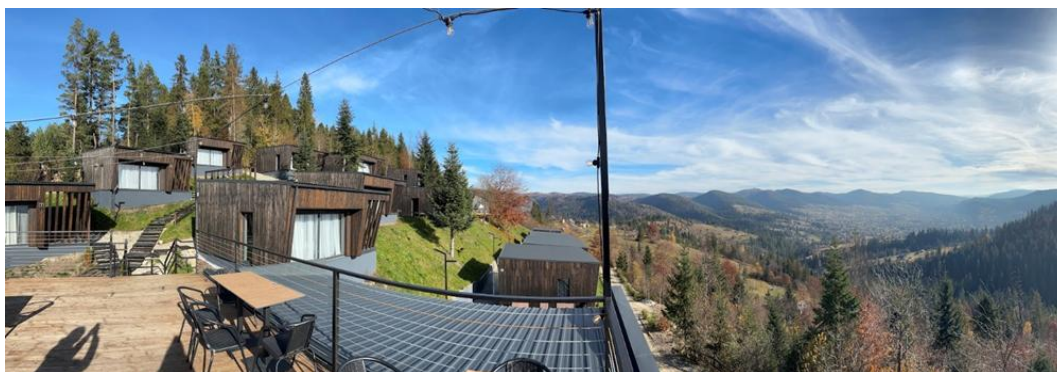


Рис. 2. Рекреаційне поселення “Мандра Моріон”, с. Микуличин (фото автора, 2024)

Котеджне містечко “Скогур” у с. Яблуниця (рис. 3) є прикладом великого, орієнтованого на дуже заможного клієнта, рекреаційного поселення, котре функціонує в регіоні вже декілька років. Комплекс постійно розвивається, розбудовується новими чергами та інфраструктурними об’єктами. Рекламним слоганом компанії є фраза “Котеджі в обіймах столітнього лісу, у мальовничому селі Яблуниця, де з вікон відкривається краєвид на Говерлу та Петрос, а на терасі лежать смерекові гілки”.

У складі трьох вже збудованих черг будівництва є понад 90 житлових будинків різних типів, окрім того функціонують ресторан, кафе, спа-комплекс, відкрита спортзона, магазини, конференц-зал, великий прогулянковий парк з дитячими майданчиками, зона релаксу і йога-тренінгів, а також добудовуються апартготель на 30 номерів та новий чанно-банний комплексом з внутрішнім басейном. Особливістю цього рекреаційного поселення є його впізнаваність і певний стиль в архітектурі котеджів. Кожна наступна черга будівництва продовжує ідею і стиль попередньої черги будівництва, проте з певною модифікацією чи оновленням.



Рис. 3. Рекреаційне поселення “Скогур”, с. Яблуниця (фото автора, 2021)

Іншим вагомим фактором комфорту кожної з черг є вирішення генпланів. У всіх діючих трьох чергах поселення закладений принцип автомобільної доступності клієнта до свого будинку. Таке рішення вимагало значних затрат та інженерних зусиль, зважаючи на рельєф ділянки. З кожною чергою реалізації зростала якість мережі пішохідних доріжок, на противагу автомобільним шляхам. Якщо у першій черзі тротуари прокладені поряд з проїздом, в другій черзі прокладені свої пішохідні шляхи, які практично не перетинаються з автомобільним рухом, то у третій черзі створена складна система хідників на опорах над рельєфом.

Рекреаційне поселення “Фенікс”, напевно, є найбільшим за розмахом, площею та набором функцій відпочинку в Українських Карпатах (рис. 4). Розташоване в центрі села Поляниця, зовсім поряд з курортом “Буковель”. Тут на території 17 га збудовано понад 120 котеджів різних типів і різної архітектури, 30 номерів в апарт-готелі.

На противагу “Скогур”, житлова забудова цього рекреаційного поселення досить щільна, відстані між будівлями деколи становлять 1–4 м. Крім того, загальний генплан є строкатим через розташування кварталів забудови території поряд із житловим фондом та інфраструктурою села Поляниця. Перевагою рекреаційного поселення “Фенікс” над конкурентами є розвинута і багатогранна функція дозвілля і розваг: два відкритих плавальних басейни, один закритий басейн круглорічної дії

у спа-центрі, ресторани, контактний мінізоопарк, пішохідні маршрути, тюбінг-траси, власний лижний витяг, довжиною у 120 м. Всі ці речі працюють не лише на внутрішнього клієнта, а й на гостей ззовні.

Рекреаційні поселення “Скогур” та “Фенікс” є флагманськими проєктами, оскільки існують вже понад 5 років і задають певний тон і стиль в цій галузі рекреаційної нерухомості. Проте є ряд комплексів, котрі активно будуються, їхня нерухомість знаходить свого клієнта-власника навіть на цьому етапі, і незабаром ці комплекси відкриють свої двері відпочивальникам.

До таких можна віднести цікаве за концепцією і стилем **рекреаційне поселення “Юген”**, яке розташоване в селі Яблуниця, в досить віддаленому і мальовничому місці (рис. 5). Комплекс з 38 житлових будинки запроектовано вбудованими у схил гори з таким задумом, щоб сусідські будинки не перекривали краєвид один одному.



Рис. 4. Рекреаційне поселення “Фенікс”, с. Поляниця (online доступно: <https://www.booking.com/hotel/ua/relaks-park-feniks.uk.html?activeTab=photosGallery>)



Рис. 5. Рекреаційне поселення “Юген”, с. Яблуниця (online доступно: <https://lun.ua/uk/yugen-invest-%D1%8F%D0%B1%D0%BB%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%8F>)

І навіть будинки, котрі лежать внизу по схилу, є невидимими згори через повністю зелені трав'яні крівлі. Запроєктований спа-комплекс, котрий анонсується у тисячу квадратних метрів, буде одним з найбільших у регіоні. В концепції спа-корпусу запроєктований 24-метровий інфініті-басейн – переливний басейн, де вода перетікає через один або кілька країв, створюючи візуальний ефект води без меж. У комплексі передбачається будівництво також ресторану авторської кухні.

Рекреаційне поселення “Рібас віллс II” у центральній частині села Поляниця (рис. 6) є прикладом комплексу, котрий споруджується практично на непридатних для будівництва ділянках. Ділянка, розташована на першій лінії дороги, що веде на Буковель, довгий час пустувала саме через свій ухил, який подекуди сягав 45°. Та все ж наприкінці 2023 року тут розпочалось будівництво комплексу легких, каркасних будівель-кабін.

Проектом архітектурної фірми “Юліус” передбачено 26 міні-котеджів на паливових фундаментах та ресторан при дорозі й автомобільному в'їзді в комплекс. Будинки задумано двох типів: площею 40 і 60 кв. м. Усі будинки компактні, дворівневі з входом із тильного фасаду на зміщеному рівні між першим та другим поверхом. Таке вирішення, очевидно, єдиноможливе для крутого рельєфу, що дозволяє уникнути масштабних і практично неможливих там земляних робіт. Територія рекреаційного поселення буде пронизана лише пішохідними стежками, а пожежний та одночасно єдиний автомобільний під'їзд до території запроєктовано лише по гребеню схилу, вздовж межі ділянки.



Рис. 6. Рекреаційне поселення “Рібас віллс II”, с. Поляниця (фото автора, 2024)

Рекреаційне поселення “Dzen residence”, що у с. Яблуниця (рис. 7), відрізняється від інших поселень незвичним і доволі ризикованим розташуванням будинків на ділянці – у три лінії забудови. Адже будинки в крайніх лініях явно у вигідніших локаціях для клієнтів, ніж забудова центрального ряду. Та й загалом концентрація будинків на відносно невеликій ділянці максимальна. Хоча відділ продажів компанії свідчить про практично повний викуп котеджів, в розплануванні території другої черги автори проекту з Poly Architecture design company відійшли від практики щільної забудови першої черги та розташували будинки на ділянці більш вільно. У проєкті на генплані з'явилися прогулянкові набережні, “безкрайній” відкритий басейн, сітковий парк, оглядові тераси, апарт-готель, коворкінг-зона.

Будинки складних асиметричних багатограних форм кубізму, поєднані з відкритими гвинтовими сходами, чудернацькими перголами та зонами патіо і терасами на даху.



Рис. 7. Рекреаційне поселення “Дзен резиденція в Карпатах” (перша черга), с. Яблуниця
(online доступно: <https://dzen-residence.com/#status-gallery-zhovten-4>)



Рис. 8. Комплекс у с. Верховина (фото Ю. Бондаренко, 2024)

Рекреаційні поселення так званого Верховинського куща сповідують філософію усамітнення людини на лоні природи, в рекламі таких поселень присутні слова “відновлення, ретрит, медитація, перезавантаження”. Взагалі регіон в околицях села Верховина (колишнє Жаб’є) ще не такий інфраструктурно та рекреаційно розвинений, як регіони навколо Буковелю, Яремче, Ворохти, Славсько. Тут ще мало об’єктів із сфери послуг рекреаційно-відпочинкового характеру. Можливо, тому місцевості навколо сіл Верховина, Красник, Ільці, Дземброня, Замагора та інших є цікавими з точки зору будівництва рекреаційних поселень, орієнтованих на відпочинок з акцентом на тишу, спокій, красу гір, лісу за будь-якої пори року чи погоди. До такого типу комплексів можна віднести поки що безіменний об’єкт на околиці с. Верховина (рис. 8), запроєктований архітектурним бюро Zaraz architects у 2023 році.

Фахово розпланований генплан, розміщення будинків та технологія будівництва дозволили практично повністю уникнути земляних робіт. Лаконічна аскетична архітектура видовжених вздовж рельєфу шести будинків різної довжини та розпланування. Унікальний він також використанням природних стінових будівельних матеріалів, таких як житня солома і глина від компанії ГлінКо.

Вплив етнокультур і традицій народної архітектури України чи скандинавських країн є досить популярним та модним у наш час при формуванні архітектурного образу рекреаційних будинків, елементів оздобу фасадів. У цьому контексті варте особливої уваги котеджне містечко “Emshir”, яке розташоване на околицях с. Красник, що біля Верховини (рис. 9). На офіційному сайті компанії вони себе позиціонують як “ретрит-центр” (від англ. *retreat* – затвір, духовне усамітнення, відступ) – період особистого чи групового усамітнення для духовної чи психологічної роботи над собою (Ретрит. [Електронний ресурс]. Режим доступу: https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%B8%D1%82)). Саме ж слово “емшір” на місцевому діалекті означає полонина. Головна концепція комплексу – це влаштування на ділянці площею 1 га функцій житла (17 будинків різних типів і розпланування), рекреації і дозвілля – невеличкий ресторан, поєднаний із зоною рецепції та баром на експлуатованій кривлі, а також дещо нетрадиційна для архітектури регіону каркасно-скляна піраміда поліфункціонального простору івент-холу. Каркасні будинки однорівневі, видовжені вздовж схилу, щільно розташовані на відкритій ділянці. Всі об’єми зорієнтовані великими вітринами головного фасаду та напіввідкритими терасами на гірський пейзаж. Хоч форма різних типів будівель теж різна, об’єднує їх в єдиний концепт і стиль – матеріали оздобу фасадів – темний фальцевий метал та терасна дошка на терасах.



Рис. 9. Рекреаційне поселення “Emshir”, с. Красник
(online доступно: <https://emshir.villas/building>)

Рекреаційний комплекс “Гора”, що у с. Тухля на Львівщині (рис. 10), є прикладом творчої інтерпретації етнотрадицій регіону у сучасній архітектурі. Архітектурні студії “Юліус” за основний прототип майбутнього будинку взяли стару бойківську хату, оскільки с. Тухля є центром регіону Бойківщини, із своїми архітектурними традиціями, правилами і звичаями. Починаючи від правил розташування будівлі в горах, коли будинок практично ніколи не розташовувався поперек рельєфу, (оскільки це потребувало значних земляних робіт, а йшли шляхом меншого спротиву – видовжена хата розташовувалась вздовж рельєфу, часто на кам’яних опорах-стовпах, які деколи потім обмуровувалось каменем у призьбу. Вздовж хати – галерея, кривля – вальмова, стрімка та розлога. Регіон

Карпат Львівщини досить дощовий, і такі елементи та форма будівлі дозволяли виконувати господарську роботу на галереї навіть у негоду. Горизонтальне членування фасаду формувалось завдяки тому, що будинок був зазвичай дерев'яним і будувався з напівзрубу – колод-плениць. Широке використання різних орнаментів і сонарних знаків-оберегів у декорі будинку, використання природних і доступних на той час матеріалів. Всі ці та деякі інші параметри були взяті за основу у процесі проектування житлового будинку рекреаційного поселення “Гора”.



Рис. 10. Рекреаційне поселення “Гора”, с. Тухля (фото автора, 2025)



Рис. 11. Рекреаційний комплекс “Верес хілл. Перша черга”, с. Тухля (фото М. Тимоцько, 2025)

Зважаючи на досить стрімкий ухил ділянки, було прийнято рішення зробити будинки зі зміщеними рівнями. Коли вхід у будинок розташований на проміжному рівні, кухня-вітальня та спальня господаря на 1,5 м нижче, а решта гостьових кімнат на 1,5 м вище за вхідний рівень. Таке рішення дозволило уникнути значних земляних робіт на ділянці, а також зберегти екосистему схилу ділянки (грибниці, кущі ягід, трави, квіти тощо). В першій черзі будівництва закладено 18 житлових рекреаційних будинки п'яти планувальних типів, а також одна велика громадська будівля, котра поєднує у собі функції спа, кафе, рецепції, конференц-залу з відкритими терасами відпочинку на кривлі та господарський блок. Вартим уваги метод паркування гостей комплексу, а саме: через крутизну схилів ділянки вирішено не робити під'їзд автомобілів до будинків безпосередньо, а лише до ділянки кожного майбутнього власника. А вже далі пішохідними доріжками, пандусами та сходами на опорах над ділянкою можна подолати шлях до будинку. Також поруч із в'їздом на ділянку влаштована зона паркування автомобілів. На думку архітекторів, такі рішення дозволять зробити територію комплексу максимально пішохідною.

Комплекс “Верес хілл. Перша черга”, що на околицях с. Тухля на Львівщині (рис. 11), демонструє ще один підхід до забудови рекреаційних поселень. Його унікальність полягає у тому, що практично всі рекреаційні будинки кварталу різної архітектури, форми, планування. Об'єднує їх лише генплан, територія і матеріали оздобу фасадів та інтер'єрів будівель.

Житлова забудова формується вздовж композиційної осі, на якій розташовані громадські будинки: майбутня рецепція з кафе, яка відкритими терасами спадатиме до штучного ставу на території комплексу, а далі перетікає в територію будівлі спа та відкритого басейну. Окрім того, поряд із комплексом запроєктована багатофункційна будівля для дозвілля, спортивних змагань, тренінгів, конференцій та урочистостей – так званий івент-хол. Останнім часом відвідувачі таких комплексів та їх гості створюють певний запит на такі поліфункціональні простори під накриттям.

Висновки

Аналіз сучасної практики будівництва рекреаційних поселень в Українських Карпатах дозволив виявити такі закономірності їхньої просторової організації та архітектури:

1. При формуванні генплану поселення пріоритет надається такому розміщенню житлових будинків, яке б забезпечувало найбільш вигідні ракурси орієнтації головних фасадів, а також недопущення перекриття сектору огляду сусідніми будинками. Найбільше цінуються ті локації, які розташовані неподалік від лісу чи межують з ним.

2. При найменшій можливості проєктанти намагаються забезпечити під'їзд авто власників котеджів якнайближче до будинку, однак приватні гаражі при будинках відсутні.

3. Спостерігається намагання відділити пішохідну мережу від проїздів.

4. Заслужовують на увагу і запозичення прийоми максимально делікатного ставлення до рельєфу ділянки, уникання по можливості значних земляних робіт. З цією метою в багатьох поселеннях частину будинків піднімають на опори, використовують палеві фундаменти, хідники також розміщуються на опорах над поверхнею ґрунту, що в цілому дозволяє частково зберегти екосистему ділянки.

5. Всі рекреаційні поселення передбачають досить широку палітру різних типів рекреаційних котеджів, як по площі, так і по розплануванню і архітектурі, для забезпечення потреб різних клієнтів.

6. Більшість рекреаційних поселень, окрім котеджів, передбачають спорудження об'єктів спільного користування, призначених для задоволення побутових потреб мешканців містечка, надання послуг культурно-розважального характеру, оздоровлення.

7. Можна констатувати, що між власниками рекреаційних містечок ведеться конкурентна боротьба за клієнтів, і в цій боротьбі велике значення надається якості архітектурних рішень, що сприяє появі великого різноманіття дійсно цікавих архітектурних об'єктів в Українських Карпатах.

Бібліографія

Божук Т. І. (2014). Рекреаційно-туристичні дестинації: теорія, методологія, практика: монографія. Львів: Український бестселер. 400 с.

Благовестова О. О. (2020). Принципи формування архітектурно-планувальної структури екопоселень: авт. дис. на здобуття канд. арх.: 18.00.01. Харківський національний університет будівництва та архітектури. Харків. 21 с. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://uacademic.info/ua/document/0420U102184>

Європейська ландшафтна конвенція – Рада Європи; Конвенція, Міжнародний документ № 176 від 20.10.2000, ратифікація документу № 994_154 від 07.09. 2005, [чинний від 01.07.2006]. – Верховна Рада України, 2006. https://zakononline.com.ua/documents/show/211133__211198

Жирак Р. М. (2019). Просторова організація малих поселень рекреаційного профілю Українських Карпат. Історичний аспект. Містобудування та територіальне. КНУБА, Київ. Вип. 71. С. 170–186. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2019.71.170-186>

Матіїв О., Рожко І. (2012). Вплив туристично-рекреаційної діяльності на природні комплекси курортного селища Славське та його околиць. *Вісник Львівського університету. Серія: Міжнародні відносини*, (29 (2)), 204–210.

Онуфрив Я. О. (2017). Композиційні основи ландшафтно-просторової організації гірськолижних комплексів (на прикладі Українських Карпат). Дис. канд. арх. 18.00.01. Національний університет “Львівська політехніка”. Львів. 308 с.

Панченко Т. Ф. (2015). Ландшафтно-рекреаційне планування природно-заповідних територій. Монографія. Логос, Київ. 176 с.

Панченко Т. Ф. (2009). Туристичне середовище: архітектура, природа, інфраструктура. Монографія. Київ: Логос. 176 с.

Савчук А. І. (2016). Передумови розвитку рекреаційної галузі в Карпатському регіоні в XIX – першій половині XX ст. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-техн. зб.* КНУБА. Київ. Вип. 42. С. 209–219.

Смадич І. П. (2016). Архітектурна організація об’єктів сучасної рекреації у Карпатському регіоні України. Дис. канд. арх., 18.00.01. Національний університет “Львівська політехніка”. Львів. 304 с.

Смадич І. П. (2018). Формування структури рекреаційного середовища в існуючій системі розселення Прикарпаття. *Проблеми розвитку міського середовища*. 2018. № 1. С. 129–135.

Устінова І. І., Айлікова, Г. В. (2019). Ландшафтне планування як екологічна основа територіального планування. *Містобудування та територіальне планування*. КНУБА, Київ. Вип. 70. С. 574–588. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2019.70.574-588>.

Фоменко Н. (2007). Наукові основи вивчення територіальної рекреаційної системи. *Рекреаційні ресурси та курортологія: навч. посіб.* Київ. С. 42–54.

Шулик В. В. (2012). Використання міждисциплінарного підходу як основи моделювання структури і функцій рекреаційних систем. *Економіка і регіон*. НУ “Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка”. Вип. 6. С. 55–60.

Шульга Г. М. (2017). Імітаційні планувально-просторові моделі гірських рекреаційних територій (огляд). *Сучасні проблеми архітектури і містобудування*. Вип. 49. С. 374–379.

Юрчишин Г. М. (2006). Дослідження ландшафтно-просторової організації рекреаційної системи Прикарпатської Гуцульщини. *Містобудування та територіальне планування*. Київ: КНУБА. Вип. 23. С. 365–369.

Booking.com. Phoenix Relax Park [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.booking.com/hotel/ua/relaks-park-feniks.uk.html?activeTab=photosGallery> [Дата звернення 7.05.2025]

ЛУН. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://lun.ua/uk/yugen-invest-%D1%8F%D0%B1%D0%BB%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%8F> [Дата звернення 8.05.2025]

Дзен резиденція [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://dzen-residence.com/#status-gallery-zhovten-4> [Дата звернення 9.05.2025]

Ретрит. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D1%82%D1%80%D0%B8%D1%82> [Дата звернення 10.09.2024]

Emshir. Bududevelopment. Процес будівництва. [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://emshir.villas/building> [Дата звернення 10.05.2025]

References

- Bozhuk, T. I. (2014). Recreational and tourist destinations: teoriya, metodologiya, praktika: Monografiya. Lviv: Ukrayinskij bestseller. 400 p.[in Ukrainian]
- Blagovestova, O. O. (2020). Principles of the formation of the architectural and planning structure of ecovillages. – Manuscript copyright: thesis in Architecture in speciality 18.00.01 – Theory of architecture, restoration of architectural monuments. Kharkiv National University of Civil Engineering and Architecture, MES of Ukraine, Kharkiv. 21 s. Access mode: <https://uacademic.info/ua/document/0420U102184> [in Ukrainian]
- Yevropejska landshaftna konvenciya – Rada Yevropi; Konvenciya, Mizhnarodnij dokument. No. 176 vid 20.10.2000, ratifikaciya dokumentu No. 994_154 vid 07.09. 2005 [chinnij vid 01.07.2006]. Verhovna Rada Ukrayini, 2006. https://zakononline.com.ua/documents/show/211133_211198 [in Ukrainian]
- Zhyrak, R. M. (2019). Prostorova orhanizatsiia malykh poselen rekreatsiinoho profilu Ukrainskykh Karpat. Istorychnyi aspekt. Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia. Vyp. 71. P.170–186. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2019.71.170-186> [in Ukrainian]
- Matiiv, O., & Rozhko, I. (2012). Impact touristic and recreational activities on natural complexes of Slavske resort village and its surroundings. Visnyk of the Lviv University. Series International Relations.. Issue 29. P. 2. P. 204–210 [in Ukrainian]
- Onufriv, Ya. O. (2017). Kompozicijni osnovi landshaftno-prostorovoyi organizaciyi girskolizhnykh kompleksiv (na prikladi Ukrayinskih Karpat). Dis. kand. arh. Nacionalnij universitet “Lvivska politehnika”. Lviv. 308 p. [in Ukrainian]
- Panchenko, T. F. (2015). Landshaftno-rekreacijne planuvannya prirodno-zapovidnih teritorij. Monografiya. Logos, Kiyiv. 176 p. [in Ukrainian].
- Panchenko, T. F. (2009). Tourist environment: architecture, nature, infrastructure Monografiya. K: Logos. 176 p. [in Ukrainian]
- Savchuk, A. I. (2016). Peredumovi rozvitku rekreacijnoyi galuzi v Karpatskomu regioni v HIIH – pershij polovini HH st. Suchasni problemi arhitekturi ta mistobuduvannya: nauk.-tehn. zb. KNUBA. Kiyiv. Issue 42. P. 209–219. [in Ukrainian]
- Smadych, I. P. Architectural organization of modern recreations facilities in the Carpathian region of Ukraine – spatial organization of small settlements of the recreational profile of the ukrainian carpathians. historical aspect. Dis. kand. arh., Nacionalnij universitet “Lvivska politehnika”. Lviv. 304 p.[in Ukrainian]
- Smadich, I. P. (2018). Formuvannya strukturi rekreacijnogo seredovisha v isnuyuchij sistemi rozselennya Prikarpattya. Problemi rozvitku miskogo seredovisha. 2018. No.1. P. 129–135.
- Ustinova, I. I., Ajlikova, G. V. (2019). Landshaftne planuvannya yak ekologichna osnova teritorialnogo planuvannya. Mistobuduvannya ta teritorialne planuvannya. KNUBA, Kiyiv. Issue 70. P. 574–588. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2019.70.574-588> [in Ukrainian]
- Fomenko, N. V. (2007). Scientific bases of the study of the territorial recreation system Recreational resources and resort science:navch. posib. dlya M-vo osviti i nauki Ukrayini, In-t menedzhmentu ta ekonomiki. “Galicka akademiya”. Kiyiv. P. 42–54. [in Ukrainian]
- Shulik, V. V. (2012). Viktoristannya mizhdisciplinarnogo pidhodu yak osnovi modelyuvannya strukturi i funkciyi rekreacijnih sistem. Ekonomika i region. NU “Poltavska politehnika imeni Yuriya Kondratyuka”, Issue 6. P. 55–60. [in Ukrainian]
- Shulga, G. M. (2017). Imitacijni planuvalno-prostorovi modeli girskih rekreacijnih teritorij (oglyad). Suchasni problemi arhitekturi i mistobuduvannya, 49. P. 374–379. [in Ukrainian]
- Yurchishin, G. M. (2006). Doslidzhennya landshaftno-prostorovoyi organizaciyi rekreacijnoyi sistemi Prikarpat'skoyi Guculshini. Mistobuduvannya ta teritorialne planuvannya. K.: KNUBA. Issue 23. P. 365–369. [in Ukrainian]