

УДК 624:711.558:504.064.36:574

О.Г.Никонова (асп., каф. СОТиС), М.Ю.Кононова д.т.н., проф.

ДЕВЕЛОПМЕНТ РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН

Зарождение рынка недвижимости в России относится к началу 90-х гг., а появление компаний, специализирующихся в данной отрасли, – ко второй половине десятилетия. Среди всего спектра услуг, предоставляемого данными компаниями (управление строительством и эксплуатацией объекта, организация финансирования, брокерская деятельность и т.д.), особое место занимает девелопмент – многоступенчатый процесс, направленный на продвижение объектов, связанный с созданием новой и эксплуатацией существующей недвижимости. Наибольший интерес для современных девелоперов прежде всего представляет высокодоходная недвижимость (торговые и бизнес-центры), о чем свидетельствует многочисленная информация специализированных СМИ и аналитические обзоры на сайтах компаний [1, 2]. В то же время наметилась устойчивая тенденция к освоению рекреационного потенциала страны, которая, прежде всего, может быть связана с развитием инфраструктуры и мест размещения визитеров [3]. Актуальным становится вопрос о реорганизации существующих и выделении новых рекреационных территорий для объектов туризма и спорта, оптимизации их использования [4]. При этом делается ставка на их экономическую эффективность, т.к. данные объекты при грамотном управлении являются прибыльными для владельцев и бюджета. Естественно, что организации, эксплуатирующие рекреационные объекты стараются максимально использовать выделенные территории, не уделяя должного внимания соблюдению экологических требований.

В свете вышеизложенного, целью данной работы является создание методики для обоснования выбора территорий, пригодных для ведения рекреационной деятельности, разработка конкретных рекомендаций по их устройству и использованию, выработка схемы зонирования объектов по видам рекреации на основе изучения природных условий.

Организацию, размещение и эксплуатацию рекреационных зон объектов туризма и спорта, а также их взаимодействие с селитебными, промышленными, природоохранными и другими зонами необходимо проводить с учетом многих составляющих: планов перспективного развития территории; географического положения: климатических условий; уровнем развития инфраструктуры и промышленности; местоположением селитебных территорий; плотности населения; наличия культурно-исторических ценностей; традиций населения и т.д. Кроме того, многие виды рекреаций требуют наличия особенных, свойственных именно им условий: климатических (например, приморские курорты), ландшафтных (например, горнолыжные курорты), обеспеченность ресурсами (например, охота, рыболовство). Важными факторами является транспортная доступность, сезонность и потенциальная избирательность населения по видам отдыха. Невостребованность рекреационного объекта круглый год в условиях рыночной экономики является весьма серьезной проблемой для девелоперов и управляющих объектом [4]. Таким образом, необходимо подобрать совместимые по сезонам виды рекреации с учетом психологической комфортности и по возможности сходными режимами функционирования. В связи с этим следует предусматривать четкое зонирование рекреационных территорий с учетом продолжительности использования для отдыха (длительное, кратковременное) и времени функционирования (круглогодичное,

сезонное), видам отдыха, социального и возрастного состава отдыхающих [5]. Особое внимание следует уделять геоэкологической оценке указанных территорий, направленной на определение способов и средств обеспечения устойчивости, равновесия и живучести территорий, форм и методов предупреждения конфликтных, аварийных и опасных тенденций природного, природно-антропогенного и антропогенного характера для развития потребительских свойств рекреационных зон и стимулирования повышения качества предлагаемых услуг туристического бизнеса [6].

Рекреационные зоны являются достаточно крупными по площади объектами и требуют специальных средств интерпретации и изучения. В данном случае в качестве основного инструмента исследования применяются геоинформационные системы (ГИС), служащие для накопления, представления и обработки пространственно-распределенных данных и хорошо зарекомендовавшие себя в различных областях знаний, что многократно отмечено в специализированной литературе по ГИС. Характерная для ГИС послойная организация информации является особенно удобной, т.к. дает возможность быстро и качественно выделить, обработать и представить требуемый объем данных. Каждый слой представляет собой отдельный компонент данных или его элемент. При этом вся информация о рекреационных зонах делится на два взаимосвязанных вида: графическую (карты, схемы, рисунки, иллюстрации и т.д.) и атрибутивную (блоки текста, таблицы, расчетные модули) и разделяется на тематические слои [5, 6].

Таким образом, разработка методики и комплексный анализ на ее основе всего спектра задействованной информации позволяют получить качественную и количественную оценки состояния рекреационных ресурсов, выработать рекомендации по их рациональному освоению, выявить основные предпочтения пользователей рекреационных зон, т.е. получить полную картину современного состояния рекреационных зон с возможностью прогноза на перспективу.

ЛИТЕРАТУРА:

1. www.colliers.ru – Россия. Обзор рынка недвижимости 2003 г. © «Коллиерз Интернешнл», девелоперская компания, 2003
2. www.invest.ntax.ru – Обзор рынка коммерческой недвижимости VII-VIII 2003. © «GBS-Invest», консультационная компания, 2003
3. Мягченко О. Ломоносов ждет грузов и туристов. Недвижимость и строительство Петербурга. №28(261), 21.07.03, с. 16
4. Синочкин Д., Некрасов А. Атака склонов. Недвижимость и строительство Петербурга. №50(232), 23.12.02, с. 19
5. Кононова М.Ю., Никонова О.Г. Геоэкологическая оценка безопасности рекреационных зон объектов туризма и спорта // Труды НПК «300 лет на благо России». 17-18.05.2003 г. – Вышний Волочек, 2003.
6. Никонова О.Г. Использование ГИС для развития рекреационных зон Ленинградской области. Развитие инфраструктуры объектов туризма и спорта: Труды науч.-практ. конф. СПб: Изд-во СПбГПУ, 2002. 100 с. – С.83-85.