

Доц. д-р МАРИЯ ШИШМАНОВА

ЮГОЗАПАДЕН УНИВЕРСИТЕТ "НЕОФИТ РИЛСКИ", гр. БЛАГОЕВГРАД

УСТОЙЧИВОСТ НА РАЗВИТИЕТО НА ТУРИЗМА В ПЛАНИНСКИТЕ КУРОРТИ

DEVELOPMENT SUSTAINABILITY OF WINTER RESORTS

Assoc. Prof. MARIA SHISHMANOVA, Ph.D.

SOUTHWESTERN UNIVERSITY "NEOFIT RILSKI", BLAGOEVGRAD

Abstract: Mountain tourism is seen as symbiosis with other functions of the local population with its traditional way of life, culture and preservation of natural habitats. Such an approach of integrated planning and tourism development already relates to the principles of sustainable development and the emergence of alternative tourism: green tourism, simple tourism, soft tourism, cultural tourism, environment-sparing tourism, ecological tourism. Not without significance is the spatial planning of mountain regions and the structural and landscape planning of mountain resorts.

Key words: mountain resorts, symbiosis of activities, planning of mountain regions and resorts, sustainable development

ВЪВЕДЕНИЕ В ПРОБЛЕМА

Радикалните промени в икономиката на страната изискват развитие на отрасъла туризъм, особено за планинските и полупланинските райони и Черноморското крайбрежие. Туризмът обаче, за да е проспериращ, трябва да се развива интегрирано с взаимодопълващи отрасли, като земеделие, хранителна промишленост и други, обогатяващи спектъра от услуги или във връзка със социалната и културната сфери на традиционния живот в планината, както и транспорта.

Устойчиво развитие на планината би се постигнало само при тази интеграция и взаимно координиране на страничните стопански, социални дейности и функции в синхрон с природната и антропогенна среда. Подходът трябва да е към зачитане на средата, без конфликти, при което не се рискува достигане до неустойчивост в развитието и в дългосрочен план [Шишманова М. 2003].

Създаването на клъстери в областта на туризма, обвързването на големи, малки и микрофирми на основата на взаимодопълване и затваряне на пълен цикъл на туристическия продукт, изисква също така и екологосъобразно развитие

и опазване на околната среда [Шишманова М. 2006].

Обект на изследването са територията на планинските райони и курорти, както и на предприемаческия бизнес в туристическия отрасъл, важни за да се открият приоритетите на всяко предприятие и всяка територия.

Предмет на изследването са планирането на територията на планинските райони и курорти, както и планирането на предприемаческия бизнес в туристическия отрасъл.

Цел на изследването е определяне на бъдещото развитие на туризма в планинските територии и курорти на основата на настоящето състояние, нормативни документи и визия в европейската политика.

МАТЕРИАЛИ И МЕТОДИ НА ПРОУЧВАНЕТО

За целта на разработката е направен анализ на събраната информация, данни и резултати от проучените по проблема материали от международни и български научни и други форуми, посветени на туризма, други допълнителни литературни източници и собствени наблюдения. Източниците, свързани с

изследването са отбелязани в литературата.

Методите, използвани в настоящето изследване, са сравнителен анализ, директен метод за териториалното планиране, икономическата и социална активност на районите за развитие на планински туризъм, на планинските курорти, дългосрочно наблюдение на тяхното поведение за определяне на реалните им бъдещи възможности за пълна реализация, и постигане на устойчиво развитие.

АНАЛИЗ, РЕЗУЛТАТИ, ОБОБЩЕНИЯ

Хълмисто-планинските и планински райони заемат значителен дял от територията на България. В тях е съсредоточен почти целия горски фонд, който включва голяма част от растителните, водни, животински, поземлени и други ресурси, намират се обширни площи с различно земеползване и значение. [Динев, Мишев, 1980] От литературни данни е известно, че в миналото хълмисто-планинските и планинските части на страната са били интензивно използвани за производство на разнообразни продукти [Мишев и др., 1989]. Понастоящем в тях безработицата е много висока и съществуват редица икономически, социални, демографски и екологични проблеми. Развитието на производствената, туристическата и рекреационната дейност може да съдейства за ускоряване на тяхното решаване и за нарастване на трудовата заетост [Мадгерова, 2002]

В тези райони има подходящи условия за отглеждането на интензивни и горски култури и за развитието на различни стопански дейности. В тях се намират обекти с екологично, историческо, архитектурно и културно значение, подходящи за развитието на туризма. В карстовите райони на планините са открити подземни пещери с най-разнообразни минерали и форми. В планините се срещат и много малки и разпръснати селища, които са запазили

различни традиции от българския фолклор, земеделие и скотовъдство и представляват голям интерес особено за посетителите от европейските страни.

Известно е, че в планинските територии на европейските страни развитието на традиции и съвременност в сферата на производството и туризма и връзката между човек и природа са в уникално съчетание, поради влагане на много инвестиции и особените грижи на държавната политика [Хаджиниколов, 2002]. Пример в това отношение са Алпите, където високопланинското животновъдство и неговите хранително-вкусови изделия завладяха пазарите на света. Единственият и най-важен фактор за просперитането им е изградената инфраструктура и устройството на тези територии в съчетание производство – рекреация – туризъм. В нашата страна това представлява сериозен проблем и ще бъде такъв, докато не се обединят усилията и познанията на наши и чуждестранни специалисти в тази област. В тази връзка е полезно да се организират изследвания за влиянията на туризма върху регионалното икономическо и социално развитие [Воденска, 2002]. От особено значение е да се правят проучвания и да се създават и внедряват комплексни подходи и модели за развитие на предприемаческия малък бизнес в обезпечени в ресурсно отношение райони на основата на туризма и техния рекреационен потенциал. По този начин туристическите дейности в голяма степен ще подпомогнат развитието на икономиката в дадените региони и ще допринесат за подобряване на благосъстоянието и заетостта на тяхното население [Мадгерова, 2004].

Примерни модели и комплексни природоикономически подходи за посъвременно устройство и управление на забележителни полупланински и планински територии и местности, в частност решаване на социални проблеми на основата на предприемачеството и малкия бизнес и

екологосъобразното използване на ресурсите в тях е основна задача за регионалната икономика. Те могат да бъдат използвани от предприемачите като основа за проучване и анализ и на тази база за създаване на комплексна оценка за възможностите за развитие на техния бизнес чрез съчетаване на съществуващия производствен, туристически и рекреационен потенциал в дадения регион [Madgherova, R. 2003].

Отдавна, още преди учредяването на Европейския съюз, в алпийските страни се провежда целенасочена политика, регламентирана със закони, за подпомагане на планинските райони предвид специфичните им географски и климатични условия и начин на живот на планинското население.

Планинските райони представляват изключителен потенциал за страната, за Европа и изпълняват многобройни екологични, икономически, социални, културни и земеделски функции. Териториалното устройство трябва да обърне специално внимание на защитата и развитието на планинските райони. Парламентарната асамблея и Конгресът на местните и регионални власти в Европа отдават особено голямо значение на планинските райони в рамките на Стратегията за социално обличаване.

Многобройните териториалноустройствени мерки за градските и селските райони са в същата степен валидни и за планинските райони. Интегрираната политика за планинските райони трябва да бъде особено важна част от европейската териториалноустройствена политика и задължително да налага мерки за икономическо и социално развитие, за опазване и управление на природните ресурси, както и за съхраняване на местните традиции и култури. Тази политика трябва да отчита и факта, че планинските райони, освен разнообразието си, което трябва да се съхрани и насърчи, имат и други общи проблеми от икономическо, социално и

екологично естество, заради природните условия (надморска височина, релеф, климат). Тя трябва да държи сметка и за това, че състоянието на околната среда в планинските райони е не само задължение, но и възможност за живеещото в тях население и че е необходимо да се намери точният баланс между социално-икономическото им развитие и опазването на околната среда. Интегрираната политика трябва да отчита и граничния характер на някои планински райони и необходимостта от прилагането на взаимнообвързани политики от двете страни на границата. Конвенцията от Залцбург от 1991 г. за опазването на Алпите и Общоевропейската стратегия за биологичното и ландшафтното разнообразие съдържат всички важни принципи за устойчиво териториално устройство на планинските райони.

Териториалното устройство на планинските райони – като дейност, която се основава на добрата координация – трябва да обърне внимание на специфичните условия в планинските райони и на различните секторни политики, като:

- икономическите политики, които трябва да допринесат за разнообразяването и увеличаването на броя на дейностите, занаятите и малките и средните предприятия, както и за сътрудничество между тях;

- селското и горското стопанство, където маркетинговите дейности би трябвало да бъдат засилени, а политиката за развитие да се базира върху качествени продукти; инициативите за управление на селското и горското стопанство, които допринасят за опазването и управлението на околната среда, трябва да бъдат насърчавани, а също да се стимулира устойчивото опазване, развитие и използване на горите;

- инициативите, които могат да допринесат за развитието на качествен туризъм, съобразен с природната, икономическата, социалната, културната

и архитектурно-историческата планинска среда, също трябва да бъдат насърчавани и подкрепяни;

- качеството на предоставяните обществени услуги в планинските райони не трябва да бъде по-ниско от това за останалата територия;

- развитие на ж.п. транспорта за нуждите на международния транзит и междурегионалния трафик;

- устойчиво опазване и управление на почвите, водата и въздуха, на ландшафта и увредените зони, опазване на фауната и флората и на техните местообитания и, при необходимост, тяхната рехабилитация;

- опазване и насърчаване на идентичността на населението в планинските райони, както и на разнообразието и богатството на тяхното културно наследство [Ръководни принципи за устойчиво териториално развитие на европейския континент, 2001].

Степента на усвояване на нашите планини е сравнително ниска в сравнение с други европейски планински райони. Това тяхно предимство трябва внимателно да се използва. В нашата страна усвояването на планинските райони за рекреационно-туристически цели изостава в сравнение с морското крайбрежие, където настъпи безпощадно строителство на туристически обекти и съоръжения с едно консумативно и безперспективно отношение към природната среда и рекреационно-туристическите ресурси. Недъзите на усвояването на територията и строителството от морския бряг се пренасят в планинските райони. Банско, Пампорово и Боровец са пример за натиска на пазара, на агресивния инвеститорски интерес, като устройването протича на принципите несъобразено и нещадящо туристическо строителство.

Старите хижи прерастват в хотелски бази и стават основа на маршрути за алтернативен туризъм; изграждат се екопътеки; налице е интерес към

закупуване на земя и къщи не само в характерни с историческата си атмосфера планински селища, но и в много други малки селища разположени в чиста природа и красив ландшафт.

Това е начален стадий на процес на активно, при това не само концентрирано в отделни ядра или оси, а и силно дисперсно урбанизиране на планинските територии, преди всичко за нуждите на различни видове отдиш.

Планинският ландшафт се характеризира с ясно изразена вертикална динамика, което оказва определящо влияние както на природно-ландшафтната специфика, така и на отделните вертикални пояси, на рекреационния потенциал, както и на възможното натоварване при запазването устойчивостта на ресурсите. На тази особеност на планините се основава предложението от 1998 г. Закон за планините. Той се стреми да осмисли и свърже тази ландшафтна динамика с функциите, натоварванията и цялостното използване на околната среда.

В най-високата част вече са оформени редица национални паркове и резервати; което веднага предполага конфликт между използването за алпийски спортове /лифтове, писти, станции, и други съоръжения/ и природнозаштитния им статут.

В среднопланинската част, най-често с разкошни иглолистни и широколистни гори, също се намират долните части на ски пистите, писти с по-лек характер, търси се по-масивно изграждане на курортно-туристически ядра. Това основно застрашава горите, водния режим, цялостното състояние на природната среда. Затова и тук се търси едно контролиране и ограничаване на урбанизацията /колкото и трудно се остоява този подход ни показват процесите в Боровец и Пампорово/ [Булев, Т. 2005].

В нископланинската зона е много по-естествено изграждането на цели нови курортни селища /новите квартали на Самоков, които ще възникнат над

сегашния град, при долната станция на проектирания кабинков лифт/. Дори и тази по-щадяща планинските ресурси урбанизация крие своите рискове. Например в Банско, където за 2-3 години "старият град" остана като островче в цяло море от плъзнало в подножието на Пирин ново строителство, където около лифтената станция израсна силно преуплътнен нов квартал, където са налице трудности с водоснабдяването, енергоснабдяването, канализацията, паркирането и не на последно място - с контрола и регулирането на застроените обеми и на визуалните качества на новата градска среда [Шишманова, М. 2005].

Ако отдиha е водеща функция в усвояването на планините, то това предполага определени режими и ограничения в другите форми на използване - природозащита, горско стопанство, ВЕЦ, добивна промишленост и пр. Приоритетното използване за отдиha означава използване не само за алпийски спортове. Това е комплексно рекреационно използване, включващо масов пешеходен туризъм, семеен отдиh, балнеология и климатолечение, изграждане на "втори жилищен" туризъм, лов и риболов, научен и културно-исторически туризъм, голф туризъм, екстремни спортове (алпинизъм, пещернячество, рафтинг, скално катерене и др.), пешеходен, велосипеден, конен туризъм, автомобилен и "оф-роуд" туризъм и др [Булев, Т. 2005].

Гореказаното налага различни форми на устройство, като много от принципите и насоките, на които трябва да се стъпи, все още са недостатъчно ясно дефинирани. Така например, почти липсва нормативна база за изграждане на ски писти - не като отделно съоръжение, а като комплекс от дейности и пространства. Тук има нужда от комплексно разработване на технически параметри, пространствени нормативи, организационни правила, конструиране на органи със съответни

контролиращи и стопанисващи функции - все неща, които ги няма нито в Закона за устройство на територията, нито в нормите за отделни сгради и съоръжения (така се полагат основите на конфликти в експлоатацията, вземащи и човешки жертви). Това е само един пример. Като цяло устройването на планините за отдиh съдържа много дейности, динамично осъществяващи се в ландшафта. Затова тук проблемът на взаимодействието с природно-ландшафтната среда далеч не се свежда само до взаимодействието с нея на самото строителство, то има много поразгърнат териториален характер. Прави се опит при проектирането на Супер Боровец да се очертаят контурите на едно качествено ново, интегрирано ниво на урбанистично проектиране, при което управлението на урбанизацията и управлението на природната среда вече се разглеждат като единен процес. В един обединен проект се срещат урбанистичен проект и експертна оценка - ОВОС.

Усвояването на планините има своите управленчески измерения не само на локално, но и на национално ниво. В момента ролята на стимулатор на развитието на алпийските центрове са сдружения между общините и частни инвеститори. Естествено, нуждата от връщане на средствата, вложени от частните инвеститори в специфичната инфраструктура (лифтове, писти и др.), стимулира своеобразна ескалация на процеса. Строят се нови хотели, за да захранят пистите; нови писти, за да захранят хотелите. Няма съмнение, че ако се остави всичко в ръцете на частните инвеститори (макар и сдружени с общинската власт), неизбежно ще се възпроизвеждат недъзите на Черноморското крайбрежие. Затова държавата трябва да поеме своите функции: не само чрез създаване на необходимите закони, нормативи, регулиране, контрол, санкции, но и чрез участие в изграждането на необходимата инфраструктура на локално, регионално

и национално ниво, като уникални съоръжения, нови пътища и др. Подпомагане от тези нива чрез финансови инструменти за стимулиране на бизнеса; чрез мерки за подготовка на кадри; чрез реклама и не на последно място - чрез подпомагане и осигуряване на нужното урбанистично и териториално-устройствено проектиране [Еврев, П. 2005].

Развитието на Пампорово в условията на непрекъсната реституция води до желание за все нови и нови урегулирани и със строителен статут територии; ако тази "собственическа" политика надделее, трябва да се очаква постепенната поява на един цял нов град между Стойките, Чепеларе и Смолян /така, както стана при Слънчев бряг/. В Банско старата част постепенно потъва сред новоусвоявани територии. Едновременно с това се засилват познатите проблеми с паркирането, пешеходното движение, с временните постройки, визуалното "замърсяване". От погледа на пешеходеца, а вече и от прозорците на хотелите, изчезват характерните гледки. Планините са територии, изискващи специфична архитектурна изява, интерпретираща своеобразието на местния селищен и природен ландшафт [Шишманова, М. 2005].

Агресивното усвояване на планинския рекреационен потенциал е необходимо да се осъществява така, че да се избегнат грешките, познати от досегашната практика по черноморското крайбрежие и от практиката на европейските алпийски страни. Едносезонните самостоятелни туристически комплекси, характерни за някои алпийски страни, разположени на голяма надморска височина и пригодни само за зимна експлоатация, са неподходящ чужд модел за нашите условия. Нужно е да се намери типична българска форма на туристическо устройство, при която да се акцентира на лятно-зимната експлоатация, характерна за нашите условия, и на използването на

съществуващите селища с постоянно население, които притежават богати рекреационни ресурси, история, традиции и материална култура. У нас трябва да се изграждат многосезонни и многофункционални курорти с неголям капацитет, привързани към съществуващите селища и курорти.

След предложения през 70-те години на миналия век модел за изграждане на такива комплекси в Пирин, Рила, Витоша и Родопите, тези намерения постепенно бяха изместени от други концепции, основани на локализиране на туристическото строителство към вече съществуващи планински селища и курорти. За това допринесе еволюцията в екологичното мислене и развитието на природозащитното законодателство с обявяването на народни паркове, а по-късно националните и природните паркове.

Разработват се редица териториално-устройствени планове за планинските райони. Такива планове в последните години не са разработвани. За сметка на това се изготвиха т.н. планове за управление на националните паркове Централен Балкан, Рила и Пирин, природните паркове Витоша и Странджа. Плановете за управление на националните паркове Рила, Пирин и Централен Балкан обхващат обаче само част от планинските райони, а именно защитената природна среда. Цялата територия на планините, заедно с планинските селища, са предмет именно на териториално-устройствените планове, които без съмнение по-обхватно, по-комплексно третират устройствените проблеми, опазването и развитието на планинските райони.

Важна и неотложна задача на МРРБ е да възстанови практиката на планиране на регионално равнище и да намери подходящ механизъм за възлагане и изработване на териториално-устройствени планове на планинските райони. Тази практика трябва да се обвърже с изготвянето и одобряването на Закон за планинските райони. Проект

на такъв закон има от 1998 г., но неговото процедиране се забавя повече и от Закона за Черноморското крайбрежие. Необходимостта от такъв закон е продиктувана от специфичните проблеми на планинските райони - обезлюдяване и нарушаване на социалната структура, високо равнище на безработица, икономическа изостаналост, неефективно земеделие и животновъдство, изостаналост в инфраструктурата, проблеми с опазването на природната среда. Един такъв закон би положил основите на национална политика, насочена към ревитализация на тези райони. Проектозаконът от 1998г. с версия от 2001г. е насочен както към подпомагане на социално-икономическото развитие, така и към устройството и опазването на планинските територии. По аналогия с някои европейски закони са предвидени редица облекчения и стимули за насърчаване на икономическото развитие и превръщането на планинските райони в привлекателно място за производство, туризъм и осигуряване на по-качествени услуги за населението. Съгласно проектозакона устройството и опазването на планинските територии се извършва на основата на:

- устройствени схеми за планинските масиви;
- общи устройствени планове на планинските общини и на части от тях;
- общи и подробни устройствени планове на урбанизираните територии в планинските общини.

Устройствените схеми и планове определят общата структура на територията, зоните с различен режим на използване, опазване и устройство, развитието на техническата инфраструктура, териториалното развитие на населените места и селищните образувания, пределно допустимите големини на курортите съобразно нормите за рекреационно натоварване на територията и ресурсите, мерките за опазване на

околната среда и планинските ресурси. Освен това с тези планове се определят границите на публичната и частната собственост, проектните граници на урбанизираните, земеделските, горските, нарушените и защитените територии, зоните за ски-спорт и туризъм, специфичните изисквания, правила и нормативи за устройство на територията, опазване и подобряване на околната среда.

При планирането на планинските райони от особено важно значение е структурирането на територията, така че да се осигури съгласувано развитие на отделните функции и дейности, както и да осъществи по-ефективна природозащита. В нашите планини трябва да се опазят големи природни пространства без активно усвояване и туристическо ползване като еталон на природно равновесие. Това са териториите с режим на защитена природна среда /тип А/, които заемат сърцевината на планините. В проекта на Закон за планината тази територия е наречена "Зона с особена териториално-устройствена защита" и включва всички територии над горната граница на гората, защитените природни територии, водоохранителните зони и гори, охранителните зони около курортите и курортните ресурси. В останалата част от планината следва да се обособят територии на природна и горскостопанска среда /тип Б/, в които се практикуват дейности на отдиха и съвместими с тях стопански дейности. Това са гори и земи от горския фонд със стопанско и рекреационно предназначение. Териториите за локализиране на курортна база се ориентират към съществуващи планински селища и формират курортно-туристически локализации /тип В/. В проектозакона тази територия е наречена "Зона на селищна и курортна среда" и включва урбанизирани територии в строителни граници на населени места и селищни образувания, както и тяхната крайселищна територия.

При разполагането на териториите за локализиране на селища и курортни селищни образувания в структурата на планината е необходимо да се прилага принципът на редуването им със свободна природна среда /тип Б/. При спазването на този принцип в различните планини в съответствие с геоморфоложката им структура се получават различни структурни схеми на туристическо усвояване и разположение на локализациите:

- радиална схема /Рила, Пирин, Витоша/;
- напречно-успоредна схема /Стара планина, Средна гора/;
- мрежеста схема /Западни Родопи/.

Локализациите от курортни селища, курортни зони и комплекси се развиват по принцип в линейни направления, главно по долините на реки и пътни връзки. В тези най-активно усвоени територии също се прилага принципът на редуването – на усвоени селищни територии със свободни и озеленени крайселищни и междуселищни територии. Така се осигурява навлизането на природната среда в селищните образувания и не се допуска формирането на непрекъснато лентово застрояване в долините.

В рамките на курортно-туристическата локализация курортните селища, курортните зони и комплекси формират курортно-селищно образувание от агломерационен тип или "дисперсен град в планината". Това образувание следва да бъде предмет на общо устройствено планиране в специален Общ устройстен план.

В последните години са изработени редица общи и подробни устройствени планове на курортно-туристически локализации, зони за ски, курортни комплекси и селища като Пампорово, Голям Перелик, Банско, Чепеларе, Сютка, Паничище, Разлог - Предела, Самоков - Боровец - Бели Искър, Семково, Узана, Ком, Беклемето и др. В някои от тези разработки е приложен именно подходът на интегрирано

развитие на туризма, обвързано със съществуващи селища в планината не само като изходни пунктове, но и като място за локализиране на туристическо строителство и функционирането им в единна система с планинските курортни комплекси.

За отбелязване е, че нашата национална практика (с малки изключения като напр. Сютка) не се ориентира към създаването на нови планински комплекси, а към доразвиване и обновяване на съществуващи комплекси (Пампорово, Боровец, Семково, Беклемето, Юндола, Предела, Узана и др.) и към туристическо строителство в и край съществуващи селища (Банско, Нисък Боровец, Бели Искър, Говедарци, Априлци и др.).

Планирането на самите планински курорти е нужно да започва още с изготвянето на териториално-устройствените планове на районно и локално равнище, с които се определят общата структура на планираната територия и местата за локализиране на материалната база за отдих и туризъм – към съществуващи курортни селища с постоянно население и в самостоятелни курортни комплекси. Местоположението на курортите се определя на основата на комплексен рекреационен анализ на територията и оценка на курортно-туристическите потребности. С устройствения план на курортно-туристическата локализация се прецизира и доуточнява конкретното местоположение на отделния курорт. Големината на курорта зависи от редица фактори и условия от природен, технически, функционален, икономически, естетически и психологически характер. Сред тях особено важен фактор е капацитетът или емкостта на основния курортен ресурс. За зимните курорти това е поемната способност на ски пистите. Пренебрегването на този фактор и изграждането на по-голям брой туристически обекти и леглова база от този, който позволява капацитета им,

води до претоварване на ски пистите и въжените линии и подобно на претоварените пясъчни плажове на брега на морето, означава нарушен комфорт на посетителите и заплаха за равновесието на природната среда.

Симптоми за такова претоварване на рекреационният капацитет на ски пистите и въжените линии се наблюдават в Банско и Пампорово, а в близко бъдеще може да се наблюдава и в други планински курорти.

При планирането на планинските курортни комплекси трябва се има предвид, че тяхната големина, структура и композиция зависят и от наличните подходящи терени за застрояване, които в планинските условия не са особено много. За планинските курорти е присъща разчленената форма с отделни ядра най-вече поради сложните теренни форми (Пампорово, Семково, язовир Батак, Предела и др.). По-рядко се в среща компактна форма (Боровец, Беклемето и др.) в терените и сградите за подслон и обитаване представляващи "основната тъкан" на курорта (нето-територия на курорта), която заема и най-голямата част от общата му територия. В нашите курорти преобладават хотелите и почивните домове. Индивидуалните вили се срещат като елементи на някои планински курорти (Юндола, Семково, язовир Батак, Панагюрски колонии и др.). Вече се появяват и ще получат по-сериозно разпространение и някои характерни за европейските курорти форми като: индивидуални апартаменти в хотелски сгради, семейни хотели, пансиони, къщи в села, фамилни ваканционни селища, хотел-селища и др. подобни. Тревожен е фактът, че формата апартаментен хотел в някои случаи се изразжда в жилищна апартаментна сграда без обществено обслужващи обекти. Това е продиктувано от стремежа по-бързо да се реализират печалби от предприемачите, но се влошават качествата на курортната среда и тя

започва да прилича на жилищен комплекс.

Прекалената концентрация на подслони в големи многоетажни сгради е неприемлива като начин на застрояване и нарушава природното равновесие в планината. Подходящо е да се прилага по-умерена концентрация, чрез която застрояването може да изкристализира в структура, съзвучна с околната природна среда.

Препоръчаните показатели за гъстота в нето-терените за подслон са 120-150 легла/ха, или 60-80 кв. м/легло. Плътността на застрояване е подходящо да бъде по-ниска от 20%, а интензивността на застрояване /К инт/ - по-ниска от 1,00. По-голяма гъстота и интензивност биха влошили условията в курортната среда и биха я доближили до характера на урбанизираната среда. Заменянето на Наредба № 5 с Наредба № 7 от 2003 г., с което се завишиха нормативите за застрояване в курортни зони и комплекси (П от 20% на 50% и К инт от 1,00 на 2,00), допринесе за рязко влошаване качествата на курортната среда и направи лоша услуга дори и на предприемачите. В следствие тези показатели бяха редуцирани на 30% за плътността и 1,5 за К инт, но все още са твърде високи за курортна среда.

При осъществената вече приватизация в курортните комплекси предстои да се обособят парцели (УПИ) за отделните хотелски и почивни сгради, които не бива да заемат повече от 50-60% от общата територия на комплексите. Така ще се защити необходимостта от по-просторно публично пространство за широко обществено ползване в курортните комплекси. Това пространство са не само улиците, алеите и инфраструктурните мрежи и съоръжения, но преди всичко обществените озеленени площи (курортните паркове) и терените, съоръженията и сградите за спорт и рекреация - ски пистите, ски пътеките, ски полетата. Тенденцията за свиване и

намаляване на публичното пространство в курортите е пагубна и трябва с всички сили и средства на планирането да се противостои на тази тенденция и да се защитава пространството за широко обществено ползване.

При формиране на вътрешната структура на курорта взаимното разположение на отделните терени и свързаните с тях функции следва да осигурява достатъчно гъвкаво решение с възможности за последващо развитие във времето, за да се отговори на бързо променящите се вкусове и технически нововъведения. Гъвкавостта на структурата и възможността ѝ към приспособяване и развитие са особено

характерни за курортната среда, която трябва да отговаря на променящите се потребности на посетителите и нововъзникващите дейности на отдиха.

Особено важна цел на устройственото планиране е да се постигане хармонично обемно-пространствено изграждане. При планинските курорти е необходимо да се формира индивидуален архитектурен образ и характер, като се използват характерните природни дадености, местните строително-архитектурни традиции и похвати, съчетани с оригинално новаторско претворяване на специфичната курортна функция.

ЛИТЕРАТУРА

- Булев, Т.** 2005. Планински курорти и среда за отдих. Планините, Архитектура, С. бр.5, р.13-15
- Воденска, М.** 2002. Икономически, социални и природни влияния на туризма, Унив. Изд. "Св. Кл. Охридски", С., р. 192
- Динев, Л., К. Мишев.** 1980. България. Кратка география, ДИ "Наука и изкуство", С., р.335
- Еврев, П.** 2005. Урбанизационни аспекти на развитието на туризма в планинските курорти, Строителство и градът, С. бр.42, р 52-53
- Маджерова, Р.,** 2002. Възможности и предпоставки за развитие на малките и средните предприятия в сферата на екотуризма. Туризм без граници., изд. "Корект", Благоевград, р. 63-67
- Маджерова, Р.** 2004. Предприемачество и малък бизнес в туризма. Особености, проблеми и решения. изд. "Интелект А", С., 176 стр.
- Ръководни принципи** за устойчиво териториално развитие на европейския континент, Европейска конференция на министрите отговарящи за териториалното устройство 2000 (СЕМАТ), 12-та сесия, Хановер, 7- 8 септември 2000г., Съвет на Европа, Министерство на регионалното развитие и благоустройството, 2001, р.38.
- Шишманова, М.** 2003. Интегрирано развитие на туризма в планинските райони, Сб. Балканска научно-практическа конференция "Природният потенциал и устойчиво развитие на планинските райони", Географски институт, БАН, Враца, 2001, р. 323-332
- Шишманова, М.** 2005. Устойчивост на курортните комплекси – елемент на урбанизираната среда, сп. "Управление и устойчиво развитие", Лесотехнически университет, С., том 13, бр.3-4, р.210-217
- Шишманова, М.** 2006. Създаване на клъстери в територии подходящи за туризъм, Списание по туристика "Пирински книжовни листи", Благоевград, 2006, бр.2 /под печат/
- Хаджиниколов, Хр.** 2002. Резерви за развитие на международния туризъм в България, Национални ресурси и политика за ускорено икономическо развитие, СУБ, С., р. 37-46
- Madgherova, R.** 2003. Economic Development in Hilly-Mountainous and Upland Regions of Bulgaria. Balkan Ecology, vol.6, № 4, р. 360-369