

УДК 711.4

*Канд. арх., проф. В.Л. Глазырин,
кафедра градостроительства
архитектурно-художественного института
Одесской государственной академии
строительства и архитектуры*

МНОГОФАКТОРНАЯ ОЦЕНКА РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА ПРИ РАЗРАБОТКЕ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ ПРИМОРСКИХ ГОРОДОВ (НА ПРИМЕРЕ ОДЕССЫ)

Аннотация. В статье проанализированы ресурсный потенциал и его многофакторная оценка при разработке генпланов городов с учетом современных тенденций стратегии развития крупного приморского города Украины в XXI столетии.

Главные особенности положения города Одессы – его причерноморское и пограничное расположение на пересечении важнейших международных путей из Центральной Европы на Ближний Восток, а также крайняя ограниченность территориальных ресурсов и их высокая ценность. В связи с этим, при разработке проекта нового генерального плана Одессы с особой остротой стояла проблема ресурсосбережения в градостроительстве, а проектирование велось на основе тенденций ресурсного формирования городов.

Ключевые слова: ресурсный потенциал, берегающие технологии, интенсивное развитие городов, многофункциональные городские зоны и здания, интегральное качество среды.

Постановка проблемы. Общая тенденция развития городов Украины в XXI веке, на наш взгляд, предусматривает определяющее влияние ресурсного подхода к развитию, с явной ориентацией на всемерное выявление ресурсов и их всестороннее использование, что выражается в:

- последовательном замещении отживающей политики сдерживания роста городов на стратегию развития крупных городов в их агломерациях;
- замещении функциональной дифференциации территорий города на интегрированную планировку города;
- смене преобладавшей в недалеком прошлом тенденции застройки свободных земель на окраинах городов на инвестиционно-строительную активность на всей городской территории;

- переходе в последнее десятилетие от экстенсивного, не возможного сегодня прироста городских территорий (за счет прилегающих областных земель из-за их стремительной распаевки и приватизации фермерами), к интенсивной реконструкции в пределах освоенных в городской черте территорий;
- переходе к технической и функциональной модернизации зданий и сооружений на территории городов;
- замене формального учета памятников культуры и архитектуры их интенсивной реставрацией и приспособлением к современным требованиям;
- переходе от механического сокращения загрязнений, к стратегии комплексного оздоровления городской среды;
- ликвидации монополии нескольких строительных систем и бурном переходе к активному выходу на городской строительный рынок многочисленных строительных компаний с различными технологиями строительства;
- отказе от лимитированного потребления ресурсов и ориентации на сберегающие технологии, конструкции и материалы.

Анализ последних исследований и публикаций. Новые тенденции в исследовании и в разработке генеральных планов городов и других населенных пунктов, с учетом перечисленных в разделе «Постановка проблемы», определили авторский коллектив Киевского ГНИИ «ГИПРОГРАД» в 2008 г., в проекте нового генерального плана г. Одессы, И.А. Фомин, Л.В. Вавакин, И.М. Смоляр, В.В. Аникеев, Б.М. Дегтярев, В.Л. Глазырин.

В этих исследованиях и публикациях их авторы выявляют общую тенденцию ресурсного подхода к развитию населенных пунктов, и многофакторную оценку этих ресурсов.

Постановка задачи. Целью статьи является выявление методов прекращения избыточного территориального роста городов и переход к их активной реконструкции, с заложением основ перехода от экстенсивного, количественного, к интенсивному, качественному пути развития городов в XXI столетии.

Изложение основного материала исследования. Следовательно, прекращение избыточного территориального роста городов и переход к их активной реконструкции, закладывают основы перехода от экстенсивного, количественного, к интенсивному, качественному пути развития городов в XXI столетии.

При таком развитии рост города определяется не опережающим увеличением всех его параметров, а, напротив, удельным сокращением таких

потребляемых ресурсов, как размеры территории города, протяженности всех видов его коммуникаций, энергопотребления и т.д.

Переход к интенсивному типу развития города создает новые принципы для интеграции его структуры, которые воплощаются в создании:

- многофункциональных городских зон и комплексов;
- многопрофильных градостроительных узлов;
- крупных многофункциональных зданий;
- условий для реконструкции районов массовой жилой застройки с домами первых типовых серий и сноса, замены ветхого и аварийного фонда;
- используемого подземного пространства.

Все вышеназванное возвращает городской среде ее интегральное качество.

В градостроительном проектировании именно **территория** является ключевым ресурсным компонентом.

В процессе урбанизации улучшение комфортности городской среды приводит, вместе с тем, к ухудшению ее экологии и качества территории, в связи с увеличением нагрузок на городскую среду.

При развитии города возрастает, в частности, плотность его инженерной инфраструктуры, что приводит к интенсификации процессов техногенеза и преобразованию территорий, деградируется геологическая среда, образуются просадки и оползни, повышаются уровни грунтовых вод, происходит подтопление территорий. В Одессе таким факторам подвержено около 32% территории города.

В результате теряется важнейший городской ресурс – территория, что ограничивает возможности планировки и застройки города.

В связи с этим возникает проблема сохранения территориальных ресурсов путем управления процессами техногенеза.

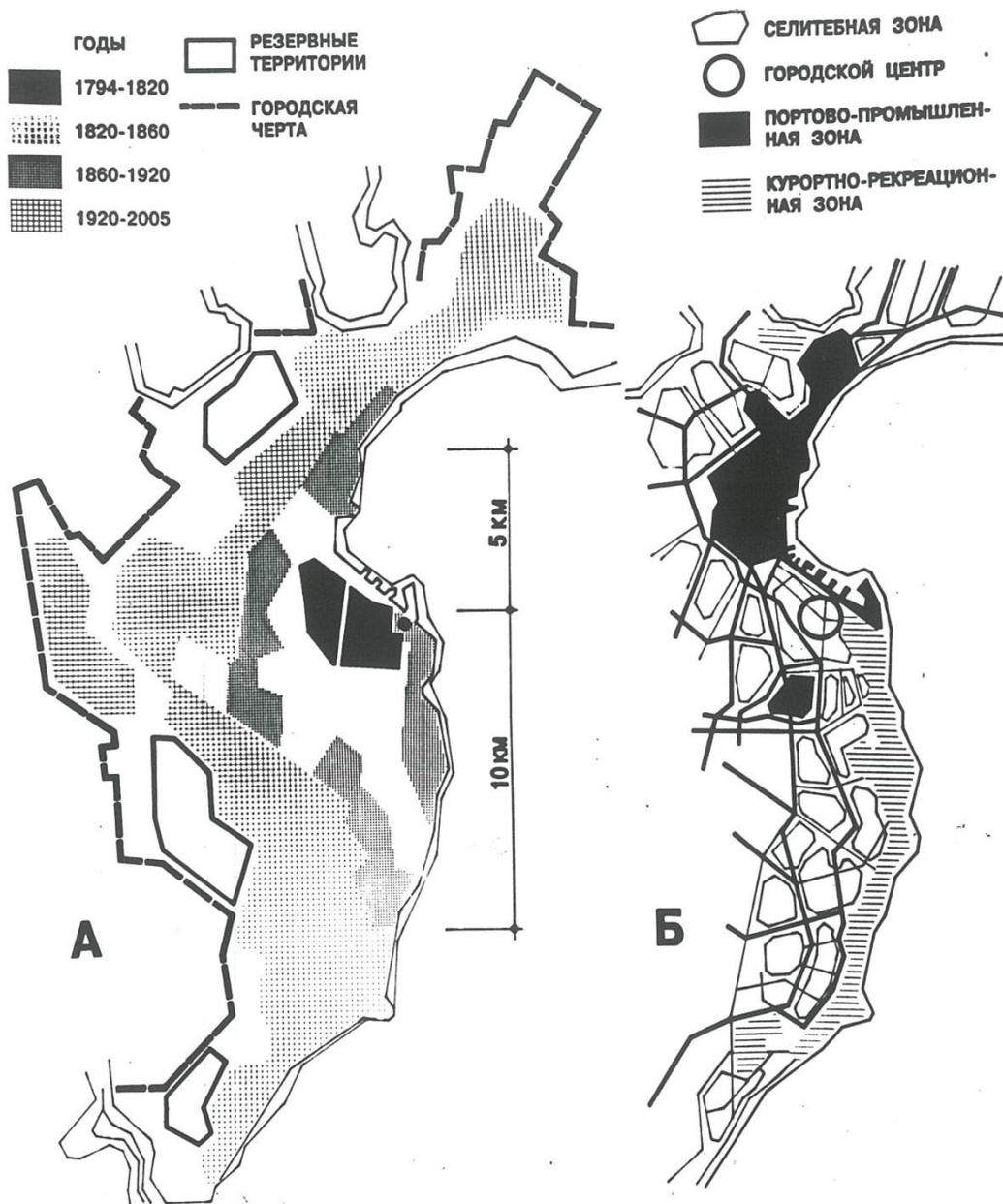
Современная практика градостроительства не предусматривает такого пути решения этой проблемы.

Между тем, для разработки стратегических планов развития города требуются знания динамики территориального ресурса.

Это делает возможным сохранение и рациональное использование территориального ресурса города.

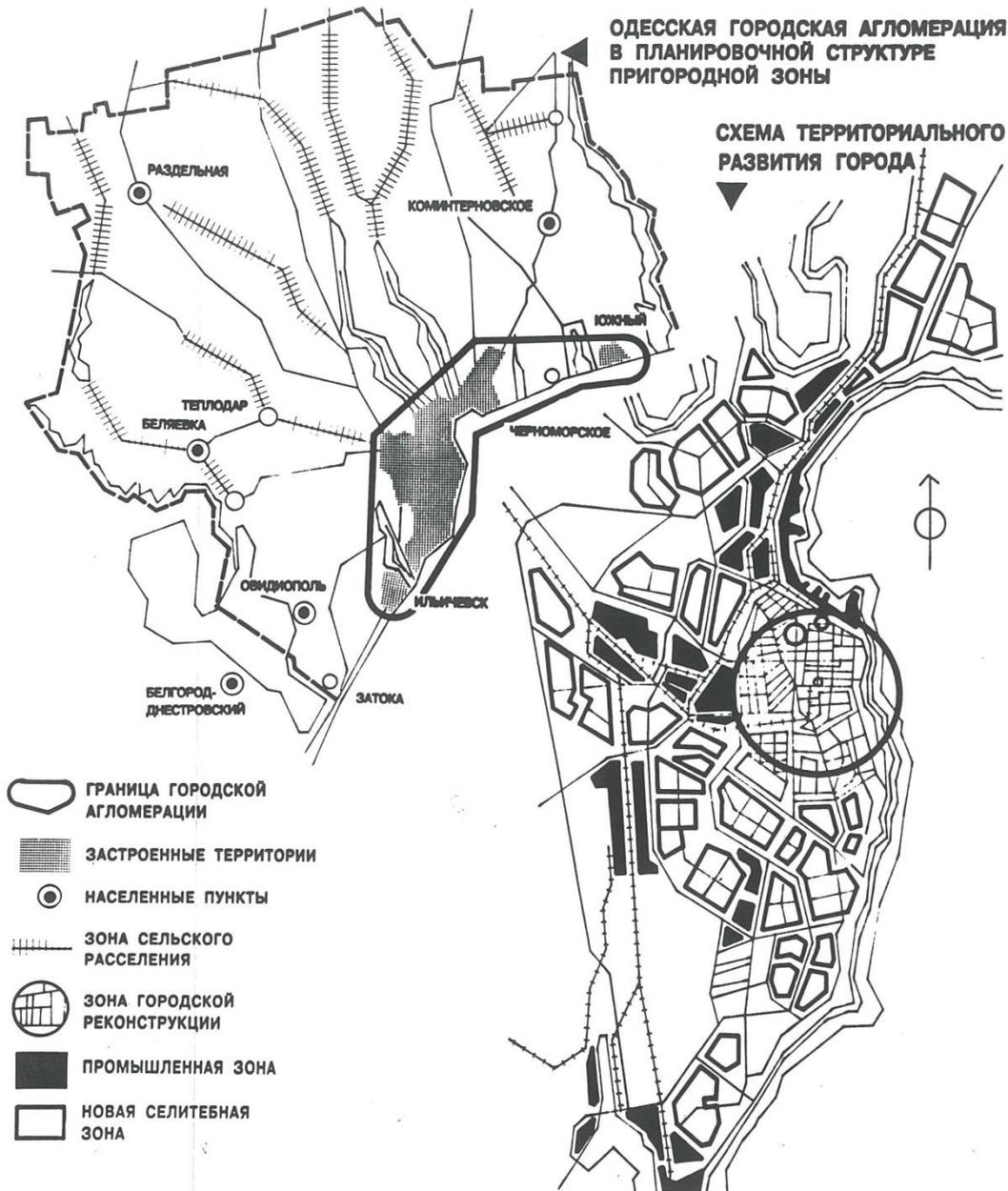
Риски использования территорий под определенные функции и структуры, при возникновении проблемных ситуаций, возможно устранять методами управления техногенезом: градостроительными и инженерно-технологическими.

Радикальным средством сохранения территориального ресурса являются защитные мероприятия, направленные на обеспечение устойчивости геологической среды.



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ОДЕССЫ (А) И СОВРЕМЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ЕЕ ПРИБРЕЖНОЙ ЧАСТИ (Б)

3



**ПРОЕКТНЫЕ СХЕМЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ
ОДЕССЫ И ЕЕ ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЫ (ГЕНПЛАН, 1989 г.)**

Под выявлением ресурсов развития города следует понимать выявление, прежде всего, территориальных ресурсов на основе комплексного анализа территории города. В приморском городе можно выделить четыре вида ресурсов:

- ресурс «А» - внешние (по отношению к городской черте) территориальные ресурсы;
- ресурс «Б» - внутренние свободные незастроенные территории внутри городской черты (9,9% территорий в Одессе);
- ресурс «В» - внутренние территории, привлекаемые для освоения за счет реконструкции сложившейся застройки;
- ресурс «Г» - развитие территорий за счет освоения акваторий.

Разработка нового проекта Генерального плана г. Одессы (2008 г.), выполненная Киевским институтом «Гипроград», была проведена с учетом следующего ресурсного потенциала:

- геополитического положения города с учетом прилегающих территорий, его места в зоне еврокоридоров, еврозон, значения для страны, для региона;
- территориального (на основе комплексного анализа территории и др.)
- демографического – народонаселение, иммиграция, естественный и механический прирост и т.д.;
- энергетического (запасы воды, электричества, износ сетей, мощность котельных и т.д.);
- транспортного (пропускная способность существующих улиц, возможная трассировка новых магистралей, их рациональность и т.д.);
- финансового (стоимость земли, ее градостроительная ценность).

Таким образом, разработанный проект дает возможность на основе мониторинга объективно отслеживать ситуацию, складывающуюся в городе, а заложенные проектные предложения в ходе их реализации будут минимально подвержены изменениям.

В генеральном плане принято направление на максимальное использование **внутригородских** территориальных ресурсов для обеспечения перспективных нужд города.

Территория Одессы в утвержденных Верховной Радой Украины в 2002 году границах составляет 16 242 га.

Селитебная территория города, в состав которой входят жилые кварталы, зеленые насаждения общего пользования, объекты социальной инфраструктуры, улично-дорожная сеть, занимает 53% земель города. При этом, на долю жилой застройки приходится 34,7%, из которых более половины (20,3%) – это территории усадебной застройки.

Промышленные предприятия, коммунально-складские, строительные организации и спецтерритории занимают 17,8% земель города, территории внешнего транспорта – 7,2%.

Рекреационные территории, в которые включены учреждения отдыха, пляжи, коллективные сады и дачи занимают 4,1% территории города (коллективные сады и дачи занимают площадь 110 га).

Всего, соответственно функциональному назначению, используется 90,1% городских земель. Свободные от застройки территории, которые не используются городом, составляют 9,9 %. Из них территории, для которых необходимы инженерные мероприятия – 8,5%.

Пространственное развитие города ориентировано на интенсификацию использования городского территориального ресурса. В связи с этим, дальнейшее развитие города (в пределах расчетного периода) предусматривается **в существующих** административных границах.

Общая потребность в территориях для всех видов строительства составляет ориентировочно 5,2 тыс. га. Анализ городских территориальных ресурсов выявил 4,0 тыс. га, которые при соответствующих условиях можно использовать для жилищно-гражданского строительства. В состав этих территорий входят земли из ресурса «Б», свободные от застройки – 1,7 тыс. га. Это территории бывших полей фильтрации, Жеваховой горы, незастроенные земли в районе жилого массива «Котовского». Кроме того, в районах существующей застройки дисперсно расположены свободные от застройки небольшие земельные участки, которые возможно использовать для жилищно-гражданского строительства.

Кроме этого, в качестве территориального ресурса города на расчетный период, рассматриваются городские территории из ресурса «В». Это бывший учебный аэродром «Школьный», а также территории комплексной реконструкции существующей жилой застройки в районах концентрации «изношенного» жилищного фонда (износ 60% и больше) – 305 га. Это районы – «Бугаевка», «Молдаванка», «Сахалинчик», «Центр», и т.п. Предполагается также использование территорий, которые освобождаются после проведения реконструкции застройки домами первых массовых серий «хрущевок» (30 га) – районы «Черемушки», ул. Сегедской, и т.п.

Для жилищно-гражданского строительства предполагается освоение территорий, которые могут быть застроены после убытия предприятий, спецтерриторий, коммунальных объектов (территория военных частей № 10, 210, радиостанции по Люстдорфской дороге и т.п.).

В качестве потенциального территориального ресурса для развития порта и курортно-рекреационной сферы, рассматривается также прибрежная аквальная зона Черного моря.

Одесский порт находится в центре города.

В Одессе, как городе-порте и в ее портовой агломерации (Г. Ильичевск, г. Южный, г. Рени), все возрастающее значение приобретают перевозки грузов и постоянно будет возрастать роль города, как центра потенциальной концентрации транзитно-транспортной функции с соответствующими территориальными претензиями, что крайне проблематично для Одессы с ее ограниченным территориальным ресурсом, в т.ч. рекреационным.

В ряде портовых городов мира, расположенных в аналогичных геоморфологических условиях, подобные проблемы решаются развитием (выносом) портовых территорий «вглубь», в море – искусственным образованием новых территорий за счет засыпки акваторий (ресурс «Г»). В таких странах, как США, Германия, Бельгия, Голландия, Япония, Корея, Тайвань и др., где стоимость прибрежных территорий очень высока, этот прием широко и эффективно применяется как в экономическом, так и в градостроительном отношении.

В новом генеральном плане г. Одессы заложены основы для превращения Одессы в акваполис, что позволяет более рационально расходовать территориальный ресурс города (намывные пляжи, мысы, рекреационный остров в Одесском заливе, создание международного центра туризма под парком им. Т. Шевченко, создание причалов для пассажирских морских перевозок населения и т.д.).

По примеру таких портовых городов, как Барселона, Лимасол, Венеция, Нью-Йорк и Бостон, Гавана и многих других, в новом генплане Одессы предусматривается также создание в прибрежной части города контактных зон город – море с созданием дисперсной системы приморских парковых общественных центров, набережных и приморской автомагистрали. Это позволит развить идею созданного нашими предками Приморского бульвара и морского фасада Одессы вдоль всего побережья.

Литература

1. Проект генерального плана г. Одессы. К. ГНИИ «ГИПРОГРАД», 2008.
2. Аникеев В.В. Некоторые аспекты развития систем инфраструктуры в приморских городах. Сборник научных статей РААСН – М.: РААСН. 2004. – 82-84 с.
3. Барабаш И.В., Глазырин В.Л., Чабаненко П.Н. Основные направления устойчивого развития города (на примере г. Одессы). Сборник «Развитие жилищно-коммунального комплекса городов» - Одесса: ОГАСА. 2010. – 7-12 с.

4. Вавакин Л.В., Смоляр И.М., Сафонов С.Г. Разработка генеральных планов на основе ресурсного подхода. Сборник научных статей РААСН – М.: РААСН. 2004. – 98-107 с.

5. Глазырин В.Л. Градообразующие основы проектирования приморских общественных центров. – Одесса: «Город мастеров». 1999. – 139 с.

6. Дегтярев Б.М. Территориальный ресурс города. Сборник научных статей РААСН – М.: РААСН. 2004. – 109-11 с.

7. Фомин И.А. Основы теории градостроительства – К.: Наукова думка, 1997, – 191 с.

Анотація. У статті проаналізовано ресурсний потенціал і його багатofакторну оцінку при розробці генпланів міст з урахуванням сучасних тенденцій стратегії розвитку великого приморського міста України в ХХІ столітті.

Головні особливості положення міста Одеси – його причорноморське і прикордонне розташування на перетині найважливіших міжнародних шляхів з Центральної Європи на Близький Схід, а також крайня обмеженість територіальних ресурсів і їх висока цінність. У зв'язку з цим, при розробці проекту нового генерального плану Одеси з особливою гостротою постала проблема ресурсозбереження в містобудуванні, а проектування велося на основі тенденцій ресурсного формування міст.

Ключові слова: ресурсний потенціал, зберігаючі технології, інтенсивний розвиток міст, багатофункціональні міські зони і будівлі, інтегральна якість середовища.

Abstract. The resource potential and its multifactorial evaluation are analyzed in the development of city general plans taking into account the current trends in the development strategy of a major seaside city of Ukraine in the XXI century.

The main features of the city of Odessa – its Black Sea and border location at the intersection of the most important international routes from Central Europe to the Middle East, as well as the extreme limitations of territorial resources and their high value. In connection with this, when developing the draft of the new master plan for Odessa, the problem of resource saving in town planning was especially acute, and the design was conducted on the basis of the trends in the resource formation of cities.

Keywords: resource potential, saving technologies, intensive development of cities, multifunctional urban areas and buildings, integrated quality of the environment.