

УДК 725.26(477.74-25)

А. Д. Голованов

КОНЦЕПЦИЯ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ СТАРОКОННОГО РЫНКА

Пути разрешения проблемы повышения качества застройки лежат через максимальное сохранение всех ценных в социальном и историческом планах элементов планировочной структуры города — как факторов, определяющих направленность его преобразования. При этом необходимо учитывать преемственность развития присущих городскому организму черт, таких как сложившийся архитектурный облик, функциональная организация и планировочная структура, являющаяся социально-экономической, историко-культурной и архитектурно-художественной ценностью, определяющей своеобразие города.

В настоящее время наметилась тенденция аналитического подхода к решению проблем формирования структуры населенного образования. Решение о достаточной степени реконструктивного вмешательства и использования тех или иных функциональных групп принимается после проведения комплекса необходимых научно-изыскательских работ и предпроектного анализа современного состояния объекта и окружающей его среды. Обоснование проектного решения должно опираться на исторический базис формирования градостроительного элемента с учетом всех позитивных и негативных факторов, оценку архитектурно-художественной ценности.

ственной ценности объекта и окружающей его среды. Полученные в результате исследований данные суммируются, в результате чего принимается максимально приемлемое решение активизации материально-пространственной структуры.

Объект исследования — Староконный рынок. Состояние проблемы — отсутствие четкого зонирования, направленности и перспективного развития рынка. Для анализа и принятия проектного решения при проведении историко-архивных изысканий была выявлена роль рынка в структуре общегородского торгового центра.

В первые годы своего развития город получил четкую планировочную систему площадей, связанную осью, проходящей от Греческого базара, далее к Старому базару и завершающуюся Привозной площадью. Стихийно при этом развивалась ось рыночных площадей (Прохоровской, Треугольной и Староконной), направленная в сторону предместья города — Молдаванки. Торговые площади и базары города специализировались на продовольственные, зерновые, толкучие, конные и сенные.

Возникнув в 1832 г., Староконная площадь первоначально была незастроенной. В середине XIX в. она застраивается торговыми “лавками и домами по однообразному плану”, а так же шопами (сквозными каменными галереями). Сооруженные по периметру площади дома с лавками отделили рынок от улиц Косвенной, Раскидайловской, Петропавловской (в наст. вр. Ленинградской) и переулка Староконного. Красные линии этих построек и определяли внешние исторические границы рынка.

В настоящее время базовые границы рынка, значительно уступая историческим, ограничены капитальными и временными строениями, опоясывающими участок рынка. Тыловые фасады строений, выходящие в переулки и огибающие Староконный рынок, непосредственно поддерживают базовую границу территории, не имея при этом никакой иной функции.

Основными историческими способами реализации товаров на рынке были: организованная торговля из шоп и лавок; стихийная торговля с возов, лотков, рундуков, будок и с земли.

Приоритетными типами торговли, к которым тяготел рынок, являлись: торговля животными, в основном лошадьми и крупным рогатым скотом (с течением времени переросшая в торговлю домашними и экзотическими животными), и реализация старых предметов быта (толкучий рынок).

С середины XIX в. городские власти предпринимали неоднократные попытки навязать рынку функцию продовольственного. При этом со стороны жителей окрестностей наблюдалась тенденция систематического возврата принудительно ликвидируемых основных функций рынка.

Практически в течение всего своего существования Староконный рынок испытывал постоянную проблему организации зонирования прилегающих к нему территорий. В торговые дни улицы, окружающие его, испытывали “значительную тесноту” от торгующих и становились “непроездными и опасными для прохожих”.

Во второй половине XX в., в соответствии с генеральным планом города, Одесским филиалом республиканского института “Гипроград” был разработан проект детальной планировки “Молдаванка-2”.

Молдаванке отводилась ее традиционная роль жилого образования с развитыми общественными функциями периферийного значения, без учета сохранения градостроительного и неповторимого исторического колорита, присущего исключительно данному району.

Из характеристики района Молдаванки на языке документа: “Зданий, являющихся памятниками архитектуры или представляющих архитектурную ценность, в районе не зафиксировано... Степень капитальности большинства зданий требует безотлагательного реконструктивного вмешательства в связи с их возможным саморазрушением”.

Предусматривался снос целых улиц, состоящих из ветхих одно-, двухэтажных зданий, и строительство на их месте жилых домов в 9–16 этажей. В соответствии с ПДП предполагался вывод из района Молдаванки ряда предприятий, не имеющих санитарно-защитных зон. Крупные заводы и предприятия оставались на прежних местах. Основная планировочная идея ПДП “Молдаванка-2” заключалась в создании в пределах района самодостаточной системы микрорайонов, зонированных при помощи магистралей улиц и пешеходных бульваров. Опираясь на территориальные и градостроительные традиции, основной идеей формирования жилых пространств являлся принцип закрытых или полуоткрытых дворов с ярко выраженной открытой планировочной общественной функцией в микрорайоне.

На момент разработки генеральный план по-прежнему, как и в XIX в., не придавал значения Староконному рынку как структурной торговой единице городского значения. В планировочной схеме базара отсутствовали историко-социальные функции зоорынка.

Принципы, реализованные в планировке жилого района, делали рынок, вместе с остальными общественными зданиями, составной частью общественного центра микрорайона и скорее похожим на зрелищное, нежели торговое сооружение. Это обстоятельство в настоящее время может оказаться выгодным для озвучивания функции рынка — музея “птичьего и толкучего”, яркого, замешанного на местном уникальном колорите, сооружения.

Парадокс современного состояния застройки в районе Молдаванки заключается в том, что лимит средств на капитальное строительство не позволил в свое время в полной мере реализовать решения генерального плана реконструкции города и сохранил, таким образом, уникальный колорит планировочного района, который сегодня, в условиях бережного отношения к историческому прошлому, поможет реконструировать еще одну историческую часть города.

Анализ застройки, окружающей историческую территорию Староконного рынка и не превышающей трех этажей, показал наличие памятников истории, градостроительства и архитектуры. Староконный рынок и прилегающие к нему кварталы Молдаванки входят в зону регулирования застройки центральной части г. Одессы, где, в соответствии с действующими нормативными документами и режимом охраны исторических территорий:

- сохраняется система исторической планировки;
- закрепляется или восстанавливается градоформирующее значение памятников в архитектурно-пространственной композиции города;
- обеспечиваются условия их зрительного восприятия;

- предусматривается устранение построек, нарушающих восприятие памятников и цельность композиции;
- разрешается новое строительство, регламентируемое по функциональному назначению.

Староконный рынок не является памятником градостроительства и архитектуры, однако имеет значительную ценность в градоформирующем, историческом и социальном аспектах развития городского образования в целом.

Специфика торговли и, в первую очередь, способность канонизировать ее стихийно возникающие формы создает ряд проблем на рынке. Торговля с земли — непреложный атрибут Староконного рынка, но затрудняющая выбор из-за толчеи и низкого расположения товара, создает определенные неудобства.

Обеспеченность автостоянками в настоящее время равна 15%, и они не удовлетворяют современным нормам ДБН. Стихийно возникшие парковки мешают движению пешеходов и создают определенные неудобства проживающим в соседних домах гражданам.

Существует проблема торговли животными с машин, т.к. последняя выходит за пределы базовой территории рынка и размещается в переулке, параллельном улице Раскидайловской. Неуправляемой и стихийной является также “вещевая толкучка”, вылившаяся далеко за пределы базовой территории и не участвующая в финансовой деятельности рынка.

Падение массового и постоянного интереса со стороны покупателей к торговле продтоварами, скорее, можно привести в качестве аргумента в пользу доминирующих функций: в 1960-е годы процент торгующих сельскохозяйственной продукцией и продовольственными товарами составлял 50–60%, в 1970-е гг. — 40%, в 1980–1990-е гг. — 15–20%.

Отсутствие планировочного и объемно-выраженного центрального входа не позволяет рынку иметь понятную градостроительную и коммерческую ориентацию.

В настоящее время инфраструктура Староконного рынка требует переоценки и нового понимания. Проанализировав соответствующие исторический, градостроительный и социальный аспекты состояния вопроса, необходимо отметить, что существуют следующие нерешенные проблемы Староконного рынка:

- Учитывая специфический режим работы рынка (в выходные дни), а также постоянно возрастающий интерес к нему у жителей города и приезжих, последний не обеспечивает в полной мере их запросы.
- Уменьшение удельного веса зоорынка в системе базара объемом торговли сопутствующими товарами вытесняет саму торговлю животными и предполагает постепенную утрату данной функции, что, в свою очередь, способствует потере интереса к рынку “зевак” и потенциальных покупателей.
- Изменяющиеся формы торговли вытесняют *традиционные* и ставят его в один ряд со всеми остальными продовольственными и промтоварными рынками города.
- Противоречия, возникающие между традиционными способами реализации товаров и неудобствами, создаваемыми при этом.
- Отсутствие ярко выраженной колоритной объемно-планировочной идеи, увязанной с историко-социальными представлениями о Староконном базаре.

Схема размещения Староконной площади в структуре памятников градостроительства и архитектуры г. Одессы



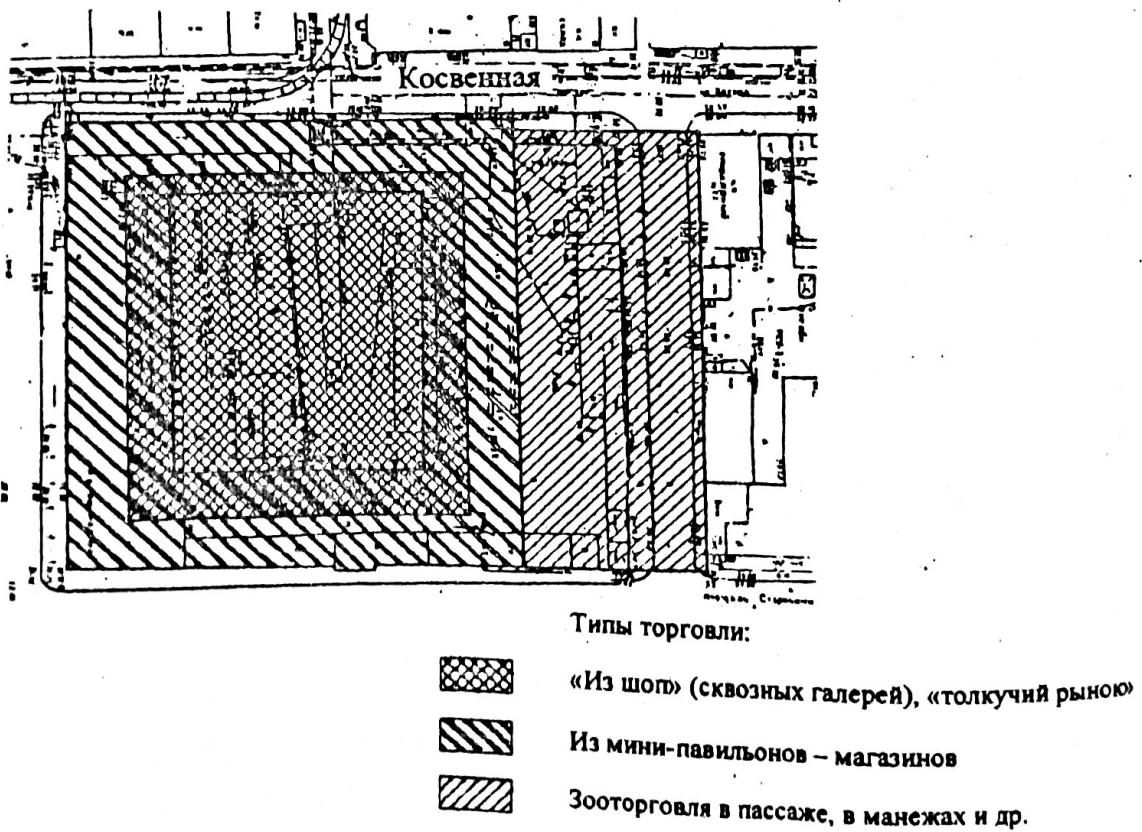
Схема существующего использования прилегающих к рынку территорий



Схема перспективного развития прилегающих к рынку территорий



Схема перспективного зонирования базовой территории рынка



• Недостатки в организации пешеходно-транспортной системы на рынке и за его пределами создают определенные проблемы, лишая его привлекательности.

Для сохранения индивидуального колорита рынка, обеспечения комфортных условий реализации и потребления товаров необходимо решить 9 основных задач:

1. Выполнить пешеходно-транспортную схему рынка, увязав ее с транспортной схемой района и, в частности, с улицей Раскидайловской.

2. Определить перспективные и достаточно необходимые на ближайшее будущее территории под развитие рынка.

3. Сформировать планировочную схему рынка с выделением типов торговли и определением зон пешеходных путепроводов.

4. Разработать типы торговых ячеек, модулей и оборудования, уместных только для данного рынка.

5. Зоорынок выделить как самостоятельную и равнозначимую часть базара с привлечением в его состав клубной и информационной функции, используя принципы крытых торговых пространств — пассажей.

6. Функцию “блошиного” (толкучего) рынка сохранить максимально исторически выдержанной с обеспечением оборудования на современном уровне.

7. Объемно-планировочное решение должно опираться на колоритную исконно местную идею многонационального города — торгового центра юга Украины.

8. Перспективное развитие за счет возврата части его исторических территорий и формирования на их базе инфраструктуры рынка. Так, например, расчетными для организации гостевых стоянок базара будут 300 м², для чего потребуется около 7,5 тыс. м. На ближайшую перспективу реальным является удовлетворение 50 % потребности.

9. Необходимо предусмотреть поэтапное и очередное освоение реконструкции территории без нанесения ущерба работе рынка.