

В. Л. Глазырин

ПРОБЛЕМЫ И КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ Г. ОДЕССЫ

Цель и задачи работы

Изменения политической ситуации, законодательной и нормативной базы, масштаба и направления развития города в значительной степени сделали невозможной реализацию действующего генерального плана. В настоящее время он оказывает слабое влияние на политику развития города, в некоторых направлениях выступает и как сдерживающий фактор. В связи с этим, досрочно возникла необходимость разработки нового генерального плана города. Учитывая масштаб города и сложность градостроительной ситуации, первым этапом разработки Генерального плана города должна стать Концепция развития г. Одессы.

Она разрабатывается как отдельный документ, предназначенный для определения основных проблем, приоритетов, масштабов планировочного развития города и разработки рекомендаций для их решения.

Главная цель Концепции, а в последующем и Генерального плана — сделать Одессу удобной для жизни людей, сформировав градостроительную стратегию, направленную на устойчивое развитие города.

“Генеральной схемой планирования территории Украины” на Одессу возложена роль центра Одесской межобластной системы расселения, формирующейся в составе Одесской, Херсонской и Николаевской областей. Это подтверждает значение города как главного украинского контактного центра Причерноморского региона, обеспечивает эффективное использование мощного социально-экономического потенциала и преимуществ географического положения, инноваций и высокоспециализированного общественного обслуживания населения, а также, учитывая значительный рекреационный потенциал, стимулирование развития туристических функций.

В составе Концепции, с учетом преемственности основных идей действующего Генерального плана, разрабатывается функционально-планировочная модель развития города, не привязанная к какому-то определенному сроку реализации. Эта модель отображает прогноз территориального развития, основные принципы зонирования, формирования планировочной структуры и комплексно решения проблем инженерного обеспечения и охраны окружающей природной среды с целью достижения устойчивого развития города. В рамках модели были разработаны варианты планировочного развития города на расчетный срок (ориентировочно — 25 лет).

Концептуальные основы перспективного развития города

В составе Концепции на вариантной основе разработан прогноз развития экономического комплекса города, определены приоритетные виды экономической деятельности, основные расчетные показатели (численность населения, жилищная обеспеченность, объемы жилищного строительства).

Для устойчивого экономического роста города в целом важно, чтобы в нем сформировались и получили развитие отрасли, наиболее эффективно использующие местную специфику и имеющийся потенциал. Основу потенциала Одессы создают географическое положение, порт, транспортные сети, высококвалифицированные кадры, архитектура, культурно-историческое наследие.

Важно, что ни одна из отраслей специализации не может в одиночку обеспечить развитие города. Для устойчивого развития Одесса должна оставаться многофункциональным городом — международным многофункциональным контактным центром Черноморского региона. В городе должны развиваться все формы контактов: торговые, финансовые, производственные, научные, культурные, политические.

Контактный центр должен сочетать качества транспортного, делового, информационного, туристско-культурного центров. Для этого нужны соответствующая инфраструктура и поддержание контактной среды, для которой характерны открытость, безопасность, удобство, привлекательность, дружелюбие, красота, уникальность.

Оставаясь многофункциональным экономическим центром Украины, город усилит свои позиции в международном разделении труда: увеличится роль портово-промышленного комплекса на базе реализации инвестиционных проектов в свободной экономической зоне “Порто-Франко”. Увеличение внешнеэкономических связей будет способствовать развитию доли отраслей, оказывающих услуги, торговли, финансового обслуживания, информации и связи.

Имеющиеся курортно-рекреационные ресурсы определяют роль города преимущественно как центра туристической деятельности. Причем территориальные ресурсы даже существующих здравниц позволяют почти в 1,5 раза увеличить их емкость. Однако более приемлемой является линия на реконструкцию и модернизацию существующего рекреационно-туристического хозяйства, значительное повышение его качества за счет увеличения нормативов обслуживания, без увеличения емкости.

Актуальным является вопрос интеграции туристической и рекреационной сферы в европейский рынок, в связи с чем намечается значительное увеличение емкости туристических и курортных гостиниц за счет нового строительства.

Население

Расчет численности населения г. Одессы выполнен на многовариантной основе специалистами Совета по изучению продуктивных сил Украины Национальной Академии наук Украины, совместно с институтом “Діпромісто”. Прогноз осуществлялся, исходя из анализа сложившихся демографических тенденций, с учетом возможных изменений этих процессов в зависимости от социально-экономического и демографического развития страны и Причерноморского региона.

Из рассмотренных вариантов наиболее характерными являются:

– Вариант, предусматривающий снижение численности населения города на расчетный срок до 870 тыс. чел., на градостроительный прогноз — до 530 тыс. чел., в соответствии со сложившимися демографическими тенденциями. По этому варианту численность трудовых ресурсов может сократиться на 90-100 тыс. чел., а его занятость — на 65-70 тыс. чел., что отрицательно скажется на развитии как производственной, так и обслуживающей сферах хозяйственного комплекса города и его ведущих отраслей.

– Вариант предусматривающий сохранение численности населения на расчетный срок на современном уровне — 1020 тыс. чел., с увеличением на градостроительный прогноз до 1100 тыс. чел. (при кардинальном улучшении демографической ситуации). Этот вариант предусматривает увеличение численности трудовых ресурсов и их более рациональное использование, что обеспечит стабильное развитие экономики города и его ведущих отраслей (портово-промышленного комплекса, санаторно-курортного и рекреационно-туристического комплекса, науки и научного обслуживания и других отраслей, оказывающих услуги), развитие внешних связей.

– Вариант, предусматривающий увеличение численности населения города до 1300 тыс. чел., базируется на решении действующего генерального плана. Его реализация предполагает резкое увеличение численности населения уже на расчетный срок — до 1100 тыс. чел., что не согласуется с демографическими процессами в этом периоде. По этому варианту потребуется дополнительное создание мест приложения труда — на расчетный срок до 70 тыс., на прогноз — до 180 тыс.

Кроме того, в соответствии с укрупненными расчетами, дополнительная потребность в селитебных территориях по сравнению с ранее приведенным вариантом составит порядка 1600 га.

Исходя из вышеизложенных предпосылок и ограничений, наиболее оптимальным для г. Одессы является численность населения на расчетный срок — 1020,0 тыс. человек и на период градостроительного прогноза 1100,0 тыс. человек.

Жилищное строительство

Объем и структура жилищного строительства определены по периодам на вариантной основе, исходя из численности населения, структуры нового жилого фонда и жилищной обеспеченности (м^2 на 1 человека). Расчеты осуществлялись, исходя из следующей численности населения города: — на расчетный срок 1020 тыс. чел. на период градостроительного прогноза 1100 тыс. чел. Жилищная обеспеченность населения принята дифференцировано для многоквартирной и одноквартирной застройки. При определении жилищной обеспеченности в многоквартирном жилом фонде предусматривалось, что средний размер дома составит не менее $180\text{-}200 \text{ м}^2$, коэффициент семейности — 2,6. В многоквартирной застройке на период градостроительного прогноза норма жилой обеспеченности на человека может составить $30\text{-}35 \text{ м}^2$, что соответствует евростандартам. Жилищная обеспеченность в многоквартирной застройке на расчетный срок определена на многовариантной основе. С этой целью была рассмотрена динамика среднегодового ввода многоквартирного жилого фонда в Одессе за период реализации генераль-

ного плана. На основе проведенного анализа рассмотрено несколько показателей жилищной обеспеченности:

- 22,5 м²/чел. (при сохранении сложившегося ежегодного прироста жилой обеспеченности — 0,2 м² на человека);
- 24,0 м²/чел. (соответствует темпам жилищного строительства последние 2 года);
- 27,0 м²/чел. (соответствует реализации программы расселения каждой семьи в отдельной квартире).

Во всех рассмотренных вариантах учитывалась убыль существующего жилого фонда по различным причинам:

- непригодный для проживания (аварийный и ветхий);
- вынос жилого фонда из промышленных районов;
- снос части жилого фонда связанный с реконструкцией жилой застройки (для размещения жилищного строительства, объектов обслуживания и др.)

С учетом вышензложенного, убыль существующего жилого фонда может составить на период градостроительного прогноза 2,5 млн. м², и на расчетный срок — 1 млн. м² (соответственно 14,0 % и 5,0 % от существующего жилого фонда города).

В существующем сохраняемом жилом фонде при различной норме жилой обеспеченности будет проживать от 760 тыс. чел. (норма — 22,5 м²/чел.), 750 тыс. чел. (24 м²/чел.) до 710 тыс. чел. (27 м²/чел.), на период градостроительного прогноза до 655 тыс. чел.

Структура жилищного строительства

Было рассмотрено 3 варианта соотношения многоквартирного и одноквартирного жилья в расселении дополнительного населения.

1 вариант:

Соотношение многоквартирной и одноквартирной застройки 85 % и 15 %, соответствует структуре существующего жилого фонда;

2 вариант:

Увеличение удельного веса одноквартирного жилого фонда до 30 %. Соответствует соотношению в новом строительстве, сложившемся в последние годы. 70 % и 30 %;

3 вариант:

Увеличение доли одноквартирной застройки до 50 %. Соотношение многоквартирной и одноквартирной застройки 50 % и 50 %.

Ниже в таблицах 2, 3 приведены объем жилищного строительства и необходимые территории для его размещения на вариантной основе.

Расчет потребности в микрорайонных территориях осуществляется исходя из средней плотности населения в многоквартирной застройке 300-350 чел./га. Что же касается одноквартирного жилого фонда, то размер приусадебного участка принят в диапазоне от 0,04 га (блокированная застройка) до 0,06 га (усадебная застройка); количество участков на 1 га от 13-15 до 19-21, плотность населения (при коэффициенте семейности — 2,6) от 42 до 61 чел./га.

Также, по укрупненным показателям, определена потребность г. Одессы в прочих элементах селитебной территории (зеленых насаждениях общего пользования, участках общественных учреждений, улицах, дорогах, площадях, автостоянках), которая составит на расчетный срок около 2,0 тыс. га. Из этой потребности

1,2 тыс. га составляют зеленые насаждения общего пользования, рассчитанные исходя из рекомендуемой ДБН-360-92* нормы 19 м² на жителя. На период градостроительного прогноза потребность в прочих элементах селитебной территории составит около 2,5 тыс. га.

Функционально-планировочная модель

На стадии разработки “Стратегии территориального развития Одессы” были намечены возможные основные направления развития города и его планировочные взаимосвязи в структуре расселения.

В процессе разработки Концепции были проанализированы все предложенные варианты, определенные Стратегией, и разработана перспективная модель территориально-планировочного и функционального развития городской структуры с учетом всей совокупности планировочных ограничений, свойств и качеств территории как города, так и прилегающей к нему. Разработанная модель не имеет определенных временных рамок реализации, она призвана обеспечить устойчивость развития города, его планировочной структуры вне зависимости от труднопрогнозируемых демографических, экономических, социальных, инвестиционных и прочих процессов.

Модель перспективной планировочной структуры города даст возможность планомерного развития всех функциональных зон на отдаленную перспективу.

Планировочные ограничения — объездная дорога, ценные сельхозземли и виноградники Таировского поссовета, лиманы определили пространственные “рамки”, в которых город может развиваться как компактная структура во взаимной связи с естественной средой.

Модель предполагает:

1. Формирование четкой системы магистралей, обеспечивающей устойчивые связи между всеми районами города, в том числе формирование магистралей непрерывного движения, строительство метро.

2. Интенсивное освоение внутригородских земель — реконструкция ветхого и аварийного фонда, вынос малорентабельных, экологически вредных и малоэффективных промышленных и коммунальных объектов, воинских частей и складов, учебного аэродрома, освоение свободных территорий, главный резерв из которых — бывшие поля фильтрации. На их территории предполагается сформировать жилищно-деловой и производственный комплекс нового типа — “технополис”, состоящий из крупной общественно-жилой зоны, деловых центров, производств нового типа — технопарков, зон отдыха и спорта. Придание этой территории статуса “**приоритетного развития**”. Новое жилищное строительство стандартного качества формируется на территории бывшего учебного аэродрома. Формирование застройки элитного качества в центральной части города, на реконструируемой территории Молдаванки и в прибрежной зоне.

3. Формирование целостной системы территорий рекреационно-оздоровительной и туристической функции, спорта и зелени. В частности, расширение ее за счет выноса промышленных и коммунальных объектов на Пересыпи, в районе курорта Куяльник, формирование парков на полях фильтрации и за счет опытного хозяйства.

Таблица 2

Объем жилищного строительства, при различной структуре типов застройки (тыс. м³)

Варианты жилой обеспеченности (м ² /человека)	Структура типов застройки					
	85 % : 15 %	70 % : 30 %	50 % : 50 %	Объем жилого фонда		
	многоквартирная застройка	одноквартирная застройка	многоквартирная застройка	одноквартирная застройка	многоквартирная застройка	одноквартирная застройка
22,5	5600 225	1000 40	5200 208	2200 88	4500 180	4500 180
24	6100 245	1100 45	5700 240	2400 96	4900 204	4900 204
27	8000 320	1300 52	7500 300	3000 120	6200 248	6200 248
30-35 (прогноз)	13200	2300	12500	4500	10500	10500

Примечание: в знаменателе показаны среднегодовые объемы жилищного строительства.

Таблица 3
 Необходимые территории для жилищного строительства при различной структуре типов застройки (га)

Варианты жилой обеспеченности (м ² /человека)	Структура типов застройки							
	85 % : 15 %		70 % : 30 %		50 % : 50 %			
	многоквартирная застройка	одноквартирная застройка	многоквартирная застройка	одноквартирная застройка	многоквартирная застройка	одноквартирная застройка	многоквартирная застройка	одноквартирная застройка
22,5	<u>1000</u> 710	265	<u>940</u> 660	750	<u>800</u> 570			1350
24	<u>1050</u> 730	315	<u>1000</u> 700	500	<u>900</u> 600			1500
27	<u>1200</u> 820	350	<u>1300</u> 800	800	<u>1000</u> 700			1700
30-35 (прогноз)	<u>1900</u> 1300	650	<u>1700</u> 1200	1500	<u>1500</u> 1000			3700

Примечание: в числителе – территория жилых районов, в знаменателе – микрорайонов и жилых кварталов.

4. За пределами существующей городской черты предполагается развитие города в районе пос. Котовского и с. Усатово, создание тут полноценной жилой среды.

5. Создание в пределах Одесской бухты искусственного острова для размещения туристического, развлекательного центра с организацией аквапарка, яхт-клубов и прочих видов водного спорта и развлечений; строительство отелей.

Зона совместных интересов города и прилегающих территориальных образований

Разработка генерального плана крупного города на современном этапе тесно связана с решением вопроса управления развитием не только самого города, но и его пригородной зоны (зоны влияния города). Границы зоны влияния Одессы определены, исходя из рейтингового ранжирования административных районов, взаимного влияния города и прилегающей территории, а также 90-минутной изохронограммы транспортной доступности.

Административно в состав зоны влияния Одессы включены города Белгород-Днестровский, Ильичевск, Южное, Теплодар и пять прилегающих административных районов — Овидиопольский, Беляевский, Раздельнянский, Коминтерновский, Белгород-Днестровский. В таких границах пригородная зона Одессы занимает площадь 7,1 тыс. км², (что составляет 21,3 % территории Одесской области) в пределах которой проживает 505,4 тыс. жителей, (35,1 % населения Одесской области), из которых 271,1 тыс. — сельское население. Три административных района — Овидиопольский, Беляевский, Коминтерновский, а также города Ильичевск, Южное, Теплодар — являют собой зону совместных интересов, (ЗСИ) территория которой — 3,0 тыс. км² (11,1 % территории Одесской области), число жителей 295,1 тыс. чел. (20,5 % населения области), в т.ч. 151,5 тыс. — сельское население. Показатель урбанизации территории равен 46,2 %, в ЗСИ 48,7 % (по области показатель равен 41,4 %), плотность населения 71,2 чел./км², в ЗСИ 98,4 чел./км² (по области показатель равен 43,2 %). Занято по всем видам экономической деятельности 182,6 тыс. чел., из которых 106 тыс. чел. — в обслуживающих отраслях.

Прогноз развития зоны влияния основывается на ожидаемых показателях экономического развития г. Одессы и Одесской области.

Основным направлением развития определено поднятие конкурентной возможности региональной экономики, обеспечение сбалансированного развития основных ее отраслей и социальной инфраструктуры с постепенным приближением уровня жизни населения к среднеевропейским стандартам.

Планируется усиление интеграционных взаимосвязей экономики города и зоны влияния с формированием мощного, функционально связанного народнохозяйственного комплекса, путем усиления всех видов организационно-хозяйственных, технологических и научно-технических взаимосвязей между отраслями Одессы и зоны влияния. Бесспорным лидером в этой сфере выступает Одесский портово-промышленный комплекс (ППК), включающий Одесский, Ильичевский и Южный морские торговые порты, а также соответствующую береговую инфраструктуру, обслуживающие и перерабатывающие производства, социальную сферу и управленческие структуры.

Рост городского населения, а также развитие городов и поселков ЗСИ, предусматривается за счет роста объема морских перевозок и других функций, связанных с морем, портового и курортно-рекреационного хозяйства. При этом предусматривается, что численность сельского населения останется на существующем уровне или несущественно снизится.

Одесса, а также ее зона влияния взаимосвязаны системой прямых и обратных связей и поэтому должны рассматриваться как единый территориальный многофункциональный народнохозяйственный комплекс, требующий единого методического подхода при решении градостроительных задач. При этом необходимо учитывать хозяйственные функции ЗСИ. До сих пор основной проблемой их согласованного развития является отсутствие единых программ развития и административного механизма управления их реализацией.

В подготовке статьи использованы материалы института “Діпромісто”.