

Н. М. Ярменко

ПРОБЛЕМЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРИБРЕЖНОЙ ЗОНЕ ОДЕССЫ

В последние годы наблюдаются всё возрастающие темпы строительства на побережье Одессы. Этому поспособствовало, в первую очередь, изменение политической ситуации и законодательной базы. Положительным моментом в этой ситуации является возможность повышения архитектурной выразительности морского фасада Одессы и возможность решения планировочной связи города с побережьем.

В настоящее время в институте ГИПРОГРАД происходит разработка перспективного генерального плана Одессы, рассчитанного на 15-20 лет. В 2004 году завершён первый этап генерального плана — выработана концепция развития города. За период решения концепции произошли изменения в использовании и застройке прибрежных участков. Уже сейчас наблюдается некоторое противоречие между теоретическим решением (схема планировочного развития города) и практической реальной ситуацией (функциональное назначение строящихся объектов на побережье). В концепции развития города затронуты общие вопросы зонирования города. Детально рассмотрено лишь несколько удаленных от центра прибрежных участков. Одной из первоочередных задач на сегодняшний день является решение единой концепции организации побережья города. В этих новых условиях возникает необходимость использования также дополнительных средств координации и регулирования процессов освоения и развития территории. Необходим ввод зонинговых правил застройки в г. Одессе, которые будут учитывать особую ценность участков существующих и потенциальных приморских архитектурных объектов. Основная проблема организации застройки Одессы — это *отсутствие правил использования и застройки прибрежных территорий города*. Для Одессы с её высоким потенциалом развития и очень ограниченными территориальными ресурсами разработка таких правил особенно актуальна. За рубежом подобные правила являются способом регулирования городского землепользования и получают статус местного закона.

Сложившаяся ситуация ведет к опасности строительства объектов без учета общей взаимосвязи и приоритетных нужд города. Когда взаимодействие города и моря приобретает стихийный характер, возникает выборочное строительство в прибрежной зоне, т.е. строительство отдельными участками. Выборочное строительство на побережье наносит ущерб архитектуре города, так как в этом случае трудно связать отдельные благоустроенные участки берега в единый фасад города при восприятии его со стороны моря. В таком случае функциональное назначение участков решается по желанию инвестора, учитывая только экономическую эффективность. На основе исследования проектируемых и строящихся объектов на побережье выявлено, что в Одессе в настоящее время возникла именно такая *“аварийная” ситуация — хаотичность и беспорядочность застройки*.

Несовершенная нормативная база, в частности, не учитывающая современные

средства и методы строительства, а также возросший уровень строительной техники, является ненужным сдерживающим фактором, ограничивающим возможности проектировщиков.

Некорректное отношение к ценнейшим прибрежным территориям проявляется в появлении огороженных частных участков в непосредственной границе с пляжной зоной (территория 8–10-й станций Большого Фонтана), а также строительстве явно неэстетичных объектов (ряд кафе в р-не пляжа “Ланжерон”). Особые требования должны быть поставлены к архитектурному образу и планировочному решению объектов, которые играют важную роль в формировании архитектурной панорамы со стороны моря.

Требуется реконструкция как промышленной, так и курортно-рекреационной зоны. При организации единого архитектурно-ландшафтного ансамбля в первую очередь необходимо освободить побережье от промышленных и складских объектов, вынести за пределы прибрежной зоны малорентабельные, неэстетичные сооружения, ликвидировать ветхие, аварийные постройки. Курортно-рекреационная зона морского побережья Одессы занимает значительную площадь и имеет важное градоформирующее значение. Эта зона морского побережья Одессы имеет территориальные резервы, которые могут быть выявлены в результате комплексной планировочной организации приморского курорта. Необходимо вынести за пределы морского побережья города некоторые нежелательные объекты (специализированные санатории). Освободившиеся в процессе реконструкции участки будут рассматриваться как территориальные резервы.

Важное значение прибрежных территорий города и выявленные проблемы требуют повышенного контроля над:

- решением функционального назначения отдельных участков (решение концепции развития побережья города, зоннинговые правила);
- архитектурно- композиционным решением объектов (применение тендерных условий проектирования для особенно ответственных в композиционном смысле участков побережья, обязательное вынесение объектов на рассмотрение градостроительным советом и критическая оценка представляемых проектов);
- процессом строительства (использование качественных стройматериалов, соблюдение технологий строительства, обязательное применение противооползневых мероприятий, надзор, обеспечивающий соответствие проекта и реализованного объекта).

Изменение соотношения функциональных зон побережья Одессы за последние 5 лет отображено на рис. 1. Определено, что новое строительство в прибрежной зоне — это преимущественно строительство элитных жилых домов и общественно-развлекательных объектов.

Строительство новых объектов происходит, в основном, на участках:

- освобождаемых посредством выноса ветхого, аварийного жилого фонда;
- территорий санаторно-курортных учреждений;
- курортно-рекреационной зоны.

В последнее время активно застраивается южная часть города. В основном, строительство происходит на более легких для конструктивных разработок территориях непосредственно прибрежной полосы и участков плато.

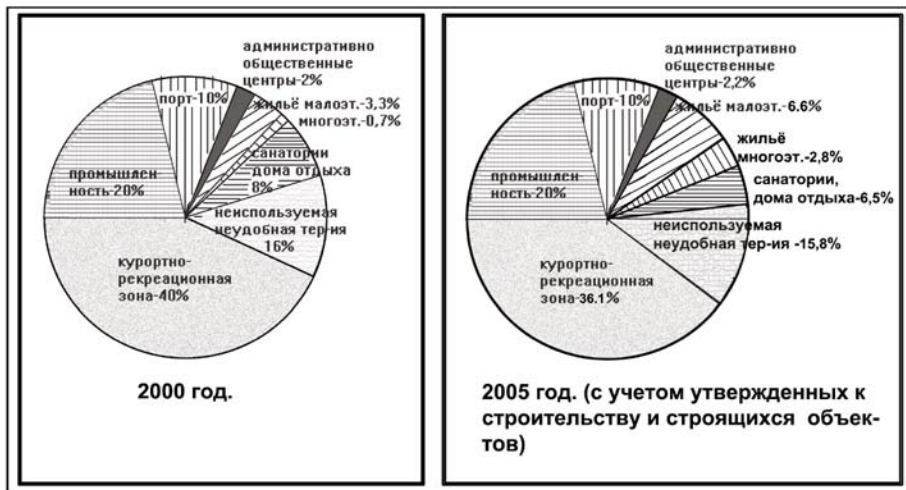


Рис. 1. Процентное соотношение функциональных зон побережья Одессы (По состоянию на 2000 и 2005 годы)

Наибольшая часть строящихся объектов расположена на участке побережья Морской вокзал — мыс Большой Фонтан (Рис. 2) Тип прибрежного рельефа рассматриваемой территории — преимущественно оползневые склоны, которые можно условно разделить на три участка: прибрежные пологие участки; непосредственно склоны; вершины склонов — плато.

Прибрежные пологие участки.

Участки вблизи границы акватории и суши требуют повышенного внимания при решении их функционального назначения. Объекты, размещаемые здесь, создают “первый план” морского фасада. При архитектурно-композиционной разработке таких объектов необходима тщательная проработка деталей, т. к. восприятие этих объектов часто происходит с близкого расстояния.

За последние годы на прибрежных участках проектируется и строится ряд объектов. Наиболее крупные из них:

- “Морская Симфония” — многоэтажный комплекс элитного жилья, расположен на 8-й станции Большого Фонтана на высоте десять метров над уровнем моря. (Рис. 3).
- Комплекс жилых коттеджей (8–10-я станции Большого Фонтана), состоит из нескольких линий блокированных частных домов.
- Комплекс отдыха с рестораном “Коламбус”, расположен на площадке, прилегающей к причалу яхт-клуба на 8-й ст. Б. Фонтана.

Размещения жилья в рекреационной прибрежной зоне, безусловно, обладает рядом преимуществ — это и благоприятный микроклимат, и удаленность от городского шума. Жилые многоэтажные комплексы требуют наличия гостевых стоянок автотранспорта, детских площадок... Элитные комплексы предполагают наличие в составе спортивных клубов, салонов красоты, объектов общественного питания, магазинов. На территории комплекса располагают спортивные площа-

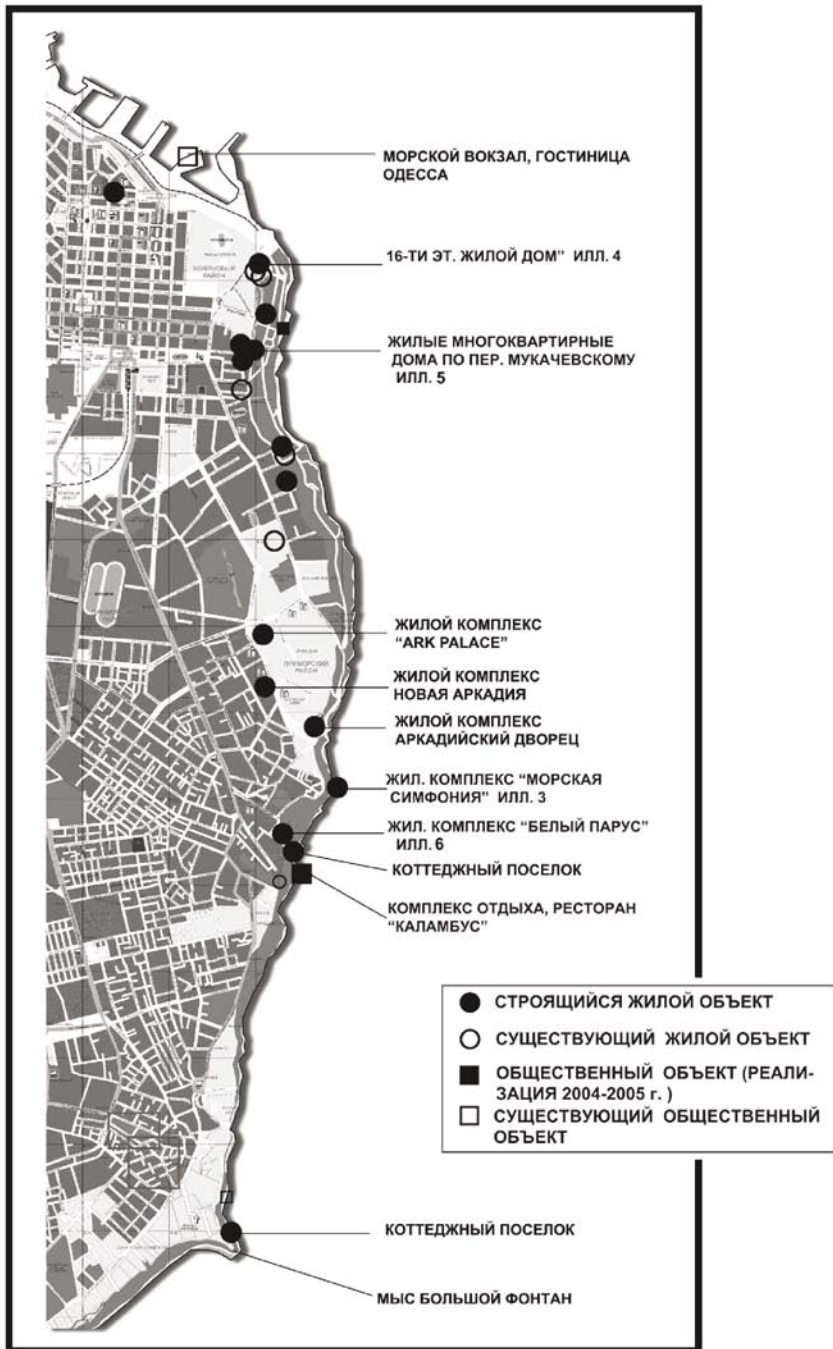


Рис. 2. Схема расположения строящихся архитектурных объектов в прибрежной зоне Одессы



Рис. 3. Строящийся жилой комплекс “Морская симфония”, расположенный на непосредственной границе с акваторией.

Проектировщик — архитектурная студия “МДМ”

дки, теннисные корты. Для комфорта проживающих территория таких комплексов огораживается, становится закрытой территорией, предназначенной для жильцов и гостей комплекса. Каждый коттедж имеет свою, пусть и небольшую, частную приусадебную территорию. Таким образом, жилое строительство непосредственно на прибрежной территории противоречит системе общедоступной приморской рекреационной зоны.

Эффективно размещение на ценных прибрежных территориях культурно-зрелищных и других общественных объектов. В прибрежной зоне следует размещать наиболее интересные по объёмно-планировочному решению и наиболее экономически оправданные объекты, как в случае комплекса отдыха “Коламбус” (арх. Н. Чепелев). Зрелищно-развлекательные центры (концертный комплекс, ресторан, океанариум, круглогодично работающий гидропарк, отвечающий международным стандартам яхт-клуб и центр водных видов спорта) могут быть объектами притяжения не только жителей близлежащих селитебных территорий, но и общегородскими центрами.

Склоны.

Приморские территории Одессы используются не во всю силу. Склоны представляют собой беспорядочный зелёный массив. Практически не используется интересный рельеф. С первыми холодами эта территория становится непривлекательной для отдыхающих. Влияние зелёных насаждений на устойчивость склона незначительно, они применяются для закрепления отдельных участков оползневых территорий, создания микроклимата, декоративного оформления склонов. Противооползневая защита может быть достигнута чередованием террас, небольших участков застройки и озеленения.

Верхний участок плато.

Участки на вершинах склонов очень ответственны — объекты, расположенные здесь, создают силуэт города. Санатории и пансионаты, разместившиеся на плато, скрыты со стороны моря густой зеленью приморского парка. В последнее время часть территорий санаториев приватизируется частными инвесторами. Участки аварийной малоэтажной застройки освобождаются. Для организации “морского фасада” здесь целесообразно размещать высотные, силуэтные объекты. С верхнего участка плато открывается живописный вид на Одесский залив и рекреационную зону побережья. Ряд проектов многоэтажных жилых домов на этих территориях находятся в стадии разработки и реализации. Создается так называемый второй план морского фасада.



Рис. 4. Жилой комплекс (Лидерсовский бульвар в г. Одессе)
Арх. Базан Н. К.

Один из наиболее ярких объектов — строящийся элитный жилой комплекс по Лидерсовскому бульвару на границе с территорией парка им. Шевченко (Рис. 4). Этот комплекс размещен на верхнем уровне мыса Ланжерон, одном из самых ответственных участков при восприятии города с моря. Выразительная архитектура определяет доминантность объекта. На рис. 5, 6 представлены проекты строящихся жилых домов, расположенных на плато и влияющих на организацию “морского” фасада.

Элитное многоэтажное жилое строительство предполагает индивидуальное проектирование каждого отдельного объекта, что соответствует повышению архитектурной выразительности морского фасада города.

Главная цель при проектировании на побережье заключается в нахождении компромисса между требованиями охраны особо ценных рекреационных ресурсов и необратимыми процессами урбанизации и индустриализации этих же территорий. Современные градостроительные преобразования приморской зоны



Рис. 5. Строящиеся 5-ти и 10-ти этажные жилые дома (Мукачевский пер. в г. Одесса) Арх. Базан Н. К. Вид со стороны побережья.



Рис. 6. Жилой комплекс “Белый парус”.
Арх. Беликов Ю. Вид со стороны побережья

Одессы продиктованы новыми требованиями жизни, изменившейся политической ситуацией. Прибрежная часть — одна из важнейших в непрерывно развивающейся структуре города. Это развитие остановить невозможно. В сложившейся ситуации свободного рынка и ограниченных материальных возможностей государства необходимо регулировать и координировать частную инвестиционную деятельность в приморской зоне. Архитектура побережья Одессы должна соответствовать всем функционально-техническим и эстетическим требованиям, которые предъявляются к крупным городам мира.

ЛИТЕРАТУРА

1. Генеральный план г. Одесса. 1-й этап. ТЭО. Концепция развития города. Альбом иллюстративных материалов. — ГИПРОГРАД, 2004.
2. Глазырин В.Л. Проблемы и концептуальные основы перспективного развития г. Одессы // Региональные проблемы архитектуры и градостроительства: Сборник научных трудов — Одесса: Астропринт, 2003. — Вып. 5-6. Состояние и перспективы развития. — С. 32-40.
3. Крогиус В. Р. Город и рельеф. — М.: Стройиздат, 1979. — 124 с.