

## МНОГОФАКТОРНАЯ ОЦЕНКА РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА ПРИ РАЗРАБОТКЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПРИМОРСКОГО ИСТОРИЧЕСКОГО ГОРОДА

Глазырин В.Л., к.арх., профессор,  
*Одесская государственная академия строительства и архитектуры*  
arhiglaz@mail.ru

**Аннотация.** В статье дается анализ ресурсного потенциала и рассмотрена его многофакторная оценка на примере генерального плана г. Одессы, разработанного в соответствии с утвержденным в 2011 г. Минрегионом Украины ДБН Б.1.1-15:2012 «Состав и содержание генерального плана населенного пункта», с учетом современных тенденций.

Выявлены ресурсные потенциалы, которые учитывались при разработке нового проекта генерального плана г. Одессы. Определены четыре вида ключевых территориальных ресурсов развития приморского исторического города.

Проведенный анализ стратегических направлений территориального развития города позволил создать перспективную модель функционально-планировочного развития городской структуры.

**Ключевые слова:** многофакторная оценка, ресурсный потенциал, генеральный план, территория.

## БАГАТОФАКТОРНА ОЦІНКА РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦІАЛУ ПРИ РОЗРОБЦІ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ ПРИМОРСЬКОГО ІСТОРИЧНОГО МІСТА

Глазырин В.Л., к.арх., профессор,  
*Одеська державна академія будівництва і архітектури*  
arhiglaz@mail.ru

**Анотація.** У статті дається аналіз ресурсного потенціалу і розглянута його багатофакторна оцінка на прикладі генерального плану м. Одеси, розробленого відповідно до затвердженого в 2011 р. Мінрегіоном України ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту», з урахуванням сучасних тенденцій.

Виявлено ресурсні потенціали, які враховувалися при розробці нового проекту генерального плану м. Одеси. Визначено чотири види ключових територіальних ресурсів розвитку приморського історичного міста.

Проведений аналіз стратегічних напрямків територіального розвитку міста дозволив створити перспективну модель функціонально-планувального розвитку міської структури.

**Ключові слова:** багатофакторна оцінка, ресурсний потенціал, генеральний план, територія.

## MULTIFACTOR ASSESSMENT OF THE RESOURCE POTENTIAL IN THE DEVELOPMENT OF THE MASTER PLAN OF THE SEASIDE HISTORIC CITY

Glazyrin V.L., Ph.D.Arch., Professor,  
*Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture*  
arhiglaz@mail.ru

**Abstract.** The article provides the analysis of the resource potential of a seaside historic center and its multi-factor assessment is considered on the example of the master plan of Odessa

developed in accordance with the approved in 2011 by the Ministry of Regional Development of Ukraine DBN B.1.1-15: 2012 "Structure and content of the master plan of a settlement", taking into account modern trends.

Resource potentials that were taken into account in the development of a new project of the master plan of Odessa are identified. Four types of key regional resources of the development of the seaside historic city are determined.

The analysis of the strategic directions of spatial development of the city has allowed to create a promising model of functional planning of the urban structure, taking into consideration the total amount of planning restrictions, features and qualities of the territory of the city as well as its surroundings.

The model is not tied to specific implementation dates, it is focused on the maximum intensification of the use of urban areas.

Ukraine is the country of historic towns. All great cultures were urban. The most ancient cities of Ukraine were founded before 1200 A.D.

These cities became centers of settlement systems of a number of Ukrainian regions – Central, Eastern, Western and Southern.

The second group includes the cities that appeared in 1200-1700. The third group consists of the cities that arose in the Russian Empire. Odessa also belongs to these cities (1794).

According to the classification of urban systems (the time of their appearance), Odessa is included in the IV, V and VI urban systems, dedicated to Ukraine. According to the architectural and artistic value Odessa is included in the I-st category (as it preserved the historical fundamentals of planning, leading urban and architectural ensembles and complexes, compositional links between them, etc.).

Only on the basis of the historical and genetic analysis of the evolution of Odessa and the multi-factor analysis of its resource potential it is possible to provide optimal regulation of reconstructive interventions and competent solution of the conservation, adaptation and renovation of the historic environment.

**Keywords:** multi-factor assessment, resource potential, a master plan area.

**Актуальность и постановка проблемы.** В действующих государственных строительных нормах ДБН Б.1.1-15:2012 определено, что в пояснительной записке проекта генерального плана города должны приводиться результаты пофакторного и комплексного анализа существующего состояния использования территории, а также обоснования и предложения по ее будущему использованию, что требует, в свою очередь, выявления территориальных, экологических и других особенностей и ресурсов города, а также создания методики их выявления, в т.ч. рационального использования.

Анализ реализации проектов предпоследнего, утвержденного в декабре 1989 г., и нового (утвержденного в 2015 г.) генеральных планов Одессы, а также изданного в соавторстве в 2015 г. [1] учебного пособия «Градостроительные основы реновации приморских территорий на примере Одесской городской агломерации» (авторы Глазырин В.Л и Присяжнюк М.И.), показал, что в проекте нового генплана Одессы в основу разработки как территориального, так и всех остальных его разделов, заложены многофакторная оценка его ресурсного потенциала и ресурсный подход с учетом тенденций стратегии развития Одессы – крупного причерноморского портового исторического города Украины в XXI веке.

В ДБН Б.1.1-15:2012 определено, что в пояснительной записке должен проводиться анализ существующего состояния использования территории, а также обоснования и предложения по ее будущему использованию, что подтверждает актуальность дальнейшего изучения вышеназванной проблемы, которой посвящена настоящая статья.

**Цели статьи** – определение путей ресурсного подхода, как основы разработки генерального плана приморского исторического города и его «Историко-архитектурного плана, проекта зон охраны. Определения границ исторических ареалов», определения

территориального, исторического, экологического и других ресурсов города. Обоснования и предложения по будущему использованию территории города.

**Задачи статьи:**

- определить составляющие ресурсного потенциала города для использования его в последующей за утверждением проекта нового генплана г. Одессы стадии проекта – комплексной реконструкции исторических территорий в границах исторических ареалов;
- наметить направления разработки ДПТ центральной части города, прибрежных территорий, а также районов перспективного строительства.

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

Разработка нового проекта Генерального плана г. Одессы, выполненная Киевским институтом «Гипроград», была проведена с учетом следующих ресурсных потенциалов [2]:

- 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);
- градостроительно-реконструктивного;
- архитектурного;
- историко-градостроительного;
- историко-архитектурного;
- ландшафтного;
- археологического;
- инженерно-геологического;
- подземного и др.

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.

В этой статье рассматриваются некоторые из основных ресурсов развития крупного приморского исторического г. Одессы, как нового направления в градостроительстве будущего.

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

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 территориальных 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.

Территориальное развитие Одессы рассматривается как система: город – пригородная зона – регион с открытой планировочной структурой.

В составе генерального плана может разрабатываться концепция развития населенного пункта, которая определяет в том числе, направления и ориентировочные параметры территориального развития города.

В других случаях эти решения отражаются в разделе «Обоснования и предложения», в котором, кроме того, приводят характеристики территорий, необходимых для дальнейшего развития города, а также территории общих интересов смежных территориальных общин: характеристику территорий и определение мер по их освоению, в т.ч.:

- проблемные территории и условия их реабилитации;
- территории приоритетного развития и условия их освоения;
- меры по инженерной подготовке и защите территорий от опасных геологических и гидрологических процессов, по отводу поверхностных вод.

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 [3].

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, 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 создания морского фасада Одессы вдоль всего побережья.

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

Здесь же приводятся рекомендации по установлению режима использования территорий, предназначенных для будущих градостроительных нужд. В соответствии с ДБН Б.1.1-15:2012 в составе графических материалов генплана населенного пункта разрабатывается, в т.ч.:

- план существующего использования территорий;
- модель перспективного развития населенного пункта.

При этом на схеме «Модель перспективного развития населенного пункта» отражают в т.ч. следующие вопросы территориального развития:

- пригородную зону;
- основные направления дальнейшего планировочного развития населенного пункта.

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. Черноморск, г. Южный, г. Рени), все возрастающее значение приобретают перевозки грузов и в будущем 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.

**Экологические ресурсы.** 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 методами.

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

Уравновешивание взаимодействия урбанизированной и естественной подсистем достигается формированием экологического каркаса, ликвидацией свалок промышленных и бытовых отходов.

На сегодня экологическое состояние Одессы характеризуется как неудовлетворительное. Пространственное развитие города на отдаленную перспективу невозможно определить без учета планировочных ограничений, которые являются пороговым препятствием на пути его развития. В северной части города – из-за наличия промышленной зоны «Кулиндорово». В районе «Пересыпи» – наличие мощного морехозяйственного комплекса с развитой нефтегазовой инфраструктурой, которая осложняется системой возможного проявления чрезвычайных ситуаций. В центрально-западной части города группа промышленных образований «Застава 1» и «Застава 2», «7 км Овидиопольского шоссе», которые расположены вдоль железнодорожной линии. В юго-западной части – аэропорт «Одесса». В южной части – очистные сооружения «Южные».

Общая площадь промышленных образований в планировочных границах составляет около 4,0 тыс. га (согласно данным института «Харьковский Промстройиниипроект»), что составляет 25% территории города.

Кроме этого, ситуация осложняется проявлением неблагоприятных природно-техногенных факторов, которые определяют напряженную инженерно-геологическую ситуацию в городе. Около 32% территории города относится к категории повышенной сложности освоения по факторам: подтопления – 2103 га; потенциального подтопления – 2809 га; оработанных территорий (катакомбы) – 226 га. Береговые склоны относятся к категории оползнеопасных участков.

На экологическое состояние города и на энергосбережение на сегодня также влияет техногенная нагрузка производственно-транспортных объектов. В связи с этим очень актуальны вопросы энергосберегающих подходов к планировке улично-дорожной сети (УДС). Бесконечные «пробки» на пересечениях УДС, многочисленные уклоны, требуют

огромного расхода моторного топлива и энергии, не говоря уже о повышенной аварийности с соответствующими экономическими и социальными потерями.

Зарубежный опыт развития УДС городов (Сеул, Осака, Кобэ, Нагоя и многие другие города Японии, Кореи, других стран), опыт строительства автомагистралей в Австрии, Италии, Швейцарии и в других странах показывает, что строительство транспортных эстакад и тоннелей в ряде случаев экономически и экологически эффективнее трассировки УДС или дорог по рельефу. Особенно это относится к коротким, не требующим устройства сложных систем вентиляции, автодорожным тоннелям и эстакадам.

Значительным энергосберегающим, а также улучшающим экологию фактором является предусмотренное новым проектом Генерального плана г. Одессы создание системы основных магистралей непрерывного движения транспорта: «Север – Юг» и «Запад – Восток», а также внедрение внеуличного скоростного массового пассажирского транспорта (системы «Радан»).

**Историко-градостроительный и историко-архитектурный ресурсы.** В 2008 г. приказом Министерства культуры и туризма Украины № 728/0/16/08 от 20.06.2008 утверждена научная работа «Историко-архитектурный опорный план. Проект зон охраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы» [4].

На основе этой научной работы в новом проекте генплана г. Одессы предусмотрена замена формального учета памятников культуры и архитектуры их интенсивной реставрацией и приспособлением к современным требованиям, что также является дополнительным ресурсом развития исторического центра города.

Возможно выделить следующие типы реконструкции исторической среды города:

- воспроизведение;
- консервацию;
- реставрацию;
- реновацию;
- регенерацию;
- модернизацию;
- конструирование новой среды;
- приспособление исторического наследия к современным нуждам.

Вышеназванные типы реконструкции отличаются разной степенью влияния на историческую среду города и эффективностью работ.

**Выводы.** Таким образом, научная новизна этого градостроительного исследования выражается в определении общей тенденции развития городов Украины в XXI веке. Эта тенденция определяет влияние ресурсного подхода на развитие, 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 [5].

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.

Таким образом, предусмотренная в проекте нового Генерального плана города Одессы многофакторная оценка его ресурсного потенциала и ресурсный подход положены в основу разработки как территориального, так и всех разделов генерального плана Одессы с учетом тенденций стратегии развития крупного причерноморского портового исторического города Украины в XXI веке.

## Литература

1. Глазырин В.Л. Градостроительные основы реновации приморских территорий на примере Одесской городской агломерации / В.Л. Глазырин, М.И. Присяжнюк. – Одесса, Астропринт, 2015. – 245 с.
2. Одесса. Генеральный план. Основные положения. – К.: Гипроград, 2013. – 43 с.
3. Аникеев В.В. Искусственно образованные территории в градостроительном развитии портовых городов / В.В. Аникеев, М.Н. Савостенко // Сборник научных статей РААСН «Ресурсо- и энергосбережение как фактор устойчивого развития городов и территорий» – М.: РААСН, 2004. – С. 241-243.
4. Одесса. Историко-архитектурный опорный план. Проект зонохраны. Определение границ исторических ареалов г. Одессы – К.: НИИ Памятнико-охраных исследований, 2007. – 145 с.
5. Вавакин Л.В. Разработка генеральных планов на основе ресурсного подхода / Л.В. Вавакин, И.М. Смоляр, С.Г. Сафонов // Сборник научных статей РААСН «Ресурсо- и энергосбережение как фактор устойчивого развития городов и территорий» – М.: РААСН, 2004. – С. 98-101.

Стаття надійшла 6.07.2016