

О ПРОБЛЕМАХ ЗАСТРОЙКИ ПОБЕРЕЖЬЯ ОДЕССЫ

Греков А. С., канд. арх., доцент

Одесская государственная академия строительства и архитектуры

Тел. (048) 711-77-75

Аннотация. В статье рассматриваются основные этапы освоения и застройки побережья г. Одессы в исторической перспективе и аспекты развития застройки побережья с учетом основных положений нового генерального плана города. Выделены основные предпосылки освоения и формирования застройки побережья на расчетный период развития города.

Ключевые слова – генеральный план, побережье.

Постановка проблемы – предлагаемые от различных источников программы освоения и развития одесского побережья носят противоречивый характер. На сегодняшний день не выработаны критерии оценки инвестиционных проектов с точки зрения единой концепции использования и застройки побережья.

Цель работы – сформулировать концептуальный прогноз планировочного и объемно-пространственного развития застройки одесского побережья (на отрезке от парка им. Т. Г. Шевченко до мыса Большой Фонтан) на расчетный период нового генерального плана.

Задачи работы – выявить предпосылки формирования застройки одесского побережья на разных этапах планировочного развития города.

Формирование морского фасада г. Одессы на протяжении длительного периода развития города остается в наши дни наиболее актуальной проблемой, вызывающей многочисленные споры и противоречивые позиции как у специалистов, так и в общественном мнении.

Среди профессионалов существуют две противоположные точки зрения на эту проблему, при чем ни одна из них не подкреплена какой-либо аналитикой, а скорее основана на эмоциональном восприятии вопроса застройки побережья города.

Одна группа специалистов считает, что склоны одесского побережья должны быть застроены, и приводит аргументы в свою пользу. Вот основные из них:

- городская казна не в состоянии благоустроить и содержать прибрежную зону в надлежащем санитарном состоянии. Город должен привлекать инвесторов, которые, застраивая определенные участки, возьмут на себя затраты на благоустройство и содержание побережья (по такой программе разрабатывался проект комплекса гостиниц «Миханики-Украина» в районе пляжей «Отрада-Дельфин» в 2004 – 2007 гг.);

- все морские города имеют плотно застроенную прибрежную зону, которая является их визитной карточкой (Стамбул, Монте-Карло, Гамбург, др.).

Противники этой позиции приводят свои аргументы:

- зеленая зона одесского побережья – «легкие» города, имеющего дефицит зеленых насаждений. Их уничтожение только усугубит ситуацию;

- объекты на побережье, построенные инвесторами, как и благоустроенные парки вокруг них, лишат горожан рекреационных зон общего пользования, закроют доступ к морю;

- застройка побережья исказит первоначальный исторический облик города.

По всей видимости, противников застройки побережья значительно больше, чем ее сторонников. Их призывы в прессе и на телевидении звучат громче и активнее, чем доводы

их оппонентов. Однако, тема застройки побережья сегодня не затихает, поток инвестиционных проектов строительства на склонах города не останавливается, в проекте нового генерального плана развития г. Одессы до 2033 г. эта тема также получила свое звучание.

Принимая за основу основной планировочный документ – генплан, город должен получить четкую программу дальнейшего использования земель одесского побережья на обозримый (первоочередной) период и на перспективу до 2033 г.

Рассмотрим проблему, выделив наиболее ценную, а следовательно, наиболее спорную часть одесского побережья – от портовой части (парк им. Т. Г. Шевченко и пляж «Ланжерон») до мыса Большой Фонтан.

Сначала немного истории. Формирование морского фасада города в кон. XVIII в. – нач. XIX в. было определено генеральным планом инж. Деволана 1794 г. и его последователями в более поздний период, когда Одесса выходила на рубежи наиболее развитого портового города Юга Российской империи.

Ее морской фасад был сформирован, прежде всего, портовой частью (нижняя часть склонов) и парадной, центральной частью города, располагаемой на верхнем плато.

Иконография городских пейзажей XIX в. показывает нам общий характер застройки приморской части города. На старинных гравюрах и фотографиях мы видим, как производственно-коммерческая зона города (порт) и военная база занимают значительную часть городского побережья (по крайней мере в центральной ее части). Между производственно-коммерческой и парадной (центральная часть города) зонами располагается зеленое ожерелье садов и дач неограниченных, военных. Этот городской пейзаж оставался неизменным на протяжении столетия и сохранился как исторический вид города до 1870-х гг. (рис. 1).

Бурное развитие промышленного производства и строительства в кон. XIX – нач. XX в. в третьем городе Российской империи – Одессе значительно изменило её облик, что коснулось и панорамы городского пейзажа со стороны прибрежных склонов.

В первую очередь это затронуло портовую часть города. Порт увеличился по территории и к нач. XX в. имел границы, практически сопоставимые с сегодняшними. К порту были подведены железнодорожные пути, построена портовая железнодорожная станция, возведены портовые сооружения, элеватор, новые причалы и молы. Военная гавань оборудована дополнительными пирсами и причальными сооружениями для базирования военной эскадры. В северной и южной части порта построены судоремонтные заводы, пакгаузы, склады. И хотя масштаб портовых сооружений не мешал восприятию парадной части города – ансамбля Николаевского (Приморского) бульвара с комплексом полуциркулярных зданий и памятника герцогу де Ришелье, Гигантской (Потемкинской) лестницы, Воронцовского и Шахского дворцов и др. характер прибрежной зоны города к нач. XX в. Изменился: приморская часть города от Александровского парка (парка им. Шевченко) до Пересыпи получила облик промзоны. Озелененная часть над портом при этом сохранилась вдоль склонов Николаевского бульвара и на плато Александровского парка.

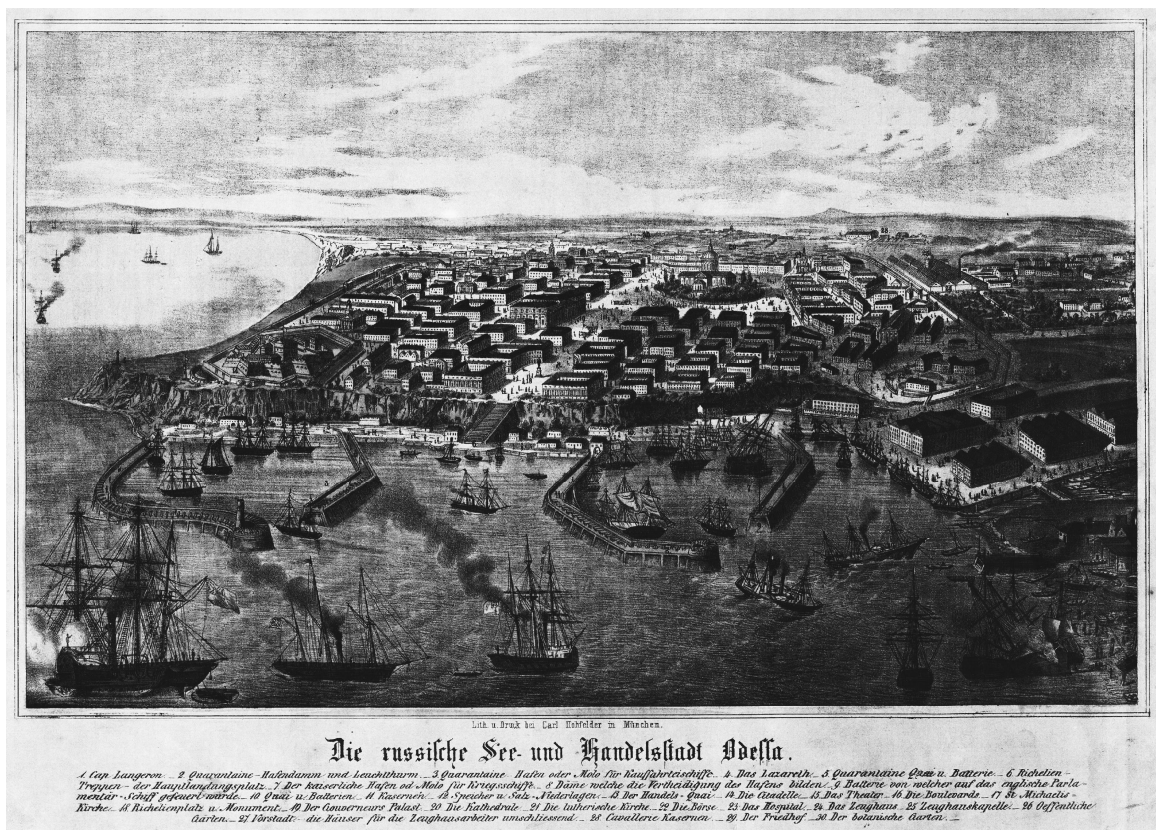


Рис. 1

К югу от порта, на побережье вплоть до Аркадии и Фонтанов раскинулись сады и дачи местной знати и купцов, которые долгое время формировали облик приморской зоны города вдоль Французского бульвара и Фонтанской дороги (рис. 2).

Оползневые явления, характерные для одесского побережья, а также известные исторические события, сложившиеся после 1917 г., надолго остановили формирование городского пейзажа в приморской части от порта до Большого Фонтана.

Лишь в 1930-е гг. создание общесоюзных здравниц, детских лагерей и домов отдыха положило начало новому этапу освоения одесского побережья.

Формирование в эти годы лечебных, курортных и рекреационных комплексов на побережье Аркадии и Фонтанов соблюдало основной архитектурно-планировочный подход, присущий типологии этих учреждений: размещение мало- и среднеэтажных корпусов в окружении естественного или искусственно созданного природного ландшафта.

Генеральный план города 1947 г. (послевоенный градостроительный документ), принятый за основу для дальнейшего развития города, продолжал довоенную советскую традицию освоения одесского побережья, морской фасад которого формировался крупными оздоровительными и рекреационно-курортными комплексами.

Главным планировочным вектором города должна была стать поперечная планировочная ось, вдоль которой формировался бы новый общественный центр: анфилада площадей от Привоза, вдоль пл. им. Октябрьской революции, Привокзальной пл. вплоть до побережья, соединенных мощной магистралью и бульварами. Главная площадь нового общественного центра должна была быть расположена на морском побережье, окруженная монументальными общественными зданиями. При этом предусматривался снос целого ряда кварталов исторической застройки, которые в последующие годы получили статус памятников культурного наследия [1].

Эта планировочная идея не получила развития в те годы. Тем не менее осуществлялось строительство новых крупных курортно-оздоровительных комплексов на побережье: строительство и развитие санаториев «Россия», им. Чкалова, «Молдова», др.

Новый послевоенный генеральный план города (о/ф Гипрограда, арх. Б. И. Тандарин), утвержденный в 1966 г., развивал планировочные идеи проекта 1947 г. Разработчиками предлагалось формирование общегородского общественного центра вдоль существующих и вновь формируемых градостроительных осей: вдоль ул. Ленина (ул. Ришельевская), вдоль ул. Дерибасовской и вокруг пл. Мартыновского (Греческой площади). Также мощный градостроительный ансамбль общественного центра планировался по оси улиц ул. Чижикова (ныне – Пантелеймоновской) и Мал. Арнаутской: комплекс площадей и общественных зданий начинался от ул. Мечникова и выстраивался на восток, включая Привозную площадь, железнодорожный вокзал, пл. им. Октябрьской революции (ныне – Куликово поле), стадион «Спартак». Далее, в районе Пролетарского (Французского) бульвара и ул. Белинского планировалась широкая площадь с комплексом Музыкального театра, кинотеатра, библиотеки, гостиниц, универсама и административных зданий. Завершался ансамбль широкой эспланадой, спускающейся широкой лестницей от площади Музыкального театра до берега моря и окруженной монументальными зданиями общественного назначения. Завершением комплекса нового общественного центра города должен был стать огромный монумент в честь города-героя [1]. Как и в проекте генплана 1947 г., строительство этих комплексов также планировалось за счет сноса большого количества ценной исторической застройки.

Развитие основных положений генерального плана города 1966 г. закреплялось ПДП центральной части города, разработанного авторским коллективом одесских архитекторов (арх. Б. И. Тандарин, В. К. Головин, др., 1971 г.) на основе результатов Всесоюзного конкурса на проект общественного центра города (1968 г.).

Планировочные решения и объемно-пространственная композиция центральной части города и, в частности, одесского побережья в 1960–70-е гг. основывались на градостроительной идеологии тех лет: монументальные комплексы и грандиозные ансамбли формировались вдоль мощных общегородских магистралей и вдоль морского фасада города.

Реализация основных положений генплана города 1966 г. и принятой на его основе градостроительной документации последующих десятилетий изменили масштаб застройки отдельных участков исторического центра города и фрагментов застройки побережья. В эти годы был сформирован Комсомольский бульвар (ныне – бульвар Искусств), который по своему замыслу должен был стать продолжением Приморского бульвара. Игнорируя масштаб окружающей застройки, ее стилистику и масштабность, вдоль нового бульвара были выстроены три 10-этажных здания проекта повторного применения, объединенных стилобатной частью встроено-пристроенных помещений, которые по настоящее время формируют силуэт застройки этой части города. Вдоль главных транспортных артерий центральной части города, согласно генплану 1966 г., возведен ряд многоэтажных общественных зданий: 11-этажная гостиница «Черное море» (ул. Ленина / угол ул. Чкалова), 10-этажное здание ОЦНТИ (ул. Ленина / угол ул. Бебеля), лабораторный и административный корпус завода «Эпсилон» по ул. Р. Люксембург, 10 (ныне – ул. Бунина), др.

Наиболее значимыми зданиями вдоль морского побережья стали корпуса санаториев и профилакториев, расположенных вдоль Пролетарского (Французского) бульвара: 12-этажный корпус профилактория 3-да «Стройгидравлика», 9-этажный корпус санатория им. Чкалова, 9-10-этажный корпус санатория «Россия», 9-этажное здание Океанографического института, др.

В 1970-е годы в приморской части города выстроены многоэтажные жилые здания: 12-этажный жилой дом по ул. Свердлова (ныне – ул. Канатная), 29; 14-этажный жилой дом по Французскому бульвару (т. н. «голубая мечта»); монолитный 16-этажный жилой дом по Французскому бульвару, 18, др.

В эти годы меняется архитектурный облик и масштаб застройки района «Аркадии» - возводятся многоэтажные гостиницы: 14-этажная - «Турист», 12-этажная - «Виктория» по ул. Генуэзской, 14-этажная гостиница «Спутник» (ныне – «Юность») по ул. Пионерской, др.

В эти же годы начаты широкомасштабные берегоукрепительные работы на протяжении около 6 км вдоль побережья от «Ланжерона» до 10-й ст. Б.Фонтана с уполоаживанием склонов, озеленением, инженерными противооползневыми сооружениями.

Формирование облика морского фасада города и его центральной части в этот период диктовалось градостроительными доктринами советской эпохи, что привело к существенным изменениям в силуэте и масштабе застройки приморской части города. Вертикали многоэтажных корпусов санаторных и курортных учреждений активно возвышались в панораме города со стороны моря над зеленым поясом прибрежных склонов – широко распространенный прием в градостроительной эстетике приморских городов, что в значительной степени повлияло на исторический вид одесского побережья.

Новый этап в градостроительном развитии города начался в связи с принятием генерального плана г. Одессы в 1989 г., разработанного институтом ГНИИ «Дипромисто» (г. Киев).

В этом градостроительном документе получили развитие идеи более активного преобразования приморской части города. Предусматривалось создание крупномасштабных санаторно-курортных и оздоровительных комплексов, туристических гостиниц в Аркадии, на Фонтанах. Большую часть этих объектов предполагалось разместить за счет реконструкции существующих санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, а также, за счет территории частного сектора от 8-й ст. Большого Фонтана вплоть до п. Черноморка.

На всем протяжении побережья города был запланирован т. н. Нагорный бульвар (арх. Годзевич А. В.), который функционально определял границы планируемой жилой застройки со стороны верхнего плато города и курортной, оздоровительной и рекреационной зон со стороны склонов приморской части.

По замыслу архитекторов, в районе 8-й – 10-й станции Бол. Фонтана намечалось создание крупной рекреационно-оздоровительной и туристической зоны города (рис. 3). На верхней части плато прибрежной зоны предусматривалось размещение основных объемов туристических и оздоровительных учреждений: санаториев, профилакториев, гостиниц. Вдоль улицы Литературной (8-я ст. Б. Фонтана) построены 16-этажный профилакторий АРК «Антарктика» и 16-этажный лечебно-оздоровительный комплекс «Орион». В районе ул. Литературной и Фонтанской дороги возведен комплекс пансионата «Мирный» с 16-этажным корпусом гостиницы и стилобатной 3–4-этажной частью блока питания и конференц-зала.

Окружающие массивы 2–3-этажной индивидуальной и дачной застройки Большого Фонтана, согласно генплану 1989 г., намечалось укрупнить многоэтажной застройкой трех жилых микрорайонов.

Полностью реализовать эти грандиозные планы тех лет, к счастью, не удалось, но ряд объектов, предусмотренных Генпланом 1989 г., были заложены в конце 1980-х – начале 1990-х гг. и частично построены в кон. XX в.

Среди них санаторий-профилакторий нефтегазовой промышленности СССР («Нефтяник»), каскадом опускающийся от центрального корпуса к боковым крыльям, на протяжении последних двух десятилетий определял силуэт приморской части как со стороны города, так и со стороны моря. Предполагалось, что этот комплекс в ансамбле с другим грандиозным корпусом многоэтажных гостиниц и объектов обслуживания (совместного советско-индонезийского проекта компании «Одесса-Пассифик компани»), парковой и пляжными зонами и величественным монументом в честь города-героя сформируют новый облик Одессы в районе 8-й ст. Б. Фонтана.

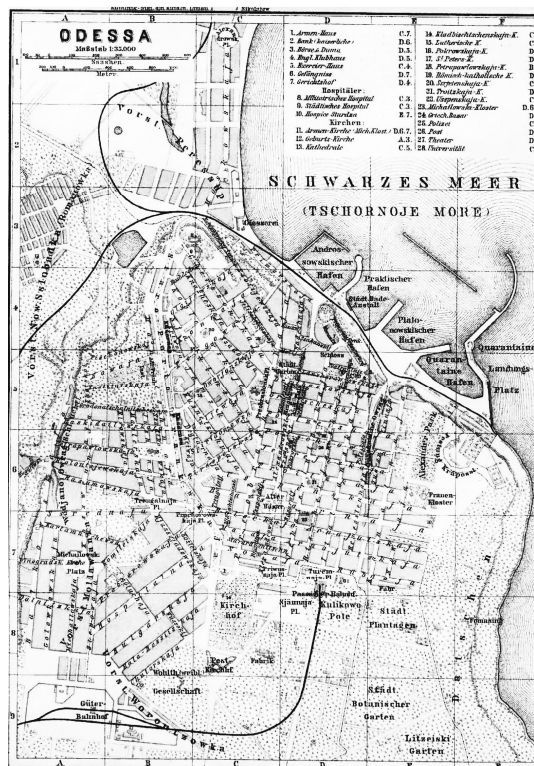


Рис. 2



Рис. 3

Таким образом, в конце 1990-х гг. наметилось формирование нового силуэта и масштаба застройки побережья города в районе 8й–10-й ст. Большого Фонтана (рис. 4).

В период 1990–2000-х гг. панорама морского побережья дополнилась целым рядом новых масштабных зданий: 11–16-этажные жилые дома в районе парка им. Т. Г. Шевченко, 10–16-этажные жилые дома в Мукачевском переулке, 10-этажный жилой дом по ул. Вице-Адм. Азарова (в районе «Отрады»), др.

Подытожив вкратце рассмотренные основные этапы генерирования градостроительных идей освоения и застройки одесского побережья, отметим следующие принципиальные позиции:

1) необходимость освоения и застройки одесского побережья на всех этапах развития города присутствовала как в планировочной документации, так и в непосредственной градостроительной деятельности города в условия различных социально-экономических формаций;

2) задачи и масштабы освоения побережья, приоритеты его развития и формы использования прибрежных территорий менялись на протяжении всего периода развития города и отвечали конкретным социальным, политическим и экономическим задачам.

На протяжении первого столетнего этапа развития города (до 1917 г.) освоению побережья городской властью не придавалось большого значения, поскольку земля большей части побережья принадлежала частным лицам (знати, негоциантам, банкирам, пр.), на которой располагались многочисленные дачи и виллы, сады. Первые городские водолечебницы и небольшие частные санатории дополняли архитектурный облик дачного района Малого, Среднего и Большого Фонтанов.



Рис. 4

Исключение составляла портовая часть, которая с первых лет основания города занимала значительное место в панораме застройки морского фасада Одессы.

Таким образом, на первом этапе градостроительного развития города застройку побережья можно условно разделить на две основные зоны:

а) промышленную, транспортную – порт, портовая инфраструктура, судоремонтные заводы, склады. Эта зона была сконцентрирована непосредственно в центральной части города и уходила на север – в район Пересыпи;

б) рекреационную, оздоровительную – дачи, лечебницы в районе Среднего и Большого Фонтанов, первые организованные пляжи в районе Малого Фонтана. Эта зона формировалась в южной части одесского побережья.

Существенные преобразования застройки побережья возникли в период советской эпохи. Ликвидация частной собственности и национализация земли в новых социально-экономических условиях позволили реализовывать широкомасштабную программу массового отдыха и оздоровления населения. Строительство санаториев и профилакториев, курортных учреждений общесоюзного значения на земельных участках бывших вилл и дач ликвидировали частную застройку побережья в районе Фонтанов. Развитие морского хозяйственного комплекса вывело Одесский порт в лидеры среди крупнейших портов СССР.

Развитие мирового туризма, получившего толчок после окончания Второй мировой войны, постепенно, начиная с 1960-х гг., стало распространяться и на территории Советского Союза. Одесса в 1970–80-е гг. стала одним из общесоюзных центров туризма.

К концу XX в. (условно – второй этап развития и застройки побережья города) сформировались три функциональные зоны использования и застройки рассматриваемого участка побережья.

а) промышленно-транспортная: Центр – Пересыпь;

б) курортно-оздоровительная: район Французского бульвара, «Аркадия», 8-я–16-я ст.Б. Фонтана;

в) рекреационно-туристическая: район от парка им. Т. Г. Шевченко до курорта «Аркадия», пляжная зона на всем протяжении побережья от Ланжерона до 16-й ст. Б. Фонтана.

Попытка систематизировать застройку побережья в новых социально-экономических условиях, после обретения Украиной независимости, предпринята в 1997–2001 гг., когда были приняты изменения к генплану города (1989 г.) разработанные ГНИИ «Дипромисто» (г. Киев) схемы функционально-планировочной организации приморских территорий, а затем градостроительные обоснования разработки правил использования и застройки приморских территорий. Впервые в градостроительных документах была сформулирована возможность размещения жилой застройки (рекреационно-жилой) в прибрежной зоне г. Одессы.

В проекте нового генплана города (ГНИИ «Дипромисто», г. Киев, 2007–2008 г.) определена концептуальная направленность развития города на перспективу 20–25 лет. Согласно новому генплану, г. Одесса – город многовекторного (помимо жилищного строительства) развития: деловой, туристический, коммерческий, научный рекреационный центр Юга Украины. Доля промышленного производства и промышленных территорий в перспективе должна сокращаться. В модели развития города (концепция развития города за расчетный период, после 2033 г.) эти тенденции будут усилены. Территория промышленных зон будет значительно сокращена. Сохраняемые предприятия примут формы высокотехнологичного производства, технопарков. Предлагается сокращение и портовой части, а именно его грузо-перевалочных мощностей. Больше развитие получают пассажирские терминалы порта.

С учетом рассмотренных в исторической перспективе тенденций сложившейся на сегодняшний день градостроительной ситуации и перспектив развития города, согласно проекта нового генплана города (2007–2008 г.), можно смоделировать следующий этап (условно – третий этап) развития застройки побережья г. Одессы.

1. Одесское побережье остается наиболее инвестиционно привлекательной территорией города. В ближайшей перспективе и на расчетный период (2030-е гг.) застройка побережья будет активизироваться.

2. Функциональное наполнение предполагаемой застройки будет ориентировано на рекреационно-оздоровительные объекты и туристические комплексы.

3. Согласно основным положениям проекта нового генерального плана г. Одессы (2007–2008 г.), требуемое соотношение площади застройки объектов, размещаемых в прибрежной зоне, к озелененным территориям 1:5, т. е. процент озеленения рассматриваемой зоны должен составлять не менее 80 %.

4. Часть рассматриваемой прибрежной территории (на участке от парка им. Т. Г. Шевченко до «Аркадии») прилегает к историческому ареалу «Французский бульвар» и входит в зону охраняемого ландшафта города [2]. Это налагает определенные требования к параметрам застройки побережья на участке парка им. Т. Г. Шевченко (пляж «Ланжерон») до пляжа «Аркадия»:

а). прежде всего, высотность (этажность) проектируемых на побережье объектов не должна перекрывать исторические виды на объекты культурного наследия, находящиеся в границах ареала, и визуальное восприятие охраняемого ландшафта ареала «Французский бульвар» [3];

б). масштаб сооружений, масштабность и пропорции отдельных элементов застройки должны быть соподчинены ландшафту и окружающей исторической застройке [3];

в). сложившаяся транспортная инфраструктура района не позволяет кардинально изменить транспортную схему этой части города, что в свою очередь ограничивает проектную мощность и емкость размещаемых в этой зоне объектов.

Остальной отрезок рассматриваемого участка побережья (от Аркадии до мыса Большой Фонтан) не имеет строгих ограничений по высотности застройки, обусловленных примыканием территории к историческому ареалу или зоне регулируемой застройки, и не входит в зону охраняемого ландшафта.

Вывод. Совокупность градостроительных ограничений по застройке прибрежных территорий на отрезке от парка им. Т. Г. Шевченко до Аркадии представляются наиболее

кардинальными. В связи с этим размещение крупных, масштабных, многоэтажных комплексов (таких как комплекс «Механики-Украина» (рис. 5), инвестиционные предложения компании «Викойл» в районе пляжа «Ланжерон») на участке побережья от «Ланжерона» до Аркадии не получают обоснованного правового и планировочного подтверждения и общественной поддержки.

Рациональность размещения масштабных объектов в прибрежной зоне возможно рассматривать преимущественно только на отрезке между районом Аркадия и мысом Большой Фонтан. Удаленность от комплексных охранных зон исторических ареалов города и зон охраняемого ландшафта, интеграция с существующими крупными рекреационными, жилыми комплексами («Белый парус», «Морская симфония», «Антарктика» в районе 8-й ст.; «Терракс» в районе 10-й ст. Большого Фонтана, др.), потенциальная возможность реконструкции существующей транспортной инфраструктуры района в большей степени позволяет осуществить строительство крупномасштабных объектов именно в этом районе. При этом должны соблюдаться условия соотношения требуемых процентности озеленения (80 %) и плотности застройки, согласно основным положениям проекта нового генплана города, композиционная и визуальная связь проектируемых объектов с окружающей застройкой и ландшафтом.



Рис. 5

После утверждения нового генерального плана г. Одессы в установленном порядке изложенный принцип необходимо применять на последующих этапах разработки градостроительной документации (ДПТ, градостроительное обоснование, др.) при формировании новой застройки одесского побережья (на отрезке от парка им. Т. Г. Шевченко до мыса Большой Фонтан).

ЛИТЕРАТУРА

1. Тимофеенко В.И. Одесса. Архитектурно-исторический очерк. – Киев: Будівельник, 1983. – 160 с.
2. Історико-архітектурний опорний план, проект зон охорони і визначення меж історичних ареалів м. Одеси. Проектно-регулятивний розділ. – Київ.: НДІ пам'яткоохоронних досліджень, 2007.
3. Наказ Державної служби охорони культурної спадщини від 22.03.2004 р. № 7 «Про затвердження порядку розроблення історико-містобудівного обґрунтування».