

Характеристика наявних господарських територій одеси, що втратили свої основні функції

Т. Ф. Панченко, С. С. Сторожук

Кафедра «Ландшафтної архітектури» Київського національного університету будівництва та архітектури, м. Київ, Україна
Кафедра містобудування Одеської державної академії будівництва та архітектури, м. Одеса, Україна
Corresponding author. E-mail: mesvet@ukr.net, panchenko.knuba@gmail.com

Paper received 29.10.17; Revised 06.11.17; Accepted for publication 10.11.17.

<https://doi.org/10.31174/SEND-NT2017-148V16-02>

Анотація. У дослідженні визначена проблема існування депресивних господарських територій у приморських містах. Проведено науковий аналіз промислових прибережних зон міста Одеси, на основі якого були виявлені депресивні господарські території, що втратили свої основні функції; зроблена їх характеристика, розглянуті причини та передумови їх появи.

Ключові слова: приморські міста, прибережна зона, депресивні господарські території, реорганізація, реновація, типологія, рекреаційні комплекси.

Вступ. Для більшості приморських міст характерні загальні риси розміщення громадської, житлової і промислової зон в планувальній структурі міста, обумовлені спільністю соціально-економічного розвитку та природного ландшафту. Значні ділянки промислової забудови займають прибережні території і своїм протяжним фронтом закривають виходи до акваторії сельбищних районів. Одним з яскравих прикладів для вивчення депресивних господарських територій приморських міст є Одеса. Промислові зони міста в загальній протяжності займають близько 33% берегового фронту (10 км). Через особливості лінійно-смугової планувальної структури у цих умовах найбільш гостро стоять питання, пов'язані з розміщенням промисловості на цінних прибережних територіях – соціальні, екологічні, архітектурно-композиційні, транспортні та інші. Виникнення депресивних господарських територій виявляється не тільки на прибережній смузі міста, а й поширюється на центральну і західну частини, а також на прибережну зону Хаджибейського та Куяльницького лиманів (північно-західна частина Одеси).

Аналіз літературних даних та постановка проблеми. Наявність багатофункціональних господарських територій у межах прибережної зони – є проблемою багатьох приморських міст. Цій проблемі присвячена низка наукових робіт: С.Х. Баймуратова, Т.І. Задворянської, К.В. Лазарева, І.М. Лобова, Ю.В. Лубенченко, Н.Н. Сініциної, А.І. Соколова, І.І. Соколова, С.С. Фролова, М.К. Шолуха та інших. Містобудівному розвитку і планувальній організації приморських міст на території України присвячено наукові роботи на прикладах Азово-Чорноморського узбережжя таких вчених, як – О.Є. Богомолів, В.Л. Глазирін, А.М. Давидов, І.І. Іонов, І.О. Лавлінська, А.Г. Омшанська, В.М. Онищенко, О.Ю. Пантюхіна, Т.Ф. Панченко, В.В. Сідорова, С.В. Шешукова, Н.М. Яременко.

Актуальність даного дослідження обумовлена необхідністю всебічного вивчення даної проблеми та впровадження нових рекреаційних функцій на депресивних господарських земельних ділянках, у зв'язку з існуючими недоліками містобудівного освоєння приморських міських територій. Вивчення вітчизняного та зарубіжного досвіду реновації та містобудівної адаптації господарських територій для рекреаційних функцій дозволить знайти алгоритм удосконалення методів використання депресивних господарських територій як міста Одеси, так і країни в цілому, а також визначити єдиний методичний підхід до адекватної оцінки і вибору оптимальних засобів збереження об'єктів індустріальної спадщини.

Мета та задачі дослідження. Мета дослідження – виявити та охарактеризувати наявні господарські території Одеси, що втратили свої основні функції.

Для досягнення поставленої мети були поставлені такі задачі:

- виявити та надати перелік наявних господарських територій міста Одеси, що втратили свої основні функції, а також охарактеризувати деякі з них;
- обґрунтувати доцільність нового рекреаційного використання досліджуваних об'єктів.

Виклад основного матеріалу

1. Функціональне зонування міста Одеси. Місто Одеса відповідно до його територіально-планувального розвитку і господарської структури належить до типу «портово-промислових» міст з розвинутою курортно-рекреаційною функцією. Спочатку Одеса розвивалася як місто-порт і торговий центр на величезній території, але вже до кінця 19 століття Одеса перетворюється з портово-торгового у промислово-торгове місто з портом [1, 3]. Протягом років розвиток її промислових зон відбувався на периферії міста, а також у північній частині Одеського узбережжя; курортно-рекреаційні зони формувалися переважно на півдні з використанням пляжних ресурсів від Чорноморки до Санжейки, а також бальнеологічних ресурсів Аркадії. Промислові зони міста, розташовані вздовж узбережжя, сьогодні займають близько 10 км або 33% від загальної протяжності берегової лінії Одеського узбережжя, перебиваючи вільний доступ населення житлових районів до берега Чорноморської затоки (рис. 1).

Дані наведені на «Схемі функціонального зонування міста Одеси» свідчать про те, що виробничі, складські та сільськогосподарські території складають понад 40% території міста, що з одного боку порушує баланс співвідношення з іншими видами землекористування, а з другого – приховано значні території нецільового використання, у тому числі і депресивні ділянки.

Відповідно до статистичних показників основу містобудівної бази Одеси складають такі сфери діяльності, як торгівля, металообробка, нафтопереробка, машинобудування, виробництво ліків і продуктів харчування, наука і освіта, санаторно-курортне лікування та пляжний відпочинок, круїзний туризм [2]. Розподіл трудових ресурсів Одеси свідчить про існування «трудового потенціалу» для розвитку рекреаційної сфери, що важливо при перспективному освоєнні депресивних територій. Аналіз проектною документації, натурні обстеження, результати анкетування дозволили авторам встановити, що в межах території Одеси, її промислових та інших функціональ-

них зон (складських, сільськогосподарських тощо) за останній час створилась мережа депресивних господарських територій, які виникли не тільки на прибережній території міста (район «Пересип»), але і поширились на його центральну і західну частини, а також на прибережну зону Хаджибейського та Куяльницького лиманів

(північно-західна частина Одеси, Суворовський район).

Для визначення обсягів земельних ресурсів, які охоплюють депресивні господарські території міста Одеси, було проведено детальні натурні обстеження понад 8 об'єктів, території яких знаходяться у занедбаному стані.

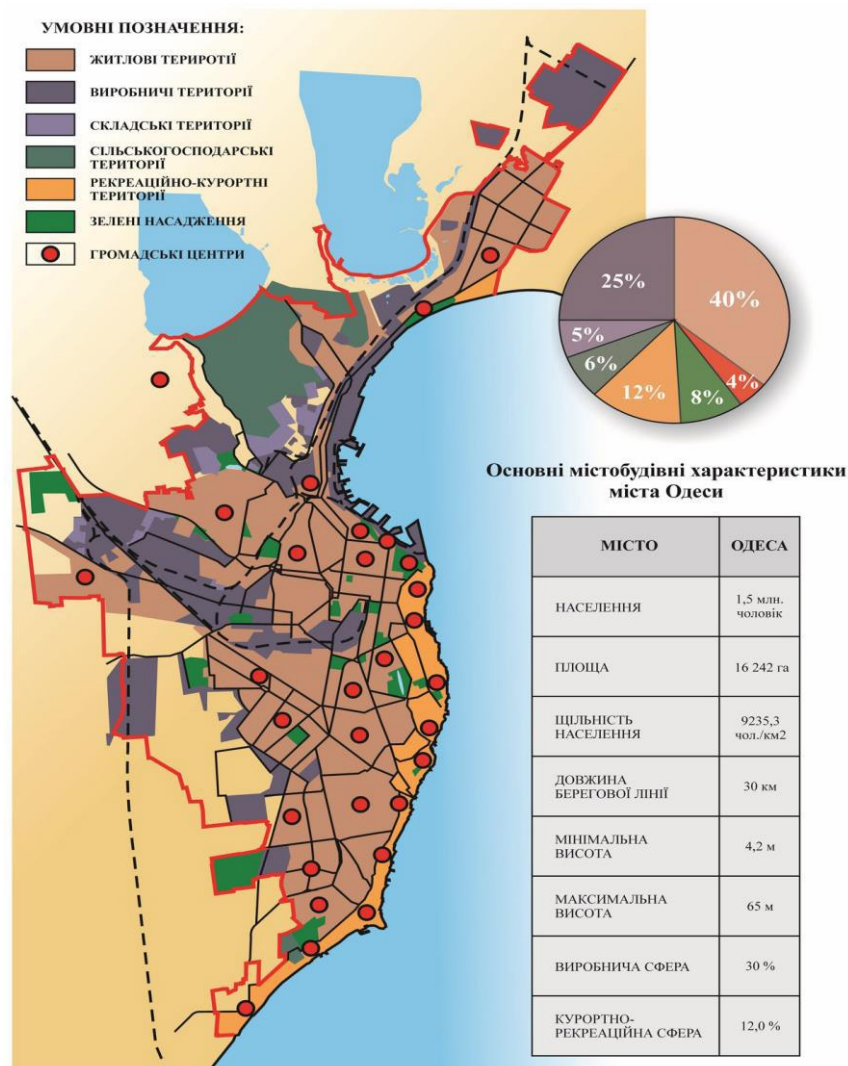


Рис. 1. Схема функціонального зонування міста Одеси

2. Господарські території міста Одеси, що втратили свої основні функції. Одним із місць, де сконцентровано проблеми необхідного використання депресивних територій, є Одеська «Пересип» – велика промзона, що розтягнулась вузькою смугою між берегом моря і полями зрошення, яку відділяє від центральної частини міста великий житловий масив ім. Котовського.

Сьогодні в цій промзоні значна частина старих промислових підприємств не працює; їх території та цехи частково репрофільюються під інше виробництво або в офісно-торгові приміщення. Деяка частина з них поступово перетворюється на руїни (наприклад, автоскладальний завод) або знаходиться у процесі руйнування (Одеська ТЕЦ), тому реабілітація та реновація депресивних господарських територій Одеси є першочерговим завданням і вимагає спеціальних наукових методичних розробок щодо їх ефективного використання і поліпшення санітарно-екологічного стану міського середовища [3, 4, 5].

Для більш докладного вивчення обширних ділянок депресивних господарських територій, авторами розгля-

нуто деякі з них, дані по яким узагальнено і представлено на рис. 2 [6, 7, 8, 9].

1. Жевахова гора, розташована у північній частині Одеської бухти, між гирлами двох лиманів – Хаджибейського і Куяльницького, являє собою археологічну пам'ятку, відому з кінця XVIII століття; у минулому «Жевахова гора» – античне селище, нині – археологічний об'єкт, житловий район, промзона;

2. Поля зрошення і фільтрації – мережа замулених і зарослих очеретом каналів міської очисної системи, куди надходять стічні води з центру міста;

3. М'ясокомбінат, що знаходиться у районі «Пересип», має вихід до прибережної зони Чорного моря через територію заводу «ЗОР – Одесільмаш»;

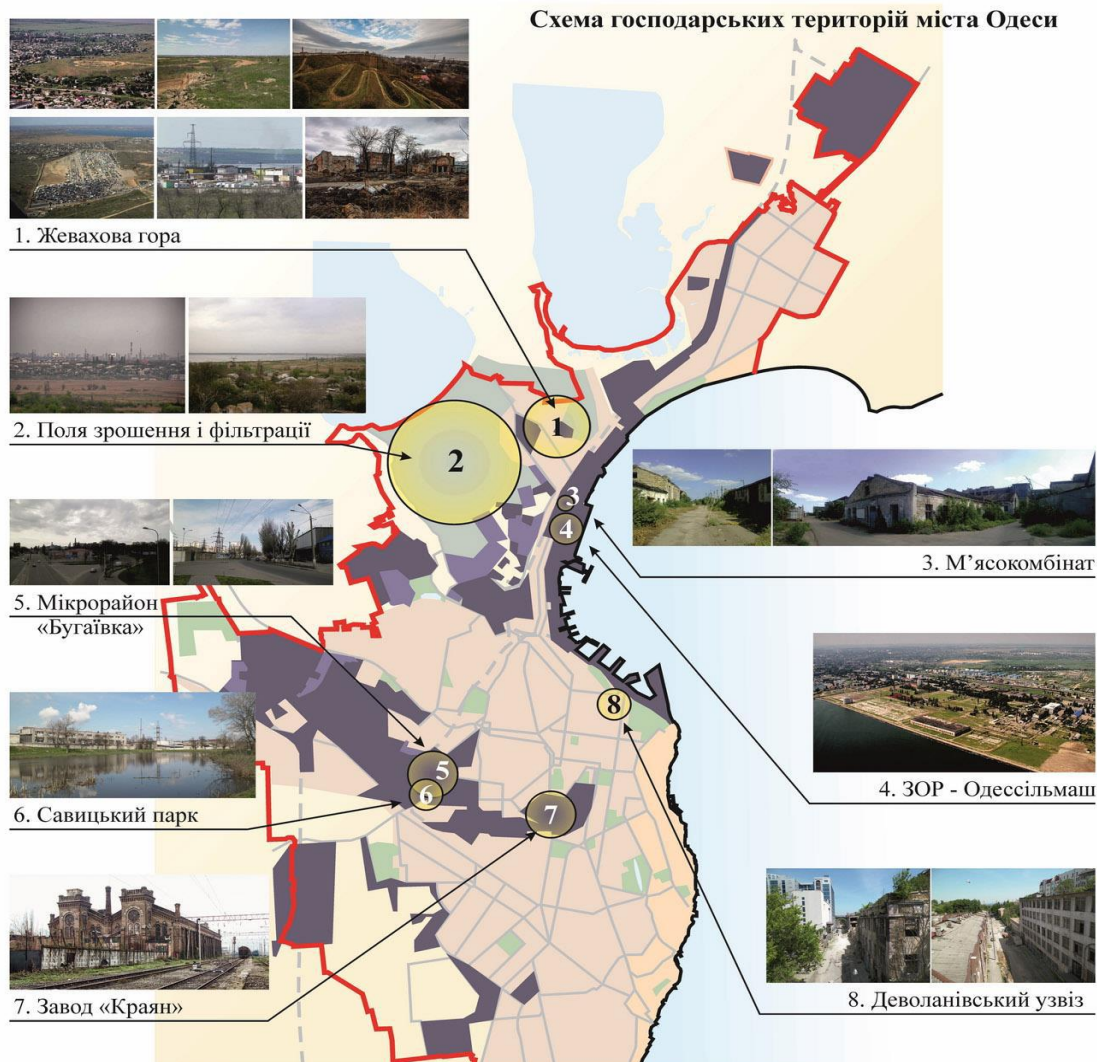
4. ЗОР – Одесільмаш, бувший промисловий гігант у районі «Пересип», який має безпосередній вихід до моря;

5. Мікрорайон «Бугайвка», розташований в центральній частині Одеси, у межах території якого знаходяться об'єкти, що не використовуються за своїми функціями, а їх ділянки відносяться до категорії депресивних;

6. **Савицький парк**, розташований у промзоні «Бугаївка» – є єдиним озеленим масивом та зоною відпочинку для населення промислового району;

7. **Завод Краян**, розташований у центрі міста, неподалік від одеського залізничного вокзалу;

8. **Деволанівський узвіз**, розташований в історичному центрі Одеси.



Порядковий номер, №	Назва території	Площа, (S) га	Існуюче використання території
1	Жевахова гора: - Авторинок «Куюльник»; - Цегляний завод «Більшовик»; - Пункти населення «Більшовик», «Котовка»	200	- занедбана територія, звалище; - авторинок, ремонтні майстерні, магазини, склади; - занедбана територія; - занедбана територія
2	Поля зрошення і фільтрації	950	- занедбана територія, звалище
3	М'ясокомбінат	17	- автостоянка для фур, склади
4	ЗОР - Одессільмаш	62	- склади
5	Виробничі підприємства мікрорайону «Бугаївка»	280	- заводи, індивідуальні цехи, склади; - гіпермаркети, овочеві бази; - офіси
6	Савицький парк (парк культури і відпочинку ім. Ленінського Комсомолу)	26,7	- паркова зона в занедбаному стані
7	Завод «Краян»	22,5	- занедбана територія, звалище, склади, індивідуальні цехи
8	Деволанівський узвіз (промислові споруди)	3	- занедбана територія, звалище; - гаражі
	Загальна площа	1561,2	

Рис. 2. Схема розташування депресивних господарських територій у Одесі

Таким чином, аналіз територій господарського призначення, які втратили свої функції в умовах міста Одеси, показав, що натурні обстеження та дослідження тільки 8 з багатьох інших ділянок депресивних територій Одеси, дозволять передбачити нове рекреаційне використання загальної площі понад – 1560 га, що складає (об'єкти з ділянками) майже 10% від загальної території міста Одеси і є великим територіальним резервом його рекреаційного розвитку. Попередні розрахунки, здійснені авторами, свідчать про те, що перспективні функції цих територій за умов їх реабілітації, реконструкції та сана-

ції можуть бути: для задоволення житлових потреб близько 3% території; для організації рекреації – 4%; для нових виробничих підприємств близько 3% території. Найбільш цінними для використання є господарські території, що знаходяться у прибережній смузі моря, які доцільно передбачити: для рекреації – 0,5% території; на ділянках, наближених до курортів – 1,5%; у центральній частині міста – до 1% і на периферійних територіях – до 1%, що вимагають поліпшення екологічного стану.

3. Аналіз Нового Генерального плану Одеси. Для підтвердження даних висновків авторами було проаналі-

зовано новий Генеральний план Одеси, який був затверджений у березні 2015 року (рис. 3).

Згідно нової містобудівної концепції в найближчі десять років у місті Одеса передбачено будівництво нового житла (близько 150 тис. квартир) і освоєння вільних територій – «Поля зрошення», район "Шкільного" аеродрому, «Шкодову гору»; запланована комплексна реконструкція районів «Молдаванки», «Бугаївки», «Сахалінчика» тощо. Центральна історична частина міста і Французький бульвар залишаться не пошкоджене. Генпланом передбачено сценарій розвитку Одеси як багатофункці-

онального ділового та туристичного центру; в структурі виробничого комплексу в найближчі 15-20 років має скоротитися частка хімічної та нафтохімічної промисловості, металургії та металообробки, при цьому зросте частка виробництва будматеріалів – все це забезпечує перспективний розвиток рекреації; існуючі зелені насадження, які займають понад 740 га, будуть збережені, крім того, з'являться нові озеленені площі понад 900 га – наприклад, парк «Ювілейний» на приморських схилах, парки «Хаджибейський», «Аеропортовський» і гідропарк «Куяльницький» [10].



Рис. 3. Новий Генеральний план Одеси

(1. Жевахова гора; 2. Поля зрошення і фільтрації; 3. М'ясокомбінат; 4. ЗОР – Одессільмаш; 5. Мікрорайон «Бугаївка»; 6. Савицький парк; 7. Завод Краян; 8. Деволанівський узвіз).

Таблиця 1. Перспективний розвиток досліджуваних депресивних територій міста Одеси

№	Назва території	За генпланом	За пропозиціями
1	Жевахова гора	Історико-археологічний парк – музей, виставковий комплекс, супермаркет, туристичне містечко	Історико-археологічний парк – музей; розважальний культурний комплекс для проведення міжнародних фестивалів, виставок; туристичне містечко
2	Поля зрошення і фільтрації	Зоопарк, культурно-розважальний центр, дитячий парк типу «Діснейленд», ресторани, виставково-торговельний центр, готельний комплекс, спорткомплекс, кінний клуб тощо.	Музей – парк ландшафтного і архітектурного мистецтва під відкритим небом, туристичне містечко; спортивно-оздоровчий центр водного туризму
3	М'ясокомбінат	Виставково-торговельний та розважальний центр	Багатофункціональний культурний парк розваг; технологічний парк (технопарк)
4	ЗОР – Одессільмаш	Багатофункціональні офісні центри, ресторани, готельний комплекс, універсальний спортивно-видовищний комплекс	
5	Мікрорайон «Бугаївка»	Багатофункціональні офісні центри, виставково-торговельні та розважальні центри, дійсні промислові підприємства	Сучасне ділове місто: інноваційно-виробничі підприємства, багатофункціональні офісні центри, спортивно-оздоровчі комплекси, виставково-торговельні та розважальні центри
6	Савицький парк	Паркова зона	Паркова зона ландшафтного і архітектурного мистецтва
7	Завод «Краян»	Культурно-розважальний центр, універсальний концертний зал, автотранспортне підприємство	Культурно-розважальний центр сучасного мистецтва; паркова зона ландшафтного мистецтва
8	Деволанівський узвіз	-	Готельні комплекси з рекреаційними зонами відпочинку на дахах будівель

Обґрунтування результатів дослідження. Відповідно до рішень генерального плану Одеси та наукових пропозицій даного дослідження прийнято, що визначені депресивні території, які вивчаються можуть бути перепрофільовані відповідно до нового функціонального використання (табл. 1).

Узагальнюючі дані наведені у табл. 1, можна дійти таких висновків:

- характер нового функціонального використання депресивних ділянок території міста залежить від містобу-

дівної ситуації їх розміщення (у прибережній зоні, у історичному центрі, на периферії тощо);

- типологічна структура нових об'єктів на депресивних ділянках повинна мати зв'язок і відповідати потребам оточуючого міського середовища (відсутність озелених територій, спортивно-оздоровчих центрів, місць короткочасного відпочинку тощо);

- планувальні особливості нових комплексів на депресивних територіях (житлових, рекреаційних, ландшафтних) повинні бути узгоджені з історичними харак-

теристиками місцевості (археологічні об'єкти, пам'ятки промислової спадщини тощо) за принципом дотримання архітектурно-містобудівної спадкоємності.

Висновки. Досліджено характеристики наявних господарських територій міста Одеси, які втратили свої основні функції, на прикладах 8 депресивних ділянок із застосуванням методів натурних обстежень, аналізу проектної документації та узагальнення результатів експертного опитування. Встановлено, що вони займають понад 1560 га (10% території Одеси), деякі з них знаходяться на прибережній території міста («М'ясокомбінат», «ЗОР – Одесільмаш») та на прибережній території Хаджибейського та Куяльницького лиманів, які є найбільш цінними для нового рекреаційного використання.

ЛІТЕРАТУРА

1. Вікіпедія. Вільна енциклопедія. Одеса. Остання зміна цієї сторінки: 2:03, 12 листопада 2014. Режим доступу: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>
2. Онищенко В. М. «Містобудівні принципи приморських міст (в умовах Азово-Чорноморського регіону)». Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури. Київ – 2010.
3. Кобзарь Н.В. Дикарь и пуццолана. Очерки по истории одесской промышленности / Н.В. Кобзарь. – Одесса: «Оптимум». – 2004, – 226с., ил.
4. «Одесса свысока: Слободка, Пересыпь, индастриал и море». Новини, 15 червня 2012 року, «Думская». Режим доступу: <http://dumskaya.net/news/odessa-svysoka-slobodka-peresyp-industrial-i-mor-020495/>
5. Гончарук, Г. И. Историография одесских фабрик и заводов: Монография: К 210-й годовшине Одессы / Г. И. Гончарук, А. Е. Нагайцев; – Одесса: Астропринт, 2004. – 216 с., 500 экз. – На русском языке.
6. Сергей Ляшонок. Погибший «Большевик»: фотоотчет из затерянного мира, статья. Раздел: Фото, 8 января 2013г. Таймер. Режим доступа: <http://timer-odessa.net/72078>
7. Елена Удовиченко. Что осталось от заводов: Одесский беспризорный (фото), статья. Раздел: Город. Выпуск: 47 (2013), 2013.11.22. Информационный городской портал: Одесская жизнь. Новости Одессы и одесской области. Режим доступа: <http://odessa-life.od.ua/article/4231-что-осталось-от-заводов-одесских-беспризорных-фото>
8. Александр Левицкий, Дмитрий Шаматажи. Краян. История [Э. ресурс] / Архитектура Одессы, 1794-2014. Режим доступа: <http://archodessa.com/all/krayan-history/>
9. «Деволановский спуск», статья. Раздел: Улицы в истории Одессы, Проект «Чисто Одесский сайт». Режим доступа: <http://odesskiy.com/ulici-v-istorii/devalanovskij-spusk.html>
10. Генеральный план города Одессы [Электронный ресурс] / Генплан Одессы / Актуально / Главная. Официальный сайт города Одесса. Режим доступа: <http://omr.gov.ua/ru/essential/69324/>

REFERENCES

1. WikipediYA. Vil'na entsyklopediya. Odesa. Ostannyya zmina tsiyeyi storinky: 2:03, 12 lystopada 2014. Rezhym dostupu: <https://ru.wikipedia.org/wiki/>
2. Onyshchenko V. M. «Mistobudivni pryntsy py primors'kykh mist (v umovakh Azovo-Chornomors'koho rehionu)». Dysertatsiya na zdobuttya naukovoho stupenya kandydata arkhitektury. Kyyyiv – 2010.
3. Kobzar' N.V. Dykar' y putstsolana. Ocherky po ystorry odesskoy promyshlennosty / N.V. Kobzar'. – Odessa: «Optimum». – 2004, – 226s., yl.
4. «Odesa svysoka: Slobodka, Peresyp', yndastryal y more». Novyny, 15 chervnya 2012 roku, «Dumskaya». Rezhym dostupu: <http://dumskaya.net/news/odessa-svysoka-slobodka-peresyp-industrial-i-mor-020495/>
5. Honcharuk, H. Y. Ystoryohrafiya odesskykh fabryk y zavodov: Monografiya: K 210-y hodovshchynе Odessy / H. Y. Honcharuk, A. E. Nahaytsev; – Odessa: Astroprynt, 2004. – 216 s., 500 ékz. – Na russkom yazyke.
6. Serhey Lyashonok. Pohybshyy «Bol'shevyk»: fotootchet yz zateryannoho myra, stat'ya. Razdel: Foto, 8 yanvary 2013h. Taymer. Rezhym dostupa: <http://timer-odessa.net/72078>
7. Elena Udovychenko. Chto ostalos' ot zavodov: Odessky bespryzORnyy (foto), stat'ya. Razdel: Horod. Vypusk: 47 (2013), 2013.11.22. Ynformatsyonnyy horodskoy portal: Odesskaya zhyzn'. Novosty Odessy y odesskoy oblasti. Rezhym dostupa: <http://odessa-life.od.ua/article/4231-что-осталось-от-заводов-одесских-беспризорных-фото>
8. Aleksandr Levytskyy, Dmytryy Shamatazhy. Krayan. Ystoriya [E. resurs] / Arkhytektura Odessy, 1794-2014. Rezhym dostupa: <http://archodessa.com/all/krayan-history/>
9. «Devolanovskyy spusk», stat'ya. Razdel: Ulyttsy v ystorry Odessy, Proekt «Chysto Odesskyy sayt». Rezhym dostupa: <http://odesskiy.com/ulici-v-istorii/devalanovskij-spusk.html>
10. Heneral'nyy plan horoda Odessy [Elektronnyy resurs] / Henplan Odessy / Aktual'no / Hlavnaya. Ofytsyal'nyy sayt horoda Odessa. Rezhym dostupa: <http://omr.gov.ua/ru/essential/69324/>

Characteristics of existing economic areas of odessa, which lost their main functions

T. F. Panchenko, S. S. Storozhuk

Abstract. In the research the problem of existence of depressive economic territories in coastal cities is designated. A scientific analysis of industrial coastal zones of the city of Odessa was carried out, on the basis of which depressive economic territories were discovered that lost their basic functions, their characteristics were made, the causes and prerequisites for their appearance were considered.

Keywords: coastal cities, coastal zone, depressive economic areas, reorganization, renovation, typology, recreational areas.

Характеристика существующих хозяйственных территорий одессы, которые потеряли свои основные функции

Т. Ф. Панченко, С. С. Сторожук

Аннотация. В исследовании обозначена проблема существования депрессивных хозяйственных территорий в приморских городах. Проведен научный анализ промышленных прибрежных зон города Одессы, на основе которого были обнаружены депрессивные хозяйственные территории, которые потеряли свои основные функции; сделана их характеристика, рассмотрены причины и предпосылки их появления.

Ключевые слова: приморские города, прибрежная зона, депрессивные хозяйственные территории, реорганизация, реновация, типология, рекреационные комплексы.