

ОСНОВЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА

Н.В. Карпова

Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова, ДГАУ

Город Ростов-на-Дону является крупной агломерацией на юге Российской Федерации. Такое значение города обуславливает решение многих проблем территориально-пространственного характера при одновременном учете экологической составляющей каждой конкретной территории. С учетом этого на территории города выделены отдельные территориальные зоны различного функционального назначения, такие как территории промышленных предприятий, территории жилой застройки, рекреационные территории, сельскохозяйственные территории, общественные территории и т.д.

Исходя из этого, каждая территориально-функциональная зона в свою очередь предполагает решение задач пространственного, правового, экологического, социального характера и т.д., поэтому в предлагаемой статье рассматриваются некоторые проблемы территориально-пространственного размещения отдельных зон города.

Ключевые слова: территория, агломерация, пространство, город, размещение, функциональная зона, экология, развитие.

The city of Rostov-on-Don is a large agglomeration in the south of the Russian Federation. Such value of the city causes the solution of many problems of territorial and spatial nature in case of simultaneous accounting of an ecological component of each specific territory. Taking into account it in the territory of the city separate territorial zones of various functional purpose, such as the territories of industrial enterprises, the territories of a housing estate, the recreational territories, the agricultural territories, the public territories, etc. are allocated.

Proceeding from it, each territorial and functional zone in turn assumes the solution of tasks of spatial, legal, ecological, social nature etc. therefore in the offered article some problems of territorial and spatial placement of an otdelna of zones of the city are considered.

Key words: territory; agglomeration; space; city; placement; functional zone; ecology; development.

В системе расселения Ростовской области Ростов-на-Дону занимает доминирующее положение, включая сам город, а также расположенные вблизи города и поселки. Ростовская агломерация – самая крупная агломерация области, куда входят семь городских поселений: Ростов-на-Дону, Батайск, Аксай, Новочеркасск, Азов, Таганрог.

Предполагается постепенное перепрофилирование и реструктуризация промышленных предприятий, вынос из центра города вредных производств, переориентация их на экологически чистые и высокотехнологичные производства. Целесообразность вывода промышленных предприятий и ряда коммунальных служб из центральной части города обусловлена следующими причинами:

1. Сосредоточение большого количества предприятий в селитебной части города губительно для здоровья горожан.

2. Размещение предприятий на наиболее ценных городских территориях приводит к увеличению налоговых платежей за землю, арендной платы, что негативно сказывается на экономической деятельности предприятий.

3. Размещение крупных промышленных предприятий в центральной части города не соответствует современным функциям городского центра.

Вывод предприятий из центра в городские периферийные промзоны позволит, с одной стороны, снизить экологическую загрязненность в центре, а с другой – высвободившиеся территории предоставить под высокорентабельные проекты.

При этом вывод промышленных предприятий из селитебной зоны на другие территории может осуществляться только на взаимовыгодных условиях как для самого предприятия, так и для инвесторов, с учетом интересов горожан.

Предусматривается поэтапное перебазирование промышленных предприятий на территории нежилых зон. В качестве основных направлений градостроительной реорганизации производственных территорий предлагается:

- ликвидация промрайонов по ул. Сиверса, ул. Мечникова, района фабрики игрушек, района рыбного завода, а также предприятий вдоль правого берега Дона центрального планировочного района;

- частичное сокращение центральной промзоны и промгруппы района Ростовского машиностроительного завода;

- ликвидация промгруппы в районе ул. Нансена, включение высвободившихся территорий в формирование нового общественно-делового центра Ростова-на-Дону;

- частичное сокращение производственных территорий промрайона «Сельмаш», вдоль ул. Медногорской, с внедрением на данных территориях общественно-деловых, торговых функций.

- частичное сокращение промзоны «Каменка» в ее восточной части, примыкающей к территориям садоводств, где предусмотрено разместить общественные инфраструктуры и новое жилищное строительство.

Предлагается дальнейшее развитие северо-западного промышленного района в северном и западном направлении, где выделяются территории для ряда промышленных предприятий строительной индустрии, предложенных к выносу из центральных селитебных районов города. Расширение промышленного района намечено как в пределах городской черты, так и на территории около 130 га за городской чертой, севернее сложившегося промрайона.

Кроме того, предлагается формирование новой промышленно-коммунальной зоны «Западной» на территории площадью 80 га, куда намечено вынести из центральных районов предприятия преимущественно пищевой и легкой промышленности. При этом следует иметь в виду, что предложенное размещение следует рассматривать как возможный вариант, так как окончательный выбор новой площадки будет за предприятием.

В целом по городу площадь промышленных и коммунально-складских территорий возрастет с 2500 га до 3000 га, при этом произойдет перераспределение производственных территорий по планировочным и промышленным районам. В городской черте площадь этих территорий возрастет с 2500 до 2600 га. За городской чертой для развития производственных функций выделено около 400 га, в том числе 130 га резервных территорий севернее северо-западной промышленной зоны.

Значительные преобразования касаются территорий, находящихся в ведении Министерства обороны, намечается их сокращение практически в два раза. Наибольшее сокращение данного вида территорий произойдет в центральном планировочном районе – вывод из селитебной части складских территорий и использование их для общественной и жилой застройки; в северо-западном районе – под многоэтажную жилую застройку, в северном планировочном районе – преимущественно под малоэтажное индивидуальное строительство.

Кроме сокращения территорий военного ведомства, предусматривается сокращение территорий сельскохозяйственного использования для формирования новых жилых образований и организации рекреационно-спортивной и зеленой зоны города.

В целом под жилищное строительство предлагается освоить в пределах городской черты 2500 га, из них:

- свободные от застройки территории займут 1230 га, или 49% потребных территорий;
- реконструируемые жилые территории – 150 га, или 6% потребных территорий;
- изменение функций промышленных и коммунально-складских территорий – 200 га, или 8% от потребных территорий;
- строительство на территории садоводств (уплотнение, модернизация, обновление фонда) – 920 га, или 37%;
- за городской чертой – 1250 га, или 33% потребных территорий.

Характерной особенностью Ростова-на-Дону является размещение на территории города большого числа садоводческих участков (39400 участков на площади 2780 га). В территорию жилой индивидуальной застройки включено около 2160 га садоводческих участков. Порядка 620 га сохранит статус садоводческих товариществ, так как они попадают либо в зону влияния аэродромов, либо располагаются в непосредственной близости от промышленных предприятий в санитарно-защитной зоне.

Одним из приоритетных направлений развития Ростова-на-Дону является усиление общественно-деловой функции города. Развитие системы общественных территорий, центров и объектов социальной инфраструктуры предусматривает:

- функциональное наполнение каркаса города, формирование на его основе пространственно разветвленной системы многопрофильных и специализированных общественных центров и зон городского значения; развитие общественных функций на территориях вдоль главных улиц города;
- выделение территории для формирования комплекса федеральных органов управления, а также консульского квартала в районе ул. Фурманова;
- создание главного делового центра города – «Ростов-Сити», где предлагается разместить наряду с ростовскими деловыми структурами представительства зарубежного и российского бизнеса;
- завершение реконструкции исторического центра города;
- формирование новых многофункциональных городских общественно-деловых зон в историческом центре города на высвобождающихся производственных территориях;
- развитие отраслевых систем социальной инфраструктуры и потребительского рынка с организацией системы специализированных центров: лечебно-оздоровительных, научно-образовательных и научно-познавательных, культуры, торговли, торгово-развлекательных, спортивно и природно-рекреационных с комплексом гостиниц, многоплановых объектов досуга, обслуживания и торговли.

Зеленый каркас города создавался на протяжении 200 лет и является неотъемлемым элементом городского ландшафта. В условиях степной зоны он имеет многоплановое значение. Однако существующая система озеленения города не соответствует действующим нормам. При том, что зона зеленых насаждений должна занимать не менее 40% площади города, на сегодняшний день этот показатель составляет 26%. Селитебная зона правобережья включает всего 580 га зеленых насаждений общего пользования, левобережные территории – 922 га.

В структуре зеленых насаждений общего пользования преобладают зоны отдыха, сохраняемые в первозданном виде, а парков, скверов и бульваров, учитывая данную климатическую зону, недопустимо мало. Так, площадь парков общегородского значения в городе составляет всего 19% от необходимой нормативной площади.

В настоящее время с учетом зон отдыха левобережья и Зеленого острова в Ростове-на-Дону на одного жителя приходится 14 м²/чел. озелененных территорий общего пользования, а для правобережной застроенной территории данный показатель составляет всего 5,4 м²/чел. Многочисленные участки частной застройки не компенсируют в городе недостаток озелененных территорий.

Планируется увеличение площади зеленых насаждений общего пользования на 2359 га, что составит вместе с существующими зелеными насаждениями 3861 га, или 36 м²/чел., что благоприятно скажется на общегородской экологической обстановке. Для селитебной зоны (правый берег) площади под зелеными насаждениями общего пользования увеличатся на 1132,7 га, что составит 16 м²/чел.

Единая система озеленения предусматривает перевод существующих городских лесов в парковую и лесопарковую зоны общей площадью 2248 га. Учитывая лесопарки, создаваемые на базе городских лесов в городской черте (1940 га), общегородские зеленые насаждения составят 5800,7 га, что даст высокий показатель обеспеченности зелеными насаждениями – 54 м²/чел. Данный показатель достигается за счет современной экологически обоснованной организации новых районов застройки, где соблюдается нормативная природная составляющая от площади застройки.

При исторически сложившейся застройке возможны только мелкоконтурная организация зеленых насаждений и организация небольших зеленых зон на месте перепрофилируемых территорий, а также организации водоохранных зон с максимальной расчисткой пойменных территорий.

Общая площадь детских семейных парков в городе составляет 84,2 га (94,2 га вместе с детским сектором в парке им. Островского). Предлагается придать природоохранный статус всем существующим и проектируемым паркам общего пользования, проектируемым лесопаркам как неприкосновенному фонду для следующих поколений горожан.

В перспективе благоустройство территорий СЗЗ является серьезнейшей проблемой города, так как большинство территорий заасфальтировано и используется не по назначению. Формирование новой промышленной зоны на западе города должно быть обеспечено нормативным озеленением.

Проектом предусмотрены лесозащитные лесополосы со стороны преобладающих западных, восточных и северо-восточных ветров для всех новых районов города, районов коттеджной застройки и вдоль городской черты.

Планируется расчистить и озеленить 208,5 га водоохранных зон. Прибрежные территории наиболее ответственные в композиционном отношении, благоустраиваются на всем протяжении, что согласуется с экологическими требованиями по использованию водоохранных зон.

В целом за счет увеличения территории жилой застройки, включения в селитебную территорий участков садоводческих товариществ, развития системы зеленых насаждений, общественной застройки и спортивно-рекреационной зоны, изменения функционального использования промышленных и коммунально-складских территорий в центральной части города в границах городской черты площадь селитебных территорий возрастет с 13690 до 22120 га. В общем балансе городских земель их доля увеличится с 40 до 64%.

Таблица 1

Существующий и планируемый баланс территориального развития Ростова-на-Дону

№ п/п	Территории	Факт		План			
		га	%	в городской черте		за гор. чертой	всего территорий
				га	%		
I	Селитебные территории	13687	39,3	22120	63,5	1340	23460
1	Жилая застройка всего, в том числе	5320	15,3	8774	25,2		8774
	-индивидуальная	3300	9,5	5613	16,1	1200	6813
	-малоэтажная	420	1,2	735	2,1	50	785

	-многоэтажная	1600	4,6	2426	7,0		2426
2	Общественная застройка	820	2,4	1326	3,8	30	1356
3	Зеленые насаждения общего пользования, в том числе	1502	4,3	5800	16,6	60	5860
	-лесопарки			1940	5,6		1940
	-гидропарки			192	0,6		192
	-лугопарки			662	1,9		662
	-территория спортивных объектов			610	1,8		610
4	Садоводческие объединения и индивидуальные садоводства	1345	3,9	520	1,5		520
5	Промышленные и коммунально-складские территории	450	1,3	200	0,7		200
6	Улицы, дороги, площади, автостоянки	4250	12,2	5500	15,8		5500
II	Внеселитебные территории		0,0		0,0		0
7	Промышленные и коммунально-складские территории	2050	5,9	2400	6,5	170	2670
8	Улицы, дороги	200	0,6	250	0,7		250
9	Резерв под развитие промышленных и коммунально-складских территорий					130	130,0
10	Территории внешнего транспорта, в том числе	1143	3,3	1266	3,6		1266
	-территории железнодорожного транспорта	707	2,0	700	2,0		700
	-территории водного транспорта	28	0,1	158	0,5		158
	-территории воздушного транспорта	408	1,2	408	1,2		408
11	Территория кладбищ	126	0,4	264	0,8		264
12	Садоводческие объединения и садоводства	1438	4,1	100	0,3		100
13	Прочие территории сельхозиспользования	7920	22,7	2441	7,0		2441
14	Городские леса	3440	9,9	0	0,0		0
15	Питомники	26	0,1	152	0,4	100	252
16	Цветочно-оранжерейное хозяйство		0,0	16	0,0		16
17	Особо охраняемые территории	117	0,3	1917	5,5		1917
	В том числе Комплексный заказник на базе ГОЗ «Ростовский»			1800	5,2		1800
18	Санитарно-защитные зоны	901	2,6	1042	3,0		1042
19	Озеленение водоохраных зон		0,0	232	0,7		232
20	Земли под военными и иными режимными объектами	2247	6,4	1367	3,9		1367
21	Земли водного фонда	1263	3,6	1253	3,6		1253
22	Прочие территории	292	0,8	30	0,1		30
23	Итого внеселитебных территорий	21163	60,7	12700	36,5	500	13230
	Всего	34850	100	34850	100,0	1840	36670

Таким образом, может быть сформирована целостная ландшафтно-архитектурная среда Ростова-на-Дону. При этом основными требованиями по охране городских ландшафтов являются обеспечение санитарных нормативов предельно допустимых концентраций выбросов и сбросов, организация и благоустройство нормативных санитарно-защитных зон предприятий.

Основными мероприятиями для охраны ландшафтов города являются реабилитация методами рекультивации и озеленения всех городских водотоков (рек, ручьев, прудов и т. д.), осуществление мер по санации и реорганизации использования территорий санитарно-защитных зон реконструируемых и существующих предприятий города. Связующим звеном между средоформирующими и природоохранными территориями являются коридоры водоохраных зон, по которым осуществляются экологические связи и к которым приурочены геохимические потоки вещества.

Все промышленно-коммунальные объекты города должны соблюдать требования водоохранного режима по долгосрочному договору и лицензии водопользования для охраны ландшафтов города и водоохраных зон.

Городу необходимо ввести практику перевода наиболее ценных насаждений общего пользования в ООПТ или законодательно установить градостроительный регламент на все зеленые насаждения общего пользования на территориях, не подлежащих застройке. Также целесообразно активно использовать методы ландшафтного дизайна для формирования комфортной жилой среды и реабилитации ключевых точек ландшафта.

Помимо этого, градостроительные планировочные мероприятия в жилых и промышленных районах, способствующих улучшению качества окружающей среды, сводятся к:

- упорядочению и благоустройству территории промышленных районов;
- выносу промышленных предприятий, расположенных среди жилой застройки, в существующие промрайоны;
- резервированию территорий, необходимых для дальнейшего развития промышленных районов;
- организации санитарно-защитных зон;
- оптимизации движения автотранспорта;
- организации и упорядочению подъездных транспортных путей;
- рациональному размещению автотранспортных предприятий и других транспортных объектов;
- организации современной системы зелёных насаждений.

При этом упорядочение и благоустройство территорий промышленных районов предусматривает:

1. Вынос промышленных предприятий из центра города на новые площадки в северо-западный промышленный район.
2. Введение санитарно-планировочные ограничения на размещение предприятий в промрайонах в соответствии с их классом опасности. Запрет на размещение новых предприятий I и II класса опасности, а на территории промзон центрального планировочного района, северного, юго-западного промрайонов и промрайона «Заречный» южного планировочного района – I, II и III класса опасности.
3. Ликвидация ряда промышленных предприятий с передачей территории под новую функцию; на освобождаемых территориях будут созданы общественно-деловые зоны с офисными зданиями или размещена жилая застройка.
4. Экореконструкция и благоустройство территорий предприятий, в санитарно-защитных зонах которых размещается жилая застройка; в первую очередь это предприятия северного промрайона и юго-западного промузла.
5. Расселение с территорий СЗЗ с переводом капитальной застройки в нежилую функцию.
6. Первоочередной вывод объектов социальной инфраструктуры с территории СЗЗ.

Литература

1. Чешев, А.С., Власенко, Т.В., Шевченко, О.Ю. Эколого-экономический механизм обеспечения эффективности использования городских территорий. – М. : Вузовская книга, 2012.
2. Чешев, А.С., Гейдор, В.С., Тихонова, К.В. Информационное обеспечение природоохранной деятельности в городских условиях. – М. : Вузовская книга, 2014.
3. Чешев, А.С., Карпова, Н.В. Основы городского природопользования. – М. : Вузовская книга, 2011.

4. Велихов, Л. А. Основы городского хозяйства: общее учение о городе, его управлении, финансах и методах хозяйства. – М. : Наука, 1998.
 5. Карпова, Н.В. Организационно-экономические аспекты рационального природопользования в городских условиях. – М. : Вузовская книга, 2014.
-

Надежда Викторовна Карпова – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики Новочеркасского инженерно-мелиоративного института им. А.К. Кортунова, ДГАУ.

Nadezhda Viktorovna Karpova – Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomiki of Novocherkassk engineering and meliorative institute of A.K. Kortunov, DGAU.

346428, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111
346428, Novocherkassk, Pushkinskaya St., 111
Тел.: +7(8635) 22-43-23; e-mail: karpovnadezhda@yandex.ru
