

ЛАНДШАФТНО-ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ РАЙОНИРОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ОРЕНБУРГА

Кошкина Ю.Д., Калиев А.Ж.
ФГБОУВО «Оренбургский государственный университет»,
г. Оренбург

В связи с экологизацией общества на современном этапе огромный интерес вызывает районирование с учетом экологических требований в границах ландшафтных территориальных единиц.

Ландшафтно-экологическое земельно-кадастровое районирование имеет комплексный характер, поскольку направлено на учет множества реально существующих экономических закономерностей регионов и их экологических особенностей.

Ландшафтно-экологическое земельно-кадастровое районирование отражает результаты эколого-экономической и ландшафтной оценки и позволяет установить не только качественные, но и количественные земельно-кадастровые характеристики. Такое районирование дает возможность сравнить различные территории, которые нуждаются в природоохранных, почвозащитных и восстановительных мероприятиях или в более рациональном размещении производств, а также установить социально-экологические свойства конкретного района, в результате чего можно определить наиболее целесообразное для него направление развития производства.

Одна из трудностей составления схем ландшафтно-экологического районирования заключается в том, что изучаемая территория одновременно является не только природным объектом, но так же представляет собой социально-хозяйственный территориальный комплекс.

Эколого-хозяйственные особенности следует учитывать при планировании и строительстве новых предприятий, определении специализации в районах, планировании и осуществлении мероприятий по преобразованию и сохранению природной среды, разработке социальных программ. Разработать ландшафтно-экологическое районирование можно, только имея надежную и достаточную земельно-кадастровую информацию, а также информацию о современном состоянии окружающей среды и ландшафтах, опираясь на знание перспектив развития экономики и особенностей тех отраслей хозяйственного комплекса, которые оказывают наибольшее влияние на окружающую среду.

Кроме того, при ландшафтно-экологическом районировании обязательно должны быть учтены не только существующие экономико-экологические особенности и связи, но и возможные природные, экономические и экологические последствия дальнейшего развития территории.

Система ландшафтно-экологического районирования формируется под влиянием различных факторов, но в первую очередь природных и хозяйственных. На верхнем (национальном) уровне районирования территории в качестве

определяющих факторов формирования макрорайонов выступает зональная физико-географическая дифференциация макроуровня, учитываемая по ландшафтно-экологическим поясам и зонам в пределах бассейнов крупных рек. Это обусловлено природным естественным процессом переноса вещества, энергии и техногенных продуктов на сушу, подчиняющегося закону гравитации, так как выбросы в атмосферу в итоге оседают на поверхность суши или воды и затем аккумулируются в пределах определенных естественных рубежей.

Границами ландшафтно-экологических районов в основном являются естественные рубежи, а территории районов часто совпадают с зонами распространения соответствующих региональных или местных хозяйственных систем. Поэтому основное положение в ландшафтно-экологическом районировании территории занимают ландшафты — геосистемы с единым происхождением, общей историей развития, формирующиеся в условиях однородных геологических факторов, одного преобладающего типа почв, рельефа, климата, растительности. Такое экологическое районирование территории позволяет обеспечить по типичным территориям (через комплексы научно обоснованных мероприятий) организацию рационального ее использования и охраны, а также увязать через типы территории систему ландшафтно-экологических зон и районов с местными единицами экологического районирования — видами земель и др. [1]

Особого внимания требует зонирование городов, основным градообразующим фактором которых часто являются промышленные объекты.

Основной инструмент регулирования системы землепользования в городах при планировании градостроительства — зонирование (архитектурное, градостроительное, функциональное, территориально-экономическое). Механизм этого зонирования направлен на уменьшение вероятности конфликта между различными видами городской деятельности. По выделенным зонам устанавливают различный правовой режим использования земель.

Функциональное зонирование городских территорий — наиболее общая форма учета разнообразных требований к рациональному землепользованию, включающая комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его предельные размеры, коэффициент застроенности, доля озелененных и открытых пространств и т. п.).

При зонировании рассматривают территории, формирующие структуру и локальные территории градостроительной системы, выделяемые по следующим аспектам ее функционирования: транспортно-функциональному, визуально-пространственному, природно-экологическому, историко-культурному, инженерно-техническому.

Итогом зонирования является план зонирования земель: графический документ с пояснительной запиской, разработанный в составе генплана города (в его отсутствие — самостоятельный документ). Состав земель города, объединенных общими признаками перспективного функционального использования, определяют с указанием перспективы и степени эффективности их использования.

В условиях рыночной экономики зонирование земель — устойчивая форма контроля за использованием территории поселений как механизма управления земельными ресурсами.

Экономическое зонирование связано с кадастровым делением города. Районирование города обычно увязывают с границами кварталов. Для проведения экономического зонирования города необходимо: установить критерии отнесения кварталов к определенной тарифной ставке в условных единицах; определить стоимость земель каждого квартала города в условных границах.

Территориально-пространственной организации городской структуры Оренбурга свойственен ряд черт, сопутствующих большинству крупнейших городов Урала. Город занимает обширные площади, которые находятся на пределе максимального уровня комфортной компактности городских территорий. Коэффициент компактности территорий Оренбурга равен 7,5 при максимальном показателе равном 8. Аналогичное состояние городской среды характерно для многих постсоветских городов. Примером могут являться и близлежащие с Оренбургом города — Уфа, Челябинск, Орск. Где отмечается ещё большая протяженность городских территорий, при общей рыхлости селитебных зон перемежающихся с зонами промышленных предприятий, которые образовывались за счёт стихийности процессов индустриализации и эвакуации заводов в период Великой отечественной войны. Например, коэффициент компактности территорий в Челябинске и Орске равен 22, а в Уфе 16,5.

Последнее десятилетие Оренбург находится в стадии очередного роста за счет явного оживления строительной отрасли. Городом поглощает всё новые территории для жилых районов на периферии в северном жилом массиве и в восточной части, за счёт пойменных территорий и пригородных коттеджных зон. Происходит это по причине того, что внутренние резервы по размещению нового жилья в городе исчерпаны и необходима принудительная реконструкция рыхлой структуры центральной и срединной зон с низкоплотной и малоэтажной застройкой, дискретным включением промышленных зон, разрывающих единство городского пространства, которое не соответствует высокой градостроительной ценности этих территорий. Поэтому городское пространство, фигурально выражаясь, вывернуто наизнанку — центр и срединная зона мало уплотнены, низкоэтажны и малофункциональны, а периферийные районы, застраиваемые высотным жильём с крупными торговыми центрами, принимают на себя качества центра. Смещение центральных функций на периферийные районы происходит из-за развития полицентрической системы общественно-деловых пространств, связанных с ростом территорий и развитием независимой деловой системы в Оренбурге.

Составляющей привлекательности территории является комфортность жизни, которая отражает степень удовлетворения материальных, культурных и духовных потребностей человека. Комфортность можно измерять, используя набор объективных показателей, с учетом особенностей собственного городского образа жизни. В целом потребителя интересует не сама территория, а ее ценность, которая определяется основными характеристиками[2]:

1) набором материальных благ, которые может приобрести потребитель, получая определенный размер дохода. По сути это стоимость условий жизнедеятельности в данном городе. Для жителя города важными экономическими показателями будут уровень доходов и расходов, которые определяются средней заработной платой и средней стоимостью основных товаров и услуг для населения, включая налоги. Расходы жителей определяют стоимость товара. Следовательно, в первую очередь, города конкурируют в области стоимости жизни (расходов на проживание). Для населения важны также доступность медицинских, образовательных, юридических, транспортных, развлекательных и других видов услуг, и их качество;

2) набором нематериальных характеристик, которые связаны с возможностью получения профессиональных услуг во всех сферах жизнедеятельности человека, комфортом проживания, возможностью профессионального и личностного роста. Кроме этого для потребителя важны: атмосфера города его, исторические традиции, культура, веротерпимость, социальное настроение в городе, уровень социальной напряженности, связанный с дифференциацией доходов населения;

3) уникальностью территории, которая определяется местоположением города, его ландшафтом, а также особенностями налогообложения, привлекательностью территории с точки зрения ведения бизнеса, наличием уникальных учебных заведений или особенностей архитектуры. Экология территории может также рассматриваться как ее уникальность;

4) адаптивностью территории - это ее способность к изменениям для удовлетворения меняющихся требований потребителя. Она может выражаться в гибкости реагирования местной администрации на требования населения или предпринимательства в обеспечении гражданских прав и инициатив жителей, в улучшении условий жизнедеятельности или ведения бизнеса, в учете интересов различных групп населения.

Таким образом, среди показателей уровня комфортности города можно выделить следующие: освещенность улиц города, чистота, наличие зеленых зон, состояние дорог, безопасность в целом в городе, экология, наличие пробок на дороге, наличие мест для отдыха, красота города.[2]

Качество среды новых жилых районов в городе крайне не высоко. Из территорий выжимается максимальная плотность застройки. Качество новых районов угнетает гомогенностью среды за счёт однообразия композиционных решений, высокой плотности зданий по отношению друг к другу, отсутствием инфраструктурной составляющей как микрорайонного, так и районного уровня - садов, школ, зеленых зон, небольших спортивных сооружений, парковок и т.д. Районная инфраструктура заканчивается на крупных торговых комплексах, которые для большинства жителей находятся за пределами пешеходной доступности. Конечно, при таком положении имеющийся опыт советского градостроительства по планированию районной застройки и возведения жилых комплексов с кооперированием функций обслуживания нивелируется.

В конечном итоге город является большой инерционной системой. Градостроительные задачи, некогда реализованные, решившие проблемы прошлого

становятся вновь актуальными проблемами сегодняшнего дня, и мы продолжаем существовать в городской среде, которую создали предшествующие поколения.

Оценивая городскую среду Оренбурга можно отметить, что рост территорий в течение всего XX века, происходил без их качественного развития. Те изменения, которые можно назвать качественными структурными преобразованиями начавшимися в XXI веке связаны с развитием деловой сферы и выразившиеся в формировании новых зон общественно-деловой активности являются лишь начальным этапом по изменению структуры городского пространства. Современную планировочную систему города можно сравнить с решетом, в котором каждый участок представляет собой проблемную зону.

Из сложившейся на сегодняшней день кризисной ситуации в экономике страны, становится, очевидно, что ждать перемен по улучшению градостроительной ситуации придется долго. Для создания комфортной среды обитания требуется прежде всего волевые политические решения, благодаря которым и тяжелая экономическая ситуация может быть решаемая.[3]

Список литературы

1. *Иконописцева, О.Г. Закономерности эволюции архитектурно-пространственной среды группы городов Южного Урала : диссертация кандидата архитектуры : 05.23.20 / Иконописцева Ольга Георгиевна; [Место защиты: Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т]. - Самара, 2011. - 208 с. Прил. (150 с.: ил.).*

2. *Глебова И.С. Оценка комфортности и привлекательности жизнедеятельности в городе (на примере города Казани) // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 5.*

3. *Генералов, В.П., Генералова, Е.Н. Высотные жилые здания и комплексы. Сингапур. Опыт проектирования и строительства высотного жилья: монография, Самара ООО «Книга», 2013. – С. 223-226. ISBN 978-5-91899-074-2.*

