

Московский Архитектурный Институт (Государственная Академия)

На правах рукописи

Агеева Алина Фагимовна

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РАЙОНОВ
КРУПНОГО ГОРОДА
(на примере города Уфы)

Специальность 18 00 04 – «градостроительство, планировка сельских
населенных пунктов»

диссертация на соискание ученой степени
кандидата архитектуры

Москва - 2007



Диссертация выполнена на кафедре «Основы теории градостроительства»
Московского Архитектурного Института (Государственной Академии)

Научный руководитель – доктор архитектуры,
профессор Смоляр Илья Моисеевич

Официальные оппоненты. доктор архитектуры,
профессор Голубев Г. Е
кандидат архитектуры,
Баймуратов Р. Ф

Ведущая организация: Главное Управление Архитектуры и
Градостроительства администрации Городского округа Города Уфа РБ

Защита диссертации состоится « 18 » октября 2007 г в 12 часов
на заседании Диссертационного совета Д 212.124.02 при Московском
Архитектурном Институте по адресу г Москва, ул Рождественка, 11

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Московского
Архитектурного Института

Автореферат разослан « 14 » сентября 2007 г

Ученый секретарь
Диссертационного совета



М. Н Иманов

Введение

Актуальность проблемы. В настоящее время в крупных городах Российской Федерации градостроительные процессы проходят в непростых условиях переходного периода. Такая ситуация – следствие причин, обусловленных масштабными переменами, пережитыми нашей страной переходом от одной системы экономических отношений к совершенно иным, сменой политического режима, большими изменениями в социальной сфере. Произошедшие в российском обществе серьезные перемены привели к необходимости принятия новых законов, нормативных документов, переустройства систем во всех сферах жизнедеятельности социума, в том числе, сфере градостроительства.

Но, кроме этого, все эти перемены связаны как с положительными, так и с отрицательными моментами в жизни общества переходного периода: с одной стороны – осознание гражданами своих прав и свобод, связанное со становлением и развитием демократических идеалов в Российской Федерации, с другой стороны – стремительно начавшийся и до сих пор продолжающийся процесс расслоения общества и обострение социальных проблем. В сфере градостроительства – частная собственность на недвижимость и даже землю, в то же время – недоступные для большинства населения цены на жильё.

Помимо расслоения общества, за последнее десятилетие обозначился набирающий темпы процесс стратификации городских территорий – стали выделяться так называемые «престижные» и «непрестижные» («бедные» и «богатые») городские районы. Этот процесс в России отличен от подобного в европейских странах в силу особых уникальных исторических событий и условий, в которых развивалось наше государство. Он имеет неоднородный циклический характер, что связано с политическими, идеологическими и социально-экономическими изменениями, происходившими в нашей стране после 1917 и 1991 годов.

Сегодня проявилась тенденция к большему увеличению темпов градостроительных работ, однако во многих крупных городах наблюдается нерав-

номерное развитие планировочных районов¹ и неэффективное использование городских земель – немалая часть жилищного фонда любого российского города представлена жильем со значительным процентом физического износа, ветхим жильем, и жильем, находящимся в аварийном состоянии. Таким образом, динамичность современных градостроительных процессов, протекающих в крупных городах и связанных с явлениями стратификации и неэффективного использования городских территорий, требует их описания и исследования с целью возможного прогнозирования и регулирования

Целью исследования является разработка рекомендаций для равномерно развития и более эффективного использования территорий планировочных районов города Уфы в современных социально-экономических условиях

Планировочный район (ПР) – это элемент крупного планировочного членения города с учетом естественного разделения территории города реками, путями сообщения и коммуникациями, территориально целостная структурно-планировочная часть города, в пределах которой возможна относительная сбалансированность связей циклов повседневной жизнедеятельности городского населения. В крупных городах население ПР составляет в среднем 80 – 120 тысяч человек. В состав ПР входят жилые и производственные зоны, зоны отдыха и т.п.

Исследование проводится на примере города Уфы, имеющего интересную многовековую историю, которая отразилась на формировании и развитии его планировочной структуры. Каждый ПР Уфы отличается своей неповторимой планировкой от других районов. Город на протяжении более четырех столетий являлся центром крупного региона страны, и сегодня, уже более восьмидесяти лет, остается столицей Республики Башкортостан. Башкортостан входит в число наиболее перспективных республик РФ в плане дальнейшего промышленного и экономического развития, является одним из регионов-

¹ Неравномерное развитие территорий планировочных районов города понимается в данной диссертации как неравномерность обеспечения различных планировочных районов – транспортной и инженерной инфраструктурой, – жилищным фондом современного уровня – всеми видами товаров и услуг (объектами КБО). Всё это в совокупности отражается в неравноценности стоимости земли и недвижимости в различных планировочных районах города.

лидеров России по привлекательности для иностранных инвестиций В середине 1980-х годов в Уфе завершилось формирование одиннадцати основных ПР города, территории которых стали объектом исследования Население ПР Уфы от 10 (ПР «Нижегородка», представленный ветхим малоэтажным жилым фондом) до 220 (ПР «Черниковский», бывший в 1944/56 годах отдельным городом) тысяч человек В Уфе сегодня ведутся активные работы по застройке территорий некоторых ПР и реконструкции центральной части города

В соответствии с поставленной целью определились основные задачи исследования.

- 1 Анализ формирования различных планировочных районов в структуре города Уфы по мере его территориально-планировочного развития, а также изменения функционального насыщения территорий планировочных районов и социально-пространственной структуры города, определение динамики взаимодействия территорий планировочных районов в ходе изменяющихся социально-экономических условий на протяжении всей истории развития города
- 2 Классификация многочисленных задач, решение которых способствовало развитию планировочных районов на различных этапах эволюции города Уфы, и выявление главных факторов градостроительного развития планировочных районов
- 3 Анализ градостроительной ситуации, сложившейся в городе Уфе в переходный для нашей страны период, начавшийся с 1991 года, а также анализ основных положений разработанных в это время нормативных документов и генеральных планов, определяющих дальнейшее развитие крупного города
- 4 Разработка методики регулирования процесса равномерного развития планировочных районов в современных социально-экономических условиях

- 5 Разработка модели принятия градостроительных и административных решений по реконструкции территорий планировочных районов в условиях рыночной экономики
- 6 Разработка рекомендаций по вопросу равномерного градостроительного развития планировочных районов города Уфы

Объект исследования территории планировочных районов города Уфы

Предмет исследования эффективное использование и равномерное развитие территорий планировочных районов крупного города в современных социально-экономических условиях

Теоретическую базу исследования сформировали труды, посвящённые проблемам и вопросам – формирования функционально-планировочной и социально-пространственной структуры города¹, – управления, планирования и прогнозирования развития городских территорий в современных социально-экономических условиях²; – исследования принципов реконструкции застройки и городских территорий³, – социального, планировочного и других аспектов образования структурных единиц города (планировочных районов)⁴, – повышения эффективности градостроительного освоения городских территорий и их рационального использования⁵, а также, научные труды, посвященные истории и современным актуальным задачам развития города Уфы⁶

Методика исследования базируется на комплексном применении методов и включает метод исторического анализа развития территорий крупного города, позволяющий выявить развитие и взаимодействие планировочных районов, метод сравнительного анализа материалов, полученных из литератур-

¹ Блинков В П, Вавилова Т Я, Веретенников Д Б, Везденева Е Г, Владимиров В В, Гутнов А Э, Караева Е М, Косицкий Я В, Лавров В А, Манн А В, Матнина Т А, Микулина Е М, Мурай О А, Надьришин Н М, Сосновский В А, Шайдаева Х-Х М, Яргина З Н

² Колпакова М Р, Крашенников А В, Курбанлиев К А, Пузина Н А, Смоляр И М

³ Акопов Л В, Ахуленкова И В, Андреев Л В, Герцберг Л Я, Касьянов В Ф, Ковалевский В П, Крутляков Ю Г, Маслов Н В, Махровская А В, Миловидов Н Н, Осин В А, Ткаченко А А, Шляхов А И, Шумилов М С, Щенков А С

⁴ Говоренкова Т М, Коган Л Б, Наволоцкая А В

⁵ Алексеев Ю В, Буенуев А П, Иванова А К, Конторович И Я, Кудрявцев А О, Ривкин А Б, Портнов Б А

⁶ Баймуратова С Х, Ганеев Р Г, Калимуллин Ф Б, Семенова С Ю

ных и архивных источников, нормативных документов, научных трудов, проектной документации и метод натурного обследования для выявления направленности протекающих градостроительных процессов на территориях планировочных районов в настоящее время, метод шкалирования для сопоставления показателей

Научная новизна работы заключается в том, что, во-первых, на примере многовековой истории эволюции крупного российского города Уфы исследован сложный характер зарождения и развития процесса стратификации городских территорий и планировочных районов в структуре крупного города, во-вторых, проведен подробный анализ градостроительных процессов, протекающих на территориях планировочных районов города в условиях смены политико-экономического строя страны в 90-х годах XX века. Это позволило выявить специфику градостроительного развития планировочных районов в условиях переходной экономики; причины неэффективного использования и неравномерного развития территорий планировочных районов, составить рекомендации по регулированию процесса равномерного развития и эффективного использования территорий планировочных районов на современном этапе развития крупного города

Практическая ценность определяется возможностью использовать результаты исследования в работе организаций, занимающихся вопросами проектирования и управления развитием крупных городов при разработке программ и методов управления градостроительным развитием городских территорий в условиях рыночной экономики. Практические рекомендации могут быть использованы при разработке проектов детальной планировки и реконструкции городских территорий, корректировки генерального плана крупного города

Внедрение и апробация результатов исследования. По теме диссертации были опубликованы статьи в сборниках – XII – XIV Международной научно-практической конференциях «Вопросы планировки и застройки городов» – Пенза, 2005 г., – в научных журналах «ACADEMIA Архитектура и строи-

тельство», №3, – Москва, 2007, «Известия Орел ГТУ Строительство Транспорт», – Орёл, 2007 г, в журнале «Архитектура Строительство Дизайн», 2(60), – Москва, 2007 г

На защиту выносятся. методика регулирования процесса равномерного развития планировочных районов крупного города, модель принятия градостроительных и административных решений по реконструкции территорий планировочных районов в условиях рыночной экономики, принципы разработки схемы реконструкции территорий планировочных районов крупного города (на примере города Уфы)

Гипотеза исследования заключается в том, что во избежание крайних негативных проявлений стратификации городских территорий необходимо создание определённого градостроительного регулирования. Сами по себе городские земли априори не могут быть «дорогостоящими» или «дешёвыми» (или «хорошими» и «плохими») – понятие ценности городских территорий субъективно. Если создать на любой городской территории соответствующую инфраструктуру, соорудить на ней общественные и жилые здания современного уровня и развить транспортное обеспечение с другими территориями города, то стоимость земли и недвижимости данного городского участка может сравняться с самыми дорогостоящими территориями города (например, со стоимостью земли и недвижимости центра города). В связи с этим, и понятие эффективности использования городской территории в данном исследовании рассматривается не как общепринятое соотношение площади и объема застройки к площади городского участка, выраженное количественным показателем, а как сравнительное соотношение территорий одного планировочного района города с другими например, если территории одних районов, признанные горожанами самыми лучшими для проживания и оценённые чиновниками как самые дорогостоящие, признать эффективно используемыми, то соответственно территории других районов будут по отношению к этим недостаточно эффективно используемыми, а территории оставшихся районов и вовсе неэффективно используемыми. Конечно, эта уп-

рощённая модель служит лишь для удобства восприятия общей картины исследования, а в действительности до тех пор, пока общество стратифицировано, будет существовать и стратификация городских земель, то есть деление городских районов на «престижные» и «непрестижные». Но именно вопросу о том, как возможно градостроительными методами попытаться избежать негативных проявлений такой стратификации и посвящается данное исследование

Структура исследования Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографии, приложения и иллюстраций

Содержание работы

Глава 1. Формирование планировочных районов города Уфы Градостроительное развитие планировочных районов крупного российского города Уфы на протяжении всей его истории имеет сложный неравномерный характер, а причина такого явления складывается из многочисленных факторов. Чтобы понять причины современного процесса недостаточно эффективного использования территорий города, необходимо изучение его функционально-планировочного развития со дня основания

В течение значительного периода времени – с конца XVI до конца XIX веков – в Уфе происходило постепенное формирование структурно-планировочных образований города, населённых горожанами определённого социального состава представителями высших сословий общества (духовенства, чиновниками, дворянами, купцами), низших сословий (крестьянами, солдатами, рабочими), городских или посадских (ремесленниками, разночинцами, военными чинами, мещанами). До конца XVII века эти структурно-планировочные образования города были представлены несколькими десятками дворов, а позднее, с XVIII века – кварталов, объединённых в целостную территорию дорогами, проездами, улицами, имеющими различные очертания в плане (веерно-лучевая система планировки, регулярная прямоугольная, хаотичная и т.д.) Так складывалась многовековая история градостроительно-

го развития города Уфы, которая по сути является историей формирования и развития планировочных районов города. Планировочные образования (районы), развиваясь, различным образом взаимодействуют друг с другом вследствие изменения их функционального насыщения, социально-пространственной структуры и территориальной величины, обеспечения их инженерной инфраструктурой и элементами благоустройства, а также других причин.

Образованный вначале как город-крепость в конце XVI века, Уфа является сегодня крупным промышленным городом, административным, экономическим и культурным центром крупного региона страны. Территориально-планировочное развитие города было связано с важными событиями в его истории – превращением Уфы – из провинциального города в центр военного и гражданского управления обширным краем в начале XVIII века, – в крупный транспортный узел на Южном Урале в конце XIX века, – в административный, экономический и культурный центр и столицу республики в 1922 году, – в крупный промышленный город с середины XX века, и город-миллионник в конце XX века.

Планировочные районы Уфы развивались в неравных условиях и неравномерно с самого начала образования города. Неравномерность в градостроительном развитии планировочных районов в различные исторические эпохи то становилась явной (обозначилась уже к началу XVIII века), усиливалась (достигнув «пика» в середине-конце XIX века, выраженная в административно-полицейском районировании Уфы), то сглаживалась, хотя и не устранялось совсем (советский период истории нашей страны). Только со второй половины XX века – 30-80-е годы – начался процесс относительно равномерного развития (что во многом связано с господствующей в советском обществе идеологией уравнилельной системы) и эффективного по возможностям того времени использования территорий города. Но вследствие происшедшей в начале 90-х годов XX века смены политико-экономического строя страны, возродился процесс неравномерного развития планировочных

районов Уфы и наблюдается недостаточно эффективное использование территорий планировочных районов. Помимо того, что вновь выделились территории центра города как самые привлекательные для капиталовложений, как это было в XVIII–XIX веках, происходит деление остальных планировочных районов города на «престижные» и «непрестижные» в плане проживания, приобретения недвижимости или ее аренды.

В ходе проведенного анализа совершенно четко выявился тот факт, что неравномерность в развитии районов (планировочных образований) города, как правило, сопровождается и неэффективным использованием значительной доли городских земель, проявлялась или усиливалась в периоды сложных социально-экономических перемен в истории нашей страны, связанных в первую очередь со следующими обстоятельствами

- политическими событиями – сменой власти (правителей), сменой политического курса страны и т.п., как-то, смена царей в Смутное время 1605/13 годов, свержение монархии в России в 1917 году, смена власти и политического курса страны в 1991 году,

- экономическими преобразованиями, а любое серьезное преобразование экономической системы страны требует времени, в свою очередь, отрезок этого времени – переходный период – характеризуется снижением уровня жизни основной части населения, а также появлением дифференциации доходов населения, как-то, Петровские социально-экономические преобразования конца XVII – начала XVIII веков, середина XIX века при правлении царя Александра II – переходный период преобразования феодальной монархии в буржуазную – время «Великих реформ», начало XX века – переход от монополистической капиталистической экономики к социалистической плановой, конец XX – начало XXI веков – переход от социалистической плановой к капиталистической рыночной экономике

Зачастую политико-экономические перемены осложнялись обстоятельством одновременного пребывания страны в состоянии военного положения. Не зависимо от того, на каких территориях проводились военные действия –

в пределах границ страны или за ее пределами – это неизбежно вело к милитаризации экономики и ее ослаблению, а в условиях проведения военных действий в пределах границ страны – большим потерям в хозяйственной сфере, которые затем восполнялись в течение совсем непростых периодов восстановления. Например – гражданская война Смутного времени 1603/12 годов способствовала полной разрухе в стране, многолетнему голоду, – войны с Турцией в 1695/96 и 1711 гг., Северная война со Швецией 1700/21 гг., с Персией 1722/27 гг. не способствовали систематическому и планомерному проведению петровских реформ и привели к росту финансовых затруднений, – Крымская война 1853/56 годов увеличила размеры государственного дефицита, что не позволило реформировать финансовую систему страны в полной мере в период «Великих реформ», – русско-японская война 1904/05 гг. и Первая мировая война 1914/18 гг. ослабили экономику страны и способствовали росту недовольства народа царским режимом, а Гражданская война 1918/22 гг. еще более ослабила и без того тяжелое экономическое положение страны, – война в Чеченской Республике 1994-2001 годов усугубила социально-экономическую напряженность проводимых в 1990-х годах реформ в современной России.

Наличие данных обстоятельств при исследовании какого-либо определённого исторического периода градостроительного развития города характеризует его как период «разрухи», «застоя» или «восстановления» – это наиболее часто встречаемые в литературе термины описания той градостроительной ситуации, которая складывается в данных условиях. По сути, речь идет о неэффективном использовании территорий городов, которое зачастую сопровождается усилением дифференцированного развития районов (или планировочных образований) города, что объясняется воздействием трансформационных процессов переходного периода на градостроительную ситуацию, усилением дифференциации доходов населения, развитием городских территорий в условиях непредсказуемости и неустойчивости экономики переходного периода.

Градостроительное развитие города во многом зависит и от того, насколько успешно решаются задачи освоения и эффективного использования городских территорий. Эти задачи многообразны и различны по своему характеру – инженерно-технические, экологические, эстетические, фоновые – но основными из них, определяющими дальнейшее развитие города, оставались в течение многих столетий и остаются сегодня следующие: прокладка дорог и сооружение мостов, освоение рельефа и пойменных территорий, организация и развитие внешнего и городского общественного транспорта, обеспечение территорий города инженерной инфраструктурой, решение жилищной проблемы и т.п.

Но осуществление этих мероприятий было связано с техническими возможностями того или иного времени, а сегодня – с величиной капиталовложений. Однако не всегда представлялось возможным осуществление любого градостроительного мероприятия с технической точки зрения, равно как в настоящее время в условиях переходной экономики, зачастую, по причине недостатка капиталовложений, возникает ситуация, когда некоторые территории приходится признавать приоритетными по отношению к другим территориям города.

Ретроспективный анализ позволил выявить, что определяющими факторами в градостроительном развитии Уфы являлись

– до конца XIX века – социальный, обусловленный причинами социального характера – основная часть населения страны проживала в сельской местности, а многие крупные города в данный период только начинали активно развиваться, становясь постепенно центром экономической и культурной жизни, причиной неравномерного развития городских территорий явилось и тогдашнее социальное устройство общества с его сословиями и сильным расхождением,

– с конца XIX до середины XX века определяющим фактором являлся инженерно-технический, обусловленный происшедшей научно-технической революцией – развитие территорий города ограничивалось технической воз-

возможностью или невозможностью осуществления важных градостроительных мероприятий;

– и наконец, *со второй половины XX века* по настоящее время определяющим фактором становится *экономико-административный*. В период функционирования советской плановой экономики развитие тех или иных территорий города (направление финансовых средств для развития определенной функциональной группы городских территорий) происходило посредством административного решения «сверху». Например, в 40-50-е годы развивались промтерритории промышленных центров-городов посредством эвакуации в них населения и промышленных объектов, что было связано с нуждами фронта и проблемой послевоенного восстановления городов и инфраструктуры, в 60-70-е годы развивались селитебные территории посредством экстенсивного освоения земель, что было связано с решением жилищной проблемы, в 80-е годы большое внимание уделялось благоустройству и транспортному обеспечению городских территорий. С 90-х годов развитие тех или иных территорий города зависит от количества вложенных средств, а также от того, из каких фондов они поступают (принадлежащих государственным организациям или частным лицам), от законодательно установленных форм отношений государственных органов с последними.

Историю эволюции города Уфы можно условно разделить на три периода, рассматривая этот процесс с точки зрения перехода общества от одной социально-экономической формации к другой, называемых в философской, социальной и экономической дисциплинах, как правило, доиндустриальным периодом, индустриальным и постиндустриальным. В течение первого периода (XVI–XVII вв.) наибольшие средства вкладывались собственно в процесс образования самого города Уфы, то есть строительство крепостей, кремлевских сооружений, а при дальнейшем развитии города – в территории его центра, включивших в свой состав бывшие кремлевские и крепостные территории и территории, населенные представителями высших сословий общества. В течение второго периода (XVIII – сер. XX вв.) наибольшие средства вкладыва-

лись в развитие промышленности и сооружений внешнего сообщения в Уфе, таким образом, в то время приоритетными являлись промышленные территории и территории внешнего транспорта. И наконец, в постиндустриальный период (кон XX в – настоящее время) развитие тех или иных городских территорий и развитие самого города (какими методами будет осуществляться развитие) зависит от конъюнктуры рынка и политического курса страны. Например сегодня территориями, практически лишенными капиталовложений, является большая часть зеленых территорий города. К тому же, развитие зелёных территорий Уфы тесно связано с проблемами освоения рельефа, которым в значительной степени представлен город, развивающийся на узком полуострове между двумя реками. Фактически в течение нескольких столетий шел процесс постепенного освоения неудобных территорий в структуре Уфы, который имел циклический характер. История освоения неудобных территорий (прибрежные склоны, овраги, поймы и т.п.) в структуре города Уфы является интересной темой, изучению которой посвящено отдельное исследование¹

Глава 2. Динамика градостроительных процессов, протекающих на территориях планировочных районов города Уфы в условиях переходного периода. Начиная с 1991 года, наша страна пребывает в сложных условиях переходного периода². Время преодоления страной переходного периода в научной литературе, как правило, условно подразделяется на этапы – временные отрезки, характеризующиеся успешным решением определенных экономических, политических и законодательных проблем. Закономерным фактом в связи с этим является то, что этапы переходного периода прослеживаются и в процессе изменения градостроительной ситуации, складываю-

¹ Диссертация канд. арх. Баймуратовой С.Х. «Динамика освоения неудобных территорий в структуре крупного города (на примере г. Уфы)» в которой разработаны принципы развития и регулирования неудобных территорий по динамическим показателям, а также рекомендации по регулированию развития прибрежных зон г. Уфы с учётом потенциала этих территорий и тенденций их развития в структуре города (2005 г.)

² Переходный период – это время, в течение которого общество осуществляет коренные экономические, политические и социальные преобразования, а экономика страны переходит в новое, качественно иное состояние.

щейся в городах в 1990-х – начале 2000-х годов. Для выявления современных причин возникновения неравномерности в развитии территорий планировочных районов крупных городов страны и неэффективного использования значительной части городских земель, проведен анализ динамики градостроительных процессов, протекающих в городах в условиях экономики переходного периода¹. В ходе анализа также выявлено по этапам влияние принятых законов в сфере градостроительства на характер динамики данных процессов.

1) *Период «стагнации»² [застоя] – 1991/95 года*. Начальный этап развития городских территорий в условиях переходного периода конца XX – начала XXI веков характеризуется деактивацией градостроительных мероприятий в городах. Причинами неэффективного использования городских земель и обозначившегося процесса стратификации городских территорий в период «стагнации» являлись

– общая ситуация упадка в стране вследствие пребывания экономики в состоянии «шоковой терапии», резкого снижения объемов промышленного производства, кризиса неплатежей, появления значительной доли безработных из общего числа трудоспособного населения города, неплатежеспособности основной части населения (что например, способствовало появлению разрыва между реальной и устанавливаемой ценой на объекты городской недвижимости), усугубления социально-экономической напряженности данного периода вследствие начавшейся в 1994 году войны в Чеченской Республике,

– устаревшие, неадекватные новым социально-экономическим условиям градостроительные нормативы и законы,

– в течение данного этапа переходного периода ещё не успел сформироваться новый класс капиталистов – субъектов инвестирования и собственни-

¹ Переходная экономика – это особое состояние экономической системы, ее функционирование в период перехода общества от одной экономической системы к другой.

² Определение застоя («стагнации») приводится относительно градостроительного развития городских территорий, а не относительно экономического положения страны данного периода времени – так как экономика страны пребывала в стадии застоя ещё со II-ой пол. 1980-х годов.

ков ранее созданных объектов реального сектора национальной экономики, способных и желающих вкладывать средства в реализацию градостроительных проектов или инвестировать в сферу строительства, ведь процесс накопления первоначального капитала только начал набирать обороты¹

II) Период «реформирования» [исправления] – 1995–2002 года. Пожалуй, это самый бурный, сложный этап переходного периода, в течение которого разрабатывались и утверждались новые, самые главные для общества, законы. Это время характерно принятием многочисленных поправок, вносимых в уже принятые законы, их редактированием и изменением².

Вторая половина 1990-х годов в Уфе характеризовалась возобновлением после периода «стагнации» градостроительной активности, что было связано с началом процесса экономической стабилизации, образованием предпосылок для будущего экономического роста в стране. В первую очередь, эта активность имела отношение к территориям исторического центра города. Также велись строительные мероприятия, связанные в основном с возведением жилых и торгово-развлекательных сооружений в тех планировочных районах, в структуре которых наличествовали свободные территории (т.е. застраивались некоторые территории-разрывы, оставляемые между зданиями согласно действовавшему в СССР нормативам, территории санитарно-защитных зон после осуществления соответствующего согласования изменения величины санитарно-защитной зоны, планируемые для застройки жилыми и общественными зданиями к концу 1980 – началу 1990-х годов резервные территории города, но оставшиеся свободными в связи с политико-экономическим положением страны 1991/95 годов, например, территории ПР «Сипайлово»). Так складывалась картина чересполосицы элитной и ветхой жилой застройки, ультрасовременных и морально устаревших типовых сооружений, в структуре практически всех планировочных районов Уфы, во-

¹ Процесс становления капитализма вошёл в мировую экономическую науку как процесс первоначального накопления капитала (определение А. Смита)

² Принимается новый Градостроительный Кодекс РФ (1998 г.), Земельный Кодекс РФ (2001 г.), Закон о Земельном Кадастре (2000 г.)

плотив в себе архитектурный образ города страны, пребывающей в стадии переходного периода

В течение 1995–2002 годов обозначился процесс возрождения эпохи дифференцированного градостроительного развития планировочных районов города Уфы. Причинами неэффективного использования городских земель и неравномерного развития территорий планировочных районов крупного города являлись

– несовершенство и временное запаздывание разрабатываемых новых законов в сфере градостроительства, земельных отношений и городского управления, их частое редактирование, потому и градостроительные мероприятия, осуществляемые в течение данного периода, проходили в хаотическом режиме и в ситуации неопределенности законодательной базы,

– административная политика в городах, отвечающая потребностям сложившейся в те годы конъюнктуры рынка и способствующая созданию искусственными методами ажиотажа вокруг некоторых городских территорий (территорий исторических центров городов) Благодаря появлению ажиотажа власти города могли значительно завышать налоговые ставки, а предприниматели – цены на недвижимость в центре или ее аренду, объясняя дороговизну цен повышенным спросом на территории и недвижимость центра и престижностью района,

– применение в градостроительном планировании старых методов и нормативов, приводящее к противоречиям и ошибкам по части прогнозных расчётов Например, заимствование устаревшего метода по вопросу прогнозного расчета численности населения городов на проектный срок, без сопоставления с результатами демографического анализа, а также игнорирование необходимости проведения анализа и расчётов экономических возможностей городских бюджетов Эти факторы стали причиной того, что по большей части предложения генерального плана и другой проектной градостроительной документации, разработанных в течение данного периода для города Уфы, в принципе не могли быть реализованы,

– неразвитость рынка недвижимости – объекты недвижимости рассматривались изолированно друг от друга и не являлись единым субъектом собственности, цены городских участков с сервитутами аренды не отражали реальной рыночной стоимости этих земель, не в полной мере учитывались факторы индивидуализации городских территорий и расположенных на них объектов, не были завершены работы по созданию кадастра и регистра по вопросу городской недвижимости

III) В течение *периода «трансформации» [превращения]* происходит собственно зарождение новой системы, предпосылки чему были созданы в течение предшествующего этапа. Этап переходного периода, который преодолевается нашей страной в настоящее время, начался с 2002 года, и ориентировочно продлится до 2010 года. А затем наступит завершающий этап переходного периода – «стабилизация», который может длиться приблизительно от 6 до 10 лет, в течение которого должно полностью завершиться формирование новой системы, а значит и окончательно оформиться законы в сфере градостроительства, земельных отношений и городского управления

Градостроительное развитие города в период «трансформации» происходит уже не хаотично, а в условиях, приближенных к стабильности. Тем не менее, действующие на современном этапе законы еще не сформированы до системы полностью отлаженного механизма. В настоящее время продолжается работа по усовершенствованию действующих законов¹, но существуют серьезные социально-экономические проблемы, такие как, например, жилищная и реконструкция инфраструктуры городов (инженерное, транспортное обеспечение)

Причинами неэффективного использования городских земель и неравномерного развития территорий планировочных районов крупного города сегодня являются

¹ В 2003-04 гг. в Земельный Кодекс РФ вносятся поправки и изменения. В 2004 г. принимается новый Градостроительный Кодекс РФ, в котором излагаются более конкретизированные положения касающиеся территориального планирования и генерального плана, градостроительного зонирования, архитектурно-строительного проектирования и информационного обеспечения градостроительной деятельности

– незавершенность процесса трансформации экономики страны, а также работы по редактированию законов в сфере градостроительства, земельных отношений и городского управления¹,

– отсутствие программ по реконструкции российских городов. Проведенный в диссертации анализ резервов интенсивного развития Уфы выявил, что 56% от общей территории города занято территориями ветхого жилого фонда и морально устаревшим жилищным фондом периода застройки 1950/70-х годов, то есть в настоящее время городские земли используются неэффективно. В связи с этим, наиглавнейшей задачей, которую предстоит в течение ближайших десятилетий решать властям городов, является задача реконструкции городов, городских территорий,

– отсутствие поддержки со стороны представителей административных учреждений по вопросам внедрения новых методов в градостроительные программы по развитию городов и их управлению в новых условиях рыночной экономики, хотя современные исследования по данным темам уже имеются²

Глава 3. Предложения по градостроительному развитию планировочных районов с учетом их потенциала реконструкции (на примере города Уфы). Современный переходный период развития городов РФ характеризуется условиями, осложняющими проведение реконструкции: проекты и программы реконструкции городов, разрабатываемые в эпоху плановой экономики СССР, не могут применяться сегодня, а новых пока не существует. Поскольку в будущем (согласно предложениям корректировки генерального плана Уфы 2002 года на расчетный срок до 2020 года³) именно реконструк-

¹ Действующие законы сферы земельных отношений (кодекс, кадастр) еще не доработаны до логического завершения, что затрудняет формирование полноценного рынка земли – купли-продажи, аренды, наследования и залога.

² Крашенинников А. В. «Градостроительные основы развития жилой застройки в условиях рыночной экономики», дис. док. арх. (1997). Смоляк И. М. «Принципы градостроительного проектирования и предложения по разработке генеральных планов городов в новых социально-экономических условиях» (1995 г.) и др.

³ Материалы разработанных для г. Уфы генеральных планов и др. градостроительной документации в период 1991-2002 гг. предоставлены Главным Управлением Архитектуры и Градостроительства г. Уфы РБ и Городским Комитетом по Землеустройству.

цией, а не новым строительством, будет определяться эффективность использования большей части городских территорий, потенциал развития планировочных районов города нужно будет оценивать не с позиции наличия в их структуре свободных территорий, а оценивать потенциал реконструкции планировочных районов

В связи с этим, разработана наглядная графоаналитическая *Схема резервов интенсивного развития г Уфы*, на которой обозначены все виды потенциальных для реконструкции территорий Уфы, а также категории и факторы сложности реконструкции по каждому планировочному району Категория сложности реконструкции подразумевает сумму всех факторов, затрудняющих, и следовательно, влияющих на удорожание проведения мероприятий по реконструкции какой-либо городской территории Город Уфа, по результатам проведенного в диссертации исследования, обладает огромным потенциалом интенсивного развития (около 56% всей застроенной территории Уфимского полуострова, исключая застройку промышленных территорий, являются резервными для интенсивного развития города), это значит, что такие грандиозные масштабы градостроительных мероприятий по реконструкции городских территорий довольно непросто осуществлять в условиях переходной экономики

В диссертации разработана методика, применение которой в планировании развития города может способствовать более эффективному использованию территорий планировочных районов Уфы *Методика* состоит из двух аналитических разделов Результаты, полученные в ходе их выполнения, используются для разработки Схемы реконструкции и регулирования процесса равномерного развития территорий планировочных районов г Уфы, и Модели принятия градостроительных и административных решений по реконструкции городского квартала (или планировочного района) крупного города в условиях рыночной экономики. Первый раздел – анализ потенциальных для реконструкции территорий г Уфы, результаты которого используются для разработки Схемы резервов интенсивного развития г Уфы, таблица «Факто-

ров сложности реконструкции», по сумме которых определяется Категория сложности реконструкции городского квартала (или любой городской территории), и таблица «Показателей по общим данным» потенциального для реконструкции участка городской территории Второй раздел – анализ обеспечения территорий планировочного района Уфы объектами культурно-бытового обслуживания и местами приложения труда, результаты которого используются для разработки одноимённой схемы

Схема обеспеченности планировочного района крупного города объектами КБО и местами приложения труда может храниться в учреждении, выдающем разрешение предпринимателям на расположение торговых точек и других объектов КБО, для предложения по их возможному размещению, например, развития сети КБО в «непрестижных» районах города или сети дефицитных объектов КБО (в Уфе это имеет отношение к спортивным площадям) Данная схема отличается от прежних схем размещения КБО, разрабатываемых в советское время, тем что она выполнена в соответствии с результатами проведённого в диссертации анализа современной системы культурно-бытового обслуживания населения города Уфы, в ходе которого были выявлены – усовершенствование системы обеспечения населения товарами различных групп по сравнению с системой 1980-х годов, которое заключается в развитии ее структуры, включающей полный спектр объектов торговли от огромных до малых, расположенных в определенном порядке в структуре города и его планировочных районах, – реальные, отвечающие современным потребностям нормы обеспеченности планировочного района объектами КБО, которые отличаются от норм СниПа В каждом планировочном районе города должны быть представлены в полном объёме современная структура обеспечения объектами КБО (в количественном соотношении непременно должны преобладать объекты КБО, проводящие политику ценовой доступности товаров и услуг для основной части населения), и достаточное количество офисных площадей (в настоящее время в Уфе, за исключением централь-

ных территорий, имеется дефицит обеспечения планировочных районов города офисными площадями)

Результаты, полученные в ходе выполнения двух аналитических разделов методики, используются в ходе разработки *Схемы реконструкции и регулирования процесса равномерного развития территорий планировочных районов г Уфы*. Результаты применительно к территориям всех планировочных районов города в виде условных обозначений наносятся на схему, представляющую собой упрощённую схему-план Уфы. Результаты могут также использоваться в ходе разработки вариантов планов реконструкции города. Суммирование количества потенциальных для реконструкции кварталов и вычисление общей занимаемой ими площади по каждому планировочному району Уфы позволяет оценить возможный градостроительный потенциал каждого планировочного района города после осуществления реконструкции его территорий, а также строить прогнозные предположения, территории каких планировочных районов в будущем могут стать более ценными.

В настоящее время в городе Уфе отсутствует механизм принятия решения на основе системного анализа реконструируемых участков городских территорий. Потому использование изложенной в диссертации методики может способствовать применению результатов системного анализа при разработке проектов реконструкции территорий различных планировочных районов крупного города.

Разработанная *Модель принятия градостроительных и административных решений по реконструкции городского квартала (или планировочного района) крупного города в условиях рыночной экономики* объединяет части расчётно-аналитических разделов представленной в данной диссертации методики с частями некоторых авторских методик¹. Она состоит из блоков поэтапного анализа всевозможных характеристик городского квартала (терри-

¹ Акуленкова И В «Эффективность реконструкции жилых зданий (на примере г Санкт-Петербурга)», дис канд.тех наук, (2004) Касьянов В Ф «Принципы реконструкции жилой застройки с учетом конструктивно-планировочных параметров зданий» дис кан арх. (2002), Крашенинников А В «Градостроительные основы развития жилой застройки в условиях рыночной экономики», дис док.арх (1997) Маслов Н В «Градостроительная оценка реконструируемых территорий жилой застройки», дис канд.тех наук, (1998 г)

тории города), потенциального для реконструкции, от самых обобщенных характеристик – показателей по общим данным территории, до самых детальных – конструктивных параметров зданий, расположенных на этой территории. Данная модель предлагается как *инструмент для осуществления выбора оптимального варианта метода* (сноса, капитального ремонта, надстройки этажей и т.д.) *и формы* (государственные источники финансирования – части федерального или муниципального бюджетов, и негосударственные источники финансирования – инвестиционные фонды, средства физических лиц и т.д.) *осуществления реконструкции квартала*, а также разработки Программы по реконструкции застройки города.

Разработанная в диссертации методика может применяться в ходе проведения анализа существующего положения – важного этапа разработки генерального плана города, проектов детальной планировки. Для регулирования процесса дифференцированного развития планировочных районов города, все же необходимо последовательное применение всех разделов и этапов методики, что невозможно осуществить без соответствующей поддержки властей города. Данная проблема является также социальной проблемой, следствием экономических перемен в стране, которую все-таки возможно решить с помощью проведения определённой градостроительной политики.

Главным принципом регулирования процесса дифференцированного развития городских районов с помощью административных и градостроительных методов должен стать принцип, препятствующий сосредоточению на территориях районов города жилищного фонда одного вида, будь то социальное, комфортабельное или элитное жильё. Кроме того, все районы города должны быть в равной степени снабжены общественным транспортом. Действие подобной политики предотвратит образование «бедных» или «непрестижных» районов города, а кроме того, создаст равные условия для развития всех городских районов, что должно привести к более эффективному использованию городских земель. В диссертации были тщательно проанализированы предложения генерального плана (1995 г.) и его корректировки (2002

г) по развитию транспортной инфраструктуры Уфы (разработаны соответственно НИИ «Ленгипрогор» и ЗАО «Ленпромстройпроект») и составлены альтернативные предложения по решению некоторых транспортных проблем города (разгрузки магистрали Проспекта Октября, увеличения маршрутов общественного транспорта для обеспечения транспортного сообщения между районами Уфы)

Составлены рекомендации по вопросу равномерного градостроительного развития планировочных районов Уфы. Особое внимание в рекомендациях уделяется предложениям по развитию территорий северной части города, потому что, как следует из проведенного в диссертации анализа (изучение материалов градостроительной документации «Оценки стоимости земли, расчёта ставок земельных платежей по зонам градостроительной ценности», выполненной для Уфы ЗАО «Ленпромстройпроект» в 1998 г., а также исследование современной ситуации, сложившейся на рынке недвижимости г. Уфы) обширные северные территории города оцениваются сегодня как низкодоходные. Подробные рекомендации разработаны для самого крупного планировочного района Уфы «Черниковского» (220 тыс. чел.), расположенного в северной части города. оценен потенциал реконструкции «Черниковского», изложены предложения по организации общественно-делового центра на территории района, что должно способствовать более эффективному использованию северных территорий города и создать условия для «выравнивания» развития территорий северной и южной частей Уфы

Изложены условия, которые необходимо создать, чтобы возродилось функционирование «трехчастности» общественных центров Уфы, как это происходило в 1980-х годах, только на новом современном уровне. Проведен анализ по выявлению территорий планировочных районов Уфы с дефицитом их обеспечения какими-либо видами общественного транспорта (особенно это касается заречных районов города) и объектами культурно-бытового обслуживания населения, и даны рекомендации по увеличению единиц необхо-

димых видов общественного транспорта и объектов культурно-бытового обслуживания

Заключение

1) Проведенный в диссертации анализ возникновения различных планировочных районов (планировочных образований) в структуре города Уфы по мере его территориально-планировочного развития, изменения функционального насыщения территорий планировочных районов и социально-пространственной структуры города, позволил описать динамику взаимодействия территорий планировочных районов в ходе изменяющихся социально-экономических условий на протяжении всей истории развития Уфы, и выявить, что неравномерность в развитии районов города, сопровождающаяся неэффективным использованием значительной доли городских земель, обострялась в периоды сложных социально-экономических перемен в истории нашей страны

2) В ходе проведенного анализа развития функциональных групп городских территорий и изменения с течением времени проблемных вопросов, стоявших перед властями города Уфы были выявлены главные факторы градостроительного развития планировочных районов и приоритетные функциональные группы городских территорий (то есть, в развитие каких функциональных групп городских территорий вкладывалось наибольшее количество средств) на различных этапах эволюции города Составлена классификация многочисленных задач, решение которых способствовало развитию планировочных районов (планировочных образований)

3) Исследована современная градостроительная ситуация, сложившаяся в городе Уфе в переходный для нашей страны период, начавшийся с 1991 года, а также проанализированы основные положения разработанных в это время нормативных документов и генеральных планов для гоорда Уфы Выявлены причины, способствующие возникновению и становлению процесса диффе-

ренцированного развития территорий планировочных районов Уфы и неэффективному использованию городских земель в 1991 – 2007 годах

4) Разработана методика регулирования процесса равномерного развития планировочных районов Уфы в современных условиях. Методика состоит из двух расчётно-аналитических разделов, в ходе выполнения которых необходимо – провести анализ потенциальных для реконструкции городских территорий, – определить факторы и установить категорию сложности реконструкции каждого планировочного района г. Уфы; – получить показатели по общим данным потенциальных для реконструкции участков городских территорий, – провести анализ обеспечения территорий планировочных районов Уфы объектами культурно-бытового обслуживания населения и местами приложения труда (офисными площадями). Использование методики может способствовать также применению результатов системного анализа при разработке проектов реконструкции территорий города.

5) Разработана модель принятия градостроительных и административных решений по реконструкции территорий планировочных районов в условиях рыночной экономики. Данная модель предлагается как инструмент для осуществления оптимального выбора метода реконструкции городских территорий и формы осуществления реконструкции.

6) Разработана *схема реконструкции и регулирования процесса равномерного развития территорий планировочных районов крупного города (на примере города Уфы)*, в которой используются результаты, полученные в ходе выполнения расчётно-аналитических разделов методики регулирования процесса равномерного развития планировочных районов, представленные в графическом виде.

7) Составлены рекомендации по вопросу равномерного градостроительного развития планировочных районов Уфы. Подробные рекомендации разработаны для планировочного района Уфы «Черниковского», расположенного в северной части города. Изложены условия, которые необходимо создать, чтобы возродилось функционирование «трехчастности» общественных цен-

тров Уфы Проведён анализ по выявлению территорий планировочных районов Уфы с дефицитом их обеспечения какими-либо видами общественного транспорта (особенно это касается заречных районов города) и объектами культурно-бытового обслуживания населения, и даны рекомендации по увеличению единиц необходимых видов общественного транспорта и объектов культурно-бытового обслуживания

Список публикаций по теме диссертации:

- 1 Актуальные проблемы реконструкции территорий крупных городов России на примере Уфы Статья в научном журнале «ACADEMIA Архитектура и строительство», №3 – Москва, 2007
- 2 Реализация генеральных планов городов, разрабатываемых в соответствии со старыми методами в новых условиях рыночной экономики Статья в научном журнале «Известия Орел ГТУ Строительство Транспорт» – Орёл, 2007 г
- 3 Градостроительное развитие крупного города (на примере истории г Уфы) Статья в сб Материалы XII Международной научно-практической конференции «Вопросы планировки и застройки городов» – Пенза, 2005 г
- 4 Градостроительное развитие территорий планировочных районов крупного города в настоящее время (на примере г Уфы) Статья в сб Материалы XIII Международной научно-практической конференции «Вопросы планировки и застройки городов» – Пенза, 2006 г
5. Рекомендации по вопросу равномерного градостроительного развития планировочных районов крупного города с учетом их потенциала реконструкции Статья в сб Материалы XIV Международной научно-практической конференции «Вопросы планировки и застройки городов» – Пенза, 2007 г

Отпечатано в ООО «Компания Спутник+»

ПД № 1-00007 от 25 09 2000 г

Подписано в печать 06.09.07

Тираж 55 экз Усл. п.л. 1,81

Печать авторефератов (495) 730-47-74, 778-45-60