

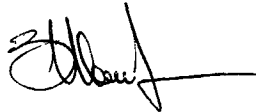
На правах рукописи

Иванова Зоя Васильевна

**ФАКТОР ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОМ
ГЕНЕЗИСЕ НОВОСИБИРСКА (1893 - 2003 ГГ.)**

**Специальность 18. 00. 01 - Теория и история архитектуры,
реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия**

**Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата архитектуры**



Новосибирск 2005

Работа выполнена в Новосибирской государственной архитектурно-художественной академии

- Научный руководитель - кандидат архитектуры, Заслуженный архитектор РФ, профессор Блинков Валерий Павлович кандидат архитектуры, доцент Ерохин Григорий Порфирьевич
- Официальные оппоненты - доктор архитектуры, профессор Горбачев Валентин Тимофеевич кандидат архитектуры, профессор Арбатский Валерий Петрович
- Ведущая организация - Западно-Сибирский территориальный научно-исследовательский и проектный институт агропромышленного комплекса (ЗапСибНИПИагропром)

Защита состоится – 18 ноября 2005 г. в 15-00 на заседании диссертационного совета КМ-212.170.01 при Новосибирской государственной архитектурно-художественной академии, по адресу: 630099, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 38

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Новосибирской государственной архитектурно-художественной академии.

Автореферат разослан «18» октября 2005 г.

Ученый секретарь диссертационного совета, кандидат архитектуры, доцент



Блинов Е.Н

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность исследования

В связи с событиями 1917 г., в России на длительное время формы землевладения, вытекающие из рентных отношений, были исключены из правового поля и заменены новыми - с переходом права взимания ренты к государству. В системе государственного управления при планировании развития территории использовался метод, опирающийся на социалистические формы землепользования. С окончательным установлением советской власти и полным переходом к плановой экономике в теории и практике отечественного градостроительства произошло сужение понятия «землепользование» до функционального назначения используемых земель в составе городских территорий.

В связи с вновь введенным правом частной собственности на землю, происходит становление земельного рынка в городах России, и особый интерес вызывают вопросы, связанные с земельными отношениями и их влиянием на процесс развития градостроительных систем.

Потребность в данном исследовании обусловлена недостаточной изученностью взаимовлияния, взаимосвязи земельных отношений и архитектурно-градостроительных процессов происходивших в городах России в целом и на территории Западно-Сибирского региона в частности.

В данной работе исследовано влияние форм землепользования на архитектурно-планировочную организацию города Новосибирска - уникального города России с точки зрения темпов и характера территориального развития, роста численности населения.

Предмет исследования — взаимосвязь архитектурно-планировочного и функционально-пространственного развития г. Новосибирска (Новониколаевска) с процессом изменения форм землепользования.

Объект исследования — процесс архитектурно-планировочного развития города Новосибирска (Новониколаевска).

Границы исследования

Пространственные: Новосибирск в пределах городской черты.



Временные границы: с 1893 г. - времени возникновения г. Новосибирска (Новониколаевска) до 2003 г.

Состояние исследования проблемы

Административно-территориальные реформы в Сибири в начале XIX века основывались на опыте изучения данного региона, накопленном на протяжении XVIII столетия учеными Российской Академии наук И.Г. Георги, И.Г. Гмелиным, С.П. Крашенинниковым, Д.Г. Мессершмидтом, И.П. Фальком и др.

Выполненные в дальнейшем исследования Сибири могут быть подразделены на: общеисторические (В.К. Андреевич, А.А. Ионин, Н.Н. Оглоблин, А.А. Титов, И.В. Щеглов и др.); статистические (Ю.А. Гагемейстер, В.П. Паршин и др.); труды по природно-хозяйственному состоянию края (А.М. Корнилов, И.С. Пестов, В.С. Хвостов и др.).

Историческое развитие сибирских территорий и городов во второй половине XIX века отражено в работах Н.Н. Айгустова, В.И. Вагина, Н.В. Латкина, Г.Н. Потанина, П.И. Третьякова; статья Н.О. Высоцкого, Д.И. Евтихеева и др..

Тогда же проводятся исследования развития восточных областей Российской империи в аспекте возможности строительства Великого сибирского железнодорожного пути (З. Вольский, В. Долгоруков, Т. Зенченко и др.).

В начале XX века проблемами землепользования и регулирования развития города занимались Г. Дубелир, Н. Морковников, В. Семенов, З.Френкель и др. Авторы анализировали возможности управления ростом городов России на основе «высочайше утвержденных» планов. В их работах поднимался вопрос о необходимости создания системы законов, регулирующих городскую планировку и застройку.

В исследованиях, созданных в советский период, приоритет отдавался анализу композиции и функционального наполнения, в меньшей степени освещались вопросы роли земельных отношений в градостроительстве. К авторам, разрабатывавшим теоретические проблемы пространственно-планировочного развития советских городов, можно отнести Л.Н. Авдотьина, В.В. Владимирова, А.Э. Гутнова, И.Г. Лежаву, Я.В. Косицкого, И.М. Смоляра, В.А. Лаврова и З.Н. Яргину и др.

Градостроительное освоение сибирского региона, в том числе процесс формирования Новосибирска освещены в работах В.П. Арбатского, С.Н. Баландина, В.П. Блинкова, Е.Н. Блинова, В.Ф. Болдырева, Л.Н. Вольской, В.Т. Горбачева, Г.П. Ерохина, Н.П. Журина, М.Р. Колпаковой, Б.И. Оглы, Е.С. Нестеренка, В.М. Пивкина, Г.Н. Туманика и др.

Зарубежными исследователями, рассматривавшими влияние форм собственности на формирование градостроительной системы, был предложен ряд теоретических моделей, учитывающих изменения в процессах функционирования городского организма. Большинство авторов отмечало, что наличие в структуре города участков, находящихся в собственности, затрудняет широкое и эффективное применение методов долгосрочного планирования, ведет к удорожанию градостроительных мероприятий, а иногда и вообще делает их невозможными. Исследованиями в этой области занимались: П. Мерлен, М. Бранч, К. Линч, Ф. Дэй, У. Валетта, Р. Банкс, и др.

В последнее время появляются разработки, касающиеся новых форм градостроительного регулирования населенных мест, в том числе экономическими методами, с участием в этом процессе земельных отношений (А.В. Высоковский, В.Л. Глазычев, И.Г. Лежава, И.М. Смоляр и др.).

Цель исследования – выявление характера влияния форм землепользования на эволюцию архитектурно-планировочной структуры Новосибирска (Новониколаевска).

Задачи исследования:

- историко-градостроительный анализ изменения форм землепользования на примере города Новосибирска (Новониколаевска) и периодизация этого процесса;
- определение степени воздействия форм землепользования на изменения архитектурно-планировочной организации города Новосибирска (Новониколаевска);
- выделение историко-градостроительных закономерностей в архитектурно-планировочном развитии города Новосибирска (Новониколаевска) в зависимости от форм землепользования;

- выявление региональных особенностей архитектурно-планировочного и функционально-пространственного развития города Новосибирска (Новониколаевска) на различных этапах процесса изменения форм землепользования.

Методика исследования:

В исследовании применены общие методы научного познания: группа методов эмпирического исследования (наблюдение, сравнение, измерение); методы теоретического исследования (системный анализ, синтез и моделирование); использованы методы генетического и статистического анализа на основе натурного исследования.

Научная новизна работы:

Автором собран и систематизирован обширный материал по архитектурно-планировочному развитию города Новосибирска (Новониколаевска), ранее рассредоточенный в разных источниках.

В работе впервые формы землепользования рассмотрены как фактор, влияющий на характер архитектурно-планировочного и функционально-пространственного развития сибирского города.

Проведен анализ влияния земельных отношений на изменения в архитектурно-планировочной структуре сибирского города.

На защиту выносятся:

- периодизация архитектурно-планировочного развития города Новосибирска (Новониколаевска) обусловленная изменением форм землепользования с 1893 по 2003 годы;
- особенности и характер архитектурно-планировочной организации города, присущие определенным периодам процесса изменений форм землепользования
- закономерности в архитектурно-планировочном развитии города Новосибирска (Новониколаевска), непосредственно связанные с формами землепользования;

Практическая ценность исследования

Результаты исследования могут быть использованы для совершенствования методики градостроительного проектирования в регионах Сибири, а так же в проектной деятельности.

Основные положения диссертации могут найти применение в законотворческой деятельности и при разработке нормативных документов на уровне субъекта федерации и муниципальных образований.

Собранный и систематизированный материал можно использовать в дальнейшей научной деятельности, связанной с историко-градостроительным направлением, в методических учебных пособиях и в других аспектах архитектурного образовательного процесса.

Апробация работы Различные аспекты темы рассматривались на всероссийских, региональных, вузовских научных конференциях.

Основные результаты исследований внедрены при разработке «Типовых правил застройки и землепользования муниципальных образований Новосибирской области» в 2004 г., при корректировке закона «Об административно-территориальном устройстве Новосибирской области» в соответствии с изменениями в Градостроительном кодексе, вступившем в действие с 01.01.05 г.

Подготовлен ряд законов об изменении границ населенных пунктов Новосибирской области с внесением изменений в Закон Новосибирской области «Об утверждении границ муниципальных образований Новосибирской области» и Закон Новосибирской области «О статусе и границах муниципальных образований Новосибирской области».

Результаты исследований нашли отражение в выступлениях автора на семинарах глав муниципальных образований Новосибирской области.

Структура, состав и объем диссертации:

Диссертация представлена в одном томе, включающем в себя введение, три главы, заключение, приложение и библиографию.

КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ РАБОТЫ

Глава первая «Кабинетное землепользование в градостроительном развитии г. Новониколаевска в период с 1893 г. по 1917 г.» посвящена рассмотрению периода возникновения и начального этапа развития г.Новосибирска (Новониколаевска), формированию градостроительной основы с 1893 по 1917 гг. На

протяжении данного начального периода арендные формы землепользования были заменены формами землевладения с образованием рынка земли.

В главе рассмотрены принципы регулирования планировочной организации региона на землях различных форм собственности.

Хозяйственное и градостроительное освоение территорий Западной Сибири, содержащих ценные природные ресурсы, было начато еще в XVI веке. Очередным мощным толчком к переселению крестьян в районы Сибири и Дальнего Востока явилась Столыпинская реформа. Общинное землепользование способствовало началу более равномерного рассредоточения населения на землях Западной Сибири пригодных для сельскохозяйственного освоения. Уже к 1912 г. новые переселенцы составляли третью часть населения Центральной Сибири.

Во второй половине XIX - начале XX века крупнейшим собственником земли на территории России являлось государство. Исключение казенных (государственных) земель из товарного оборота давало возможность только арендовать их. В структуре землевладения казенные земли, сдаваемые в аренду, определялись как наделные земли, формы правоотношений на которые, разделялись на общинную и подворную. Подворная система землепользования доминировала, преимущественно, на западе России. Общинная система землепользования охватывала более 80 % наделных земель и существовала в России до начала XX века.

В связи с этим, формой государственного регулирования градостроительного развития поселений в Сибири в первой половине XIX века являлись пособия для архитекторов и землемеров, разработанные Министерством внутренних дел (1840-е гг.) и регламентировавшие порядок составления проектных планов для городов. В них содержались методы расчета перспективной численности населения, определения размеров городской территории, требования к расположению улиц и площадей, торговых и производственных зданий.

Рассмотрение форм землепользования, сложившихся в Западной Сибири, позволяет говорить об основных типах поселений – городских, сельских и «земельных обществ».

Начавшееся со второй половины XVIII века введение регулярного планирования городов сопровождается типизацией и стиливой регламентацией

застройки. Однако усиливающийся приток населения из близлежащих деревень и полукрестьянский образ жизни части городского населения повлияли на формирование и характер застройки и использования земли окраинных городских районов. Составление специальных межевых планов, охватывавших пригородные территории с деревнями и селами, позволило распланировать и организовать землепользование участков, переходящих в пашни, скотные выпасы и сенокосные участки.

Проведенный анализ выявил, что специфика Кабинетного (в собственности царской семьи) землевладения, сохранившегося на части территории Западной Сибири до начала XX века, оказала решающее влияние, как на градостроительное развитие всего региона, так и на формирование г. Новониколаевска на начальном периоде его развития.

Строительство Транссибирской магистрали на землях Сибири и Дальнего Востока, по большей степени являвшимся Кабинетными, ознаменовало начало нового этапа в формировании системы расселения, которая в это время претерпела существенные изменения. Новониколаевск, вследствие своего более значимого положения во вновь обновленной сети коммуникаций, получил толчок в развитии как наиболее перспективный центр формирующегося опорного каркаса всей системы расселения Западной Сибири.

Анализ процесса и характера развития городов Сибири до начала XX века позволяет считать такой тип землевладения, как частное Кабинетное, наиболее консервативной формой социально-экономических отношений в России. В связи с этим, в Новониколаевске и других городах Западной Сибири продолжительное время сохраняется феодальный характер земельных отношений. В исследовании выделен временной отрезок в развитии Новониколаевска, позволяющий классифицировать его как "земельное общество" в отсутствии местного самоуправления и планировочной организацией селитебной зоны для сельскохозяйственного производства.

На основе проведенного анализа развития архитектурно-планировочной структуры г. Новониколаевска с момента возникновения до 1917 г. выделено 2 этапа, отражающих изменения характера землепользования.

I этап - с 20 июля 1893 г (возникновение поселения Александровского на Кабинетских землях) по 18 февраля 1904 г. (передача Кабинетом земли в собственность на выкуп поселению).

На данном этапе единственной формой землепользования являлась – аренда. С 18 февраля 1904 г., в связи с передачей земель в количестве 8470,4 га поселению, произошло перераспределение земель между Кабинетом и городским самоуправлением как собственниками.

Организационная структура земельного общества, как объединения землепользователей, выступала, в то время в сельских поселениях как административная единица, что подчеркивало сословный характер крестьянского землевладения. Ситуация, сложившаяся в поселение Александровском характеризует его именно как «земельное общество», т.к. в создании сельского общества населению было отказано.

Развитие нового городского поселения искусственно сдерживалось Кабинетом и томским губернатором, в соответствии с этим план поселения 1897 г. был составлен межевщиком Кузнецовым как землеустроительная документация с целью организации рационального использования земельных участков для осуществления сельскохозяйственных видов деятельности. При этом практически игнорировались ландшафтные условия, а доля территорий общего пользования в поселке составляла всего около 4 %.

Такое упрощение композиционных приемов и жесткая геометризация планировочной системы были присущи процессу разработки проектных планов, проводившемуся уездными землемерами, так как они, в основном, специализировались на составлении фиксационных планов сложившейся застройки городов, а перспективное развитие городов разрабатывалось другими специалистами.

Развитие отрасли переработки продукции сельского хозяйства вело к увеличению числа перерабатывающих предприятий, расширению занятых под ними площадей, которые находились в собственности Кабинета. Свою монополию на перерабатывающее производство в поселке Новониколаевском Кабинет поддерживал с помощью завышенной арендной платы за землю для промышленных предприятий. Таким образом, промышленная зона формировалась за пределами выделенной

поселку территории и содержала в себе предприятия, находящиеся в собственности Кабинета.

Все улицы, намеченные в плане Кузнецова, были одной ширины и шли: параллельно пристаням на реке Оби в Закаменской части поселения; параллельно линии железной дороги в поселке при вокзале на станции Обь; в Центральной части улицы были ориентированы с юга на север и запада на восток. Такой рационализм в организации планировочных элементов, говорит о приоритете принципа планировки, заключающегося в достижении максимально короткого расстояния до промышленной зоны в Закаменской и Центральной части, и также до полотна железной дороги в поселке при станции Обь.

Отсутствие в поселке дифференциации стоимости участков, объяснявшееся отсутствием землевладения до 1904 г., приводит к равномерному заполнению постройками размежеванных кварталов. В то время еще не были включены механизмы земельного рынка, поэтому плата за землю не была дифференцирована и не учитывала местоположение земельных участков. Благодаря этому факту с 1897 года поселение застраивалось по красным линиям улиц плана Кузнецова.

Развитие городского образования сдерживалось частной собственностью Кабинета на землю в Александровском поселении и невозможностью выкупить ее в собственность города или горожан. Этот механизм сдерживания сказался на структуре плана и территориальном росте поселения, развитие которого происходило по мере выделения очередного участка и имело концентрический характер.

II этап - с 18 февраля 1904 г. (передача в собственность на выкуп земли Кабинетом) до 1917 г. (реформирование земельных отношений в России, ликвидация всех видов частной собственности. в т. ч. на землю).

Развитие капиталистического производства в России во второй половине XIX века привело к тому, что феодальное землевладение постепенно сменялось буржуазным. Реформой 1906 г., определившей приоритет частного землевладения над общинным, было положено начало развитию свободного рынка земли. Действовавшие на тот момент законодательство и организация городского дела не могли предотвратить стихийный характер развития городов, что сопровождалось перераспределением земель между собственниками

Конфликт между арендным землепользованием земельного общества и частнособственническими формами землепользования Кабинета на территории поселения, просьбы населения о придании поселению статуса посада или города привел к уступкам со стороны властей. 7 января 1904 г. Новониколаевску был придан статус безуездного города, а в 18 февраля 1904 г. в безвозмездное пользование передаются земли «в количестве 4881 десят. 226 кв. саж. усадебных участков обывателям на выкуп в собственность».

С этого момента можно говорить о новом этапе в формировании архитектурно-планировочной структуры города. Теперь процесс развития Новониколаевска характеризовался более планомерным освоением территории и управлением градостроительными процессами с помощью рычагов городской системы самоуправления.

В результате проведенной реформы, в городе начала возрастать доля частной собственности купцов, граждан и мещан. Произошло изменение характера использования земельных участков в пользу расширения общественного сектора. Данный процесс повлек за собой увеличение типов служебных построек и сокращение площадей земельных участков под огородное хозяйство. Участки более плотно застраиваются, земельные ресурсы города используются более эффективно, формируется квартальный тип застройки.

В Новониколаевске процесс перераспределения земельной собственности сопровождался оживлением частного сектора экономики (торговля, ремесленное и фабричное производство), также наблюдается формирование целой сети общественных зданий, принадлежащих городскому управлению.

Несмотря на развивающееся строительство в городе казенных, культовых и общественных зданий, основную массу застройки продолжали составлять частное жилье и промышленные постройки. Основными заказчиками строительства являлись представители торговой и промышленной буржуазии, а также владельцы городских земель.

При частном землевладении происходит процесс отчуждения земельного собственника от принадлежащей ему земли. Земля из объекта хозяйствования стала

объектом собственности. Виды землевладения, появившиеся и развивающиеся в городе с 1904 года, способствовали также развитию арендных отношений.

Рынок земли, как совокупность сделок купли-продажи земельных прав, способствовал концентрации участков у действующих более эффективно землепользователей, а также оптимизации площадей участков землевладения.

Включение механизма частного землевладения и дифференциации арендной платы в городе в начале века естественным образом приводит к формированию капитального фонда застройки в кварталах прилегающих к Новониколаевскому проспекту, т.е. на наиболее ценных территориях. Таким образом, развивается каркас города, формируется облик главной улицы. Главная ось города - Новониколаевский проспект - представлял собой сплошную фронтальную застройку, прерываемую лишь поперечными улицами. Эта особенность планировки основывается на принципах индивидуального землевладения и возможности производить операции с земельным участком как объектом недвижимости: первичное образование, разделение, слияние и присоединение.

В Новониколаевске в пореформенную эпоху получило распространение строительство новых типов зданий: доходных домов, гостиниц, банков часто смыкавшихся друг с другом и занимавших всю территорию участков. Плотность застройки центральных участков резко повысилась. Стремление максимально выгодно использовать земельный участок повлекло за собой размещение в нижних этажах жилых домов магазинов, лавок, складов, мелких ремесленных мастерских сдававшихся в наем.

В собственности Кабинета еще оставались участки в городе, но самостоятельность городской управы позволила муниципальной собственности превалировать над другими формами землевладения на территории г. Новониколаевска.

С появлением земельного рынка, вне пределов планировочной сетки города, образовались участки хаотичной неблагоустроенной застройки. Высокая стоимость земельных участков в Центральной части не давала возможности малоимущим слоям населения обосновываться в пределах распланированной части города Новониколаевска.

Во второй главе «Социалистическое землепользование в градостроительном развитии г. Новосибирска в период с 1917 г. по 1988 г.» рассматриваются вопросы градостроительного развития и дальнейшего формирования планировочной структуры г. Новосибирска.

События, произошедшие в России в 1917 году, и отмена частной собственности на землю явились толчком для появления нового типа градостроительных образований, масштабы которых во многом превосходили существовавшие в предыдущий период. Решающее влияние на становление новых принципов градостроительства оказало развитие социалистических форм землепользования. Земля поступила в собственность государства, которое получило право на ренту. Идеология, отрицающая право частной собственности на землю проявилась и во всех законодательных актах советского периода, где за любым фактическим владением землей закреплялся термин «землепользование».

Право землепользования стало одним из основных земельных институтов советского периода. В Декрете ВЦИК от 19 февраля 1918 года «О социализации земли» провозглашалась свобода выбора форм землепользования. В действительности начался этап, когда общественные формы землепользования со временем вытеснили индивидуальные.

Советский период развития архитектурно-планировочной системы г. Новосибирска можно разделить на 2 этапа:

I этап – с 1918 г. (принятие ВЦИК 19 февраля 1918 г. декрета «О социализации земли») до 1961 г. (принятие XXII съездом КПСС курса на всестороннее и рациональное использование природных ресурсов, внедрение научно обоснованной системы мероприятий землепользования).

Данный этап характеризуется поощрением коллективных форм землепользования в городах.

Реформа административно-территориального деления в 20-е годы XX века в России, приводит к тому, что губернии преобразуют в менее крупные территориальные единицы. Соответствующим постановлением Новосибирск выходит

из состава Томской губернии, и приобретает статус центра вновь созданной Новосибирской области.

В советский период в основу процесса расселения было положено планомерное развитие и размещение народнохозяйственного комплекса на территории страны. Коллективные формы землепользования предполагали систему пространственно-территориального размещения сети городов, проектируемую на основе единой народнохозяйственной структуры, в соответствии с выполняемой конкретными населенными пунктами ролью в общественном разделении труда.

Новый «столичный» статус г. Новосибирска повлек за собой начало формирования крупного расселенческого промышленного «ядра» на его основе. В границы нового административно-территориального деления предписывалось включать все объекты, сырьевые базы и прочие территории, обеспечивающие единый производственный процесс.

Создание угольно-металлургической базы — Урало-Кузнецкого района, решением XIV съезда ВКП(б) в 1925 г. определило специализацию крупной промышленности Новосибирска как центра машиностроения, что способствовало появлению в планировочной структуре новых промышленных зон.

Новые формы социалистического землепользования в городах позволяли воплощать в жизнь принципиально новые архитектурно-градостроительные идеи, одной из которых явилась концепция «пролетарского города-сада», нашедшая отражение в проекте перепланировки города 1925 г., выполненном И.И. Загивко. Предпринимаются масштабные попытки реализации на практике принципов «жилищной кооперации», «обобществления быта». Согласно генеральному плану Левобережного Новосибирска (1930 г. арх. Д.Е. Бабенков, А.В. Власов, Н.Х. Поляков) селитебная зона левобережья содержала новую типологическую единицу — «жилые комбинаты». Жилые здания нового типа предполагалось размещать в структуре взаимоувязанных парков-бульваров.

Однако, наряду с новыми идеями, отличительными чертами НЭПа в Новосибирске явились поощрение хозяйственной инициативы частных лиц и введение трудового землепользования в 1922 г. что привело к хаотичному и масштабному индивидуальному строительству на территориях, предназначенных для застройки

капитальными жилыми многоэтажными зданиями. Застройка жилыми одноэтажными деревянными домами осуществлялась также и по берегам р. Оби, Каменки, Первой Ельцовки.

Социалистическое землепользование, сыграло также важную роль в формировании дисперсной структуры города. Город, не испытывая дефицита земли, при отсутствии экономических факторов сдерживания территориального роста, развивался, в основном, экстенсивно, за счет освоения наиболее пригодных под застройку земель. Уже в 1930-е гг. город получает развитие на левом берегу Оби. В предвоенный период территория города активно расширяется за счет строительства промышленных предприятий и жилья для рабочих.

В начале войны Новосибирск получает мощный импульс развития, сюда эвакуируется целый ряд крупных предприятий. Промышленный потенциал резко возрастает, территория города расширяется. Это приводит к разрастанию «внутреннего каркаса», складывается рыхлая тканевая основа с недостаточным для крупнейшего города функциональным наполнением и системой транспортного обслуживания.

Размещение промышленных объектов в г. Новосибирске, в связи экспансией промышленности в годы Великой отечественной войны, происходило, в основном исходя из условий транспортного обеспечения грузопотоков и без учета развития общей городской планировочной структуры. Предприятия, размещенные вдоль железной дороги на свободных от застройки сельскохозяйственных землях, преградили наиболее перспективные направления развития селитебной территории г. Новосибирска.

Социалистические формы землепользования позволили осуществить масштабные мероприятия по комплексному размещению промышленности и жилья в кратчайшие сроки. За счет эвакуации предприятий из западных регионов СССР в военное время (1941 - 1942 гг.) росла в основном левобережная часть Новосибирска. Позже, в послевоенные годы, ряд специализированных промышленных районов, состоящих из предприятий тяжелой и металлообрабатывающей промышленности, был создан также на левом берегу р. Оби.

II этап – с 1961 г. до 1988 г. (прекращение государственной монополии на распоряжение земельными ресурсами). Характеризуется подавлением индивидуальных форм землепользования коллективными, разрастанием территории и расчлененностью планировочной структуры, образованием городов-спутников.

Земля в советском землепользовании рассматривается как средство производства – для сельскохозяйственного использования и как пространственный операционный базис. Нацеленность государства на освоение природных ресурсов Сибири привело к первоочередному размещению на территории сибирских городов энергоемких производств, добывающих предприятий и производств с первичной обработкой сырья. В Новосибирске развитие получили, прежде всего, предприятия машиностроения и тяжелой индустрии.

В период формирования Новосибирска, как крупного индустриального центра, транспортные связи приобрели решающее градообразующее значение. Темпы индустриального освоения территории обгоняли возможности для необходимого уровня транспортного оснащения населенных мест, что в итоге затрудняло их последовательную планировочную организацию. В данный период проявились тенденции преимущественного развития Новосибирска вдоль транспортных коммуникаций и водных артерий и направления развития относительно начертания акваториальных систем.

Производились масштабные мероприятия государственного землепользования, такие как строительство ГЭС, что предопределило дальнейшее развитие города в южном направлении.

Направление на регулирование землепользования на основании рационального использования различных категорий земель озвучено на XXII съезде КПСС в 1961 г. Именно тогда начали использоваться для возведения зданий и сооружений малопригодные для сельскохозяйственного использования земли, что положило начало решению проблемы роста территорий сибирских городов, значительно превышающих проектные расчеты в разработанных генпланах.

Третий раздел основ земельного законодательства СССР, вместо прежней категории городских земель, установил категорию земель населенных пунктов, что предполагало объединение земель в одну категорию земель поселений. Однако

директивные тенденции роста крупных городов Сибири не были подкреплены конкретными мерами в отношении децентрализации населения.

В 1958 г. Гипрогор разработал схему Приобского района, в состав которого входил Новосибирский промышленный узел с территорией радиусом в 50 км. В перспективе предусматривалось развитие городов-спутников на базе городов и поселков – Искитим, Репьево, Бердск и Михайловское. В 1957 г. положено начало развитию научных городов-спутников, впоследствии вошедших в черту г. Новосибирска.

Концепция «социалистического расселения» – основы теории и практики советского градостроительства - опиралась на теоретический опыт градостроительства Европы - работы А. Вебера, И.Г. фон Тюнена, О. Энглендера. Основоположающими принципами теоретических установок социалистического землепользования являлись:

- целевой характер права землепользования;
- устойчивость права землепользования;
- бесплатность права землепользования.

Воплощение этих принципов позволило перейти к реализации крупномасштабных градостроительных мероприятий. В 1960-е гг. в СССР происходит переход на индустриальные методы строительства, сопровождающихся типизацией застройки и внедрением в практику градостроительства принципов микрорайонирования.

К этому моменту в Новосибирске уже сложилась дисперсная структура города с участками неосвоенной территории. Размещение и компоновка типовой застройки осуществлялась по принципу микрорайонирования. Оправданность и перспективность такого приема особенно проявилась при строительстве на свободных территориях на периферии города. Однако следует отметить, что механическое наложение приемов проектирования микрорайонов на более мелкую сетку кварталов центральной части Новосибирска выявило нецелесообразность универсализации данного метода.

Основное внимание при формировании архитектурно-планировочной структуры города уделялось темпам застройки микрорайонов, формированию узловых точек городской структуры, магистральных улиц. Внутреннее жилое пространство новых микрорайонов организовывалось более обще и формально, без основательной

проработки внутримикрорайонных планировочных связей, должного уровня благоустройства. Кроме того, введение унификации и типизации жилых зданий и соответственно обеднение типологии застройки, снижение степени выразительности привело, в конечном итоге, к ухудшению качества архитектурной среды города в целом и новых жилых районов в особенности.

Программы по вводу жилья в соответствии с планами развития народнохозяйственного комплекса подразумевали быстрые темпы наращивания жилого фонда, независимо от дифференциации населения по степени доходов. На основе экономических расчетов были выявлены минимальные нормы обеспеченности жилой площадью с расчетом на «усредненного» жителя.

Именно коллективность землепользования позволила реализовать масштабную программу строительства жилья в относительно короткие сроки, привлекая для этого весь ресурсный потенциал градостроительной системы в том числе территориальный.

При застройке города крупными планировочными единицами - кварталами и микрорайонами, естественно происходило освоение в первую очередь участков наиболее пригодных для организации строительства индустриальными методами. Из градостроительной ткани города выпадали территории, требующие инженерной подготовки, реконструкции и т.п. Таким образом, с применением принципа микрорайонирования в условиях преобладания коллективных «социалистических» форм землепользования, сложившаяся на предыдущих этапах расчлененная планировочная структура города получила еще большую раздробленность и рыхлость ткани со слабым, растянутым и неэффективно функционирующим транспортным каркасом.

Глава третья «Постсоветское рентное землепользование в градостроительном развитии г. Новосибирска в период с 1988 г. по 2003 г.»

В результате социально-экономических перемен государственная монополия на распоряжение земельными ресурсами прекратила существование в соответствии с решением XII сессии Верховного Совета СССР в 1988 г. Этим решением установлена возможность распространения частной собственности на землю.

Изменение социально-экономической ситуации приводит к формированию нового территориально-экономического деления, принятая ранее стратегия размещения производительных сил на территории Новосибирской области утрачивает свою актуальность. Общий спад экономики обуславливает поиск путей более рационального использования земель всеми землепользователями, в т. ч. существующими предприятиями.

Право частной собственности на землю, в первоначальном варианте (1990 г., ст. 12 Конституции РСФСР), было строго ограниченным. Однако право частной собственности постепенно начинает расширяться и законодательно укрепляться. Был принят Указ Президента РФ от 25 марта 1992 г. «О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий», но отсутствие порядка купли-продажи земельных участков препятствовало вступлению закона в полную силу.

В рассматриваемый пореформенный период в г. Новосибирске замедляется процесс развития агломерационных связей и наблюдаются центростремительные тенденции в развитии города, происходит переориентация на более эффективное использование территорий внутри городской черты. Застраиваются участки в центральной зоне города, уплотняется застройка главных улиц и площадей.

В связи с введением права частной собственности на землю и четким разграничением собственности между различными уровнями власти (муниципальная, федеральная), в городах проводится упорядочивание землепользования и административно-территориальной принадлежности земельных участков, уточняются их границы. В ходе этого процесса в 1997 году включены в черту города территории поселков Кирово и Пашино, которые еще на предыдущем этапе развития города, сопровождавшемся пространственным расширением, фактически влились в архитектурно-планировочную структуру Новосибирска.

В архитектурно-градостроительную практику городов России и в т.ч. Новосибирска, начинают возвращаться важнейшие факторы, влияющие на процесс развития города – это право собственности на землю и ее стоимость. Включение экономико-правового механизма градостроительного регулирования начинает требовать, в том числе и перехода на новые формы взаимоотношений в

архитектурно-строительной сфере, реформирования всей системы управления градостроительным комплексом.

Однако этап до принятия Земельного кодекса, который продлился до 2001г., характеризуется отсутствием земельной ренты на земельные участки, находящиеся в пользовании. При этом на здания и сооружения существовало право частной собственности, а на земельные участки нет, что создавало противоречие и не позволяло органично развиваться предприятиям и собственникам недвижимости.

Кризис градообразующей базы Новосибирска, вызвавший стагнацию промышленных предприятий привели к спаду производства в два с лишним раза, что отразилось на динамике численности населения, которое впервые в конце XX века не выросло, а сократилось. Город, учитывая центростремительные тенденции территориального роста производственных зон и комплексов советского периода вокруг исторического ядра, оказался расчленен территориями, требующими реструктуризации, а то и вовсе перевода их в другую категорию земель с изменением форм и видов землепользования.

Создается определенный барьер на пути появления и реализации крупных градостроительных проектов, предусматривающих комплексную застройку и развитие городских инфраструктур. Ввод жилья в районах города за период с 1988 по 1999 гг. резко сократился. Доля ввода муниципального жилья, в общем объеме вводимого в эксплуатацию по городу, снизилась с 59% до 6,9%. Складываются условия, в которых для застройщика целесообразно возведение отдельных зданий и сооружений на ограниченных участках в центре города. Подобные объекты зачастую не связаны с окружением и не всегда вписываются в архитектурный контекст среды.

Таким образом, правовой вакуум создал условия, в которых процесс развития архитектурно-планировочной структуры города уже не подчиняется административно-командным формам управления, а экономико-правовая система еще не сформирована и не действует. На этом этапе, который совпал с экономическим кризисом, наряду с сокращением общих объемов строительства, концентрацией градостроительной активности в центральной зоне, приостановления территориального роста и фактической стагнации в развитии транспортного каркаса и инженерных инфраструктур происходит накопление градостроительного и

экономического потенциала градостроительной системы. Назревает необходимость серьезных изменений в градостроительном комплексе Новосибирска.

Данная ситуация повторяет ситуацию начального этапа I периода развития Новониколаевска тем, что тогда в городе также отсутствовал земельный рынок, что сдерживало процесс его развития.

Развитие земельного рынка сдерживалось и органами местного самоуправления, т.к. в городе отсутствовала градостроительная документация, правила землепользования и застройки. Отсутствие четкого разделения муниципальной и государственной собственности на территории города привело к невозможности долгосрочного планирования и спровоцировало недолговременный всплеск индивидуального строительства на ценных землях Центрального и Железнодорожного района (6,7 тыс. кв. метров малоэтажного жилья).

В итоге можно определить временные рамки первого этапа III периода - с 1988 г. (решение XII сессии Верховного Совета СССР, закрепляющее частную собственность на землю), по 2001г. (принятие Земельного кодекса, когда реально начал работать механизм предоставления недвижимости в собственность).

Второй этап – (с 2001 г. по 2003 гг.) - характеризуется появлением рынка земли, активизацией строительства на основе индивидуальных форм землевладения, наметившимся переходом к комплексной застройке и смещением градостроительной активности в срединную зону города.

В связи с появлением рынка земли тенденция пространственного развития города приобретает зависимость от возможностей использования участков земли и их положения в структуре города, транспортной доступности, качества архитектурной среды и др. Формирующийся рынок недвижимости со свободным ценообразованием определяет выбор жилья и размещение общественно-деловых, торговых объектов в г. Новосибирске. Складываются предпочтения в размещении различных функций на территории города, на что все большее влияние оказывает ценность земельного участка. В центре города располагают головные офисы, для которых важен обмен информацией и престижное месторасположение, торговля становится еще более чувствительной к фактору транспортной доступности, с ростом уровня автомобилизации появляются крупные торгово-складские комплексы

на вылетных автомагистралях, активно перепрофилируются недействующие промышленные предприятия.

Общая тенденция строительства жилья на данном этапе может быть установлена из анализа состояния и тенденций рынка недвижимости г. Новосибирска. Аналитические исследования в рамках оценки стоимости земли, выполненные для Новосибирска ВТК СибЗНИИЭП, позволяют соотнести объемы существующего и нового строительства, а также их зависимость от месторасположения в городской структуре.

Процесс центростремительного развития города, который сопровождается уплотнением центральных кварталов, и повышением этажности (что было обусловлено, в том числе и введением дифференцированного налога на землю) подходит к своему завершению, так как внутренний территориальный резерв центрального района практически исчерпан. Перенос градостроительной активности в срединную зону в районы наиболее важных узлов развивающегося каркаса города сопровождается укрупнением масштабов осваиваемых земельных участков, постепенным возвращением в практику принципов комплексности застройки, осознанием необходимости проведения мероприятий по совершенствованию планировочной структуры в масштабах всего города.

Общая архитектурно-планировочная и композиционная структура города продолжает опираться на сохранение основной оси города – реки Оби, а в основных структурных образованиях по правому берегу - на транспортные артерии Красный проспект – Октябрьская магистраль – ул. Кирова, с развитием на восток по ул. Никитина и Гусинобродскому шоссе, на левом берегу – пр.К.Маркса. Транспортная инфраструктура города, развивающаяся в последний период исключительно за счет увеличения числа транспортных средств, полностью исчерпала емкость существующей улично-дорожной сети, что сохраняет на одном из первых мест проблему растянутого каркаса и рыхлости пространственной разобщенности городского плана.

Наиболее активному преобразованию в последний период подверглась центральная зона города, что объясняется как рядом объективных причин, так и

действием экономического механизма стимулирующего интенсификацию использования наиболее ценных территорий.

Активизация на вторичном и первичном рынках жилья, в зонах средней удаленности от центра, говорит о тенденции к формированию исторического центра - в большей степени общественного, чем жилого с переводом части жилого фонда в нежилой. По мере исчерпания территориального ресурса городского центра градостроительная активность смещается в срединную зону, где формируется кольцо жилой застройки среднего класса. Также сохраняется тенденция размещения «элитного» жилья в «престижном» ядре центра и «престижных» окраинах.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ

1. В результате проведенного исследования процесса эволюции архитектурно-планировочной структуры Новосибирска (Новониколаевска), удалось выделить следующие периоды, непосредственно связанные с изменением форм и характера землепользования.

- **первый 1893-1917 гг.;**
- **второй 1917- 1988 гг.;**
- **третий 1988-2003 гг.**

2. Исследованием установлено, что первый и третий периоды характеризуются наличием рынка земли и развитием форм землевладения в городе. Второй период характеризуется отсутствием рентной стоимости земли и доминированием социалистического (коллективного) землепользования.

3 В результате анализа развития архитектурно-планировочной структуры и процесса территориального роста Новосибирска установлено:

В периоды с рыночными земельными отношениями (первый, третий) архитектурно-планировочная организация города Новосибирска (Новониколаевска) отличается:

- регулярностью планировочной сетки;
- интенсификацией использования территорий центра города;
- стремлением к доходности новых типов жилой и общественной застройки;

- многофункциональностью объемно-планировочных элементов застройки;
- дифференциацией территории города по стоимости земли и классификацией жилой застройки по уровню достатка жителей;
- функциональным насыщением каркаса города;

В период доминирования «социалистических» земельных отношений архитектурно-планировочной организации города Новосибирска (Новониколаевска) отличается:

- укрупнением масштаба планировочных элементов застройки города (микрорайонирование);
- типизацией массовой застройки и индустриализацией строительства (как следствие - обеднением городской среды);
- формированием рыхлой и расчлененной планировочной структуры города;
- растянутостью транспортной инфраструктуры.

4. В результате исследования влияния изменения форм и характера землепользования на процесс архитектурно-пространственного развития города выявлен ряд особенностей этого влияния.

В этапы существования земельного рынка проявляется стремление к компактности формы городского образования и максимальной плотности застройки в центральной части города.

С отсутствием земельного рынка при существовании частной собственности на землю происходит стагнация развития промышленных предприятий и сдерживание развития селитебных территорий. Рост городской территории происходит за счет индивидуальных форм землепользования. Увеличивается процент малоэтажного строительства из недорогих материалов при низкой плотности застройки.

При коллективном безрентном землепользовании происходит территориальное разрастание площади городов за счет увеличения планировочных единиц, типизации объемно-планировочных решений и освоения наиболее пригодных и свободных территорий.

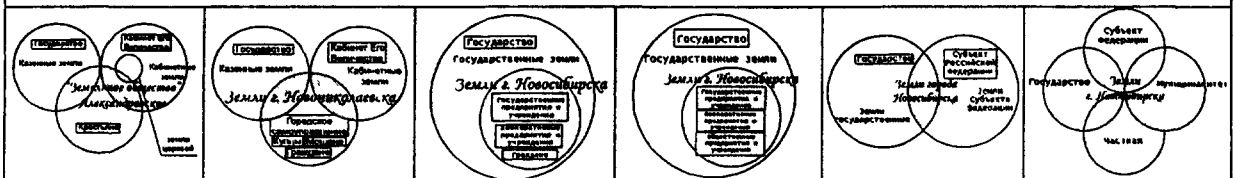
Публикации автора по теме диссертации:

1. Блинков В.П., Иванова З.В. Земельные отношения в аспекте территориально-пространственного развития городов Сибири // Сибирская архитектурно-художественная школа: Материалы Всероссийской научно-практической конференции. – Новосибирск, 1999.-С. 81-85
2. Иванова З.В. Влияние ренты на планировочное развитие города Новониколаевска в конце XIX – начале XX века // Архитектура и строительная индустрия в совершенствовании массовой застройки городов Сибири: Материалы научно-практической конференции (г. Новосибирск, 8 февраля 2000)/ Под ред. В.М. Пивкина.- Новосибирск: Сибпринт, 2000.- С. 60-62.
3. Иванова З.В. Формы социалистического землепользования в процессе архитектурно-планировочного развития города Новосибирска в период 1917-1962 гг. // История и современность: архитектура и градостроительство – региональный аспект: Материалы научно-практической конференции (г. Новосибирск, 11 февраля 2004 г.)/ Под ред. В.М. Пивкина.- Новосибирск: Сибпринт, 2004. – С. 196-201.

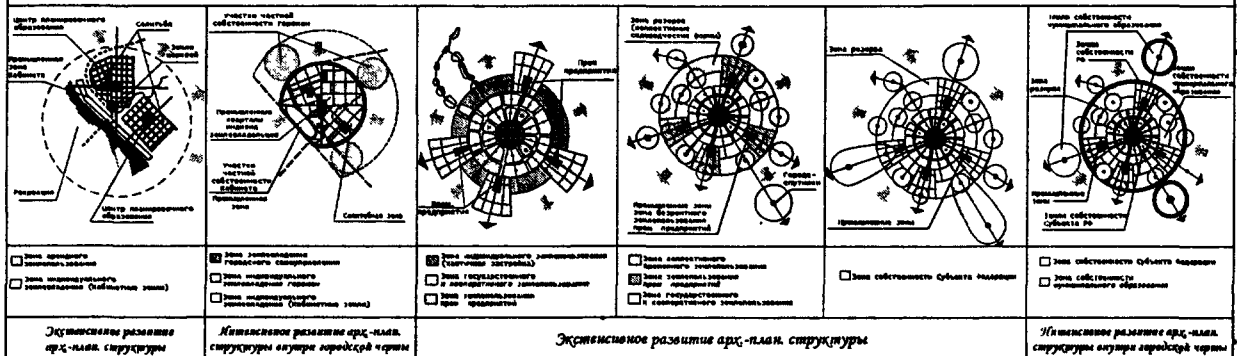
Схема влияния на архитектурно-планировочный генезис Новосибирска форм землепользования

Период Кабинетного землепользования 1893-1917 гг.		Период социалистического землепользования 1917-1988 гг.		Период постсоциалистического землепользования 1988-2003 гг.	
3 мая 1893-1904 гг. на основе форм феодальной собственности	3 мая 1904-1917 гг. при формах частной собственности	3 мая 1 (1917-1961 гг.) на основе бюрократно-архитектурного землепользования	3 мая 2 (1961-1988 гг.) на основе бюрократного социалистического землепользования	3 мая 1 (1988-2001 гг.) на основе муниципального землепользования	3 мая 2 (2001-2003 гг.) при формах рыночной земли

Схемы земель по составу собственников и пользователей г. Новосибирска



Схемы взаимосвязи архитектурно-планировочного и функционального развития города Новосибирска с процессом изменения форм землепользования



№ 19553

РНБ Русский фонд

2006-4

20713

**Подписано в печать 15.10.2005 г.
Заказ № 218 Тираж 100 экз.**