

Анализ перспектив комплексного развития территории старого аэропорта в г. Ростове-на-Дону

С.Г. Шеина, К.В. Чубарова, Е.К. Сотникова

*Донской государственный технический университет,
г. Ростов-на-Дону, Россия*

Аннотация: Вопрос реновации производственных территорий является важной темой для многих больших городов РФ. Эстетическими, экономическими, историческими и экологическими аспектами объясняются целесообразность и эффективность реновации территории.

Так, в данной работе рассматривается вопрос реновации старого аэропорта в г. Ростове-на-Дону, возможность размещения на его территории объектов с различными функциональными назначениями.

Ключевые слова: преобразование, реновация, территория, устойчивое развитие, реализация проекта, экономическая целесообразность, экологическая ситуация.

Реновация территорий специального назначения является современным вопросом для большинства городов Российской Федерации. Необходимость и эффективность проведения реновации территории объясняются экономическими, историческими, социальными и экологическими аспектами.

После завершения строительства южного хаба – нового международного аэропорта «Платов» появилась необходимость поиска решений по дальнейшему развитию территории старого аэропорта города Ростова-на-Дону. Одним из возможных путей реновации данной территории является создание нового Восточного планировочного района, включающего в себя различные по функциональному назначению зоны и объекты [1].

Территория комплексного развития расположена в Первомайском районе и ограничена магистральной улицей, территорией Александровского лесопитомника, участками индивидуальной жилой застройки, а также границей города Аксая (рис.1).



Рис. 1 – Границы территории комплексного развития старого аэропорта г. Ростова-на-Дону

Пути и подходы к процессу реновации промышленных территорий и территорий специального назначения активно изучаются и развиваются в современном градостроительстве. За последние годы в связи с активным ростом городов, широкомасштабной урбанизацией, развитием технологических процессов и производств, многие промышленные предприятия, ранее располагавшиеся на территории города, в том числе его центра, морально устарели и не соответствуют градостроительной значимости и потенциалу территории, на которой они располагаются. Часть таких предприятий ликвидируется, часть переносится за границу города, однако вопрос о дальнейшем использовании и редевелопменте бывших территорий этих предприятий остается крайне актуальным [2-4].

Инвестиционная и правовая сторона данного вопроса также усложняет процесс принятия решений в связи с частым наличием нескольких собственников у подобных территорий, интересы которых могут различаться и противоречить друг другу. Это приводит к необходимости принятия такой

стратегии развития территории, которая позволила бы удовлетворить интересы всех собственников и инвесторов.

На данный момент существует ряд различных направлений развития и реорганизаций бывших производств и территорий специального назначения. Ниже перечислены некоторые подходы к реновации таких территорий (рис.2), выбор из которых зависит от множества факторов [5-6].

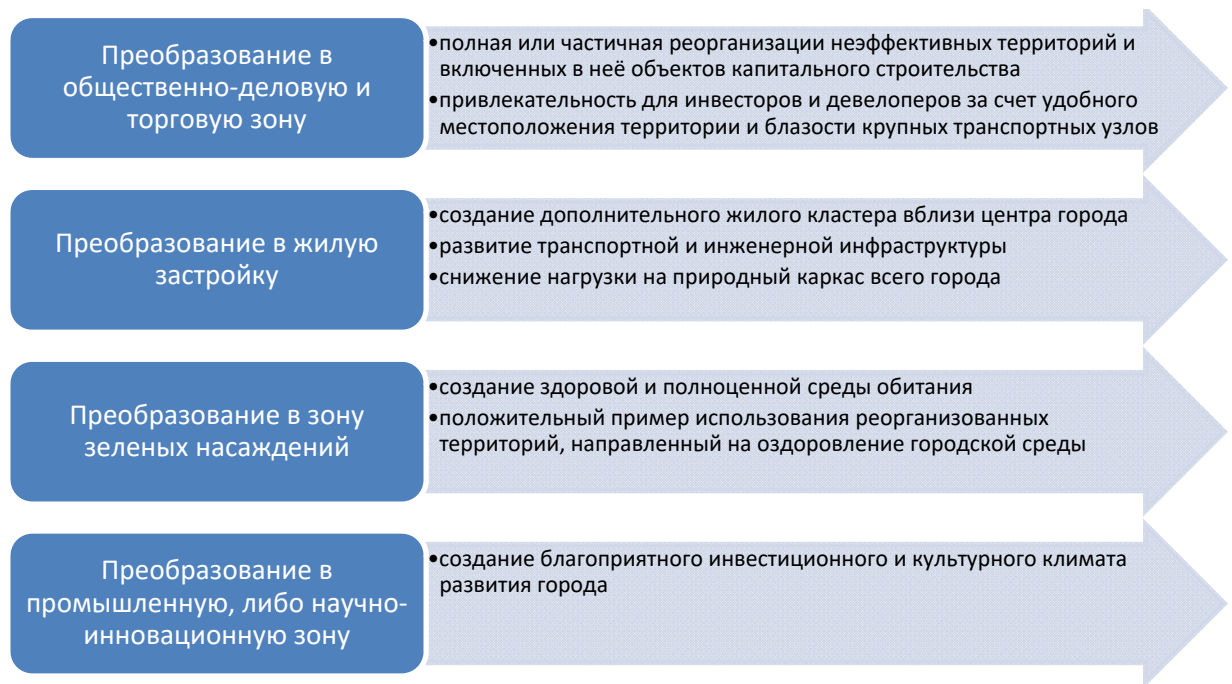


Рис.2. – Подходы к реорганизации производственных территорий

Достаточно большая площадь рассматриваемой территории старого аэропорта Ростова-на-Дону – 350 га, дает возможность подойти к процессу реновации комплексно и реализовать несколько возможных перспектив развития.

Таким образом, определение нового функционального назначения и использования территории требует комплексного градостроительного обоснования с учетом приоритетности экологических аспектов урбанизации, что является неотъемлемой частью процесса устойчивого развития, и требует согласованных действий городской администрации, федеральных служб, инвесторов и финансовых структур.

По результатам экологических наблюдений, проведенных в лаборатории под руководством доктора биологических наук Валерия Владимировича Приваленко, была произведена оценка уровня экологической комфортности проживания г. Ростова-на-Дону по 5 параметрам (рис.3) [7].

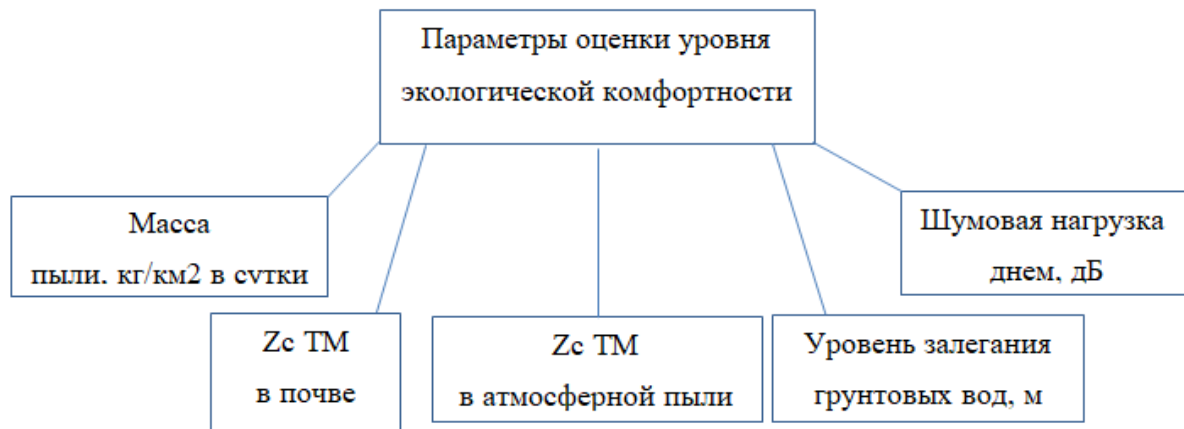


Рис.3. – Параметры оценки уровня экологической комфортности проживания (по В.В. Приваленко)

По результатам проведенной оценки комфортности проживания В.В. Приваленко была построена карта экологической комфортности г. Ростова-на-Дону (рис.4).

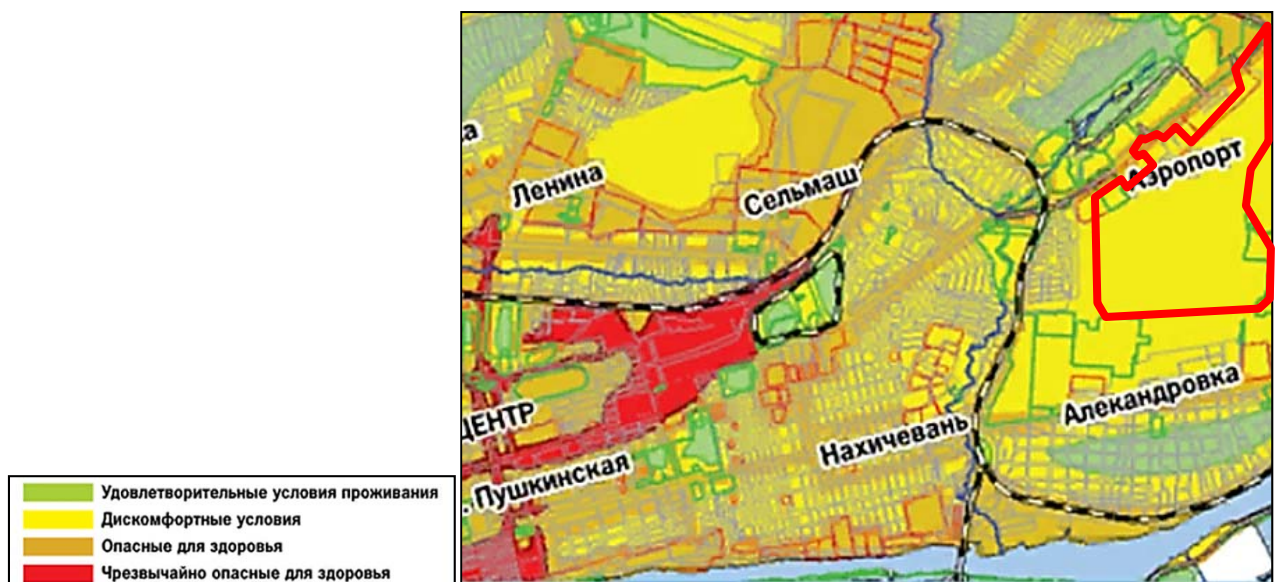


Рис.4. – Фрагмент карты экологической комфортности г. Ростова-на-Дону

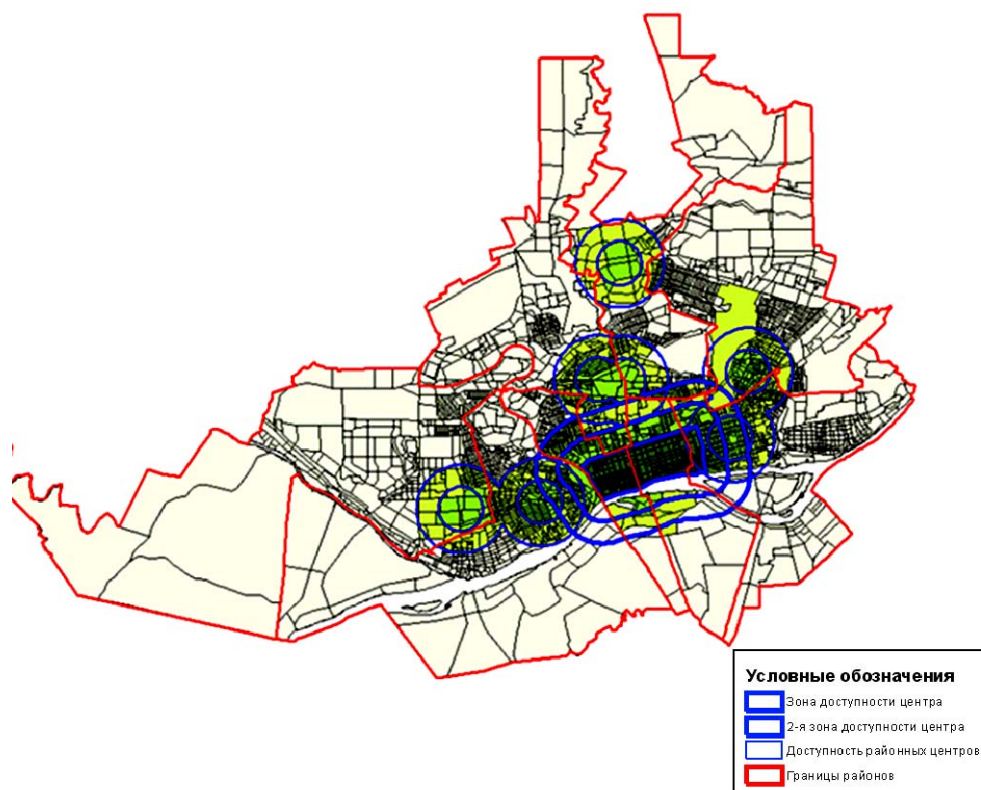
Основное загрязнение окружающей среды, в особенности воздушного бассейна, на территории старого аэропорта происходит из-за его расположения вблизи от основных транспортных магистралей, таких как пр. Шолохова. Благодаря постоянным ветровым потокам в городе, экологическая ситуация еще не достигла критического значения.

Комплексная оценка территории старого аэропорта была проведена по 7 основным факторам и ряду подфакторов оценки земель населенных пунктов (табл. №1).

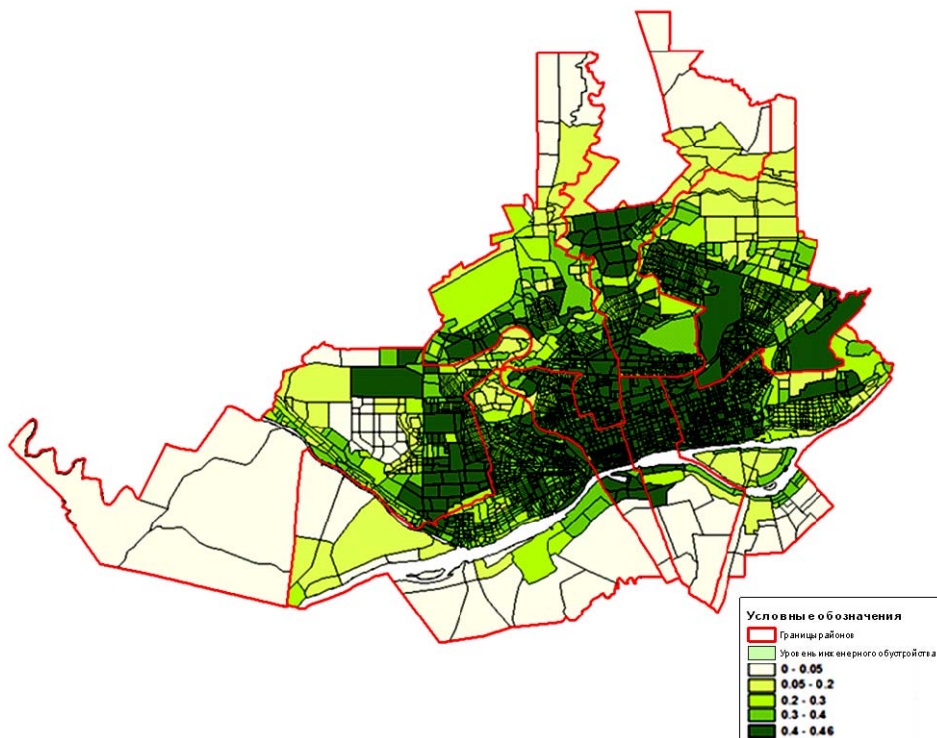
Таблица №1.

Факторы оценки земель населенных пунктов

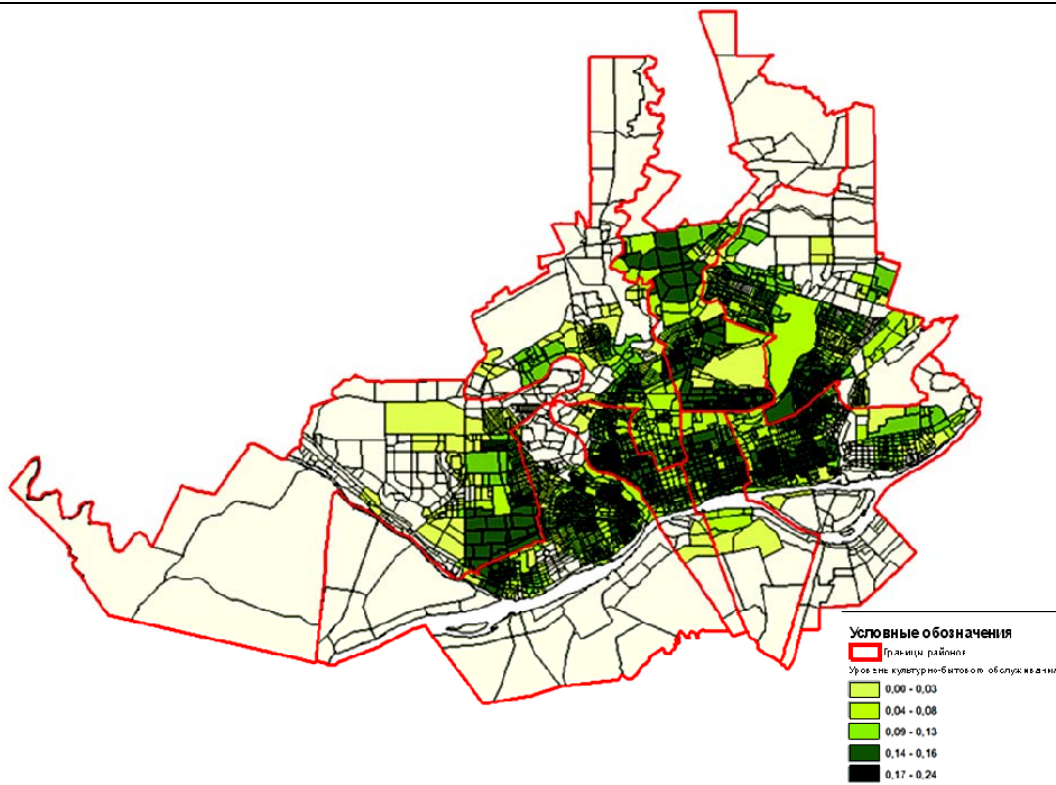
1. Доступность общественно-делового административного центра



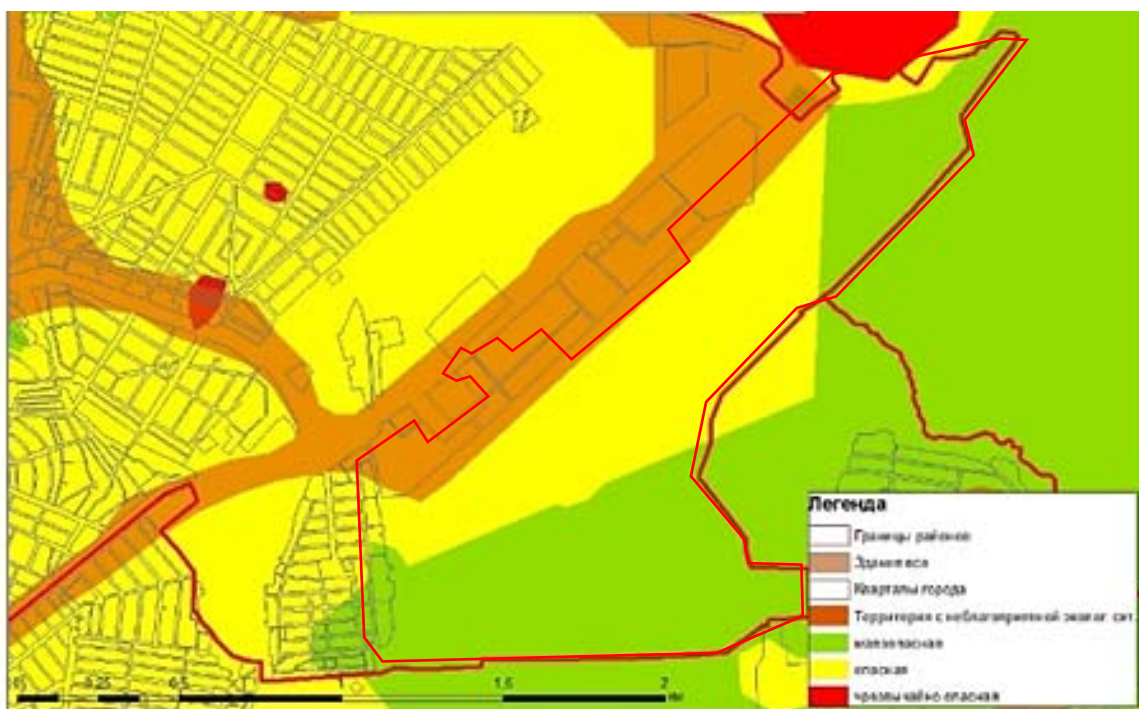
2. Уровень инженерного обустройства



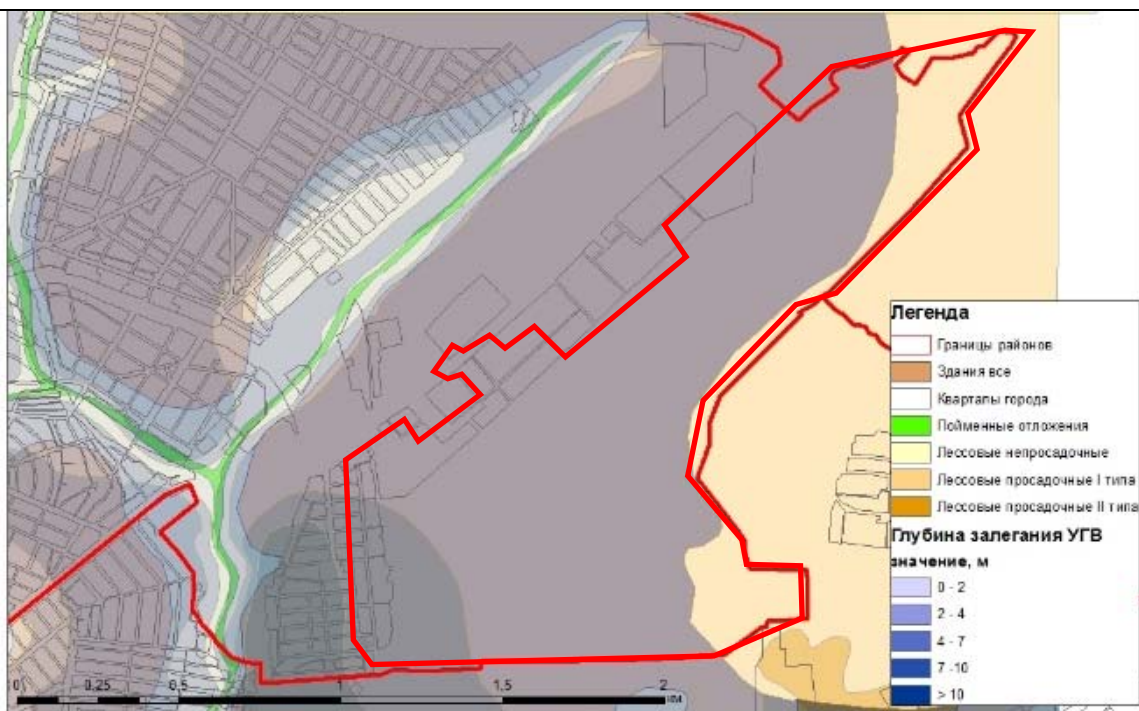
3. Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения



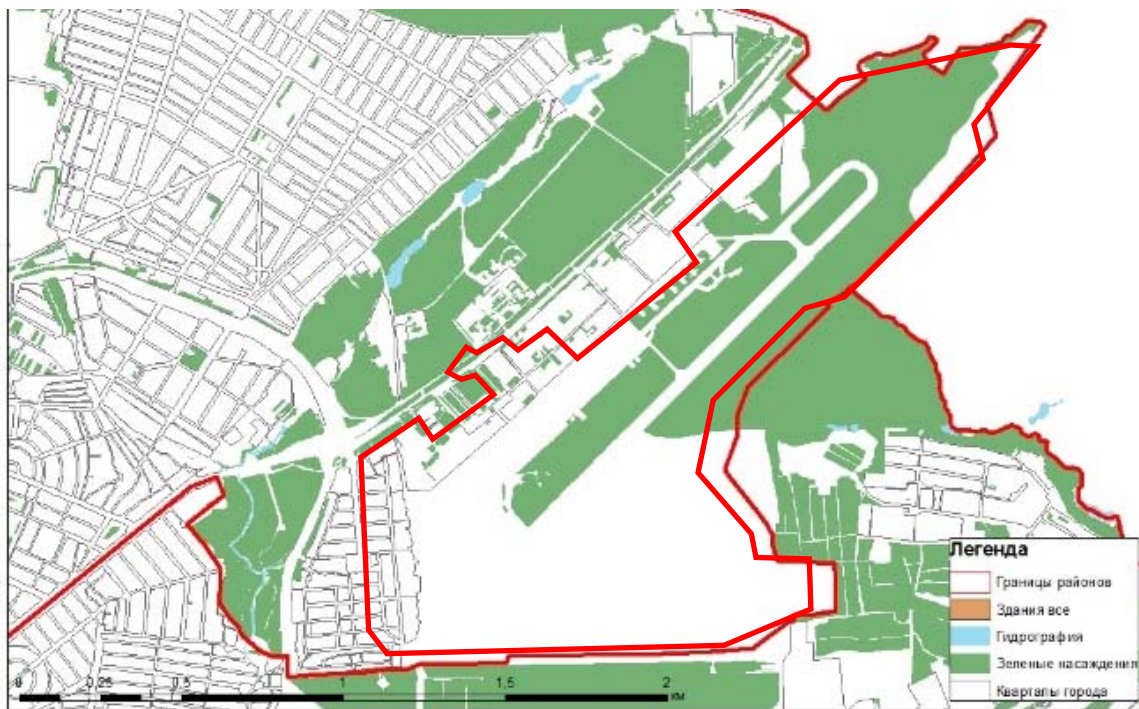
4. Состояние окружающей среды



5. Инженерно-геологические условия, влияющие на строительство



6. Ландшафтно-рекреационные условия



7. Наличие памятников истории и культуры.

На территории старого аэропорта расположен лишь один памятник – стелла «Город воинской славы»

Анализ факторов оценки земель населенных пунктов показал, что территория старого аэропорта расположена во второй зоне доступности общественно-делового административного центра, коэффициент значимости уровня инженерного обустройства равен 0,4 – 0,46, что соответствует максимальному показателю. Состояние окружающей среды на данной территории варьируется в зависимости от удаленности от автомагистрали по пр. Шолохова. Места, расположенные в непосредственной близости к проспекту, соответствуют территории с неблагоприятной экологической ситуацией. Территория, удаленная от автомагистрали, имеет показатель состояния окружающей среды, как опасный и малоопасный. Территория

реновации преимущественно расположена на лессовых просадочных грунтах I типа с глубиной залегания грунтовых вод на уровне 2 – 4 метра. Анализ карты ландшафтно-рекреационного условия показал, что земельный участок на половину расположен в зоне зеленых насаждений.

Территория старого аэропорта является зоной подтопления, т.к. годовой уровень подъема грунтовых вод может составлять до 60 см/год, также является опасной зоной шумового загрязнения, т.к. уровень шума достигает 65-81 дБ при нормируемом по СП. 2.2.4/2.1.8.562-96 максимальном значении 70 дБ для территорий, непосредственно прилегающих к жилым домам, школам, детским дошкольным учреждениям.

При выявлении высокого уровня загрязнения на территории специального назначения в ходе реновации следует принимать меры по улучшению экологической ситуации и повышению качества среды. Так, например, одним из способов снижения степени загрязнения атмосферного воздуха, а также шумового загрязнения является внедрение в проекты реорганизации территорий комплекса градоэкологических мероприятий, в том числе увеличения площадей зеленых зон в наиболее загрязненных районах. Помимо нормализации и восстановления благоприятной для жителей экологической обстановки, зеленые зоны при наличии качественно выполненного благоустройства, играют также и роль зон рекреации на данной территории [8-9].

Данная территория имеет хорошую транспортную доступность, достаточную территориальную близость к административно-деловому центру города, что позволяет сохранять логистическую связь территории между районами города. Инженерно-геологические условия территории позволяют предусмотреть строительство комфортного для средней и малой этажности жилья. На территории старого аэропорта расположена роща, которая при комплексном развитии территории может стать рекреационной

зоной, т.к. большая часть территории старого аэропорта располагается в опасной зоне по состоянию окружающей среды, то необходимо предусмотреть мероприятия по очищению атмосферного воздуха на данной территории, одним из которых является создание зон зеленых насаждений.

Реновация территории старого аэропорта с созданием функциональных зон различного назначения может служить предпосылкой для развития на ее базе нового городского ядра с точками притяжения для населения и позволило бы создать дополнительные условия для постепенного перехода от моноцентрической к полицентрической планировочной организации Ростова-на-Дону [10].

Проведенная комплексная оценка территории старого аэропорта показала, что наиболее эффективный способ ее использования – это рассмотрение наличия следующих зон (рис.5):



Рис.5. – Функциональное зонирование территории реновации старого аэропорта города Ростова-на-Дону

Таким образом, исходя из проведенного анализа, большая площадь территории старого аэропорта не занятая застройкой дает, с одной стороны, свободу в формировании функционального назначения территории,

планировочной структуры, а с другой позволяет компактно и рационально ее организовать.

Реновация территории старого аэропорта позволит создать более качественную городскую среду, развить социальную инфраструктуру и удобные общественные пространства. При реновации территорий специального назначения в городе Ростове-на-Дону целесообразно использовать все виды полной рефункционализации.

Литература

1. Золотых М. А. Реновация промышленных зон в современных условиях города. // StudArcticforum. Электронный научный студенческий журнал. 2017. Выпуск 2 (6). URL: saf.petrstu.ru/journal/article.php?id=1183
2. Kasarda, John D. Aerotropolis. Wiley-Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies. John Wiley & Sons Press, 2017 / URL: aerotropolisbusinessconcepts.aero/wpcontent/uploads/2016/08/1b_Aerotropolis_encyclopedia_article_20170812.pdf
3. Kasarda, John D. About the Aerotropolis / URL: aerotropolis.com/airportCities/about-the-aerotropolis
4. Kelly Dungey. The evolution of Airport Business Models. (Presentation). – Queensland University of Technology, 2007 / URL: airportmetropolis.qut.edu.au/news/documents/AirportBusinessModels.pdf
5. Попов А.В. Архитектурно-пространственное преобразование территорий промышленных предприятий в городской застройке. // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2013. №1. С. 25-28.
6. Бабуров, В.А. Развитие территорий в зоне влияния аэропортов // Наука, образование и экспериментальное проектирование: Тезисы докладов. М.: МАРХИ, 2014. С. 65–67.

7. Приваленко В.В., Безуглова О.С. Экологические проблемы антропогенных ландшафтов Ростовской области. Т. 1. Экология города Ростова-на-Дону. СКНЦ ВШ, Ростов-на-Дону, 2003. 290 с.

8. Шеина С.Г., Федоровская А.А., Юдина К.В. «Умный город»: концепция устойчивого развития застроенных территорий с позиции экологической комфортности // БСТ – Бюллетень строительной техники . 2018. №10 (1010). С. 20-23.

9. Вагин В.С., Шеина С.Г., Чубарова К.В. Принципы и факторы устойчивого развития городских территорий // Интернет-журнал «Науковедение». 2015. Том 7. №3 (28). С. 9-19. URL: naukovedenie.ru/PDF/91EVN315.pdf

10. Вагин В.С., Шеина С.Г., Чубарова К.В. Проблемы пространственной организации городов с ярко-выраженным историческим центром (на примере г. Ростова-на-Дону) // Интернет-журнал «Науковедение». 2015. Том 7. №3 (28). С. 92-100. URL: naukovedenie.ru/PDF/116TVN315.pdf

References

1. Zoloty`h M. A. StudArcticforum. 2017. № 2 (6). URL: saf.petrSU.ru/journal/article.php?id=1183

2. Kasarda, John D. Wiley-Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies. John Wiley & Sons Press, 2017. URL: aerotropolisbusinessconcepts.aero/wpcontent/uploads/2016/08/1b_Aerotropolis_encyclopedia_article_20170812.pdf

3. Kasarda, John D. About the Aerotropolis. URL: aerotropolis.com/airportCities/about-the-aerotropolis

4. Kelly Dungey. The evolution of Airport Business Models. (Presentation). – Queensland University of Technology, 2007. URL: airportmetropolis.qut.edu.au/news/documents/AirportBusinessModels.pdf



5. Popov A.V. Akademicheskij vestnik UralNIIproekt RAASN. 2013. №1. pp. 25-28.
6. Baburov, V.A. Nauka, obrazovanie i e`ksperimental`noe proektirovanie. Tezisy` dokladov [Science, education and experimental design: Abstracts]. M. MARHI, 2014. pp. 65–67
7. Privalenko V.V., Bezuglova O.S. E`kologicheskie problemy` antropogenny`x landshaftov Rostovskoj oblasti. T. 1. E`kologiya goroda Rostova-na-Donu [Ecological problems of anthropogenic landscapes of the Rostov region. Vol. 1. Ecology of the city of Rostov-on-Don]. SKNCz VSh, Rostov-na-Donu, 2003. 290 p.
8. Sheina S.G., Fedorovskaya A.A., Yudina K.V. BST-Byulleten` stroitel`noj texniki. 2018. №10 (1010). pp. 20-23.
9. Vagin V.S., Sheina S.G., Chubarova K.V. Naukovedenie. 2015. Tom 7. №3 (28). pp. 9-19. URL: naukovedenie.ru/PDF/91EVN315.pdf
10. Vagin V.S., Sheina S.G., Chubarova K.V. Naukovedenie. 2015. Tom 7. №3 (28). pp. 92-100. URL: naukovedenie.ru/PDF/116TVN315.pdf