

*Професор Серьогін Ю.І.*

*Кафедра Основ архітектури та архітектурного проектування  
Київський національний університет будівництва та архітектури.*

## **ЯК ГРОМАДА ЗБИРАЄТЬСЯ РОЗБУДОВУВАТИ МІСТО ЮЖНЕ В УМОВАХ ВІДСУТНОСТІ ВІЛЬНИХ ТЕРИТОРІЙ.**

Все почалось з того, що архітектор – автор побудованих у 2004р спортивного комплексу «Олімп» Одеського припортового заводу та головної площі міста, з okazjiю 2014 року побував в місті Южному та побачив як безталанно освоюється узбережжя і згадав свої задумки щодо цього, обговорені свого часу з керівництвом ОПЗ. Повернувшись додому, я розробив ескізні пропозиції Ростральної колони, що на мою думку повинна була завершити головну містобудівельну вісь, та переслав їх Меру міста та іншим впливовим особам міста в якості подарунка від архітектурного бюро місту Южному напередодні майбутнього 40-річчя. Ідея сподобалась і отримала розвиток.

Таким чином у вересні 2015р. архітектурне бюро разом з групою бізнесменів з м.Южного та Угорщини представило концепцію розвитку міста в умовах без дотацій та відрахувань двох гігантів промисловості –морського порта «Южний» та Одеського припортового заводу, для яких місто спальня і було побудовано 1978р.

Концепція була розглянута на сесії міської Ради та затверджена з зауваженнями для подальшої розробки. Наприкінці 2017р. Управління Архітектури та містобудування за рішенням міської Ради офіційно доручило цю роботу архітектурному бюро, яке й розробило детальний план території вздовж всього узбережжя.

У серпні 2018р. робота була розглянута та затверджена на містобудівельній Раді. Таким чином місто отримало законну містобудівельну документацію на подальший розвиток і тепер має всі підстави для пошуку інвесторів, об'яви тендеру на продаж землі і реального проектування запропонованих в ДПТ об'єктів інвестування.

Все морське узбережжя Южного складає лише одну морську милю! Одна чверть від неї є міським пляжем, а чверть цього пляжу це місце витoku з Сичавського болота, що разом с Сичавським ставком стало прихованим спільним смітником міста Южного та села Сичавка. Обтяжливою обставиною став стихійний кемпінг, що кожного сезону з'являється тут, як пухлина !

Наступні три чверті узбережжя – обриви з ракушняка та суглинків висотою до 30м. Постійна ерозія прискорюється завдяки зимнім штормам та підземним водам. Таким чином місто постійно втрачає свою територію розміром в сорок

гектарів. Для запобігання цьому процесу необхідні дуже великі капітальні вкладення, а саме для закріплення узбережжя та осушення болота.

Проект внесення змін до детального плану території Приморського парку та громадського центру в м. Южному Одеської області з уточненням положень генерального плану та визначенням планувальної організації і розвитку частини території: з північної сторони від вул. Приморської, зі східної–від яхтенно-туристичного комплексу, з південної–від Чорного моря, з західної–від профілакторію» виконаний авторським колективом ПП «С-Студіо»:

В розробці окремих архітектурно-планувальних рішень приймали участь архітектори:

М.Лопатюк, К.Ковальчук, Н.Масленікова, П.Коробко, Ю.Коробко, Г.Сівенок, Т.Кірдіт. Координаційно-адміністративну допомогу в роботі здійснював начальник відділу містобудування та архітектури Южненського міськвиконкому С. Оришака

Ось основні положення концепції:

1. Запропонувати шлях розвитку міста в умовах відсутності резервних територій, при цьому не змінюючи основні положення чинного генерального плану в частині селітебної і комунально-складської зон;

2. Якісно змінити зміст існуючих міських громадських просторів, піднявши їх до рівня раніше побудованих об'єктів за проектами бюро і нереалізованих проектів архітектурного бюро «Ю.Серьогін»;

3. Розширити громадські простори за рахунок малоприспособованих для будівництва та благоустрою територій;

4. Створити сприятливі умови для успішного розвитку в місті функцій в сфері відпочинку, туризму, культури, науки, бізнесу і сервісу;

5. Розробити заходи для збереження комфортного екологічного середовища;

6. У разі позитивної оцінки громадськістю, внести ці зміни в генеральний план шляхом розробки детальних планів територій.

**За п.3 запропоновані до освоєння крутоярне узбережжя, схильне до постійної ерозії і зсувів та болотисту, засмічену заплаву річки Сичавка, необхідно перетворити в принаду міста – найпопулярніші місця для горожан та гостей міста, а саме:**

А) обриви на узбережжі сположити і зміцнити терасними будівлями з надійними протизсувними підпірними стінами, дренажами і гідроізоляцією; зрізаний ґрунт використати для будівництва понизу прогулянкової набережної і пляжів;

Б) в болотистій заплаві влаштувати внутрішню яхтову гавань; вилучений при цьому ґрунт використати для вертикального планування прилеглих територій та для розширення існуючого пляжу.

Для реалізації п.4 ( створення сприятливих умов для розвитку бізнесу відпочинку та розваг) на цих територіях по п.3 запроєктувати будівлі і споруди з наступними функціями:

а) по осі приморського бульвару (ФСК «Олімп», готель «Елада», енергоблок, центр дозвілля, клуб моряків) на обриві розташувати ростральну колону з розміщенням під нею церкви, інтернет-кафе, музею історії міста, а в підземному просторі -- океанаріуму з науковою лабораторією, на рівні моря - Конгрес-холу на Морському майдані, завершеному причалом для суден каботажного суднохідства;

б) в терасованих будівлях по праву руку від ростральної колони розмістити готель з аквапарком для відпочинку батьків з дітьми;

в) в терасованих будівлях по ліву руку від Рострала - бізнес-центр міжнародного класу з виставковим комплексом та кіноцентром, тут же розмістити вертодром, а на прилеглій території створити парк культури і відпочинку;

г) вздовж усього узбережжя на кордоні з пляжами влаштувати прогулянкову набережну з хвилерізами, а в першому поверсі терасованих будинків - розмістити ресторани, кафетерії, бутики і сувенірні лавки; передбачити можливість в подальшому подовжити набережну як в бік Сичавки так і в іншому напрямку;

д) під прогулянковою набережною розмістити приміщення обслуговування пляжників ( роздягальні, с/в, душові, прокатні пункти пляжного інвентарю та плавзасобів) і технічні приміщення по п.5 в-резервуари для зберігання дощової води та насосні станції в цілях пожежогасіння, поливу зелених насаджень та змиву унітазів);

е) між блоками терасових будинків передбачити ліфтово-сходові вузли з вільним доступом для всіх бажаючих спуститися до набережної;

ж) навколо яхтової гавані розмістити яхт-клуб, всі споруди обслуговування, кетерінгу та розваг, включаючи готель найвищого розряду з казино і СПА-центром, хостел для яхтсменів - професіоналів.

Для виконання п.5 (збереження та покращання екологічного середовища) пропонуються наступні заходи:

а) обмежити в'їзд в місто транспорту з двигунами внутрішнього згорання, надавши всім приїжджим вигідні умови зберігання транспорту на перехоплюючій автостоянці з СТО і пунктом прокату електрокарів, велосипедів та інших персональних засобів пересування на електричній тязі;

б) з цією метою на в'їзді в місто установити пункт контролю ваги грузових авто та перевірки вихлопів всіх авто; одночасно стимулюючи місцеве населення в придбанні екологічних гібридів та електрокарів;

в) всі знову споруджувані будинки і споруди, включаючи наземні паркінги оснащувати сонячними колекторами, в подальшому перенести цю практику на існуючі будівлі і споруди;

г) передбачити по місту маршрути громадського електротранспорту для обслуговування гостей та місцевих жителів;

д) всі зливові стоки з покрівель будівель, споруд і твердих покриттів проїздів, алей і майданчиків, попередньо очищені збирати в резервуарах, розміщених в підземних просторах під вищезгаданою прогулянковою набережною, для поливу, пожежогасіння і змиву туалетів;

е) організувати масовий штучний полив за п.5в, що дозволить значно розширити площі зелених насаджень та їх зберігання в належному стані;

ж) в морі, уздовж узбережжя розмістити на підводних тросових конструкціях штучно вирощені колонії мідій для очищення морської води і постійної підтримки її екологічної якості на належному рівні, (вирощені надлишки мідій дозволять організувати в місті виробництво популярних морепродуктів).

з) застосування вакуумної системи каналізування всіх побудованих уздовж узбережжя будівель і споруд допоможе гарантовано позбутися аварійних скидів неочищених стоків в море!

і) в підземному просторі під усіма будівлями і спорудами по п.3 А) передбачити транспортно-комунікаційний тунель для прокладки всіх інженерних комунікацій і проїзду електротранспорту для життєзабезпечення комплексу;

к) для покращання екологічного стану Сичавського ставка, разом з Сичавською селищною радою реалізувати наступні заходи:

1.роздільний збір сміття на всіх подвір'ях;

2.для запобігання змиву хімічних добрив та сміття, створити перехоплюючі дощові лотки по периметру ставка;

3.перехід на локальні хозфекальні очисні споруди на всіх подвір'ях.

Проектні рішення і пропозиції передбачають повне перепланування проектної території, підпорядковане створенню курортно-ділового комплексу самого високого класу з високим рівнем благоустрою та озеленення громадських просторів (пішохідна набережна та алеї, площі, прибережні території).

На схилах передбачається будівництво терасованих блоків. Нове будівництво, яке пропонується детальним планом, підпорядковане організації громадського простору, що формується вздовж усього узбережжя з утворенням пішохідної набережної на рівні моря від пляжу профілакторія на заході до яхтевої гавані, що планується на сході та далі навкруги гавані у вигляді пішохідної променади, де всі бажаючі можуть насолодитися прекрасними видами Одеської бухти та фантастичними формами вітрильних і моторних яхт,

прогулюючись або сидячі на відкритих терасах ресторанів та кав'ярень. З цією метою, рельєф навколо набережної та гавані формується у вигляді терас, що розходяться від води, так би мовити, «хвилями». Перепад висот від нульової відмітки гавані складає до 10-30 м і таким чином дозволяє надати враження цирку.

Головними елементами, що формуватимуть морський фасад вздовж морського узбережжя, є Южненська ростральна колона з Конгрес-Холом, терасовані будівлі готелю та ділового центру, на фоні прикрашаючих їх озелених терас, які будуть додавати колориту цьому простору та набережній, Морській площі з причалом для судів каботажного суднохідства.

Також на вигнутому місці, напроти входу у гавань, передбачена будівля яхт-клуба з баштою спостережень та причалом для тимчасової стоянки гостьових суден. Ця зона, як і попередні, повинна проглядатися з моря в оточенні різнокольорових зелених насаджень. Пішохідна набережна з хвильорозрізною стіною, піднятою на чотири метри над пляжем, чітко розподіляє зону пляжу. Всі приміщення обслуговування пляжів (переодягальні, санітарні вузли, душові, пункти прокату пляжного інвентаря та індивідуальних засобів плавання та інше). Тут же пропонується розмістити резервуари для зберігання очищеної зливової води, розрахованні на полив зелених насаджень та інші потреби.

Завершенням композиції стануть два захисних моли яхтенної гавані, що активно розривають лінію морського узбережжя та завершуються маяками. Один з молів завернутий для більш надійного захисту акваторії від хвиль та течій і тим самим вказує напрямок входу до гавані по глибоководному каналу. Таким чином проектом передбачається перспективний розвиток набережної як на схід, в бік Сичавки, так і на захід, повз пляжу профілакторію.

Центром привабливості для містян та гостей, безумовно, стане пішохідна набережна що поєднує профілакторій, Конгрес-Хол, Морську площу, причал та гавань, що плавною змієподібною полосою їх обіймає і складає «Южненську морську милю». Саме тому набережна поєднана широкими проходами та ліфтово-сходовими клітинами для зв'язку з пляжною зоною та парками верхнього рівня. На перетинах проходів із житлової забудови з вулицями Приморською та Будівельників передбачені пішохідні переходи по принципу «лежачих» поліцейських. На самих інтенсивних потоках (там де це дозволяє рельєф) передбачені пішохідні місточки через вулицю Приморську до Ростральної колони та з четвертого мікрорайону до Профілакторію. Крім цього, передбачається транзитна функція набережної, що веде до «диких» пляжів Сичавки, де в перспективі з'являться численні курортно-туристичні заклади з пляжами та атракціонами. Саме тому ширина набережної розрахована на великий потік відвідувачів з двох напрямків і розрахована на прогулянки та

проведення різноманітних багатолюдних акцій типу гала-концертів, фестивалів, виставок, карнавалів, феєрверків тощо.

Влітку на набережній передбачено розміщати виносні тераси ресторанів та кафе, торгівельні лотки, різноманітні атракціони.

Запропонована для реалізації програма протягом 10 років дозволить кардинально змінити ситуацію в місті і на прилеглих територіях за умови створення місцевою громадою пільгових умов для залучення бізнесу і інвесторів. Комплекс запропонованих будівель і споруд, більшість з яких розрахована на цілорічне повноцінне функціонування, гарантовано забезпечує їх затребуваність в Одеському регіоні та Україні, а по деяких позиціях - у всьому просторі пострадянських і східно-європейських держав. Те, що поруч з містом знаходиться самий глибоководний порт в Україні, а в найближчому майбутньому - в усьому Чорноморському басейні, дозволяє робити прогнози про залучення цього регіону в Новий Шовковий Шлях та створенні в м.Южному міжнародного «ділового» курорту гідного швейцарському Давосу! Першочергово пропонується побудувати яхтову гавань а потім, поетапно почати освоєння обривів та будівництво:

- 1) терасного готелю з аквапарком;
- 2) блоку Рострала з океанаріумом і Конгрес-холлом та Морської площі;
- 3) ділового центру з виставковим комплексом, вертодромом та парком;
- 4) прогулянкової променади з хвильорізами та пляжами узпродовж всього узбережжя.

#### Аннотация.

Описывается концепция развития города—спальни,( построенного сорок лет назад для двух современных предприятий), в современных экономических условиях и превращения его в международный «деловой» курорт и привлечения его к Новому Шелковому Пути.

#### Abstrakt.

The concept of the development of a bedroom city, built forty years ago for two modern enterprises, is described in the current economic conditions and its transformation into an international "business" resort and attraction of it to the New Silk Road.

#### Ключевые слова:

Город-курорт, яхтенная гавань, марина, океанариум, аквапарк, прогулочная набережная, экология, использование альтернативных источников энергии.

#### Key words:

City-resort, yacht harbor, marina, aquarium, water park, promenade, ecology, use of alternative energy sources.

## Перелік ілюстрацій:

Малюнок 1.Ситуаційний план.

Малюнок 2.Проектні рішення на аерофотознімку.

Малюнок 3.Проектний план.

Малюнок 4.Розріз 1-1.

Малюнок 5.Розріз 2-2.

Малюнок 6.Розріз 3-3.

Малюнок 7.Зовнішній вигляд Ростральної колони з Конгрес-Холом на Морській площі.

Малюнок 8.Зовнішній вигляд прогулянкової набережної.

Малюнок 9.Зовнішній вигляд яхтенної гавані.

## Література.

1.Детальний план території « Приморського парку та громадського центру в м. Южному Одеської області з уточненням положень генерального плану та визначенням планувальної організації і розвитку частини території: з північної сторони від вул. Приморської, зі східної–від яхтенно-туристичного комплексу, з південної-від Чорного моря, з західної-від профілакторію». Розробка ПП «С.Студіо» 2018р.

2. ДПТ «Внесення змін до детального плану території приморського парку та громадського центру м. Южного Одеської області в частині розміщення яхтенно – туристичного комплексу». Розробка ПП «С.Студіо». 2017р.

3.Limassol marina Cyprus. Camper & Nicholsons Marinas Ltd. 34-35 James`s Street London SW1A 1HD UK. [www.cnmarnas.com](http://www.cnmarnas.com) 2015.

3.Рішення сесії Южненської міської Ради №1490-VI від 23.07.2015р.

4.Рішення сесії Южненської міської Ради №443-VII від 08.12.2016р.



**Ситуаційний план**  
Situational plan

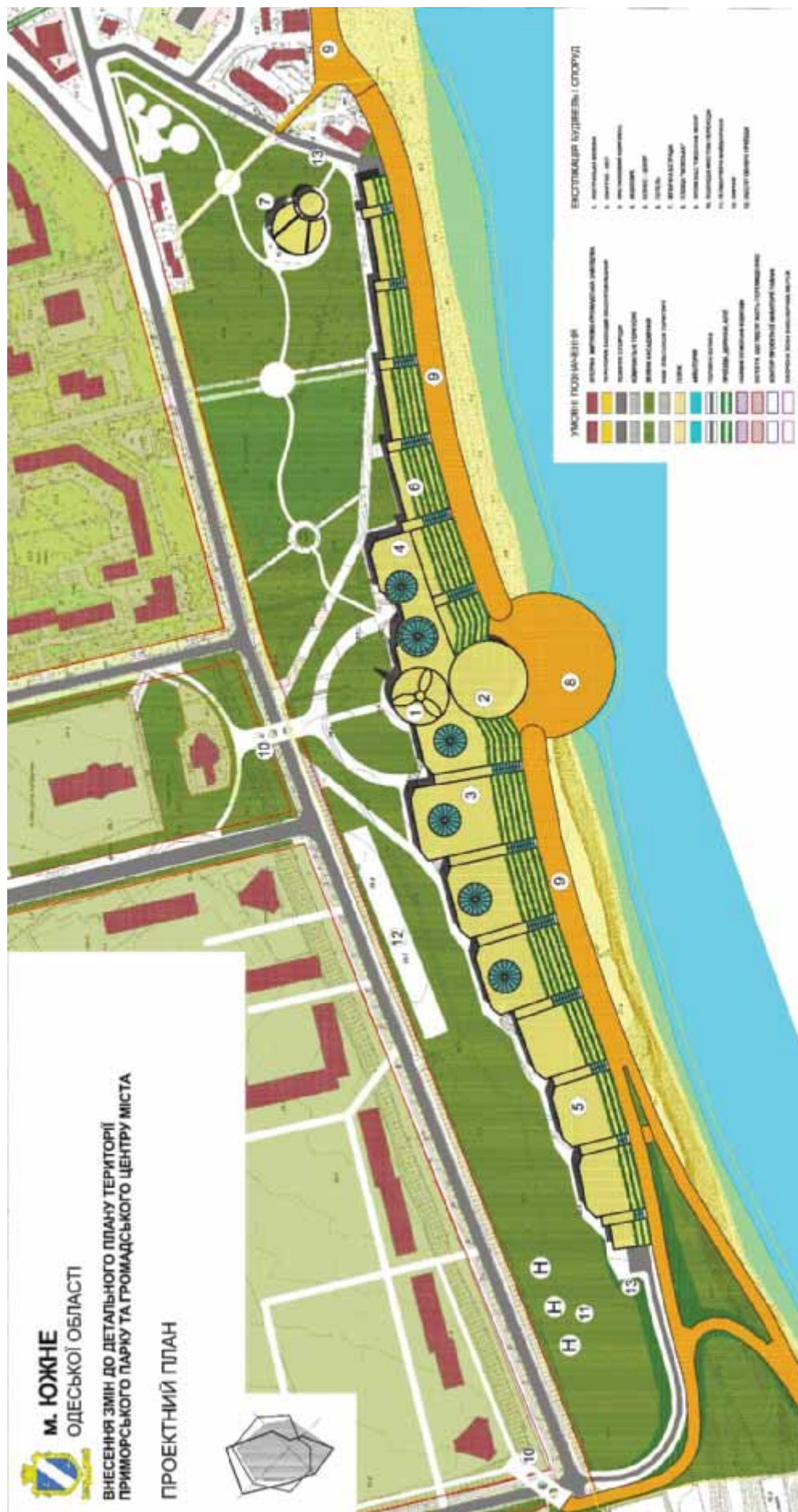
1. Ростральна колона, океанаріум , конгрес-хол.  
The rostral column, the aquarium, the congress hall.
2. Бізнес-центр, виставковий комплекс, кіноцентр.  
Business center, exhibition complex, cinema center.
3. Готель, аквапарк.  
Hotel, aqua-park.
4. Южна гавань, яхт-клуб, готель «Південна ніч».  
Southern harbor, yacht club, hotel "Southern Night".
5. Центральна площа міста.  
The central square of the city.
6. Мерія.  
City Hall.
7. Спортивний комплекс «Олімп».  
Sports complex "Olympus".

Малюнок 1. Ситуаційний план.

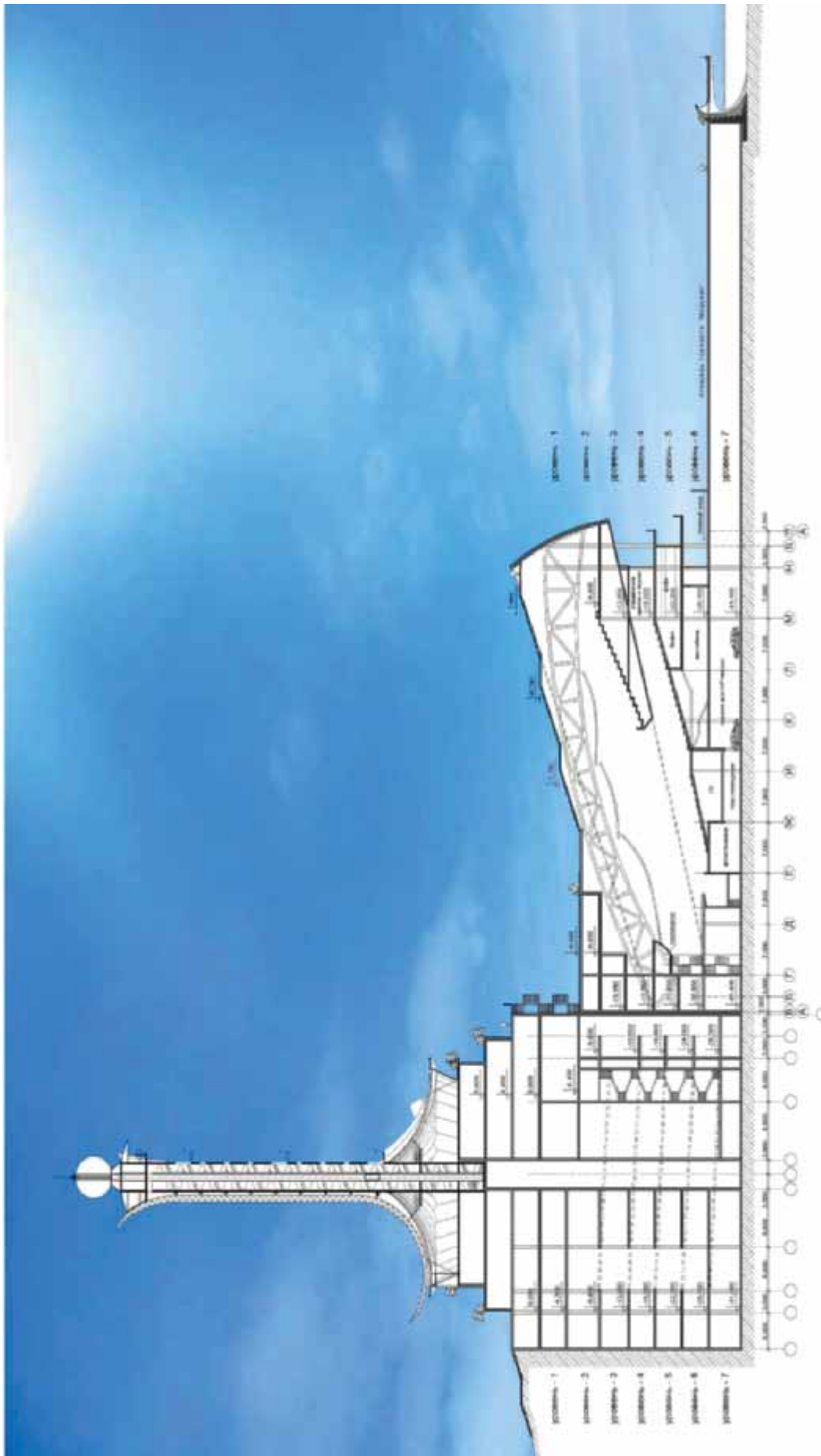




Малюнок 2.Проектні рішення на аерофотознімку.



Малюнок 3.Проектний план.

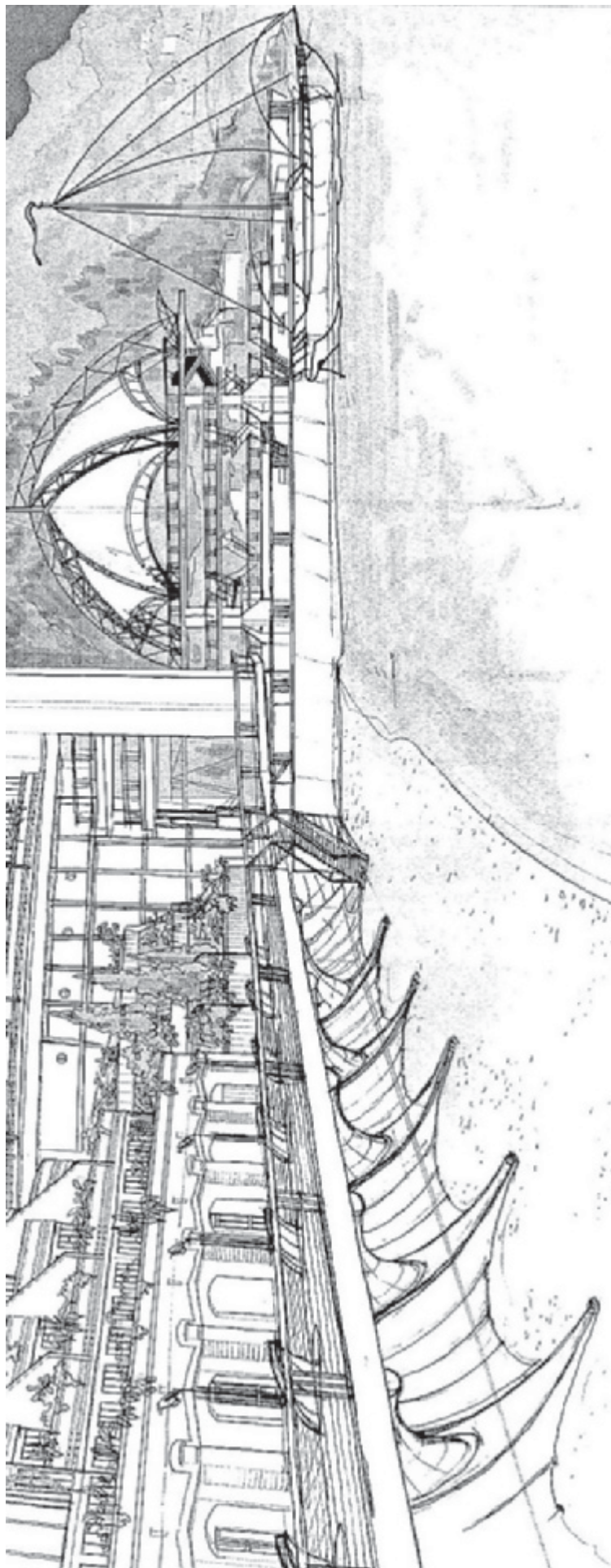


Малюнок 4.Розріз 1-1.

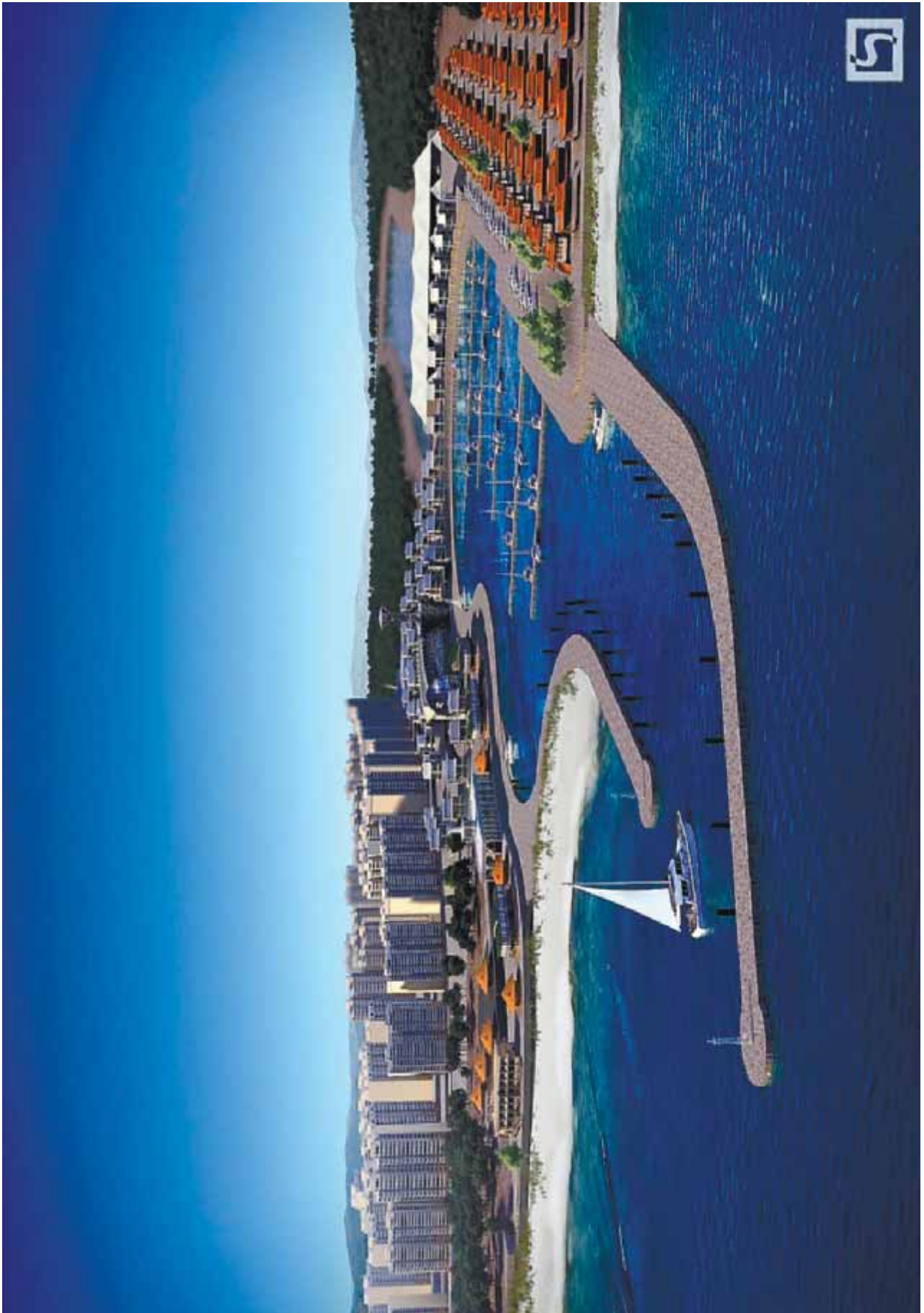




Малюнок 7.Зовнішній вигляд Ростральної колони з Конгрес-Холом на Морській площі



Малюнок 8. Зовнішній вигляд прогулянкової набережної.



Малюнок 9.Зовнішній вигляд яхтенної гавані.