

МОНИСТО — МОРСКОЕ ОЖЕРЕЛЬЕ ОДЕССЫ

Одесса

Проектировщик:	Институт Одессы
Архитекторы:	Олег ДРОЗДОВ (Украина), Сергей БАЦУНОВ (Украина), Марко ВЕРМЕЛЕН (Нидерланды), Александр КОЛЕСНИКОВ (Украина), Денис МОСЕЙКО (Украина), Александр ПОМИНЧУК (Украина), Тео ХАУБЕН (Нидерланды)
Консультанты:	Всеволод АВКСЕНТЬЕВ (Россия), Александр БУРЯК (Украина), Евгений ЗАКМАН (Латвия)
Текст:	Игорь ЛЯЛЮК
Проектирование:	2005 г.

Проблема поиска новых мест для инвестиций актуальна и для развития туристического бизнеса. В Одессе в последнее время сложилась практически конфликтная ситуация вокруг застройки, пока еще незастроенной прибрежной зоны — линии береговых склонов. Как и в других городах, в Одессе все, что можно было застроить в центральной зоне — застроено, другие территории на окраине или удаленные от берега пока не привлекательны. Нужно искать новые возможности. Надо отметить, что для одесских риэлторов самые лакомые куски земли для продаж — прибрежная зона выходящая на линии береговых склонов от пляжа Ланжерон вдоль Французского бульвара, через Аркадию и дальше. Год назад, во время презентации проекта "Монисто" была озвучена цифра — 118 тыс. долларов США за сотку на этой территории. Получить в этой зоне, с такими ценовыми показателями, новые участки под застройку — действительно привлекательный бизнес план. Проект "Монисто", выполненный для города Одессы представляет собой как раз вариант ответа на вопрос о новых территориях для новых инвестиций. Идея проекта — создание группы искусственных островов вдоль берега, хотя и не нова в глобальном мировом контексте, но довольно революционна для Украины. На той же презентации в ноябре 2005 года, как вероятный бюджет всего проекта, была озвучена цифра — около 3 миллиардов. Также было отмечено, что с продажи земельных участков на новых островах планируется получить сумму в три раза большую. Финансовые и организационные вопросы этого проекта тема для обсуждения в других изданиях. Меня в этом проекте заинтересовало другое. Прежде всего, то как он построен. В последнее время, нередко возникают подобные перспективные проекты застройки новых территорий, будь то Рыбальский остров или Днепровская набережная в Киеве, или любой другой. Главным графическим материалом в этих проектах являются красочные картинки, призванные презентировать прекрасное будущее — небоскребы или другую "красивую" архитектуру с обязательным изображением летающих вертолетов, пришвартованных у пристани катеров и яхт, а наочных панорамах — ярких огней фейерверков. Это глянцевые открытия про "красивое будущее". Я не буду обсуждать эстетику этих постеров, хотя она и вызывает ряд вопросов, а остановлюсь просто на факте подмены проектного материала "рекламно-демон-

стративным продуктом". Для того, чтобы понять и оценить проект надо увидеть его проектную логику и то, какие проблемы этот проект решает. А для этого необходимы другие, действительно содержательные средства выразительности. Такими средствами, в основном, пока являются схемы. Проект "Монисто" для меня интересен как раз не удивительной идеей создания намывных островов — в Персидском заливе это уже обычная практика, а тем как этот проект развивался и как на планшетах представлен графический материал. На них изображены схемы, фиксирующие развитие проектной мысли. Первый планшет характеризует географические и климатические особенности территории города Одессы как значимый туристический ресурс. Ниже авторы проекта фиксируют проблемы связанные с береговыми склонами и прилегающими к ним территориями. На следующих двух планшетах (2 и 3) представлены схемы анализа ситуации, которые являются наглядными иллюстрациями к перечисленным проблемам, а в завершении третьего планшета авторы декларируют цели и принципы, положенные в основу разработки проекта. Заявленные ценностные установки являются отправными точками любого проекта и особенно градостроительного. Они служат основанием для развертывания дальнейших проектных действий.

После того как были предъявлены проблемы, цели и ценности, авторы переходят к демонстрации концепции проекта (планшеты 4 и 5). В концептуальной части показаны схемы с поиском вариантов развития побережья и принципиальными проектными предложениями по намыву новых территорий, решению транспортных связей, устройству новых зеленых зон, определению функциональных зон. Но главная идея этого проекта — формирование новых островов. Поэтому два заключительных планшета полностью посвящены вопросу их строительства. Здесь авторы показывают схемы с возможным функциональным позиционированием островов, с технологией их возведения, приводят экономические показатели.

Последний планшет полностью отведен под демонстрацию вариантов морфологических решений прибрежной зоны, островов и связей между ними. Таблица основных принципов типологии элементов берега позволяет составлять эти элементы в различные комбинации, получая в итоге привлекательное морфологическое многообразие.

В целом проектом предусмотрено, что, в основном, линия береговых склонов будет развиваться как общественная зона с расширением спектра публичных функций. Предложены варианты организации связей город-берег, определены новые зеленые зоны и пляжи, рекомендован тип зданий для строительства на склонах. И конечно же разработана типология островов. Кстати, жилая функция предлагается только на двух из семи островов. На других авторы размещают различные публичные функции. Графический материал планшетов, помимо трансляции проектного содержания зрителю, призван еще и самой своей структурой демонстрировать последовательность проектного процесса, его логику. А это уже практически классическая методологическая логика организации проектной деятельности — фиксация ценностей — анализ ситуации — выявление проблем — постановка задач — решение.

Нельзя сказать, что такая структура является каким то нововведением. В принципе, она известна с восемидесятых годов, но реализуется крайне редко, да и то в некоторых студенческих работах под давлением "прогвинутых" руководителей. Такое положение вещей объясняет довольно сырью, неотработанную графику схем этих работ.

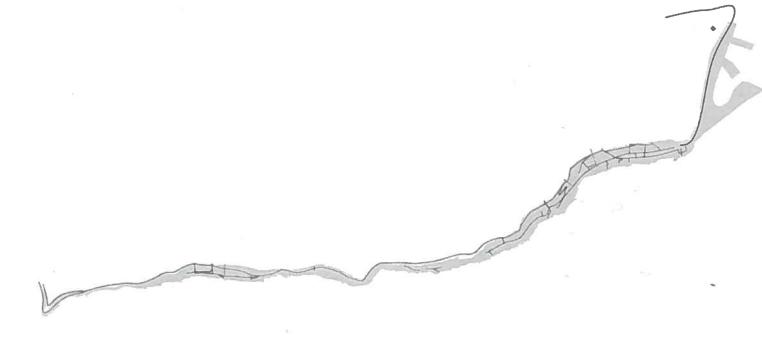
Над проектом "Монисто" работал довольно большой и интересный авторский коллектив. Кроме архитекторов архитектурного бюро "Дроздов и партнёры" были задействованы два архитектора из Нидерландов — Марко Вермлен и Тео Хаубен, еще один украинский архитектор Александр Колосников, известный своим активным участием в международных конкурсах, а также три консультанта:

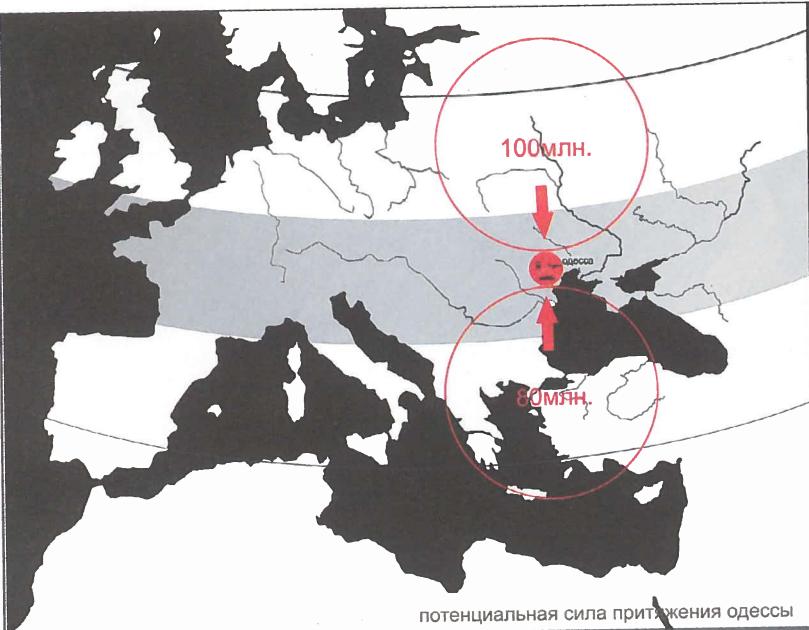
Александр Буряк (Украина), Всеволод Авксентьев (Россия) и известный девелопер Евгений Закман (Латвия). Именно включение в работу голландских коллег позволило полу-

чить в проекте четкую графику схем. Надо заметить, что один из голландцев — Тео Хаубен — участник проектного семинара Architectural ambulance, на котором нидерландские архитекторы поразили украинских коллег, прежде всего, своим отработанным, рафинированным графическим языком схем.

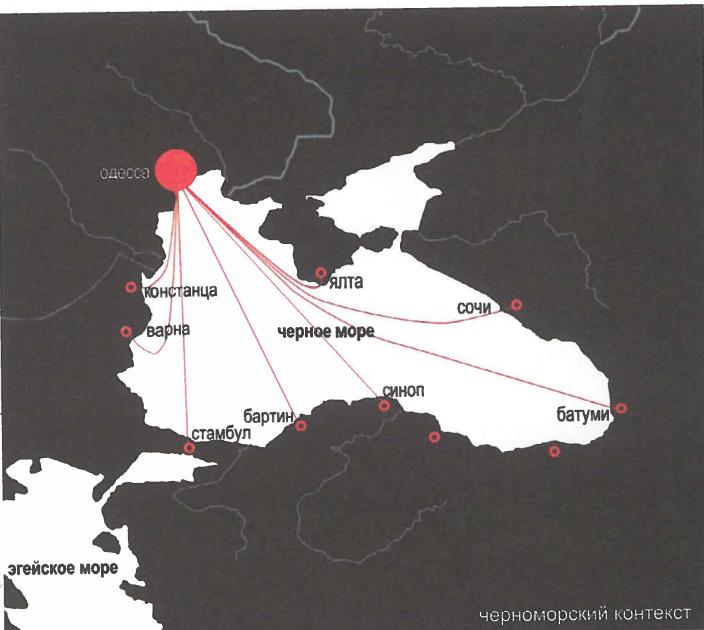
Во время работы над проектом были проведены специаль-

ные консультации с голландскими фирмами, специализирующимися на гидротехнических работах — строительстве дамб, островов и других морских сооружений. Именно спе-





потенциальная сила притяжения одессы



черноморский контекст

МОНИСТО

морское ожерелье одессы



в одессе недостает места для нового развития, и в то же время береговые склоны используются крайне неэффективно



усилия по развитию побережья наталкиваются на запущенную структуру земельной собственности



затруднены связи между городом и морем, слабо используются туристические ресурсы города



проект «монисто» решает эти проблемы созданием островов из семи искусственных островов, объединенных новой автодорогой, проложенной по склонам



за счет расширения береговой полосы создаются набережные, ландшафтные парки, зоны курортной и деловой застройки



функции островов определены особым значением моря для местной культуры

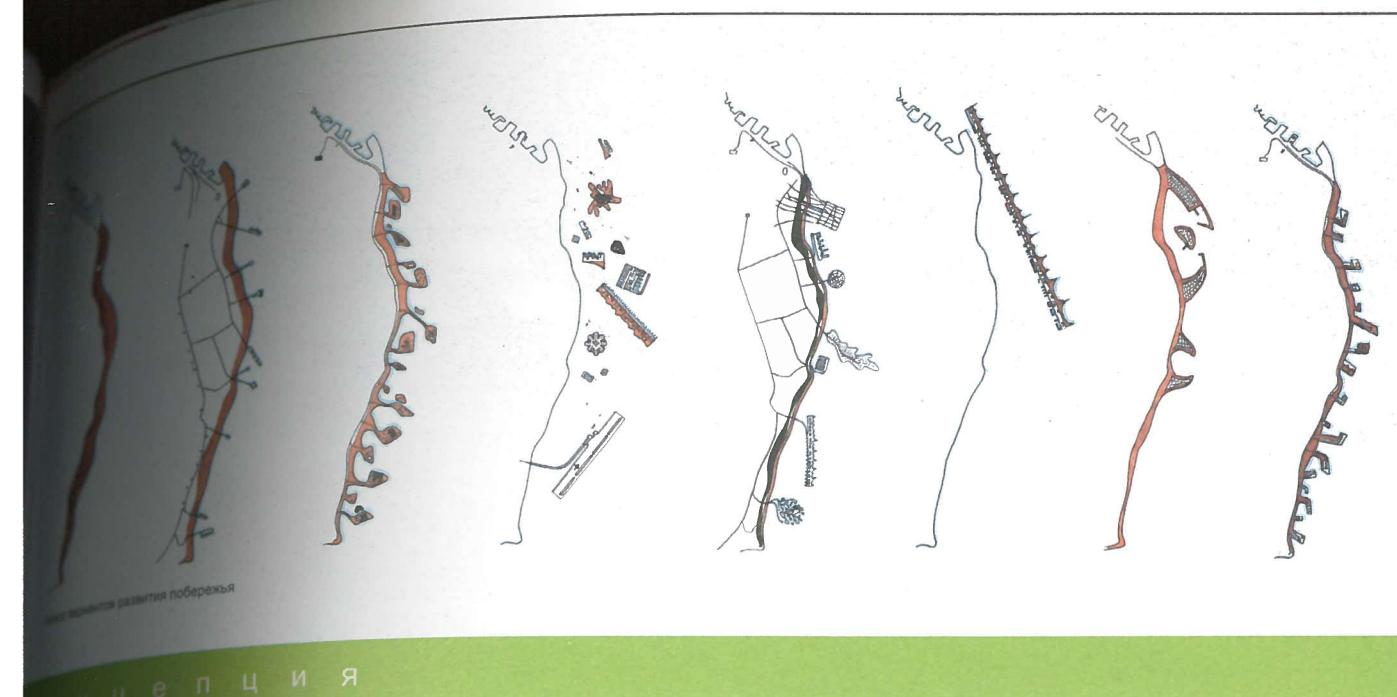
это деловой центр – «сити», центр водного туризма – «аква», центр искусств – «карт-остров», центр развлечений – «игроленд», «остров здоровья» – морской и водный курорт – и два жилых острова для их сооружения надо намыть 168 га земли и обустроить около 30 км новой береговой линии



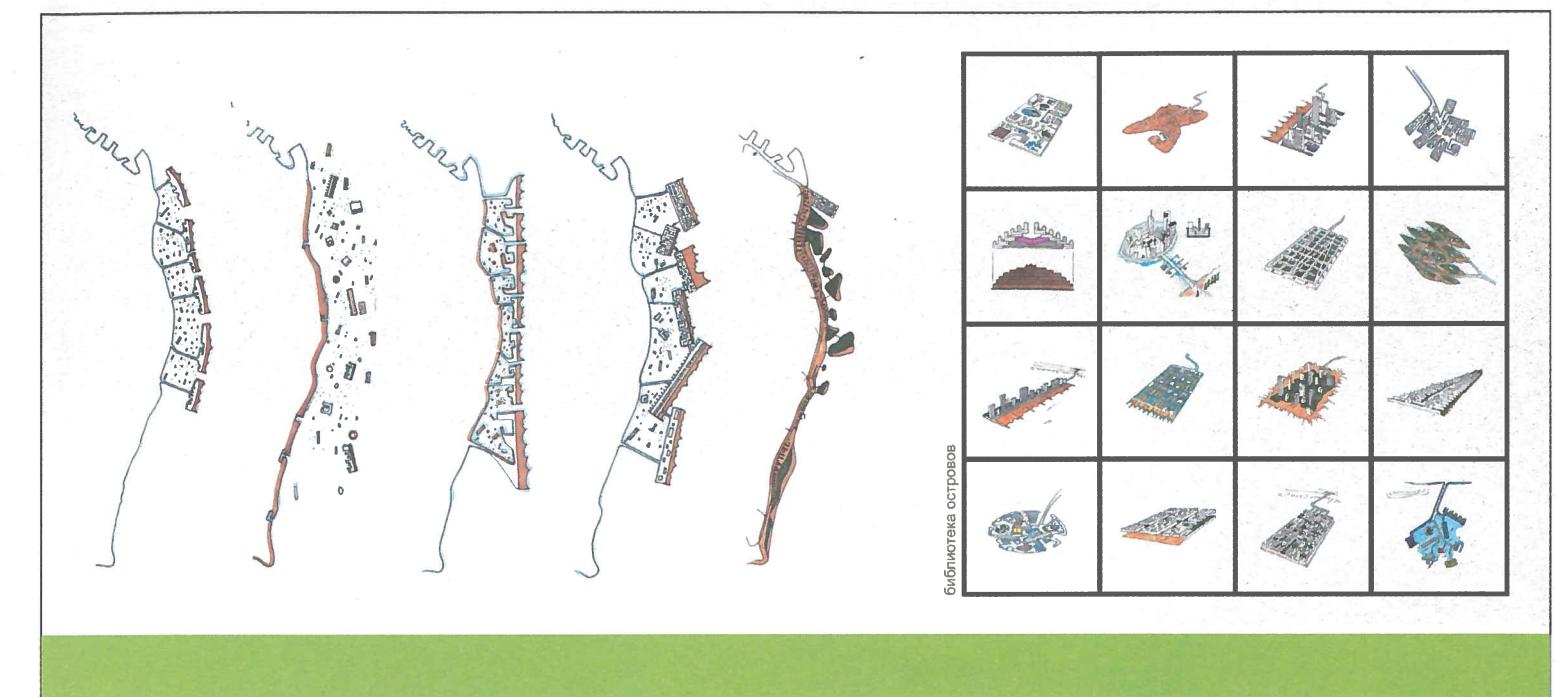
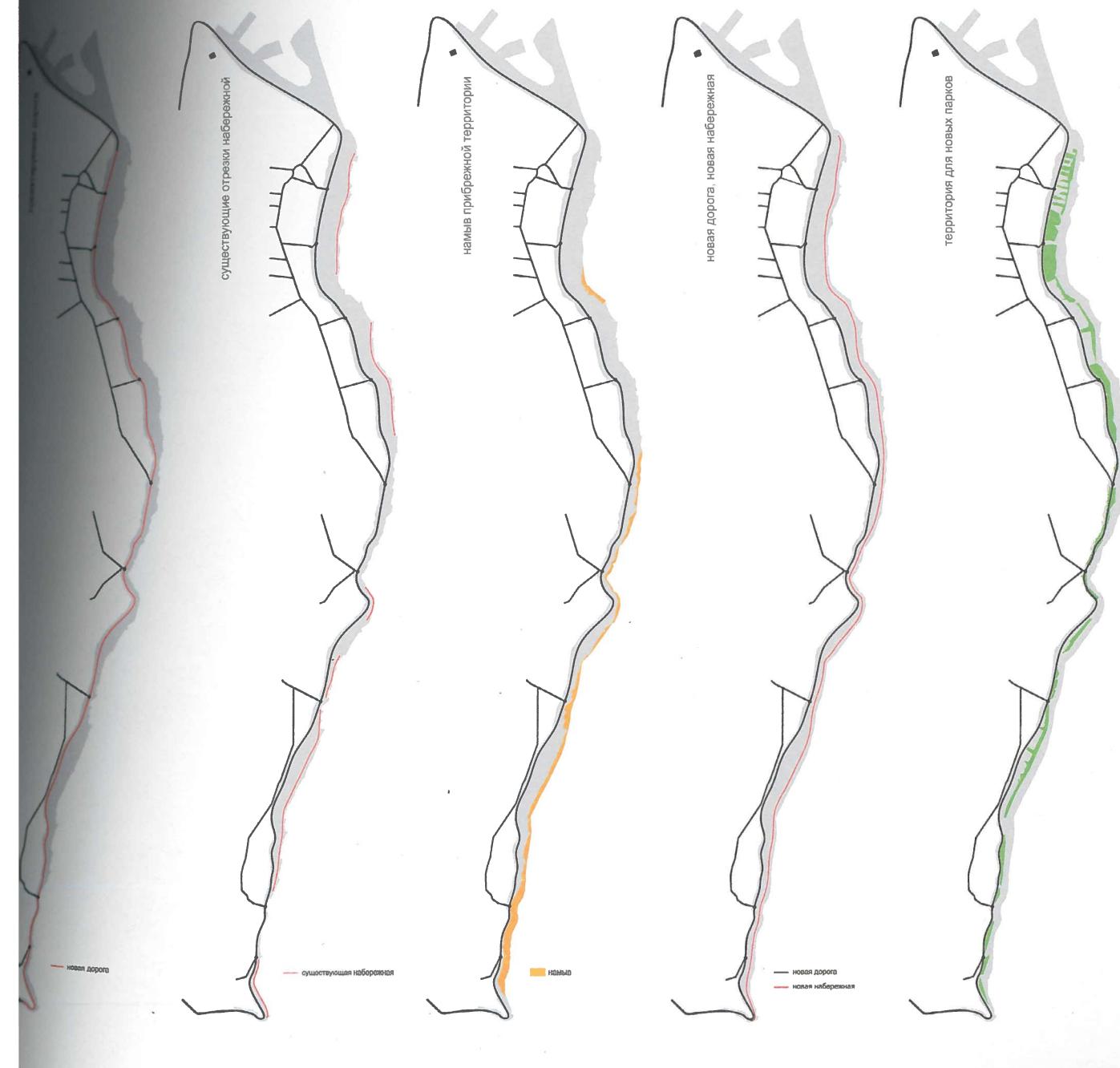
ИНСТИТУТ ОДЕССЫ

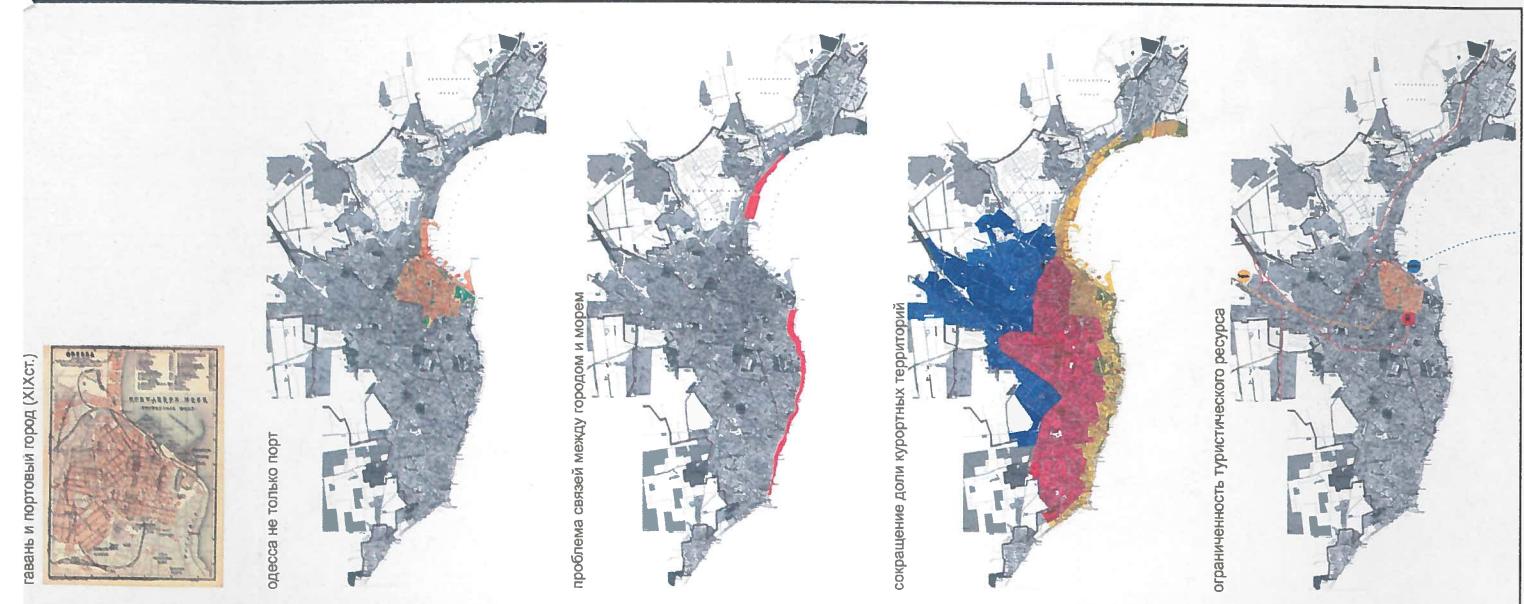
авторский коллектив:

олег дроздов, архитектор, украина
всеволод авксентьев, консультант, россия
сергей башунов, архитектор, украина
alexander burjik, консультант, украина
марко вермелен, архитектор, нидерланды
евгений закман, консультант, латвия
alexander kolpescikov, архитектор, украина
денис мосейко, архитектор, украина
alexander pominchuk, архитектор, украина
тео хаубен, архитектор, нидерланды

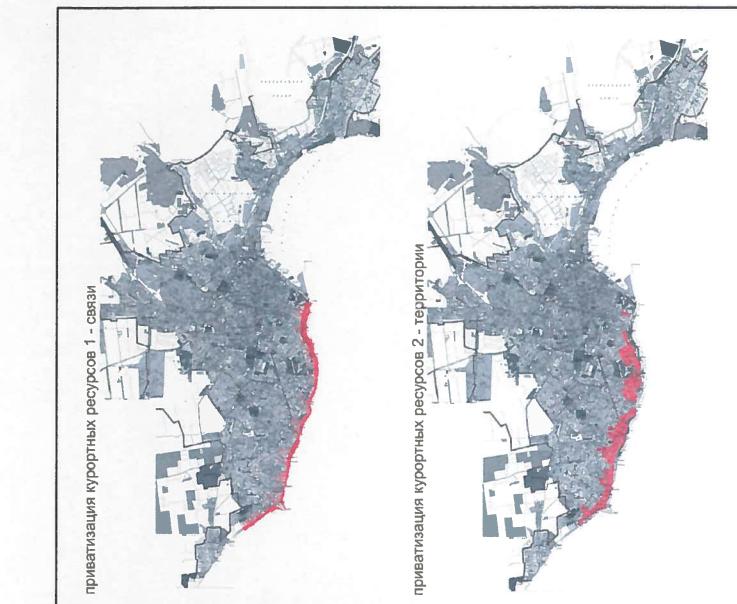
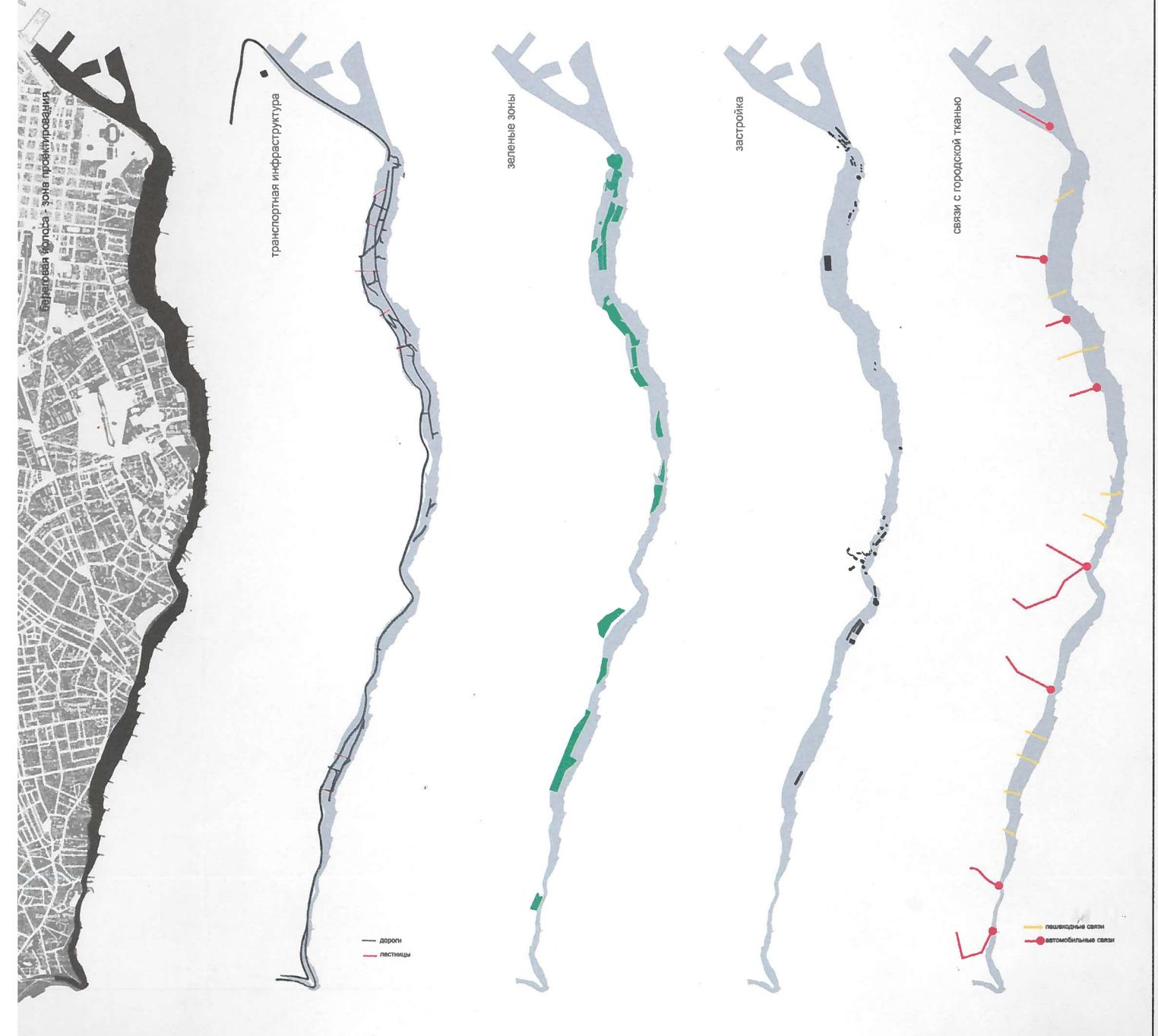


Инцепция

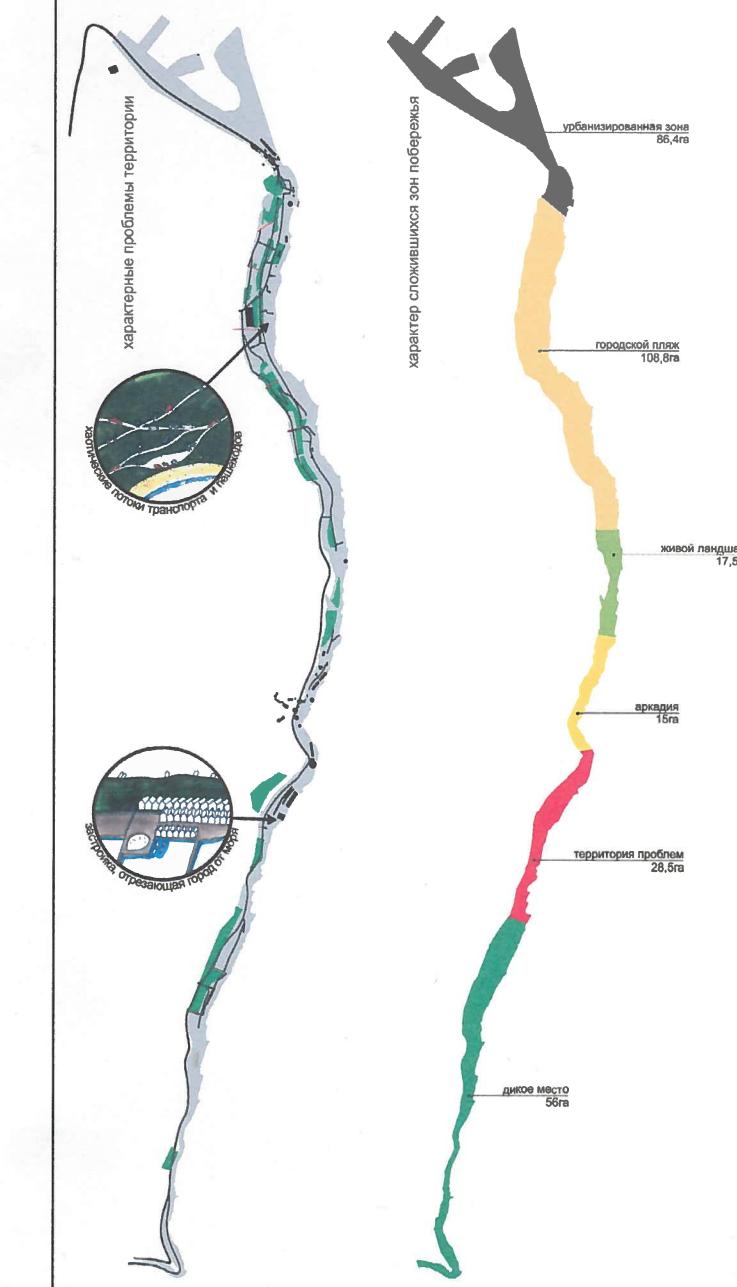




анализ ситуации



цели



1. взгляд в будущее
реализация перспективного плана развития и управление земельными участками

2. деньги
привлечение крупных инвестиций в развитие Одессы, усиление доказательств привлекательности

3. инфраструктура
развитие городской инфраструктуры в приморской зоне

4. качество жизни
развитие дипломатических, культурных, рекреационных и развлекательных зон международного уровня

5. жизненное пространство
создание в береговой зоне наиболее привлекательной для инвесторов и развития инфраструктуры необходимых земельных участков

6. туристы
развитие туристического сервиса и туристических зон для привлечения большого потока туристов из Европы, СНГ и других регионов

7. управление
правосудие, спокойствие, правовое управление, возникающих на земельных участках в береговой зоне конфликтов между объектами недвижимости и земельных участков различного назначения

8. имидж
создание проекта, соответствующего международным стандартам для укрепления и развития положительного имиджа Одессы как крупнейшего делового и культурного центра в Черноморском регионе, а также СУРСОА - Столица АЧРЧНОЙ МОРЬЯ

принципы

1. новая суша
расширение земельных ресурсов береговой зоны благодаря созданию дополнительных земельных территорий

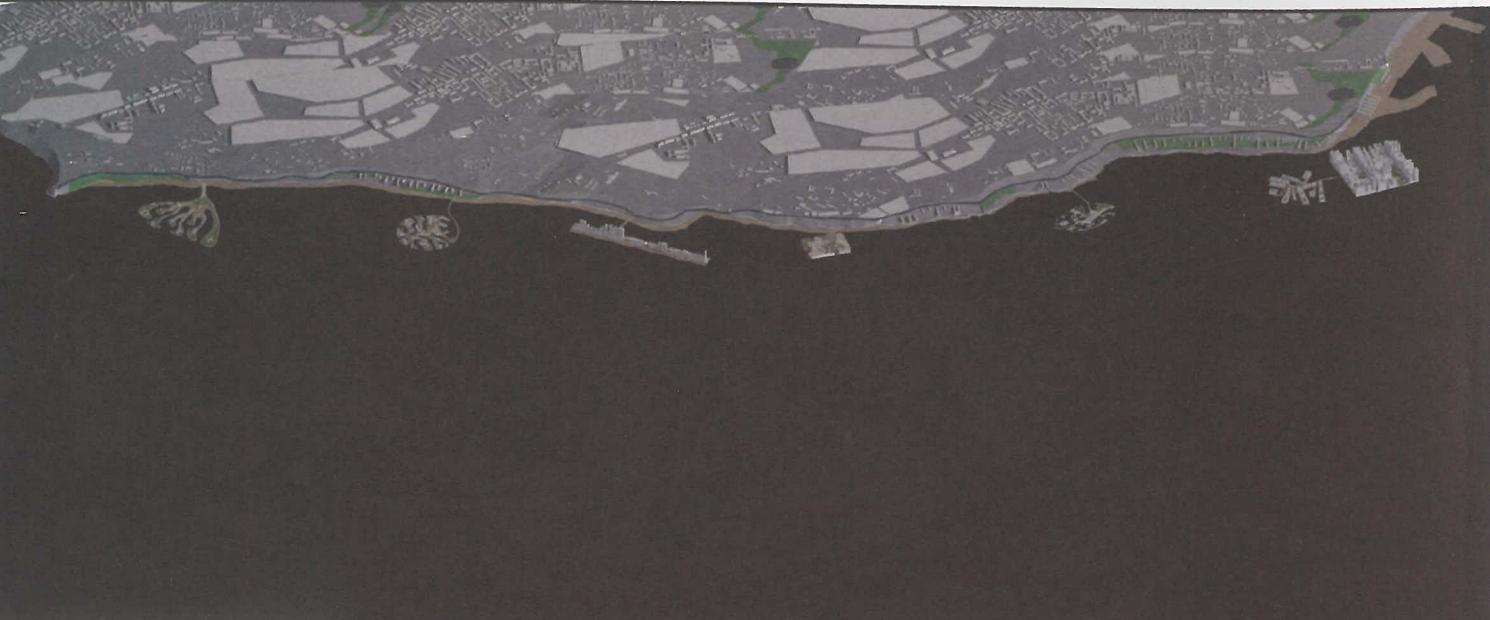
2. новая целостность
интеграция береговой зоны Одессы от Ланжерона до мыса Большой Фонтан в единую градостроительную систему

3. последовательные шаги
план развития земельных ресурсов в береговой зоне и вложенные инвестиции:

- 1 этап (2005-2006) - внутригородские земельные инвестиции - до \$ 10 млн.
- 2 этап (2006-2010) - внутрирайонные деловые инвестиции и инвестиции компаний - до \$ 15 млн.
- 3 этап (2010-2020) - внешние международные инвестиции - до \$ 3 млрд.

4. мировой опыт
привлечение к реализации проекта международных технологических проектных и консалтинговых компаний





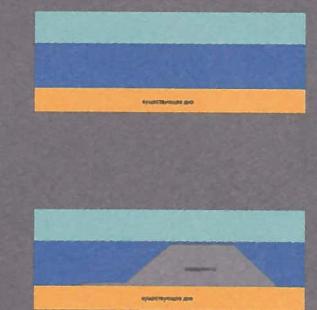
Позиционирование островов



СИТИ
деловые, коммерческие и развлекательные
функции, включая элементы технопарка

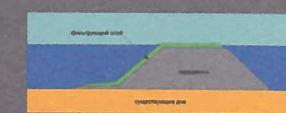


технология создания новой земли

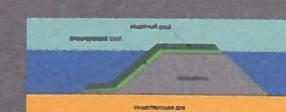


ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1. **ИНВЕСТИЦИИ**
общий планируемый объем средств, полученных Одессой от продажи земли: 150 га x \$2.5 млн = \$375 млн
всего привлеченных инвестиций 300 га x \$10 млн = \$3.000 млн.



2. **ЧИСЛО ТУРИСТОВ**
до 5 млн. человек в год



3. **РАСХОДЫ**
общий затраты на развитие береговой и островной инфраструктуры 300 га x \$1 млн = \$300 млн.

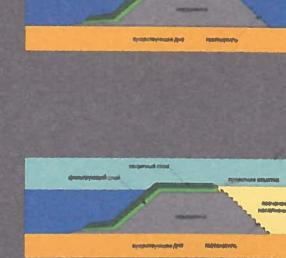
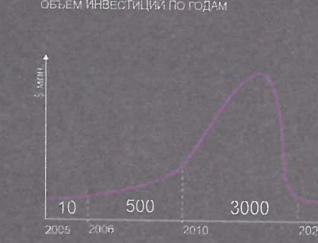


4. **МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ДОХОДЫ**
годовой объем средств, полученных Одессой от продажи собственности, использования, сдачи в аренду и налогобложение не приватизированных земельных ресурсов и объектов инфраструктуры 150 га x \$0.5 млн = \$75 млн.

ГРУППЫ БИЗНЕС-ОПЕРАТОРОВ



ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО ГОДАМ



игроленд

развлечения, игровые аттракционы,
обслуживание туристов

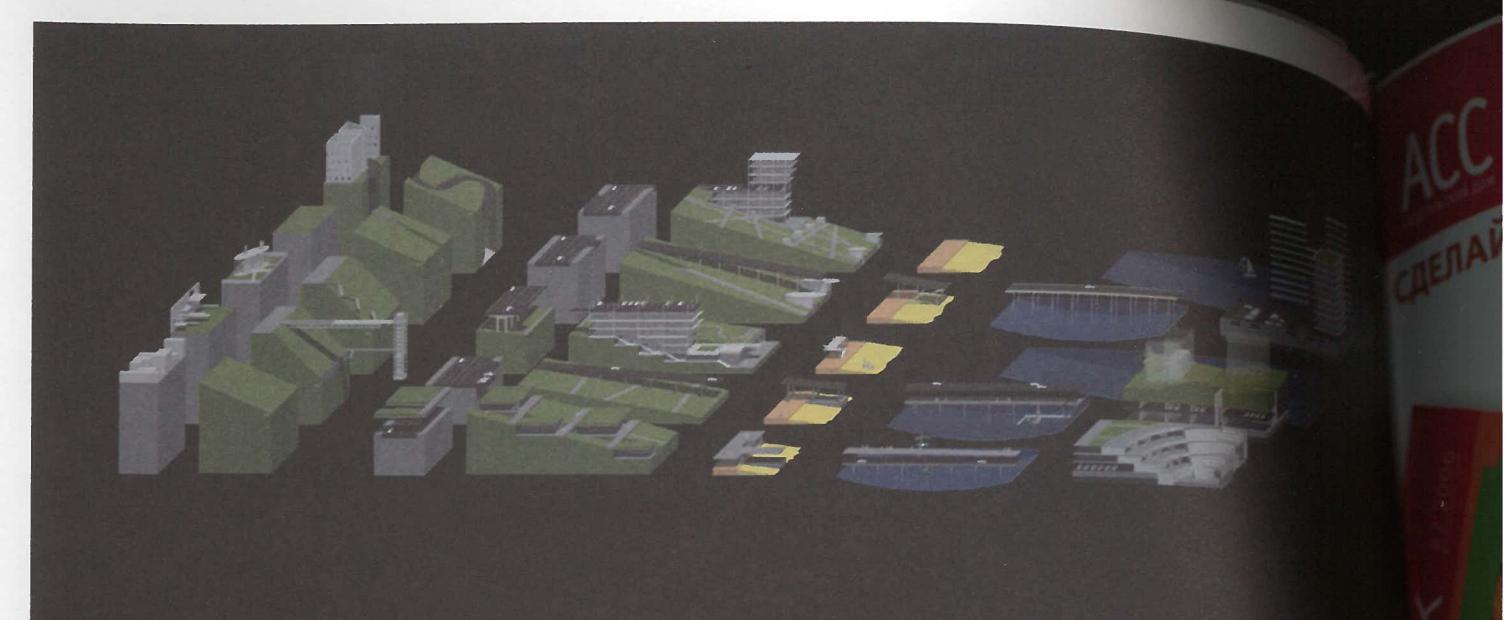


жилой остров II

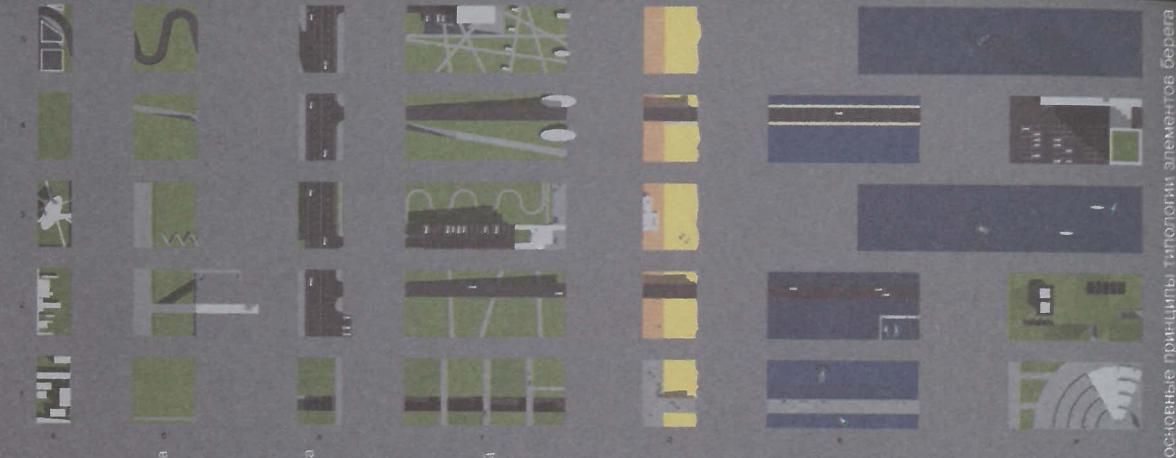
остров, предназначенный для частных
инвестиций в разнообразную жилую застройку



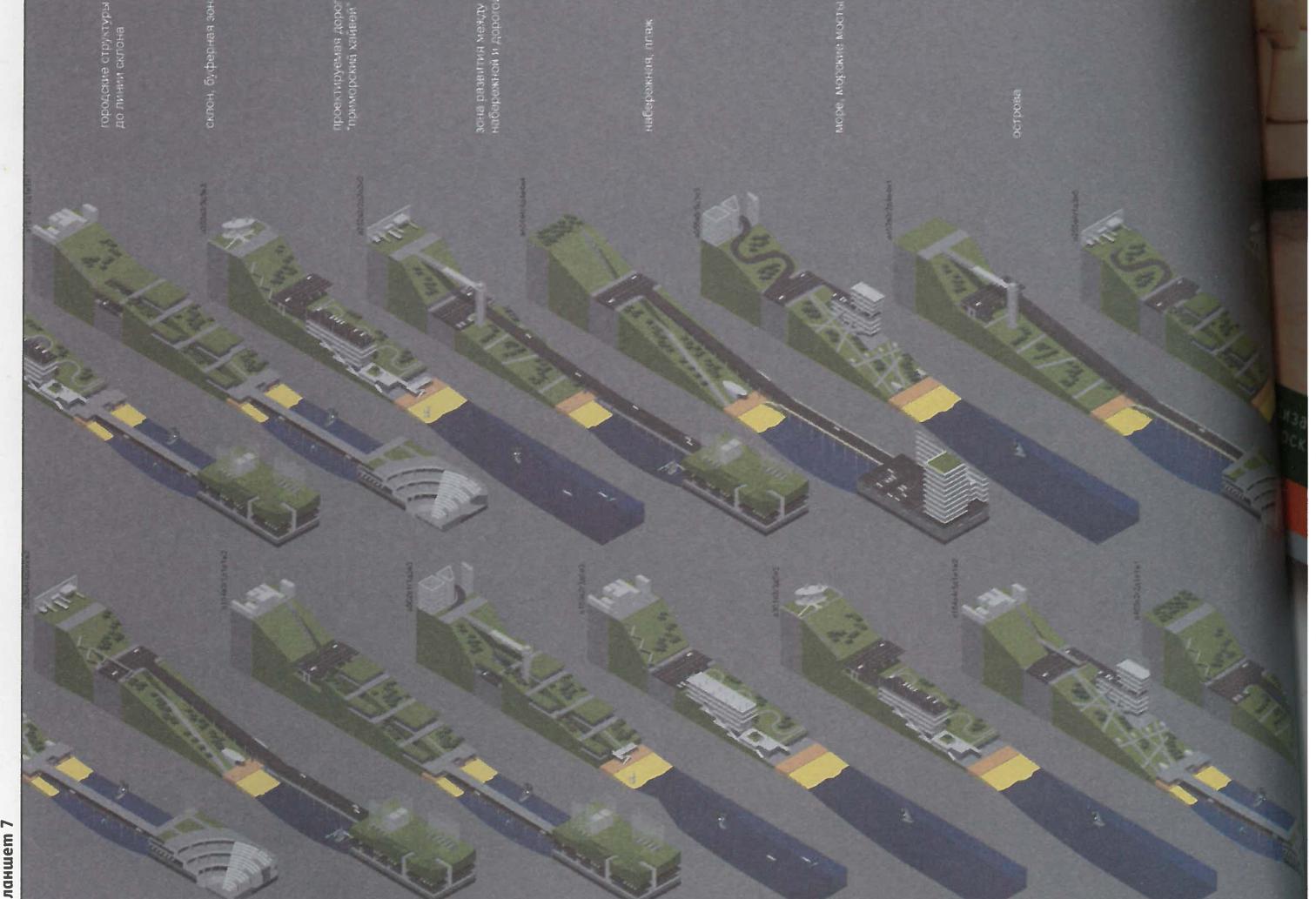
остров здоровья
реабилитационная, реабилитационная, туристическая
и гостиничная функции



множественность пространственных ситуаций



Основные принципы типологии элементов берега



Планшет 6

Планшет 7