

Генеральный план как инструмент стратегического развития города

В. В. Скворцов

Градостроительство и генеральный план города

Одной из ключевых проблем многих российских городов является *отсутствие у них индивидуального архитектурного «образа»*. В полной мере этот диагноз относится и к административному центру Камчатского края. Современный Петропавловск-Камчатский совершенно не соответствует образу «столицы вулканного полуострова», роли славной своей историей Тихоокеанской гавани. Его облик скорее напоминает внешний вид заштатного российского города, расположенного в унылых степных или таежных частях страны и обделенного какой бы то ни было самобытностью. Города, которому нечем гордиться, нечего продемонстрировать миру. Города, судьба которого безразлична всем, включая его собственных жителей.

Не побывав в Петропавловске-Камчатском, трудно представить себе, как сильно «безликий» образ города может нивелировать неповторимую красоту окружающих пейзажей, нарушать целостность и гармоничность природных ландшафтов. Располагая уникальной природной декорацией для формирования комфортной и визуально сбалансированной среды, город за годы планового развития, с его неспешающей за производственным строительством массовой застройкой и культивированием «временно-вахтового» менталитета населения фактически не использовал свои естественные преимущества. Петропавловск-Камчатский до последнего времени развивался исключительно по «минимальному стандарту», не позволяя себе никаких внешних «излишеств»; избегая не только воплощения любых смелых идей в своей внешности и даже не позволяя себе выработать собственный романтический «приморский» стиль.

Сложившейся ситуации есть много *объективных объяснений*: дороговизна строительства, наличие серьезных градостроительных ограничений, примат экономического развития над социальными категориями комфорта и благополучия и т. д. Частично усилив негативные тенденции 1990-х гг., во многом именно неблагоприятная среда обитания привела к тому, что к настоящему времени город недосчитал практически треть своего потенциального населения.

Именно сейчас стабилизировавшиеся экономические, демографические и институциональные условия развития города позволяют задуматься и об основных стратегических направлениях преобразования городской среды. Осознанная и местной властью, и населением *желаемая перспектива конструктивных преобразований городской среды в настоящее время выглядит весьма прозрачной в силу первостепенности задач выживания, поддержания работоспособности городской системы*. Вместе с тем, несомненно, что Петропавловск-Камчатский уже сейчас остро нуждается в выработке основ целенаправленной градостроительной политики, которая должна стать неотъемлемой частью его будущего.

Для формирования стратегических направлений градостроительного развития Петропавловска-Камчатского в первую очередь необходима принципиальная ревизия основных положений действующей градостроительной документации (Генерального плана). Существующие положения, очевидно, устарели в силу ряда объективных причин:

- изменившихся социально-экономических оснований формирования гипотезы развития города (несоответствия основных расчетных параметров кризисному этапу развития города в течение 1990-х гг.);
- произошедших за этот период изменений институциональных условий, не позволяющих реализовать основные проектные решения существующего генплана;
- проявления новых факторов пространственного развития города, касающихся как меняющегося положения города в системе агломерационных связей, так и внутренней дифференциации развития городской среды;
- необходимости переоценки стратегических ориентиров развития города.

Конечно же, ряд положений существующего Генплана, не привязанных к программам планового развития города, имеющих рационалистическое даже и для современных условий основание, должен быть учтен как в разрабатываемом Генплане, так и в будущей стратегии социально-экономического развития города.

Особого внимания требует вопрос планирования градостроительного развития города в условиях его жесткой *лимитированности природным фактором*. Природный фактор на протяжении истории развития города играл одновременно эстетическую и ограничительную роли. С одной стороны, формируя благоприятный фон для развития городской среды, он не только позволял использовать преимущества ландшафтно-географического положения города, но и в ряде случаев компенсировал явные огрехи архитектурно-градостроительных решений. С другой стороны, уникальное сочетание физико-географических условий (в том числе — естественных рисков) действовало и как ключевой ограничитель градостроительной дея-

тельности. Пространственные ограничения развития города обусловлены рельефом, зонами цунами, заболоченными территориями, зонами повышенной сейсмоопасности, лахароопасными территориями.

Генеральный план города: несоответствие основных положений документа реальным условиям развития

Формально текущее градостроительное развитие Петропавловска-Камчатского регламентируется Генеральным планом 1988 г., являющимся уточнением Генплана 1977 г. В настоящее время Санкт-Петербургским институтом урбанистики (РосНИПИ урбанистики) выполняется корректировка Генерального плана города.

Генплан 1988 г. был разработан Ленинградским государственным институтом проектирования городов (Ленгипрогор). Проект был рассчитан на период до 2010 г. (расчетный срок) с первой очередью строительства до 2000 г. и выделением промежуточного этапа до 1995 г.

Социально-экономический кризис 1990-х гг. принципиально изменил ключевые внешние параметры реализации Генерального плана города, в том числе:

- тенденции динамики численности населения;
- отраслевую структуру экономики города;
- экономическую основу градообразующих отраслей экономики;
- масштабы строительной деятельности.

Анализ реализации основных положений действующего Генплана практически бессмыслен ввиду кардинальных изменений как социально-экономических, так и институциональных условий. Административные преобразования, изменение форм собственности предприятий, реформа земельных отношений, реорганизация основных секторов городского хозяйства — все эти обстоятельства сделали невозможным выполнение основных положений действующего Генерального плана.

Эти положения предусматривали сохранение и эскалацию массового жилищного строительства на существующих и новых площадках, усиление производственно-экономической нагрузки, расширение производственных и селитебных функций в масштабах Петропавловско-Елизовской городской агломерации. Гораздо меньшее внимание уделялось сохранению и охране существующей исторической и природной сред, хотя о необходимости таких мер в Генплане упоминается.

Согласно действующему Генплану численность населения города на расчетный период должна была составить 330 тыс. чел. Фактические зна-

Таблица 1

Основные показатели реализации Генерального плана
г. Петропавловска-Камчатского 1988 г.
(первая очередь строительства)

	Проектное значение по Генплану (расчетный срок, 2010 г.)	Проектное значение по Генплану (первая очередь строительства, 2000 г.)	Фактическое значение, 2000 г.
Численность населения, тыс. чел.	330	290	206,9
Среднегодовой прирост численности населения за предшествующий пятилетний период, тыс. чел.	4,2	4	-3,5
Численность занятых в экономике, тыс. чел.	193	174	86,6
Численность занятых в промышленности, тыс. чел.	37,4	39,3	23,3
Численность занятых на предприятиях транспорта и связи, тыс. чел.	20,7	19,7	8,7
Годовой объем ввода жилья, тыс. м ²	280	260	2,8

чения численности населения на этапе реализации первой очереди строительства (2000 г.) отставали от прогнозных почти на треть; отклонение от графика на расчетный срок (2010 г.) при сохранении современной демографической ситуации может составить до 40 %.

Условия градостроительного развития города. Место города в системе расселения

Пространственное развитие города определяется внешними условиями (местом города в системе расселения), функциональным зонированием города, градостроительными ограничениями и направлениями развития (распространения) городских функций, проявлением новых факторов пространственной дифференциации городской среды.

Петропавловск-Камчатский является центром не только регионально-го ранга, но и локальных систем расселения. Центральные функции горо-

да наиболее интенсивно реализуются в пределах групповых систем расселения, сложившихся в пределах близлежащих территорий. Вместе с функционально едиными территориями Петропавловск-Камчатский концентрирует в своих пределах более 70 % населения региона и около 90 % его экономического потенциала.

В районе Петропавловска-Камчатского к настоящему времени сформировалась достаточно устойчивая система расселения, характеризующаяся относительно интенсивными административными, хозяйственными, гуманитарными, культурными связями. Петропавловск-Камчатский выполняет роль основного торгового, образовательного и научного центра для близлежащих населенных пунктов. Вместе с тем ряд важнейших аспектов деятельности города размещен на территории других муниципальных образований. Так, например, г. Елизово выполняет роль основного авиатранспортного узла, Авачинская долина несет значительную часть дачной нагрузки (здесь расположены дачные поселки петропавловцев), имея статус пригородной зоны Петропавловска.

В перспективе в северо-западном направлении будет расти и сам областной центр, вероятно, произойдет смыкание зоны сплошной застройки, что выльется в интеграцию Петропавловска-Камчатского с окружающими территориями.

В зоне Авачинской губы групповые системы населенных мест могут быть выделены на двух уровнях:

- в пределах традиционно выделяемой Петропавловско-Елизовской городской агломерации, сформировавшейся на основе устойчивых экономических и социальных связей и единства транспортно-коммуникационной инфраструктуры. Петропавловск-Камчатский, безусловно, играет ведущую роль в локальных системах расселения разного ранга, образуя вместе с г. Елизово единый транспортно-логистический комплекс. В отсутствие железнодорожных магистралей осевую морфологическую основу агломерации образуют две автомобильных магистрали Петропавловск — Елизово (и далее на Коряки). В пределах агломерации проживает 71 % (76 % без учета Корякского автономного округа) населения Камчатской области;
- в масштабах менее связанной, но также целостной системы расселения побережья Авачинской губы, включающей помимо Петропавловско-Елизовской городской агломерации еще и Вилючинскую систему расселения. Особый административный статус Вилючинска в настоящее время не позволяет говорить о высокой степени интегрированности в рамках данной системы населенных мест, тем не менее, перспективы формирования единой системы расселения в пределах центральной части Елизовского района очевидны. Наличие регулярного транспортного сообщения между Вилючинском, Елизово и Петропавловском,

Таблица 2

Основные показатели групповых систем расселения в районе
г. Петропавловска-Камчатского (оценка)

	Площадь, км ² (оценка)	Численность населения, тыс. чел.	Плотность населения, чел./км ²	Доля городского населения, %
Петропавловско-Елизовская (Петропавловская) городская агломерация	80	250	3125	90
Авачинская (Петропавловско-Елизовско-Вилючинская) городская агломерация	150	280	1867	93

продолжающееся освоение пригородной зоны в межгородском пространстве делает эти перспективы все более реальными. Основной рекреационной базой агломерации является пос. Паратунка (Вилючинская сторона Авачинской губы). Морфологическим каркасом агломерации служат береговая линия Авачинской губы, автомобильные трассы Петропавловск — Елизово — Вилючинск с отрезком Красный — Николаевка. В пределах городской агломерации расположены три из четырех городов области, сосредоточено 79 % (86 % без КАО) ее населения, более 90 % экономического потенциала региона.

Существенные градостроительные ограничения

Город имеет выраженный горный рельеф с размещением застройки на высотах до 250–300 м. Вдоль береговой линии Авачинской губы располагается цепь сопок — Мишенная, Зеркальная, Никольская, Петровская — ограничивающих развитие города вглубь от берега Авачинской губы в южной части.

Наличие в пределах городской черты зон высокой сейсмической опасности (до 10 баллов), распространение лахароопасных участков, зон затопления цунами, высокий уровень залегания подземных вод не только делают невозможным формирование в пределах городской черты целостной пространственной композиции города, но и накладывают в некоторых случаях ряд экономических ограничений на ведение градостроительной деятельности, значительно повышая издержки на градостроительные мероприятия и строительные работы. Существенные перепады высот, расчлененность рельефа обусловили формирование раздробленной городской структуры.

Автономность многих участков города, наличие отдельных поселений, входящих в состав города (прежде всего поселков — Чапаевка, Долиновка, Радыгино — в восточной части города), создает дополнительные сложности при формировании комплексной пространственной структуры Петропавловска-Камчатского.

Наличие горизонтальных и субгоризонтальных поверхностей **в северо-западной части** города делает это направление **единственным возможным вектором развития города**. Благоприятна для перспективной застройки этой части города и ее относительная доступность для коммуникационного освоения.

Осложняет пространственное развитие города мозаичность распределения земельного фонда. Более 12 % городских земель находится в собственности Российской Федерации, при этом большая часть федеральных земель (находящихся в ведении Министерства транспорта, Министерства сельского хозяйства, Министерства обороны) расположена вдоль береговой линии Авачинской губы (занимая более 90 % ее протяженности в пределах городской черты), что значительно затрудняет комплексное градостроительное развитие города в пределах прибрежной зоны.

Несущественно осложняет комплексное освоение городского пространства наличие в пределах городской черты земель сельскохозяйственного назначения, которые располагаются преимущественно на территориях, непригодных для градостроительного освоения.

Планировочная структура города

Городские земли площадью более 360 км² занимают треугольный участок на юго-востоке Камчатской области между восточным побережьем Авачинской губы (на юго-западе) и Тихоокеанским побережьем акватории Авачинского залива (на юго-востоке). На севере территория города ограничена условной линией у подножия Авачинского и Козельского вулканов.

Территория города нецелостна, она делится на отдельные районы, различающиеся как по возрасту, функциональной нагрузке, так и по природно-климатическим и ландшафтным условиям.

Согласно действующему генеральному плану в пределах города условно можно выделить **три планировочные зоны**: Южную, Центральную и Северную, различающиеся по типу застройки, планировочной организации территории.

Основную каркасообразующую магистраль в пределах городской черты (пос. Завойко) — ул. Кирпичная — Петропавловское шоссе — ул. Океанская, ул. Сапун-гора — ул. Ленинская — (ул. Советская) — ул. Набережная — ул. Владивостокская — ул. Ленинградская — проспект 50-летия

Октября — проспект Победы — ул. Тушканова — (Елизово), проходящую с юга на север и имеющую протяженность более 25 км.

Планировочный центр города не выражен. Формально его роль выполняет комплекс «КП-Рынок» с выходом к побережью Авачинской губы в районе Култучного озера.

Сложившаяся система функциональных зон

В пределах городской черты сложилось несколько функционально-регламентированных участков.

Производственные зоны приурочены преимущественно к береговой линии Авачинской губы и субгоризонтальным участкам в северной части города. Транспортно-производственно-складская зона имеет линейную конфигурацию вдоль береговой линии Авачинской губы и ее бухт в пределах городской черты. С юга на север эту зону образует практически сплошная (свободный доступ к береговой линии возможен только в двух местах — в районе Никольской сопки и в Сероглазке) полоса причальных, коммунально-складских, промышленных объектов и сооружений.

Промышленная зона занимает субгоризонтальные участки преимущественно в северной части города. Помимо этого промышленные функции размещены и в других частях города. Наиболее крупные промышленные зоны «неморской» специализации объединяют предприятия местной пищевой промышленности, машиностроения, автотранспорта. Крупнейшие ареалы этой зоны располагаются вдоль улиц Чубарова, Вулканной, Северо-Восточного шоссе и т. д. В настоящее время дефицит промышленно-производственных площадок город не испытывает, спад объемов производства, напротив позволил высвободить де-факто и де-юре значительные площади земель производственного назначения. Как правило, на них размещается торговая и торгово-складская деятельность.

Селитебная зона вытянута в пределах города сублинейно с юга на север с выраженной кластеризацией. Кластерное размещение селитебной функции обусловлено в первую очередь инженерно-геологическими условиями застройки городских пространств. Преимущественный тип застройки — 4–5-этажные дома в основном 1960-х гг. постройки. Комплексные решения по застройке жилых кварталов стали применяться сравнительно поздно — с конца 1970-х – начала 1980-х гг., поэтому значительная часть кварталов и районов массовой застройки характеризуется низкой степенью благоустройства внутриквартальных пространств. Значительная часть коммуникаций обустроена на поверхности. Весомая доля индивидуального жилья (в основном в самой южной части города и на севере, на подножиях сопки Мишенной).

Зоны индивидуального жилья сохранились, как правило, на наиболее сложных для массового строительства участках, эти кварталы требуют первоочередной реконструкции и благоустройства.

Рекреационные зоны в пределах города развиты в недостаточном объеме. Зеленые зоны города помимо залесенных склонов сопки представлены лишь небольшими по площади скверами. Единственным относительно обустроенным зеленым массивом города является Никольская сопка.

В зимнее время года рекреационная значимость склонов повышается в связи с использованием их для горнолыжного спорта, лыжная трасса обустраивается в северной части города.

Особенности планировочной организации города обусловили пространственное рассредоточение центральных функций. В городе выделяется историко-административный центр (в районе Петропавловской губы, улиц Ленинской и Советской, Култучного озера), торгово-развлекательный (стадион «Спартак», Рынок). Центр торгово-бытового обслуживания линейно выражен вдоль проспекта 50-летия Октября. Выделяется два транспортных центра — КП и автовокзал. Городские субцентры в основном нанизаны на основную планировочную ось города и образуют вместе с внутрирайонными субцентрами второго порядка единую сеть.

Городская среда (объемно-пространственная композиция города)

Сформировавшаяся визуальная композиция города, как уже отмечалось выше, в настоящее время не соответствует требованиям к формированию комфортной среды обитания. К ее основным *проблемным свойствам* относятся:

- характерная для портовых городов нарушенность морской панорамы *высокой концентрацией производственных объектов вдоль береговой линии*;
- *отсутствие выраженных архитектурных и планировочных доминант* (за исключением природных декораций), влияющее на целостность городской композиции;
- *«разорванность» городского пространства* как вследствие естественных планировочных условий, так и в результате градостроительных решений и их воплощений;
- *невывраженность исторического центра города*, отсутствие памятников истории и культуры;
- доминирование в городской застройке *низкоэстетичных 4–5-этажных жилых домов 1960–1970-х гг. постройки* (138 серия) в панельном исполнении, характеризующихся невзрачностью фасадов;

- *неблагоустроенность внутриквартальных и дворовых пространств*;
- наличие обширных кварталов *ветхого индивидуального жилья* (особенно в южной части города, в т. ч. Копай-город, на склонах сопки Мишенной, Петровской и др.);
- *неблагоприятное наложение на визуальную среду города* отягощающих ярких пятен *уличной* (в т. ч. световой) *рекламы*;
- *низкая озелененность* улиц, площадей, внутриквартальных и междомовых пространств.

Выводы и системная оценка ситуации

Современная городская среда сформировалась под влиянием ряда факторов, определивших нынешний облик города и его пространственную структуру. В последние годы к ним добавились новые, характерные не только для Петропавловска-Камчатского.

Новейшие градостроительные процессы в городе протекают, как правило, спонтанно. В условиях отсутствия четких приоритетов градостроительного регулирования основными факторами формирования городской среды в настоящее время становятся рыночные механизмы. Администрацией города осознаны негативные свойства сложившейся городской среды, тем не менее, реальные меры по их нивелированию пока находятся только в разработке. К числу инициированных действующей администрацией градостроительных процессов относятся тотальная реконструкция транспортной системы города и отдельные меры по упорядочиванию стихийных градостроительных процессов.

При отсутствии явных приоритетов архитектурно-градостроительной политики в городе в рыночных условиях происходили характерные и для других частей страны процессы самообустройства территории. Наиболее закономерными из них стали следующие:

- *формирование мест сосредоточения деловых функций*, как правило, в центральных общественных зданиях на правах аренды, что подтверждает необходимость формирования нового делового ядра;
- *формирование торговых, торгово-развлекательных, культурно-развлекательных центров* в бывших кинотеатрах, в центральных оживленных частях города;
- *социальная стратификация городского пространства* в силу инертности процессов переселения и отсутствия масштабных проектов по возведению нового благоустроенного жилья пока еще проявляется слабо, тем не менее, различия в уровне благоустроенности и комфорта среды обитания способствовали процессам перераспределения различ-

Таблица 3

Системная оценка состояния и развития ситуации в градостроительстве

Сложившаяся ситуация	
Благоприятные факторы	Неблагоприятные факторы
<ul style="list-style-type: none"> – Уникальные природные и исторические условия градостроительного развития – Размещение уникальных рекреационных, научно-познавательных функций 	<ul style="list-style-type: none"> – Наличие жестких градостроительных и планировочных ограничений как естественного (природного), так и институционального характера – Сложная планировочная структура, отсутствие планировочной целостности – Низкое качество городской среды, сложившееся в результате применения методов массовой застройки – Наличие ветхого жилья, преимущественно в индивидуальном жилищном фонде
Возможное развитие ситуации	
Благоприятные факторы	Неблагоприятные факторы
<ul style="list-style-type: none"> – Формирование новых ядер градостроительного развития (деловых, логистических, историко-культурных, рекреационно-туристических) – Полное использование уникального функционального потенциала города при реализации градостроительных решений (научно-популярного, рекреационного и т. д.) – Разработка нового генерального плана города 	<ul style="list-style-type: none"> – Отсутствие ресурсных условий для реализации новых градостроительных решений – Отсутствие четких приоритетов местной градостроительной политики

ных социальных групп между районами города и, как следствие, росту дифференциации цен на жилье.

В итоге в городе естественно сложилась закономерная внутренняя пространственная дифференциация отдельных частей по уровню престижности мест проживания. Полюса престижности — это, с одной стороны, неблагоустроенный «Копай-город» в южной части Петропавловска с индивидуальной застройкой, с другой — жилой микрорайон «Северо-Восток» с наиболее благоустроенным жилым фондом и развитой социальной инфраструктурой. Другие районы города по сочетанию факторов привлекательности проживания в них можно расставить в определенной последовательности между «Северо-Востоком» и «Копаем», цены на жилье в которых уже сейчас различаются в два–три раза. Еще более существенным признаком социальной стратификации городского пространства стало формирование отдельного ядра коттеджной застройки, негласно получившего название «Долина нищих».

Вместе с тем, очевидно, что современный Петропавловск-Камчатский представляет собой достаточно восприимчивую к новациям среду, поэтому для города представляется возможным дать ряд новых концептуальных предложений по развитию городской среды.

Для целей последующей разработки стратегии развития города основные результаты проведенного анализа целесообразно представить в виде системной оценки благоприятных и неблагоприятных факторов сложившейся ситуации и перспектив ее развития (табл. 3).

Концептуальные направления градостроительного развития

Дальнейшее градостроительное развитие города должно осуществляться с учетом определения принципиально новых социально-экономических оснований местной градостроительной политики. Они должны базироваться на формировании:

- *привлекательной среды для осуществления «профильных» функций города* (развития туристско-рекреационного комплекса, восстановления и развития производственных и логистических функций рыбного комплекса, усиления в городе функций транспортного узла, административной функции и др.);
- *комфортной среды жизнедеятельности населения* города (формирование целостной городской среды, обустройство основных селитебных зон и т. д.).

Эти два направления в целом представляют собой единый механизм, направленный на итоговое повышение инвестиционного статуса города, привлекательности его функций и среды, и в конечном итоге, на повышение доходов населения и местного бюджета и, как следствие, достижения конечной цели — роста уровня жизни населения.

Значительная часть необходимых для реализации мероприятий полномочий, безусловно, лежит за пределами возможностей органов местного самоуправления, тем не менее, именно от *муниципального уровня* власти должны исходить основные *инициативы, направленные на оздоровление и реконструкцию городской среды*. Другой *функцией местного самоуправления* становится *инфраструктурное и общественное обеспечение принимаемых в сфере градостроительства решений*.

Основная деятельность городской администрации в настоящее время завязана на первом из предложенных направлений. Анализ структуры бюджетных расходов, в том числе муниципальных инвестиций выявляет существенную долю расходов на текущий и капитальный ремонт жилых зданий и коммунальных сооружений.

Для города можно предложить несколько самостоятельных, но взаимодополняющих *концепций градостроительного развития*.

1. *«Северный город»*, суровость которого компенсируется, прежде всего, яркой колористической политикой. Для ускорения процессов облагораживания городской среды, незначительно удорожающих стоимость ремонтных работ, может стать, к примеру, программа улучшения внешнего вида жилого фонда за счет использования строительных отделочных материалов двойного назначения — практического и эстетического.
2. *«Комфортный город»* — это проект комплексной реконструкции жилой застройки и расширения коттеджного домостроения. В рамках проекта неблагополучные кварталы индивидуальной застройки могут быть реконструированы под коттеджные поселки (в т. ч. стартовым методом). Результат — нивелирование диспропорций на рынке жилья, частичное снятие напряжения на нем (за счет реализации уплотненной коттеджной застройки). Перераспределение городского жилого фонда.
3. *«Исторический город»*. Восстановление исторической среды города как основы для развития в городе рекреационной (познавательной) функции и повышения туристической значимости самого города. Необходимым дополнением в данном случае выступает дальнейшее развитие сферы гостеприимства (гостиничное хозяйство, общественное питание и др.). В настоящее время остро необходимо выделение историко-культурной зоны в пределах центральной части города. В ее пределах перспективное развитие города будет предусматривать концентрацию рекреационных и культурно-туристических (первые — постоянно, вторые — с сезонной нагрузкой). Музеи, парки. Несколько ядер: Никольская сопка, Култучное озеро (с учетом проектируемой гостиницы), сквер Свободы, Петропавловская бухта. Дополнительная специализация центра — научно-популярная (вулканологическая тематика). Впоследствии — строительство океанического аквариума (океаническая тематика). Комплексная реализация проекта связана и с обустройством городской зоны отдыха на Никольской сопке.
4. *«Экстремальный город»*. Формирование круглогодичного (или двухсезонного) центра активного отдыха, экстремальных видов спорта и туризма на основе одной из спортивных баз города. Специализация: летом — горный туризм, зимой — горнолыжный спорт, сноуборд и др. Сдерживающий фактор — транспортная удаленность от основного спроса на подобные услуги.
5. *«Портовый город»*. Основная функция градостроительного проекта — формирование на базе перспективного рыбного рынка (логистического центра) привлекательного припортового развлекательного центра.

Ключевыми сдерживающим фактором на современном этапе выступает «закрытый» для иностранных судов статус порта.

6. **«Естественный (гармоничный) город».** На первый план должны выйти градостроительные проекты, подчеркивающие природную основу развития городской среды. Необходимо подчеркнуть планировочные особенности города — береговую линию, рельеф. Возможна организация эколого-архитектурного конкурса с последующей реализацией лучших проектов.