

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**Пензенский государственный  
университет архитектуры и  
строительства**

Архитектурный факультет

Кафедра «Градостроительство»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой: \_\_\_\_\_

И.А.Херувимова

подпись, инициалы, фамилия

« 20 » 05 20 16 г.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

Наименование темы Реиндустриальный план Н.И.Мухоморова  
№ 39 т.е. проект с разработкой его  
центральной части

Автор дипломного проекта Е.В. Вилкова

подпись, инициалы, фамилия

Обозначение ДП - 07.03.04. - 110614 -16

Группа 12-54

номер

Специальность 07.03.04. "Градостроительство"

номер, наименование

Руководитель проекта Н.А. Вилков

подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам В.И. Фудинасуева

13.06.16.

наименование раздела

подпись, дата, инициалы, фамилия

Нормоконтроль \_\_\_\_\_

Вилкова А.С.

ПЕНЗА 2016 г

# I. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

выпускной квалификационной работы студента (ки)

Сидорова Елена Александровна

(фамилия, имя, отчество)

Углубленный курс «История России по  
Ю. П. Соловьеву с подготовкой по дисциплинарной части»

(тема дипломной работы)

## Задание:

Историческое исследование по курсу «История России по Ю. П. Соловьеву с подготовкой по дисциплинарной части». Состав:

- 1) Структурная схема;
- 2) Структурный план;
- 3) Тезисы и выкладки по численности населения в разные периоды;
- 4) Структурный план «История России»;
- 5) Схема территориального размещения;
- 6) Схема территориального размещения;
- 7) Схема территориального размещения;
- 8) Структурная схема;
- 9) Структурная схема;
- 10) Структурная схема в масштабе;
- 11) Схема территориального размещения по территории государственной части города;
- 12) Схема территориального размещения по территории государственной части города;
- 13) Схема территориального размещения по территории государственной части города;
- 14) Схема территориального размещения по территории государственной части города;
- 15) Схема территориального размещения по территории государственной части города.

Руководитель проекта: И. В. Куликов; А. В. Архипов

«24» января 2014 г.

Задание принял к исполнению: С. А. Сидорова

«24» января 2014 г.



Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

Пензенский государственный  
университет архитектуры и  
строительства

Архитектурный факультет

Кафедра «Градостроительство»

ОТЗЫВ РУКОВОДИТЕЛЯ

На выпускную квалификационную работу студента (ки)

Васановой Елены Александровны

(фамилия, имя, отчество)

выполненную на тему: Исторический анализ территории  
Лососова на 30 тыс. кв. м и разработанной  
по заказу заказчика части

1. Актуальность проекта

Разработка исторического анализа  
территории Лососова имеет актуальное значение  
для градостроительного проектирования территории  
и является основой для разработки градостроительного  
плана территории и комплексного проекта застройки

2. Научная новизна проекта

Актуальность в исследовании: впервые  
сделан исторический анализ территории Лососова  
как исторического памятника, выявлены ценные  
объекты территории; выявлены исторические здания  
и объекты с исторической ценностью и внесены  
в список объектов культурного наследия регионального  
значения по объектам культурного наследия объектов

3. Оценка содержания дипломного проекта

Содержание проекта  
соответствует цели и задачам дипломного  
проекта, выявлены ценные объекты территории  
представлены карты территории, выявлены ценные  
объекты территории, выявлены ценные объекты  
территории и значимости, выявлены ценные  
объекты территории и значимости и выявлены  
ценные объекты территории

4. Положительные стороны проекта

Исторический анализ территории  
Лососова на 30 тыс. кв. м и разработанной  
по заказу заказчика части

~~раскрыта тема работы, рассмотрена  
методическая часть, сделаны пометки  
и т.д.~~

5. Замечания к дипломному проекту

6. Рекомендации по внедрению дипломного проекта предмет рекламы -  
работы к индивидуальному поиску рекламной  
стратегии

7. Рекомендуемая оценка дипломного проекта

8. Дополнительная информация для ЭК статья "Личность организатора  
бизнеса: понятие и классификация" в журнале  
"Управление персоналом" № 11 2016 г.  
Вопросы, связанные с деятельностью "Сбербанк"  
Материалы ХХIII съезда "Сбербанка России" - прак-  
тической конференции

НАУЧНЫЙ  
РУКОВОДИТЕЛЬ

Трунов, К.Г.Н. Трунов Кристина  
(подпись) (фамилия, имя, отчество)

Васильева Т.А.

ст. преп. Трунова Вера Александровна Трунов  
(ученая степень, звание, должность, место работы)

"13" июня 2016 г.  
(дата выдачи)

Министерство образования и науки Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
Пензенский государственный  
университет архитектуры и  
строительства

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заведующего кафедрой «Градостроительство»  
Херувимовой Ирины Александровны

Рассмотрев ВКР студента группы № 12-51  
Виновой С.В.  
выполненную на тему Экспертный план Нителко  
Лескова на 30 кв. м. м.п. с фундаментом  
по центральному участку  
место строительства Виталии Лопов  
по реальному заказу ИУАС кафедра «Градостроительство»  
указать заказчика, если имеется  
тема раздела НИРС —  
указать заказчика, если имеется  
с использованием ЭВМ AutoCad; Adobe Photoshop  
название задачи, если имеется  
в объеме 30/1х1 м листов чертежей и 30 листов  
пояснительной записки, отмечается, что проект выполнен в  
соответствии с установленными требованиями и допускается кафедрой к  
защите.

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_  
"20" 05 2016г

Херувимова И.А./

## Содержание

### **Введение**

Актуальность темы

Цель проекта

Задание на проектирование

Поставленные задачи

### **Часть I. Генеральный план Нижнего Ломова на 30 тыс. жит.**

- 1.1. Общие сведения о территории поселения в системе расселения
- 1.2. Историческая справка
- 1.3. Население
- 1.4. Природно-климатические условия
- 1.5. Планировочные ограничения
- 1.6. Функциональное зонирование территории
- 1.7. Транспортная и инженерная инфраструктуры
- 1.8. Проектное предложение генерального плана

### **Часть II. Разработка центральной части Нижнего Ломова**

- 2.1. Типология объекта проектирования
- 2.2. Анализ отечественного и зарубежного опыта
- 2.3. Градостроительное обоснование
- 2.4. Проектное предложение

### **Список используемой литературы и интернет источников**

## Введение

Генеральный план (ГП) — проектный документ, на основании которого осуществляется планировка, застройка, реконструкция и иные виды градостроительного освоения территорий. Центр города — часть территории города, на которой сосредоточены общественные здания и сооружения общегородского и внегородского значения, с широкими проспектами и площадями. Центр города исторический — территория, на которой возник и развивался городской центр и где находятся памятники архитектуры и культуры

Актуальность разработки нового Генерального плана города Нижний Ломов обусловлена необходимостью пересмотра основных целей, принципов и направлений градостроительного развития территории муниципального образования в новых социально-экономических и политических условиях.

Цель разработки генерального плана – обеспечение устойчивого развития городского поселения, как на ближайшие годы, так и в долгосрочной перспективе. Генеральный план является стратегическим общественным документом, который охватывает многие стороны жизнедеятельности населения, проживающего в городе. Поэтому в генеральном плане затрагиваются вопросы не только территориального и функционального зонирования, но и другие важные вопросы, определяющие качество городской среды: транспортную доступность, уровень воздействия вредных выбросов на здоровье населения, привлекательность и узнаваемость города, надежность всех инженерных инфраструктур.

В задачи Генерального плана входит обеспечение существенного прогресса в развитии основных секторов экономики, повышение уровня жизни и условий проживания населения, существенное улучшение экологической ситуации, достижение долговременной экономической стабильности и экологической безопасности развития города и смежных территорий, экономное использование всех видов ресурсов, создание благоприятной городской среды.



### Задание на проектирование

1	Наименование выполняемого проекта	Генеральный план Нижнего Ломова на 30 тыс. жит. с разработкой его центральной части
2	Заказчик	Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Архитектурный факультет Кафедра «Градостроительство»
3	Исполнитель	Студентка ПГУАС гр. ГС - 51
4	Основание для выполнения проекта	Договор «Проведение производственной практики студентов федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» г. Санкт-Петербург)
5	Исходные данные представляемые заказчиком	Топографическая съемка г. Нижний Ломов, публичная кадастровая карта (РОСРЕЕСТР)
6	Основные характеристики объекта	<p>Город Нижний Ломов является административным, хозяйственным и культурным центром Нижнеломовского района и расположен в центральной части территории Нижнеломовского района Пензенской области. Общая площадь города составляет 1140,00 га. Территория состоит из одного единого массива и граничит с Норовским, Большехуторским и Кривошеевским сельсоветами Нижнеломовского района Пензенской области.</p> <p>Рельеф характеризуется расчлененностью овражно-балочной сети. Естественный растительный покров занимает 11,7% территории города Нижний Ломов. Это лесопарковая зона, кустарники, пойменная растительность и растительность озер и болот.</p> <p>Гидрографическая сеть города Нижний Ломов представлена прудами и озерами, расположенными преимущественно в северо – западной части города и рекой Ломовкой. Территория города Нижний Ломов расположена по обеим сторонам широкой долины реки Ломовка, которая пересекает</p>



		<p>город с запада на восток. Пойма реки Ломовка частично заболочена озерами и затонами.</p> <p>Климат на территории города Нижний Ломов умеренно-континентальный. По северо-западной границе города Нижний Ломов (Миронов овраг) находится место для разработок полезных ископаемых под кирпичное сырье: глины и суглинки.</p> <p>Территория города Нижний Ломов относится к лесостепной зоне. Естественная растительность сохранилась лишь на небольших участках, неудобных для распашки, для строительства.</p> <p>Численность населения составляет 22404 человек.</p> <p>Расстояние до областного центра 109 км. Ближайшая железнодорожная станция расположена в городе Нижний Ломов. Транспортная связь города Нижний Ломов с областным центром г. Пенза проходит по автодороге «Москва-Самара».</p> <p>Город Нижний Ломов имеет транспортную связь по автодорогам с асфальтовым покрытием со всеми центральными усадьбами муниципальных образований района.</p> <p>Одной из важнейших составляющих инфраструктуры города Нижний Ломов является состояние газификации. Город полностью газифицирован.</p>
7	Цель и задачи проекта	<p><u>Цель:</u> обеспечение градостроительными средствами устойчивости развития городской территории, отвечающей функциональным, санитарно-гигиеническим и эстетическим требованиям, а так же формирование благоприятной среды для жизнедеятельности населения.</p> <p><u>Задачи:</u></p> <p>Запроектировать генеральный план Нижнего Ломова на 30 тыс. жит. с разработкой его центральной части.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Сбор и анализ исходных данных</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Определение основной стратегии развития</li> <li>• Сформировать новые территориальные образования за счет сносимых жилых объектов и незастроенных территорий в увязке с системой транспортной и инженерной инфраструктур, и с учетом функционального зонирования</li> <li>• Решить транспортно-пешеходную систему, систему озеленения и внешнего благоустройства территории</li> <li>• Обеспечить эффективное использование территории в зависимости от ее градостроительной ценности</li> <li>• Определиться с главной композиционной идеей застройки</li> </ul>
8		
9	Требования к выполнению проекта	<p>Для проектирования предлагается территория г. Нижний Ломов.</p> <p>Проектирование должно вестись на геодезической подоснове, а также с учетом природно-климатических, геологических и ландшафтных условий в соответствии с этапами проектирования. А также в соответствии с</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 13.07.2015);</li> <li>• СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*", утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820;</li> <li>• СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;</li> <li>• СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»</li> <li>• СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;</li> <li>• СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования</li> </ul>

		<p>к объемно-планировочным и конструктивным решениям."</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 09.03.2016) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"</li> <li>• СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;</li> <li>• СП 57.13330.2011. Складские здания. Актуализированная редакция СНиП 31-04-2001;</li> <li>• СНиП II-89-2010. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ. Актуализированная редакция СНиП II-89-80*</li> </ul>
10	Состав проекта	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Схема расположения проектируемой территории в планировочной структуре города (ситуационная схема).</li> <li>2. План современного использования территории (опорный план) г. Нижний Ломов</li> <li>3. Графики и диаграммы по численности населения и балансу территории</li> <li>4. Генеральный план (проектное предложение) г. Нижний Ломов</li> <li>5. Схема функционального зонирования территории (г. Нижний Ломов)</li> <li>6. Схема транспортного обслуживания (г. Нижний Ломов)</li> <li>7. Схема планировочных ограничений (г. Нижний Ломов)</li> <li>8. Видовые кадры отражающие архитектурно-пространственную среду (существующего положения и проектного предложения)</li> <li>9. Профили дорог</li> <li>10. Развертки улиц в масштабе</li> <li>11. План современного использования территории (опорный план) центральной части города</li> <li>12. Схема функционального зонирования территории центральной части города</li> </ol>



		<p>13. Схема транспортного обслуживания, пешеходных связей центральной части города</p> <p>14. Техничко-экономические показатели</p> <p>15. Пояснительная записка</p>
11	Этапы подготовки проекта	<p>1 этап: изучение геодезической топосновы, натурное обследование территории, фотофиксация, работа над схемами существующего положения</p> <p>2 этап: разработка эскиза проекта, выявление основных композиционных осей и композиции объекта. Разработка серии вариантов планировочного решения территории, предварительный выбор типов общественных и жилых зданий</p> <p>3 этап: определение основных технико-экономических показателей генерального плана. Разработка и уточнение принятого эскиза, прорисовка проекта, чертежей генерального плана и схем.</p> <p>4 этап: работа над пояснительной запиской и альбомом рабочих чертежей</p>
12	Форма передаваемых материалов	Графические материалы в формате JPEG и TIFF, на бумажном носителе в формате текстовые материалы (пояснительная записка)
13	Расчетный срок проекта	<p>22. 05. 2016 – сдача I этапа</p> <p>20. 06. 2016 – окончательный срок сдачи</p>
14	Согласование результатов работ	Согласование результатов работ по представлению всех проектных материалов в установленный срок сдачи проекта 20. 06. 2016

Задачи:

- Сбор и анализ исходных данных
- Определение основной стратегии развития
- Сформировать новые территориальные образования за счет сносимых жилых объектов и незастроенных территорий в увязке с системой транспортной и инженерной инфраструктур, и с учетом функционального зонирования
- Решить транспортно-пешеходную систему, систему озеленения и внешнего благоустройства территории
- Обеспечить эффективное использование территории в зависимости от ее градостроительной ценности
- Определиться с главной композиционной идеей застройки

# Часть I. Генеральный план Нижнего Ломова на 30 тыс. жит.

## 1. 1. Общие сведения о территории поселения в системе расселения

Город Нижний Ломов является административным, хозяйственным и культурным центром Нижнеломовского района и расположен в центральной части территории Нижнеломовского района Пензенской области. Общая площадь города составляет 1140,00 га. Территория состоит из одного единого массива и граничит с Норовским, Большехуторским и Кривошеевским сельсоветами Нижнеломовского района Пензенской области.

*Схема расположения города Нижний Ломов*



Рельеф характеризуется расчлененностью овражно-балочной сети. Естественный растительный покров занимает 11,7% территории города Нижний Ломов. Это лесопарковая зона, кустарники, пойменная растительность и растительность озер и болот.

Гидрографическая сеть города Нижний Ломов представлена прудами и озерами, расположенными преимущественно в северо – западной части города и рекой Ломовкой. Территория города Нижний Ломов расположена по обеим сторонам широкой долины реки Ломовка, которая пересекает город с запада на восток.

Климат на территории города Нижний Ломов умеренно-континентальный. Средняя температура летом составляет +20 град. С., зимой –13 град. С. В некоторые годы лето бывает очень жаркое с явлением засухи.

Территория города Нижний Ломов относится к лесостепной зоне Среднерусской провинции. Естественная растительность сохранилась лишь на небольших участках, неудобных для распашки, для строительства. Она занимает прибалочные и приовражные склоны, днища балок, пойму реки.

Численность населения на 01.01.2013 составляет 22404 человек.

Расстояние до областного центра 109 км. Ближайшая железнодорожная станция расположена в городе Нижний Ломов. Транспортная связь города Нижний Ломов с областным центром г. Пенза проходит по автодороге «Москва-Самара», с Каменским районом по автодороге Скворечное – Майоровка – М5 «Урал» .

Кроме того, город Нижний Ломов имеет транспортную связь по автодорогам с асфальтовым покрытием со всеми центральными усадьбами муниципальных образований района.

Источниками централизованного водоснабжения города Нижний Ломов являются ресурсы поверхностных и подземных вод добываемых из глубинных водоносных горизонтов.

Одной из важнейших составляющих инфраструктуры города Нижний Ломов является состояние газификации. Город полностью газифицирован.

## **1.2. Историческая справка**

Город Нижний Ломов богат культурно-историческим наследием.

Основан как сторожевая крепость в 1636 г. на р. Ломовка. Возникшее здесь поселение именовалось Ломовской слободой, посадом, затем селом Нижний Ломов. Название реки и города от русского лом "болото, пойменный луг с кочкарником и мелколесьем", "бурелом, завал поваленного леса"; определение нижний указывало на положение по течению реки сравнительно с городом Верхний Ломов (ныне село). Вместе с Верхним Ломовом стал одним из главных опорных пунктов в системе Белгородской засечной черты, охраняя важную переправу Козляцкий брод, находившийся на перекрестке дорог из Дикого поля на Наровчат и Идовскую дорогу. Предположительно, около 1645 года стал уездным городом-крепостью. Неоднократно отражал набеги крымских, кубанских татар. Играл важную роль в заселении западной и юго-западной части Пензенского края.

В 1858 г. крестьянин С.П. Камендровский основал спичечную фабрику (ныне фанерный завод), которая к концу века превратилась в крупное предприятие. К началу 1-й мировой войны имелось 20 предприятий с числом рабочих 1405 чел., в том числе 3 спичечные фабрики, 2 водочных завода, 2 канатные фабрики, 2 частные типографии.

В 1926 году начал работу городской радиоузел. В 1927 проведена железнодорожная ветка до Выглядовки. С 1928 года Нижний Ломов — районный центр Нижнеломовского района Пензенского округа Средне-Волжской области. С 1939 года в составе Пензенской области.

В годы Великой Отечественной войны в городе размещалось 2 эвакогоспиталя. Был создан Нижнеломовский электромеханический завод, на базе эвакуированного в 1941 году из города Шостки Украинской ССР (часть завода после войны опять возвратилась в г. Шостка).

В городе до настоящего времени сохранились исторические здания и сооружения.



### 1.3. Население

Численность населения города Нижний Ломов на 01.01.2007 г. составляет 23410 человек, в том числе трудоспособного 15069 чел.

Численность экономически активного населения в городе составляет 19414 человек (97,7% от числа трудоспособного населения).

#### Демография

Показатели	на 01.01.2004г	на 01.01.2005г	на 01.01.2006г	на 01.01.2007г
Численность населения на начало года	25017	24765	24435	23410
Население в возрасте моложе трудоспособного	4880	4590	4297	4071
Трудоспособного	15273	15311	15252	15069
Старше трудоспособного	4864	4864	4886	4988
Число родившихся	196	243	190	213
Число умерших	385	505	376	414



На территории Нижнеломовского района проживает 39,2 тысячи человек, в том числе в городе Нижний Ломов 21,6 тысячи человек, в сельских населённых пунктах 17,6 тысячи человек.

Город характеризуется неблагоприятным демографическим положением. Об этом говорят характеристики демографического развития города Нижний Ломов. На сегодняшний день город характеризуется отрицательным естественным приростом населения, достаточно высокими показателями смертности населения и низкими показателями рождаемости. В городе наблюдается миграционный отток постоянно проживающего населения. Эти процессы негативным образом влияют на снижение трудового потенциала территории, снижение потребительского потенциала и на процессы территориального развития и пространственного освоения. Негативным образом воздействует на демографический и миграционный потенциал города наличие крупного центра притяжения мигрантов г. Москва.

Поэтому одним из ключевых моментов развития города Нижний Ломов является разработка эффективной региональной миграционной и демографической политики.

На улучшение демографической ситуации, стимулирования рождаемости, обеспечения доступности жилья для молодых работает программа ипотечных кредитов, программа строительства жилья для молодых людей.

Численность населения						
1784 <sup>[2]</sup>	1856 <sup>[3]</sup>	1897 <sup>[4]</sup>	1926 <sup>[2]</sup>	1931 <sup>[3]</sup>	1939 <sup>[2]</sup>	1959 <sup>[5]</sup>
3901	↗8900	↗9996	↘9805	↘9200	↘8106	↗13 881
1967 <sup>[3]</sup>	1970 <sup>[6]</sup>	1979 <sup>[7]</sup>	1989 <sup>[8]</sup>	1992 <sup>[3]</sup>	1996 <sup>[3]</sup>	1998 <sup>[3]</sup>
↗16 000	↗17 460	↗22 716	↗26 648	↗27 400	↘27 100	↘26 900
2000 <sup>[3]</sup>	2001 <sup>[3]</sup>	2002 <sup>[9]</sup>	2003 <sup>[3]</sup>	2005 <sup>[3]</sup>	2006 <sup>[3]</sup>	2007 <sup>[3]</sup>
↘26 400	↘26 200	↘24 249	↘24 200	↘23 800	↘23 600	↘23 400
2008 <sup>[3]</sup>	2009 <sup>[10]</sup>	2010 <sup>[11]</sup>	2011 <sup>[12]</sup>	2012 <sup>[13]</sup>	2013 <sup>[14]</sup>	2014 <sup>[15]</sup>
↘23 300	↘23 221	↘22 678	↘22 644	↘22 404	↘22 185	↘21 848
2015 <sup>[1]</sup>						
↘21 626						



## **1.4. Природно-климатические условия**

Климат на территории города Нижний Ломов умеренно-континентальный. Средняя температура летом составляет +20 град. С., зимой –13 град. С. В некоторые годы лето бывает очень жаркое с явлением засухи. Переход от зимы к лету сопровождается непродолжительной, но дружной весной, с резким колебанием температуры. Годовая сумма осадков в среднем составляет 400-530 мм, а в отдельные годы количество осадков резко колеблется от 350 до 750 мм. Среднегодовая норма солнечных дней — 112.

Территория города Нижний Ломов относится к лесостепной зоне Среднерусской провинции. Естественная растительность сохранилась лишь на небольших участках, неудобных для распашки, для строительства. Она занимает приовражные склоны, днища балок, пойму реки.

Климатическая характеристика района строительства согласно СНиП 2.01.01-2001 «Строительная климатология и геофизика»:

- Климатическая зона - II-в ;
- Средняя температура наиболее холодных суток - -330С;
- Средняя температура наиболее холодной пятидневки - -290С;
- Нормативная толщина промерзания грунтов – 1-1,5 м;
- Преобладающее направление ветра: юго-западное.

Рельеф характеризуется расчлененностью овражно-балочной сети. Естественный растительный покров занимает 11,7% территории города Нижний Ломов. Это лесопарковая зона, кустарники, пойменная растительность и растительность озер и болот.

Гидрографическая сеть города Нижний Ломов представлена прудами и озерами, расположенными преимущественно в северо – западной части города и рекой Ломовкой. Территория города Нижний Ломов расположена по обеим сторонам широкой долины реки Ломовка, которая пересекает город с запада на восток. Рельеф бассейна – мелкохолмистый, иногда среднехолмистый, изрезанный балками и лощинами. Территория сопровождается образованиями крутых оврагов (от 3 до 10м), также в центральной части города существуют недопустимые уклоны (от 5 до 7%) Пойма реки Ломовка частично заболочена озерами и затонами. Питание водных объектов смешанное с преобладанием снегового. Средняя продолжительность половодья составляет 20-30 дней.

## **1.5. Планировочные ограничения**

Планировочные ограничения позволяют определить территории, в границах которых устанавливаются ограничения на осуществление градостроительной деятельности.

В соответствии со статьей первой Градостроительного кодекса РФ к зонами с особыми условиями использования территории относятся санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы; зоны охраны объектов культурного наследия (памятники культуры и истории) народов РФ; водоохранные зоны;



зоны охраны источников питьевого водоснабжения; земли особо охраняемых территорий и объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками формирования производственных вредностей в зависимости от мощности, условий эксплуатации, концентрации объектов на ограниченной территории, характера и количества выделяемых в окружающую среду токсических и пахучих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на окружающую среду и здоровье человека при обеспечении соблюдения требований гигиенических нормативов в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов устанавливаются следующие минимальные размеры санитарно-защитных зон:

- предприятия первого класса — 2000 м;
- предприятия второго класса — 1000 м;
- предприятия третьего класса — 500 м;
- предприятия четвертого класса — 300 м;
- предприятия пятого класса — 100 м.

#### **Размер санитарно-защитных зон на территории г. Нижний Ломов**

**Таблица 1.**

<b>№</b>	<b>Перечень объектов</b>	<b>Нормативные СЗЗ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03(м)</b>
1	Карьер с глиной	100
2	Электромеханический завод	100
3	Кирпичный завод	300
4	Лекеро-водочный завод	50
5	Фанерный завод	100
6	Комбикормовый завод	300
7	Маслодельный завод	300
8	Кладбища	200
9	ЛЭП	15
10	АЗС	100
11	Автовокзал	50
12	Ж/Д	100
13	Трасса М-5 «Урал»	50

Зоны с особыми условиями использования территории:

Водоохранные зоны.

В границах территории Нижнего Ломова установлены водоохранные зоны в размере 200 м в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.027-95. Заболоченные территории и территории с недопустимыми уклонами.

### **1.6. Функциональное зонирование**

В настоящее время на территории города Нижний Ломов можно выделить следующие территориальные зоны:

- общественно-деловые зоны;
- жилые зоны;
- зоны специального назначения;
- производственные зоны;
- зоны инженерной инфраструктуры;
- зоны транспортной инфраструктуры;
- рекреационные зоны;
- сельскохозяйственные зоны
- зоны военных объектов;
- зоны акваторий;
- зоны резервного фонда;

Имеются существенные нарушения санитарно-защитных разрывов между производственной и селитебной территориями, водоисточниками.

Сложившаяся ситуация требует дальнейшего упорядоченного функционального зонирования территории города Нижний Ломов.

На основании комплексной оценки территории района и с учётом планировочной структуры настоящим проектом предлагается назначить ряд мероприятий по упорядочению некоторых зон, оставив без изменения состав и наименования этих функциональных зон.

### **Баланс территории**

Общая площадь города составляет 1140,00 га. Территория состоит из одного единого массива и граничит с Норовским, Большехуторским и Кривошеевским сельсоветами Нижнеломовского района Пензенской области. Протяженность города с севера на юг  $\approx 6,3$  км, с запада на восток  $\approx 2,8$  км.

Большую часть территории занимает селитебная зона 486 га, что составляет 48% от общей площади. Производственная зона занимает 134,7га; Коммунально-складская 14,2 га; зона общественной зелени и рекреации 13.5 га; Зона общественного центра 10,1 га; зона транспорта 220 га; зона свободная от застройки 261 га.



## 1.7. Транспортная и инженерная инфраструктуры

Расстояние до областного центра 109 км. Ближайшая железнодорожная станция расположена в городе Нижний Ломов. Транспортная связь города Нижний Ломов с областным центром г. Пенза проходит по автодороге «Москва-Самара», с соседними Мокшанским и Спасским районами по автодороге «Москва-Самара», с Пачелмским районом по автодороге Н.Ломов – Пачелма -Башмаково, с Вадинским районом по автодороге Кувак-Никольское – Вадинск -Земетчино, с Наровчатским районом по автодороге Н.Ломов – Наровчат - Ковылкино, с Каменским районом по автодороге Скворечное – Майоровка – М5 «Урал».

Движение осуществляется по магистральным улицам районного и городского значения.

### СП 42.13330.2011 ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ

Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, %	Ширина пешеходной части тротуара, м
Магистральные дороги:						
скоростного движения	120	3,75	4 - 8	600	30	-
регулируемого движения	80	3,50	2 - 6	400	50	-
Магистральные улицы:						
общегородского значения:						
непрерывного движения	100	3,75	4 - 8	500	40	4,5
регулируемого движения	80	3,50	4 - 8	400	50	3,0
районного значения:						
транспортно-пешеходные	70	3,50	2 - 4	250	60	2,25
пешеходно-транспортные	50	4,00	2	125	40	3,0
Улицы и дороги местного значения:						
улицы в жилой застройке	40	3,00	2 - 3*	90	70	1,5
	30	3,00	2	50	80'	1,5
улицы и дороги научно-производственных, промышленных и коммунально-складских	50	3,50	2 - 4	90	60	1,5
	40	3,50	2 - 4	90	60	1,5



районов						
парковые дороги	40	3,00	2	75	80	-
Проезды:						
основные	40	2,75	2	50	70	1,0
второстепенные	30	3,50	1	25	80	0,75
Пешеходные улицы:						
основные	-	1,00	По расчету	-	40	По проекту
второстепенные	-	0,75	То же	-	60	То же
Велосипедные дорожки:						
обособленные	20	1,50	1 - 2	30	40	-
изолированные	30	1,50	2 - 4	50	30	-

\* С учетом использования одной полосы для стоянок легковых автомобилей.

#### Примечания

1 Ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов ( проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Как правило, ширина улиц и дорог в красных линиях принимается, м: магистральных дорог - 50 - 75; магистральных улиц - 40 - 80; улиц и дорог местного значения - 15 - 25.

2 В условиях сложного рельефа или реконструкции, а также в зонах с высокой градостроительной ценностью территории допускается снижать расчетную скорость движения для дорог скоростного и улиц непрерывного движения на 10 км/ч с уменьшением радиусов кривых в плане и увеличением продольных уклонов.

3 Для движения автобусов и троллейбусов на магистральных улицах и дорогах в больших, крупных и крупнейших городах следует предусматривать крайнюю полосу шириной 4 м; для пропуска автобусов в часы «пик» при интенсивности более 40 ед/ч, а в условиях реконструкции - более 20 ед/ч допускается устройство обособленной проезжей части шириной 8 - 12 м.

На магистральных дорогах с преимущественным движением грузовых автомобилей допускается увеличивать ширину полосы движения до 4 м.

4 В климатических подрайонах IA, IB и IG наибольшие продольные уклоны проезжей части магистральных улиц и дорог следует уменьшать на 10 %. В местностях с объемом снегоприноса за зиму более 600 м<sup>3</sup>/м в пределах проезжей части улиц и дорог следует предусматривать полосы шириной до 3 м для складирования снега.

5 В ширину пешеходной части тротуаров и дорожек не включаются площади, необходимые для размещения киосков, скамеек и т.п.

6 В климатических подрайонах IA, IB и IG, в местностях с объемом снегоприноса более 200 м<sup>3</sup>/м ширину тротуаров на магистральных улицах следует принимать не менее 3 м.

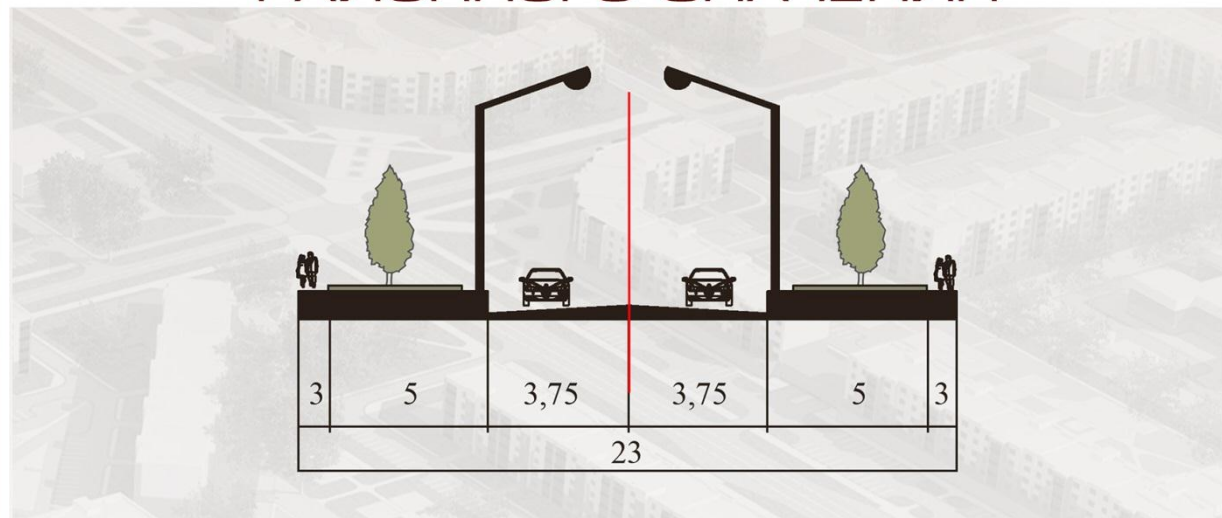
7 В условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 чел/ч в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1 м.

8 При непосредственном примыкании тротуаров к стенам зданий, подпорным стенкам или оградкам следует увеличивать их ширину не менее чем на 0,5 м.

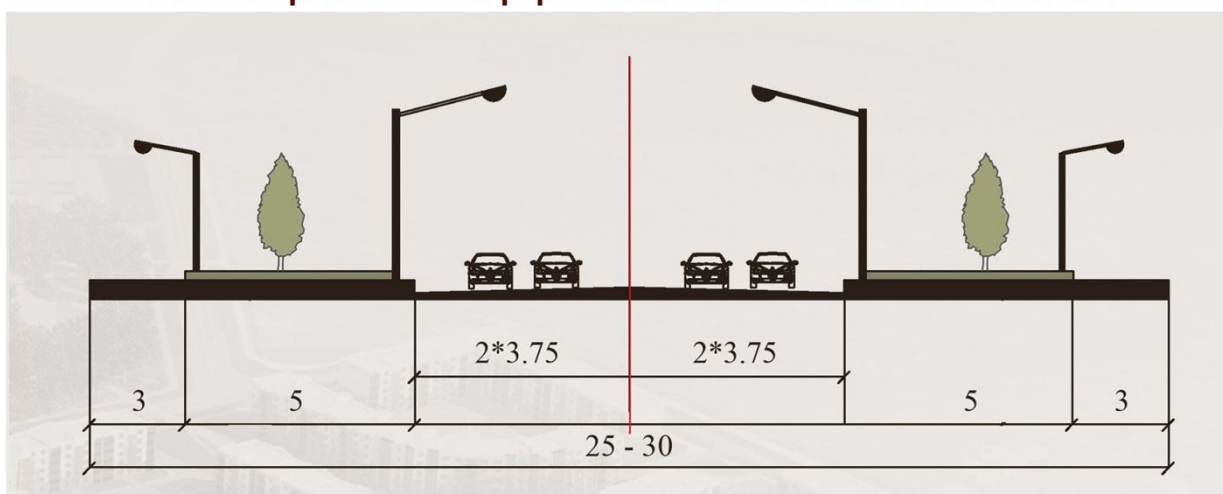
9 Допускается предусматривать поэтапное достижение расчетных параметров магистральных улиц и дорог, транспортных пересечений с учетом конкретных размеров движения транспорта и пешеходов при обязательном резервировании территории и подземного пространства для перспективного строительства.

10 В малых, средних и больших городах, а также в условиях реконструкции и при организации одностороннего движения транспорта допускается использовать параметры магистральных улиц районного значения для проектирования магистральных улиц общегородского значения.

## МАГИСТРАЛЬНАЯ УЛИЦА РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ



## МАГИСТРАЛЬНАЯ УЛИЦА ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ



## МАГИСТРАЛЬНАЯ УЛИЦА РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ

### 1.8. Проектное предложение генерального плана

Генплан разработан на следующие периоды реализации:

- расчетный срок – 2025;
- первая очередь – 2015;

За исходный год принят 2008 год.

Изменения произошли в центральной части города. Увеличилась плотность застройки, за счет сноса ветхого жилого фонда. Организовался центр города с современными объектами торговли, благоустроенными парками,

площадями, организовалась единая пешеходная система. Появляется тепличное производство.

Город подразделяется на функциональные зоны:

### **Жилая зона**

Зона индивидуальной жилой застройки

Зона жилой застройки средней этажности

### **Общественно деловая зона**

Зона административно-делового назначения

Зона торгового назначения

Зона учебно-образовательного назначения

Зона спортивного назначения

Зона здравоохранения

### **Промышленная зона**

Зона промышленности

Коммунально-складская зона

### **Зона транспортной инфраструктуры**

Зона улично-дорожной сети

### **Рекреационная зона**

Зона мест отдыха общего пользования

Зона городских природных территорий

Зона туризма

### **Зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственных угодий

### **Зона специального назначения**

Зона ритуального назначения

Жилая зона в планировочном отношении организована из отдельных групп жилых домов, единым группообразующим началом служит общий двор. Здания пятиэтажные (средняя плотность застройки) расположены в центре города и вдоль магистральных улиц, а к периферии идет понижение этажности.

Общественно-деловая зона включает в себя размещение объектов здравоохранения (поликлиника), культуры (музей, центр культуры и искусства), торговли, общественного питания (столовые, рестораны), социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов дошкольного, школьного, среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения.

Транспортная связь осуществляется по улицам общегородского и районного значения, а так же улицы местного значения.

Остановки общественного транспорта расположены так, что радиусы обслуживания покрывают всю территорию города.

В задачи Генерального плана входит обеспечение существенного прогресса в развитии основных секторов экономики, повышение уровня жизни и

условий проживания населения, существенное улучшение экологической ситуации, достижение долговременной экономической стабильности и экологической безопасности развития города и смежных территорий, экономное использование всех видов ресурсов, создание благоприятной городской среды.



## **Часть II. Разработка центральной части г. Нижний Ломов**

### **2.1. Типология объекта проектирования**

Центр города — это часть территории города, на которой сосредоточены общественные здания и сооружения общегородского и внегородского значения. Центральная часть города с широкими проспектами и площадями, в которой расположены деловые и культовые сооружения.

Исторический центр города — это старейшая часть города, которая отображает его развитие и свидетельствует о его культурном, архитектурном, социальном и политическом прошлом.

Реконструкция кварталов в центральной части города представляет собой переустройство по единому проекту целого микрорайона или отдельных кварталов с хорошо сохранившимися зданиями.

Реконструкция в этом случае заключается в выполнении следующих работ.

1. Постройка отдельных зданий на месте ветхого сносимого жилого фонда или пристройка к существующим зданиям.
2. Надстройка и передвижка отдельных зданий.
3. Капитальный ремонт и повышение благоустройства существующих зданий, сохраняемых после реконструкции кварталов.
4. Разборка ветхих строений, дровяных сараев, внутриучастковых заборов, расчистка и планировка внутриквартальной территории, организация озеленения и благоустройства спортивных площадок, детских учреждений и т. д.
5. Реконструкция внутриквартальных инженерных сетей и устройств. Перевод на общеквартальные котельные на газовом топливе и присоединение домов к городской системе теплофикации.

С точки зрения улучшения жилищно-бытовых условий населения реконструкция отдельных кварталов или целого микрорайона является более совершенной формой, чем реконструкция магистралей и площадей.

Реконструкция отдельных кварталов или целого микрорайона может быть трех видов:

- 1) реконструкция кварталов, застроенных в основном ветхими малоэтажными домами, со сплошным сносом;
- 2) реконструкция кварталов, имеющих наряду с ветхой малоэтажной застройкой большое количество сохранившихся зданий высотой 2—5 и более этажей;
- 3) реконструкция переуплотненных кварталов, почти сплошь застроенных каменными зданиями, имеющими внутри кварталов тесные, темные и непроветриваемые дворы — колодцы.

Первый вид реконструкции кварталов проводится в центральных частях малых и на окраинах больших и средних городов, реконструкция почти не отличается от новой застройки кварталов.

Второй вид реконструкции кварталов проводится в центральных районах больших и средних городов, а третий — в центральных наиболее переуплотненных районах больших городов.

Необходимость осуществления реконструкции малых городов возникает на основе утраты городом комфортных условий проживания населения.

Реконструктивные работы проводятся по нескольким направлениям:

- восстановление и улучшение транспортной структуры города;
- расчистка участков от временных, ветхих и случайных зданий и сооружений;
- выявление опорного жилого, общественного и культурного фонда;
- восстановление функционального зонирования города с выделением приоритетов дальнейшего использования существующих зданий;
- сохранение и реконструкция промышленных предприятий с выводом их из центра города и селитебных территорий и возможным перепрофилированием их в соответствии с нуждами города;
- рекультивация земельных участков и восстановление утраченного ландшафта.

В основу проектной организации города предполагается заложить решение следующих задач:

- определение долгосрочных направлений градостроительной деятельности, отвечающих задачам устойчивого развития города и прилегающих территорий, дающих возможность поэтапной реализации отраслевых, социально-экономических и культурных программ, с учётом баланса частных, общественных и государственных интересов.
- совершенствование зонирования и территориальной организации города.
- рациональное использование существующих архитектурных памятников и реконструкция находящихся в неудовлетворительном состоянии.

Необходимо разработать архитектурно-планировочное решение, которое учитывает сложившуюся градостроительную ситуацию и историческое развитие города. Предусмотреть дальнейшее совершенствование и расширение планировочной структуры, соблюдая принципы преемственности с ранее разработанной и действующей градостроительной документацией.

## 2.2. Анализ отечественного и зарубежного опыта

Основные различия комплексной реконструкции в зарубежных странах и в России

	Зарубежные страны	Россия
1	Первичным элементом функционально-планировочной и архитектурно-планировочной организации является жилой	Первичным элементом функционально-планировочной и архитектурно-планировочной организации является отдельно

	квартал	стоящий жилой дом
2	Концепция и план реконструкции разрабатываются комплексно для жилого квартала	Отсутствие концепции и плана комплексной реконструкции жилых кварталов
3	Ориентация на использование частного капитала – инвесторов и домовладельцев - при реконструкции жилищного фонда	Ориентация на использование капитала инвесторов и пополнение бюджета за их счет
4	Участие жителей при планировании и проведении реконструктивных мероприятий	Отсутствие привлечения жителей и учета их мнения при планировании и проведении реконструктивных мероприятий
5	Регулирование соотношений различных форм воспроизводства жилищного фонда	Отсутствие регулирования соотношений различных форм воспроизводства жилищного фонда, повсеместное проведение комплексного капитального ремонта
6	Полная или частичная компенсация затрат инвестора на переселение жильцов из домов, подлежащих реконструкции.	Отсутствие механизма предоставления жилья гражданам, переселяемым из домов, подлежащих реконструкции.
7	Обеспечение реконструируемого жилищного фонда инфраструктурными сооружениями за счет муниципалитетов	Требования к инвестору в компенсации затрат на инфраструктуру

8	Оказание помощи инвесторам при получении права на реконструкцию жилых кварталов	Отсутствие помощи и установление сложного и дорогого механизма получения права на реконструкцию жилых кварталов
9	Четкое регулирование взаимоотношений между участниками процесса реконструкции	Отсутствие четкого механизма взаимодействия всех участников процесса реконструкции (городской администрации, инвестора, жителей)

Исследование теории и практики проведения реконструкции позволило сделать следующие выводы:

1. Несмотря на прогрессивность метода комплексной реконструкции жилых кварталов, реконструкция велась и ведется на основе капитального ремонта отдельного стоящего здания или их небольшой группы.
2. Отсутствие градостроительного подхода и проектирование от частного к общему, т. е. от отдельного здания к реконструкции жилых кварталов, привели на сегодняшний день к такому состоянию, что более 90% жилой застройки отремонтировано без общего плана реконструкции всего квартала.

#### Реконструкция центра Краснодара





## Проект реконструкции исторического центра Петропавловска-Камчатского



## Концепция реконструкции центра Петербурга







### 2.3. Градостроительное обоснование

**Объект исследования** – территория центральной части города Нижний Ломов.

**Предмет исследования** – организационно-экономические отношения и процессы, определяющие решение задач сохранения, восстановления и развития центра города.

**Научная новизна** состоит в разработке научно-методических подходов к формированию стратегии социально– экономического развития центра города. Стратегической задачей выступает комплексная реконструкция территории.

Актуальность реконструкции городских районов центра обусловлена рядом социальных, градостроительных и экономических факторов. *Социальные факторы* связаны с низким качеством и потенциальной аварийностью жилья, высокими эксплуатационными затратами на его содержание, накопленным недоремонтом жилищного фонда. К градостроительным факторам относится низкая интенсивность использования земли при растущем дефиците территорий для нового строительства. *Экономические факторы* связаны с высокой инвестиционной привлекательностью территорий центра.

Территория находится в центральной части г. Нижний Ломов. Площадь земельного участка территории  $\approx 100$  га.

Площадь застройки – 117 497 кв. м.

Численность населения - 9 000 жит.

Норма жилищной обеспеченности – 30 кв. м/чел.

### 2.4. Проектное предложение

Центр города — это часть территории города, на которой сосредоточены общественные здания и сооружения общегородского и внегородского значения. Центральная часть города с широкими проспектами и площадями, в которой расположены деловые и культовые сооружения.

Исторический центр города — это старейшая часть города, которая отображает его развитие и свидетельствует о его культурном, архитектурном, социальном и политическом прошлом.

С каждым годом происходит усложнение социальной и экономической жизни общества, увеличение городов как по численности населения, так и по территории, что неизбежно приводит к изменению социально-пространственной структуры города. Поэтому важным элементом в реконструкции городской среды является повышение надежности и долговечности зданий и сооружений, срок службы которых превысил первоначальный расчетный период эксплуатации.

Площадь территории центральной части города составляет  $\approx 100$ га (это 9% от территории всего города).

Площадь застройки 117 497 кв. м.

Плотность застройки 11%

Численность населения 9 тыс. жит.

Норма жилищной обеспеченности 30 кв. м/чел.

Средняя этажность застройки 5 этажей.

Все объекты общественно деловой зоны сосредоточены в самом центре города, отдельно стоящие здания. Это магазины, кинотеатр, администрация, налоговая инспекция, отделение банка, и другие административные здания.

Градообразующая база в городе, как правило, разрушена, компенсирующие производства не созданы. Отсюда безработица и низкий уровень доходов населения. Кроме этого можно выделить еще ряд проблем:

- недостаточный уровень развития культурно-бытового обслуживания, социально-культурной сферы и низкий уровень развития инженерно-инфраструктурных объектов;
- технологическая отсталость большинства промышленных предприятий, высокий уровень износа основных фондов, недостаток мест приложения труда и рост безработицы;
- крайне неблагоприятная демографическая ситуация – миграция молодежи в более крупные города, естественная убыль населения, низкий уровень развития здравоохранения.

Для решения этих и других проблем необходимо создание условий для их экономического, социального и культурного развития с целью превращения в устойчивые саморазвивающиеся административные единицы. Разработка программ, направленных на развитие возрождение и развитие малых населенных пунктов, на федеральном, региональном и муниципальном уровне. Местные власти должны разработать собственную стратегию развития муниципального образования, основанную на его конкурентоспособных преимуществах. Нужно иметь несколько отраслей промышленности, чтобы не было полной зависимости от градообразующего предприятия. Должно происходить выполнение непромышленных функций – научно-образовательных, туристических, организационно-хозяйственных, транспортных, социально-культурных и других. Чем больше в городе экономических субъектов, тем больше источников пополнения бюджета в случае кризиса и тем больше альтернативных возможностей получения доходов у горожан.

Разработаны стратегии социально-экономического развития центра города, основными задачами которого являются:

- Комплексная реконструкция сложившейся застройки; решение жилищной проблемы и развитие социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры;
- повышение туристической привлекательности;
- создание новых рабочих мест в сфере услуг;
- улучшение экологической ситуации за счет вывода из центра города промышленных предприятий.

Проблема культурно-бытового обслуживания играет важную роль в современном мире. Миграция молодежи в более крупные города происходит



из-за низкого уровня социально-культурной и образовательной сферы, сферы здравоохранения, здесь и наблюдается снижение профессионального уровня трудящихся.

Система культурно-бытового обслуживания должна охватывать как селитебную и промышленную зоны города, так и его пригороды. Но в Нижнем Ломове обслуживание находится в центре, а периферии остаются без обслуживания. Решение этой проблемы представлены на схеме реконструктивных мероприятий.

Применяется радикальная реконструкция центральной части. Снос ветхого жилого фонда, вынесение производства «Хлебозавод» за территорию центральной части. Школу и стадион сделать единым пространством (ул. Урицкого на данном участке исчезает). Для создания современного центра города, необходимо вынести исторически-важные объекты в одно место, организовав музей под открытым небом.

Социальные предпосылки в необходимости реализации программ реконструкции жилых кварталов в центре города обусловлены низким качеством и аварийностью жилья, а также высокими эксплуатационными затратами на его содержание. Кроме того, недостаточная обеспеченность жителей жилых кварталов в центральной части города объектами социального и культурно-бытового назначения ведет к социальной дисгармонии города в целом.

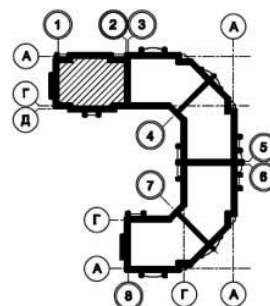
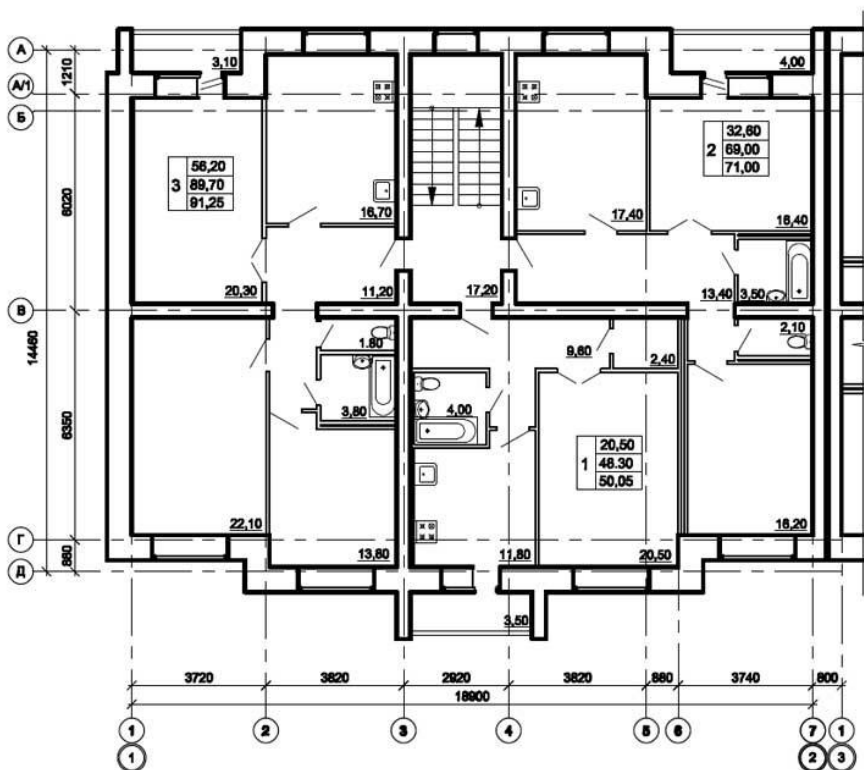
Жилая зона организована из отдельных групп жилых домов, где единым группообразующим началом служит общий двор. Он озеленен и благоустроен. Организованы зоны первичного обслуживания населения \, которая располагается в минимальной близости к жилым домам. Прежде всего, это площадки для детей разного возраста, родителей, спортивные площадки. Площадки устроены в безопасных, удаленных от транспортных магистралей местах. На этих площадках организуют места для тихого отдыха, чтения, игры в шахматы и т.д. Движение транспорта осуществляется по внутренним проездам и подъездам, которые образуют единую транспортную систему, исключая возможность сквозного движения автомашин. Проезды, шириной в 5,5 м и разворотные площадки.

Произошло объединение территории школы и стадиона. Организовался укрупненный квартал с общим благоустроенным двором.

# Планы секций жилого дома

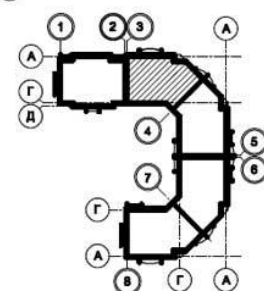
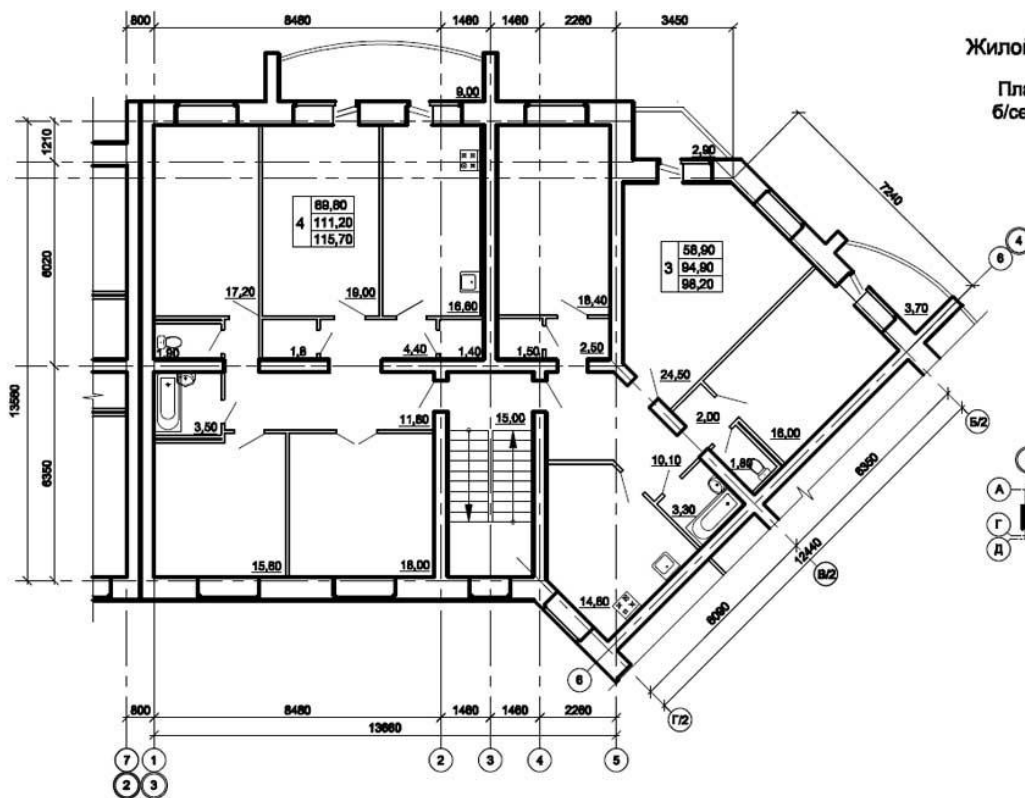
Жилой дом №1 по ГП

План 2-5 этажа  
б/секции в осях 1-2



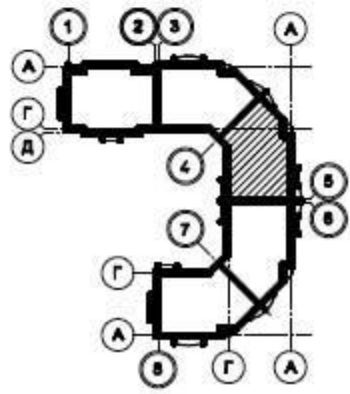
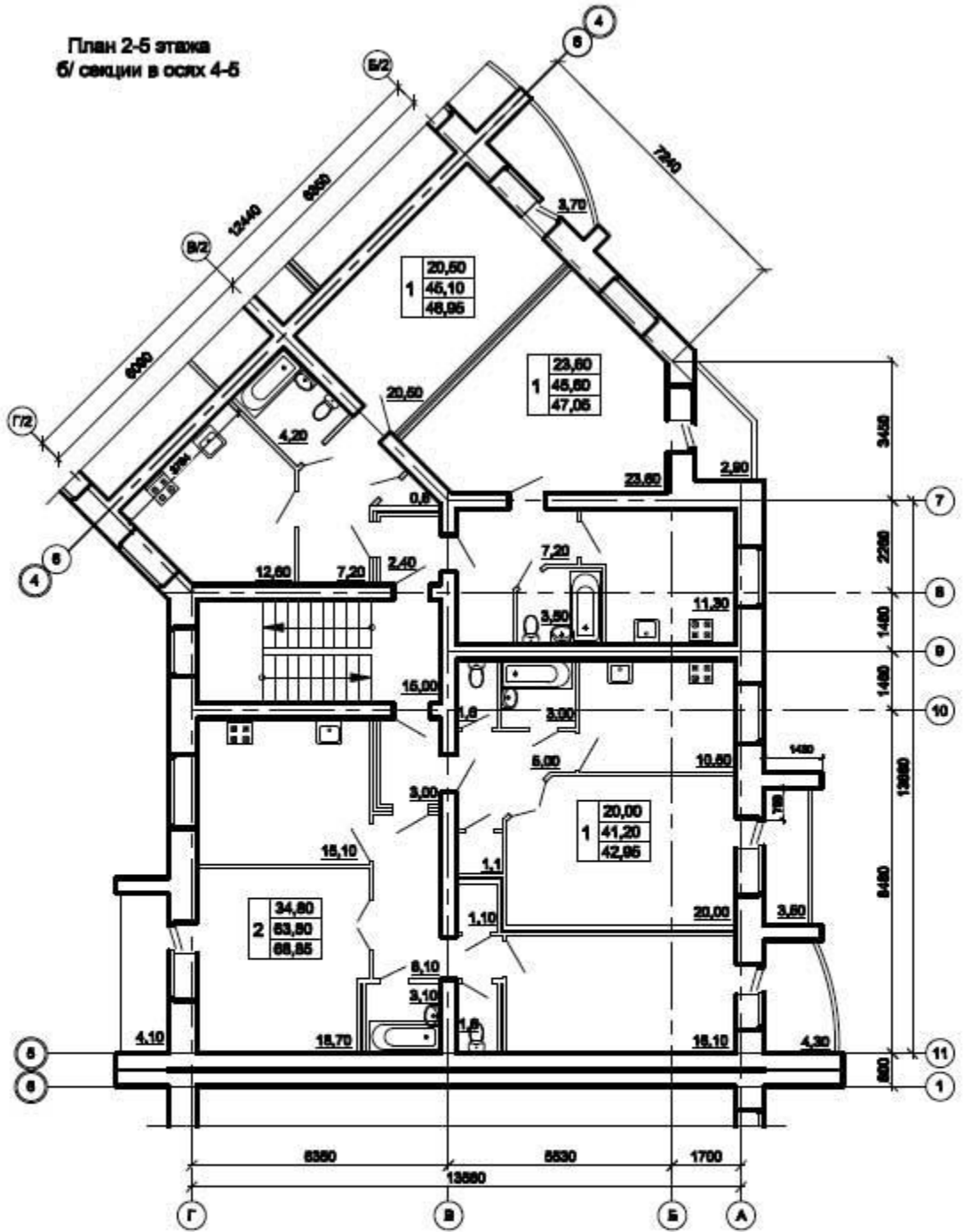
Жилой дом №1 по ГП

План 2-5 этажа  
б/секции в осях 3-4

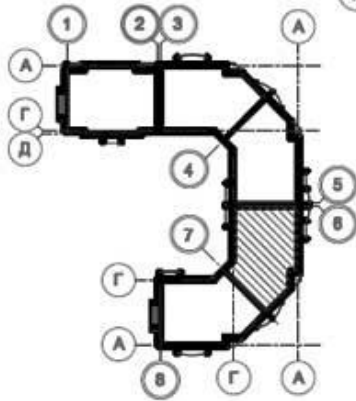
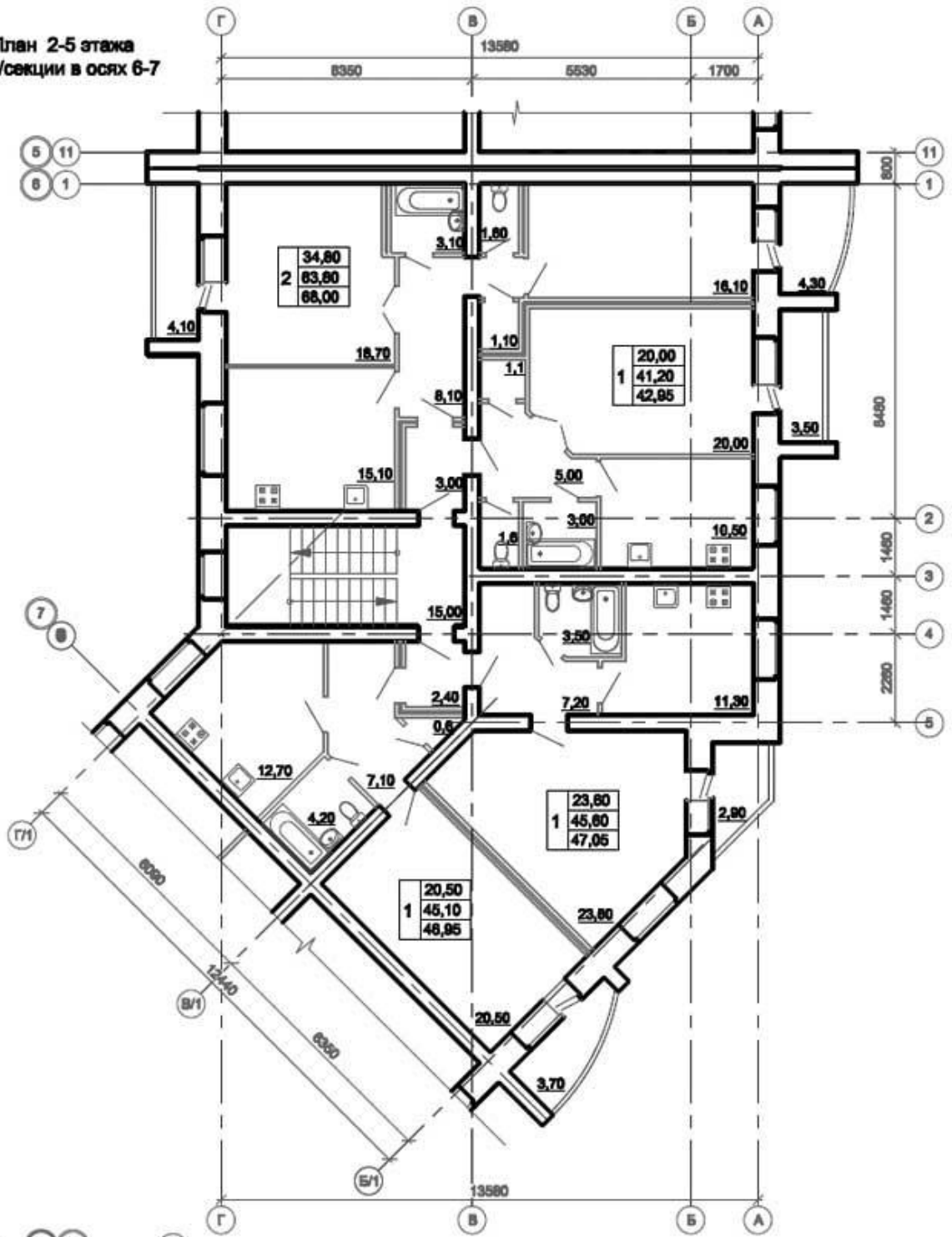


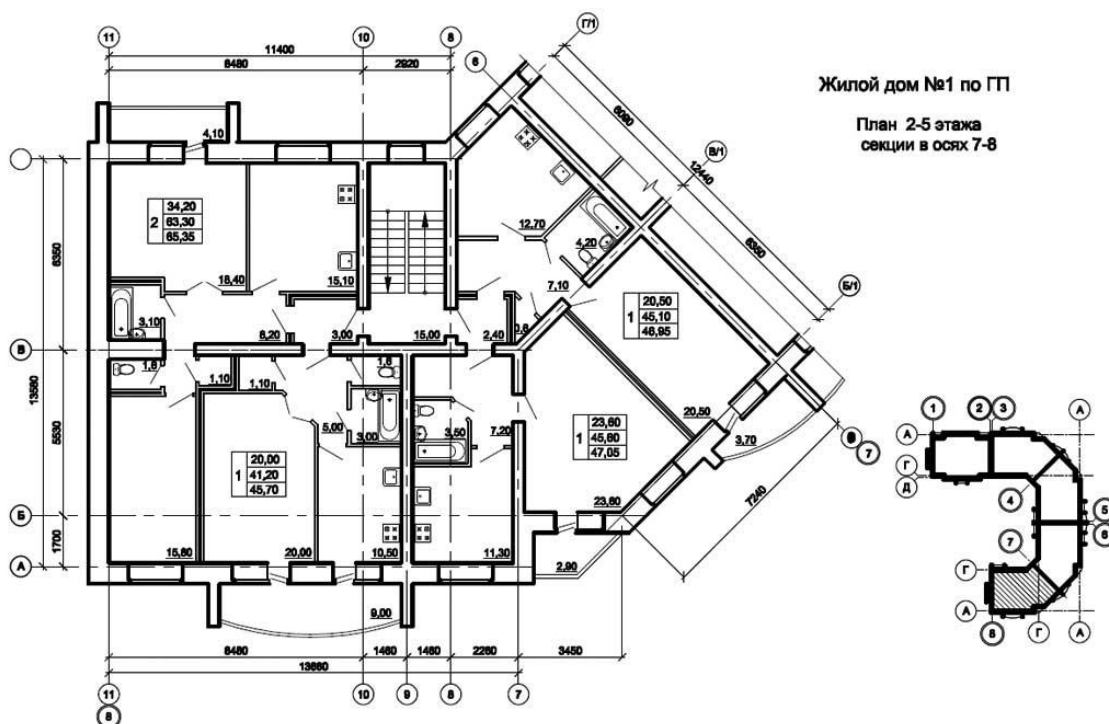


План 2-5 этажа  
Б/ сечения в осях 4-5



План 2-5 этажа  
Б/секции в осях 6-7





На месте вынесенного промышленного предприятия и на всей территории в границах улиц Московская, Ленина, Володарского и октябрьская образуется многофункциональный торговый центр, он включает в себя следующие зоны:

#### **I. Торговая зона.**

Торговая зона включает в себя следующие группы помещений:

- 1) торговые залы в составе:
  - супермаркеты;
  - крупные магазины;
  - бутики, объединенные в пассаж, торговую галерею;
- 2) складские помещения.

#### **II. Зона общественного питания (food-court, кафе, ресторан)**

#### **III. Развлекательная зона (боулинг, бильярд, детская игровая комната)**

#### **IV. Зрелищная зона (кинокомплекс, площадка для временных представлений (эстрада))**

#### **V. Спортивно-оздоровительная зона (фитнес-клуб, скалодром, каток, роликодром)**

#### **V. Административная зона (офисные, служебные помещения)**

#### **VI. Технические помещения (помещения инженерного обеспечения)**

На земельном участке магазина предусмотрена зона для покупателей с площадками для отдыха, зона подъезда и разгрузки автомобилей. Предусмотрена стоянка для автомобилей.

Так же на данной территории расположены административное здание, отделения банка и многоуровневый паркинг на 500 м/м.

Организуется общий административный центр который основан по периметру Площади Ленина. Центр состоит:

- Администрация Нижнего Ломова

- Администрация Нижнеломовского района
- Налоговая инспекция
- Пенсионный фонд
- Дворец бракосочетания
- РКЦ
- Отделение полиции
- Суд
- Информационный центр
- Многофункциональный центр

Пешеходная улица Московская представлена с одной стороны Центральным парком культуры и отдыха, а с другой стороны : молодежный многофункциональный центр с художественной галереей и выставочном залом, где располагается музей. Продолжается торговой галереей, которая соединяется с торговым комплексом. Он включает в себя торговые помещения, зона общественного питания, досуговые клубы и центры и выставочные залы. На верху улицы Московской организуется современная молодежная площадь с благоустройством. Здесь размещается амфитеатр для просмотра фильмов под открытым небом.

Все площади, парки, важные сооружения соединены пешеходными связями. Пешеходные связи представлены тропинками, аллеями, тратуарами. Зеленые насаждения обеспечивают благоприятные санитарно-гигиенические условия для жизни и отдыха населения, повышают уровень внешнего благоустройства территории и архитектурную выразительность застройки.

Создана композиционно единая система озеленения центральной части, планировочно связывая сады, парки с насаждениями участков школ и детских учреждений. Защитные зеленые полосы предусмотрены для изоляции жилых домов от шума и загазованности магистралей.

Организована единая транспортная система. Магистралей общегородского значения расширились. Организована сеть общественного транспорта. Остановки расположены в радиусе обслуживания 500 м у значимых объектов. Увеличено количество парковочных мест.

Предусмотрена смотровая площадка с озеленением и площадками для тихого отдыха. Смотровая площадка связана пешеходными связями с парком культуры и отдыха, в котором могут быть расположены: музей под открытым небом, ботанический сад, оранжереи, зона детского отдыха, тропа здоровья, велопарк, кафе, зона аттракционов. Организована стоянка на 200 м/м.

Создан современный центр города с правильно организованной системой культурно-бытового обслуживания, это повысит социально-экономический уровень развития города. Создана гармоничная городская среда, с благоприятными и комфортными условиями для всех видов деятельности населения.

## Список используемой литературы и интернет источников

1. Основы градостроительства и планировка сельских населенных мест
2. : [Учеб. для вузов по спец. "Архитектура и планировка сел. насел. мест"] / А. В. Иконников, В. В. Артеменко, Г. И. Искржицкий ; Под общ. ред. А. В. Иконникова
3. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 13.07.2015);
  - a. СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820;
4. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
5. СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»
6. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
  - a. СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям."
  - b. Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 09.03.2016) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"
  - c. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
  - d. СП 57.13330.2011. Складские здания. Актуализированная редакция СНиП 31-04-2001;
  - e. СНиП II-89-2010. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*

[http://emsu.ru/face/dissert/avtoreferat\\_babenkogv.pdf](http://emsu.ru/face/dissert/avtoreferat_babenkogv.pdf)

[http://studopedia.ru/16\\_93632\\_globalniy-gorod--sovremenniy-tsentr-razvitiya-gorodskoy-tsivilizatsii.html](http://studopedia.ru/16_93632_globalniy-gorod--sovremenniy-tsentr-razvitiya-gorodskoy-tsivilizatsii.html)

<http://pandia.ru/text/77/152/9554.php>



# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН НИЖНЕГО ЛОМОВА НА 30 ТЫС. ЖИТ. С РАЗРАБОТКОЙ ЕГО ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ

