

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
и, фамилия

« 19 » июня 20 17 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

Наименование темы Концепция развития территории в районе Кривозерье (в границах улиц 40 лет Октября, Бурмистрова, Окружная)

Автор дипломного проекта Литвинова Яна Вячеславовна

Обозначение ДП – 2069059 – 07.03.04 - 120043 - 2017
подпись, инициалы, фамилия

Группа ГС-51
номер

Специальность 07.03.04. «Градостроительство»
номер, наименование

Руководитель проекта Димитренко Н.В., доцент кафедры «Градостроительство»
подпись, дата, инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

наименование раздела

подпись, дата, инициалы, фамилия

Нормоконтроль

Никонова Е.Р.

ПЕНЗА 2017 г

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

выпускной квалификационной работы студента (ки)

Смирнов Алексей Викторович

(фамилия, имя, отчество)

"Комплексное развитие территории в районе Криво-
воzers (в границах улиц 40 лет Октября, Бульварно-
ва, Окружная)" (тема дипломной работы)

Задание:

1. Проектировать место размещения территории в системе города и сети городского коммунального обслуживания.
2. Выполнить проектный анализ территории в рамках реконструктивных мероприятий (основная часть).
3. Определить цели и задачи проектного решения с учетом основных требований к территориальному, функционально-планировочному, социально-экономическому, транспортному, инженерному и инженерному благоустройству.
4. Состав градостроительной застройки:
 - А) Аналитическая застройка: 1) сеть, наложение + градостроительная;
 - а) схема функционального зонирования;
 - б) схема транспортно-инженерной связи + озеленение;
 - в) схема объектов КБД в разрезе и в плане;
 - г) блок-схема строительного зонирования;
 - д) аналоговый ряд;
 - е) схемы коммунального назначения.
 - Б) Проектная застройка: 1) схема реконструктивных мероприятий;
 - а) инженерно-план территории;
 - б) схема функционального зонирования;
 - в) схема инженерной, транспортной связи + озеленение;
 - г) схема объектов КБД; 2) разрезки, планы, вировые карты, фотокарты, градостроительное

Руководитель проекта: Александр Н.В. Жуков

" 9 " 02 2017 г.

Задание принял к исполнению: _____

" 19 " 02 2017 г.

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 № ТС-59

Литвишовой И. В.

выполненную на тему Концепция развития территории
в районе Криводезь (в границах улиц Членов Октября,
Бурмистрова, Окружная)

место строительства г. Пенза

по реальному заказу —

указать заказчика, если имеется

тема раздела НИРС —

указать заказчика, если имеется

с использованием ЭВМ Autodesk AutoCAD, 3ds max, Adobe Photoshop,
Sketch Up

название задачи, если имеется

в объеме 125 × 875 листов чертежей и 54 листов
пояснительной записки, отмечается, что проект выполнен в
соответствии с установленными требованиями и допускается кафедрой к
защите.

Зав. кафедрой Ирина Александровна Херувимова
" 19 июня 2017г

ОТЗЫВ РУКОВОДИТЕЛЯ
на выпускную квалификационную работу студента по выполнению задач
Государственной итоговой аттестации

Митвишова Ана Вячеславовна

Фамилия, имя, отчество студента

тема выпускной квалификационной работы: «Комплексная разработка территории в районе Крепозеро (в границах улиц 40 лет Октября, Бурмистрова, Сирогова»¹

квалификация (бакалавр, магистр, специалист)

бакалавр

нужно указать

направление подготовки:

04.03.04 «Градостроительство»

Сформированность компетенций у выпускника по итогам выполнения
аттестационных заданий (заданий на выпускную квалификационную работу)
(представлена в Приложении А к отзыву научного руководителя)

Объём заимствований из общедоступных источников **считать**
допустимым/недопустимым(указать)

Соответствие выпускной квалификационной работы требованиям¹

Наименование требования

Заключение о
соответствии
требованиям
(отметить
«соответствует»,
«соответствует не в
полной мере», или
«не соответствует»)

1. Актуальность темы
2. Соответствие содержания теме
3. Полнота, глубина, обоснованность решения поставленных вопросов
4. Новизна
5. Правильность расчетных материалов
6. Возможности внедрения и опубликования работы
7. Практическая значимость
8. Оценка личного вклада автора

соответствует
соответствует
соответствует
соответствует
соответствует
соответствует
соответствует
соответствует

Недостатки работы:

Нет

Общее заключение о соответствии выпускной квалификационной работы требованиям:
ВКР установленным в ООП требованиям соответствует / частично соответствует/не соответствует
(нужное подчеркнуть)

¹ Список требований к выпускным квалификационным работам, их содержательные характеристики и критерии оценки соответствия устанавливаются методическими комиссиями факультетов (институтов) и приводятся в Основных образовательных программах.

Обобщенная оценка содержательной части
выпускной квалификационной работы (письменно):

Комплексный анализ развития территории, представленная в ВКР Митенкова Я.В. анализом и приращением объема. Анализ территории является комплексным и включает в себя анализ и анализ в градостроительном отношении. Отмечается для развития города.

Проведен подробный анализ существующей градостроительной ситуации и ранее разработанного градостроительного решения для принятия комплексной модели развития территории.

Основной анализ в работе связан с повышением роли внешней зоны в городе и прилегающих к ней территорий, а также установление структурно-функционального и комплексного связей с основным районом Восточного.

При проектировании выявлены особенности и потенциальные градостроительные ресурсы рассматриваемой территории.

Анализированный проект выполнен в полном объеме и в соответствии с заданием на проектирование.

Научный руководитель:

Александр Николаевич
доцент кафедры «Градостроительство»

Полное наименование должности и основного места
работы, ученая степень, ученое звание

Подпись

Расшифровка подписи

« 20 » июня 2014 г.

Александр Н.В.

Приложение А
к отзыву научного руководителя

**Сформированность компетенций у выпускника по итогам выполнения
аттестационных заданий (заданий на выпускную квалификационную работу)**

Задания	Компетенция	Обобщенная оценка сформированности компетенции ²
1. Составление программы-задания к выбранной теме ВКР	ОПК-3, ПК-1, ПК-8	Отличная
2. Выполнение предпроектных исследований с обоснованием новизны своих решений	ОПК-3, ПК-1, ПК-2, ПК-3, ПК-8	Отличная
3. Поиск идеи (эскиза)	ПК-1, ПК-2, ПК-3, ПК-6	Отличная
4. Разработка графической части ВКР	ПК-3, ПК-6	Отличная
5. Разработка текстовой части ВКР	ОПК-3, ПК-1, ПК-2	Отличная
6. Защита проекта	ПК-3, ПК-6, ПК-8	Отличная

² Интегральная оценка сформированности компетенции определяется с учетом полноты знаний, наличия умений (навыков), владения опытом, проявления личностной готовности к проф.самосовершенствованию.

Содержание

Введение	8
Глава I. Теория и история вопроса	10
1.1. Анализ теоретических исследований общего и прикладного характера по исследуемой теме	10
1.2. Анализ отечественного и мирового опыта проектирования...	18
1.3. Разработка функционально-типологической модели.....	26
Глава II. Предпроектный анализ	30
2.1. Анализ ситуации	30
2.2. Концептуальная идея проекта	34
2.3. Варианты композиционных решений	38
Глава III. Проектная часть	39
3.1. Современное состояние территории инженерная оценка со схемой планировочных ограничений	39
3.2. Схема планировочной организации земельного участка	42
3.3. Градостроительные, архитектурно-планировочные, средовые решения	43
3.4. Средовая организация и благоустройство	45
3.5. Сведения об инженерном оборудовании, перечень инженерно-технических мероприятий по инженерной подготовке территории	48
3.6. Охрана окружающей среды	49
Заключение.....	50
Библиографический список	
Приложение	

Введение

Актуальность темы исследования, а именно, концепция развития территории жилого района Кривозерье, обусловлена наличием растущего дефицита территории объектов нового строительства и связана с влиянием экономических, социальных, экологических и в первую очередь градостроительных факторов. Данная тема не нова, так как в современных городах одна из актуальных тем в градостроительстве – проблема комплексного развития территории и реконструкция старых районов.

Эта ситуация характеризуется, как правило, следующими факторами: низкая плотность существующей застройки, нерациональное расположение или полное отсутствие объектов социально-культурного обеспечения, коммунального хозяйства и транспортного обеспечения.

Цель дипломной работы – интенсивное использование жилой территории при ее рациональной организации; переустройство среды района; упорядочение системы обслуживания; совершенствование транспортной инфраструктуры; повышение эффективности использования открытых пространств. Развитие территории должно быть комплексным и устойчивым. Цель комплексного развития обозначена градостроительной деятельностью, включающей в себя помимо размещения объектов жилого, производственного и общественно-делового назначения, также и объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, а цель устойчивости в сохранении положительных эффектов от проведенных мероприятий по развитию территорий. Таким образом, главная стратегическая цель комплексного развития территории района состоит в обеспечении стабильного повышения качества жизни населения посредством устойчивого функционирования среды.

Задачи комплексного развития определяют функциональное назначение преобразующих территорий. Основные задачи по данной теме: совершенствование планировочной структуры территории; формирование

развитой системы озеленения и обводнения, оздоровление окружающей человека среды; упорядочение транспортной инфраструктуры. Одной из главных задач является функциональное оживление района с низким уровнем социальной активности за счет создания новых «магнитов притяжения».

Для построения концепции развития исследуемого участка выстраивается следующий порядок решения задач: в первую очередь, совершенствование системы общественного обслуживания; переустройство планировочной структуры и застройки; совершенствование организации транспортного и пешеходного движения; обоснование и выбор конструктивных решений; разработка архитектурно-конструкторских элементов.

Общая идея проекта заключается в изменении структуры жилого района, предусматривающей создание городского подцентра с мощными социально-культурными и общественно-деловыми функциями, благоустройство территории путем повышения инвестиционной привлекательности, а так же эффективности эксплуатации ее инфраструктуры жителями города. Все это в конечном итоге призвано задать темп для реализации потенциала проектируемой и прилегающих к ней территорий, как объектов нового строительства.

Глава I. Теория и история вопроса

1.1. Анализ теоретических исследований общего и прикладного характера по исследуемой теме

Концепция развития территории заключается в реконструкции сложившейся планировочной структуры. Градостроительная реконструкция – это целенаправленная деятельность по изменению ранее сформировавшейся планировочной системы города или составляющих ее элементов, обусловленная потребностями совершенствования и развития этой системы. Реконструкция предусматривает трансформацию планировочной системы – как сохранение сложившейся структуры до почти полной ее замены. Как правило, чаще всего употребление этого термина предполагает сохранение значительной части старых элементов при существенном изменении целого. Реконструкция включает в себя три взаимосвязанных аспекта: упорядочение городской территории, модернизацию застройки, охрану и реставрацию памятников истории и культуры.

Основная цель реконструкции селитебных территорий – интенсивное использование жилой территории при ее рациональной организации; переустройство и совершенствование среды районов, застроенных физически и морально устаревшими зданиями; упорядочение системы обслуживания; совершенствование транспортной инфраструктуры и пешеходных связей; повышения эффективности использования открытых пространств; улучшения архитектурно-пространственной среды жилых районов.

Реконструктивные мероприятия могут быть трех видов:

сплошная – одновременно осуществляемая реконструкция с полным преобразованием квартала или района, включающая снос ветхих, строительство новых и ремонт опорных зданий;

выборочная – последовательная реконструкция местного значения, состоящая в сносе, замене или ремонте отдельных опорных зданий;

локальная – модернизация комплекса зданий, сооружений и архитектурных форм в пределах отдельных участков планировочной структуры обеспечение изменения режима использования территории.

В результате реконструктивных мероприятий планировка и застройка городских территорий должна удовлетворять требованиям комплексной организации жилых районов, производственных зон, сети общественных и культурных учреждений, предприятий бытового обслуживания, транспорта, инженерного оборудования, благоустройства территорий, что позволит повысить эффективности эксплуатации ее инфраструктуры жителями города.

Единое представление о формировании архитектурно-планировочной структуры - общая основа для разнообразной градостроительной деятельности по развитию территорий. Как общее понятие архитектурно-планировочная структура представляет собой размещение на территории различных функциональных зон и организацию связей между ними. Поэтому первый принцип, вносящий порядок в планировочную организацию территории – это функциональное зонирование, разделение территории на части различного назначения (труд, быт, отдых, общественная жизнь). Как составная единица города, структура района с ее грамотной организацией оказывает большое влияние на успешную социальную организацию жизнедеятельности человека в целом. В подтверждении этому могут служить принципы организации систем центров и подцентров и принцип транспортно-планировочной организации проектируемого района, так как для правильного определения направления перспективного развития жилых районов необходимо рассматривать их не изолировано, а в зависимости от местоположения в общей планировочной структуре города.

Для лучшего понимания теоретического вопроса проекта следует обратиться к методике градостроительного проектирования. Она включает в себя ряд последовательных мероприятий, связанных с получением исходных данных и подготовкой технического задания на проектирование, разработкой и оформлением документации, согласованием и юридическим утверждением проекта. Эта последовательность является основой стадийности, которая позволяет вести проектирование от общего к частному, от решения общеградостроительных региональных задач к разработке конкретных планировочных вопросов, связанных со строительством отдельных объектов. На каждой стадии градостроительного проектирования ставятся свои цели и задачи, а проектные материалы имеют свою специфику, состав и содержание.

Проблема реконструкции – многоплановая проблема. Она не ограничивается только реконструкцией ранее построенных зданий. Ведь любая городская единица – это комплексное социально-экономическое и физическое образование, призванное обеспечить население всеми необходимыми функциями для нормальной жизнедеятельности. Способы решения можно выделить в две группы целей реконструкции:

- во-первых, вдохнуть в сложившуюся застройку новую жизнь, наполнить современным содержанием - спасти от разрушения, вторжения объектов планировочной структуры не связанных со сложившейся градостроительной ситуацией функциональными и композиционными связями;

- во-вторых, увязать изменения пространственной системы, вызванные общегородскими потребностями развития, с социальными интересами населения, разнообразными и нередко противоречивыми.

Анализ архивных материалов, градостроительной документации и
нормативно-правовой базы

Согласно генеральному плану г. Пензы за 1973 год на рассматриваемой территории предполагалась: организация жилой застройки за счет сноса малоценного жилого фонда; организация или строительство новых транспортных развязок для связи отдаленного района с другими частями города. Позднее на основе генерального плана был разработан план подетальной планировки (ПДП) района. Его проектное решение предусматривало: создание жилых микрорайонов объединенных вокруг общерайонного центра; за общегородской дорогой (40 лет Октября) предполагалось разместить промышленную и коммунально-складскую зоны. Предложение генерального плана и ПДП впоследствии не были реализованы, так как освоение района связано со значительным сносом жилых домов и глобальными инженерными мероприятиями.

Нормативно-правовую базу градостроительной деятельности по реконструкции территорий составляют:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации №73 – ФЗ от 29.12.2004 г. (редакция от 01.09.2016г.);
2. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);
3. Строительные нормы и правила (СНиП, СанПиН):
 - 3.1. СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - 3.2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;
4. Градостроительные нормы проектирования г. Пенза;
 - 4.1. Приказы Министерства регионального развития Российской Федерации;

4.2. Нормативные акты субъектов Российской Федерации;

4.3. Нормативные акты муниципальных образования субъекта РФ.

Градостроительный кодекс Российской Федерации №73 – ФЗ от
29.12.2004 г. (редакция от 01.09.2016г.)

Глава 4. Градостроительное зонирование

Статья 30. Правила землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований,
- сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Глава 5. Планировка территории

Статья 46_1. Развитие застроенных территорий

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления поселения, органом местного самоуправления городского округа по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство.

Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Пункт 5. Жилые зоны

5.8. При реконструкции жилой застройки должна быть, как правило, сохранена и модернизирована существующая капитальная жилая и общественная застройка. Допускаются строительство новых зданий и сооружений, изменение функционального использования нижних этажей существующих жилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований настоящих правил. При этом необходимо также обеспечивать нормативный уровень обслуживания населения в соответствии с требованиями раздела 10 настоящих норм, а также модернизацию инженерной и транспортной инфраструктур.

6.6. При реконструкции и упорядочении чересполосного размещения сложившейся жилой и производственной застройки в смешанных зонах в случае невозможности устранения вредного влияния предприятия на окружающую среду следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование предприятия или

отдельного производства или его перебазирование за пределы смешанной зоны в производственную зону.

При разработке градостроительной документации необходимо руководствоваться Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, федеральными градостроительными нормативами и правилами, нормативно-техническими документами в области градостроительства, государственными стандартами, федеральными специальными нормативами и правилами.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительная документация может быть федерального уровня, уровня субъекта Российской Федерации и муниципального уровня.

Градостроительная документация о застройке территорий поселений включает в себя:

- проекты планировки частей территорий поселений (далее - проект планировки);
- проекты межевания территорий;
- проекты застройки кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры поселений (далее - проект застройки).

Градостроительная документация о градостроительном планировании может разрабатываться в две стадии и включать в качестве первой стадии разработку концептуальных положений - основных принципов и направлений стратегического градостроительного развития территорий и поселений. Составной частью градостроительной документации являются ее основные положения, содержащие краткое изложение принятых проектных решений, обязательные положения, основные технико-экономические показатели и схематический чертеж проектного плана (основного чертежа).

1.2. Анализ отечественного и мирового опыта проектирования

Анализ зарубежного опыта по развитию и реконструкции городских территорий заключается в изучении аналогов, с учетом композиционных, объемно-пространственных, функциональных, природных, экологических, технологических, инженерно-технических особенностей. Например, заметное развитие в мире получил процесс так называемой экологической реконструкции элементов городской застройки. Специалисты, занимающиеся данным направлением архитектуры, отмечают, что часть городской территории легче экологизировать, чем создавать новое экопоселение. Другой важной причиной, влияющей на развитие этого направления, стала острая необходимость обновления сложившейся застройки в исторических городах Европы и других регионов. Реконструктивные мероприятия по преобразованию сложившейся среды должны были отвечать принципам устойчивой архитектуры, затрагивать как небольшие объекты, состоящие из нескольких домов, так и крупные районы жилой или промышленной застройки.



Рис. 1 План города Örnsgö, Швеция

Среди них создание жилого квартала в центре города Эребру, Швеция (Рис.1). Он проводился мэрией города совместно со шведской Ассоциацией архитекторов с целью создания перспективного городского квартала – «нового импульса». Деревянный городок Örnsgö станет узловым местом, обогащающим социальные сети города за счёт интеграции природы в городской пейзаж.

Жилые здания здесь тесно взаимодействуют с городским парком как местом отдыха, коммуникации и разнообразных видов деятельности.

Новый городской квартал включает в себя несколько жилых домов разной высоты, созданных из твёрдых каркасных структур (Рис. 2). Древесина – используемый в проекте материал – возобновляемый ресурс с низким потреблением энергии и ограниченным углеродным следом. Это внесёт позитивный вклад в общую перспективу жизненного цикла проекта.



Рис. 2 города Örnäs, Швеция

Главная артерия города соединяет между собой существующие секции набережной с окружающим



Рис. 3 Схема транспортного и пешеходного сообщения Örnäs, Швеция

кварталом вдоль ручья Свартон. Большой городской парк Ängen становится местом встречи города и дикой природы (Рис. 3)

Как рассказал архитектор проекта из C.F. Møller, Ола Йонссон: «Мы хотим создать городской квартал, в котором урбанистические и социальные качества города взаимодействуют с органическими структурами парка. Целью предложенной концепции является создание экстраординарного места в Эребру, уникальной ценности с инновационной архитектурой. Для нас было очевидным выбрать для структуры твёрдую древесину, а для фасадов – дерево. Помимо внесения позитивного вклада в

окружающую среду, древесина даёт нам новые возможности создания инновационной и плодотворной архитектуры».



Рис. 4 Куритиба, Бразилия



Рис. 5 Схема реорганизация транспортной системы города Куритиба

Всемирную известность получил опыт экологизации крупного бразильского города Куритиба (Рис.4). В результате многолетних усилий Мэру города удалось реорганизовать всю систему городского общественного транспорта таким образом, что пользоваться им стало гораздо удобнее, чем ездить внутри города на личных автомобилях (Рис. 5). Это было достигнуто путем проведения следующих мероприятий: организация специальной полосы на магистральных улицах для скоростных автобусных маршрутов; оборудование

остановок общественного транспорта, выполненных в виде посадочных платформ, приподнятых на высоту уровня пола транспорта, что ускоряет посадку/высадку пассажиров; особенно это удобно для пожилых людей и инвалидов-колясочников; линии скоростного трамвая и др.

Рассмотрение немецкого опыта модернизации сложившихся жилых районов является актуальным для современного российского градостроительства, поскольку они имеют родственную советской модели «микрорайон» историю планирования. Обобщение опыта реновации и выявление общих инструментов модернизации жилых территорий

помогает сформулировать основные принципы реорганизации концепции «микрорайон» и выявить пути устойчивого развития жилых территорий. Рассмотрим механизм реконструкции жилых территорий на примере районов Горбитц и Пролис в Дрездене.

Основная причина модернизации жилых районов Горбитц и Пролис является угроза пространственной и социальной деградации территории, а так же потеря экономического потенциала в общегородском контексте. Целями социально-градостроительного развития является стабилизация демографической структуры районов, повышение экономической привлекательности, совершенствование качества жилой среды.

На общегородском уровне всем районам Дрездена присваивается соответствующий «статус» стратегии развития. Районы Пролис и Горбитц имеют статус «Социальный город», с разработкой индивидуальной программы комплексной реновации «INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT» (концепция стратегии развития). Механизмом реконструкции районов являются взаимодействие инструментов социально-экономического и пространственно-функционально аспектов развития. Социально-экономический аспект включает в себя создание общественно-частного партнерства в развитии территории и организацию районного управления. Пространственно-функциональный аспект включает в себя перечень мероприятий по обновлению градостроительной структуры. Жилые районы подвергаются реорганизации функциональной структуры, по средству: «периферийной» децентрализации функций первой необходимости и усилению роли общественного центра, создание непрерывной системы рекреационных пространств, формирование открытых зеленых пространств. Приоритетом являются восстановление окружающей среды. Опыт модернизации жилых районов периода ГДР схож с общемировыми тенденциями планирования жилых территорий: формирование «совершенных» элементарных планировочных единиц, в

данном случае «совершенных микрорайонов». В России наблюдаются схожие процессы трансформации, что пока довольно медленно внедряется в градостроительную политику. Необходима разработка стратегии последующего развития сложившихся территорий с сохранением целостности и эффективности функционирования на весь срок эксплуатации.

Анализ отечественного опыта по развитию и реконструкции городских территорий проводится аналогично анализу зарубежного. Примером служит концепция развития **промзоны ЗиЛ в Москве** (Рис.6).

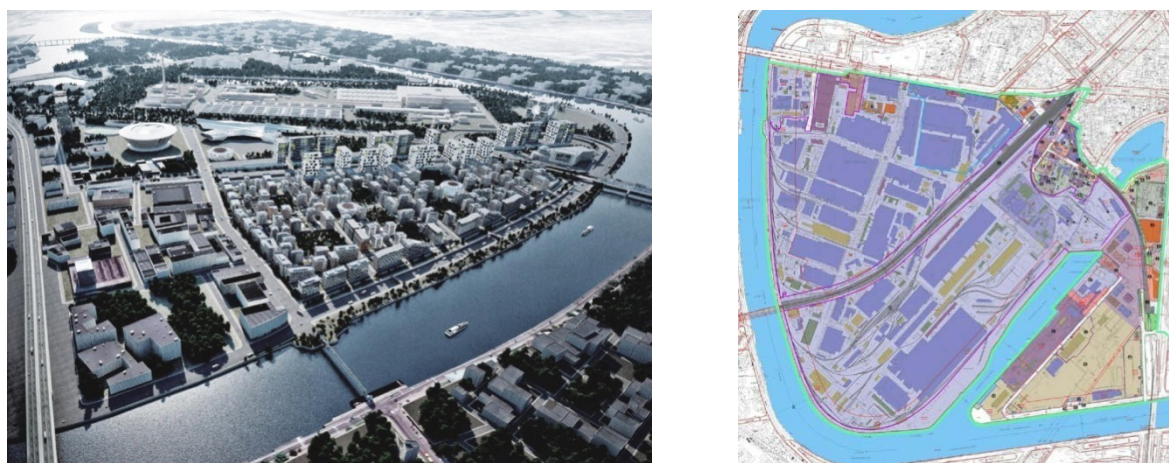


Рис. 6 Развитие промзоны ЗиЛ, Москва

Промышленные зоны - огромный потенциал для развития городских территорий, при этом планирующаяся реорганизация этих территорий, которые большей частью давно не используются по своему прямому назначению, а то и вовсе заброшены, не предполагает полного вывода производства из Москвы. Другое дело, что промышленные предприятия, сохраняющиеся в городе, должны быть переорганизованы с ориентацией на инновационные технологии и минимизацию ущерба, наносимого окружающей среде. В процессе развития территории подчеркнута необходимость разработки единой концептуальной идеи для всех промышленных территорий Москвы. Есть несколько основных принципов реконструкции предприятий: обязательно в качестве «зеленой

компенсации» в них должны появляться парки; здания, как часть идентичности пространства, во всех возможных случаях необходимо сохранять; пространства между постройками должны быть открытыми, общественными, связывающими бывшую промышленную зону с соседними районами города.

Еще одним примером служит проект градостроительной концепции реконструкции **жилого района "Кузьминки"**. Он предусматривает:

- комплексную реконструкцию застройки с целью повышения эффективности использования территории, улучшения архитектурно-художественного облика застройки и условий жизни населения, проживающего в физически и морально устаревших пятиэтажных панельных жилых домах;
- увеличение объема жилищного фонда;
- вывод железнодорожной ветки протяженностью 500 м с проектируемой территории;
- строительство в зоне общественного центра комплекса индивидуальных многоэтажных жилых зданий общей площадью 70 тыс.кв.м с встроенно-пристроенными учреждениями обслуживания населения, а также выставочного зала, клуба, ресторана, гаражей для автомашин индивидуальных владельцев и объектов автосервиса;
- обеспечение застройки всеми видами инженерного оборудования от городских сетей и сооружений, со строительством объектов инженерной инфраструктуры;
- развитие и совершенствование улично-дорожной сети района с учетом повышения пропускной способности улиц за счет их реконструкции и расширения проезжей части, а также строительство транспортных сооружений.

Пример концепции комплексной реконструкции **района Восточная Перловка г. Мытищи** охватывает 176 га, территория имеет характер традиционного дачного посёлка, где безусловную ценность представляет исторически сложившаяся сеть улиц, образующая регулярного характера кварталы. Транспортная доступность, градоподобная обособленность территории в жёстких границах магистралей, наличие развитой исторической сети улиц и, одновременно, «рыхлая» в основном своём качестве застройка – все эти факторы свидетельствуют о возможности преобразования территории в полноценную комфортную городскую среду с сохранением всех имеющихся здесь исторических и природных ценностей (Рис.8,9).



Бесконфликтная реконструкция застройки и всей городской ткани заключается в следующем:

- Сохранение и инженерное оснащение существующей сети улиц;
- Прогрессирующее замещение аварийных и ветхих строений на квартальную застройку средней этажности с сохранением ценных исторических и частных домовладений;
- Формирование парково-общественной зоны с размещением школ, детских садов, поликлиник и малоэтажных домов вдоль продольных улиц.
- Разработка и планомерное воплощение программы создания мест приложения труда населения в торгово-деловом периметре территории вдоль магистралей.

1.3. Разработка функционально-типологической модели

Развитие городских территорий – это перспективное направление. В нем взаимосвязаны социальные, градостроительные, коммерческие и многие другие вопросы и факторы. Успешная работа в этом направлении повышает «имидж» территории, способствует росту экономической и социальной активности, как проектируемой территории, так и всего района в целом. Работа в рамках единой модели развития улучшит в первую очередь качество проживания и работы на территории путем социально-экономического развития.

Гармоничное социально-экономическое развитие территории зависит от рациональности ее функционального зонирования и планировочной организации. Это означает дифференциацию территории города по характеру и типу ее использования. В основе функционального зонирования - стремление создать наиболее эффективные условия реализации основных форм жизнедеятельности населения - труда, быта и отдыха - предъявляющих специфические требования к организации пространства.

Главными задачами функциональной организации территории являются:

- согласованное размещение основных функциональных территорий относительно друг друга;
- создание удобных связей между ними;
- рациональная структурная организация каждой из них.

В то время как функциональное зонирование характеризует различия в видах использования территории, планировочная структура отражает единство и взаимосвязанность различных ее частей. Формирование функционально - планировочной структуры части жилого района, направленное на создание комфортных условий жизнедеятельности населения, связано с необходимостью обеспечения:

- единства его пространственной организации и связей с застройкой окружающих территорий;
- зонирования территории, позволяющего рационально расположить ее различные функциональные участки по отношению друг к другу;
- размещения в полном объеме всех видов учреждений культурно-бытового обслуживания и создания удобных условий пользования ими;
- формирования единой системы озеленения и благоустройства территории для отдыха населения и занятий спортом;
- выразительного архитектурного облика, соответствующего современным градостроительным требованиям.

Общий же принцип исходит из необходимости обеспечения удобства проживания и экономии затрат времени населением при пользовании учреждениями обслуживания и соответствия зонирования общей композиционной идее планировочного решения.

Базовыми причинами слабой социальной интенсивности территориальных единиц жилой среды города являются совокупность противоречий пространственных дистанций с бедностью функциональных типологий. Проблема заключается в неразвитости нематериальных качеств жилых и общественных пространств, а именно в их низкой функционально-типологической интенсивности использования:

- Во-первых, жилые объемы с функционально-типологической бедностью первых этажей.
- Во-вторых, гипертрофированные дворовые пространства, большая часть территории которых отдана под автостоянки, не отвечают всему многообразию поведенческих и социальных потребностей человека.

Обилие различных интересов, свойственных жителям крупных городов, реализуется в общественных пространствах и центрах

значительно отдаленных от места постоянного проживания. Таким образом, развитая функциональная типология - одно из условий интенсивности социально-территориальных связей.

Типологическая и функциональная интенсификация общественного и жилого пространства проектируемой территории подразумевает разработку программы типологий функциональных элементов исходя из многообразия форм поведения человека в границах его зоны комфорта. Типология элементов представлена следующими функциями и элементами: парки, сады, газоны, площадки универсально пользования, пешеходные дорожки, спортивные площадки, общественные объекты, обводненные пространства территорий и т.д. Классификация элементов в зависимости от форм поведения человека: общение, пребывание, движение, действие.

Важное структуроформирующее значение в пространственной организации жилого района отводится размещению его планировочного ядра. В разрабатываемой концепции развития территории жилого района эта «роль» предлагается проектируемому участку.

Задача достижения единства и композиционной целостности в формировании территории обеспечивается возможностью объединения всего многообразия градостроительных условий их территориально-пространственной организации в процессе проектирования. Функционально-планировочная структура, интегрирующая ситуационные, ландшафтные, социально-функциональные, инфраструктурные и другие аспекты планировки и застройки территорий, является конструктивной основой решения этой задачи.

Исходя из основной концептуальной идеи развития территории, следует обратиться к теоретической основе вопроса, а именно «организация районных центров». Культурно-бытовые учреждения жилых районов рассчитаны на удовлетворение самых насущных потребностей

населения и являются объектами наиболее массового культурно-бытового строительства. Размещение образуемых ими общественных центров производится в зависимости от характера и частоты пользования ими, особенностей планировочной ситуации и в соответствии с количеством обслуживаемого населения. При этом принимается во внимание и необходимость максимально целесообразного их укрупнения, что обеспечивает высокое качество и комплексность обслуживания.

Практическое применение принципа группировки культурно-бытовых учреждений должно корректироваться с учетом ситуационных особенностей. При размещении проектируемой территории, например, в центральной части города необходимо учитывать наличие близко расположенных разнообразных городских объектов обслуживания, что может повлиять на трансформацию, а, возможно, и сокращение состава учреждений обслуживания. И наоборот, в периферийных районах может возникнуть необходимость в расширении состава учреждений обслуживания, размещения в них дополнительных видов услуг и увеличения ассортимента товаров.

В градостроительной практике последних лет получают развитие и приемы концентрации размещения учреждений обслуживания, в том числе повседневного пользования, исходя из принципа соблюдения радиусов доступности, «привязанных» не к границам микрорайонов, а к магистралям и зонам остановок общественного транспорта.

Глава II. Предпроектный анализ

2.1. Анализ ситуации

Главным концептуальным решением развития выбранной на проектирование территории является проведение на ней реконструктивных работ. Перед началом непосредственного проектирования проводится предпроектное исследование, которое включает:

- Изучение топонимов;
- Натурное обследование;
- Фотофиксация территории;
- Анализ систем магистральных улиц и дорог;
- Размещение общественных центров, участков школ, ДДУ с учетом нормативов;
- Анализ состояния благоустройства и степени озеленения;
- Оценка жилого фонда и общественного центра;
- Анализ архитектурно-ландшафтных особенностей.

После выполнения анализа полученная информация фиксируется в виде схем функционального зонирования, планировочных ограничений, транспортной инфраструктуры и т.д.

Исследуемая территория располагается в юго-западной части г. Пенза. Район значительно удален от центра города и его районов социально-экономических более развитых.

Анализ исследуемой территории жилого района «Кривозерье», расположенного в границах улиц Окружная, Кривозерье, 40 лет Октября и 3-й проезд Бурмистрова, характеризуется наличием ветхого жилого фонда представленного, в основном, частными домами и занимающего больше половины общей площади территории. На территории располагаются объекты промышленности (ОАО «Завод точных приборов», ООО «Автодорога – С»), электроподстанция и прилегающая к территории ЛЭП, большое количество объектов транспортной инфраструктуры: АЗС,

шиномонтажные мастерские, СТО, база автозапчастей, прилегающая к территории средней образовательной школы № 61. Для территории характерен низкий уровень культурно-бытового и общественно-делового обеспечения. Этот факт свидетельствует о потенциале территории в сфере развития ее как городского подцентра (схема функционального зонирования, см. приложение 1).

Району присуща загруженность территории входящими в санитарно-защитные зоны от промышленных предприятий, объектов транспортного обслуживания, коммунально-складских зон и объектов водной инфраструктуры (схема СЗЗ, см. приложение 1).

Территория проектируемого участка района заключена в границах улиц магистрального и районного значения. Транспортная нагрузка на этот участок велика, так как ул. 40 лет Октября является участком трассы федерального значения, через который осуществляется въезд и выезд из города. Следовательно, представленная к анализу территория является въездной зоной города, на данном этапе развития она не имеет четко выраженной структурной организации, и проходит через ветхую и однообразную частную застройку, зону промышленных предприятий, снижая тем самым общее впечатление о городе. В ходе натурного обследования не было выявлено структуры путей пешеходного сообщения к местам дислокации крупных общественных объектов, остановочных пунктов, к зонам природного комплекса и объектам КБО. Анализ ландшафтно-рекреационного каркаса территории требует отдельного внимания. Анализируемая территория характеризуется наличием спокойного рельефа с уклоном к югу и юго-востоку, а также объектом городской акватории – р. Мойка, данные условия среды свидетельствуют о высоком уровне стояния грунтовых вод и заболоченности территории. Вследствие анализа была выявлена нехватка озелененных территорий санитарно-защитного и рекреационного назначения, дефицит озеленения

улично-дорожной сети участка проектирования, все это характеризует территорию как экологически нестабильную и не привлекательную для проживания (схема транспортного каркаса и озеленения, см. приложение 1).

Анализ социально-делового и культурно-бытового обеспечения исследуемой территории показал, что на проектируемом участке не хватает общественных объектов. Система обслуживания заключается в выявлении совокупности взаимосвязанных компонентов. Таковыми в рамках анализа являются отдельные предприятия социального, культурного, бытового обслуживания и предприятия торговли на проектируемой территории. Наличие социального и культурного обслуживания в составе функционального зонирования района - необходимость. Их задача организовать среду таким образом, чтобы она была притягательной для постоянного места жительства и временного пребывания, на что, в свою очередь, и направлена концепция планомерного развития территории. Следовательно, выявленное в ходе предпроектного анализа отсутствие вышеперечисленных факторов говорит о неполноценности части и всего жилого района, как среды жизнедеятельности (схема объектов КБО, см. приложение 1).

Также для выявления всех особенностей проектируемой территории ее достоинств и недостатков, а также уровня и направления перспективного развития в обязательном порядке следует рассмотреть состояние сопредельных территорий. Наличие дачного некоммерческого товарищества (ДНТ), которое в соответствии с генеральным планом г.Пенза планируется перевести в статус индивидуального жилищного строительства (ИЖС) является стимулирующим аспектом в разработке концептуальной идеи перспективного развития территории в направлении реализации потенциала прилегающих территорий, как объектов нового строительства. Особенность крутого рельефа территории района

«Веселовки» сказывается на особенностях мероприятий по инженерной подготовки проектируемой территории, обеспечивающих необходимые условия для строительства и эксплуатации зданий и сооружений, прокладку улично-дорожной сети и других градостроительных элементов с учетом экологических требований. Также, река, являющаяся одновременно природной и композиционной осью, связывает анализируемые и проектируемую территории и задает направление организации «зеленых коридоров». Они выполняют рекреационную функцию и связывают проектируемую территорию с ландшафтно-рекреационным каркасом города.

2.2. Концептуальная идея проекта

Цель разработки концепции развития части района заключается в рациональной организации его территории. Необходимо усовершенствовать планировочную структуру района таким образом, чтобы он мог совместить функции крупного городского подцентра с объектами соцкультбыта для обслуживания всего района «Кривозерье» и прилегающих к нему территорий района «Веселовка» и жилой застройки Тепличного комбината.

Первой и основной задачей пространственного планирования является создание благоприятной среды жизнедеятельности человека и условий для устойчивого развития территории на перспективу. Исходя из комплексного градостроительного анализа потенциала и, опираясь на программы его социально-экономического развития, определены основные пути решения задач развития района:

- совершенствование и интенсификации развития пространственной структуры территории;
- развитие зоны общественного центра и объектов социальной инфраструктуры;
- регенерация и развитие жилых территорий;
- реорганизация и развитие производственных территорий.

Регенерация и развитие жилых территорий:

- формирование многообразия жилой среды и застройки, удовлетворяющего запросам различных групп потребителей;
- ликвидация на жилых территориях объектов, не соответствующих нормативным требованиям к использованию и застройке этих территорий.

Реорганизация и развитие производственных территорий:

- полная или частичная реорганизация с изменением функционального использования производственных территорий, с последующим

использованием указанных территорий для жилищного, общественно-делового строительства;

- полная или частичная реконструкция территорий, сохраняющих свое производственное назначение;

комплексное благоустройство территорий, сохраняющих свое производственное назначение, с модернизацией, перепрофилированием отдельных производств и объектов инфраструктуры.

Проектное решение части жилого района условно можно разделить на несколько этапов:

Во-первых, необходимо провести снос малоценного жилого фонда, представленного, в основном, частными жилыми домами и одно-двухэтажными многоквартирными кирпичными домами в аварийном состоянии.

Во-вторых, развитие и усовершенствование улично-дорожной сети района с учетом повышения пропускной способности улиц за счет их реконструкции и расширения проезжей части. Строительство новых и реконструкция имеющихся объектов транспортной инфраструктуры, ликвидация базы автозапчастей для увеличения свободной площади в центральной части проектируемого участка. Организация в соответствии с нормами и правилами проектирования удобных и безопасных подъездов к общественным объектам и жилым дворам, установка остановочных павильонов общественного транспорта, нанесение дорожных знаков и разметки с обозначением наземных пешеходных переходов в местах прилегающих к общественным объектам для обеспечения безопасного передвижения пешеходов. На территории принадлежащей бывшему троллейбусному депо предлагается разместить многоуровневый паркинг с функциями АТЦ и магазином автозапчастей.

В ходе предпроектного анализа было выявлено, что проектируемая территория является участком въездной зоны города, однако она не

соответствует экономически и территориально развивающейся Пензе. Поэтому для улучшения сложившейся на территориях градостроительных ситуаций следует принять ряд мер по созданию качественной среды, а именно:

- организация объектов транспортного обслуживания, а именно многофункционального придорожного комплекса с минимальным составом необходимых объектов обслуживания: места для стоянок легкового и грузового транспорта, площадка отдыха, автозаправочная станция, устройства аварийно-вызывной связи, информационные указатели на территории объекта сервиса, предприятие торговли, мотель, моечный пункт, станция технического обслуживания, пункт медицинской помощи;
- организация пунктов экологического контроля.

Развитие территорий въездных зон может осуществляется различными градостроительными и архитектурно-планировочными методами, чтобы они были притягательными компонентами городской среды.

В-третьих, предлагается реорганизовать производственные территории. Изменение их функционального назначения, с последующим использованием части их территорий для общественно-делового строительства. Благоустройство территории ОАО «Завод точных приборов» с сохранением производственного назначения за счет облагораживания территорий в составе санитарно защитной зоны объекта.

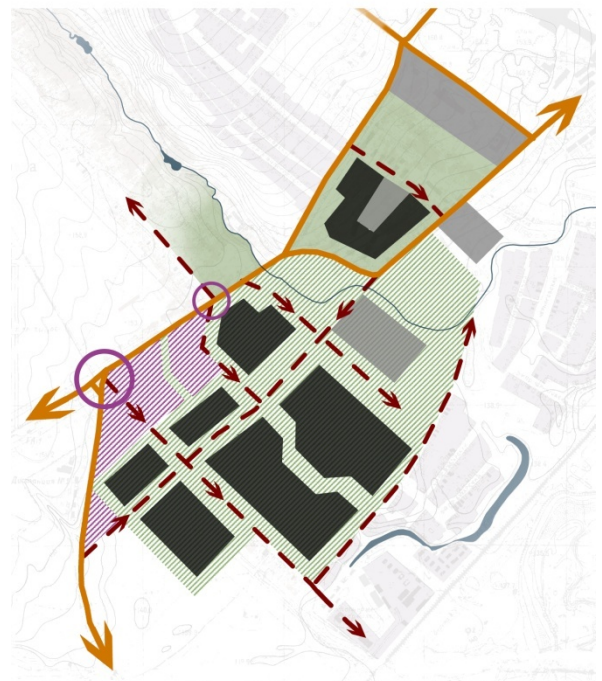
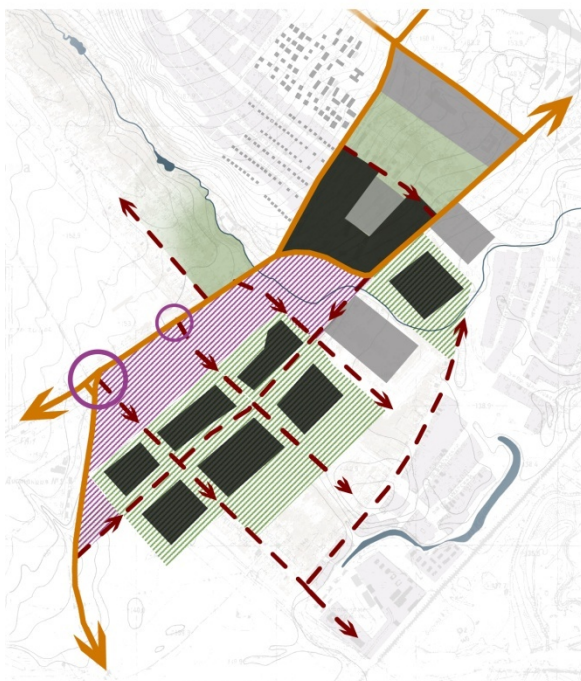
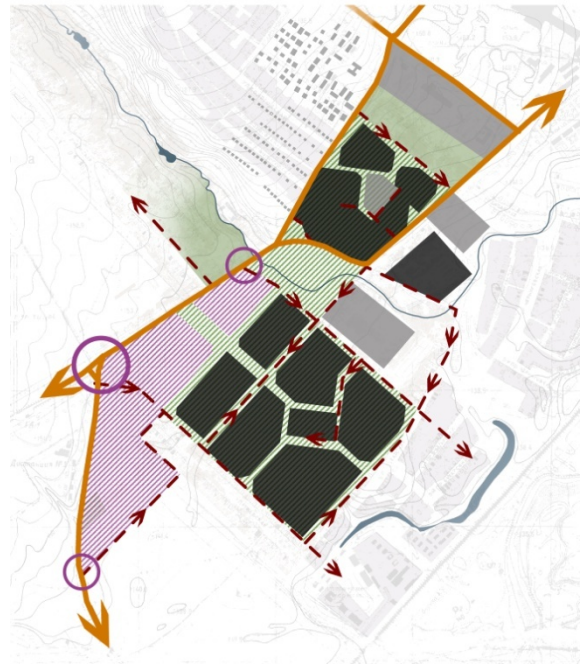
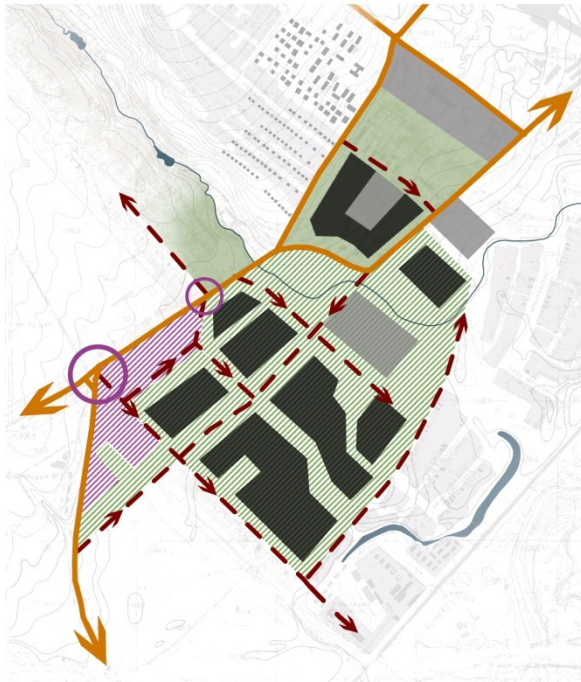
Главной концептуальной идеей является превращение проектируемого участка в городской подцентр. Организация объектов соцкультбыта на общегородской магистрали, которая в свою очередь связывает районы «Кривозерье» и «Веселовка», благоприятным образом повлияет на уровень социально-делового и культурно-бутового обеспечения.

Особенность расположения территории жилого района в структуре города указывает на основную стратегию развития территории. В городах со сложной планировочной структурой формирование районных центров – способ восполнить недостающие функции общегородского центра или продублировать их в отдаленных от него районах.

Главной задачей при проектировании общественного центра является ускорение социально-экономического развития территории и всего жилого района в целом. Однако не стоит забывать и о его архитектурно-художественном облике, первоосновой которого является композиционное построение. Архитектурная композиция должна вытекать из композиции района и города, композиционных решений отдельных функциональных зон и их взаимосвязей. Концептуальными приемами совершенствования проектируемой среды являются: функционально обоснованная система объектов, открытых пространств, визуальных и композиционных связей.

Решающую роль в концепции перспективного развития территории можно присвоить комплексу архитектурно-градостроительных мероприятий, одной из составных частей которого является построение силуэта города, подчеркивающего гармоничность и красоту его архитектуры. Для городов с тенденцией стремительного пространственного развития таких как Пенза территория района «Кривозерье - Веселовка» - это территории с условиями для дальнейшего формирования площадок для нового строительства и организации ландшафтно-рекреационных комплексов.

2.3. Варианты композиционных решений



Глава III. Проектная часть

3.1. Современное состояние территории инженерная оценка со схемой планировочных ограничений

Предлагаемая к проектированию территория жилого района «Кривозерье» располагается в юго-западной части г.Пензы, и заключена в границах в границах улиц Окружная, Кривозерье, 40 лет Октября и 3-й проезд Бурмистрова. Согласно предварительно проведенному анализу проектируемой территорий, а также выявленных особенностей современного использования проектируемой территории ее достоинств и недостатков, уровня и направления перспективного развития в ходе рассмотрения состояние сопредельных территорий были выявлены следующие характерные черты современного использования:

- наличие ветхого жилого фонда представленного, в основном, частными домами;
- наличие нескольких продовольственных магазинов, объекты общепита (кафе, столовая при «Горводоканале»);
- объекты промышленности: ОАО «Завод точных приборов», ООО «Автодорога – С», ЗАО «Завод Строммаш», ООО «Горводоканал», электроподстанция и прилегающая к территории ЛЭП;
- объекты транспортной инфраструктуры: АЗС, шиномонтажные мастерские, СТО, база автозапчастей;
- объекты коммунально-складского назначения: массив гаражей боксового типа, складские помещения для хранения и продаже полуматериалов, закрытая территория бывшего троллейбусного депо;
- принадлежность территории к городской въездной зоне.

Для территории характерен низкий уровень культурно-бытового и общественно-делового обеспечения. Жилая среда объекта проектирования

находится в депрессивном состоянии – это выражается в наличие на территории сзз, отсутствием рекреационной инфраструктуры, а главное замиранием развития жилой среды.

Рациональное использование территории во многом определяется характером ограничений на хозяйственные и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования.

Согласно градостроительным регламентам выделены следующие зоны с особыми условиями использования:

- водоохранные зоны;
- зоны затопления паводковыми водами и территории с высоким уровнем стояния грунтовых вод (на территориях прилегающих к проектируемой, характеризующейся наличием крутого рельефа);
- санитарно-защитные зоны от производственных объектов не выше третьего класса вредности (СЗЗ 50-300 м.);
- санитарно-защитные зоны от объектов транспортного сообщения и транспортной обслуживания.

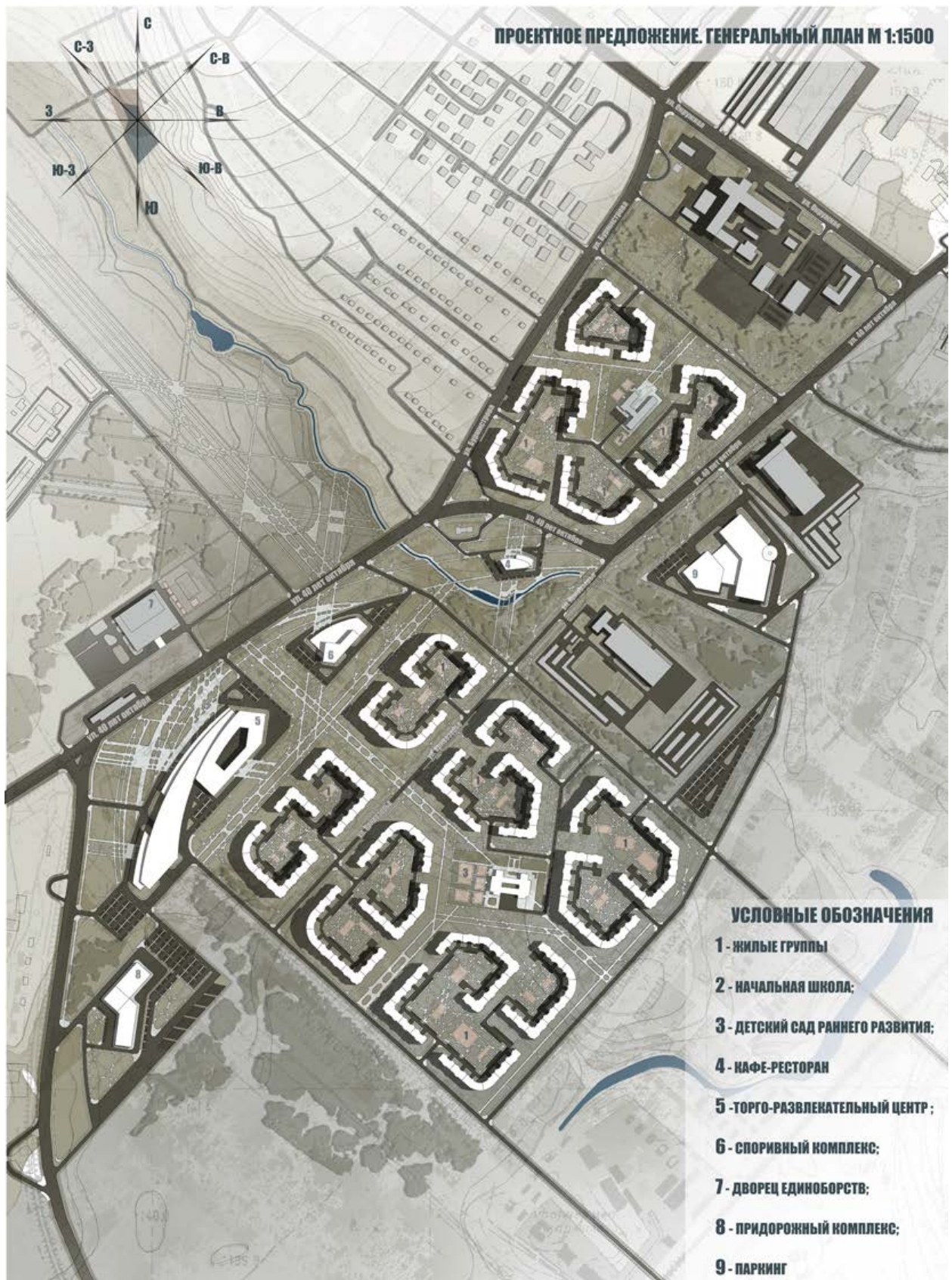
По инженерно-геологическим условиям исследуемая сопредельная территория района «Веселовка» характеризуется крутым рельефом с оврагообразованием, через которое протекает р. Мойка и пересекает проектируемый участок территории района «Кривозерье», который, в свою очередь, характеризуется относительно спокойным рельефом с уклоном к югу и юго-востоку.

Инженерная подготовка территории представляет собой комплекс мероприятий, обеспечивающих создание благоприятных условий для строительства и эксплуатации зданий, прокладки улиц, пешеходно-тропиночных связей и других элементов градостроительства с учетом экологических требований. В комплекс мероприятий по инженерной подготовке проектируемой территории входят:

- расчистка территории площадки: вырубка зеленых насаждений, попадающих на территорию проектируемых зданий, корчевание пней, очистка площадки от кустарников, пересадка зеленых насаждений в целях их дальнейшего использования;
- осушение заболоченной территории под организацию на ней общественного центра и объектов придорожного комплекса;
- защита от затопления, подтопления, благоустройство берега реки на участке исследуемой территории;
- организация ливневых стоков, дренажей;
- вертикальная планировка поверхности земли, обеспечивающая наиболее целесообразные и экономичные условия для вертикальной посадки зданий и сооружений на местности. При осуществлении вертикальной планировки по возможности сохраняется естественный рельеф. Проектируемая планировка территории предполагает отвод стоков по асфальтобетонному покрытию на существующий рельеф.

Участок не входит в санитарно-защитные зоны промышленных объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека. Основные социально-гигиенические проблемы проектируемой территории связаны с отсутствием озелененных участков санитарно-защитного и рекреационного назначения, а также озеленения улично-дорожной сети с целью создания шумозащитных и экологических ограждений жилой зоны от трассы общегородского значения.

3.2. Схема планировочной организации земельного участка



3.3. Градостроительные, архитектурно-планировочные, средовые решения

Основные решения по развитию территории приняты с учетом установленных правилами землепользования и застройки градостроительных регламентов. Проектируемая территория площадью 77,1 га расположена в районе, структуру которого составляют:

- зона промышленной застройки;
- зона частной жилой застройки.

По разработанной концепции развития территории на проектируемом участке планируется разместить:

- Зону социально-делового и культурно-бытового обеспечения с системой взаимосвязанных компонентов:
 - крупный торгово-развлекательный комплекс;
 - спортивный центр;
 - кафе-ресторан;
 - многоуровневый паркинг с объектом торговли;
 - придорожный комплекс.
- Зона образовательных учреждений:
 - изменение статуса объекта начального и среднего (полного) образования школы №61 на объект начального образования с последующим сокращением и благоустройством пришкольной территории;
 - объекты дошкольного образования — детский сад и школа раннего развития.
- Зона жилой застройки:
 - многоэтажная жилая застройка со встроенными объектами социального и культурно-бытового назначения.

На первых этажах части жилых зданий планируется размещение помещений общественного назначения с входами, изолированными от жилой части здания:

- аптеки;
- магазин продовольственных товаров;
- магазин непродовольственных товаров;
- предприятия бытового обслуживания.

Земельный участок, предназначенный для жилой застройки, содержит необходимые элементы планировочной структуры:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дорожки, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- внутридворовые зеленые насаждения;
- детские игровые площадки и площадки для отдыха взрослых; спортивные площадки;
- хозяйственные площадки.

На архитектурно-планировочную и средовую организацию проектируемой территории оказывает влияние именно формирование жилой среды, организация четкой, но не создающей пространственному восприятию препятствий границы между частными и общественными пространством. Выявление ключевых элементов в формировании застройки и их характерных черт, предающих уникальность, безопасность и комфорт жилой среды.

Параметр, который определяет масштаб застройки – это местоположение проектируемого участка в системе городского расселения. В случае отдаленного расположения от центра города масштаб застройки уменьшается. Однако, в отношении района «Кривозерье», который является участком планируемого масштаба застройки, проектным решением предлагается разместить жилые группы из домов попеременной

этажности, с ориентацией высотных секций по основным транспортным направлениям. Застройка формируется с учетом понижения ее этажности по направлению от общегородской магистрали 40 лет Октября, которая является северной границей проектируемого участка, до прилегающих территорий перспективного развития района «Кривозерье».

Проектом предусматривается организация открытых общественных пространств, которые в свою очередь являются отличительной чертой привлекательного района. В число таких пространств вошли площади перед объектами общественно-делового и культурно-бытового назначения, мощные пешеходные связи между этими объектами и жилой средой, рекреационные территории, организованные «зелеными коридорами» вдоль реки.

Основным архитектурно-планировочным решением является разнообразие типов пространств и способов их совместного использования. Привлекательность района заключается в умении найти баланс между обособлением и интеграцией объектов разного функционального назначения. Ансамбль, формирующийся из жилых групп, общественных объектов различной функциональной направленности и открытых пространств, призван задать темп для реализации потенциала территорий перспективного развития, как объектов нового строительства.

3.4. Средовая организация и благоустройство

Средовая организация осуществляется в первую очередь путем озеленения территорий. В проекте озеленении используется для того, чтобы: организовать сомасштабность широкопролетных пространств человеку, снизить шумовое и экологическое загрязнение, отделить одно пространство от другого и в первую очередь создать экологически и эстетически привлекательную для проживания городскую среду. Одним из концептуальных направлений проектного решения перспективного развития территории было создание функциональных зеленых связей отдаленного участка города с его центром. Роль зеленой связи отдавалась протяженной ландшафтно-рекреационной территории вдоль р.Мойки, с организацией тропиночно-пешеходных связей на рельефном участке территории района «Веселовки». Мероприятия по организации рекреационной среды призваны привить территории ряд следующих функций:

- Служить пространством для восприятия панорам города с возвышенности;
- Служить традиционным местом прогулок для горожан;
- Служить буфером между жилой средой и объектами негативного воздействия.

Помимо озеленения рекреационного назначения благоустройство и средовая организация осуществляется путем благоустройства внутридворовых территорий в соответствии со всеми требованиями проектирования, с организацией площадок различного функционального назначения, изоляцией придомовых территорий от несанкционированных парков, путем организации открытых стоянок и паркинга. В современном мире дворовому пространству необходимо уделять больше внимание, необходимо переосмыслить роль двора в формировании новых жилых районов, а именно:

- Двор – это место, где жители домов учувствуют в процессе социального взаимодействия;
- Двор – это частная собственность, отдельная от общественного городского пространства;
- Двор – это не место парковки;

Очень важным аспектом благоустройства территории является так называемый дизайн-код. Это правила формирования внешнего вида застройки, определяющий выбор колористических решений, основных пластических и композиционных приемов, здесь играет роль комплексности архитектурно-градостроительных мероприятий, составной частью которых можно назвать поддержание силуэта города, подчеркивающего гармоничность и красоту его архитектуры.

3.5. Сведения об инженерном оборудовании, перечень инженерно-технических мероприятий по инженерной подготовки территории

По инженерно-геологическим условиям исследуемая сопредельная территория района «Веселовка» характеризуется крутым рельефом, через которое протекает р. Мойка и пересекает проектируемый участок территории района «Кривозерье», который, в свою очередь, характеризуется относительно спокойным рельефом с уклоном к югу и юго-востоку. Проектируемая территория характеризуется периодичной подтопляемостью, высоким уровнем стоянии грунтовых вод, заболоченностью отдельных участков. Участок не входит в санитарно-защитные зоны промышленных объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека. Основные социально-гигиенические проблемы проектируемой территории связаны с отсутствием озелененных участков санитарно-защитного и рекреационного назначения, а также озеленения улично-дорожной сети с целью создания шумозащитных и экологических ограждений жилой зоны от трассы общегородского значения.

Инженерная подготовка территории представляет собой комплекс мероприятий, по обеспечению благоприятных условий для строительства и эксплуатации зданий, прокладки улиц, пешеходно-тропиночных связей и других элементов градостроительства с учетом экологических требований. Согласно выявленным условиям необходимо провести ряд инженерно-технических мероприятий, а именно:

- Осушение заболоченных территорий под площадки для нового строительства;
- Организация ливневых стоков и дренажей для отвода поверхностных вод и предотвращения сезонных подтоплений территории;

Вертикальная планировка территории осуществляется в условиях максимального сохранения рельефа и естественно почвенного покрова.

3.6. Охрана окружающей среды

Проект перспективного развития территории района соответствует всем требованиям по обеспечению экологической безопасности в соответствии с мероприятиями по охране окружающей среды.

Применительно к проектированию территории предлагается методика, при которой часть района рассматривается как элемент природно-экономической системы. Процесс проектирования заключается в отыскании таких конструктивных и технологических решений, которые не разрушали бы стабильно существующую систему, а по возможности и улучшали ее. Проблема охраны окружающей среды включает различные направления:

- защита естественной (или измененной человеком) среды от загрязнения транспортными средствами и людьми;
- рациональное сочетание объектов нового строительства со средой;
- рациональное расходование приходных ресурсов, включая земельные площади;
- защита среды от загрязнения при осуществлении технологических процессов строительства и реконструкции.

Все предприятия, организации и учреждения обязаны строго соблюдать правила охраны природы, не допускать загрязнения или уничтожения элементов природной среды, внедрять более совершенные природоохранные методы которых позволяет снижать нагрузку на окружающую среду (загрязнение, шум, вибрация и т.п.).

Заключение

Концепция развития территории жилого района Кривозерье, была обусловлена наличием растущего дефицита территории объектов нового строительства и связана с влиянием экономических, социальных, экологических и в первую очередь градостроительных факторов.

Характерными чертами проект развития является комплексность и устойчивость. Развитие отдаленного района, а именно его соответствие уровню благоустройства и масштабу всей городской застройки – была одной из первостепенных задач, оказывающих прямое влияние на активность эксплуатации проектируемой территории территорий, а также на эффективность использования и реализацию ее потенциала в структуре города.

Главной концептуальной идеей проекта являлось превращение проектируемого участка в городской подцентр. Организация объектов соцкультбыта на общегородской магистрали, которая в свою очередь связывает районы «Кривозерье» и «Веселовка», должна благоприятным образом сказаться на уровне социально-делового и культурно-бытового обеспечения.

Особенность расположения территории жилого района в системе городского расселения указывает на основную стратегию развития территории. Ведь в городах со сложной планировочной структурой формирование районных центров – способ восполнить недостающие функции общегородского центра или продублировать их в отдаленных от него районах.

Главной задачей при разработке концептуальной идеи развития территории являлось ускорение социально-экономического развития территории и всего жилого района в целом. А так же его архитектурно-художественный облик, первоосновой которого является композиционное построение. Архитектурная композиция должна вытекать из композиции

района и города, композиционных решений отдельных функциональных зон и их взаимосвязей, оказывающих влияние на создание качественной среды за счет организации:

Во-первых, привлекательного архитектурно-градостроительного облика путем застройки территории объектами различной функциональной направленности, задающими архитектурную композицию реконструируемого района таким образом, чтобы все интересные объекты хорошо просматривались с основных видовых точек и направлений городского въезда и выезда;

Во-вторых, благоустройство территории путем повышения инвестиционной привлекательности, а так же эффективности эксплуатации ее инфраструктуры жителями города.

Концептуальными приемами совершенствования проектируемой среды являются: функционально обоснованная система объектов, открытых пространств, визуальных и композиционных связей.

Решающую роль в концепции перспективного развития территории можно присвоить комплексу архитектурно-градостроительных мероприятий, одной из составных частей которого является построение силуэта города, подчеркивающего гармоничность и красоту его архитектуры. Для городов с тенденцией стремительного пространственного развития, таких как Пенза, территория района «Кривозерье - Веселовка» - это территории с условиями для дальнейшего формирования площадок для нового строительства и организации ландшафтно-рекреационных комплексов.

Библиографический список

1. Яргина З.Н. Основы теории градостроительства [Текст] / З.Н. Яргина [и др.]. – М., 1986.;
2. Авдотьин Л.Н. Градостроительное проектирование: Учебник для вузов [Текст] / Л.Н. Авдотьин И.Г. Лежава, И.М. Смоляр. – М.: Интеграл, 2013.;
3. Яргина З.Н. Градостроительный анализ [Текст] / З.Н. Яргина. – М.: Стройиздат, 1984.;
4. Малоян Г.А. Основы градостроительства: Учебное пособие [Текст] / Г.А. Малоян. – М.: АСВ, 2004.;
5. Иодо И.А. Градостроительство и территориальная планировка: Учебное пособие [Текст] / И.А. Иодо, Г.А. Потаев – Ростов н/Д: Феникс, 2008.;
6. Сосновский В.А., Русакова Н.С. Прикладные методы градостроительных исследований: Учебное пособие. – М.: "Архитектура-С", 2006.;
7. Реконструкция территорий: методические указания к курсовому проектированию [Текст] / Н.В. Димитренко, А.В. Чибирева; под общ. ред. д-ра техн. наук, проф. Ю.П. Скачкова. – Пенза: ПГУАС, 2014.;
8. Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29.12.2004 [Текст].;
9. СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» [Текст].;
10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов [Текст].;
11. Официальный сайт администрации г. Пенза [Электронный ресурс.] – Режим доступа: <http://www.penza-gorod.ru> ;
12. Генеральный план города Пензы (ФГУП «Рос НИПИУрбанистики», г. Санкт-П., 2008г) [Электронный ресурс.] – Режим доступа: <http://www.penza-gorod.ru> ;

Приложение

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

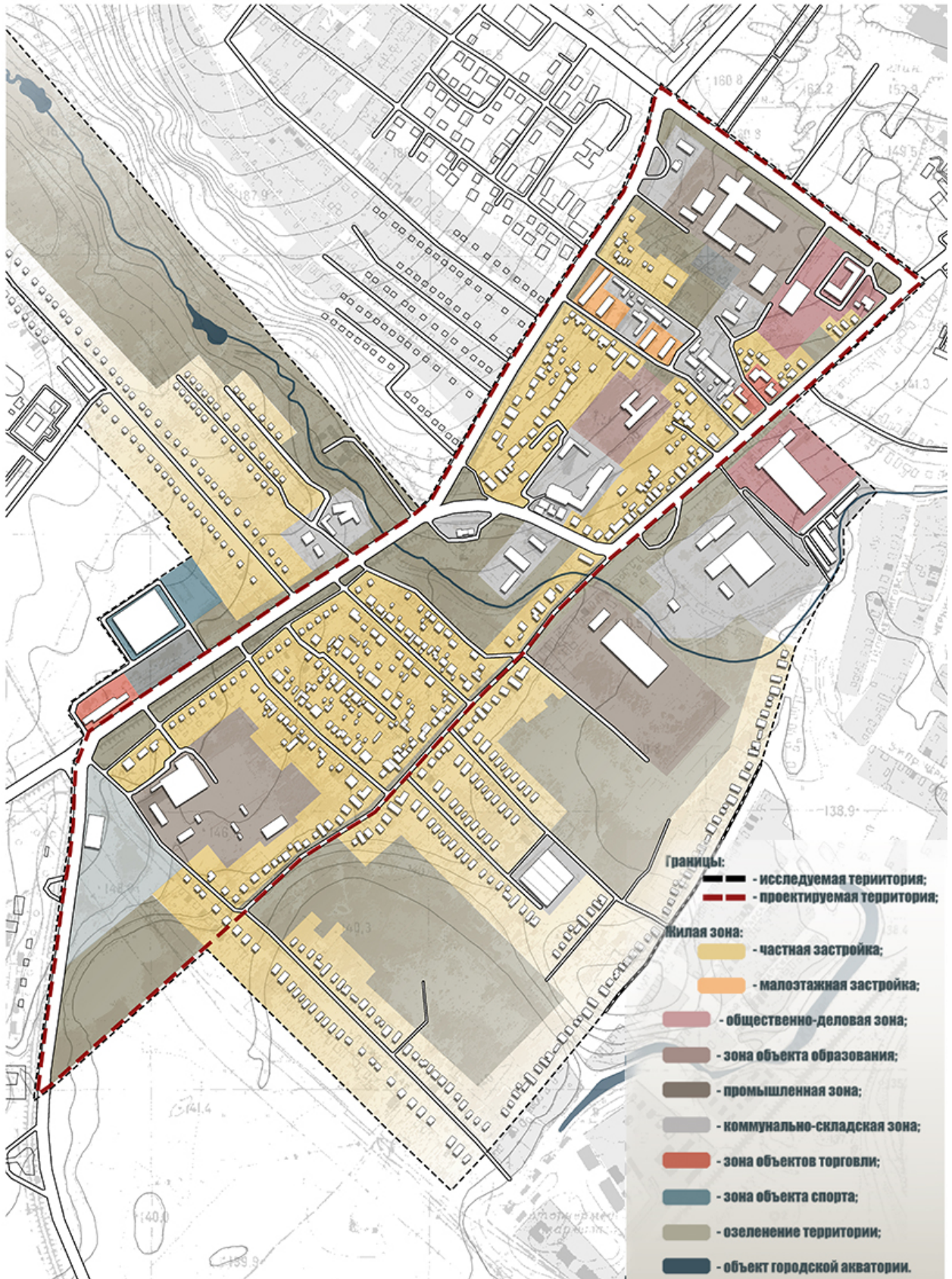


СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ

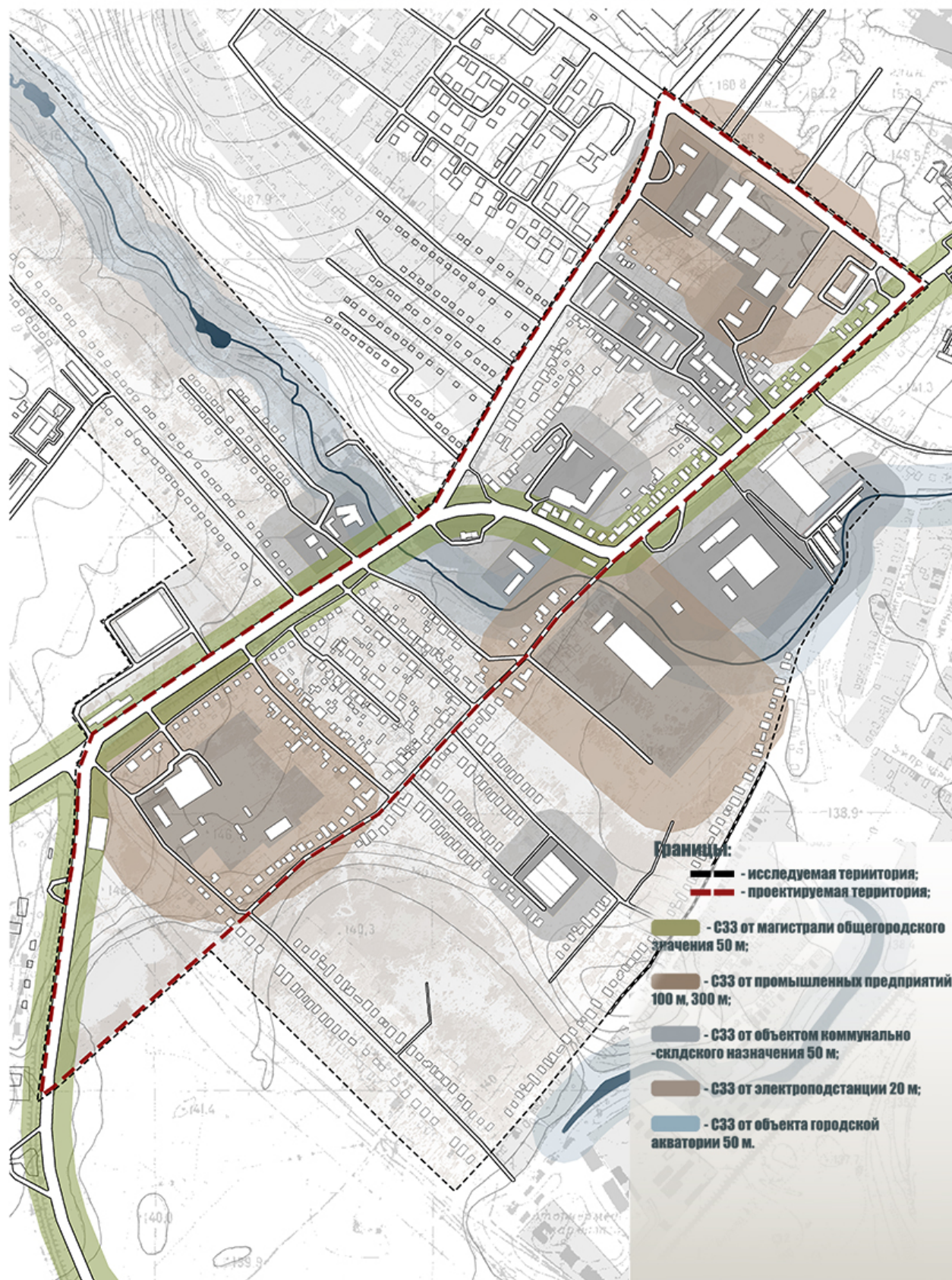


СХЕМА ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА И ОЗЕЛЕНЕНИЯ

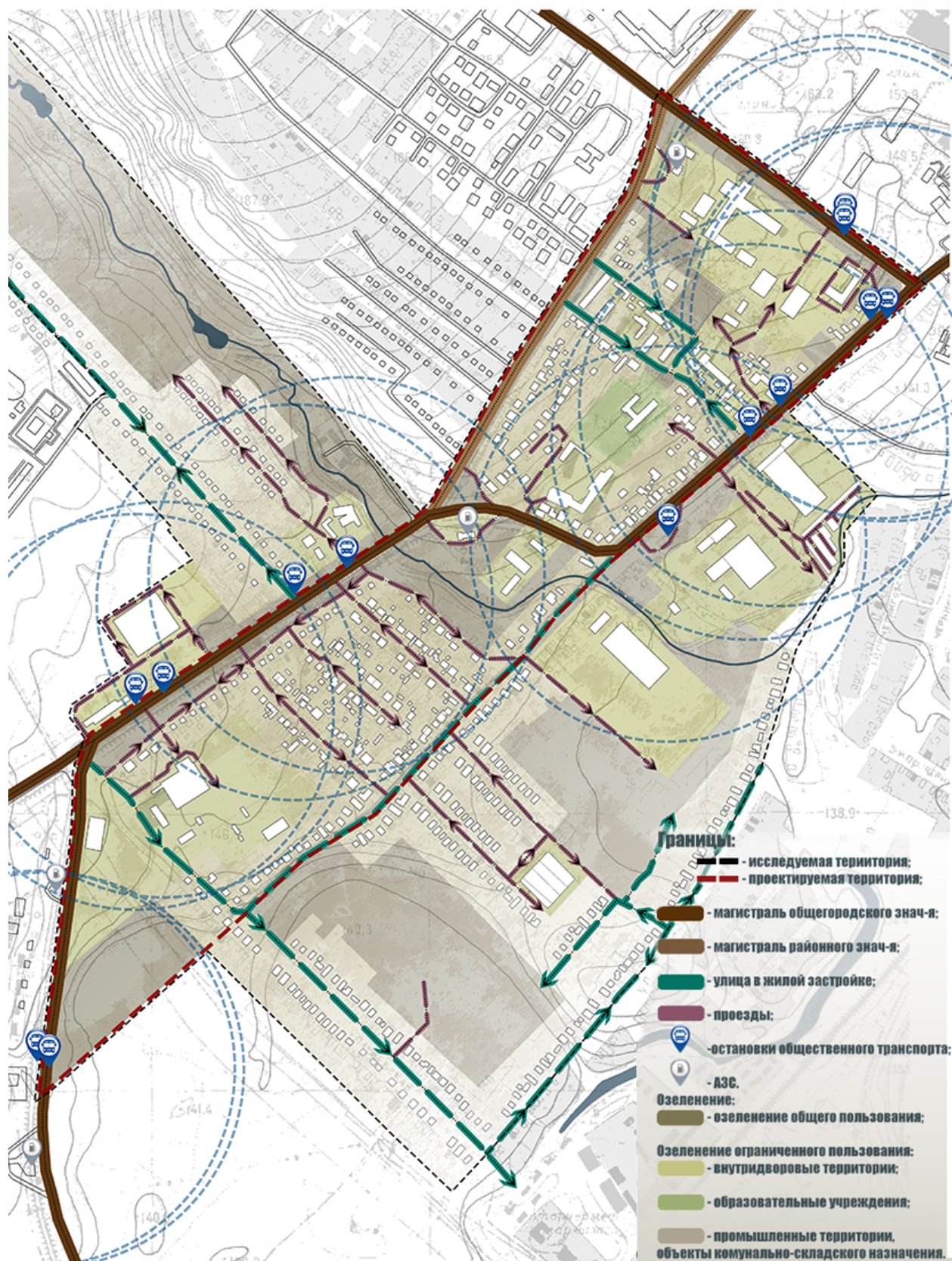


СХЕМА РАДИУСОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КБО

