

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
фамилия

« 20 » 05 20 16 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

Наименование темы Генеральный план Нижнего Ломова и разработка
его центральной части
Автор дипломного проекта Нестеренко Я.Я.

Обозначение ДП - 07.03.04. - 110621 -16
Группа ТС-51

Специальность 07.03.04. "Градостроительство"

Руководитель проекта Арзамасцева В.Ю.

Консультанты по
разделам _____

Нормоконтроль _____ Вилкова А.С.

ПЕНЗА 2016 г

I. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

выпускной квалификационной работы студента (ки)

Нестеренко Ярослава Ярославовича

(фамилия, имя, отчество)

Генеральный план Нижнего Ломова на 35 тыс.
жителей с разработкой центральной его части

(тема дипломной работы)

Задание:

Запроектировать генеральный план Нижнего
Ломова на 35 тыс. жителей с разработкой
центральной его части.

Генеральный план Нижнего Ломова, Схема
магистральных ограждений М 1:20000, Схема
транспортного каркаса М 1:20000, ТЭП, Схема
функционального зонирования (существующая
и проектная) М 1:8000, Схема планировки
М 1:2000.

Руководитель проекта: Арзамасцева В.Ю.

« 21 » декабря 2015 г.

Задание принял к исполнению: Нестеренко Я.

« 21 » декабря 2015 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)

Нестеренко Ярослава Ярославовича

(фамилия, имя, отчество)

выполненную на тему: Генеральный план Нижнего Ломова на 35 тыс. жителей с разработкой центральной его части.

1. Актуальность проекта Одна из наиболее актуальных проблем современного градостроительства - это внешнее благоустройство и создание гармоничной городской среды.

2. Научная новизна проекта

3. Оценка содержания дипломного проекта Работа выполнена в соответствии с требованиями нормативно-технических документов.

4. Положительные стороны проекта Теплотом предлагается изменить границы города для создания условий увеличения объемов жилищного строительства. Основания зоны

развития жилищного строительства предлагается
осуществить в центральной части города.
Проект и предлагается сложить с/ч. участок 4
вместе с участком, расположенным смежно
участком застройки.

5. Замечания к дипломному проекту нет

6. Рекомендации по внедрению дипломного проекта проект рекомендован
к внедрению после тщательной проверки

7. Рекомендуемая оценка дипломного проекта _____

8. Дополнительная информация для ЭК _____

НАУЧНЫЙ
РУКОВОДИТЕЛЬ Арзамасцева В.Ю.
(подпись) (фамилия, имя, отчество)
старший преподаватель кафедры "Градостроительство" ФБ
Кружлов Ю.В., к.т.н., профессор.
(ученая степень, звание, должность, место работы)

«20» 05 2016г.
(дата выдачи)

СОДЕРЖАНИЕ	
ВВЕДЕНИЕ	2
Актуальность темы.....	2
Цель проекта.....	3
Задание на проектирование.....	3
Поставленные задачи.....	4
Часть I. Генеральный план г. Нижний Ломов на 35000 жителей	
1.1. Общие сведения о территории поселения в системе расселения.....	5
1.2. Историческая справка.....	5
1.3. Население.....	6
1.4. Природно-климатические условия.....	7
1.5. Планировочные ограничения.....	7
1.6. Функциональное зонирование территории.....	9
1.7. Транспортная и инженерная инфраструктуры.....	10
1.8. Проектные предложения генерального плана.....	10
Часть II. Реконструкция центра г. Нижний Ломов	
2.1. Типология объекта проектирования.....	11
2.2. Анализ отечественного и зарубежного опыта.....	16
2.3. Градостроительное обоснование.....	18
2.4. Проектное предложение.....	18
2.4.1. Генеральный план и транспорт. ТЭП генплана.....	20
2.4.2. Функциональное зонирование.....	27
2.4.3. Благоустройство территории.....	28
2.4.5. Фотоотчёт.....	29
Список используемой литературы.....	30

ВВЕДЕНИЕ

Основанием для проведения работ по изготовлению Генерального плана города Нижний Ломов Нижнеломовского района, Пензенской области является Постановление Правительства Российской Федерации от 13 ноября 2006 г. № 680 и закон Пензенской области от 22 декабря 2005 г. № 916-ЗПО «Об областной целевой программе «О схеме территориального планирования Пензенской области».

Основными нормативными правовыми документами, регулирующими проведение указанных работ, являются:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005г №117-ФЗ, от 31.12.2005г №199-ФЗ, от 31.12.2005 г. №210-ФЗ, от 27.07.2006г №143-ФЗ);
- Федеральный закон от 29.12.2004г №191-ФЗ «О введении в действие градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06.10.2003г №131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в РФ»;
- Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002года №7-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.10.2001г №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999г №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Работы выполнены в соответствии с требованиями нормативно технических документов:

- Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200–03. утверждены Главным государственным санитарным врачом РФ от 30.03.2003 года №38.

- Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения СанПиН 2.1.027-095.

Актуальность темы

Одна из наиболее актуальных проблем современного градостроительства – это внешнее благоустройство и создание гармоничной городской среды. На этой основе решаются задачи создания благоприятной жизненной среды с обеспечением комфортных условий для всех видов деятельности населения.

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.

Цель проекта

Цель разработки Генерального плана города Нижний Ломов направлена на определение в генплане назначения территорий, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, обеспечения учета интересов граждан города.

Задание на проектирование

1	Название выполняемого объекта	Генеральный план Нижнего Ломова на 35тыс.жителей и разработка его центральной части
2	Заказчик	Кафедра «Градостроительство»
3	Исполнитель	Ст.гр ГС-51 Нестеренко.Я.Я.
4	Основание для выполнения проекта	План реализации генерального плана г. Нижний Ломов
5	Исходные данные	Топографическая основа
6	Основные характеристики объекта	Площадь участка 1450 Га. Территория проектирования находится в Пензенской области в 109км от областного центра г. Пенза Высотность застройки: 1-6 Материалы: кирпич, панели, деревянные конструкции
7	Сведения о наличии ранее разработанных документов территориального планирования, документации	Генеральный план г. Нижнего Ломова 2008 г., Правила землепользования и застройки г. Нижнего Ломова 2010 г.
8	Требования к выполнению проекта	Для проектирования была выбрана территория в Пензенской области г. Нижний Ломов Проектирование территории должно вестись в соответствии с нормативно- правовыми актами (СП 42.13330.2011 Градостроительство, СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения), с требованиями Генерального плана г. Нижний Ломов (2008г.), правилами землепользования и застройки, на геодезической топоснове с учетом природных условий.
9	Состав проекта	1. Схема Нижнеломовского района 2. Генеральный план г. Нижний Ломов 3. Схема транспортного каркаса 4. Схема планировочных ограничений 5. Существующая схема центра города с опорным фондом 6. Схема функционального зонирования центральной части города 7. Схема функционального зонирования центральной части города (проектное предложение) 8. Схема транспортных и пешеходных связей 9. Схема транспортных и пешеходные связей (проектное предложение) 10. Схема общественных объектов 11. Схема общественных объектов (проектное предложение) 12. Схема планировки 13. Развёртка по улице Московская 14. Поперечные профили дорог
10	Этапы подготовки проекта, состав этапов	1 этап: изучение геодезической подосновы, натурное обследование территории, фотофиксация, работа над

		<p>схемами существующего положения</p> <p>2 этап: Разработка эскиза проекта, выявление основных композиционных осей и композиции проекта. Разработка серии вариантов планировочного решения территории.</p> <p>3 этап: Расчёты численности населения, определение основных технико-экономических показателей генерального плана. Разработка и уточнение принятого эскиза, прорисовка проекта, чертежей генерального плана и схем, профили, расчетов, выводы.</p> <p>4 этап: компоновка планшета, работа над пояснительной запиской</p>
11	Форма передаваемых материалов	Графические материалы в формате JPEG и TIFF, на бумажном носителе в формате 1000*3000, текстовые материалы (пояснительная записка)
12	Расчётный срок проекта	...месяца
13	Согласование результатов работ	По представлению всех проектных материалов в указанный срок сдачи работы

Поставленные задачи

Главная задача в разработке Генерального плана, согласно статье 3 ФЗ от 29.12.04г. №191-ФЗ - создание информационно – правового ресурса, необходимого для реализаций полномочий органов местного самоуправления города Нижний Ломов. Не допускается принятие решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

При разработке проекта Генерального плана произведен сбор исходной информации, отражающей современное состояние природной, социальной среды, организации территории города Нижний Ломов, транспортно-инженерной инфраструктуры, градоэкономической характеристики территории города Нижний Ломов, сбор данных о наличии памятников истории.

Часть I. Генеральный план г. Нижний Ломов на 35000 жителей

1.1. Общие сведения о территории поселения в системе расселения

Город Нижний Ломов

Площадь: 1010 Га

Население: 21626 чел

Плотность: 2 ч/м²

С северной стороны города проходит автомагистраль федерального значения М-5 Урал. Железная дорога входит в город с юго-западной стороны, имеются ответвления с целью промышленного использования.

Нижний Ломов — город в Пензенской области России, административный центр Нижнеломовского муниципального района. Конечная железнодорожная станция Нижний Ломов на ветке от линии Сызрань — Ряжск.

Город расположен на реке Ломов (Ломовке) (бассейн Оки), в 525 км к юго-востоку от Москвы и 109 км к северо-западу от Пензы. Через город проходит федеральная автотрасса М-5 «Урал».

1.2. Историческая справка

Нижний Ломов является административным центром Нижнеломовского района Пензенской области и располагается в 100 км северо-западнее Пензы в пойме одноименной реки Ломов. Датой основания города считается 1636 год, когда на месте будущего города был основан Острог, который встал наравне с Верхним Ломовым в плане опорного пункта Белгородской засечной черты. А уже спустя 9 лет крепость получает статус уездного города, занимающего важное место в заселении запада и юго-запада Пензенского края. Помимо этого, город-крепость немало количество раз противостоял набегам крымских и кубанских татар. В 1643 году недалеко от Н.Ломова был основан Нижнеломовский Казанский мужской монастырь, к сожалению, до наших дней не сохранившийся. На его месте можно увидеть лишь развалины некоторых зданий. К этому же столетию относится строительство Нижнеломовского Покровского женского монастыря, который просуществовал до 1764 года, когда был упразднен.

В начале XVIII века город переходит в состав Азовской губернии, где полностью утрачивает свое оборонительное значение и встает на торговый путь развития. Таким образом, в 3 четверти века здесь насчитывалось более 300 лавок. В 1780 году Н.Ломов приписывается к Нижнеломовскому уезду Пензенского наместничества. В 1785 году ему даруется градостроительный план, предусматривающий регулярную застройку. В течение 5 лет с 1796 по 1801 год Н.Ломов находится в составе Тамбовской губернии.

В течение XIX века здесь были построены кладбищенская каменная церковь во имя Успения Божией Матери, которая с каждым годом расширялась и преобразовывалась; храм во имя Вознесения Господня, Успенский собор, женский Успенский монастырь, сиротская школа духовного звания для девочек, спичечная фабрика, здания присутственных мест и тюрьмы, земское и приходское училища. К последней четверти 19 столетия в городе имелось 3 слободы: Казенные Черкасы, Пешая и Затинная.

С 1939 года Н.Ломов получает то значение, которое сохраняет и по сей день. В 1967 году благодаря заботам краеведов Б.К. Пастухова и Н.В. Белонучкина, открывается краеведческий музей. Историческая часть

города донесла до нас пороховой погреб конца XVII - начала XVIII века, административное здание, здание присутственных мест, комплекс земской больницы, некоторые здания спичечной фабрики и мужскую гимназию XX века.

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).

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.

1.4. Природно-климатические условия

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. Пойма реки Ломовка частично заболочена озерами и затонами.

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.

1.5. Планировочные ограничения

На схеме планировочных ограничений показаны санитарно-защитные зоны от промышленных зон, зоны отвода от железнодорожной магистрали, буферная зона от ЛЭП, водоохранная зона от рек, озёр и прудов.

Нижнеломовский электромеханический завод 100 м

Нижнеломовский фанерный завод 100 м

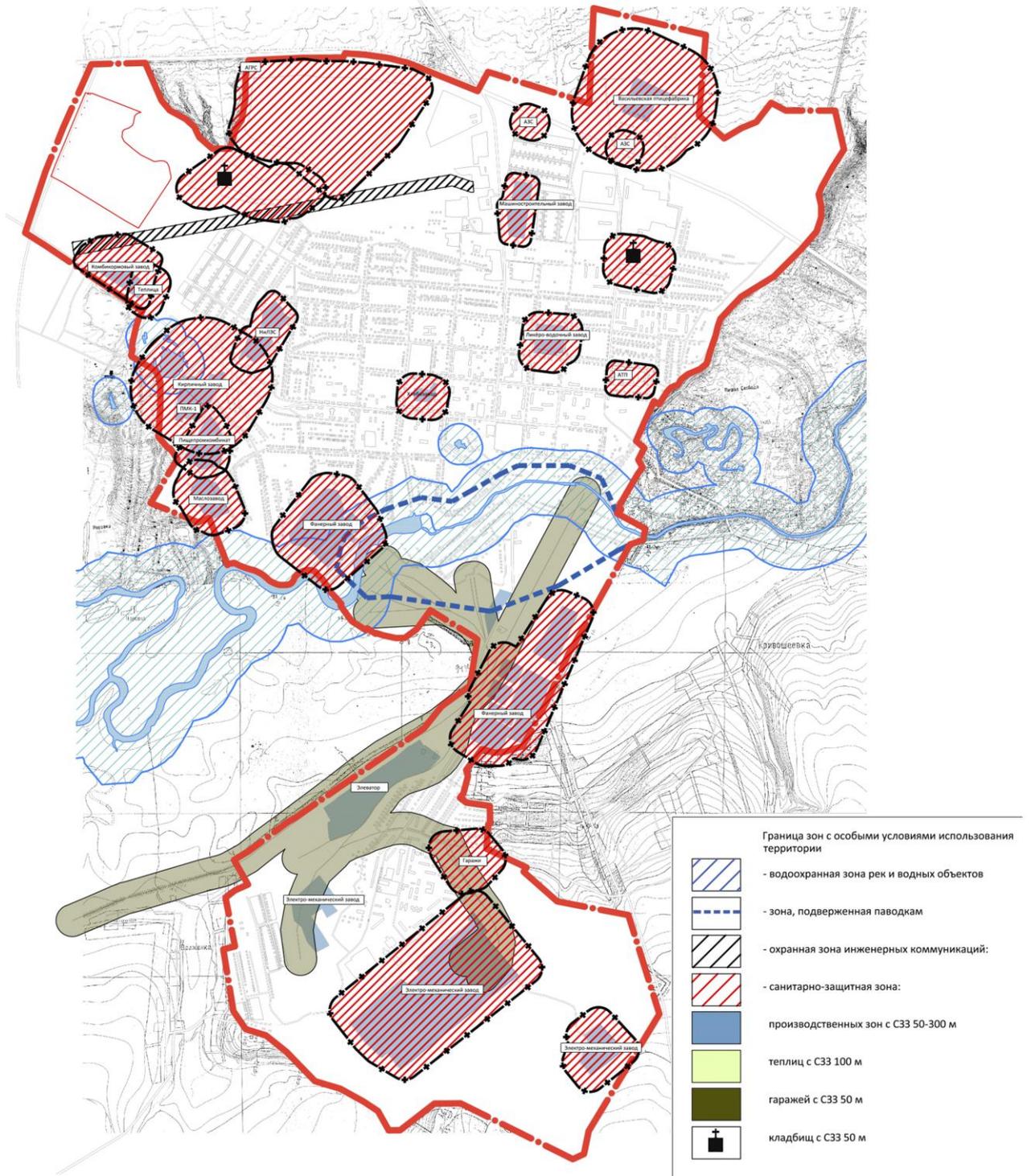
Нижнеломовский ликёроводочный завод 50 м

Нижнеломовский кирпичный завод 100 м

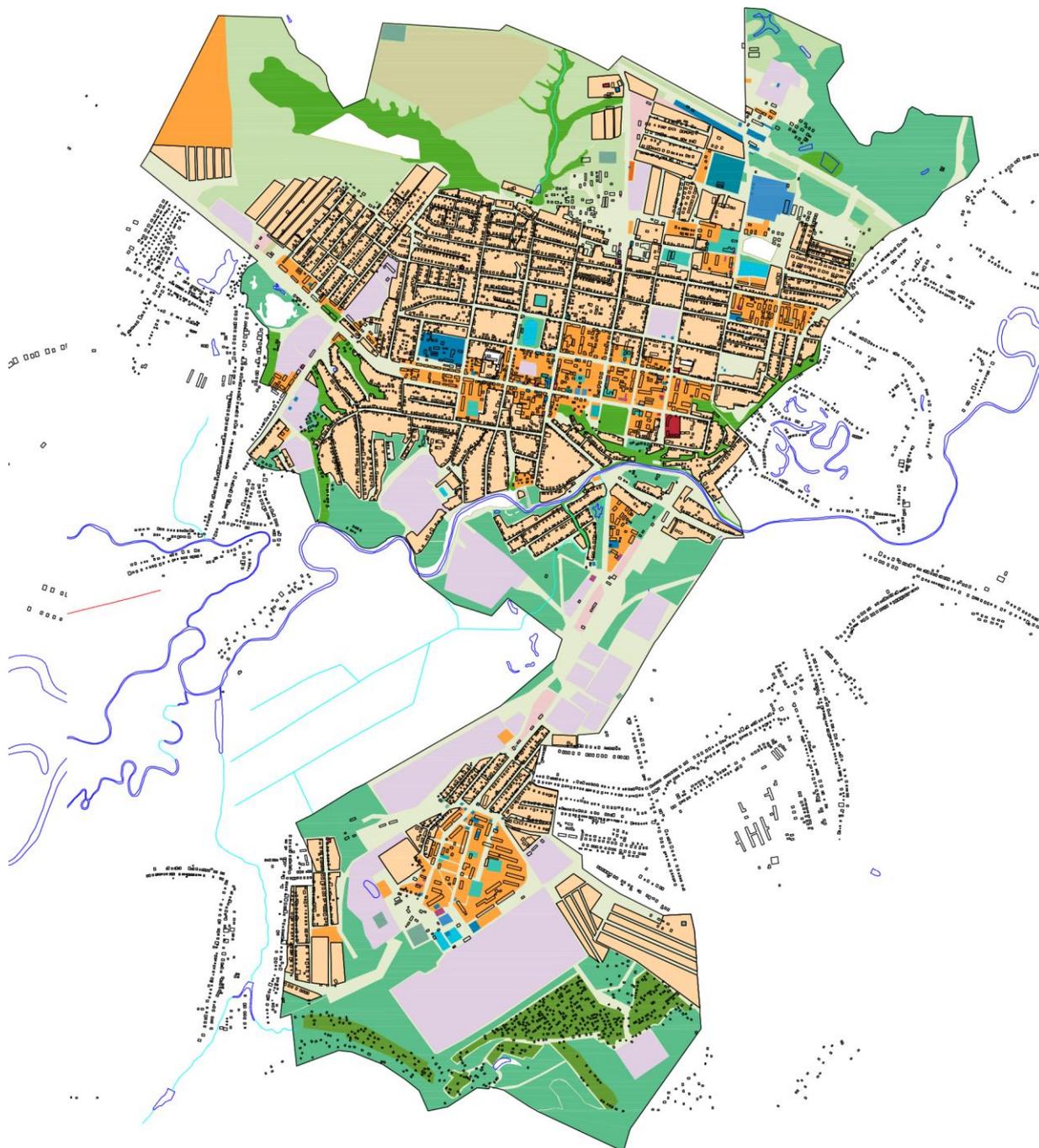
Нижнеломовский маслодельный завод 100 м

От автозаправок 100 м

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ
М 1:20000



1.6. Функциональное зонирование территории



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.

1.7. Транспортная и инженерная инфраструктуры

1.7.1. Внешний транспорт

Железнодорожный транспорт

С юга-запада к г. Нижний Ломов подходит электрифицированная железнодорожная магистраль Сызрань – Рязск. Линия обеспечивает грузовые и пассажирские перевозки, связанные с городами Самара, Сызрань, Тольятти, Жигулевск.

Внешние автодороги (внешний автомобильный транспорт)

К северу города проходит федеральная трасса М-5 Урал.

1.7.2. Городские улицы и дороги

Город Нижний Ломов состоит из двух обособленных планировочных районов– разделенных рекой и имеющими различную планировочную структуру и магистральную сеть.

Уличная сеть в северной части города представляет собой прямоугольную квартальную сетку.

1.8. Проектные предложения генерального плана

Генпланом предлагается изменение границы города для создания условий увеличения объемов жилищного строительства. В связи с этим, меняются границы Норовского, Кривошеевского и Большехуторского сельсоветов. Общая площадь изменений составляет 1647 га.

Основную зону развития жилищного строительства предлагается осуществить в центральной части города на площади 124.3 га. Сплошной снос частной и ветхой застройки, размещение среднеэтажной уплотнённой застройки.

Подлежат расселению в три этапа жители домов, призванных ветхими, расположенных в границах улиц Сергеева, Октябрьская, Свердлова, Фрунзе.

Так же в городе необходимо благоустроить все улицы (твёрдое покрытие).

Рекомендуется в городе провести работы по благоустройству улиц и ремонту дорожного полотна, провести капитальный ремонт ветхого муниципального жилья.

Часть II. Реконструкция центра г. Нижний Ломов

2.1. Типология объекта проектирования

Генеральные планы городских и сельских поселений. «Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования сред жизнедеятельности, направления и границы развития территорий

городских и сельских поселений, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию».

Генеральный план — градостроительная документация о планировании развития территорий городских и сельских поселений.

В генеральном плане городского или сельского поселения определяются:

основные направления его развития с учетом социально-экономических особенностей; природно-климатических условий; численности населения;

зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;

меры по защите территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; перспективы развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

территории резерва для развития городского или сельского поселения с учетом пропорций застроенной и незастроенной территории.

Функциональное назначение территорий и интенсивность их и пользования зависит от ограничений природного и техногенного характера.

Функциональное зонирование городских территорий. В черте города обособляются жилые зоны; общественно-деловые зоны; производственные зоны; зоны инженерной и транспортной инфраструктур; рекреационные зоны; зоны сельскохозяйственного использования; зоны специального назначения; зоны военных объектов, иные зоны режимных территорий, а также территориальные зоны общего пользования.

Жилые зоны (селитебные) предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. В жилых зонах допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия). К жилым зонам относятся также территории садоводческих и дачных кооперативов, расположенные в пределах границ (черты) поселений.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов

здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности. Сюда могут также включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Производственные зоны (промышленные, коммунальные) предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, сюда также относятся санитарно-защитные зоны таких объектов

В санитарно-защитных зонах не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, объектов здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений. В них запрещено производство сельскохозяйственной продукции, размещение садоводческих, дачных и огороднических кооперативов.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур (инфраструктурные зоны) предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования. Для предотвращения их вредного воздействия на среду соблюдаются необходимые расстояния от таких объектов до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Благоустройство отводов и санитарно-защитных зон возлагается на собственников сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования. Не допускается размещение сооружений, коммуникаций, транспорта, связи, инженерного оборудования, оказывавших вредное воздействие на население в пределах городской черты.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории и природные объекты. В них не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, не связанных функционально с рекреацией.

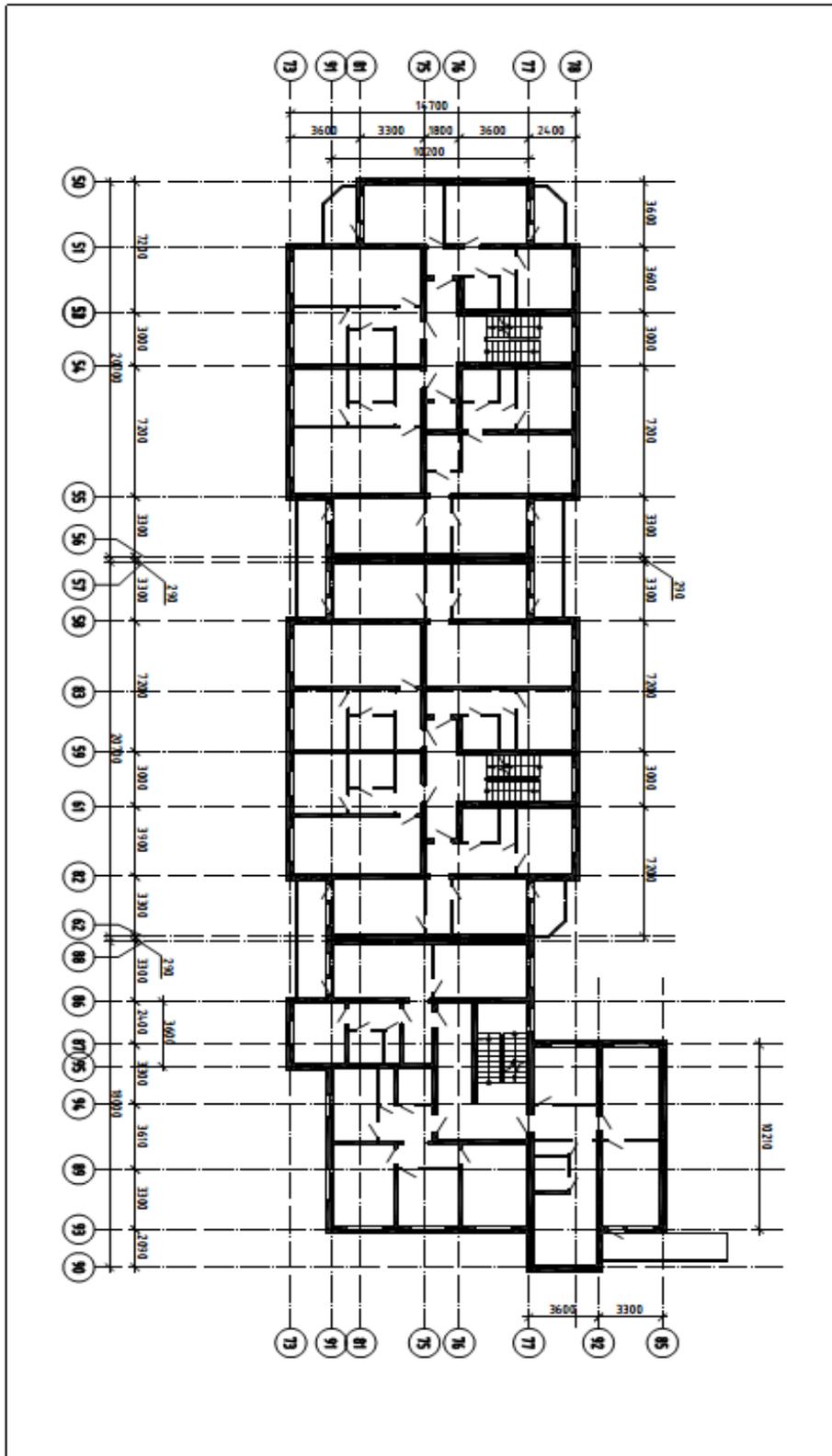
В пределах границ (черты) городских и сельских поселений выделяются зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами, также сельскохозяйственными зданиями, строениями, сооружениями. В соответствии с генеральным планом и правилами застройки статус этих

зон может быть изменен.

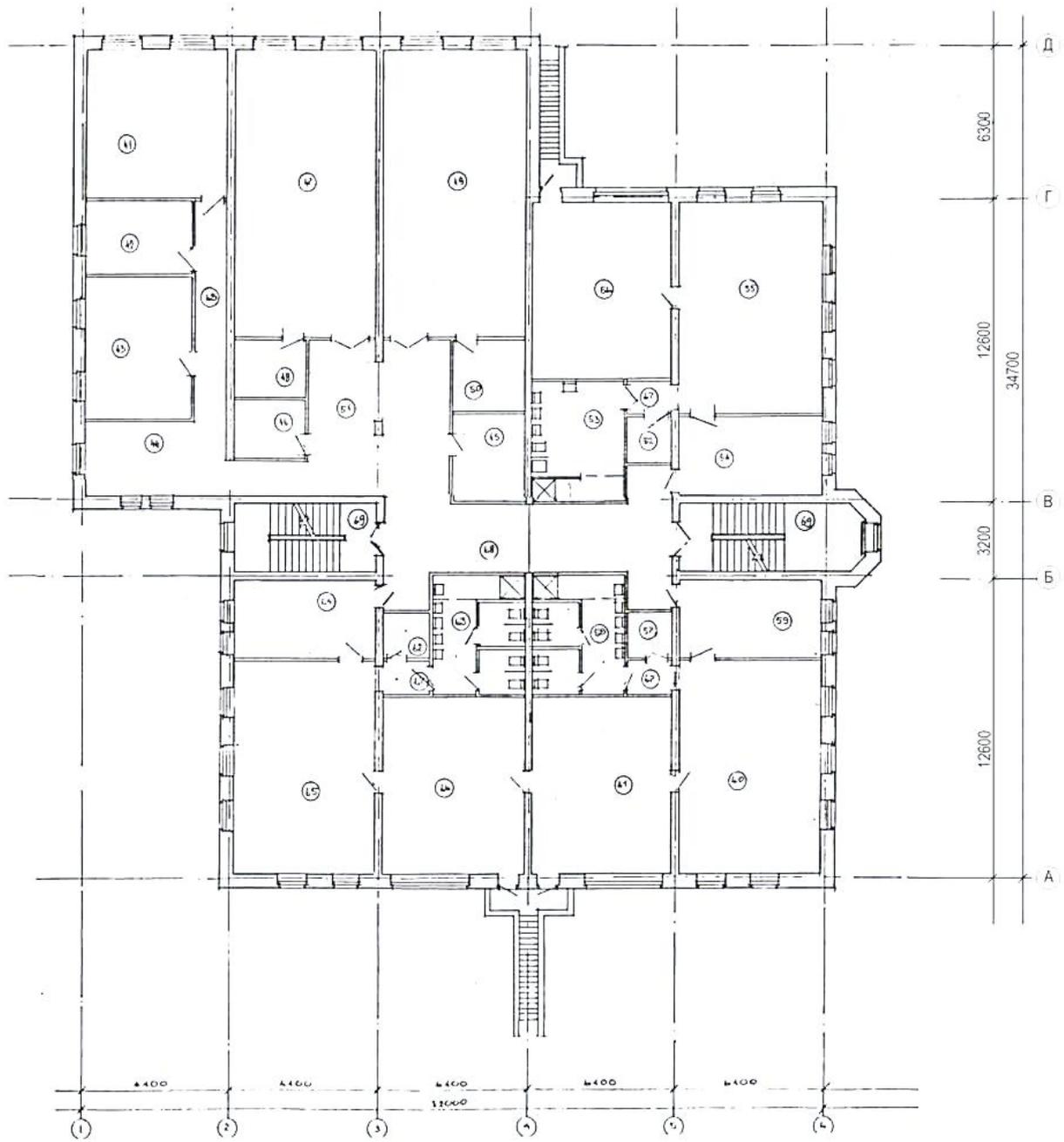
Зоны специального назначения выделяются для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон городских и сельских поселений. Эти зоны должны также иметь санитарно-защитные зоны или зоны санитарного разрыва, отделяющие их от жилой застройки.

В пригородных зонах городов выделяются зеленые массивы, выполняющие санитарные, санитарно-гигиенические и рекреационные функции. В них запрещается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую природную среду.

Торцевая, рядовая и поворотная секция новой проектируемой застройки



План проектируемого детского-сада ясли для новых жилых образований



2.2. Анализ отечественного и зарубежного опыта

Значительные успехи в области реконструкции жилища имеются в странах Западной Европы. Они были подготовлены активным развитием этого вида обновления жилища, начиная с 70-х годов XX столетия.

Польский институт жилищного хозяйства разработал программу, согласно которой 22 % жилого фонда страны должно быть реконструировано и перестроено. Согласно этой программе рекомендуется следующее действие: если стоимость ремонта или реконструкции составляет более 70 % стоимости нового здания, тогда подобные работы могут быть проведены, если здание является памятником архитектуры.

Представляет интерес реконструкция жилья во Франции. По данным архитекторов- урбанистов во Франции 6 млн квартир не отвечают нормам комфортности и около 200 тысяч квартир не гигиеничны. Во Франции Национальное агентство по реконструкции жилья, выполняет координирующую роль. Франция имеет хорошо развитую структуру более мелких организаций, выполняющих финансирование, поиски источников финансирования, проектные, исследовательские работы в области реконструкции.

В г. Нанте (Франция) были выполнены работы по реконструкции района Сент Жозеф, который представляет собой образование из 270 квартир, построенных в конце 50-х годов XX столетия. Применен способ реконструкции для жилых домов с поперечными несущими стенами, когда для увеличения площадей организуют дополнительные объемы или частично идет перемещение фасада, корпус здания становится шире. Таким образом, минимальные размеры кухонь (4 м²) и общих комнат (14,5 м²) были увеличены до 8—15 м². Восемь квартир первого этажа имеют палисадники шириной 2 метра. В плане социальной организации реконструкции, важно отметить, что согласование с жителями по поводу реконструкции этого района шло два года.

Реконструкция жилого дома в квартале Рамаэкерс в городе Лаэкен (Бельгия) включала замену наружных ограждений, ремонт междуэтажных перекрытий, увеличение кухонь, замену оборудования и другие работы.

При реконструкции жилища первых массовых серий в Чехословакии прогрессивной тенденцией является отход от монофункциональности жилого дома. Это выражается в различии объемно-планировочных решений этажей, особом подходе к функциональному решению первых и последних этажей и других мероприятий.

Реконструкция жилых домов в Германии, как правило, идет в рамках комплексных градостроительных мероприятий по санированию отдельных градостроительных образований. Этому способствует правовая база и строительное законодательство государства. Подобная

реконструкция состоит из трех основных этапов, которые, в свою очередь, состоят из более мелких мероприятий.

На первом этапе выполняются подготовительные исследования и утверждение Бундестагом границ реконструируемого района с приданием ему особого статуса.

Второй этап — разработка социального плана, который может измениться с внесением коррективов. Он информирует население о возможных работах, является средством получения необходимых советов и помощи, определяет пути проведения реконструкции. Основная цель этого плана — смягчение негативных последствий реконструкции для населения. Существенным моментом этого этапа являются обсуждения предстоящей реконструкции с владельцами и арендаторами участков, жителями района и землепользователями.

Третий этап — реализация мероприятий, которые состоят из следующих видов работ:

- реорганизация землевладений на реконструируемой территории, включая закупку, отчуждение участков и, при необходимости, изменение границ отдельных участков; передачу в аренду или продажу их новым владельцам, заинтересованным в реализации реконструктивных мероприятий;
- переселение жителей и вывод предприятий, которые проводятся за счет централизованных фондов города;
- снос зданий и подготовка территории к строительству;
- новое строительство и модернизация существующей застройки, осуществляемые землевладельцами.

В задачи администрации входит оказание необходимой помощи застройщикам, выполнение посреднических функций между заказчиками и инвесторами, координация действий и контроль за точностью исполнения реконструкции. По законодательству Германии реконструируемый район с момента принятия решения о реконструкции обеспечивается централизованным финансированием.

а) реконструкция первого этажа с квартирами для инвалидов;

б) жилища первого этажа для пожилых людей или молодежи

Интересным является опыт организации новой социальной жизни и комплексного преобразования градостроительной среды в спальнях районах индустриальной застройки в восточной части г. Берлина (Германия). В жилом районе Марцан г. Берлина (Германия), насчитывающем 170 тысяч жителей, из них 30 % дети и молодежь, в конце 90-х годов XX столетия начали преобразование среды жилых дворов, архитектурного украшения фасадов, деталей, организации первых этажей. В частности, для первых жилых этажей предложены приквартирные палисадники с самостоятельным входом в квартиры и с организацией пространств зимних садов для вышележащих этажей.

Необходимо заметить, что немецкие специалисты уже сейчас занимаются вопросами реконструкции не только жилища 60-х годов, но и жилища современных серий, построенных в последние годы. Большинство примеров основываются на уменьшении количества квартир в плане этажа секции и перераспределении площадей.

Архитектурно-композиционные возможности крупнопанельного домостроения в г. Берлине (Германия) — это результат градостроительного санирования и реконструкции кварталов города, что опровергает традиционные представления о крупнопанельном жилище и позволяет выявить основные композиционные приемы, используемые немецкими архитекторами.

Использование синтеза отечественного и зарубежного опыта необходимо для разработки наиболее оптимальных проектов реконструкции жилой застройки. При этом от реконструкции пятиэтажных зданий до реконструкции высотных сборных жилых зданий надо переходить быстрее, чтобы сэкономить ресурсы страны в будущем.

2.3. Градостроительное обоснование

Основанием для проведения работ по изготовлению Генерального плана города Нижний Ломов Нижнеломовского района, Пензенской области является Постановление Правительства Российской Федерации от 13 ноября 2006 г. № 680 и закон Пензенской области от 22 декабря 2005 г. № 916-ЗПО «Об областной целевой программе «О схеме территориального планирования Пензенской области».

2.4. Проектное предложение

Планировочная территория разработана с учетом нормативных документов на основе Генерального плана города, Проекта охранных зон памятников истории и культуры г. Нижний Ломов, Правил землепользования и застройки города и др. исходных данных.

Проектом предусмотрено сохранение улично-дорожной сети как ценного планировочного элемента данной территории в системе центра города.

Застройка реконструируемых кварталов от улицы Карла Маркса до улицы Сергеева предполагается за счет строительства жилых и общественных зданий с ограниченной этажностью – 2,3,5 этажа на местах ветхих и аварийных жилых домов.

Особо важное значение предано реконструкции застройки по ул. Московская, где предложено взамен ветхих зданий строительство 2-3^х этажных жилых домов с сохранением масштаба, стиля и ритма застройки.

От улицы Карла Маркса до ул. Сергеева застройка осуществляется 5 этажными жилыми домами.

Четыре новых крупных жилых образования в границах улиц Октябрьская, Свердлова, Фрунзе, Карла Маркса; Октябрьская
Застройка кварталов от ул. Сергеева до ул. Свердлова формируется среднеэтажными жилыми домами до 5 этажей.

Площадь между улицей Урицкого и улицей Октябрьская и предназначена для разбивки скверов и спортивных открытых площадок.

Территория общего пользования отделяется от кварталов, подлежащих застройке, красными линиями.

Красные линии установлены с учетом материалов Генерального плана г. Нижний Ломов, комплексной транспортной схемой города, «Рекомендациями по проектированию улиц и дорог городов и сельских поселений», а также с учетом фактически сложившейся капитальной и исторической застройкой планируемой территории.

Установлены границы территории общего пользования за проектируемыми красными линиями.

Проектом предусматривается благоустройство территорий общего пользования.

Основные территории общего пользования располагаются на местах, существующих и вновь зон улиц, дорог, скверов и бульваров.

с целью оптимального архитектурно-планировочного решения территории предусмотрено под снос весь малоэтажный частный сектор.

На проектируемой территории будет проживать 23,1 тыс. жителей.

Первоочередное строительство намечено в зоне, существующего ветхого и аварийного жилищного фонда, ограниченной улицами Московская, Свердлова, Октябрьская и Карла Маркса.

Застройка от ул. Карла Маркса практически до ул. Сергеева осуществляется с учетом сохранения значительного количества капитальных и исторических зданий с ограничением их по высоте зданий и масштабности.

Спортивные зоны школ, кроме учащихся, обслуживают и население планируемой территории.

Школу на 800 учащихся ограниченную улицами расположенную в крупном жилом образовании ограниченной улицами Октябрьская, Свердлова, Фрунзе, Карла Маркса, предлагается реконструировать, осуществив пристрой новых корпусов, расширить количество учащихся со специализированными спортивными классами.

Объекты обслуживания населения (предприятия торговли, общественного питания, соцкультбыта и др.) запроектированы по

основным магистральным улицам городского и районного значения Октябрьская, Московская, Сергеева, Карла Маркса.

Дальнейшее развитие получают ул. Сергеева, Карла Маркса, Ленина и Октябрьская как одни из главных планировочных осей в системе центра г. Нижний Ломов.

Проектом предусматривается размещение магазинов, торгово-офисных зданий, аптеки, КБО с химчисткой, детской и взрослой библиотеки, детской поликлиники на 300 посещений в смену.

2.4.1. Генеральный план и транспорт. ТЭП генплана

Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 16,9 км.

Структура улично-дорожную сети состоит:

1. Магистральные улицы городского значения со средней транспортной нагрузкой: ул. Ленина, Московская, Сергеева, Карла Маркса.

2. Магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные: ул. Октябрьская, Свердлова, Фрунзе.

Остальные улицы местного значения.

Ширина проезжей части улиц городского значения районного составляет 7 м, улиц местного значения 6 м.

Существующие покрытия улиц, проездов в неудовлетворительном состоянии, поэтому проектом предусматривается реконструкция улиц и благоустройство новых проездов с устройством дорожной одежды капитального типа с усовершенствованным асфальтобетонным покрытием. Покрытия оконтуриваются бетонными бортовыми камнями (ГОСТ 6665-91).

Организация пассажирского движения обеспечивается автобусными маршрутами и маршрутными такси.

На проектируемой территории предусмотрено 6900 машино/мест для хранения личного автотранспорта.

Удельный показатель составляет 300 машино/мест на 1000 жителей.

Покрытие дефицита гаражей для хранения личного автотранспорта возможно за счет размещения многоэтажных гаражей в санитарно-защитной зоне ликероводочного завода и на других смежных территориях города.

Площадь проектируемой территории равна 124,3 га.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Площадь	%
1	Площадь проектируемой территории	га	124,3 га	100
	в том числе:			
	Жилых кварталов			
2	2-3 этажная застройка	га	3,14	5
3	4-5 этажная застройка	га	84,22	67

4	Общественно-деловых зон	га	7,27	9,8
5	Памятников истории и культуры	га	5,1	6,9
6	Прочих	га	0,8	1,1
	Территории общего пользования			
	в том числе:			
7	Зелёные насаждения	га	8,205	11,1
	Улицы дороги проезды			
	из них:			
8	Магистральные улицы городского и районного назначения	га	15,37	-
9	Местные проезды	га	5,99	8,1

*Площадь магистральных улиц городского и районного значения в балансе проектируемой территории не учитывается.

Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Расчетный срок
1	Территория		
1.1	Площадь планируемой территории всего	га	124,3
	В том числе территории:		
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га м ² /чел	84.22 36.41
	в том числе:		
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	га	18,51
	зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	17
	производственных зон	га	3,6
	иных зон	га	1,23
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего		29,565
	из них		
	зелёные насаждения общего пользования	га м ² /чел	8,5 3,675

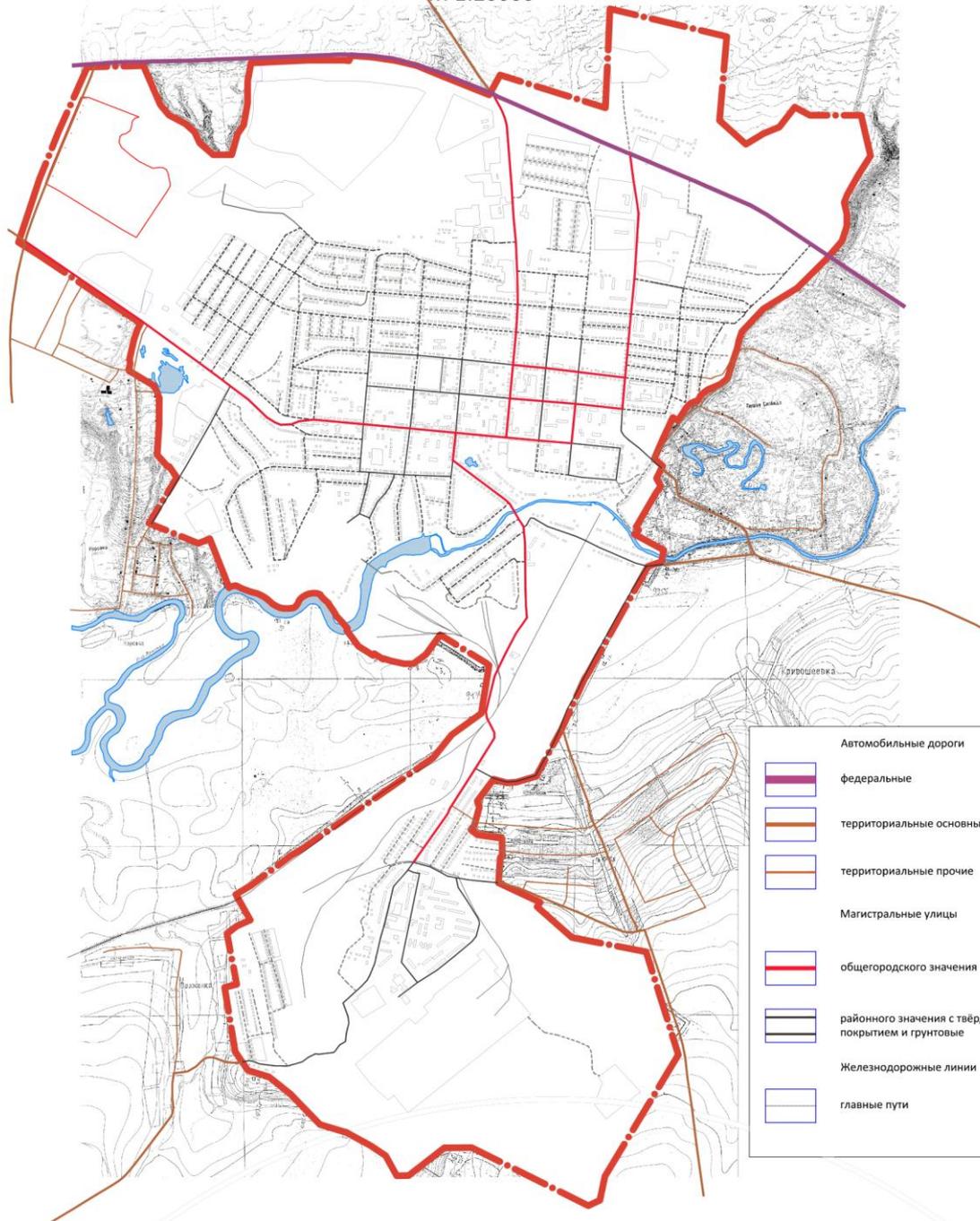
	улицы, дороги, проезды, площади	га м ² /чел	21,36 9,235
2	Население		
2.1	Численность населения	тыс.чел	23,128
2.2	Плотность населения	чел/га	186.51
	в том числе:		
3	Жилищный фонд		
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс.м ² общая площадь квартир	380,52
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	4,6
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.м ² общая площадь квартир	49,47
3.4	Убыль жилого фонда - всего	тыс.м ²	71,835
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда		
	Убыль:		
	по техническому состоянию	тыс.м ²	20.585
	по реконструкции	тыс.м ²	51,25
3.6	Новое жилищное строительство - всего	тыс.м ²	331,05
4	Средняя плотность жилого фонда	м ² /га	5146,3
5	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		
5.1	Детские дошкольные учреждения-всего/1000 чел	мест	1320
5.2	Общеобразовательные школы-всего/1000 чел	мест	2260
5.3	Поликлиники-всего/1000 чел.	мест	1260
5.4	Аптека	объектов	2
5.5	Физкультурно-спортивные сооружения-всего/1000 чел.	м ²	1908
5.6	Спортивные плоскостные сооружения	га	1,55
5.7	Плавательные бассейны	м ² зеркала воды	538
5.8	Детская юношеская спорт. школа	учащихся	245
5,9	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения		
	Объекты торговли в т. ч.	м ² торг. площ.	1510
	Непродовольственных товаров	м ² торг. площ.	453
	продовольственных товаров	м ² торг. площ.	10537
	Объектов общественного питания	мест	1003
6	Транспортная инфраструктура		
6.1	Протяженность улично-дорожной сети-всего	км	16,9
	В том числе:		

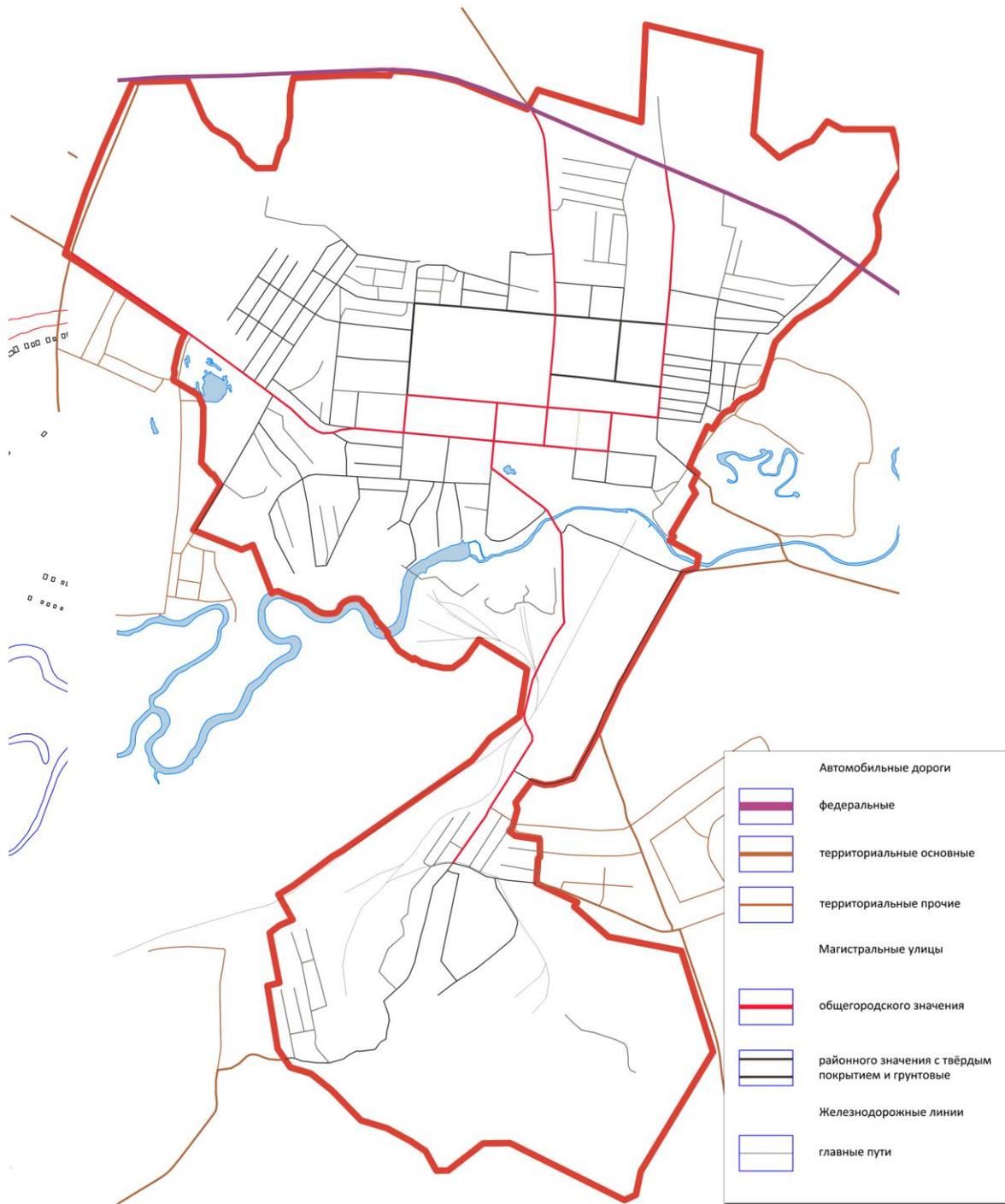
	магистральные улицы		
	из них:		
	общегородского значения		4,84
	регулируемого движения	км	4,84
	районного значения	км	2,44
	улицы и проезды местного значения	км	9,62
6.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест.	6900
7	Охрана окружающей среды		
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	3,54
7,2	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	32,46

Схема планировки

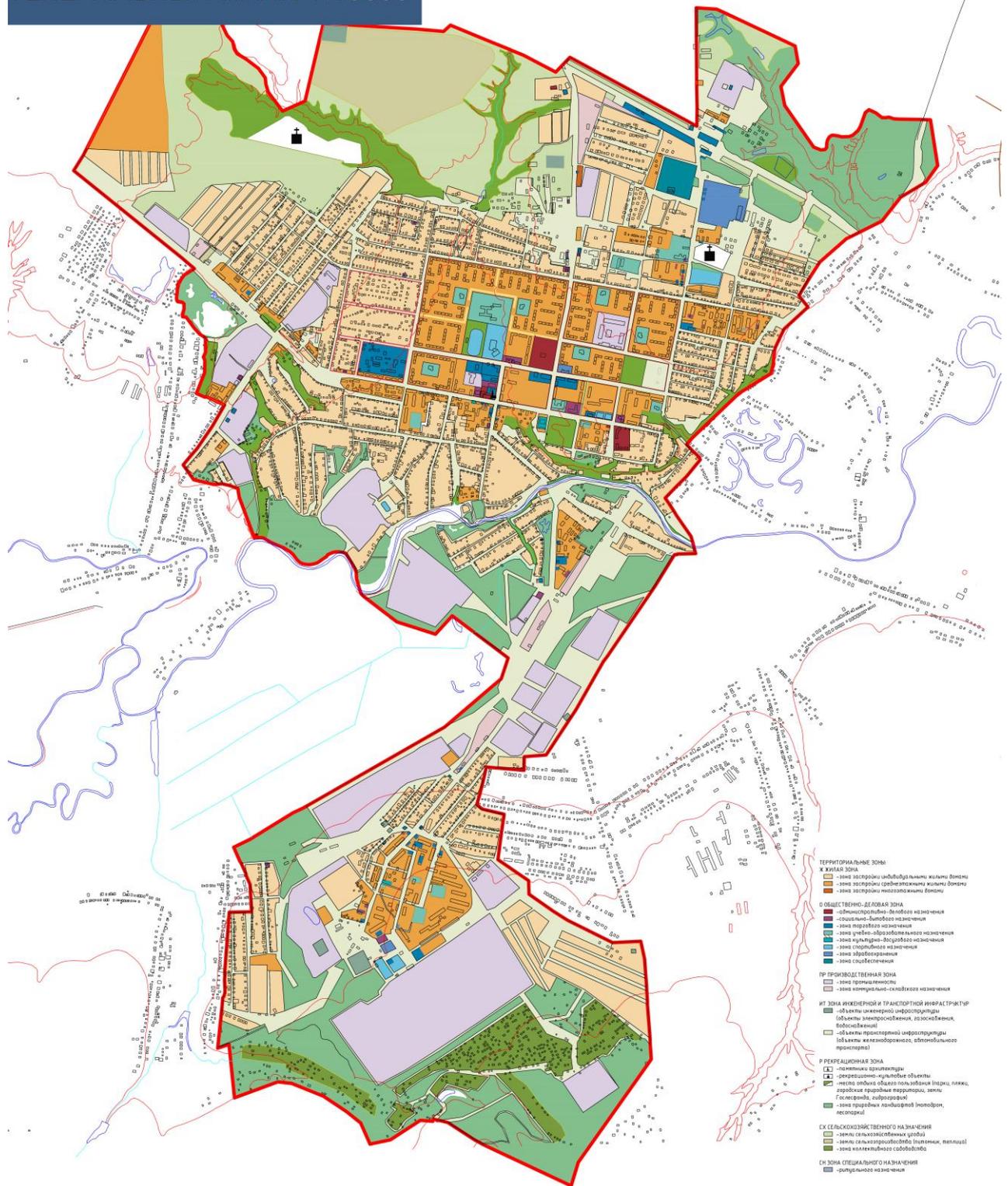


СХЕМА ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА
(существующее положение)
М 1:20000





2.4.2. Функциональное зонирование



2.4.3. Благоустройство территории

В настоящее время площадь зеленых насаждений общего пользования составляет 1,4 га.

Проектом предусматривается увеличение площади зеленых насаждений общего пользования до 8,5 га или 3,675 м²/чел.

Дворовые пространства территорий школ, детских садов, общественных зданий и сооружений, а также дворовых пространств жилых подлежат озеленению.

Суммарная площадь озеленения составит 45,42 га или 55,8 % от площади проектируемой территории.

2.4.4. Фотоотчёт

Ликёроводочный завод, Центральная районная больница, Мрзо ГАИ



Городской стадион, Административное здание, Магазин при ликёроводочном заводе



Дом культуры (ул. Московская), Смотровая площадка, Городской сквер по ул. Московская



Вид с главной площади на ул. Розы Люксембург, Пожарная часть, Дом культуры (ул. Иванова)



Территория школы по ул. Сергеева, старое здание по ул. Сергеева, Женский монастырь



Список используемой литературы и интернет источников

1. СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*
2. СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей.
3. СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".
4. Постановление правительства Пензенской области от 8 августа 2011 года N 525-пП. Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Пензенской области.
5. ГОСТ 12.1.004-91 ССБТ. Пожарная безопасность. Общие требования/

СХЕМА НИЖНЕБОМОВСКОГО РАЙОНА СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН Г.НИЖНИЙ ЛОМОВ НА 35 ТЫС.ЖИТЕЛЕЙ С РАЗРАБОТКОЙ ЕГО ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ

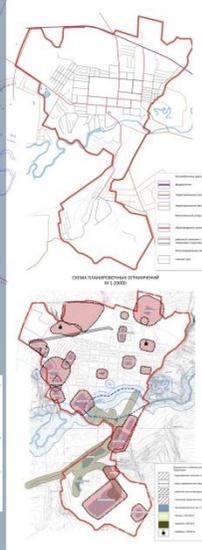
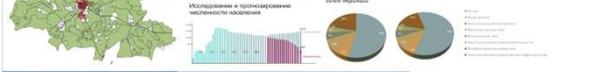


Схема существующей застройки с выделением опорного фонда 1:5000



Схема функционального зонирования 1:8000 существующее положение



Схема функционального зонирования 1:8000 проектное решение



Поперечный профиль магистрали общегородского значения М 1:100



Поперечный профиль магистрали районного значения М 1:100



Схема общественного обслуживания 1:8000 существующее положение



Схема общественного обслуживания 1:8000 проектное решение



Схема путей сообщения 1:8000 существующее положение



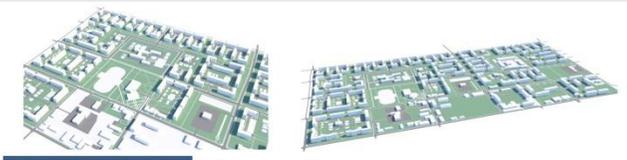
Схема путей сообщения 1:8000 проектное решение



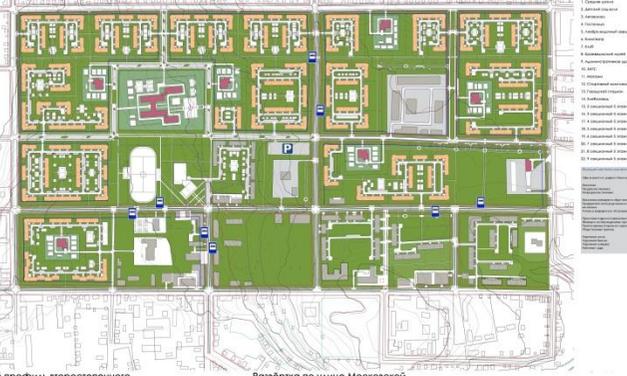
Поперечный профиль основного проезда М 1:100



Поперечный профиль второстепенного проезда М 1:100



ПЛАН РЕКОНСТРУКЦИИ 1:2000



Развертка по улице Московской



АНАЛОГИ

Включает заголовок 'АНАЛОГИ' и галерею из нескольких 3D-панорам и планов различных жилых комплексов, используемых для сравнения с текущим проектом.

