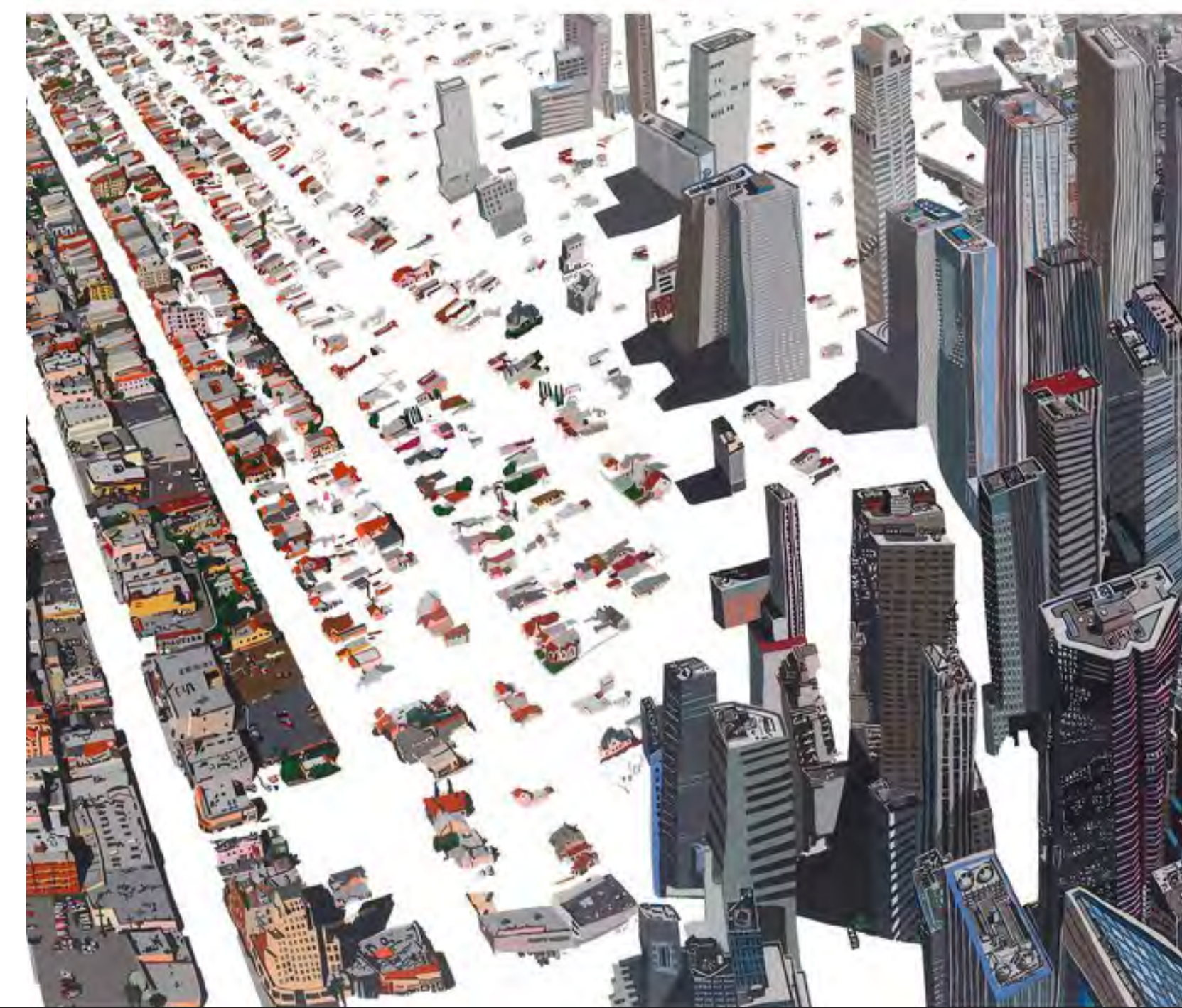


winteruni.com

Отпечатано в Издательстве
ФГБОУ ВПО
«Иркутский государственный
технический университет»

Лицензия ИД № 06506 от 26.12.2001
664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83



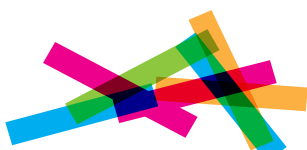
ПЕРЕСТРОЙКА

15^{ая} сессия

1 - 21 февраля, 2014

Развитие и трансформация городской среды

Аналитический материал / Документ №2



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ
ШКОЛА

winter
university



Содержание

Часть 1. Введение

Актуальность темы	4
Проблема	6
Цели и задачи.....	7
Программа развития застроенных территорий	8
Модели участия в развитии застроенных территорий.....	10
Проектные площадки.....	12

Часть 2. Контекст

Массовое домостроение в СССР	16
Градостроительный кодекс	20
Генеральный план Иркутска	22
Проекты планировки территорий округов города Иркутска	26

Часть 3. Техническое задание

Проектная площадка 1 - «Депутатская».....	36
Проектная площадка 2 - «Баррикад»	42
Проектная площадка 3 - «Якоби»	48
Проектная площадка 4 - «Терешковой».....	54

Часть 4. Примеры

Lillington street.....	104
Alt-Erlaa	106
Университетский.....	107
Пилотный проект АЗГИ.....	108
Конкурсный проект застройки территории ИЗТМ	108



Введение

Актуальность темы

Проблематика

Цели и задачи

Программа развития застроенных территорий

Модели участия в развитии застроенных территорий

Проектные площадки



Актуальность темы

Вступительное слово пилотов 15^{ой} сессии

Иван Хоммутинников

Пилот 15 сессии
Заместитель генерального директора
ОАО ФСК "Новый город"



Стимулирование развития жилищного строительства, ликвидация к 2017 году ветхого и аварийного жилищного фонда является одной из главных социально-экономических задач государства, о чем в апреле 2012 года Президент России В. В. Путин заявил на встрече по вопросам переселения граждан, состоявшейся в Калмыкии, в г. Элиста.

Аналогичная задача поставлена Правительством Иркутской области перед муниципальным образованием «город Иркутск» - обеспечение ввода в 2013г. не менее 560,0 тыс. кв. м. жилья.

В частности, новое жилищное строительство позволит более интенсивно решать проблемы ликвидации ветхого и аварийного жилого фонда на территории Иркутска и обеспечивать собственным жильем работников бюджетной сферы. Это тем более перспективно на фоне хронического дефицита земельных участков под массовое жилищное строительство на территории Иркутска.

Иркутские строители приступили к реализации «пилотных», для Иркутска и Иркутской области, проектов: развитие застроенных территорий в Октябрьском и Свердловском районах (всего ад-

министрация г. Иркутска определила для развития 43 застроенные территории). В частности, 22 из них расположены в Правобережном округе. На этой территории можно построить 177 многоэтажных блок-секций, в Октябрьском округе – 67, в Свердловском – 93. В Ленинском округе мэрия выделяет семь участков для будущей реновации, рассчитывая на строительство 94 многоэтажных блок-секций. Для территорий уже утверждены местные нормативы градостроительного проектирования. Выполнено постановление о комиссии по землепользованию и застройке, а так же решение о подготовке правил землепользования и застройки территории Иркутска.

В рамках этой программы застроенных территорий Иркутска началась реализация проекта по развитию первой, из сорока трех, застроенной территории в границах улиц Красноказачья, Зверева, Депутатская, Лыткина площадью 68 151 м². Строительство ведет ЗАО «Ассоциация застройщиков города Иркутска» (АЗГИ).

На территории, условно называемой «Квартал Новый», АЗГИ намерена возвести 125 тыс. кв. м жилья. Во дворах

предусмотрены подземные автостоянки и площадки для отдыха, вдоль Депутатской улицы планируется разбить бульвар. Проект предполагает также строительство двух детских садов и двух школ, а также возведение спортивного комплекса.

В конце 2012 года администрация Иркутска разыграла на аукционах еще два участка под реновацию: в границах улиц Мухиной, Захарова, Бородина, Сеченова и в границах улиц Мухиной, Захарова, Якоби и Театральной.

Прошедшие аукционы – первые ласточки реновации. Стремление властей взяться за застроенные территории понятно: в городе практически не осталось свободных участков для жилищного строительства, а доля ветхой многоквартирной застройки в жилищном фонде Иркутска составляет около 6% (739 тыс. кв. м). Старые дома занимают 280 га городских земель. К тому же в Иркутске наблюдается прирост населения – за последние пять лет на 30 тысяч человек.

Реновация как комплексное развитие территорий, возможно, станет решением проблемы точечной застройки города Иркутска.



Руслан Хотулев

Ко-пилот 15 сессии
Начальник Департамента
градостроительного проектирования
ОАО «ИркутскгипродорНИИ»

Значительную долю в жилой застройке города Иркутска занимают двухэтажные, по большей части деревянные, многоквартирные дома, построенные в середине прошлого века. Уютные, утопающие в зелени малоэтажные жилые кварталы выгодно отличаются своим человеческим масштабом от многоэтажных микрорайонов периода индустриального домостроения.

Однако подавляющая часть таких домов достигнет в ближайшие годы сверхнормативного уровня износа, уже сейчас многие из них пришли в ветхое состояние. Разношерстные, разной степени благополучия, владельцы квартир ни организационно, ни финансово не способны остановить процесс ветшания зданий, требующих капитального ремонта. Выходом из сложившейся ситуации видится комплексная реконструкция кварталов.

Российское градостроительное законодательство дает возможность проведения реконструкции территорий, занятых ветхой многоквартирной жилой застройкой, особым порядком – путем заключения с органом местного самоуправления инвестиционного договора о развитии застроенной территории, который определяет условия и объем участия в таком развитии, как инвестора, так и муниципалитета. Очевидно, что решение об участии в аукционе на право заключить с органом местного самоуправления инвестиционный договор принимается в целях получения прибыли в результате строительства и продажи недвижимости, и чем больше объем такого строительства, тем больше выгода инвестора. А так как все расходы по расселению из ветхой застройки и строительству необходимых для развития объектов инфраструктуры,

как правило, ложатся на плечи инвестора, такая реконструкция сводится к строительству на сложившихся городских территориях высокоплотных жилых кварталов.

Повышение на порядок плотности застройки в результате реконструкции малоэтажных жилых кварталов неизбежно приведет к чрезмерной нагрузке на социальную и транспортную инфраструктуру соседних территорий и, как следствие – к деградации городской среды. Как избежать возможных негативных последствий реконструкции застроенных территорий? Возможно, ответ – в нестандартной типологии высокоплотной жилой застройки, альтернативных путях развития социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, новых схемах взаимодействия органов местного самоуправления с инвесторами.

Проблема

Развитие застроенных территорий

Реконструкция города представляет собой непрерывный процесс преобразования и обновления планировки и застройки с целью создания комфортных условий для жизни человека и обеспечения возможностями самореализации и развития.

Для того чтобы шагать в ногу со временем можно выделить следующие основные причины, диктующие необходимость реконструкции городской среды:

- несоответствие сложившейся планировочной структуры возрастающим требованиям, новым функциям и экологическим нагрузкам на среду;

- недостаточная эффективность использования жилого фонда и городских территорий; моральный и физический износ застройки; разновременность сроков службы отдельных элементов городской среды;

- потеря в процессе развития ценных исторических архитектурных качеств городской среды.

В процессе реконструкции можно решить задачи улучшения жилищного фонда, организации отдыха населения и его культурно-бытового обслуживания, повышения эстетического уровня жилой среды, а также важнейшие народнохозяйственные проблемы городов по перераспределению населения в рамках систем взаимосвязанных населенных мест, сократив тем самым нежелательные миграционные процессы. Целенаправленное формирование структуры жилищного фонда способствует повышению занятости трудоспособного населения, что, несомненно, актуально для всех российских провинциальных городов.

Иркутск не становится исключением. Морально устаревшая, ветхая застройка, транспортная инфраструктура и общественные пространства, кроме реконструкции застроенных территорий, требуют комплексного подхода к ее реновации.

Если говорить о жилой застройке в городе Иркутске, то ресурс свобод-

ных территорий, пригодных для жилищного строительства, исчерпан.

Доля ветхой малоэтажной многоквартирной застройки в жилищном фонде города Иркутска составляет около 6 % (739 тыс. кв. м), она занимает 280 га городских земель. Администрацией города Иркутска выявлено 43 участка общей площадью 92,19 га с подобной застройкой, предназначенных для реновации.

Сохранение, обновление и рациональное использование исторической среды города Иркутска должно обеспечить сохранение и увеличение его социально-культурного потенциала. Причем при формировании современной политики реконструкции города нужно учитывать, что от сноса и ремонта отдельных зданий целесообразно переходить к комплексному преобразованию жилого фонда, т. е. комплексной реконструкции кварталов с групповым ремонтом и перестройкой зданий и улучшением функциональной архитектурно-планировочной и инженерной организацией кварталов.

Для Иркутска современная реконструкция территории должна состоять еще и в том, что необходимо обновлять и сохранять объекты, охраняемые как памятники. Центральная часть города представляют собой ценные образцы деревянной архитектуры и объекты советских конструктивистов. Эти объекты являются уникальными в мировой архитектуре, поэтому развитие территорий в центральной части требует чуткого подхода в создании современной среды при сохранении исторической ценности.

Не менее важно отношение самих горожан к изменениям привычного облика города. Большинство людей относится к новому строительству как к естественному развитию города, новой струе. Выглядит всё это иногда весьма эффектно, и возводимые в подобном окружении дома европейского комфорта и вида становятся предметом зависти и желания, и с ними связываются массовые вкусы и

стремления... Но, ведь, просто возведя на месте ветхих деревянных двухэтажных домов современные высотки, мы никаким образом не решаем проблемы комфортной устойчивой городской среды.

В сущности, реконструкция города не способна преобразовать полностью устаревший городской организм, а только в той или иной мере изменить существующее положение. Это означает создание компромисса между сохранением существующих условий и приближением к идеальному состоянию.

Одной из основных целей реконструкции города является создание современных жилищных условий. Этого можно достичь усовершенствованием устаревших жилых территорий и застройкой новых, однако в большинстве случаев - применением обоих методов одновременно, так как между реконструкцией устарелой жилой территории и созданием новой имеется тесная связь. В интересах изменения неблагоприятных жилищных условий в зависимости от состояния застройки в данный момент - определенное количество новостроек используется для решения этой проблемы. Так как в начале реконструкции в большинстве случаев квартирный фонд уменьшается, необходимо, чтобы имелось определенное количество таких квартир, которые обыкновенно создаются на незастроенной территории и предназначены для переселения жильцов из домов, подлежащих сносу.

Цели и задачи

15 сессия, 2014

Цель

Содействие процессу развития застроенных территорий города Иркутска во благо настоящего и будущих поколений путем разработки интегрированной концепции возможных и перспективных вариантов реконструкции кварталов, занятых ветхой многоквартирной жилой застройкой. Концепция должна содержать пространственные, культурные, социально-экономические, ин-

фраструктурные, транспортные и иные стратегические и тактические решения, применимые к различным застроенным территориям рассматриваемого типа и сочетающие как планировочные, так и нормативные инструменты регулирования.

Возможность применения концепции в текущих градостроительных и социальных условиях должна быть проде-

монстрирована на примере эскизного проекта реконструкции конкретного площадки по программе застроенных территорий города Иркутска. Материалы, созданные в результате работы проектной сессии, помогут органам местного самоуправления города Иркутска и прочим участникам процесса развития застроенных территорий в его совершенствовании.

Задачи. Содержание этапов работы

1 этап - Концепция

Сопоставление и обобщение предоставленных организаторами и собранных (созданных) командой самостоятельно исходных материалов, в том числе нормативной и правовой базы развития застроенных территорий в городе Иркутске.

Выявление обстоятельств, препятствующих реконструкции кварталов города Иркутска, занятых ветхой многоквартирной жилой застройкой, разработка решений, направленных на исключение или ослабление их негативного влияния.

Выработка базовых принципов (идеологии) развития застроенных территорий города Иркутск. Развитие общих принципов процесса реконструкции, а также предложений по типу и общему образу застройки.

Выявление пространственных, культурных, социально-экономических, инфраструктурных, транспортных и иных особенностей закрепленных за командой квартала города Иркутска, рассматриваемого в рамках проектной сессии.

Требования к представлению результатов работы:

- ручная графика, командная работа,
- анализ проектной площадки с применением исходных данных и с учетом вводной информации (лекции, экскурсии) в масштабе города,
- 2 листа А4, в печатном виде с раскрытой концепцией проекта на 2 языках.

2 этап - Стратегия

Интегрирование концепции: возможных и перспективных вариантов развития застроенных территорий города Иркутска, содержащей стратегические и тактические решения, применимые к рассматриваемой застроенной территории и сочетающие как планировочные, так и нормативные инструменты регулирования. Стратегическое видение процесса реконструкции кварталов, занятых ветхой многоквартирной жилой застройкой, должно охватывать долгосрочные расчетные периоды 10, 25 лет. Тактические решения, направленные на осуществление стратегического видения, должны быть реализуемы в краткосрочном расчетном периоде 1-3 года.

Подготовка эскизного проекта на конкурсную площадку, демонстрирующего применимость концепции в текущих градостроительных и социальных условиях и учитывающего индивидуальные особенности данной площадки.

Требования к представлению результатов работы:

- презентация 15-20 слайдов, с использованием наработанных командой материалов (скетчи, наброски, схемы),
- эскизный проект, содержащий план реализации с указанием этапов реконструкции кварталов и основные технико-экономические показатели, демонстрирующие результативность развития застроенной территории,
- 4 листа А4, в печатном виде с раскрытой стратегией проекта на 2 языках.

3 этап - Проект

Подготовка окончательной редакции концепции и стратегии, возможных и перспективных вариантов развития застроенных территорий города Иркутска.

Доработка эскизного проекта путем его детализации, уточнения этапов реконструкции кварталов и основных технико-экономических показателей.

Требования к представлению результатов работы:

- презентация 25-30 слайдов,
- командная работа,
- окончательный проект, содержащий анализ ситуации, концепцию проекта, стратегию его реализации,
- предложения по типологии высокоплотной жилой застройки, альтернативным путям развития инфраструктуры кварталов (социальной, инженерной, транспортной), новым схемам взаимодействия органов местного самоуправления с инвесторами, которые будут полезны Администрации города Иркутска, Правительству Иркутской области, застройщикам города Иркутска,
- 8 листов А4, в электронном виде, иллюстрирующих проект команды на 2 языках.

Программа развития застроенных территорий

Департамента архитектуры и градостроительства города Иркутска

Принятие решения о развитии застроенных территорий осуществляется после выполнения перечня процедур связанных с выполнением правил землепользования застройки предполагаемой территории, с соблюдением градостроительных регламентов, местных нормативов градостроительного проектирования.

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.

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.

В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

Выявленные площадки требуют проведения открытого аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории.

Следующим этапом является сам договор о развитии территории. Соглашение заключается между инвесторами органом местного самоуправления.

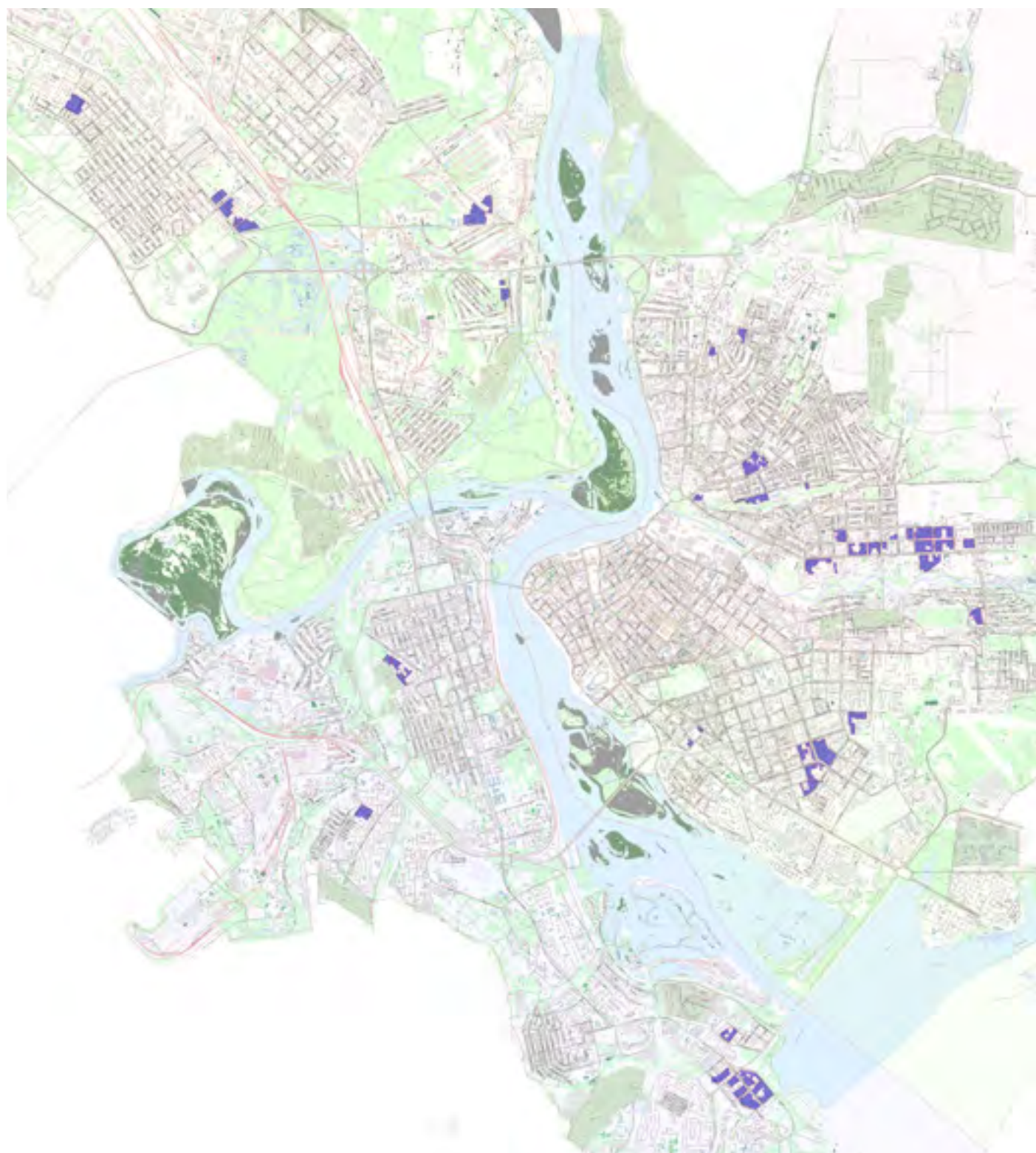
В этом документе инвестор обязуется в установленный срок выполнить обязательства о выполнении проекта планировки и проекта межевания территории, в соответствии с градостроительными регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования. Далее обязательство расселения, выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащих сносу, и расположенных на застроенной территории. Выполнение строительных работ, согласно проектной документации.

Орган местного самоуправления в свою очередь обязуется утвердить проекты планировки и межевания территории. Затем он берет на себя обязательство принятия решения об изъятии путем выкупа жилых помещений и земельных участков на территории, отнесительно которой принято решение о развитии.



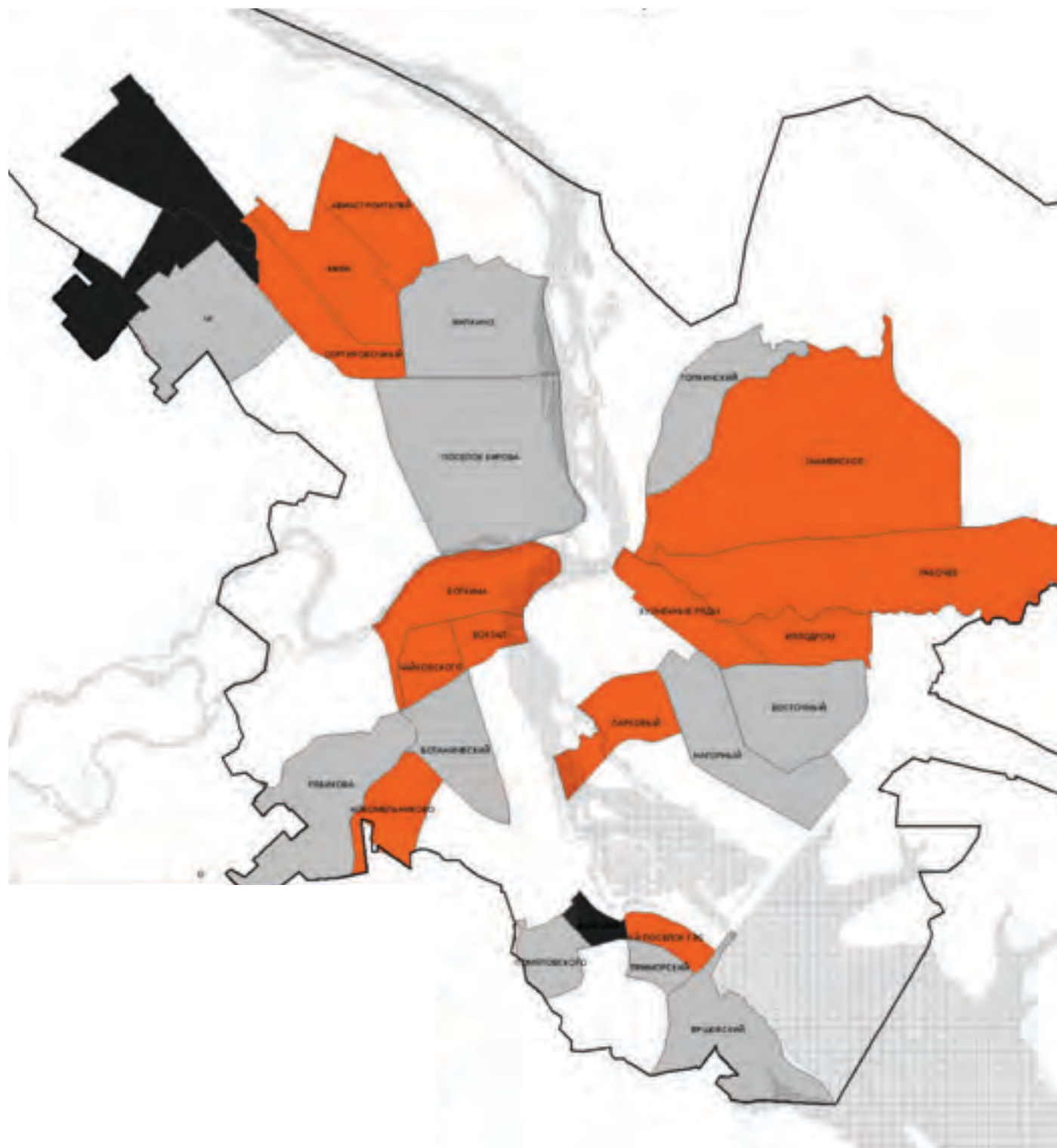
43 площадки

для развития застроенных территорий



Модели участия в развитии застроенных территорий

Принципы разделения ответственности в создании объектов инфраструктуры, предназначенных для обеспечения застроенной территории



Законодательно закреплены существенные условия договора о развитии застроенной территории, среди прочих такие как:

- обязательство застройщика осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в том числе подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность;

- условия и объем участия органа местного самоуправления в развитии застроенной территории.

На деле все расходы по расселению из ветхой застройки и строительству необходимых для развития объектов инфраструктуры ложатся на плечи инвестора, что неизбежно ведет к строительству высокоплотных жилых кварталов на сложившихся го-

родских территориях. Как избежать негативных последствий уплотнения при развитии застроенных территорий, таких как чрезмерная нагрузка на инфраструктуру соседних территорий, деградация городской среды, снижение привлекательности возводимых жилых кварталов?

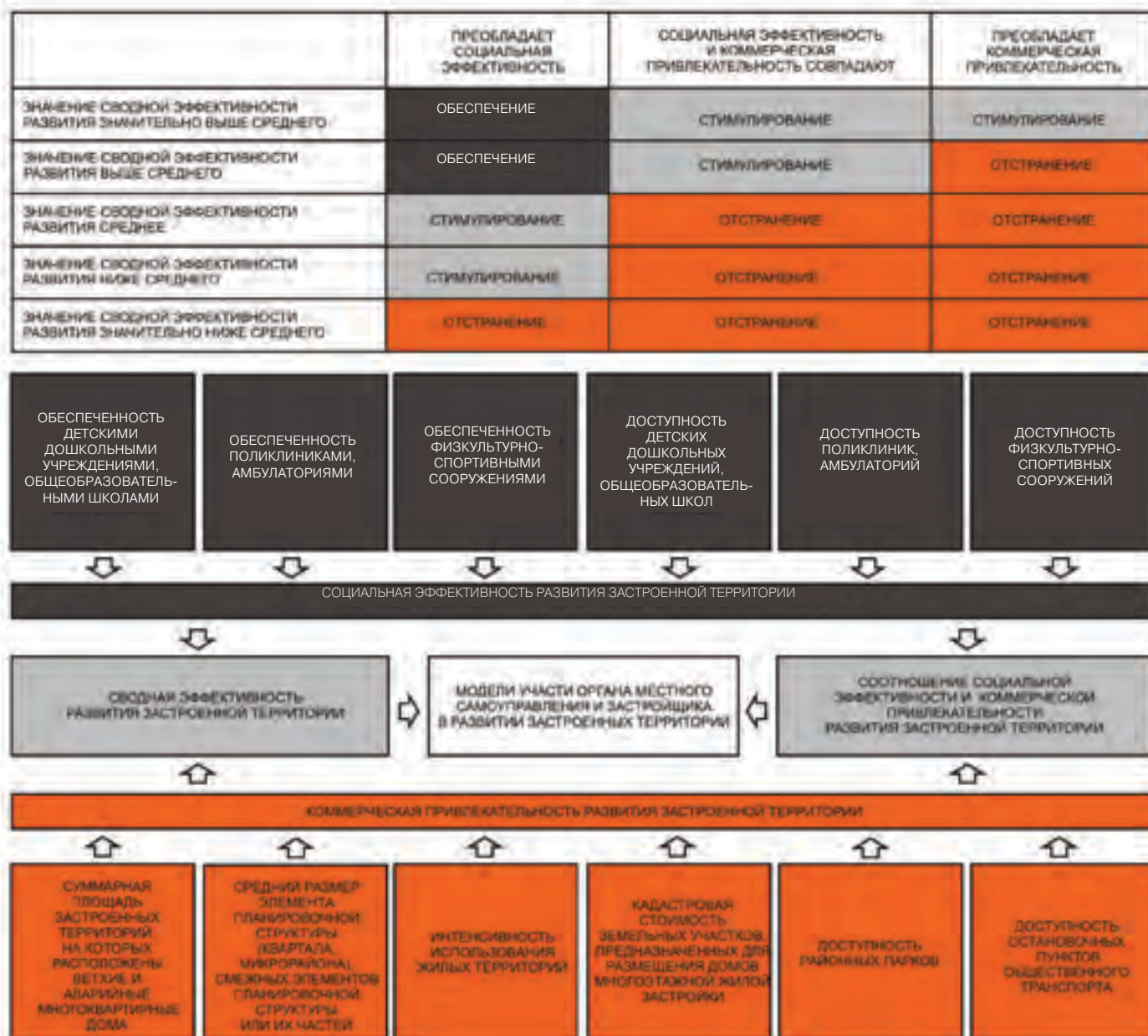
В 2011 году в Иркутском государственном техническом университете на кафедре архитектуры и градостроительства в рамках магистерской программы была выполнена исследовательская работа на тему «Решение балансовых задач в договорах развития застроенных территорий (доли участия органа местного самоуправления и застройщика в комплексном развитии застроенных территорий)».

Целью исследования являлась **разработка методики решения балансовых задач развития застроенных территорий** города Ир-

кутска в различных исходных градостроительных условиях. Предложено классифицировать исходные градостроительные условия развития застроенных территорий по степени социальной эффективности и коммерческой привлекательности такого развития.

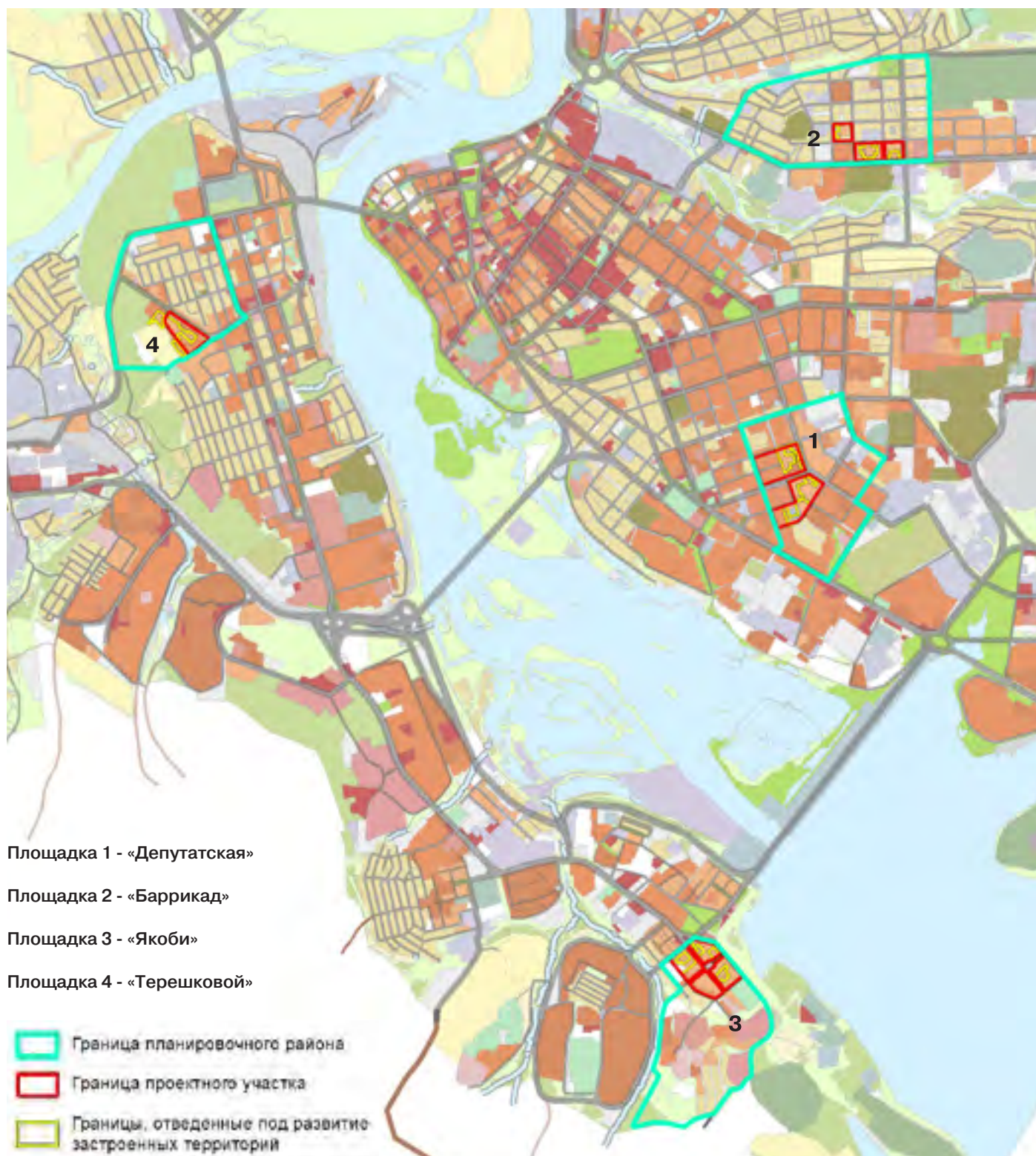
Для этого определены критерии эффективности развития застроенных территорий, вычислены индексы развития социальной инфраструктуры, индексы инвестиционной емкости территории и индексы потребительской привлекательности территории.

Приемы формирования сети объектов социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, жилой застройки, озелененных территорий общего пользования, должны соответствовать эффективности планируемого развития.







Проектные площадки

15^{ая} сессия Зимнего Университета



Краткая характеристика площадок

Площадка	№1	№2	№3	№4
Схема конфигурации участков				
Количество участков под развитие застроенных территорий	3	3	4	3
Расположение в границах улиц	ул. Донская ул. Трудовая ул. Зверева ул. Депутатская ул. Волжская ул. Лыткина	ул. Щедрина ул. Сарафановская ул. Детская ул. Напольная ул. Баррикад ул. Ушаковская	ул. Мухиной ул. Театральная ул. Захарова ул. Бородина ул. Аносова ул. Якоби	ул. Кайская ул. Чайковского ул. Терешковой
Площади участков, га	2,43 га 2,2 га 2,47 га	1,96 га 2,56 га 2,09 га	3,38 га 3,12 га 3,1 га 1,65 га	0,95 га 2,13 га 0,77 га
Общая площадь участков, га	7,1 га	6,61 га	11,25 га	3,84 га
Количество домов под снос	39	44	41	18
Прогнозируемая площадь жилого фонда, кв.м.	90 860	84 370	142 780	48 675
Прогнозируемое количество 9-эт. блок-секций	28	26	44	15

Контекст

Массовое домостроение в СССР

Градостроительный кодекс

Генеральный план Иркутска

Проекты планировки территорий округов города Иркутска



Массовое домостроение в СССР

Историческая справка об основных этапах развития жилищно-коммунальной инфраструктуры

В России близится к завершению реформа ЖКХ, основной смысл и пафос которой направлен на самоустранение государства из коммунальной сферы и развитие самоуправления и самоорганизации населения.

В настоящее время нам представлен историей весьма скромный шанс зарождения самоуправления снизу, в ходе самостоятельного формирования людьми своего жилья и жилой среды.

Деэкономизация городской жизни

Процесс деэкономизации жилья и городской жизни начался еще до Октябрьской революции: летом 1917 года муниципальная программа партии эсеров принимается как правительственная. Ключевым пунктом этой программы является «социализация земли, понимаемая как изъятие ее из товарного оборота и обращение в со-

стояние народа»...Сразу после захвата власти большевиками начата планомерная и многолетняя кампания по превращению социокультурного пространства жилья в кубатурно-квадратурные фикции жилищ введением различного рода норм и нормативов.

Все началось с уплотнения по следующим нормам: 20 квадратных аршин (10м) пола на одного человека и ребенка до 2 лет, а также 10 квадратных аршин на ребенка от 2 до 12 лет. Дальнейшее нормирование распространяется на количество ванн и туалетов и т.п.

Уже тогда появляется так называемая «голодная норма» как критерий для постановки в очередь на получение бесплатного государственного жилища. В некоторые годы (прежде всего, послевоенные) эта норма достигала двух квадратных метров на человека. Даже в благополучной Москве в период строительного бума 60-70-х годов она равнялась трем квадратным метрам на человека.

Уничтожение структур общественной жизни и общественных институций

Ровно через год после принятия правительственной муниципальной программы, в июле 1918 года, выходит постановление о советизации (муниципализации) жилищ и земель. Фактически все общественные структуры, бывшие до революции, оказываются нелегальными.

Именно с этого момента начинается государственное генерирование общественной жизни и общественных организаций, по сути являющихся не общественными, а государственными, подчиненными государственным и партийным органам власти и контролируемые ими.



Перевод жилья в жилище

Стремление сделать человека винтиком социалистического способа производства, семью - ячейкой общества, а весь народ - строителем коммунизма требовало решения ряда исполинских задач. Для этого, прежде всего, потребовался перевод жилья в жилище, понятные различия между которыми представлены следующей схемой:

- **жилье:** социокультурная среда обитания, стиль и образ жизни, жизненный путь, продукт и процесс дизайна и автопоззиса, уникальный элемент коммуникации, самодостаточная единица биологического, социокультурного и хозяйственного воспроизводства

- **жилище:** геометрическое пространство или площадь временной или постоянной прописки, метрический стандарт, производственный продукт, Унифицированный элемент учета, контроля и управления населением, Функциональная ячейка общества

С современной точки зрения можно утверждать, что жилище - продукт проектирования и строительства, жилье - процесс обживания и вживания человека в свое жилище. Если жилище может быть представлено объектно, то жилье - процессуальный продукт (или товар): жилье есть в значительной степени жизненный путь, Way of life, вехами которого являются сменяющиеся друг друга образы жизни.

Жилье, будучи инфраструктурой, не имеет конкурентов или заменителей, но у человека на его жизненном пути может и должен быть выбор в распределении своих средств между жильем, образованием, туризмом (путешествиями), автомобилем и другими подобно-го рода товарами и услугами.

Жилище как инфраструктура должно быть избыточным, жилье как сервис достаточным. Дефицит жилья и жилища приводит к тоталитаризму и свертыванию демократии и институтов самоуправления.

Несмотря на огромное количество строительных контор и трестов (только в Москве действовали такие мощные бюрократические структуры, как Госстрой, Жилстрой, Мосстрой, Госстройконтора), никакого жилищного строительства, по сути, не велось, хотя численность населения Москвы за первые два года нэпа увеличилась вдвое.

Вместо жилищного строительства шли либо экспроприации различных видов, либо занятие под жилье тех или иных жилых и нежилых помещений.

Вся идеология жилищного строительства держалась на сугубо пролетарских идеях нищеты - удешевления жилищ донельзя, в том числе путем ис-



кусственного краха цен на землю. При этом темпы строительства на фоне огромного потока новой рабочей силы оставались смехотворно низкими.

Очереди на получение жилья растягивались на десятилетия и жилище стало недоступным.

Понятие «доступное жилье»

Современный социальный проект муниципализации и местного самоуправления с неизбежностью и необходимостью может начаться только с превращением жилья в доступное.

Жилье как инфраструктура должно быть доступно всем.

Доступность жилья определяется не только ценовой доступностью, но также такими формами доступности, как пространственная, транспортная и другие формы доступности. Кроме того, из понятия «доступное жилье» должно быть исключено также дотационное государственное и муниципальное жилье, недоступное по тем или иным причинам для тех контингентов, которым оно предназначено, но непосильно для них ни для приобретения, ни для аренды, ни для оплаты жилищно-коммунальных услуг

Критерием экономической доступности жилья может быть также соотношение стоимости жилья и годового совокупного семейного дохода на момент приобретения жилья: цена на жилье не должна превышать десятикратный размер годового семейного дохода на момент покупки жилья.

Исторически доказано, что цены на жилье и на труд растут с одинаковым темпом. Это значит, что если цена на жилье не превышает десятикратной суммы годового дохода, то семье гарантирована доступность именно этого жилья. Но если за этот расчетный десятилетний период предполагается или реализуется карьерный или профессиональный рост членов семьи, то семья вправе считать для себя доступным примерно через десять лет более дорогое жилье - в том же или другом жилище.

Доступность жилья определяется, в общем виде, степенью обобществления (открытостью жилья) и совместностью использования пространства и времени: чем доступней жилье, тем больше мест общего пользования, тем индивидуальное (семейное) жилье чаще пересекается с другими и в формах владения и в формах использования.

Чем более трансформируемо жилое пространство, чем больше образов и стилей жизни оно может в себя включать (актуально и потенциально), тем доступней жилье. Чем меньше трудовых, временных, материальных и финансовых усилий требует любое преобразование, тем доступней жилье. Чем более социально однородна жилищная среда, тем, в общем, более она доступна для представителей этой социальной страты. Жилье считается доступным, если в нем безопасно для жизни и здоровья жить.

Считается, что критической для транспортной доступности является ча-

совая изохрона ежедневных трудовых поездок. На рубеже XX и XXI веков во всех крупных городах России произошла транспортная революция: теперь средней является часовая доступность, а предельно допустимой - двухчасовая.

В заключение необходимо признать: рынок жилья в России не имеет под собой экономических оснований, а потому в значительной своей части вышел за пределы нормального функционирования, превратившись в один из сегментов инвестиционного рынка...

Концепция жилой среды микрорайона повышенной этажности: многоэтажный двор

В своем общем понимании двор жилого дома является переходной ступенью от личного пространства квартиры к территории общегородского пользования. Формирование жилого двора происходило одновременно с появлением жилой застройки, под влиянием изменяющихся социально-экономических отношений на разных этапах развития общества в целом. Соответственно, на каждой стадии развития дворовая территория, как часть жилой среды, имела свой собственный характер и отвечала потребностям своего времени. Времена меняются, во двор врываются новые функции, вызванные современными потребностями человека, однако «вечные» жизненные функции остаются неизменными.

На территории жилого двора формируются временные социальные группы, связанные общим интересом. Действительно, на протяжении десятилетий двор являлся и является неотъемлемой частью самого жилища, а вот вопрос об архитектурно-планировочном решении дворового пространства как никогда носит актуальный характер.

Со второй половины 30-х годов в укрупненных жилых кварталах (5-6 га), двор был довольно компактным и замкнутым. Школы размещались внутри отдельных кварталов и были рассчитаны на обслуживание населения еще нескольких прилегающих кварталов. Замкнутость не означала изоляции: как правило, дворы соединялись между собой с помощью арок или сквозных проходов, образуя сложную систему внутриквартальных пространств, пронизывающих в отдельных случаях обширные участки городской территории.

Двор был простейшим, самым элементарным и поэтому особенно важным типом универсального пространства общественного назначения.



Дальнейшие поиски в 1940-х - начале 1950-х годов не привели к каким-то значительным переменам в системе организации застройки, и пошли по пути еще большего укрупнения квартала и группы кварталов (от 7-8 до 12-16 га) с дифференциацией их территорий по функциональному назначению. Затем, в середине 1950-х начале 1960-х годов началась перестройка градостроительного дела на прогрессивных основах. Быстрыми темпами создается индустрия панельного домостроения, развиваются мощные комбинаты для строительства жилищ из укрупненных элементов промышленного производства, что в значительной мере определило темпы и методы строительства, характеристику и качество новой городской среды.

Сама одинаковость пятиэтажных домов, расчерченных швами между квадратными бетонными панелями, лишенных привычного карниза и завершенных обрезом плоской кровли, вызвала поначалу восхищение. Стремление поскорее перебраться в новую квартиру «со всеми удобствами» было так велико, что именно однотипность квартир и одинаковость домов воспринимались как ценность, как достижение желанного и, наконец, доступного стандарта. Вроде бы оно несправедливо: вслед пятиэтажным панельным домам пришли девятиэтажные из крупных блоков, потом появились девятиэтажные панельные, двенадцати- и шестнадцатипятиэтажные, появились поставленные группами «пластины» и «башни». Более того, все

заметнее было изменение и улучшение планировки квартир. Они становились больше и просторнее. На фасады жилых домов пришел цвет. Лоджии и балконы придали поверхности фасада некоторую глубину, подчеркнутую светотенью... но «все везде одинаково!» Такая «одинаковость» и по сей день объединяет жилую среду застройки периода 50-70-х годов.

В период 80-90 годов получил распространение блок-секционный метод формирования застройки, при котором создавались не типовые здания, а типовые секции. Набор секций - рядовых, угловых, поворотных, различной конфигурации и этажности - позволял компоновать из них дома и жилые группы различной планировки с соответствующими пространствами дворовых территорий.

Можно сделать вывод, что архитекторам ранее, в связи с активными темпами строительства, ровным счетом некогда было задумываться о психоэмоциональном восприятии человеком пространства, о циркуляции движения, о поведенческом аспекте человека, обо всех тех принципах, о которых не стоит забывать, планируя жизненное пространство.

В микрорайонах современной эпохи двор также представляет собой набор унифицированного оборудования, но, стоит отметить, качественно поменялся материал изготовления. На смену неуютным железным турникам и качелям приходят комфортные из прочного пластика игровые городки. Квартиры первых этажей жилых до-

мов перепланировываются в учреждения обслуживания. Другими словами, система предприятий повседневного пользования буквально «втискивается» в структуру жилой среды, влача за собой уйму припаркованных автомобилей.

Сегодня это одна из основных проблем жилого двора: конфликт между автомобилем и человеком. Стихийная парковка автомобилей внутри двора создает не только визуальный дискомфорт, но и затрудняет доступ жителям к озелененным пространствам. Эту проблему смело уже можно назвать глобальной, поскольку за последнее десятилетие уровень автомобилизации вырос в пять раз.

Следовательно, огромная часть машин ночует прямо во дворе, а именно на пешеходных тротуарах, на газонах, на детских площадках, а все потому, что двор не обеспечивает достаточное количество мест не только паркования, но и хранения автомобильного транспорта.

Полноценного комфорта жизни так и не получилось. Анализируя новейшие дворовые пространства Красноярска можно сделать следующее заключение: современное состояние дворовой среды не отвечает не только актуальным потребностям жителя, но и не обеспечивает жизненноважные человеческие функции кратковременного отдыха, хозяйствования, воспитания и общения на ближайшей территории.

На рубеже XX-XXI веков появляется множество проектов микрорайонов повышенной этажности. И совершенно логично, что при повышении этажности пропорционально должна увеличиваться территория дворового пространства.

Согласно нормативным показателям (СНиП 2.07.01-89 градостроительство, положение 7), невозможно разместить необходимый перечень площадок, процент озеленения и объектов обслуживания на разумной территории, когда идет речь о повышенной плотности населения (из расчета

чел/м²). Стоит заметить, на сегодняшний день у современного потребителя начинает меняться отношение и требование к выбору своего жилья, он становится более разборчивым, а критериев, влияющих на его выбор, становится больше.

Если раньше одним из основных критериев выбора были цена, местоположение, этаж и площадь квартиры, то сейчас одним из немаловажных критериев становится качество жилой среды микрорайона - социальная инфраструктура, объемно-планировочное решение, благоустройство дворовой территории, обеспечение парковочными местами. Назревает вопрос: как должен формироваться двор в микрорайоне повышенной этажности? Какими принципами должен руководствоваться архитектор, планируя жизненное пространство в такой агрессивной среде?



Градостроительный кодекс

Выдержки из Градостроительного кодекса РФ

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 по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования

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

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) 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.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и пло-

щадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 настоящего Кодекса.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

Статья 46.2. Договор о развитии застроенной территории

1. По договору о развитии застроенной территории (далее также - договор) одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3 - 6 части 3 настоящей статьи, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7 - 9 части 3 настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

2. Договор заключается органом местного самоуправления с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор;

3. Существенными условиями договора являются:

1) сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;

2) цена права на заключение договора;

3) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории;

4) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений;

5) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, уплатить выкупную цену за изымаемые ... жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории;

6) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство на застроенной территории, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории;

7) обязательство органа местного самоуправления утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории;

8) обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома;

9) обязательство органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор с органом местного самоуправления, обязательств, предусмотренных пунктами 3 - 5 настоящей части, предоставить указанному лицу без проведения торгов земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

4. В договоре наряду с указанными в части 3 настоящей статьи существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе:

1) обязательство лица, заключившего договор с органом местного самоуправления, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры;

2) указание видов объектов, предусмотренных пунктом 1 настоящей части и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность.

5. При этом запрещается включение в договор условия о передаче в государственную или муниципальную

собственность жилых помещений, за исключением жилых помещений, указанных в пункте 4 части 3 настоящей статьи, а также установление иных условий договора, если такие условия влекут за собой дополнительные расходы лица, заключившего договор с органом местного самоуправления.

Статья 46.3. Порядок организации и проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории

1. Аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи.

2. Решение о проведении аукциона принимается главой местной администрации.

3. В качестве организатора аукциона выступает орган местного самоуправления, принявший решение о развитии застроенной территории.

4. Орган местного самоуправления, принявший решение о проведении аукциона, определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора. Методика определения начальной цены предмета аукциона может быть установлена субъектом Российской Федерации.

5. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона («шаг аукциона»). «Шаг аукциона» устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

6. Извещение о проведении аукциона публикуется организатором аукционов установленном порядке

10. Для участия в аукционе заявители представляют в срок документы.

13. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

21. Победителем аукциона признается участник аукциона, предложивший наибольшую цену за право на заключение договора.

23. Организатор аукциона в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан вернуть задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

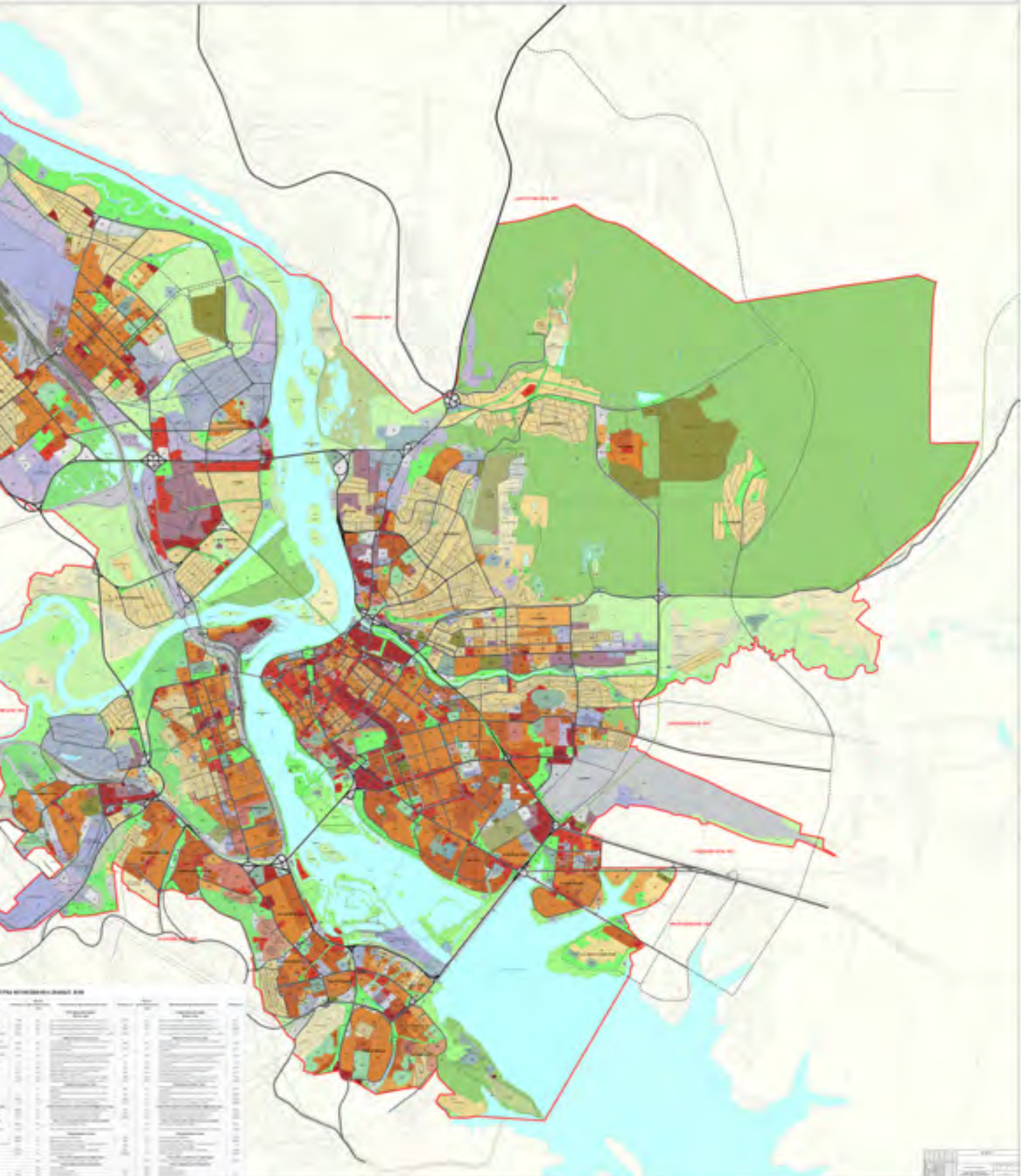
26. Договор заключается на условиях, указанных в извещении о проведении аукциона, по цене, предложенной победителем аукциона. При заключении договора изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон не допускается.





СХЕМА ПЛАНИРУЕМЫХ ГРАНИЦ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН С ОТОБРАЖЕНИЕМ ПАРАМЕТРОВ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ЗОН

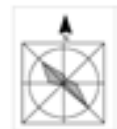
0 500 1 000 2 000
МЕТРЫ







Фрагмент проекта планировки территории южной части Свердловского округа города Иркутска



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Границы территории г. Иркутска, в отношении которой реализуется проект планировки территории южной части Свердловского округа г. Иркутска
 - Границы муниципальных образований: Город Иркутск, Железнодорожный районный округ, Малые озера, Дунин, Терехово-Тарасово
 - Трассы линейных объектов
 - Существующие объекты капитального строительства
 - Трассы провозимых грузов, автомобильных дорог, трассы линий электропередачи
 - Улицы, дороги, рамные проезды, полосы отвода объектов общего пользования и на береговых полосах
- ЭКСПЛИКАЦИЯ**
- Культурные объекты
 - Объекты культуры и досуга
 - Объекты дошкольного образования
 - Профессионального образования
 - Объекты здравоохранения
 - Формы жилищно-коммунальных объектов
 - Автодорожные объекты
 - Водные объекты
 - Полосы отвода
 - Искусственные озера
 - Экспортные объекты
 - Репродуктивные функции
 - Автомобильные парк дорожные объекты
 - Водные объекты
 - Климатозонный коридорный объект
 - Полосы отвода
 - Зоны планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства
- Жилые зоны**
- Зоны размещения индивидуальных жилых домов (1-3 эт.)
 - Зоны размещения многоквартирных жилых домов (1,3 эт.)
 - Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (3-5 эт.)
 - Зоны размещения объектов жилищно-коммунального назначения
 - Зоны размещения объектов жилищно-коммунального назначения
 - Зоны размещения объектов жилищно-коммунального назначения
- Общественно-деловые зоны**
- Зоны размещения объектов делового, государственного и коммунального назначения
 - Зоны размещения объектов социального и коммунального назначения
 - Зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
 - Зоны размещения объектов здравоохранения и социального назначения
 - Зоны размещения объектов культурно-просветительского назначения
 - Зоны размещения объектов спорта и физкультурно-оздоровительного назначения

- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
- Зоны размещения производственных объектов 2, 3 классов опасности
 - Зоны размещения объектов энергетики (объекты 1, 2 классов опасности)
 - Зоны размещения объектов водоснабжения и канализации объектов
 - Зоны размещения объектов коммунального назначения
 - Зоны размещения объектов торговли
 - Зоны размещения объектов культуры
 - Зоны размещения объектов спорта и физкультурно-оздоровительного назначения
- Зоны сельскохозяйственного использования**
- Зоны размещения объектов сельского хозяйства
 - Зоны размещения объектов сельского хозяйства
- Зоны рекреационного назначения**
- Зоны планирования территории
 - Зоны размещения объектов культуры
 - Зоны размещения объектов культуры
 - Зоны размещения объектов культуры
 - Зоны размещения объектов культуры
- Зоны специального назначения**
- Зоны размещения объектов
 - Иные зоны
 - Зоны общего пользования





Фрагмент проекта планировки территории северной части Свердловского округа города Иркутска



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Транши территории, объекты, в отношении которых подготавливается проект планировки северной части Свердловского округа г. Иркутска (Генплан муниципального образования - ГПМО ИОУ/2017)
 - Железнодорожные подразделения пути Восточного вокзала - ИОУ/2017
 - Малые реки, ручьи, Госсаранг воды
 - Существующие объекты капитального строительства
 - Улицы, дороги и площади, проезды, проезды к зданиям объектов общего пользования и их территории, парковки
 - Приходы к зданиям объектов общего пользования и их территории парковки
- ЭКСПЛИКАЦИЯ**
- Культурные объекты
 - Объекты культуры и искусства
 - Объекты среднего и высшего профессионального образования
 - Объекты среднего профессионального образования
 - Объекты здравоохранения
 - Специальные природные территории
 - Хозяйственные дворы
 - Закртые кладбища
 - Ж/Д вокзал
 - Ж/Д станции
 - Городские улицы, площади, скверы
 - Автозаправочные станции
 - Муниципальные парковки
 - Пожарное депо
 - Горсовет
 - Порядковый номер зоны планировочного размещения объектов капитального строительства местного значения
- Жилые зоны**
- Зоны размещения многоквартирных жилых домов (1-3 эт.)
 - Зоны размещения многоквартирных жилых домов (1-3 эт.)
 - Зоны размещения среднеэтажных жилых домов (3-5 эт.)
 - Зоны размещения многоквартирных жилых домов (10-11 этажей)
 - Зоны размещения объектов дошкольного образования
 - Зоны размещения объектов начального общего и среднего (полного) общего образования
- Общественно-деловые зоны**
- Зоны размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
 - Зоны размещения объектов культуры и досугового бытового назначения
 - Зоны обслуживания объектов, необходимые для осуществления экономической и предпринимательской деятельности
 - Зоны размещения объектов здравоохранения и социального назначения
 - Зоны размещения научных, исследовательских учреждений
 - Зоны размещения объектов спорта и физкультурно-оздоровительного назначения
 - Зоны размещения объектов культуры, культуры досуга
 - Зоны размещения объектов культуры, искусства, досугового назначения
- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**
- Зоны размещения производственных объектов 2, 3 класса сложности
 - Зоны размещения производственных объектов 4, 5 класса сложности
 - Зоны размещения коммунальных и складских объектов
 - Зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры
 - Зоны размещения объектов территориальной транспортной
 - Зоны размещения объектов автотранспортной
 - Специально выделенные зоны
- Зоны сельскохозяйственного использования**
- Зоны сельскохозяйственного назначения
 - Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения
- Зоны рекреационного назначения**
- Зоны природной территории
 - Зоны парков, скверов, бульваров
 - Зоны, предназначенные для отдыха, туризма, занятия физической культурой и спортом, зоны пляжей
 - Зоны, занятые городскими скверами, озеленением
 - Зоны водных объектов
- Зоны особо охраняемых территорий**
- Зоны особо охраняемых природных территорий
- Зоны специального назначения**
- Зоны закрытого назначения
 - Зоны режимных объектов
- Иные зоны**
- Зоны общего пользования



Техническое задание

Проектная площадка 1 - «Депутатская»

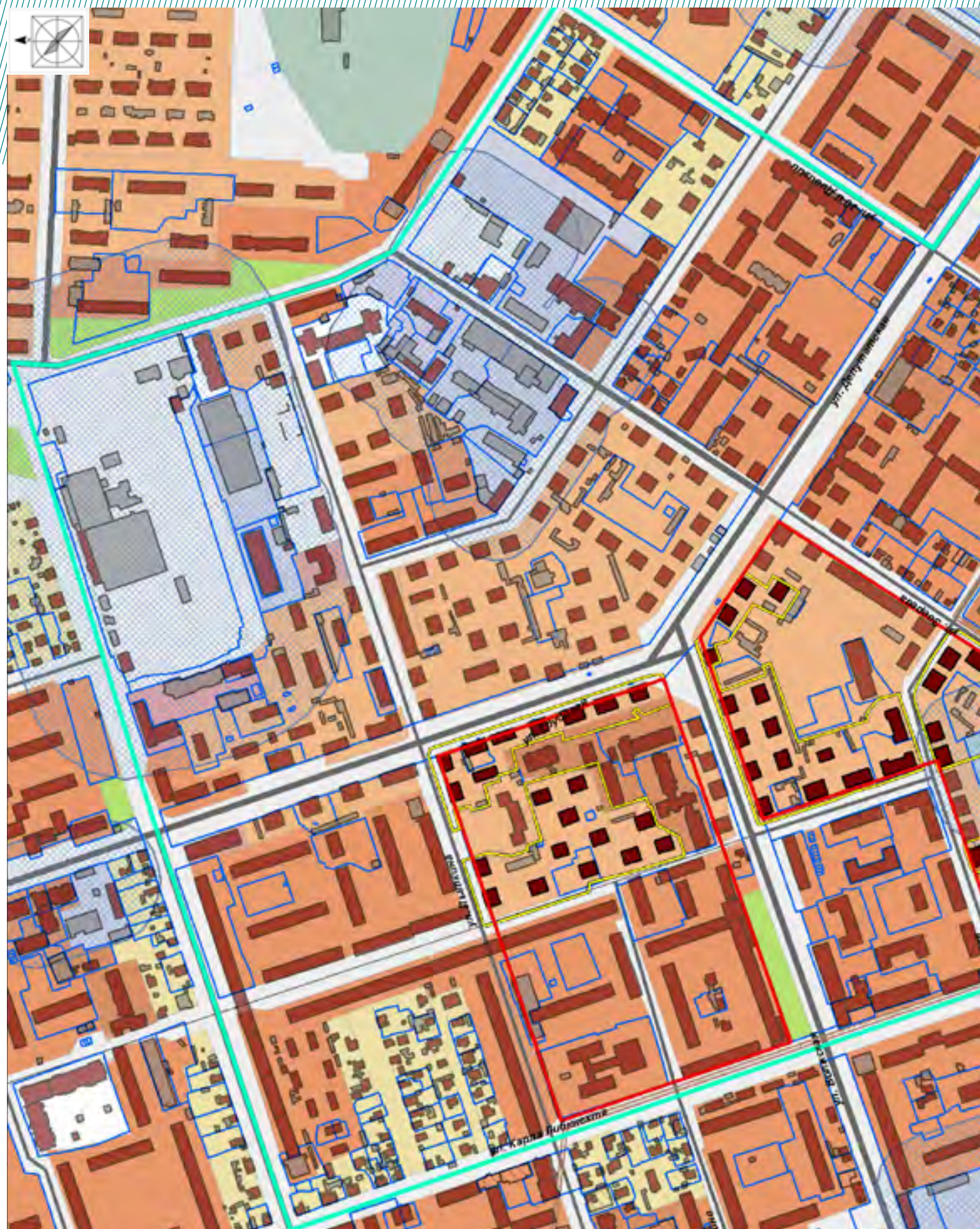
Проектная площадка 2 - «Баррикад»

Проектная площадка 3 - «Якоби»

Проектная площадка 4 - «Терешковой»



e





«Депутатская»

Схема существующего использования территории
М 1: 5 000

Жилые территории

- Территории застройки индивидуальными жилыми домами
- Территории застройки малоэтажными жилыми домами
- Территории застройки среднетэтажными жилыми домами
- Территории застройки многоквартирными жилыми домами
- Прочие

Общественно-деловые территории

- Территории делового, общественного и коммерческого назначения
- Территории научно-исследовательских учреждений
- Территории объектов культуры и искусства
- Территории объектов среднего и высшего профессионального образования
- Территории культурных объектов
- Территории объектов здравоохранения
- Территории объектов социального обеспечения
- Территории физкультурно-спортивных объектов

Производственные территории

- Территории производственных объектов II-III класса опасности
- Территории производственных объектов IV-V класса опасности
- Территории коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли

Территории инженерной и транспортной инфраструктуры

- Территории объектов инженерной инфраструктуры
- Территории внешнего транспорта
- Территории городского транспорта
- Территории воздушного транспорта
- Территории водного транспорта

Территории сельскохозяйственного использования

- Территории сельскохозяйственных угодий
- Территории объектов сельскохозяйственного назначения
- Территории садоводства и дачного хозяйства

Территории рекреационного назначения

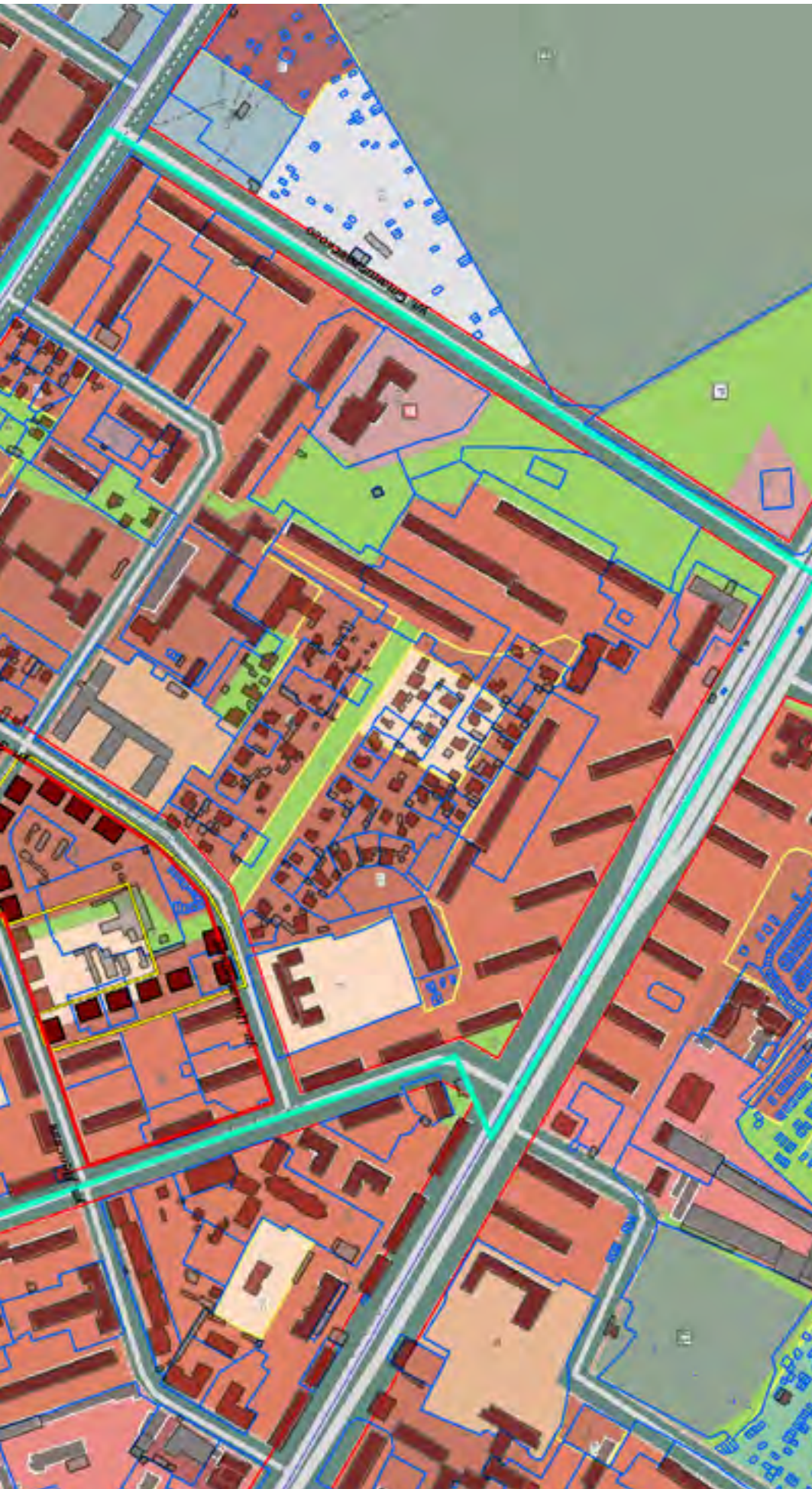
- Природные территории
- Территории парков, скверов, бульваров
- Территории городских лесов, песчаных территорий
- Заболоченные территории
- Территории водных объектов

Территории специального назначения

- Территории кладбищ
- Территории закрытых кладбищ
- Территории режимных объектов
- Нарушенные территории (карьеры)



Фрагмент проекта планировки территории М 1: 5 000



Жилые территории

- Территории застройки индивидуальными жилыми домами
- Территории застройки малоэтажными жилыми домами
- Территории застройки среднеэтажными жилыми домами
- Территории застройки многоэтажными жилыми домами
- Прочие

Общественно-деловые территории

- Территории делового, общественного и коммерческого назначения
- Территории научно-исследовательских учреждений
- Территории объектов культуры и искусства
- Территории объектов среднего и высшего профессионального образования
- Территории культурных объектов
- Территории объектов здравоохранения
- Территории объектов социального обеспечения
- Территории физкультурно-спортивных объектов

Производственные территории

- Территории производственных объектов I-III класса опасности
- Территории производственных объектов IV-V класса опасности
- Территории коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли

Территории инженерной и транспортной инфраструктуры

- Территории объектов инженерной инфраструктуры
- Территории внешнего транспорта
- Территории городского транспорта
- Территории воздушного транспорта
- Территории водного транспорта

Территории сельскохозяйственного использования

- Территории сельскохозяйственных угодий
- Территории объектов сельскохозяйственного назначения
- Территории садоводства и дачного кооператива

Территории рекреационного назначения

- Природные территории
- Территории парков, скверов, бульваров
- Территории городских лесов, песчанников
- Заболоченные территории
- Территории водных объектов

Территории специального назначения

- Территории кладбищ
- Территории закрытых кладбищ
- Территории режонных объектов
- Нарушенные территории (карьеры)

Зоны с особыми условиями использования территории

- ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
- РЕКОМЕНДУЕМЫЕ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (кв.м.) САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ
- ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ

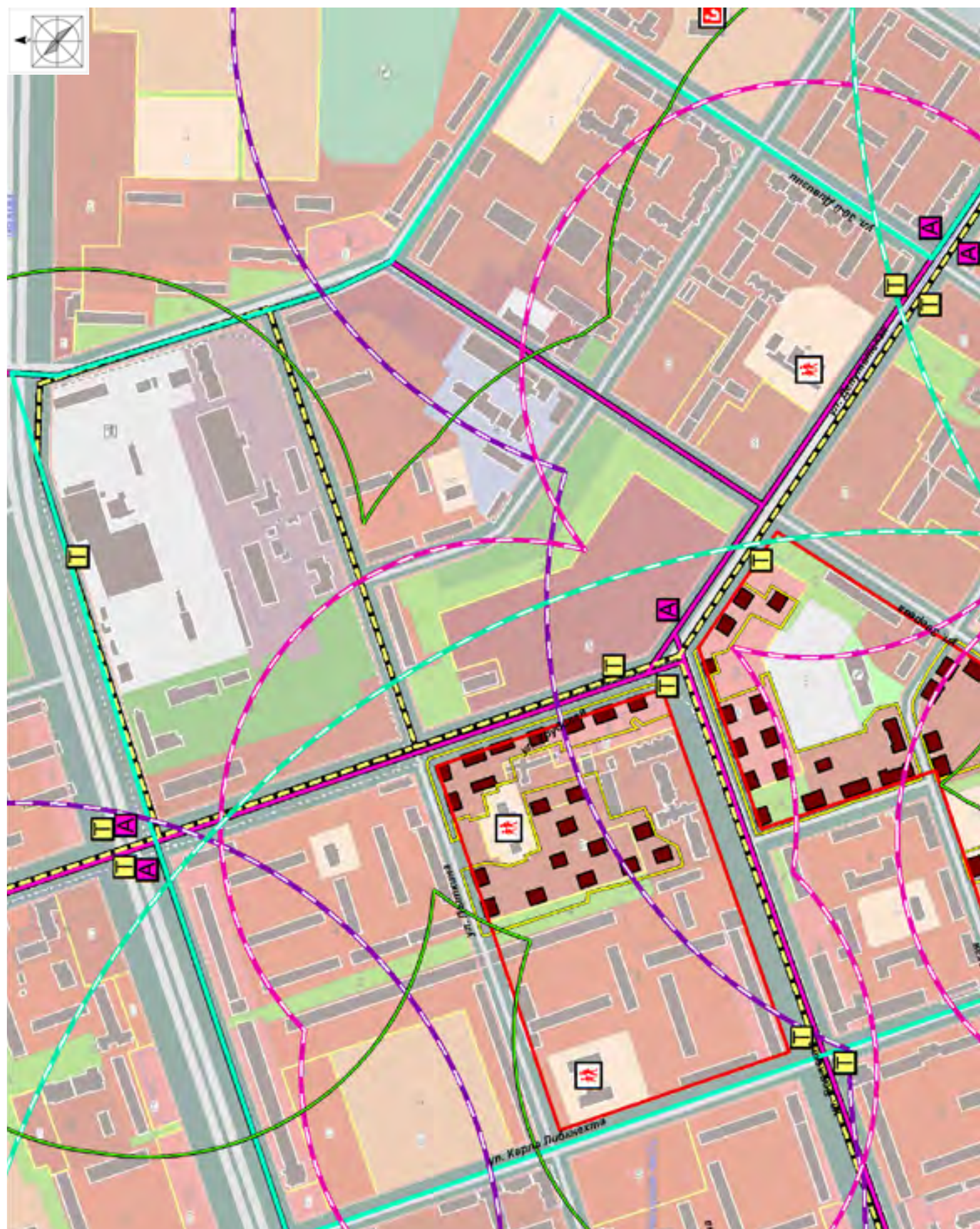







Схема размещения объектов обслуживания М 1: 5 000




Объекты капитального строительства

-  Детские дошкольные учреждения
-  Общеобразовательные школы
-  Поликлиника

Остановочные пункты общественного транспорта

-  Автобусы
-  Трамваи
-  Радиусы подхода к остановочным пунктам общественного транспорта

Радиусы обслуживания населения учреждениями и предприятиями






-  Радиус обслуживания населения детскими дошкольными учреждениями
-  Радиус обслуживания населения общеобразовательными школами
-  Радиус обслуживания населения поликлиникой




Маршруты общественного транспорта

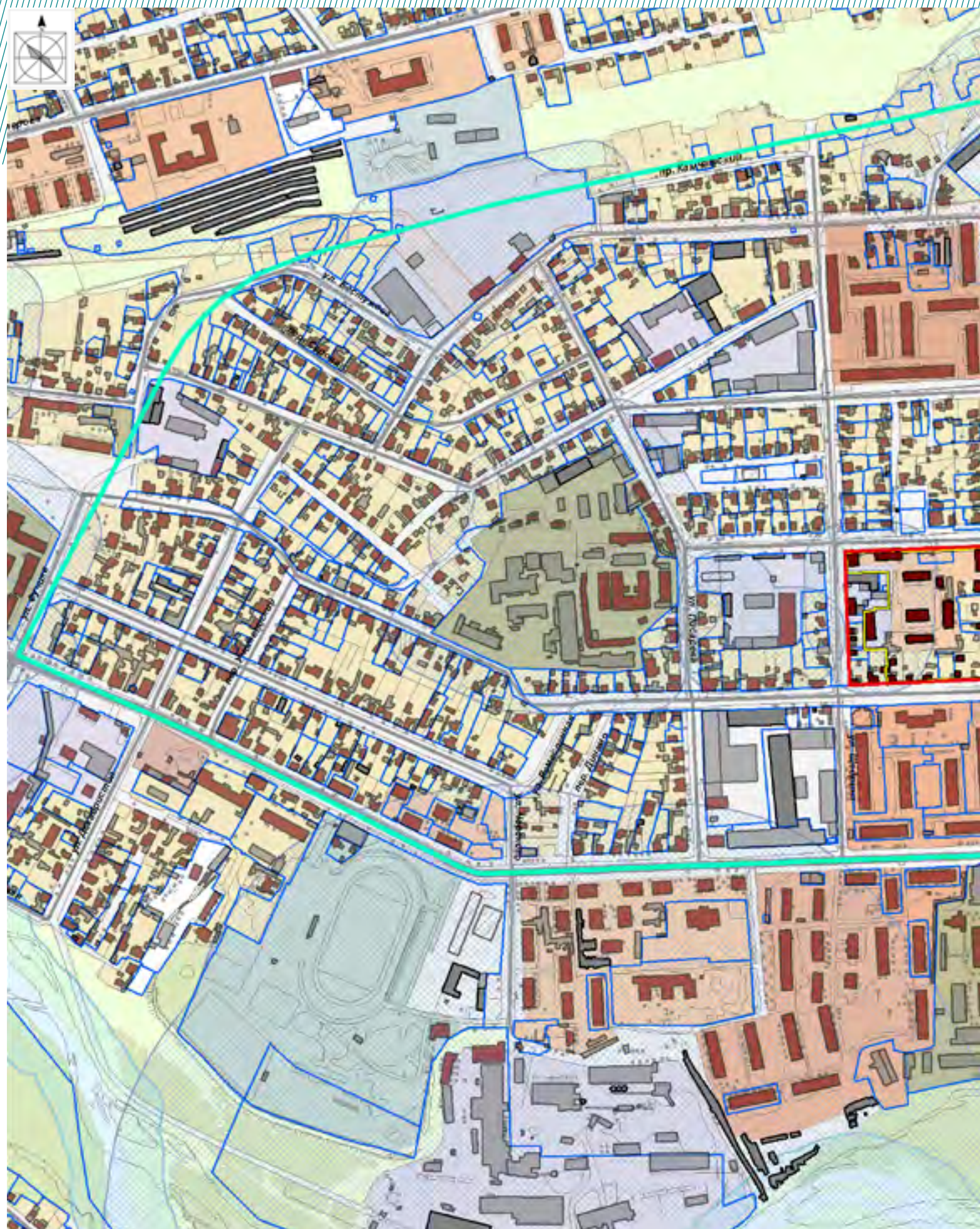
-  Автобусы
-  Трамваи

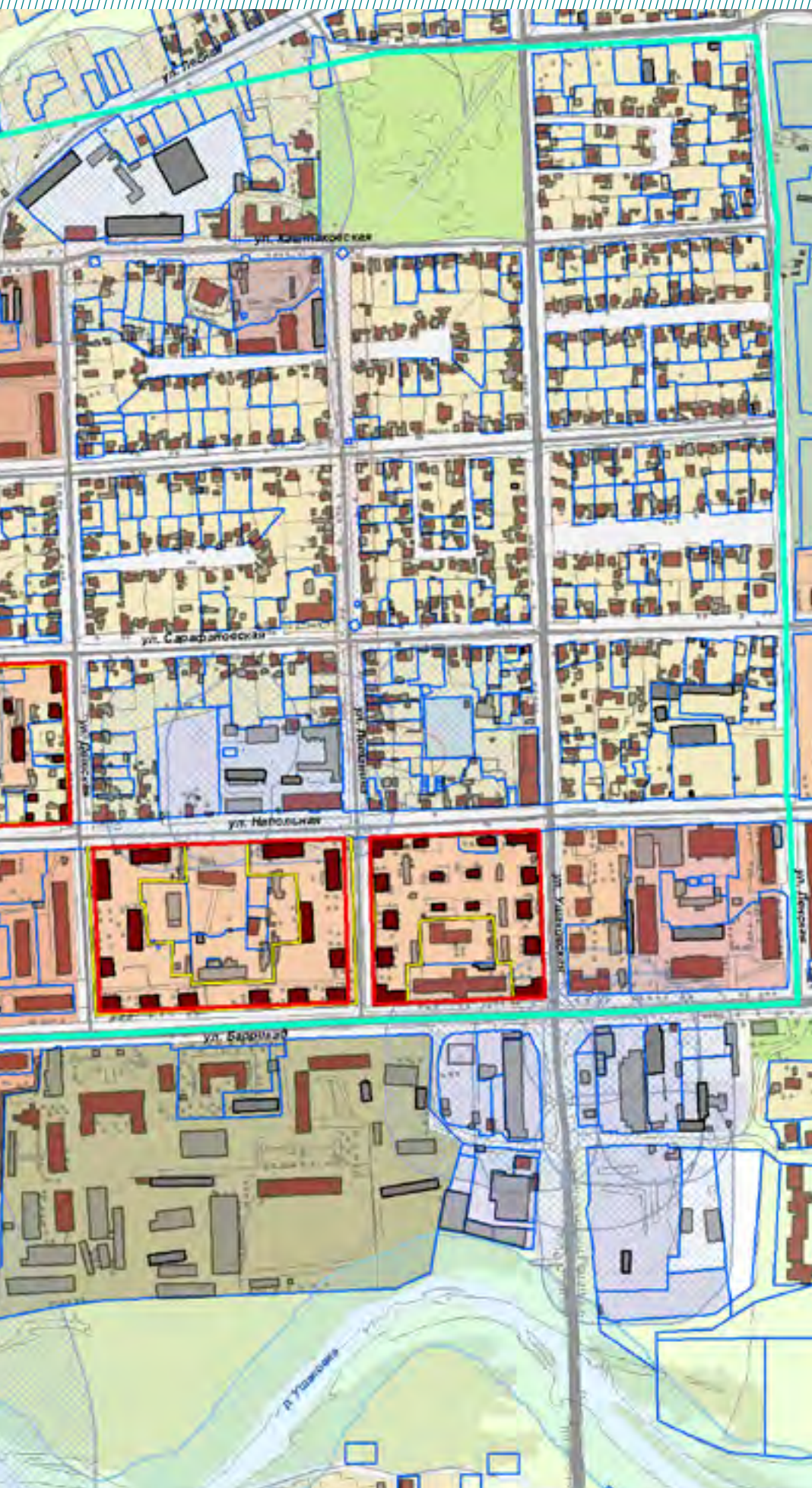
Строения

Состояние

-  Жилые
-  Нежилые
-  Разрушенные
-  Строящиеся
-  Границы земельных участков занесенных в ГИИ

-  Границы планировочного района
-  Границы проектного участка
-  Границы, отведенные под развитие застроенных территорий





«Баррикад»

Схема существующего использования территории
М 1:5 000

Жилые территории

- Территории застройки индивидуальными жилыми домами
- Территории застройки малоэтажными жилыми домами
- Территории застройки среднеэтажными жилыми домами
- Территории застройки многоэтажными жилыми домами
- Прочие

Общественно-деловые территории

- Территории делового, общественного и коммерческого назначения
- Территории научно-исследовательских учреждений
- Территории объектов культуры и искусства
- Территории объектов среднего и высшего профессионального образования
- Территории культурных объектов
- Территории объектов здравоохранения
- Территории объектов социального обеспечения
- Территории физкультурно-спортивных объектов

Производственные территории

- Территории производственных объектов I-III класса опасности
- Территории производственных объектов IV-V класса опасности
- Территории коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли

Территории инженерной и транспортной инфраструктуры

- Территории объектов инженерной инфраструктуры
- Территории внешнего транспорта
- Территории городского транспорта
- Территории воздушного транспорта
- Территории водного транспорта

Территории сельскохозяйственного использования

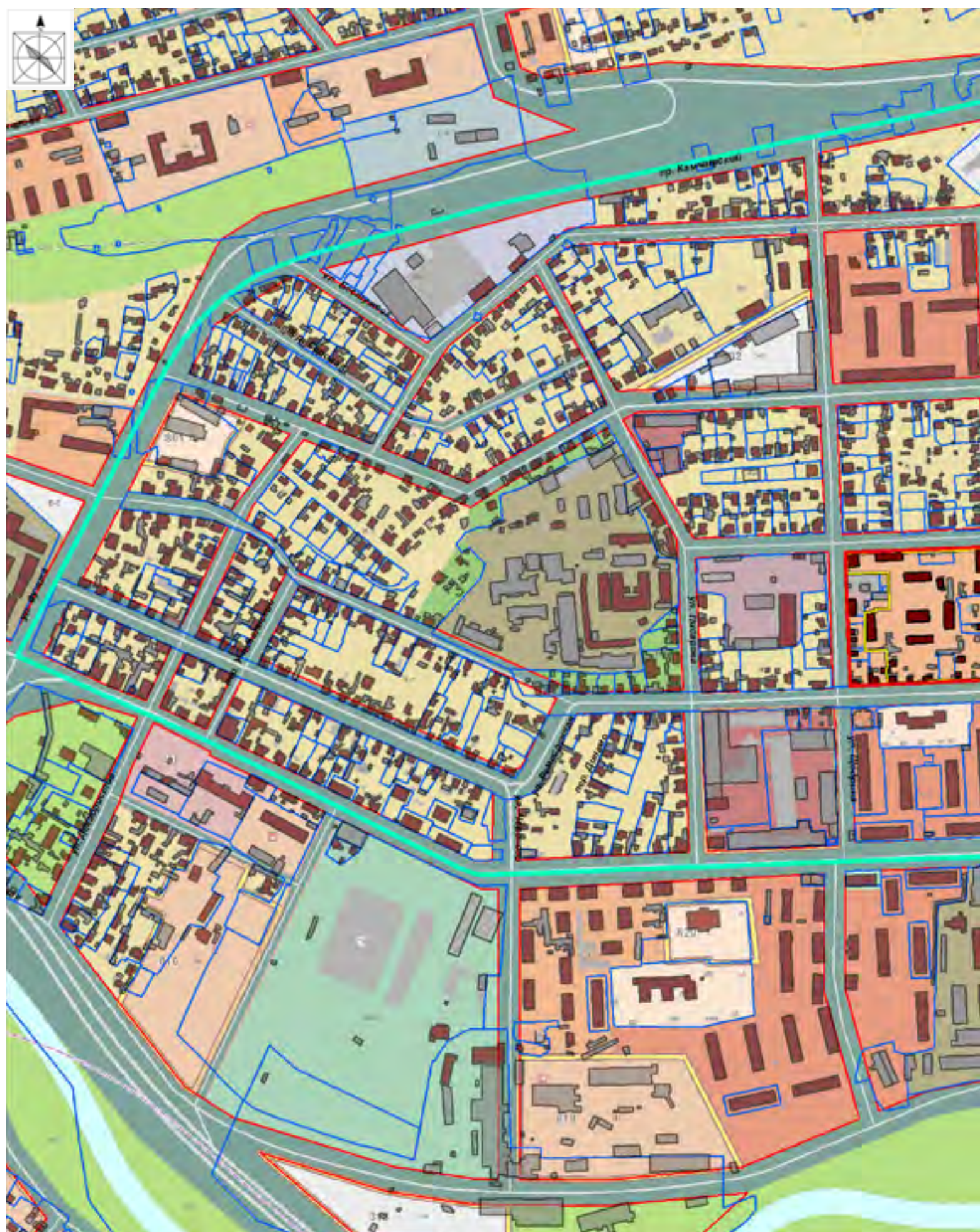
- Территории сельскохозяйственных угодий
- Территории объектов сельскохозяйственного назначения
- Территории садоводства и дачного кооператива

Территории рекреационного назначения

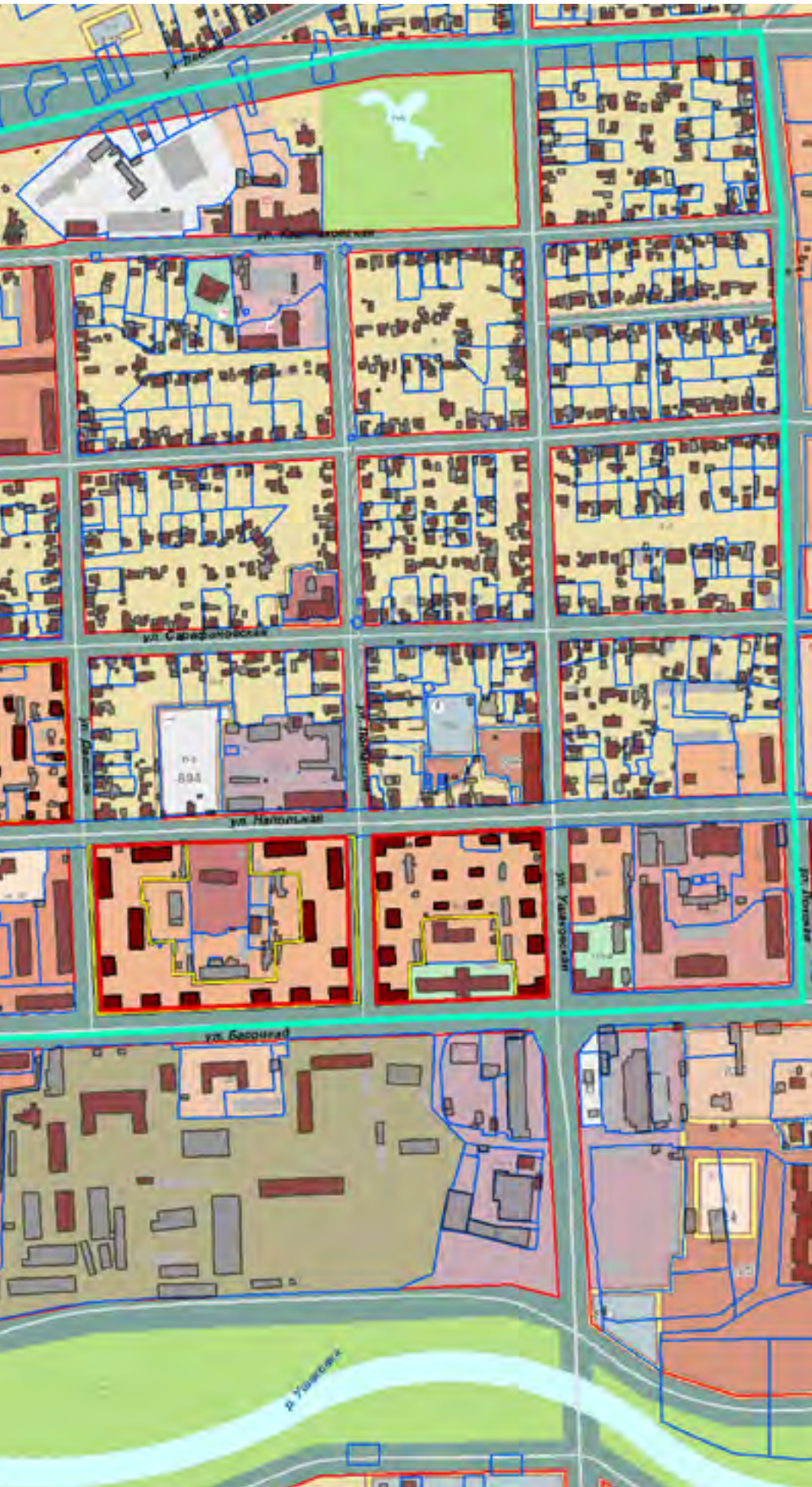
- Природные территории
- Территории парков, скверов, бульваров
- Территории городских лесов, песчаных
- Затопленные территории
- Территории водных объектов

Территории специального назначения

- Территории кладбищ
- Территории закрытых кладбищ
- Территории режимных объектов
- Нарушенные территории (карьеры)



Фрагмент проекта планировки территории М 1: 5 000



Жилые территории

- Территории застройки индивидуальными жилыми домами
- Территории застройки малоэтажными жилыми домами
- Территории застройки среднеэтажными жилыми домами
- Территории застройки многоэтажными жилыми домами
- Прочие

Общественно-деловые территории

- Территории делового, общественного и коммерческого назначения
- Территории научно-исследовательских учреждений
- Территории объектов культуры и искусств
- Территории объектов среднего и высшего профессионального образования
- Территории культурных объектов
- Территории объектов здравоохранения
- Территории объектов социального обеспечения
- Территории физкультурно-спортивных объектов

Производственные территории

- Территории производственных объектов I-III класса опасности
- Территории производственных объектов IV-V класса опасности
- Территории коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли

Территории инженерной и транспортной инфраструктуры

- Территории объектов инженерной инфраструктуры
- Территории внешнего транспорта
- Территории городского транспорта
- Территории воздушного транспорта
- Территории водного транспорта

Территории сельскохозяйственного использования

- Территории сельскохозяйственных угодий
- Территории объектов сельскохозяйственного назначения
- Территории садоводства и дачного кооператива

Территории рекреационного назначения

- Природные территории
- Территории парков, скверов, бульваров
- Территории городских лесов, песчанников
- Заболоченные территории
- Территории водных объектов

Территории специального назначения

- Территории кладбищ
- Территории закрытых кладбищ
- Территории режисских объектов
- Нарушенные территории (карьеры)

Зоны с особыми условиями использования территории

- ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
- РЕКОМЕНДУЕМЫЕ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (кв.м.) САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ
- ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ





Схема размещения объектов обслуживания
М 1: 5 000

Объекты капитального строительства:

- Детские дошкольные учреждения
- Общеобразовательные школы
- Поликлиники

Остановочные пункты общественного транспорта:

- Автобусы
- Трамваи
- Радиусы подхода к остановочным пунктам общественного транспорта

Радиусы обслуживания населения учреждениями и предприятиями:

- Радиусы обслуживания населения детскими дошкольными учреждениями
- Радиусы обслуживания населения общеобразовательными школами
- Радиусы обслуживания населения поликлиниками

Маршруты общественного транспорта:

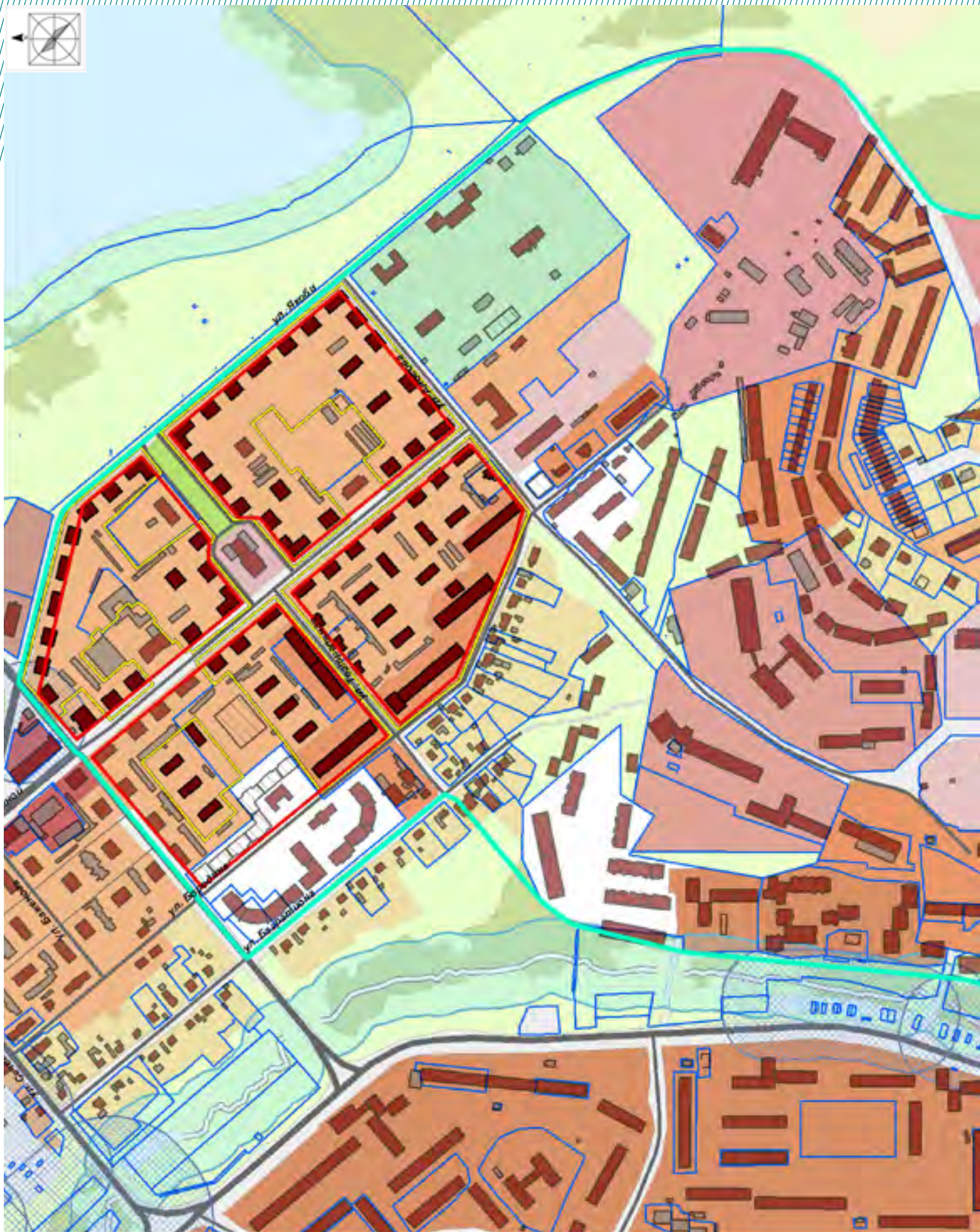
- Автобусы
- Трамваи

Строения

Состояние

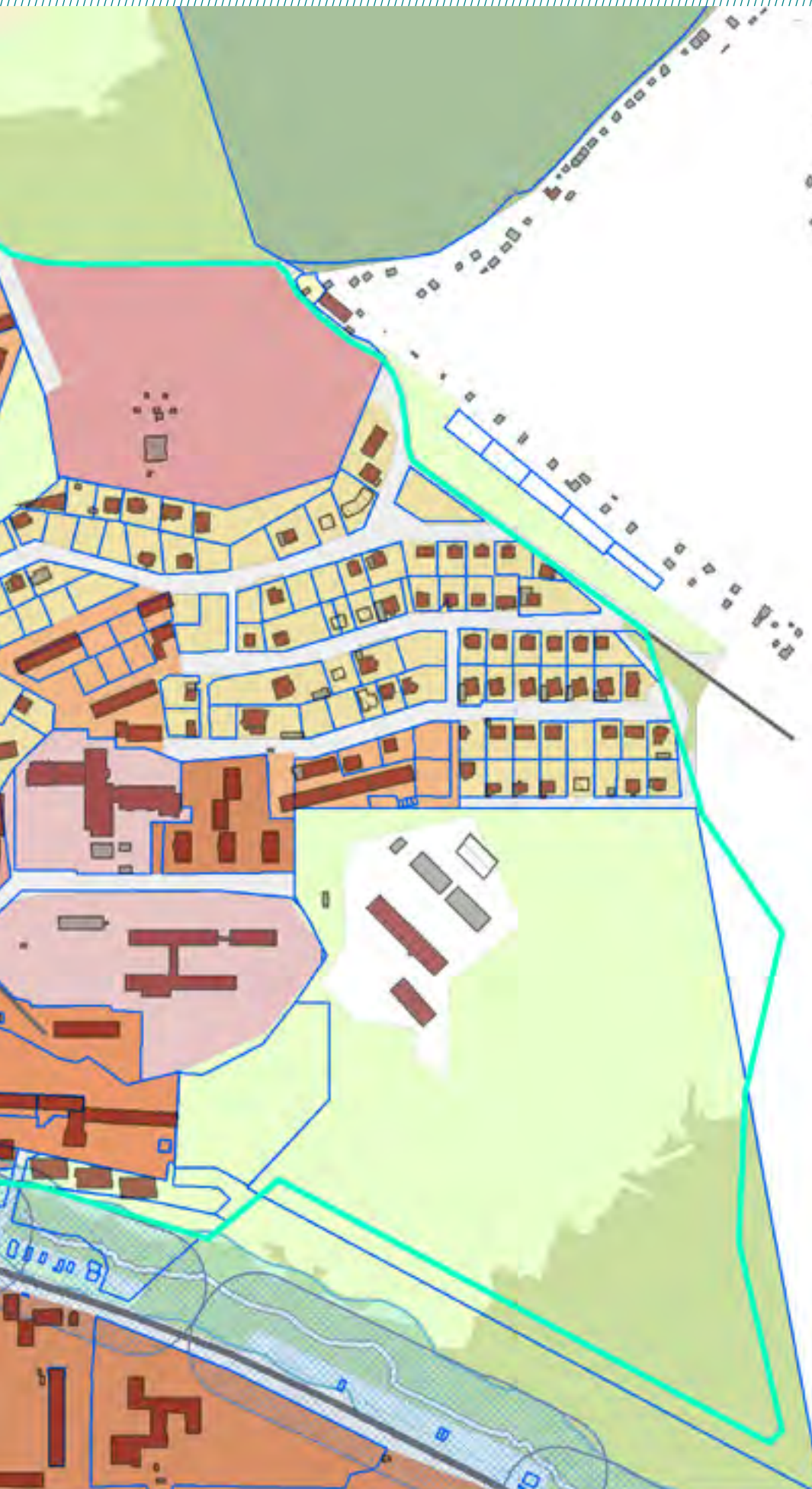
- Жилое
- Нежилое
- Разрушенное
- Строительная
- Границы земельных участков занесенных в ГИИ

- Граница планировочного района
- Граница проектного участка
- Границы, отведенные под развитие застроенных территорий



«Якоби»

Схема существующего использования территории
М 1:5 000



Жилые территории

- Территории застройки индивидуальными жилыми домами
- Территории застройки малоэтажными жилыми домами
- Территории застройки среднетэтажными жилыми домами
- Территории застройки многоквартирными жилыми домами
- Прочие

Общественно-деловые территории

- Территории делового, общественного и коммерческого назначения
- Территории научно-исследовательских учреждений
- Территории объектов культуры и искусства
- Территории объектов среднего и высшего профессионального образования
- Территории культурных объектов
- Территории объектов здравоохранения
- Территории объектов социального обеспечения
- Территории физкультурно-спортивных объектов

Производственные территории

- Территории производственных объектов II-III класса опасности
- Территории производственных объектов IV-V класса опасности
- Территории коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли

Территории инженерной и транспортной инфраструктуры

- Территории объектов инженерной инфраструктуры
- Территории внешнего транспорта
- Территории городского транспорта
- Территории воздушного транспорта
- Территории водного транспорта

Территории сельскохозяйственного использования

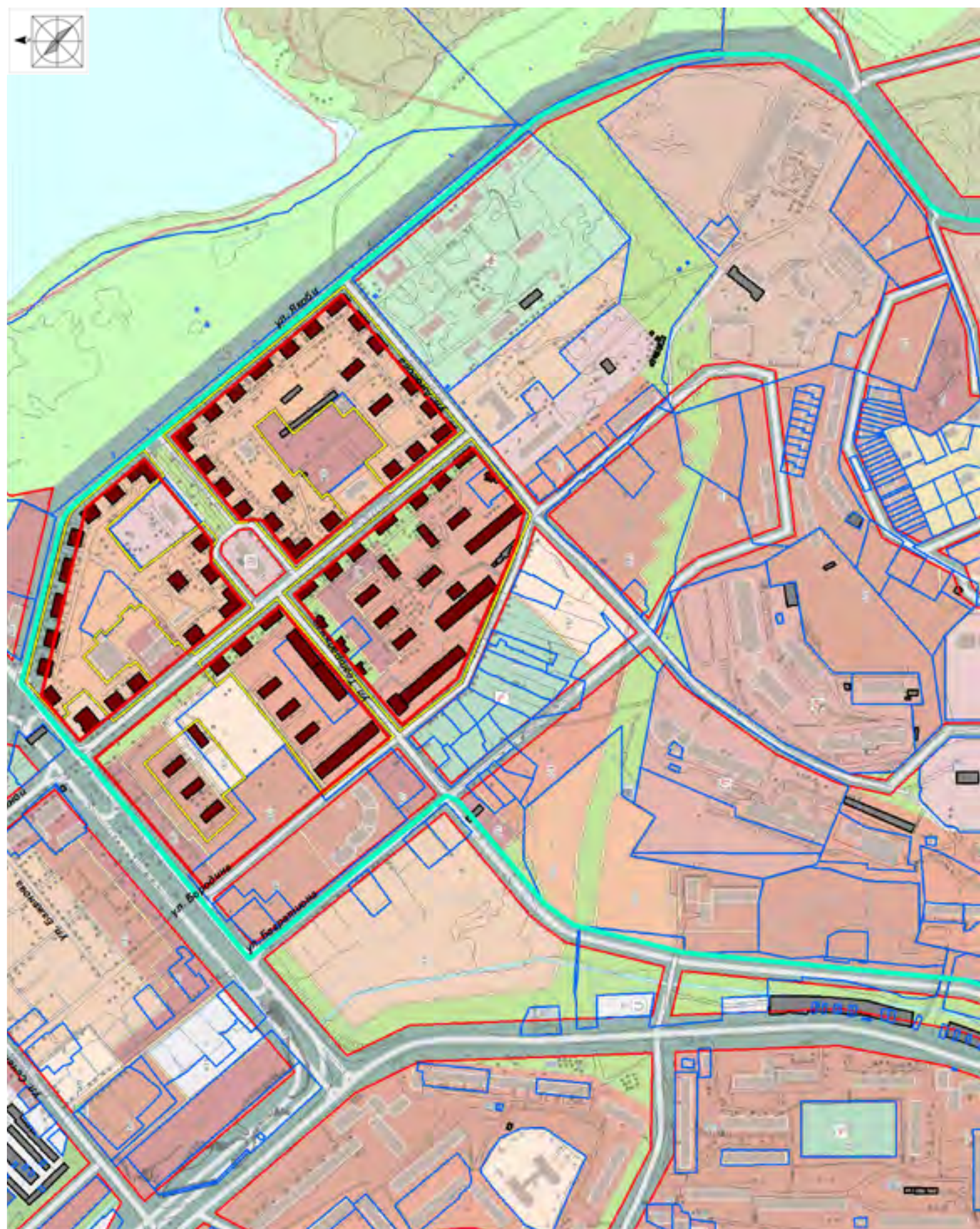
- Территории сельскохозяйственных угодий
- Территории объектов сельскохозяйственного назначения
- Территории садоводства и дачного кооператива

Территории рекреационного назначения

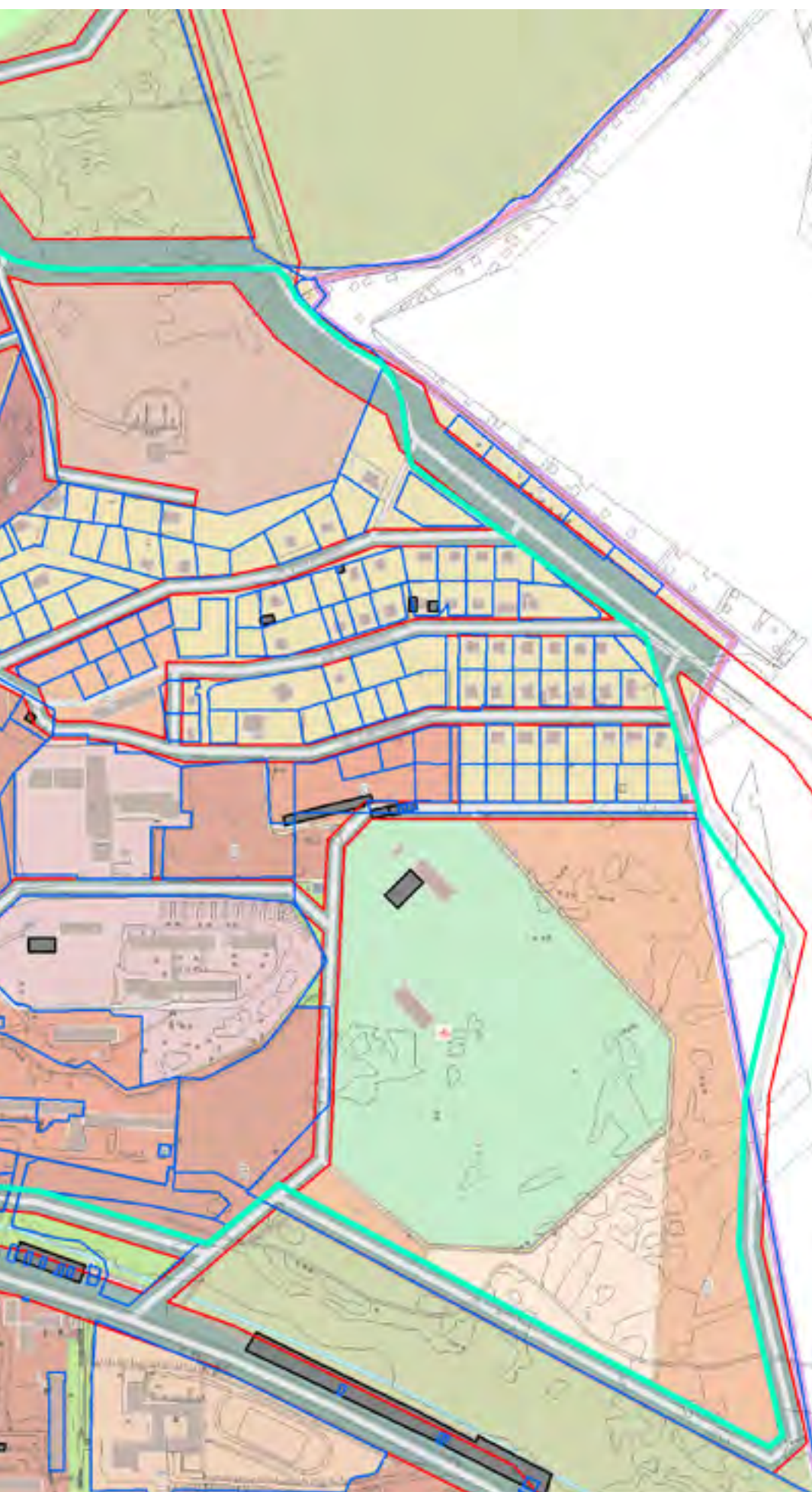
- Природные территории
- Территории парков, скверов, бульваров
- Территории городских лесов, песчаных парков
- Заболоченные территории
- Территории водных объектов

Территории специального назначения

- Территории кладбищ
- Территории закрытых кладбищ
- Территории режимных объектов
- Нарушенные территории (карьеры)



Фрагмент проекта планировки территории М 1: 5 000



Жилые территории

- Территории застройки индивидуальными жилыми домами
- Территории застройки малоэтажными жилыми домами
- Территории застройки среднеэтажными жилыми домами
- Территории застройки многоэтажными жилыми домами
- Прочие

Общественно-деловые территории

- Территории делового, общественного и коммерческого назначения
- Территории научно-исследовательских учреждений
- Территории объектов культуры и искусства
- Территории объектов среднего и высшего профессионального образования
- Территории культурных объектов
- Территории объектов здравоохранения
- Территории объектов социального обеспечения
- Территории физкультурно-спортивных объектов

Производственные территории

- Территории производственных объектов I-III класса опасности
- Территории производственных объектов IV-V класса опасности
- Территории коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли

Территории инженерной и транспортной инфраструктуры

- Территории объектов инженерной инфраструктуры
- Территории внешнего транспорта
- Территории городского транспорта
- Территории воздушного транспорта
- Территории водного транспорта

Территории сельскохозяйственного использования

- Территории сельскохозяйственных угодий
- Территории объектов сельскохозяйственного назначения
- Территории садоводства и дачного кооператива

Территории рекреационного назначения

- Природные территории
- Территории парков, скверов, бульваров
- Территории городских лесов, песчанок
- Заболоченные территории
- Территории водных объектов

Территории специального назначения

- Территории кладбищ
- Территории закрытых кладбищ
- Территории режимных объектов
- Нарушенные территории (карьеры)

Зоны с особыми условиями использования территории

- ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
- РЕКОМЕНДУЕМЫЕ СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (км) САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ
- ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ

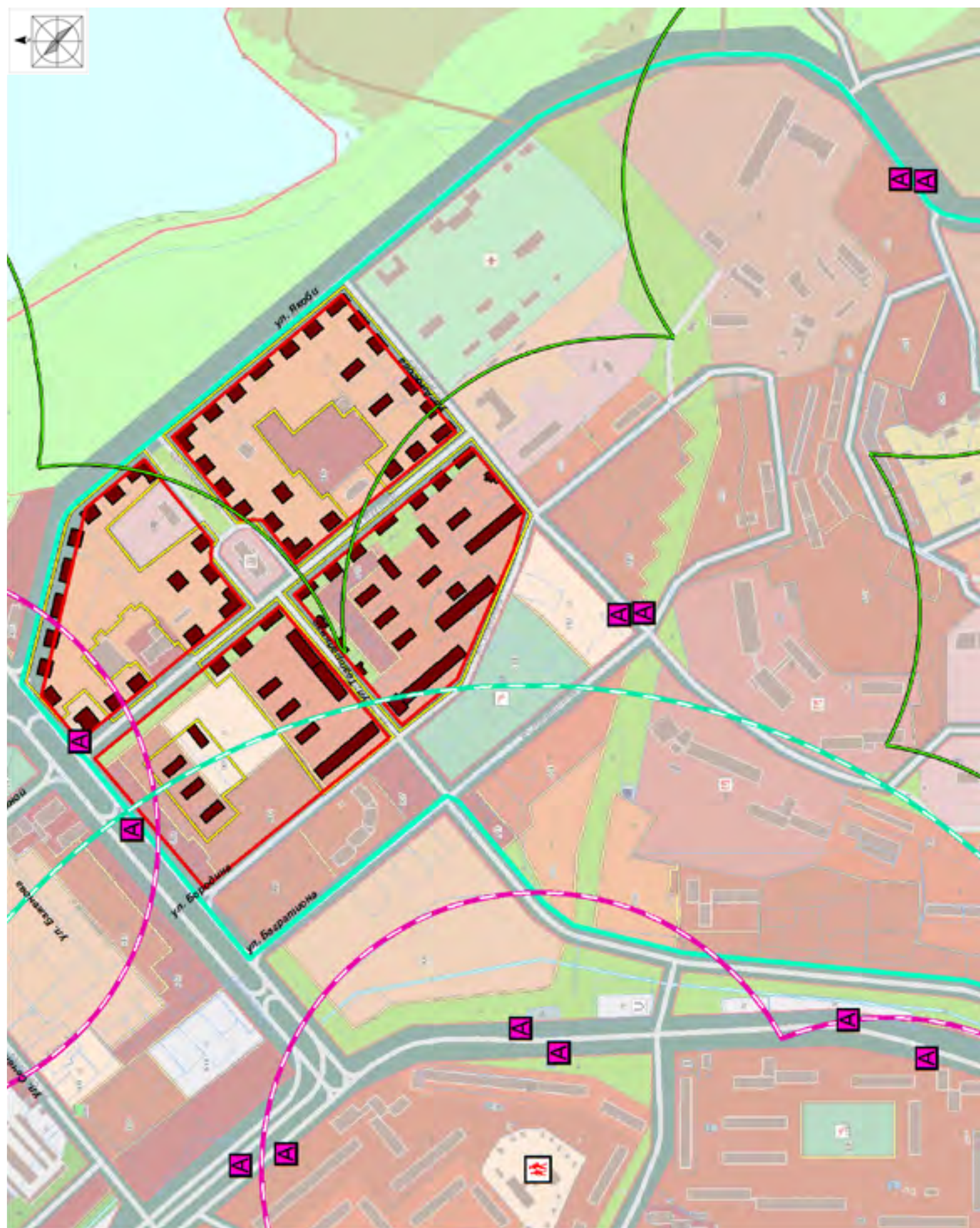
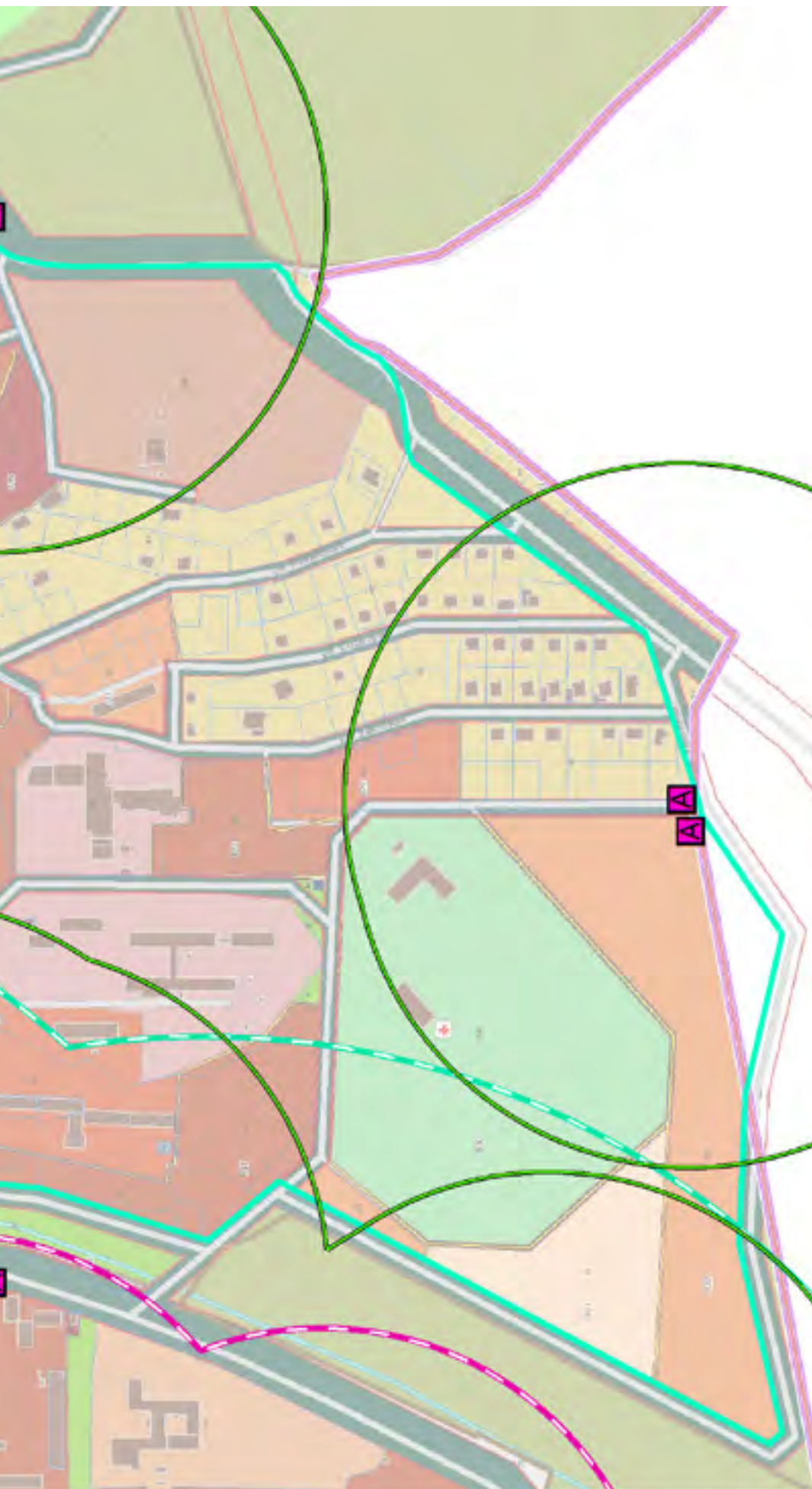





Схема размещения объектов обслуживания М 1: 5 000






Объекты капитального строительства

-  Детские дошкольные учреждения
-  Общеобразовательные школы
-  Поликлиника

Остановочные пункты общественного транспорта

-  Автобусы
-  Трамваи
-  Радиусы подхода к остановочным пунктам общественного транспорта

Радиусы обслуживания населения учреждениями и предприятиями






-  Радиусы обслуживания населения детскими дошкольными учреждениями
-  Радиусы обслуживания населения общеобразовательными школами
-  Радиусы обслуживания населения поликлиникой


Маршруты общественного транспорта


-  Автобус
-  Трамвай


Строения

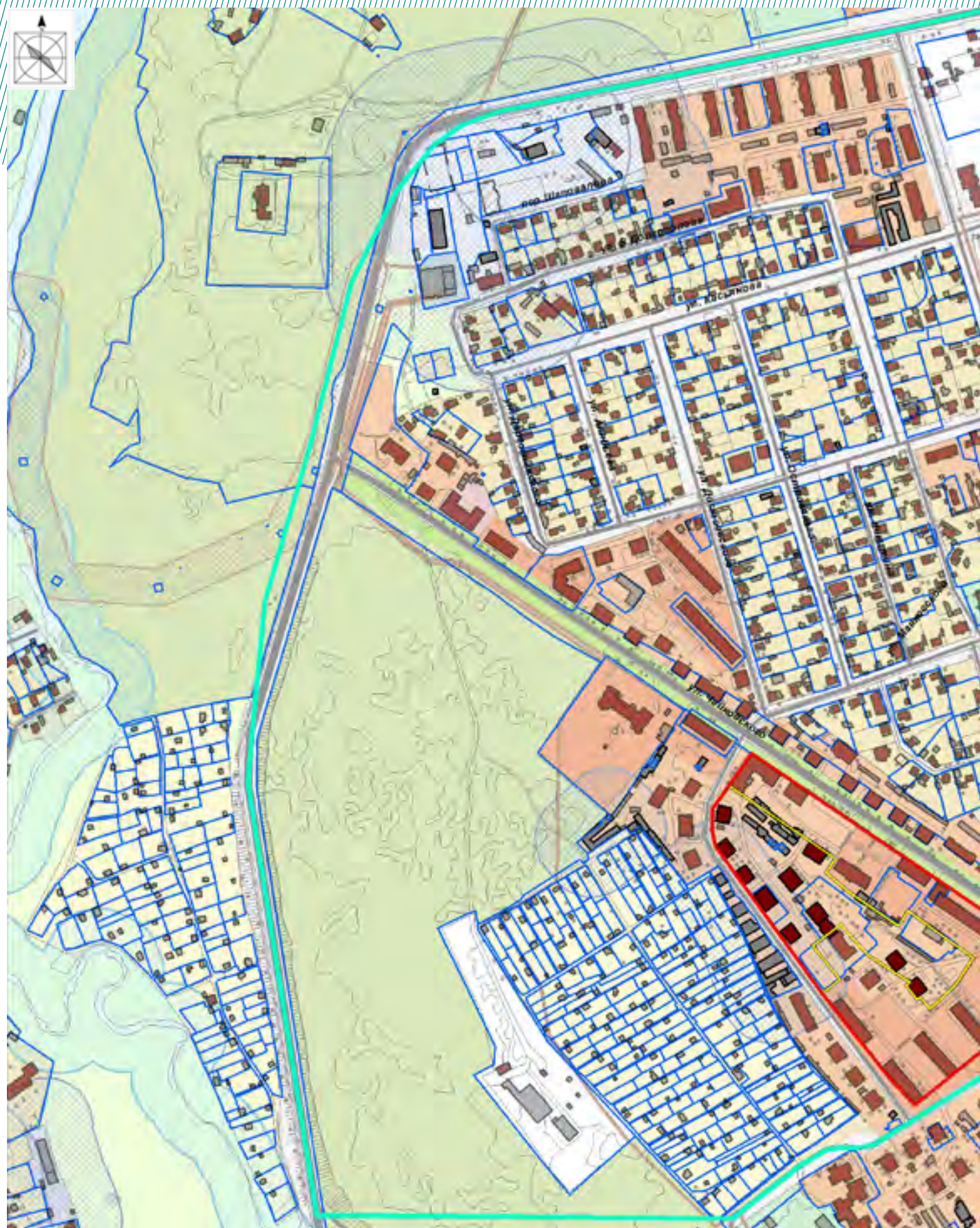
Состояние

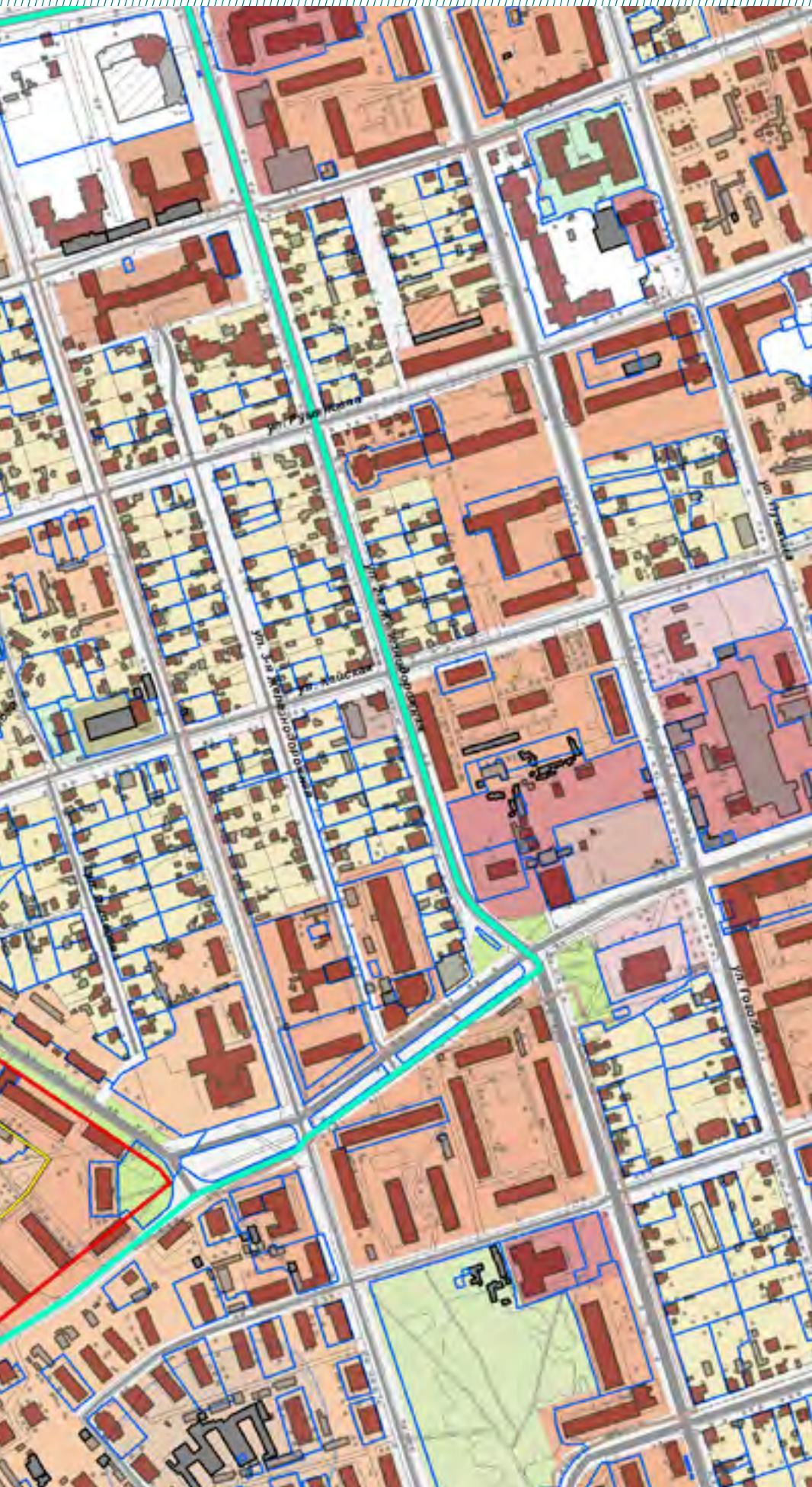
-  Жилое
-  Нежилое
-  Разрушенное
-  Строящееся
-  Границы земельных участков занесенных в ГИИ

-  Граница планировочного района

-  Граница проектного участка

-  Границы, отделяющие под развитие застроенных территорий





«Терешковой»

Схема существующего использования территории
М 1:5 000

Жилые территории

- Территории застройки индивидуальными жилыми домами
- Территории застройки малоэтажными жилыми домами
- Территории застройки среднетэтажными жилыми домами
- Территории застройки многоквартирными жилыми домами
- Прочие

Общественно-деловые территории

- Территории делового, общественного и коммерческого назначения
- Территории научно-исследовательских учреждений
- Территории объектов культуры и искусства
- Территории объектов среднего и высшего профессионального образования
- Территории культурных объектов
- Территории объектов здравоохранения
- Территории объектов социального обеспечения
- Территории физкультурно-спортивных объектов

Производственные территории

- Территории производственных объектов III класса опасности
- Территории производственных объектов IV-V класса опасности
- Территории коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли

Территории инженерной и транспортной инфраструктуры

- Территории объектов инженерной инфраструктуры
- Территории внешнего транспорта
- Территории городского транспорта
- Территории воздушного транспорта
- Территории водного транспорта

Территории сельскохозяйственного использования

- Территории сельскохозяйственных угодий
- Территории объектов сельскохозяйственного назначения
- Территории садоводства и дачного хозяйства

Территории рекреационного назначения

- Природные территории
- Территории парков, скверов, бульваров
- Территории городских лесов, лесопарков
- Заболоченные территории
- Территории водных объектов

Территории специального назначения

- Территории кладбищ
- Территории закрытых кладбищ
- Территории режимных объектов
- Нарушенные территории (карьеры)

Фрагмент проекта планировки территории М 1: 5 000



Жилые территории

- Территории застройки индивидуальными жилыми домами
- Территории застройки малостанковыми жилыми домами
- Территории застройки среднетанковыми жилыми домами
- Территории застройки многоэтажными жилыми домами
- Прочие

Общественно-деловые территории

- Территории делового, общественного и коммерческого назначения
- Территории научно-исследовательских учреждений
- Территории объектов культуры и искусств
- Территории объектов среднего и высшего профессионального образования
- Территории культурных объектов
- Территории объектов здравоохранения
- Территории объектов социального обеспечения
- Территории физкультурно-спортивных объектов

Производственные территории

- Территории производственных объектов I-III класса опасности
- Территории производственных объектов IV-V класса опасности
- Территории коммунальных и складских объектов, объектов оптовой торговли

Территории инженерной и транспортной инфраструктуры

- Территории объектов инженерной инфраструктуры
- Территории внешнего транспорта
- Территории городского транспорта
- Территории воздушного транспорта
- Территории водного транспорта

Территории сельскохозяйственного использования

- Территории сельскохозяйственных угодий
- Территории объектов сельскохозяйственного назначения
- Территории садоводства и дачного кооператива

Территории рекреационного назначения

- Природные территории
- Территории парков, скверов, бульваров
- Территории городских лесов, песчанников
- Заболоченные территории
- Территории водных объектов

Территории специального назначения

- Территории кладбищ
- Территории закрытых кладбищ
- Территории рекреационных объектов
- Нарушенные территории (карьеры)

Зоны с особыми условиями использования территории

- ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
- РЕКОМЕНДУЕМЫЕ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (км) САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ
- ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ

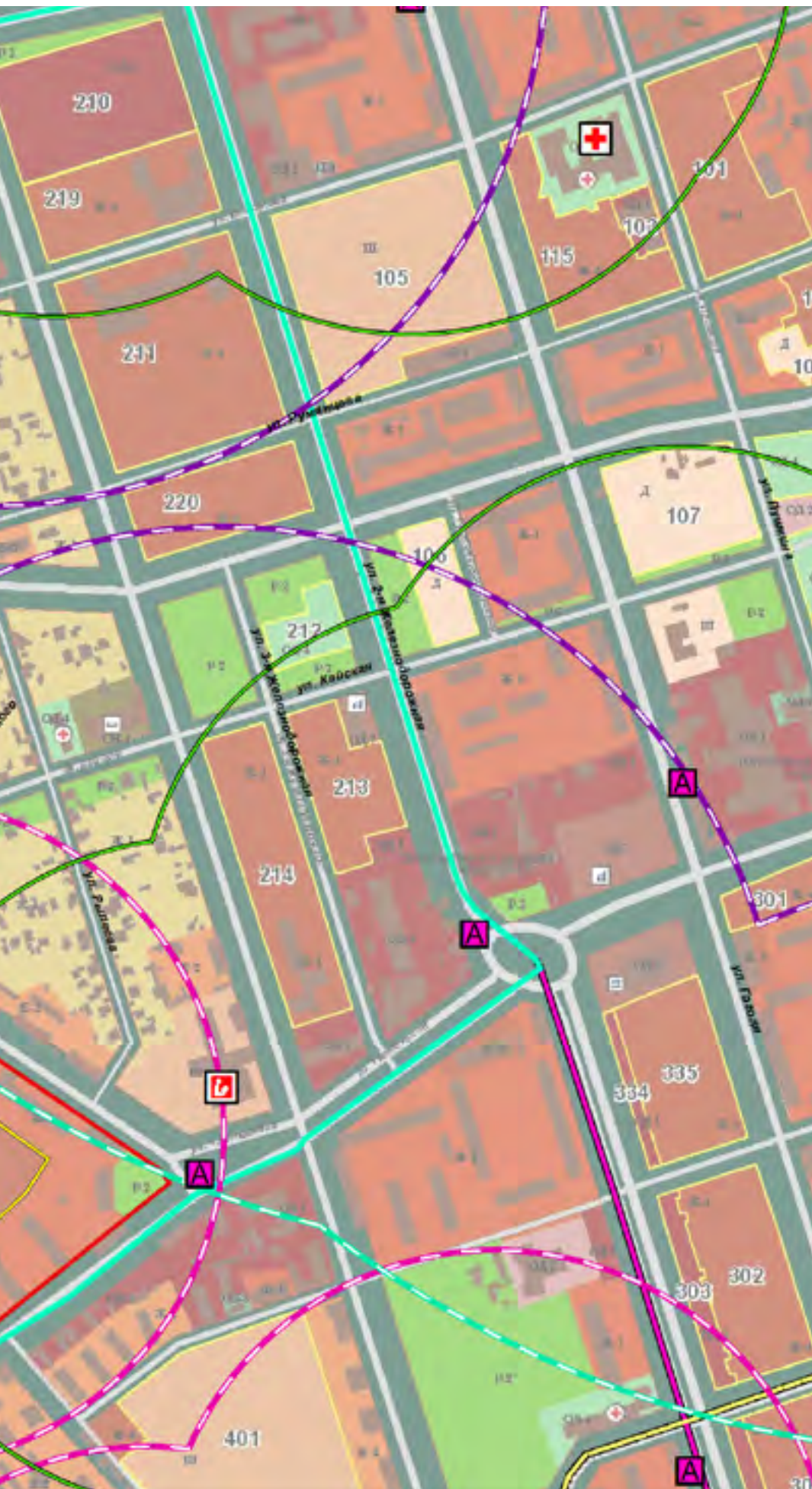


Схема размещения объектов обслуживания М 1: 5 000

Объекты капитального строительства

- Детские дошкольные учреждения
- Общеобразовательные школы
- Поликлиники

Остановочные пункты общественного транспорта

- Автобусы
- Трамваи
- Радиусы подхода к остановочным пунктам общественного транспорта

Радиусы обслуживания населения учреждениями и предприятиями

- Радиус обслуживания населения детскими дошкольными учреждениями
- Радиус обслуживания населения общеобразовательными школами
- Радиус обслуживания населения объектами рекреации

Маршруты общественного транспорта

- Автобусы
- Трамваи

Строения

Состояние

- Жилые
- Нежилые
- Разрушенные
- Строения в стадии
- Границы земельных участков занесены в ГИИ

Граница планировочного района

Граница проектного участка

Границы, отведенные под развитие застроенных территорий

Примеры

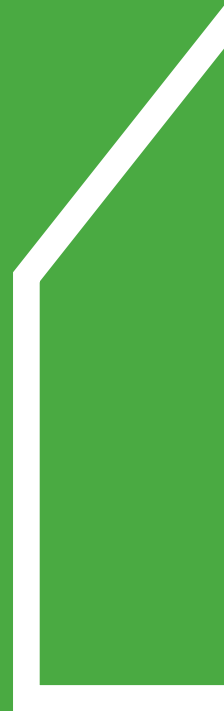
Lillington street

Alt-Erlaa

Университетский

Пилотный проект АЗГИ

Конкурсный проект застройки территории ИЗТМ





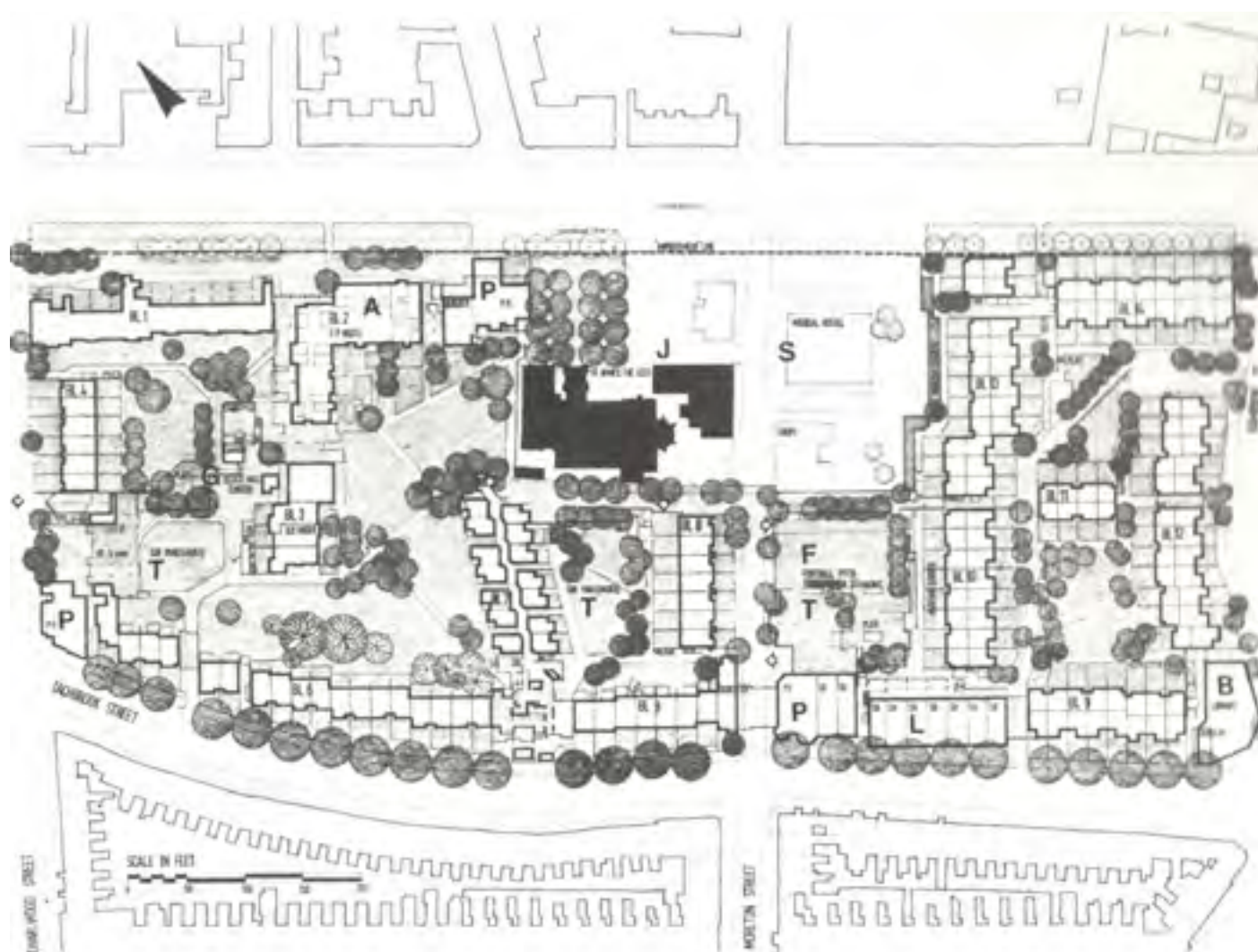
Lillington street

Жилой комплекс с многоквартирными домами

Место: Вестминстер, Лондон
Архитектор: Дж. Дарбурн, Г. Дарк
Год: 1961 (конкурс)
Реализация: 1964-1970 (3 стадии)

Район вдоль главной дороги Vauxhall Bridge Road, является результатом открытого конкурса. В ходе реорганизации территории должна была быть сохранена Церковь Святого Джеймса, а территория школы - расширена. Территория для реконструкции площадью 3,85 га расположена в типичном лондонском районе с 3-х этажными таунхаусами, построенными вдоль дорог. Ландшафт имеет незначительный уклон на юго-запад. Так

же было при проектировании должно было быть принято во внимание расширение главной дороги Vauxhall Bridge Road. Структура комплекса развитая, повторяющаяся, дополненная по краям «крыльями». Главным элементом архитектурной композиции стали просторные, открытые лестницы, пандусы и лифты. Предложенное архитекторами жилье представлено тремя типами домов: 3-х этажные (блок 4 и 8), 6-ти этажные (блок 6 и 9) и 8-ми



Генплан М 1:2500 А - дом престарелых; В - библиотека, врач; F - футбольное поле над трансформаторной и подземной автостоянкой; G - общественное пространство, прачечная; J - Церковь Святого Джеймса; L - магазины; P - паб; S - территория школы; T - подземная автостоянка;
1 и 2 этапы строительства: 1-9 жилые блоки; **3 этап строительства:** 10-14 жилые блоки

этажные (Блок 1 и 3). Улица Мортон-стрит была сохранена в качестве обслуживающей. Все жилые пространства свободны от автомобильного движения, но доступны для аварийных служб. Парковочные места расположены в трех подземных гаражах, на крыше которых расположены футбольное поле и детские площадки.

Тротуары и дорожки в усадебных пространствах и внутренние вертикальные коммуникационные пространства в жилых зданиях образуют непрерывную сеть. Игровые площадки, отдельно стоящие и регулярно расположенные деревья и кустарники, изменение перспективы характеризуют внутреннее пространство дворов.

Децентрализация - главный принцип размещения объектов обслуживания - они находятся в основном блоке, а так же и на соседних территориях: общий зал, прачечная и дом престарелых (90 человек).



Alt-Erlaa

Парк-резиденция

Место: Вена, Австрия

Архитектор: Г. Глюк, К. Хлавеницка

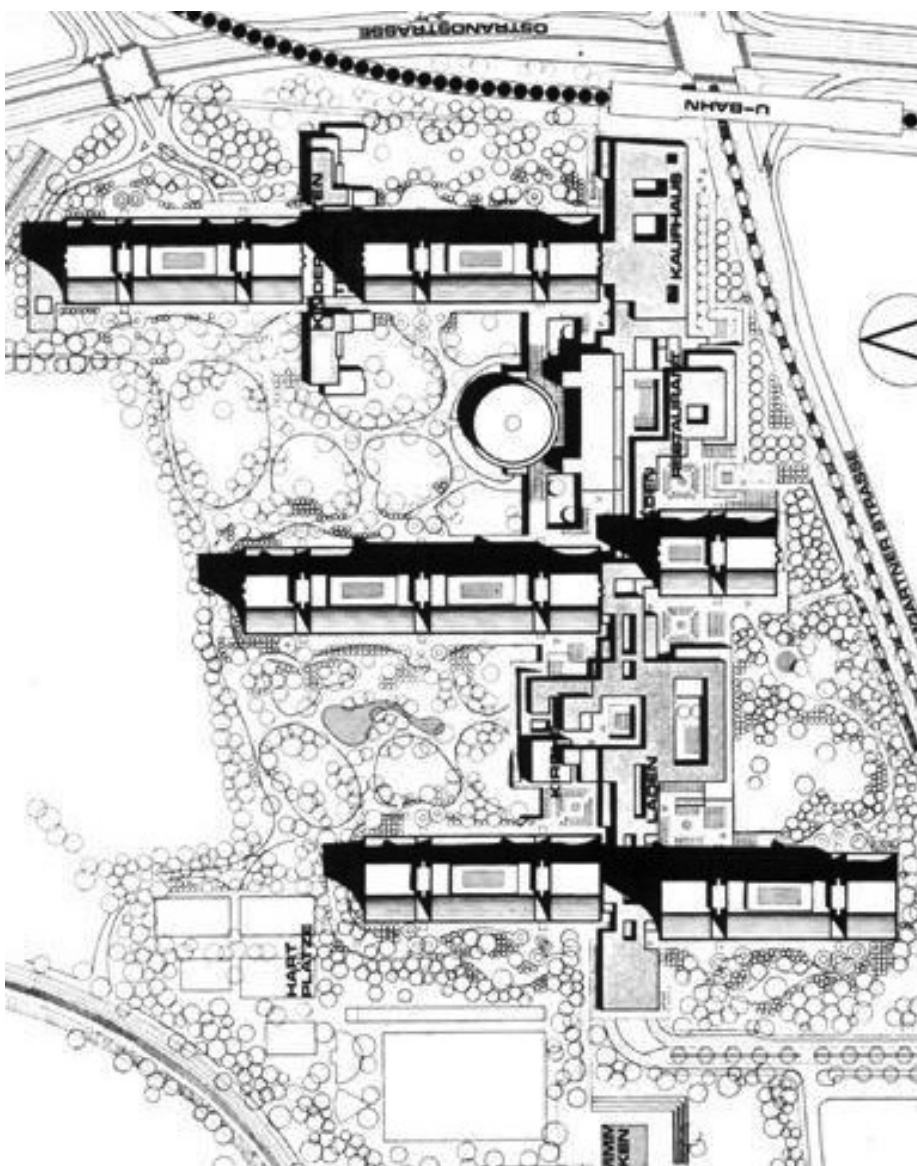
Год: конец 1960-х

Реализация: 1973-1986 (3 стадии)

Парк Резиденции Alt- Erlaa был задуман как самый большой проект не муниципального развития жилищного строительства в Австрии в конце шестидесятых годов в рамках новой области городского развития близко расположенного к черте города. Он также включает в себя разработку городского жилья " Am Schöpfwerk " и комплекс " Wiener Flur " в окраине Siebenhirten .

В планах на Alt-Erlaa изначально состоит 4200 единиц жилья и были запланированы консорциум GHR (Glück, Hlaweniczka, Requat, Reinhaller), из которых 3181 были построены в три этапа с 1973 по 1986 год. Секции, организованные в трех основных многоэтажных блоках (А, В и С) от 23 до 27 этажей. Апартаменты имеют средний размер 75 м², от 2 до 5 комнатных квартир. В настоящее время в этом комплексе проживает около 9000 человек.

В соответствии с принципом "самое большое счастье для наибольшего числа людей" свойственным в 70-х высокие жилые башни имеют ряд особенностей, которые мало свойственны для коммунально-жилищного проекта. На нижнем ярусе секций квартиры до 12-ого этажа имеют террасы и балконы с небольшим садом. Каждая квартира уровнем выше имеет террасу меньшего размера, для того чтобы позволить проникновению максимум солнечного света на террасу на уровень ниже. Это лестница, как внешний вид создает параболическую форму здания. Квартиры верхних этажей имеют гораздо меньшие балконы, но у них есть хороший вид на Вену или близлежащих холмов и лесов. На крышах есть семь открытых бассейнов и саун.



Семь крытых бассейнов расположены в подвалах. Расположенные на длинной оси между блоками есть два детских сада, детский сад-ясли, округлое здание гимназии, 33 досуговых клуба, несколько теннисных кортов, церковь, три школы, молодежный центр, многофункциональный зал, два медицинских центра, рестораны и торговый центр. Башни имеют гаражи на 3500 парковочных места.

Совет арендаторов представляет интересы жителей жилищному коопера-

тиву. В отеле также есть свои две ежедневные газеты и телевизионная станция, отдельная информация о деятельности кондоминиума. Исследования, проведенные в 1978 и 1999 показывают очень высокий уровень удовлетворения резидентов далеко выше среднего. 35 различных нетиповых планировок этажей комплекса, квартиры начиная от 1 - до 5 -комнатных квартир с террасой садом, мезонеты и пентхаусы. На протяжении многих лет, уровень вакантных площадей были близки к нулю.



Университетский

Микрорайон в Иркутске

Место: Иркутск, Россия

Архитектор: В. А. Павлов,
Н. Н. Беляев, Н. В. Бух,
Н. В. Жуковский,
О. Н. Козлова

Год: 1987

Реализация: 1973-1986 (3 стадии)

Жилой район «Университетский» является периферийно расположенным жилым образованием, разработка которого была связана с освоением территорий с естественными перепадами рельефа до 28%. Жилой район расположен на возвышенности рядом с падью Долгой.

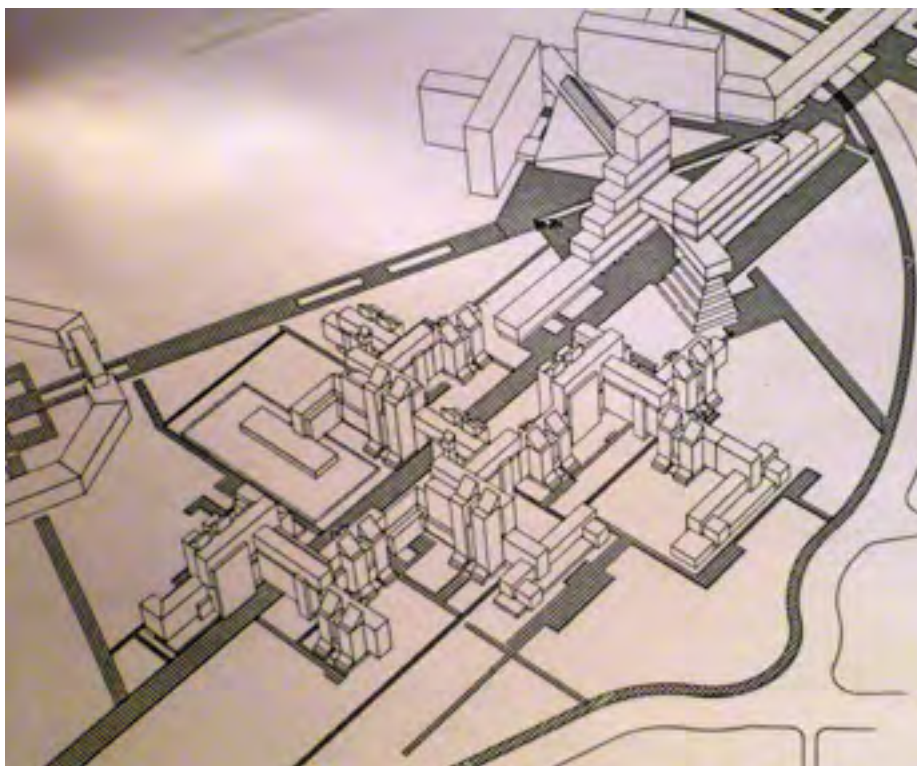
Университетский находится на Обьездной дороге, имея границу на севере с линией железнодорожного транспорта. Соседство на востоке с «научными» землями, пожалуй, и определило топономику жилого района.

Озеленение застройки скудное – производное концептуальной составляющей уплотненного планировочного решения, однако, на юге – неблагоприятная связь с крупнейшим лесным массивом.

Планировочное решение отличается большим своеобразием, является уникальным экспериментом планирования застройки жилого района.

Жилой район представляет укрупненный микрорайон, по размеру территории количеству школ равный спаренным двум микрорайонам, без четкого разделения их границ.

Композиционное решение застройки образовано ортогональной сеткой, ориентированной по сторонам света. При этом можно композиционно разграничить, на первый взгляд, трудно прочитываемую спаренность двух микрорайонов: тот, что примыкает к обьездной дороге имеет большее количество длинных домов широтного расположения, при этом в нижнем микрорайоне довлеющее значение имеют



меридионально расположенные протяженные дома. Граница микрорайонов подчеркивается «коридором» двух 9-этажных протяженных домов в широтном направлении, формируя здесь «пассажи» общественных пространств. Расположенный здесь по проекту общественный центр жилого района, продолжает своё формирование и сегодня. Здесь размещена развитая система обслуживания: торговля, библиотека, общественная приемная, аптеки, кафе, парикмахерские, центр восточные единоборств и творческие студии.

Жилые образования представляют собой группы максимально компактно размещенных жилых домов, образующих непрерывные, разнообразно изогнутые, но отличающиеся стройностью и ясностью «линейки» застройки.

Особенно интересен характер расположения социальных объектов. Две школы, авторства В. А. Павлова и Е. И. Григорьевой расположены на периферийных территориях на севере и юге жилого района. При этом уникально

расположение детских садов в глубинных и также периферийных территориях – в примыкании к торцам жилых домов. Раскрытие местным проездам и магистралям социальных объектов (выполненных по индивидуальным проектам) на периферии, отчасти неблагоприятно с точки зрения экологии, но способствует созданию контраста типового проектирования и индивидуального и, следовательно, обогащению общих видовых картин микрорайонов.

Интересно решение размещения проездов – арок, играющих роль главных ориентиров в однородном пространстве 5-9-этажных объемов 135-й серии. Удачное размещение этих сквозных пространственных вырезов создает ясность прочтения «дальних перспектив», что облегчает условия ориентирования внутри жилых групп.

Жесткая ортогональность разбавляется здесь особенностями сложного рельефа – террасно возвышаются 5-9-этажные объемы. При этом пришлось прибегнуть к «устройству под-

порных стенок, лестниц и т. д. Это отчасти осложняет движение легкового транспорта при подъездах к домам, хотя ширина проездов предусмотрена равной 3,5-5,5 метров» [15]. Преобладающее использование 9-этажных домов отвечало социальному заказу - создать жилое образование повышенной плотности застройки.

Такой интересный эксперимент сверхплотного планирования в виде непрерывных структур территории жилого района находит своё отражение и в международной практике. По нашему мнению, можно утверждать, что проект планировки жилого района Ле Мирай в городе Тулузе начала 1960-х годов, авторства архитекторов: Ж. Кандилиса, П. Дони, А. Жозик, С. Вудса, Х. Пью, Д. Франсуа - является идейным прототипом проекта планировки микрорайона Университетский.

«Проект Жоржа Кандилиса (с группой соавторов), отмеченный на Национальном градостроительном конкурсе Франции первой премией, характери-

зуется принципиально новой планировочной системой отдельных транспортных и пешеходных путей. Авторы проекта стремились прежде всего создать «постоянный городской планировочный каркас», который был бы способен приспособляться к различным условиям строительства.

Но не отношение к разобщению транспорта и пешеходов роднит идейное сходство. Идентичным можно назвать прием построения застройки непрерывными линиями на основе выбранной конфигурации модуля жилой группы. Если в Тулузе-ле-Мирай – сложный живописный Y-подобный по форме модуль, то в Университетском используется ортогональная форма. Существенным отличием является и достигнутая плотность застройки в Университетском при малом объеме озеленения.

Также следует отметить, что в обоих проектах предусматривались подземные гаражи, размещаемые под спортивными ядрами школ. По свиде-

тельству Н. Л. Жуковского, в Университетском эту интересную идею реализовать не удалось из-за «тактических ошибок заказчика-застройщика, которые привели к дискредитации комплексной градостроительной идеи в глазах общества всерьез и надолго»

Микрорайон престижен как место для проживания, поскольку является одним из наиболее молодых. Имеется развитая система торговли и обслуживания. Университетский, один из немногих обеспечен в достаточном количестве детскими садами, что также положительно сказывается на общей привлекательности района. Однако, требуют решения проблемы: «нехватки воздуха» в «бетонных джунглях», при имеющемся неблагоустроенном расположении по соседству лесном массиве, а также существенной нагрузки на общественный транспорт.



Пилотный проект АЗГИ

развитии застроенной территории, расположенной в Октябрьском районе г. Иркутска (улицы Красноказачья, Зверева, Депутатская, Лыткина)

Место: Иркутск, Россия

Расположение: ул. Красноказачья,
ул. Зверева,
ул. Депутатская,
ул. Лыткина

Заказчик: ЗАО «АЗГИ»

Проект: ООО «Студия проект»

Проектирование: 2012-2013

ЗАО «АЗГИ» во исполнение решения Думы г. Иркутска № 005-20-340542/2 от 27.04.2012г. «О принятии решения о развитии застроенной территории, расположенной в Октябрьском районе г. Иркутска» приступило к реализации «пилотного», для г. Иркутска и Иркутской области, проекта по развитию первой из сорока трех застроенных территорий в границах улиц Красноказачья, Зверева, Депутатская, Лыткина площадью 68 151 м², общая площадь расселяемых домов 15,6 тыс. м². В данных домах было расположено 341 жилое и 1 нежилое помещение. А также на данной территории расположено административное здание - центральный тепловой пункт (г. Иркутск, ул. Красноказачья, 78/7).

6 сентября 2012г. администрацией г. Иркутска проведен открытый аукцион на право заключения договора на развитие застроенной территории, ограниченной ул. Красноказачья – Зверева – Депутатская – Лыткина, по результатам которого победителем признано ЗАО «АЗГИ» (Ассоциация застройщиков города Иркутска).

В соответствии с договором о развитии застроенной территории № 010-64-001372/12 от 24.09.2012г., заключенного между администрацией г.Иркутска и ЗАО «АЗГИ» победитель аукциона обязан расселить всех жителей и до 31.12.2020г. осуществить новое строительство.

На данной территории ЗАО «АЗГИ» планирует строительство многоэтажных домов, общей площадью 139 тыс. м², в том числе:



- жилая часть – 119 тыс. м²;
- нежилая часть – 20 тыс. м².

На внутридворовых территориях предусмотрено строительство подземных автостоянок и размещение площадок для отдыха детей и взрослых, вдоль улицы Депутатской и внутри жилой застройки планируется разбить бульвар. По состоянию на сегодняшний день ЗАО «АЗГИ» выполняет все, определенные договором о развитии застроенных территорий № 010-64-

001372/12 от 24.09.2012г., условия: - утверждены 6 февраля 2013г. решением Думы г. Иркутска откорректированные ОАО «ГипродорНИИ» правила землепользования и застройки земельного участка с заявленными показателями застройки; - утверждены 7 февраля 2013г постановлением администрации г. Иркутска разработанные ООО «Студия-Проект» проект планировки и проект межевания, в составе которого – 40 градостроительных пла-



нов земельных участков; - полностью расселены 10 из 39 многоквартирных домов.

На месте расселенных в 1-й очереди и снесенных 2-х многоквартирных домов №№ 47/1 и 47/2 по ул. Депутатская, общей площадью 797,5 м², с общим количеством квартир – 20, построены и введены в эксплуатацию в декабре 2013г. 3 многоэтажных блок-секции общей площадью 11,5 тыс. м² (218 квартир).



Конкурсный проект застройки территории ИЗТМ

Место: Иркутск, Россия

Расположение: проспект Большой Литейный

Проект: ОАО «ИркутскгипродорНИИ»

Проектирование: 2012-2013



Ситуационная схема с перспективным развитием



Развертка фасадов со стороны ул.Октяб



Развертка фасадов со стороны б/дз

