

УДК 711.122

**АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗАВОЛЖСКОГО РАЙОНА
Г. УЛЬЯНОВСКА НА ПРИМЕРЕ 19-ГО СТРОИТЕЛЬНОГО
КВАРТАЛА**

*О.Н. Световидова, специалист 1 разряда управления Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Ульяновской области, студентка 4 курса,*

8(8422)33-40-16, osvetovidova@bk.ru,

С.Е. Ерофеев, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,

8(8422)55-95-07, es_ese@mail.ru

ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА

Ключевые слова: планировка территории, градостроительство, функциональное зонирование, благоустройство, озеленение.

В работе проведена оценка планировки территории жилищно-строительства. Рассмотрена современная градостроительная ситуация на территории одного из районов г. Ульяновска, существующие ограничения ее использования, архитектурно-планировочная организация и благоустройство.

Планировка населённых мест — размещение на определенной территории предприятий, жилищ, культурно-бытовых учреждений, транспорта и других, функционально связанных между собой элементов народного хозяйства.

Основными принципами планировки населённых мест являются: выбор наиболее здоровой территории для населенного пункта, использование в оздоровительных целях местных природных факторов, оздоровление территорий, правильное размещение основных объектов строительства, соблюдение нормальной плотности заселения, озеленение и осуществление всех видов благоустройства, обеспечивающих наиболее благоприятные условия жизни, труда и отдыха населения. [1]

На территории Заволжского района постоянно проживает 219,9 тысяч человек, из них 170694 человека — взрослое население, в том числе более 49000 человек являются пенсионерами, из них 20000 пенсионеры по инвалидности, более 44000 — дети.

Жилой фонд города составляет 13124,7 тыс. кв. м общей площади. При численности населения 624 тыс. чел, средняя по городу жилищная обеспеченность составляет 20,0 кв. м общей площади на 1 человека.

Таблица 1 - Объемы нового жилищного строительства и требуемые территории на расчетный срок

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Расчетный срок (2025 г.)	В т.ч. в I очередь (2016 г.)
1	Проектная численность населения города	тыс. чел.	620	620
2	Средняя жилищная обеспеченность на конец периода	м ² общ. площади на 1 чел.	35	27
3	Требуемый жилищный фонд (округленно)	млн. м ² общ. площади	21,7	16,7
4	Существующий жилищный фонд на начало периода (01.01.2003 г.)	- " -	13,1	13,1
5	Убыль жилищного фонда	тыс. кв.м	0,6	0,3
6	Существующий сохраняемый жилищный фонд	- " -	12,5	12,8
7	Объем нового жилищного строительства (округленно) – всего:	млн. м ² общ. пл./%		
	в том числе:		9,2/100	3,9/100
	индивидуальное		2,76/30	1,17/30
	многоквартирное 2-4-этажное		0,28/3	0,12/3
	многоквартирное 5-12-этажное	6,16/67	2,61/67	
8	Среднегодовой объем нового строительства	млн. м ² общ. площади в год	0,5	0,4
9	Плотность застройки:	кв.м/га		
	индивидуальная		1500	
	многоквартирная 2-4-этажное		2500	
	многоквартирная 5-12-этажная	5000		
10	Территория для размещения нового строительства всего (округленно):	га		
	в том числе:		3180	1350
	индивидуальное		1840	780
	многоквартирное 2-4-этажное		110	50
	многоквартирное 5-12-этажное	1230	520	

Жилой фонд города представлен, в основном, капитальной застройкой от 5 и выше этажей (80%), порядка 10% - 2-4 этажной, а остальные 10%

- одноэтажны дома. Более половины всего жилого фонда 55,6% - это частный жилой фонд (граждан и ЖСК), в муниципальном проживает - порядка 32% всего населения. На долю государственного фонда приходится только 10,5% всего фонда. В смешанной собственности находится 1,8% жилого фонда.

Анализ перспектив развития жилищного фонда является ключевой задачей при определении прогнозируемого качества жизни в городе, что в определенной степени оказывает влияние на развитие демографических процессов и закрепление трудоспособного населения в городе. Структура строительства нового жилья будет зависеть от имущественного состава горожан.

Проектное соотношение многоквартирного и индивидуального строительства принимается 70/30 на основании следующих данных: сложившееся соотношение ввода в эксплуатацию жилого фонда; указанное соотношение рекомендовано органами архитектуры и градостроительства города для учета в генплане. В таблице 1 приводится расчет объема нового жилищного строительства и требуемые территории на расчетный срок в соответствии генерального плана города.

В принятой структуре нового жилищного строительства и общем увеличении объема строительства, городу требуется на расчетный срок около 3,3 тыс. га дополнительных территорий, на период I очереди - 1,4 тыс. га. Рассматриваемая территория расположена в северо-восточной части Заволжского района муниципального образования «город Ульяновск».

Проектируемая территории включает в себя: территорию квартала; территории предназначенные для размещения улиц и внеквартальных инженерных коммуникаций; территорию северо-западнее территории 19 квартала до реки Волга. Общая площадь проектируемой территории составляет ориентировочно 61 га. По генеральному плану города Ульяновска проектируемая территория относится к территории 5-16 этажной жилой застройки, отдельные доминанты до 24 этажей (Рисунок 1).

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Ульяновска территория квартала расположена в основном в зоне застройки многоэтажными жилыми домами. Также на проектирующем участке прилегает зона зеленых насаждений общего пользования Р2, Ц2 и Ц3. Объекты культурного наследия и иные зоны с особыми условиями использования территорий отсутствуют. На проектируемой территории выделяется несколько зон:

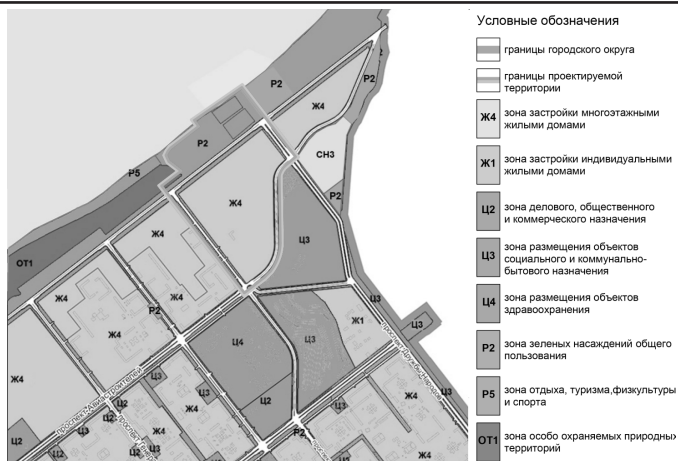


Рисунок 1 – Схема размещения земельного участка застройки квартала

зона застройки жилыми домами, сопутствующими объектами и объектами коммерческого назначения; рекреационная зона, зона территорий общего пользования для размещения улично-дорожной сети и внеквартальных инженерных сетей. Этажность зданий и конфигурация планировки определены с учетом обеспечения инсоляции жилых и иных помещений с нормируемой инсоляцией. Инсоляция жилых зданий проверялась исходя из предпосылки, что основным типом будут однокомнатные квартиры, т.е. с учетом наиболее жестких требований (Рисунок 2). [2]

Жилые здания планируются высотой от 5 до 24 этажей. Отдельно стоящие или пристроенные здания нежилого назначения – до 2 этажей.

Проектным решением предлагается размещать многоквартирные жилые дома по периметру «малых» кварталов с замкнутыми дворовыми пространствами, образованных внутриквартальными проездами. Хранение и парковка автомобилей жильцов предполагается на подземных и обвалованных парковках, а также на гостевых уличных парковках, являющихся элементами улично-дорожной сети.

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение застройки предусмотрено с учетом существующего рельефа и ландшафта окружающей территории. В пространствах замкнутых дворов предусматривается размещение игровых площадок для детей младшего возраста, а также участков встроенных или/и пристроенных



Рисунок 2 – Конфигурация планировки 19 строительного квартала

детских садов. Отсутствие проезда по дворовым территориям создает комфортные и безопасные условия для игр и отдыха детей. Баланс проектируемой территории представлен в таблице 2.

Благоустройство участка включает в себя: устройство твердого асфальтобетонного покрытия для подъезда и прохода к зданиям, и организацию рельефа с удобными транспортными и пешеходными связями.

Вокруг зданий запланировано размещение малые архитектурные формы утилитарного массового использования – цветочные вазоны, урны, на фасадах зданий и на территории - осветительные. Важной частью благоустройства проектируемого участка является размещение спортивных площадок, площадок отдыха и озеленения на эксплуатируемых кровлях обвалованных парковок.

На юго-востоке проектируемой территории предполагается сохранение существующего соснового бора и его благоустройство до уровня сквера с выделением для него отдельного земельного участка. Озеленение территории производится с целью создания благоприятных

Таблица 2 – Функционально-планировочный баланс территории

№	Наименование территории	В границах участков	
		га	%
1	Общая площадь территории в границах проектирования в т.ч.:	61	100
1.1	Площадь жилого квартала (в красных линиях)	37,1	60,82
2	Общая площадь застройки	11	18
3	Общая площадь твёрдых покрытий	28,2	46,2
	в том числе:		
3.1	- площадь улиц и проездов	14,3	23,4
	в том числе:		
3.1.1	- магистральные улицы районного значения	5,1	8,3
3.1.2	- улицы и проезды местного значения в жилой застройке	9,2	15,1
3.2	- площадь тротуаров	9,2	15,1
3.3	- площадь открытых автостоянок	2,8	4,6
3.4	- площадь велодорожек	1,9	3,1
4	Общая площадь озеленения	21,5	35,2
	в том числе:		
4.1	эксплуатируемые кровли обвалованных парковок	3,4	5,6
4.2	территория пляжа	0,3	0,5
4.3	озелененных территорий в границах жилого квартала (в красных линиях)	6,3	10,3
5	Территории детских дошкольных учреждений	2,7	4,4

ятных микроклиматических и санитарно-гигиенических условий для жизнедеятельности людей и решается устройством газонов с посадкой на них кустарников и деревьев. Ассортимент растений подбирается по биологическим, декоративным, градостроительным особенностям, соответствующим данному климатическому району. В целом озеленение занимает около 30% проектируемой территории. Посадка зеленых насаждений производится с учетом нормативных расстояний. Деревья высаживаются на расстоянии не ближе 5 м, а кустарники не ближе 1,5 м от зданий. Общая площадь озеленения составляет 18,4 га в т.ч. озелененных территорий в границах жилого квартала (в красных линиях) 10,5 га.

Таким образом, проект планировки территории выполняется на основании установленных местных нормативах градостроительно-проектирования муниципального образования «город Ульяновск» и региональными нормативами градостроительного проектирования Ульяновской области, а также нормативами, установленными СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Библиографический список

1. Гречихин, В.Н. Управление земельными ресурсами: состояние, проблемы и решения [Текст] / В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова - Материалы VI Международной научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения». - Ульяновск, 2015. - С. 61-66.
2. Гречихин, В.Н. Схемы землеустройства и территориального планирования [Текст] / В.Н. Гречихин, А.И. Нужный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2013. - № 6 (102). - С. 48-54.

**ARCHITECTURAL-PLANNING ORGANIZATION OF THE
TERRITORY OF ZAVOLZHISKY DISTRICT OF ULYANOVSK,
FOR EXAMPLE THE 19TH CONSTRUCTION OF THE
QUARTER**

Svetovidova O.N., Erofeev S.E.

Keywords: *territory planning, urban planning, zoning, landscaping, gardening.*

The work assessed the planning area for housing. Considered modern town planning situation in the territory of one of areas of Ulyanovsk, limitations of its use, architectural-planning organization and development.