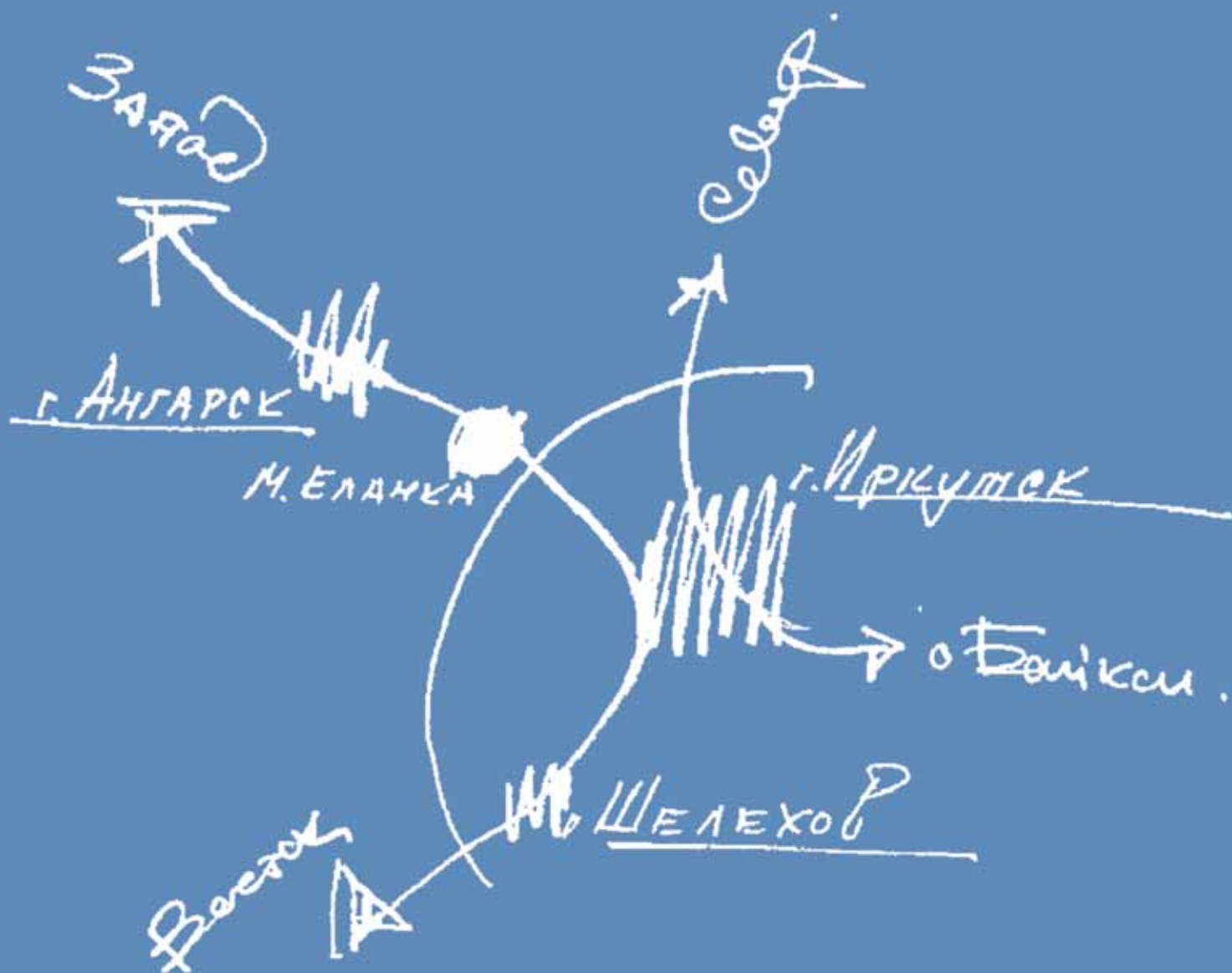


Город-спутник в районе деревни Малая Еланка





Город-спутник в районе деревни Малая Еланка



г. Иркутск, ул. Ямская, 4
Тел.: (3952) 500-200
500-101
e-mail: office@ngirk.ru
http://www.new-gorod.ru

Основные положения концепции

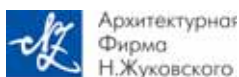
При принятии проектных решений проектировщики опирались на основные положения ранее разработанной концепции, где рассмотрен передовой опыт градостроительства и организации пространственной среды:

- создание искусственного ландшафта, его озеленение;
- создание водоемов, примыкающих к пониженным местам дорог, для сбора и биологической очистки загрязненных вод;
- ориентация проекта на активные виды перемещения (велосипедный и пешеходный), путем обеспечения комфортной доступности и отделения их от автотранспорта.

Целью проектного решения было выполнение основных позиций концепции:

1. Привлекательность и идентичность среды.
 - Живописная планировка
 - Специфическая типология жилой застройки, соответствующая количественному составу и специфическим потребностям различных социальных групп.
 - Интеграция городских и сельских территорий.

2. Провокация мобильности.
 - Система общественных пространств для привлечения активности населения.
 - Все функции в радиусе пешеходной и велосипедной доступности.
3. Дружелюбность среды.
 - Цвет.
 - Пластика фасадов.
 - Геопластика, малые формы и озеленение.
 - Разделение пешеходов и транспорта.
4. Безбарьерность среды.
 - Обеспечивается на основе международных требований и правил обеспечения потребностей людей с ограниченными возможностями.
5. Комфортность среды.
 - «Зеленые буферы», отделяющие территорию жилого образования от транзитной магистрали и торговли субрегионального значения.
 - «Зеленые биокоридоры», направляющие пешеходные потоки и отделяющие друг от друга группы жилых домов различных типов.
 - Искусственный ландшафт внутри жилого образования в виде искусственных холмов, отделяющий груп-



Тел.: (3952) 682-300
e-mail: nzland@mail.ru





пы домов различных типов друг от друга.

6. Оптимальная типология жилья, соответствующая количественному составу и специфическим потребностям различных социальных групп

7. Сохранение природного каркаса.

– Система непрерывных рекреационных пространств.

– Увеличенное количество озеленения.

8. Энергоэффективные технологии (на стадии реализации).

Градостроительные аспекты

Проблематика.

В настоящее время многие города России, особенно исторические, испытывают дефицит земельных участков пригодных для комплексной застройки с возможностью выполнения современных требований обслуживания и эксплуатации.

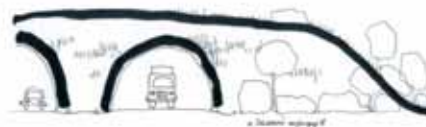
Точечная застройка, столь распространенная в наши дни, создает массу проблем, а именно:

- недовольство местных жителей, привыкших к своему окружению,
- сложность организации строительства в стесненных условиях и подключения к инженерным сетям, дополнительная, не предусмотренная нагрузка на них,
- устройство дополнительных автомобильных парковок и необходимых площадок,
- неучтенная ранее дополнительная нагрузка на существующую в районе строительства городскую инфраструктуру (школы, детсады, поликлиники, общественный транспорт и т. д.).

Естественно все эти факторы отражаются на стоимости строительства и социальной напряженности. Одно из современных и перспективных решений роста городов – их расширение микрорайонами в пригороды или строительство городов-спутников с самостоятельной городской инфраструктурой. Большинство горожан стремятся, работая в крупном городе, иметь жилье в спокойных, комфортабельных, экологически



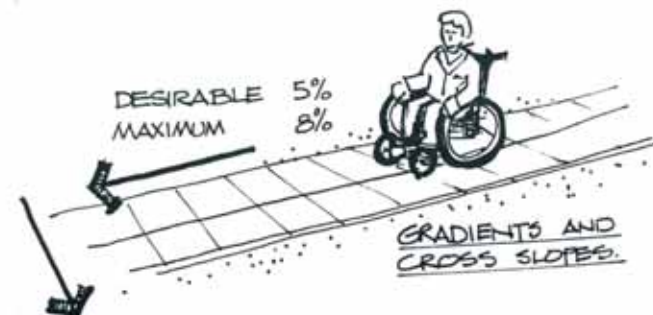
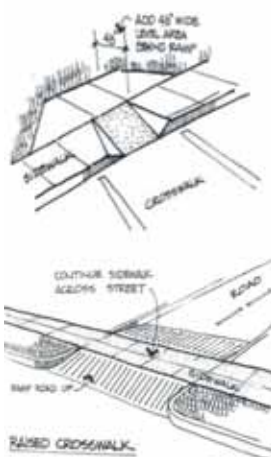
«зеленые буферы»

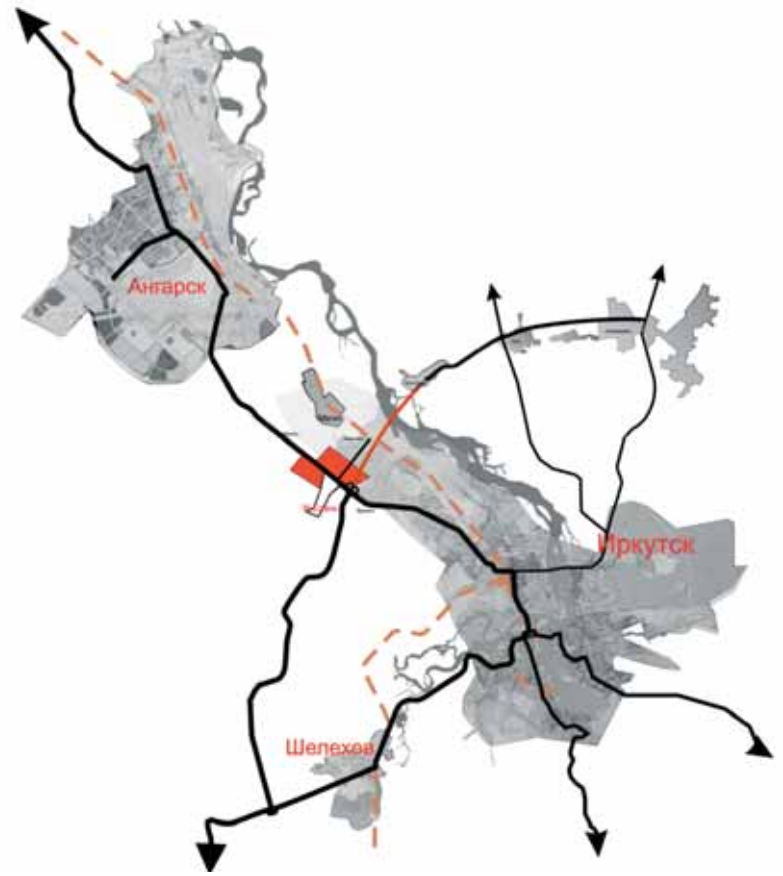


«зеленые биокоридоры»



искусственный ландшафт





Экспликация

- Железнодорожные пути
- Автомобильные дороги
- Проектируемая территория

чистых, транспортно доступных пригородах. Это позволяет значительно повысить качество жизни, недостижимое в условиях реконструкции крупного города.

Преимущества.

Создание города-спутника максимально повышает комфорт проживания и позволяет обеспечить население:

- всеми необходимыми объектами социальной направленности (школы, детсады, предприятия бытового обслуживания, торговые центры, объекты для отдыха различных слоев населения по возрасту и социальному положению), объекты городского значения (представительства власти и органов местного управления, филиалы банков, отделения связи, объекты культурного обслуживания и т. п.);
- объектами культурного обслуживания крупного города в транспортной доступности;
- зелеными зонами с площадками для отдыха и занятия спортом максимально приближенными к благоприятному природному окружению;

- отсутствием загрязнений крупных городов (промышленные и транспортные)
- удобным, расположением автомобильных парковок рядом с жильем;
- современным, комплексным и рациональным инженерным обеспечением (центральные сети, интернет, телефонная связь, кабельное телевидение и т. д.).

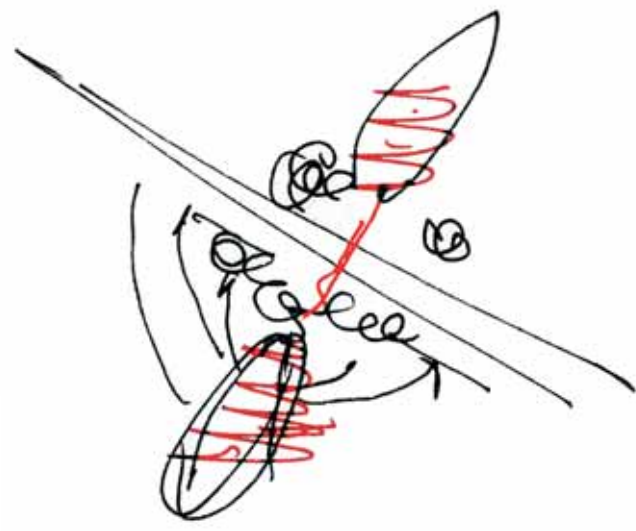
Одно из преимуществ строительства города-спутника на свободной территории (вне ценовой политики (территории) крупного города) – это снижение стоимости, с возможностью масштабного развертывания строительных работ.

Центр агломерации.

В соответствии со схемой территориального планирования Иркутского районного муниципального образования предусматривается развитие ряда сел и деревень, в том числе и деревни Малая Еланка.

Привлекательность данной площадки обусловлена следующими факторами:

- живописное природное окружение;
 - удачное расположение по розе ветров относительно рядом расположенных крупных промышленных площадок;
 - расположение площадки в непосредственной транспортной доступности (в течение получаса) с городами Ангарск, Иркутск, Шелехов – основными участниками Иркутской агломерации;
 - наличие в непосредственной близости железнодорожной станции пригородного сообщения;
 - возможность подключения к крупным объектам инженерной инфраструктуры:
 - а) теплоснабжение – от крупной теплотрассы ОАО Иркутскэнерго;
 - б) электроснабжение – от ЛЭП-110кВ, проходящей в непосредственной близости;
 - в) водоснабжение – от городской сети Иркутска;
 - г) водоотведение – в КОС Иркутска
- Схемой территориального планирования (СТП) Иркутского района предусмотрены зоны особого регу-



> Формирование общественного центра узлами, удаленными от дороги
Создание одной концентрированной связи



Эскиз генплана

Экспликация

- Сеть трассового
 - Система пешеходных пространств
 - Система велосипедного движения
- Объяснение:
- Существующие зоны застройки
 - Планируемые зоны застройки
 - Планируемые территории для размещения объектов
 - Водоемы



лирования градостроительной деятельности с учетом интересов развития Иркутского городского округа и Иркутского района. На территории Мамонского сельского поселения, в состав которого входит д. Малая Еланка, проектом обозначены зоны влияния и интенсивного взаимодействия, так называемые зоны взаимных интересов городского округа и Мамонского муниципального образования.

Принципиальные положения проектного решения

Площадка под строительство города-спутника расположена с двух сторон и вдоль трассы М53 (Новосибирск – Иркутск), в непосредственной близости от развязки объездной дороги на город Шелехов. Участок на юге (438 га, включая деревню Малая Еланка) и участок с другой стороны магистрали, на

севере (215 га), связаны дорогой с поселком и железнодорожной станцией Вересовка.

Любое поселение, расположенное вдоль магистрали, при своем развитии блокирует транзитное движение по ней, возникает опасность перемещения пешеходов и местного транспорта.

Развязка в одном уровне исключалась из рассмотрения.

Съезды и выезды на магистраль предполагается осуществлять на дополнительные две полосы через полосы торможения и разгона, благодаря чему можно избежать принудительного снижения скорости для транзита, установки соответствующих знаков и паразитирования на этом органов безопасности движения. Для связи двух сторон, исключая концентрацию транспорта на одном переезде, проектом предусмотрены два автомобильных переезда, пешеходный переход и коридор



для инженерных коммуникаций, которые, не пересекаясь, объединены между собой одним комбинированным переходом.

Транспортно-пешеходная схема

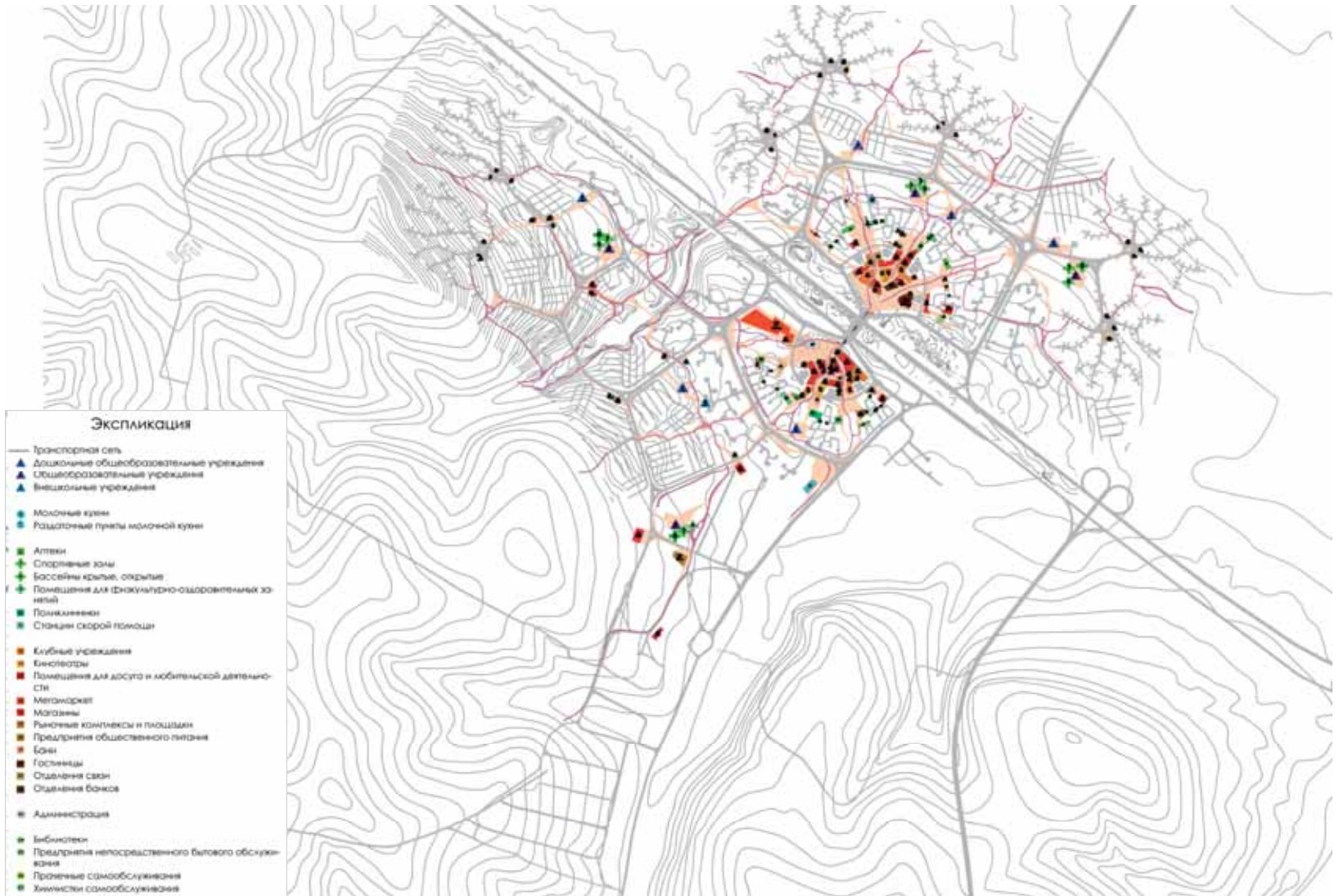
Планировочное решение города предполагает размещение центральной части симметрично с двух сторон федеральной магистрали. Существующие дороги, прилегающие к магистрали, обслуживают деревню Малая Еланка, с одной стороны, и поселок и станцию Вересовка – с другой. Чтобы рационально обеспечить транспортом застройку и предотвратить сквозной проезд и пересечение пешеходного пространства в центральной части города, предусмотрены по два съезда на дублирующую двухполосную дорогу с устройством полос торможения и разгона с каждой стороны магист-

ральной и кольцевой обхват застройки центральной части.

Далее, на периферии, комплексы индивидуальной усадебной застройки обеспечены разветвленной сетью дорог с тупиковыми разворотными площадками на группу домов, глубиной не более 150 метров или с устройством возможности проезда пожарных машин через межузадебные озелененные игровые пространства.

Общественный центр справа и слева пешеходный сохраняют возможность проезда специальной техники, связаны между собой пешеходным переходом, насыщенным коммерческими объектами обслуживания населения. Подвоз товаров в течение дня предусматривается носильщиками. Объекты центра связаны с окружающей застройкой пешеходными аллеями, в основном не пересекающимися автомобильным транс-

v Схема обслуживания объектов





портом. Для этого на подъезде к центру установлены четыре буферные многоэтажные стоянки, исключаящие наличие транспорта в центре.

Непрерывная сеть пешеходных пространств от центра до дворовых пространств усадебной застройки часто совмещена с велосипедным движением, отделена от основных транспортных направлений и смещена от транспортных перекрестков.

Общественный центр города

Среди малоэтажной застройки любая пятиэтажка уже воспринимается как центр поселка (рядом магазин, остановка транспорта, киоск для табака или прессы и др.), поэтому в проекте центральная часть города также обозначена высотной застройкой. Высотная застройка (9 этажей) размещена с двух сторон магистрали, при этом создается ощущение, что магистраль традиционно проходит через центр города или поселка.

Центр города запроектирован как две равные части с разных сторон магистрали, соединенные между собой пешеходным переходом, насыщенным объектами

обслуживания. Центральная часть сформирована сомасштабной человеку псевдоисторической или современной сверхплотной, с повышенным качеством благоустройства 1-, 2-этажной застройкой, объектами обслуживания населения – магазинами, кафе, ресторанами, отделениями банков и связи, частными объектами культурного обслуживания, представительствами власти и управления.

Между центральной частью и жилыми образованиями размещаются буферные многоэтажные автопарковки до пяти этажей – мечта городов с историческими центрами.

Схемы объектов обслуживания

Структура объектов обслуживания 40 тыс. населения представляет собой разветвленную сеть объектов от первого уровня обслуживания, расположенных в группах усадебной застройки по 70–90 жилых домов, до коммерческих объектов, не входящих в обязательный список, расположенных в основном в пешеходной зоне центральной части города-спутника.

Принцип размещения объектов на территории горо-



< Существующая сеть транспорта

< Движение транспорта в общественном центре

да следующий. В центральной, пешеходной части города расположены головные организации из обязательного списка объектов обслуживания, такие, как представительство банка или отделения связи, предприятия торговли продуктами и промышленными товарами, объекты общественного питания. Там же размещены коммерческие объекты аналогичного функционального назначения, различные объекты, не предусмотренные перечнем, гостиницы, специализированные магазины и т. д. Далее застройка, сформированная 9-этажными жилыми домами, со встроенно-пристроенными объектами обслуживания населения обязательными по списку. Объекты разнесены по периметру застройки и сконцентрированы вдоль пешеходных аллей. Расположение школ и спорткомплексов при них, детских садов, других объектов рассчитано на основную массу потребителя, живущую в зоне многоэтажной

застройки. Объекты находятся в необходимом радиусе доступности и для жителей других типов жилья.

Группы домов усадебной застройки не предполагают размещение в них обязательных по списку объектов, но общественная зона первого уровня допускает размещение коммерческих киосков, небольших магазинов товаров первой необходимости, кафе или даже одного комплекса с этими функциями.

Схема озелененных пространств

Территория, занимаемая застройкой, в основном свободна от естественных зеленых массивов. Проектом предусматривается сохранение зеленых массивов вдоль ручьев и магистралей. Однако с запада, севера и северо-востока город окружен более мощными лесными массивами.

v Схема природного каркаса



Зеленая структура города формируется водным каркасом ручья с прудом и реки, мощным естественным озеленением вдоль них, озерами, образованными в пониженных местах рельефа. Созданы и дополнены искусственным ландшафтом зеленые коридоры, проходящие от периферийных зеленых массивов до цветочных клумб в вазонах сверхплотного общественного центра.

Искусственно созданные водоемы в пониженных местах дорог и проездов также озеленены специально подобранными растениями для очистки загрязнений.

Жилая застройка

Типы жилой застройки.

Для максимального удовлетворения потребности в разнообразном жилье различных социальных групп

проектом предусмотрена новая городская среда с дифференциацией качества и типов жилой застройки.

В центральной части – многоэтажные, формирующие двory дома-комплексы со встроенными объектами повседневного обслуживания, далее – растворенная в зелени застройка отдельно стоящими четырехэтажными домами повышенной комфортности и малоэтажная блокированная застройка, а на периферии, на границе с лесом, – элитная коттеджная застройка.

Градообразующие предприятия.

Наряду с жилой застройкой планируется, в том числе и на прилегающих территориях, размещение всех необходимых объектов социального и культурно-бытового назначения, а также крупных торговых и производственных комплексов (торговые центры «ИКЕА», «МЕГА» и т. п., логистический центр).

Население может быть занято на промышленных

v Жилая застройка





площадках поселка Мегет, Вересовка, на прилегающих сельскохозяйственных площадках, а также на предприятиях крупных городов Иркутска, Ангарска, Шелехова.

Основные показатели.

На территории 25 га размещена многоэтажная жилая застройка (9 эт.) общей площадью 515 тыс. м² – на 20 тыс. жителей.

На территории 48 га размещена жилая застройка секционного типа (4 эт.) общей площадью 207 тыс. м² – на 8 тыс. жителей.

На территории 66 га размещена блокированная жилая застройка (2 эт.) общей площадью 265 тыс. м² – на 8 тыс. жителей.

На территории 140 га размещена коттеджная жилая застройка (2 эт.) общей площадью 140 тыс. м² – на 4 тыс. жителей.

Всего жилой застройкой занято около 280 га общей площадью 1,127 млн м² – на 40,5 тыс. жителей.

Представлены различные типы жилых домов в соответствии с количественным составом и специфическими потребностями различных социальных групп.

Предполагается, что 40 % жителей составит средний

в 4-этажная секционного типа жилая застройка с подземными парковками



Многоэтажная жилая застройка (9 этажей)



класс, молодежь и пенсионеры – по 20 %, переселенцы с севера и семьи военных пенсионеров – по 10 %. Планируется привлечение не только частных средств, но и включение в федеральные и областные программы по строительству жилья для молодежи, переселенцев с севера и военных пенсионеров. Кроме этого планируется привлечение бюджетных средств на развитие социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры.

Население

Население и его возрастная структура.

Для того чтобы определить, каким может быть население проектируемого поселка, какова будет его возрастная структура и соответственно потребности в социальной и иной инфраструктуре, можно выделить несколько групп потенциальных переселенцев. Эти группы отличаются по возрастной и семейной структуре, уровню доходов, социокультурным запросам. Для оценки потенциального населения поселка выделено шесть групп:

1. Население крупных городов области, переезжающее на постоянное место жительства в коттеджные





поселки в пригородной зоне Иркутска. Основным и едва ли не единственным донором этой категории населения для планируемого поселка в районе д. Малая Еланка может быть Иркутск. В этой группе высокая доля молодых людей трудоспособного возраста (25–45 лет); для нее характерна семейная структура городского населения с небольшим размером семьи. В большинстве случаев такие переселенцы стремятся сохранить работу в крупном городе, но достаточно требовательны к социальной инфраструктуре и дорожной сети.

2. Население областного центра, нуждающееся в приобретении и / или улучшении жилья. Высокие цены на жилье в Иркутске (как на первичном, так и на вторичном рынке жилья) обуславливают достаточно высокий спрос на недорогое жилье в удаленных районах (сопоставимых по доступности с планируемым поселком) и формирование широкого рынка аренды жилья. В этой группе высок удельный вес молодежи и молодых семей. Социальная структура и занятость здесь очень разнообразна, но преобладает ориентация на городскую образ жизни и городскую же занятость. И хотя значительная часть этой группы в силу различных причин не ориентирована на приобретение жилья, однако она может быть заинтересована в жилье на условиях длительной аренды.

3. Переселение из северных районов области дает 10–15 % переселенцев в Иркутске и его пригородной зоне. Для них в целом характерен более низкий, чем в среднем по области, удельный вес населения трудоспособного возраста, высокий удельный вес лиц старше трудоспособного возраста.

4. Еще один возможный источник населения – миграционный поток из регионов Сибири и Дальнего Востока. Несмотря на постепенное снижение миграционной привлекательности Иркутска, данный поток в ближайшие годы сохранится. Потенциальным источником населения для поселка может служить поток исходящей миграции из Иркутска в иные регионы страны. Отсутствие перспектив жилищного обустройства относится к важнейшим причинам миграционного оттока из областного центра.

5. Наибольшие миграционные потери приходятся на возрастную группу 25–40 лет. Одной из важных причин выбытия этой молодежной группы является отсутствие возможности приобретения жилья либо его стабильной долгосрочной аренды. Иркутск ежегодно теряет более 200 молодых семей, которые могли бы быть заинтересованы в той или иной форме приобретения жилья. Такие семьи в основном – молодые родители и дети (старшее поколение живет отдельно). Для них характерна малодетность: в среднем одна из пяти семей еще бездетна, три семьи имеют одного ребенка, еще одна – двоих.

6. Специфическим источником населения может служить молодежный поток миграции в областной центр. Высокая концентрация в Иркутске учреждений высшего образования обуславливает приток молодежи в возрасте 17–25 лет. Значительная часть этой группы жилищно не обустроена и выходит на рынок аренды жилья, а частично ориентирована на приобретение недорогого малогабаритного жилья. Хотя в целом эта группа не может обеспечить высокого платежеспособного спроса на покупку жилья, она тем не менее может сформировать устойчивый спрос на длительную аренду, прежде всего в сегменте малогабаритного жилья.

Предполагается, что при заселении проектируемого поселка с общей численностью населения около 40,5 тыс. человек, доли названных возрастных групп составят:

- жители областного центра, ориентированные на коттеджное проживание, – около 3 % (более тысячи чел.);
- жилищно не обустроенные жители Иркутска и прилегающих городов – около 47 % (19–20 тыс. чел.);
- переселенцы из северных районов области – 24 % (более 9 тыс. чел.);
- мигранты из регионов Забайкалья и Дальнего Востока – 14 % (более 5 тыс. чел.);
- молодые семьи из областного центра – до 5 % (около 2 тыс. чел.);
- студенты – до 8 % (более 3 тыс. чел.).