

Лекция №3
Классическая теория формирования города
как территориально-планировочной структуры. Часть 1

План лекции

1. Город как особое социально-экономическое и материально-пространственное образование. Общие вопросы планировки города
2. Особенности планировочной организации основных функциональных зон города (жилые зоны, производственные зоны)
 - 2.1. Проектирование жилой зоны
 - 2.2. Проектирование промышленной зоны
3. Общественный центр города (общественно-деловые зоны)
4. Система озеленённых территорий города (зоны рекреационного назначения).
 - 4.1. Зоны рекреационного назначения
 - 4.2. Зоны отдыха
5. Инженерно-транспортная инфраструктура города (зоны инженерной и транспортной инфраструктур)
6. Основные принципы реконструкции исторических и исторически сложившихся городов (зоны особо охраняемых территорий)
 - 6.1. Ценностные характеристики объектов реконструкции

1. Город как особое социально-экономическое и материально-пространственное образование. Общие вопросы планировки города

Формирование городских агломераций – результат процессов экономического и социального развития, в частности процесса углубления территориального разделения труда, – способствует более полному использованию выгод экономико-географического положения и предпосылок роста крупного города вместе с окружающим его ареалом. Экономической предпосылкой относительно быстрого развития городских агломераций являются преимущества, присущие данной форме размещения производства и расселения населения (вызывающие так называемый эффект ближних связей, или агломерационный эффект); высокая степень концентрации и диверсификации производства; концентрация квалифицированных кадров, тесная связь производства с наукой и учебными центрами, максимально эффективное использование производственной и социальной инфраструктуры.

В городских агломерациях при существенных особенностях их планировочной структуры и административного деления могут быть выделены принципиально различающиеся зоны, что позволяет рассматривать эти зоны как типичные и функционально закономерные образования.

1. Историческое ядро города – очень небольшая по размерам территория, в которой сосредоточены наиболее выдающиеся в архитектурно-историческом отношении сооружения, административный культурный и деловой центры агломерации. Таковы исторический центр Москвы в пределах Садового кольца; центральное ядро Лондона, включающее Сити, Вестминстер и Вест-Энд; южная часть графства Нью-Йорк, занимающего территорию острова Манхаттан. Для исторических центров европейских столиц характерны очень плотная застройка, складывавшаяся в течение многих веков; унаследованная от исторического прошлого радиально-кольцевая или близкая к ней планировка; постепенное вытеснение жилой застройки зданиями правительственного или делового значения; широкое развитие торговых учреждений, отелей, музеев и т.д. Дневное население резко превышает ночное.

2. Центральная зона города включает помимо исторического ядра ближайшую к нему интенсивно застроенную территорию, сформировавшуюся в европейских столицах в основном до середины XIX в. и позднее охваченную кольцом железных дорог, вокзалов, промышленных территорий. В следующие десятилетия эта зона существенно трансформировалась, но в значительной мере еще сохраняет старую планировку, здесь много ценных сооружений. По мере роста и территориального расширения административных, деловых, культурных, научных, торговых функций столиц эта зона все более перестраивается, подвергается перепланировке, приобретает функции центра. К центральным районам столиц могут быть отнесены: центральная планировочная Зона Москвы, департамент Париж в черте старых крепостных стен, центральная зона Петербурга до Обводного канала, включая Васильевский остров, Петроградскую сторону. Для центральных зон в целом характерно значительное превышение численности дневного населения над ночным, постепенное снижение численности постоянного населения.

3. Внешняя зона города в Москве и Петербурге административно включена в город, в Париже выделена в так называемый «первый городской пояс», в Лондоне к периферийной зоне города может быть отнесен внешний пояс «старых пригородов». В настоящее время основная часть населения столичных городов сосредоточена в периферийных зонах и по мере того, как вся территория этих зон заполняется сплошной застройкой, их население растет, но затем обнаруживает объективную тенденцию к снижению и экспансии за пределы городской черты.

4. Большой город (или ядро агломерации, урбанизированная зона агломерации, город с первым внутренним поясом пригородной зоны). Примером может быть Петербург с поселениями, подчиненными городу, Парижская «агломерация в широких границах», «Большой Лондон» с первым внутренним метрополитенским поясом, Большой Нью-Йорк – урбанизированный ареал Нью-Йорк.

5. Пригородная зона образует вместе с городом более широкое образование, которое можно рассматривать как агломерацию. Таковы Московская и Петербургская агломерации, Лондонский метрополитенский район. Важно различать территории агломераций, охватывающие столичные города и их пригородные зоны, «ядра агломераций», включающие столичные города и внутренние кольца пригородных зон. Условно эти «ядра» агломераций можно было бы назвать «Большой город» (Большая Москва, Большой Лондон, Большой Нью-Йорк). Для всех агломераций в целом характерны: последовательное смещение населения от внутренних колец агломерации к внешним; сильное развитие маятниковых миграций, постепенно затухающих по мере удаления к периферии агломерации и особенно интенсивных в ее ядре, развитие городов-спутников во внешних кольцах.

6. Внешняя зона столичного региона. Под столичным регионом следует понимать зону, на которую распространяется непосредственное и интенсивное влияние столицы и необходимы связанные с ней целенаправленные градостроительные мероприятия; однако здесь перестает действовать важнейший градостроительный параметр, конструирующий агломерацию, - ежедневные маятниковые трудовые передвижения. Внешняя зона становится ареной крупных мероприятий по развитию систем городов – «контрмагнитов», способствующих разгрузке агломерации, по созданию рекреационных зон, сельскохозяйственных баз и т.п. К столичным регионам могут быть отнесены: к Московскому региону – Москва и Московская область; Лондонскому – юго-восток Англии; Нью-Йоркскому региону – район ассоциации районной планировки Нью-Йорка.

3. Особенности планировочной организации основных функциональных зон города (жилые зоны, производственные зоны)

2.1. Проектирование жилой зоны

Жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности; блокированные; усадебные с приквартирными и приусадебными участками); отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения; гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; культовые объекты.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля,

радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов.

Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

К жилым зонам относятся также территории садово-дачной застройки, расположенной в пределах границ (черты) поселений. Развитие социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в отношении этих зон необходимо предусматривать в объемах, обеспечивающих на перспективу возможность постоянного проживания.

Планировочную структуру жилых зон следует формировать в увязке с зонированием и планировочной структурой поселения в целом с учетом градостроительных и природных особенностей территории. При этом необходимо предусматривать взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории жилых зон по санитарно-гигиеническим нормам и требованиям безопасности.

Для предварительного определения общих размеров жилых зон допускается принимать укрупненные показатели в расчете на 1000 чел.: в городах – при средней этажности жилой застройки до 3 этажей – 10 га для застройки без земельных участков и 20 га – для застройки с участком; от 4 до 8 этажей – 8 га; 9 этажей и выше – 7 га; в сельских поселениях с преимущественно усадебной застройкой – 40 га.

Для районов севернее 58 ° с. ш., а также климатических подрайонов IА, IБ, IГ, IД и IА (СНиП 23-01) указанные показатели допускается уменьшать, но не более чем на 30 %.

При определении размера территории жилых зон следует исходить из необходимости поэтапной реализации жилищной программы. Объем жилищного фонда и его структура определяются на основе анализа фактических и прогнозных данных о семейном составе населения, уровнях его дохода, существующей и перспективной жилищной обеспеченности исходя из необходимости обеспечения каждой семьи отдельной квартирой или домом. Для государственного и муниципального жилищного фонда – с учетом социальной нормы площади жилья, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Расчет количества семей производится в целях последующего использования этой величины при определении потребного количества квартир (домов), которые нужно построить, чтобы обеспечить стандартный уровень проживания каждой семье (т.е. количество семей и количество квартир в проектируемом поселении должны быть одинаковыми).

При расчете используются статистические данные о семейной структуре населения за ряд лет, относящиеся к региону размещения проектируемого поселения. Для расчетов используется следующая формула:

$$\sum X = \frac{N \times 100}{\sum (C_i \times P_i)}, \quad (2.1)$$

где $\sum X$ – общее количество семей на перспективу;

N – расчетная численность населения;

C_i – численный состав одной семьи;

P_i – доля семей i -го типа в общем количестве семей.

Расчетные нормативы жилищной обеспеченности допускается уточнять в региональных градостроительных нормативах.

Территории жилой зоны организуются в виде следующих функционально-планировочных жилых образований:

- квартал (микрорайон) – основной планировочный элемент застройки в границах красных линий или других границ, размер территории которого, как правило, от 5 до 60 га. В квартале (микрорайоне) могут выделяться земельные участки жилой застройки для отдельных домов (домовладений) или групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории;

- район формируется как группа кварталов (микрорайонов), как правило, в пределах территории, ограниченной городскими магистралями, линиями железных дорог, естественными рубежами (река, лес и др.). Площадь территории района не должна превышать 250 га.

Район, квартал (микрорайон) являются объектами документов территориального планирования и документов по планировке территории.

При разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории квартала или микрорайона, необходимо обеспечить совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала (микрорайона) в целом.

В кварталах и микрорайонах жилых зон не допускается размещение объектов городского значения, а также устройство транзитных проездов на территории групп жилых домов, объединенных общим пространством (двором). Территория групп жилых домов, как правило, не должна превышать 5 га.

При планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей. Тип и этажность жилой застройки определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности.

В состав жилых зон могут включаться:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
- зона застройки средне этажными жилыми домами (от 5-8 этажей, включая мансардный);
- зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- зона застройки блокированными жилыми домами;
- зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками.

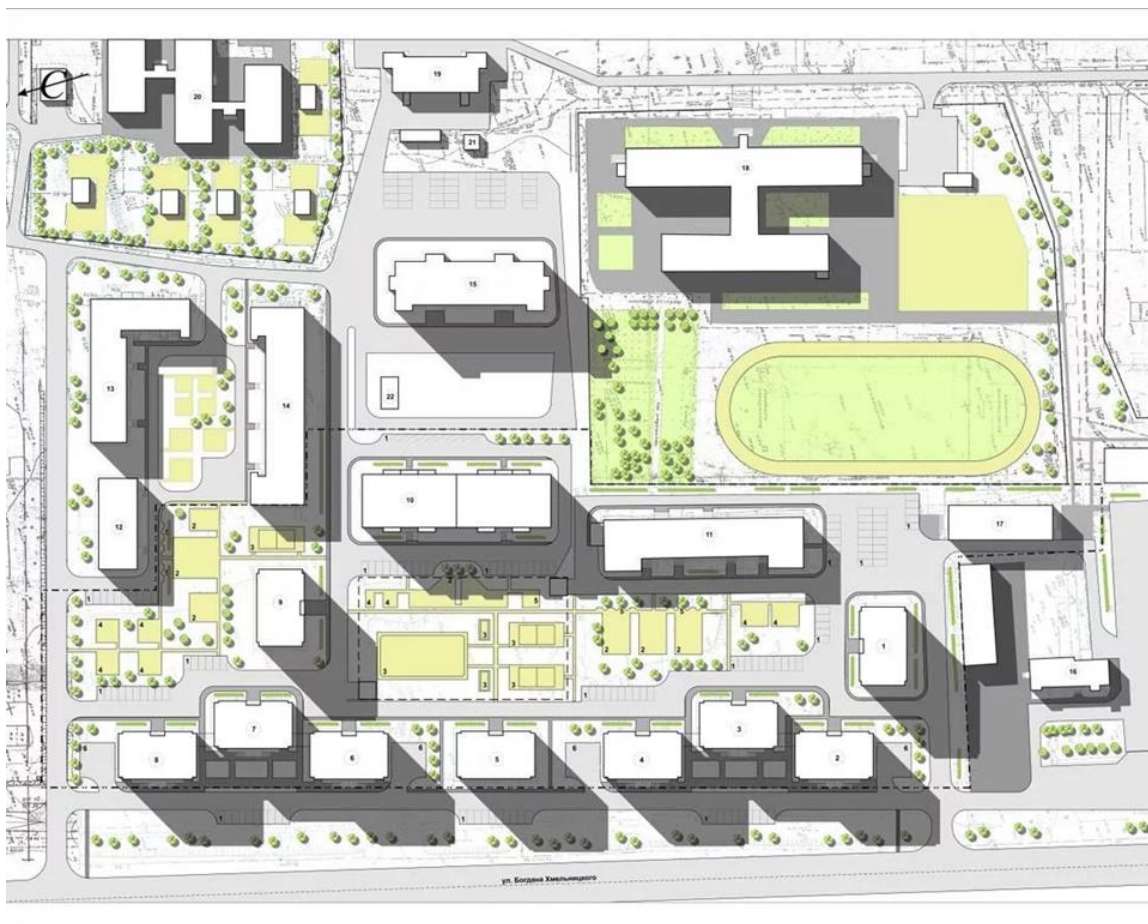


Рисунок 2.1. Пример планирования территории квартала

Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов населения. При этом рекомендуется предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта в соответствии с таблицей 3. Средний расчетный показатель жилищной обеспеченности зависит от соотношения жилых домов и квартир различного уровня комфорта и определяется расчетом.

Размер земельного участка при доме (квартире) определяется региональными градостроительными нормативами с учетом демографической структуры населения в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Предельные размеры земельных участков для

индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства устанавливаются органами местного самоуправления. Допускается для ведения личного подсобного хозяйства выделение части земельного участка, недостающей до установленной максимальной нормы, за пределами жилой зоны.

Таблица 2.1

Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта

Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома и квартиры в расчете на одного человека, м ²	Формула заселения жилого дома и квартиры	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
Престижный (бизнес-класс)	40	$k=n+1$ $k=n+2$	10/15
Массовый (эконом-класс)	30	$k=n$ $k=n+1$	25/50
Социальный (муниципальное жилище)	20	$k=n-1$ $k=n$	60/30
Специализированный	-	$k=n-1$ $k=n-2$	7/5
Общее число жилых комнат в квартире или доме k и численность проживающих людей n Специализированные типы жилища – дома гостиничного типа, специализированные жилые комплексы. 3. В числителе – на первую очередь, в знаменателе – на расчетный срок. Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.			

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

Планировочная организация жилых зон сельских поселений должна определяться в увязке с размещением производственных объектов при соблюдении требований их взаимной совместимости.

Жилые зоны не должны пересекаться дорогами I, II и III категорий, а также дорогами, предназначенными для движения сельскохозяйственных машин.

Для жителей многоквартирных жилых домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилой зоны; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется региональными градостроительными нормативами, а при их отсутствии – заданием на проектирование.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

На площадках сейсмичностью 8 баллов и выше расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий должны быть не менее двух высот наиболее высокого здания.

В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – в соответствии с 8.6 настоящих норм. Расстояние от границы участка должно быть не менее, м: до стены жилого дома – 3; до хозяйственных построек – 1. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25% площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка.

В кварталах (микрорайонах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом

демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны.

Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 20 м² на 1 чел. не должна превышать 450 чел/га.

2.2. Проектирование промышленной зоны

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

- производственные зоны – зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, как правило, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м, а также железнодорожных подъездных путей;

- иные виды производственной (научно-производственные зоны), инженерной и транспортной инфраструктур.

В производственных зонах допускается размещать сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты (рис. 2.2).

При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.

При реконструкции объектов сложившейся производственной застройки, являющихся памятниками истории и культуры, необходимо предусматривать меры по сохранению их исторического облика.

В пределах производственных зон и санитарно-защитных зон предприятий не допускается размещать жилые дома, гостиницы, общежития, садово-дачную застройку, дошкольные и общеобразовательные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, другие общественные здания, не связанные с обслуживанием производства.

Территория санитарно-защитных зон не должна использоваться для рекреационных целей и производства сельскохозяйственной продукции.

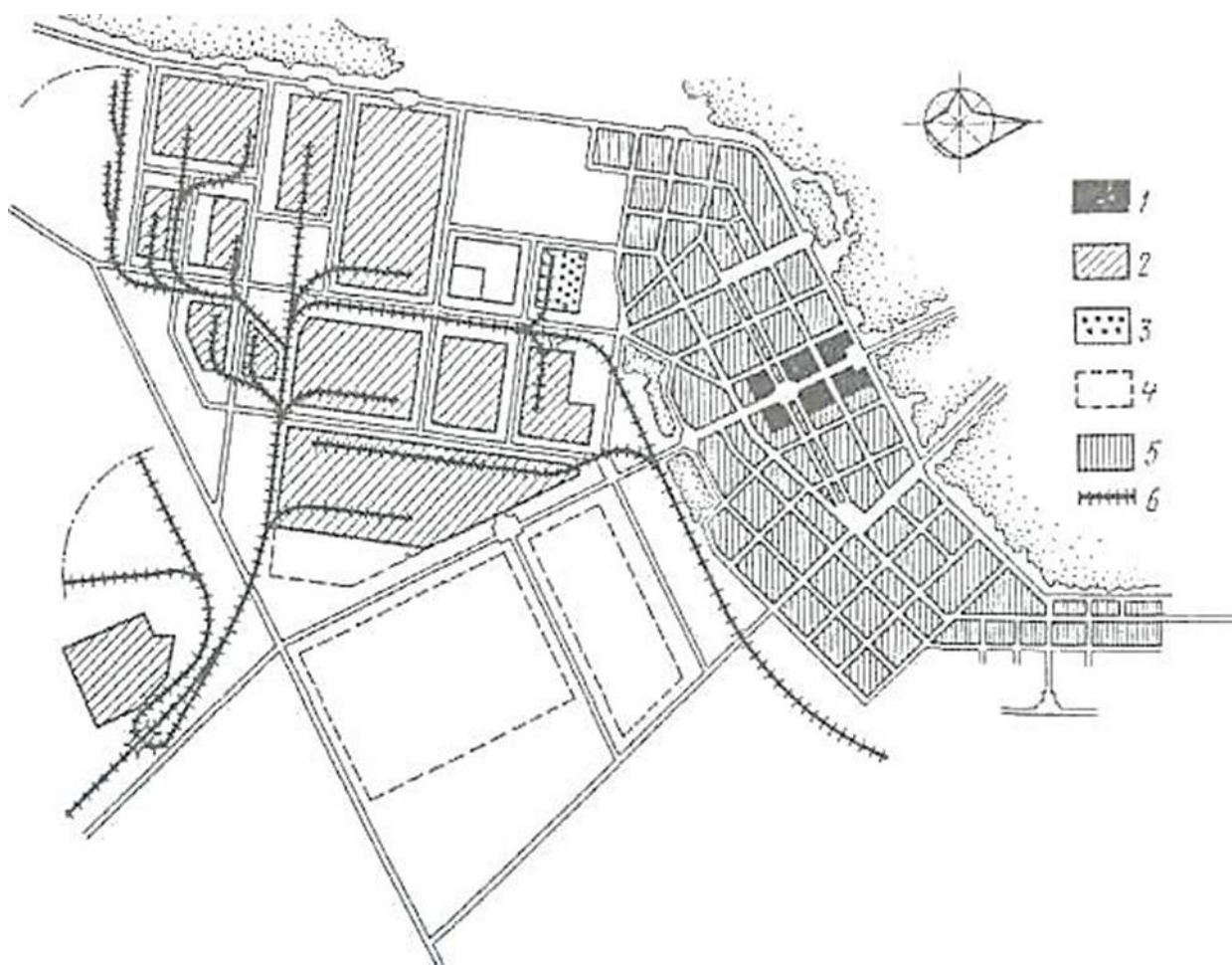


Рисунок 2.2. Схема планирования производственной зоны в городе
1—центр города; 2—промышленные районы; 3 - склады; 4—резервные площади промзоны; 5—жилые районы; 6 - железные дороги

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные и другие мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляются за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

В составе производственных зон городов могут формироваться промышленные зоны, предназначенные для размещения преимущественно промышленных предприятий в зависимости от санитарной классификации производств, научно-производственные, коммунально-складские.

Предприятия пищевой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной до 100 м не следует

размещать на территории промышленных зон (районов) с предприятиями металлургической, химической, нефтехимической и других отраслей промышленности с вредными производствами, а также в пределах их санитарно-защитных зон.

Функционально-планировочную организацию промышленных зон необходимо предусматривать в виде кварталов (в границах красных линий), в пределах которых размещаются основные и вспомогательные производства предприятий, с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований к их размещению, грузооборота и видов транспорта, а также очередности строительства.

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.

Занятость территории промышленной зоны определяется в процентах как отношение суммы площадок промышленных предприятий и связанных с ними объектов в пределах ограждения (или при отсутствии ограждения – в соответствующих ей условных границах), а также учреждений обслуживания с включением площади, занятой железнодорожными станциями, к общей территории промышленной зоны, определенной генеральным планом города. Занятые территории могут включать резервные участки на площадках предприятий и других объектов, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений.

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий.

При размещении предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха, а также положений об охране подземных вод.

Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий.

Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны: до 300 м – 60 %, св. 300 до 1000 м – 50 %, от 1000 до 3000 м – 40 %, свыше 3000 м – 20 %,.

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

Для объектов по изготовлению и хранению взрывчатых материалов и изделий на их основе (организаций, арсеналов, баз, складов ВМ) следует предусматривать запретные (опасные) зоны и районы. Размеры этих зон и районов определяются специальными нормативными документами

Ростехнадзора (едиными правилами безопасности при взрывных работах) и других федеральных органов исполнительной власти, в ведении которых находятся указанные объекты. Застройка запретных (опасных) зон жилыми, общественными и производственными зданиями и сооружениями не допускается. В случае особой необходимости строительство зданий, сооружений и других объектов на территории запретной (опасной) зоны может осуществляться по согласованию с организацией, в ведении которой находится склад, и органами местного самоуправления районов, городов.

В составе научно-производственных зон следует размещать учреждения науки и научного обслуживания, опытные производства и связанные с ними высшие и средние учебные заведения, гостиницы, учреждения и предприятия обслуживания, а также инженерные и транспортные коммуникации и сооружения.

Состав научно-производственных и условия размещения отдельных НИИ и опытных производств следует определять с учетом факторов влияния на окружающую среду.

При размещении опытных производств, не требующих санитарно-защитных зон шириной более 50 м, в научно-производственных зонах допускается размещать жилую застройку, формируя их по типу зон смешанной застройки.

На территориях коммунально-складских зон (районов) следует размещать предприятия пищевой (пищевкусовой, мясной и молочной) промышленности, общетоварные (продовольственные и непродовольственные), специализированные склады (холодильники, картофеле-, овоще-, фруктохранилища), предприятия коммунального, транспортного и бытового обслуживания населения города.

Систему складских комплексов, не связанных с непосредственным повседневным обслуживанием населения, следует формировать за пределами крупных и крупнейших городов, приближая их к узлам внешнего, преимущественно железнодорожного, транспорта, логистическим комплексам.

За пределами территории городов, в обособленных складских районах с соблюдением санитарных, противопожарных и специальных норм следует предусматривать рассредоточенное размещение складов государственных резервов, складов нефти и нефтепродуктов первой группы, перевалочных баз нефти и нефтепродуктов, складов сжиженных газов, складов взрывчатых материалов и базисных складов сильнодействующих ядовитых веществ, базисных складов продовольствия, фуража и промышленного сырья, лесоперевалочных баз базисных складов лесных и строительных материалов.

При размещении складов всех видов необходимо максимально использовать подземное пространство. Допускается при наличии отработанных горных выработок и участков недр, пригодных для размещения в них объектов, осуществлять строительство хранилищ продовольственных и промышленных товаров, ценной документации,

распределительных холодильников и других объектов, требующих обеспечения устойчивости к внешним воздействиям и надежности функционирования.

Размеры земельных участков, площадь зданий и вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются региональными градостроительными нормативами или на основе расчета.

Размеры санитарно-защитных зон для картофеле-, овоще- и фруктохранилищ следует принимать не менее 50 м.

При организации сельскохозяйственного производства необходимо предусматривать меры по защите жилых и общественно-деловых зон от неблагоприятного влияния производственных комплексов, а также самих этих комплексов, если они связаны с производством пищевых продуктов, от загрязнений и вредных воздействий иных производств, транспортных и коммунальных сооружений. Меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха должны соответствовать санитарным нормам.

При формировании производственных зон сельских поселений расстояния между сельскохозяйственными предприятиями, зданиями и сооружениями следует предусматривать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных, противопожарных требований и норм технологического проектирования.

На территории животноводческих комплексов и ферм и в их санитарно-защитных зонах не допускается размещать предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции, объекты питания и объекты, к ним приравненные.

Объекты с размерами санитарно-защитной зоны свыше 300 м следует размещать на обособленных земельных участках за пределами границ сельских населенных пунктов.

Линии электропередачи, связи и других линейных сооружений местного значения следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечивался свободный доступ к коммуникациям с территорий, не занятых сельскохозяйственными угодьями.

Производственные зоны сельских поселений, как правило, не должны быть разделены на обособленные участки железными и автомобильными дорогами общей сети.

3. Общественный центр города (общественно-деловые зоны)

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений,

культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан (рис. 3.1).

В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

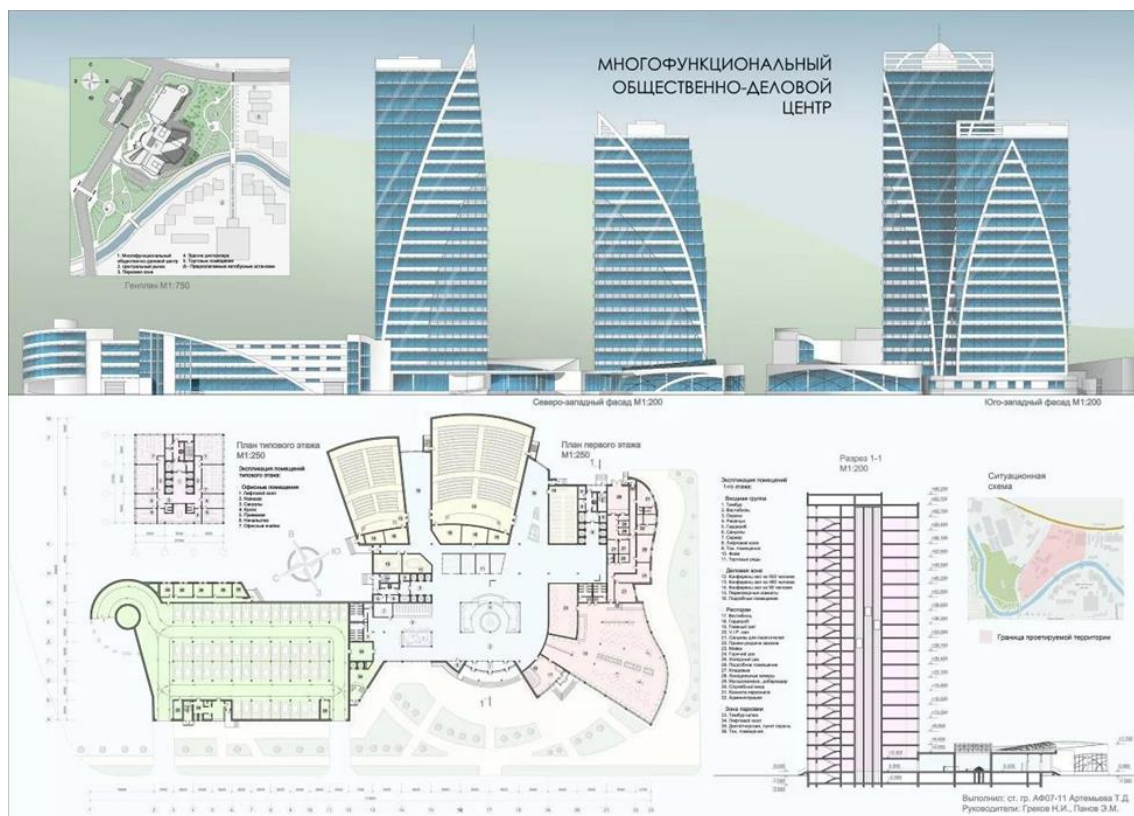


Рисунок 3.1 . Планирование территории общественно-делового центра

В исторических городах в состав общественно-деловых зон могут включаться памятники истории и культуры при соблюдении требований к их охране и рациональному использованию, приведенных в нормативных документах.

Общественно-деловые зоны следует формировать как центры деловой, финансовой и общественной активности в центральных частях городов, на территориях, прилегающих к магистральным улицам, общественно-транспортным узлам, промышленным предприятиям и другим объектам массового посещения. По типу застройки и составу размещаемых объектов общественно-деловые зоны городов могут подразделяться на multifunctional (city-wide and district) zones and zones of specialized public development.

В multifunctional (city-wide and district) zones, intended for the formation of a system of public centers with the widest range of functions, high density of development at

минимальных размерах земельных участков, преимущественно размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты городского и районного значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков (как правило, не более 1,0 га) и устройства санитарно-защитных разрывов шириной более 25 м.

В составе общегородской многофункциональной зоны могут быть выделены ядро общегородского центра, зона исторической застройки, в том числе ее особые сложившиеся морфотипы застройки. Конкретные регламенты определяются градостроительной документацией, территориальными строительными нормами и правилами застройки.

В исторических городах ядро общегородского центра допускается формировать полностью или частично в пределах зоны исторической застройки при условии обеспечения целостности сложившейся исторической среды. При этом необходимо сохранять, восстанавливать и развивать наряду с общественной исторической застройкой жилую застройку, обеспечивая комплексность функционирования среды.

Тип и этажность жилой застройки в исторических зонах определяются проектом на базе историко-градостроительных исследований, выявляющих функциональные и архитектурно-пространственные особенности развития исторического города, его историко-культурные традиции, и устанавливающих требования и рекомендации к реконструкции существующей застройки, в том числе регламенты по использованию надземного и подземного пространства.

Зоны специализированной общественной застройки формируются как специализированные центры городского значения – административные, медицинские, научные, учебные, торговые (в том числе ярмарки, вещевые рынки), выставочные, спортивные и другие, которые размещаются как в пределах городской черты, так и за ее пределами.

При размещении указанных зон следует учитывать особенности их функционирования, потребность в территории, необходимость устройства автостоянок большой вместимости, создание развитой транспортной и инженерной инфраструктур, а также степень воздействия на окружающую среду и прилегающую застройку.

Смешанные зоны формируются в сложившихся частях городов, как правило, из кварталов с преобладанием жилой и производственной застройки. В составе этих зон допускается размещать: жилые и общественные здания, учреждения науки и научного обслуживания, учебные заведения, объекты бизнеса, промышленные предприятия и другие производственные объекты (площадь участка, как правило, не более 5 га) с непожароопасными и невзрывоопасными производственными процессами, не создающие шума, вибрации, электромагнитных и ионизирующих излучений, загрязнений атмосферного воздуха, поверхностных и подземных

вод, превышающих установленных для жилой и общественной застройки норм, не требующие устройства санитарно-защитных зон более 50 м, подъездных железнодорожных путей, а также не требующие большого потока грузовых автомобилей (не более 50 автомобилей в сутки в одном направлении).

При реконструкции и упорядочении чересполосного размещения сложившейся жилой и производственной застройки в смешанных зонах в случае невозможности устранения вредного влияния предприятия на окружающую среду следует предусматривать уменьшение мощности, перепрофилирование предприятия или отдельного производства или его перебазирование за пределы смешанной зоны в производственную зону.

Площадь территории, для которой может быть установлен режим смешанной производственно-жилой зоны, должна быть не менее, га: в городах: – 10, в сельских поселениях – 3.

4. Система озеленённых территорий города (зоны рекреационного назначения)

4.1. Зоны рекреационного назначения

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.



Рисунок 4.1. Проектирование рекреационной зоны города

В пределах черты городских, сельских поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

На территории рекреационных зон и зон особо охраняемых территорий не допускаются строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения. Режим использования территорий курортов определяется специальным законодательством.

В городских и сельских поселениях необходимо предусматривать, как правило, непрерывную систему озелененных территорий общего пользования и других открытых пространств в увязке с природным каркасом.

Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее, $\text{м}^2/\text{чел.}$:

для крупнейших, крупных и больших городов – 16; средних – 13; малых – 8.

Существующие массивы городских лесов допускается преобразовывать в лесопарки и относить дополнительно к озелененным территориям общего пользования. При этом следует сохранять и улучшать сложившиеся ландшафты, обеспечивая их пространственную взаимосвязь с природными экосистемами.

В зависимости от природно-климатических условий указанные нормы могут быть уменьшены или увеличены, но не более чем на 20 %.

Время доступности городских и районных парков на общественном транспорте (без учета времени ожидания транспорта) должно быть не более 20 мин.

Размещение зоопарков следует предусматривать в составе рекреационных зон. Расстояние от границ зоопарка до жилой и общественной застройки устанавливается по согласованию с местными органами здравоохранения, но не менее 50 м.

При размещении парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее, га:

городских парков – 15;

парков планировочных районов – 10;

садов жилых районов – 3; скверов – 0,5;

Для условий реконструкции площадь указанных элементов допускается уменьшать.

Ширину бульваров с одной продольной пешеходной аллеей следует принимать не менее, м, размещаемых:

по оси улиц – 18;

с одной стороны улицы между проезжей частью и застройкой – 10;

Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и освещенности жилых и общественных помещений.

Размещение объектов массового кратковременного отдыха населения, расположенных в зонах рекреационного назначения, следует предусматривать с учетом доступности этих зон на общественном транспорте, как правило, не более 1,5 ч.

Размеры территории объектов массового кратковременного отдыха (далее – зон отдыха) следует принимать из расчета не менее 500 м² на 1 посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м² на одного посетителя. Площадь участка отдельной зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га.

В составе зон особо охраняемых территорий могут выделяться участки лечебно-оздоровительных местностей (курортов) на землях, обладающих природными лечебными факторами, наиболее благоприятными микроклиматическими, ландшафтными и санитарно-гигиеническими условиями. На территории курортов следует размещать санаторно-курортные и оздоровительные учреждения, учреждения отдыха и туризма, учреждения и предприятия обслуживания лечащихся и отдыхающих, курортные парки и другие озелененные территории общего пользования, пляжи, формируя курортные зоны.

Размеры озелененных территорий общего пользования курортных зон следует устанавливать из расчета 100 м² на одно место в санитарно-курортных и оздоровительных учреждениях.

В курортных зонах степных районов участки озелененных территорий общего пользования допускается уменьшать, но не более чем на 50 %.

Размещение учреждений отдыха и санаторно-курортных в прибрежной полосе зон отдыха и курортных зон необходимо предусматривать на расстоянии не менее 50 м – при размещении на берегу рек и водохранилищ.

Размеры территорий пляжей, размещаемых в курортных зонах и зонах отдыха, следует принимать на одного посетителя, не менее 4 м².

Размеры речных и озерных пляжей, размещаемых вне курортных зон на землях, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчета 5 м² на одного посетителя.

Размеры территории специализированных лечебных пляжей для лечащихся с ограниченной подвижностью следует принимать из расчета 8-12 м² на одного посетителя.

Расстояния от границ земельных участков вновь проектируемых санаторно-курортных и оздоровительных учреждений следует принимать не менее, м:

до жилой и общественной застройки (не относящейся к обслуживанию курортных и зон отдыха), объектов коммунального хозяйства и складов (в условиях реконструкции не менее 100 м) – 500;

до железных дорог общей сети – 500;

до автомобильных дорог категорий I, II, III – 500; IV – 200; до садово-дачной застройки – 300

Размеры и режим использования особо охраняемых территорий устанавливаются на основе градостроительных регламентов. Категории особо охраняемых территорий федерального, регионального и местного значения определяются законом Российской Федерации "Об особо охраняемых природных территориях".

В городских и сельских поселениях необходимо предусматривать, как правило, непрерывную систему озелененных территорий и других открытых пространств. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки городов (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40 %, а в границах территории жилого района не менее 25 % (включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона).

В городах с предприятиями, требующими устройства санитарно-защитных зон шириной более 1 км, уровень озелененности территории застройки следует увеличивать не менее чем на 15 %.

Для городов-курортов приведенные нормы общегородских озелененных территорий общего пользования следует увеличивать, но не более чем на 50 %.

Площадь озелененных территорий общего пользования в поселениях допускается уменьшать для тундры и лесотундры до 2 м²/чел.; полупустыни и пустыни – на 20-30 %; увеличивать для степи и лесостепи на 10-20 %.

В средних, малых городах и сельских поселениях, расположенных в окружении лесов, в прибрежных зонах крупных рек и водоемов, площадь озелененных территорий общего пользования допускается уменьшать, но не более чем на 20 %.

В крупнейших, крупных и больших городах существующие массивы городских лесов следует преобразовывать в городские лесопарки и относить их дополнительно к озелененным территориям общего пользования исходя из расчета не более 5 м²/чел.

В структуре озелененных территорий общего пользования крупные парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10 %.

Время доступности городских парков должно быть не более 20 мин, а парков планировочных районов – не более 15 мин.

В сейсмических районах необходимо обеспечивать свободный доступ парков, садов и других озелененных территорий общего пользования, не допуская устройства оград со стороны жилых районов.

При численности единовременных посетителей 10-15 чел./га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации

их движения, а на опушках полей – почвозащитные посадки, при численности единовременных посетителей 50 чел./га и более – мероприятия по преобразованию лесного ландшафта в парковый.

В крупнейших, крупных и больших городах наряду с парками городского и районного значения необходимо предусматривать специализированные – детские, спортивные, выставочные, зоологические и другие парки, ботанические сады, размеры которых следует принимать по заданию на проектирование.

Ориентировочные размеры детских парков допускается принимать из расчета 0,5 м²/чел., включая площадки и спортивные сооружения.

На территориях с высокой степенью сохранности естественных ландшафтов, имеющих эстетическую и познавательную ценность, следует формировать национальные и природные парки. Архитектурно-пространственная организация национальных и природных парков должна предусматривать использование их территории в научных, культурно-просветительных и рекреационных целях с выделением, как правило, заповедной, заповедно-рекреационной, рекреационной и хозяйственной зон.

При размещении парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее, га: городских парков – 15, парков планировочных районов – 10, садов жилых районов – 3, скверов – 0,5; для условий реконструкции площадь скверов может быть меньших размеров.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %.

Бульвары и пешеходные аллеи следует предусматривать в направлении массовых потоков пешеходного движения. Размещение бульвара, его протяженность и ширину, а также место в поперечном профиле улицы следует определять с учетом архитектурно-планировочного решения улицы и ее застройки.

На бульварах и пешеходных аллеях следует предусматривать площадки для кратковременного отдыха.

Озелененные территории общего пользования должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др. Число светильников следует определять по нормам освещенности территорий.

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

В зеленых зонах городов следует предусматривать питомники древесных и кустарниковых растений и цветочно-оранжерейные хозяйства с учетом обеспечения посадочным материалом группы городских и сельских поселений. Площадь питомников должна быть не менее 80 га.



Рисунок 4.2. Пример озеленения территории общего пользования

4.1. Зоны отдыха

Размещение зон массового кратковременного отдыха следует предусматривать с учетом доступности этих зон на общественном транспорте, как правило, не более 1,5 ч.

Размеры территорий зон отдыха следует принимать из расчета 500-1000 м² на одного посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м² на одного посетителя. Площадь участка зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га, в зоне пустынь и полупустынь – не менее 30 га.

Зоны отдыха следует размещать на расстоянии от санаториев, пионерских лагерей, дошкольных санаторно-оздоровительных учреждений, садоводческих товариществ, автомобильных дорог общей сети и железных дорог не менее 500 м, а от домов отдыха – не менее 300 м.

Размеры стоянок автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха и курортных зон, следует определять по заданию на проектирование.

Курортная зона должна быть размещена на территориях, обладающих природными лечебными факторами, наиболее благоприятными микроклиматическими, ландшафтными и санитарно-гигиеническими условиями. В ее пределах следует размещать санаторно-курортные и оздоровительные учреждения, учреждения отдыха и туризма, учреждения и предприятия обслуживания лечущихся и отдыхающих, формирующие

общественные центры, включая общекурортный центр, курортные парки и другие озелененные территории общего пользования, пляжи.

При проектировании курортных зон следует предусматривать: размещение санаторно-курортных учреждений длительного отдыха на территориях с допустимыми уровнями шума; детских санаторно-курортных и оздоровительных учреждений изолированно от учреждений для взрослых с отделением их полосой зеленых насаждений шириной не менее 100 м;

вынос промышленных и коммунально-складских объектов, жилой застройки и общественных зданий, не связанных с обслуживанием лечащихся и отдыхающих;

ограничение движения транспорта и полное исключение транзитных транспортных потоков.

Размещение жилой застройки для расселения обслуживающего персонала санаторно-курортных и оздоровительных учреждений следует предусматривать вне курортной зоны, при условии обеспечения затрат времени на передвижение до мест работы в пределах 30 мин.

Однородные и близкие по профилю санаторно-курортные и оздоровительные учреждения, размещаемые в пределах курортных зон, как правило, следует объединять в комплексы, обеспечивая централизацию медицинского, культурно-бытового и хозяйственного обслуживания в единое архитектурно-пространственное решение.

В курортных зонах сложившихся приморских, а также горных курортов размеры озелененных территорий общего пользования допускается уменьшать, но не более чем на 50 %.

5. Инженерно-транспортная инфраструктура города (зоны инженерной и транспортной инфраструктур)

Зоны транспортной и инженерной инфраструктур следует предусматривать для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного транспорта, связи, инженерного оборудования с учетом их перспективного развития.

В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройства других объектов внешнего транспорта допускается устанавливать охранные зоны.

Отвод земель для сооружений и устройств внешнего транспорта осуществляется в установленном порядке. Режим использования этих земель определяется градостроительной документацией в соответствии с действующим законодательством.

Для предотвращения неблагоприятных воздействий при эксплуатации объектов транспорта, связи, инженерных коммуникаций устанавливаются санитарно-защитные зоны от этих объектов до границ территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов.

Сооружения и коммуникации транспорта, связи, инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое или косвенное воздействие на безопасность населения, размещаются за пределами поселений.

Новые сортировочные станции железных дорог общей сети следует размещать за пределами города. Расстояния от сортировочных станций до жилых и общественных зданий принимаются на основе расчета с учетом величины грузооборота, пожаро-взрывоопасности перевозимых грузов, а также допустимых уровней шума и вибраций, но не менее 150 м.

Пересечения железнодорожных линий между собой в разных уровнях следует предусматривать для линий категорий: I, II – за пределами территории поселений; III, IV – за пределами территории жилых и общественно-деловых зон.

Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м.

В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

Автомобильные дороги общей сети I, II, III категорий, как правило, следует проектировать в обход поселений (рис. 5.1).

Расстояния от бровки земляного полотна указанных дорог до застройки необходимо принимать не менее, м: до жилой застройки – 100; садово-дачной застройки – 50; для дорог IV категории – соответственно 50 и 25. Со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ, следует предусматривать вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10 м.

В случае транзитного прохождения автомобильных дорог общей сети по территории поселения необходимо предусматривать мероприятия по обеспечению безопасности движения пешеходов и местного транспорта, а также по выполнению экологических и санитарно-гигиенических требований к застройке.

Аэродромы и вертодромы следует размещать на расстоянии от границ жилых, общественно-деловых, смешанных и рекреационных зон,

обеспечивающем безопасность полетов и допустимые уровни авиационного шума.

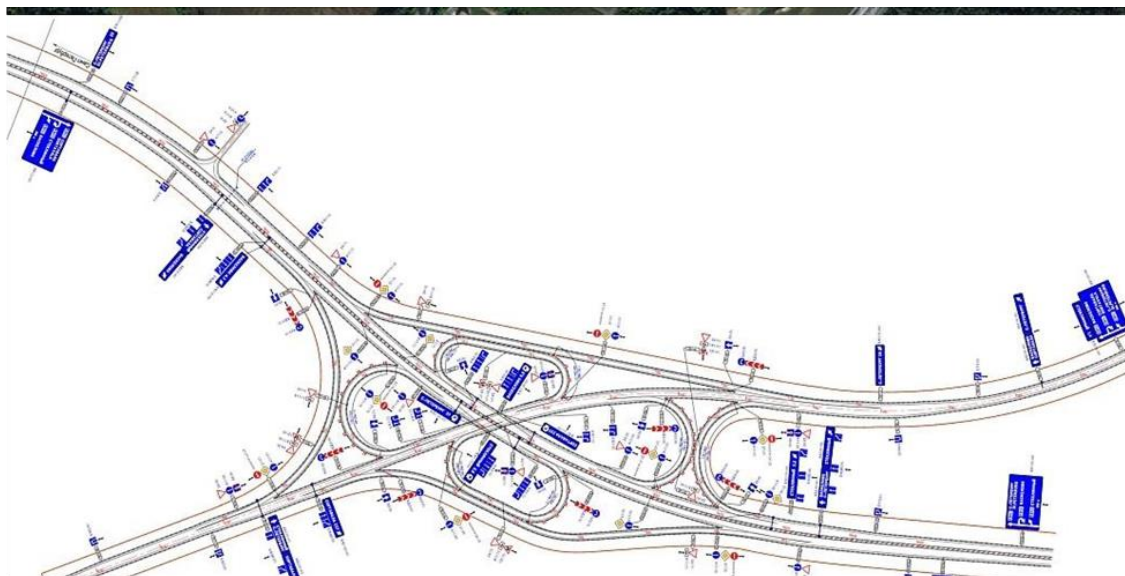


Рисунок 5.1. Проектирование транспортной инфраструктуры. Схема организации дорожного движения

Указанные требования должны соблюдаться также при реконструкции существующих и формировании новых жилых, общественно-деловых и рекреационных зон поселений в районах действующих аэродромов.

Размещение в районах аэродромов зданий, высоковольтных линий электропередачи, радиотехнических и других сооружений, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи для нормальной работы навигационных средств аэродромов, должно быть согласовано с предприятиями и организациями, в ведении которых находятся аэродромы.

Предприятия и организации, с которыми необходимо согласование, определяет штаб объединения ВВС военного округа, в зоне ответственности которого предполагается строительство. Адрес штаба представляется заказчикам проектной документации или проектным организациям органами власти субъектов Российской Федерации.

Согласованию подлежит размещение:

1) всех объектов в границах полос воздушных подходов к аэродромам, а также вне этих границ в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома (КТА);

2) объектов в радиусе 30 км от КТА, высота которых относительно уровня аэродрома 50 м и более; независимо от места размещения;

3) объектов высотой от поверхности земли 50 м и более;

4) линий связи, электропередачи, а также других объектов радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств;

5) взрывоопасных объектов;

6) факельных устройств для аварийного сжигания газов;

7) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов.

Размещение объектов, указанных в 3÷7, независимо от места их размещения, кроме того, подлежит согласованию с штабом военного округа и штабом объединения ВВС, на территории и в зоне ответственности которых предполагается строительство.

Запрещается размещение на расстоянии ближе 15 км от КТА мест выброса пищевых отходов, звероферм, скотобоен и других объектов, отличающихся привлечением и массовым скоплением птиц.

Морские и речные порты следует размещать на расстоянии не менее 100 м от жилой застройки.

Расстояния от границ специализированных районов новых морских и речных портов до жилой застройки следует принимать не менее: 500 м – от границ районов, предназначенных для размещения складов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей (при размещении складов ниже по течению реки); 500 м – от границ районов перегрузки и хранения пылящих грузов; 300 м – от резервуаров и сливно-наливных устройств в районах перегрузки легковоспламеняющихся и горючих жидкостей на складах; 100 м – от границ рыбного порта (без рыбообработки на месте).

На территории речных и морских портов следует предусматривать съезды к воде и площадки для забора воды пожарными машинами.

В портах с малым грузооборотом пассажирский и грузовой районы допускается объединять в один грузопассажирский.

Береговые базы и места стоянки маломерных судов, принадлежащих спортивным клубам и отдельным гражданам, следует размещать за пределами городов, а в пределах городов – вне жилых, общественно-деловых и рекреационных зон.

6. Основные принципы реконструкции исторических и исторически сложившихся городов (зоны особо охраняемых территорий)

Общей единой методики реконструкции исторических городов не существует, однако повсеместное реконструктивное вмешательство осуществляется на основе следующих принципов:

1. Основным объектом реконструкции становиться не отдельное здание или ансамбль сооружений, а участок городской среды, который рассматривается как целостная городская ткань. Не экстерьер сооружения, а интерьер города находится в центре внимания исследователя;

2. Влияние сложившегося исторического плана на современное развитие города, его роль в формировании уникального характера городского окружения;

3. Развитие и всемерное использование традиции места (гений места), его функциональные и архитектурные особенности;

4. Проведение специальных мероприятий по ограничению движения наземного транспорта в тех случаях, когда оно вступает в противоречие с исторически сложившейся планировочной структурой города (исторический процесс) – пешеходные улицы.

Застроявая центр города, многие поколения людей создавали такую пространственную среду и систему ценностей – площади, храмы, дворцы, библиотеки, которые сформировали «дух места» – место обжитое, как минимум 3-мя поколениями людей. Именно «Дух места» создает нужный психологический комфорт и эмоциональное воздействие, которое сопутствует человеку в центре.

«Городской интерьер» – это целостно воспринимаемый конкретный фрагмент архитектурно-освоенного городского пространства, в котором часть реальных ограждений заменяется условными – небосводом, панорамой города. Простейшей формой городского интерьера следует считать единичный изолированный фрагмент города, который зритель в состоянии воспринимать единовременно – двор, площадь, перекресток, отрезок улицы.

На основе этих принципов разрабатываются архитектурно-планировочные приемы и выявляются методы реконструктивного вмешательства, исходя из задач:

1. бережного отношения к исторически ценной среде

2. интенсификации использования центральных территорий города.

Которые находят свое выражение в «Историко-архитектурном опорном плане и проекте зон охраны памятников». Проект выделяет в историческом городе: 1. заповедные зоны, 2. охранные зоны, 3. зоны регулирования застройки, 4. зоны охраняемого ландшафта.

В некоторых случаях, утверждается «Положение», по которому определяется режим зон, порядок разработки проектной документации для строительной деятельности, реконструкции и капитального ремонта, а также устанавливается Порядок надзора и контроля за соблюдением принятого в зонах режима.

Подобное деление городской застройки в проектах реконструкции исторических городов и населенных мест на зоны имело большое практическое значение и было принято во внимание при разработке Закона об охране памятников в СССР в 1975г.

В настоящее время действует Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

На основе научных изысканий, практических реконструктивных работ в 80-х годах были разработаны уровни материально пространственных

структур исторической городской среды, на основании которых разрабатывались проекты реконструкции-реставрации исторических городов:

1 уровень – детали архитектурных сооружений (окна, двери, лестницы и т.п.), несложные сооружения – МАФ (беседки, киоски) или изолированные пространства в сложном архитектурном сооружении (комнаты, классы, залы и т.п.)

2 уровень – архитектурные объемы (жилые подсобные, служебные сооружения исторических домовладений) или простые пространства в сложном пространстве (вестибюль, система торговых залов, входы в крупные общественные здания, площади и т.п.)

3 уровень - система пространств и объемов, формирующая сложное архитектурное сооружение или пространство (дореволюционное домовладение, крупное общественное здание)

4 уровень – система сложных архитектурных сооружений (жилые и общественные комплексы различного функционального назначения) или пространств (улицы, площади)

5 уровень – система архитектурных или пространственных комплексов формирующих городскую зону (районный центр, межнагистральные пространства в жилом районе, городском центре, промышленном узле)

6 уровень – система городских зон, формирующая район города (жилой район, городской центр, промышленный узел)

7 уровень – система городских районов, формирующая город.

6.1. Ценностные характеристики объектов реконструкции

Каждый объект реконструкции, целостный по своей архитектурной основе и функциональным связям обладает определенными ценностными характеристиками. Данные о ценностных характеристиках объекта не только содержат информацию о его архитектурных параметрах, но и, что особенно важно, освещают его градостроительный потенциал, который может и должен быть реализован в архитектурных реконструктивных программах и проектах.

Описание ценностных характеристик оформляется в виде паспорта реконструкции. Паспорт формируется на основе существующей классификации исторических памятников:

1. Историческая ценность памятника основывается на причастности архитектурного сооружения к какому-либо историческому событию, факту или просто к определенному историческому лицу.

2. Градостроительная ценность определяется связями архитектурного объекта с исторической планировочной системой и историко-архитектурным окружением (средой) на основе составляющих критериев и наделяет памятник архитектуры градостроительными качествами, делая его элементом пространственной системы.

3. Архитектурно-эстетическая ценность определяется: периодом строительства, принадлежностью к стиливой архитектурной эпохе (стилю); месту и значимости в мировой и отечественной архитектуре (особые архитектурные решения, строительные конструкции; художественные элементы).

4. Эмоционально-художественная ценность. Ею обладают памятники, имеющие в архитектуре художественные элементы, положительно воздействующие на эмоциональное восприятие человека (скульптура, рельефные изображения (барельеф, горельеф, фрески, настенная живопись)

5. Научно-реставрационная ценность памятника возникает в результате проведения ремонтных, ремонтно-реставрационных и реставрационных работ. Определяются временные наслоения архитектурных форм, степень изменения первоначального вида памятника, реставрационные периоды на памятнике, значимость, ценность и отрицательность проведенных реставраций.

6. Функциональная ценность памятника основывается на способности архитектурного объекта выполнять конкретные функции во все периоды его существования. Критерии функциональной ценности представляются в следующем виде: первоначально заданные функции; возможность выполнения зданием современных функций; целесообразность функционального действия: памятник как объект назначения под различные функциональные цели, как объект показа (экспонат).

Вопросы для самоконтроля

1. Назовите типичные и функциональные зоны городов
2. Определите структуру жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта
3. Как определяются расчетные показатели объемов и типов жилой застройки?
4. Как определяется занятость территории промышленной зоны?
5. Для размещения каких объектов предназначены общественно-деловые зоны?
6. Укажите минимальные площади территории парков, садов и скверов
7. Какие мероприятия предусматриваются при проектировании курортных зон?
8. Укажите расстояния от границ специализированных районов новых морских и речных портов до жилой застройки
9. Как отделяется жилая застройка от железных дорог?
10. Перечислите ценностные характеристики объектов реконструкции