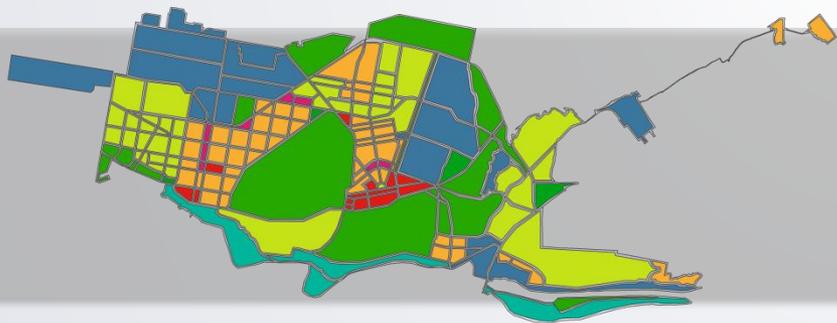


ПРОЕКТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ Самарской области



2016 год



ЛЕНГИПРОГОР

ООО "ИНСТИТУТ "ЛЕНГИПРОГОР"

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

- **Основная цель разработки генерального плана** создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством
- **Основная задача современного генерального плана** определить путь последовательного преобразования существующего города или иного поселения
- **Генеральный план как стратегический документ** дает возможность быстро получать выборочные, обобщенные или аналитические данные по поводу возможного использования тех или иных территорий.



УЧЕТ ДОКУМЕНТОВ СТРАТЕГИЧЕСКОГО, ОПЕРАТИВНОГО И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Разработка генерального плана Городского округа Тольятти осуществляется с учетом:

- Основных стратегических документов, определяющих приоритеты развития городского округа Тольятти, Самарской области и Российской Федерации;
- Утвержденных материалов проектов «Схемы территориального планирования Самарской области», «Схемы территориального планирования муниципального района Ставропольский», Схемы территориального планирования Самарско-Тольяттинской агломерации», положений действующего генерального плана и ПЗЗ Тольятти;
- Действующих муниципальных и других программ социально-экономического, жилищного, инфраструктурного развития городского округа Тольятти;
- Комплексных инвестиционных планов, ведомственных целевых программ городского округа Тольятти;
- Ранее выполненной и утвержденной, а также находящейся в процессе разработки документации по планировке территорий.



СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

ОСОБЕННОСТИ ОБЪЕКТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ОПРЕДЕЛЯЮТ ПРИОРИТЕТНОСТЬ ПРОБЛЕМ
И НАПРАВЛЕННОСТЬ ИХ РЕШЕНИЯ

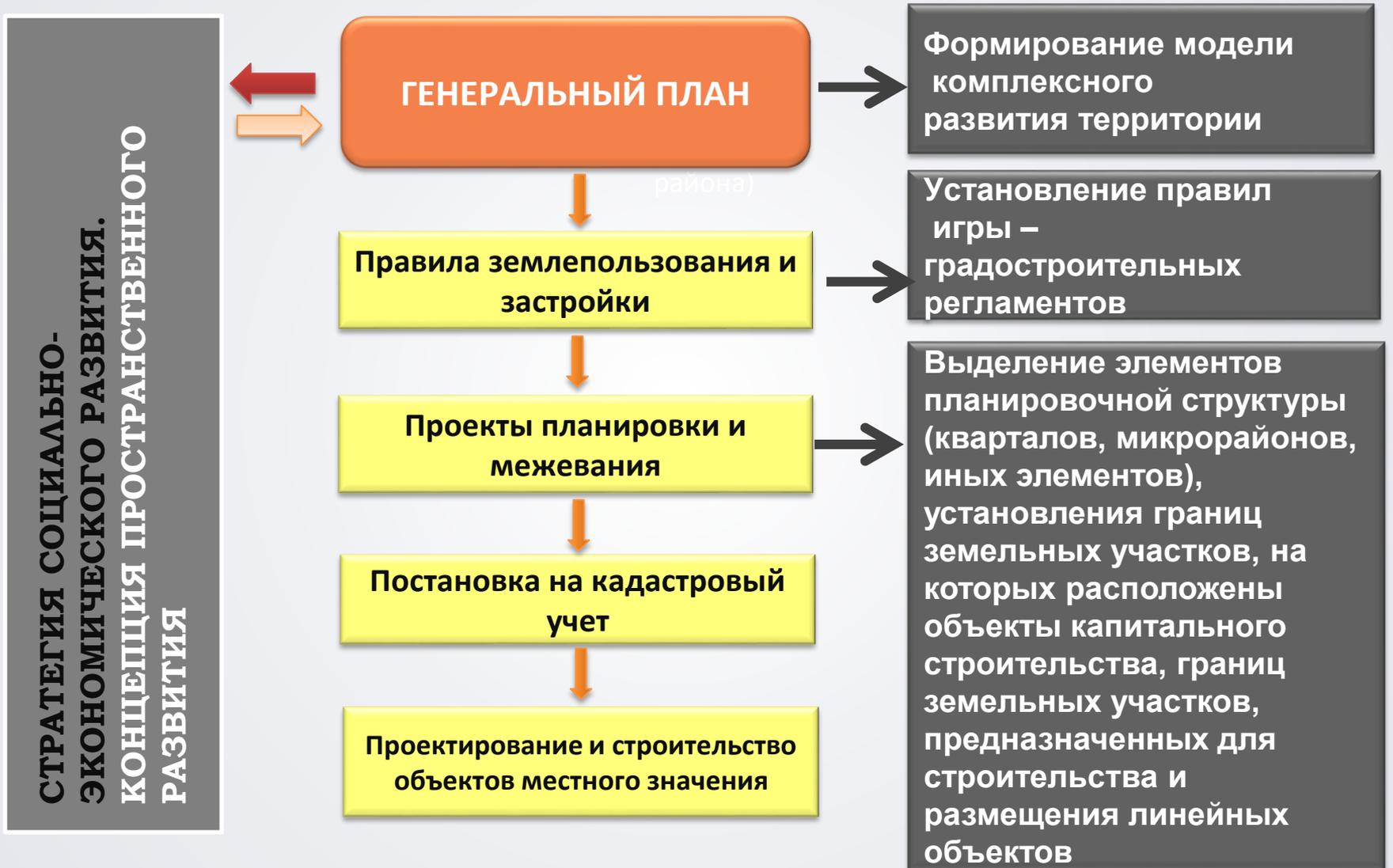
**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СОВРЕМЕННОГО РОССИЙСКОГО
ГРАДОПЛАНИРОВАНИЯ:**

- КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД К ПРОЕКТИРОВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ
- ПРИОРИТЕТНОЕ РАЗВИТИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- КАЧЕСТВЕННОЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДА, РЕНОВАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ
- РАЗВИТИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ
- ФОРМИРОВАНИЕ КАЧЕСТВЕННОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

ГЛАВНАЯ ЦЕЛЬ - ГОРОД ДЛЯ ЧЕЛОВЕКА



ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И СУТЬ РАЗНЫХ УРОВНЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



САМАРСКО-ТОЛЬЯТТИНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ

по материалам ОАО ГИПРОГОР



Каждое из основных ядер СТА обладает собственным агломерационным потенциалом и формирует свою агломерацию, включающую в зону своего влияния ближайшие малые города и поселки

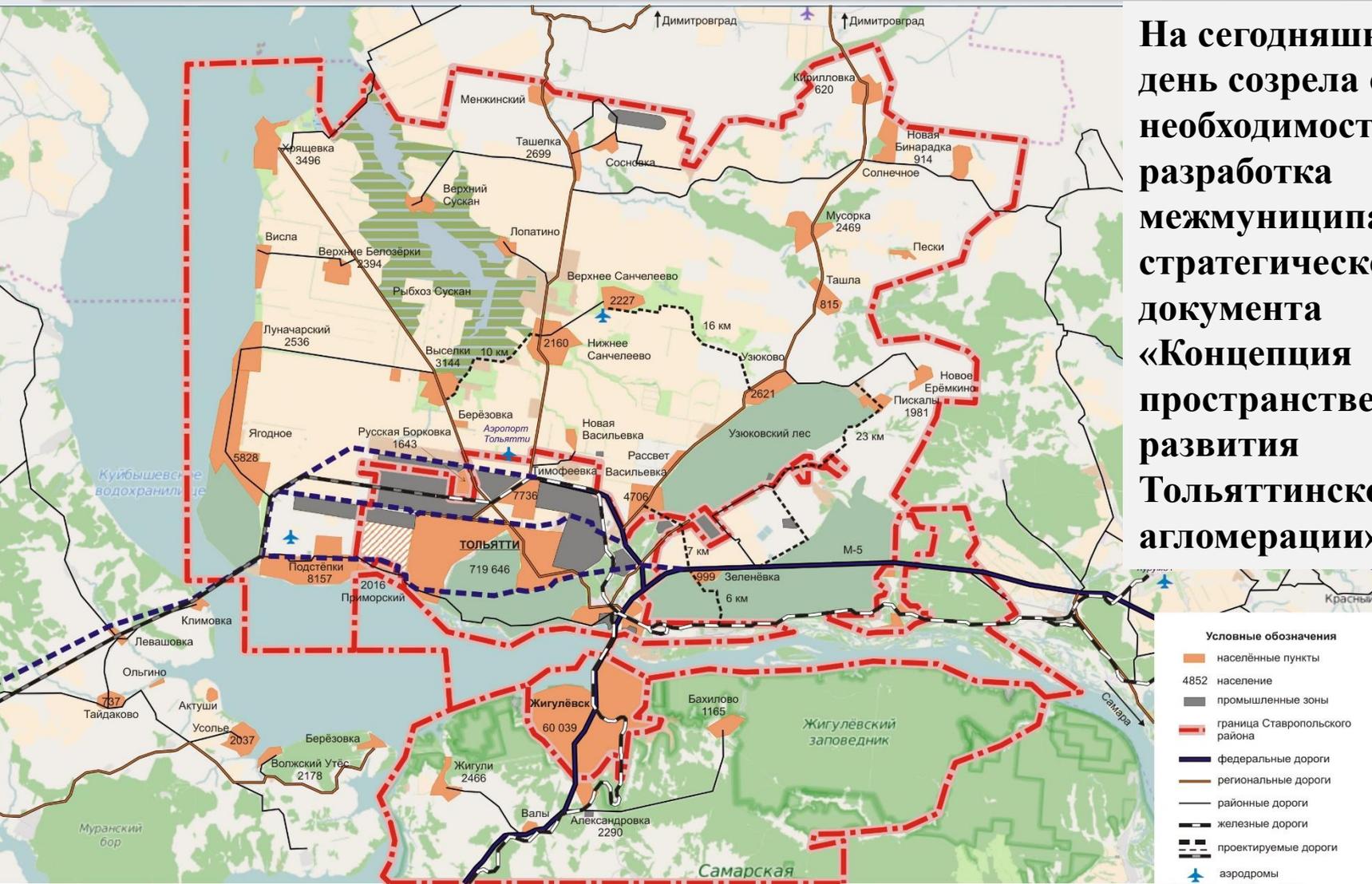
САМАРСКО-ТОЛЬЯТТИНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ ТОЛЬЯТТИНСКИЙ УЗЕЛ *по материалам ОАО ГИПРОГОР*

Основные агломерационные инфраструктурные проекты,
влияющие на развитие Тольяттинского узла агломерации

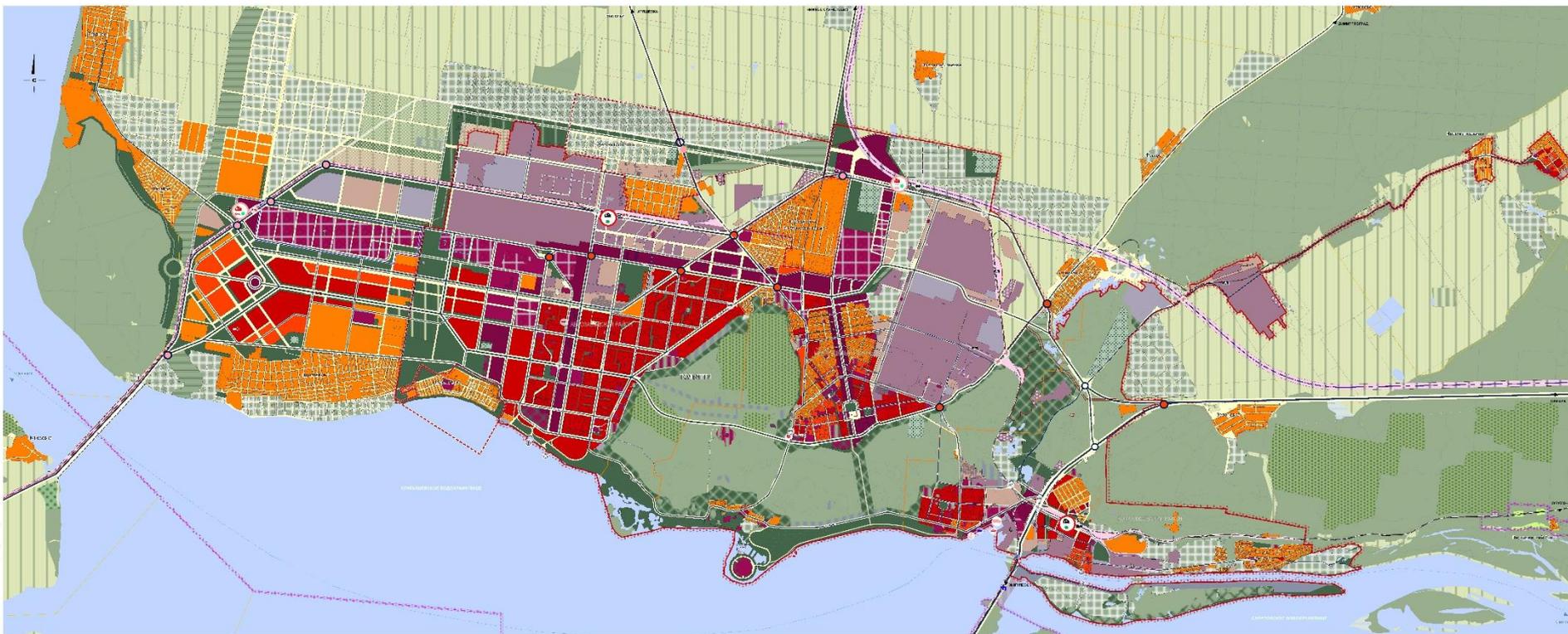


ТОЛЪЯТТИНСКИЙ УЗЕЛ. ГОРОДСКИЕ ОКРУГА ТОЛЪЯТТИ И ЖИГУЛЕВСК В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКИЙ

На сегодняшний день созрела острая необходимость разработка межмуниципального стратегического документа «Концепция пространственного развития Тольяттинского узла агломерации»



I ЭТАП. КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ городского округа ТОЛЬЯТТИ *по материалам ОАО ГИПРОГОР*



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ проблемы и возможности



ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ РАЗВИТИЯ городского округа Тольятти

1. Работа с территорией в формируемых на расчетный срок границах городского округа с учетом присоединения трех населенных пунктов муниципального района Ставропольский. Синхронизация и оптимизация административно-хозяйственных процессов городской жизнедеятельности.

2. «От механического роста к качественному развитию». Интенсификация использования земель в границах населенного пункта, предполагающая выявление неэффективно используемых территориальных ресурсов, повышение градостроительной ценности и капитализации городских территорий.

3. Упорядочение функционально-планировочных зон - центральной, переходной, периферийной, а также природной, состава и степени интеграции функций, интенсивности использования территории.

4. Обеспечение условий беспрепятственного пространственного развития элементов городской структуры и проницаемости территорий.

5. Трансформация градостроительных пространственных форм, создание гибких взаимозаменяемых пространств, обеспечивающих устранение отживших функций и выполнение новых функций.

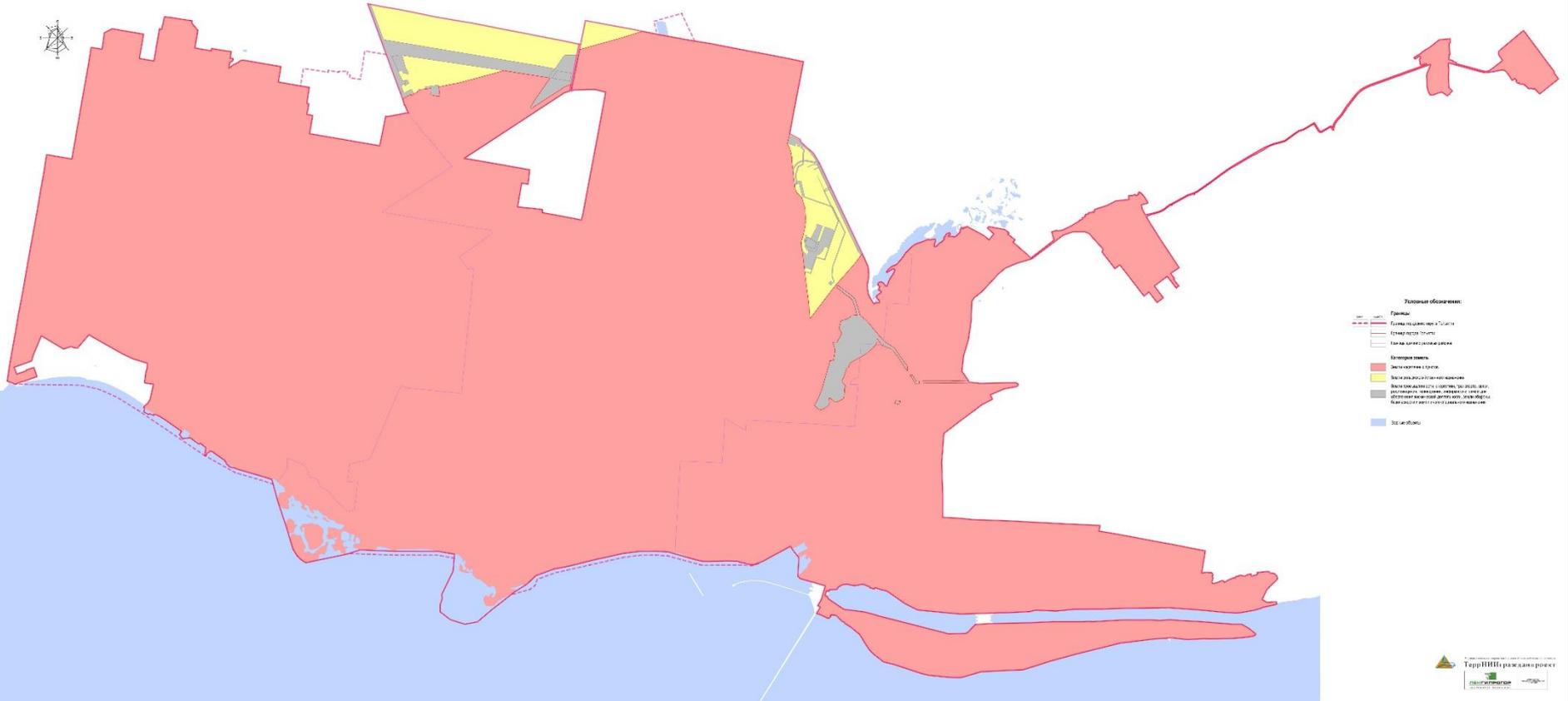
6. Совершенствование городской среды как компоненты, способствующей сохранению и привлечению качественного человеческого капитала.



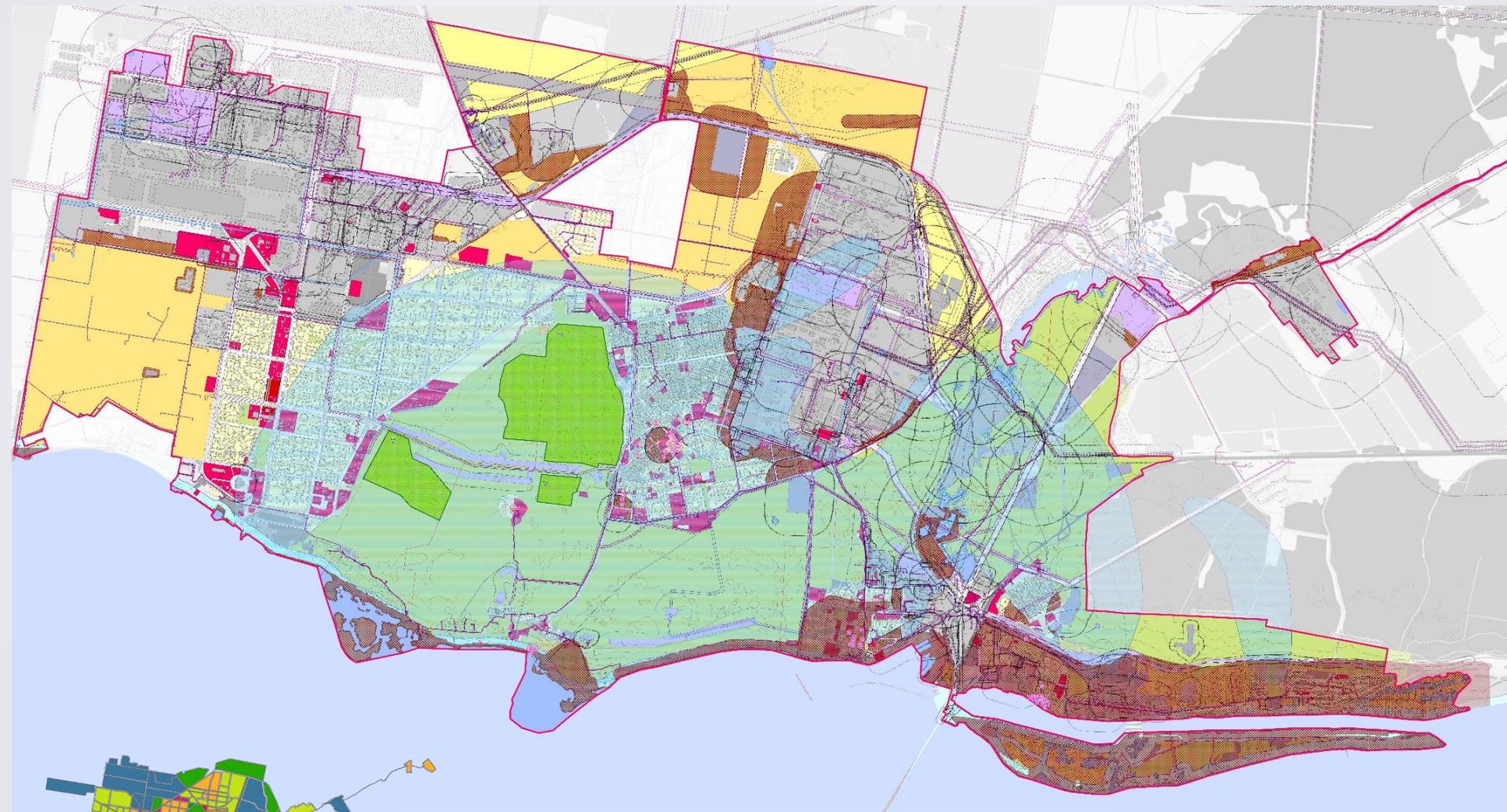
ГРАНИЦЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ



Проект генерального плана городского округа Тольятти Самарской области
Карта предлагаемых границ городского округа Тольятти на расчётный срок



КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА



ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ.

Крупные индустриальные зоны– вызов и потенциал развития



РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ. ПРИБРЕЖНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Контрасты и угрозы землепользования и хозяйственной деятельности в рекреационной зоне



ТЕНДЕНЦИИ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ РАЙОНОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

	Автозаводской район	Центральный район	Комсомольский район
Существующее положение	<ul style="list-style-type: none"> - Хаотичная застройка улиц в красных линиях. - Обветшание жилого фонда 1960х - Деградация городской среды – общественных городских пространств, внутримикрорайонных пространств. <p>+ «Город-заготовка»</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ветхость жилого фонда застройки 1960х. - близость предприятий высокого класса вредности к жилью. <p>+ Высокая градостроительная ценность территории – близость ОТ, леса, и др.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Недостаточная связность с другими жилыми районами. <p>+/- Наличие особых условий использования территорий – природные факторы, историческое наследие.</p> <p>+ Близость к водным ландшафтам.</p>
Трансформация к 2037 году	<ul style="list-style-type: none"> Формирование новых объектов сферы услуг в связи с изменением потребностей населения в части пространственной организации района. Поэтапная реновация жилого фонда. Регенерация внутриквартальной среды 	<ul style="list-style-type: none"> Реновация районов ИЖС и ветхого жилого фонда. Создание буферных зон между производством и жилыми зонами. Равномерное распределение объектов социального обслуживания. 	<ul style="list-style-type: none"> Качественный Рост сектора услуг, новые виды досуга. Формирование бренда района Реконструкция жилого фонда
Результаты преобразования	<ul style="list-style-type: none"> Упорядочение землепользования в красных линиях. Новое качество внутримикрорайонной среды. Докомпановка незавершенных элементов планировочной структуры с наполнением новым содержанием. Полифункциональная среда 	<ul style="list-style-type: none"> Обеспечение экологической безопасности за счет модернизации технологических процессов. Новая функция депрессивных промзон Формирование производственно-делового пояса в буферной зоне. Упорядочение землепользования. Новое качество общегородской среды. 	<ul style="list-style-type: none"> Туристическая и деловая привлекательность района за счет формирования Идентичности – ГЭС, «Маленький Петербург» Формирование компактных самодостаточных в сфере услуг районов (со Шлюзовым).

ПРОСТРАНСТВЕННАЯ СТРУКТУРА территории преобразований

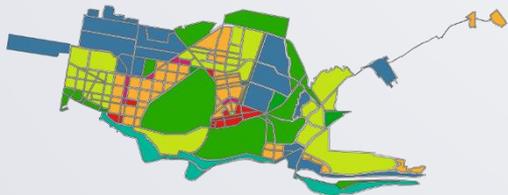
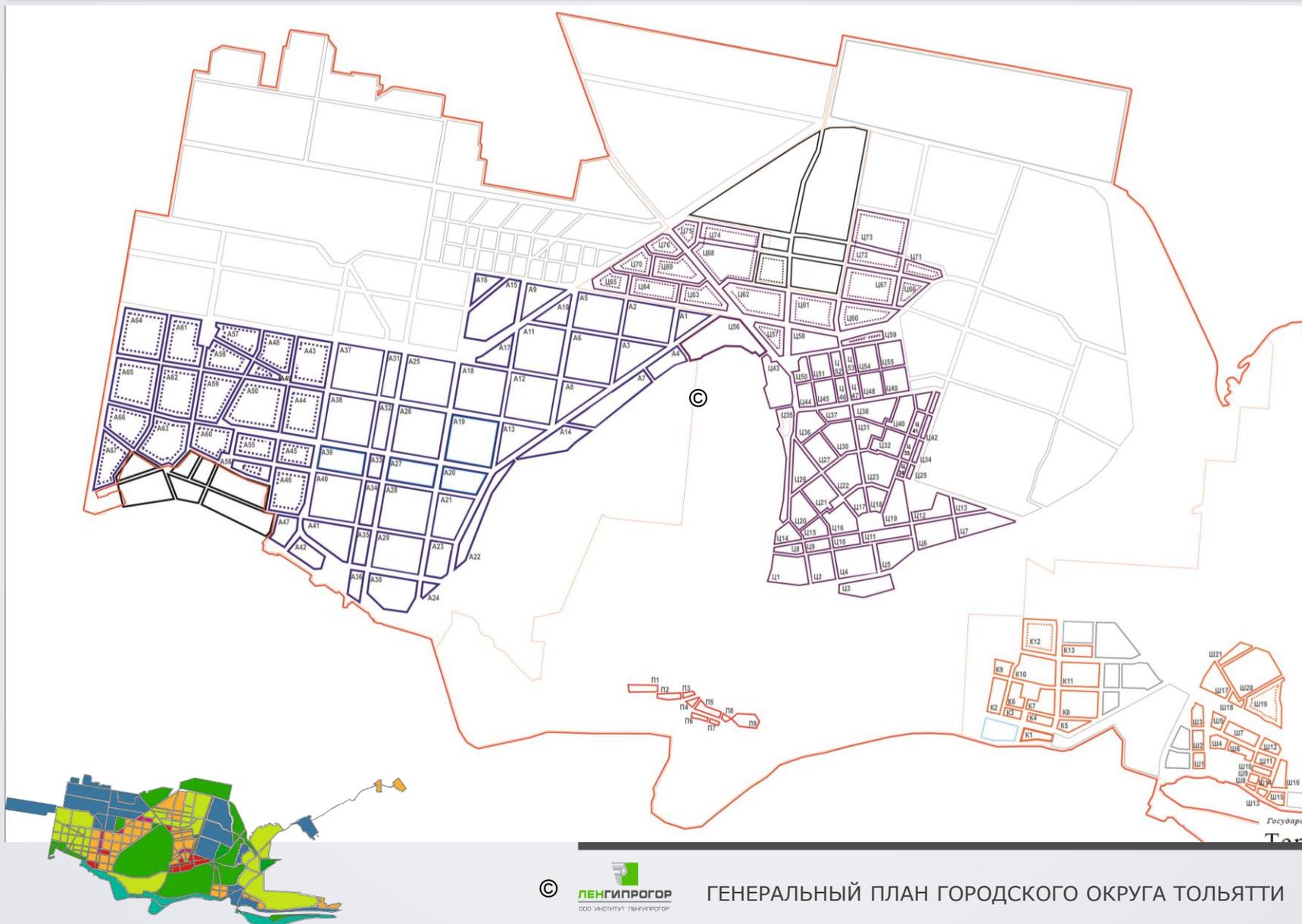


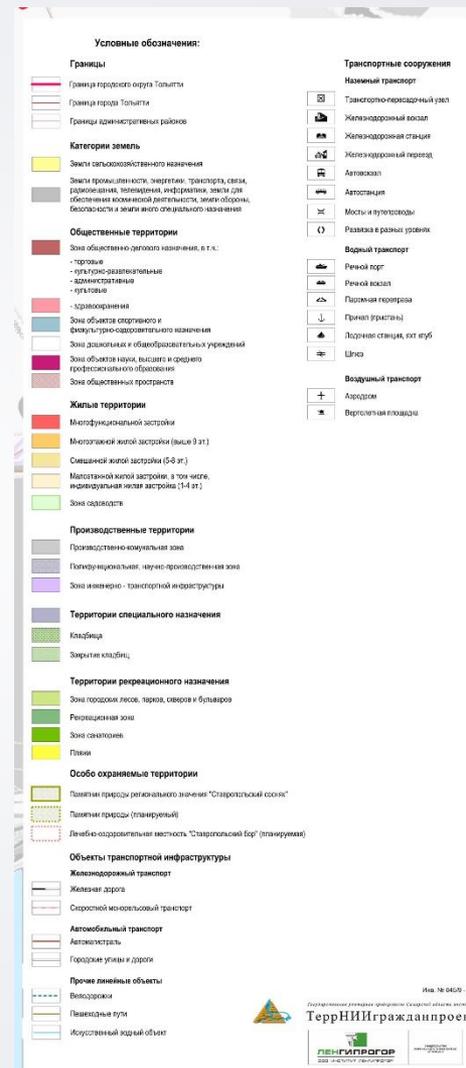
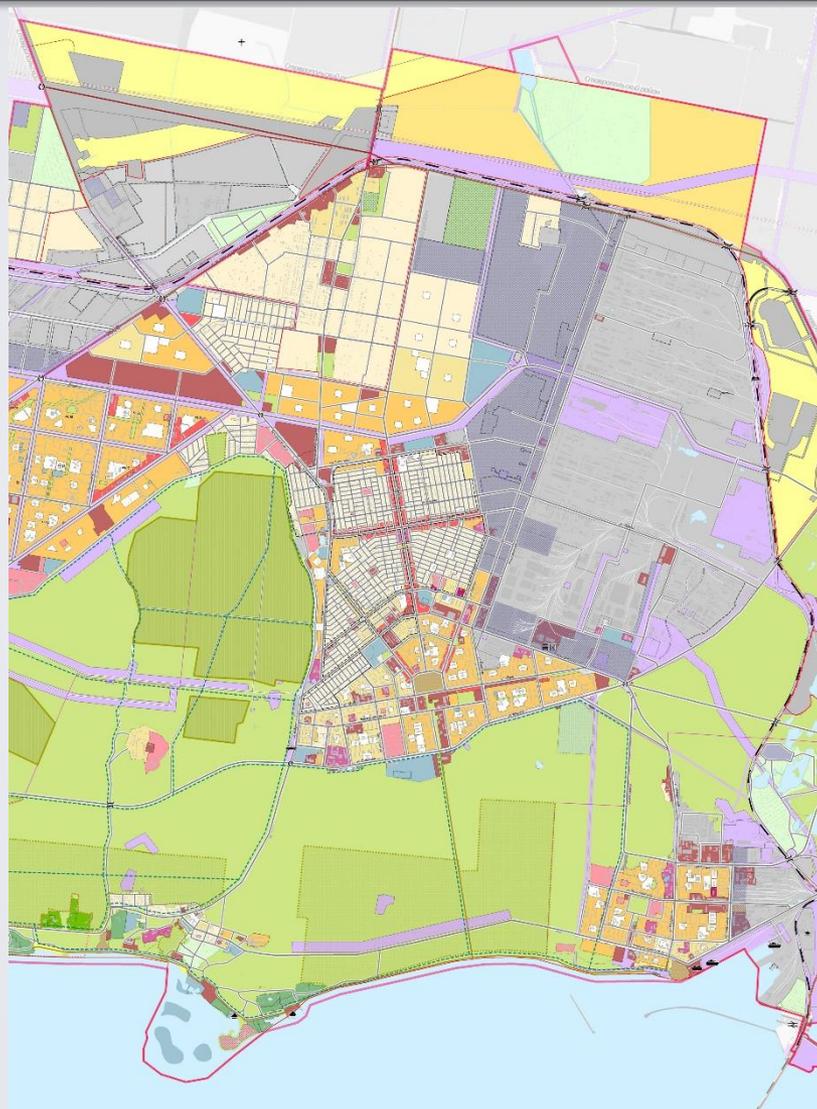
СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ



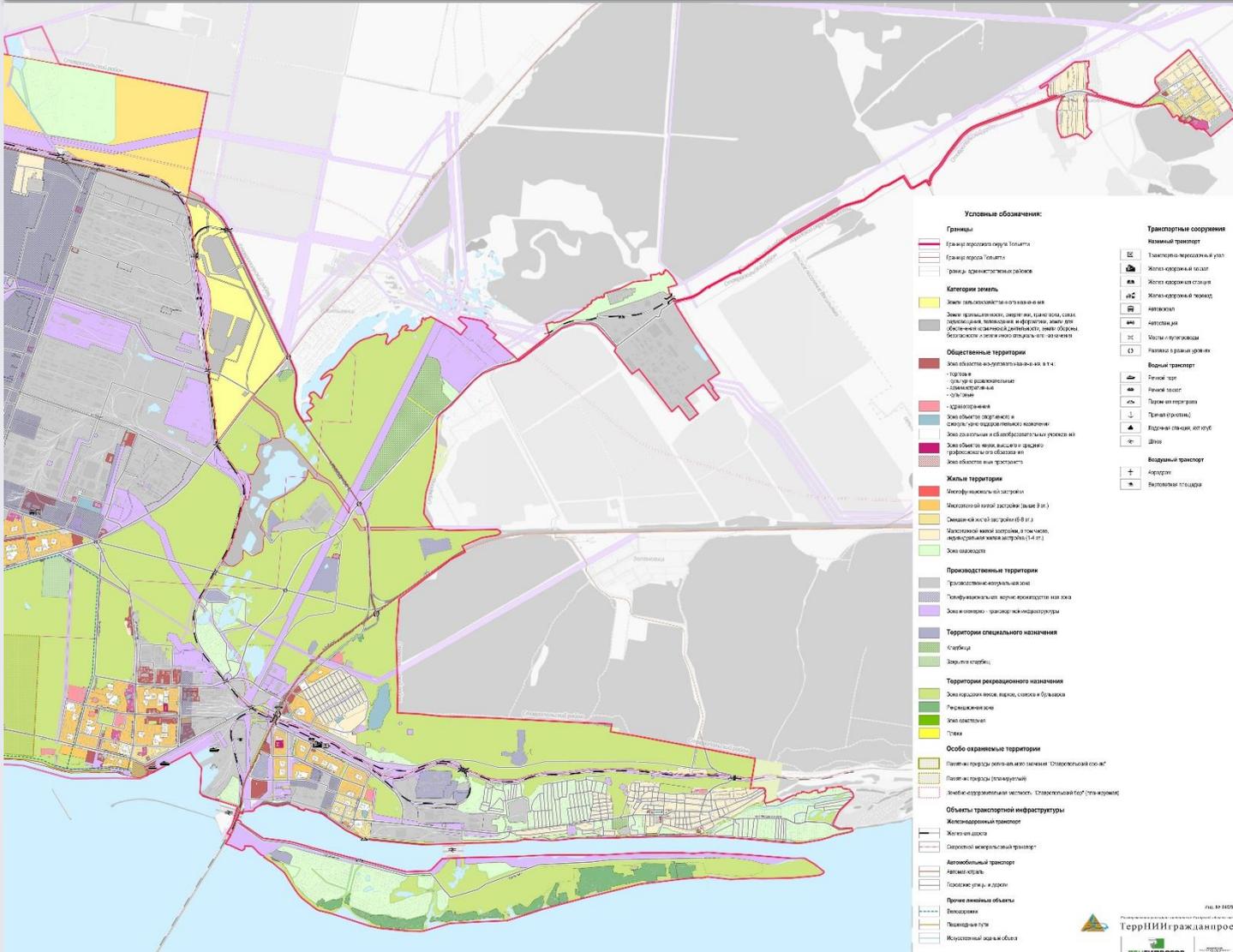
РАЗВИТИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ АВТОЗАВОДСКИЙ РАЙОН



РАЗВИТИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РАЙОН



РАЗВИТИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ КОМСОМОЛЬСКИЙ РАЙОН



Условные обозначения:

Границы	Транспортные сооружения
— Границы городского округа Тольятти	— Наземный транспорт
— Границы города Тольятти	— Трамвайно-троллейбусный маршрут
— Границы административных районов	— Метрополитен
Категории земель	— Метрополитен
— Земельно-коммунальные назначения	— Автомагистраль
— Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, рекреации, жилищно-коммунального назначения, для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения, объектов складского назначения	— Мосты и путепроводы
Общественные территории	— Парки и скверы
— Земельные участки для размещения объектов в т.ч.:	Водный транспорт
— объекты культурного наследия	— Паромный маршрут
— объекты культуры	— Паром (буксир)
— объекты спорта	— Паром (стекло, металл)
— объекты здравоохранения	— Шлюз
— объекты образования и науки, объекты культуры, объекты культуры	Воздушный транспорт
— объекты дошкольного образования	— Аэропорт
— объекты начального, среднего и высшего профессионального образования	— Высотные площадки
— объекты культуры	
Жилые территории	
— Многоквартирные застройка	
— Многоквартирные застройка (до 9 эт.)	
— Многоквартирные застройка (до 9 эт.)	
— Многоквартирные застройка (до 9 эт.)	
— Многоквартирные застройка (до 9 эт.)	
— Многоквартирные застройка (до 9 эт.)	
— Многоквартирные застройка (до 9 эт.)	
— Многоквартирные застройка (до 9 эт.)	
Производственные территории	
— Производственные территории	
Территории специального назначения	
— Территории специального назначения	
Территории рекреационного назначения	
— Территории рекреационного назначения	
Объекты транспортной инфраструктуры	
— Объекты транспортной инфраструктуры	
Объекты транспортной инфраструктуры	
— Объекты транспортной инфраструктуры	
Объекты транспортной инфраструктуры	
— Объекты транспортной инфраструктуры	
Объекты транспортной инфраструктуры	
— Объекты транспортной инфраструктуры	

РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОГО КАРКАСА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ



Проект генерального плана городского округа Тольятти Самарской области
Карта развития транспортной инфраструктуры

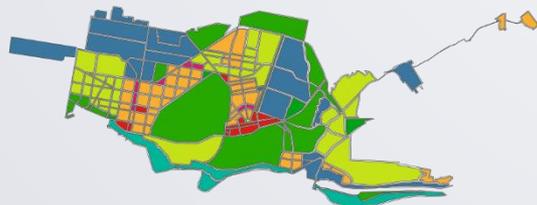
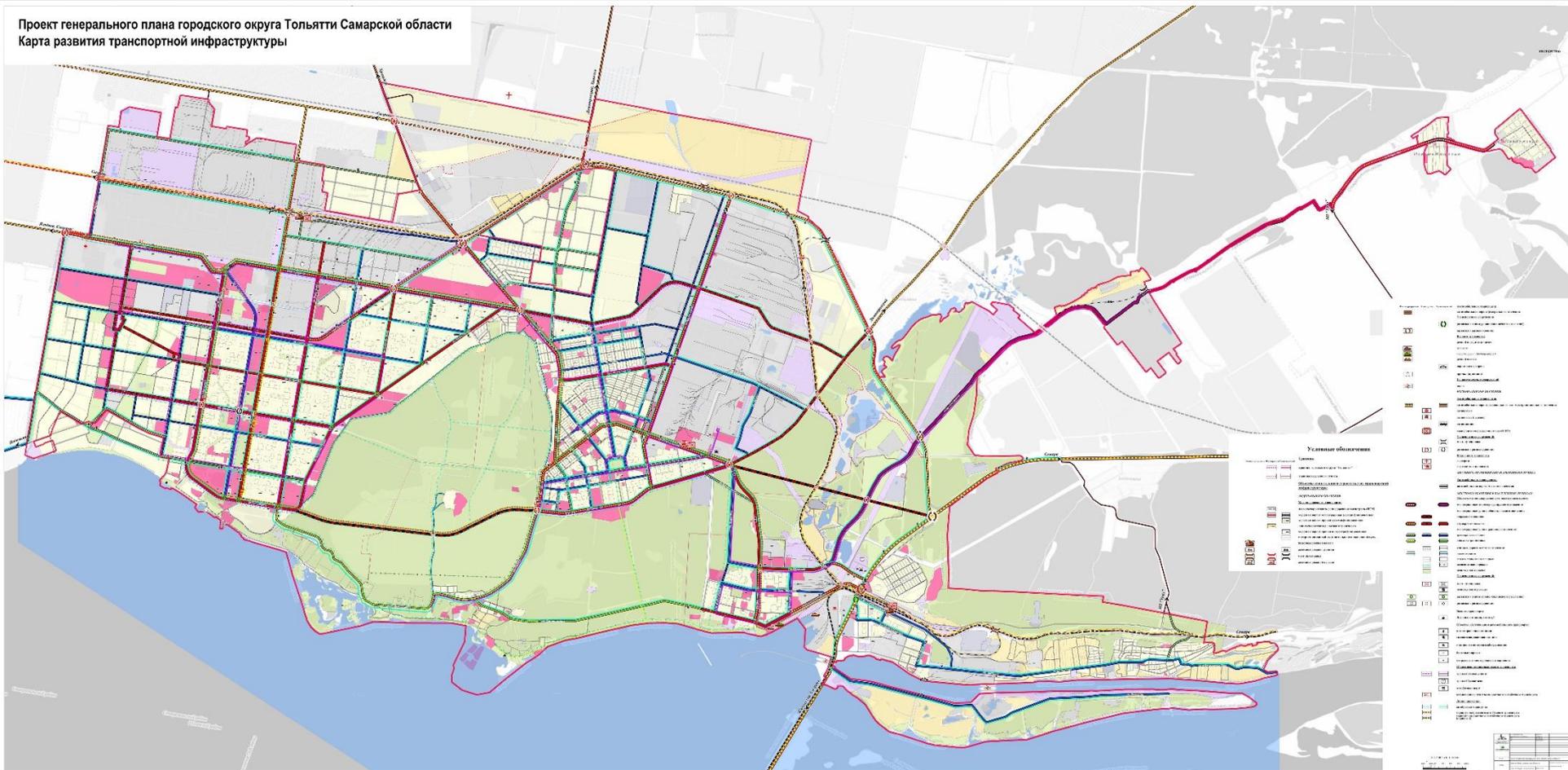
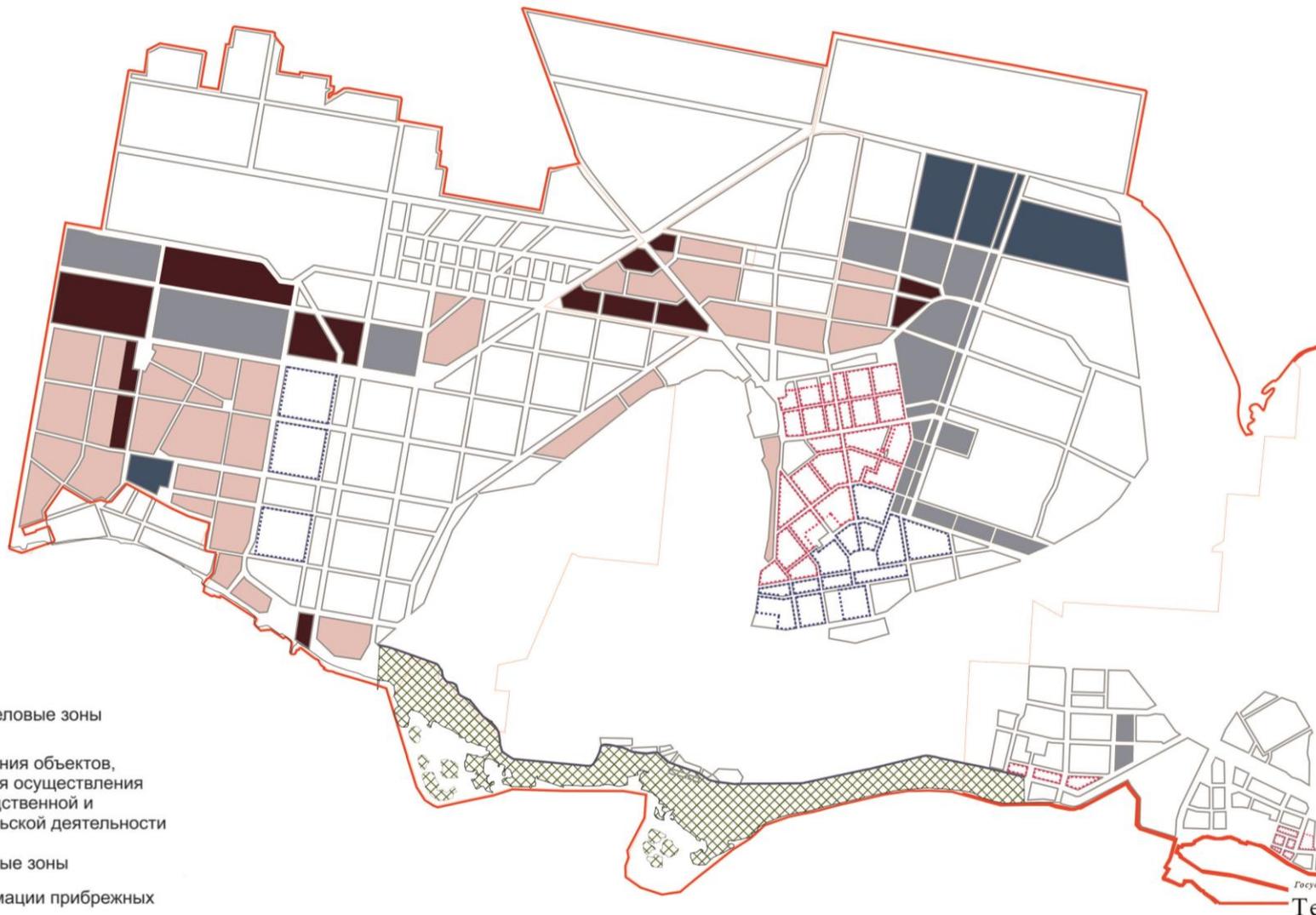


СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ



-  Жилые зоны
-  Общественно-деловые зоны
-  Зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления научно-производственной и предпринимательской деятельности
-  Производственные зоны
-  Зоны трансформации прибрежных территорий
-  Территории поэтапной реновации
-  Территории поэтапной реконструкции

ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ. Работа с планировочным модулем

Морфология жилой застройки



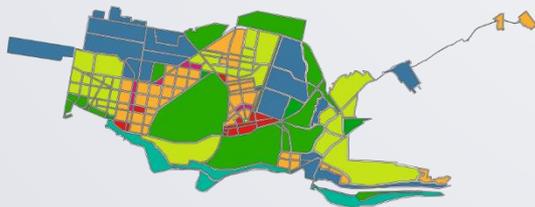
Мероприятия в сфере жилой застройки



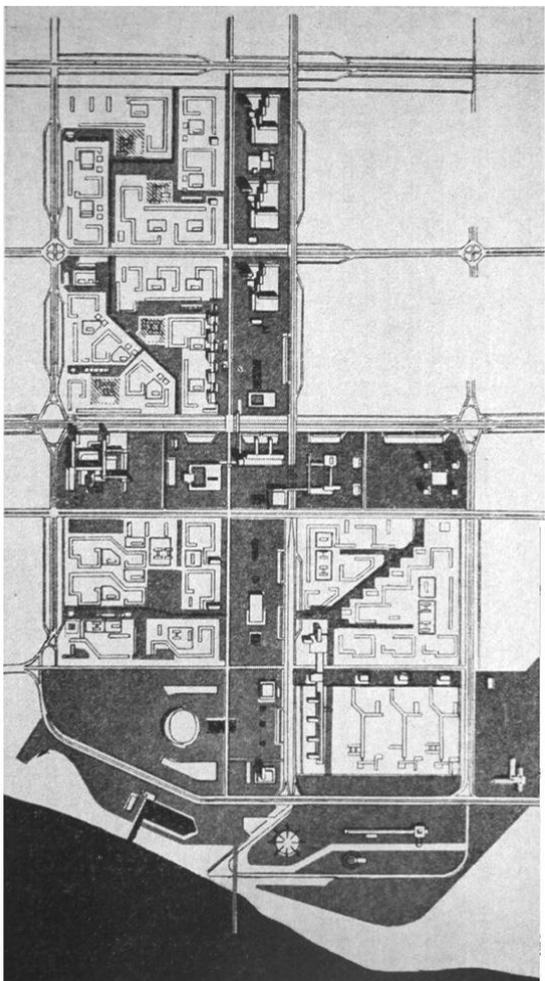
ОПОРНЫЙ ПЛАН. Территории преобразований.



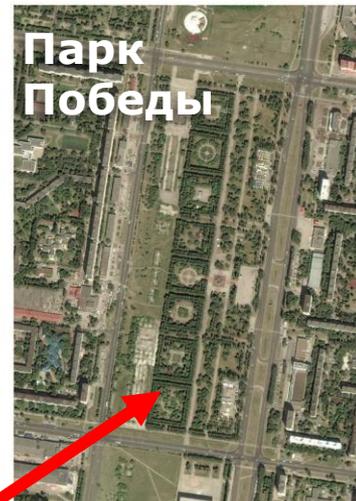
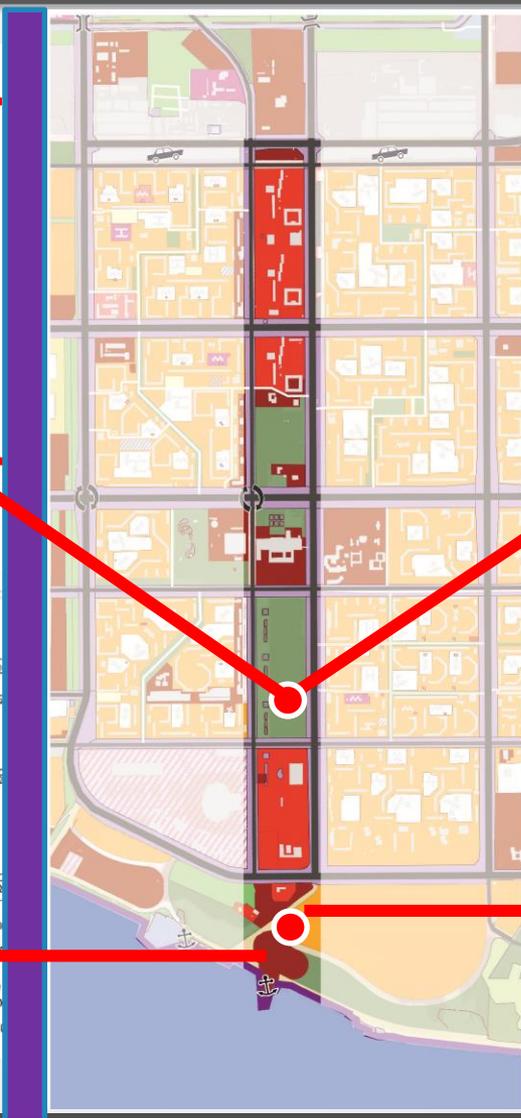
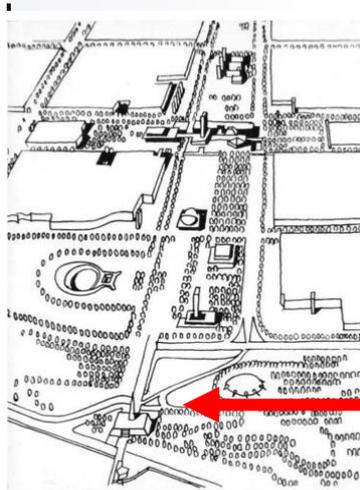
Территории преобразований. SMART-район



Территории преобразований. Линейный центр



Генплан 1-й очереди АР и предл...

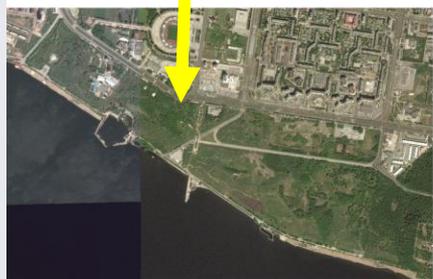


Парк
Победы



Форум
Рубаненко

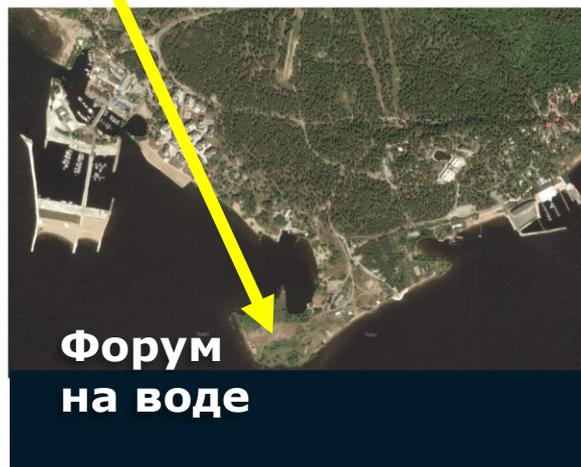
Территории преобразований. Набережная как коммуникативная сеть города



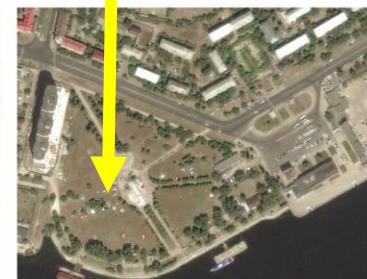
**Форум
Рубаненко**



**Форум
Татищева**

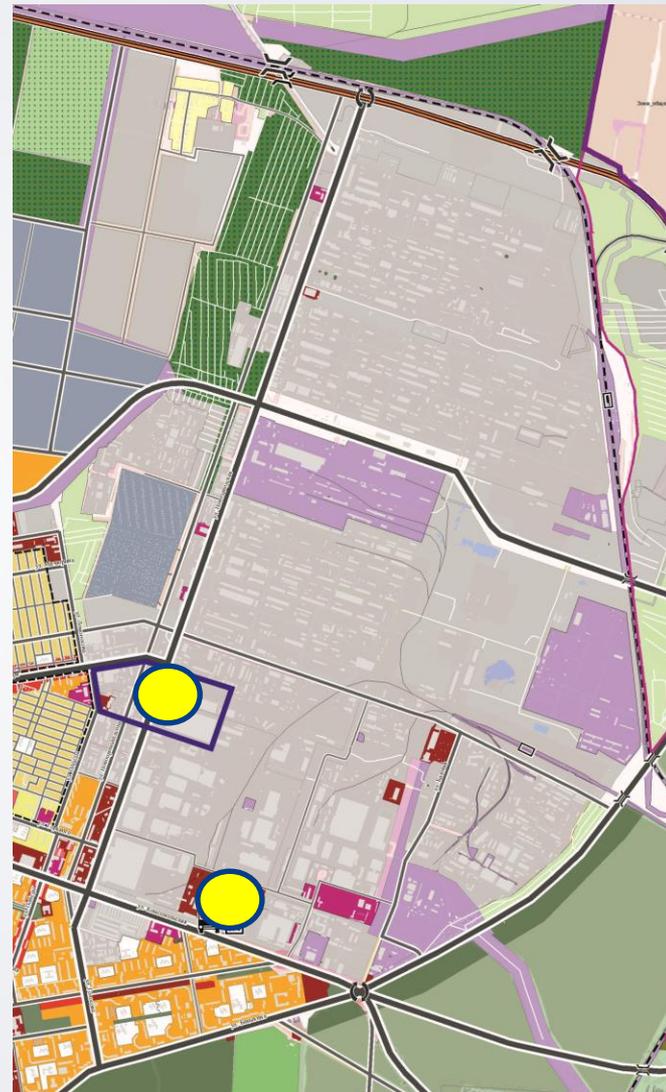


**Форум
на воде**



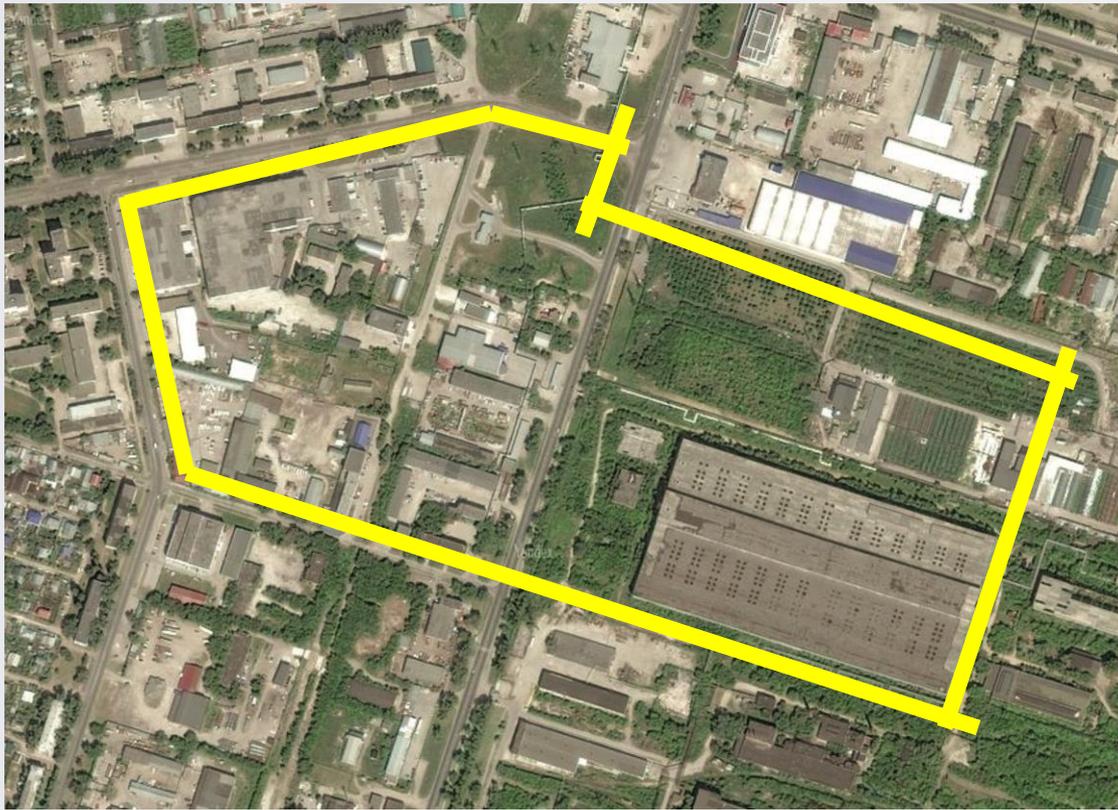
**Певческое
поле**

Территории преобразований. Редевелопмент промышленно-коммунальных зон



Задача взаимоотношений города и промышленной зоны состоит не только в удобных транспортных связях, но и в трансляции идентичности и ценностей промышленных гигантов в пространство города в виде создания культурных, образовательных и спортивных центров, а также открытых общественных пространств

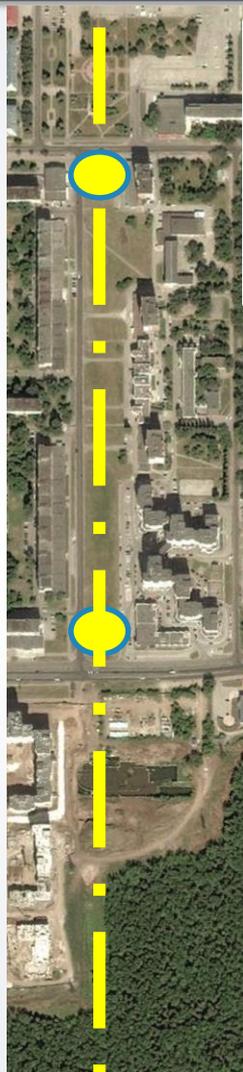
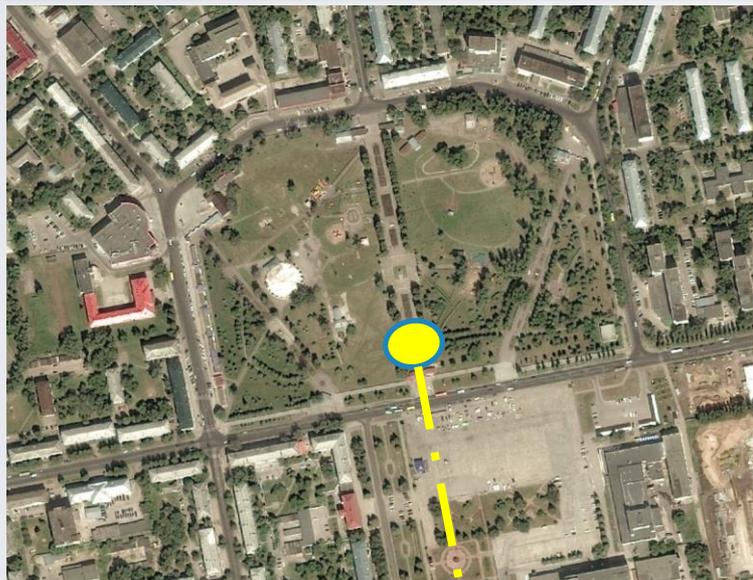
Территории преобразований. Редевелопмент промышленно-коммунальных зон



Уникальное мультиформатное пространство, объединяющее индустриальную эстетику, уличное искусство и элементы городского креативного пространства, площадки для фестивалей.



Территории преобразований. Центральный променад



ПРОСТРАНСТВЕННАЯ СТРУКТУРА стратегии преобразований, городские политики



1. **«СИНЕРГИЯ»:** Формирование единой политики социально-экономического развития Тольяттинского узла Самарско-Тольяттинской Агломерации для решения задач комплексного развития территорий
2. **«УСТОЙЧИВЫЙ КАРКАС»:** Формирование скоростного транспортного каркаса территории: системы общественного транспорта и новых коридоров развития
3. **ДИВЕРСИФИКАЦИЯ** городских политик для трех районов города

ГОРОДСКИЕ ПОЛИТИКИ

- **«РЕНОВАЦИЯ / УМНАЯ ПЛОТНОСТЬ»:** Трансформация территорий жилой застройки 60 -70х годов, индивидуальной жилой застройки Центрального района
- **«МИКРОУРБАНИЗМ»:** Уплотнение/интенсификация событийных коммуникационных центров в районах массовой жилой застройки А/заводской.
- **«ГОРОД И ЛАНДШАФТЫ»:** Пространственное раскрытие города к Волге, восстановление и грамотное использование лесов и рекреационных зон
- **«ГОРОД И ПРОМЫШЛЕННОСТЬ»:** Редевелопмент депрессивных территорий промышленных гигантов.
- **«ГОРОД И НАСЛЕДИЕ»:** Сохранение и развитие ценных антропогенных ландшафтов

СТРАТЕГИИ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ «РЕНОВАЦИЯ / УМНАЯ ПЛОТНОСТЬ»



Переход от экстенсивного развития на неосвоенных территориях к интенсивному развитию в границах существующих урбанизированных территорий

Исключаются следующие проблемы:

- «Растягивание» инфраструктур
- Поиск участков под застройку
- Истончение городской активности

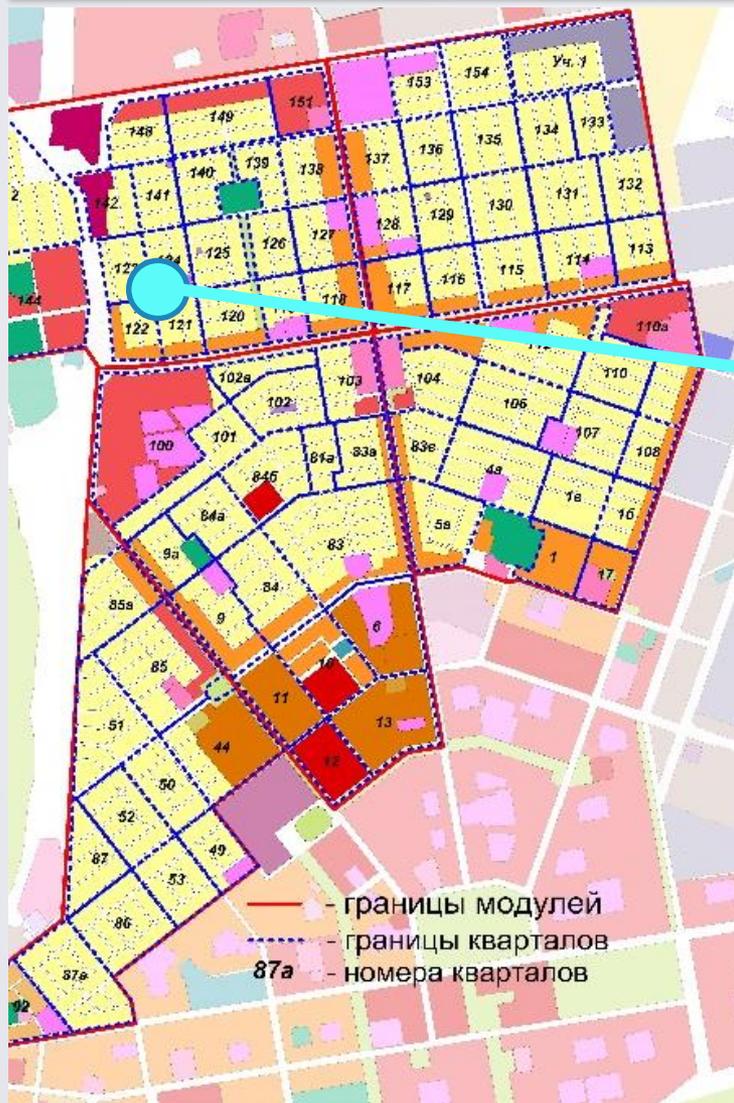


Концентрация усилий на реновации существующих микрорайонов преобразует городское пространство в соответствии с мировыми трендами, тем самым повышая конкурентоспособность

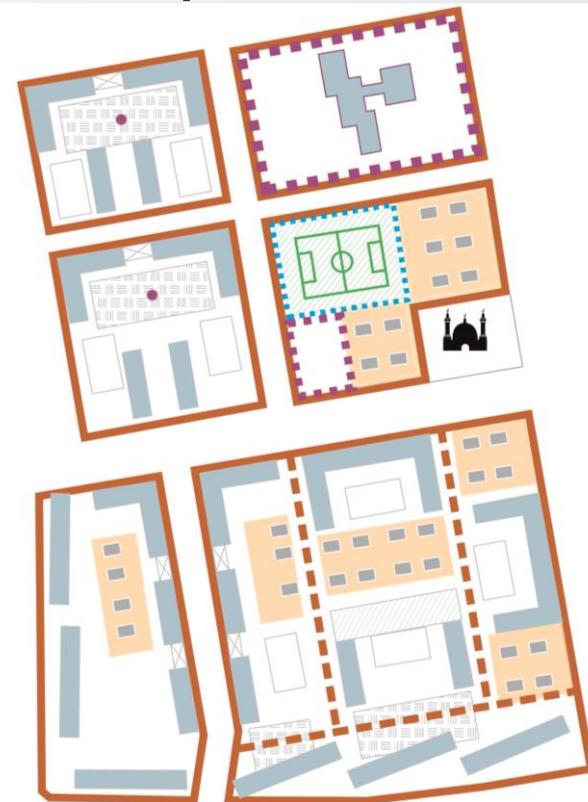
«Город удобный для жизни» –это:

- Человеческий масштаб
- Разнообразие
- Связность и доступность

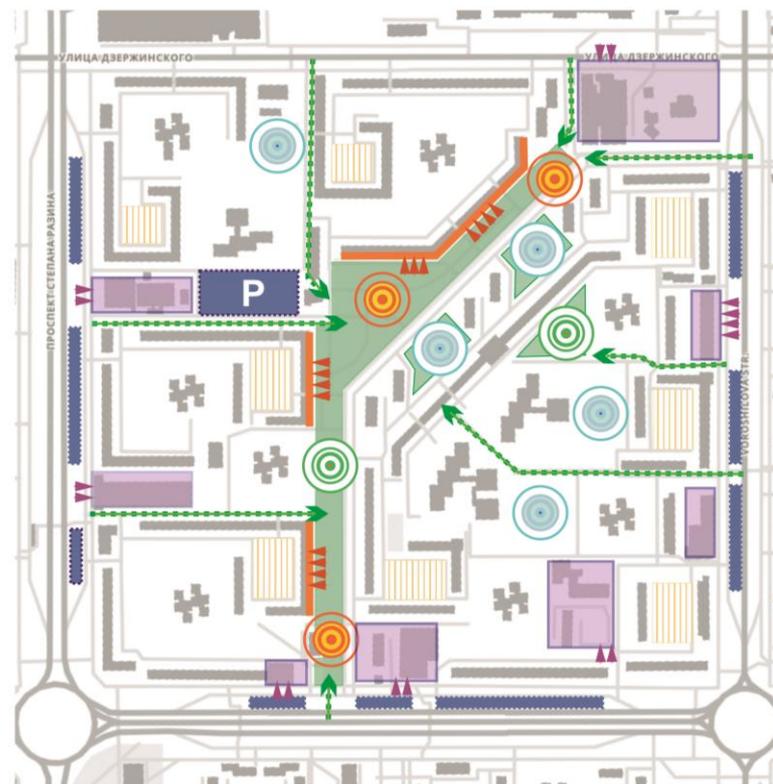
СТРАТЕГИИ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ «РЕНОВАЦИЯ/«УМНАЯ ПЛОТНОСТЬ»». Центральный район



**Анализ для трансформаций:
Инвентаризация домохозяйств
По видам собственности,
По физическому износу,
По кадастровой стоимости**



СТРАТЕГИИ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ «МИКРОУРБАНИЗМ». Автозаводский район



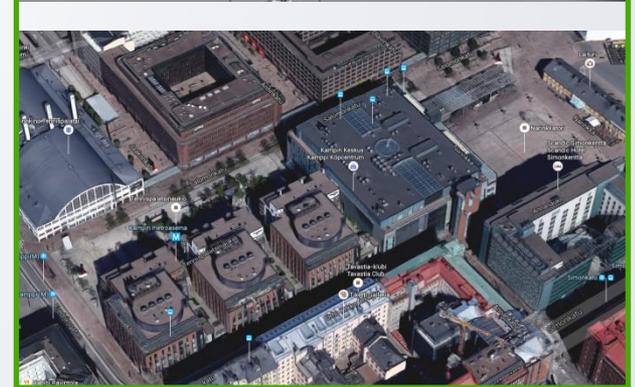
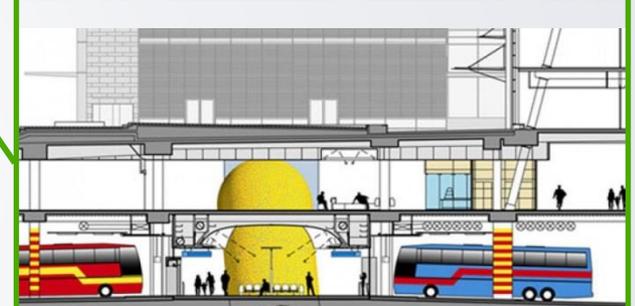
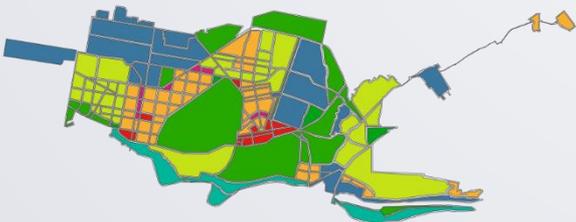
- Событийные площадки
- Спортивные площадки
- Зеленые «театры»
- Фронт пространств первых этажей
- Локальные придомовые площадки
- Существующие общественно-деловые зоны
- Зеленая зона
- Пешеходные коридоры
- Парковочные зоны



СТРАТЕГИИ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ «ГОРОД И ПРОМЫШЛЕННОСТЬ»



Переосмысление локаций транспортно-пересадочных узлов - ТПУ с использованием депрессивных промышленных площадок на въездах в город. Преобразование их в транспортно-коммуникационные узлы.



СТРАТЕГИИ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ «ГОРОД И ЛАНДШАФТЫ»

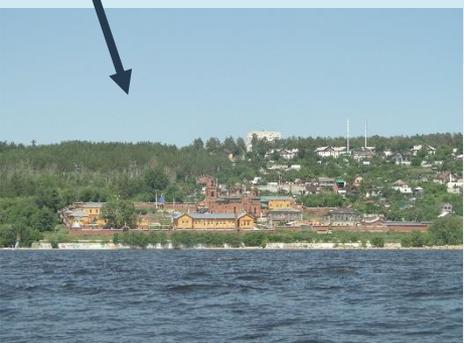


Река Волга формирует общую идентичность для всех приречных городов

Преобразование водного фронта – раскрытие его для жителей – одно из приоритетных направлений пространственного развития



СТРАТЕГИИ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ «ГОРОД И ЛАНДШАФТЫ»



СТРАТЕГИИ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ «ГОРОД И НАСЛЕДИЕ»



Наследие – как драйвер роста
При грамотном планировании каждая история может стать
«локомотивом» конкурентоспособности места

Инструмент Управления развитием территорий

1. Госуправление: жизнь по приоритетам
2. Межведомственное взаимодействие
3. Регулирование градостроительных и земельно-имущественных отношений
4. Формирование муниципальных программ и приоритетных проектов
5. Взаимодействие власти, бизнеса и населения

База Информационно-аналитической системы управления развитием территории (ИАС УРТ)

1. Инвентаризация, мониторинг и актуализация
2. Комплексное прогнозирование для обеспечения сбалансированности стратегических целей

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

196191, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
УЛ. БАССЕЙНАЯ, ДОМ 21, ЛИТ. А, ПОМ. 33Н
(812) 337 17 11
mail@lengiprogor.ru
<http://www.lengiprogor.ru/>