

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**К КОНКУРСНОМУ ПРОЕКТУ**

**"РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ**

**ГОРОДА СЛАВЯНСКА"**

**ВВЕДЕНИЕ**

Главная цель проекта – предложить основные направления перспективного развития территории центральной части города Славянска.

Основной градостроительной документацией, для планирования развития и застройки города является генеральный план, разработанный институтом «Донбассгражданпроект» (г.Донецк), утвержденный решением Славянского городского совета от 26.01.2005 г. №20-XXIV-4 и зонирование территории центральной части города в составе генерального плана.

**Раздел I. Анализ существующей градостроительной ситуации**

Конкурсная территория включает в себя территорию центральной части города и ограничена с севера центральной аллеей парка культуры и отдыха им. В.И. Ленина, с запада – территорией центрального промышленного района города (пер.Урицкого), с востока многоэтажная жилая застройка по ул.Лозановича, с юга – территорией Славянского авиационного колледжа Национального авиационного университета.

В южной части территории расположено озеро Шелковичное с площадью водного зеркала 2,65 га. С северного берега расположены земельные участки промышленных предприятий, подлежащих выносу. В настоящее время производится демонтаж зданий и сооружений. Общая площадь земельных участков предприятий 2,9108 га. Западная часть территории составляют производственные площадки действующих строительных предприятий, предприятий транспорта, подлежащих выносу в соответствии с генеральным планом города.

Общая ориентировочная площадь конкурсной территории составляет 14,75 га. С восточной стороны располагается торговый комплекс Цветочного рынка (проект).

Территория расположена в ШВ климатическом районе. Климат умеренно-континентальный с сухим жарким летом и относительно холодной малоснежной зимой. Средняя многолетняя сумма осадков – 524 мм. Лето жаркое и сухое, длится 100-120 дней.

## **Раздел II. Основная "Идея проекта"**

Концепцией проекта явилось создание многофункционального комплекса с единой пешеходно-транспортной системой, максимального сохранения природных особенностей рассматриваемой территории с учетом развития города по действующему генплану.

Концепцией предусматривается создание пешеходной набережной вдоль озера Шелковичное, которая двигаясь вдоль дренажного канала, соединяется с центральной аллеей парка, создавая ареал размещения культурно-спортивной зоны.

Основным сооружением, формирующим культурно-спортивную зону, является многофункциональный комплекс, включающий в себя закрытый мини-аквапарк, с плавательным бассейном во внутреннем дворе, помещения постоянно действующих спортивных секций, танцевальный зал с местами для зрителей, универсальный зрительный зал с рестораном на третьем этаже.

Главный фасад комплекса выходит на набережную, а крыло, где расположены спортивные секции, открывается на парк.

Центральная аллея парка, начиная с площадки возле памятника, выпрямляется и, двигаясь вдоль существующего дренажного канала, выходит на переулок Урицкого, формируя второй вход в парк. Вход для группы в парк начинается аркой, повторяющая арку входа со стороны улицы Лозановича. Здесь же каскадный фонтан, который знаменует начало канала, вдоль которого движется центральная аллея. С правого берега канала сформировалась пикниковая зона со стационарными барбекю.

Территория решена в виде лужаек с хаотично расположенными группами деревьев. В глубине участка расположено семиэтажное здание гостиницы, вид на которую открывается как со стороны центральной аллеи парка, так и с набережной.

Со стороны переулка Урицкого мимо здания гостиницы проходит подъездная дорога ко всем сооружениям, находящихся внутри территории комплекса.

В случае развития транспортной структуры города согласно генплана на пересечении улицы Добровольского и переулка Урицкого становится целесообразным размещение супермаркета. Переулок Урицкого расширяется до четырехполосного и на месте промпредприятий

формируются торгово-сервисные комплексы по продаже и обслуживанию автомобилей, строймаркет, магазин-склад мебели. Между супермаркетом и торгово-сервисным комплексом формируется автостоянка для посетителей этих объектов и спортивной арены. Существующий стадион авиационного колледжа с появлением трибуны с инфраструктурными помещениями получит большую востребованность, возможность проведения соревнований и отлично сочетается с располагаемыми рядом экстрим-парком. Парк экстремальных видов спорта формируется на части территории промзоны с использованием существующих цехов.

Мы считаем, что при достаточно небольших капиталовложениях подобный комплекс будет экономически привлекательным. Со стороны улицы Лозановича комплекс формируется цветочным рынком (существующий проект) и супермаркетом с офисным семиэтажным блоком. Перед ним сформирована автостоянка для посетителей комплекса. Слева от нее начинается набережная, а справа арка входа в парк.

Решение вопроса водопонижения определяется двойственной задачей — осушение территории парка и воссоздание ранее существующих каналов, впадающих в озеро Шелковичное. Для улучшения качества водной среды необходима очистка и укрепление берегов, обеспечение принудительной циркуляции и аэрации воды при помощи искусственных каскадов и фонтанов, что значительно улучшит экстерьер парка.

### **Раздел III. Решения генерального плана. Транспорт и улично-дорожная сеть**

Основными магистральными улицами проектируемой территории являются существующие улицы Лозановича и Добровольского. Проектом предусмотрено расширение переулка Урицкого до четырех полос движения и обязательное соединение его с улицей Короленко, что обусловлено действующим генпланом города.

Въезд на территорию осуществляется с переулка Урицкого и улиц Добровольского и Лозановича с устройством площадок для парковки машин.

Территория имеет также внешний периметральный кольцевой объезд.

Движение пешеходов в прибрежной зоне озера Шелковичное осуществляется по проектируемой пешеходной набережной, предусмотрено также велосипедное движение по специальным дорожкам.

Организация дорожного движения в зоне влияния проектируемого объекта, расположенного по улицам Лозановича, Добровольского и переулка Урицкого, предусматривает регулирование автотранспортного и пешеходного движения посредством установки дорожных

знаков и нанесения дорожной разметки проезжей части в соответствии с ДСТУ 4100-2002 и ДСТУ 2587-94.

#### **Раздел IV. Мероприятия по охране и улучшению окружающей среды**

Проектом предусмотрен ряд мероприятий по сохранению охране улучшению окружающей среды в границах проектируемого земельного участка и прилегающих территорий:

- создание зеленой защитной полосы вдоль магистрали по ул.Лозановича (снижение воздействия выхлопных газов автотранспорта);
- нормативная ширина проектируемых проездов;
- благоустройство и озеленение на всех участках;
- организация поверхностного стока дождевых и талых вод;
- благоустройство и озеленение территории охранной зоны озера;
- укрепление берегов озера Шелковичное, восстановление старых дренажных каналов и накопительного водоема с обеспечением циркуляции и аэрации водной среды;
- своевременного сбора и вывоза бытового мусора.

Таким образом, заложенные данным проектом комплексные мероприятия позволят сохранить благоприятную экологическую ситуацию проектируемой территории.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ**

## Технико-экономические показатели

Границами конкурсной территории охвачена территория площадью 14,75 га.

ТАБЛИЦА 1

№ п./п.	НАИМЕНОВАНИЕ	Ед. ИЗМЕР.	ПОКАЗАТЕЛИ
1.	Территория в границах конкурсной территории всего, в том числе:	га	14,75
	площадь под застройку	га	2,35
	площадь водных объектов (канал)	га	0,10
	площадь дорог, проездов и автостоянок с твердым покрытием	га	3,63
	площадь тротуаров, площадок (мощение)	га	2,80
	площадь набережной (мощение)	га	0,76
	площадь спортивных покрытий	га	0,15
	площадь зеленых насаждений общего пользования	га	4,96
2.	Общая площадь этажей новостроек	м <sup>2</sup>	34 950,00
3.	Новые полезные площади	м <sup>2</sup>	29 700,00
4.	Количество парковочных мест на открытых стоянках	маш./мест	400

**Технико-экономические показатели  
территорий по зонированию**

ТАБЛИЦА 2

№ п./п.	НАИМЕНОВАНИЕ	Ед. измер.	ПОКАЗАТЕЛИ
1.	Территория в границах конкурсной территории всего, в том числе:	га	14,75
	территория торгово-офисной зоны	га	1,79
	территория культурно-спортивной зоны	га	1,80
	территория зоны отдыха	га	5,55
	территория торгово-сервисной зоны	га	3,35
	территория парка экстремальных видов спорта	га	1,76
	территория спортивного комплекса	га	0,50