

Градостроительный потенциал селитебной территории города Тверь

Ханыгин Дмитрий Александрович
Тверской государственный технический университет
доцент

Тихова Наталья Дмитриевна
Тверской государственный технический университет
магистрант

Федорова Марина Алексеевна
Тверской государственный технический университет
магистрант

Аннотация

В статье предпринята попытка продемонстрировать потенциал селитебной территории города Тверь с точки зрения плотности населения и застройки территории. Предложены мероприятия по реализации этого потенциала.

Ключевые слова: градостроительный потенциал, плотность застройки, квартал.

The urban development potential of the residential areas of the city of Tver

Khanygin Dmitry Aleksandrovich
Tver State Technical University
Associate Professor

Tikhova Natalia Dmitrievna
Tver State Technical University
Master's Degree Student

Fedorova Marina Alexeevna
Tver State Technical University
Master's Degree Student

Abstract

The article attempts to demonstrate the potential of the residential areas of the city of Tver' from the point of view of population density and building area. Measures for realization of this potential are offered.

Keywords: urban development potential, building density, district.

Существенное значение на сегодняшний день имеет плотность застройки кварталов, влияющая на их презентабельность. Для регулирования

этим параметрами в последние годы появились новые нормативные документы, включающие последние градостроительные решения, принимаемые в процессе проектирования городской среды.

В современных нормативных документах интенсивность использования территории характеризуется коэффициентом плотности застройки (Кпз) и коэффициентом застройки (Кз) территории. Коэффициент плотности застройки (Кпз) и коэффициент застройки (Кз) территорий жилых зон принимается согласно [1] и [2] с учетом градостроительной ценности территории, состояния окружающей среды, других особенностей градостроительных условий.

Коэффициент плотности застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Коэффициент застройки территории (Кз) - отношение площади застройки зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Авторы статьи определили эти показатели для трёх кварталов города Тверь, расположенных рассредоточено и не относящиеся к исторически ценным. Полученные коэффициенты Кз и Кпз сравнивались с предельно допустимыми значениями для каждого из рассматриваемых кварталов. На основании этого сравнения были сделаны выводы о потенциале рассматриваемой селитебной территории и предложены мероприятия по реализации существующего резерва в плотности населения и застроенности территории.

В качестве площадок для исследования параметров селитебной застройки рассмотрены три квартала. Квартал №1 (в границах улицы Горького, улицы Благоева, бульвара Шмидта, улицы З. Коноплянниковой).

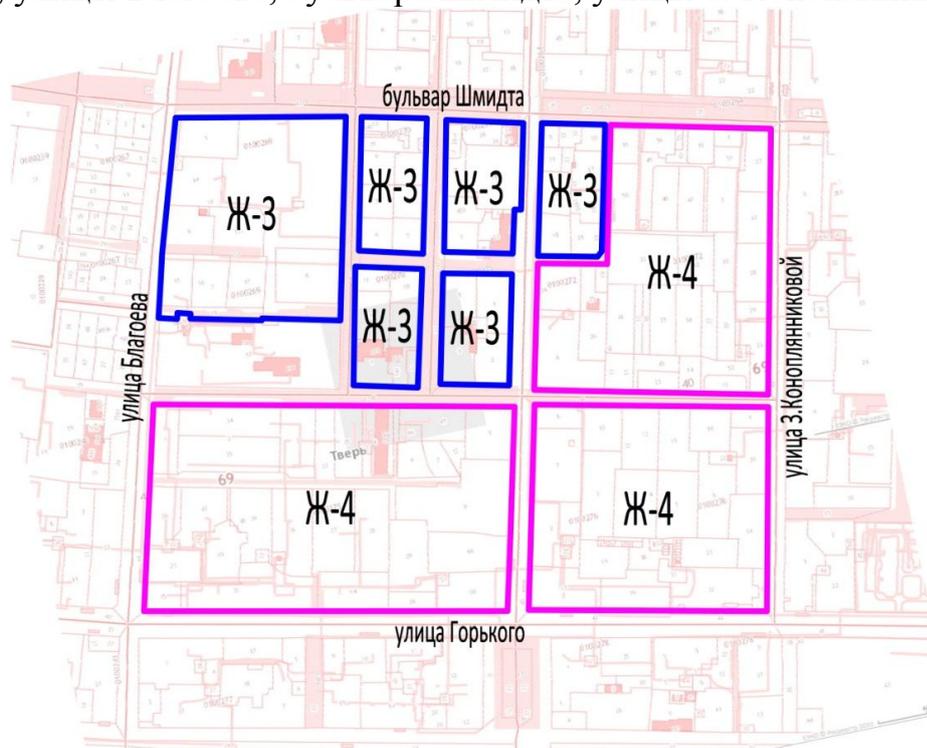


Рисунок 1 - Схема квартала №1

Квартал №2 (в границах улицы Орджоникидзе, бульвара Цанова, Волоколамского проспекта, улицы Склизкова);

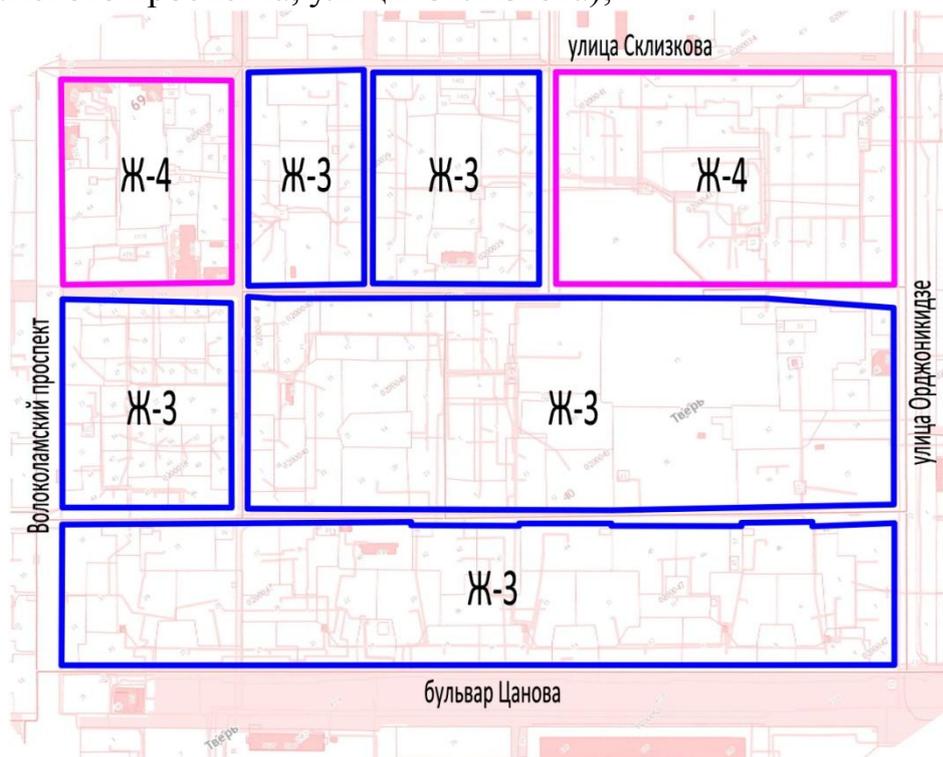


Рисунок 2 - Схема квартала №2

Квартал №3 (в границах улицы Орджоникидзе, проспекта Победы, улицы 15 лет Октября, набережной Реки Лазури).

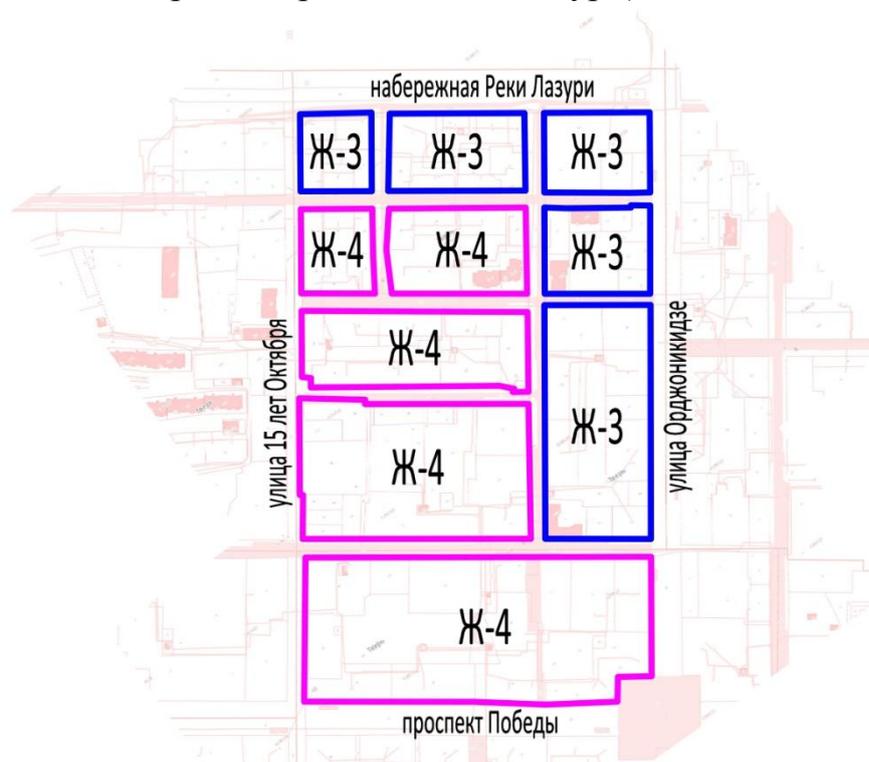


Рисунок 3 - Схема квартала №3

Согласно [2] на территории рассматриваемых кварталов размещаются зоны:

- Ж-3, зона размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры;

- Ж-4, зона предназначена для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой от девяти этажей и выше, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир), с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Предельные значения плотности застройки (Кпз) и коэффициента застройки (Кз) территории для зон Ж-3 и Ж-4, определены из таблицы 12 нормативного документа [1] для соответствующей этажности застройки. Для зоны Ж-3 приняты коэффициенты, как для восьмизэтажной застройки. Для зоны Ж-4 приняты коэффициенты, как для девятиэтажной застройки.

Для каждой площадки определены площадь территории квартала (Пкв, Га), площадь застройки зданиями (Пз, Га), площадь всех этажей в пределах квартала (Пэт, Га). Для этого использована открытая информация, размещенная в публичной кадастровой карте [3], а также объективный визуальный анализ.

Таблица 1 – Расчет коэффициентов по застройке

Наименование показателя	Квартал №1	Квартал №2	Квартал №3
Площадь квартала, Га	36,0	63,0	22,6
в том числе			
Площадь в пределах квартала с территориальной зоной Ж-3, Га	11,1	48,2	7,6
Площадь в пределах квартала с территориальной зоной Ж-4, Га	24,9	14,8	14,9
Коэффициент застройки территории, Кз:			
Значение согласно [1]	не более 0,20	не более 0,20	не более 0,20
Значение фактическое	0,29	0,17	0,26
Коэффициент плотности застройки, Кпз для территориальной зоны Ж-3:			
Значение согласно [1]	не более 1,60	не более 1,60	не более 1,60

Значение фактическое	0,83	0,60	0,92
Коэффициент плотности застройки, Кпз для территориальной зоны Ж-4: Значение согласно [1]	не более 1,70	не более 1,70	не более 1,70
Значение фактическое	1,02	0,73	1,17

На основании выполненных расчетов можно сделать вывод о том, что на территории существующей жилой застройки города Тверь присутствуют существенные резервы в плотности застройки. Процент застроенности территории уже превышает предельные значения в квартале 1 и квартале 3. Зафиксированный потенциал авторы статьи предлагают реализовывать следующими мероприятиями:

- надстройкой существующих жилых домов мансардными этажами;
- применение торцевых секций и секций вставок с предельной для данной территории этажностью;
- снос ветхих строений и замена их новыми.

Библиографический список

1. Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Тверской области (с изменениями на: 03.11.2015): постановление от 14.06.2015 № 283-па
URL: <http://docs.cntd.ru/document/499300566>
2. Правила землепользования и застройки города Твери (с изменениями на: 09.06.2016): решение от 02.07.2003 года № 71.
URL: <http://docs.cntd.ru/document/441669141>
3. Росреестр. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: <https://rosreestr.ru/site/>