

УДК 711

Я.А. Федоровых, С.В. Максимова

Пермский национальный исследовательский
политехнический университет

ПРОЕКТ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ДОЛИНЫ РЕКИ ЕГОШИХА В КОНТЕКСТЕ ИДЕЙ МАСТЕР-ПЛАНА ГОРОДА ПЕРМИ

Рассматриваются основные архитектурно-пространственные аспекты проекта реконструкции территории Пермской мебельной фабрики в долине р. Егошиха.

Оценивается потенциал данного участка с точки зрения действующих Правил землепользования и застройки и доказываемая возможность и целесообразность строительства многофункционального центра, основой которого должен стать музей. Также определены основные параметры будущих зданий и общественных пространств комплекса с учетом требований охраны памятников культуры, транспортных и других градостроительных аспектов.

Ключевые слова: восстановление ландшафта, реконструкция, охрана памятников культуры, ландшафтно-рекреационная территория, эффективное использование территории, нормативные требования, многофункциональное общественное пространство.

Современная Пермь – это один из крупнейших индустриальных городов Урала. Одной из самых интересных частей города являются неосвоенные овраги в долинах малых рек, таких как Егошиха, Данилиха, Ива, Толожанка, Мулянка, Пыж.

Существующая структура оврагов рассматривается в Мастер-плане г. Перми одновременно и как проблема, и как исключительно уникальная возможность дальнейшего развития города [3]. Цель заключается в том, чтобы преобразовать овраги в самостоятельные элементы ландшафта для отдыха и рекреации в пределах городской черты. Во многих оврагах когда-то были мичуринские сады, а теперь это запущенные и грязные труднодоступные зоны со стихийными свалками и гаражами.

Район планируемой застройки находится по улице Петропавловская, в непосредственной близости к исторической площади Разгуляй, в долине реки Егошиха, и имеет естественные границы в виде крутых склонов по двум сторонам с перепадом высот до 16 м. В настоящее время территорию занимают корпуса Пермской мебельной фабрики № 3. В зону реконструкции входит объект культурного наследия г. Перми – однопролетный

металлический пешеходный мост. Ранее важная транспортная артерия, связывающая центр города с Мотовилихой, сейчас используется пешеходами для доступа к жилой застройке и относится к зоне охраны с индексом ОЗ-1. Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) города землеустроительные, строительные и земляные работы в этой зоне разрешаются по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия различных уровней [1].

В настоящее время основные виды разрешенного использования участка соответствуют зоне объектов обслуживания населения и производственной деятельности (ОП): организации, учреждения, управления; многофункциональные деловые и обслуживающие здания; кредитно-финансовые учреждения; учреждения культуры и искусства локального и районного значения; торгово-выставочные комплексы; магазины; предприятия общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования – это автостоянки: для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования – временные торговые объекты, гостиницы, конфессиональные объекты, складские объекты.

Широкий спектр разрешенного использования данного участка в условиях Перми противоречит сформулированной в Мастер-плане города основной цели – присвоить наивысший приоритет ландшафту оврагов, сдержать и ограничить развитие застройки в этих зонах, иначе это может привести к полной потере городских зеленых насаждений.

Создавая ландшафтно-рекреационную зону в долине реки Егошиха, целесообразно минимизировать объекты административного назначения, оставив только непосредственно относящиеся к функционированию объекта, так как активная трудовая миграция, пиковые транспортные нагрузки очень быстро приведут к ухудшению экологической обстановки в долине. Кроме того, с экологической и историко-культурной точек зрения категорически нецелесообразно размещение здесь временных торговых и складских объектов.

Ключевым объектом участка, который в соответствии с Генеральным планом города [2] обозначен как памятное место Егошихинского медеплавильного завода, является музей. Пред-

лагается проектировать его как многофункциональное здание, включающее в себя выставочные залы, галереи, конференц-залы, хранилища экспонатов с поддержанием особых условий; помещения, обслуживающие посетителей: кафе быстрого питания, ресторан [5]. Для Перми, позиционирующей себя как культурную столицу, целесообразно в состав комплекса включить и концертный зал для исполнения камерной музыки.

Проектируемый музей является историческим, и количество посетителей, согласно рекомендациям по проектированию музеев, будет равно 480 чел. в год (0,5 на 1 тыс. жителей).

С целью сохранения естественного рельефа и минимизации объемов земляных работ здание музея предусмотрено в виде террасной застройки, формирование которой основано на принципе горизонтального блокирования площадей, а также сдвига блока помещений по склону рельефа. Музей органично впишется в ландшафт, внесет принципиально новый и своеобразный мотив в облик застройки города. Два первых этажа общей площадью 2145,76 м² разместятся в уровне пешеходной площади, третий этаж музея площадью 3085,77 м² будет опираться на первые 2 этажа и на выступающую террасу склона.

Общая площадь музея равна 5231,53 м². На первых двух этажах разместятся входная группа помещений, конференц-залы и помещения общественного питания.

Кроме музея в проектируемом комплексе будут располагаться коммерческие здания общей площадью 6868,4 м².

Проведение работ по благоустройству территории долины реки Егошиха выполняется в целях повышения эффективности использования, улучшения внешнего вида и экологического состояния, охраны окружающей среды, функционального обеспечения социальных условий их эксплуатации.

При обустройстве долины реки Егошиха предусматривается ликвидация загрязнений, гаражей, свалок, низкокачественных деревьев и кустарника, придание этим участкам характера парков, организация новой сети пешеходного и велосипедного движения, создание площадок для кратковременного отдыха, строительство небольших открытых зрительских трибун, оборудование малыми архитектурными формами, создание системы освещения, качественно новое озеленение территории, благоустройство примыкающих улиц. План проектируемого участка приведен на рис. 1.

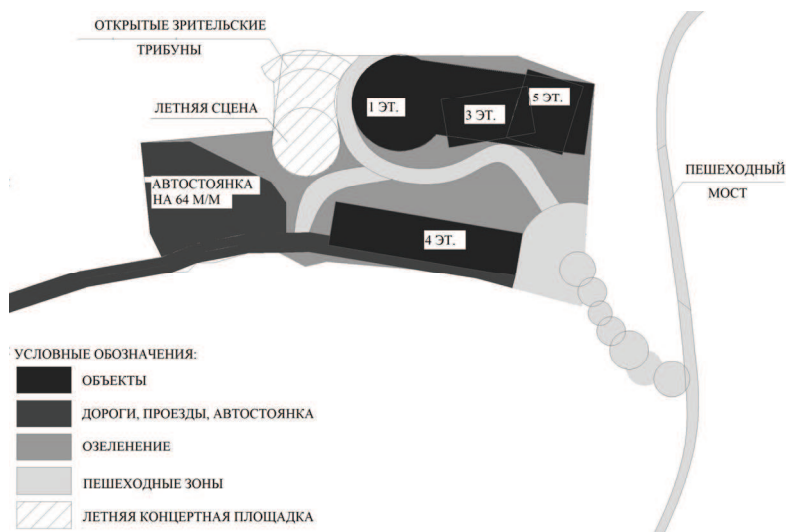


Рис. 1. План проектируемого участка

Участок застройки одновременно является зоной регулирования с индексом Р-1 и историко-культурной зоной с индексом З-1, основное требование к которым заключается в сохранении визуального восприятия объектов культурного наследия. Для исключения изменений исторических панорам проектирование новой застройки сопровождается графической проверкой, вариант которой показан на рис. 2.

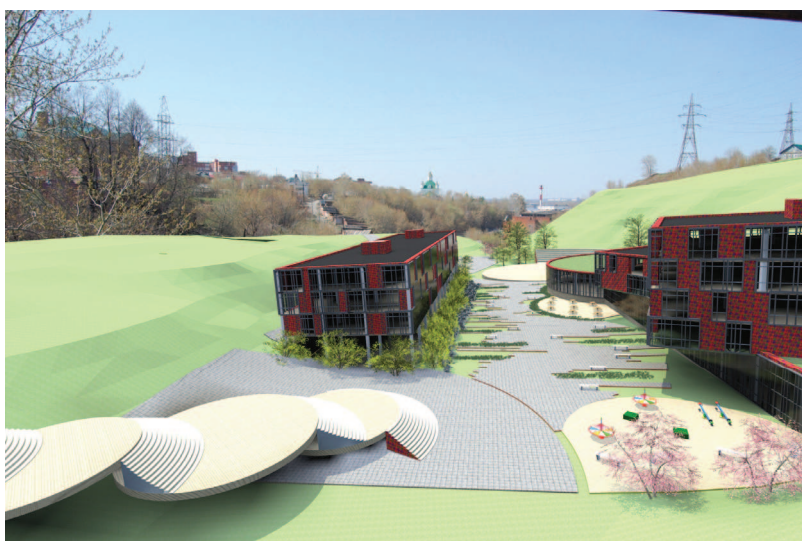


Рис. 2. 3D-модель проекта. Вид с моста на долину и собор

Максимальное раскрытие и восприятие панорам достигается, соотношением объемов многофункционального комплекса, плотностью застройки и зелеными насаждениями. В рассматриваемом проекте высота зданий не будет превышать 17 м, озеленение территории должно быть грамотно организовано, сочетать в себе эстетические, экологические, шумозащитные и противоэрозионные функции, а также соответствовать смешанным функциям пространства. Основные технико-экономические показатели приведены в табл. 1.

Таблица 1

Технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь территории	га	1,42
2	Общая площадь застройки	м ²	12099,9
3	Площадь дорог	м ²	835,7
4	Площадь озеленения	м ²	4026,5
5	Коэффициент озеленения	%	28,35
6	Плотность застройки с учетом этажности (FAR)	м ² /га	8521,06
7	Коэффициент использования территории	%	85,21

Восприятие панорамы обеспечивается ступенчатой этажностью и размещением высоких объектов в крайних и угловых зонах участка. Центральная зона участка остается открытой для беспрепятственного охвата взглядом ландшафта долины и собора Петра и Павла.

Примером стилового решения предлагаемой концепции застройки могут являться некоторые работы современных архитекторов, показанные на рис. 3 [4].

Одной из основных проблем планировки данного участка, связанной с его многофункциональностью, является обеспеченность объекта парковочными местами и остановками общественного транспорта. Имеющийся ресурс земельного участка без использования подземного пространства для автостоянки, размещенной на двух площадках, составляет 3344,8 м². С учетом проездов возможное количество машино-мест приблизительно равно 90. Уровень автомобилизации, установленный на сегодняшний день в г. Перми с расчетом на перспективу, равен 300 машино-мест на 1000 жителей, следовательно, на имеющемся участке удовлетворить потребность в машино-местах невозможно. Проблема может быть решена, если будет реализовано заявленное в Генеральном плане г. Перми размещение перехватывающих парковок в непосредственной близости к территории застройки (площади Разгуляй).



Рис. 3. Варианты архитектурного решения зданий и благоустройства территории: 1 – Durham Consolidated Courthouse; 2 – BGU University Entrance Square & Art Gallery; 3 – Rowing Centre In Bled

Основным общественным транспортом в данном районе является трамвай. Остановка находится в 5–7-минутной пешеходной доступности.

Произведен расчет стоимости строительства в соответствии со сборником укрупненных показателей сметной стоимости строительства зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения в Пермской области (второе издание), который разработан проектным институтом «Пермгражданпроект». Показатели в сборнике определены с учетом фактических условий стоимости строительства в Пермской области. Показатели включают в себя затраты на строительные-монтажные работы, оборудование и прочие затраты по привязке зданий и сооружений, а также все виды лимитированных затрат, предусмотренных сметами. Укрупненные показатели затрат, приведенные в сборнике, дают возможность определять стоимость строительства в базисном уровне цен. За базисный уровень цен приняты цены 1984 года, пересчитанные в цены 1991 года, путем применения соответствующих индексов изменения сметной стоимости.

Общая стоимость строительства всего комплекса зданий приведена в табл. 2.

Таблица 2

**Стоимость строительства коммерческих зданий
и здания музея, млн руб.**

Наименование	Стоимость строительства в текущем уровне цен			Непредвиденные расходы и затраты	НДС	Итого
	всего	СМР	оборудование			
Коммерческие здания	158,25	128,27	19,43	15,83	28,49	202,57
Здание музея						
Экспозиционные площади	154,43	132,27	10,69	15,44	27,80	197,67
Административные помещения	6,33	5,13	0,78	0,63	1,14	8,1
Помещения общественного питания	87,18	66,11	15,54	8,72	15,69	111,59
Общая стоимость						519,93

Непредвиденные расходы и затраты составляют 10 %, так как стоимость рассчитывается по укрупненным показателям, согласно МДС 81-35.2004 (п. 4.96).

Реализация проекта преобразования заброшенного городского ландшафта в цивилизованную зону отдыха современного города возможна при условии укрепления стратегии Мастер-плана Правилами землепользования и застройки Перми. Для данной территориальной зоны с целью поддержания экологического равновесия долины необходимо сократить число видов разрешенного использования, а для окружающего пространства – строго придерживаться политики формирования транспортной инфраструктуры: парковок, остановок общественного транспорта, проездов и т.д.

Комплексный градостроительный подход к развитию долины р. Егошиха позволит превратить заброшенную историческую зону г. Перми в многофункциональное общественное пространство, органично взаимодействующее с существующей и активно реорганизуемой городской средой, притягивающее не только рядовых горожан, но и частных инвесторов. Обновленная долина реки даст новый импульс развитию окружающей застройки и усилит привлекательность проживания в близлежащих жилых микрорайонах.

Библиографический список

1. Правила землепользования и застройки города Перми: Решение Пермской городской Думы от 26.06.2007 № 143 [Электронный ресурс]. – URL: <http://pzz.perm.ru/Publication/> (дата обращения: 2.04.2011).
2. Генеральный план города Перми / Архитектурно-планировочное управление Администрации г. Перми. – Пермь, 2010. – 199 с.
3. Стратегический Мастер-план Перми / KCAP Architects&Planners, Нидерланды, г. Роттердам; Bureau Alle Hoesper, Нидерланды, г. Хаарлем; Rougy Infra Oу, Финляндия, г. Хельсинки-Вантаа, 2010 [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.permgenplan.ru/content/view/9/13/> (дата обращения: 2.04.2011).
4. Архитектурный сайт. – URL: <http://www.archdaily.com/> (дата обращения: 2.04.2011).
5. Проектирование предприятий общественного питания / Гос. науч.-проект. ин-т учеб.-воспит., торг.-бытовых и досуговых зданий [Электронный ресурс]. – М.: Стройиздат, 1992. – (Справ. пособие к СНиП). – URL: <http://www.docload.ru/Basesdoc/7/7810/index.htm> (дата обращения: 2.04.2011).

Получено 13.09.2011