



ПРАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

Юрий Перминов
исполнительный директор «Железно»

ПРЕДПОСЫЛКИ

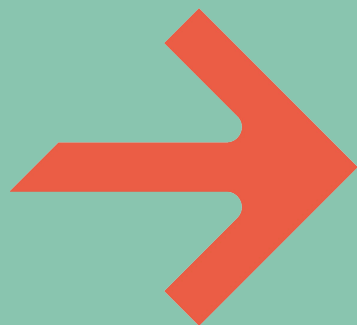
«Цель амбициозная, мы о ней говорили, она
никуда не исчезла: **ежегодно вводить**
порядка **120 млн кв. м.**»

Из послания Федеральному собранию 2021г.

В.В. Путин

ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ГОРОД

зонирование



ПОСТ-ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ГОРОД

вынос/замещение производств



ПРОДУКТИВНЫЙ ГОРОД

роль промышленности и
производств в качестве
НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТИ
ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКИ



ЖЕЛЕЗНО



1

в г. Пермь

– договор комплексного развития
территории

Обеспеченность КОМФОРТНЫМ жильем

г. Пермь

27,2 м²/чел

Общий таргет
по стране:

**30 м²/чел
до 3 000 000
млн.**

Обеспеченность жильем в развитых странах

Количество квадратных метров
на 1 человека согласно статистике
Росстат за июль 2023 г.





Территория развития




Вид окружающей застройки







200



Территория
реновации
более 200 Га

150

Более 150 зарегис-
трированных дейст-
вующих и не дейст-
вующих производств

2

км

Береговая
линия реки
Кама

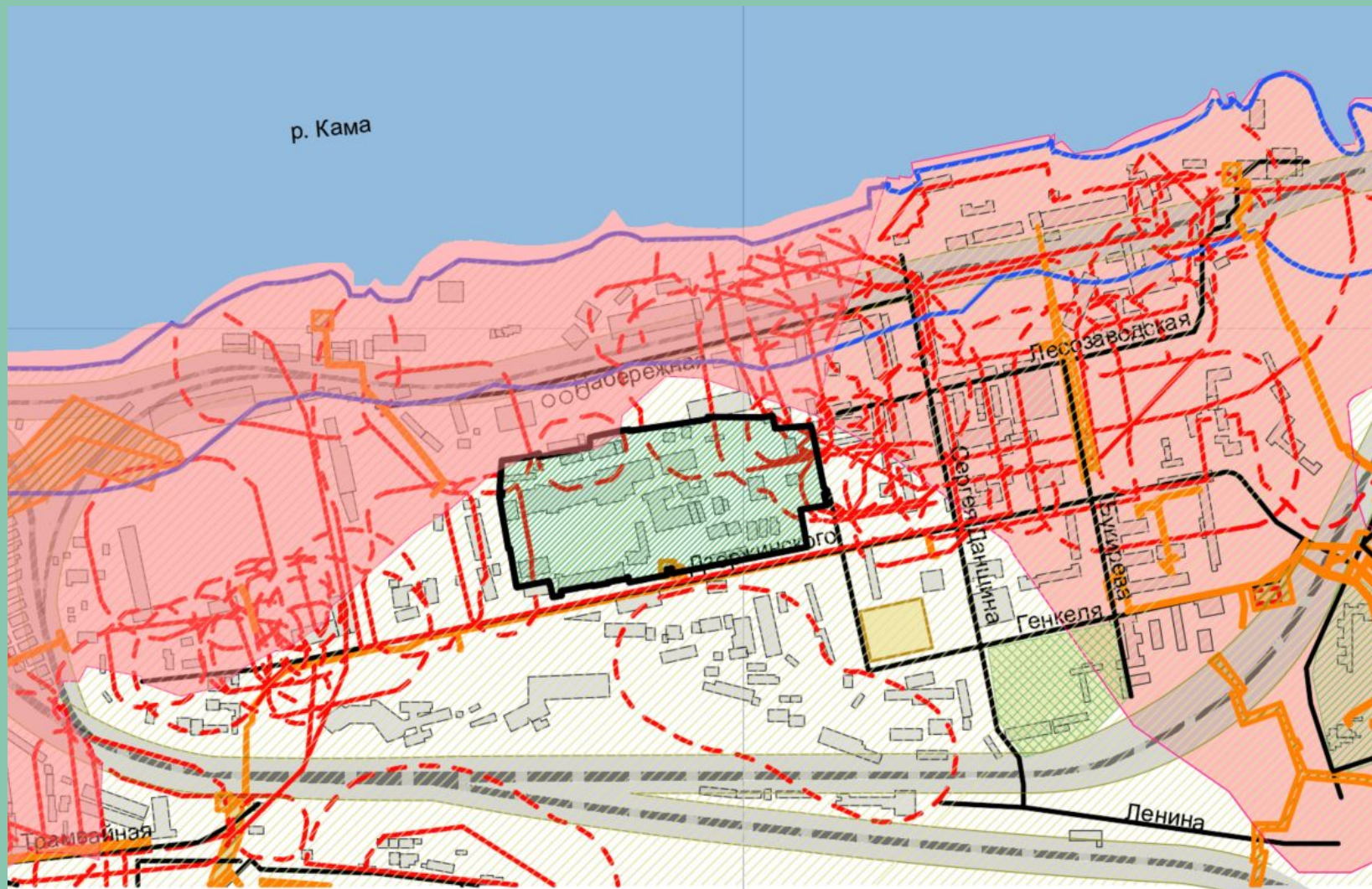
10





мин



От центра города
на автомобиле

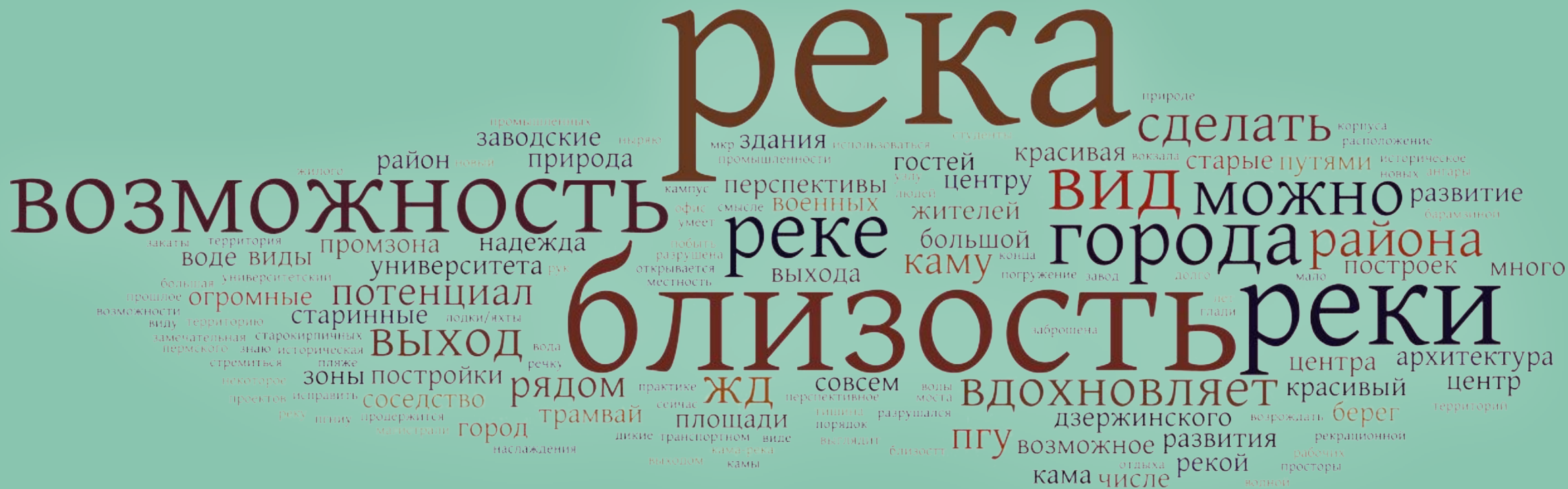
Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ)



-  Границы территории
-  Приаэродромная территория аэродрома аэропорта Большое Савино
-  Зона катастрофического затопления
-  Санитарно-защитная зона
-  Охранные зоны инженерных коммуникаций
-  Водоохранная зона
-  Особо охраняемые природные территории
-  Зона действия ограничений по условиям сохранения и планируемого размещения образовательных учреждений

Запустили проект по соучаствующему проектированию

Как хочется



1420

Участника
открытой
открытых
встреч

5

Открытых
семинаров



Маркетинговое исследование

Основные запросы потребителя:

- Экологичность
- Индивидуальность
- Здоровый образ жизни
- ДРУГОЕ качество жизни

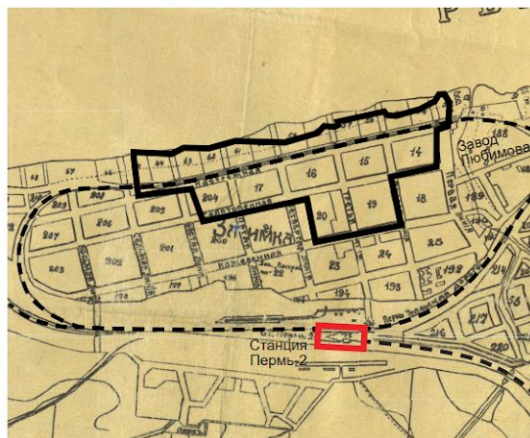
От стратегии к градостроительным регламентам
и договору КРТ в исполнении стратегии
редевелопмента

История освоения районов запечатлена в регулярной сетке кварталов

Вехи развития планировочной структуры

1917

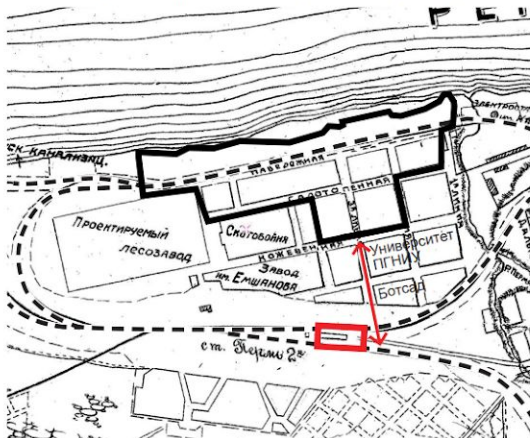
План Перми городского землемера И.И.Ткаля



В начале 20 века происходит активное освоение Заимки к западу от бывшего завода Любимова (ныне ЗиД) — фиксируется планировка улиц и кварталов, наследующая основную планировочную структуру исторического центра Перми: «регулярный город» с екатерининской ортогональной сеткой. Планом Ткаля были выделены кварталы, «назначенные для кожевенных и прочих заведений, смрад и нечистоту производящих». Контуры района с юга формируются уральской железной дорогой, а через сердцевину ближе к береговой полосе проводится производственная ветка ж/д. Ключевая промышленность Заимки до тех лет — строительство и ремонт пароходов, а также речные грузоперевозки, что было обусловлено фактором концентрации здесь и производств, и ж/д станции, и быстрого доступа к реке.

1926

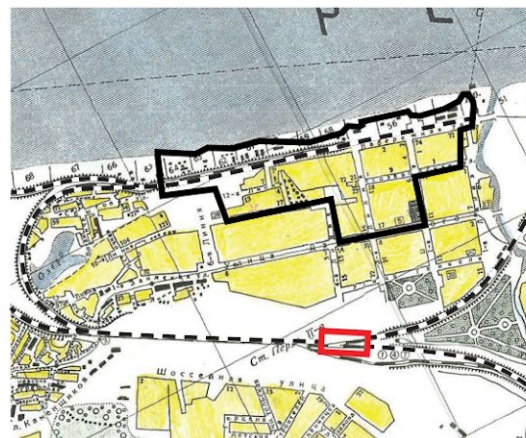
План Перми Пермского общества краеведения



К середине 20-х годов 20 века продолжается развитие производств в рамках заложенной планировочной структуры, появляются новые значимые для города предприятия. Основывается университет, по соседству закладывается ботанический сад — размещение этих объектов подчинено квартальной структуре района. Кроме того, вместе с ж/д станцией Пермь-2 эти объекты формируют активную связку по улице Данчина. Район в те годы успешно развивается во многом благодаря своей железнодорожной инфраструктуре и близости к вокзалу. В 1921 году в устье Данилихи запускается городская электростанция им.Каменева, позже бывшая одной из ключевых ТЭЦ для снабжения города электроэнергией.

1948

План-схема территории города Молотова



Регулярная планировка кварталов сохраняется в правой части Заимки, в то же время территория возле производственной ж/д левее начинает хаотично перестраиваться без наследования ортогональной структуры, что можно объяснить удаленностью этого анклава от основных узлов активности и менее строгим контролем застройки участков. Береговая линия к этому моменту делится на небольшие сектора различных предприятий, активно использующих примыкающую к ним техническую ветку ж/д. С появлением трамвайной линии усиливается значимость ул. Дзержинского (бывшей Кожевенной) как главной транспортной артерии района.

1971

Спутниковая карта Перми и окрестностей



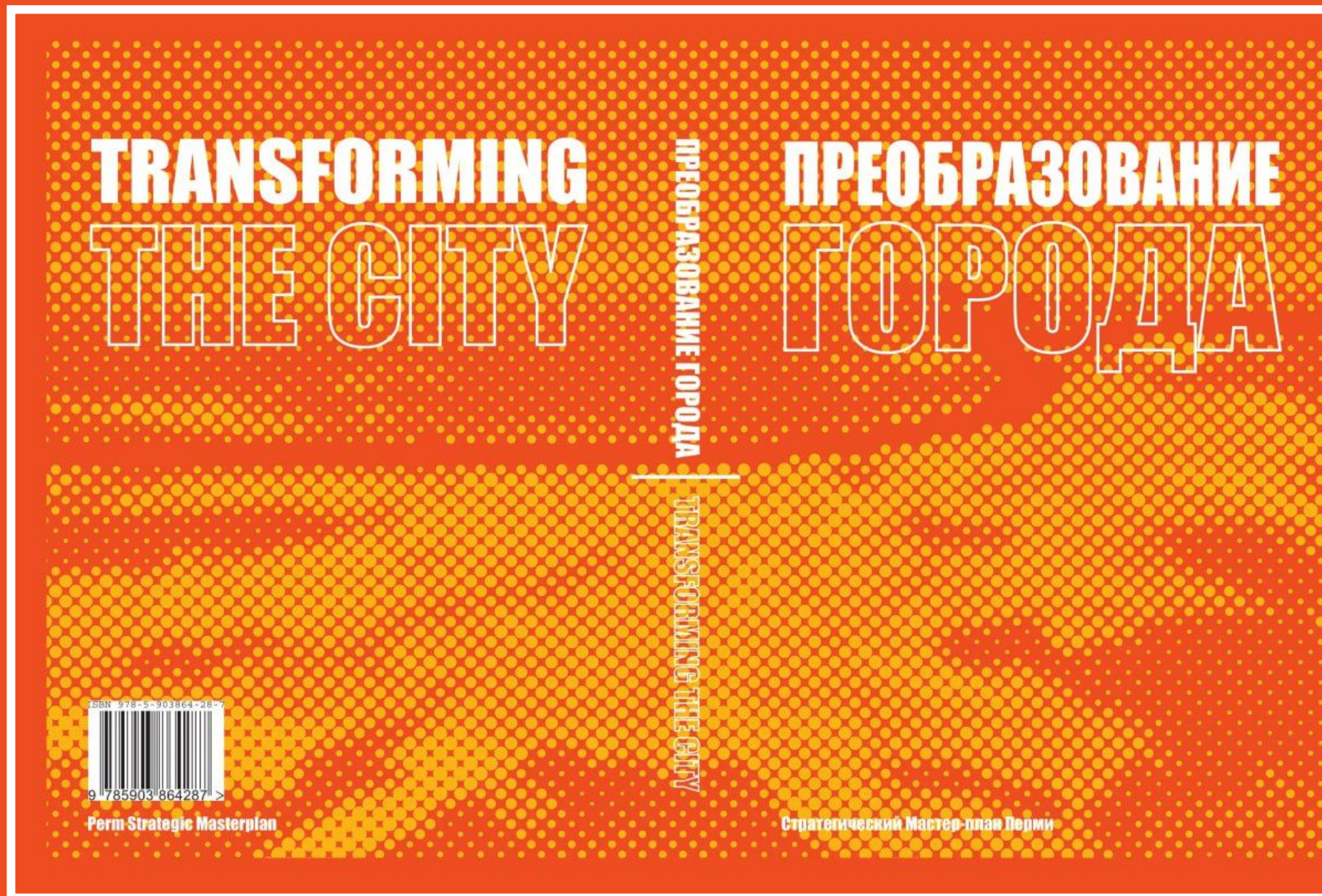
После середины 20 века и к настоящему моменту планировка района окончательно сложилась и частично сохранила в себе ортогональную сетку улиц и кварталов, базово заложенную в планировке района начала 20 века. Решающую роль в этом сыграли территория университета и квартальные блоки предприятий, расположенных вдоль улицы Данчина. Вокзал, как крупный ТПУ, и железнодорожная инфраструктура также до сих пор оказывают значительное влияние на повседневную жизнь района. В течение более, чем векового развития Заимки многие предприятия подстраивались под текущие нужды региона и страны в промышленной продукции, и к настоящему моменту на всей территории производство в той или иной степени активности по-прежнему является преобладающей функцией.

Какое жилье мы должны строить

**Стратегия
социально —
экономического
развития**



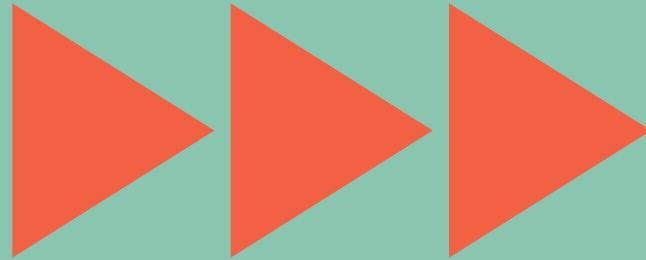
**Компактный
город —
как основа**



Типологии жилой среды



Компактная мало- и среднеэтажная застройка



Инновационный этап развития экономики

Высокоплотный городской микс



Город сад
Зеленый город



ЭКОЛОГИЧНОСТЬ

Из серого в зеленое



Средняя этажность по всем секциям проекта — 8,5 этажа

Среднеэтажная застройка, с индивидуальной архитектурой каждого подъезда, не давит своей агрессивной настойчивостью и повторением, где каждый подъезд — это отдельный дом, построенный другим архитектором, в разные эпохи.

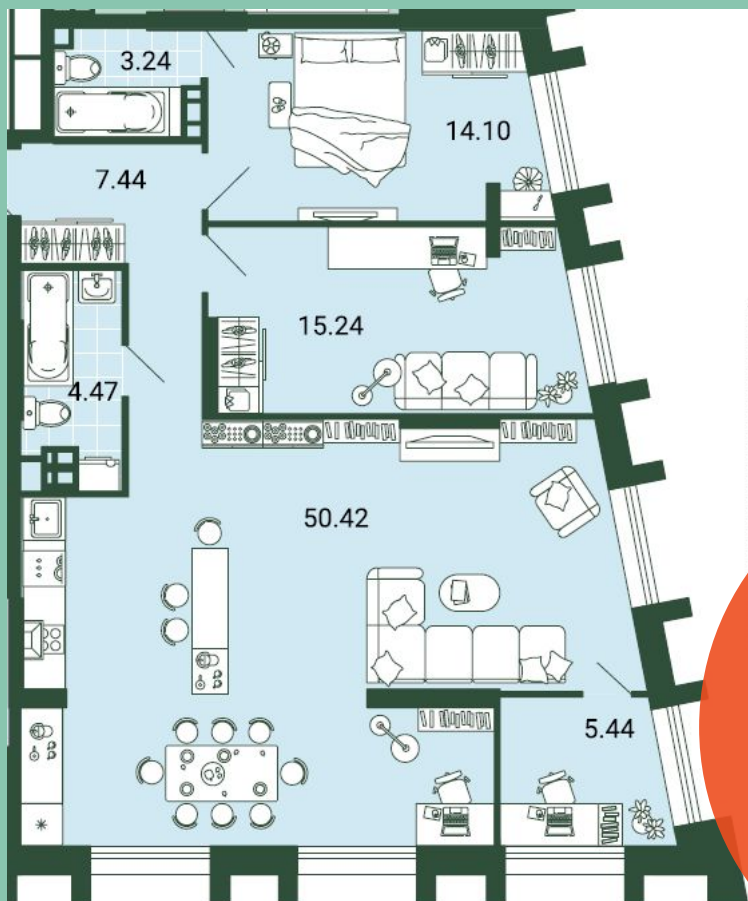


Индивидуальность Архитектурных решений

Архитектура воспитывает вкус. Вкус — это так называемая «насмотренность» глаза, картина которую рисуешь течением всей своей жизни. Архитектурные акценты в виде пяти башен своими трапецеобразными, уклонными формами усиливают перспективу в глазах зрителей, придают композиции фасадов чувство нестатичности, «движения», мотивируют подсознание искать изобретательность и неординарность во всем что делаем и что нас окружает.



Индивидуальность планировочных решений



СРЕДНЯЯ
КВАРТИРОГРАФИЯ

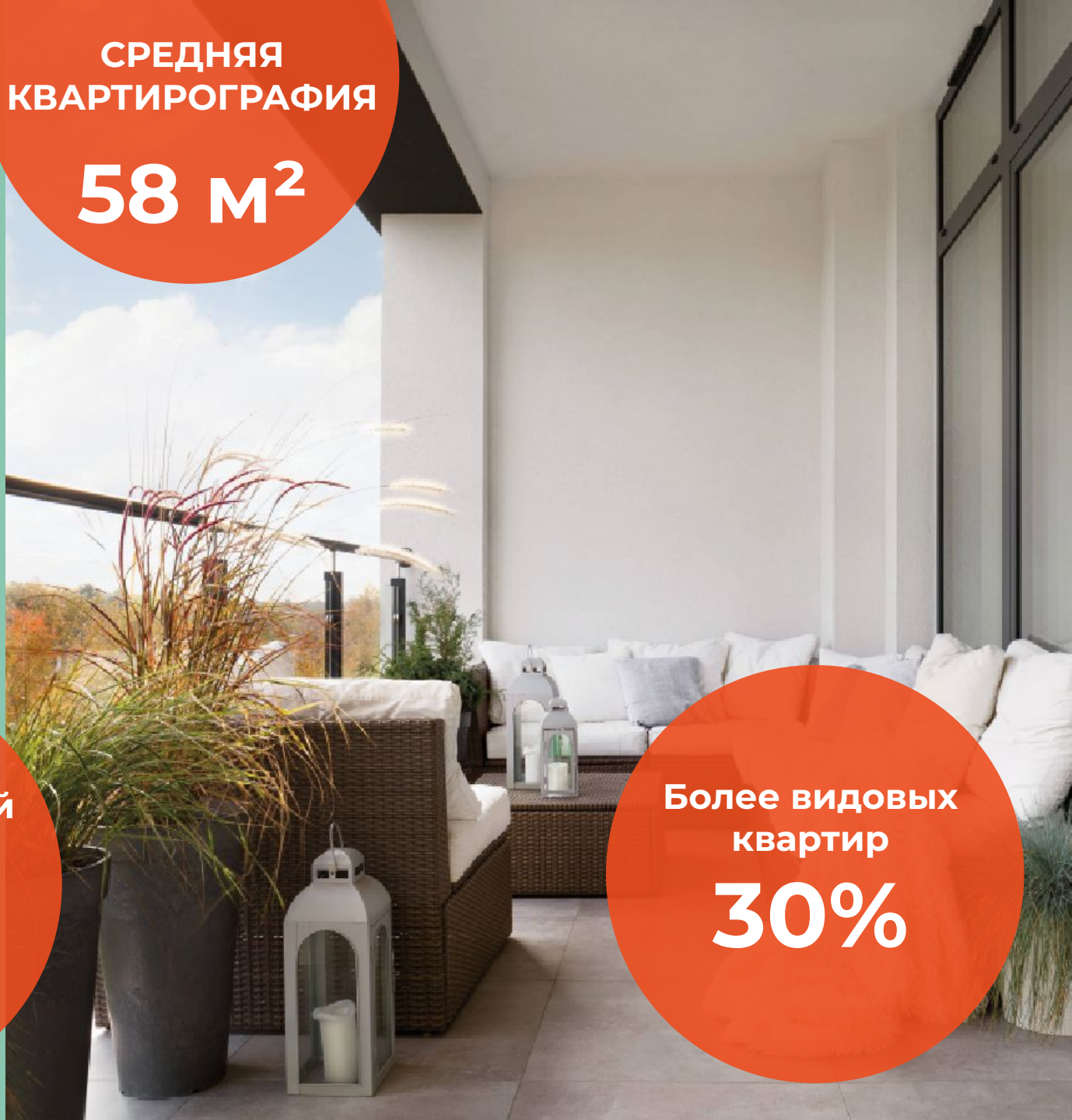
58 м²

Более типологий
квартир

50

Более видовых
квартир

30%



Индивидуальность дворовых пространств

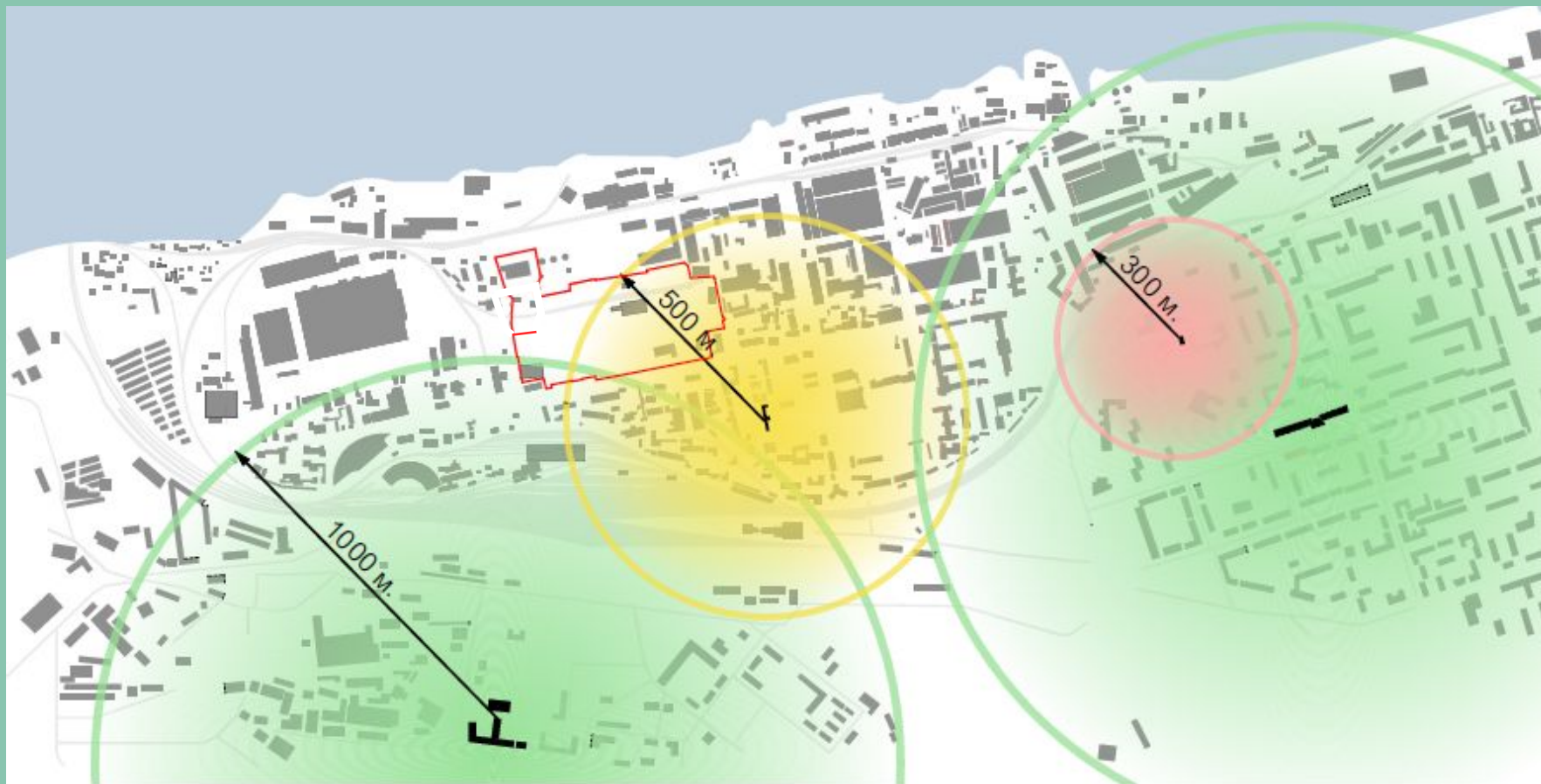


Ограничение
размера квартала
нацелено
на достижение
более высокого
качества жизни



Социальная инфраструктура

Размещение существующих объектов социального обслуживания






ТРЕБУЕМОЕ
КОЛИЧЕСТВО МЕСТ В
ДОШКОЛЬНОМ
УЧЕБНОМ ЗАВЕДЕНИИ

890 места

ТРЕБУЕМОЕ
КОЛИЧЕСТВО МЕСТ В
ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬН
ОМ УЧЕБНОМ
ЗАВЕДЕНИИ

2000 мест

-  Радиус доступности школы
-  Радиус доступности детского сада
-  Радиус доступности объектов здравоохранения

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПАРКИ.

Подготовлена проекты и предложения по трансформации общественных пространств

Типология главных парков

Прибрежный



Инженерный

Вдоль ул. Набережная и ЖД путей



Спортивный

Вдоль участков школы и ДОУ



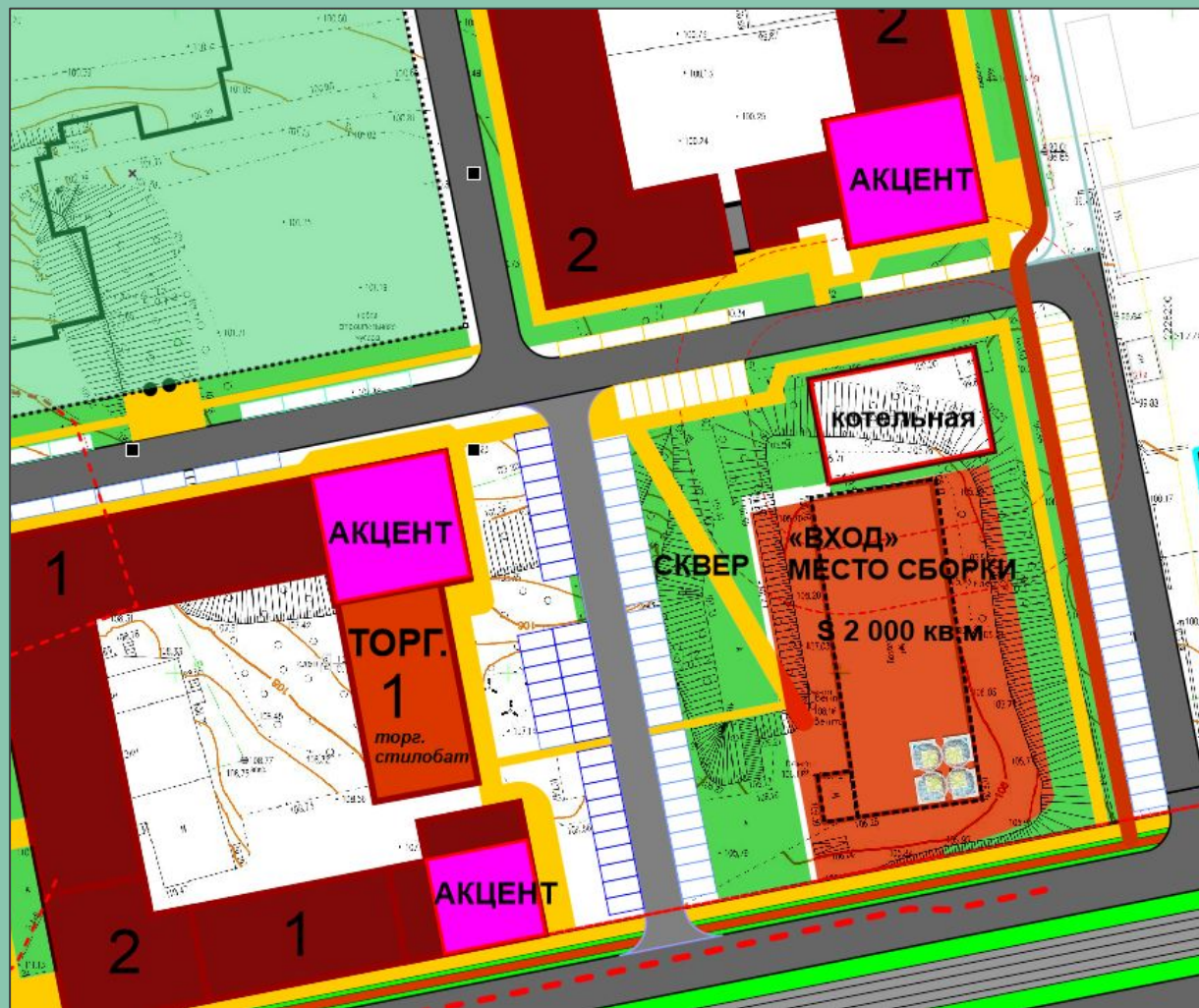
Пешеходная эстакада

Вдоль ул. Набережная и ЖД путей

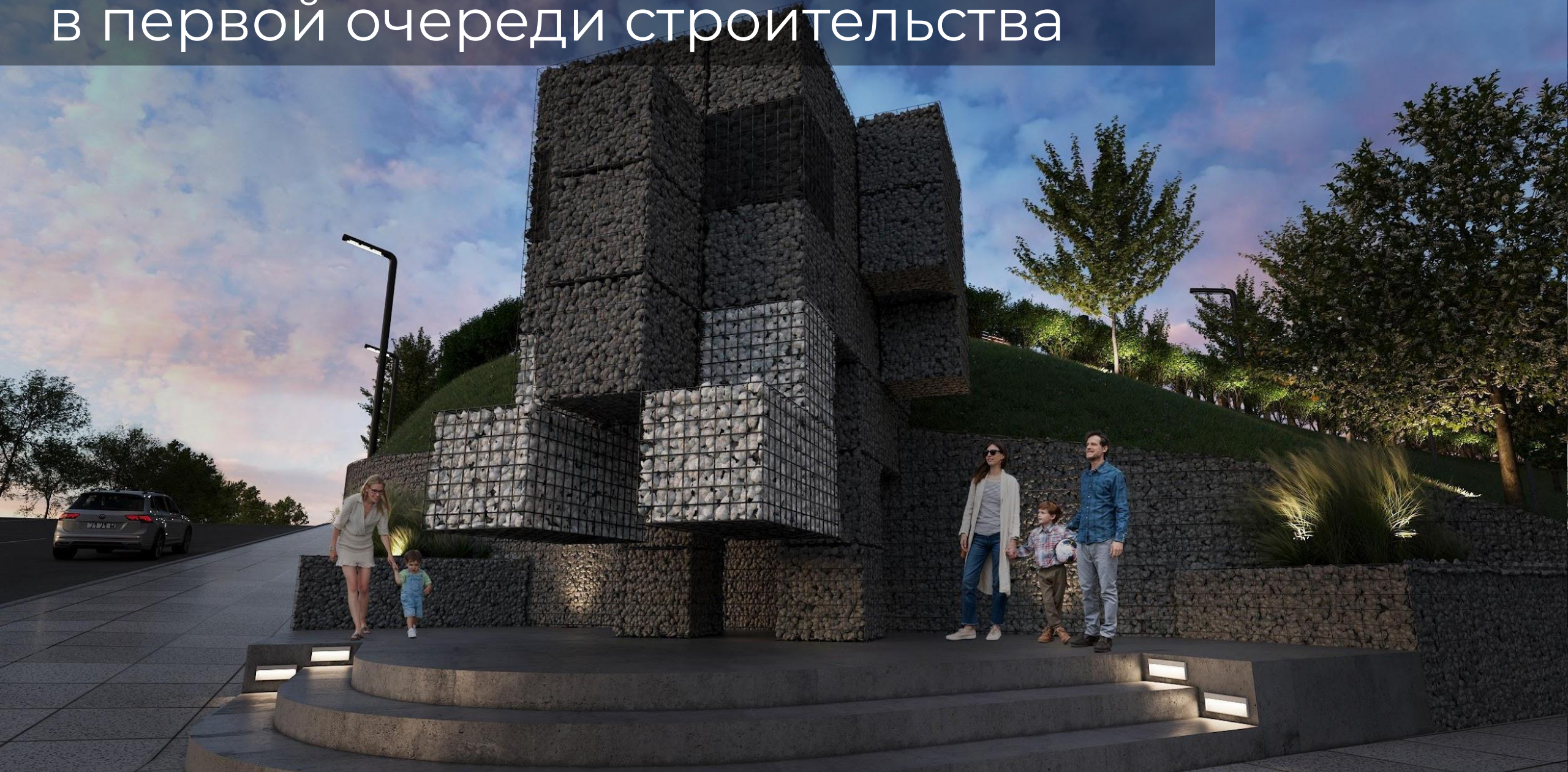


Бомбоубежище: место сборки – вход в район

Особенности местоположения и рельефа участка позволяют создать интересное разноуровневое пространство для жителей и гостей района



Первое общественное пространство в первой очереди строительства





Общественно значимые проекты

Комплекс «Музей Депо» + Академия РЖД



Мастерские
музея

Ремонт
конкорса

Академия РЖД
Гостиница
Общественный
центр

Переход

С уважением к истории места



ул. Дзержинского
проспект Строгановых

ул. Мешкова Н.В. - предлагаемые топонимы
ул. Лесозаводская - существующие топонимы,
которые целесообразно заменить

Проект «ЖелезноВместе»



Танцуй сердцем



Чистые игры.
Камаполис



Зеленая
коллаборация

История места

Мы предлагаем переосмысление
исторической роли г. Пермь

Сохранить и отразить ее уникальность
в современном прочтении.

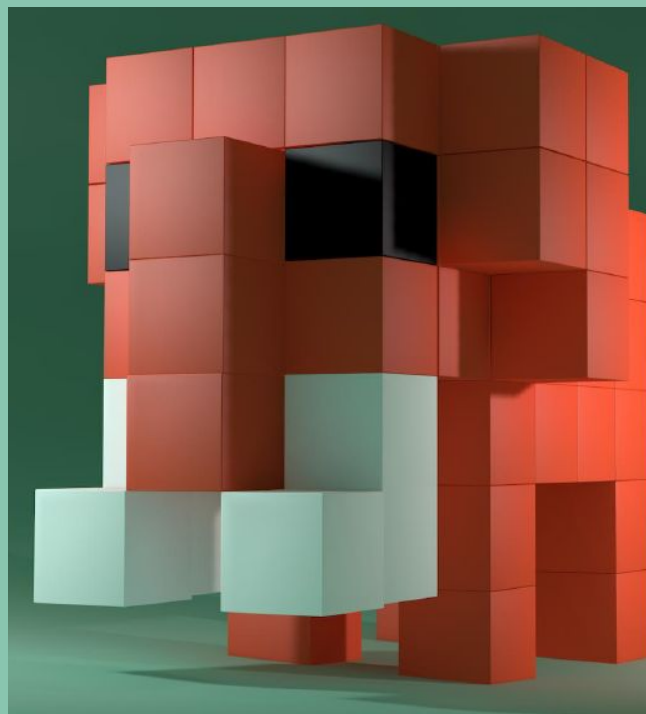
Бренд платформа «Камаполис»



Логотип г. Пермь

один из немногих среди территориальных брендов, который получил развитие в городском пространстве города.

Шрифт



Цвета



Мамонт - история Пермского края. Мы переосмысливаем мамонта: он из трехмерной графики

Мы с любовью и уважением
к человеку создаём города будущего,
меняя мир и жизнь людей к лучшему

СПАСИБО ЗА
ВНИМАНИЕ