

## КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ МИКРОРАЙОНА ПОТОК В БАРНАУЛЕ

**В. В. Перфильев, О. В. Дремова, А. В. Иляхин, И. О. Немченко**

Алтайский государственный технический университет  
им. И.И. Ползунова, г. Барнаул

*Проведен анализ нового генплана Барнаула в сфере жилищного строительства. Рассмотрены проблемы, возникающие при развитии застроенных территорий. Внесены предложения по повышению эффективности использования территории Барнаула, в особенности микрорайона Поток.*

**Ключевые слова:** генплан, развитие застроенных территорий, реновация, аварийное жилье, застройщик, финансирование.

Проект нового генплана Барнаула предполагает начало комплексного освоения ранее застроенных территорий, то есть развитие существующего городского пространства. Эта тема в нем детально описывается.

В ближайшие пять лет в Барнауле будут застраивать территории, занятые ветхим частным сектором и аварийными малоэтажными домами. На их месте предлагается организовать масштабное многоэтажное строительство. Также необходимо обеспечить эти районы школами и детскими садами, провести реконструкцию коммуникаций, дорог и организовать дополнительные транспортные развязки [1]. В новом генплане будет подробно описана тактика развития Барнаула на ближайшие пять лет и определена стратегия на 20-25 лет вперед. Готовит документ Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «Гипрогор».

Сегодня территория Барнаула расширяется. В то же время, чем компактнее город, тем он экономичнее: снижаются протяженность магистралей и сетей, затраты на эксплуатацию, а также потери тепла. При освоении новых территорий необходимо с нуля строить объекты социальной и инженерной инфраструктур. На застроенных участках этот вопрос решен. Хотя, безусловно, придется возводить или реконструировать социальные объекты, перекладывать сети коммуникаций и расширять дороги. Однако, это менее затратный вариант, чем при новом строительстве [2].

Администрация города предложила плотный проект по развитию застроенной территории в районе ул. Советской Армии и Матросова. Район застройки приведен на рисунке 1. Однако, на наш взгляд, некоторые вопросы в проекте проработаны недостаточно детально. Так, например, на небольшом по площади участке предлагается возвести

до десяти многоэтажных домов, что явно создаст многочисленные проблемы.

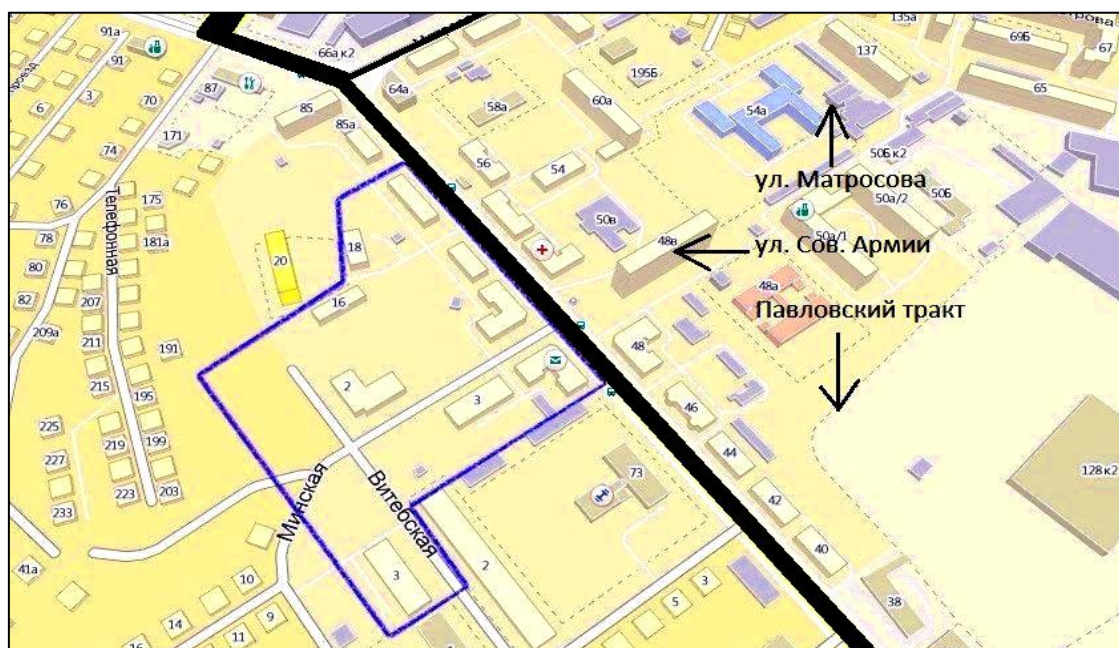
Мы предлагаем развивать территории в несколько ином направлении. По нашему мнению, следует обратить внимание на кварталы в пределах ул. П. Сухова (по всей протяженности), Э. Алексеевой и Чудненко и на территории в районе проспектов Ленина, Калинина и ул. Матросова. Предлагаемые районы застройки показаны на рисунке 2. На данный момент с точки зрения престижности эти районы непривлекательны, однако их развитие позволит улучшить ситуацию.

В плане финансирования мероприятий по развитию предложенных территорий огромную поддержку окажет участие в программах, реализуемых за счет средств бюджетов различных уровней. В исследуемых кварталах доля ветхого и аварийного жилья весьма существенна. Дорожное хозяйство также нуждается в дополнительном субсидировании. Поэтому представляется необходимым обновление и реконструкция этих непрестижных районов с привлечением средств федерального, регионального и городского бюджетов.

Также следует разрабатывать и предоставлять в федеральный центр свои предложения, связанные с развитием застроенных территорий, что, кстати говоря, уже сделали многие регионы.

Реновация застроенных территорий, как было сказано ранее, подразумевает не только рациональное размещение многоквартирных домов в пределах жилой застройки, но и обеспечение их правильного функционирования, т.е. развитие социальной, транспортной, инженерной и коммунальной инфраструктур.

Для примера рассмотрим микрорайон, ограниченный ул. П. Сухова, Смирнова, Чудненко и Тимуровская (затемнен на рисунках 2



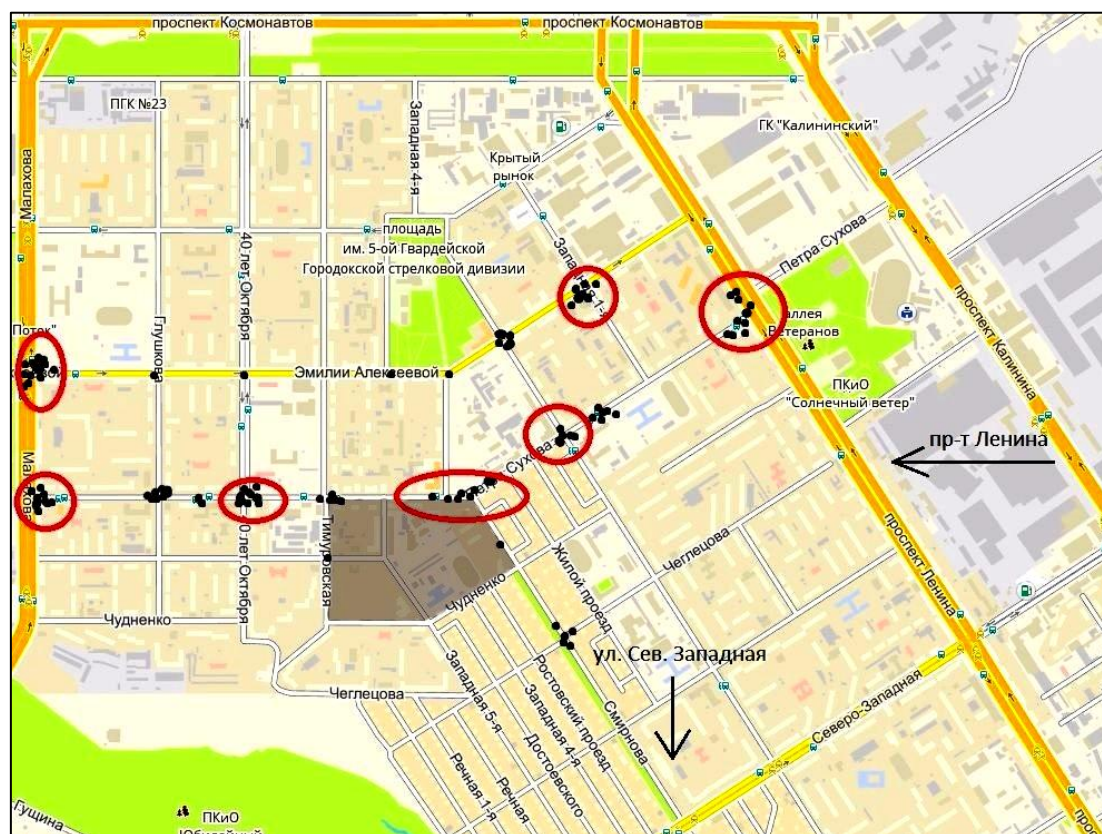


Рисунок 3 – Аварийность в пределах микрорайона Поток

и 3). Это одна из самых непрестижных территорий нашего города. Большая ее часть занята двухэтажными аварийными домами.

При комплексном освоении необходимо застроить площадку многоэтажными домами для переселения жильцов из аварийных домов со всего микрорайона Поток, а также сформировать различные по своему назначению зоны, возвести детский сад, транспортно-пересадочный узел, провести благоустройство территории и озеленение. После осуществления данного комплекса мероприятий комфортность проживания горожан и престижность микрорайона явно возрастут [3].

Следует создать благоприятные условия для организации транспортного (пассажирского) обслуживания населения, разработать регламенты движения личного и рабочего автотранспорта, размещения въездов на прилегающую территорию, выездов с нее, сокращения ДТП, а также другие мероприятия.

Необходимо учесть, что количество автотранспорта растет быстрее, чем развиваются дорожные сети. Увеличив количество жителей в рассматриваемых районах, мы загрузим имеющиеся пути сообщения. Если не

провести мероприятия по реконструкции дорожного хозяйства, то число ДТП в микрорайоне Поток только увеличится.

Отметим наиболее существенное преимущество комплексного подхода к развитию существующей застройки микрорайона: благодаря сносу всех аварийных домов появляется возможность беспрепятственного расширения ул. П. Сухова с двух до четырех полос на всем ее протяжении. Это позволит создать полноценную дорогу-дублер для пр-та Космонавтов и ул. Северо-Западной.

Кратко перечислим и другие мероприятия по реконструкции дорожного хозяйства:

- организация дорожного покрытия по ул. П. Сухова на перекрестке с пр-том Ленина со светофорным регулированием;
- организация дополнительных пешеходных переходов, нанесение разметки и установка дорожных знаков в наиболее аварийных местах, обозначенных на рисунке 3;
- рациональная организация парковок;
- установка одного подземного или надземного пешеходного перехода в месте наиболее интенсивного движения детей в образовательные учреждения с ограждением дорожного покрытия;

- изменение геометрических параметров некоторых перекрестков.

Организация движения с придомовых территорий выполняется таким образом, чтобы не допускать сквозного движения. На дорожном полотне во дворах следует разместить искусственные неровности с целью снижения скоростного режима. Въезд на придомовую территорию желательнее осуществлять с улицы, имеющей более интенсивное движение; выезд же, наоборот, на менее загруженную дорогу для предотвращения образования заторов и пробок.

Данные мероприятия позволят снизить загруженность дорог, уменьшить усталость асфальтового покрытия, сократить количество ДТП и повысить безопасность движения пешеходов. В связи с увеличением количества жителей на исследуемой территории становится необходимым создание транспортно-пересадочного узла (далее – ТПУ) на пересечении улиц П. Сухова и Смирнова, в котором осуществляется пересадка пассажиров между различными видами общественного транспорта, а также дополнительное обеспечение горожан необходимыми услугами.

Возможный состав ТПУ:

- транспортный терминал;
- офисные помещения;
- коммерческие организации (пункт питания, магазины).

ТПУ – привлекательный объект не только для властей города, но и для частных инвесторов в рамках государственно-частного партнерства.

Горячее водоснабжение этой территории и обеспечение теплом зданий и сооружений в настоящий момент осуществляется от ТЭЦ-2. Магистральный теплопровод проходит по ул. П. Сухова. Существующего запаса тепловой мощности ТЭЦ-2 достаточно для выработки дополнительного количества тепловой энергии и предоставления данных услуг для вновь возводимых зданий. Однако, во избежание дорогостоящей реконструкции тепловой магистрали необходимо учесть тот факт, что в рассматриваемом микрорайоне имеется техническая возможность осуществлять теплоснабжение и горячее водоснабжение путем строительства газовой котельной, так как здесь уже проложены газораспределительные сети. Резервы для увеличения по-

требления газа имеются. Также заметим, что использование предизолированных трубопроводов, например, с пенополиуретановой изоляцией, позволяет существенно снизить теплопотери. А если учитывать тот факт, что вновь возводимые дома потребляют намного меньше тепла, чем аварийные, предназначенные под снос, то экономия тепловой энергии составит более 50%. Это также является источником (резервом) для финансирования предложенных мероприятий.

В заключении отметим, что комплексная реновация существующей застройки Барнаула представляет огромный потенциал для повышения комфортности проживания жителей города, а также привлекательности территорий [4].

Мы лишь частично рассмотрели проблемы, возникающие при развитии Барнаула, но с учетом опыта соседних регионов выражаем надежду, что наши рекомендации будут полезны.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Техничко-экономические основы эксплуатации, реконструкции и реновации зданий: (учебное пособие) / Под общ. ред. С. Б. Сборщикова. – М. : Изд-во Ассоц. строит. вузов, 2007. – 189 с.
2. Экономика строительства: учебник / Под общ. ред. И. С. Степанова. – 3-е изд., доп. и перераб. – М. : Юрайт – Издат, 2004. – 620 с.
3. Иванова, Е. С. Развитие застроенных территорий Барнаула. Проблемы и пути решения / Е. С. Иванова. В. В. Перфильев // Ползуновский альманах. – № 3. – 2016. – С. 177-180.
4. Грабовой, П. Г., Реконструкция и обновление сложившейся застройки города: учебное пособие для вузов / Под общей ред. П. Г. Грабового, В. А. Харитоновой. – М. : Изд-во АСВ, 2006. – 624 с.

**Перфильев В.В.** – к.т.н. доцент кафедры «Строительные конструкции» ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: v.v.perf@mail.ru.

**Дремова О.В.** – старший преподаватель кафедры «Строительные конструкции» ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова.

**Иляхин А.В.** – студент ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова.

**Немченко И.О.** – студент ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова.