

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ПОВОЛЖСКИХ ГОРОДОВ В ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНАХ НОВОГО ПОКОЛЕНИЯ

Статья на примере города Самары поднимает проблемы градостроительного развития крупных поволжских городов и их отражение в новых генеральных планах, разработанных на основе новой социально-экономической концепции общества, Градостроительного кодекса РФ и Градостроительной доктрины России. Рассматриваются пути решения жилищной проблемы в поволжских городах, совершенствования транспортно-коммуникационной структуры городов, оптимизация землепользования в пределах городской черты крупного поволжского города, освоение территориальных градостроительных резервов.

Крупнейшие российские города после пятнадцатилетнего периода болезненных социально-экономических реформ, связанных с коренной перестройкой сферы собственности в городах, изменением правовых основ градостроительной деятельности, землеустройства и землепользования, вступили в новый период развития. Его начало можно характеризовать следующими явлениями:

– центробежные силы в городах в основном разрушили иерархическую планировочную структуру и строгое функциональное зонирование города, присущие социалистическому периоду его развития и таким образом создали предпосылки для формирования новой планировочной структуры города постсоветского периода;

– в качестве идеальных прототипов такой будущей структуры российскими учеными-градостроителями рассматривается многоядерные сетевые структуры с высокой плотностью транспортно-коммуникационного каркаса и высокоурбанизированными многофункциональными узлами городской структуры;

– к настоящему периоду времени историческим общественным центрам крупных поволжских городов в основном придан статус центральных исторических планировочных зон (ЦИПЗ) с особым режимом градостроительного регулирования и преимущественной реконструкции;

– в промышленные зоны крупнейших поволжских городов, сложившиеся в период социалистического строительства, были стихийно внесены многие функции (жилые, коммунально-складские, общественно-торговые,

спортивные и иные, существенно изменившие как структуру землепользования, так и функциональную структуру этих зон, постепенно превратившие их в полифункциональные территориальные комплексы;

– жилые районы и микрорайоны массового жилого строительства низкого архитектурно-художественного качества постепенно утрачивают привлекательность в качестве места постоянного проживания горожан, уступая многоэтажному квартирному жилью высокостандартного типа и коттеджному типу строительства жилища;

– в крупнейших городах с обвалом планового коммунального хозяйства одной из основных проблем становится устаревание инженерных сетей и жилищного фонда и высокая затратность их ремонта и поддержки в эксплуатируемом состоянии, тем не менее объявленная реформа жилищно-коммунального хозяйства тормозится по причине бедности основной массы городского населения;

– низкий уровень городского благоустройства и ландшафтной организации характерен для 99% современных городских территорий в России, что особенно заметно на фоне появляющихся «островков» городской среды с благоустройством «европейского уровня»;

– в городах появляются предпосылки для формирования зон деловой активности, однако, оптимальный для российских нестолических городов ход развития этого процесса пока глубоко не исследован;

– отсутствие заказа на строительство крупных общественных зданий культурно-

го назначения привело за последние годы к обветшанию крупных театральных, библиотечных, спортивных и иных общественных комплексов и опережающему процессу строительства торгово-развлекательных сооружений;

– в демографическом состоянии российских городов обнаружилось следующие сдвиги: резкое постарение населения российских городов и снижение доли детей (нетрудоспособного населения) до 14,2% в российских городах, что оказывает существенное влияние на градостроительную и жилищную политику в городах;

– экологические проблемы градостроительного развития с введением рыночных механизмов, как ни удивительно, получили возможность разрешения в виде строгого введения и соблюдения экономических санкций к предприятиям-загрязнителям (это положительное явление нового времени);

– экономическая экспансия рынка в условиях отсутствия строгого градостроительного регулирования привела к функциональной чересполосице в городской среде, повышению интенсивности освоения городских градостроительных резервов (прирельсовых пространств, территорий санитарно-защитных зон предприятий и других резервных территорий);

– это привело к необходимости экономической оценки инвестиционной привлекательности городского пространства, формированию понятия «городская земельная рента»;

– в ряде городов проведены экспериментальные разработки по введению правил застройки города на основе функционально-правового зонирования городской территории для упорядочения размещения в городских жилых, коммунально-промышленных, деловых и рекреационных зонах «желательных» и «нежелательных» объектов по совместимости с основным профилем городской зоны; такая разработка была выполнена в том числе и для города Самары.

Все эти явления были выявлены и изучены самарских коллективом ученых градостроителей в процессе разработки нового генерального плана города Самары, начало которому было положено в 2003 году созда-

нием цифровой электронной топографической основы для будущих аналитических и проектных предложений.

Самара – один из крупнейших городов России (1 147 тыс. жителей в 2005 году), губернская столица Самарской области. Территория в границах городского округа «Город Самара» площадью 54,138 тысяч гектар протянулась вдоль реки Волги на 64 километра, от южной (поселок Сухая Самарка) до северной границы (поселок Пискалинский Взвоз) и включает в себя населенные пункты: Рубежное, Мехзавод, Управленческий, Красная Глинка, Красный Пахарь, Береза, Прибрежный, Винтай, Задельное, Пискалинский Взвоз. Город Самара расположен на двух берегах рек Волги и Самары. Благодаря такому строению территории города возникают проблемы «связности» отдельных территорий на левых берегах рек Волги и Самары и переправы на правый берег реки Волги и левый берег реки Самары. Городская среда нуждается в создании так называемых «объектов-коммуникаторов».

Основой концепции разрабатываемого стратегического плана развития муниципального образования город Самара является создание модели поэтапного социально-экономического развития города как крупнейшего промышленного, транспортного, культурного и административного центра Поволжья. В концепции формирования нового генерального плана города рассматривались следующие ключевые позиции: цели генерального плана, основные задачи, проблемы города, сильные стороны и «миссия» города, слабые стороны города, ограничения развития города и перспективы развития города в границах городского округа.

Градостроительное сопровождение стратегии развития Самары, выработка и установление градостроительных связей социально-экономического и территориально-пространственного планирования – явились **основной целью** и сутью концепции нового генерального плана города.

Основные задачи генерального плана города:

– совершенствование градостроительной организации и повышение социально-эконо-

мической эффективности использования территории муниципального образования «Город Самара» в границах городской черты;

– корректировка существующего правового и функционального зонирования территории муниципального образования с целью его совершенствования и с учетом экономической оценки территории города;

– формирование благоприятной среды жизнедеятельности горожан средствами планировки, застройки, благоустройства и озеленения города, обеспечение санитарного и экологического благополучия;

– повышение комфортности и эстетической выразительности жилой среды новых и сложившихся районов, охрана и использование историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

– градостроительное обеспечение развития новых территорий комплексной застройки и реконструкции сложившихся районов;

– определение направлений и объемов развития инженерно-транспортной инфраструктуры, обеспечивающей комплексную застройку на новых площадках и в реконструируемых районах;

– увеличение объемов и улучшение качества жилищного строительства за счет перевода его на современные технологии, обеспечивающие ускорение сроков строительства и снижение материальных затрат, совершенствование структуры жилой застройки по этажности и типологии домов.

Проблемы города

1. Повышение плотности застройки в процессе реконструкции существующих жилых кварталов в основном в исторической части города. При повышении этажности жилых домов повышается и плотность населения, и потребность в ежедневном обслуживании, что несвойственно центру региональной столицы.

2. Концентрация общественных функций на существующих «центральных» территориях.

3. Неразвитая транспортная схема тормозит градостроительное развитие.

4. Стихийное строительство на периферии города новых крупных объектов торгового и развлекательного характера, не сфор-

мированных в комплексы многофункциональных центров.

5. Не развита индустрия краткосрочного, доступного для всех социальных групп, отдыха

6. Прекращение строительства новых и реконструкции существующих магистральных улиц, транспортных развязок в разных уровнях приводит к существенному затруднению сообщения между центрами притяжения и отдельными районами города.

7. Изменение структуры мест приложения труда – разуплотнение крупных промышленных узлов, формирование дисперсной структуры мелких предприятий и офисов. Отсутствие информации по перспективному развитию предприятий градообразующих отраслей.

8. Прекращение строительства объектов социальной сферы при возможной стабилизации численности населения и его демографического состава. Ранее планируемые площадки для размещения объектов социальной сферы застраиваются или зарезервированы под строительство жилых домов или объектов торговли и бытового обслуживания. Отсутствие информации по использованию существующих учреждений здравоохранения, дошкольного и школьного воспитания, отдыха, а также потребность в их развитии на сегодняшний день.

9. Ухудшение качества среды обитания в районах застроенных в 60-80 годы. Плотность улично-дорожной сети на территориях существующих крупных микрорайонов низкая и представлена в основном внутриквартальными проездами. Активное строительство жилых домов в районах сложившейся застройки микрорайонов 60-х и 80-х годов ведется без проведения предварительной оценки возможности развития этих территорий, ведет к переуплотнению застройки и социальному недовольству населения.

10. Стихийное преобразование коммунально-складских территорий и отсутствие информации по количеству предприятий и их целевому использованию не дает возможности оценить резервный потенциал и уровень вредного воздействия этих территорий на прилегающие жилые зоны.

11. Низкая обеспеченность территории города пожарными депо и другими объектами структуры МЧС.

12. В процессе реконструкции исторического центра не ведется мониторинг, не разработан план мероприятий по реконструкции и не проводится анализ развития процессов связанных с реконструкцией территории.

13. Неконтролируемое преобразование существующих садово-дачных массивов и баз отдыха в индивидуальное жилищное строительство без создания необходимой инженерной и транспортной инфраструктур.

14. В селитебной части города до настоящего времени сохраняются и работают планируемые генеральным планом 1987 года к выносу промышленные предприятия

15. Слабо развитая инженерная инфраструктура города, старые сети не справляются с нагрузками, высокая аварийность систем.

16. Запланированные решения по развитию существующей сети улиц и дорог города и строительству новых не реализованы.

Сильные стороны города

«Миссия города»

1. Значительное влияние города Самары на формирование системы расселения и градостроительное развитие городов агломерации, ее роль безусловного лидера региона.

2. Активное развитие пространственно-функционального каркаса с формированием крупных многофункциональных комплексов на основных транспортных артериях города.

3. Наличие значительного территориального потенциала для развития массового жилищного строительства и размещения объектов коммунально-складского назначения.

4. Активное развитие промышленности строительных материалов и стройиндустрии, предпосылки формирования кластерных отраслей экономики.

5. Возможность развития индустрии отдыха, оздоровления и туризма как на территории города, так и в пригородной зоне, включая национальный парк «Самарская Лука».

6. Положительные изменения в функционировании жилых и производственно-коммунальных зон (преобразование промыш-

ленной и коммунально-складских территорий, сокращение доли промышленных, увеличение территорий жилой и общественной застройки).

7. Наличие большого количества памятников истории и культуры и возможность их сохранения, содержания и восстановления.

8. Наличие утвержденных Правил застройки и землепользования в городе Самаре с Картой правового зонирования и градостроительными регламентами.

Слабые стороны города

1. Неблагоприятная экологическая обстановка на большей части территории города, сохраняющаяся с периода действия концепции «промышленного социалистического города».

2. Большая протяженность города вдоль реки Волги и как следствие этого – «разорванность» селитебных территорий в границах муниципального образования город Самара.

3. Несоответствие транспортной сети и инженерной инфраструктуры современным требованиям и перспективным потребностям города.

4. Нарушение ансамблевой целостности улиц и площадей.

5. Низкий уровень качества и комфортности городской среды в целом.

6. Отсутствие стабильного мониторинга процессов реконструкции исторического центра города.

7. Продолжение старения жилого фонда, построенного в 50-60 годы и требующего проведения модернизации или капитального ремонта.

8. Наличие около 24 тысяч семей, состоящих на учете по улучшению жилищных условий, для чего требуется около 1200 тысяч кв. метров общей площади.

9. Низкий уровень архитектурно-художественных и эксплуатационных качеств жилой застройки и благоустройства.

Возможности развития города

1. Административный статус города – столица губернии.

2. Развитие города как крупнейшего центра транспортных связей Европа – Сибирь, Дальний Восток, Средняя Азия.

3. Наличие мощного промышленного комплекса с наукоемкими технологиями.

4. Развитие торгово – транспортных отраслей с размещением на территории города и пригородной зоны крупных объектов транспорта, логистики и оптово-розничной торговли.

5. Территориальные ресурсы для развития жилищного строительства

Ограничения

1. Несогласованность действий административных структур в вопросах развития города Самары и других муниципальных образований, входящих в Самарскую агломерацию.

2. Неблагоприятная экологическая обстановка.

3. Большая протяженность города, как уже отмечалось, вдоль реки Волги и как следствие этого – «разорванность» селитебных территорий в границах муниципального образования город Самара.

4. Освоение имеющихся территориальных ресурсов города для комплексного освоения связано со значительными затратами на освобождение и подготовку площадок.

5. Несоответствие транспортной сети и инженерной инфраструктуры перспективным потребностям города

6. Нарушение ансамблевой целостности улиц и площадей, «неразработанность» образа и имиджа города

7. Существование явления «подтопления» резервных территорий для городского развития в планировочном районе «Самарская пойма»

8. Недостаточная развитость предложений банковской системы для решения горожанами жилищной проблемы

Перспективы территориального развития муниципального образования «город Самара»

Территориально-пространственное развитие города должно быть направлено на освоение наиболее инвестиционно привлекательных и градостроительно значимых территорий для их комплексной застройки, на формирование градостроительных ансамблей в наиболее значимых узлах городской структуры.

Планируемые решения по развитию существующих и освоению новых территорий для комплексной застройки должны иметь несколько направлений:

1. Реконструкция исторического центра на основе использования мирового опыта введения градостроительных регламентов, помогающих создать целостный, функционально наполненный, эстетически выразительный и привлекательный образ «старой доброй Самары»;

2. Реконструкция и преобразование существующих районов малоценной застройки с тенденцией преодоления «разрывов» городской ткани, формирования многофункциональных городских комплексов – спортивно-оздоровительных, образовательных, информационно-медийных и других;

3. Преобразование садово-дачных массивов в различные типы жилой застройки, повышение уровня инженерного благоустройства и оборудования этих территорий;

4. Освоение незанятых территорий с применением эффективных экономических компоновочных стратегий, использование механизма свободных торгов и тендеров на строительство на вновь осваиваемых участках;

5. Разработка мероприятий по упорядочению использования территорий занятых промышленными и коммунальными предприятиями, создание градостроительных условий для формирования целостных комплексов производственно-промышленных и иных кластеров на территории городского округа Самары, объединениях в них промышленности, науки, образования и информационного обслуживания населения;

6. Установление границ и статуса рекреационных территорий и территорий с особым статусом их использования, паспортизация памятников природы на территории городского округа Самара,

7. Разработка транспортно-коммуникационного каркаса города нового поколения с перспективой строительства скоростной магистрали «Центральная» с мостовыми переходами через реку Самару и двухуровневыми развязками и тоннелями.

Эти направления территориального развития города Самары должны учитывать условия рационального расселения населения, решения жилищной проблемы, проблем создания новых и реконструкции существующих общественных, культурных и деловых центров, совершенствование системы городского транспорта, застройки главных магистралей, обеспечения экологической безопасности и охраны окружающей среды, природных территорий, сохранения историко-культурного, архитектурного и градостроительного наследия.

Основные показатели развития территории муниципального образования город Самара

Показатели	Значения по годам		
	2005	2010	2015
Территория всего, тыс. га	54,138	54,138	54,138
В том числе, тыс. га:			
Территория жилой застройки	10,618	11,118	12,718
Промышленно-коммунальные и складские территории	5,69	6,938	7,536
Зеленые насаждения общего пользования	0,468	0,500	0,572
Лесной фонд	12,855	12,855	12,855
Водный фонд	9,702	9,702	9,702
Инженерная и транспортная инфраструктура	4,066	4,225	4,833

У города Самары есть территориальные ресурсы в пределах границ муниципального образования. Это такие территории как:

- пойма реки Самары на левом берегу, площадью около 2 тысяч гектар,
- земли НПО «Самарское», в районе поселка Козелки, площадью около 100 гектар
- садово-дачные массивы «Ракитовка», «Сорокины Хутора», «Дойки» и в районе поселка Задельное, общей площадью около 600 гектар,

Кроме этих «условно свободных» территорий у Самары имеются и территориальные ресурсы в существующих производственно-коммунальных зонах:

- правый берег реки Самары, за железнодорожным вокзалом,
- в районе улиц Речной и Структурной,
- по улице Профильной и Заводскому шоссе;
- территории, занятые ветхим фондом (как жилым так и нежилым) и предлагаемые

к освоению после выноса экологически вредных производств (завод силикатного кирпича в Силикатном овраге) или прекративших свою производственную деятельность предприятия (завод имени Масленникова). Производственные территории, находящиеся в центральных частях города должны быть перепрофилированы в общественно-деловые комплексы (станкостроительный завод на улице Л.Толстого, табачная фабрика на улице Авроры).

Отдельно возможно рассмотреть вопрос выноса за пределы города радицентра №3 для последующего использования территории между улицей Демократической и Московским шоссе, площадью около 150 гектар, под крупный жилой комплекс, а также освобождения территории Кряжского аэропорта, площадью около 200 гектар, для размещения регионального научно-технического центра.

Планируемые объемы жилищного строительства на 2015 год по типу застройки

Тип застройки	Тип площадок	Жилищный фонд, тыс. кв. м
Секционная застройка	Реконструируемые жилые территории	2950
	Условно-свободные территории	1620
Всего секционной застройки		4570
Смешанная застройка	Реконструируемые жилые территории	544
	Условно-свободные территории	43
Всего смешанной застройки		587
Индивидуальная застройка	Условно-свободные территории	708
Всего индивидуальной застройки		708
Итого всех типов застройки		5865

На перспективу, при освоении всех территориальных ресурсов в пределах установленных границ муниципального образования, объемы жилищного строительства могут быть увеличены на 15000 тысяч кв. метров, в том числе:

- индивидуального жилья – на 2000 тыс. кв. м;
- секционного и смешанного жилья – на 13000 тыс. кв. м.

Анализ демографической ситуации города, как уже отмечалось, говорит о старении

населения, высока доля населения в нетрудоспособном возрасте (свыше 55 лет для женщин и 60 лет для мужчин), а доля детей (нетрудоспособное население) снизилась до 14,2% от численности населения города. Из этого следует, что развитие жилищного строительства на ближайшие годы должно основываться прежде всего на улучшении качества проживания граждан, то есть переселение людей из ветхого фонда, увеличение показателей по обеспеченности жителей общей площадью жилья, обеспечение жильем семей с небольшим доходом. Это важно для города в первую очередь в связи с массовым старением застройки 60-70 годов, так как очень большая часть жилищного фонда ежегодно будет увеличивать показатели ветхого фонда.

Развитие территорий города для строительства новых объемов жилья связано также с темпами роста градообразующей деятельности. Затухание развития производственной деятельности основных промышленных предприятий вынуждает стимулировать развитие других отраслей деятельности, ориентированных на внутренний рынок: торговля и транспорт, туризм и санаторно-курортная сфера.

Развитие торгово-транспортных отраслей повлечет за собой рост объемов строительства объектов оптово-розничной торговли, логистической системы и транспортной сети. Перспективными, с точки зрения размещения в пределах городской черты, являются территории на въезде в город с юга – по улице Уральской и Южному шоссе; по Московскому шоссе, в районе поселка Красный Пахарь – при въезде с северо-востока – для строительства крупных торговых комплексов.

Для размещения логистических центров необходимо предусмотреть территории обеспеченные хорошими транспортными связями. Это может быть площадка на правом берегу реки Самары, за железнодорожным вокзалом и территория на левом берегу реки Самары, в ее устье.

Развитие туризма и курортной деятельности стимулирует рост числа гостиниц и предприятий обслуживающих туристов и

обеспечивающих содержание объектов туристской инфраструктуры.

Развитие инфраструктуры туризма, необходимое для повышения конкурентоспособности Самары на международном и внутреннем туристских рынках, что, в свою очередь, скажется на развитии социальной инфраструктуры города.

Приоритетными градостроительными задачами, обеспечивающими сохранение территорий природно-ландшафтного и туристического комплекса города и его одновременное развитие в качестве рекреационно-экологического каркаса города, являются:

- установление линий градостроительного регулирования территорий природно-ландшафтного и туристического комплекса, границы которых утверждаются соответствующими решениями главы города;

- зонирование территорий природно-ландшафтного и туристического комплекса по режимам регулирования градостроительной деятельности и закрепление линиями градостроительного регулирования границ участков с разными режимами регулирования градостроительной деятельности;

- поэтапное обеспечение территорий природно-ландшафтного и туристического комплекса градостроительной и проектной документацией.

В соответствии с Концепцией градостроительного планирования развития внешней зоны города Самары, разработанной ГУП «ТеррНИИГражданпроект» территория внешней зоны города Самары является частью территории пригородной зоны. Границы территории внешней зоны складываются в результате взаимодействия отдельных жителей города, территориальной общности города и собственно города с территориями, расположенными за пределами административной границы города – за его городской чертой. Основным фактором опосредованно свидетельствующим о территориально-пространственной локализации интересов всех заинтересованных субъектов, являются параметры транспортной доступности территории, прилегающей к границе города, различными видами транспорта (автомобильного, железнодорожного и водного), как обще-

ственными, так и индивидуальными. Доступность территории пригородных районов за пределами городской черты индивидуальным автотранспортом рассчитывалась в пределах 30-ти минутной доступности от границы застроенных территорий. Доступность территории внешней зоны общественным автотранспортом принята в соответствии с действующими в теплый период года так называемыми «дачными маршрутами» от пригородного автовокзала, ЦАВ и других точек отправления с территории города до конечных остановок. Доступность территории внешней зоны железнодорожным транспортом, пригородными электропоездами, рассчитана с учетом времени нахождения в пути в пределах до 60-ти минут от железнодорожного вокзала и от железнодорожной станции Безымянка. Доступность территории внешней зоны водным транспортом принята в соответствии с маршрутами движения водного транспорта, работающего в пределах акватории Саратовского водохранилища, от речного вокзала и от пристани в районе поляны Фрунзе без учета времени на передвижение. К внешней зоне отнесена часть территории правого берега Волги в ареале населенных пунктов Рождественно, Шелехметь, Новинки, Торное, Выползово, Гаврилова Поляна, Крестовая Поляна, Ширяево.

Территории в границах внешней зоны города Самары могут принимать на себя разгрузочные функции (в отношении города) с перспективой размещения на своих территориях какой-либо части градообразующих элементов города и городского населения.

Стратегия градостроительной деятельности на территории внешней зоны города Самары регламентируется системой программ, включающих:

- обеспечение условий для устойчивого развития пригородных районов, в том числе, для стабилизации и развития сельскохозяйственного производства, перерабатывающей промышленности и рационального использования природных ресурсов;

- определение общих тенденций градостроительного использования территории внешней зоны с учетом устойчивого развития города Самары;

- формирование надежной системы транспортных коммуникаций, обеспечивающей множественность, комфортность и вариантность связей, как внутренних, так и связей города с прилегающими территориями пригородной зоны;

- определение перспектив развития населенных пунктов расположенных на территории внешней зоны города Самары;

- поддержка и реабилитация природной среды.

Стратегическим планом развития города Самары определяются следующие первоочередные задачи нового генерального плана:

1. Распределение пространственного (территориального) потенциала роста города с учетом: фактической городской экспансии во внешнюю зону; внутригородских ресурсов (уплотнение, реконструкция существующего жилого фонда).

2. Выработка социальных критериев (либо директивное их установление) комфортности проживания (жилье, образование, социальное обслуживание)

3. Вопросы реконструкции существующих застроенных территорий с проработкой инженерной, транспортной, экологической и экономической составляющих. При этом необходимо произвести расчеты по сохраняемому фонду (здания, сооружения) с установлением последующего целевого использования и соответственно затрат на его освобождение, отселение жителей и реконструкцию или реставрацию. А также произвести расчет затрат на реконструкцию улиц, дорог и городских инженерных коммуникаций, решить вопросы улучшения состояния окружающей среды.

4. Разработка стратегии реконструкции и нового строительства в районах исторического ядра города Самары с уточнением и коррекцией историко-охранных аспектов.

5. Обоснование возможности дополнительной застройки (уплотнение) существующих микрорайонов с решением вопросов социально-бытового и культурного обслуживания населения (только при условии проведения предварительного общественного обсуждения в каждом конкретном случае на уровне микрорайона или квартала).

6. Обоснование необходимости реконструкции и замены жилищного фонда 60-70-х годов и планировочной структуры этих районов с изменением сети улиц, дорог и внутриквартальных проездов, а также решением вопросов хранения личного автотранспорта жителей.

7. Освоение частично подготовленной свободной площадки в пойме реки Самары, где построен водозабор питьевой воды, электроподстанция и есть возможность подключения к городским магистральным сетям газопровода, бытовой канализации и электроснабжения. Расчет затрат на улучшение транспортного обслуживания общественным пассажирским транспортом и развитие городских улиц и дорог со строительством автотранспортного моста через реку Самару.

8. Обоснование возможных мест размещения и объемов новых объектов общегородского значения, таких как: региональный научно-технический центр (технопарк); логистический центр, с привязкой его к железнодорожным, водным и автомобильным трассам; крупный региональный спортивный комплекс; центр туризма и отдыха на территории буферной зоны национального парка «Самарская Лука» на правом берегу реки Волги или на острове Поджабный; парк на озере Гатное в Самарском заречье; городской зоопарк.

Каждая из перечисленных задач может быть трактована как программа, разрабатываемая на основании решений и рекомендаций нового генерального плана и предлагаемой им градостроительной политики:

- программа реконструкции существующих застроенных территорий с проработкой инженерной, транспортной, экологической, экономической и правовой составляющих и установлением сроков проведения реконструкции для формирования градостроительных ансамблей;

- программа реконструкции и нового строительства в районах исторического ядра города Самары с уточнением и коррекцией историко-охранных аспектов;

- программа дополнительной застройки (уплотнение) существующих микрорайонов с решением вопросов социально-бытового и культурного обслуживания населения;

- разработка новых градостроительных документов на базе генерального плана – проектов планировки, проектов застройки и проектов межевания;

- корректировка Правил землепользования и застройки в городе Самаре.

Процедура общественных слушаний выявила следующие острые социальные проблемы, которые отмечены как важнейшие в более чем в 700 замечаниях и предложениях, поступивших в процессе общественных слушаний в адрес группы проектантов-разработчиков проекта генерального плана города:

- сохранение озелененных территорий в жилых районах;

- сохранение индивидуального типа застройки и прав индивидуала-горожанина;

- решение существующих экологических проблем в городских районах.