



ПРЕДПРОЕКТНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ ПАРКА



ПАРК – это благоустроенная и озеленённая общественная территория, предназначенная для повседневного или периодического отдыха в сочетании с мероприятиями культуры, спортивно-оздоровительными мероприятиями, развлечениями и т.д.

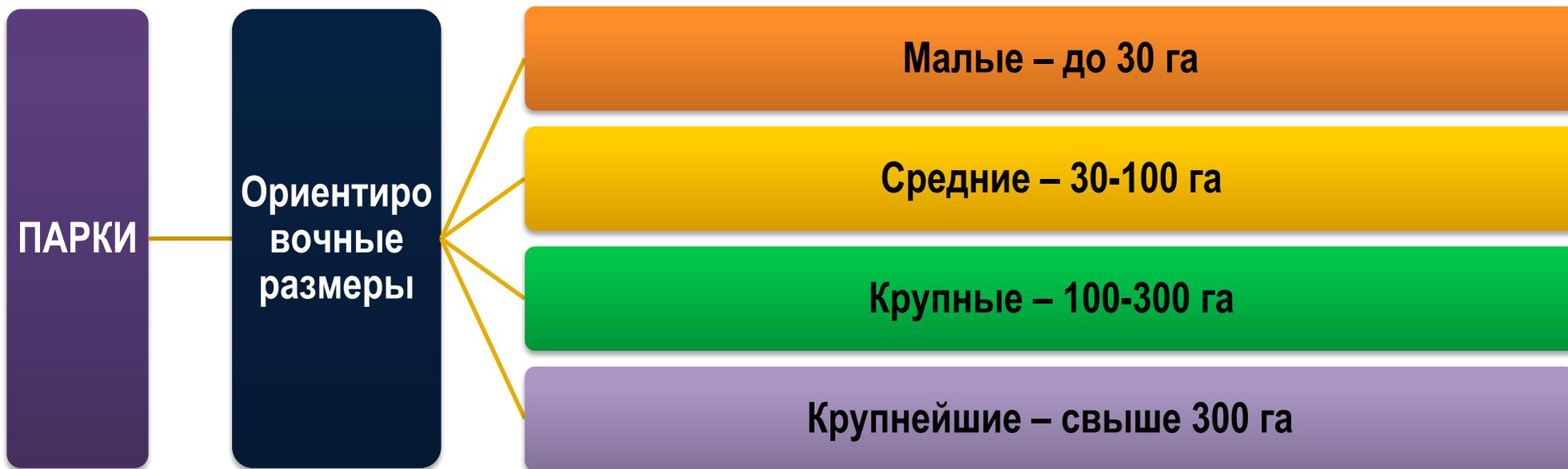


Иерархические уровни парков по А.П. Вергунову [Архитектурная композиция садов и парков, с. 27]





Размеры парков





Систематизация парков по ландшафтно-генетическому признаку





Функциональная специализация парков по демографическому признаку



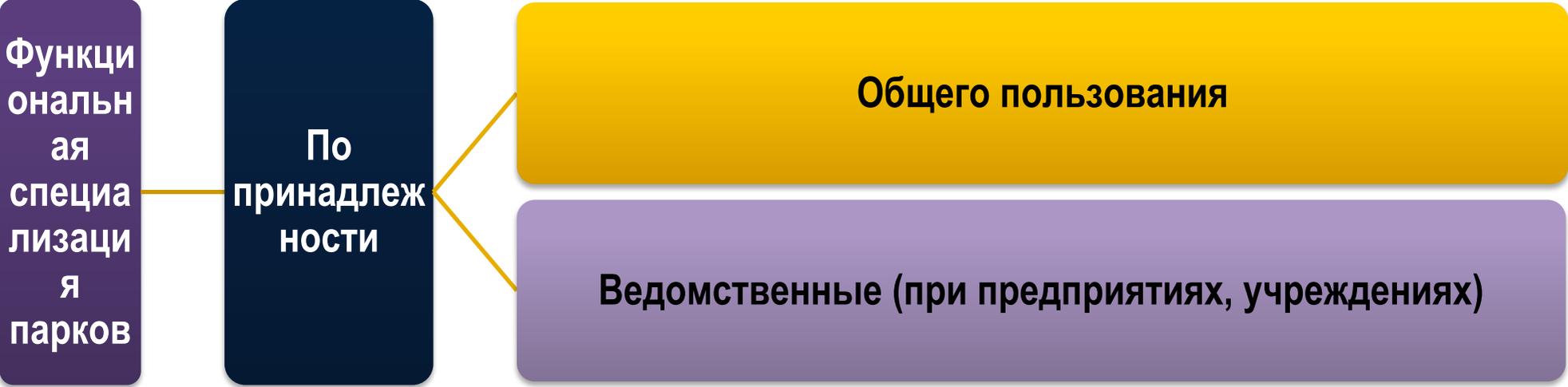


Функциональная специализация парков по видам деятельности





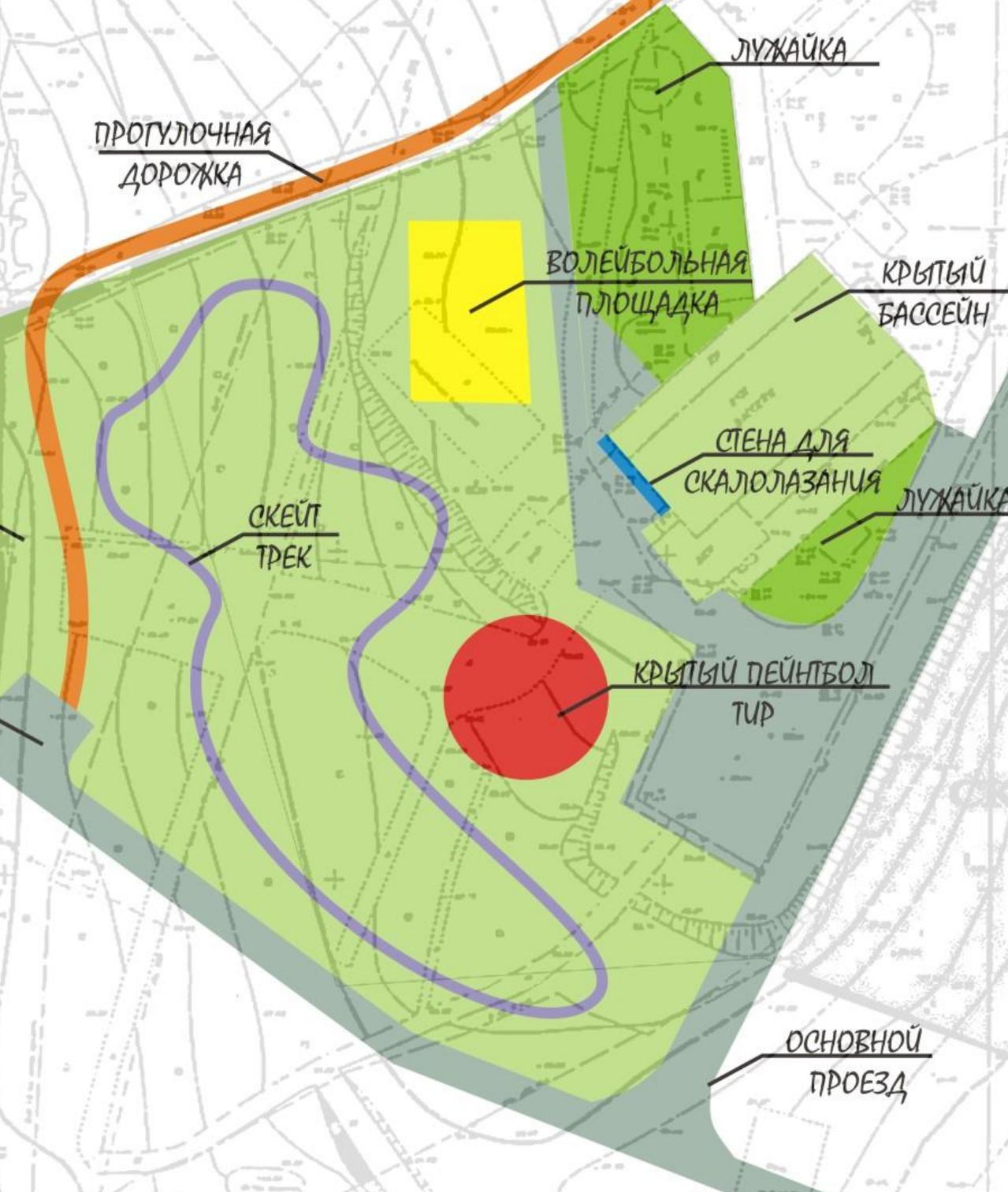
Функциональная специализация парков по принадлежности





- Предпроектный анализ территории ПАРКА **включает:****
- анализ градостроительной ситуации и месторасположения,
 - историческую значимость и тематическую направленность или назначение парка,
 - анализ рельефа,
 - климатический анализ и
 - анализ существующих зелёных насаждений.





Для выполнения ландшафтной организации территории архитектору необходимо иметь **топографическую съёмку (опорный план)** проектируемого парка в масштабе с указанием его границ, красных линий застройки для определения планировочных ограничений.





Для определения уклона территории требуется построение **профиля рельефа** проектируемого участка.

Знание перепада высот помогает выбрать варианты формирования рельефа в виде **террас, пандусов, откосов**, а при устройстве **лестниц** – определить количество ступеней и площадок.





Ориентация территории по сторонам света помогает распределить основные зоны на этапе функционального зонирования территории (функциональные, детскую, отдыха, зону для прогулок и другие).

На этапе анализа природно-климатических условий оцениваются **инсоляционные особенности** участка проектирования и определяется **роза ветров**.

Данные о солнечных и затененных участках территории сквера определяют функциональное зонирование и размещение отдельных площадок.

Построение **розы ветров** позволяет выявить степень **«проветриваемости»** территории.

Данные необходимы на этапе функционального зонирования парка и определяют размещение детских площадок и зон отдыха в наиболее комфортных местах.



На этапе **фотографической фиксации** существующей ситуации выполняется серия фотографий, фиксирующая состояние парка до начала проектных работ.

На фотографиях, по возможности, необходимо запечатлеть все **существующие объекты**. В дальнейшем по фотографии определяется, какие объекты подлежат сохранению и какие планируются под снос.

На фотографии наглядно виден **рельеф территории** и открывающиеся перспективы. Фиксируются **элементы мощения и озеленения**, при этом отражается **состояние деревьев и кустарников**, позволяющее принять решение о возможности их включения в проектное предложение генплана озеленения.

Фотографии можно использовать как фон для построения будущих видовых кадров, что поможет оценить, насколько вновь проектируемые элементы озеленения вписываются в существующую ситуацию.

ПРЕДЫНВЕСТИЦИОННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ И ПОДГОТОВКА ПРЕДПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



В последнее время предынвестиционные исследования стали самостоятельной, динамично развивающейся областью знаний.

Заказчику выгоднее потратить деньги на изучение вопроса **«быть или не быть проекту»** и при отрицательном решении отказаться от идеи, чем заниматься бесперспективным делом.

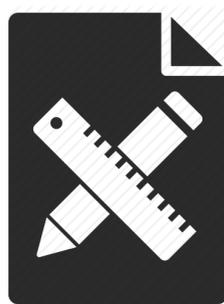


По данным Всемирного банка затраты на предынвестиционные исследования составляют от 1,5 до 6,0% от стоимости всего проекта в целом.

Содержательная основа прединвестиционных исследований состоит в изучении:

- **Отраслевых прогнозов**
- **Градостроительных программ**
- **Схем районной планировки административно-территориальных образований**
- **Генеральных планов функциональной зоны города, намечаемой для строительства**
- **Территориальных комплексных схем охраны природы и природопользования зоны освоения, включая мероприятия по предотвращению и защите от опасных природных и техногенных процессов**
- **Проектов детальной планировки участков города или др. поселения, намеченных к строительству**

Предынвестиционные исследования выполняются заказчиком или группой специалистов, в состав которой входят маркетологи, проектировщики, финансисты, юристы и др.



Декларация (ходатайство) о намерениях инвестирования в строительстве предприятий, зданий и сооружений

Предварительное согласование места размещения объекта

Исходная разрешительная документация

Комплекс инженерно-технических и экономических изысканий (паспорт на участок строительства)

Задание на разработку проектной документации

Бизнес-план



Декларация (ходатайство) о намерениях



По материалам проведённого исследования готовится «Декларация о намерениях» и разрабатывается «Обоснование инвестиций», в которых раскрываются цели и задачи проекта, даются оценка его конкурентоспособности, прогноз интереса к данному проекту, структура управления проектом, команда проекта, оценка его эффективности и другие показатели.

Регламент проведения этих работ содержится в
«Типовом положении по разработке и составу
Декларации (ходатайства) о намерениях
инвестирования в строительстве предприятий, зданий
и сооружений», рекомендованным Министерством
строительства РФ

Декларация (ходатайство) о намерениях



Примерный состав «Декларации о намерениях» включает:

- Точное название и адрес заказчика
- Местоположение участка предполагаемой застройки
- Общие данные по объекту застройки
- Обоснование социально-экономической необходимости намечаемого строительства
- Примерная численность рабочих и служащих и указание источников удовлетворения потребности в рабочей силе

...

Декларация (ходатайство) о намерениях



...

- Потребность в сырье, материалах, энергоресурсах, воде (в соответствующих единицах)
- Возможное влияние строительства на окружающую среду (виды воздействия на компоненты природной среды с указанием ингредиентов-загрязнителей, возможность аварийных ситуаций, виды, объёмы, токсичность и способы утилизации отходов производства и др.)
- Источники финансирования
- Возможные пути реализации готовой продукции

Предварительное согласование места размещения объекта



Получение от соответствующего органа исполнительной власти предварительного согласования места размещения объекта (так называемый **акт выбора участка**).

Регламент и состав этого документа разрабатываются в соответствии с **«Рекомендациями по организации и выполнению работ, связанных с предоставлением и закреплением земельных участков под строительство»**, одобренными Министерством строительства РФ.

Эскиз №1 определяет ориентировочные **границы** земельного участка, его размещение и **габаритные размеры**, границы благоустройства и компенсационного озеленения. Отражается **существующая и перспективная застройки**, предложения по сносу зданий.

Эскиз должен быть согласован в Санэпидназоре, противопожарной службе, комитете охраны окружающей среды, ГОиЧС

Исходная разрешительная документация



Эскиз №2 отражает требуемые для объекта **инженерные нагрузки**, **схемы подключения к городским коммуникациям.**

Уточняются предварительные **условия присоединения городских инженерных сетей** и указываются конкретные места подсоединений.

Здесь же приводятся заключение **экологической экспертизы** и заключение по условиям эксплуатации.

Комплекс инженерно-технических и экономических изысканий (паспорт на участок строительства)



- **Природно-климатические условия** включают в себя сведения о рельефе и климате, почве и растительном покрове, грунтах и гидрологии почв, затопляемости, наличии оврагов, оползней, размыва берегов.
- **Топографо-геодезические изыскания** обеспечивают данные для составления ситуационных планов, карт районов строительства и топографического плана строительства
...

Комплекс инженерно-технических и экономических изысканий (паспорт на участок строительства)



...

- **Геологические изыскания** обеспечивают необходимые данные о чередовании залегающих послойно грунтов, их несущей способности, физико-механических свойствах, уровне, режиме и агрессивности грунтовых вод
- **Сейсмические изыскания** позволяют оценить силу и уровень возможных влияний сейсмических явлений на проектируемый объект. При этом, кроме природной сейсмичности, учитывается близость к железнодорожным путям или промышленному оборудованию (например, кузнечным копрам)

...

Комплекс инженерно-технических и экономических изысканий (паспорт на участок строительства)



...

- **Коррозийные изыскания** определяют наличие источников возникновения блуждающих токов, границы их распространения, степень опасности этих источников для подземной части объектов
- **Экономические исследования и изыскания** необходимы прежде всего для выбора площадки строительства и его организации: учитывается наличие источников сырья и промышленной базы, топлива, источников водоснабжения, энергетических и др. ресурсов, возможных видов транспортной связи, возможности привлечения рабочих кадров из местного населения

Задание на разработку проектной документации



- В задание на проектирование входят сведения:
- **Основания для проектирования**, исходные распорядительные и разрешительные документы
 - **Сведения об участке** и планировочные решения
 - **Сроки начала и окончания** разработки проекта
 - **Источники финансирования** строительства
 - **Категория сложности** объекта
 - **Стадийность** проектирования
 - **Основные требования** к проектным решениям, а также...

Задание на разработку проектной документации



...

- Градостроительные решения (**генплан**), **благоустройство**
- **Архитектурно-планировочные и объёмно-пространственные решения**
- **Конструктивные решения**, изделия и материалы несущих и ограждающих конструкций,
- **Внутренние инженерные системы** и оборудование
- **Наружные инженерные коммуникации** (с указанием необходимости перекладки городских сетей за счёт проектируемого объекта)

Задание на разработку проектной документации



В условиях крупных городов в задание включается ряд дополнительных требований:

- Выполнение проектных решений **по декоративному оформлению** зданий, сооружений, городских «интерьеров»
- Выполнение проекта **в нескольких вариантах**
- Проведение предварительных **научно-исследовательских и экспериментальных работ**
- Разработка **защитных сооружений** по заключению органов гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций (ГОиЧС) или НИиПИ Генплана.

Задание на разработку проектной документации



Кроме того, в задание включаются чертежи:

- **Ситуационный план (М 1:2000)
с экспликацией застройки**
- **Схема генерального плана (М 1:500)
на базе геоподосновы**
- **Схемы планов неповторяющихся этажей
(М 1:100, 1:50)**
- **Фасады (М 1:200, 1:100, 1:50)**
- **Разрезы по наиболее характерным местам
(М 1:200, 1:100).**

- На этапе подготовки исходно-разрешительной документации проектировщик (при участии заказчика) составляет бизнес-план, позволяющий
- определить жизнеспособность проекта в условиях конкуренции;
 - он содержит ориентир развития проекта и
 - служит важным инструментом получения финансовой поддержки от внешних инвесторов.

Бизнес-план предназначен для:

- **Менеджеров** – создателей бизнес-плана с целью получения чёткой картины ситуации, в которой предстоит осуществлять проект;
- **Заказчиков** – заинтересованных в составлении бизнес-плана с точки зрения перспектив проекта после его постройки, в процессе эксплуатации;
- **Кредиторов** – обычно банков, для которых бизнес-план является обязательным документом, подтверждающим коммерческую привлекательность проекта.

Структура бизнес-плана:

- Вводная часть
- Анализ положения дел в данной отрасли
- Существо предлагаемого проекта
- Анализ рынка потребителей данного типа зданий
- План маркетинга
- Производственный план
- Организационный план и план управления персоналом
- Степень риска
- Финансовый план



Чтобы получить **разрешение на строительство**, частный застройщик должен предоставить в управление архитектуры три документа:

- 1. правоустанавливающий документ на землю,**
- 2. градостроительный план и**
- 3. схему размещения объекта строительства (генеральный план участка).**

Правоустанавливающий документ на землю есть у каждого собственника по определению.



Генплан участка и градостроительный план
разрабатываются в проектной организации.

Однако для изготовления градостроительного
плана необходим **кадастровый план участка.**

Этот документ заказывается в Федеральной службе
государственной регистрации, кадастра и
картографии.



1. Найдите сходства и различия между предпроектными анализами территорий приусадебного участка, сквера и парка.
2. Назовите виды парков по ландшафтно-генетическому признаку.
3. Назовите виды парков по функциональной специализации типов деятельности.
4. Опишите содержательную основу предынвестиционных исследований.
5. Кем выполняются предынвестиционные исследования?
6. Опишите примерный состав «Декларации о намерениях».
7. Какой документ фиксирует предварительное согласование места размещения объекта?
8. Какие исследования входят в состав комплекса инженерно-технических и экономических изысканий, формирующих паспорт на участок строительства?



9. Какие сведения включает в себя описание природно-климатических условий?
10. Получение каких данных обеспечивается топографо-геодезическими изысканиями?
11. Какие факторы изучают экономические исследования и для чего?
12. Поиск каких данных обеспечивается геологическими изысканиями?
13. Что позволяют оценить сейсмические изыскания?
14. Для каких участников строительства и с какими целями разрабатывают бизнес-план?
15. Какие документы частный застройщик должен предоставить в управление архитектуры для получения разрешения на строительство?
16. В какой организации выдают кадастровый план участка?