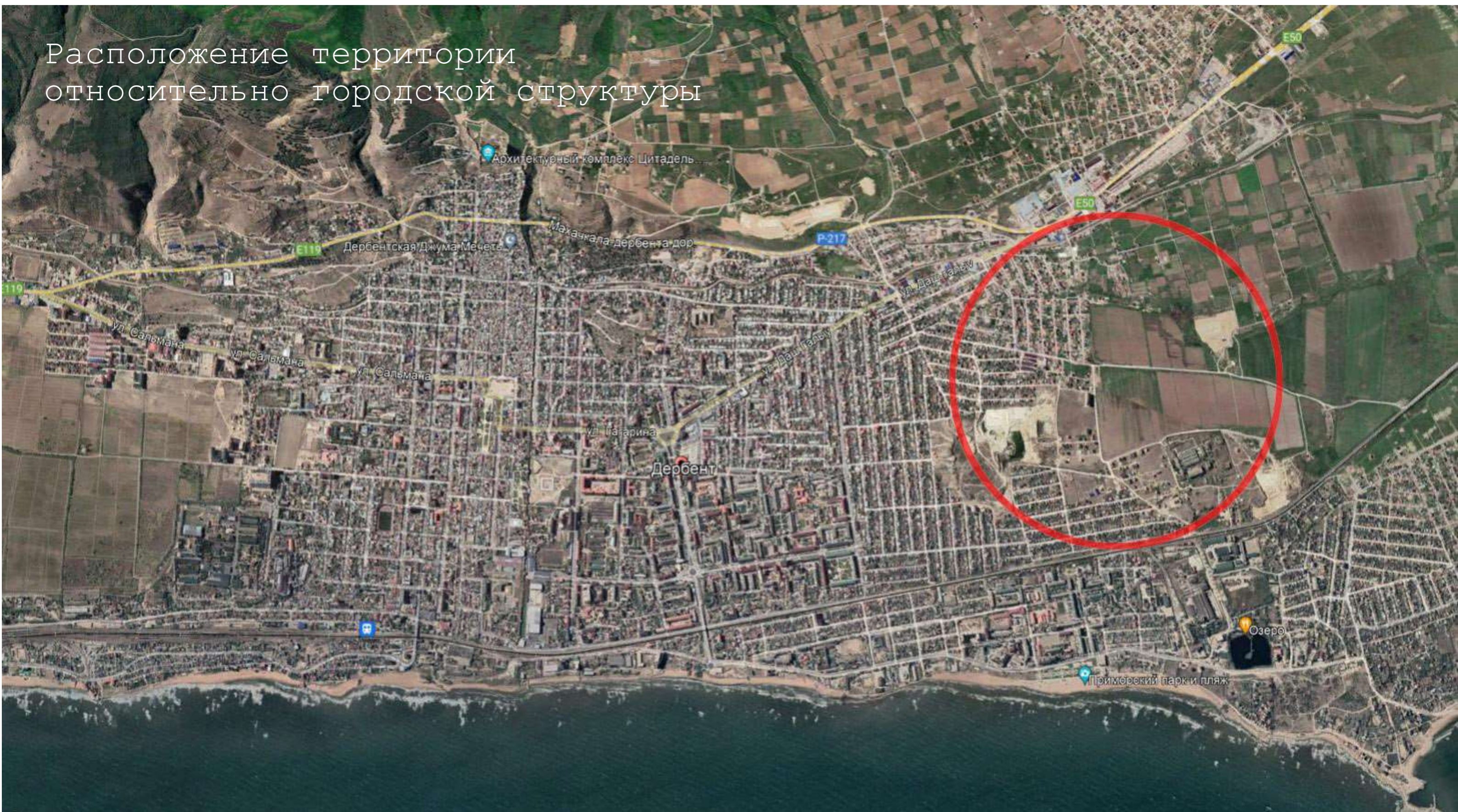


Комплексное развитие территории в микрорайоне
«Аваин-4» г.Дербент



Расположение территории относительно городской структуры



БИЗНЕС И КОММЕРЦИЯ ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

- Концентрация бизнеса и коммерции преимущественно вдоль улиц магистрального и районного значения, в центре;
- Новый развивающийся коммерческий центр - городская набережная, отрезанная от территории проектирования железной дорогой;
- Почти полное отсутствие коммерции вокруг территории проектирования.

Коммерция в Дербенте сконцентрирована в районах застройки многоквартирными жилыми домами. Территория проектирования окружена районом индивидуальной жилой застройки, слабо обеспеченном бизнесом и коммерцией. В городе в целом очень низкий процент развлекательных предприятий среди всей коммерческой области.

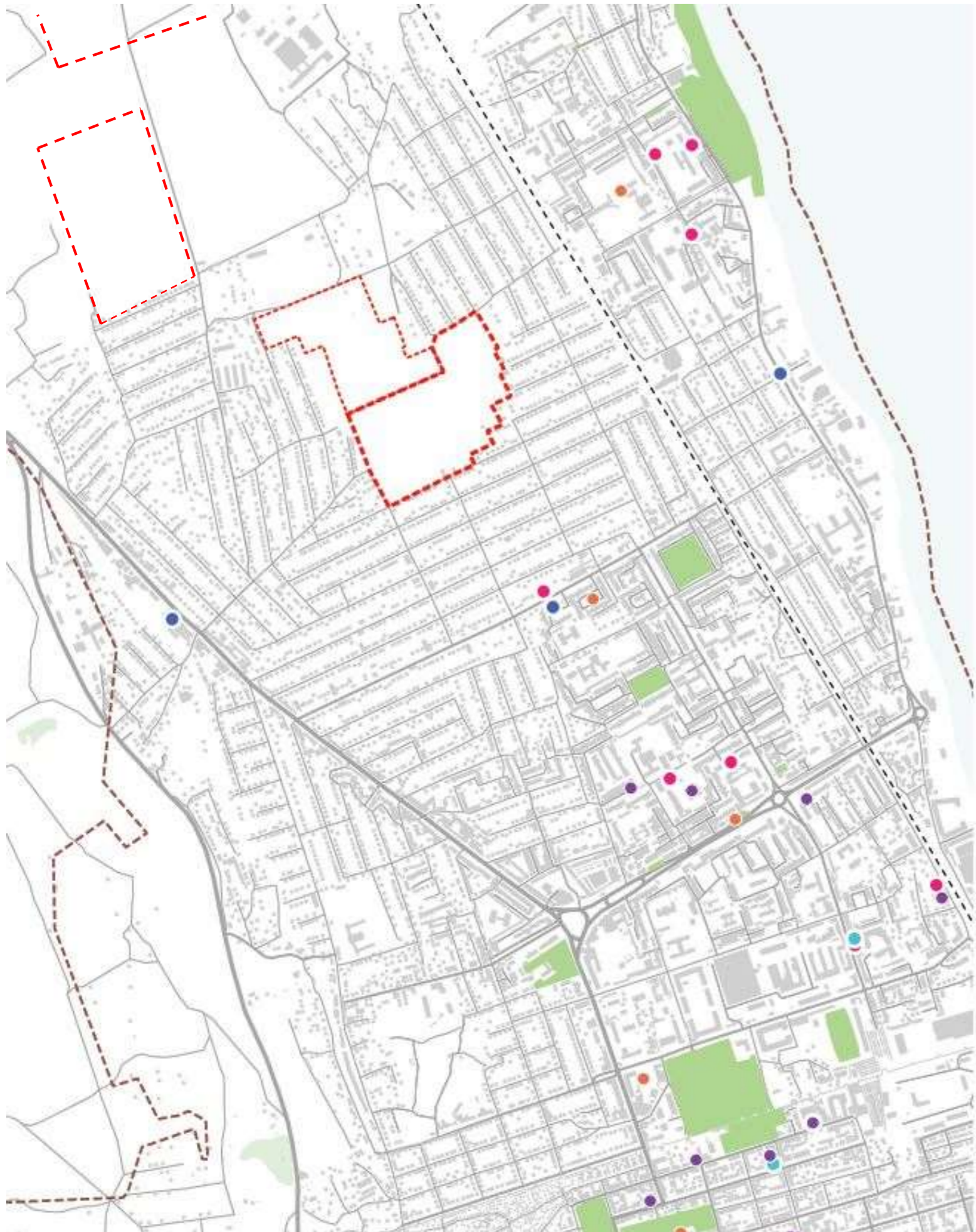
Основной центр коммерции в северной части города находится на проспекте Агасиева, около городского автовокзала. Помимо этого, магазины и сервисы расположены вдоль улицы Гагарина, ведущей от автовокзала к выезду из Дербента, и улицы 345-й Дагестанской Стрелковой Дивизии, а также вдоль набережной.

Коммерческие организации:

- Объекты торговли
- Объекты питания
- Досуг
- Услуги и сервисы



ДОСУГ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ / ОБЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ



В Дербенте достаточно слабо развит развлекательный досуг, включая досуг для детей и спорт. В 2020 году на набережной планируется начало строительства крупного спорткомплекса с конгресс-холлом на набережной, что существенно расширит спортивные дисциплины в городе.

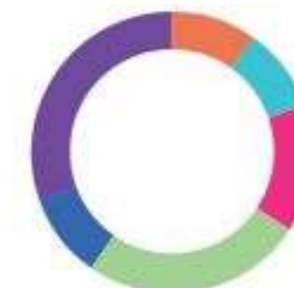
Имеющиеся детские площадки и клубы часто в плохом состоянии, за исключением нового центра «Солнышко» - на данный момент это единственный безопасный детский центр.

Общественные пространства недостаточно оснащены функциями, в том числе коммерческими. В парках нет аттракционов, кафе.

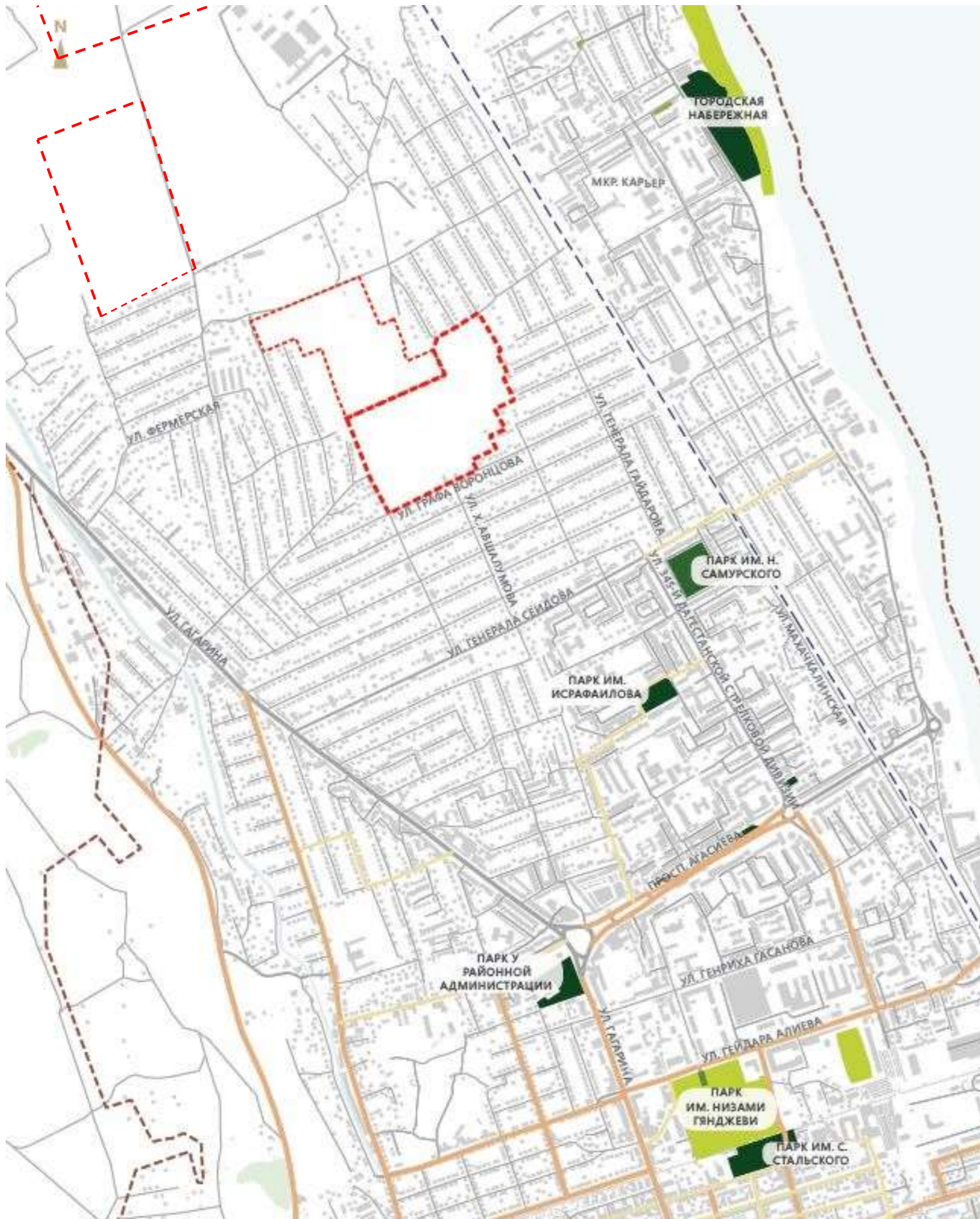
В историческом центре города есть несколько общественных пространств. Однако кварталы индивидуальной застройки вокруг территории проектирования представляют сплошную жилую застройку без площадей, скверов или парков. Ближайшие общественные пространства находятся внутри кварталов по улице 345-й Дагестанской Стрелковой Дивизии. Ближайший парк - в 900 метрах на северо-запад, у городской набережной.

Организации:

- Детский клуб
- Развлекательный клуб
- Спорт, фитнес, йога
- Культурные объекты
- Другое
- Общественные пространства



РЕКРЕАЦИОННЫЙ КАРКАС ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА



26
шт

общественных пространств существует сегодня в городе.

800
м

расстояние до ближайшего общественного пространства от границ территории проектирования

В настоящее время в Дербенте существует 26 общественных пространств. Для каждого из них был проведен визуальный анализ территории с помощью панорам улиц и фотографий на сервисах Яндекс и Google Карты, а также фотографий, опубликованных в других открытых источниках. Благоустройство территории оценивалось по следующим параметрам: состояние пешеходно-тропиночной сети; наличие малых архитектурных форм; организация мест временного отдыха; оборудование уличным освещением; наличие и разнообразие активностей; степень средового разнообразия. Каждый из них оценивался по балльной системе от 0 до 2. Итоговый уровень благоустройства равен сумме баллов по всем критериям. Около 62% всех общественных пространств Дербента имеют уровень благоустройства выше 6 баллов.

На схеме также проиллюстрированы приоритетные маршруты для прогулок у местных жителей (по данным Strava). Все они сконцентрированы в центральной части города: рассматриваемая территория не включена в ландшафтно-рекреационный каркас города. Ближайшие к ней объекты находятся в радиусе 800—1000 м.

Уровень благоустройства общественных пространств:

менее 4 баллов
от 4 до 6 баллов
от 6 до 8 баллов
от 8 до 10 баллов
от 10 до 12 баллов

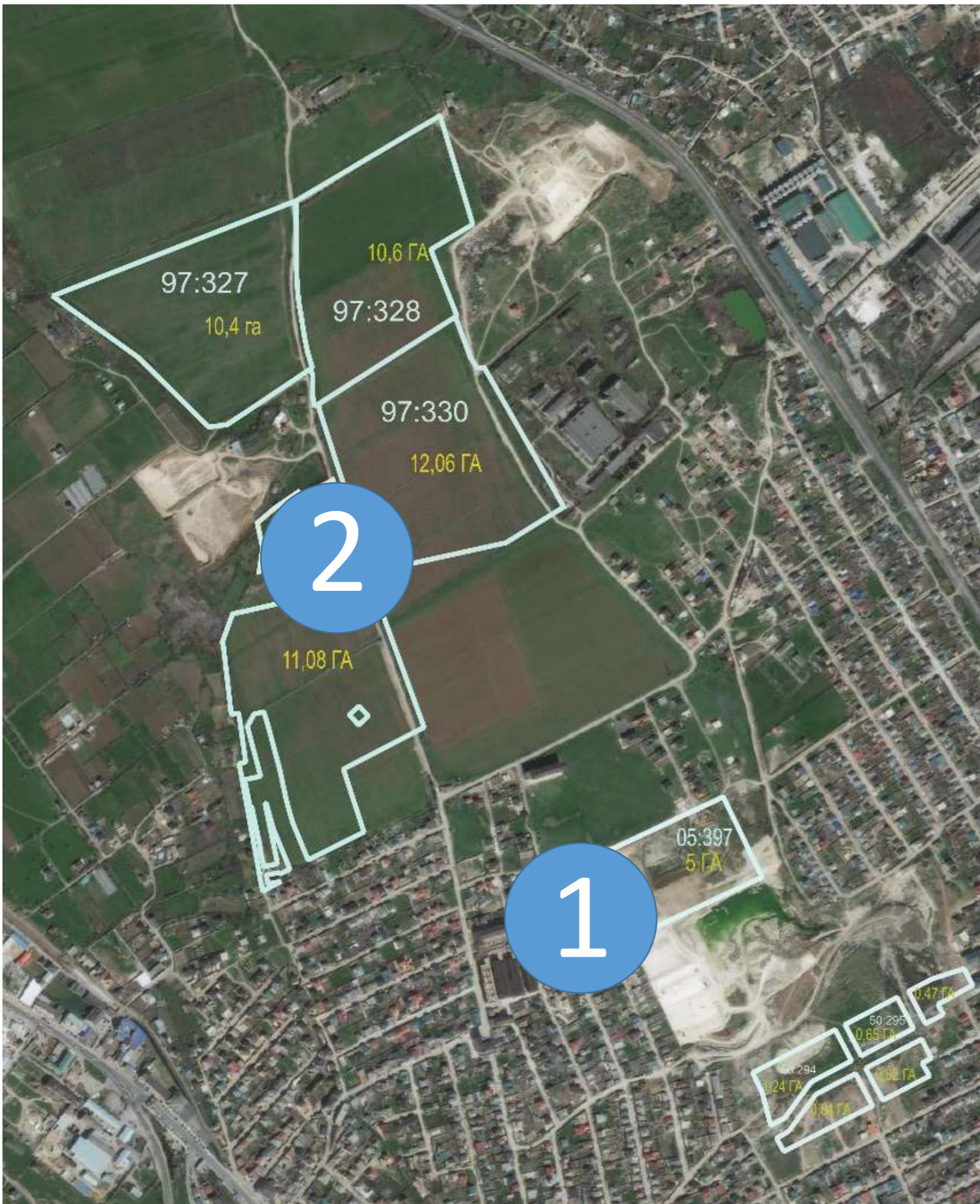
приоритетные направления для пеших прогулок

Общая площадь
земельных участков 55.39 Га

Территория комплексного развития
включает 2 категории земельных
участков:

1. Участки бывшего Октябрьского карьера
по добыче камня. (Территория
выработана и возвращена муниципалитету)

2. Участки бывшего колхоза
им.Жданова используемые ранее под
сельскохозяйственные цели



Потенциал использования земельных участков



Общий план развития территории

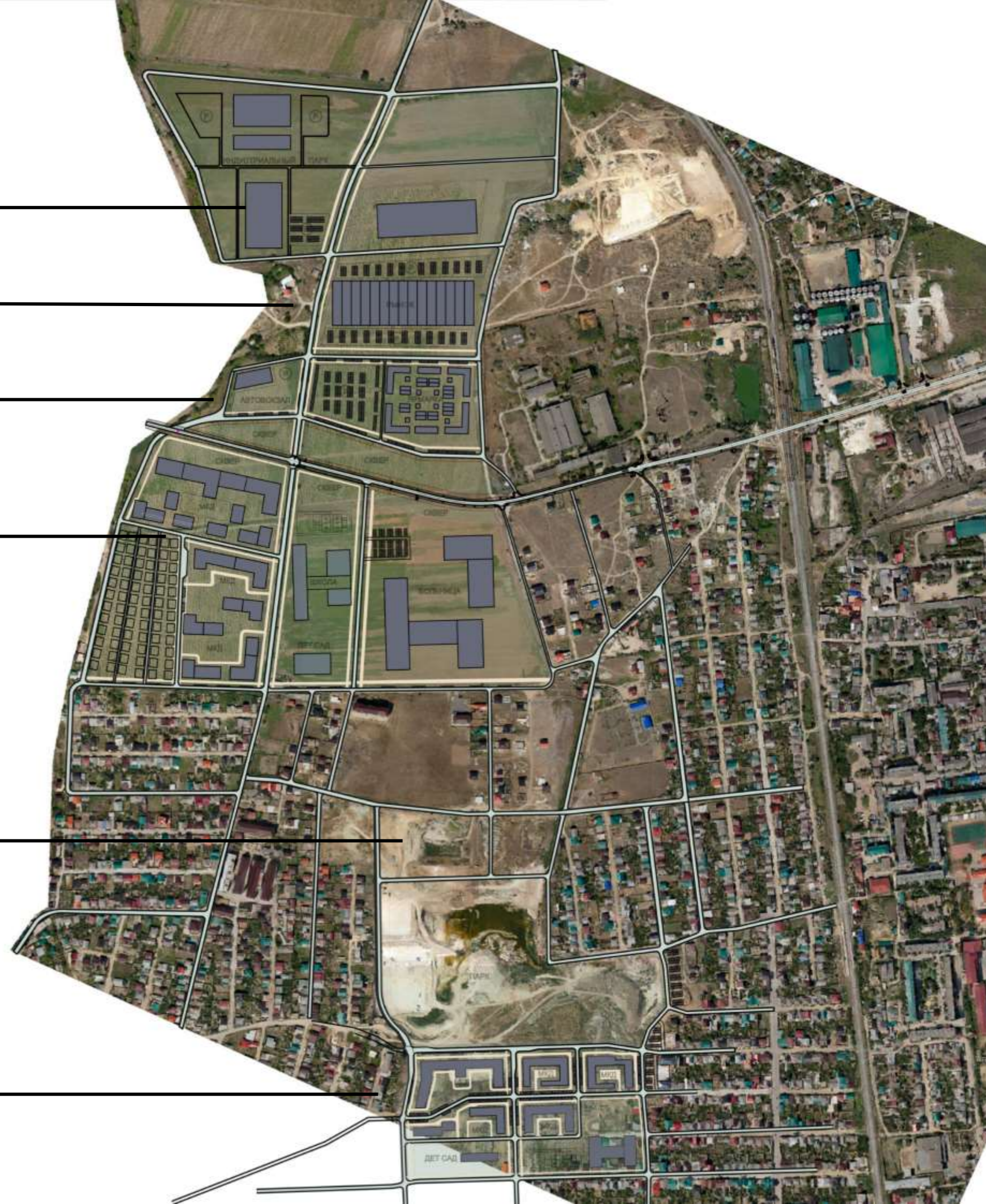
Индустриальный парк

Рынок

Автовокзал

Малоэтажная
жилая застройка

Среднеэтажная и
многоэтажная жилая
застройка



СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ ФОРМИРУЕТ НЕГАТИВНЫЙ ИМИДЖ РАЙОНА И ГОРОДА



ЗАДАЧИ

Изменение имиджа района и территории

Создание нового девелоперского продукта, меняющего представление о качестве жизни в многоквартирном доме

Образцовый проект Российского масштаба преобразования городской среды, используя новые стандарты ДОМ.РФ

Типологии освоения



1. Среднеэтажная жилая застройка

2. Малоэтажная жилая застройка

3. Автомобильный транспорт (Автовокзал)

4. Торговая деятельность

5. Промышленность

1. Среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка



1

Среднеэтажная
и многоэтажная
жилая застройка

Общая площадь застройки
126 413 кв.м.

Жилая 60 477 кв.м.

Коммерческая 16 739 кв.м.



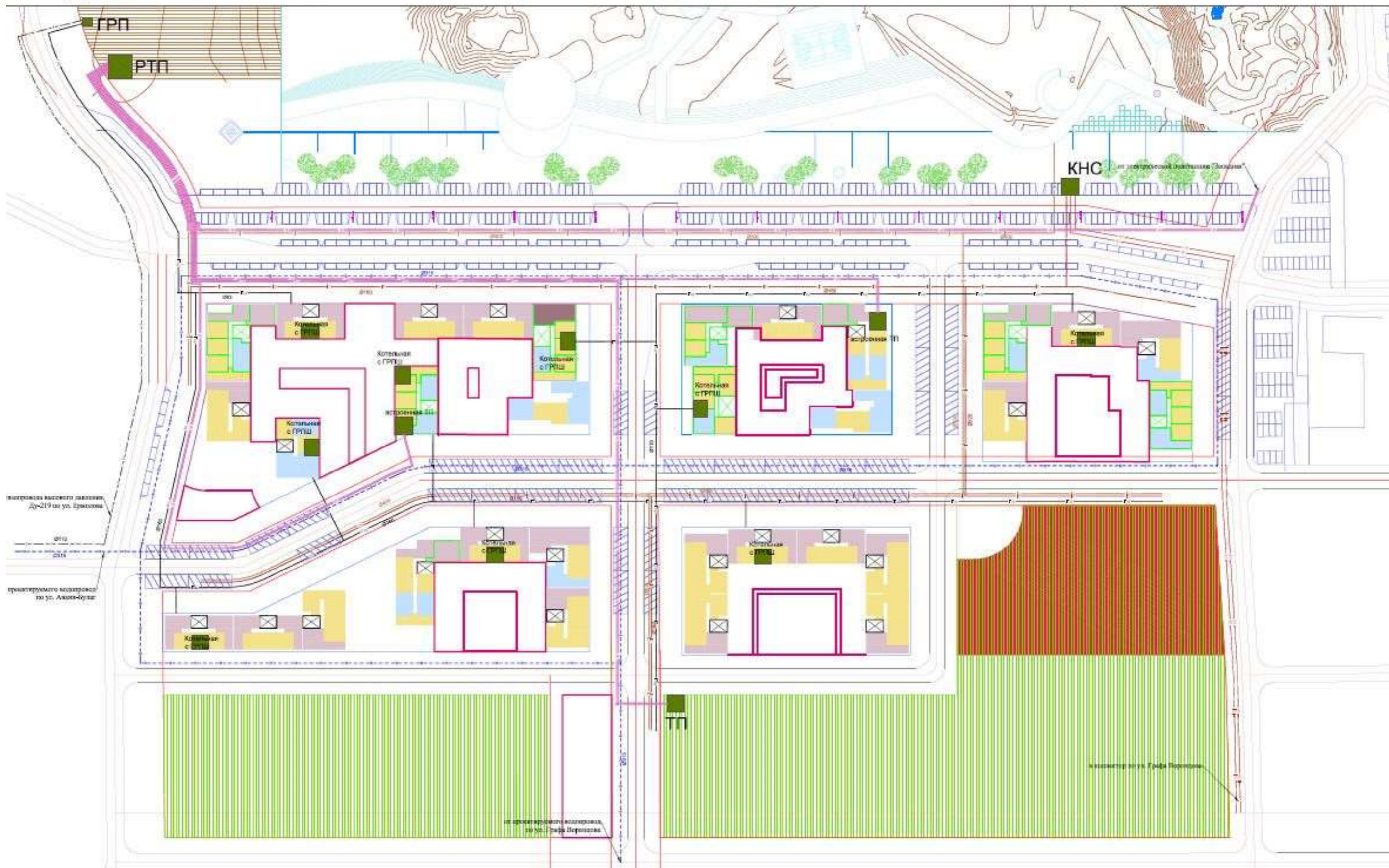
НОВАЯ ЗЕМЛЯ

ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ



5,95 ГА	СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА. ЮГ
3,6 ГА	СРЕДНЕЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА. СЕВЕР
7,1 ГА	ЛАНДШАФТНЫЙ ПАРК
2,4 ГА	ЗОНА КУЛЬТУРНОГО ЦЕНТРА
2 ГА	ПЛОЩАДЬ КЛЬТУР
1,8 ГА	ПРОМЕНАД
2,65 ГА	ШКОЛА
1,4 ГА	ДЕТСКИЙ САД

СВОДНЫЙ ПЛАН РАЗВИТИЯ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Водопровод		Коллектор дождевой канализации		Газопровод высокого давления		Коллектор хозяйственно-бытовой канализации напорный
	Коллектор хозяйственно-бытовой канализации самотечный		Кабели электроснабжения 10 (6) кВ		Газопровод среднего давления		



С ЗАСТРОЙКИ МКД



С КВАРТИР



С КОММЕРЦИИ



С ОБЩЕСТВЕННО-
СОЦИАЛЬНЫХ
ОБЪЕКТОВ



КОЛИЧЕСТВО ЧЕЛОВЕК

1 ФАЗА

89 663 м²

41 569 м²

11 873 м²

19 000 м²
школа + детский сад
14,6 га
парк
5 000 м²
культурный центр

1 627

2 ФАЗА

36 750 м²

18 908 м²

4 866 м²

630

ЖИЛАЯ ЧАСТЬ
КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ /



ЖИЗНЬ В ПАРКЕ



ПОРИСТЫЕ РАЗНОЭТАЖНЫЕ КВАРТАЛЫ



ЗЕЛЕННЫЕ ДВОРЫ БЕЗ МАШИН



ЛЕТНИЕ ПРОСТРАНСТВА



АКТИВНЫЙ ФРОНТ УЛИЦЫ



УЛИЧНЫЙ СПОРТ

МАСТЕРПЛАН АВАИИ
ВИД С ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА



ПАРК
ВЫХОДНОЙ ДЕНЬ /



ЖИЛАЯ ЧАСТЬ
УЛИЦА



/ НОВА

ПАРК
ВЫХОДНОЙ ДЕНЬ /



/ НОВАЯ ЗЕМЛЯ ДРОМ

ЖИЛАЯ ЧАСТЬ
КОММЕРЧЕСКАЯ УЛИЦА /



/ НОВАЯ ЗЕМЛЯ DROM

ЖИЛАЯ ЧАСТЬ
КОММЕРЧЕСКАЯ УЛИЦА /

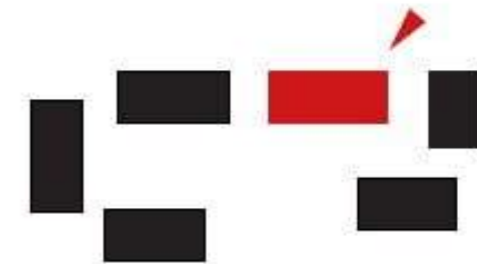


/ НОВАЯ ЗЕМЛЯ ДРОМ

ЖИЛАЯ ЧАСТЬ
СТРУКТУРА ФАСАДОВ /



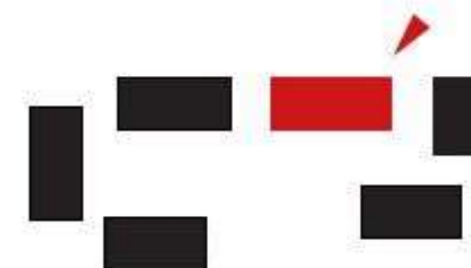
Этап 1



ЖИЛАЯ ЧАСТЬ
СТРУКТУРА ФАСАДОВ /



Этап 1



/ НОВАЯ ЗЕМЛЯ DROM

2. Малоэтажная жилая застройка



2

Малоэтажная жилая застройка

Общая площадь застройки
83 000 кв.м.

Жилая 63 484 кв.м.

Коммерческая 10 500 кв.м.



















3. Автомобильный транспорт



3

Автомобильный
транспорт (автовокзал)

Площадь территории 24300 кв.м

Общая площадь застройки 6000 кв.м.

Вместимость





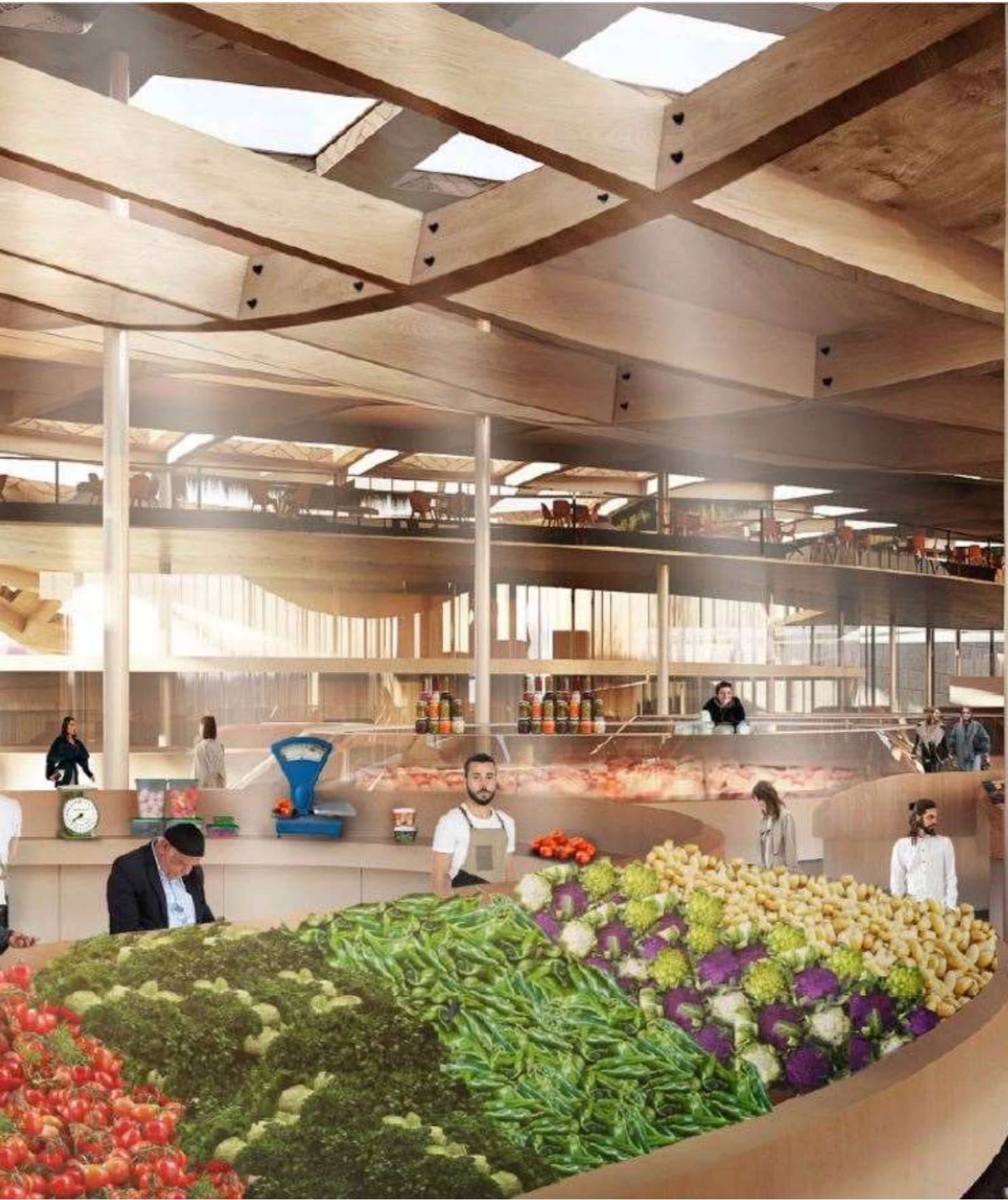




4. Торговая деятельность







4

Торговая деятельность
(Рынок + ярмарка)

Площадь территории 126000 кв.м

Общая площадь застройки 40000 кв.м.

5. Промышленность



5

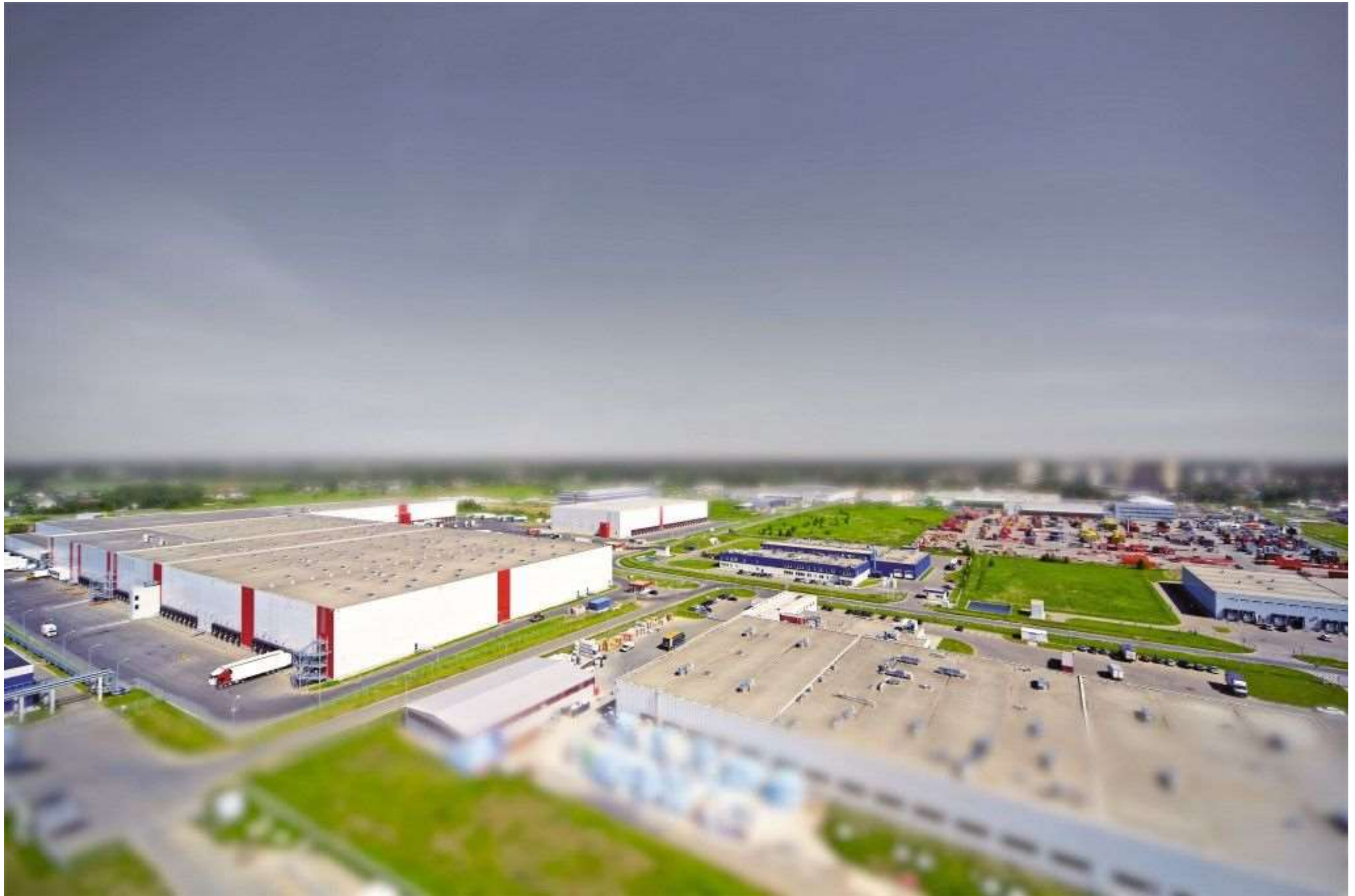
Промышленность

(Индустриальный парк
+ кластер стройматериалов)

Площадь территории 210 000 кв.м

Общая площадь застройки 60000 кв.м.







КЛАСТЕР СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ ВЫСТУПАЕТ КАК ПЕРСПЕКТИВНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ ИНИЦИАТИВ. ПРЕИМУЩЕСТВОМ КЛАСТЕРА ЯВЛЯЕТСЯ ЕГО ИНТЕГРАЦИЯ В СТРОИТЕЛЬНУЮ ОТРАСЛЬ Г. О. «ГОРОДА ДЕРБЕНТ», КОТОРАЯ ПОЛУЧИТ РАЗВИТИЕ ВСЛЕДСТВИЕ АКТИВНОГО КОММЕРЧЕСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗВИТИЕ КЛАСТЕРА ПРОИСХОДИТ ЗА СЧЕТ СОЗДАНИЯ НОВЫХ ПРОИЗВОДСТВ, РАЗВИТИЯ КООПЕРАЦИОННЫХ СВЯЗЕЙ МЕЖДУ ПРЕДПРИЯТИЯМИ-УЧАСТНИКАМИ, РАСШИРЕНИЯ СОТРУДНИЧЕСТВА С УЧРЕЖДЕНИЯМИ, ЗАВЕДЕНИЯМИ И ОРГАНИЗАЦИЯМИ ПРИКЛАДНОЙ НАУКИ.

ВКЛЮЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНЫХ КЛАСТЕРОВ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕЕСТР ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ УЧАСТНИКАМ КЛАСТЕРА ВОЗМЕЩАТЬ ДО 50% ЗАТРАТ, СВЯЗАННЫХ С РЕАЛИЗАЦИЕЙ КООПЕРАЦИОННЫХ (КЛАСТЕРНЫХ) ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ, НАПРАВЛЕННЫХ НА ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ.

КЛАСТЕР СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ: СХЕМА РЕАЛИЗАЦИИ





Комплексное развитие территории в микрорайоне «Аваин-4» г.Дербент