

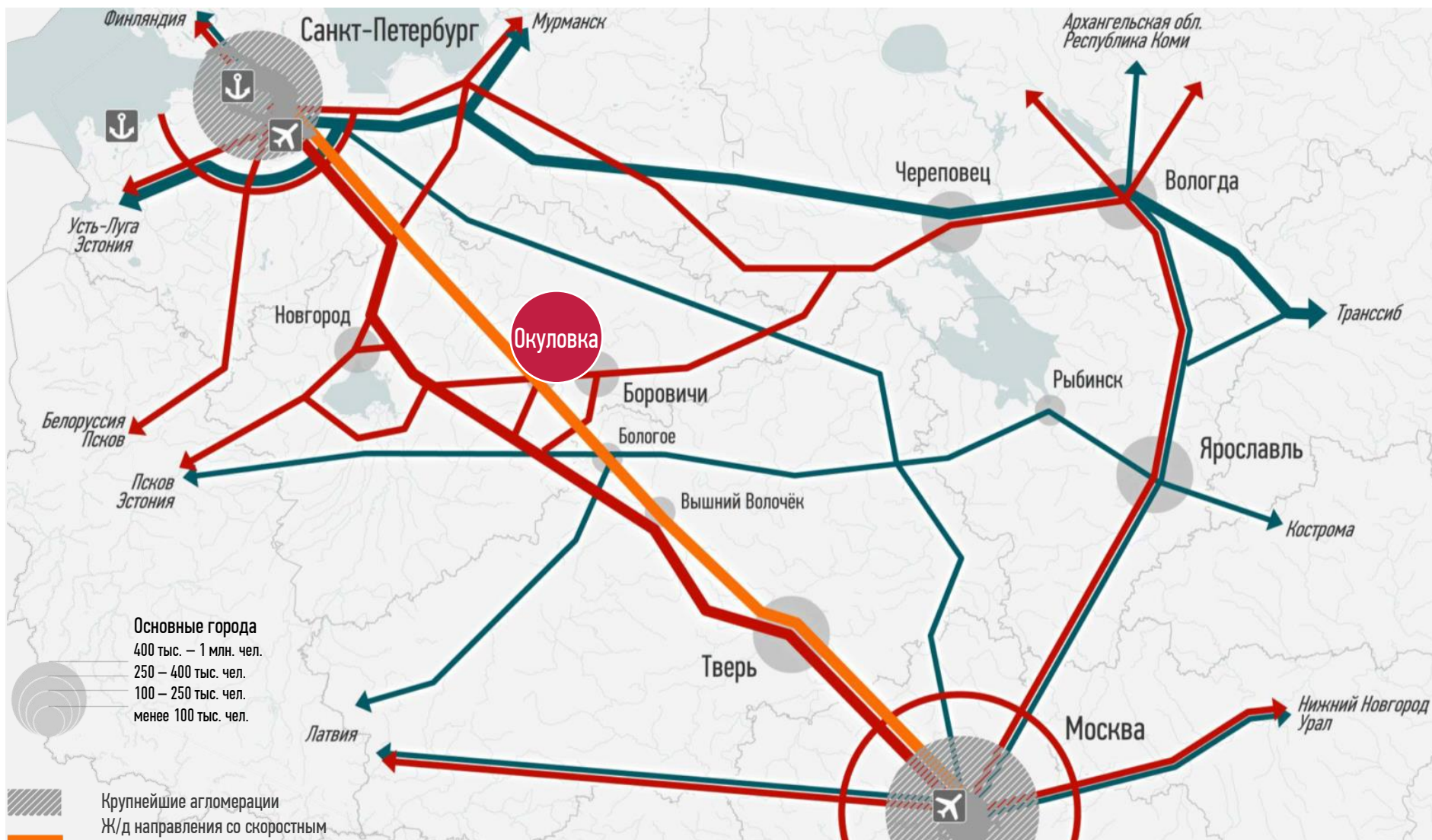
ОКУЛОВКА

РЕКОНСТРУКЦИЯ УЛИЦЫ ЛЕНИНА

Окуловский муниципальный район Новгородской области



ГДЕ НАХОДИТСЯ ОКУЛОВКА?



Окуловка — город в России, административный центр Окуловского муниципального района Новгородской области.

Город расположен на Валдайской возвышенности, на реке Перетна, в 153 км от Великого Новгорода, в 249 км от Санкт-Петербурга и в 400 км от Москвы. Ближайший к Окуловке город — Боровичи (37 км на восток).

Наиболее важным фактором с точки зрения экономико-географического положения территории является ее выгодное расположение относительно двух крупнейших экономических центров страны, а также хорошая транспортная доступность из регионов СЗФО, ЦФО и соседних зарубежных стран.

ОКУЛОВКА – ЭТО?

Административный центр в Новгородской области

10 011 человек

составляет население Окуловки в 2019 году

1851 г.

дата основания Окуловки

1965 г.

получен статус города

4600 кв. км

площадь города

3,97 га

площадь территории проектирования

120 тыс. человек

зона тяготения – зона влияния проекта



ЧТО ХОТЯТ ЖИТЕЛИ?



ОСНОВНЫЕ ЦЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ

- ✓ Природа, озера, чистый воздух, сосновые леса, хорошая экологическая обстановка
- ✓ Компактность и спокойный образ жизни
- ✓ Безопасность, удобство для детей
- ✓ Хорошая транспортная доступность до Москвы и Петербурга
- ✓ Богатая история и памятники архитектуры
- ✓ Яркие спортивные и музыкальные события

Хотя люди ценят город за окружающую природу, компактность и размеренный образ жизни, но в целом он кажется многим серым, захолустным и заброшенным, несмотря на отличную транспортную близость к обеим российским столицам. Рассказы о городе сопровождаются воспоминаниями о его бывших благополучных временах, когда он был более ухоженным, с активными ДК, танц-площадками, тротуарами, парками.



НАЗВАННЫЕ ЖИТЕЛЯМИ ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

- ✓ Отсутствие прогулочной зоны в центре
- ✓ Низкое качество дорожного покрытия и нехватка организованных парковок
- ✓ Нехватка тротуаров и отсутствие пешеходных переходов
- ✓ Ветшание оставшихся исторических зданий
- ✓ Нехватка мест для встреч с друзьями, в том числе нехватка кафе и ресторанов
- ✓ Ограниченный ассортимент в местном ритейле
- ✓ Недостаток освещения

Сейчас для того, чтобы решить часть указанных проблем, местные жители за досугом и покупками едут за 50 км в Боровичи, а приезжие предпочитают жить в Боровичах (из-за чего предприятия организуют «развозку» из соседнего района области).



НАЗВАННЫЕ БИЗНЕСОМ ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

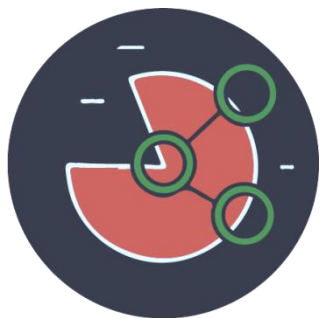
- ✓ Низкая привлекательность территории, в том числе для квалифицированных кадров, которые приезжают работать на местные промышленные площадки
- ✓ Конкуренция с более привлекательными Боровичами (административным центром соседнего района)
- ✓ Нехватка торговых площадей и конкуренция с сетевыми магазинами
- ✓ Небольшое количество населения и дефицит квалифицированных кадров

Местным владельцам бизнеса кажутся перспективными развитие туризма на территории и дополнительное рассмотрение дачников как потенциальной целевой группы, что позволит в значительной мере увеличивать объемы потребляемых товаров и услуг в «сезон».



ЖЕЛАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

- Повышение спроса на местные товары и досуговые услуги
- Привлечение большего количества туристов
- Помощь местным малым бизнесам в конкуренции с торговыми сетями
- Помощь в использовании брошенных участков
- Участие бизнеса в разработке концепции развития территории
- Повышение привлекательности Окуловки



ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ — СБАЛАНСИРОВАННОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ ОКУЛОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЖИТЕЛЕЙ СОВРЕМЕННЫМИ СЕРВИСАМИ И КОМФОРТНОЙ И БЕЗОПАСНОЙ СРЕДОЙ.

Основными направлениями развития стали:



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И
ПЛАНИРОВОЧНАЯ
УСТОЙЧИВОСТЬ

- Промышленное развитие,
- Развитие малого бизнеса и поддержка предпринимателей,
- Развитие туризма,
- Развитие сельского хозяйства и АПК.,
- Полицентрическая модель развития города.



ЖИЛАЯ СРЕДА

- Мероприятия по работе с многоквартирной жилой застройкой,
- Мероприятия по работе с индивидуальной жилой застройкой,
- Развитие дворовых территорий.



СОЦИАЛЬНАЯ СРЕДА

- Социальные сервисы,
- Развитие системы общественных пространств,
- Формирование зеленого каркаса,
- Предложения по работе с пойменными территориями.



ИНФРАСТРУКТУРНАЯ
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ

- Развитие внешних связей,
- Развитие улично-дорожной сети,
- Развитие общественного транспорта,
- Развитие пешеходной инфраструктуры,
- Инженерное обеспечение территории.



ВИЗУАЛЬНАЯ СРЕДА

- Выявление городских символов,
- Формирование городских ориентиров,
- Формирование современной среды.

ПРИНЦИПЫ И МОДЕЛЬ РАЗВИТИЯ ГОРОДА



РАЗНООБРАЗИЕ



ПОЛИЦЕНТРИЧНОСТЬ



СБАЛАНСИРОВАННОСТЬ



КОМФОРТ



ДОСТУПНОСТЬ



КАЧЕСТВО



СВЯЗНОСТЬ



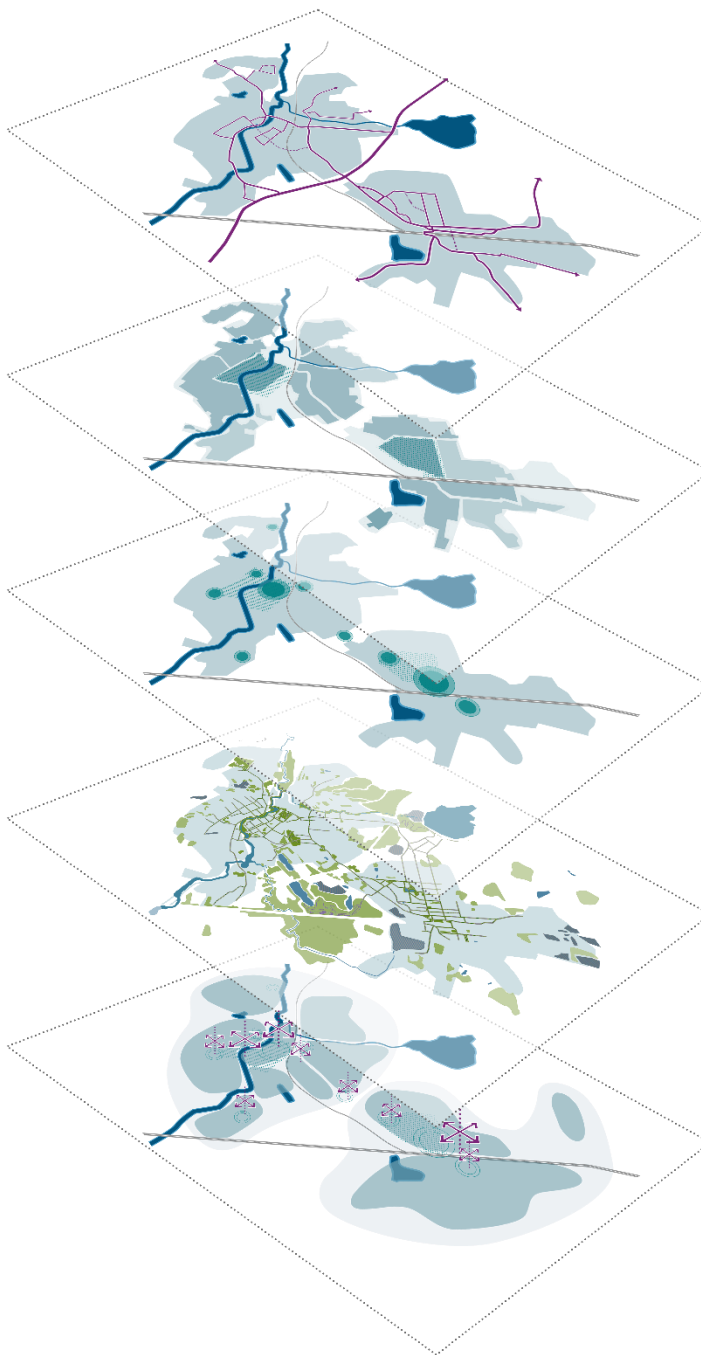
БЕЗОПАСНОСТЬ



СОВРЕМЕННОСТЬ



ИДЕНТИЧНОСТЬ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И ПЛАНИРОВОЧНАЯ
УСТОЙЧИВОСТЬ



ЖИЛАЯ СРЕДА



СОЦИАЛЬНАЯ СРЕДА

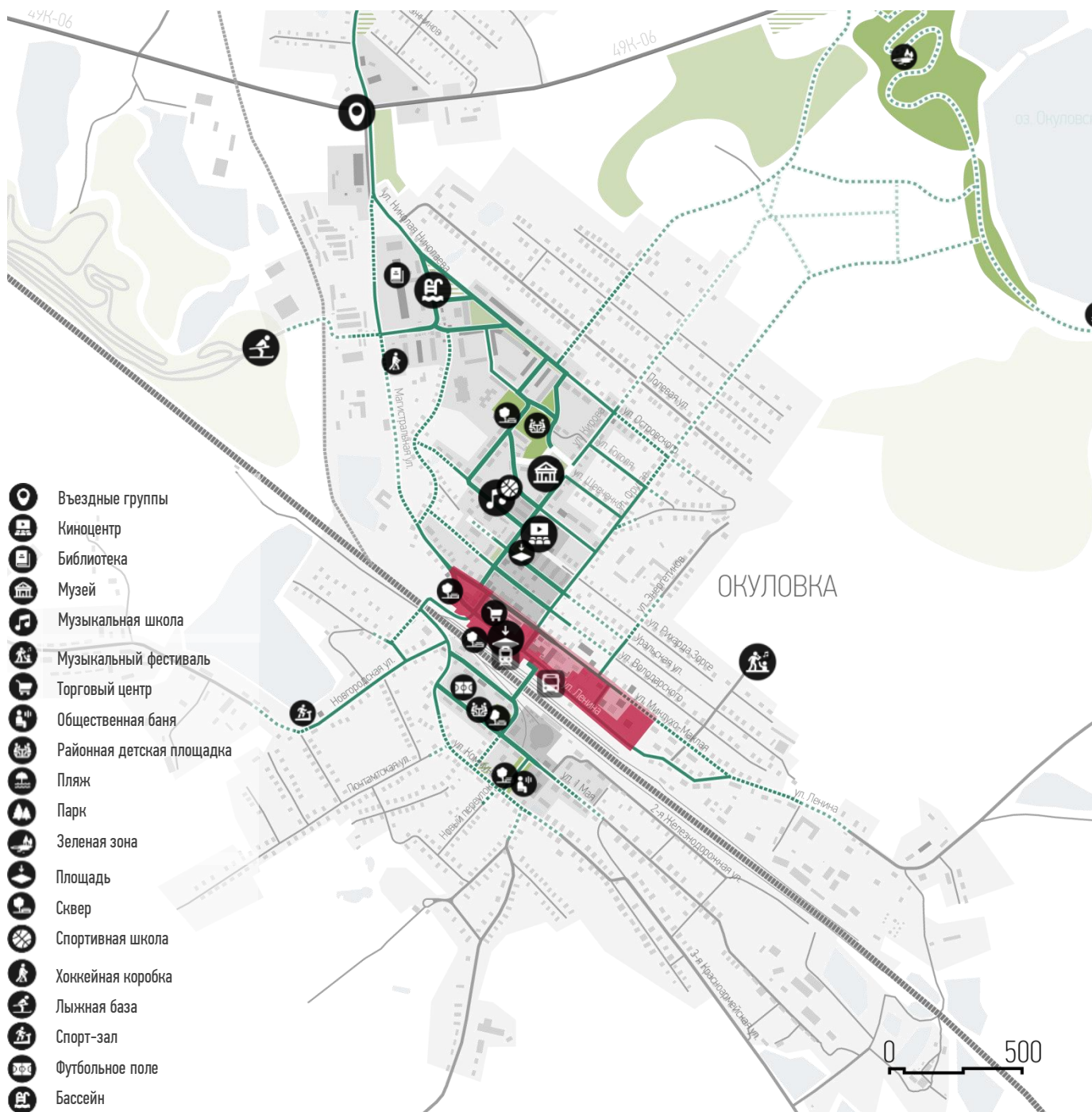


ИНФРАСТРУКТУРНАЯ
ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ



ВИЗУАЛЬНАЯ СРЕДА

СИСТЕМА ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ТЕРРИТОРИИ.



ТЕРРИТОРИЯ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ

Улица Ленина занимает важное положение в системе общественных пространств Окуловки. Прежде всего, это улица с высокой долей общественно-деловых и транспортных функций, работающих как и на Окуловку, так и на Окуловский район и часть других территорий Новгородской области.

Данный участок также характеризуется наличием плотного расположения достопримечательных мест к ним можно отнести памятники Ю.Н. Рериху, Н.Н. Миклухо-Маклаю, В. Цюю, С.М. Кирову. Возле каждого памятника организован и благоустроен сквер, которые входят в систему рекреационных территорий южной части г. Окуловки.

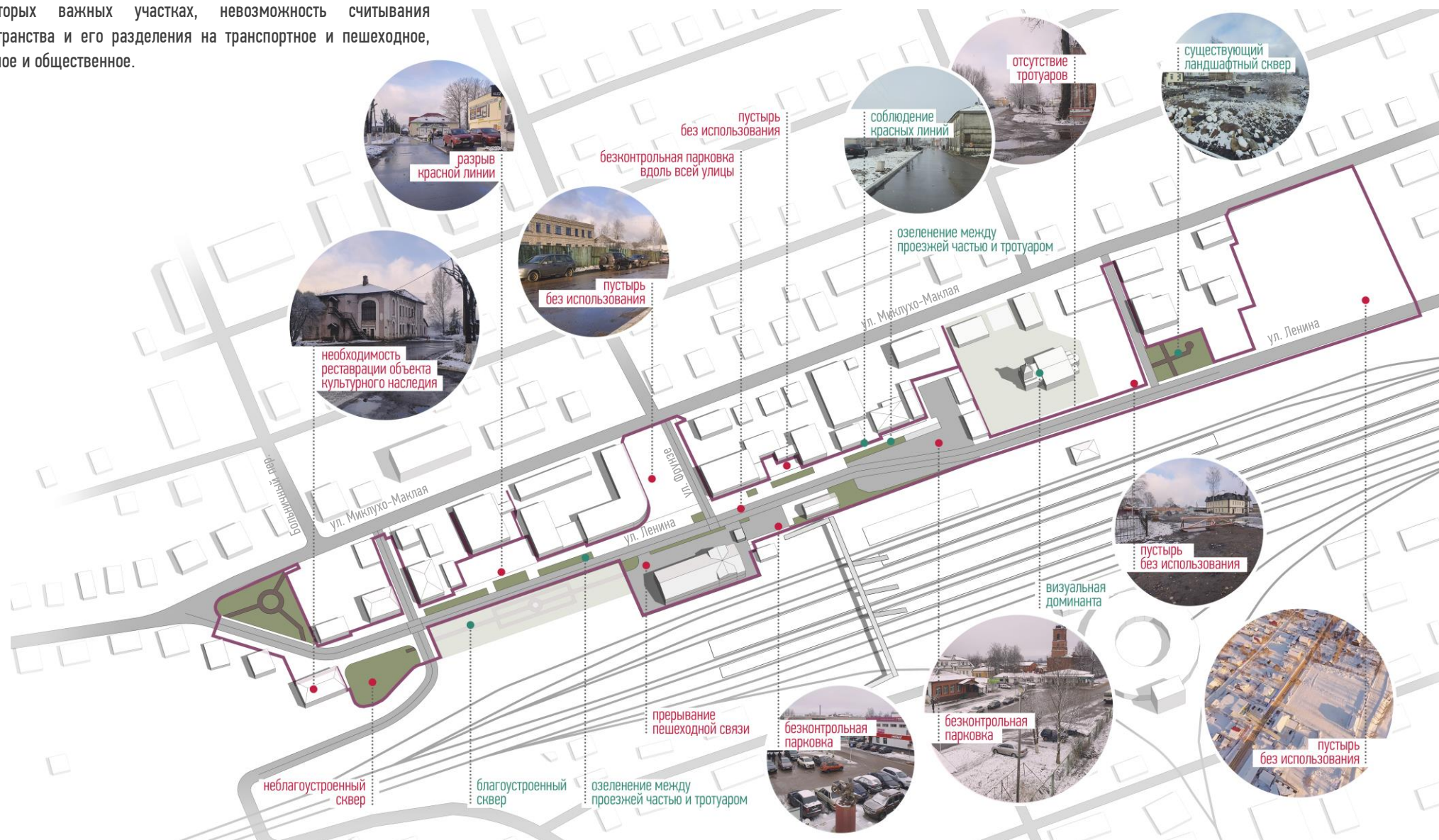
Таким образом, в силу своего расположения и насыщенности местами притяжения ул. Ленина претендует на статус общегородского общественного центра, однако для завершения его формирования необходимо обеспечить на территории комфорт использования, безопасность передвижения и высокое качество мест отдыха и досуга.

ГРАНИЦЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

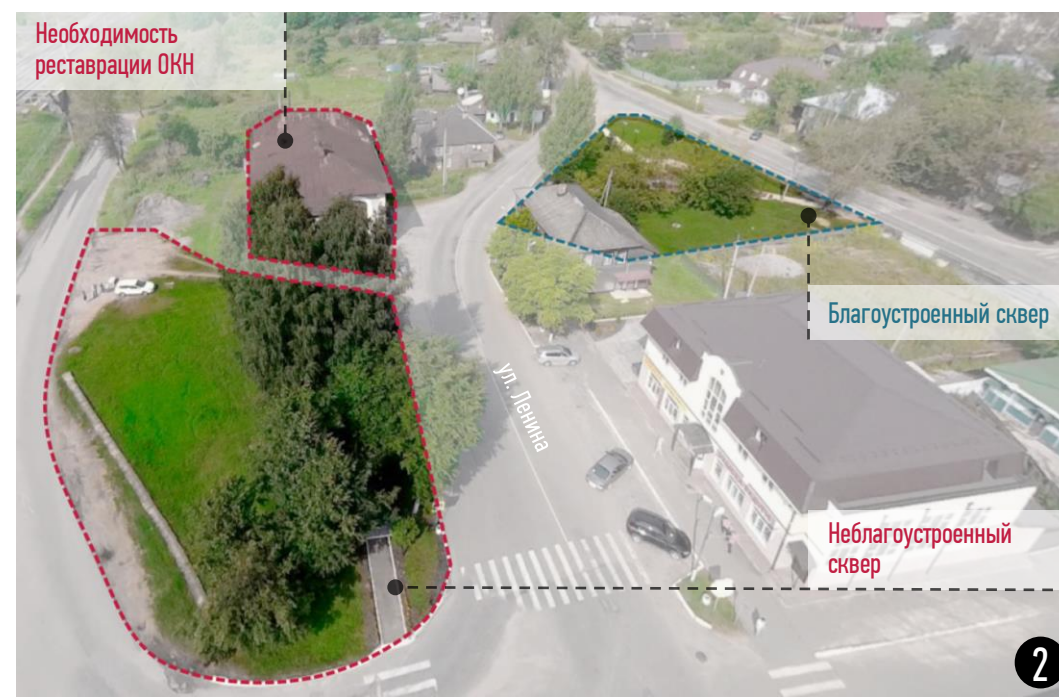
Преобразование затрагивает территорию от сквера на пересечении ул. Ленина с ул. Миклухо-Маклая до включения территории вещевого рынка. Тем самым в границы проектирования включены привокзальная территория, автостанция с разворотным кругом, два сквера возле купеческого дома, Больничный переулок, часть улицы Фрунзе, проектная улица возле сквера с памятником Кирову. Помимо этого к улице примыкают как существующие, так и строящиеся торговые объекты.

ПРОЕКТ ПОЗВОЛИТ РЕШИТЬ СУЩЕСТВУЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ

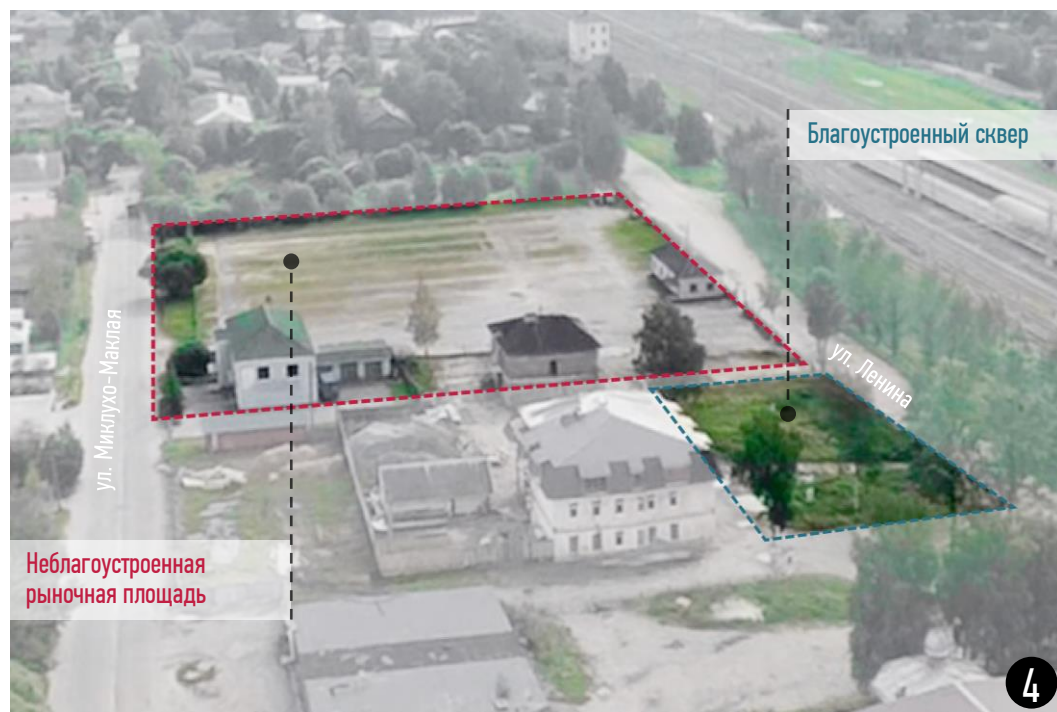
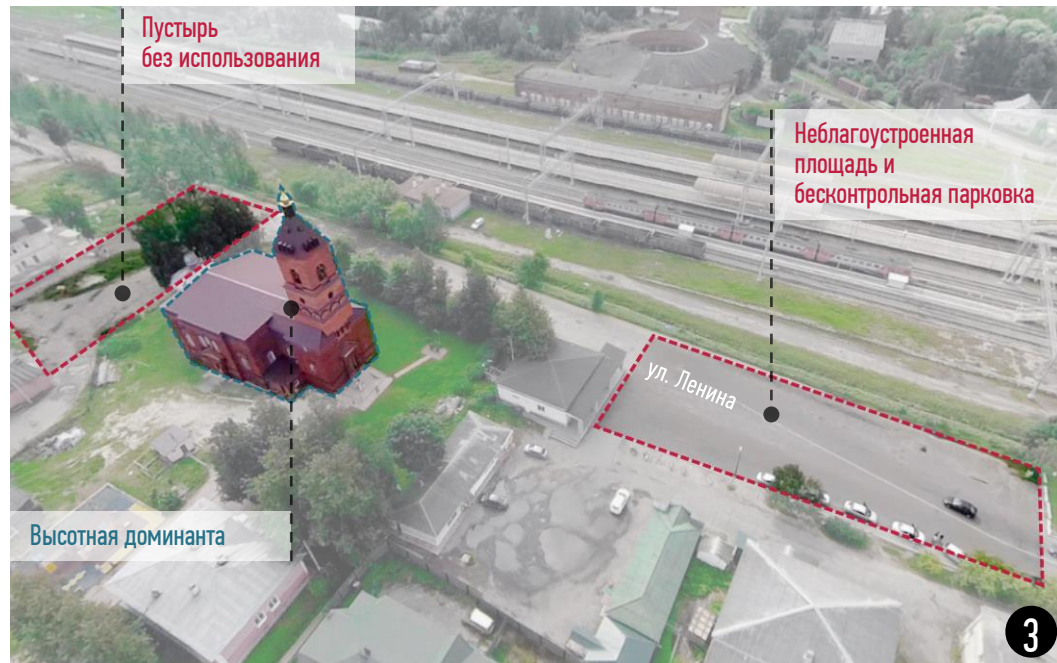
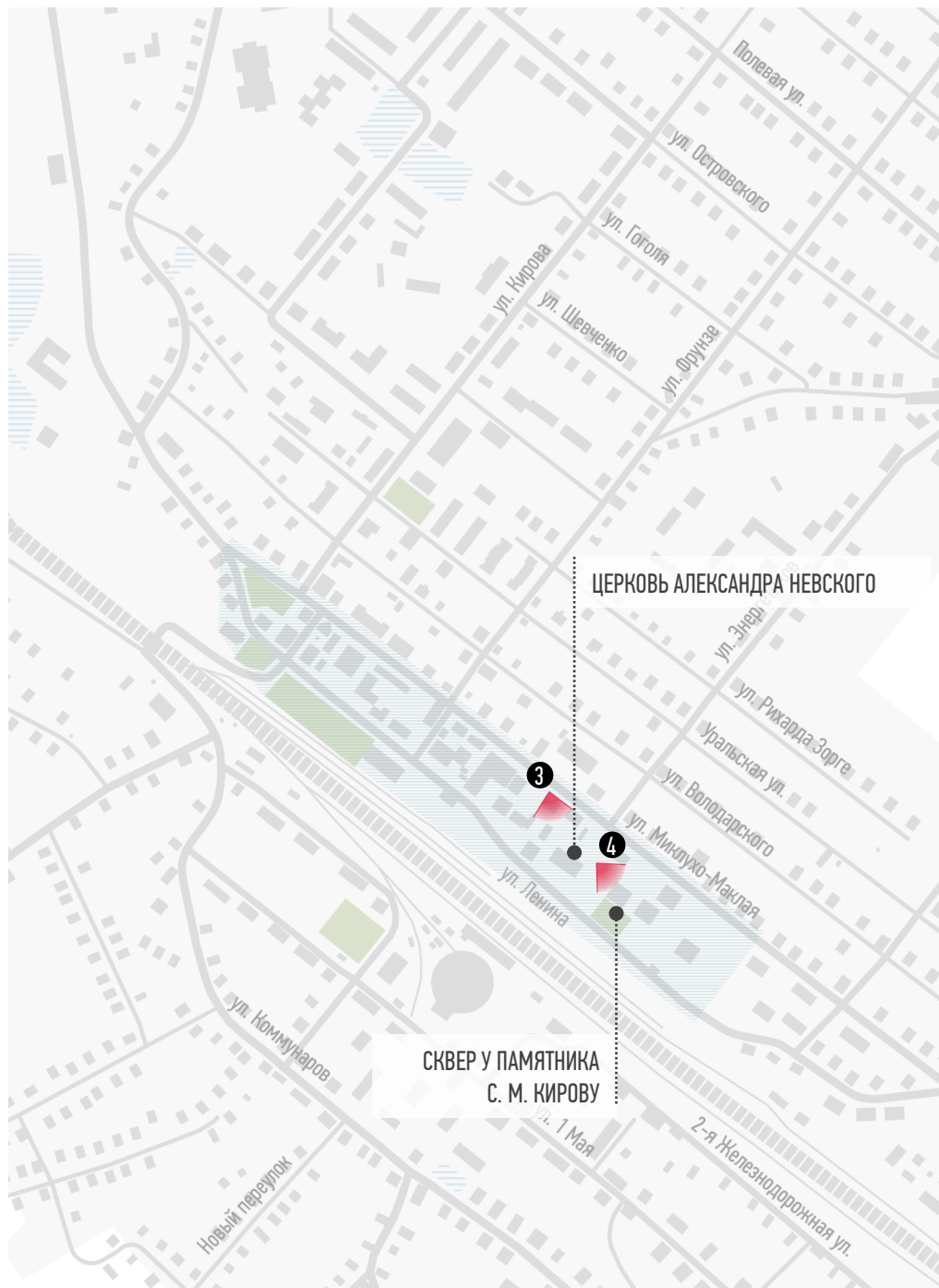
Территория проектирования имеет ряд проблем, которые учитывались при разработке проектного предложения. К таким проблемам можно отнести разрывы фронта фасадов и красных линий, наличие территорий без использования, хаотичная парковка на протяжении всей улицы, отсутствие тротуаров на некоторых важных участках, невозможность считывания пространства и его разделения на транспортное и пешеходное, частное и общественное.

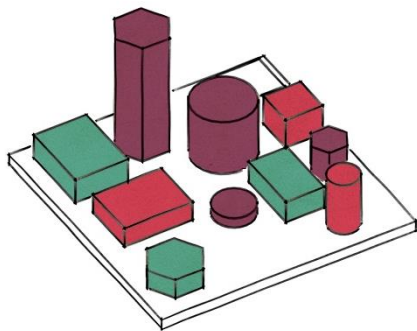


СОВРЕМЕННАЯ ФОТОФИКСАЦИЯ УЧАСТКА



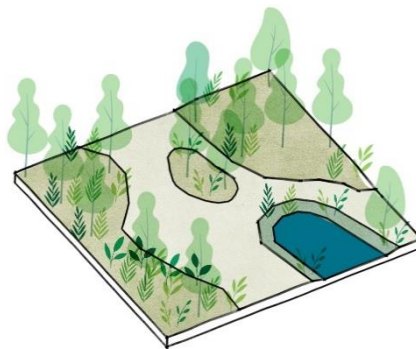
СОВРЕМЕННАЯ ФОТОФИКСАЦИЯ УЧАСТКА





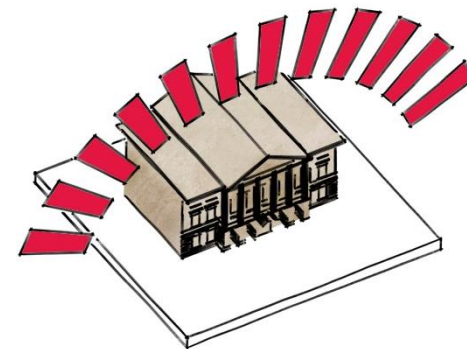
РАЗНООБРАЗИЕ

- функции для пользователей разного возраста,
- функции для пользователей разных интересов,
- вариативность использования,
- всесезонность использования.



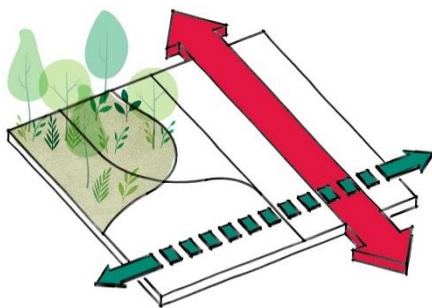
ЭКОЛОГИЧНОСТЬ

- использование экологических материалов,
- обильное озеленение,
- использование многолетних растений.



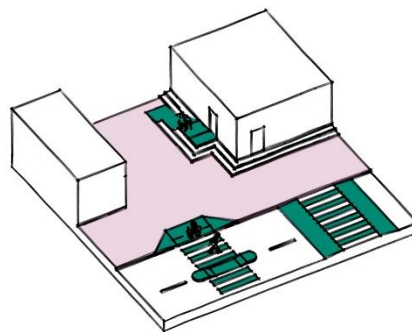
ИДЕНТИЧНОСТЬ

- выявление идентичности для разных территорий,
- работа с культурным наследием и с исторической средой.



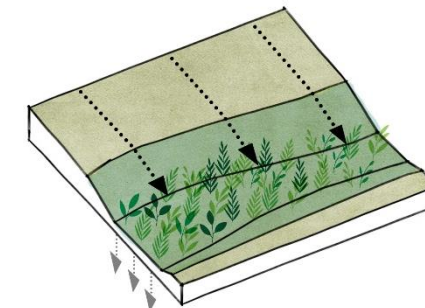
ЛОГИСТИКА

- планирование с опорой на сложившиеся связи,
- приоритет преобразования востребованных локаций.



КОМФОРТ И БЕЗОПАСНОСТЬ

- приспособление среды для маломобильных людей,
- разделение пространств на частные и общественные,
- разделение пространств на транзитные и буферные.



РАБОТА С ЛАНДШАФТОМ

- использование геопластики,
- создание открытых дренажных систем.

КОМПЛЕКСНАЯ СХЕМА ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ГЕНПЛАН)

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ:

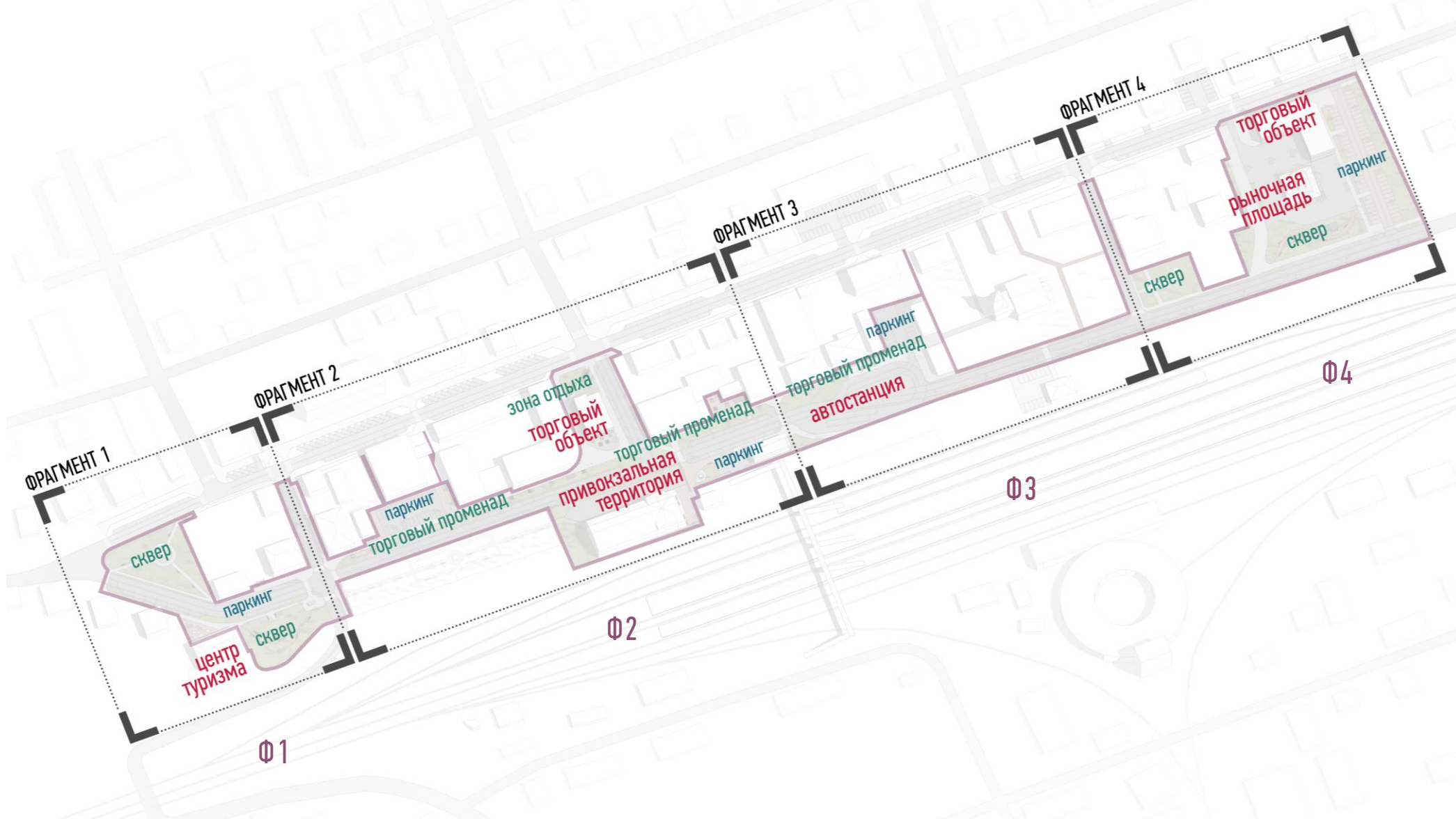
1. Реставрация купеческого клуба, преобразование его в единый туристский центр
2. Благоустройство сквера
3. Благоустройство прифасадной зоны улицы Ленина
4. Строительство торгового объекта и зоны отдыха
5. Благоустройство привокзальной территории
6. Реконструкция разворотного круга автостанции
7. Строительство торгового объекта и рыночной площади
8. Строительство сквера



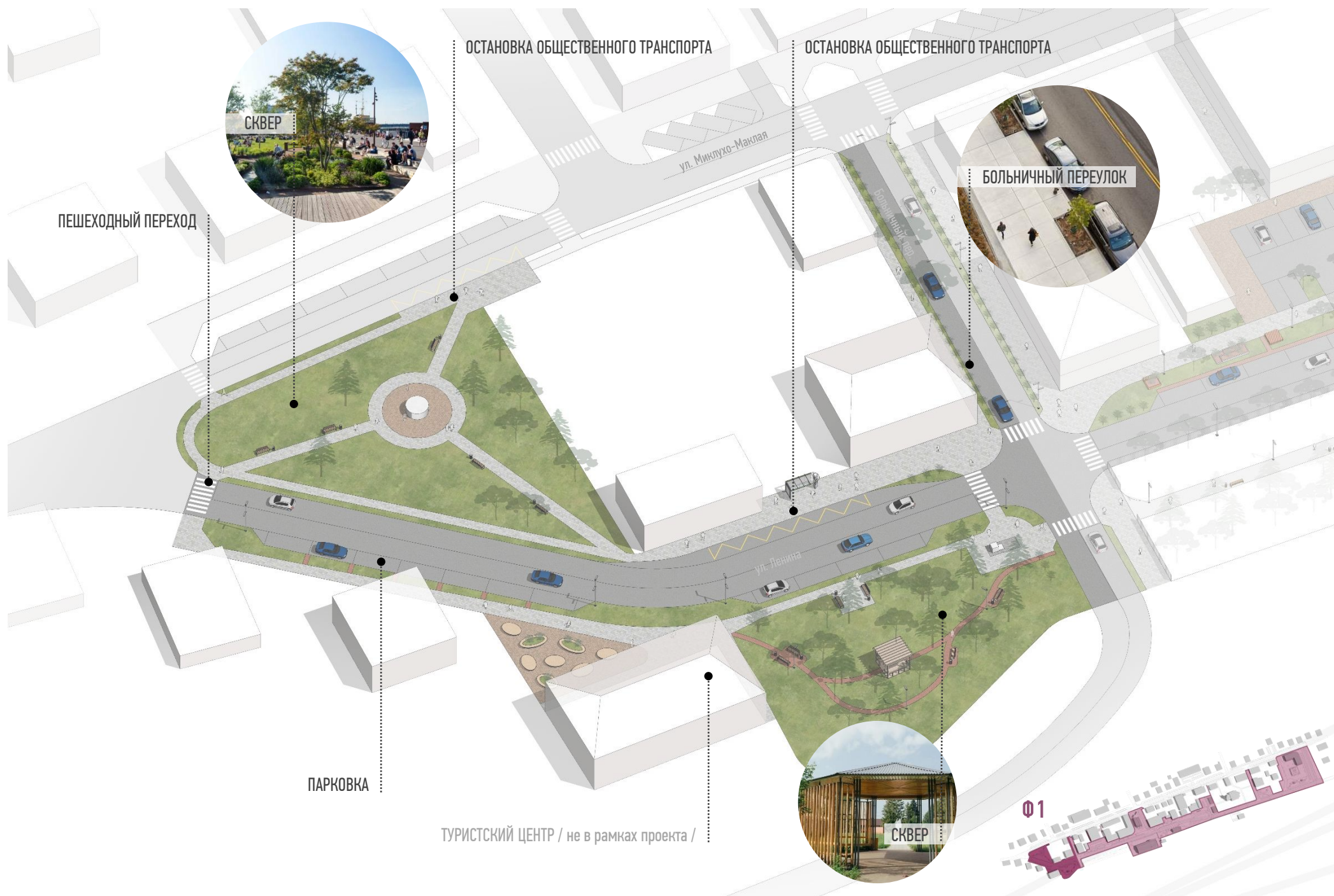
Реконструкция улицы предусматривает комплекс мероприятий по улучшению среды. Учитывается необходимость реставрации купеческого дома и его переформатирование в единый туристский центр. От центра до автостанции, на противоположной стороне от ж/д вокзала, предлагается благоустройство пешеходной зоны (торговый променад), расположенной вплотную к торговым фасадам и отделенной озеленением от проезжей части. Особенно важно уделить внимание реорганизации привокзальной территории. Здесь ключевыми моментами являются пешеходная связь вдоль вокзала, перенос памятника В.Цюю и организация парковки. Вся действующая на данный момент логистика ж/д вокзала сохранена. В концепции учитывается реконструкция разворотного круга автостанции с выделением зоны отстоя автобусов, зоны высадки и зоны посадки пассажиров. Помимо реконструкции транспортных территорий предлагается переосмысление территории вещевого рынка.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ. ФРАГМЕНТАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

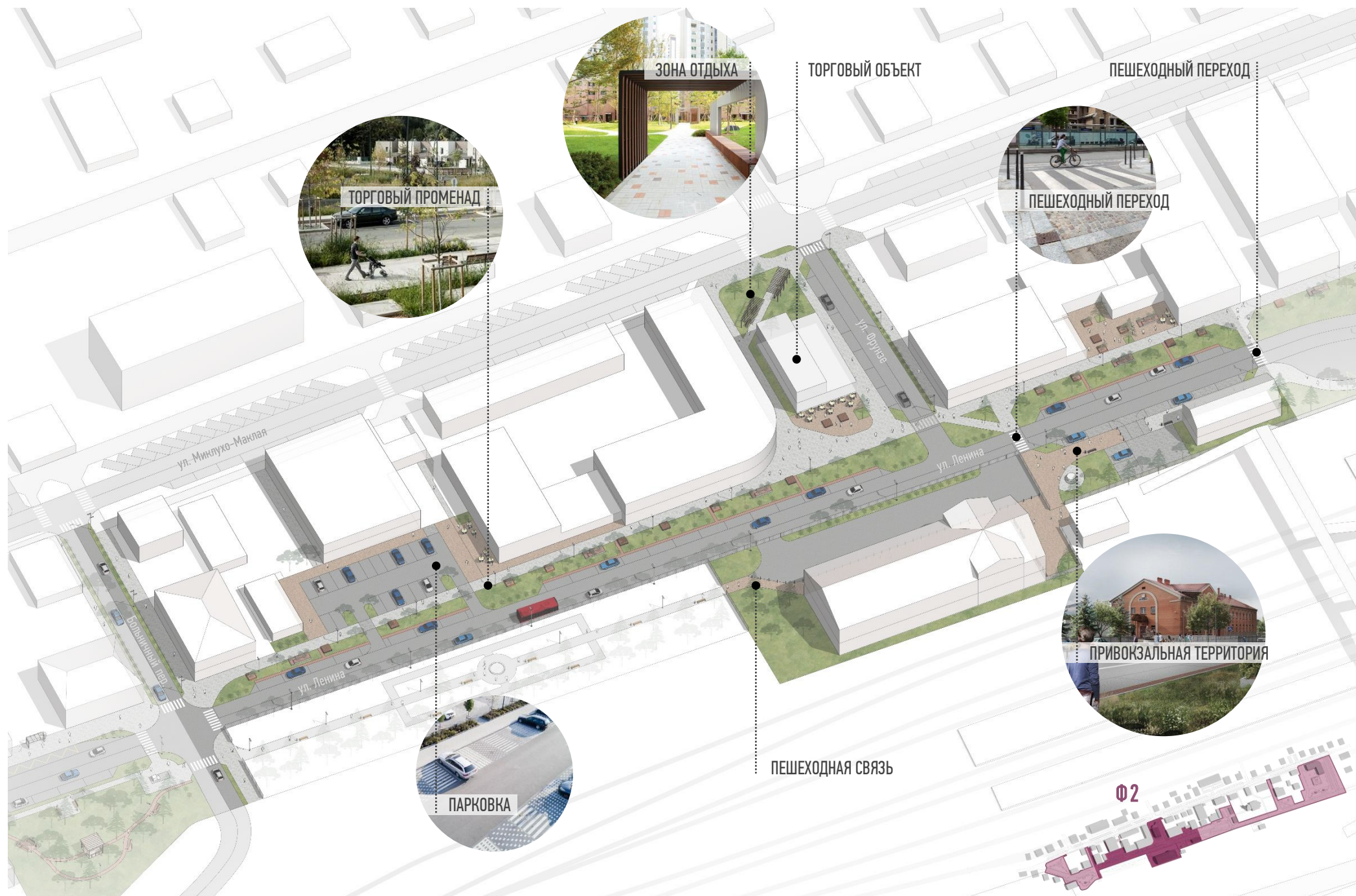
В силу большого охвата границ проектирования, территория поделена на отдельные фрагменты с более детальным разбором объектов, зон и мероприятий.



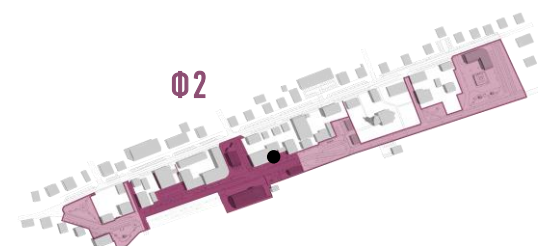
ФРАГМЕНТ 1. АНАЛОГИ



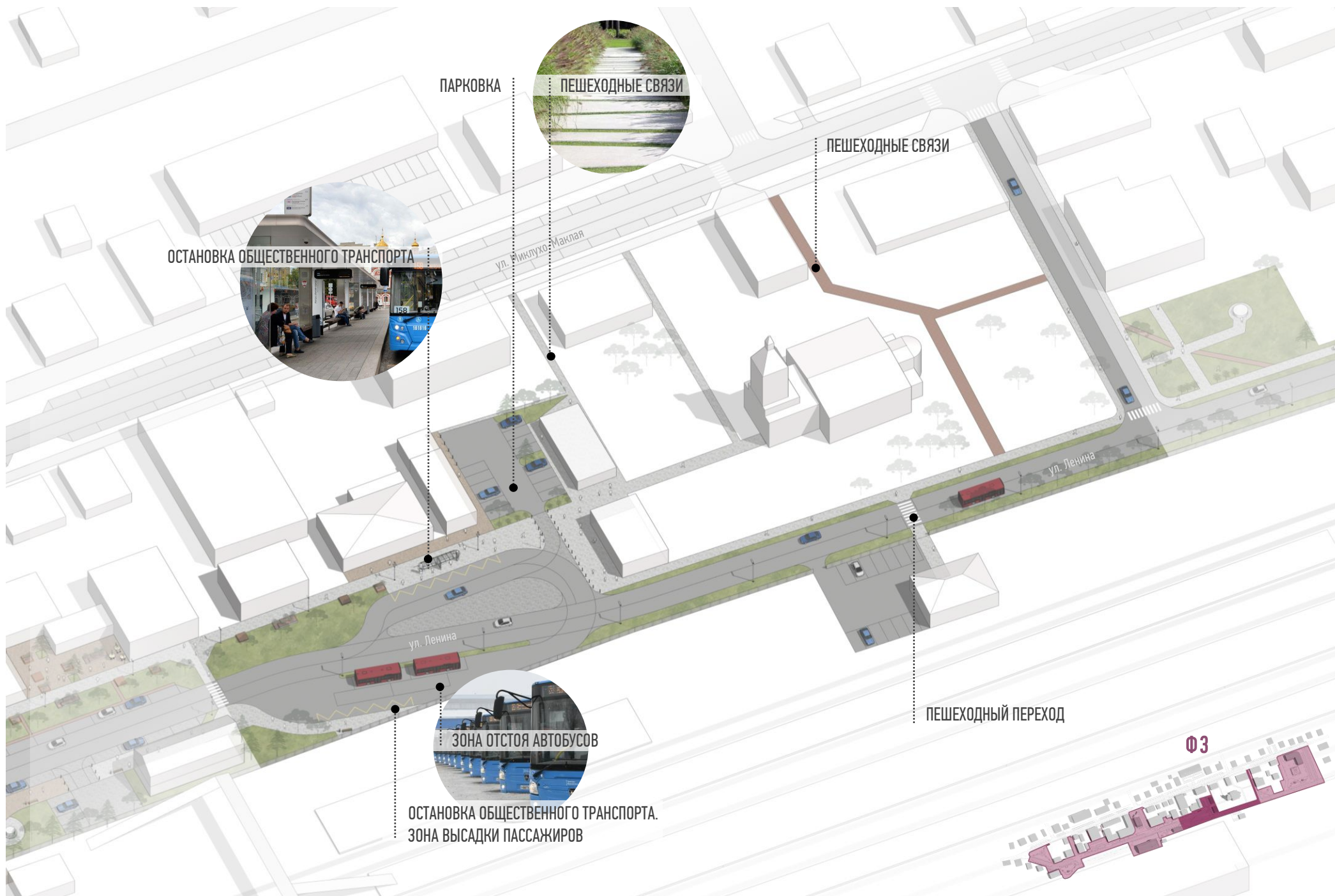
ФРАГМЕНТ 2. АНАЛОГИ



ФРАГМЕНТ 2. ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВИД НА ПРИВОКЗАЛЬНУЮ ТЕРРИТОРИЮ



ФРАГМЕНТ 3. АНАЛОГИ



ФРАГМЕНТ 3. ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВИД НА АВТОБУСНЫЙ ВОКЗАЛ



ФРАГМЕНТ 4. АНАЛОГИ



ФРАГМЕНТ 4. ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. РЫНОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ



ПРОГНОЗИРУЕМОЕ РАЗВИТИЕ СФЕРЫ УСЛУГ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, СОЗДАНИЕ НОВЫХ РАБОЧИХ МЕСТ

- ОБЪЕКТЫ, РЕАЛИЗУЕМЫЕ В РАМКАХ ПРОЕКТА
- СТРОЯЩИЕСЯ ОБЪЕКТЫ
- ОБЪЕКТЫ И ТЕРРИТОРИИ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

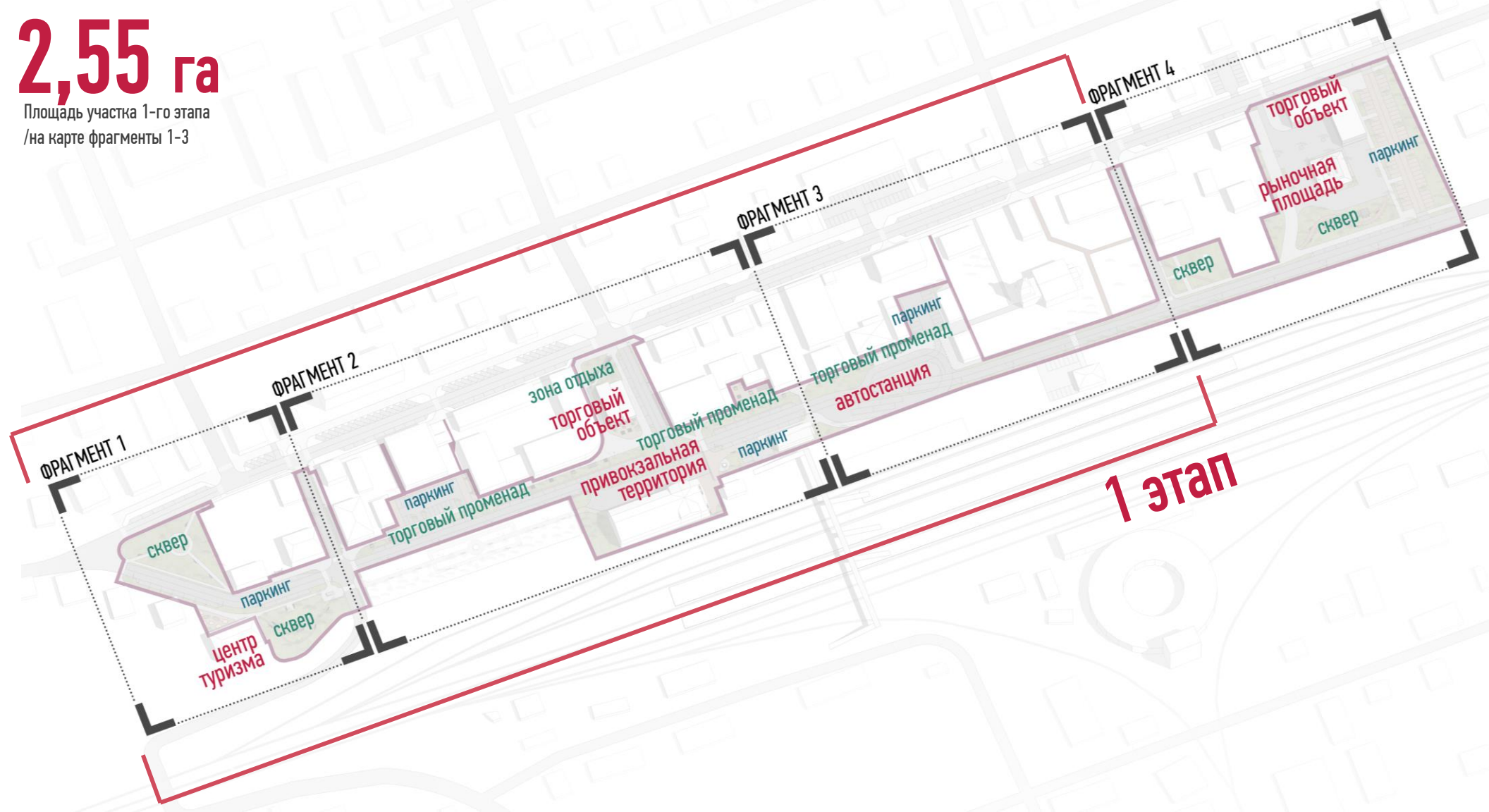


3,97 га

Общая площадь участка в границах проектирования

2,55 га

Площадь участка 1-го этапа
/на карте фрагменты 1-3



ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

18 487 кв. м

Площадь объектов коммерческого назначения в зоне пешеходной доступности

32 417 кв. м

Площадь объектов жилого назначения в зоне пешеходной доступности

20 %

Ожидаемый рост стоимости коммерческой недвижимости на примыкающей территории

15 %

Ожидаемый рост стоимости жилой недвижимости на примыкающей территории

60 человек

Прогноз количества создаваемых рабочих мест

120 000 человек

Зона тяготения — зона влияния проекта

722 700 человек

Прогноз роста посещаемости территории

50 737 тыс. руб.

Бюджетное финансирование проекта

3 120 тыс. руб.

Внебюджетное финансирование проекта

11 227 тыс. руб. / год

Ожидаемые доходы консолидированного бюджета