



SIBERIAN URBAN LAB

СИБИРСКАЯ ЛАБОРАТОРИЯ УРБАНИСТИКИ

Отчет

по итогам предпроектного исследования территории

Иркутск, 2021

Введение

В рамках совместной работы администрации г. Балеи и ООО «Сибирская Лаборатория Урбанистики» над проектом заявки на «Всероссийский конкурс лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях в 2022 году» на этапе вовлечения жителей в процесс выбора территории благоустройства проведено предпроектное исследование. 27 октября 2021 г. специалисты «Сибирской Лаборатории Урбанистики» и кураторы проекта со стороны администрации города и общественной комиссии совместно осмотрели основные общественные территории города, знаковые и памятные места.

Данный документ будет составной частью отчета, который будет составлен по итогам выбора жителями города территории проектирования, серии сессий соучаствующего проектирования по выбору мероприятий по благоустройству и составлению технического задания на проектирование.

Цель исследования – выявить наиболее перспективные территории, которые обладают потенциалом стать мощной точкой притяжения, концентрацией социальной и предпринимательской активности, местом формирования новых и реализации существующих сообществ, местом новой энергии, способной активизировать социальные и экономические потоки города.

Общая информация

Балей - город в Балейском районе Забайкальского края. Административный центр Балейского муниципального района. Население города по данным на 2021 год - 10,63 тыс. чел.

Город расположен на берегах реки Унда, в 350 км от Читы (региональный центр).

Основа промышленности города - золотодобыча, в последнее время значительно уменьшившаяся. Экономические проблемы дополняются экологическими из-за высокой концентрации радиоактивных веществ. Город Балей находится у подножия Борщовочного хребта, в 55 км от ж.д. станции Приисковая. Есть аэропорт.

Идентичность города и его символы

Город Балей расположен в стороне от основных транспортных путей: ок.100 км до федеральной трассы «Амур», до ближайшей железнодорожной станции «Приисковая» - 55 км. Имеет собственный аэропорт (не действует с 1990-х годов).

Название города связано с местным урочищем Балейская горка (ныне Золотая горка), предположительно от даурского слова «балей» - *святое место*. Расположен на территории исторической Даурии.

В непосредственной близости от города расположены карьеры золотого промысла, а некоторые, такие как затопленный карьер «Байкал» (название дано местными жителями) - в самом городе. Из города открываются удивительные виды на карьеры, напоминающие марсианские пейзажи.

Город известен в первую очередь благодаря золотодобыче. В годы ВОВ Балей называли «золотая кузница СССР». Известно, что во время войны балейцами было добыто 25% от всего металла, добытого в СССР.

Балей расположен у подножия Борщовочного хребта в долине реки Унда. В окрестностях можно найти самые разнообразные пейзажи: горы, степи, вековая тайга. Существуют природные пешеходные туристические маршруты.

Местные жители называют свой край «копилка» за обилие природных ресурсов.

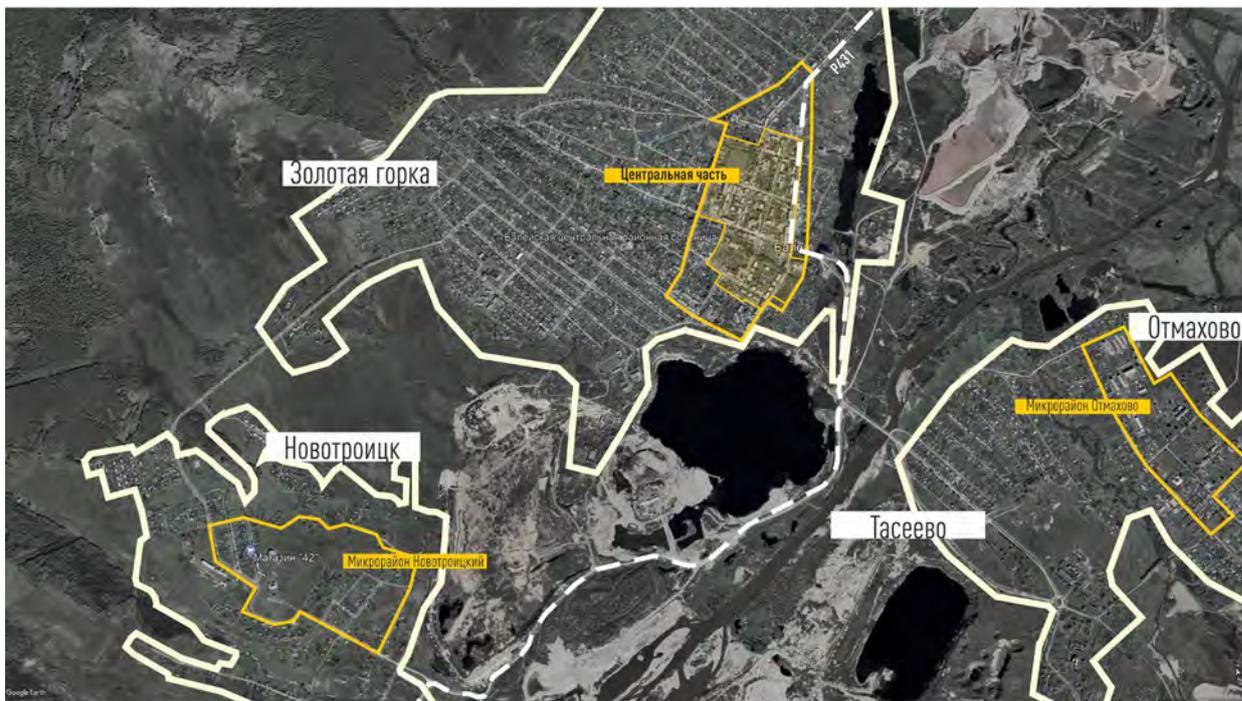
Границы территории исследования

В процессе осмотра территорий города было выделено несколько территорий.

Основная территория исследования включает в себя центральную часть города (кварталы по обе стороны от улицы Ленина, ул. Советская, ул. Октябрьская, от ул. 8 Марта до ул. Якимова) (см. рис. 1).

Так же были рассмотрены территории микрорайонов Новотроицкого и Отмахово (см.рис.1).

Рисунок 1 Схема расположения территорий исследования в городе.



Территория 1 – Центральная часть города;

Территория 2 – микрорайон Новотроицкий

Территория 3 – микрорайон Отмахово.

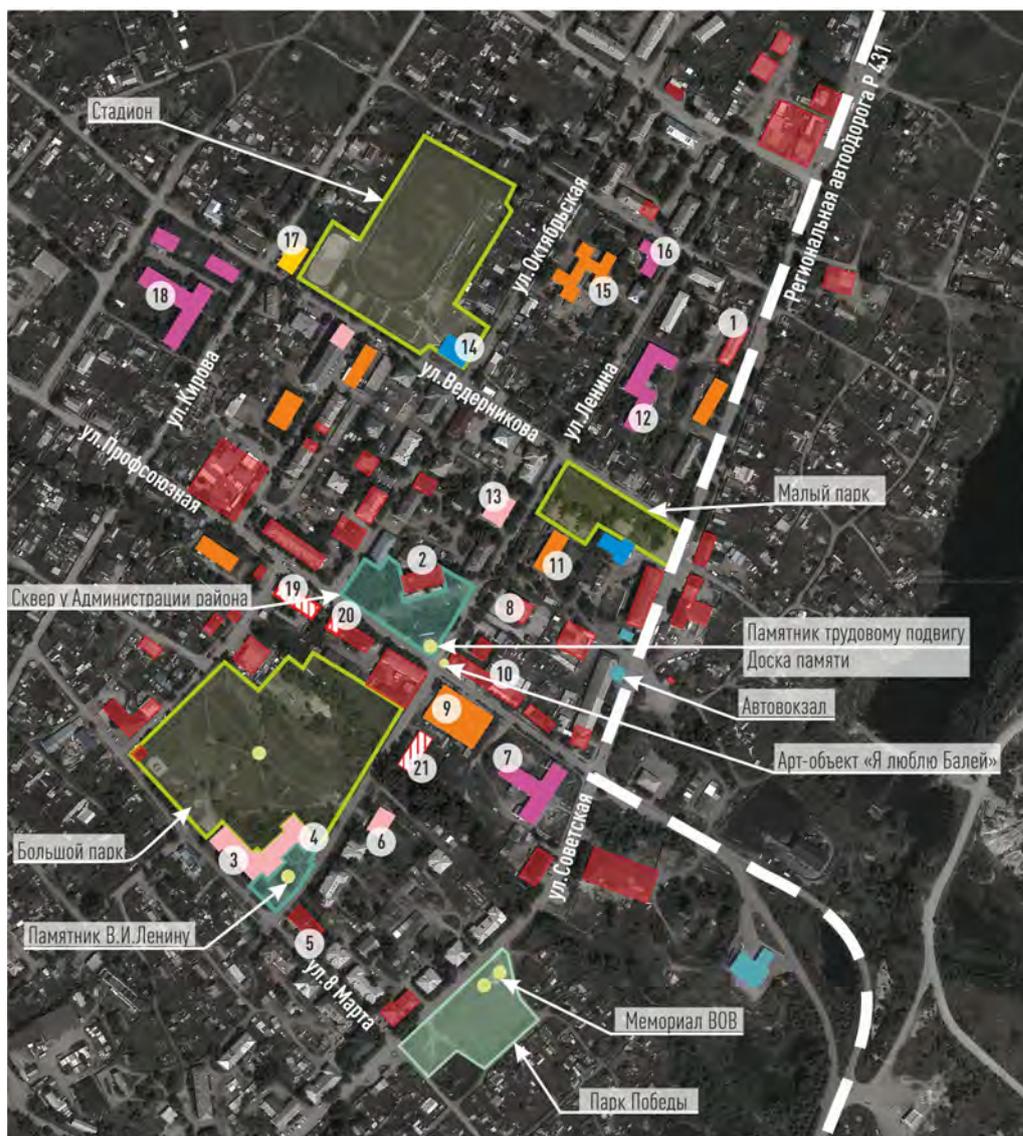
ТЕРРИТОРИЯ 1.

Наполнение территории исследования

Центральная часть города, входящая в территорию исследования, включает в себя подавляющее большинство объектов притяжения города. Основные административные, социальные, культурные и коммерческие объекты, места отдыха горожан и массовых мероприятий выходят на центральные улицы (ул. Ленина/ул. Советская/ ул. Профсоюзная/ул. Кирова), генерируя и формируя пользовательские потоки (см. рис. 2).

Улица Ленина исторически была пешеходной, но сейчас открыта для автомобильного движения.

Рисунок 2. Схема наполнения территории исследования 1.



Условные обозначения

Связи

— Автомобильная связь
(автодорога регионального значения Р431)

Объекты существующие

- Административные и коммерческие объекты
- Социальные объекты
- Культурные объекты
- Объекты образования
- Объекты спорта
- Инфраструктурные объекты
- Культовые сооружения

Заброшенные и потенциально пригодные к развитию объекты

Административные и коммерческие объекты

Открытые общественные территории

- Площади и места массовых мероприятий
- Территории отдыха и занятий спортом
- Озелененные территории
- Памятные места и объекты культурного наследия

Объекты:

Существующие

- 1) Администрация города Бaley
- 2) Администрация Бaleyского района
- 3) ДК «Горняк»
- 4) Музей города
- 5) Гостиница
- 6) Дом детского творчества
- 7) Школа №3
- 8) Городской суд
- 9) Пожарная часть
- 10) Издательство «Бaleyская новь»
- 11) Детский садик «Солнышко»
- 12) Школа №5
- 13) Кинотеатр «Космос»
- 14) ДЮСШ, Шахматный клуб
- 15) Детский сад «Аленушка»
- 16) Бaleyское медицинское училище
- 17) Храм
- 18) Педагогический колледж

Заброшенные и потенциально пригодные к развитию объекты

- 19) Здание поликлиники
- 20) Бывшее административное здание ГОКа
- 21) Пустующее здание, планируется перенос музея

Действующие объекты

Администрация города (1) находится в северной части центра (ул. Советская), в том же здании расположено «Забайкальское БТИ», а также нотариус, Администрация района (2) располагается на ул.Ленина. Городской суд (8) и прокуратура также выходят на ул.Ленина.

Основные культурные объекты города располагаются на центральных улицах: ДК «Горняк» (3) - культурный центр города Балей, - разместился на пересечении улиц Ленина и 8 Марта, перед ним разбит сквер, где находится памятник В.И. Ленину, ДК граничит с городским парком, главный вход которого выходит на улицу Ленина; здесь же, в здании ДК базируется Музей города (4) – его планируют перенести в отдельное здание после его ремонта (21); напротив входа в парк располагается недавно отремонтированный Дом детского творчества(6); чуть далее по улице Ленина находится Памятник трудовому подвигу работников «Балейзолота» и Доска памяти; следом расположен кинотеатр «Космос» (13); Библиотека располагается напротив Стадиона по ул. Ведерникова.

Основные социальные объекты выходят на центральные улицы города: пожарная часть (9) расположена на пересечении улиц Ленина и Профсоюзной; отделение ФНС расположено на ул.Советская в соседнем здании с Администрацией города (1); напротив кинотеатра «Космос» (13) находится детский садик «Солнышко» - граничит с малым парком; Детский садик «Аленушка» (15) расположен между улицами Ленина и Октябрьская; отделение почты и отделение полиции находятся на улице Погодаева перпендикулярно входу на Стадион; отделение Сбербанка находится на ул.Советская, примыкает с стихийной пешеходной зоне, соединяющей улицы Ленина и Советскую..

Объекты образования: Школа №3 (7) граничит с пожарной частью и стихийной пешеходной зоной между улицами Ленина и Советской; Школа №5 выходит на ул.Ленина, территорией граничит с отделением ФНС; Балейской мед.училище (16) расположено на пересечении улиц Ленина и Пионерской; Педагогический колледж (18) расположен на улице Кирова, недалеко от Стадиона.

Спортивные объекты сосредоточены в центральной части города: открытый стадион с кортом и спортивными площадками, Детская спортивная школа и шахматный клуб в том же здании (14) – на пересечении улиц Октябрьской и Ведерникова; Клуб «Олимпиец» - граничит с Малым парком, выходит на улицу Советскую. Так же некоторые секции ведутся в гостинице «Тасеево» (5) и в ДК «Горняк» (3).

В центральной части находится единственный в городе храм – на пересечении улиц Ведерникова и Кирова.

Коммерческие объекты в основном сгруппированы вокруг Большого парка по ул.Профсоюзной, по ул. Советской и в кварталах между улицами Октябрьской и Кирова, включают в себя как отдельные здания магазинов с товарами различного назначения, так и городской рынок, рынок «Китайка» (местное название), магазины, ателье, аптеки на первых этажах жилых зданий, а также предприятия общепита.

Автовокзал с автокассой находится на ул.Советской. Сюда приходят междугородние автобусы из Читы – административного центра региона.

Пустующие и потенциально пригодные к развитию объекты

Среди пустующих объектов на территории исследования есть как потенциальные коммерческие объекты, так и объекты, в будущем имеющие возможность вместить в себя культурно-досуговые функции. Среди таких объектов – пустующее здание на ул.Ленина (21), потенциально пригодный (после ремонта, есть эскизный проект перепланировки) для переноса городского музея.

Бывшие административные здания ГОКа («Балейзолото») по ул.Профсоюзной (20) – ныне частично пустующие (в одном из зданий расположен рынок «Китайка», в другом – аптека и пункт выдачи Wildberries на первом этаже), а также соседнее с ними здание городской поликлиники (19) – пустует полностью.

Памятные места и общественные территории

Памятные места в городе отсылают к истории города времен революции, Великой Отечественной Войны, а также к трудовому подвигу балейцев. Доска памяти и Стела в память о трудовом подвиге работников «Балейзолота» в сквере у Администрации района на пересечении ул.Профсоюзной и Ленина; памятник В.И.Ленину в сквере у ДК Горняк на пересечении улиц Ленина и 8 Марта; Мемориал и танк в Парке Победы по ул.Советской.

Здесь же, в центральной части расположены общественные территории, наиболее интенсивно посещаемые жителями для отдыха и массовых мероприятий: большой парк по ул.Ленина, благоустраиваемый по программе КГС, малый парк на пересечении улиц Ленина и Ведерникова, площадь и сквер перед ДК «Горняк» - используется для культурно-массовых мероприятий, Стадион – на стадионе проводятся мероприятия, праздничные гуляния и праздники, на 9 мая праздничная колонна движется от Стадиона по ул.Ленина до ул к Парку Победы.

Планируемые к строительству объекты

На исследуемой территории запланирован перенос действующей пожарной части на ул.Советскую, в планах есть строительство крытого бассейна на освободившейся территории.

Недостатки территории

Насыщенность территории инженерными сетями.

Преимущества территории

Общественные пространства в центральной части Балей выгодно расположены среди объектов разнообразного функционального назначения, множества объектов притяжения (в т.ч. объектов коммерции), как существующих, так и обладающих потенциалом к развитию, памятных мест и знаковых объектов в пешеходной доступности от них. Такое положение обеспечивает эти территории активным пешеходным трафиком и возможностью эффективного использования разными социальными группами, в разное

время суток и времен года. Формируется система общественных пространств центральной части города. Кроме того, на благоустройство и включение в общую систему общественных пространств Парка Победы есть серьезный запрос от жителей.

ТЕРРИТОРИЯ 2.

Наполнение территории исследования

Микрорайон Новотроицкий находится западнее центральной части города, через него проходит автодорога регионального значения Р431. Чтобы добраться до микрорайона из центральной части нужно преодолеть живописный участок вдоль карьера «Байкал» и холмистый природный, свободный от застройки, участок пути.

Общественная территория представляет собой свободный от застройки склон, непосредственно примыкает к недавно отремонтированному ДК «Новотроицкий» (1)

Пользовательский поток сформирован преимущественно из жителей микрорайона.

Рисунок 3. Вид на ДК «Новотроицкий».



Рисунок 4. Схема наполнения территории исследования 2



Условные обозначения

Связи

— Автомобильная связь
(автодорога регионального значения Р431)

Объекты существующие

- Административные и коммерческие объекты
- Культурные объекты
- Объекты образования
- Инфраструктурные объекты

Разрушенные объекты

Объекты социальной инфраструктуры

Открытые общественные территории

Озелененные пустующие территории

Объекты:

Существующие

- 1) ДК «Новотроицкий»
- 2) Школа №4

Разрушенные

- 3) Разрушенные корпуса
Балейского детского дома

Действующие объекты

Центром притяжения микрорайона является ДК «Новотроицкий»(1), рядом находится Школа № 4, а также остановка общественного транспорта. В непосредственной близости расположены руины объектов социальной инфраструктуры (Балейский детский дом (3)). Коммерческие объекты представлены двумя продуктовыми магазинами.

Памятные места и общественные территории

Напротив ДК «Новотроицкий» благоустроена детская площадка.

Недостатки территории

- отдаленный от центральной части города жилой микрорайон, нет пешеходной доступности, по выходным общественный транспорт не работает
- отсутствие коммерческих объектов
- руины зданий в непосредственной близости
- отсутствие асфальтовых покрытий (грунтовые дороги), как следствие – затрудненная транспортная доступность

Преимущества территории

- + очень красивая видовая точка на возвышенности – вид на карьеры, хребет и реку;
- + очаг притяжения – ДК «Новотроицкий»

ТЕРРИТОРИЯ 3.

Наполнение территории исследования

Микрорайон Отмахово строился как жилой массив для работников комбината («Балейзолото»). Сейчас на территории микрорайона довольно много недостроенных и пустующих объектов, что создает гнетущее впечатление.

Территория исследования – общественная территория, прилегающая к Дому престарелых в микрорайоне Отмахово. Отделена от центральной части города рекой. Транспортная доступность – через единственный в городе мост. Пешеходная доступность – по не освещенным и не благоустроенным направлениям, также через мост.

Рисунок 5. Схема наполнения территории исследования 3



Условные обозначения

Связи

Местные проезды

Объекты существующие

■ Административные и коммерческие объекты

■ Социальные объекты

■ Объекты образования

Открытые общественные территории

Территории отдыха

Озелененные пустующие территории

Объекты:

Существующие

1) Дом престарелых

2) Школа №6

Действующие объекты

Дом престарелых (1), к которому прилегает общественная территория, ведет подсобное хозяйство и осуществляет коммерческую деятельность (пекарня).

Через дорогу находится Автосервис.

Севернее расположена Школа № 6.

Памятные места и общественные территории

Через дорогу от исследуемой территории находится сквер им.И.Г. Отмахова, который является очагом притяжения микрорайона, в сквере расположен памятник И.Г.Отмахову.

Недостатки территории

- Отмахово – жилой микрорайон, полностью планировавшийся под расселение горняков, сильно пострадал после закрытия комбината. Много недостроенных и заброшенных зданий.

- это отдаленный от центральной части города жилой микрорайон, транспортная доступность – через единственный мост, пешеходная доступность затруднена;

- отсутствие коммерческих объектов.

Преимущества территории

+ на эту территорию есть эскизные проработки от местных жителей;

+ прилегает к скверу им.И.Г.Отмахова

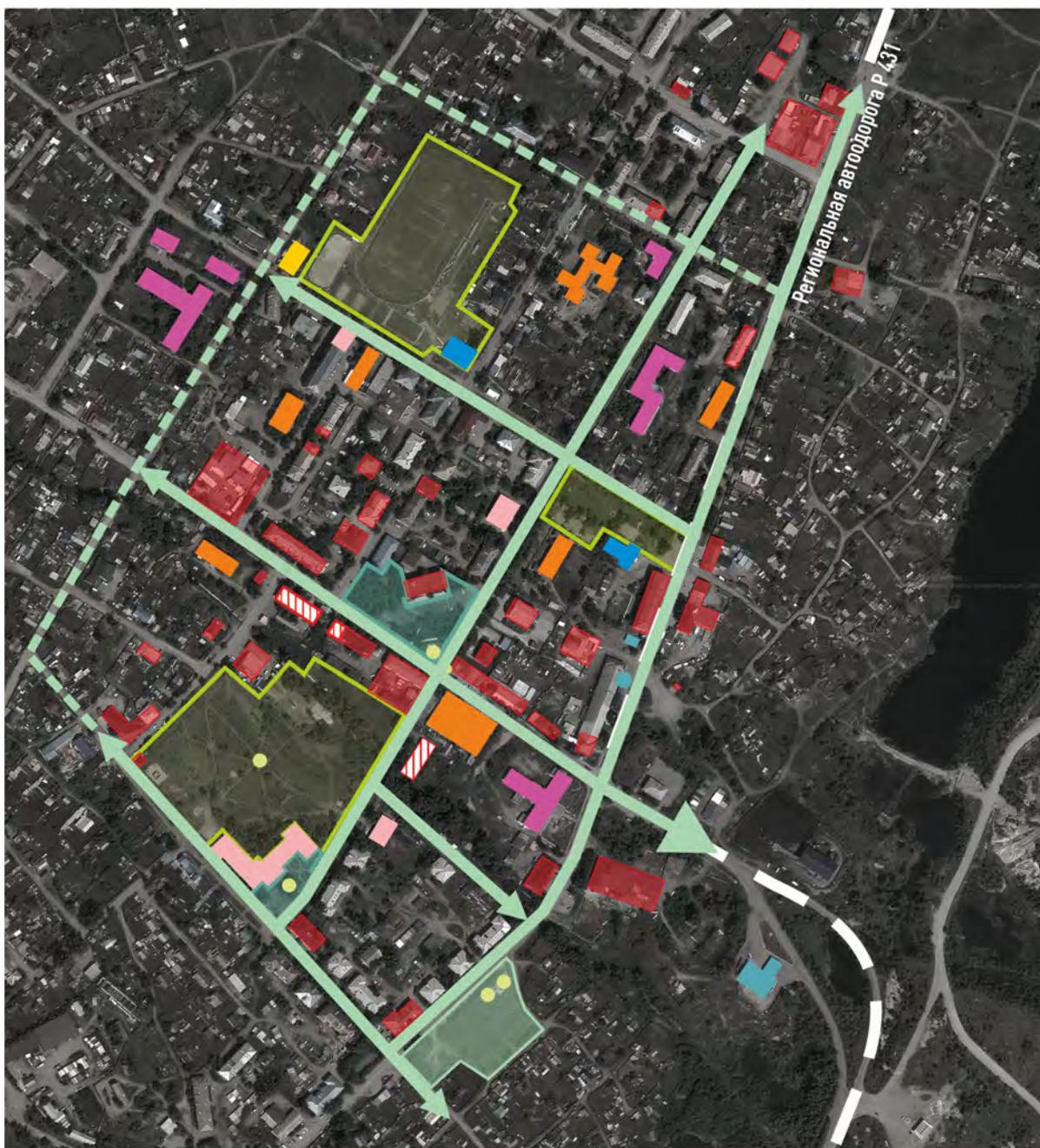
+ на территории уже благоустроена детская площадка по системе КГС

ВЫВОД

Натурное исследование территории показывает, что наибольший потенциал к развитию, ввиду выявленных преимуществ, есть у общественных территорий в центральной части города (территория 1). Возвращение части улицы Ленина функции пешеходного общественного пространства обеспечит связность городских общественных пространств, устройство пешеходного общественного пространства вдоль ручья Сухого между улицами Ленина и Советской создаст новое общественное пространство и свяжет Большой парк с Парком Победы. Существующие и новые объекты притяжения (в особенности, в границах улиц Ленина, Советской, Профсоюзной и Ведерникова), включенные в структуру общественных пространств на этом пути, усилят трафик посетителей и дадут стимул к развитию городской экономики, а насыщенность структуры пространств знаковыми объектами и памятными местами увеличивает культурную ценность территории (см. рис. 6).

Территории 2 и 3 в жилых микрорайонах рекомендуется благоустроить за счет программы «Формирование комфортной городской среды». На этих территориях, ввиду их удаленности, формируются пользовательские потоки преимущественно из местных жителей микрорайона, что снижает их потенциал и влияние на городскую экономику.

Рисунок 6. Схема перспективного развития общественных территорий (территория 1).



Условные обозначения

- Связи**
-  Связи внутри города
-  Потенциальные активные связи