

СТРАТЕГИЯ № 1: НОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ ОФИСНЫХ ПАРКОВ

ПОЧЕМУ НАМ НУЖНА НОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ ОФИСНЫХ ПАРКОВ?

- **Изменение схемы организации работы.** По всему региону и в стране в целом сократился спрос на традиционные офисы, в результате чего необходим новый подход к этим масштабным рабочим площадям.
- **Высокий процент вакантных площадей.** 23% офисов в Ранчо-Кордова вакантны. Это почти вдвое больше, чем в среднем по региону, что приводит к недоиспользованию основных рабочих площадей.
- **Недостаточное использование земли.** Под офисы выделено более 1500 акров земли, при этом автомобильные стоянки занимают большую площадь, чем сами здания.
- **Экономические возможности.** Переустройство недоиспользованных офисных парков может создать динамические прибыльные районы, что укрепит финансовое состояние города.
- **Видение местных жителей.** Жители поддерживают размещение на площадях, занимаемых офисными парками, многофункциональных жилых зданий, популярных магазинов и общественных зон отдыха.
- **Поддержка развития бизнеса.** Более гибкая нормативная база помогает Городскому управлению привлекать новых работодателей и одновременно поддерживать существующие коммерческие предприятия на фоне меняющейся экономики.



Новый взгляд и адаптивное использование старых офисных и промышленных площадей для создания нового района в Лос-Анджелесе с многопользовательской средой занятости и производства, которая объединяет розничную торговлю, сервисы и рыночные мероприятия для привлечения круглогодичной коммерческой активности и инноваций.

СТРАТЕГИЯ № 2: УСТРАНЕНИЕ БАРЬЕРОВ, МЕШАЮЩИХ ПЕРЕУСТРОЙСТВУ БУЛЬВАРА ФОЛСОМ

ПОЧЕМУ НУЖНО УСТРАНИТЬ БАРЬЕРЫ ДЛЯ БУЛЬВАРА ФОЛСОМ?

- **Значительные возможности переустройства.** Бульвар Фолсом (Folsom Boulevard) является самой значимой магистралью города, обладающей высоким потенциалом превращения в активный городской центр.
- **Видение местных жителей.** Жители хотят видеть активный район с местами, где будут собираться люди, проводиться развлекательные мероприятия и торговля и где будет находиться многофункциональное жильё.
- **Существующие барьеры ограничивают жилищное строительство.** Низкая плотность застройки и требования к сочетанию жилых домов с коммерческими проектами ограничивают жилищное строительство.
- **Недоиспользование доступа к общественному транспорту.** Близость к скоростному трамваю создаёт возможности застройки с ориентацией на общественный транспорт, что не полностью допускается существующими нормами.
- **Проблемы безопасности и репутации.** Озабоченность жителей вопросами безопасности и негативная репутация сдерживает инвестиции и требует внимания.
- **Экономическая жизнеспособность.** Устранение барьеров привлечёт инвестиции и создаст безопасный жизнеспособный коридор, который улучшит образ города.



Бульвар Фолсом является важной транспортной артерией, обеспечивающей доступ к автобусам и легкорельсовому транспорту в пределах района.



Благоустройство улиц и инвестиции вдоль бульвара Фолсом были сосредоточены на улучшении мультимодального доступа и безопасности, особенно вблизи станций легкорельсового транспорта города.

СТРАТЕГИЯ № 3: НОВОЕ ВИДЕНИЕ ЦЕНТРА ГОРОДА

КАКИМ РАНЧО-КОРДОВА ВИДИТ ЦЕНТР ГОРОДА?

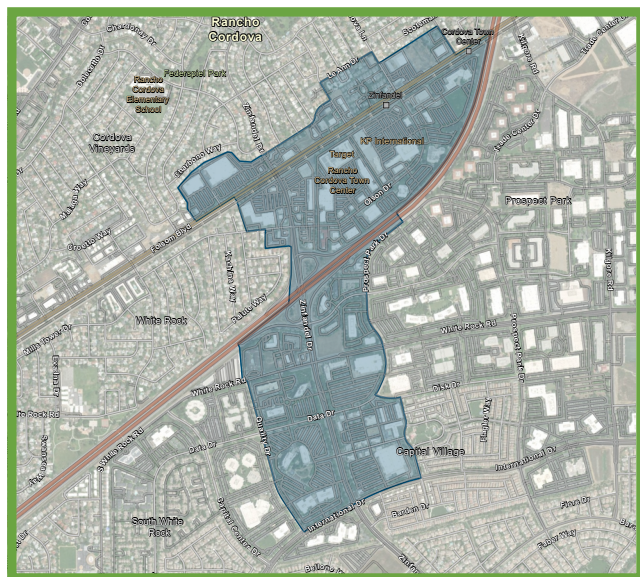
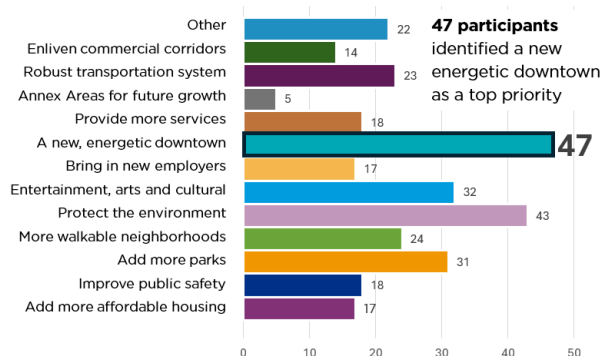
• **Участок планирования центра города.** В Генеральном плане на 2006 г. была определена площадь центра города вдоль Бульвара Фолсом и Зинфандель-Драйв (Zinfandel Drive), но этот проект так и не был воплощён в жизнь.

• **Новая возможность.** Предлагаемая арена на 7500 мест на Килгор-Роуд (Kilgore Road) и Трейд-Сентер-Драйв (Trade Center Drive) связана с предлагаемым центром Downtown Dova, что создаёт возможность построить новый городской центр.

• **Сильная поддержка общественности.** Жители решительно поддерживают создание энергичного центра города и относят это к главным приоритетам.

• **Балансирование приоритетов.** Некоторые жители предпочитают, чтобы в городе было много активных центров, а не один центр города, что свидетельствует о необходимости балансировать хорошо развитый центр города с центрами на уровне различных районов города.

Приоритеты сообщества, определенные на первом общественном семинаре.



Генеральный план 2006 года. Планировка центральной части города.

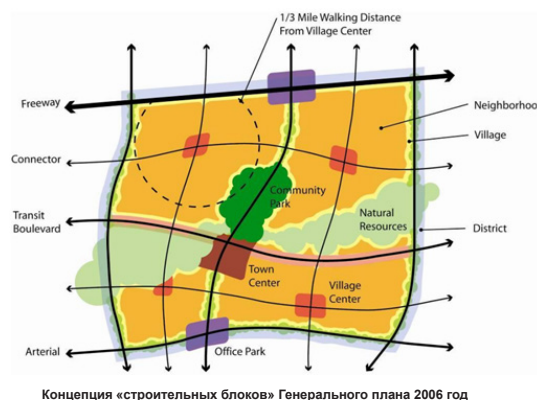


Концептуальный эскиз предлагаемой арены в центре города Кордова.

ТЕГИЯ № 4: АКТИВИЗАЦИЯ КОММЕРЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ

КАК ГОРОД МОЖЕТ СПОСОБСТВОВАТЬ СОЗДАНИЮ АКТИВНЫХ МЕСТ ВСТРЕЧИ ЖИТЕЛЕЙ РАНЧО-КОРДОВЫ?

- **Приоритет, отдаваемый жителями активным центрам.** В ходе обсуждения Генерального плана в качестве одного из основных приоритетов жители назвали активизацию коммерческих центров для создания мест встречи с развлечениями, культурными мероприятиями, инфраструктурой и многофункциональными жилыми зданиями.
- **Концепция жилых кварталов.** Генеральный план 2006 г. установил систему «жилых кварталов» (building blocks), состоящую из районов, «деревень» (villages) и округов, в которых деревенские центры обслуживали повседневные потребности, а городские центры обеспечивали основную розничную торговлю и развлечения.
- **Успешность в новых развивающихся районах.** Концепция жилых кварталов успешно способствовала застройке на вновь выделенных участках планирования.
- **Проблематичность в старых районах.** Реконструкция существующих торговых центров, построенных до внедрения идеи объединения, оказалась проблематичной - центры вдоль Колома (Coloma), Бредшоу (Bradshaw) и других трасс не перестраиваются в приспособленные для пешеходов центры многофункционального назначения, как это предвиделось.
- **Выявленные нормативные барьеры.** Работники Городского управления и застройщики сообщают, что нормативные ограничения, особенно касающиеся точечной и жилой застройки, препятствуют достижению торговыми центрами их полного потенциала как динамической многофункциональной среды.



Торговый центр в Кап-Виллидж — это пример нового торгового центра, обслуживающего окружающие районы магазинами, ресторанами и предприятиями сферы услуг.

СТРАТЕГИЯ № 5: РАСШИРЕНИЕ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ВЫБОРА ЖИЛЬЯ В РАЙОНАХ ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ

ПОЧЕМУ ВАЖЕН ВЫБОР ЖИЛЬЯ?

- **Ограниченные возможности.** В настоящее время жилые дома на одну семью составляют 62% жилого фонда, и более 75% будущих застроек, предусмотренных в зонах, определяемых конкретными планами застройки, представляют собой односемейные дома.
- **Разнообразные нужды.** Молодые специалисты, пожилые люди, стремящиеся найти жильё меньшей площади, и семьи, ищущие доступное жильё, нуждаются в различных типах жилой застройки кроме вариантов односемейных домов.
- **Доступность.** Проживание в односемейных домах требует наличия более высокого дохода и машины, что вытесняет из жилищного рынка тех, кому нужны квартиры или другие варианты жилья.
- **Финансовая эффективность.** Разнообразные варианты жилья возле городского транспорта и сервисов способствуют рациональному использованию земли и приносят больше налоговых поступлений, чем застройка односемейными домами.
- **Улучшенная инфраструктура для всех.** Расширение возможностей проживания в местах точечной застройки приводит к появлению новых ресторанов, магазинов и культурных центров, что выгодно всем жителям.



HOUSING TYPES AND RANGE OF CHOICES		       							
Commercial Mixed-Use (CMU)	2.1 du/ac	Base	18 du/ac						TOD Overlay 80 du/ac
	10 du/ac	Alternative A	30 du/ac						TOD Overlay 80 du/ac
	10 du/ac	Alternative B							TOD Overlay 100 du/ac
Transit Corridor Mixed-Use (TCMU)	10 du/ac	Alternative A	40 du/ac						TOD Overlay 80 du/ac
		Alternative B	60 du/ac						TOD Overlay 100 du/ac
Office Mixed-Use (OMU)/ Innovation Mixed-Use (IMU)	2.1 du/ac	Base	18 du/ac						TOD Overlay 80 du/ac
		Alternative A	40 du/ac						TOD Overlay 80 du/ac
		Alternative B	80 du/ac						TOD Overlay 100 du/ac
City Center (CC)			30 du/ac	Alternative A					100 du/ac
Entertainment Mixed-Use District (EMUD)			20 du/ac	Alternative B					80 du/ac
Village Center (VC)	6.1 du/ac	Base	18 du/ac						
	6.1 du/ac	Alternative A	18 du/ac						
		Alternative B	30 du/ac						
Local Town Center (LTC)/ Community Activity Center (CAC)	6.1 du/ac	Base	18 du/ac						
	6.1 du/ac	Alternative A	18 du/ac						
		Alternative B	40 du/ac						

СТРАТЕГИЯ ПЛАНИРОВАНИЯ № 1 - НОВАЯ КОНЦЕПЦИЯ ОФИСНЫХ ПАРКОВ

Представьте себе, что вы живёте близко к месту работы и можете пешком дойти до магазинов, кафе и химчистки. Встречаться с друзьями и соседями в парках возле дома. Наши офисные парки не должны пустовать - они могут превратиться в динамические многофункциональные районы, полные энергии и возможностей. **Что если бы наши офисные парки стали чем-то большим, чем сейчас?**



БАЗОВЫЙ ВАРИАНТ

- Ограничительные требования к офисам. Поддерживает действующие ограничения, требующие выделения 50% площади в любой застройке под офисы, что ограничивает возможность добавлять жильё и магазины в офисные парки.
- Ограничения по плотности застройки. Ограничения по плотности застройки (2,1 - 18 строительных единиц/ акр) препятствуют использованию офисных парков под многоквартирное жильё.

ВАРИАНТ «А»

- Отмена требования к офисной застройке. Отменяет требование к выделению 50% застройки под офисы, что позволяет преобразовать офисные парки в многофункциональные районы с жильём, магазинами и рабочими местами.
- Умеренное увеличение плотности застройки. Повышает плотность застройки до 20-40 единиц/акр, что позволит разместить многоквартирное жильё возле рабочих центров.

ВАРИАНТ «В»

- Сохранение участков, выделенных только под рабочие места. Балансирует многофункциональное переустройство с сохранением рабочих мест на базе улучшенной промышленной зоны (Advanced Industrial).
- Наиболее гибкая плотность застройки. Обеспечивает максимальную гибкость застройки до 80 единиц/акр в некоторых зонах, что повышает возможность проживания возле места работы.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОФИСНАЯ ЗОНА (OFFICE MIXED-USE, OMU)

В основном, офисная и небольшая промышленная застройка, но позволяет размещение коммерческих и жилых площадей с плотностью 2,1-18 единиц/акр, если офисная площадь составляет не менее 50% общей площади застройки.

Плотность OMU

Многофункциональная офисная зона сохраняет эти участки для использования в качестве офисов, требуя, чтобы новые застройки выделяли не менее 50% площади под офисы.

Разрешается строительство новых коммерческих и жилых площадей с плотностью до 18 единиц/акр (например, дома на одну семью или таунхаузы), но только в составе координированного предложения, включающего офисные площади.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ИННОВАЦИОННАЯ ЗОНА (INNOVATION MIXED-USE, IMU)

Замещает OMU. В центре внимания остаётся офисная и небольшая промышленная застройка, но также допускается многофункциональная индивидуальная коммерческая и жилая застройка с плотностью 20-40 единиц/акр.

Плотность IMU

Многофункциональная инновационная зона позволяет производить индивидуальную жилую застройку или многофункциональную застройку с плотностью до 40 единиц/акр (например, 2-3 -этажными квартирами).

Инновационная многофункциональная зона продолжает поддерживать использование зданий под офисы, небольшие промышленные площади и инновационные рабочие места.

ИННОВАЦИОННЫЙ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС (IMU)

IMU позволяет размещать жилые дома и объекты смешанного назначения, до 80 единиц на акр.

Плотность IMU

В Варианте «В», многофункциональная инновационная зона допускает индивидуальную жилую застройку или многофункциональную застройку с более высокой плотностью до 80 единиц/акр, позволяя строить в офисных парках более разнообразное городское жильё.

Зона под рабочие места допускается в любом месте в варианте инновационной многофункциональной зоны (IMU), но в Варианте «В» 450 акров рабочих площадей сохраняется только при выделении их под Улучшенную промышленную зону.

СТРАТЕГИЯ № 2- УСТРАНЕНИЕ БАРЬЕРОВ, МЕШАЮЩИХ ПЕРЕУСТРОЙСТВУ БУЛЬВАРА ФОЛСОМ

Что если бы Бульвар Фулсом стал чем-то большим, чем просто способом проехать через город - что, если бы он стал причиной остаться в городе? Представьте себе тротуары, обсаженные деревьями, местные магазинчики, рестораны на открытом воздухе, дома, в которых живут люди, и места, где люди собираются вместе. Улица, полная жизни, по которой можно пройти пешком и встретить своих соседей. Как мы можем сделать Бульвар Фулсом ещё одной прекрасной улицей нашего города?

БАЗОВЫЙ ВАРИАНТ

- Поддержка многофункциональной коммерческой зоны (CMU). Сохраняет выделение участка под многофункциональную коммерческую зону, предусмотренную Генеральным планом 2006 года, позволяя жилую застройку только при условии, что не менее 50% площади отводится под коммерческие цели.
- Ограниченные варианты жилой застройки. Запрещает индивидуальную жилую застройку и ограничивает плотность застройки 18 единицами/акр на многих участках (80 единиц/акр возле станций общественного транспорта в зонах, ориентированных на транспортную инфраструктуру (TOD).
- Приоритетность коммерческого коридора. Сохраняет коммерческое предназначение Бульвара Фулсом, но может ограничивать возможности инвестиций как в жилую, так и в коммерческую инфраструктуру.

ВАРИАНТ «А»

- Новая многофункциональная зона вдоль транспортного коридора (TCMU) с расширенными возможностями. Замещает многофункциональную коммерческую зону (CMU) на многофункциональную зону вдоль транспортного коридора, позволяя совмещать индивидуальные жилые или коммерческие здания с интегрированной многофункциональной застройкой.
- Расширение жилой застройки. Допускает плотность жилой застройки до 10-40 единиц/акр (80 единиц/акр в зонах, ориентированных на транспортную инфраструктуру (TOD overlay).
- Сбалансированная стратегия роста. Нацелен на создание развитого коридора, где большинство жителей поддерживают местный бизнес, что создаёт больше безопасных улиц и привлекает рестораны, магазины и сервисы более высокого уровня.

ВАРИАНТ «В»

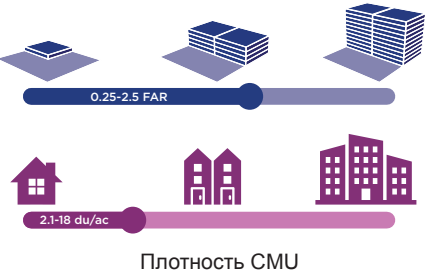
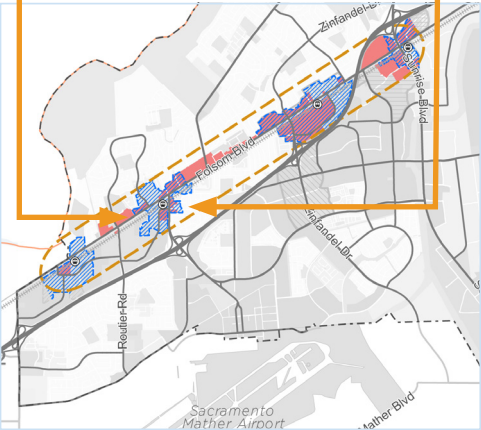
- Расширение и уплотнение многофункциональной зоны вдоль транспортного коридора (TCMU). Расширяет зону TCMU на дополнительные участки земли на юг от Бульвара Фулсом с более высокой плотностью застройки (20-60 единиц/акр).
- Максимальное расширение жилой застройки. Повышает плотность зоны, ориентированной на транспортную инфраструктуру (TOD overlay), до 100 единиц/акр (сравните с 80 в Варианте «А»), позволяя разместить более урбанизированную жилую застройку.
- Видение интенсивной многофункциональности. Поддерживает те же сбалансированные цели использования коридора, что и Вариант «А», но предусматривает немного большую возможность точечной жилой застройки.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА (COMMERCIAL MIXED-USE, CMU)

Разрешает коммерческую или жилую застройку с плотностью 2,1-18 единиц/акр с обязательными коммерческими площадями на первом этаже.

ЗОНА, ОРИЕНТИРОВАННАЯ НА ТРАНСПОРТНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ (TOD OVERLAY)

Разрешает повышенную плотность в 18-80 единиц/акр вдоль линий общественного транспорта.



Плотность CMU



Действующие виды застроек, разрешаемые для многофункциональной коммерческой зоны. многофункциональную застройку с плотностью до 60 единиц/акр.



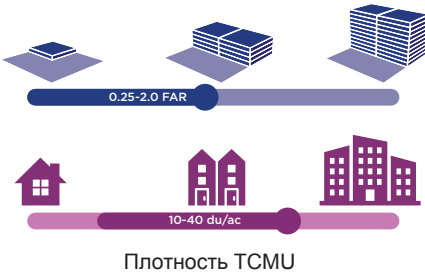
Зона, ориентированная на транспортную инфраструктуру (TOD Overlay) разрешает жилую и многофункциональную застройку с плотностью до 80 единиц/акр.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ВДОЛЬ ТРАНСПОРТНОГО КОРИДОРА (TRANSIT CORRIDOR MIXED-USE, TCMU)

Разрешает коммерческую, многофункциональную или индивидуальную жилую застройку с плотностью 10-40 единиц/акр.

ЗОНА, ОРИЕНТИРОВАННАЯ НА ТРАНСПОРТНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ (TOD OVERLAY)

Допускает повышенную плотность в 18-80 единиц/акр вдоль линий общественного транспорта.



Плотность TCMU



Многофункциональная зона вдоль транспортного коридора разрешает жилую и многофункциональную застройку с плотностью до 40 единиц/акр.



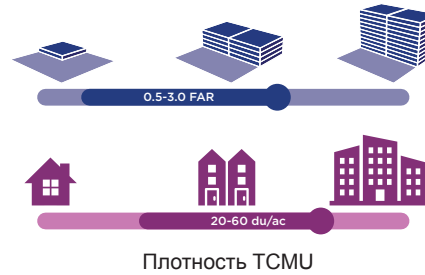
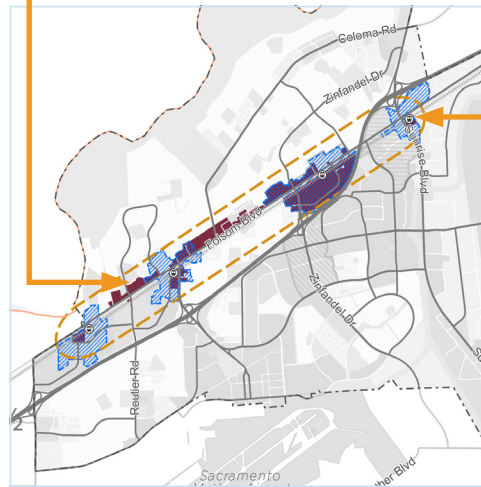
Зона, ориентированная на транспортную инфраструктуру (TOD Overlay) разрешает жилую и многофункциональную застройку с плотностью до 80 единиц/акр.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗОНА ВДОЛЬ ТРАНСПОРТНОГО КОРИДОРА (TRANSIT CORRIDOR MIXED-USE, TCMU)

Разрешает коммерческую или индивидуальную жилую застройку с плотностью 20-60 единиц/акр.

ЗОНА, ОРИЕНТИРОВАННАЯ НА ТРАНСПОРТНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ (TOD OVERLAY)

Разрешает повышенную плотность в 18-80 единиц/акр вдоль линий общественного транспорта.



Плотность TCMU



Многофункциональная зона вдоль транспортного коридора разрешает жилую и



Зона, ориентированная на транспортную инфраструктуру (TOD Overlay) разрешает жилую и многофункциональную застройку с плотностью до 100 единиц/акр

СТРАТЕГИЯ ПЛАНИРОВАНИЯ № 3 - НОВОЕ ВИДЕНИЕ ЦЕНТРА ГОРОДА

Предстоящее строительство футбольной арены предоставляет нам уникальную возможность создать цветущий центр - место встреч, празднований и общения.

Станет ли это место центром города Ранчо-Кордова? Или нам следует придерживаться предложенного в Генеральном плане видения центра города между Бульваром Фулсом и Зинфандель-Драйв (Zinfandel Drive)? Где должен находиться центр нашего города и каким он станет?

БАЗОВЫЙ ВАРИАНТ

- **Сохранение видения центра города, предложенного в 2006 г.** Сохраняет в силе существующий участок планирования центра города (DPA), охватывающий Бульвар Фулсом, Олсон-Драйв (Olson Drive) и территорию на юг от Интернешнл-Драйв (International Drive) в качестве выделенной зоны.
- **Более высокие здания, но менее плотная застройка.** Разрешает строительство многоквартирных домов без ограничения на высоту зданий, но не позволяет повысить плотность жилой застройки сверх 18 единиц/акр (в зоне TOD Overlay - 80 единиц/акр).

ВАРИАНТ «А»

- **Новый центр города на Фолсом и Санрайз (Sunrise).** Переносит внимание с Зинфандель на Городской центр (City Center) площадью 420 акров, с центром в Downtown Dova/Городском центре Кордова (Cordova City Center) и замещает участок, выделенный под Конференц-центр, (Convention Overlay) и участок планирования центра города.
- **Многофункциональная застройка максимальной плотности.** Разрешает многоцелевое использование территории - для развлечений, гостиниц, магазинов, ресторанов, офисов и жилья - с максимальной плотностью и интенсивностью застройки зданиями такой высоты, что они могут формировать силуэт города.
- **Городской туристический центр регионального значения.** Ставит цель создать урбанизированный центр города, превращая Ранчо-Кордова в настоящий городской туристический центр с полной энергии сердцем города.

ВАРИАНТ «В»

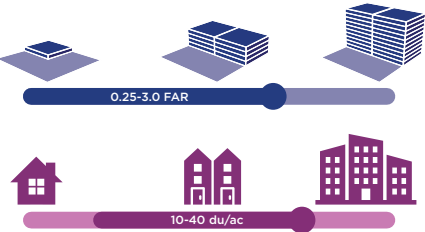
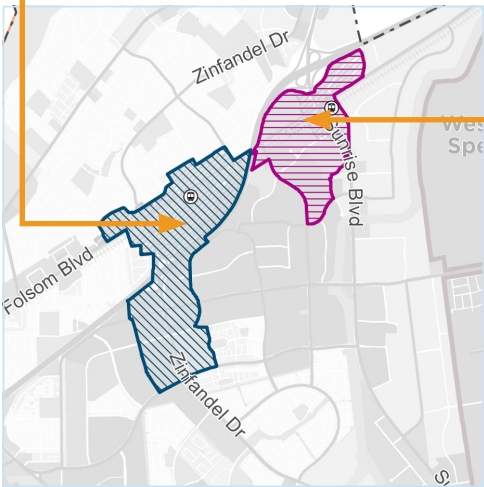
- **Небольшой район отдыха.** Заменяет участок, выделенный под Конференц-центр, на целевой многофункциональный район отдыха (Entertainment Mixed-Use District, EMUD) вокруг предлагаемой арены, который может служить туристическим центром регионального значения, но будет намного меньше по площади, чем городской центр, предусмотренный в Варианте «А».
- **Рассредоточенные культурные центры.** Вместо единого центра города предлагает концепцию множества многофункциональных культурных центров по всему городу, что позволит проводить общественные и культурные мероприятия в нескольких точках (подробное описание приводится в Стратегии планирования № 4)

УЧАСТОК ПЛАНИРОВАНИЯ ЦЕНТРА ГОРОДА (DOWNTOWN PLANNING AREA, DPA)

Предполагает создание будущего центра города в зоне острова Олсон (Olson Island) и Зинфандель-Драйв (Zinfandel Drive)

УЧАСТОК, ВЫДЕЛЕННЫЙ ПОД КОНФЕРЕНЦ-ЦЕНТР

Ограничивает использование отведённого участка под застройку для зоны конференц-центра. Строительство предлагаемой арены начинается в рамках нормативных требований к участку, выделенному под конференц-центр.



Плотность наложения условного слоя

Источник - Turton Commercial Real Estate



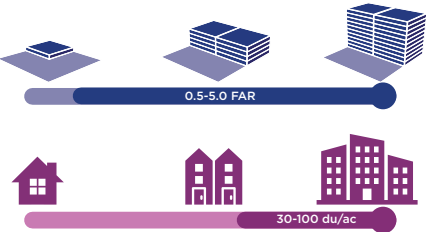
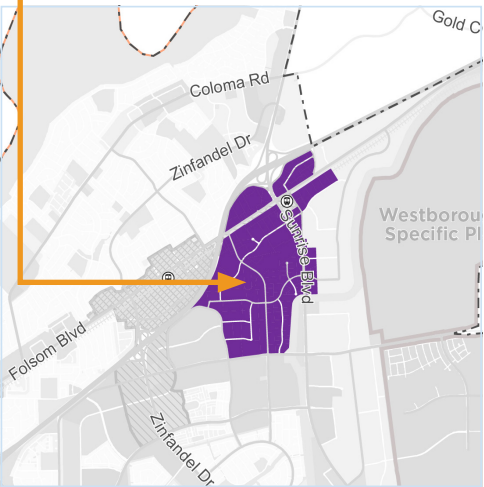
Центр города Дова - Коммерческая недвижимость в городе Тертон.



Согласно действующему Генеральному плану, новый центр города будет формироваться вдоль улицы Зинфандель Драйв на пересечении с бульваром Фолсом.

ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР (CITY CENTER)

Создаёт новый расширенный центр города вокруг предлагаемой арены. Разрешает производить высотную застройку с коэффициентом застройки 5,0 и плотностью до 100 единиц/акр.



Плотность CC

Источник - Turton Commercial Real Estate



Центр города Дова - Коммерческая недвижимость в городе Тертон.



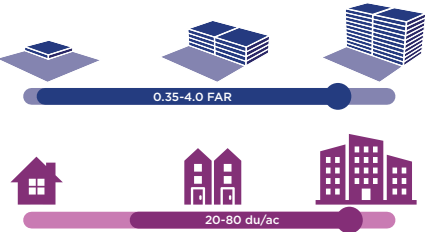
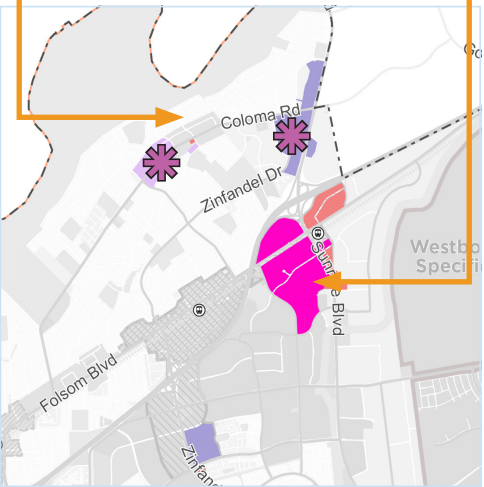
Развивает идею, сформированную предложенным строительством арены, до создания более крупного центрального городского квартала, где развлечения, гостиницы, магазины, рестораны и жилые дома будут сосуществовать в месте, позволяющем передвигаться пешком и на общественном транспорте.

ВАРИАНТ «В»

Сосредотачивается на создании множества культурных центров на территории города

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ РАЙОН ОТДЫХА (ENTERTAINMENT MIXED-USE DISTRICT, EMUD)

Создаёт центр развлечений, гостиниц, ресторанов и ночной жизни. Разрешает строительство с коэффициентом застройки 4,0 и плотностью до 80 единиц/акр.



Плотность EMUD

Источник - Turton Commercial Real Estate



Центр города Дова - Коммерческая недвижимость в городе Тертон.



Вместо нового центра города Вариант «В» сконцентрирован на создании культурных центров в городских районах.

СТРАТЕГИЯ ПЛАНИРОВАНИЯ № 4: АКТИВИЗАЦИЯ КОММЕРЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ

Представьте себе кипящую жизнью центры районов Ранчо-Кордова - места, где вы можете пешком пойти на ужин, встретиться с друзьями или купить продукты в магазинчике, не садясь в машину. Каким должна быть наша стратегия активизации коммерческих центров, чтобы сделать их привлекательными для наших районов?

БАЗОВЫЙ ВАРИАНТ

- Многофункциональная коммерческая зона (CMU)** с ограниченной гибкостью. Выделяет большинство торговых центров (CMU) под многофункциональные коммерческие зоны с плотностью 2,1-18 единиц/акр, позволяя жилую застройку только при условии, что она является частью более крупной коммерческой застройки.
- Строительные нормы, регулирующие форму зданий, для отдельных центров.** Участки в Эпплз-Вилледж-Центр (Apples Village Center) и местном городском центре (Local Town Center) для трёх зон (Бредшоу/Олд-Плейсвилль (Bradshaw/Old Placerville), Колома/Бенита (Coloma/Benita) и Кап-Вилледж (Cap Village)) с предписывающими нормами зонирования, регулирующими форму зданий, для создания пешеходных зон.

ВАРИАНТ «А»

- Максимальная гибкость.** Выделяет все старые торговые центры под многофункциональные коммерческие зоны и отменяет требование к закреплению 50% площадей на первом этаже за коммерческими предприятиями, открывая торговые центры для горизонтальной многофункциональной застройки с индивидуальными жилыми домами, которые будут соседствовать с существующими коммерческими зданиями.
- Расширение жилой застройки.** Повышает плотность жилой застройки до 10-30 единиц/акр, позволяя строить таунхаузы и небольшие многоквартирные дома и отменяет льготу для домов на одну семью.
- Обеспечение гибкого подхода.** Разрешает добавлять к торговым центрам жилые площади на недоиспользованных территориях, при этом сохраняя существующих коммерческих арендаторов без предписывающих проектных барьеров.

ВАРИАНТ «В»

- Специализированные зоны.** Устанавливает зоны различного назначения (CMU, VC, CAC, GC) в зависимости от местности и её особенностей.
- Более высокая плотность с нормами проектирования.** Повышает плотность застройки деревенских центров (VC) и культурно-общественных центров (CAC) до 18-40 единиц/акр (с 6,1-18) при применении строительных норм, регулирующих форму зданий, которые будут требовать проектирования, удобного для пешеходов.
- Модифицированные нормы зонирования.** Рекомендует пересмотр норм зонирования, регулирующих форму зданий, которые могут создавать барьеры для застройки, сохраняя при этом концепцию многофункциональной пешеходной зоны.

ДЕРЕВЕНСКИЙ ЦЕНТР (VILLAGE CENTER, VC)

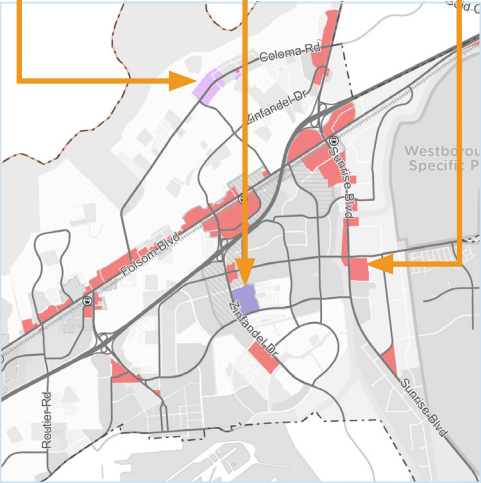
Применяется к центрам в районах Бредшоу и Колома.

МЕСТНЫЕ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР (LOCAL TOWN CENTER, LTC)

Применяется к Кап-Вилледж.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА (COMMERCIAL MIXED-USE, CMU)

Разрешает коммерческую, многофункциональную или жилую застройку с плотностью 2,1-18 единиц/акр (напр. односемейные дома, таунхаузы), но только если это часть большей коммерческой застройки.



0.25-1.5 FAR

2.1-18 du/ac

Плотность CMU



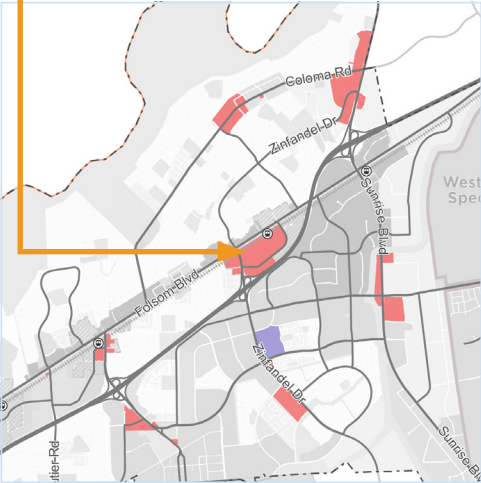
Все центры розничной торговли в городе в настоящее время обозначены как многофункциональные зоны, но многофункциональная застройка на этих участках ещё не проводилась.



Жилая застройка с плотностью до 18 единиц/акр разрешается во **многофункциональных коммерческих зонах, деревенском центре и местном городском центре**, если она является частью скоординированной коммерческой застройки.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА (COMMERCIAL MIXED-USE, CMU)

Повышенная гибкость и плотность позволяет индивидуальную жилую застройку с плотностью 10-30 единиц/акр.



0.25-1.5 FAR

10-30 du/ac

Плотность CMU



Повышенная плотность позволяет производить жилую застройку с плотностью до 30 единиц/акр во **многофункциональной коммерческой зоне**.



Более гибкая **многофункциональная коммерческая зона** разрешает индивидуальную жилую застройку, интегрированную в торговые центры, аналогично существующей застройке в Стоун-Крик (Stone Creek).

ДЕРЕВЕНСКИЙ ЦЕНТР (VILLAGE CENTER, VC)

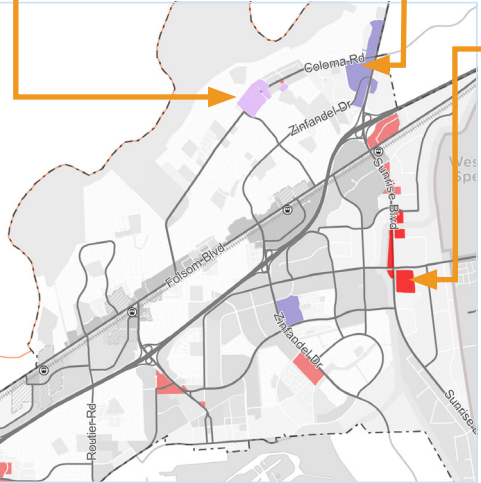
Применяется к районам Бредшоу и Колома

КУЛЬТУРНО-ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР (CAC)

Применяется к торговому центру на Колома-Роуд и позволяет повысить плотность.

ОБЩАЯ КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА (GC)

Разрешается только в нежилых целях.



0.25-1.5 FAR

18-40 du/ac

Плотность VC/CAC



Более высокая плотность жилой застройки до 40 единиц/акр с коммерческими площадями на первом этаже разрешается в зонах **деревенского центра и культурно-общественного центра**, чтобы способствовать созданию новых мест встречи горожан.



Общая коммерческая зона применяется к участкам, где предпочтение отдаётся коммерческой застройке, а жилая застройка не пользуется таким спросом.

Центры поселков и общественные центры Центры активного отдыха проектируются с учетом создания мест для активных встреч.

1 ПЕРВЫЙ ЭТАП: ВЫБЕРИТЕ ПОНРАВИВШИЙСЯ ВАМ ВАРИАНТ, приклеив под ним точку-наклейку.

2 ВТОРОЙ ЭТАП: КАКОЙ ПОДХОД ВАМ БОЛЬШЕ НРАВИТСЯ? Один центр города или много центров в районах города? Какую инфраструктуру вы хотели бы видеть? Какие элементы описанных выше вариантов вам понравились? Чего в них не хватает? Поделитесь своим мнением на наклейке внизу.

СТРАТЕГИЯ № 5- РАСШИРЕНИЕ ВОЗМОЖНОСТЕЙ ВЫБОРА ЖИЛЬЯ В РАЙОНАХ ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Что если бы добавление домов возле линий общественного транспорта и вдоль старых коммерческих улиц смогло бы оживить эти районы? Дополнительный выбор жилья может привести к созданию более развитых коридоров и процветающих жилых районов, которые будут поддерживать местный бизнес, создавать более безопасные и живые улицы и привлекательные места, где можно поесть, сделать покупки и собраться вместе.

БАЗОВЫЙ ВАРИАНТ

- Ограниченные многоквартирные варианты. Максимальная плотность на уровне 18 единиц/акр в большинстве многофункциональных зон позволяет строить таунхаузы, но исключает строительство многоквартирных домов, в то время как низкая минимальная плотность (2,1 или 6,1 единиц/акр) позволяет строить дома на одну семью.
- Ограничивающие требования к многофункциональным зонам. В большинстве многофункциональных зон запрещается индивидуальное жилое строительство - во многофункциональных офисных зонах (ОМУ) требуется, чтобы офисные помещения составляли не менее 50% площади застройки, а во многофункциональных коммерческих зонах (СМУ) требуется отводить 50% первого этажа под коммерческие предприятия.
- Приоритет рабочих и коммерческих площадей. Эти нормативные барьеры ограничивают жилую застройку, но защищают участки для офисного и коммерческого использования.

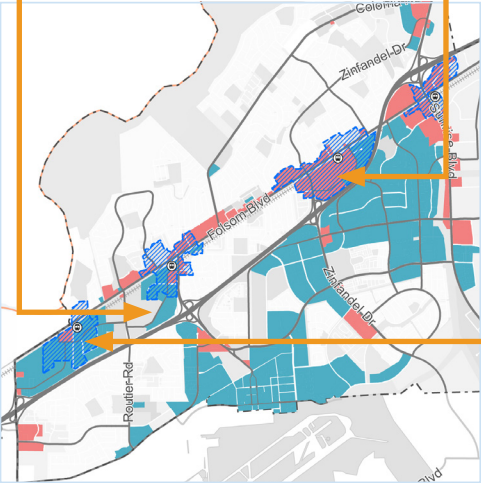
АЛЬТЕРНАТИВА А

- Снимает ограничения на жилье: Альтернатива А устраняет барьеры для отдельно стоящей жилой застройки в районах с плотной застройкой и увеличивает допустимую плотность для расширения вариантов жилья.
- Новые обозначения позволяют строить многоквартирные дома: Обозначение TCMU на бульваре Фолсом разрешает 10-40 единиц/акр (до 80 рядом с транспортом), в то время как обозначение IMU разрешает 20-40 единиц/акр в офисных парках, а городской центр разрешает до 100 единиц/акр.
- Приоритет отдается многоквартирным домам, а не отдельно стоящим: Эти диапазоны плотности способствуют разнообразию типов многоквартирного жилья в районах смешанного использования, ограничивая при этом строительство отдельно стоящих домов, которые имеют достаточную вместимость в других частях города.

АЛЬТЕРНАТИВА В

- Снимает ограничения за счет более высокой плотности застройки: Альтернатива В аналогична Альтернативе А, но допускает несколько большую максимальную плотность застройки в районах с плотной застройкой.
- Повышенная плотность в TCMU и IMU: Разрешает 20-60 единиц/акр вдоль бульвара Фолсом (TCMU) и 20-80 единиц/акр в офисных парках (IMU), что позволяет создавать более плотную многоквартирную застройку, чем в Альтернативе А.
- Сосредоточена на центрах общественной активности: Вводит более высокую плотность застройки в районах Village Center и Community Activity Center, составляющую 18-30 и 18-40 единиц/акр соответственно, поддерживая множество районных центров по всему городу.

ОФИСНО-МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС (ОМК)
2,1-18 единиц/акр



КОММЕРЧЕСКАЯ ЗАСТРОЙКА МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (СМУ)
2,1-18 единиц/акр

ЗОНА TOD (TOTAL DEVELOPMENT DISTRICT)
18-80 единиц/акр

Плотность СМУ

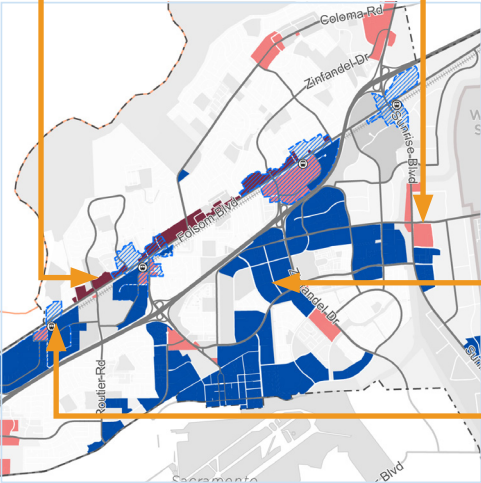


Минимальная плотность застройки в 2,1 или 6,1 единиц/акр во многофункциональных зонах города позволяет строительство односемейных домов.



Максимальная плотность в 18 единиц/акр во многофункциональных зонах ограничивает виды жилья таунхаузами или многоквартирной застройкой низкой плотности. Более плотная застройка до 80 единиц/акр разрешается только в зоне, ориентированной на транспортную инфраструктуру.

МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС В ТРАНСПОРТНОМ КОРИДОРЕ (ТСМУ)
20-40 единиц/акр



КОММЕРЧЕСКАЯ ЗАСТРОЙКА МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (СМУ)
10-30 единиц/акр

ИННОВАЦИИ МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (IMU)
20-40 единиц/акр

ЗОНА TOD (TOTAL DEVELOPMENT DISTRICT)
20-80шт/акр

Плотность ТСМУ

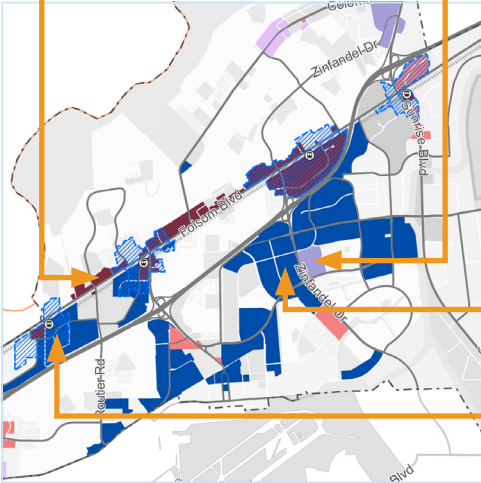


В зоне, ориентированной на транспортную инфраструктуру (TOD Overlay) допускается плотность до 80 единиц/акр



Плотность до 40 единиц/акр во многофункциональной зоне вдоль транспортного коридора и многофункциональной инновационной зоне позволяет расширить варианты многоквартирного жилья.

МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС В ТРАНСПОРТНОМ КОРИДОРЕ (ТСМУ)
20-60 единиц/акр



ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
18-40 единиц/акр

ИННОВАЦИИ МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (IMU)
20-80 единиц/акр

ИННОВАЦИИ МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА (IMU)
20-80 единиц/акр

Плотность ТСМУ



В зоне, ориентированной на транспортную инфраструктуру (TOD Overlay) допускается плотность до 100 единиц/акр.



Плотность до 60 и 80 единиц/акр во многофункциональной зоне вдоль транспортного коридора и многофункциональной инновационной зоне позволяет максимально расширить варианты многоквартирного жилья.

1 ПЕРВЫЙ ЭТАП: ВЫБЕРИТЕ ПОНРАВИВШИЙСЯ ВАМ ВАРИАНТ, приклеив под ним точку-наклейку.

2 ВТОРОЙ ЭТАП: КАКИЕ ВИДЫ НОВОГО ЖИЛЬЯ ВЫ ХОТЕЛИ БЫ ВИДЕТЬ ВОЗЛЕ ЛИНИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА И КОММЕРЧЕСКИХ ЗОН? Какие элементы описанных выше вариантов вам понравились? Чего в них не хватает? Поделитесь своим мнением на наклейке внизу.