

зоне района RH-2. В данном районе разрешается строительство двух единиц жилья, однако на большинстве участков построены только односемейные дома. Можно построить дополнительные 5.000 жилых единиц путем надстраивания жилых единиц на существующие односемейные жилые здания в данной территориальной зоне.

Большинство жителей Округа 1 работают в Городе, но за пределами Округа. Следуя тенденциям по городу, маршруты населения из дома на работу изменились до неузнаваемости за последние 25 лет. Значительно большее количество жителей работает из дома, но с другой стороны, количество жителей, у которых поездка с/на работу занимает более часа увеличилось на более, чем 50%. Население очень зависит от общественного транспорта, необходимого чтобы добраться на работу; маршрутом 38 Гири пользуется максимальное количество жителей по сравнению с другими маршрутами муниципальных автобусных линий в Городе, в котором совершается более 53.000 ежедневных транзитных поездок. В соответствии с проектом Стремительный автобусный транзит BRT (Bus Rapid Transit), для линии Гири запрашивается специальная автобусная дорожная полоса, проект разработан для улучшения транзита в данном коридоре и в данный момент проходит экологическую экспертизу. В целом, мультимодальный доступ в Округ ограничен, несмотря на большую востребованность транзитных услуг. Однако, несмотря на ограниченное количество полос для велосипедистов в Округе, процент велосипедистов на территории Внутреннего Ричмонда увеличился (5%-10%) по сравнению с количеством по городу в целом (3,5%), прирост составил 170% с 2000 года.

Островки коммерческой и торговой деятельности располагаются вдоль Бульвара Гири и соседствующих коммерческих улиц Клемент и Балбоа. Аренда коммерческих площадей низка, по сравнению с арендой в других районах Города. Коммерческий коридор Гири объединяет в себе в основном розничные и обслуживающие бизнесы (химчистки, спортзалы, маникюрные салоны, пр.) и несколько ресторанов. Находясь в центре с Кафедральным собором Святой Девы, район стал сердцем русскоязычной общины. Внутренний Клемент – участок активной коммерческой деятельности, который обслуживает окружающие районы и привлекает гостей со всех концов Города. Около половины компаний на данном участке – это магазины розничной и местной торговли, другую часть занимают рестораны. В 1980-х ул. Клемент была известна под названием «новый Китай-город» из-за притока компаний с китайскими владельцами. Внутренняя Балбоа, с другой стороны - очень мелкомасштабный коммерческий участок размером в четыре квартала, в котором располагаются местные розничные компании, прачечные и кофейни. Торговые коридоры по Внешней Клемент и

С вопросами и пожеланиями обращайтесь к:

Кимия Хаддадан / Kimia Haddadan
Planning Department, City & County of San Francisco
1650 Mission Street, Suite 400, San Francisco, CA 94103
Direct: 415-575-9068 | Fax: 415-558-6409
Email: kimia.haddadan@sfgov.org

Внешней Балбоа процветают и обслуживают местных жителей, но на менее масштабном уровне по сравнению с торговым коридором ул. Внутренней Клемент. Недавнее уличное благоустройство коридора Внешней Балбоа сделало его территорию более привлекательной для пешеходов.

Качество общественных территорий в Округе неоднородно. На некоторых коммерческих коридорах, например, Внешняя Балбоа, улицы маленькие и пешеходное окружение качественное; в то время как на других коридорах, таких как Бульвар Гири, движение происходит по широким, ориентированным на автомобильный транспорт трассам, по краям которых стоит одно или два здания. Такое низкое соотношение высоты зданий к широте улицы очень не соответствует стандарту, при котором по улице комфортно ходить пешком и приятно пользоваться в качестве зоны общего пользования. В рядом находящихся жилых районах, более длинные кварталы и более низкая частота застройки приводят к тому, что территория используется пешеходами в менее разнообразных общественных целях, а также приводит к пониженному движению вдоль пешеходных дорожек.

Основные парки и открытые пространства Округа 1 составляют около 20% от всей парковой территории Города. Парк Золотых ворот, Край земли, Парк Линкольна и Океанский пляж окружают Округ 1 с трех сторон, привлекая тысячи туристов и жителей Сан-Франциско в Округ. Но пешеходный доступ к основным паркам со стороны местных районов находится в неприемлемом состоянии. На ул. Клемент нет пешеходных дорожек на южной границе с Краем земли. На ул. Фултон есть узкая пешеходная дорожка длиной в шесть футов на краю с Парком Золотых ворот. Подобное неприемлемое пешеходное сообщение наблюдается при переходе на линейную зеленую дорожку по Бульвару Парка Президио. Более маленькие парки и зоны отдыха прилегающих районов неровно разбросаны по территории всего Округа, что приводит к тому, что западная часть намного менее доступна.

В Округе 1 действует 10 общественных школ, медицинские заведения, например, Госпиталь Святой Марии, музеи, например, Де Янг и Академия Наук, а также учреждения общественной, культурной и религиозной деятельности. Университет Сан-Франциско располагается в Округе 1, в нем обучаются более 10.000 студентов, многие из которых проживают в Округе.

Заглядывая в будущее, Округ 1 обладает многими достоинствами, которые могут предоставлять возможности для более согласованных, лучше обслуживаемых, процветающих районов для нынешних жителей и будущих поколений.

Para información en Español llamar al:

(415) 575-9010

Para sa impormasyon sa Tagalog tumawag sa:

(415) 575-9121

<http://www.sf-planning.org/richmond-strategy>



Инспекторский округ 1

ОТЧЕТ О ТЕКУЩЕМ СОСТОЯНИИ

Обзор



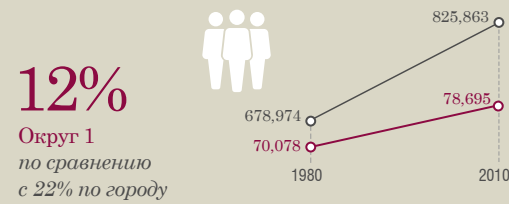
Инспекторский округ 1 Сан-Франциско, охватывающий северо-западную часть Города - живописный, разносторонний и колоритный уголок Сан-Франциско. Территория включает в себя кварталы Внутренний и Внешний Ричмонд (Inner and Outer Richmond), северную часть Океанского пляжа (Ocean Beach), Край земли (Lands End) и Парк Золотых ворот (Golden Gate Park). Широкие просторы Ричмонда, первоначально названные Болотом Джорджа Тюрнера (George Turner Marsh) из-за внешней схожести с песочными дюнами Ричмонда в Австралии, привлекли компании и организации,

которые искали дешевые земельные участки для широкого поля деятельности: гоночных трасс, кладбищ, детских домов и молочных ферм. После землетрясения 1906 г. кризисные жилые застройки способствовали приходу новых жителей и застройщиков недвижимости, так как многие жители построили постоянные дома на месте временных коттеджей и палаток. Сегодня это в основном жилой район, служащий домом для 78.695 жителей Сан-Франциско, среди которых 16.085 семей, с солидным озеленением и парками, а также разнообразными объектами розничной торговли и коммерческой деятельности.

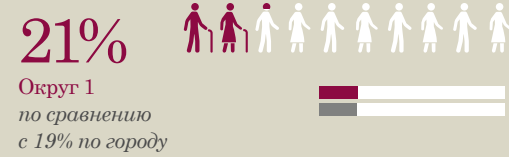
Стратегия для Округа Ричмонда – это совместный проект между кабинетом Инспектора Мара и Отделом планирования Сан-Франциско. «Отчет от текущем состоянии» - первый из трех аналитических отчетов, которые описывают текущие тенденции и реалии Округа. «Анализ потребностей местного населения» отразит взгляды людей, которые проживают, работают и гостят в данном районе. Заключительный отчет выявит существующие возможности и предоставит рекомендации по созданию будущего данного района. Для более подробной информации, обращайтесь на сайт: <http://www.sf-planning.org/richmond-strategy>.

Демография

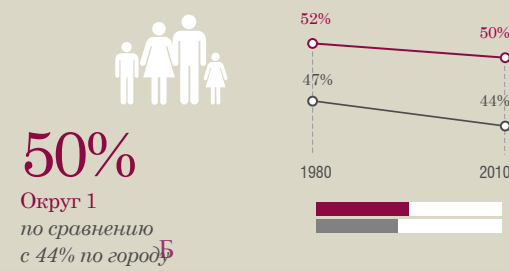
РОСТ НАСЕЛЕНИЯ (1980-2010)



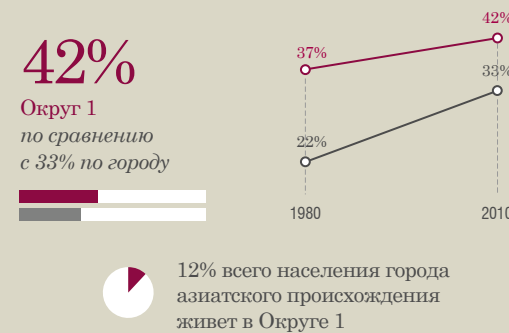
ПОЖИЛОЕ НАСЕЛЕНИЕ



СЕМЬИ



УРОЖЕНЦЫ АЗИАТСКИХ СТРАН



Жилой фонд

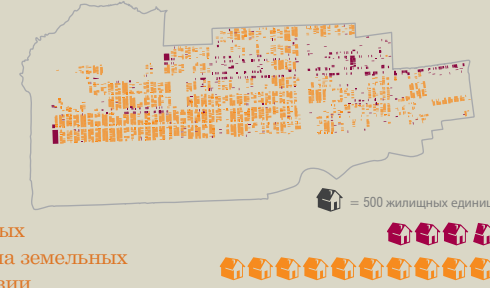
ЖИЛИЩНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

1.800

дополнительных жилищных единиц можно построить на доступной территории Округа 1

5.019

дополнительных жилищных единиц можно построить на земельных участках RH-2 в соответствии с нынешними положениями о зонировании



ЖИЛИЩНЫЕ ЕДИНИЦЫ В РАЗРАБОТКЕ

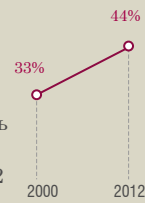
225

единиц будет добавлено к Округу 1 по сравнению с 24.346 по городу

Жилищное производство в Округе 1 представляет собой менее 1% от количества по городу в целом

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

количество жителей, для которых платить аренду достаточно обременительно (более 30 процентов от дохода) увеличилось с 33 процентов в 2000 до 44 процентов в 2012



ДОСТУПНЫЕ ЖИЛЫЕ ЕДИНИЦЫ

3.2%*

доступных жилых единиц построено в Округе 1 (198) как составляющая целого по городу (6.141)



1%*

включительных жилых единиц в Округе 1 (32) как составляющая целого по городу (3.160)

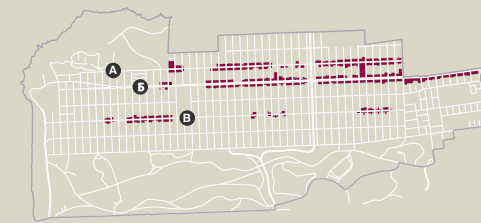


1 доступная жилая единица в Округе 1 находится в частном владении по сравнению с 1.063 по городу	197 доступных жилых единиц в Округе 1 сдаются в аренду по сравнению с 1.305 по городу	5 включительных жилых единиц в Округе 1 находятся в частном владении по сравнению с 1.390 по городу	27 включительных жилых единиц в Округе 1 сдаются в аренду по сравнению с 1.747 по городу
--	---	---	--

*Включительные жилые единицы более низкой рыночной стоимости профинансированы частными разработчиками в соответствии с программой о Включительном жилье Сан-Франциско. Доступные жилые единицы профинансированы из государственных источников в рамках 100% доступных проектов.

Коммерческие коридоры

ОСНОВНЫЕ КОММЕРЧЕСКИЕ УЛИЦЫ РАЙОНА



А. ул. Клемент Б. Бульвар Гири В. ул. Балбоа

Транспорт

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ПОТОК ПАССАЖИРОВ

53,500

прибл. кол-во ежедневных поездок по Бульвару Гири.

Муниципальные автобусы по линии Бульвара Гири обслуживают самое большое количество пассажиров за день в городе.



Округ 1 обслуживается только автобусом (единственный округ города без железнодорожно го сообщения).

ХОДЯТ ПЕШКОМ НА РАБОТУ

6%

в Округе 1 по сравнению с 10% по городу



Городская структура

ВЫСОТА ЗДАНИЙ



9% зданий в Округе 1 высотой в 3 или 4 этажа, не смотря на то, что 99% зданий разрешается быть до 4 этажей в высоту

ГОРОДСКОЙ ДИЗАЙН БУЛЬВАРА ГИРИ

1:6

Улица в 6 раз шире, чем высота большинства строений вдоль Бульвара Гири. Приемлемое соотношение высоты здания к широте улицы обычно 1:2 (то есть высота уличной стены должна быть как минимум половину широты улицы, но не более, чем на четверть выше, чем широта улицы)

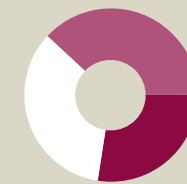


Пешеходный доступ к паркам

УЛ. ФУЛТОН ВДОЛЬ ПАРКА ЗОЛОТЫХ ВОРОТ

55

перекрестков



НЕПОЛНЫЕ ПЕШЕХОДНЫЕ ПЕРЕХОДЫ (21)



ПЕШЕХОДНЫЕ ПЕРЕХОДЫ ОТСУТСТВУЮТ (15)



Пешеходный доступ к основным паркам часто прерывается. При сообщении с Краем земли, зеленым массивом Парка Президио или Парка Зототых ворот часто отсутствуют пешеходные дорожки и переходы.

9

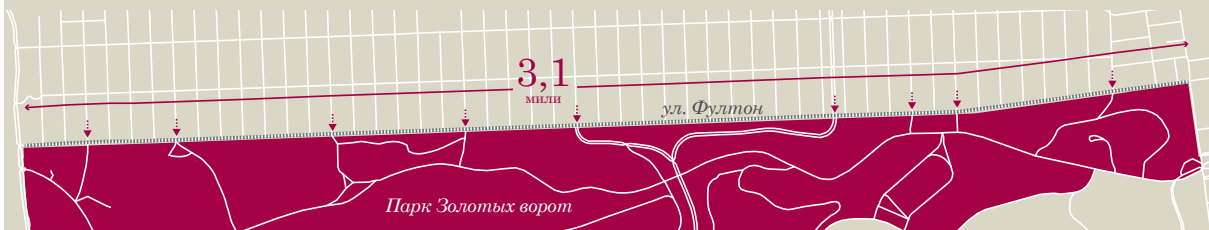
основных точек доступа



11

неосновных точек доступа

7 с прерывистыми пешеходными переходами



ОСНОВНЫЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ

За последние 30 лет рост населения Округа 1 происходил почти в два раза медленнее роста населения в городе в целом. За этот же период времени население Азиатского происхождения увеличилось вдвое, с 21 до 42 процентов, заместив уменьшающееся европеоидное население.

Рынок жилья Сан-Франциско на данный момент – самый дорогой рынок в стране. Учитывая нынешний экономический бум и приезд в Сан-Франциско 10.000 новых жителей каждый год, потребность в жилье, особенно в доступном жилье - как в Округе, так и в Городе – достигла критических размеров. В Округе 1 происходит диспропорционально мало нового жилого застраивания Города (1 процент), а также мало жилых единиц стоимостью ниже рыночной

(2,4%).¹

В Округе 1 проживает большее количество семей, чем в Городе в целом: 50 процентов домашних единиц в Округе 1 – семьи, по сравнению с 44 процентами по городу в целом. Несмотря 7-процентное уменьшение количества семей по городу в целом, количество семей в Округе оставалось относительно стабильным на протяжении последних 30 лет.

Как и других районах города, большинство населения арендует жилье (64 процента), в районах Внутреннего Ричмонда больше, чем Внешнего Ричмонда. Стоимость аренды значительно ниже, чем в Городе: средняя запрашиваемая цена за двухкомнатную квартиру составляет \$3.000 в Округе 1, тогда как цифра по городу

¹ Включает отдельные и включительные жилищные единицы

в целом - \$4.000. Однако, несмотря на более низкие средние показатели, только одна треть семей в Округе может позволить платить запрашиваемую арендную плату, что требует семейного заработка в размере \$120.000 в год. Более того, арендная плата постоянно увеличивалась быстрее, чем доходы, и количество жителей, для которых платить аренду достаточно обременительно (более 30 процентов от дохода) увеличилось с 33 процентов в 2000 до 44 процентов в 2012.

В районах Округа 1 за последние 25 лет было построено значительно меньше жилых единиц, по сравнению с Сан-Франциско в целом. С 1990 года, Город добавил 44.000 единиц; только 1 процент из них находился в Округе 1. На данный момент 225 новых жилых единиц находятся в стадии рассмотрения или строительства в Округе 1, потенциально до 10 единиц из них

ниже рыночной стоимости. Данные 225 планируемые жилые единицы составляют менее 1 процента от всех запланированных Городом жилых проектов.

Основываясь на позволяемой высоте и зональных возможностях, Округ 1 обладает потенциалом застройки как значительно неразработанных территорий, так и площадок при существующих жилых зданиях. Почти на всех участках в Округе разрешены четырехэтажные постройки, однако почти 90 процентов зданий имеют два этажа или менее.

Определенные участки в Округе, такие как участок Сэйфвей возле Океанского пляжа, разработаны на менее, чем 30% от полного потенциала застройки. Наибольшим потенциалом для нового жилого строительства обладают жилищные единицы в