

**Пестряков Алексей Николаевич**

канд. техн. наук, доцент

**Кокоринов Василий Александрович**

студент

ФГБОУ ВО «Уральский государственный

экономический университет»

г. Екатеринбург, Свердловская область

DOI 10.21661/r-466889

## **ТРАНСПОРТНЫЕ ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

***Аннотация:** статья посвящена вопросам соблюдения вопросов комплексной застройки при освоении городской территории. Рассмотрены вопросы транспортной доступности построенного микрорайона.*

***Ключевые слова:** Екатеринбург, дорожная сеть, инженерное обустройство территории, градостроительство, генеральный план.*

Целью настоящей работы является анализ транспортной доступности вновь застраиваемой территории.

На фоне мировой тенденции к укрупнению городов особую актуальность в градостроительстве приобретают вопросы реализации комплексных инвестиционно-строительных проектов. Для их решения требуется как исследование мирового опыта так и прогнозирование развития территорий. Необходим учет и анализ рисков, условий ведения бизнеса, механизма государственно-частного партнерства, взаимодействия субъектов строительного процесса, ресурсоснабжающих организаций, городских администраций.

Центральные районы крупных и крупнейших городов можно признать уже сформировавшимися, их точечная застройка практически исчерпала себя. Строительство новых районов переносится на окраины, которые являются подходящим местом для реализации проектов комплексного освоения, что подразумевает строительство жилого и коммерческого фонда, объектов социальной

инфраструктуры, необходимых коммуникаций и инженерных систем. Данные проекты не существуют автономно, их возможно реализовать только при совместной работе бизнеса и государства.

Комплексное освоение территорий имеет давнюю историю. В советское время жилые комплексы росли вокруг крупных промышленных объектов, таким образом, появлялись новые поселки, которые стремительно разрастаясь, превращались в города. При возведении таких городов одновременно выстраивалась вся инфраструктура для обеспечения достойного уровня жизни.

В настоящее время проекты комплексного развития реализуются, как правило, на окраинах города. Здесь значительно более лучшая экологическая обстановка и более низкая стоимость квадратных метров по сравнению с ценами на жилье в старом городе.

В идеале для комплексной застройки муниципальные образования должны подготовить все коммуникации и только лишь потом привлекать застройщика. В лучших проектах стран ЕС так и поступают. У нас чаще всего вопрос коммуникаций отдан он на откуп девелоперу. Еще одним отличием застройки городов в РФ является этажность новостроек. Новые жилые комплексы, несмотря на свое расположение на окраине города, чаще всего многоэтажны, когда как в остальном мире, приоритет отдается малоэтажному строительству. Тем самым достигается эффект масштабности и девелопер компенсирует свои затраты по строительству коммуникаций.

Планировочное построение жилых районов и микрорайонов определяется сеть магистралей, скоростью движения транспорта. Трассировка должна обеспечить удобные и близкие подходы к остановкам общественного транспорта, общественным центрам и зданиям. Эти цели могут быть достигнуты на основе четкой дифференциации всей улично-дорожной сети.

Часты конфликты с генерирующими и сетевыми компаниями, которые не хотят расширять котельную или подключать район к теплотрассе, пробкам на соседних магистралях, на расширение которых в бюджете деньги не запланированы.

Новые ЖК не учитывают специфику текущего использования и перспективы будущего использования соседних участков, чему способствует отсутствие актуализированных генеральных планов и правил землепользования и застройки.

Рассмотрим проект комплексного освоения территории района «Солнечный» на юго-западе г. Екатеринбурга.

В настоящее время на территории муниципального образования «город Екатеринбург» действует Генеральный план развития городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года, утвержденный Решением Екатеринбургской городской Думы №60/1 от 06.07.2004 г. [4].

Генеральный план города обеспечивает [4]:

- повышение качества жизни горожан;
- оптимизацию градостроительной, земельной и инвестиционной политики;
- улучшает транспортное обслуживание и экологической ситуации;
- развитие инженерной инфраструктуры;
- модернизацию производственных территорий.

Жилой район «Солнечный» на юге Екатеринбурга, сооружается в рамках данного генерального плана и соответственно должен обеспечивать выполнение всех заложенных в него требований. В Жилом районе проектом предусмотрено преобладание жилья эконом-класса. Площадь застройки 362 га в районе примыкания ул. «2-я Новосибирская» к Екатеринбургской кольцевой автодороги. Основные характеристики района приведены в таблице 1.

Таблица 1

#### Основные характеристики жилого района «Солнечный» [51]

Начало строительства	2013 год
Площадь района	362 Га
Население	до 85 000 человек
Жилищный фонд	2 500 000 кв.м.
Жилищная обеспеченность	30 кв.м./чел.
Этажность жилой застройки	переменная 5–16 этажей

	(преимущественно 7–12)
Площадь коммерческих помещений	350 000 кв.м.
Парк	17 Га
Окончание строительства	2029 год
Система социальных объектов	2 детских сада (700 мест), 2 школы (2000 мест), поликлиники, спортивный комплекс (2 ледовые арены и бассейн)

В проекте района заложены принципы формирования жилого комплекса, как единого, автономного поселка со своими особенностями функционирования:

1) единая архитектурная стилистика, концепция застройки и благоустройства района, унификация и повторяемость при проектировании и строительстве жилых блоков;

2) концепция «закрытых» дворов, четкое разделение частного и общественного пространства;

3) четкое разделение улиц на «жилые» и «коммерческие» с объектами «шаговой доступности»;

4) вынос парковок на периметр жилого района в пешеходной доступности;

5) комплексность решений по инженерному обеспечению – рациональное подключение объектов, при значительном сокращении протяженности инженерных сетей и затрат.



Строительство трамвайной линии до района в будущем, возможно, сможет изменить транспортную ситуацию в положительную сторону. Общественный транспорт и маршруты в район «Солнечный» в настоящее время является временной проблемой. Однако затягивать с её решением – создавать дополнительные проблемы и вредить репутации района.

В настоящее время строительство объектов социальной инфраструктуры находится в начальной стадии. Планируется осуществлять строительство объектов инфраструктуры по мере необходимости и увеличения жителей района. Решение о строительстве школ, детских садов и поликлиники будет принято, когда образуется необходимый массив детей дошкольного и школьного возраста, а также пациентов для клиники. Пока жители района пользуются другими социальными учреждениями на территории Чкаловского района Екатеринбурга, вызывая дополнительную ежедневную миграцию населения.

В районе не предусмотрено офисно-производственных сооружений, что вынуждает население ежедневно выдвигаться на работу в центр города.

Резюмируя проблемы, присущие проекту строящегося района «Солнечный», следует выделить следующие аспекты, которые требуют особого внимания и скорейшего решения:

отсутствие в районе с массовой жилой застройкой достаточного количества рабочих мест, что приводит к появлению значительной маятниковой миграции в городе и, как следствие, чрезмерной нагрузке на транспортные артерии, связывающие район и город;

- недостаточно развитая транспортная инфраструктура;
- недостаток объектов социальной инфраструктуры.





Рис. 2. Расположение ЖК Солнечный относительно основных магистралей

Как вывод – проект комплексного освоения территории района «Солнечный» обладает менее продуманной концепцией освоения территории, чем рекламируется Инвестором. Планы учитывают только желание Инвестора по максимальной застройке территории жилой недвижимостью. Миграционные потоки населения совпадают с планами города по развитию транспортной инфраструктуры (в частности, строительство трамвайной линии до района «Солнечный») только частично. Таким образом, Инвестор и Администрация должны ещё раз вернуться к проработке концепции с приглашением специалистов по городскому планированию. Необходимо согласовать интересы всех сторон причастных к реализации проекта и увязать принятые решения со стратегическими целями развития города.

### *Список литературы*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (ред. от 3.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 2.10.2016) // СПС «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 3.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1.09.2016) // СПС «Консультант-Плюс». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 13.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2016) // СПС «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

4. Об утверждении Генерального плана развития муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года: Решение Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2007 №60/1 // СПС «КонсультантПлюс». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

5. Официальный сайт жилого района «Солнечный» в Екатеринбурге [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sunny-ekb.ru>