



УДК 711

UDC 711

**ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ  
ОБРАЗОВАНИЙ РОСТОВСКОЙ  
ОБЛАСТИ  
(НА ПРИМЕРЕ НЕКЛИНОВСКОГО  
РАЙОНА)**

*Ткаченко М. В., Воробьева А. М.*

Донской государственный  
технический университет, Ростов-на-Дону,  
Российская Федерация  
[tsp26273@mail.ru](mailto:tsp26273@mail.ru)  
[rostland@mail.ru](mailto:rostland@mail.ru)

Проведен анализ перспектив жилищного строительства на территории градостроительных образований Ростовской области, южного региона России. На основании комплексной градостроительной оценки выявлены наиболее эффективные территории градостроительного освоения, в том числе — жилищного строительства. Сделан сравнительный анализ проектов планировки и межевания территорий перспективного жилищного строительства. Определены типы жилища, их преимущества и недостатки.

**Ключевые слова:** градостроительное освоение, жилищное строительство, инвестиции, проекты планировки, приемы застройки, типы жилища.

**Введение.** Развитие жилищной сферы является приоритетным направлением социально-экономического развития Ростовской области. Реализация права граждан на жилище, обеспечение достойных и доступных условий проживания — это одни из фундаментальных задач правового государства. Роль государства, как гаранта соблюдения этого права, включает в себя координацию развития строительного комплекса и формирования благоприятных инвестиционных условий для обеспечения заинтересованности в реализации жилищных программ самих строительных организаций. Строительство в целом является точкой роста экономики региона, залогом его эффективного развития как в экономическом, так и в социальном плане. Вместе с тем, согласно комплексной градостроительной оценке территорий Ростовской области, направления градостроительного освоения существенно различаются по территориальным зонам и районам.

Наиболее интенсивно в настоящее время осваиваются территории, прилегающие к крупным городам. Кроме того, развиваются территории, тяготеющие к международным

**DYNAMICS OF DEVELOPMENT OF  
HOUSING CONSTRUCTION ON URBAN  
PLANNING AREAS IN THE ROSTOV  
REGION  
(ON THE EXAMPLE OF  
NEKLINOVSK DISTRICT)**

*Tkachenko M.V, A. M. Vorobeva F.M.*

Don State Technical University,  
Rostov-on-Don,  
Russian Federation  
[tsp26273@mail.ru](mailto:tsp26273@mail.ru)  
[rostland@mail.ru](mailto:rostland@mail.ru)

The analysis of the prospects of housing construction in the territory of town-planning areas of the Rostov region of the Southern region of Russia is carried out. Based on a comprehensive urban planning assessment, the most effective areas of urban development, including housing construction, are identified. A comparative analysis of planning and land surveying projects for prospective housing construction has been made. The used methods and types of development, their advantages and disadvantages are determined

**Keywords:** urban development, housing construction, investments, planning projects, building methods, types of dwellings

транспортным коридорам. К таким территориям относится Неклиновский район. Он является одним из самых крупных из всех муниципальных образований юго-западной части Ростовской области. Неклиновский район имеет большую численность населения, преимущества перед другими районами Ростовской области по экономическим показателям.

По данным администрации района, ситуация в жилищном строительстве здесь в целом характеризуется стабильным ростом. Во многом такая ситуация складывается за счет того, что район расположен в зоне влияния областного центра — Ростова-на-Дону (расстояние до донской столицы составляет 75 км). Кроме того, рядом, в городе Таганроге, располагается морской порт. Все вышесказанное обеспечило району хорошую инфраструктуру, развитые транспортные и инженерные сети. И, как следствие, Неклиновский район имеет самые высокие показатели экономического развития. Это позволяет отнести его к территории, имеющей высокий селитебный потенциал.

Основной целью данной статьи является выявление динамики развития жилищного строительства на территории Неклиновского района, а также рассмотрение предложений по размещению строительных площадок на территориях поселений этого района. В связи с этим определены и задачи исследования — анализ проектов планировки и межевания территорий перспективного жилищного строительства на территориях поселений Неклиновского района, предложений по характеру застройки площадок и комплексному обеспечению их инженерной инфраструктурой.

**Основная часть.** Неклиновский район вытянут вдоль побережья Таганрогского залива в юго-западной части Ростовской области, общая площадь составляет 2 081 кв. км. На его территории имеется морской, автомобильный, железнодорожный и трубопроводный транспорт. Территорию района пересекают транспортные магистрали государственного значения. Главные из них: федеральная магистраль М 23 Ростов-на-Дону — Таганрог — граница с Украиной и железнодорожная линия Ростов-на-Дону — Марцево — Донецк.

Неклиновский район входит в число муниципальных образований с высоким инвестиционным потенциалом в сферах жилищного строительства, промышленности и АПК, что способствует развитию жилищного строительства. В состав Неклиновского района входит 18 сельских поселений, включающих 126 сельских населенных пунктов, 17 из которых имеют численность населения более 1000 человек. С учетом высокого потенциала Неклиновского района подготовлены, согласованы и утверждены генеральные планы сельских поселений со значительным приростом территорий населенных пунктов для целей жилищного строительства.

Анализ документов территориального планирования, разработанных для поселений Неклиновского района, позволил выделить перспективные территории для жилищного строительства. Точками роста стали сельские поселения Покровское, Николаевское, Новобессергеновское, Самбекское, Синявское, Приморское и Троицкое.

Следующим этапом реализации генеральных планов сельских поселений стала разработка проектов планировки и межевания территорий перспективного жилищного строительства, комплексное обеспечение их инженерной инфраструктурой и за счет частных инвестиций, и за счет мер государственной поддержки [1–2]. Так, например, в селе Покровском выделена территория, расположенная в северо-восточной его части общей площадью 16 га. Проектом планировки предусматривается размещение на территории жилой застройки с индиви-

дуальными жилыми домами и приусадебными участками. Под застройку индивидуальными жилыми домами отводится 103 участка (рис. 1–2).



Рис. 1. Схема генерального плана с. Покровского Неклиновского района Ростовской области

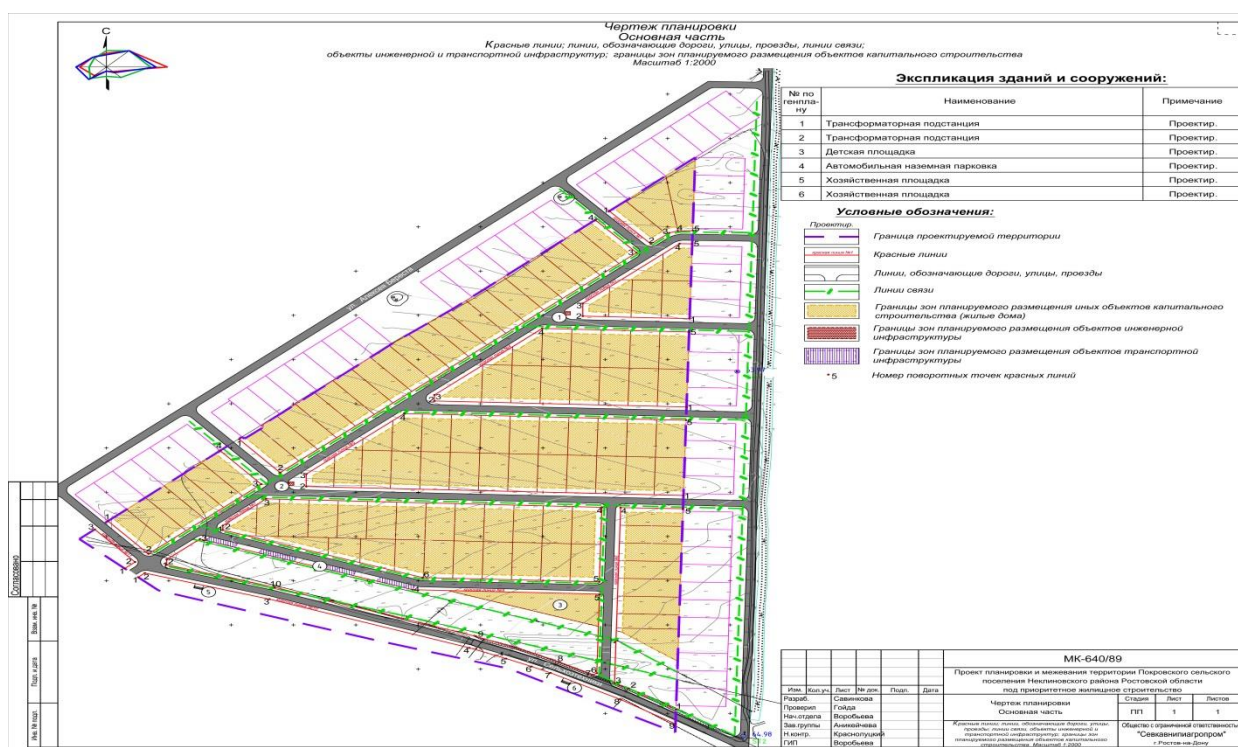


Рис. 2. Проект планировки северо-восточной части с. Покровского общей площадью 16 га





На ряд территорий с. Николаевка также разработаны и утверждены проекты планировки и межевания территории. Территория площадью 27,5 га является элементом планировочной структуры первой очереди жилого района «Пригородный». Проектируемая территория представляет собой территорию коттеджной застройки с ориентировочной численностью населения 1 925 чел. Всего предусмотрено возведение жилого фонда общей площадью ориентировочно 96 250 кв. м.

Еще одна территория перспективного жилищного строительства расположена в границах села Николаевка, ее площадь 34,3 га. Размеры земельных участков, предназначенных для строительства индивидуальных жилых домов, запроектированы в соответствии с требованиями градостроительного регламента зоны жилой застройки Ж-1 и составляют в среднем 600–800 кв. м со средней жилой площадью 350 кв. м на участке.

Значительно увеличить показатели ввода объектов жилищного строительства в Неклиновском районе удалось за счет Новобессергеновского сельского поселения и реализации застройки многоквартирными трехэтажными жилыми домами микрорайона «Авиатор» на территории общей площадью 20,1 га (рис. 3). Общая площадь жилищного фонда составила 21 041 кв. м. В центральной части жилой зоны расположен озелененный бульвар площадью 0,55 га с площадками для занятий спортом и отдыха. Территория кварталов застроена трехэтажными жилыми домами разных типов, что позволяет создать разнообразную жилую среду. На территории микрорайона расположен торговый центр с кафе, аптекой и др.



Рис. 3. Проект планировки и межевания микрорайона «Авиатор»



**Заключение.** Анализ проектных материалов показал, что Неклиновский район является одним из ведущих муниципальных образований, имеющих высокий инвестиционный потенциал в сферах жилищного строительства, промышленности и АПК, что обеспечивает динамику роста в вопросах развития жилищного строительства. Кроме того, предполагается поддержка массового жилищного строительства путем повышения эффективности мер градостроительного регулирования и обеспечения жилищного строительства земельными участками, развития механизмов кредитования жилищного строительства, строительства инженерной и социальной инфраструктуры, развития промышленной базы стройиндустрии и рынка строительных материалов, изделий и конструкций, реализации мер технической политики и политики в сфере обеспечения безопасности строительства жилых зданий. Проектными материалами предусмотрена застройка кварталов жилыми домами разных типов, что позволяет создать разнообразную жилую среду. На территории микрорайонов будет организована система культурно-бытового обслуживания населения, что также обеспечит их привлекательность и станет стимулом покупательской и инвестиционной активности на рынке жилья.

#### **Библиографический список**

1. Воробьева, А. М. Процессы взаимодействия природного ландшафта и городских образований территории юга России / А. М. Воробьева // Вестник Московского государственного университета культуры и искусств. — 2014. — № 6. — С. 283–286.
2. Воробьева, А. М. Градостроительное проектирование. Учебное пособие / А. М. Воробьева. — Ростов-на-Дону : Издательство РГСУ, 2014. — 124 с.