

УДК 711

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

М.В. Ткаченко, А. М. Воробьева

Донской государственный технический
университет, Ростов-на-Дону, Российская
Федерация
rostland@mail.ru

Проведен анализ перспектив жилищного строительства на территории градостроительных образований Ростовской области южного региона России. На основании комплексной градостроительной оценке выявлены наиболее эффективные территории градостроительного освоения, в том числе – жилищного строительства. Сделан сравнительный анализ проектов планировки и межевания территорий перспективного жилищного строительства. Определены используемые приемы и 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 одна 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 района, залогом его эффективного развития как в экономическом, так и социальном плане. Вместе с тем, согласно комплексной градостроительной оценке территорий Ростовской области, направления градостроительного освоения территорий существенно различаются по территориальным зонам и районам области. Наиболее интенсивно в настоящее время осваиваются пригородные территории, прилегающие к крупнейшим городам [1].

Кроме того, развиваются территории, тяготеющие к международным транспортным коридорам. К таким территориям относится Неклиновский район. Он является одним из самых крупных всех муниципальных образований Юго-Западного района Ростовской области. Неклиновский район имеет большую численность населения в Ростовской области. И кроме того,

UDC 711

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

M.V. Tkachenko, A. M. Vorobeva

Don State Technical University, Rostov-on-Don,
Russian Federation

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

район имеет преимущества по отношению к другим районам Ростовской области по экономическим показателям.

По данным отчета администрации ситуация в жилищном строительстве по Неклиновскому району, в целом, характеризуется стабильным ростом. В рамках федеральной целевой программы «Устойчивое развитие сельских территорий» выданы свидетельства на получение социальной участии «Программы» и получили жилищные сертификаты граждане, имеющие льготы. Во многом такая ситуация складывается за счет того, что район расположен в зоне влияния центра – Ростова-на-Дону (расстояние 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 район к территории, имеющей высокий селитебный потенциал [2].

Вместе с тем, для Неклиновского района необходимо разработка и практическое воплощение комплекса мер, направленных на одновременное стимулирование покупательской и инвестиционной активности на рынке жилья. Существует целый комплекс проблем, который препятствует инвестиционной активности в строительстве на рынке жилья. Одним из тормозов развития жилищного строительства является отсутствие градостроительно-сформированных площадок для целей жилищного строительства, низкая инженерная оснащенность и как следствие высокая рыночная стоимость земельных участков.

Основная часть. Неклиновский район вытянут вдоль побережья Таганрогского залива в юго-западной части Ростовской области. Общая площадь территории района составляет 2081 кв.км. В настоящее время на территории имеется морской, автомобильный, железнодорожный и трубопроводный транспорт. Территорию района пересекают транспортные магистрали государственного значения. Главные из них – федеральная магистраль М23 «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 решению вопроса развития жилищного фонда. В состав Неклиновского района входит 18 сельских поселений, включающих 126 сельских населенных пунктов, 17 из которых имеет численность населения более 1000 чел. Учитывая высокий потенциал Неклиновского района, подготовлены, согласованы и утверждены Генеральные планы сельских поселений со значительным приростом территорий населенных пунктов для целей жилищного строительства.

Анализ документов территориального планирования, разработанные 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 инженерной инфраструктурой за счет частных инвестиций и мер государственной поддержки по указанным сельским поселениям [3,4].

Так, например, в селе Покровском выбрана территория, расположенная в северо - восточной части с. Покровского общей площадью 16 га. Проектом планировки предусматривается размещение на территории жилой застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками. Под застройку индивидуальными жилыми домами отводится 103 участка (Рис. 1, 2).

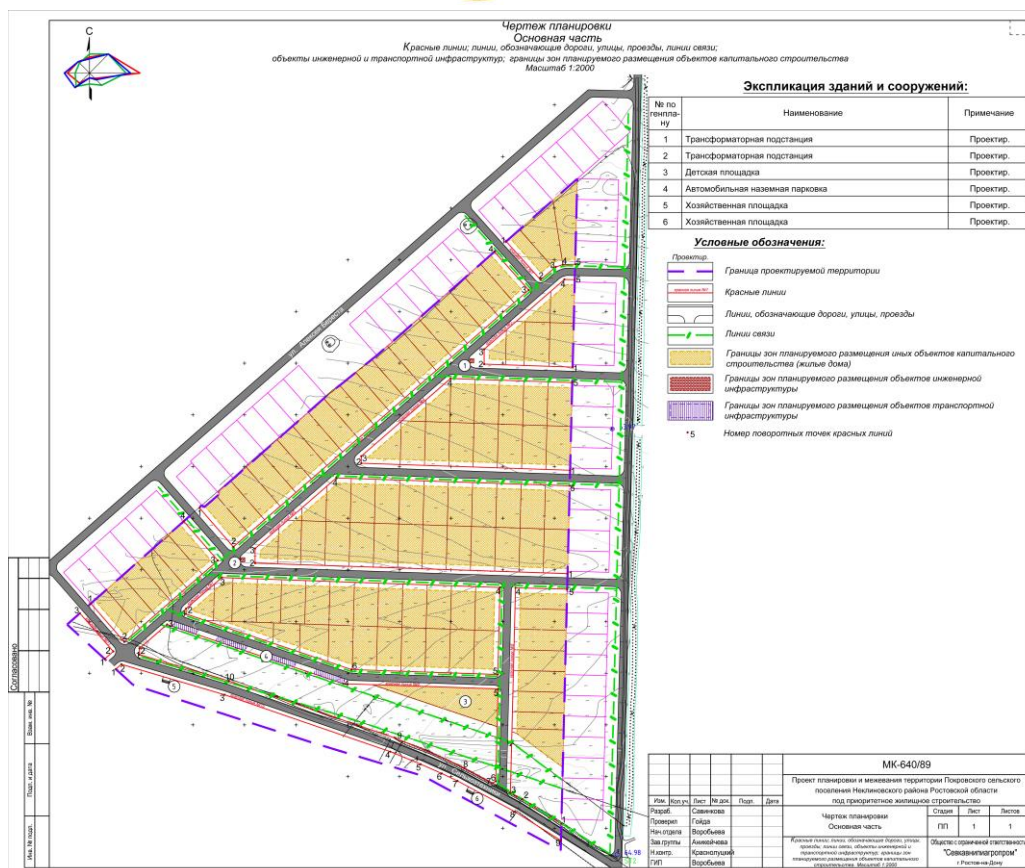


Рис. 2. Проект планировки северо-восточной части с. Покровского общей площадью 16 га

На ряд территорий с. Николаевка также разработаны и утверждены проекты планировки и межевания территории. Территория площадью 27,5 га является элементом планировочной структуры 1 очереди жилого района «Пригородный» (далее ЖР «Пригородный»). Проектируемая территория представляет собой территорию коттеджной застройки с ориентировочной численностью населения 1925 чел. Всего предусмотрено возведение жилого фонда общей площадью ориентировочно 96250 кв. м.

Еще одна территория перспективного жилищного строительства расположена в границах села Николаевка общей площадью 34,3 га. Территория предполагает строительство коттеджей. Размеры земельных участков предназначенных для строительства индивидуально 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. Общая площадь жилого фонда составит 96250 кв.м. Ориентировочная численность населения на проектируемом участке 1 очереди составит 1925 чел.

Значительно увеличить показатели ввода объектов жилищного строительства в Неклиновском районе удалось за счет Новобесергеновского сельского поселения и реализации застройки многоквартирными трехэтажными жилыми домами микрорайона «Авиатор» с. Новобесергеновка, территории общей площадью 20,1 га. (Рис.3.) Общая площадь жилищного фонда составила 21041 кв.м. В центральной части жилой зоны расположен озелененный бульвар, площадью 0,55 га с площадками для занятий спорта и отдыха. Территория кварталов застроена трехэтажными жилыми домами разных типов, что позволяет создать разнообразную жилую среду. На территории микрорайона расположен торгово-общественный центр, где расположены: кафе, аптека, спортивный зал и другие предприятия общественного обслуживания.

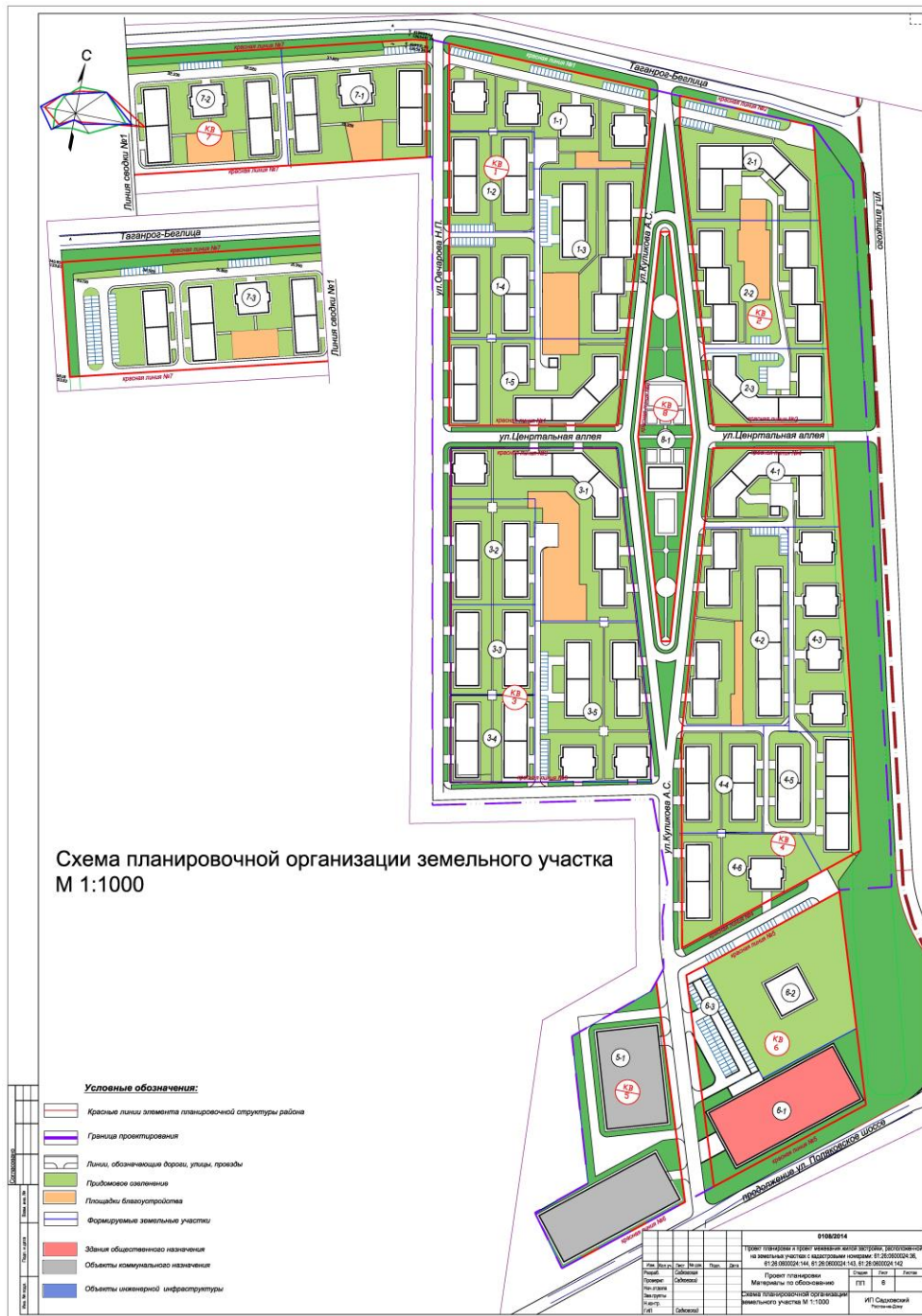


Рис. 3. Проект планировки и межевания м-н. «Авиатор»

Библиографический список

1. Стратегия развития жилищного строительства в Ростовской области на период до 2020 года. Постановление Правительства Ростовской области от 14 ноября 2013г. № 697.
2. Схема территориального планирования Юго-Западного района Ростовской области. К. №3/06-ГР-арх. от 31.05.2006.
3. Воробьева А.М. Процессы взаимодействия природного ландшафта и городских образований территории юга России. Вестник Московского государственного университета культуры и искусств. - 2014. - № 6. - С. 283-286.
4. Воробьева А.М. Основы градостроительства. Учебное пособие. Издательство РГСУ, 2014. С.124