

ПРОБЛЕМАТИКА МЕХАНИЗМА КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОЙМЫ В ГОРОДЕ СУРГУТЕ

Аннотация: В статье рассматривается проблематика механизма комплексного освоения территории поймы в городе Сургуте в связи с крупномасштабностью территории и природными условиями участка.

Ключевые слова: пойма, крупномасштабность, комплексная застройка, развитие территории, зеленый массив.

В городе Сургуте реализуется проект застройки пойменной части реки Обь под крупную жилую застройку. Территория проектирования в границах кадастровых кварталов 86:10:0101165, 86:10:0101166, 86:10:0101177 г. Сургут, Ханты-Мансийского автономного округа - Югра. Территория проекта (в границах планировочной структуры - район) – 305,69 га.

Транспортная доступность территории проектирования:

- около 9,00 км. до Международного аэропорта Сургут имени Ф. К.Салманова
- около 2.70 км. до Железнодорожного вокзала Сургут;
- около 9,10 км. до Сургутского речного порта.



Рисунок 1. Ситуационный план

Основными проектными решениями являются следующие:

1. Создание планировочных структур: район с четырьмя микрорайонами.
2. Функциональное зонирование территории путем создания жилых, многофункциональных, специализированных зон, зон размещения улично-дорожной сети.
3. Применение соответствующих коэффициентов плотности застройки к каждой из жилых, многофункциональных, специализированных зон в соответствии с МНПП и табл. Д.1 СП 42.13330.2016.[2]
4. Проектом предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов разной этажностью и высотностью.
5. Формирование благоприятной жилой среды с учетом требований Стандарта комплексного развития территорий населенных пунктов Ханты- Мансийского автономного



округа-Югры «Югорский стандарт», утв. Приказом Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 14.05.2021 № 213-П.[3]

6. Создание улично-дорожной сети, которая обеспечивает сохранение трассы магистральной улицы городского значения регулируемого движения (проектное продолжение ул. Толстого от Тюменского тракта до Югорского тракта), в границах земельного участка с кадастровым номером 86:10:0000000:21748

7. Создание четырех подключений к проектируемой магистральной улице городского значения регулируемого движения, в границах земельного участка с кадастровым номером 86:10:0000000:21748.

8. Организация магистральных улиц регулируемого значения с движением общественного транспорта (автобус) с организацией остановочных пунктов.

9. Магистральные улицы регулируемого значения с движением общественного транспорта (автобус) установят надежные транспортные связи с другими районами города Сургута и посёлком городского типа Белый Яр.

10. Организация остановочных пунктов в пределах предельных расстояний кратчайшего пешеходного пути от границ участков объектов до остановочных пунктов в соответствии с Социальным стандартом транспортного обслуживания населения при осуществлении перевозок пассажиров и багажа автомобильным транспортом и городским наземным электрическим транспортом, утв. распоряжением Минтранса России от 31.01.2017 № НА-19-р «Об утверждении социального стандарта транспортного обслуживания населения при осуществлении перевозок пассажиров и багажа автомобильным транспортом и городским наземным электрическим транспортом».

11. Создание развитой сети велодорожек, которые соединяют все объекты в границах района.

12. Создание пешеходных аллей, связывающие многоквартирные жилые дома с учреждениями обслуживания.

13. Сохранение трасс и охранных зон существующих линии электропередач.

14. Сохранение установленных береговых линии существующих водных объектов общего пользования протоки Кривуля и озера без названия № 2.

Таблица 1

Технико-экономические показатели проекта

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Функциональное зонирование территории		
1.1	Площадь района, в т.ч.	га	305,69
1.1.1	Площадь территории зоны застройки многоэтажными жилыми домами 9 этажей и более (в границах кварталов)	га	180,29
1.1.2	Площадь территории специализированной общественной застройки, в т.ч	га	30,91
	Площадь территории объектов образования	га	12,88
	Площадь территории объектов здравоохранения	га	5,41
	Площадь территории объектов спорта	га	12,62
1.1.3	Площадь территории многофункциональной застройки, в т.ч.	га	4,6
1.1.4	Площадь территории объектов хранения транспорта	га	15,21
	Площадь территории многоуровневых паркингов 5 эт.	га	15,21
1.1.5	Площадь территории улиц местного значения и проездов в границах микрорайонов	га	25,04
1.1.6	Площадь территории улично-дорожной сети районного значения и объектов коммунального хозяйства (существующая трасса ЛЭП 110 кВа)	га	42,76
1.1.7	Площадь территории набережных и береговых полос водных объектов общего пользования	га	4,47



2	Суммарная площадь площади всех этажей зданий и сооружений застройки многоэтажными жилыми домами 9 этажей и более	га	1802891,3 12
3	Площадь квартир (70% от общей площади)	га	1262023,92
4	Количество жителей при жилищной обеспеченности 35 кв.м./чел	га	36058

При стандартных условиях была рассчитана продолжительность застройки микрорайонов. Например, Микрорайон №1. Наиболее долгий по продолжительности процесс застройки занимает строительство квартала 1.2 – 212 месяцев, и квартал 1.1 – 215 месяцев.

Данные продолжительности застройки не выгодны для застройщика и требуется доработка предлагаемой планировочной структур в части деления микрорайонов на более мелкие микрорайоны для эффективности застройки и получения выгоды.

Основные выводы:

Существует проблематика застройки территории, которая заключается в наличии на территории заповедных лесов и рекреационной зоны, что требует необходимость максимального сохранения природного ландшафта. Также проблема заключается в продолжительности застройки.

Наиболее долгие процессы освоения кварталов выявлены в микрорайоне

№1. Исходя из схемы застройки территории наиболее рациональным будем начало застройки с востока на запад. 1 этап строительства начитается с микрорайона №1, и параллельно к нему производится застройка микрорайона

№2. После завершения застройки микрорайона №2 начинается строительство микрорайона №3.

При таком распределении капитальных вложений градостроительные комплексы застраиваются равномерно, рационально используются земельные участки, создаются условия для опережающего инженерного оборудования территории микрорайона и применения поточных методов строительства. Такой вариант распределения капитальных вложений и очередности застройки обеспечивает наименьшую величину суммарных затрат, соответствует реальным организационно-технологическим условиям строительства, является окончательным и служит принципиальной основой для уточнения распределения капитальных вложений в процессе формирования долговременных строительных потоков и разработки календарного планирования.

Список литературы:

1. Градостроительный кодекс РФ [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040
2. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/456054209>
3. Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры №213-п от 11.07.2021г. «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/574761919?marker>
4. Распоряжение Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры №679-рп от 03.11.2022г. «О стратегии социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры до 2036 года с целевыми ориентирами до 2050 года». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/406285990>
5. Стандарт комплексного развития территорий МинСтроя РФ. Каталог 4. Принципиальные архитектурно планировочные решения [Электронный ресурс] Режим доступа: https://www.minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/f33/10_Katalog-4_Printsipialnye_arkhitekturno_planirovochnye_resheniya_zastroyka_kvartalov_.pdf

