

ЮГОРСКИЙ СТАНДАРТ

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ХМАО-ЮГРЫ

2024 ГОД

О СТАНДАРТЕ

1. Определение и область применения Югорского Стандарта

Югорский Стандарт – это методический документ регламентирующий принципы комплексного развития территорий Ханты-Мансийского автономного округа – ЮГРЫ и определяющий основные подходы к формированию и развитию территорий жилой, и многофункциональной застройки в соответствии с потребностями и запросами жителей. Югорский Стандарт разработан с целью создания единых подходов к формированию и развитию городской среды муниципальных образований, территорий жилой и многофункциональной застройки в соответствии с современными уровнями запросов и потребностей населения и с учетом индивидуальных особенностей развития городов и других населенных пунктов округа. Одной из главных целей документа - создание удобной и привлекательной городской среды.

Югорский Стандарт охватывает различные сферы пространственного развития городских территорий: формирование новой застройки на свободных участках, преобразование территорий сложившейся застройки, благоустройство открытых городских пространств.

Документ сводит воедино требования различных сфер регулирования, таких как безопасность жизнедеятельности, санитарно-эпидемиологическое благополучие населения, градостроительная деятельность, планировка и застройка территории и другие. На основе Стандарта формируются предложения по совершенствованию действующей нормативно-правовой базы в сфере развития территорий жилой и многофункциональной застройки, в том числе:

- федерального законодательства;
- технического регулирования;
- регулирования санитарного, эпидемиологического и социального благополучия населения.

2. Принципы Стандарта

Для обеспечения высокого качества жизни Стандартом устанавливается шесть принципов развития территории жилой и многофункциональной застройки:

- функциональное разнообразие;
- плотность и человеческий масштаб;
- связанность территорий и комфорт перемещения;
- безопасность и здоровье;
- соответствие жилья потребностям горожан;
- гибкость и адаптивность.

2.1. Принцип 1.

Функциональной разнообразие

Принцип функционального разнообразия предполагает соседство зданий и помещений различных видов использования: жилой застройки с объектами торговли и услуг, отдыха и досуга, образования и здравоохранения, офисами и малыми производствами. Равномерное распределение жилья, общественно-деловой и рекреационной инфраструктуры по территории города обеспечивает широкому кругу пользователей пешеходную доступность самых разнообразных объектов, что в конкурентной среде стимулирует рост разнообразия объектов торговли и услуг в составе жилых кварталов и зданий.

Равномерное распределение жилья, общественно-деловой и рекреационной инфраструктуры по территории города обеспечивает широкому кругу пользователей пешеходную доступность самых разнообразных объектов. Размещение этих объектов в составе жилых кварталов и зданий не просто расширяет спектр товаров и услуг повседневного и периодического спроса, но и создает новые рабочие места. Принципиально важно также включение в состав жилой застройки офисов и малых производств, так как это позволит сформировать городскую среду, где «все под рукой».

Сокращение продолжительности ежедневных перемещений на работу, учебу, за покупками позволяет горожанам освободить время для отдыха и досуга, самореализации и саморазвития. Снижение потребности в использовании личного автотранспорта способствует уменьшению заторов на дорогах, снижению объемов вредных выбросов в атмосферу и повышению акустического комфорта в открытых городских пространствах.

Немаловажным фактором насыщения территорий жилой застройки дополнительными общественными функциями является уменьшение радиусов пешеходной доступности, что актуально для территорий с суровыми климатическими условиями.

Насыщение жилых территорий общественными функциями, наряду с повышением уровня благоустройства общественных пространств, стимулирует рост пешеходной активности, что положительно сказывается на здоровье и способствует общественным коммуникациям, обеспечивает высокий уровень социального контроля и, как следствие, безопасности. Увеличение интенсивности пешеходных потоков на улицах стимулирует развитие сферы торговли и услуг.

2.2. Принцип 2.

Плотность и человеческий масштаб

Принцип плотности и масштабности застройки включает задачи создания плотной и компактной застройки из объектов преимущественно малой и средней этажности и организацию при этом сомасштабных человеку открытых городских пространств. Сомасштабность городской среды человеку определяется соотношением объемов зданий и размеров открытых городских пространств, детализировкой архитектурных решений и наличием различных элементов благоустройства. Оптимальные соотношения основаны на социально значимых дистанциях, обусловленных особенностями человеческого зрения. Максимальное расстояние, на котором человек способен различать события в городском пространстве, составляет 100–120 м. С 50–

70 м можно узнать человека по фигуре, походке и расслышать крик, с 22–25 м – распознать выражение лица и обменяться репликами.

Слишком широкие улицы, дворы, площади, парки и скверы, окруженные зданиями высотой более 30 м, нередко плохо просматриваемы, небезопасны и непривлекательны для пешеходных перемещений. Здания малой и средней этажности в сочетании с компактными размерами открытых пространств позволяют создать комфортную городскую среду при сохранении высокой плотности застройки. Плотность застройки определяет максимально допустимую общую площадь объектов капитального строительства для размещения в расчетных границах, приведенную на 1 га территории.

Рекомендуется рассчитывать плотность застройки в зоне пешеходной доступности в целом на квартал и плотность застройки отдельных участков. Эти показатели взаимосвязаны и способствуют созданию оптимальной и наиболее благоприятной для жителей архитектурно-планировочной структуры планировочной единицы. Так, например, плотность застройки отдельных кварталов в зоне пешеходной доступности может различаться: повышаться в кварталах, расположенных в центрах городской жизни, и понижаться в тихих жилых зонах.

Застройка малой и средней этажности в сочетании с компактными размерами открытых пространств позволяют создать комфортную городскую среду при сохранении высокой плотности застройки.

2.3. Принцип 3.

Связанность территорий и комфорт перемещений

Принцип связанности и комфорта перемещений подразумевает усиление роли городского общественного транспорта путем повышения его комфортности и надежности, создания разнообразных маршрутов для всех видов перемещений, регулиро-

вание обеспеченности автостоянками. Также ключевыми задачами являются развитие инфраструктуры пешеходного и велосипедного движения.

Связанность городских территорий определяется скоростью и комфортом перемещений на различных видах транспорта. В больших и крупных городах повышение связанности предполагает развитие транспортной системы, которая обеспечивает скоординированное использование двух или более видов транспорта: автомобилей, автобусов, железнодорожного транспорта. Такая система создает широкую вариативность маршрутов и сокращает время ежедневных перемещений горожан.

Учитывая складывающиеся и развивающиеся агломерационные перемещения к центрам тяготения из прилегающих населенных пунктов, важными задачами для округа в сфере транспортного обслуживания является обеспечение устойчивых, бесперебойных и комфортных межпоселенческих перевозок и взаимосвязь междугороднего транспорта с городской транспортной системой.

2.4. Принцип 4

Безопасность и здоровье

Принцип безопасности и здоровья подразумевает прежде всего экологическую безопасность, обеспечение высокого качества воздуха, акустического и микроклиматического комфорта, а также безопасность при перемещениях, обеспечение социального контроля на открытых городских пространствах.

Безопасность при перемещениях зависит от скорости движения участников, в первую очередь автомобилистов, и обеспечивается путем разделения потоков с различной скоростью движения и применения мер по успокоению трафика (минимизации ширины автомобильных полос, использования искусственных неровностей, устройства пешеходных переходов). Разделение потоков достигается за счет размещения в составе профиля улиц выделенных зон для движения пешеходов и велосипеди-

стов, четкого обособления полос движения автомобилей средствами вертикальной планировки, а также при помощи шумовой разметки и дорожных ограничителей.

Основа экологической безопасности жителей - обеспечение высокого качества воздуха в открытых городских пространствах. Градостроительными мерами для устранения негативных воздействий автомобильных выхлопов, составляющих значительную часть вредных выбросов в атмосферу, являются:

- размещение озелененных территорий парков и скверов на территориях жилой и многофункциональной застройки;
- высадку плотного озеленения и организацию элементов искусственного рельефа, препятствующих, в том числе, распространению пыли и шума от проезжей части и повышающих, таким образом, уровень микроклиматического и акустического комфорта горожан;
- развитие рекреационной инфраструктуры для круглогодичного досуга в открытых городских пространствах способствует всесезонной двигательной активности горожан, улучшению их здоровья;

Усилению социального контроля для предотвращения правонарушений может способствовать:

- повышение степени освещенности открытых городских пространств и дворовых территорий, что актуально на территориях автономного округа еще и в связи с длительным осенне-зимним периодом, характеризующимся недостаточной естественной освещенностью;
- благоустройство открытых городских пространств и размещение вдоль их границ сомасштабной человеку застройки с широким спектром объектов общественно-деловой инфраструктуры в первых этажах. Это стимулирует пешеходные потоки и обеспечивает постоянное присутствие людей в течение дня, тем самым повышая уровень социального контроля;
- четкое разграничение дворов и пространств общего пользования. позволяющее избежать конфликтов между различными группами пользователей – местными жителями и посетителями территории.

2.5. Принцип 5

Соответствие жилья потребностям горожан

Ключевыми задачами принципа соответствия жилья потребностям горожан является прежде всего внедрение разнообразных типов жилой застройки и планировки квартир, а также обеспечение жителей многоквартирных домов помещениями общего пользования и стимулирование развития сообществ жильцов многоквартирной застройки как одного из способов управления домом и придомовой территорией.

Наличие разнообразных предложений жилья, соответствующего запросам домохозяйств различного состава, – залог удовлетворения потребностей максимального количества горожан и, как следствие, роста привлекательности городов. Помимо этого, разнообразие типов жилья и видов владения повышает географическую и социальную мобильность жителей.

Комфорт проживания в многоквартирных домах связан с размером домовладений. Ограничение количества квартир в доме до 200 способствует формированию здоровой социальной атмосферы, основанной на взаимном доверии. Активизируется взаимодействие между жильцами, упрощается процесс принятия решений по вопросам содержания дома и придомовой территории, назначения помещений общего пользования.

Преимуществом жизни в индивидуальных и блокированных домах служит наличие отдельного входа с улицы и придомового участка.

Следует уделять больше внимания качеству организации мест общего пользования в многоквартирных домах как одному из средств повышения комфортности и безопасности. Остекленные входные группы обеспечивают просматриваемость прилегающих к дому территорий, снижают риски проникновения в него асоциальных элементов и совершения правонарушений. Устройство сквозных входных групп здания позволяет одинаково легко выходить как во двор, так и на улицу. Места хранения велосипедов и колясок при входе в здание, личных вещей жиль-

цов в подвальных и полуподвальных помещениях или в индивидуальных ячейках на этаже позволяют более рационально использовать пространства квартир.

Наличие в составе многоквартирного дома общих многофункциональных помещений, которые могут использоваться как игровые комнаты для детей, спортивные залы, залы для проведения праздников и мероприятий или коворкинги, расширяют возможности для отдыха жильцов, удаленной работы.

2.5. Принцип 5

Гибкость и адаптивность

Принцип гибкости и адаптивности подразумевает, что территории могут быть легко приспособлены к изменениям экономических и социальных условий, запросов и потребностей горожан и при этом обеспечивать стабильно высокое качество жизни.

Гибкость функциональной и планировочной структуры, позволяющая городским территориям адаптироваться к изменениям, обеспечивается за счет формирования ограниченных по размеру базовых модулей градостроительного развития – земельных участков (парцелл). Каждая парцелла может застраиваться и развиваться независимо от соседних; преобразование застройки одного домовладения не нарушает функционирования района или квартала. Для размещения школ и уникальных объектов нежилого назначения допускается выделение крупных земельных участков.

Адаптивность подразумевает возможность изменения функционального назначения объектов в зависимости от факторов развития. Решение этой ключевой задачи обеспечивает широкий спектр видов разрешенного использования каждого земельного участка, а также планировочные и конструктивные решения зданий, позволяющие изменять конфигурацию и назначение помещений с жилого на офисное, торговое, производственное и обратно.

3. Краткая характеристика и особенности городов и городских поселений Ханты-Мансийского автономного округа – ЮГРЫ

Система административно-территориального устройства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры регулируется Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 07.07.2004 № 43-оз «Об административно-территориальном устройстве Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и порядке его изменения». Согласно статье 1 указанного Закона, административно-территориальная единица Ханты-Мансийского автономного округа – Югры - территориальное образование Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, создаваемое органами государственной власти автономного округа для реализации государственных полномочий, имеющее фиксированные границы, официальное наименование и статус.

Граница административно-территориальной единицы - утвержденная в установленном порядке непрерывная линия, извне очерчивающая ее территорию и отделяющая одну административно-территориальную единицу от других.

Населенный пункт - территориальное образование Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, имеющее сосредоточенную застройку в пределах установленной границы и служащее местом постоянного проживания людей.

Городской населенный пункт - населенный пункт (город, поселок городского типа), который исходя из численности населения, социально - экономического и культурно-исторического значения отнесен в установленном порядке к категории городов, поселков городского типа.

Сельский населенный пункт - населенный пункт (село, поселок, деревня), который не отнесен к категории городских населенных пунктов.

Район - административно-территориальная единица Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, непосредственно входящая в состав автономного округа и объединяющая в своих

границах географически и экономически связанные между собой населенные пункты.

Город окружного значения - административно-территориальная единица Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, непосредственно входящая в состав автономного округа, в фиксированных границах которой находится один город.

К настоящему времени, по сведениям официального сайта администрации Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, на территории округа создано 105 муниципальных образований и 195 населенных пунктов из них:

- 16 городов, в том числе 14 городов окружного значения;
- 24 поселка городского типа;
- 58 поселков;
- 45 сел;
- 52 деревни.

Города автономного округа в зависимости от численности населения подразделяются на:

- крупные, с населением свыше 250 тыс. чел. – Сургут и Нижневартовск;
- большие, с населением от 100 тыс. чел. до 250 тыс. чел. - Нефтеюганск и Ханты-Мансийск;
- средние, с населением от 50 тыс. чел. до 100 тыс. чел. - Когалым, Нягань, Мегион;
- малые, с населением до 50 тыс. чел. - Белоярский, Лангепас, Лянтор, Югорск, Покачи, Пыть-Ях, Радужный, Советский, Урай. Сюда же можно отнести поселки городского типа с населением свыше 10 тыс. чел. - Междуреченский, Излучинск, Пойковский, Белый Яр, Федоровский, Новоаганск.

Городские поселения в зависимости от численности подразделяются на:

- менее 2 тыс. чел. - Луговой, Андра, Таежный, Коммунистический;
- от 2 тыс. чел. до 5 тыс. чел. - Кондинское, Куминский, Мортка, Октябрьское, Талинка, Зеленоборск, Пионерский, Малиновский, Агириш;

- от 5 тыс. чел. до 10 тыс. чел. – Березово, Игрим, Приобье, Барсово.

Таблица 1

Распределение населения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по городам и городским поселениям

№ п/п	Наименование	Численность населения, тыс, чел.	% от численности населения округа, %
	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра	1674,68	100
Города			
1	город Белоярский	19,62	1,17
2	город Когалым	67,73	4,04
3	город Лангепас	44,65	2,67
4	город Лянтор	41,20	2,46
5	город Мегион (с п.Высокий Мыс)	53,45	3,19
6	город Нефтеюганск	127,26	7,60
7	город Нижневартовск	277,67	16,58
8	город Нягань	58,57	3,50
9	город Покачи	18,07	1,08
10	город Пыть-Ях	39,57	2,36
11	город Радужный	43,67	2,61
12	город Советский	29,29	1,75
13	город Сургут	380,63	22,73
14	город Урай	40,54	2,42
15	город Ханты-Мансийск	101,47	6,06

16	город Югорск	37,97	2,27
	ИТОГО:	1381,50	82,50

Поселки городского типа			
17	пгт. Березово (Березовский район)	7,29	0,44
18	пгт. Игрим (Березовский район)	7,66	0,46
19	пгт. Кондинское (Кондинский район)	2,89	0,17
20	пгт. Куминский (Кондинский район)	2,66	0,16
21	пгт. Луговой (Кондинский район)	1,44	0,09
22	пгт. Междуреченский (Кондинский район)	11,04	0,66
23	пгт. Мортка (Кондинский район)	4,40	0,26
24	пгт. Излучинск (Нижневартовский район)	20,37	1,22
25	пгт. Новоаганск (Нижневартовский район)	10,01	0,60
26	пгт. Октябрьское (Октябрьский район)	3,26	0,19
27	пгт. Андра (Октябрьский район)	1,48	0,09
28	пгт. Приобье (Октябрьский район)	6,53	0,39
29	пгт. Талинка (Октябрьский район)	3,49	0,21
30	пгт. Пойковский (Нефтеюганский район)	26,33	1,57
31	пгт. Зеленоборск (Советский район)	2,14	0,13
32	пгт. Таежный (Советский район)	1,92	0,11
33	пгт. Агириш (Советский район)	2,11	0,13

34	пгт. Коммунистический (Советский район)	1,88	0,11
35	пгт. Пионерский (Советский район)	4,78	0,29
36	пгт. Малиновский (Советский район)	3,27	0,20
37	пгт. Белый Яр (Сургутский район)	17,77	1,06
38	пгт. Барсово (Сургутский район)	5,89	0,35
39	пгт. Федоровский (Сургутский район)	23,34	1,39
	ИТОГО:	171,95	10,28

Таким образом, в городах и поселках городского типа проживает 92,76 % населения округа, из этого числа более половины - 52,97 % в крупных и больших городах с населением свыше 100 тыс. чел., 10,74 % в средних городах с населением 50-100 тыс. чел., 18,78 % - в малых городах с населением 10-50 тыс. чел.

Территория Ханты-Мансийского автономного округа, согласно СНиП 23-01-99* «Строительная климатология», расположена в климатических подрайонах 1В и 1Д. Для этих районов характерна суровая продолжительная зима, короткое лето, значительное количество осадков. Климатические условия учитываются при расчете минимально допустимого уровня обеспеченности объектами обслуживания, размеров их земельных участков и уровня территориальной доступности для населения. Климатические условия оказывают влияние на физические размеры планировочных элементов (квартала, микрорайона), на архитектурно-планировочные решения градостроительных объектов, объемно-пространственные решения зданий.

Важной особенностью поселений Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, влияющей на современное развитие их территорий, является массовая застройка периода освоения нефтегазоносных территорий. Подавляющее большинство поселений автономного округа основано и застроено в 60-80-х годах прошлого века. Это, с одной стороны, бессистемная ведомствен-

ная застройка низкокачественным «временным» жильем, с другой стороны - широкое применение сборного железобетонного домостроения наряду с принятой в Советском Союзе градостроительной парадигмой ступенчатой системы обслуживания и микрорайонным характером застройки.

Во многом из-за этого к настоящему времени в округе остается большое количество аварийного, ветхого, опасного для проживания жилья. А сложившиеся микрорайоны требуют реконструкции для удовлетворения современных потребностей жителей в комфортной и благоприятной для проживания среде.

Хотя на территории округа есть как города, так и сельские поселения с богатой и древней историей, до настоящего времени дошли лишь отдельные здания, и говорить об исторических поселениях с градостроительной точки зрения не приходится.

Характерной особенностью расселения Ханты-Мансийского автономного округа – Югры является удаленность и труднодоступность отдельных территорий, отсутствие устойчивого круглогодичного транспортного сообщения с рядом населенных пунктов.

В последние годы на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры складываются агломерационные системы с тяготением небольших населенных пунктов к крупным центрам с сохранением транспортной доступности.

КНИГА 1

СТАНДАРТ ОСВОЕНИЯ СВОБОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Как создавать новую застройку
на свободных территориях

1. Освоение свободных территорий

Стандарт освоения свободных территорий в равной степени применим к территориям двух видов:

- незастроенным территориям;
- территориям реорганизации.

Незастроенные территории – это земли в административных границах города, на которых отсутствуют объекты капитального строительства, объекты транспортной инфраструктуры, инженерные сети и сооружения. Такие территории, как правило, представлены землями сельскохозяйственного назначения (полями, лугами), природными территориями (лесными массивами, поймами рек, парками, лесопарками и др.), землями, малопригодными для застройки (неудобьями, оврагами), и пр. Незастроенные территории в административных границах городов нередко находятся на периферии или на удалении от территорий сложившейся застройки.

Территории реорганизации – это территории, на которых присутствует сложившаяся застройка, улично-дорожная сеть, объекты инженерной инфраструктуры, а также любые другие стационарные объекты, функция которых устарела и перестала отвечать целям городского развития. Такие территории по решению городских властей могут быть подвергнуты изменению функционального назначения и планировочной структуры застройки со сносом части (более 50 %) или всех объектов капитального строительства. В результате сноса эти территории полностью или частично освобождаются от зданий и сооружений, поэтому формирование новой застройки на них ведется по тем же принципам, что и на незастроенных территориях.

К территориям реорганизации относятся аэропорты, речные и морские порты, промышленные и коммунально-складские территории, лесоперевалочные базы, тепличные

хозяйства и пр. Участки территорий реорганизации, как правило, окружены территориями сложившейся застройки.

Формирование новой жилой и многофункциональной застройки на незастроенных территориях и территориях реорганизации имеет свои преимущества и ограничения как для девелоперов, так и для городских властей, а также влияет на жизнестойкость города в долгосрочной перспективе.

Освоение незастроенных территорий целесообразно исключительно при необходимости расселения ветхого и аварийного жилого фонда и улучшения жилищной обеспеченности при отсутствии территорий реорганизации для развития новой жилой застройки, а также в условиях прогнозируемого крупного притока населения в город.

Выбор между освоением незастроенных территорий и территорий реорганизации индивидуален для каждого города и зависит от динамики роста его населения, возможностей городского бюджета, наличия неэффективно используемых земель в границах сложившейся застройки, планов города по выводу промышленных предприятий и пр. Этот выбор осуществляется при разработке стратегий социально-экономического и пространственного развития муниципалитета. Применение принципов Стандарта при разработке мастер-планов жилой и многофункциональной застройки на свободных территориях обоих видов позволит обеспечить формирование целостной городской среды и повысить качество жизни.

Цель Стандарта – разработка рекомендаций по формированию территории жилой и многофункциональной застройки: совокупность функционально-планировочных и объемно-пространственных решений, описанная набором регулируемых параметров. Применение на практике рекомендации документа, позволит сформировать на новых не освоенных территориях эталонный образец жилой и многофункциональной застройки – Целевую модель, которая будет представлять собой целостную городскую среду, отвечающую потребностям населения и их запросов для повышения качества жизни горожан.

Для формирования комфортной жилой среды и многофункционального пространства, отвечающие современным потребностям горожан, Стандарт освоения свободных территорий построен на современных принципах комплексного развития территорий. Самым главным преимуществом при реализации проектов комплексного освоения территории является возможность реализовать при его проектировании и строительстве целый будущий микрорайон.

Одним из самых главных этапов при проектировании комплексного развития территории является разработка будущих необходимых коммунальных сетей и всей необходимой инфраструктуры, в том числе, самое главное - социальной. Как правило проекты комплексного освоения территории жилого строительства среди девелоперов осуществляются на территориях свободных от жилой и промышленной застройки, обычно это дальние территории от центра города, поэтому таким проектам свойственна более привлекательная стоимость жилья за квадратный метр по сравнению с другими квартирами, находящимся ближе к центру города и конечно, как правило в таких районах гораздо лучше экологическая обстановка.

Также, одним из главным фактором при выборе и проектировании района застройки комплексного освоения является близость мест, предназначенных для работы, как правило ему отводится определяющая роль при выборе месторасположения будущего строительства, поэтому выбранное место строительства микрорайона граничит с крупными промышленными зонами, заводами или будущими технопарками. Основной акцент делается на то, что жители будущего района строительства, могут проводить свое основное время, совершать трудовую деятельность и проводить свой полноценный отдых со своей семьей, не покидая границы своего района, в таких микрорайонах заранее предусматривается вся необходимая социальная инфраструктура и комплексно проектируются в виде, например,

детских садов, школ, больших спортивных и игровых площадок, ледовых арен и торговых центрах.

На текущий момент нет единого определения понятия комплексного освоения территории, однако, данное определение можно описать и в дальнейшем использовать понятие, как проект, в котором проектируются и реализуются условия благоприятная для населения в котором они будут проживать и также создается обязательно безопасная среда для жизни городского населения, одна из главных целей которой является стабильное развитие и улучшение территории при помощи осуществлении работы структур между муниципальными и частными структурами, в сфере реализации и дальнейшей эксплуатации всех находящихся на территории зданий и объектов социальной и коммунальной инфраструктуры.

При использовании проектного подхода к планированию и реализации территории, можно активно использовать ограничения комплексного проекта реализации, такие как необходимое затраты по времени, инвестициям, используемым трудовым ресурсам. В свою очередь проекты, реализованные по концепции комплексного освоения, помогут улучшить сформированную в регионе проблему системы расселения населения из ветхого жилья. Как правило такие крупные проекты жилого строительства строятся на определенных основах и прогнозах социального и экономического развития города с принципов органов муниципальной и федеральной власти. Поэтому, проекты, разработанные по концепции комплексного освоения территории, направлены, на улучшение жизни и уровня населения, которое живет на проектируемой территории, при помощи формирования и дальнейшего выработки социальной и экономической сферы.

2. Этапы освоения свободных территорий

Формирование территорий застройки в системе города или населенного пункта начинается с предпроектного анализа территории. Анализ территории проводится в процессе составления программы проектирования градостроительного объекта. Рассматриваются природные условия и ресурсы территории, антропогенные и трудовые ресурсы, проводится анализ сложившегося расселения и хозяйственного комплекса. Оценивая ресурсы территории с учетом их дальнейшего многообразного использования, необходимо подходить к этому с позиций размещения и организации на территории производства, обеспечивая условия жизнедеятельности населения, решения задач охраны природы и с позиций экономики строительства и эксплуатации проектируемых градостроительных объектов.

Перед подготовкой документов по планировке территорий и градостроительному регулированию необходимо разработать общие решения по объемно-планировочной и функциональной организации территории – эскиз застройки или архитектурно-градостроительную концепцию.

Согласно ГрК РФ освоение свободных территорий подразумевает разработку:

- проекта планировки территории (ППТ);
- проекта межевания территории (ПМТ);
- границ территориальных зон и градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки (ПЗЗ).

Эскиз застройки или архитектурно-градостроительная концепция (мастер-план) выполняется в несколько этапов:

Первым этапом определяется территория проектирования. Проводятся несколько типов анализа градостроительной ситуации, участка проектирования и его контекста.

Социально-экономический анализ необходим для первого знакомства с территорией и её жителями. Цель проведения этого анализа заключается в формировании портрета территории с оптикой на спрос и предложение:

- определение численности и состава населения, мест расселения людей.
- визуализация пешеходных и автомобильных потоков и их плотности.
- выявление мест притяжения людей – коммерческих объектов, общественных пространств.

Градостроительный анализ, целью которого является сбор данных:

- для создания мастер-плана города;
- для поиска и выбора территории для будущего девелопмента или благоустройства;
- для определения основных ограничений развития территории, на основе которых формируются выводы о перспективных вариантах развития – они же служат обоснованием будущего развития территории.

К основным ограничениям территории относятся:

- пространственные ограничения и барьеры среды: транспортные артерии, железные дороги, реки.
- ограничения, устанавливаемые документами территориального планирования: предельные параметры и вид использования, заложенные ПЗЗ; зоны с особым режимом использования (ЗОУИТ) – например, санитарно-защитные и охранные зоны.
- ограничения, существующие под действием нормативов градостроительного проектирования – например, отступы от инженерных коммуникаций.

Анализ пешей или транспортной доступности территории, цель проведения которого служит:

- Определение доступности общественного транспорта для жителей рассматриваемой территории и сравнение с другими участками города;

– Сопоставление социально-экономических показателей территории (численность населения, рабочие места, количество сервисов) с уровнем её обслуживания общественным транспортом – и затем определением сравнительного дефицита или профицита обслуживания.

В ходе разработки эскиза застройки или архитектурно-градостроительной концепции (мастер-плана) для сбора исходных данных также проводится ряд предварительных инженерных исследований:

– Геодезические и геологические (топографическая карта местности, карта направления движения поверхностных стоков, карта грунтовых вод, карта грунтов);

– Гидрометеорологические и экологические (карта ветров, температурная карта, карта влажности воздуха, карта инсоляции, карта осадков).

Вторым этапом определяется Целевая модель развития территории. Стандарт устанавливает три модели развития новых территорий:

- малоэтажную;
- среднеэтажную и многоэтажную;
- смешанную

Малоэтажная модель Стандарта нацелена на формирование территорий современной малоэтажной застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками, блокированными жилыми домами и малоэтажными многоквартирными жилыми домами до четырех этажей (включая мансардный).

Среднеэтажная и многоэтажная модель Стандарта направлена на расширение предложения и повышение качества массового жилья для домохозяйств различного состава и уровня дохода, а также создание комфортной и жизнестойкой городской среды на территориях многоквартирной застройки. Застройка кварталов среднеэтажной и многоэтажной модели сформирована зданиями от 5 до 8 этажей.

Смешанная модель – это центральная модель Стандарта, направленная на развитие функционально разнообразных городских территорий, где жилье соседствует с местами приложения труда, потребления, отдыха и досуга.

Для каждой целевой модели в соответствии с принципами Стандарта определяются свои параметры которые реализуются при помощи планировочных и объемно-пространственных решений, применяемых в отношении базовых элементов территорий жилой застройки. К этим элементам относятся:

- кварталы;
- улицы и пешеходные пути;
- земельные участки;
- жилые дома;
- озелененные территории;
- автостоянки;
- школы и детские сады;
- визуальные и высотные акценты.

Характеристики отдельных элементов и их сочетаний в составе целевых моделей описываются параметрами, регулирование которых при разработке проектов территорий жилой застройки позволяет добиться качества среды, соответствующего принципам Стандарта.

К ключевым параметрам, которые играют решающую роль в формировании комфортной жилой среды, способствующей реализации того или иного базового сценария повседневной жизни относятся основные нормативные показатели застройки, а именно:

- плотность застройки территории;
- площадь квартала;
- площадь земельного участка;
- ширина улиц;
- плотность улично-дорожной сети;
- этажность рядовой застройки;
- доля объектов общественно-деловой инфраструктуры от общей площади зданий;
- визуальные акценты.