

УДК:911.375.62

Татарчук А. П.*Уральский государственный аграрный университет**(г. Екатеринбург)***ПРОБЛЕМЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛОЙ ЗОНЫ
ОРДЖОНИКИДЗЕВСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА**

Статья затрагивает вопросы зонирования жилых территорий в Орджоникидзевском районе Екатеринбурга. Были выявлены некоторые проблемы и предложены варианты их решения. Одним из главных моментов является определение пространственного размещения жилья за счет сноса ветхих зданий, данный вопрос решается путем благоустройства территории.

Ключевые слова: *зонирование, благоустройство территорий, ветхое жилье*

Анна Петровна Татарчук – преподаватель кафедры овощеводства и плодородства им проф. Н. Ф. Коняева Уральского государственного аграрного университета. 620075, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. К.Либкнехта, 42. E-mail: brassica@inbox.ru.

**Problems of Placement of the Residential Area of Ordzhonikidzevsky District of
Yekaterinburg**

The article deals with the zoning of residential areas in the Ordzhonikidzevsky district of Yekaterinburg. Some problems have been identified and solutions have been proposed. One of the main points is the determination of the spatial placement of housing, taking into account the demolition of dilapidated buildings, this issue is solved by landscaping the territory.

Keywords: *zoning, landscaping, dilapidated housing*

Anna Tatarchuk – Senior Lecturer of the Department of Vegetable and Fruit Growing named after prof. N. F. Konyaeva, Ural State Agrarian University. 620075, Russian Federation, Yekaterinburg, Karla Libkhneta str., 42. E-mail: brassica@inbox.ru.

Для цитирования:

Tatarchuk A. II. Проблемы размещения жилой зоны Орджоникидзевского района города Екатеринбурга // Аграрное образование и наука. 2023. № 3. С. 3.

При проведении зонирования на муниципальном уровне обычно руководствуются Генеральным планом города, который определяет стратегию развития территории и учитывает интересы населения. Функциональное зонирование может включать разделение территории на такие зоны, как жилая, коммерческая, промышленная, рекреационная и др. Каждая из этих зон имеет свои особенности и требования к использованию земельных участков [Белюсова, Вашукевич 2020]. Например, в жилой зоне могут быть ограничения на строительство высотных зданий, чтобы сохранить жилой характер района и обеспечить комфортное проживание жителей. Это позволяет сохранить природную среду и предотвратить негативное воздействие человеческой деятельности на экосистемы [Гусев, Фирсов 2015]. Важно отметить, что функциональное зонирование должно быть гибким и адаптивным к изменяющимся потребностям и условиям. При разработке зонирования необходимо учитывать долгосрочные планы развития города и предусматривать возможность корректировки зон в будущем [Упорова, Вяткина 2020].

Таким образом, функциональное зонирование является важным инструментом планирования и управления территорией, который позволяет

эффективно использовать земельные ресурсы, учитывать потребности населения и сохранять природную среду [Гусев, Броницкая 2022].

Проблемы благоустройства Ordzhonikidzevskogo района представлены в работе на основании размещения одной из территорий жилого фонда.

Время берёт своё, 60 лет назад технологии и материалы при строительстве домов использовались недостаточно хорошие для нынешних реалий. Множество таких домов аварийные, они выполнены из дерева и считаются непригодным для жизни человека в нем.

Проблема ветхих домов заключается в том, что они могут стать опасными для жизни и здоровья людей, которые могут пострадать от обрушения стен или потолков. Кроме того, такие здания часто являются источником загрязнения окружающей среды, так как в них могут находиться опасные материалы, например, асбест или свинец. Другой проблемой такого жилья является его ненадлежащий вид и привлекательность в общей городской среде [Гусев, Броницкая, Старицына и др. 2022].

Снос ветхих зданий позволяет очистить территорию от опасных материалов и создать место для новых и более современных зданий, что способствует развитию города и улучшению жизни его жителей.

Дома представлены от 1940 до 1950 годами строительства, под снос попадают здания с нумерации улицы Шефская 22; 22А; 24; 24А; 26; 26А; 28; 28А; 30; 30А; далее улица Энтузиастов 38; 40 и Баумана 37; 39 (рисунок 1).

- - Аварийное жилье
- - Рекреционная зона
- - Зона транспортной инфраструктуры
- - Тротуар
- - Парковочная
- - Коммерческие объекты

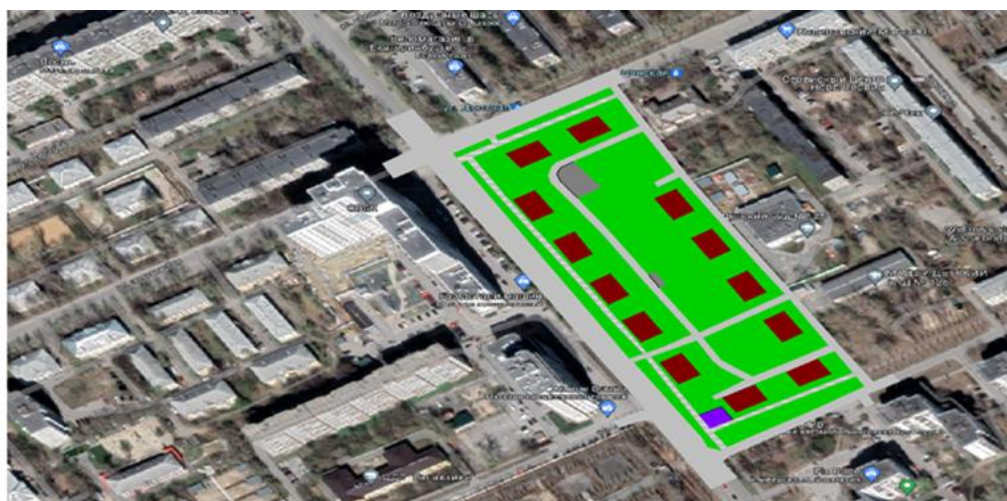


Рисунок 1 – Жилая зона Орджоникидзевского района

В данном квартале на пересечении улиц Шефская, Баумана и Энтузиастов представлено 14 аварийных зданий и одно коммерческое строение. Внутри квартала никаких мер по благоустройству не производилось. Дома по техническому состоянию, непригодны для жизни человека.

Баланс в рамках рассматриваемой территории приведен ниже в таблице 1.

Таблица 1 – Баланс территории проблемной жилой зоны Орджоникидзевского района

Наименование	Площадь, кв. м	% от итоговой площади
Аварийное жилье	4228	12,66
Зеленая зона	19593	58,66
Парковки	652	1,95
Тротуар	1296	3,88
Дорога	7460	22,34
Коммерческое строительство	171	0,51
Итого	33400	100

Общая площадь рассматриваемой территории составляет 33400 квадратных метров, из этой площади больше половины — это рекреационная

зона, как упоминалось ранее на территории никаких мероприятий по благоустройству не проводилось, от этого и получается неэффективное использование территории города.

Для решения данной проблемой следует проработать план по улучшению и благоустройству территории, путем освобождения выбранной территории и строительство на её месте нового жилья.

В улучшение квартала на пересечении улиц Шефская, Баумана и Энтузиастов предусмотрено 2 многоквартирных дома, расположение домов выбрано не спроста, оно способствует тому, что в каждую квартиру днем поступает солнечный свет. В придомовой территории домов размещаются две площадки (спортивная, детская), так же в округе домов есть множество парковочных мест, которые могут обеспечить всем жильцам место под их автомобиль и снизить плотность автомобилей внутри территории домов. По всему кварталу располагается удобная тротуарная дорожка.

Так же строительство нового жилья на месте аварийного поможет улучшить общую визуальную составляющую города и повысить его привлекательность для туристов и даже инвесторов (рисунок 2).

- - Жилой дом
- ▨ - Тротуар
- - Рекреационная зона
- - Зона транспортной инфраструктуры
- - Парковочная зона
- - Зона для размещения площадки (детская, спортивная)

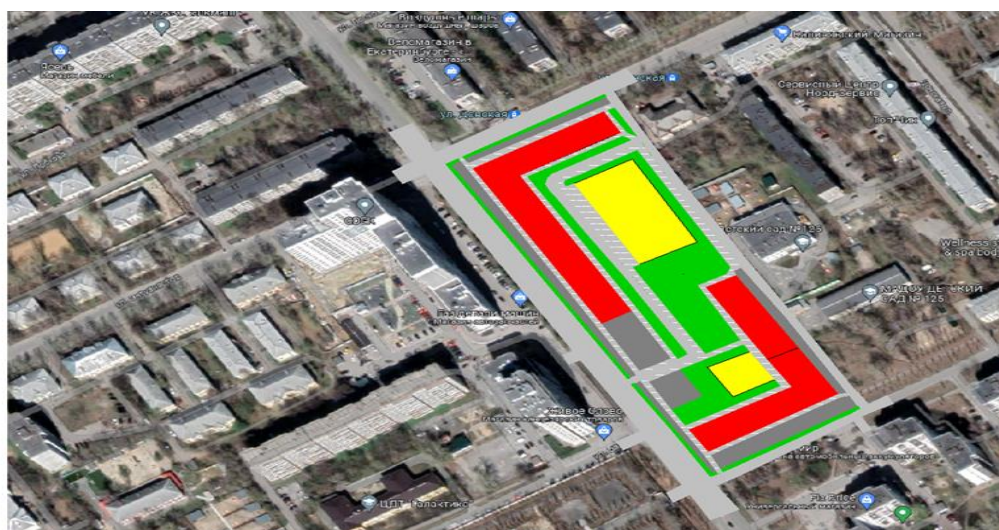


Рисунок 2 – Улучшение жилой зоны Орджоникидзевский района

В том числе строительство нового жилья на месте аварийного поможет решить проблему нехватки жилья в городе. В условиях растущей численности населения и увеличения потребностей в жилье, это крайне важно (таблица 2).

Таблица 2 - Баланс улучшенной территории жилой зоны Орджоникидзевского района

Наименование	Площадь, кв. м	% от итоговой площади
Жилье	7086	21,22
Зеленая зона	8642	25,87
Площадки	3211	9,61
Парковки	4735	14,18
Тротуар	3545	10,61
Дорога	6156	18,43
Итого	33400	100

Правильное проектирование жилой территории помогает эффективно её использовать, улучшая жизнь человека. Жилая зона в этом квартале вырастет до 7086 м².

Кроме того, был предпринят ряд мер по комплексному благоустройству придомовой территории (таблица 3).

Таблица 3 – Изменение баланса территории жилой зоны Орджоникидзевского района

Наименование	Сущест вующий, кв.м	% от итог о	Улучш ение, кв.м	% от итого	Изменение баланса территории. Существующий к улучшению, кв.м
Жилье (включая аварийное)	4228	12,66	7086	21,22	4228<7086

Зеленая зона	19593	58,66	8642	25,87	19593>8642
Площадки	0	0	3211	9,61	0<9,61
Парковки	652	1,95	4735	14,18	652<4735
Тротуар	1296	3,88	3545	10,61	1296<3545
Дорога	7460	22,34	6156	18,43	7460>6156
Коммерческие объекты	171	0,51	0	0	171>0
Итого	33400	100	33400	100	33400

Путём правильного и эффективного проектирование жилой территории получился такой результат.

Площадь нового жилья составила 7086 квадратных метров, появились придомовые площадки включаемые, как детские так спортивные. Парковочная зона стала наиболее удобна, и обширна до 4735 кв.м. К тому же в улучшение присутствует удобный тротуар. Однако посредством такого расположения домов один коммерческий объект придется снести.

Список литературы

Белоусова И.Р., Вашукевич Н.В. Зонирование территории городского округа Красноуфимск Свердловской области // Молодежь и наука. 2020. № 5. С. 5.

Гусев А. С., Броницкая С. А. Анализ возможных путей развития г. Екатеринбурга // Коняевские чтения. Сборник статей Международной научно-практической конференции. 2022. С. 125-129.

Гусев А.С., Броницкая С. А., Старицына И. А., Варнина В. А., Вяткина Г. В. Прогноз развития города Екатеринбурга // Московский экономический журнал. 2022. Т. 7. № 6.

Гусев А. С., Фирсов И. О. Перспективы использования земель на территории Первоуральского городского округа в условиях техногенного

загрязнения // Сборник статей международной научно-практической конференции, посвященной 15-летию создания кафедры «Землеустройство и кадастры» и 70-летию со дня рождения основателя кафедры, доктора сельскохозяйственных наук, профессора Туктарова Б.И. 2015. С. 83-88.

Упорова А.Ф., Вяткина Г.В. Зонирование застроенных территорий земель населенных пунктов // Молодежь и наука. 2020. № 7. С. 31.

Рецензент: Гусев А.С., Уральский государственный аграрный университет, г. Екатеринбург