

ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ НА ПРИМЕРЕ МАЛОЭТАЖНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Провалов В.Е., магистрант 1 года обучения факультета
агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств
Кирилина В.А, студентка 2 курса колледжа агротехнологий и
бизнеса**

**Прокофьев Ю.А., магистрант 3 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств**

**Научный руководитель – Провалова Е.В., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

Ключевые слова: городская среда, устойчивое развитие, местное самоуправление, комплексное развитие, проекты строительства, микрорайон, жилой комплекс.

В данной работе рассмотрен проект по комплексной застройке сельской территории на примере Новоспасского района Ульяновской области.

Введение. Комплексное освоение территорий может подразумевать специальный договор по застройке земельного участка, который предоставляется застройщику из федеральной собственности в аренду по результатам аукциона. [2,5]

Цель работы. Освоить принципы формирования комфортной городской среды с применением различных инструментов и методов предпроектного анализа территории проектирования, дающих объективное представление о параметрах, историческом контексте, об архитектурно-градостроительном образе будущей застройки.

Задачи:

- освоить и продемонстрировать комплексный подход к решению социальных, функциональных, объемно-пространственных проблем развития территорий;
- сформулировать основную композиционно-художественную

идею планировочного решения;

- обосновать как за счет реорганизации, трансформации существующей застройки в увязке с социокультурной основой, транспортной и инженерной системами, с учетом функционального зонирования Генерального плана могут быть сформированы планировочные элементы;

- обеспечить эффективное использование территории в зависимости от ее градостроительной ценности, с учетом развитости системы общественного обслуживания. Рассчитать потребность в объектах обслуживания, которые должны быть размещены на территории;

- продемонстрировать преемственность исторических решений, художественную выразительность, гармонию и средовое многообразие. [3]

Результаты исследований. В 2021 году Россельхозбанк начал финансировать проекты по комплексной застройки на сельских территориях. Первый подобный проект был реализован в Новоспасском районе Ульяновской области, в частности при развитии микрорайона «Южный». [4]

В настоящее время микрорайон развивается, и следующим этапом строительства стал жилой комплекс «ЮГ-2», на рисунке представлен эскизный проект данного комплекса (Рисунок 1).



Рисунок 1 – Фрагмент проектного эскиза жилого комплекса

Первый этап строительства жилого комплекса, завершился в октябре 2023 года. В первый этап вошло разработка, утверждение,

**Материалы IX Международной студенческой научной конференции
«В мире научных открытий»**

согласование, проведение публичных слушаний по реализации проекта, и закладка первого фундамента под несколько домов. Наружные стены домов будут выполнены из силикатного кирпича 380 мм, утеплены минераловатными плитами и облицованы керамическим и клинкерным кирпичом 120 мм. В настоящее время несколько домов уже построены, а несколько домов находятся на стадии нулевого цикла: проводим фундаментные работы.

Общая площадь проектирования составляет 17,3891 га, включает в себя земельные участки под строительство индивидуальных жилых домов, а также учреждений и предприятий обслуживания, территорию общего пользования для размещения улично-дорожной сети, объектов инженерной инфраструктуры, зелёных насаждений, детских игровых и спортивных площадок.

Выводы. Такой проект первый на территории Российской Федерации, реализуемый с участием АО «Россельхозбанк» в рамках Постановления Правительства РФ «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям, международным финансовым организациям и государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» на возмещение недополученных доходов по кредитам (займам), выданным индивидуальным предпринимателям и организациям, зарегистрированным на сельских территориях (сельских агломерациях), на развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, строительство жилых зданий по льготной ставке». Это означает, что квартиры в данном жилом комплексе можно будет приобрести по льготным ипотечным программам, когда часть процентной ставки субсидируется государством.

Библиографический список:

1. Волошко, И. Предоставление земельных участков для комплексного освоения территорий в целях строительства / И. Волошко. – Текст: непосредственный // Вестник Университета имени О. Е. Кутафина. – 2016. – № 1. – С. 94-101.

2. Провалова, Е.В. Вовлечение в оборот земель, пригодных для строительства / Е.В. Провалова, Г.Н. Зайченко, Д.А. Борисов //

Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. – Ульяновск. – 2024. – С.303-303

3.Провалова, Е.В. Реализация Национального проекта "Жилье и городская среда" на территории Ульяновской области / Е.В. Провалова, Л.С. Чумакова, Д.А. Борисов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. – Ульяновск. – 2024. – С.327-331.

4.Провалова, Е.В. Эффективность вовлечения в оборот земельных участков под жилищное строительство в Ульяновской области / Е.В. Провалова, Ю.И. Сергеева, Д.А. Борисов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. – Ульяновск. – 2024. – С.332-335.

5.Провалова, Е.В. Межевание территории под комплексную застройку / Е.В. Провалова, Н.В. Хвостов, А.Ю. Юрсов, В.Е. Провалов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. – Ульяновск. – 2024. – С.340-347.

DEVELOPMENT OF THE TERRITORY USING THE EXAMPLE OF LOW-RISE HOUSING CONSTRUCTION

**Provalov V.E., Kirilina V.A., Prokofyev Yu.A.
Scientific supervisor – Provalova E.V.
Ulyanovsk SAU**

***Keywords:* urban environment, sustainable development, local government, integrated development, construction projects, microdistrict, residential complex.**

This paper examines a project for integrated development of a rural area using the example of Novospassky District of the Ulyanovsk Region.