



## **ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТРЕЖЕВОЙ**

### **РЕШЕНИЕ**

20.04.2022

№ 235

Об утверждении Стратегии развития 1-го микрорайона  
городского округа Стрежевой

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации», на основании Устава городского округа Стрежевой

#### **ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕШИЛА:**

1. Утвердить Стратегию развития 1-го микрорайона городского округа Стрежевой согласно приложению к настоящему решению.
2. Разместить настоящее решение на официальном сайте органов местного самоуправления городского округа Стрежевой: <http://admstrj.ru>

Председатель Думы городского округа

Н.А. Гришко

Приложение  
УТВЕРЖДЕНА  
решением Думы городского  
округа Стрежевой  
от 20.04.2022 № 235

# **СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ 1-ГО МИКРОРАЙОНА ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТРЕЖЕВОЙ**

**2022 ГОД**

## **Аналитическая часть**

### **ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА**

Строительство города началось со строительства первого микрорайона. Город начали застраивать деревянными двухэтажными домами. Это жилье в советское время строилось как временное, пока возводились остальные микрорайоны, которые представляли собой многоэтажную застройку. По первоначальному генеральному плану первый микрорайон планировали снести через время и застроить в общей концепции города. Однако, после распада СССР, планы по сносу деревянных зданий были заморожены. Таким образом, деревянные дома надолго стали частью города. Воспоминания многих горожан связаны с ними и жизнью в микрорайоне. Уже в середине 2010-х по программе сноса аварийного жилья деревянные здания были снесены, а в микрорайоне появились трехэтажные кирпичные дома, куда частично были переселены жители деревянных домов.

### **СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ РАЗВИТИЯ**

После сноса ветхих деревянных домов в микрорайоне образовалось большое количество пустых пространств. Существующее состояние застройки и неиспользуемые территории разрушают целостность микрорайона, разрывают связь планировочных элементов и уничтожают возможность социального контроля. Разорванный и нечеткий внешний контур застройки негативно влияет на восприятие цельного образа микрорайона, нарушает визуальную связь и контакт с соседними городскими территориями. Таким образом микрорайон выпадает из городской структуры.

Однако, первый микрорайон имеет большой потенциал для развития. Территория первого микрорайона находится в самом центре Стрежевого и граничит с четырьмя основными улицами города: ул. Строителей, ул. Ермакова, ул. Мержи и пр. Нефтяников. Микрорайон является самым зеленым микрорайоном города. Основной особенностью являются плотные рядовые, посадки белоствольных берез, которые были высажены силами стройотрядовцев. Кроме того, первый микрорайон отличается сомасштабной человеку компактной малоэтажной застройкой — от двух до пяти этажей. В последнее время в городе реализуется план по развитию общественных территорий. В первом микрорайоне уже появились детские площадки и построен скейт-парк на центральном проезде.

Учитывая центральное расположение и наличие свободных территорий, микрорайон может стать площадкой для создания общественных пространств общегородского масштаба, а появление новой застройки обеспечит создание новых точек притяжения вдоль улиц, стимулирует развитие бизнеса, повысит пешеходную привлекательность и создаст благоприятную среду для жизни стрежевчан.

### **ПРИНЦИПЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

Городские территории — генераторы экономической и социальной активности. Районы являются автономными, но образуют целостный образ территории через локальные центры, знаковые места и ключевые пути. Структура каждого планировочного элемента формируется вокруг своего центра. Системы центров позволяют эффективно распределять блага, формируют развитую инфраструктуру, удобную для пользователя.

К территории проявляется интерес, когда есть центр притяжения с внутренней идентичностью, брендом и своим именем. Поэтому важно, чтобы на территории были созданы уникальные функции и объекты, интересные всем

горожанам. Улично-дорожная сеть должна отвечать не только параметрам пропускной способности, но и формировать улицу, как общественное пространство, с которым взаимодействует каждый житель района.

С точки зрения пространственной организации район должен стремиться к законченной и обозримой форме с четкими границами и удобными связями. Организация понятной формы района является первой ступенью к появлению устойчивого образа территории. Активный фронт застройки усиливает взаимосвязь района с соседними территориями, что является одним из основных факторов его развития [1].

**Стандарт комплексного развития территорий\***, разработанный Минстроем России и ДОМ.РФ вместе с КБ Стрелка по поручению Председателя Правительства РФ выделяет следующие принципы развития территорий жилой и многофункциональной застройки [2]:

### **1. Функциональное 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. 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: формируется городская среда, где «все под рукой».

### **2. Плотность и человеческий масштаб**

Плотная застройка создает условия для роста функционального разнообразия территории, обеспечивая высокий поток посетителей объектов торговли и услуг. Такая застройка позволяет эффективно использовать земельные ресурсы и за счет высокой концентрации жителей на территории формирует объем пассажиропотока, обеспечивающий экономическую целесообразность развития маршрутов общественного транспорта.

Однако высокой плотности застройки недостаточно для формирования качественной городской среды. Ключевое значение имеют ее приспособленность к пешеходным перемещениям и сомасштабность человеку, определяемые расстояниями пешеходной доступности и дистанциями, значимыми для эффективного взаимодействия людей в городском пространстве.

### **3. Связанность и комфорт перемещений**

Уровень связанности объектов и территорий города между собой определяется разнообразием и удобством (в том числе временем преодоления) ведущих к ним маршрутов, ориентированных на перемещения пешком, на общественном транспорте, автомобиле и пр. Высокий уровень связанности позволяет экономить время, затрачиваемое на перемещения по городу, и тем самым повышает территориальную доступность объектов торговли и услуг.

1. Жилые районы для удобных городов. Принципы планирования / MLA+, 2018

2. Стандарт комплексного развития территорий / Минстрой России, Дом.РФ, КБ Стрелка, 2019 – URL: <https://xn--d1aqf.xn--p1ai/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/#>

#### **4. Безопасность и здоровье**

Принцип безопасности и здоровья предполагает формирование такой городской среды, в которой будет исключен или сведен до минимума риск травмирования (в первую очередь получения механических травм) и нанесения вреда организму из-за неудовлетворительного состояния окружающей среды. Необходимо обеспечить безопасность перемещений, экологическую безопасность и высокий уровень социального контроля.

#### **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.

#### **6. Соответствие жилья потребностям горожан**

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.

### **ПРИНЦИП ФОРМИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПЕРВОГО МИКРОРАЙОНА**

#### **1 микрорайон как элемент городской структуры**

Территория первого микрорайона занимает площадь 25,26 га и граничит с четырьмя основными улицами города: ул. Строителей, ул. Ермакова, ул. Мержи и пр. Нефтяников. Первый микрорайон представляет собой цельный элемент городской структуры. Учитывая центральное расположение и наличие свободных территорий, микрорайон имеет большой потенциал для развития и создания благоприятной среды для жизни стрележечан.

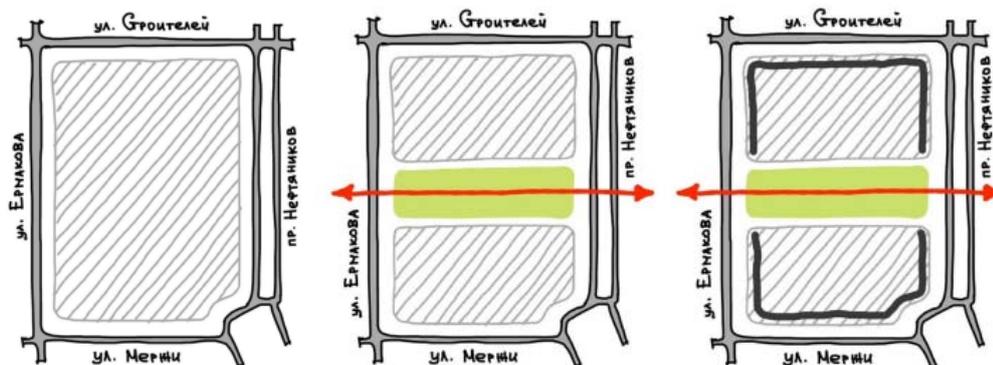
#### **Центральная ось с системой общественных пространств**

Структура каждого планировочного элемента формируется вокруг своего центра. Системы центров позволяют эффективно распределять блага, формируют развитую инфраструктуру, удобную для пользователя. Кроме того, центры идентифицируют место проживания и облегчают ориентирование в пространстве района.

Существующий центральный проезд делит микрорайон на два блока и обеспечивает связь с соседними территориями. На этой центральной оси может быть создана необходимая городу система общественных пространств и центр притяжения общегородского значения.

#### **Формирование замкнутого периметра застройки**

С точки зрения пространственной организации район должен стремиться к законченной и обозримой форме с распознаваемыми границами, удобными связями с центром и внутренней идентичностью. Активный фронт застройки усиливает взаимосвязь района с соседними территориями, а включенность в городские системы является одним из основных факторов успеха развития территории. Поэтому вокруг первого микрорайона необходимо сформировать замкнутый периметр застройки.



## СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ 1 МИКРОРАЙОНА

### 1. Повышение плотности и формирование периметра застройки

Стратегия развития территории первого микрорайона предполагает уплотнение застройки и формирование периметра застройки с четкой границей микрорайона. Таким образом микрорайон будет включен в городскую структуру и будет усилена его связь с соседними территориями. На территории микрорайона предлагается размещение компактной застройки малой этажности (1-2 этажа), которая обеспечит необходимую плотность, наиболее оптимальную форму и содержание городской среды. Предлагается разместить объекты общественной инфраструктуры на углах 1 микрорайона и сформировать периметр застройки жилыми зданиями с общественно-деловой функцией в первых этажах

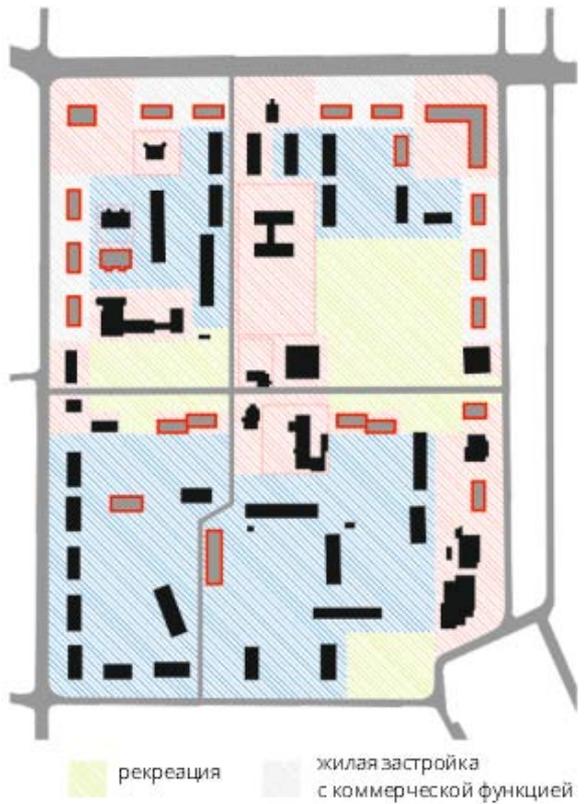
### 2. Разнообразие функционального наполнения территории

Территория района должна быть обеспечена функциями повседневного использования: социальной и торговой инфраструктурой, местами приложения труда. Важно обеспечить появление в первом микрорайоне центра притяжения с внутренней идентичностью, брендом и своим именем. На территории должны быть созданы уникальные функции и объекты, интересные всем горожанам. Улично-дорожная сеть должна отвечать не только параметрам пропускной способности, но и формировать улицу, как общественное пространство, с которым взаимодействует каждый житель района.

### Существующее положение



### Потенциал территории



# Схема перспективного развития территории 1 микрорайона

## Существующее положение



## Потенциал территории



## Повышение плотности и формирование периметра застройки

Стратегия развития территории первого микрорайона предполагает уплотнение застройки и формирование периметра застройки с четкой границей микрорайона. Таким образом микрорайон будет включен в городскую структуру и будет усилена его связь с соседними территориями .

На территории микрорайона предлагается размещение компактной застройки малой этажности (1-2 этажа), которая обеспечит необходимую плотность, наиболее оптимальную форму и содержание городской среды.



## Разнообразие функционального наполнения территории

Территория района должна быть обеспечена функциями повседневного использования: социальной и торговой инфраструктурой, местами приложения труда, открытыми общественными пространствами и озелененными территориями в пятиминутной шаговой доступности для жителей.

Предлагается разместить объекты общественной инфраструктуры на углах 1 микрорайона и сформировать периметр застройки жилыми зданиями с коммерческой функцией в первых этажах. Это позволит создать дополнительные точки притяжения вдоль улиц, стимулирует развитие бизнеса, повысит пешеходную привлекательность и возможность эксплуатации улицы как общественного пространства.

# Функции объектов на территории 1 микрорайона

Предполагаемые функции новых объектов



Общее распределение функций объектов на территории



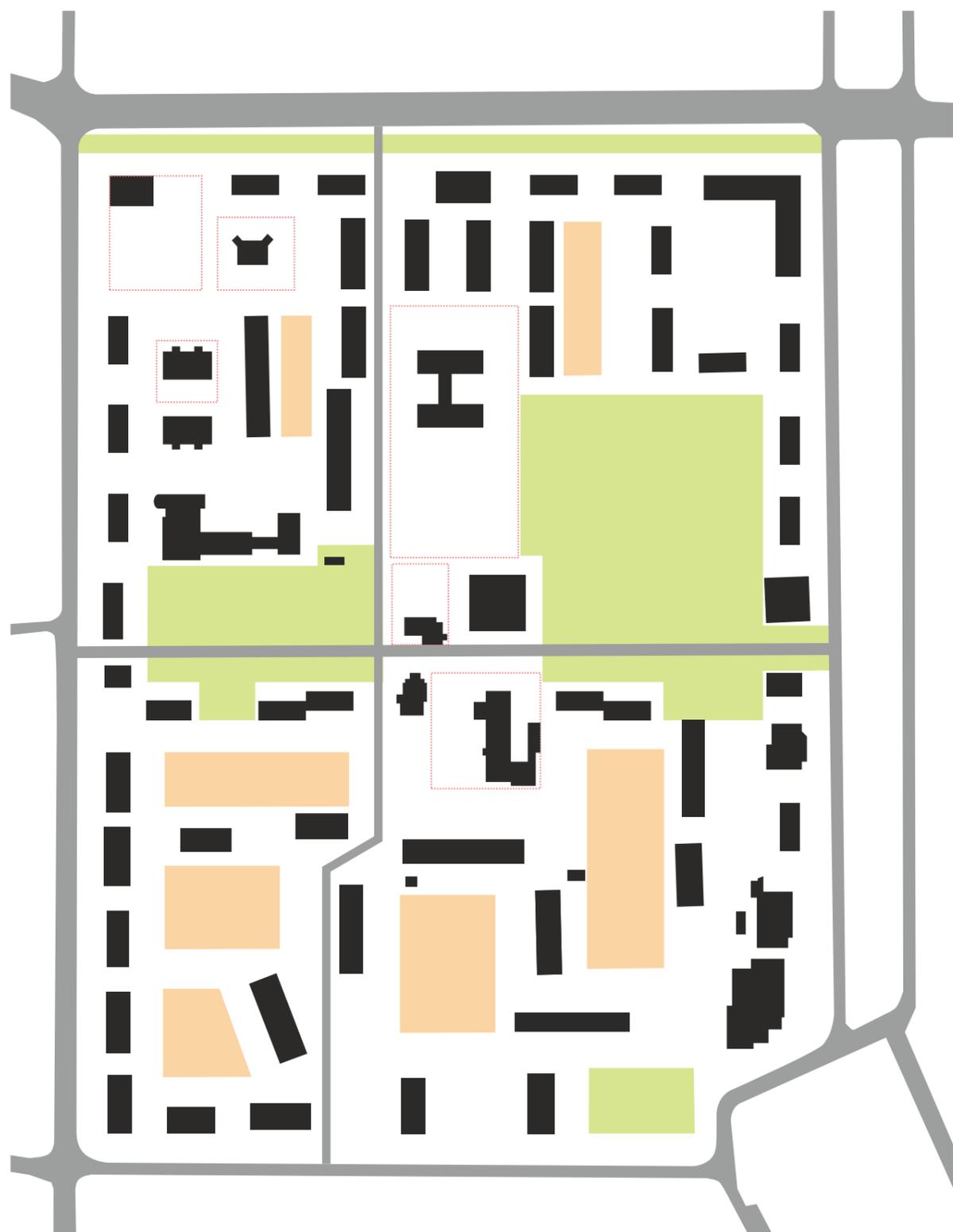
общественно-деловая функция

жилая застройка

смешанная застройка  
(первый этаж общественно-деловая  
функция, второй - жилой)

социальные и образовательные объекты

# Схема общественных пространств и дворовых территорий



общественные пространства

дворовые территории