

ГЕОГРАФИЯ. ЭКОНОМИКА

Научная статья
УДК 711.62(571.53)

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА ИРКУТСК-2

Д.А. Бубнович, Ю.М. Зеленюк
Иркутский государственный университет,
ул. Лермонтова 126, г. Иркутск, 664033,
e-mail: darya.bubnovich74@gmail.com, <https://orcid.org/0009-0001-3676-4825>;
e-mail: zelenyuk.jm@yandex.ru, <https://orcid.org/0009-0004-7504-6481>

В статье рассмотрены зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), находящиеся в границах микрорайона Иркутск-2. Проведен анализ влияния таких зон на экологическую обстановку и перспективы развития территории. Особое внимание уделяется комплексному развитию территории или развитию застроенных территорий как способу обеспечения сбалансированного и устойчивого развития микрорайона.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования территории, санитарно-защитные зоны, Иркутск-2.

Образец цитирования: Бубнович Д.А., Зеленюк Ю.М. Градостроительные ограничения для развития территории микрорайона Иркутск-2 // Региональные проблемы. 2024. Т. 27, № 3. С. 80–82. DOI: 10.31433/2618-9593-2024-27-3-80-82.

В настоящее время зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) являются инструментом, который регулирует развитие территорий, обеспечивает благоприятные условия для жизнедеятельности населения и ограничивает негативное хозяйственное воздействие на окружающую среду. Для промышленных городов, расположенных на реках или вблизи крупных водоемов, ЗОУИТ выступают ограничивающим фактором градостроительной деятельности и территориального планирования. В ЗОУИТ действуют различные ограничения по строительству и эксплуатации объектов – в некоторых зонах строить запрещается, в других можно возводить объекты ограниченной высоты.

Среди ЗОУИТ на территории микрорайона Иркутск-2 (9,6 км²) выделяют:

- водоохранную зону (0,4 км²);
- зоны затопления и подтопления (5,1 км²);
- санитарно-защитные зоны (2 км² – преимущественно вблизи промышленных предприятий).

ЗОУИТ на территории микрорайона занимают 53,4% от всей площади – это главным образом зоны затопления и подтопления (47%). Они расположены в производственной и коммунально-складской функциональных зонах. В настоящий момент в границах водоохранной зоны осуществляют деятельность предприятия химической промышленности («Кислородно-ацетиленовый завод», ООО «Арника Пром Сервис»), машиностроения (ООО «Иркутский завод низковольтных устройств»), лесные производственные (ООО «Лесные технологии») и строительные предприятия (ООО «Стройтехник», «МебельСтиль» и т.д.).

Концентрация такого количества промышленных производств привела к образованию золошлакового отвала площадью 40,6 тыс. м². Последствием размещения золоотвала в зоне затопления, где глубина залегания грунтовых вод от поверхности земли неблагоприятна для ведения любой хозяйственной деятельности, может быть инфильтрация опасных химических элементов в реку Ангара. Однако новое строительство в границах

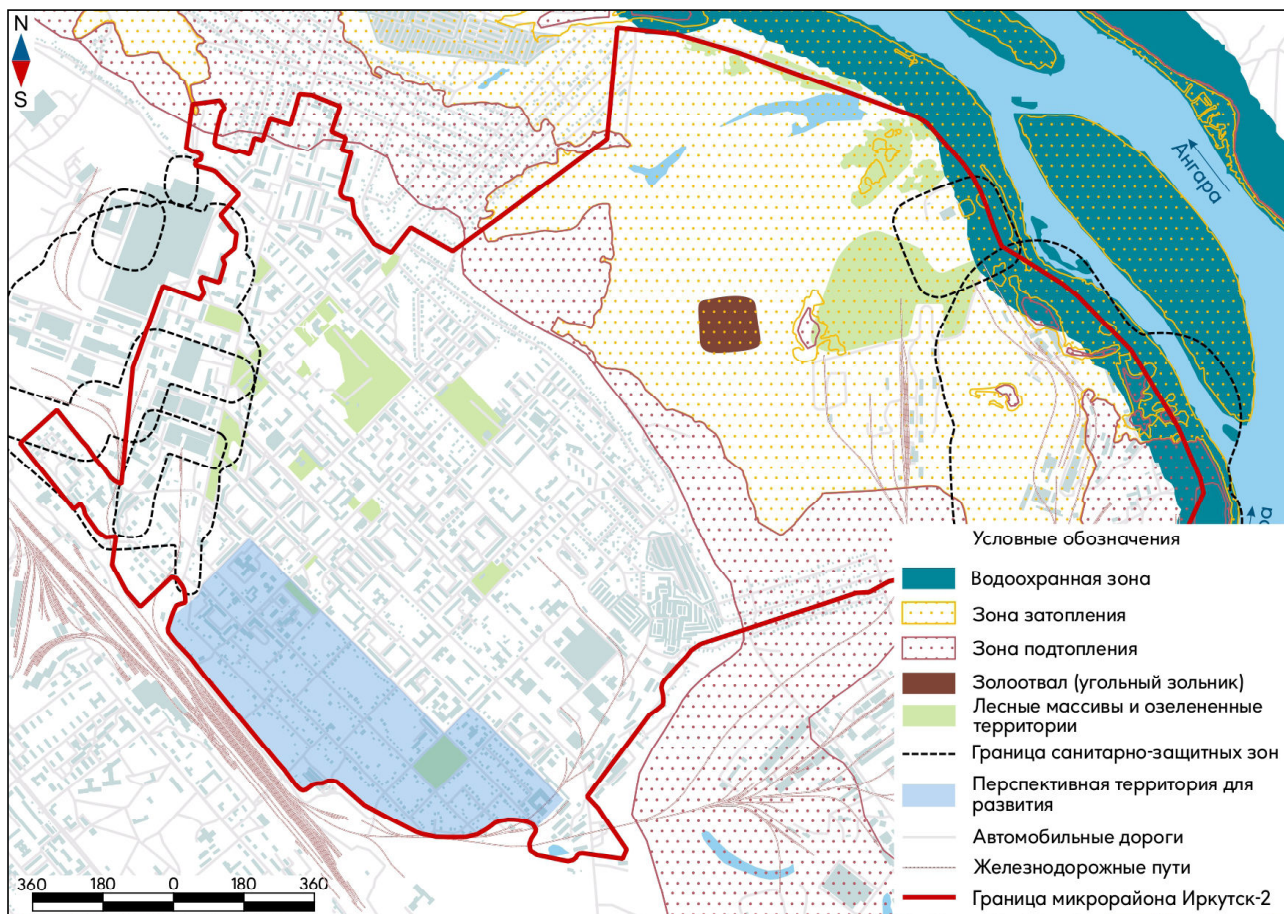


Рис. Зоны с особыми условиями использования территории микрорайона Иркутск-2

Fig. Zones with special conditions for the use of the territory of the Irkutsk-2 microdistrict

водоохранной зоны и зон подтопления и затопления не запрещено. Здесь регламентируется этажность зданий и их основные функции, в отличие от санитарно-защитных зон (СЗЗ), где, согласно законодательству, размещение новых объектов не представляется возможным [1].

Поскольку ЗОУИТ занимают наименее застроенную северо-восточную часть микрорайона, где в качестве объектов разрешено размещение только одноэтажных построек, развитие этой территории представляется возможным для уже существующих производств. Центральная часть практически не имеет свободного пространства для развития. Однако, обращаясь к понятию комплексного развития территории (КРТ), как оно представлено в Градостроительном кодексе РФ, становится понятным, что вариантом для развития Иркутска-2 является интенсивный рост.

Главная цель КРТ – повышение эффективности использования территорий, создание мест обслуживания и приложения труда в совокупно-

сти с параллельным развитием транспортной, социальной и инженерной инфраструктур [2]. Иными словами, развитие Иркутска-2 возможно за счет планирования кварталов, где за исключением жилой застройки необходимо возведение объектов социальной инфраструктуры, общественных пространств и пр. Такая урбанистическая практика будет эффективна и применима к юго-западной территории микрорайона, где размещается частный сектор и стоимость земельных участков ниже рыночной.

ЗОУИТ Иркутска-2 значительно ограничивают развитие его территории, но в то же время способствуют снижению негативного экологического воздействия, которое могут нанести новые объекты, введенные в эксплуатацию, а также предотвращают увеличение масштабов уже накопленного экологического вреда. Принимая во внимание экологическую обстановку микрорайона и пытаясь ее нивелировать, вектор развития территории разворачивается к территориям, занятым

индивидуальной застройкой. Рациональный подход к размещению необходимых объектов жилья и инфраструктуры будет способен решить некоторые проблемы микрорайона и выработать стратегию по их предотвращению.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Быкова Е.Н. Оценка земель с обременениями использования. Теория и методика. СПб.: Лань, 2019. 240 с.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 04.03.2024).

REFERENCES:

1. Bykova E.N. *Otsenka zemel' s obremeneniymi ispol'zovaniya. Teoriya i metodika* (Land valuation with terms of use. Theory and methodology). Saint-Petersburg: Lan' Publ., 2019. 240 p. (In Russ.).
2. *Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii* (Urban Planning Code of the Russian Federation). Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (accessed: 04.03.2024). (In Russ.).

URBAN PLANNING CONSTRAINTS IN THE IRKUTSK-2 MICRODISTRICT DEVELOPMENT

D.A. Bubnovich, Y.M. Zelenyuk

The article considers zone, located within the boundaries of the Irkutsk-2 micro district, with special conditions for territory use (ZSCUT). The authors carried out the analysis of such zones impact on ecological situation and prospects for that territory development. Special attention is paid to the integrated development of the territory, i.e. the built-up areas development as a way to ensure balanced and sustainable development of the neighborhood.

Keywords: *zones with special conditions of use of the territory, sanitary protection zones, Irkutsk-2.*

Reference: Bubnovich D.A., Zelenyuk Y.M. Urban planning constraints in the Irkutsk-2 microdistrict development. *Regional'nye problemy*, 2024, vol. 27, no. 3, pp. 80–82. (In Russ.). DOI: 10.31433/2618-9593-2024-27-3-80-82.

Поступила в редакцию 17.04.2024

Принята к публикации 17.09.2024