

## Особенности территориального планирования новых жилых комплексов города Новосибирска

*Е. О. Клименко<sup>1\*</sup>, С. А. Ракова<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация

\* e-mail: elizaveta.klimenko.98@mail.ru

**Аннотация.** Описаны основные этапы развития инфраструктуры новостроек города Новосибирска. В статье приведены описание основных характеристик изучаемых жилых комплексов. Описываются основные проблемы, возникающие при выборе жилых комплексов. Сделан вывод о влиянии качества жизни от местоположения новостройки. Описана важность своевременной инфраструктуры и материалов новых жилых районов.

**Ключевые слова:** территориально планирование, новостройки, инфраструктура, жилищный комплекс, микрорайоны

## Features of territorial planning of new residential complexes in the city of Novosibirsk

*E. O. Klimenko<sup>1\*</sup>, S. A. Rakova<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

\* e-mail: elizaveta.klimenko.98@mail.ru

**Abstract.** The main stages of the development of the infrastructure of new buildings in the city of Novosibirsk are described. The article describes the main characteristics of the studied residential complexes. The main problems that arise when choosing residential complexes are described. The conclusion is made about the impact of the quality of life on the location of the new building. The importance of timely infrastructure and materials for new residential areas is described.

**Keywords:** territorial planning, new buildings, infrastructure, housing complex, microdistricts

Недвижимость на рынке имеет очень много особенностей, на которые обращают внимание прежде всего. Одна из таких особенностей – инфраструктура. Иногда, проведя анализ инфраструктуры уже начинает складываться мнение и общение восприятие всей картины о выбранном жилищном комплексе, что обуславливает актуальность темы.

Целью исследования является анализ территориального планирования развития инфраструктуры новостроек на примере ЖК «Чистая слобода», «Европейский берег», «Березки элитный».

Объектами исследования являются жилые комплексы «Чистая слобода», «Европейский берег», «Березки элитный», выбор которых основывался на отзывах жителей города Новосибирска на сайте NGS [4].

Микрорайон Чистая слобода расположен на окраине Ленинского района.

Возведение микрорайона началось 2007 году на западной окраине Новосибирска. Вблизи находится зона малоэтажной жилой застройки. Со стороны улицы Станционной проходит железная дорога, по которой ежедневно проходит массажирский электропоезд городского назначения. Ближе к лесополосе расположенной на юге района проходит товарный поезд [5].

Социальная инфраструктура района стремительно развивается: работает четыре детских сада, новая школа, одобрен проект строительства поликлиники. Рядом расположена городская клиническая больница №11 [2].

Микрорайон Европейский берег расположен в Октябрьском районе Новосибирска на берегу Оби между мостами Октябрьским и Бугринским. Внутри района очень просторная территория с большим количеством парковочных мест, у жителей есть выход на набережную. Комплекс окружает бошьшой Инюшенский парк. Вблизи две остановки общественного транспорта, 15 мин на автобусе и 25 минут пешком до станции метро «Речной Вокзал» [2] [3].

Поселок «Березки-Элитный» расположен по границе Кировского района, конечная остановка улицы Зорге. Вблизи находится зона малоэтажной жилой застройки, несколько дачных обществ, что обуславливает слабую транспортную развязку и большую загруженность дорог. В пяти минутах ходьбы от поселка расположен спортивный стадион, бассейн, а так же есть сквер «Рассвет» и затулинский парк. У данного поселка нет своей школы, садилов и поликлиники, но в проекте развития района это запланировано [1-2].

В ходе проведенного исследования было выявлено, что самыми важными критериями при выборе места жительства и оценки качества жизни в микрорайоне являются:

- отзывы жителей на сайте НГС, Фламп и других отзовиках;
- планировки квартир, квадратура представленные на сайте застройщика;
- транспортные развязки на картах города, различных геопорталов;
- мониторинг загруженности дорог в разное время суток, отслеживаемая на таких сервисах как Яндекс.Пробки, 2ГИС;
- прайс цен на объект недвижимости, представленный на сайте микрорайона или полученный по запросу от строительной компании;
- материал стен и перегородок, полученный по данным застройщика и при личном осмотре;
- ремонт и отделка выбираемого объекта недвижимости (без отделки, черновая, под ключ).

В результате проведения данного анализа можно сделать вывод, что мнение о качестве жизни субъективно и каждый покупатель сможет подобрать для себя подходящий вариант опираясь на различные критерии подходящие именно для него, не забывая учитывать особенности каждого жилого комплекса.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Березки Элитный [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://berezki54.ru/elite/>
2. Геопортал 2ГИС [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://2gis.ru/novosibirsk?m=83.006957%2C54.968362%2F11.94>

3. Европейский город [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://sibakademstroy.brusnika.ru/projects/evropeyskybereg/>
4. Лучшие и худшие районы Новосибирска, рейтинг [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://ngs.ru/text/gorod/2021/04/17/69869948/>
5. Чистая слобода [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://chistayasloboda.ru/>.

© *Е. О. Клименко, С. А. Ракова, 2022*