

**ПРОЕКТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ
ЗЕМЕЛЬНОГО МАССИВА РАЙОНА ЮЖНОЕ БУТОВО, ГОРОДА
МОСКВЫ**

Рыжова Надежда Александровна, студент 4 курса бакалавриата института мелиорации, водного хозяйства и строительства им. А.Н. Костякова, ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева, nadezhda_nsdezhda_03@mail.ru

Перепичаев Артем Александрович, студент 4 курса бакалавриата института мелиорации, водного хозяйства и строительства им. А.Н. Костякова, ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева, perepichaev23@mail.ru

Новосёлова Валерия Витальевна, студент 4 курса бакалавриата института мелиорации, водного хозяйства и строительства им. А.Н. Костякова, ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева, lera.novoselova.034@mail.ru

Научный руководитель – Безбородов Юрий Германович, д.т.н., доцент, профессор, и.о. заведующего кафедрой землеустройства и лесоводства, ФГБОУ ВО РГАУ – МСХА имени К.А. Тимирязева, ubezborodov@rgau-msha.ru

Аннотация: Проект направлен на территориальное планирование района Южное Бутово, с целью повышения качества жизни его жителей и создания привлекательного общественного пространства. В работе будут описаны основные задачи, которые были поставлены в ходе создания проекта. Данный проект является важным шагом на пути преобразования района Южное Бутово в современное и удобное место для жизни, работы и отдыха.

Ключевые слова: район Южное Бутово, территориальное планирование, земельный массив, город Москва

**THE PROJECT OF TERRITORIAL PLANNING ON THE EXAMPLE OF
THE LAND MASS OF THE YUZHNOYE BUTOVO DISTRICT, THE CITY
OF MOSCOW**

Ryzhova Nadezhda Alexandrovna, 4th year undergraduate student at the Institute of Land Reclamation, Water Management and Construction named after A.N. Kostyakov, Russian State Agrarian University – Moscow Timiryazev Agricultural Academy, nadezhda_nsdezhda_03@mail.ru

Perepichaev Artyom Alexandrovich, 4th year undergraduate student at the Institute of Land Reclamation, Water Management and Construction named after A.N. Kostyakov, Russian State Agrarian University – Moscow Timiryazev Agricultural Academy, perepichaev23@mail.ru

Novoselova Valeria Vitalievna, 4th year undergraduate student at the Institute of Land Reclamation, Water Management and Construction named after A.N. Kostyakov, Russian State Agrarian University – Moscow Timiryazev Agricultural

Scientific supervisor – Bezborodov Yuri Germanovich, Doctor of Technical Sciences, Associate Professor, Professor, Acting Head of the Department of Land Management and Forestry, Russian State Agrarian University – Moscow Timiryazev Agricultural Academy, ubezborodov@rgau-msha.ru

Annotation: The project is aimed at territorial planning of the Yuzhnoye Butovo district, in order to improve the quality of life of its residents and create an attractive public space. The paper will describe the main tasks that were set during the creation of the project. This project is an important step towards transforming the Yuzhnoye Butovo district into a modern and convenient place to live, work and relax.

Key words: Yuzhnoye Butovo district, territorial planning, land mass, the city of Moscow

Территориальное планирование – это теория и практика наиболее рациональной организации территории размещения в её пределах производственных предприятий, коммуникаций и мест расселения с комплексным учётом его географических, экономических, архитектурно-строительных и инженерно-строительных форм и условий [3].

Район расположен к югу от Московской кольцевой автодороги. Отсутствие крупных промышленных предприятий, близость лесного массива (Бутовский лесопарк), а также обширные парки среди городской застройки способствуют сохранению благоприятной экологической обстановки [2].

Южное Бутово, как и вся Москва, находится в умеренно-континентальном климатическом поясе. Холодная, с морозными днями и снежными осадками. Средняя температура января около -7°C , но может опускаться ниже -20°C . Снежный покров устойчив с конца ноября до начала марта. Средняя температура июля около $+18^{\circ}\text{C}$. Относительная влажность воздуха в среднем составляет около 70%. Среднегодовое количество осадков составляет около 650 мм. Большая часть осадков выпадает в летний период [2, 4].

Район расположен на территории Московской синеклизы, которая представляет собой огромную впадину в земной коре, заполненную осадочными породами. Район находится на Теплостанской возвышенности, самом высоком месте Москвы (абсолютные высоты до 260 м) [2].

Анализ состояния территории района «Южное Бутово» города Москвы для реализации проекта

1. Общая характеристика района: Район Южное Бутово – это один из районов города Москвы, расположенный в ЮЗАО. Площадь: около 14 кв. км. Население: около 200 000 человек [1, 2].

2. Основные направления развития: Жилая застройка: район активно развивается в этом направлении. Общественно-деловая зона: присутствует, но требует дальнейшего развития. Инфраструктура: развивается, но требует

модернизации и расширения.

3. Проблемы: Недостаток зеленой инфраструктуры: низкий уровень озеленения в некоторых районах. Дефицит парковочных мест: особенно остро стоит проблема вблизи жилой застройки. Пробки на дорогах: недостаток транспортных развязок и узкие дороги создают проблемы с транспортом. Недостаток социальных объектов: нехватка школ, детских садов и медицинских учреждений в некоторых районах.

4. Анализ основных элементов территории:

- *Геологические условия:* Рельеф: равнинный, с небольшим уклоном. Грунты: преимущественно песчаные и глинистые. Глубина промерзания грунтов: до 1,4 метра. Подземные воды: залегают на различной глубине, что может влиять на выбор типа фундамента и гидроизоляцию [2].

- *Инженерная инфраструктура:* Водоснабжение и канализация: в основном, централизованные системы. Электроснабжение: имеются подстанции и сети. Газоснабжение: в основном, централизованное. Теплоснабжение: в основном, централизованное. Связь: хорошее покрытие мобильной и интернет-связи. Транспорт: имеются автобусные маршруты, метро, а также развивается сеть велосипедных дорожек.

- *Социальная инфраструктура:* Образование: школы, детские сады, вузы. Здравоохранение: больницы, поликлиники. Торговля и услуги: магазины, рынки, торговые центры. Культура и досуг: театры, музеи, кинотеатры, парки.

Проанализировав основные аспекты района «Южное Бутово», был составлен план по территориальному планированию. Который будет исключает недостатки территории. Он включает в себя:

- Увеличение озеленения: создание новых парков, скверов, бульваров.
- Создание зеленых зон с ландшафтным дизайном: организация прогулочных зон, спортивных площадок, детских игровых площадок.
- Развитие транспортной инфраструктуры: строительство новых дорог, развязок, расширение существующих дорог, улучшение общественного транспорта.
- Увеличение количества парковочных мест: создание подземных паркингов, строительство многоярусных парковок.
- Развитие социальной инфраструктуры: строительство новых школ, детских садов, поликлиник, культурных центров.
- Развитие коммерческой недвижимости: создание новых торговых центров, офисных центров, гостиниц.

Оценка территории Южное Бутово.

1. Анализ существующего землепользования:

- *Целевое назначение земель:* все участки территориальной зоны № 1 и отданы под строительство: многоэтажной застройки; под здания, обслуживающие жилую застройку; под хранение автотранспорта; под бытовое обслуживание; под строительство школьных и дошкольных учреждений и другие необходимые здания для бытового и социального использования. Участки территориальной зоны №2 отданы под строительство: магазины;

банковскую и страховую деятельность; улично-дорожную сеть; под благоустройство территории, а именно размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения и другое.

- *Степень застройки:* плотность застройки в Южном Бутово относительно высокая. По данным на 2024 год, плотность населения района составляет 8266,93 чел/км² [2].

- *Инвентаризация земельных участков:* Участки, на которых будет производиться территориальное планирование ранее были использованы под промышленное производство, которое на данный момент стало неактуальным и не рентабельным. В связи с этим эти участки и были отданы под планирование и развитие данной территории.

- *Кадастровая информация:*

Целевое назначение земель, участки размещения промышленно-производственных объектов: объекты размещения промышленных предприятий (1.2.9); объекты размещения складских предприятий (1.2.9). Категория земель: земли населенных пунктов. Статус участка: ранее учтенный, то есть данные территории уже не используются под промышленный вид деятельности [1].

2. Оценка экологических условий:

- *Площадь зеленых зон:* совсем недавно в районе Южное Бутово был организован ландшафтного парка «Южное Бутово». Площадь парка составляет 142,5 гектара. Это показатель дает высокую экологическую оценку району

3. Оценка инженерно-геологических условий:

Геологические условия района Южное Бутово характеризуются наличием аллювиальных отложений надпойменной террасы, состоящих из песков и суглинков мощностью до 40 метров. Район подвержен процессам карста и оползней, особенно на южной окраине [2].

Глубина промерзания грунтов: В Москве глубина промерзания может достигать 1.4 метра. Это важно учитывать при выборе типа фундамента, чтобы избежать его деформации в зимний период.

4. Оценка транспортной доступности:

Транспортная доступность в районе Южное Бутово хорошая. Здесь есть станции метро «Улица Горчакова» и «Бунинская аллея», а также остановки наземного транспорта. Благодаря этому можно легко добраться до других районов Москвы и области.

5. Оценка социально-экономических условий:

- *Население:* по данным на 2024 год, численность населения района Южное Бутово — 211 116 человек [2].

- *Социальная инфраструктура:* в районе Южное Бутово развита хорошо. Практически все дворы благоустроены, в каждом есть детская площадка. Вблизи любого дома есть продуктовый магазин и парикмахерская. В районе построено несколько торговых центров. Старые скверы обновлены, появились новые пешеходные зоны.

- *Рынок недвижимости:* Цены на жильё в районе Южное Бутово зависят

от типа недвижимости (первичный или вторичный рынок) и местоположения. Средняя цена квадратного метра на первичном рынке составляет 128,8 тыс. рублей, а на вторичном — 118,2 тыс. рублей. Объем предложения на первичном рынке почти в два раза больше, чем на вторичном [2].

Заключение

Проект территориального планирования района Южное Бутово г. Москвы, направленный на разработку концепции благоустройства с учетом особенностей района, представляет собой комплексный подход к решению актуальных задач развития территории. В ходе работы были проведены следующие действия:

Изучение природно-климатических характеристик района «Южное Бутово»: определены особенности рельефа, грунта, климатические условия, которые будут оказывать непосредственное влияние на выбор материалов и технологий благоустройства.

Анализ состояния территории: изучены особенности существующей инфраструктуры, степень озеленения, наличие пешеходных зон, транспортная доступность, а также социальная инфраструктура района.

Оценка территории: выделили целевое назначение территорий, их правовой статус, оценили инженерно-геологические условия.

В результате реализации проекта планируется:

- Создание зеленых зон с ландшафтным дизайном: новых парков, скверов, бульваров, спортивных площадок, детских игровых площадок.
- Развитие транспортной инфраструктуры: строительство новых дорог, развязок, расширение существующих дорог, улучшение общественного транспорта.
- Увеличение количества парковочных мест: создание подземных паркингов, строительство многоярусных парковок.
- Развитие социальной инфраструктуры: строительство новых школ, детских садов, поликлиник, культурных центров.
- Развитие коммерческой недвижимости: создание новых торговых центров, офисных центров, гостиниц.

Библиографический список

1. Публичная кадастровая карта URL: <https://clck.ru/3EMuC9> (дата обращения: 20.10.24).
2. Район Южное Бутово // Википедия URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Южное_Бутово (дата обращения: 20.10.24).
3. Стафийчук И.Д., Хисамов Р.Р., Безбородов Ю.Г. Территориальное планирование. - Часть первая изд. - М.: ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева, 2024. - 124 с.
4. Южное Бутово, Москва, Россия Климат // Погода и климат URL: <https://weatherandclimate.com/russia/moscow/yuzhnoye-butovo> (дата обращения: 20.10.24).

