



ATTA GROUP  
— SINCE 1987 —

УЛААНБААТАР



СУСУМАНЗОЛОТО



# МАСТЕР-ПЛАН ГОРОДА СУСУМАН

## ЭТАП I

Апрель 2019

**Сусуман** — один из самых холодных населённых пунктов мира. Это зона суровых условий для проживания. Но в то же время - это территория, обладающая значительным потенциалом минеральных ресурсов, за счет которых живет город.

Сусуман занимает важное место в системе расселения региона. Без Сусумана Магаданская область будет как без левой руки. Сусуман однозначно должен получить новый виток развития.

Основная цель разработки мастер-плана — **повышение качества жизни**.  
Основная идея организации пространства Сусумана - **концепция компактного города**.

## СОДЕРЖАНИЕ

Основные проблемы	3
Анализ существующей ситуации. Ограничения строительства	5
Стратегия направлений преобразования городской среды в существующих границах	7
Стратегия приоритетов развития территории. Стратегия периферийных территорий и промышленных зон	8
Стратегия ландшафта и окружающей среды	9
Стратегия красных и зеленых зон	10
Стратегия транспортной инфраструктуры	11
Стратегия многофункционального использования территории	12
Стратегия социальной инфраструктуры	13
Стратегия жилой застройки. Стратегия коммунальной инфраструктуры	19
Стратегия кварталов	20
Стратегия благоустройства и озеленения	22
Проектное предложение	23
Технико-экономические показатели	26

# ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

В настоящее время в Сусумане существует ряд проблем, которые негативно влияют на состояние города и представляют угрозу для его дальнейшего существования и развития

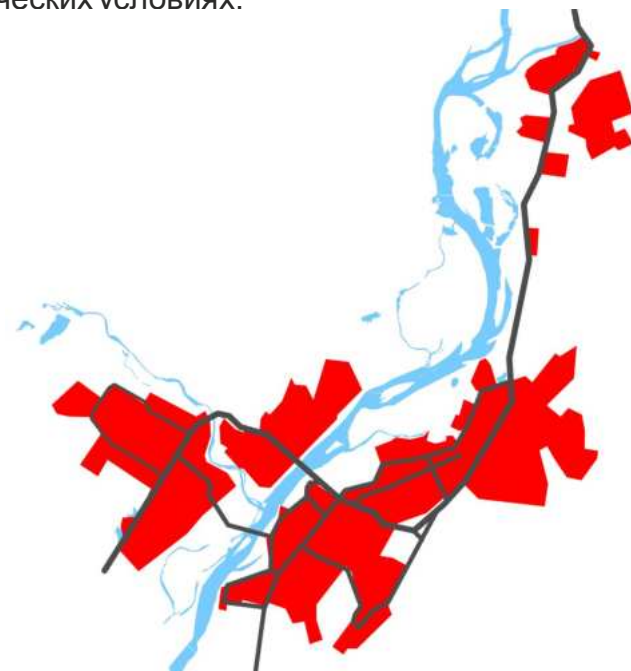
## УБЫЛЬ НАСЕЛЕНИЯ

В последние годы демографическая ситуация Сусуманского городского округа характеризуется достаточно высоким уровнем смертности, низкой рождаемостью и, как следствие, отрицательным приростом и высоким миграционным оттоком населения. В настоящее время на территории городского округа расположено 13 населенных пунктов, самыми крупными из которых являются г. Сусуман, п. Мяунджа, п. Холодный. Остальные населенные пункты имеют либо небольшую, либо нулевую численность населения. 64% жителей городского округа приходится на г. Сусуман, для которого характерен демографический кризис. С 1991 по 2018 гг. население города сократилось почти в 4 раза. Уменьшение трудоспособного населения в будущем может негативным образом сказаться на количестве трудовых ресурсов, привести к их дефициту.



## ГОРОДСКАЯ СТРУКТУРА

Город Сусуман состоит из нескольких частей: - центр города - микрорайон Берелёх - микрорайон Заречный - микрорайон Северный. Перечисленные городские части, как правило, удалены друг от друга. Между ними отсутствует сформированная городская ткань. Фактически Сусуман представляет собой несколько полуавтономных поселений, отличающихся общим состоянием городской среды, развитием социальной инфраструктуры, характером жилого фонда. Каждая часть города имеет свою планировочную структуру. Наиболее развитым районом Сусумана остается центральная часть, где сконцентрировано основное население города и обслуживающие его объекты социальной инфраструктуры. Тем не менее, общая плотность застройки Сусумана невелика. Этот факт в сочетании с расчлененностью городской территории ведет к повышенным затратам на содержание и эксплуатацию городских инфраструктур, что имеет особое значение в суровых климатических условиях.



## ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Сложившаяся автодорожная сеть состоит из федеральной автодороги Р-504 «Колыма» Якутск-Магадан и дорог местного значения. Покрытие автодорог грунтовое или капитальное (бетонное, гравийное, щебеночное). Асфальтобетонное покрытие, как правило, отсутствует. Автодорожная сеть обеспечивает единственный способ сообщения между центральной и отдаленными частями Сусумана, а также транспортную связь окружающих поселков с Сусуманом. В настоящее время улично-дорожная сеть требует проведения ремонтных работ, строительства новых дорог. Необходима реорганизация маршрутов общественного транспорта, приспособление транспортной инфраструктуры к суровым климатическим условиям. В связи с возрастающей ролью Сусумана в системе расселения Магаданской области требуется реконструкция существующих аэропорта и автовокзала.



## СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Основными проблемами развития социальной инфраструктуры для Сусумана являются: - недостаточное финансирование; - качество предоставляемых услуг; - отсутствие разнообразия в сфере культурного досуга; - наличие квалифицированных специалистов; - привлечение молодых кадров; - неудовлетворительное состояние ряда объектов, в том числе здания начальной школы. - оптимизация и реорганизация социальной инфраструктуры - необходимость проведения ремонтных работ на существующих объектах; - запрос со стороны населения на развитие культурных и спортивно-досуговых центров.



# ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ

В настоящее время в Сусумане существует ряд проблем, которые негативно влияют на состояние города и представляют угрозу для его дальнейшего существования и развития

## ЖИЛОЙ ФОНД

Жилой фонд Сусумана представлен средне- и малоэтажной многоквартирной застройкой, а также домами индивидуального жилищного строительства.

Основной проблемой является высокая степень износа жилого фонда. 98 домов из 266 относятся к ветхому жилью, что составляет 37% жилого фонда. Ряд зданий находятся в заброшенном и руинированном состоянии. Обновление жилого фонда в городе фактически не происходит. За последнее время не введено в эксплуатацию ни одного жилого дома. Здания, находящиеся в удовлетворительном физическом состоянии, устарели морально и требуют проведения различных работ по их ремонту, реконструкции и реновации.



## ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

В настоящее время состояние инженерной инфраструктуры характеризуется высокой степенью износа (более 80%). Требуется замена 13,12 км из 16,34 км водопроводных сетей. Схожая ситуация с системой теплоснабжения, где необходима замена 18,17 км из 22,71 км тепловых сетей.

Сточные воды от зданий и сооружений попадают в реку без очистки. Отсутствует техническая возможность переработки и утилизации образующихся осадков. Требуется строительство модульных очистных сооружений.

Существенной проблемой, ведущей к сохранению высокой степени износа инженерной инфраструктуры, является отсутствие в бюджете Сусуманского городского округа достаточных средств.

В таких условиях крайне важна оптимизация инженерных сетей, которая возможна только в условиях компактного расселения на городской территории.

Отдельная проблема связана с плохим состоянием дамбы на берегу р. Берелёх, в результате чего периодически происходит подтопление центральной части города.



## БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ

Для Сусумана характерно низкое качество благоустройства и озеленения, что выражается в следующем виде:

- необходимость ремонта и реконструкции существующих общественных пространств, объектов пешеходной инфраструктуры (тротуаров и пешеходных дорожек);
- отсутствие в ряде случаев тротуаров и пешеходных дорожек, что негативно влияет на безопасность пешеходов, передвигающихся по краям проезжей части;
- общая неухоженность дворовых территорий, парковых зон и скверов.
- отсутствие дизайн-кода для общественных пространств, что ведет к значительному снижению эстетических качеств городской среды Сусумана.



## ЭКОЛОГИЯ

С точки зрения экологии можно выделить следующие проблемы:

- экологически неблагоприятное состояние атмосферного воздуха;
- неудовлетворительное состояние охраны источников питьевой воды;
- угроза загрязнения поверхностных водотоков и подземных вод;
- отсутствие программ рекультивации отработанных месторождений

## СОСТОЯНИЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Вышеперечисленные факторы ведут к формированию главной проблемы Сусумана - низкому качеству городской среды. Это вместе с суровым климатом существенным образом влияет на привлекательность города в глазах жителей и усиливает отток населения. Отдельным аспектом проблемы является отсутствие интересных архитектурных объектов, зданий-символов.

Улучшение качества городской среды и уровня жизни горожан является не единственным, но важным и необходимым условием для стабилизации демографической ситуации в Сусумане. Это особенно важно, ведь город играет заметную роль в системе расселения Магаданской области и в развитии золотодобывающей промышленности, являясь одним из базовых населенных пунктов.



# АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИТУАЦИИ ОГРАНИЧЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

## ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА

В планировочном отношении г. Сусуман состоит из 4 районов – центральной части, микрорайонов Заречье, Берелёх, Северный.

Город имеет линейный характер, и вытянулся вдоль русла реки Берелёх с юго-запада на северо-восток.

В целом застройка носит дисперсный характер, т.к. в неё вклиниваются производственные и складские территории. Основные капитальные здания находятся в центральной части города, расчлененной частой сетью улиц на мелкие кварталы, застроенные в основном 2-5-этажными зданиями.

Микрорайон «Берелех» расположен в 2,5 км от центральной части города и застроен в основном 2-этажными деревянными и каменными, и несколькими 5-этажными каменными зданиями.

Большая часть жилого микрорайона «Берелех» - (2/3) от Колымской трассы до р. Сусуман, представляет собой территорию, нарушенную разработками старательских артелей на месте, некогда, основной одноэтажной частной застройки.

Застройка «Заречья» хаотично разбросана между промтерриториями, в значительной степени находится в санитарно-защитных зонах предприятий.

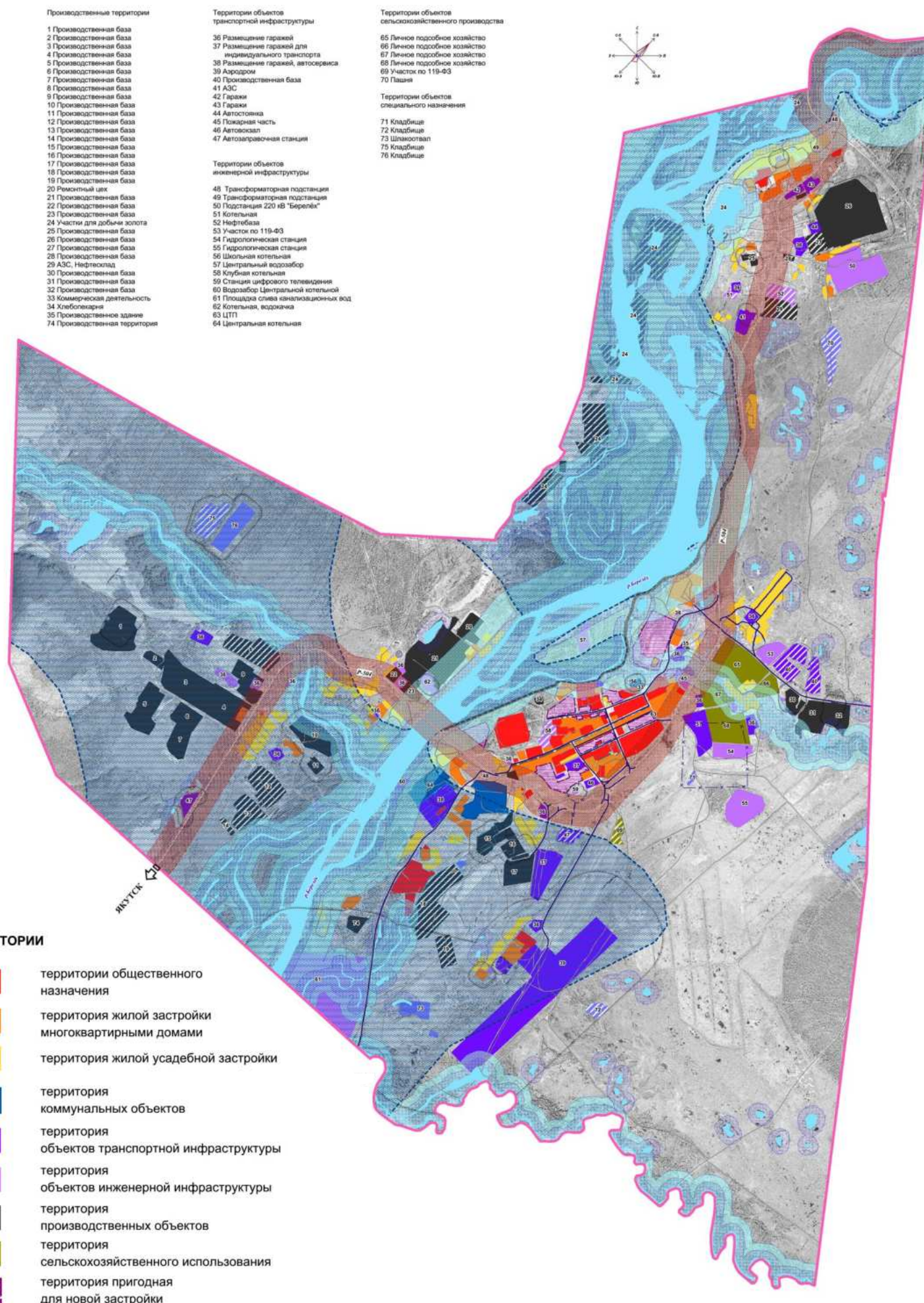
## ОГРАНИЧЕНИЯ

Для создания условий, исключающих возможность негативного влияния на селитебные территории, проектом предусмотрено выделение зон с особыми условиями использования территории.

Анализ сложившейся ситуации показал, что значительная часть города расположена в зоне затопления.

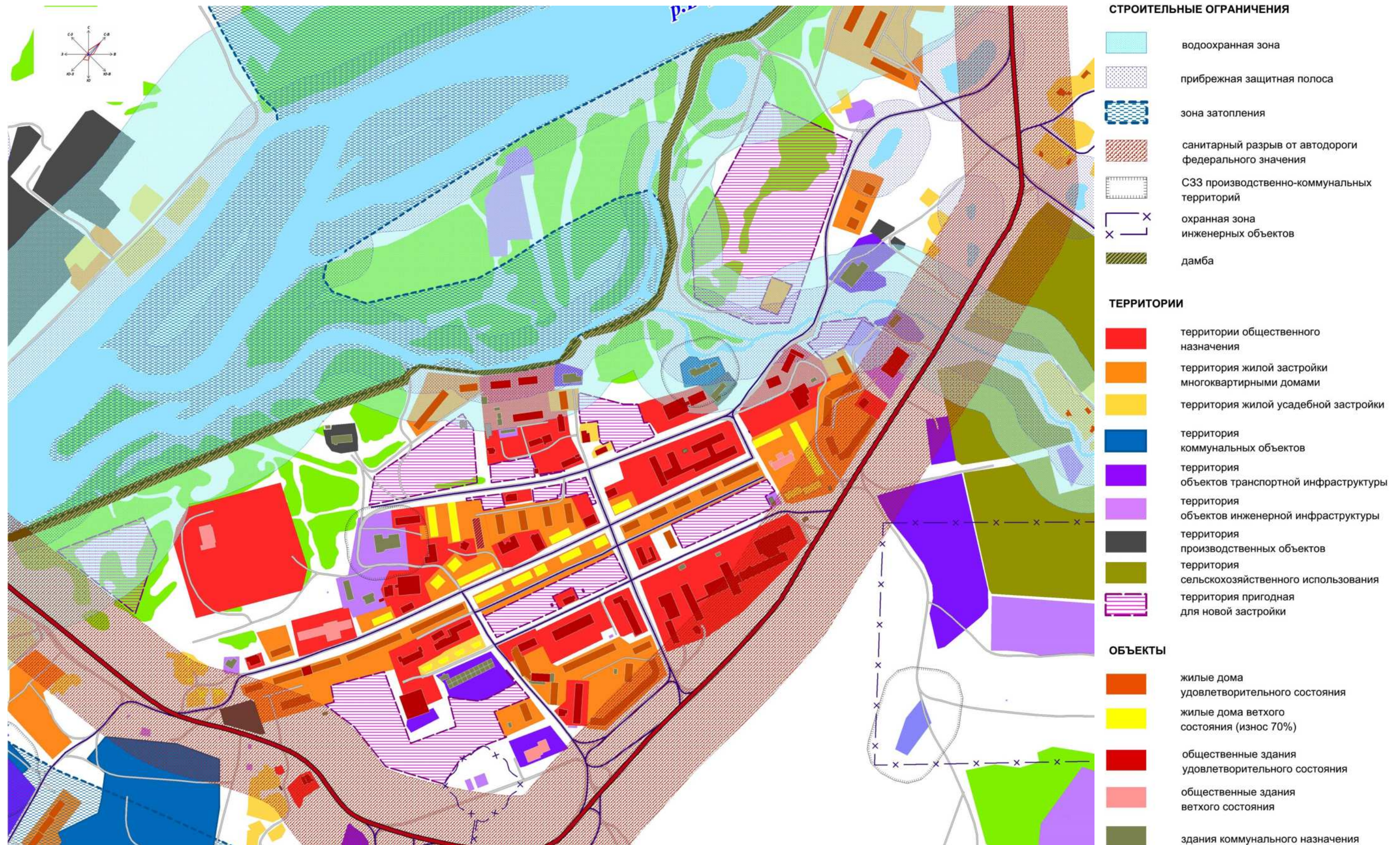
федеральная автодорога «Колыма», проходящая через город, имеет санитарный разрыв, что накладывает ограничения на строительство объектов капитального строительства жилого и общественного в границах этой зоны, так же санитарно-защитные зоны имеют действующие объекты производственного, транспортного и коммунально-складского назначения.

В этой связи центральное ядро города является предпочтительным для формирования новой застройки жилыми и общественно-деловыми объектами.



# АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИТУАЦИИ. ОГРАНИЧЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Центральная часть Сусумана



# СТРАТЕГИЯ НАПРАВЛЕНИЙ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ В СУЩЕСТВУЮЩИХ ГРАНИЦАХ

Концепция развития территории Сусумана основана на идее «компактного города»

**Основная идея** мастер-плана г. Сусумана заключается в создании «компактного города» на основе существующего ядра - центральной части города.

Данная идея будет реализована в результате проведения ряда мероприятий по переселению жителей отдаленных районов Сусумана и существующих населенных пунктов Сусуманского городского округа (за исключением п. Мянунджа).

### Численность переселяемого населения

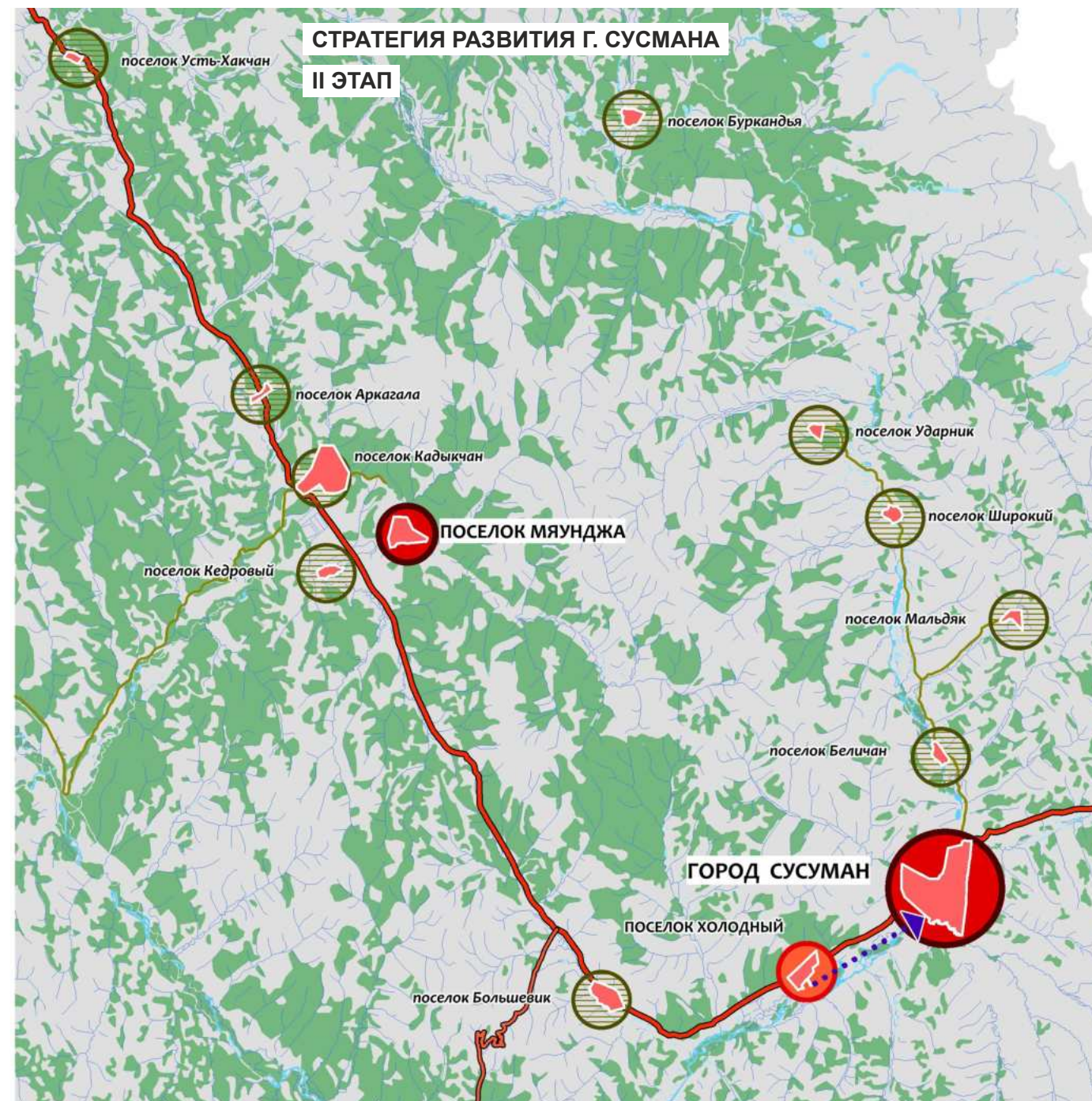
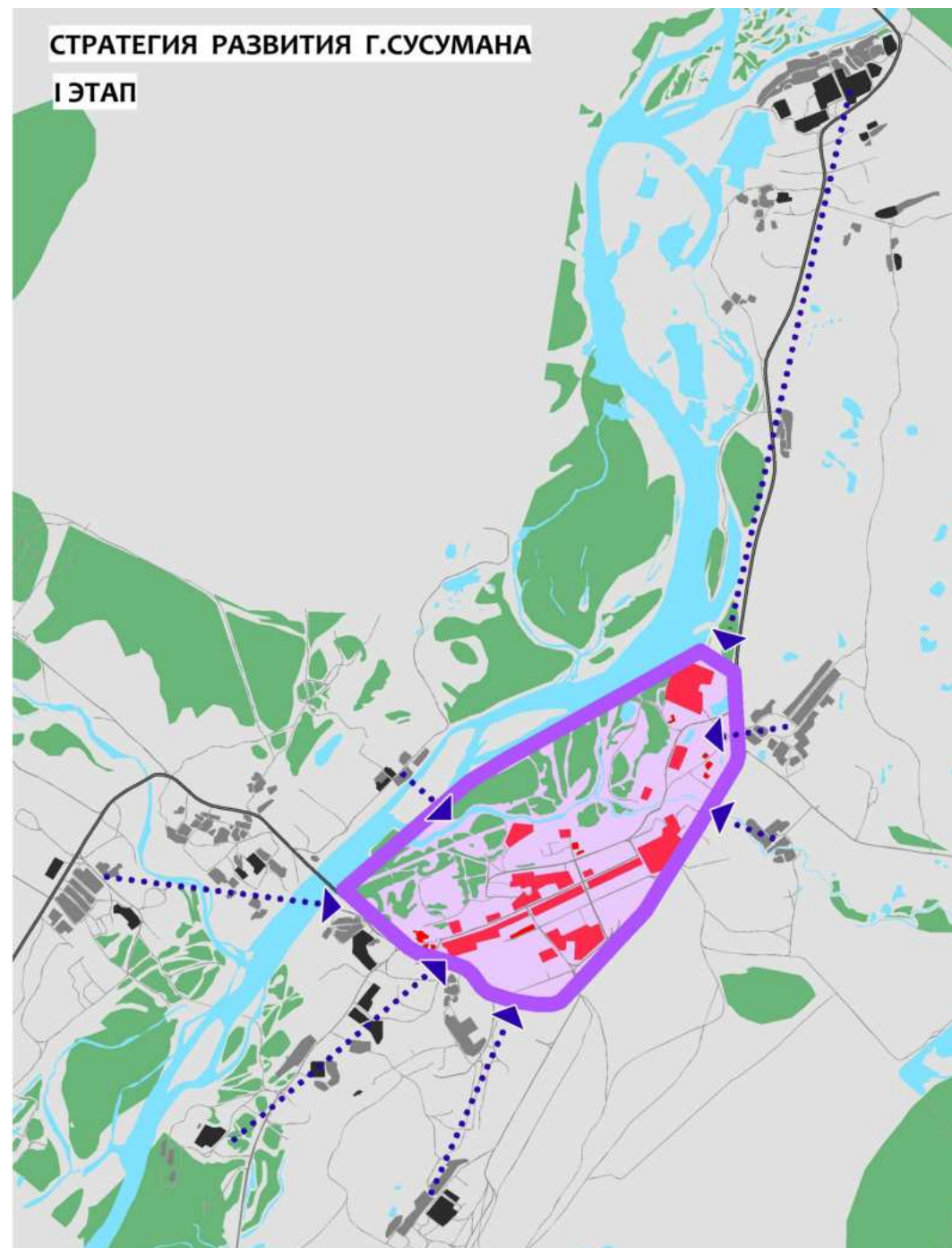
г. Сусуман:  
микрорайон Берелёх - 420 чел.  
микрорайон Заречье - 72 чел.  
микрорайон Северный - н.д.

поселки:  
п. Холодный - 844 чел.  
п. Кедровый - 69 чел.  
п. Широкий - 37 чел.  
п. Мальдяк - 31 чел.  
п. Ударник - 17 чел.  
п. Большевик - 14 чел.  
п. Усть-Хакчан - 3 чел.

Реализация пространственно-го «сжатия» города осуществляется в 2 этапа:

Этап 1 - переселение жителей отдаленных районов Сусумана и строительство инфраструктурных объектов.

Этап 2 - переселение жителей из поселков Сусуманского городского округа



#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

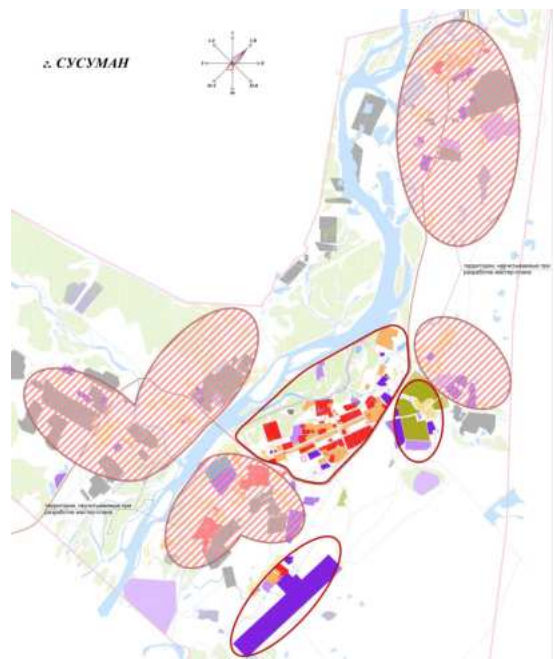
- сохраняемая жилая застройка
- переселяемая жилая многоквартирная застройка
- переселяемая усадебная застройка

#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- развивающиеся населенные пункты
- переселяемые населенные пункты
- неразвивающиеся населенные пункты



# СТРАТЕГИЯ ПРИОРИТЕТОВ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ СТРАТЕГИЯ ПЕРИФЕРИЙНЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН



Стратегия приоритетов развития территории предусматривает поэтапное и разнообразное развитие различных территорий в зависимости от их градостроительного потенциала. Целями стратегии являются ликвидация существующих «разрывов» в городской ткани и предотвращение образования новых «разрывов» в результате неконтролируемого расширения городской территории.

## ЦЕНТРАЛЬНАЯ ЧАСТЬ

Приоритетная с точки зрения развития территория города. Здесь концентрируется деловая и культурная жизнь города, основная часть населения. Предусматривается строительство объектов социальной инфраструктуры, реконструкция и реновация существующих жилых районов, благоустройство городской территории. Для переселения жителей из отдаленных районов города и соседних поселков создается новый жилой фонд на свободных территориях и взамен ветхого жилья.

## СРЕДИННАЯ ЗОНА

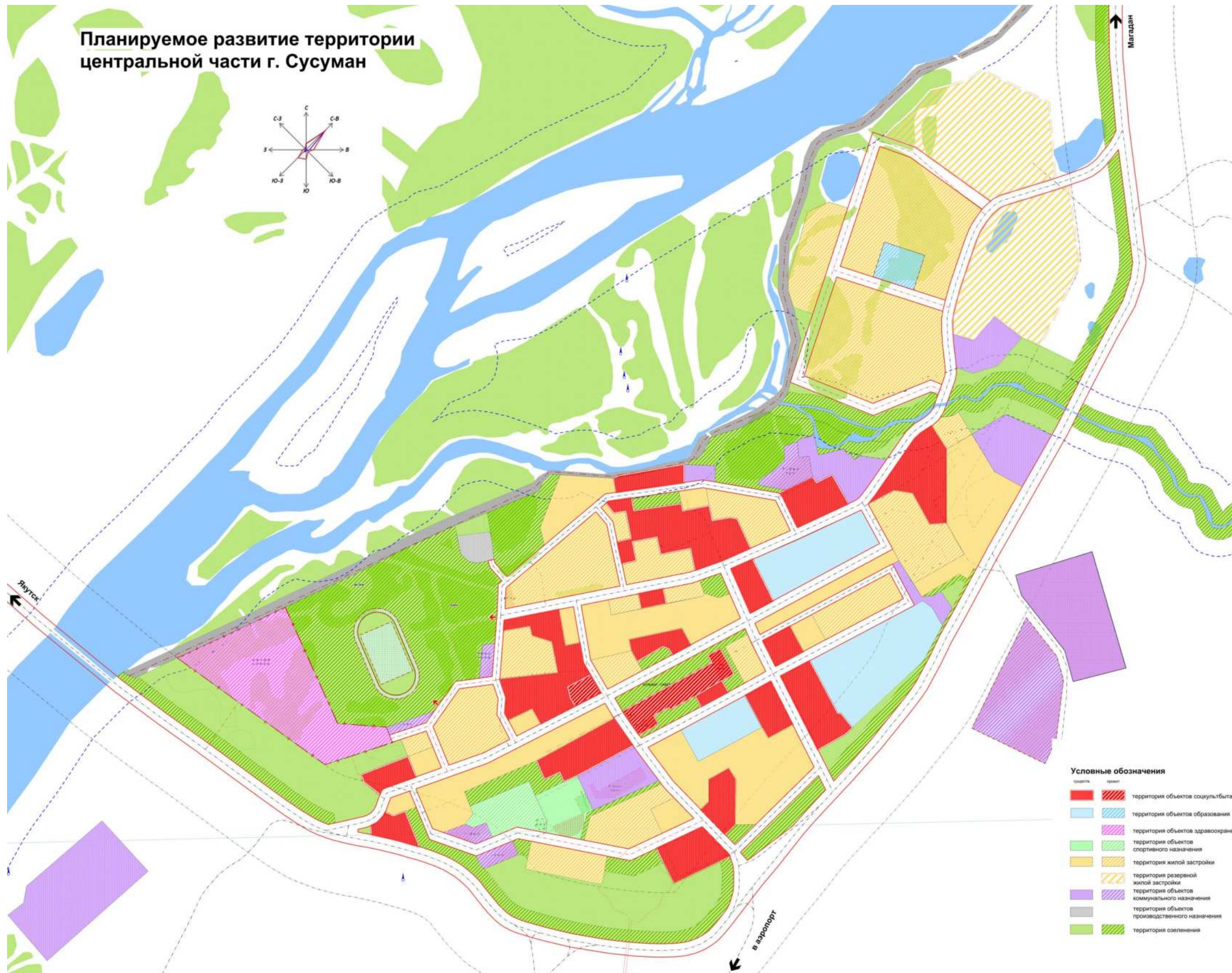
Рассматривается как зона резервной застройки. Осваивается по мере потребности при переселении жителей из отдаленных районов Сусумана и соседних поселков.

## ПЕРИФЕРИЙНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

В рамках стратегии предусматривается переселение жителей периферийных территорий в центральную часть и срединную зону. Периферийные территории, уже в настоящее время находящиеся в состоянии упадка, постепенно ликвидируются.

## ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ

Развиваются в соответствии с программами промышленных предприятий и экологических требований. В отношении заброшенных промышленных зон в зависимости от их потенциала применяются рекультивация или реновация.



Стратегия направлена на создание принципов того, где может и где не может вестись строительство.

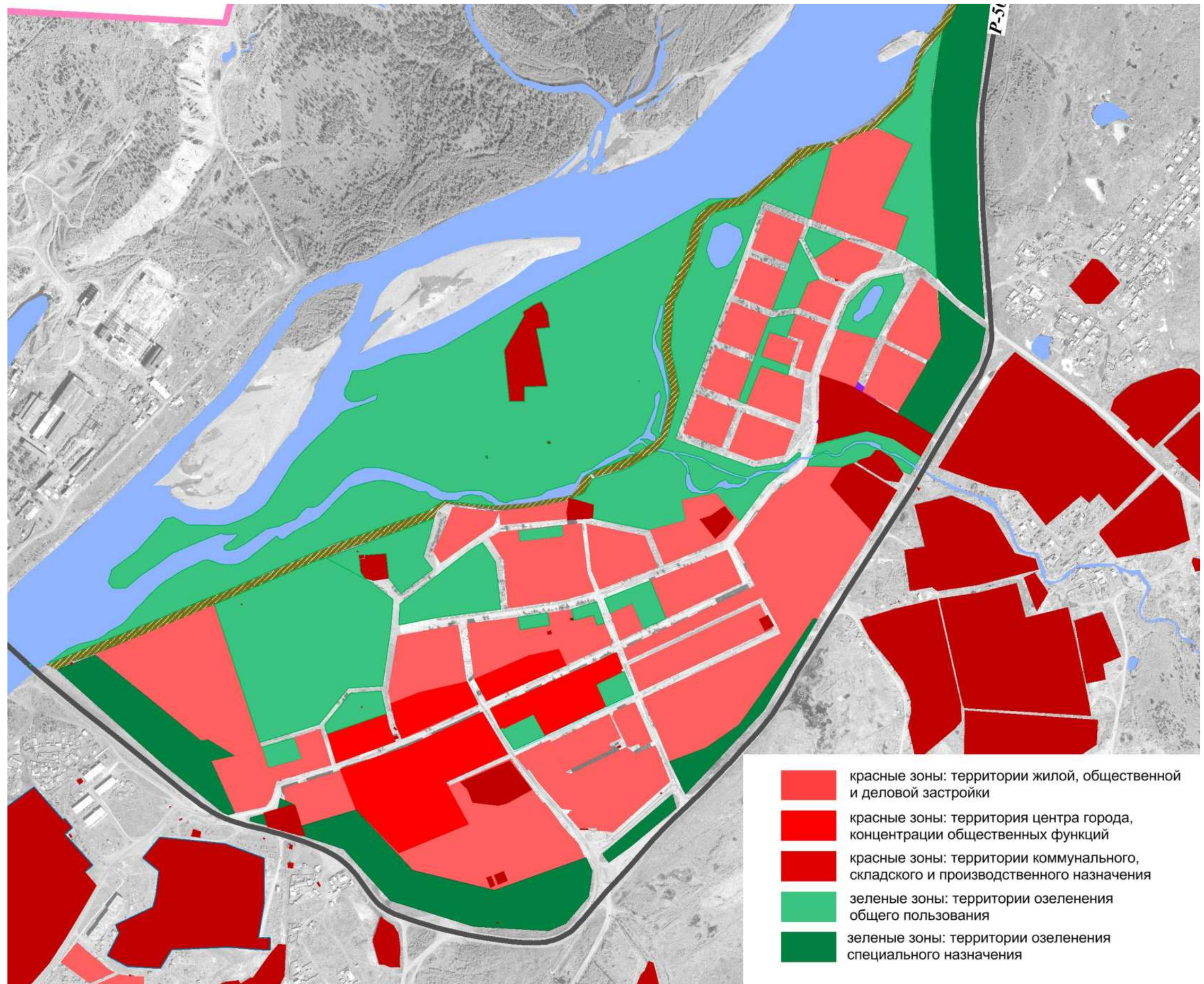
Городское пространство Сусумана разграничивается на две части:

- область с урбанизированными территориями и свободными местами под застройку;
- область с зонами ландшафта и общественных пространств.

Красные зоны представляют собой урбанизированные территории, застроенные зоны и территории под перспективную застройку. Красные зоны могут развиваться дальше, здесь разрешено новое строительство и реконструкция существующей застройки.

Зеленые зоны - это зоны открытого ландшафта, окружающего город, природные территории, озелененные общественные территории, зоны рекреации. Строительство в зеленых зонах запрещено.

Стратегия основывается на развитии и освоении не только новых территорий, но и территорий, которые можно использовать вторично. Не допускается неограниченное расплозание застройки в любых направлениях. Для этого создается зеленый пояс, охватывающий урбанизированное пространство города. Зеленый пояс определен в результате анализа естественной топографии местности, контуров пойм и долин рек, лесных массивов, существующей застройки. В пояс включены существующие лесные массивы.



## РЕКА

Наиболее крупным водным объектом Сусумана является река Берелёх. Она имеет важное значение в жизни города. Стратегия ландшафта и окружающей среды предполагает разработку программ рекультивации отработанных золотоносных приисков по берегам Берелёха. Для улучшения экологической обстановки необходимо строительство очистных сооружений, предотвращающих попадание точных вод напрямую в реку.

## ПОЙМЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Пойменные территории обладают рекреационным потенциалом. Это одни из наиболее озелененных пространств Сусумана. Стратегией предусматривается строительство дамбы для предотвращения затопления города и пойменных территорий, реконструкцию городского парка, развитие новых мест рекреации.

## ЗЕЛЕННЫЕ МАССИВЫ

Стратегией предусмотрено два типа использования зеленых массивов:

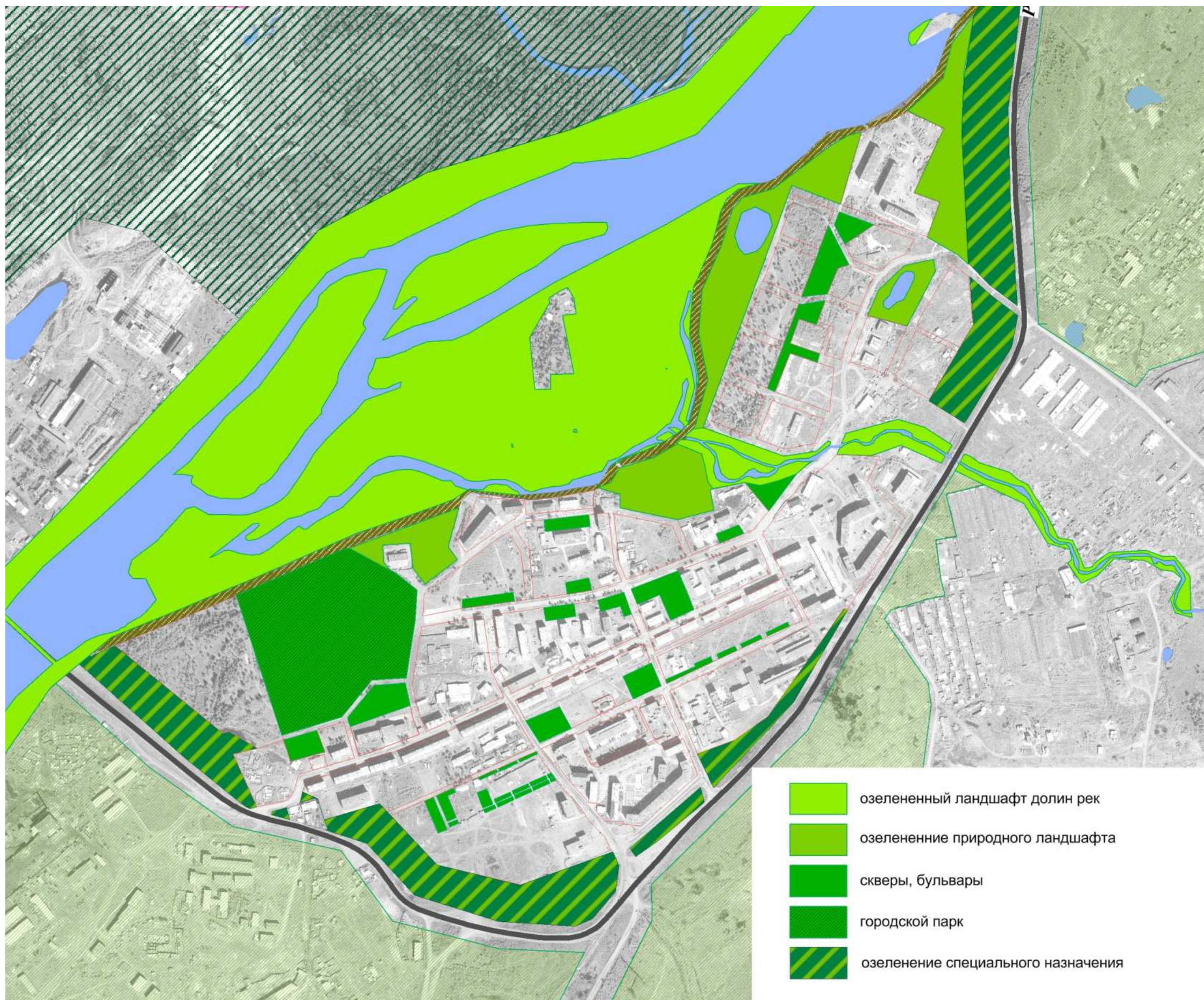
- Рекреация – пойменные территории и небольшие озелененные территории внутри городской застройки. Степень благоустройства максимальная, позволяющая проводить населению досуг
- Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) – вокруг федеральной трассы, промышленных предприятий и иных объектов требующих СЗЗ. Степень благоустройства минимальная, исключает длительное пребывание людей, направлена на их транзитное движение.

## ОТКРЫТЫЙ ЛАНДШАФТ

Предусмотрено сохранение открытого ландшафта в окрестностях Сусумана, в отдельных случаях организация зеленых массивов для снего- и ветрозащиты городских территорий.

## ДОЛИНЫ МАЛЫХ РЕК

Долины малых рек играют важную роль в городской экосистеме. В рамках стратегии ландшафта и окружающей среды необходимо провести очистку долин малых рек, благоустройство берегов для раскрытия их рекреационного потенциала.



## ТРАНСПОРТНЫЙ КАРКАС

В рамках стратегии предусматривается улучшение транспортного каркаса в результате его реконструкции. На улицах, относящихся к транспортному каркасу, предусматривается устройство асфальтобетонного дорожного покрытия, пешеходных тротуаров. Проезжая часть приводится к нормативному уровню.

## УЛИЦЫ

В связи с общей концепцией «компактного города» производится оптимизация улично-дорожной сети. Проводится ремонт и реконструкция существующих улиц в границах сохраняемых селитебных территорий. Определяются улицы с автомобильным и/или пешеходным движением. Предусматривается устройство асфальтобетонного покрытия, пешеходных тротуаров. Новые улицы прокладываются, прежде всего, в районах новой городской застройки, а также на уже застроенных территориях с целью повышения их связанности.

## ПАРКОВКИ

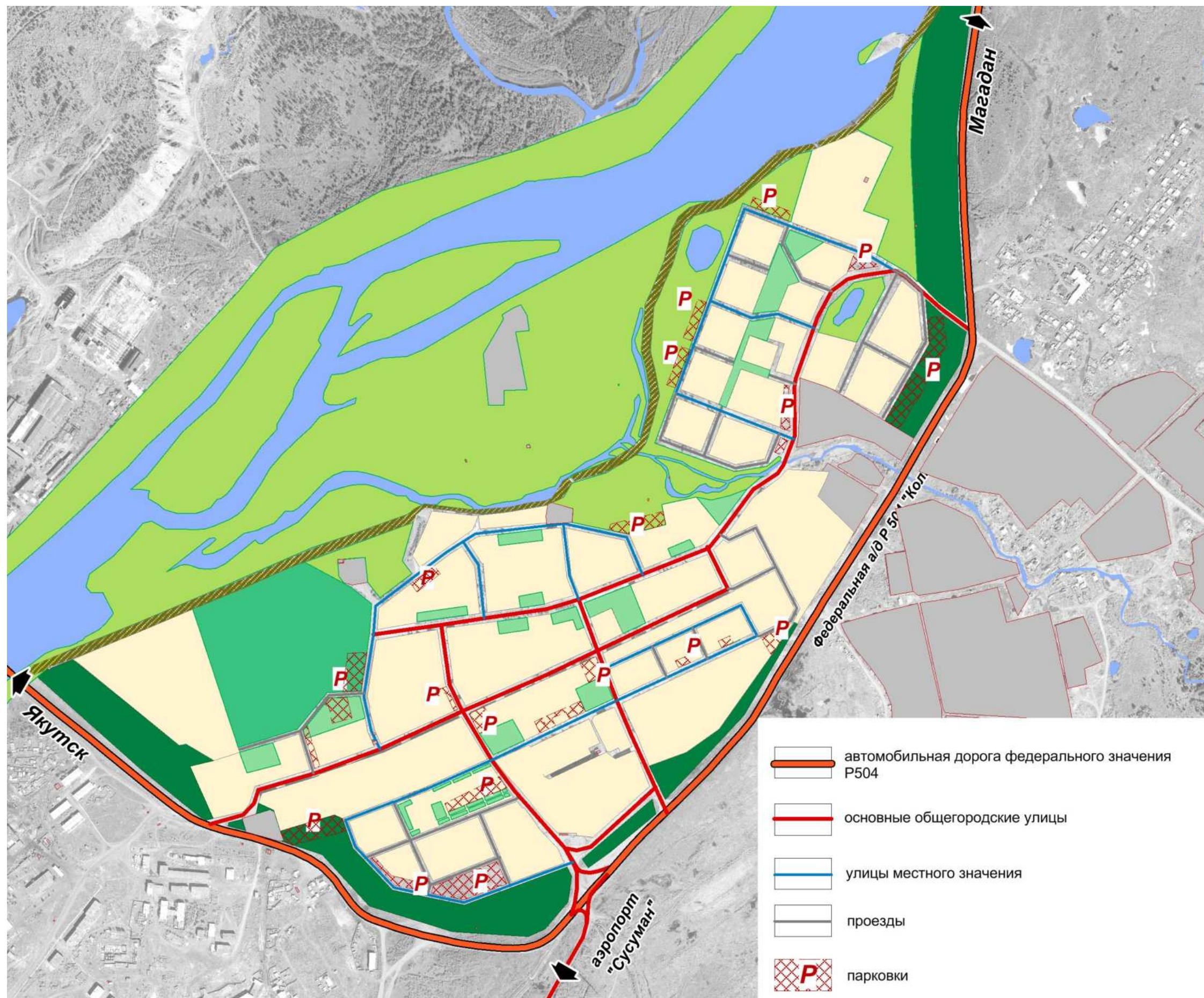
Стратегией предусматривается организация парковочных пространств в местах крупного пересадочного транспортного узла (автовокзала), общественных центров, зон отдыха и рекреации.

## ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ

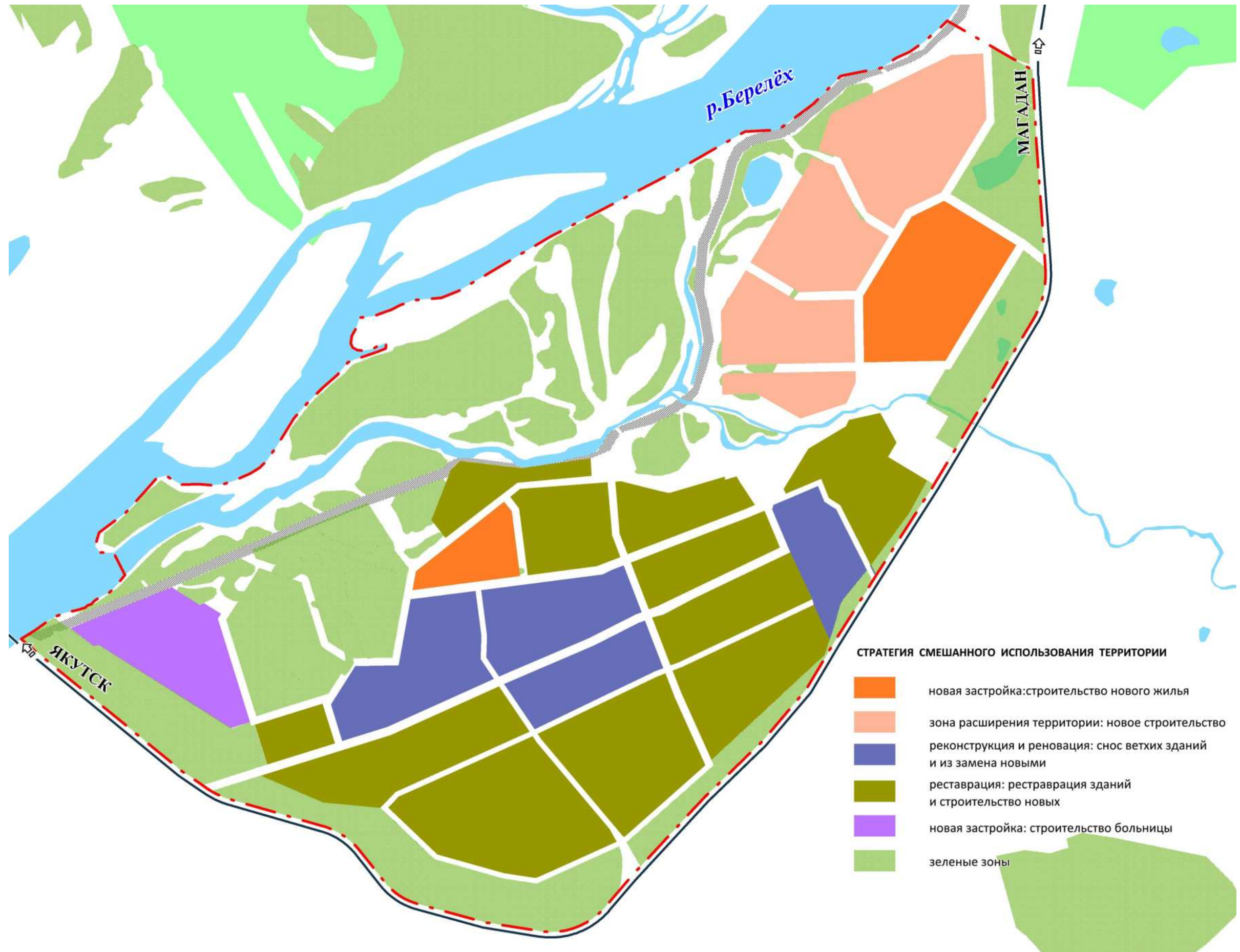
Концепция «компактного города» предусматривает небольшие расстояния для передвижения людей, которая может осуществляться в теплое время года пешком, а в зимнее время на автотранспорте. Небольшая площадь города не требует организации внутри города самостоятельных маршрутов общественного транспорта. Однако сохраняется потребность в междугородних связях, прежде всего с сохраняемыми поселениями Сусуманского городского округа (п. Мяунджа) и Магаданом. Связь с п. Мяунджа осуществляется автобусным сообщением. Автобусный маршрут предполагает остановки внутри городской территории Сусумана, оборудованные теплыми павильонами для комфортного ожидания в зимнее время. Стратегия предусматривает строительство нового автовокзала.

## АЭРОПОРТ

Стратегия учитывает возобновление деятельности Сусуманского аэропорта. Предусматривается его дальнейшее развитие и реконструкция.



Стратегия предполагает преодоление монофункциональности территорий. Предусматривается интеграция адекватных функций в границах определенных территорий, выделение локальных подцентров внутри жилых зон для избежания превращения их в так называемые «спальные районы». Наибольшая насыщенность функций предусматривается на главных улицах в т.ч. в результате строительства объектов социальной инфраструктуры. Стратегия может реализовываться внутри отдельных зданий, объединяющих в себе несколько функций. Это могут быть общественные торгово-развлекательные центры и жилые здания с административными помещениями.



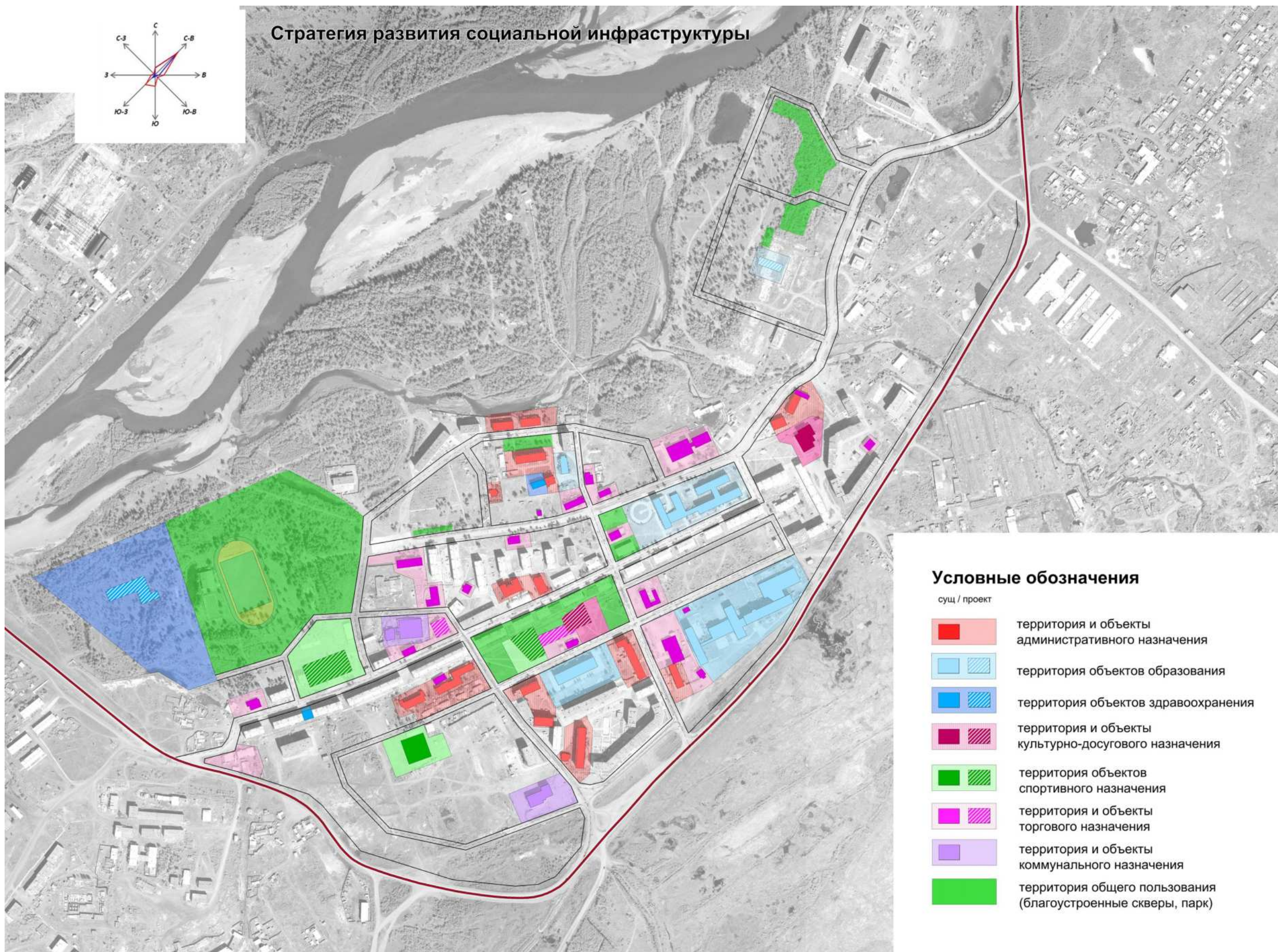
Стратегия предусматривает создание на территории Сусумана объектов социальной инфраструктуры, в т.ч. в связи с сокращением территории и переводом объектов образования и здравоохранения из периферийных территорий.

Предполагается активное развитие образовательной инфраструктуры за счет ремонта и реконструкции детских садов и школ, создания общегородских центров дополнительного внешкольного образования, что поспособствует решению проблемы времяпрепровождения молодежи.

Стратегия рассматривает объекты социальной инфраструктуры в качестве драйверов развития городских территорий. В качестве первоочередных инвестиционных проектов определены:

- Общественный торгово-развлекательный центр
- Крытый хоккейный стадион
- В о д н о - оздоровительный комплекс
- Районная больница с поликлиникой

Объекты социальной инфраструктуры организуют городское пространство вокруг себя, формируя локальные центры в реконструируемой и вновь возводимой жилой застройке.



Драйверы развития городских территорий



## ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

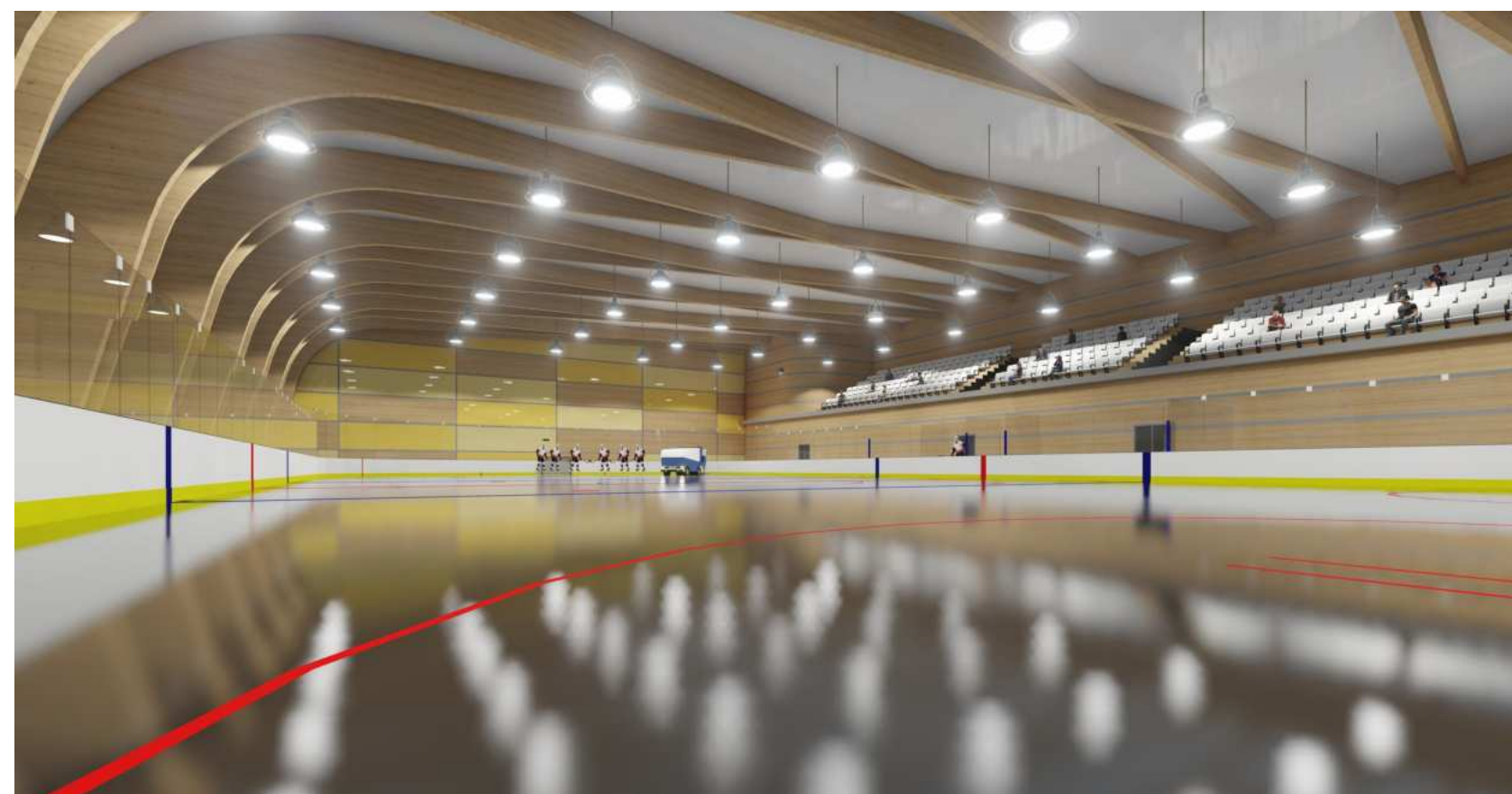
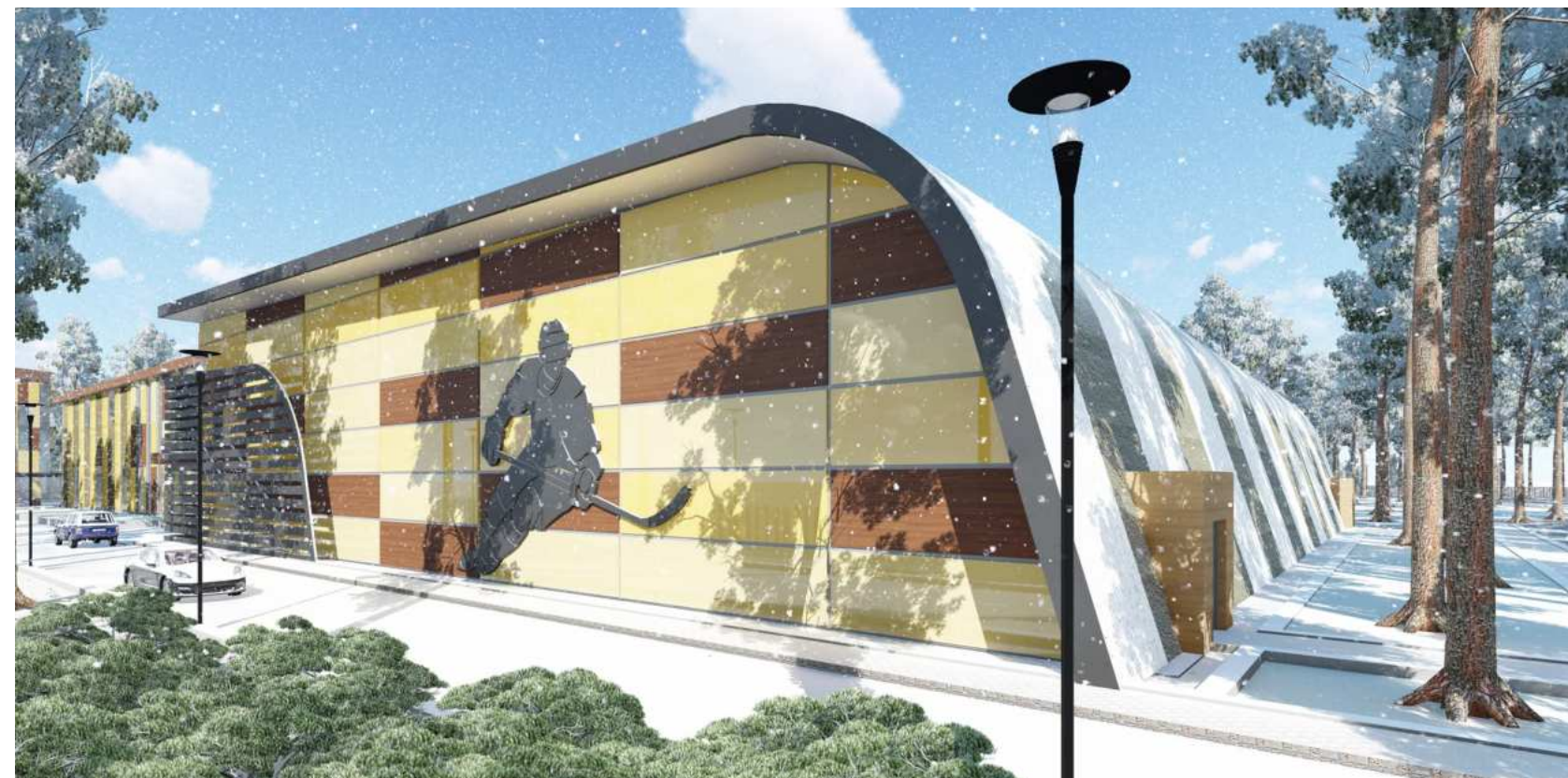
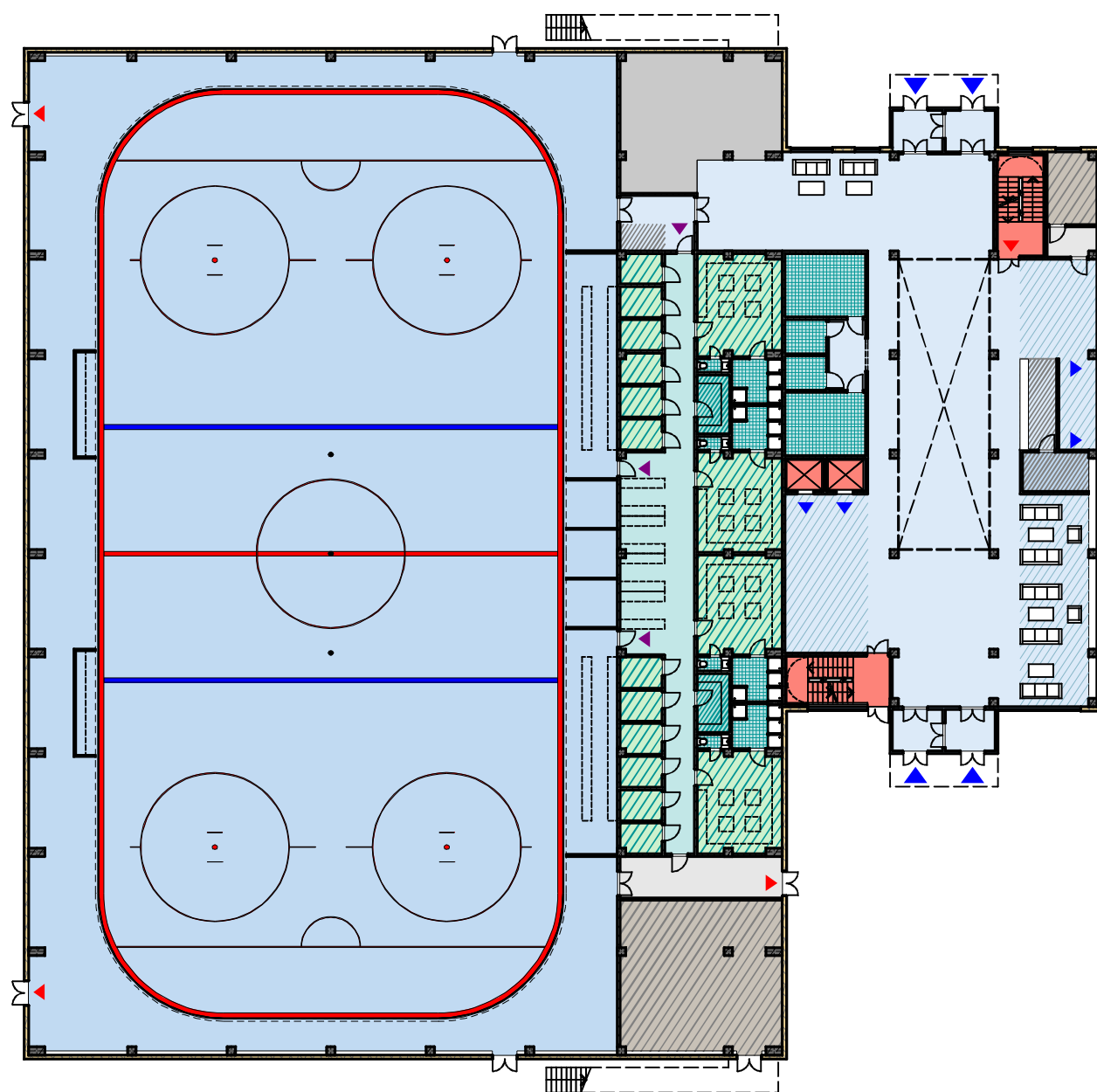
Новый общественный торгово-развлекательный центр обеспечивает потребность всех групп населения в плане культуры и досуга. В здании совмещены разнообразные функции:

- детские виды спорта (скалодром, скейт-парк и т.д.);
- молодежные клубы и комьюнити-центры;
- культурно-досуговый центр с многофункциональным залом на 450 мест;
- торговля;
- заведения общественного питания (кафе, рестораны и т.д.);
- бизнес-инфраструктура.

Здание общественного центра формирует собой центральную часть Сусумана и ориентировано на круглогодичное использование. Это особенно важно в условиях сурового климата, когда в зимнее время на улице наблюдается экстремально низкая температура, а летом - обилие гнуса.

Общественный центр располагается на главной улице Сусумана в геометрическом центре города. Он должен стать одним из архитектурных символов нового Сусумана.

Драйверы развития городских территорий



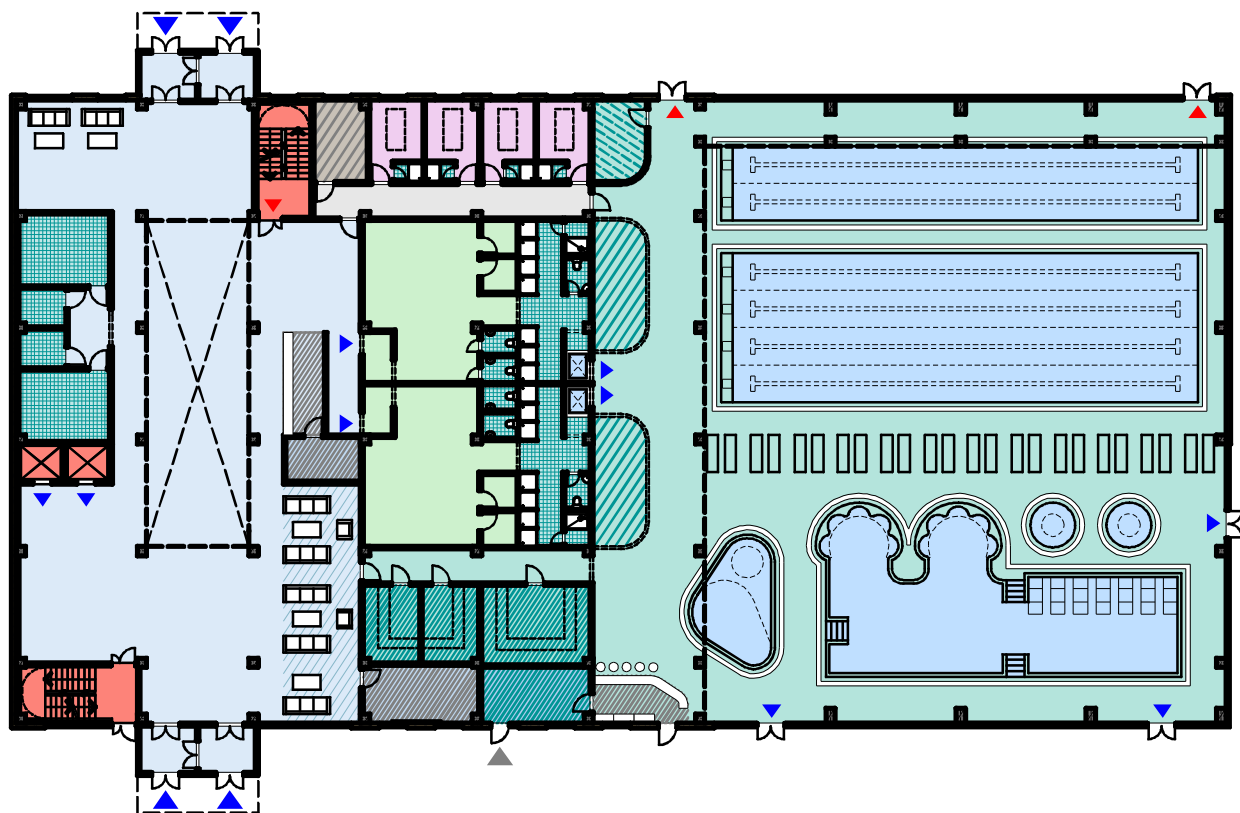
## КРЫТЫЙ ХОККЕЙНЫЙ СТАДИОН

Развитие спорта в Сусумане и Сусуманском городском округе является одной из приоритетных задач, направленных на решение проблемы времяпрепровождения молодежи. Развитие хоккейной жизни города подтверждается успехами команды «Энергетик» Сусуманского городского округа, занявшей 2 место на Спартакиаде трудящихся Магаданской области в 2019 г.

Стратегия социальной инфраструктуры предусматривает строительство нового современного крытого хоккейного стадиона площадью 2900 м<sup>2</sup>. Здание размещается рядом с существующим спортивным комплексом, формируя спортивный центр города.



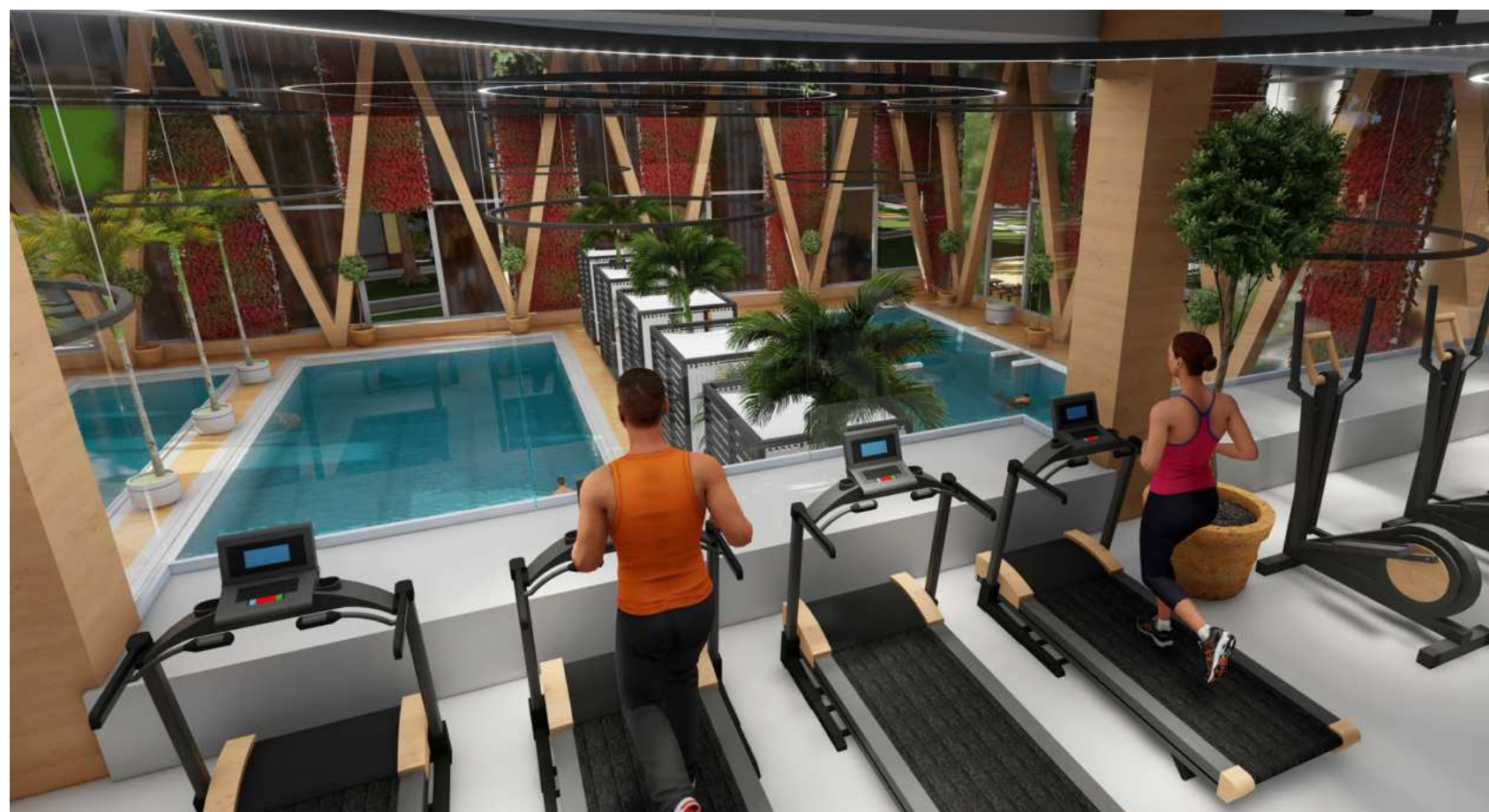
Драйверы развития городских территорий



## ВОДНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

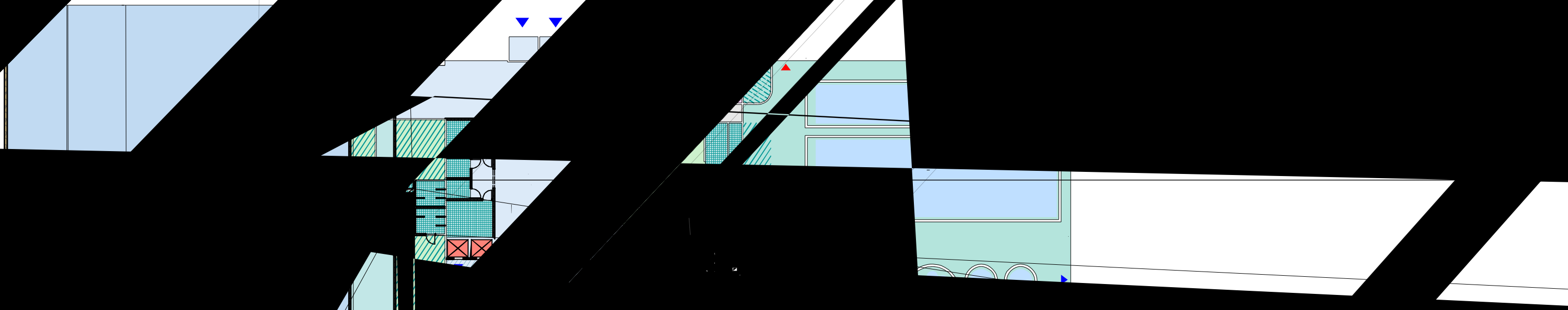
Еще одним объектом, направленным на обеспечение населения максимально разнообразным досугом, в том числе спортивного плана, является строительство водно-оздоровительного центра. В его состав входят:

1. аква-зона с бассейнами для плавания;
2. спортивные залы для занятий всеми видами спорта, в т.ч. фитнесом.



# ПРОГРАММА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ



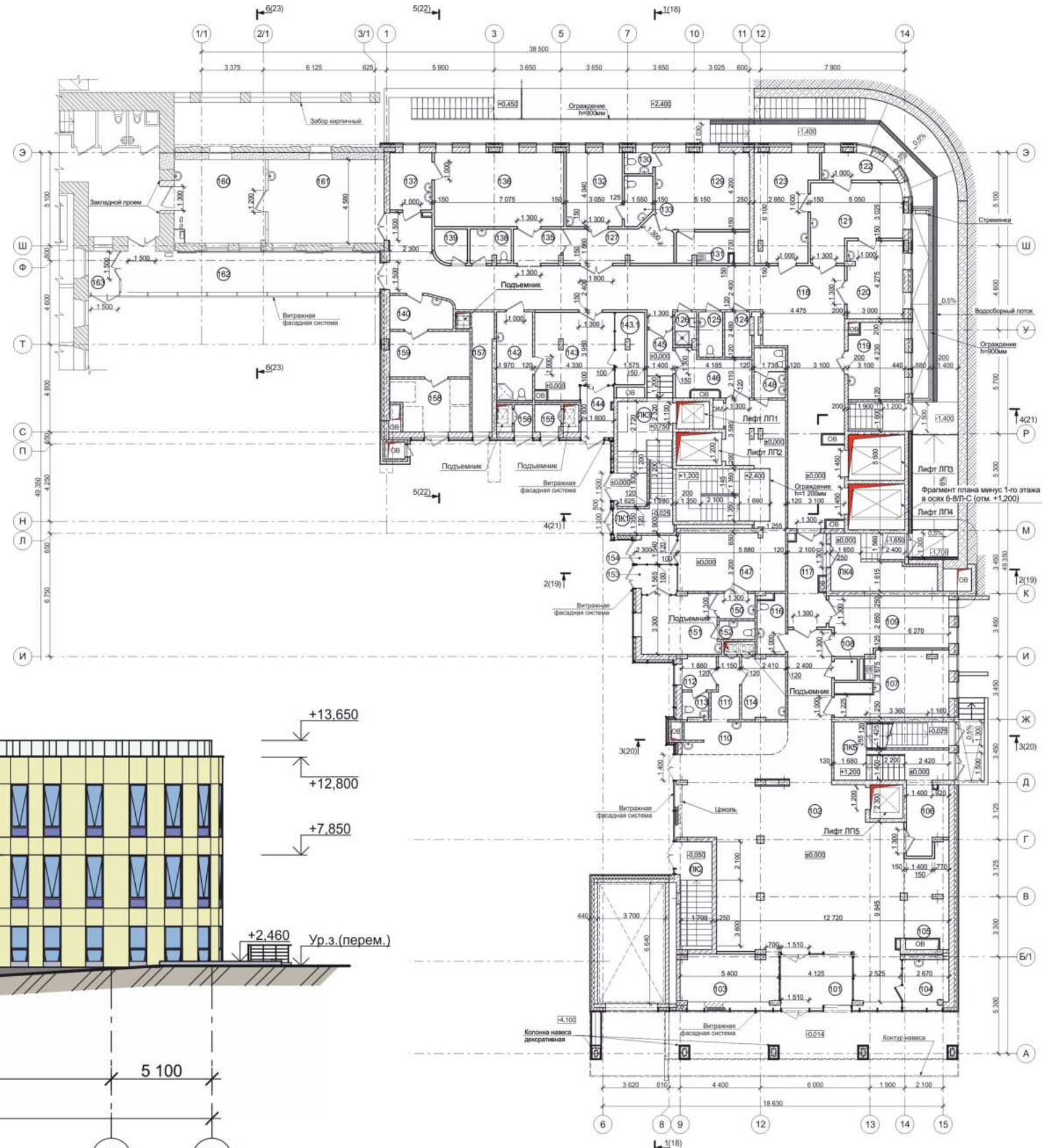
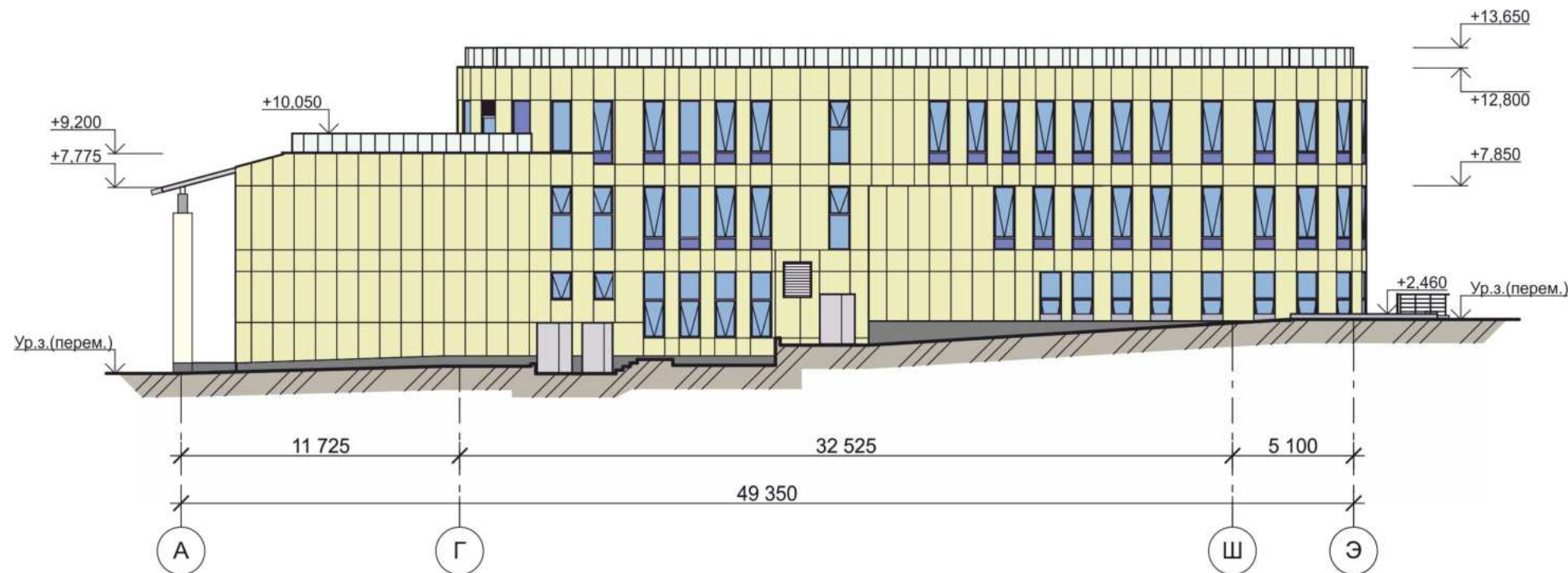
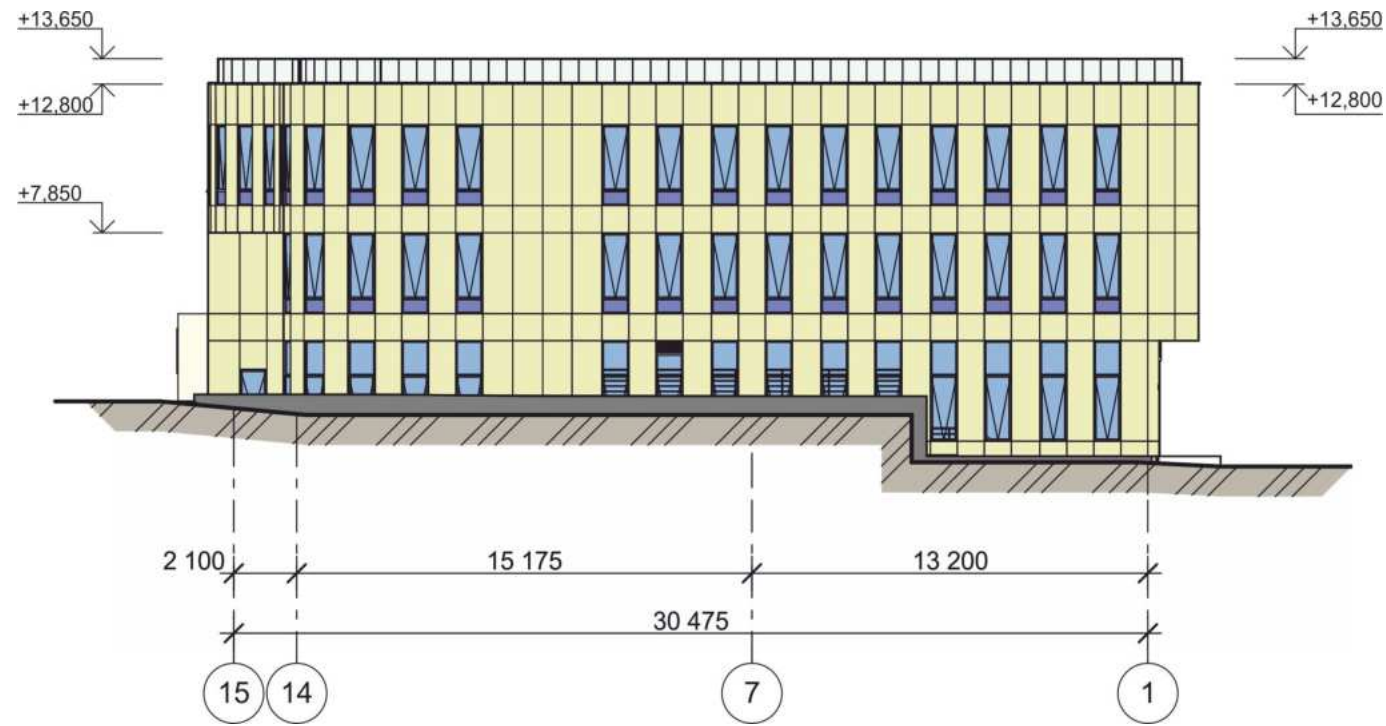
МАСТЕР-ПЛАН ГОРОДА СУСУМАН

ВАРИАНТ ОБЪЕДИНЕНИЯ КРЫТОГО ХОККЕЙНОГО СТАДИОНА И ВОЛНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА

Драйверы развития городских территорий

## ГОРОДСКАЯ БОЛЬНИЦА С ПОЛИКЛИНИКОЙ

В рамках общей концепции «компактного города» существующая больница остается вне новых городских границ и становится удаленной от основных селитебных территорий. Стратегия социальной инфраструктуры предусматривает строительство новой городской больницы с поликлиникой, оснащенной современным оборудованием.



# СТРАТЕГИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ СТРАТЕГИЯ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

## СНОС

Снос существующего ветхого и аварийного жилого фонда в границах центральной части города для освобождения площадок под новое строительство жилых и общественных зданий.



## МОДЕРНИЗАЦИЯ

Модернизация жилого фонда находящегося в удовлетворительном состоянии включает в себя возможную перепланировку, капитальный ремонт жилых домов, замену коммунального оборудования, утепление реконструкция фасадов в соответствии со специально разработанными дизайн-проектами.

## НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

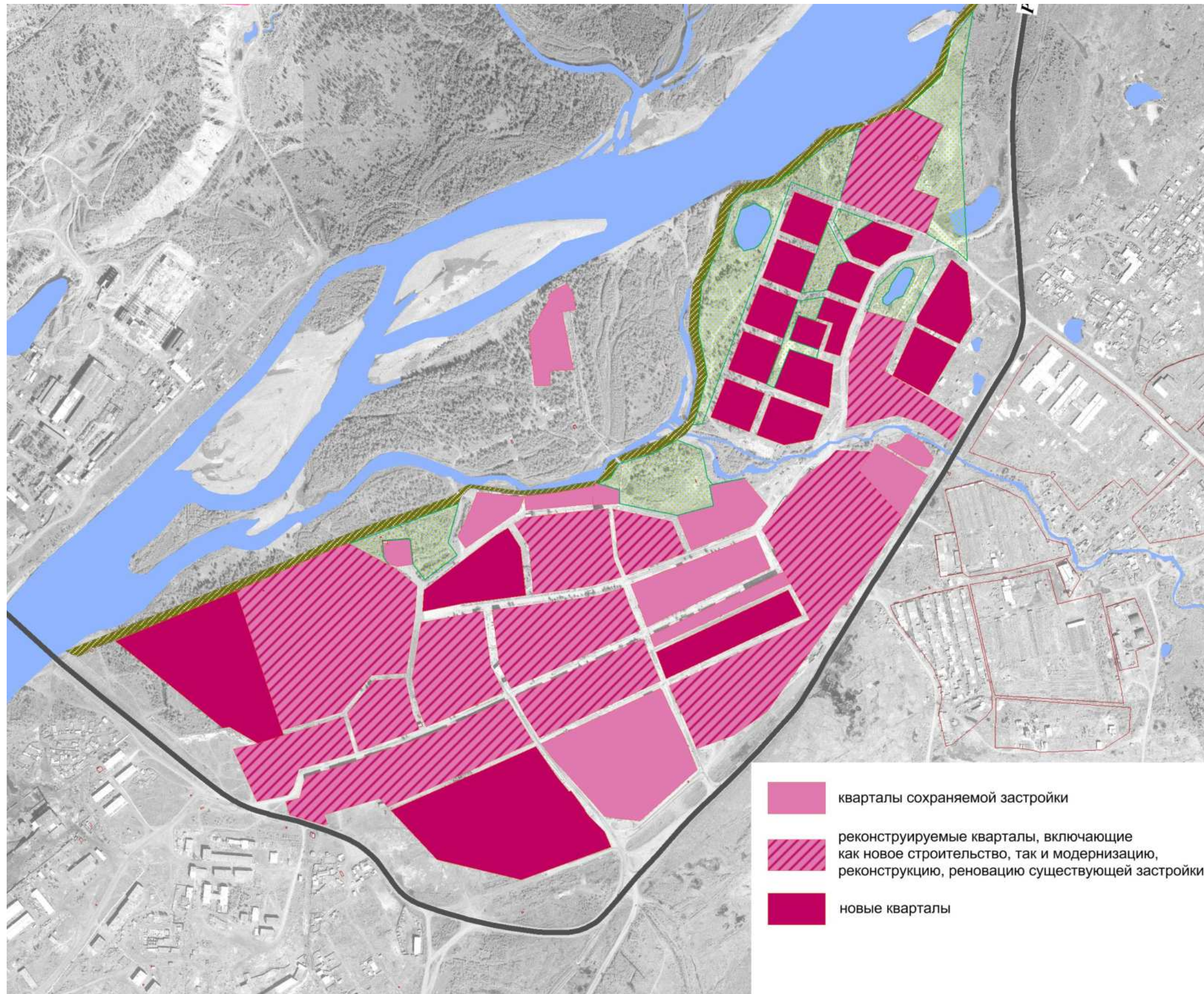
Строительство нового комфортного жилья на месте сносимого ветхого и аварийного жилого фонда (реновация) и на свободных городских территориях.



## КОММУНАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



Стратегия предполагает оптимизацию инженерных сетей, ремонт сохраняемых объектов коммунальной инфраструктуры, подведение инженерных сетей к новым районам жилой застройки, берегоукрепление и строительство дамбы, строительство городских очистных сооружений, новой котельной.



- кварталы сохраняемой застройки
- реконструируемые кварталы, включающие как новое строительство, так и модернизацию, реконструкцию, реновацию существующей застройки
- новые кварталы

## ЗАСТРОЙКА КВАРТАЛАМИ (ЖИЛЫМИ ГРУППАМИ)

Квартальное строительство хорошо зарекомендовало себя в градостроительной практике. Одним из важнейших преимуществ такого типа застройки - четкое деление на общедоступную (улицу) и полуприватную (двор) территории. Дома размещаются на красной линии улиц, формируя собой небольшие благоустроенные двory.

## МАЛОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Строительство жилых домов высотой 2-4 этажа позволяют создать комфортную, сомасштабную человеку среду обитания.

## ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ

Создание высокоплотной застройки позволяет более рационально и экономично организовать среду обитания. Плотная застройка требует меньшей протяженности инженерных сетей, расходов на содержание территорий (уборка снега, ремонт дорог и проездов). При этом важно сохранить создать такую плотность застройки, при которой сохраняется психологический комфорт жителей.

## ДВОР БЕЗ МАШИН

Вынос автостоянок за пределы двора позволяет более эффективно использовать дворовые пространства в качестве рекреации. Освобождаемая от автотранспорта территория озеленяется, увеличиваются спортивные и детские игровые площадки, места отдыха взрослого населения.

## КОМПЛЕКСНОЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО ДВОРОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Подразумевает создание функционального разнообразия дворовой территории, направленного на организацию времяпрепровождения всех групп жителей дома. Стратегия предполагает создания нескольких типов дизайн-проектов дворов, модифицируя которые возможно добиться уникального оформления каждого двора.

## УЧЕТ МЕСТНЫХ ПРИРОДНЫХ УСЛОВИЙ

Строительство жилых домов будет вестись в условиях сурового климата, вечной мерзлоты, высокой сейсмической активности. Такие условия налагают обязательные требования к проектированию и строительству зданий:

- строительство за один сезон;
- сейсмоустойчивость;
- адаптация к вечной мерзлоте.





## ОРИЕНТАЦИЯ НА ПОТРЕБНОСТИ ЖИТЕЛЕЙ

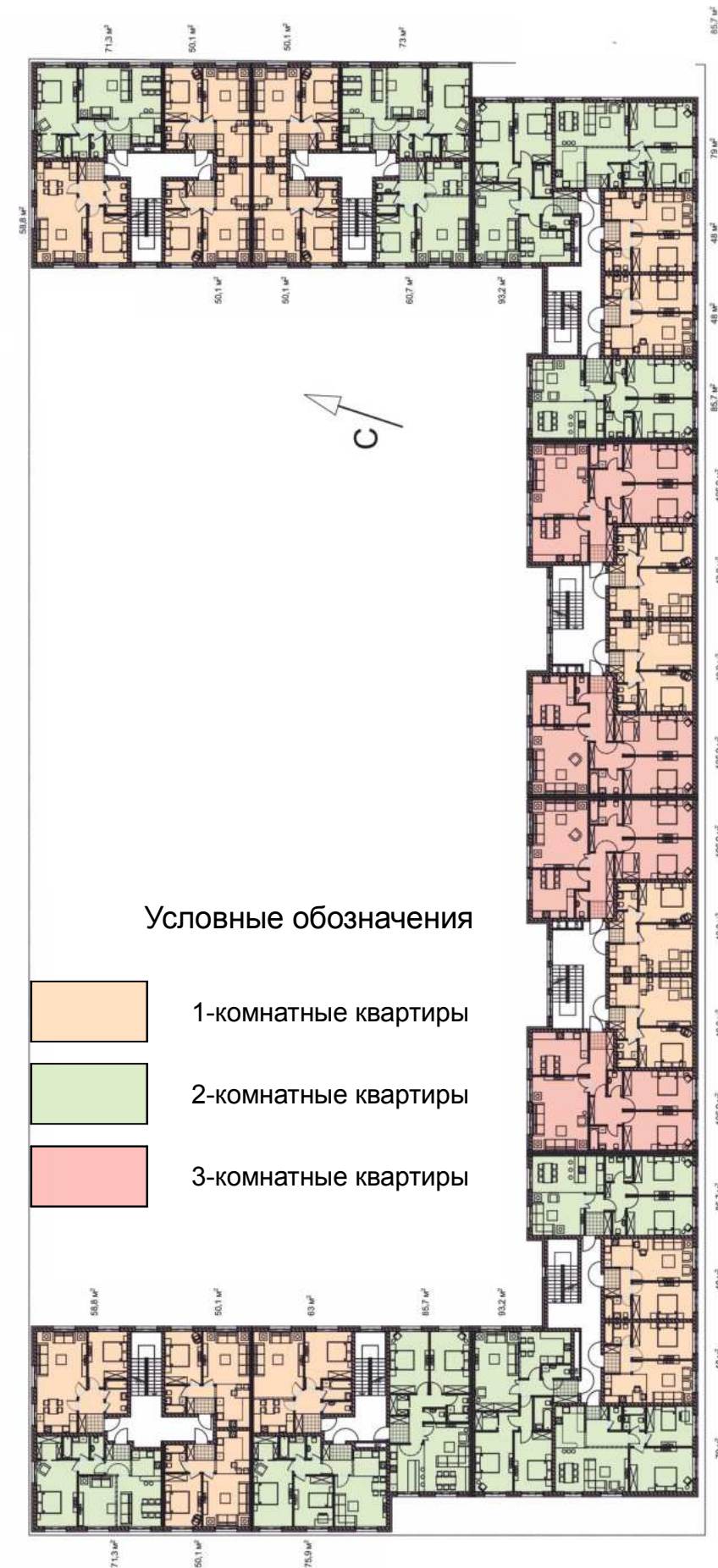
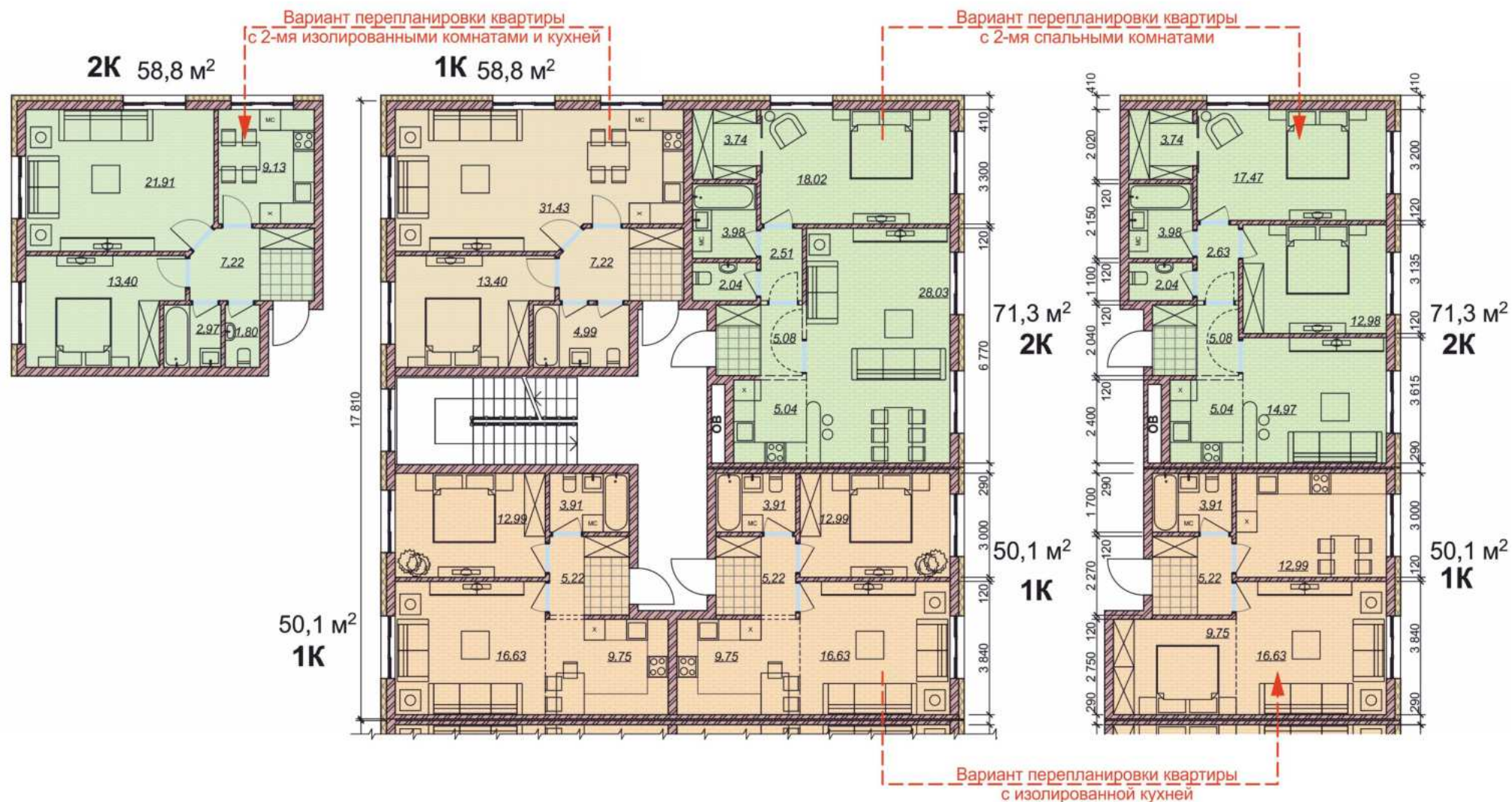
Стратегия предусматривает ориентацию на потребности жителей в реализации права выбора жилищных условий.

## КВАРТИРЫ

Стратегия предусматривает создание разнообразия жилого фонда. В рамках реализации возводятся квартиры, имеющие гибкие планировки, различную площадь и набор помещений. Основной упор делается на строительство квартир от 1 до 3 комнат.

## ВАРИАТИВНОСТЬ

Важным элементом стратегии кварталов является вариативность жилых домов. Это касается как внешнего облика, так и планировочных решений. Для избежания монотонности фасадов, блок-секции жилых домов оформляются различным образом, создавая впечатление застройки европейского города. С точки зрения планировок предусматривается возможность трансформации (перепланировки) квартир.





## ПАРКОВАЯ ЗОНА

Стратегия предусматривает дальнейшее развитие территории парка на берегу реки Берелёх. В рамках развития определяются основные маршруты и функциональное наполнение парка, организуются подходы и подъезды к главной рекреационной зоне. Благоустройство парковой зоны предполагает максимальное сохранение природного ландшафта.

## ЛОКАЛЬНЫЕ СКВЕРЫ И ПАРКИ

Локальные скверы и парки размещаются внутри урбанизированных территорий в шаговой доступности жителей города. Предназначены для ежедневных прогулок жителей и транзита пешеходных потоков. В отличие от главной парковой зоны предполагает большее антропогенное воздействие с соответствующим благоустройством.

## ДВОРОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ

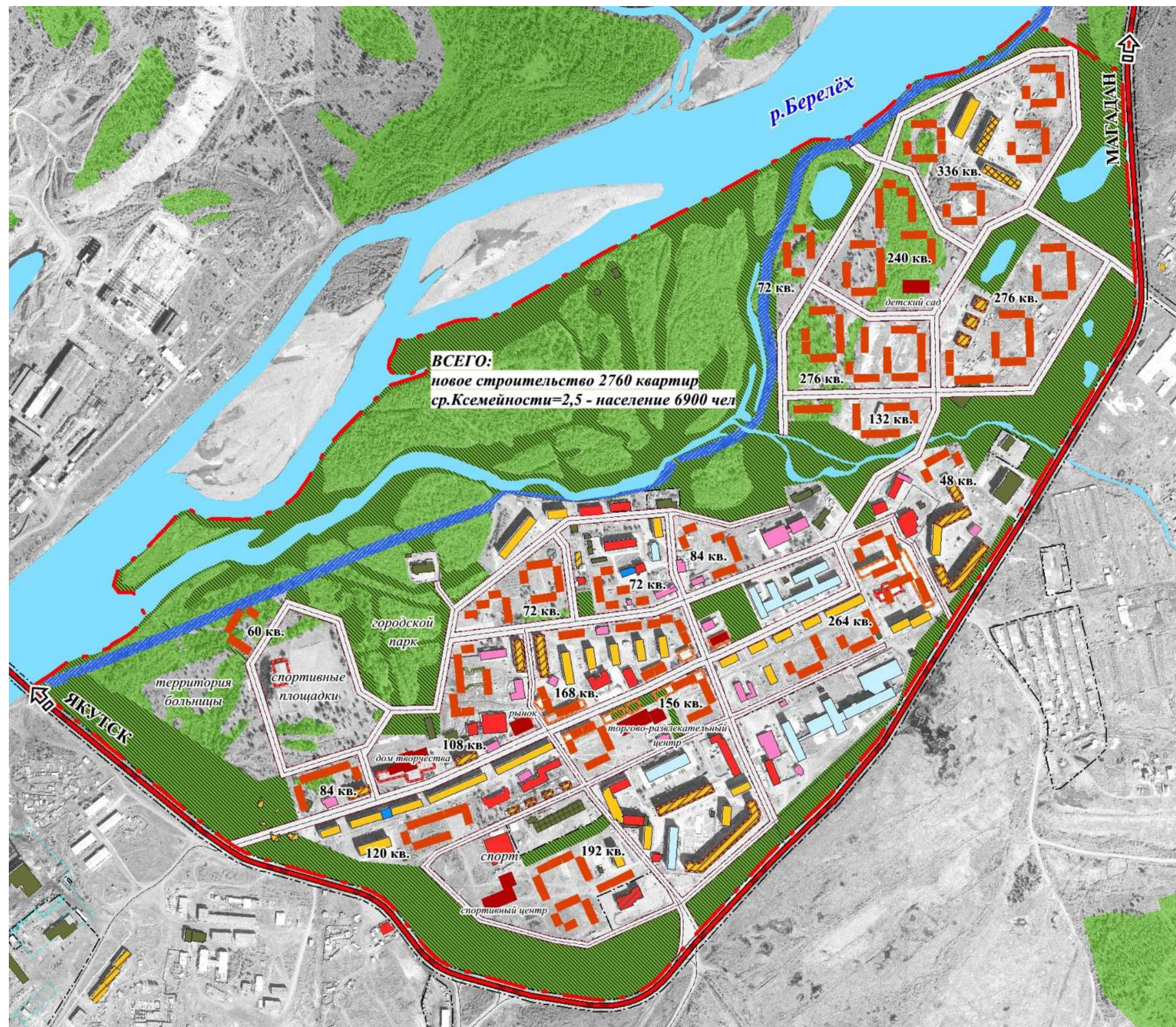
Стратегия рассматривает дворовые территории в качестве локальных скверов, предназначенных для прогулок исключительно жителей домов, формирующих пространство двора. Для этого предусматривается размещение автостоянок по периметру квартала и высокий процент озеленения дворовых территорий.

## МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

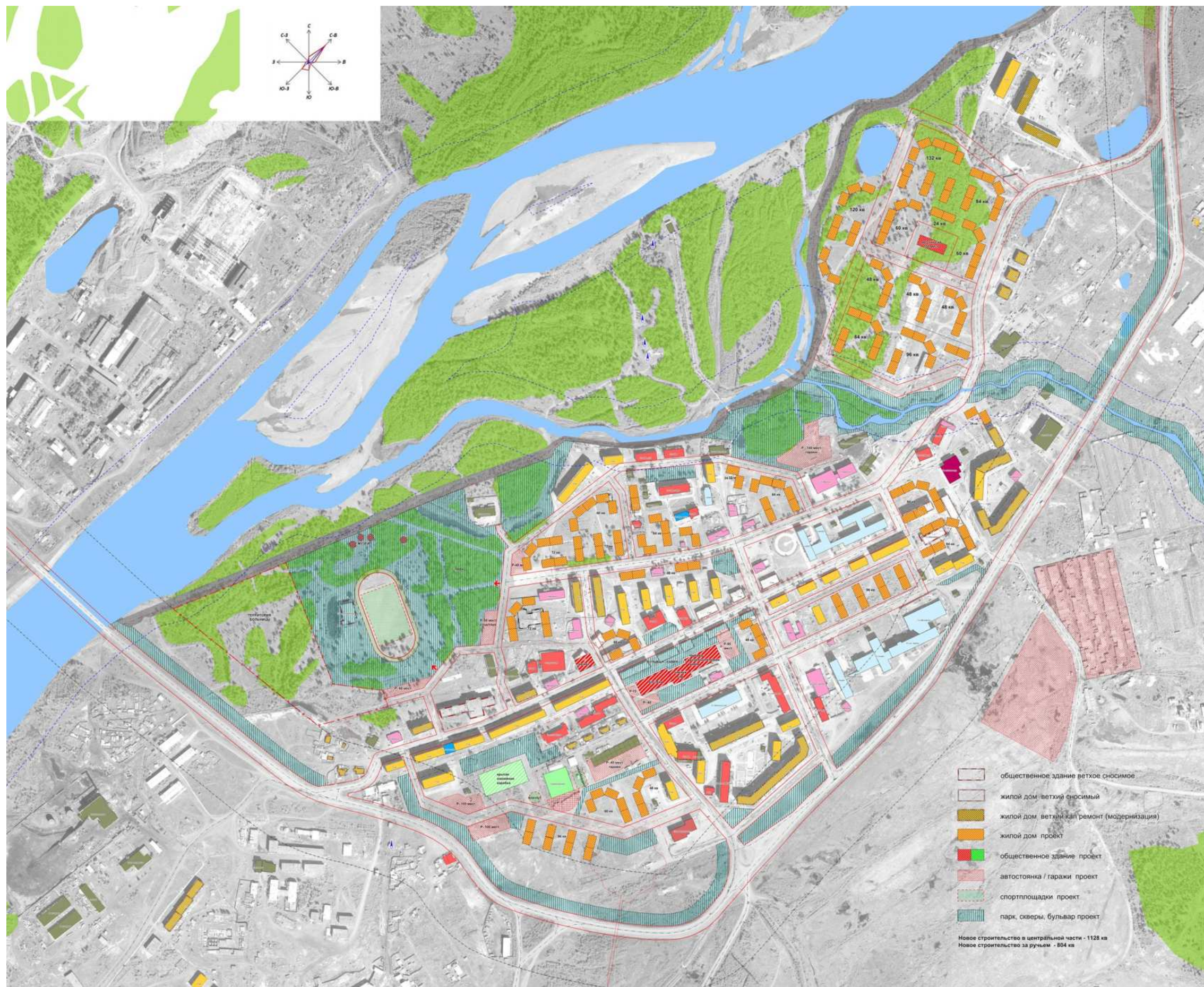
Стратегия предусматривает благоустройство мест общего пользования, устройство пешеходных зон, детских игровых площадок. Благоустройство мест общего пользования предполагает разработку дизайн-кода общественных пространств

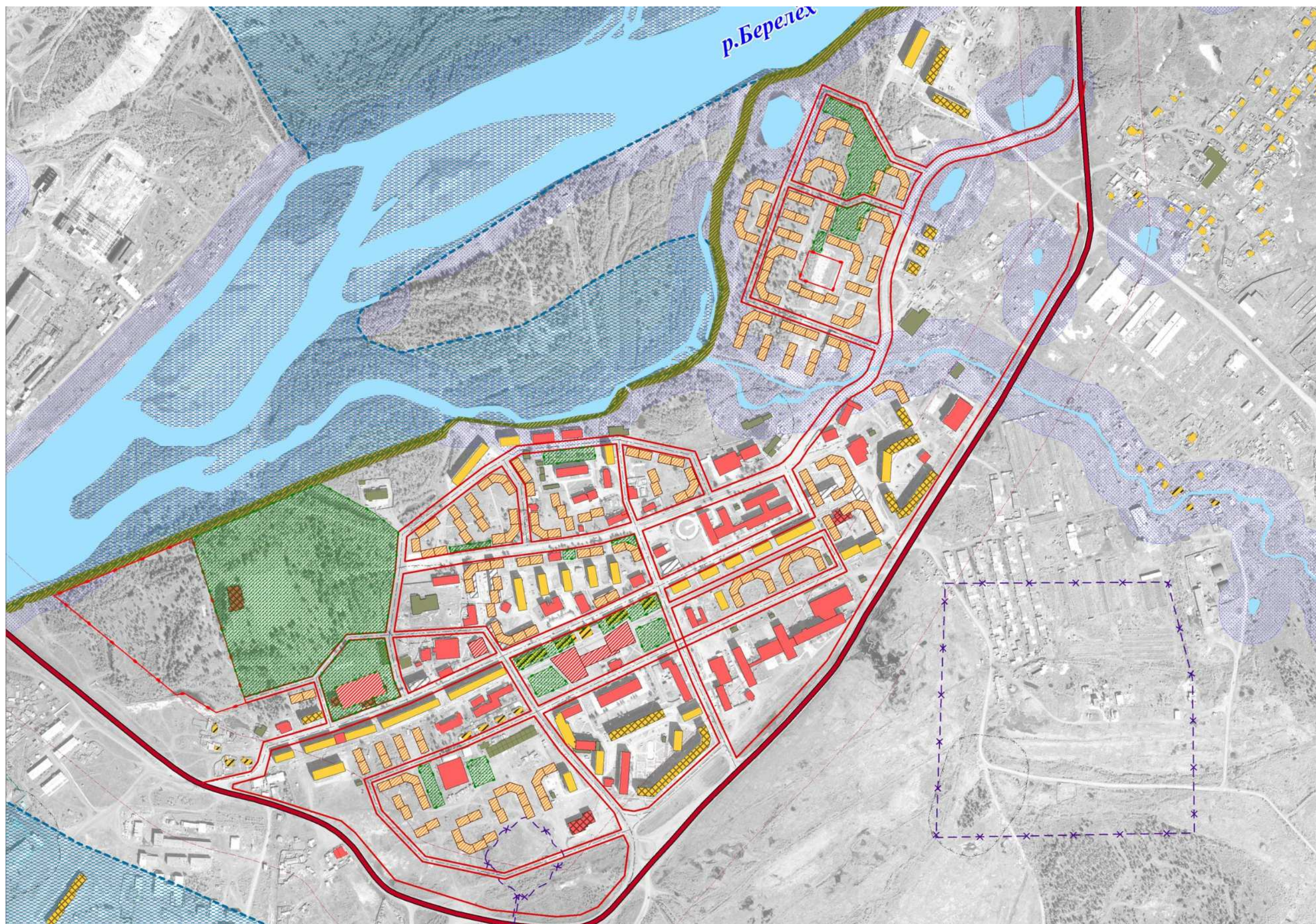
## БЕЗОПАСНОСТЬ

Организация системы освещения мест общего пользования и дворовых территорий в темное время суток

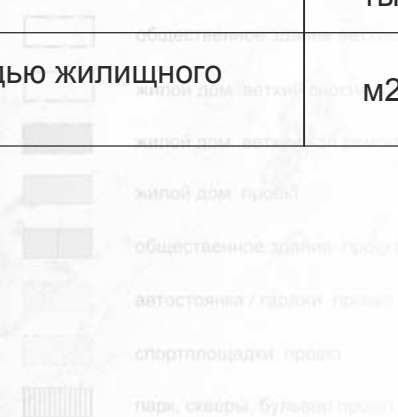








№ п.п.	Наименование показателя	Единица измерения	Сохраняемое	Новое
1.	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>			
	Общая площадь территории в границах проектирования	га	—	121
	в том числе:			
1.1.	жилого назначения	га	17,2	18,5
1.2.	общественно-делового назначения	га	13,6	8,6
1.3.	производственного назначения	га	0,8	—
1.4.	коммунального назначения и инженерной инфраструктуры	га	1,7	1,0
1.5.	транспортной инфраструктуры	га	3,8	1,2
1.6.	улично-дорожной сети	га	11,5	6,2
1.7.	рекреации	га	21,8	2,0
2.	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>			
	Протяженность улично-дорожной сети			
3.	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>			
	Численность населения г. Сусумана	чел.	4870	6000
4.	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>			
4.1.	Площадь жилищного фонда	тыс. м <sup>2</sup>	—	59,4
4.2.	Средняя обеспеченность населения площадью жилищного фонда	м <sup>2</sup> /чел.	40,3	27,7



Новое строительство в центральной части - 7123 кв.  
Новое строительство за рубежом - 894 кв.