

РЕГИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ МОДЕЛИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (НА ПРИМЕРЕ г. САМАРЫ)

Н. А. ПОТЛОВА

*Научный руководитель – А. А. Кузнецова (канд. архитектуры, доцент)
Самарский государственный технический университет,
Российская Федерация*

В нынешней российской градостроительной практике комплексное развитие территорий (КРТ) больше не воспринимается как разрозненная застройка, оно переросло в полноценный механизм, который позволяет оценить качество существующей планировочной структуры, проработанность нормативных документов и возможность преобразования старой застройки города [1–3]. При значительном физическом и моральном износе малоэтажных домов, которые были построены еще в середине XX века, при недостатке социальной и транспортной инфраструктуры, а также при росте спроса на комфортную городскую среду КРТ становится логичным решением всех этих проблем [2–4]. Федеральное законодательство при этом дает только общие требования, в то время как эффективность данного инструмента формируется на локальном уровне отдельных городов России [1, 3].

Самара является ярким примером «многоуровневой» планировочной структуры, которая довольно типична для крупных городов Поволжья [2, 5]. В одном пространстве городской среды мы можем заметить дореволюционные кварталы, промышленную застройку, дома сталинского периода, панельные дома 1960–1980-х годов и постсоветские жилые комплексы (рисунок 1).



Рисунок 1 – Схема развития Безымянки

Большая масса малоэтажных домов, которая создавалась для рабочих на заводе, на протяжении долгого времени даже не рассматривалась как объект для вложений инвестиций и градостроительных изменений [3, 5]. Вследствие этого на данных участках накопились проблемы: износ жилого фонда, устаревание инженерных сетей, размещение незаконных построек, недостаток или отсутствие благоустройства. Подобные зоны идеально подходят под проекты комплексного развития территорий. Одной из таких территорий является участок в окружении улиц Нагорной, Калинина, Гвардейский переулок и Ставропольская [1].

Этот квартал является отличным примером проблемного участка. Данный квартал располагается в промышленном районе Самары, находится в непосредственной близости к парку «Молодежный», его площадь около 8 га. Он официально отнесен к зоне, которая подлежит преобразованию в рамках КРТ [3]. Большая часть застройки составляют двухэтажные дома 1950–1960-х годов. Между зданиями присутствуют крупные разрывы, которые заняты деревьями, импровизированными парковками и небольшими дворовыми площадками. Как раз большое количество озеленения, низкие дома и малый масштаб застройки формируют облик квартала и воспринимаются жителями как достоинство среды, несмотря на низкий уровень инженерного обеспечения и отсутствие благоустройства.

Рассматриваемый квартал имеет выгодное расположение в городе. Улица Ставропольская является важной магистралью районного и городского значения, которая обеспечивает связь с другими частями Самары. Улицы Нагорная, Калинина, а также Гвардейский переулок образуют внутреннюю сеть проездов, благодаря которым формируются подъезды и локальные пешеходно-транспортные маршруты. Соседство с парком создает высокий потенциал для формирования функциональных и визуальных связей между жилой застройкой и рекреационной территорией [2, 5].

Региональная политика комплексного развития территорий рассматривает данный квартал как зону радикального преобразования застройки [1–3]. Планировочные решения направлены на снос существующих малоэтажных жилых домов, ликвидацию гаражных рядов и временных построек с последующим формированием многоэтажной застройки и сопутствующим благоустройством [2, 3]. Такой подход позволяет логично и максимально рационально использовать городские земли, а также гарантирует существенный прирост жилищного фонда за счет освоенной территории без вовлечения в застройку периферийных зеленых участков [2–5]. При введении новой застройки необходимо соблюдать баланс между зелеными насаждениями и их переходом к жилой застройке. Противоречие между задачей максимального уплотнения и сохранения комфортной и неагрессивной городской среды является одним из ключевых предметов рассмотрения в анализе данной территории [2–5].

В данном случае комплексное развитие территорий логично рассматривать не только как набор правовых процедур, но и как условия для разработки новой архитектурно-градостроительной модели участка [2]. Механизм КРТ задает необходимость многомасштабного подхода [1]. На городском уровне квартал важно вписать в формирующуюся систему застройки вдоль улицы Ставропольской, а также в общий рекреационный каркас, концентрирующийся вокруг городского парка культуры и отдыха «Молодёжный». На районном уровне территория может выполнять функцию промежуточного звена, своеобразного «шва» между парковой зоной и глубинной застройкой Промышленного района, объединяя жилые массивы, общественные объекты и транспортные связи в более согласованную структуру. На внутриквартальном уровне приоритетом становится создание продуманной сети дворов, пешеходных и прилегающих к ним маршрутов, локальных общественных пространств и зон, где сосредотачивается повседневная жизнь жителей.

Одной из принципиальных архитектурных задач для рассматриваемой территории выступает обоснование допустимой высоты застройки и степени её уплотнения [2]. Нормативные параметры, заложенные в механизме КРТ, допускают существенное увеличение этажности зданий, вследствие чего происходит прирост численности проживающего населения [1]. Однако опыт реализации подобных проектов в других российских городах показывает, что прямолинейное использование такого потенциала нередко приводит к появлению чрезмерно плотной и визуально перегруженной среды, сопровождающейся ухудшением инсоляции дворовых пространств, ослаблением естественной вентиляции и формированием эффекта «каменных коридоров» [2]. Для участка, расположенного в непосредственной близости от парка «Молодёжный», обоснован подход, основанный на принципе ступенчатой высотности. Наибольшую этажность целесообразно концентрировать вдоль улицы Ставропольской и внутренних транспортных осей, создавая выразительный фасад магистрали и становясь важным элементом местного градостроительства. В зоне примыкания к парку и к соседним малоэтажным кварталам Промышленного района предпочтительно применение среднеэтажной и более низкой застройки. Подобное распределение объемов позволяет уменьшить визуальное давление на зеленую зону, улучшить световой режим в придомовых пространствах и сохранить комфортное восприятие масштаба городской среды для пешеходов.

Не менее важную роль играют планировочная организация и распределение функций. Модель «спального района» с монофункциональными жилыми корпусами и минимальным количеством общественных объектов не отвечает современным представлениям о качестве городской среды [2]. Для территории вблизи крупного парка оправдана ориентация на многофункциональный жилой комплекс, который включает в себя разнообразный набор

сервисов повседневного спроса на первых этажах: магазины в шаговой доступности, рестораны, бытовые услуги, небольшие спортивные и досуговые пространства [3]. Включение в структуру комплекса помещений для кружков, детских центров, потенциального коворкинга соответствует тенденции к развитию форматов «работы рядом с местом проживания» и снижает нагрузку на магистральную сеть за счет уменьшения поездок в другие районы [5].

Разработанная в рамках исследовательской части квартала анкета для социологического опроса жителей выступает инструментом уточненного анализа приоритетов в отношении функционального наполнения как самого жилого комплекса, так и прилегающей к нему территории. Структура анкеты предусматривает вопросы о составе домохозяйства, характере трудовой занятости, типичных маршрутах передвижения по городу, оценке действующей инфраструктуры и об ожиданиях, связанных с появлением нового объекта застройки. Отдельный тематический блок, посвященный значимости различных функций образовательных учреждений, объектов здравоохранения, спортивных и рекреационных пространств, сервисов повседневного спроса, позволяет сформировать основание для последующего выстраивания сбалансированной функциональной программы. Опора на результаты такого опроса в проектной проработке увеличивает вероятность соответствия предложенных решений реальным запросам пользователей и уменьшает риск конфликтов на этапах общественно-го обсуждения и дальнейшей эксплуатации.

При реализации КРТ рационально не ограничиваться сохранением локальных зеленых насаждений, а выстраивать многоярусную систему озеленения [2, 3]. Ее структура может содержать крупные кустарники, деревья, различные газоны, озелененные эксплуатируемые кровли, а также вертикальное озеленение фасада. Комплексный подход к использованию таких приемов может благополучно влиять на микроклимат территории. Они позволяют снизить перегрев поверхностей в теплый период года, сформировать визуально «мягкую» и комфортную среду, усилить связи квартала с природным каркасом района [2, 5].

Обобщение результатов анализа региональной модели КРТ и особенностей квартала в границах улиц Ставропольской, Нагорной, Калинина и Гвардейского переулка в Самаре позволяет выделить несколько ключевых выводов. Механизм комплексного развития территорий может выполнять роль рабочего инструмента обновления городской застройки только в том случае, если приоритет отдается не максимальному наращиванию строительных объемов, а формированию гармоничной, многофункциональной и ориентированной на человека городской среды [5]. Для Самары, где исторически сложилась сложная, «слоистая» планировочная структура и сохраняется значительная доля морально и физически устаревшего жилья, особое значение приобретает контекстный подход к внедрению КРТ [1–3]. Каждую территорию необходимо рассматривать с учетом ее положения в общем каркасе города и существующей социальной структуре (рисунки 2, 3).



Рисунок 2 – Базовый анализ градостроительной ситуации при выборе участка КРТ



Рисунок 3 – Базовая функциональная схема организации участка КРТ

Список литературы

1 Градостроительный кодекс Российской Федерации : принят Гос. Думой 22 дек. 2004 : 29.12.2004, 190-ФЗ : в ред. от 31.07.2025 // КонсультантПлюс. Россия : справ. правовая система (дата обращения: 05.10.2025).

2 Стандарт комплексного развития территорий / Минстрой России, ДОМ.РФ, КБ «Стрелка». – М., 2020. – (Свод принципов комплексного развития городских территорий).

3 Методические рекомендации по реализации проектов комплексного развития территорий жилой застройки. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2022.

4 Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды : распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 № 510-р // КонсультантПлюс. Россия : справ. правовая система (дата обращения: 05.10.2025).

5 Чернышёва, Т. П. Индекс качества городской среды: подходы к оценке и возможности применения в российских городах / Т. П. Чернышёва // Жилищные стратегии. – 2020. – Т. 7, № 3. – С. 289–306.