

На примере Красноярска исследуются возможности определения территорий комплексного развития (КРТ), возможные направления их развития с позиции современного представления о реновации среды города. Для оценки функционирования жилых районов, подлежащих реконструкции, применен метод урбоморфологии, геоинформационный комплекс QGIS на основе открытых данных. Проанализированы и предложены некоторые территориальные параметры для определения КРТ в соответствии с представлениями о современном комфорте среды жизнедеятельности человека на примере двух районов города.

Ключевые слова: Красноярск; реновация; комплексное развитие территории; геоинформационные технологии; комфорт городской среды. /

Drawing on the case of Krasnoyarsk, the authors study the possibilities of defining the territories of integrated development (ITD), as well as possible directions of their development from the standpoint of the modern understanding of the renovation of the city environment. To assess the functioning of residential areas to be reconstructed, the method of urban morphology and the QGIS geoinformation complex based on open data were used. Some territorial parameters are analyzed and proposed for determining the ITD, in accordance with the present ideas about the modern comfort of the living environment, using the example of two city districts.

Keywords: Krasnoyarsk; renovation; integrated territorial development; geoinformation technologies; comfort parameters of the city environment.

КРТ – панацея или нерегламентируемое уплотнение города / A panacea or unregulated density of the city?

текст

Ирина Кукина

Сибирский федеральный университет

Иван Ряпосов

Сибирский федеральный университет

Клавдия Камалова

Сибирский федеральный университет

Яна Чуй

Сибирский федеральный университет /

text

Irina Kukina

Siberian Federal University

Ivan Ryaposov

Siberian Federal University

Klavdia Kamalova

Siberian Federal University

Yana Chui

Siberian Federal University

Конец XX – начало XXI века в градостроительной деятельности ознаменовались постепенным переходом от крупномасштабного нового строительства к реконструкции, реновации существующих населенных мест, эффективно-сти использования территорий. В последние годы принят ряд национальных программ, стимулирующих совершенствование городской среды, повышения комфорта проживания. Реновация городской среды – многосложный процесс, активно начавшийся в Москве и приведший к нескольким этапам принятия и редактирования законов Российской Федерации. Например, Земельный Кодекс, вступивший в силу 25 октября 2001 г., а затем и поправки к нему привели к массовому выходу компаний из программы реновации столицы, по сути, из-за обязательности определения границ реконструируемой территории и ответственности за нее.

Постепенно стало понятно, что реконструкция городов есть процесс их развития, который не всегда означает наращивание объемов, а, скорее, сохранение и адаптацию городской ткани. Остро стоят проблемы интеграции в структуру города монографических в прошлом конверсионных предприятий, окраинных поясов, новых, как правило, высокоплотных архитектурных групп, замещающих ареалы ветхой жилой застройки. В Градостроительный кодекс Российской Федерации вводятся статьи главы «Комплексное развитие территории» в качестве главного инструмента обеспечения «сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем повышения качества городской среды» (ч. 1 ст. 64). Фактически предлагается распространение практики реновации, применяемой ранее в Москве, на все субъекты Федерации. Вводимое Федеральным законом № 494-ФЗ понятие «комплексное развитие территорий», утратив определение «устойчивое», объединяет разрозненные понятия «развитие застроенных территорий», «комплексное развитие» и «комплексное освоение территории» из предыдущих редакций Градостроительного кодекса в единый вид градостроительной деятельности.

Перемещение акцента с архитектурно-градостроительной деятельности на креативное преобразование городского пространства поддерживается фундаментальными исследованиями теории градостроительства

и прикладными разработками в области анализа и территориального моделирования реального функционирования населенных мест, а также морфологическими исследованиями.

Методика исследования территорий для целей комплексного развития

Сложнейшие цели реконструкции, реновации существующих населенных мест, повышения эффективности и рациональности использования территорий, совершенствования городской среды невозможны без изучения нормативно-правовой базы страны. Особая роль отдается профессиональной критике, обоснованию прогрессивных аспектов, дискуссиям о взаимно не увязанных положениях и определениях, затрудняющих архитектурно-градостроительную креативную деятельность.

Функционально-планировочный анализ территории города, основанный на методике урбо-морфологических исследований дает основание для выявления участков, комплексного развития территорий города и уточнения критериев для определения зон КРТ. Метод урбо-морфологии включает изучение плотностных характеристик: застройки, улично-дорожной сети, функций территории; изменение форм застройки и ее периодизации, архитектурной типологии; форм землепользования и землеустройства. Для анализа планировочной структуры Красноярска использовались: программный геоинформационный комплекс QGIS на основе открытых данных некоммерческого картографического проекта Openstreetmap; материалов градостроительной документации, размещенной на официальном сайте администрации г. Красноярска и портале ФГИС ТП; данных информационного ресурса 2ГИС и АИС «Реформа ЖКХ», а также разработок, представленных АО ТГИ «Красноярскгражданпроект».

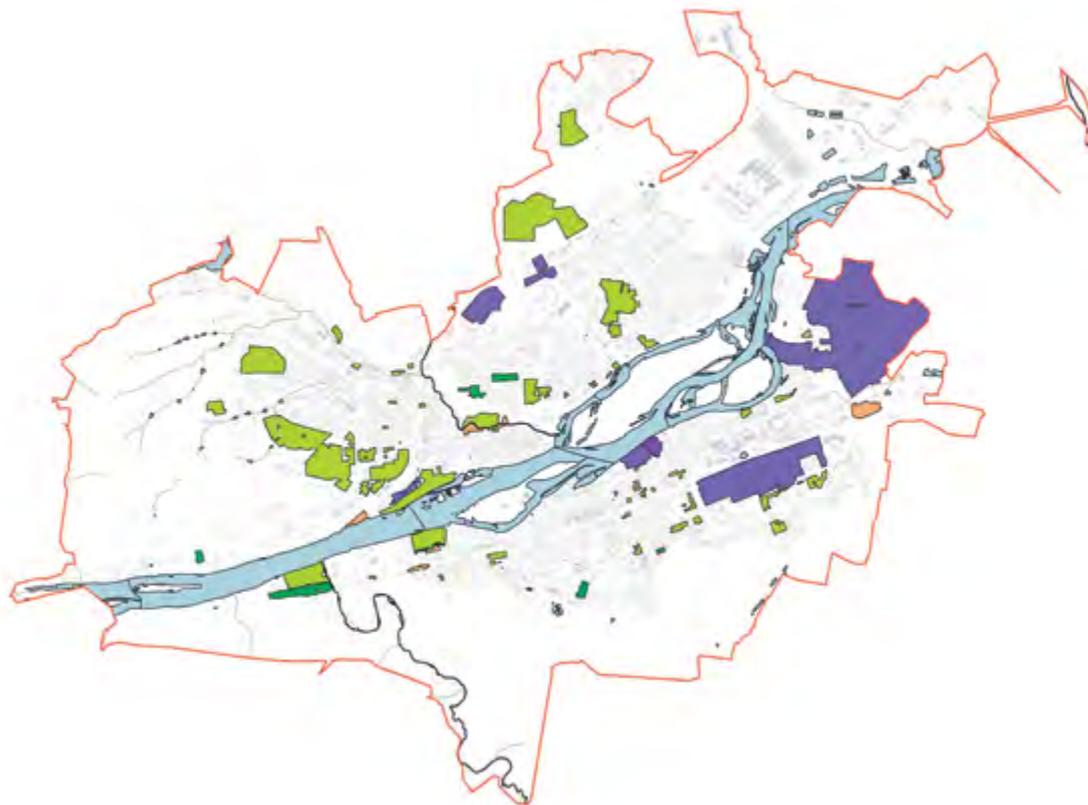
Инструментарий комплексного развития территорий

Следует отметить, что в профессиональном сообществе нет единодушного согласия с Градостроительным кодексом в трактовке статей Гл. 10. Комплексное развитие территорий [1]. Острой критике подвергаются, казалось бы, прогрессивные положения о возможности включать в проекты комплексного развития территорий участки городской застройки, не имеющие объектов, признанных

Исследование выполнено при финансовой поддержке Красноярского краевого фонда науки в рамках научного проекта КФ-775 «Тенденции развития планировочной структуры Красноярска» /

Acknowledgements:

The research was supported by the Krasnoyarsk Regional Fund of Science within the project KF-775 "Development trends of the planning structure of Krasnoyarsk"



< Рис. 1. Фрагмент карты градостроительного зонирования территории г. Красноярска (Источник: ПЗиЗ г. Красноярска. – URL: <http://www.admkrsk.ru/citytoday/building/Pages/pzz.aspx>):

— границы городского округа г. Красноярска;
— застройка;
— комплексное устойчивое развитие территории (КУРТ-1);
— комплексное устойчивое развитие территории (КУРТ-2);
— комплексное устойчивое развитие территории (КУРТ-3);
— комплексное устойчивое развитие территории (КУРТ-4);
— комплексное устойчивое развитие территории (КУРТ-5).

в установленном порядке аварийными. Этим предлагается определить «кучастики городской застройки» (территории) для целей реновации, но критерием при этом остается отсутствие «аварийных объектов» на них. Критерии территориального качества не определены. Право утверждения конкретных критериев отдается субъектам Федерации. Они характеризуют исключительно состояние многоквартирных домов. Как известно, существующая система межевания усугубляет проблему еще и тем, что физическое состояние соседних жилых домов, оказавшихся в разных условиях содержания в ходе эксплуатации, часто несопоставимо. Учитывая тот факт, что территории, определяемые для комплексного развития, размежевывались зачастую уже после строительства, они содержат еще и неразмежеванные участки. Они, как правило, используются гражданами города спонтанно и не подпадают под какие-либо регламенты содержания и ответственности.

Закон Красноярского края «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Красноярском крае» № 11–5320 от 08.07.2021 устанавливает, что комплексное развитие территорий может осуществляться в отношении многоквартирных домов, не относящихся к аварийным и подлежащим сносу, которые соответствуют одному или нескольким критериям:

- физический износ конструктивных элементов превышает 60% (для домов выше пяти этажей – 70%);
- совокупная стоимость капитального ремонта превышает 14 тыс. руб. на один м² общей площади;
- дома построены в период индустриального домостроения с 1930 по 1975 годы по типовым проектам с использованием типовых элементов стен и (или) перекрытий;
- в доме отсутствует одна или несколько инженерных систем: холодного водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения;
- дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии, признанным таковым в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти.

В границы зон комплексного развития территорий могут включаться и прочие объекты, если они располагаются в границах элемента планировочной структуры, который не менее чем на 50% занят земельными участками объектов, подходящих под критерии комплексного развития. Учитывая размытость определения типа элементов планировочной структуры и неопределенность принципов определения их границ, для целей комплексного развития территорий могут подходить обширные фрагменты застройки города Красноярска. На самом деле реновация городов в широком смысле затрагивает куда больше территорий очень разного функционирования, соответственно отнесенных (относимых) к разным зонам в генеральном плане, чем просто «оконтуривание» территорий, содержащих большой процент аварийных сооружений. Данное противоречие вытекает из объектно-ориентированных, но не территориально-ориентированных критериев определения границ комплексного развития территорий. Более точные методы определения границ неоднородности качеств территорий разработаны в рамках морфологических исследований и могут быть использованы для установления более обоснованных границ КРТ.

Возможность игнорировать решения, принятые ранее в документах территориального планирования и градостроительного зонирования. Фактически в приоритет по отношению к генеральному плану и правилам землепользования и застройки ставится документация по планировке территории развития. Часть 10.2 Ст. 45 Градостроительного кодекса РФ напрямую разрешает утверждение документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории до утверждения соответствующих изменений в генеральный план и правила землепользования. При этом приведение документов территориального планирования и градостроительного зонирования в соответствие с утвержденной документацией по планировке территории развития вменяется в безусловную обязанность администрации муниципального образования в срок не позднее 90 дней. Законом также предусмотрена возможность одновременного рассмотрения на публичных слушаниях проекта планировки территории

> Рис. 2. Элементы планировочной структуры г. Красноярска, включающие многоквартирные дома, признанные в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.
Схема И. А. Ряпосова. 2021



в Рис. 3. Район Покровский с выделенными кварталами аварийной застройки.
Схема И. А. Ряпосова, 2021: ■ – границы района;

□ – земельные участки;
■ – застройка; ■ – дома, признанные аварийными;
□ – границы возможных зон КРТ.

Процент аварийных домов от общей площади застройки: 0–8%;
9–15%; 16–27%;
28–42%; 43–50%;
51–63%; 63–70%

комплексного развития и возникшего в связи с ним проекта изменений в генеральном плане.

Для территорий, подлежащих комплексному развитию, устанавливаются собственные виды разрешенного использования земельных участков и предельные параметры строительства, которые, согласно п. 5 ч. 1 ст. Градостроительного кодекса, могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Таким образом, отменяется иерархия градостроительной документации и открываются неограниченные возможности по уплотнению реконструируемых территорий без учета лимитов развития муниципальной инфраструктуры: системы объектов социальных гарантий; улично-дорожной сети

и объектов рекреации, традиционно регулируемых документами территориального планирования и градостроительного зонирования [2]. Более того, как показало исследование структуры Красноярска, при дроблении территорий КРТ на участки застройки пообъектно часто «теряются» полностью или сокращаются территории детский садов, школ, малые рекреационные объекты.

Параметры сопредельных территорий в данном случае вообще не подлежат рассмотрению. Именно поэтому Красноярск, как и многие другие города России, становятся все более лоскутно-контрастными.

Критике также подвергаются слабая градостроительная обоснованность проектов КРТ и нарушение имущественных и жилищных прав граждан. Так, принудительное изъятие недвижимости, оправданное по отношению к аварийным домам ввиду опасности проживания в них, в отношении прочих объектов собственности не соответствует принципам охраны имущественных и жилищных прав граждан. Подчеркивается невозможность согласовать максимальный объем застройки и минимальные возможности различных видов инфраструктуры по обслуживанию этой застройки, традиционно взаимно увязываемые на уровне документов территориального планирования муниципального образования в границах отдельных элементов планировочной структуры, в пределах которых осуществляется комплексное развитие территорий.

Возможные направления комплексного развития территорий города

При всей сложности назначения территорий реновации Красноярска и их очередности, на действующей карте градостроительного зонирования территории города выделены территории комплексного устойчивого развития (КУРТ) разного функционального содержания по основным доминирующим функциям: преимущественно жилые, различных типов и периодов застройки; конверсионные промышленные; бывшие коммунально-складские. Карта утверждена до внесения изменений в Градостроительный Кодекс РФ, отмены статей «комплексного устойчивого развития территорий» и введения КРТ (рис. 1).





г. Красноярск, ул. Герцина, д. 40



г. Красноярск, ул. Герцина, д. 38



г. Красноярск, ул. Герцина, д. 36



г. Красноярск, ул. Березина, д. 114

< Рис. 4. Внешний вид многоквартирных домов, признанных аварийными. Фото М. В. Савельева. 2021

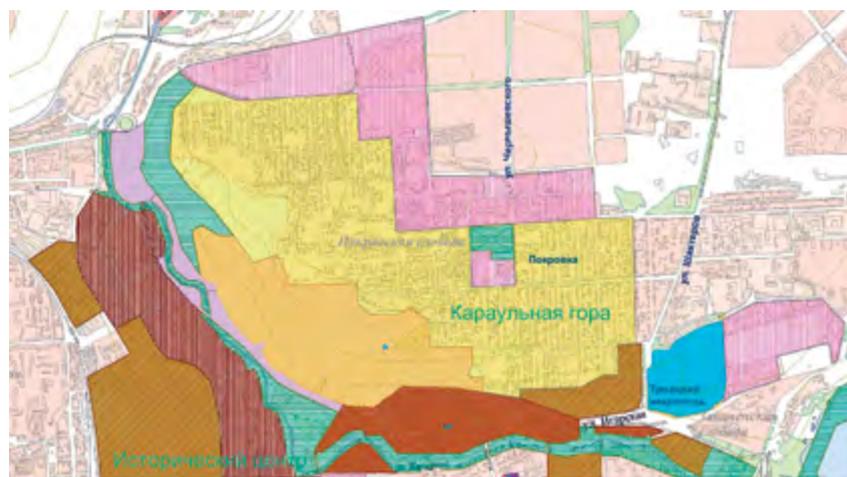
Сопоставление морфологического анализа структуры Красноярска и действующих градостроительных документов позволило сделать вывод о том, что контуры территорий для первоочередной реконструкции в городе близки, но не совпадают при условии учета параметров комфорта проектируемой среды, современных представлений о ее гуманности, социальной ориентации, доступности, соблюдения параметров мобильности и других, определяемых в Национальных программах РФ. В рамках исследования морфологической структуры Красноярска в качестве перспективных территорий для комплексного развития выявлены: жилые ареалы ветхой застройки; жилые структурные планировочные элементы массового домостроения двух периодов строительства с характерными планировочными рисунками (1960–1980 гг. – с медианными значениями этажности – 4 этажа; населения – 4763 чел.; плотности населения – 219 чел./га; 1980–1990 – с медианными значениями этажности – 7 этажей; населения – 6370 чел.; плотности населения – 316 чел./га); фрагменты бывших окраинных поясов, для которых характерны запутанные границы земельных и землепользования, сложная дорожная сеть, плохо связанная с окружающими территориями; фрагменты естественного ландшафта; открытые конверсионные предприятия и территории; особенные ландшафтные приемы тактического урбанизма на открытых пространствах города ввиду их массовости. Жилые структурные планировочные элементы массового домостроения 1990–2010 гг. – с медианными значениями этажности – 10 этажей; населения – 8658 чел.; плотности населения – 489 чел./га; 2010–2020 – с медианными значениями этажности – 13 этажей; населения – 10012; плотности населения – 512 чел./га можно расценивать как некую модель эффективности использования территории, в том числе фрагментарно и для комплексного развития территорий. В рамках исследования не рассматривались действующие крупные предприятия.

Очевидно, что в первую очередь в проекты комплексного развития территорий целесообразно включать жилые дома, признанные аварийными и несущими угрозу жизни и здоровью граждан в случае дальнейшей эксплуатации, а также территории ветхой застройки [3].

В Красноярске к таким объектам относятся деревянные многоквартирные дома барачного типа и некоторые кирпичные дома довоенного периода, выполненные из низкокачественных материалов, в большинстве с использованием деревянных межэтажных перекрытий (рис. 2).

В качестве примера можно рассмотреть территорию в жилом районе Покровский, занимаемую кварталами деревянной многоквартирной застройки, включенной в перечень аварийных объектов, подлежащих сносу (рис. 3).

Район делится на два заметно отличающихся по типологии застройки фрагмента. Большая часть территории занята кварталами индивидуальной застройки, сформированными преимущественно в 1950-х гг. в рамках плана, разработанного архитектором В. А. Климушиным. В северо-восточной части района с 2010-х гг. формируется группа микрорайонов высокоплотной многоэтажной застройки. Кварталы, соответствующие критериям комплексного развития, заняты многоквартирными домами, построенными в ранний советский период как жилища для рабочих располагавшегося поблизости аэродрома (рис. 4).



в Рис. 5. Фрагмент Проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Красноярска. Зоны с особыми условиями использования: – охранный зона ОКН; – зона регулирования застройки Р-1 (до 6 метров в высоту); – зона регулирования застройки Р-2 (до 10 метров в высоту); – зона регулирования застройки Р-11 (до 12 метров в высоту, усадебная); – зона регулирования застройки Р-3 (до 11 метров в высоту); – зона регулирования застройки Р-4 (до 15 метров в высоту); – зона регулирования застройки Р-5 (до 20 метров в высоту); – зона регулирования застройки Р-6 (до 25 метров в высоту); – зона регулирования застройки Р-7 (до 30 метров в высоту); – зона регулирования застройки Р-8 (подземной урбанистики); – зона охраняемого природного ландшафта Л-1; – зона охраняемого архитектурно-природного ландшафта Л-2; – зона регулирования застройки Р-12 (до 10 метров в высоту); – зона регулирования застройки культурных сооружений Р-13; – территории памятников, предлагаемых к внесению в Реестр ОКН. – URL: <https://oookn.ru/news/3043/>

> Рис. 7. Схема улично-дорожной сети.

Схема И. А. Ряпосова.

2021:

- – границы района;
 - – земельные участки;
 - – застройка;
 - – границы возможных зон КРТ;
- Улицы:
- общегородские;
 - районные;
 - жилые (основные);
 - жилые (второстепенные)



Значительное влияние на развитие района оказывает часовня Параскевы Пятницы на вершине Караульной горы – объект культурного наследия федерального значения. Согласно Проекту зон охраны города Красноярска, почти вся территория индивидуальной застройки попадает в зону регулирования с ограничением высоты до 12–15 м. Данное ограничение сдерживает дальнейшее разрастание многоэтажной застройки в юго-западном направлении (рис. 5).

Развитие территории кварталов, занятых аварийными домами, возможно с сохранением существующей типологии – малоэтажной многоквартирной застройки, но уже в новых архитектурных решениях. Если рассматривать перспективу реконструкции этих кварталов изолированно, такой вариант выглядит вполне уместным и реализуемым, поскольку позволит сохранить масштаб застройки и историческую панораму Караульной горы и в то же время получить необходимый экономический эффект за счет уплотнения и повышения этажности с двух до 3–4 этажей, соответствующий установленному режиму охранной зоны.

Но чтобы добиться действительно комплексного развития, необходимо учитывать перспективы развития всего района и вероятный эффект интеграции новой архитектуры, находящейся в буферной зоне от индиви-

дуальной до многоэтажной жилой застройки. Несмотря на наличие ограничений по высотности, в будущем можно рассматривать варианты уплотнения района индивидуальной застройки при сохранении общей планировочной структуры и предельной этажности (до 3-х этажей) внедрением более компактных блокированных типов жилища, что также является необходимым условием для решения вопроса инженерного обеспечения, особенно остро стоящего в условиях борьбы с загрязнением воздуха печным отоплением. Рост населения района приведет к росту потребности в социальной инфраструктуре, которой даже в текущих характеристиках плотности оказывается недостаточно (рис. 6).

В таком случае кварталы аварийной застройки могут стать территориальным ресурсом для развития социальной инфраструктуры, необходимой для сбалансированного развития всего района, поскольку простейший расчет настоящей обеспеченности и доступности школ, детских садов, медицинского обслуживания, мест приложения труда и т. д. показывает деловую и социальную стагнацию территории района. При этом в восточной части района сохраняется также подлежащий переосмыслению фрагмент срединного окраинного пояса, сформированный чересполосицей складских, промышленных зданий, мелких мастерских, со сложной дорожной сетью.

Вторым важным внешним фактором для комплексного развития территорий аварийной застройки является транспортная доступность. В силу особенностей рельефа район Покровский оказывается изолированным с южной и западной стороны от других частей города. Доступ на территорию возможен только с востока по ул. Шахтеров и с севера по ул. Караульной. Этот факт накладывает серьезные ограничения на повышение численности населения района. Комплексное развитие территории, таким образом, возможно только при условии согласования с развитием транспортной системы города в целом, в том числе планирования новых связей с районом (рис. 7).

Следуя логике реконструкции жилого фонда, микрорайоны массовой жилой застройки панельного домостроения первых поколений в ближайшее время должны быть подвергнуты «комплексному развитию» из-за устаревания несущих и ограждающих конструкций, неэффе-

> Рис. 6. Среднеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения с их радиусами доступности. Схема И. А. Ряпосова/2021: □ – границы района; □ – земельные участки; ■ – застройка; □ – границы возможных зон КРТ; ● – радиусы доступности ДОУ (300 м); ● – радиусы доступности СОШ (600 м)





^ Рис. 8. Благоустройство придомовой территории жилого здания по адресу ул. Толстого д. 34 силами жителей. Фото К. В. Камаловой



^ Рис. 9. Организация частных палисадников на заброшенных территориях между строчной застройкой по адресу ул. Толстого д. 52-54. Фото К. В. Камаловой

тивного использования территорий, низких плотности и коэффициента застройки.

Однако анализ состояния жилой застройки Красноярска доказывает, что в настоящее время немаловажное значение имеет моральный износ жилой застройки и прилегающего пространства. Он проявляется в устаревших нормах жилой архитектуры и в неэффективном использовании городских земельных ресурсов. В качестве примера можно привести укрупненные кварталы, расположенные в границах проспекта Свободный и улиц Толстого, Ладо Кецовели и железной дороги, обладающие высоким потенциалом развития, но уступающие современной застройке удаленных периферийных районов. Причиной является ветхость имеющейся 5-этажной кирпичной застройки типовой серии 1–447. В отношении состояния ее конструкций главные недостатки заключаются в просадке и деформации основания, в разрушении кладочных швов кирпичной кладки наружных стен; в архитектуре – несоответствие параметров жилых помещений условиям комфортной жизнедеятельности. К таким относятся внутренняя высота помещений, равная 2,1–2,3 м, отсутствие балконов в квартирах первых этажей и торцевых секциях, стесненные габариты бытовых помещений, узкие лестничные пролеты и т. д. Градостроительные проблемы функционирования придомовых территорий заключаются в стихийной интеграции коммерческих функций в структуру первых этажей внешнего периметра застройки и в зданиях детских дошкольных учреждений. На территориях кварталов большое количество заброшенных и заросших земельных участков, оставшихся вне межевания, тем самым оставленных для спонтанного использования (рис. 8, 9).

В качестве неоспоримых достоинств данного фрагмента застройки можно привести: местоположение в структуре города рядом с городским центром; высокий уровень обеспеченности общественным транспортом; близость большого количества рекреационных объектов; разнообразие сложившейся инфраструктуры культурно-бытового обслуживания [4]. В отличие от современной застройки важным фактором комфорта существующей жилой среды является низкая плотность населения (согласно данным переписи населения – 370 чел./га против

расчетных 705 чел./га на новых объектах), способствующая поддержанию добрососедских отношений и комфортной жизнедеятельности населения. Главным доказательством служат ответственность жителей за порядок и благоустройство прилегающего жилого пространства, интенсивное наполнение его такими формами организации придомовой территории, как частные палисадники, коллективные огороды. Намечающейся проблемой реновации подобных территорий, которая в данном случае произошла в границах участка на ул. Толстого 17–21, становится возведение высокоплотных жилых комплексов с населением 2035 человек на гектар вместо аналогичной существующей среднеэтажной застройки на 840 человек (рис. 10).

В рамках дипломного проектирования предложен вариант комплексного развития территории, целями которого было сохранение комфортного и социально-активного жилого пространства с перспективой повышения эффективности землепользования и плотности застройки, рассчитаны технико-экономические показатели. В результате доказано, что преобразование данной среды с увеличением более плотных характеристик до требуемых показателей возможно за счет наращивания этажности только периметральной застройки до 7 этажей и точечного включения малоэтажных городских вилл внутри жилых кварталов [5]. Главным преимуществом потенциальной



< Рис. 10. Новый жилой комплекс по адресу ул. Толстого д. 17-21. – URL: <https://f2.mirkvartir.me/custom/da/da540cae-96fd-4a7a-abf8-1e0b45b51a5d.jpg>

> Рис.11. План реновации. Фрагмент выпускной квалификационной работы «Реконструкция жилой среды и нижнего яруса застройки ул. Толстого и прилегающего района в Красноярске». В. А. Тюлькова. Руководители И. В. Кукина, К. В. Камалова



реновации является регулирование функциональной насыщенности первых этажей многоквартирных зданий с разделением принципов эксплуатации и планировочной организации жилой, районной улиц и городских магистралей, направленных на охрану жилого функционирования дворовых территорий и сохранения социальной активности жителей [6] (рис. 11, 12, 13).

Мало оцененной темой развития территорий районов массовой жилой застройки, преимущественно панельного домостроения, стал тактический урбанизм. Это явление исследовано на аналогичных примерах в Венгрии и Словении, где, как и России, предпринимаются усилия по качественному благоустройству жилых районов лишь с частичной реконструкцией жилых объемов. Цель – малыми экономичными средствами в короткие сроки поднять комфорт территорий за счет создания социально-ориентированных открытых общественных пространств, иногда со строительством временных малых архитектурных сооружений общественного назначения. Такой тип реконструкции территорий используется, как правило, в ситуации отставания правовых актов от современ-

ных потребностей преобразования жилых территорий. Схожесть методов работы с открытыми пространствами «постсоциалистических» городов позволяет сравнивать их с опытом благоустройства российских городов в рамках федеральной программе «Формирование комфортной городской среды».

Как показал опыт Красноярска, открытые общественные пространства все чаще становятся инструментом решения проблем культурно-социального характера и экономического преобразования сложившихся жилых районов. Социально-интегрированные общественные пространства появляются при модернизации существующих жилых районов и рассматриваются как места интеграции различных социальных групп, которые способствуют улучшению их социальных взаимодействий [7]. Акцентируется создание новых многофункциональных открытых общественных пространств для разных социальных слоев. Так, сквер «Фестивальный», расположенный вблизи малоэтажной жилой застройки 1960-х годов и объектов образования (гимназия № 4, Красноярский аграрный техникум, Институт железнодорожного



^ Рис. 12. Private recreational spaces. Fragment of the final qualification work «Reconstruction of the living environment and the lower floor of the building of Tolstoy Street and the adjacent area in Krasnoyarsk». V. A. Tyulkova. Supervisors I. V. Kukina, K. V. Kamalova



^ Рис. 13. Public spaces of the district and the lower floor of the residential building. Fragment of the final qualification work «Reconstruction of the living environment and the lower floor of the building of Tolstoy Street and the adjacent area in Krasnoyarsk». V. A. Tyulkova. Supervisors I. V. Kukina, K. V. Kamalova



< Рис. 16. Визуализация концепции благоустройства общественного пространства: сквер по ул. Полтавской, реализуемой в 2022–2023. – URL: admkrsk.ru: Официальный сайт администрации города Красноярск

транспорта), после реконструкции представляет собой многофункциональное линейное общественное пространство с разнообразными возможностями для тихого и активного отдыха, удовлетворяющее потребности всех пользователей данной территории: прогулочная и беговая дорожка по периметру сквера, спортивная площадка с уличными тренажерами, детские площадки для разных возрастов, качели, места для отдыха. В его северо-восточной части была спроектирована универсальная спортивная площадка для игры в баскетбол и волейбол, которая активно используется прилегающими к территории образовательными учреждениями для проведения занятий на открытом воздухе по физической культуре и спорту. Позднее на территории сквера появился кофемобиль, органично вписавшийся в дизайн сквера и ставший дополнительной точкой притяжения для молодежи (рис. 14).

В сложившихся жилых районах 1970–1990-х годов наблюдается тенденция формирования новых многофункциональных открытых общественных пространств в шаговой доступности на муниципальных территориях, входящих в состав улично-дорожной сети и расположенных вдоль автомобильных магистралей. Эти общественные пространства вмещают множество функций, отсутствовавших на дворовых территориях, а также функции, ранее реализовавшиеся в зданиях общественного

назначения: групповые и индивидуальные занятия йогой или фитнесом, спортивные игры и пр. [8] Например, в Железнодорожном районе вдоль улицы Железнодорожников общественные территории уличной дорожной сети, сформированные жилыми домами, преобразованы в открытые многофункциональные общественные пространства по типу сквера, где организованы транзитные пешеходные пути, площадка для небольших массовых мероприятий, зоны тихого отдыха и зоны различной активности для детей (Сквер «Уют», сквер по ул. Железнодорожников, 10 и др.). В Советском районе вдоль улицы 9 Мая была организована линейная рекреационная зона с организованными транзитными пешеходными путями, местами отдыха и скейт-площадкой. Как показывает опыт Красноярск, появление открытых общественных пространств в шаговой доступности и их равномерное распределение демонстрирует ценность инфраструктуры вблизи дома (рис. 15).

Развитие буферных общественных пространств играет важную роль в реинтеграции ранее разорванных жилых территорий, стимулируя активизацию процессов и явлений. В рамках общей социально-пространственной организации они используются в качестве пространств, объединяющих разделенные фрагменты городской ткани и стабилизирующих социально-экономические отношения прилегающих районов [9]. Одним из примеров явля-



< Рис. 14. Сквер Фестивальный на ул. Новая Заря. Вид на центральную аллею. Фото Я. В. Чуй. 2020

< Рис. 15. Сквер на ул. Железнодорожников, 10. Вид на центральную зону отдыха с качелями и местами. Фото И. Г. Федченко. 2021

ется высокоплотный жилой район Пашенный в Свердловском районе Красноярска, где в 2022 году планируется создать многофункциональное открытое общественное пространство на территории, освободившейся после сноса деревянных двухэтажных бараков, с целью стабилизации социально-экономических отношений горожан и увеличения площади озеленения. Жители района принимали активное участие в обсуждении развития данной территории, которую первоначально планировали застроить торговым центром. В рамках программы «Формирование комфортной городской среды» совместно с жителями и муниципалитетом был разработан проект благоустройства. Сквер будет включать в себя детские игровые площадки, спортивные площадки с уличными тренажерами для всех категорий граждан, места для тихого отдыха, дорожки для пешеходных прогулок и пробежке, а также площадку для массовых мероприятий. Данное открытое общественное пространство – единственная возможность реализовать потребности района в пространстве для общественных активностей, объединить в единое целое ранее разорванные жилые территории, укрепить социальный контроль и улучшить взаимодействия жителей района (рис. 16).

Сегодня, в рамках маркетинговой стратегии и конкурентоспособности возрастает роль общественных пространств как фактора комфортной среды. Высококачественные общественные пространства способствует возрождению периферийных жилых районов за счет привлечения потенциальных покупателей и инвесторов. Экономическое укрепление района происходит за счет современных общественных пространств, которые повышают качество и ценность среды, а вместе с этим стоимость земли и недвижимости.

Заключение

Анализ правовых основ реконструкции городов дает основание полагать, что задача рационального применения инструмента комплексного развития территорий состоит:

- в конкретизации критериев и методов определения границ территорий комплексного развития; предельной емкости и других параметров застройки с учетом обеспечения благоприятных условий для жизни населения;
- в ориентации на оценку положения КРТ в структуре города, обязательности интеграции в сопредельные территории;
- в оценке архитектурной типологии застройки как убывающей, так и предполагаемой (планируемой);
- в оценке территориальной типологии как убывающей, так и предполагаемой (планируемой);
- в оценке инженерно-технического состояния объектов, ее классификации в соответствии с типологическими особенностями застройки разных периодов, материалами и технологиями строительства;
- в оценке социальных и экономических условий, сложившихся на территории, с целью минимизации негативного воздействия на социально-экономические процессы в городе вследствие разрушения устойчивых связей.

Социальные факторы в рамках данного исследования ограничены доступностью и разнообразием предприятий культурного и бытового обслуживания. Наличие большого количества объектов коммерции также говорит о более высоком уровне экономической активности. Этот фактор предполагается использовать в отрицательной корреляции: чем выше разнообразие и количество сложившихся на территории объектов обслуживания, тем менее целесообразно включать данную территорию в проекты комплексного развития территорий, поскольку возрастает негативный эффект от разрушения сложившихся социальных, культурных и экономических взаимоотношений на территории.

Литература

1. Трутнев, Э. К. О рекомендациях по обеспечению комплексного развития территорий в период действия Закона № 494-ФЗ // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2021. – № 4. – С. 24–34
2. Чмыхало, Е. Ю. Комплексное развитие территорий: правовые аспекты // Правовая политика и правовая жизнь. – 2021. – № 2. – С. 57–65
3. Крушлинский, В. Трудности и безопасность градостроительства // Проект Байкал. – 2012. – № 33–34. – С. 146–149
4. Энгель, Б. Типовая жилая застройка в социалистическом городе. Наследие, ценности и перспективы. – Берлин / Германия : DOM publishers, 2019. – 240 с.
5. Тен, В. Градостроительные возможности. От поиска доходов для закрытия дефицита бюджета к управлению устойчивым пространственно-экономическим развитием города // Проект Байкал. – 2017. – № 14 (52). – С. 68–71
6. Дружинина, И., Холявко, А. Адаптируемое жилье на примере застройки территории микрорайона «Птичья Гавань» в Иркутске // Проект Байкал. – 2020. – № 63. – С. 166–167
7. Птичникова, Г. А. Пространство современного города как выражение социальных процессов (о «справедливости и несправедливости» городских пространств) // Социология города. – 2020. – № 2. – С. 5–16
8. Анисимова, Л. В. Социально-экологические аспекты формирования архитектурной среды открытых общественных пространств города // Вестник Вологодского государственного университета. Серия: Технические науки. – 2019. – № 1 (3). – С. 61–64
9. Кукина, И. В., Чуй, Я. В., Горша, А. А. Ключевые аспекты формирования открытых общественных пространств на жилых территориях // Градостроительство и архитектура. – 2019. – Т. 9. – № 4 (37). – С. 132–139

References

- Anisimova, L. V. (2019). Social`no-ekologicheskie aspekty formirovaniya arkhitekturnoy sredy otkrytykh obshchestvennykh prostranstv goroda [Social and ecological aspects of forming of the city open public spaces environment] Vestnik Vologodskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya: Texnicheskie nauki, 1(3), 61-64.
- Chmyhalo, E. Y. (2021). Kompleksnoe razvitiye territorii: pravovye aspekty [complex territory development: legal aspects]. Legal policy and legal life, 2, 57–65.
- Druzhinina, I., & Khol'yavko, A. (2020). Adaptable Housing Through the Example of the Birds' Harbor Neighborhood Development in Irkutsk. Project Baikal, 17(63), 166-167. <https://doi.org/10.7480/projectbaikal.63.1595>
- Engel, B. (2019). Mass Housing in Socialist the City. Heritage, Values, and Perspectives. Berlin / Germany: DOM publishers.
- Krushlinsky, V. (2012). Slums and Safety of Urban Planning. Project Baikal, 9(33-34), 146-149. <https://doi.org/10.7480/projectbaikal.33-34.78>
- Kukina, I. V., Chui, Ya. V., & Gorsha, A. A. (2019) Klyuchevye aspekty formirovaniya otkrytykh obshchestvennykh prostranstv na zhilykh territoriyakh [Key aspects of formation of open public spaces in residential territories]. Urban construction and architecture, Vol. 9, 4 (37), 132-139.
- Ptichnikova, G. A. (2020). Prostranstvo sovremennogo goroda kak vyrazhenie social`nykh processov (o "spravedlivosti i nespravedlivosti" gorodskikh prostranstv) [Urban space as an expression of social processes ("justice and injustice" in the city)] Sociologiya goroda, 2, 5-16.
- Ten, V. (2017). Town-Planning Opportunities. From searching for the revenues needed to close the budget deficit to managing sustainable spatial and economic development of the city. Project Baikal, 14(52), 68-71. <https://doi.org/10.7480/projectbaikal.52.1166>
- Trutnev, E. K. (2021). O rekomendatsiyah po obespecheniyu kompleksnogo razvitiya territorii v period deistviya Zakona № 494-FZ [Recommendations on providing complex territory development under 494 Federal Act]. Property relations in Russian Federation, 4, 24–34.