

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2020, №1, Том 12 / 2020, No 1, Vol 12 <https://esj.today/issue-1-2020.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/30ECVN120.pdf>

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Савченко А.В., Ковтуненко М.Г., Закарян И.Р., Шабанов Р.Н. Комплексная застройка локальных городских территорий в крупных городах // Вестник Евразийской науки, 2020 №1, <https://esj.today/PDF/30ECVN120.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

**For citation:**

Savchenko A.V., Kovtunencko M.G., Zakaryan I.R., Shabanov R.N. (2020). Integrated development of local urban areas in large cities. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 1(12). Available at: <https://esj.today/PDF/30ECVN120.pdf> (in Russian)

УДК 711.5:330.3

**Савченко Анастасия Вячеславовна**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры

Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
E-mail: [savchenko.a.v@list.ru](mailto:savchenko.a.v@list.ru)

**Ковтуненко Марина Георгиевна**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры

Доцент кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
Кандидат экономических наук, доцент  
E-mail: [Dimarin@list.ru](mailto:Dimarin@list.ru)

РИНЦ: [http://elibrary.ru/author\\_profile.asp?id=554452](http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=554452)

**Закарян Ишхан Райрович**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры

Аспирант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
E-mail: [ishkhanzakaryan@yandex.ru](mailto:ishkhanzakaryan@yandex.ru)

**Шабанов Рустам Низамутдинович**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры

Аспирант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
E-mail: [shabanov.r.n@yandex.ru](mailto:shabanov.r.n@yandex.ru)

## **Комплексная застройка локальных городских территорий в крупных городах**

**Аннотация.** В статье рассматривается механизм управления комплексной застройкой локальных территорий крупных городов. Авторы утверждают, что темпы роста современно жилищного строительства в крупных городах приводят к освоению новых территорий и земельных участков. Характер застройки и ее наполненность объектами социально-деловой, транспортной другой инфраструктуры оставляют желать лучшего. Генеральные планы не выполняются. Это говорит о том, что необходимо менять концептуальный подход к планированию развития и застройки городских территорий. В данной статье авторами предложен альтернативный подход к планированию застройки городской территории, который базируется на закономерностях развития территории, структуре «каркаса» и «ткани» территории. Предложена авторская классификация «каркаса» территории. Авторами

предложен скорректированный организационно-экономический механизм принятия решений по выдаче разрешений на строительство зданий. Цель работы – анализ и формулирование предложений по совершенствованию комплексной застройки локальных городских территорий в крупных городах. Объектом исследования является система управления квартальной застройкой в крупных городах. Предметом исследования выступают социально-экономические отношения, возникающие при управлении управления квартальной застройкой в крупных городах. Теоретической и методологической основой диссертационного исследования послужили монографии, научные, материалы научно-практических конференций по теме исследования. Информационно-эмпирическую базу исследования данные сайтов администраций крупных городов РФ, Yandex-карты, Google карты, генеральные планы городов, планы землепользования и застройки городов.

#### **Вклад авторов.**

Ковтуненко Марина Георгиевна – автор оказывала участие в проверке данных; одобрила окончательную версию статьи перед её подачей для публикации.

Савченко Анастасия – собрала информацию с научной литературы; написала статью.

Закарян Ишхан Райрович – автор внес существенный вклад в сборе информации. Собрал, проанализировал и интерпретировал проблему.

Шабанов Рустам Низамутдинович – собрал информацию с социальных сетей.

**Ключевые слова:** крупный город; локальная городская территория; комплексная застройка; территория города; каркас территории; ткань территории; планирование

### **Введение**

Современный крупный город и его территория очень активно застраиваются. Темпы застройки жилыми объектами опережают темпы роста транспортной, инженерной, социальной, культурной инфраструктур, ухудшают экологическую составляющую. Строительство ведется хаотично без учета комплексного развития территории, которое предусматривает гармоничное и всестороннюю застройку. Для изменения ситуации, необходимо в корне поменять подход к рассмотрению территории. Территорию города необходимо рассматривать с позиции теории «каркас-ткань» и выделить 16 видов каркаса и ткань соответственно. В каждом крупном города развитие каркаса имеет свою историю, это надо учитывать и закладывать при проектировании вариантов комплексной застройки территории. Применительно к каждому городу необходимо вести анализ влияния каждого вида каркаса на активность застройки. И следует разделять территории на два типа: вновь застраиваемые и исторически сложившиеся, нуждающиеся лишь в реконструкции. Комплексная застройка локальных городских территорий предусматривает учет закономерностей развития каркасов и ткани конкретного города. Комплексная застройка локальных территорий крупного города должна опираться на теорию «каркас»-«ткань», закономерности развития территории, учитывать интересы всех участников процесса (населения, бизнеса, местных властей) и использовать интересы и возможности крупных инвесторов как точки роста и развития локальных территорий. Нормативный подход к планированию застройки городской территории потерял свою актуальность в виду действия рыночных механизмов застройки и преобладания личных интересов бизнеса и власти над общественными.

### Концепция управления застройкой локальных территорий, основанная на теории «каркас»-«ткань»

Рассмотрим более подробно ту концепцию, которую предлагаем заложить в основу моделирования развития городской территории. Всю концепцию можно представить в виде схемы, приведенной на рисунке 1.

Основу данной концепции формируют желания и интересы всех участников процесса развития и застройки городской территории. Всех участников можно разделить на несколько групп: население города, органы местного самоуправления, застройщики, бизнес-структуры. Каждую группу надо делить на подгруппы по возрастному составу, по уровню доходов, сферам деятельности, выявлять их интересы, желания и потребности, которые могут повлиять на развитие локальных территорий и территории города в целом.

Исследовать те интересы, которые могут повлиять на застройку локальной территории, и также выявлять желания и потребности обязательные к реализации (потребности в жилье, безопасности, здоровье, в дошкольном воспитании, среднем и высшем образовании, отдыхе, работе, развлечениях и т. д.). Данные исследования должны проводить специалисты маркетологи, социологи, экономисты, психологи целым коллективом.



*Рисунок 1. Концептуальные основы планирования развития городской территории (рисунок авторов)*

Управление комплексным развитием территории должно выстраиваться на системном подходе к управлению инвестиционно-строительными объектами, основные положения которого изложены в [1]. Методы и подходы к определению состава параметров для выбора земельного участка под застройку в г. Краснодаре и их количественной оценке рекомендуется

брать из исследований [2–4]. Имитационные модели комплексного освоения территории рекомендуется составлять с помощью программ Revit и Microsoft Project [5].

### Структурирование территории крупного города

Территория города – это сложная многослойная структура с «каркасом» и «тканью» и локальными территориями. Согласно теории «каркас-ткань», территория крупного города разделяется на две структурно-соподчиненные части – «каркас» и «ткань». Каркас – остов, основание чего-н. в виде костяка (Большая советская энциклопедия). Понятие «каркас» применительно к городу можно рассматривать как скелет, опору, основу городского развития и застройки (развития территории). И в традиционном понимании «каркас» города формируют главные транспортные магистрали и объекты деловой активности. Это бесспорный факт, потому что именно они являются базой для движения человеческих и людских потоков в городе. Вместе с тем говорить о том, что только эти объекты формируют городской каркас было бы неверно. Потому что, есть примеры, когда крупные объекты торговли (ИкеяМега-Адыгея, объекты культурного наследия (все исторические значимые объекты городов), крупные парки (парк Галицкого), крупные спортивные объекты (Баскет-холл) или комплексы таких объектов (спортивная деревня), или масштабная жилая застройка (жилой комплекс на Восточно-Кругликовской) становились центрами притяжения людских потоков и отправными точками роста города и его локальных территорий. Можно предположить, что в рыночной экономике отправными точками, опорами роста «каркаса» города становятся объекты, способные удовлетворить всевозрастающие потребности людей.

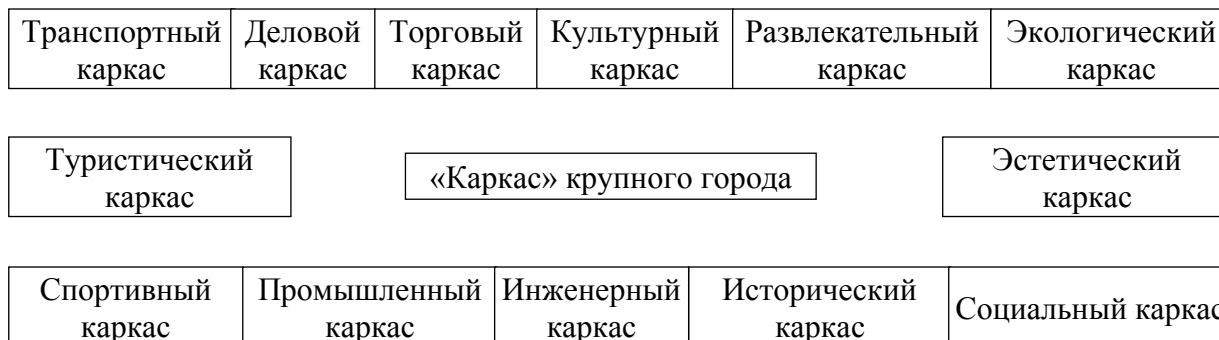
«Каркас» характеризует верхний иерархический уровень структуры, тогда как лежащие ниже уровни находят отражение в строении «ткани». При этом выделяют функционально-коммуникационный «каркас» (А.Э. Гутнов), экологический «каркас» (Ю.А. Вергунов) и эстетический (композиционный) «каркас» (З.Н. Яргина). Это территории, необходимые для развития транспортной инфраструктуры, общественных комплексов; территории, обеспечивающие циркуляцию вещества и энергии в ландшафте, поддержание нормального экологического состояния города. Территории, входящие в систему экологического и композиционного «каркаса», представляют собой базу для создания комфортной среды обитания населения. Функционально-коммуникационный «каркас» – ведущая структурообразующая часть городской территории, которая охватывает область сосредоточения функциональной активности наиболее активных, массовых процессов жизнедеятельности населения, связанных с высокой интенсивностью освоения пространства территории крупного города. Его формируют главные транспортные магистрали, коммуникационные узлы, связанные с ними сооружения городского значения – общественные, деловые и другие уникальные комплексы, привлекающие потоки посетителей» [6, с. 120].

По нашему мнению, деление территории всего на три вида каркаса немного ограничивает подход к развитию территории. И авторы предлагают расширить классификацию каркаса территории (рисунок 2).

Авторы разработали базу данных, в которой привели подробное описание всех перечисленных на рисунке видов каркаса [7].

Транспортный каркас формируется конечно основными транспортными магистралями и примыкающими к ним дорогами и развязками, потому что именно по транспортным коммуникациям осуществляется перемещение потоков внутригородских потоков людей и потоков, идущих по федеральным и региональным трассам в обход или через город к стратегически важным объектам (места отдыха, портам, логистическим узлам и т. д.).

Деловой каркас представлен объектами офисной недвижимости, в которых размещаются предприятия всех секторов экономики, от представителей крупных ресурсных организаций, до предприятий сферы услуг, банков, консалтинговых организаций и прочее. Также деловой каркас формирует местная администрация и ее департаменты, а также многофункциональные центры.



**Рисунок 2.** Виды каркасов крупного города (рисунок авторов)

Торговый каркас формируют крупные: окружные, региональные, супер региональные торговые комплексы.

Культурный каркас формируют объекты культурного досуга: театры, музеи.

Экологический каркас формируют объекты, которые позволяют сохранить нормальную экологическую ситуацию в городе. Это парки, скверы, водоемы и другие объекты природного наследия.

Туристический каркас формируют объекты, которые интересны для туристов: это дома отдыха, гостиницы и санатории, памятники истории и интересные архитектурные, ландшафтные объекты. В г. Краснодаре туристический каркас представлен достаточно слабо.

Эстетический (архитектурный или художественный каркас) это объекты, формирующие основной архитектурный облик и стиль города, являющиеся его визитной карточкой.

Инженерный каркас – это инженерные сети, которые являются основой для застройки территории зданиями и сооружениями. В основном данный вид каркаса, особенно что касается водопроводной и канализационной сети устарел и нуждается в крупных инвестиционных вложениях.

Спортивный каркас – представлен крупными спортивными объектами, а также концертными площадками, на которых могут проходить мероприятия микрорайонного, городского, регионального, национального и международного уровня. Они как правило действуют одновременно и точно, как например олимпийский парк в Сочи, футбольный стадион в г. Саранске и т. д. это как правило высоко затратные объекты, нуждающиеся в постоянном поддержании и раскрутке, однако при их работе создается очень большая строительная активность в их пределах.

Исторический каркас формируют здания, относящиеся к объектам исторического наследия. И задача города максимально их сохранить, особенно в условиях динамично развивающегося строительства, стремящегося к зачистке любой территории ради высоких показатели эффективности. В работах [8; 9] авторы рассматривают то, как сохранить памятники архитектуры, которые формируют исторический каркас.

Промышленный каркас – формируют градообразующие промышленные предприятия, которые как правило остались еще с советского времени. К данному каркасу могут также



относится перерабатывающие предприятия области сельского хозяйства. Данный вид каркаса во многих крупных городах затухает за исключением ресурсодобывающих предприятий.

Социальный каркас – это объекты социальной инфраструктуры: детские сады, школы, поликлиники, больницы и прочие объекты.

Развлечения – это важный аспект жизни многих людей. Поэтому потенциальные объекты развлечения: кинотеатры, аквапарки, ледовые катки, квест-игры, лаунжзоны, рестораны и прочие объекты, интересные людям в качестве развлечений формируют развлекательный каркас.

### Организационно-экономический механизм принятия решения по выдаче разрешений на строительство объектов

Наряду с «каркасом» территории крупного города выделяется «ткань» – основной пространственный субстрат территории, структурно подчиненный «каркасу». Это зоны преимущественной локализации видов деятельности, не требующие высокой пространственной концентрации. К «ткани» относится большая часть жилых территорий, рядовая застройка производственных и коммунальных зон, объекты повседневного обслуживания и другие функциональные элементы. «Ткань» включает относительно менее устойчивые во времени, в сравнении с «каркасом», элементы территории крупного города. Все вышеперечисленные особенности развития территории необходимо учитывать при выдаче разрешений на строительство (рисунок 3).



*Рисунок 3. Организационно-экономический механизм принятия решения по выдаче разрешений на строительство объектов (рисунок авторов)*

В целом механизм выдачи разрешений на строительство для земельных участков, находящихся в пределах «каркаса» и в пределах «ткани» различен, поскольку степень влияния этих двух видов территорий на пространственное развитие локальных территорий различается. Особо пристальное внимание следует обращать на застройку такими объектами, которые могут спровоцировать активную застройку территории, в этом случае решение должно находить отражение в генеральном плане, и он должен корректироваться, должны предусматриваться превентивные меры (строительство детских садов и школ и т. д.), прежде чем будет локальную территорию достигнет бум застройки. Необходимо спланировать финансирование для этих случаев. И рекомендуется использовать механизмы государственно-частного партнерства при комплексной застройке территорий [10]. В целом концептуальный подход к управлению развитием территории предлагается выстраивать на ее динамичности и делении на «каркас» и «ткань».

### Выводы

В результате проведенного исследования авторы пришли к следующим выводам:

- современный крупный город и его территория очень активно застраиваются;
- темпы застройки жилыми объектами опережают темпы роста транспортной, инженерной, социальной, культурной инфраструктур, ухудшают экологическую составляющую;
- строительство ведется хаотично без учета комплексного развития территории, которое предусматривает гармоничное и всестороннюю застройку;
- для изменения ситуации, необходимо в корне поменять подход к рассмотрению территории;
- территорию города необходимо рассматривать с позиции теории «каркас-ткань» и выделить 16 видов каркаса и ткань соответственно;
- в каждом крупном городе развитие каркаса имеет свою историю, это надо учитывать и закладывать при проектировании вариантов комплексной застройки территории;
- применительно к каждому городу необходимо вести анализ влияния каждого вида каркаса на активность застройки;
- и следует разделять территории на два типа: вновь застраиваемые и исторически сложившиеся, нуждающиеся лишь в реконструкции;
- комплексная застройка локальных городских территорий предусматривает учет закономерностей развития каркасов и ткани конкретного города;
- комплексная застройка локальных территорий крупного города должна опираться на теорию «каркас»-«ткань», закономерности развития территории, учитывать интересы всех участников процесса (населения, бизнеса, местных властей) и использовать интересы и возможности крупных инвесторов как точки роста и развития локальных территорий;
- нормативный подход к планированию застройки городской территории потерял свою актуальность в виду действия рыночных механизмов застройки и преобладания личных интересов бизнеса и власти над общественными.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Гаврилов В.И., Ковтуненко М.Г. Системный подход к управлению инвестиционно-строительными объектами: основные элементы и связи, дерево целей и задачи // Тенденции развития науки и образования. 2019. № 46–4. С. 84–88.
2. Гутгерц Е.А., Ковтуненко М.Г. Методы и подходы к определению состава параметров для выбора земельного участка под застройку в г. Краснодаре и их количественной оценке // В сборнике: Сборник лучших научных работ молодых ученых кубанского государственного технологического университета, отмеченных наградами на конкурсах Программа XLII студенческой конференции. 2015. С. 79–81.
3. Ковтуненко М.Г. Механизм выбора наилучшего земельного участка для реализации инвестиционного строительного проекта в крупном городе. // Электронный сетевой политематический журнал "Научные труды КубГТУ". 2015. № 6. С. 250–259.
4. Определение инвестиционной стоимости земельных участков при комплексной застройке территорий // Раковская М.В. Альманах мировой науки. 2017. № 3–3 (18). С. 69–72.
5. Формирование графика комплексной застройки территории с использованием Revit и Microsoft Project // Болотин С.А. В сборнике: BIM-моделирование в задачах строительства и архитектуры материалы II Международной научно-практической конференции. 2019. С. 53–58.
6. Пархоменко В.А., Априамашвили М.Г. Организационно-экономический механизм управления пространственно-экономическим развитием территории крупного города. Монография / Кубан. гос. технол. ун-т. – Краснодар.: Изд. ФГБОУ ВПО «КубГТУ», 2011 – 199 с.
7. Ковтуненко М.Г., Тряпицына В.М. База данных "Социально значимые платформы Краснодара" Свидетельство о регистрации базы данных RUS 2019621239. 02.07.2019.
8. Болобан Т.И., Ковтуненко М.Г., Митринюк В.В. Современные методы сохранения памятников архитектуры. // Образование и наука в России и за рубежом. 2018. № 13 (48). С. 260–266.
9. Историческая застройка в современной городской среде (на примере г. Кирова) комплексное развитие территорий // Елькина О.В. Строительство и техногенная безопасность. 2018. № 13 (65). С. 21–27.
10. Воронина Н.В., Фентисова И.В. Развитие государственно-частного партнерства при комплексной застройке территорий // Вестник Оренбургского государственного университета: научный журнал. 2015. № 5 (180). С. 128–131.



**Savchenko Anastasia Vyacheslavovna**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: savchenko.a.v@list.ru

**Kovtunenkov Marina Georgievna**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: Dimarin@list.ru

**Zakaryan Ishkhan Rairovich**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: ishkhanzakaryan@yandex.ru

**Shabanov Rustam Nizamutdinovich**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: shabanov.r.n@yandex.ru

## **Integrated development of local urban areas in large cities**

**Abstract.** The article considers the mechanism of management of complex development of local territories of large cities. The authors argue that the growth rate of modern housing construction in large cities leads to the development of new territories and land plots. The nature of the development and its filling with facilities of social, business and transport other infrastructure leave much to be desired. Master plans are not being implemented. This suggests that there is a need to change the conceptual approach to planning for the development and development of urban areas. In this article, the authors propose an alternative approach to planning the development of urban territory, which is based on the patterns of development of the territory, the structure of the "framework" and the "fabric" of the territory. The author's classification of the "framework" of the territory is proposed. The authors propose an adjusted organizational and economic mechanism for making decisions on the issuance of permits for the construction of buildings. The purpose of the work is to analyze and formulate proposals for improving the integrated development of local urban areas in large cities. The object of the study is the system of management of quarterly development in large cities. The subject of the study is the socio-economic relations that arise in the management of quarterly development in large cities. The theoretical and methodological basis of the dissertation study was monographs, scientific and practical conferences on the topic of the study. Information and empirical database of research data of websites of administrations of major cities of the Russian Federation, Yandex-maps, Google maps, master plans of cities, plans of land use and development of cities.

**Keywords:** large city; local urban area; integrated development; city territory; territory framework; territory fabric; planning