

УДК 711.4-112

## Влияние комплексного развития территории на формирование городской среды

Закиева Л.Ф.<sup>1</sup>, Хафизов А.М.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Казанский государственный архитектурно-строительный университет,  
г. Казань, Россия

**Аннотация.** Комплексное развитие территории играет ключевую роль в формировании и улучшении городской среды, способствует привлечению инвестиций, развитию бизнеса и созданию новых рабочих мест, в результате чего наблюдается экономический рост города. Выявлено, что на формирование комфортной городской среды влияют социальные, экологические, нормативно-технические, архитектурно-градостроительные факторы и социальные, экономические, экологические, культурные аспекты. Определено, что ключевыми принципами при комплексном развитии территории являются принципы функционального разнообразия, сомасштабности человеку, пешеходной, транспортной связанности и проницаемости, принцип гибкости и адаптивности планировочных решений.

**Ключевые слова:** комплексное развитие территории, городская среда, принципы проектирования, квартальная застройка.

**Для цитирования:** Закиева Л.Ф., Хафизов А.М. Влияние комплексного развития территории на развитие городской среды // Архитектура. Реставрация. Дизайн. Урбанистика, 2024, 1(3), с. 144-152

## The impact of the integrated development of the territory on the formation of the urban environment

Zakieva L.F.<sup>1</sup>, Khafizov A.M.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Kazan State University of Architecture and Engineering,  
Kazan, Russian Federation

**Abstract.** The integrated development of the territory plays a key role in the formation and improvement of the urban environment. The integrated development of the territory helps to attract investment, develops business and creates new jobs, resulting in economic growth of the city. It was revealed that the formation of a comfortable urban environment is influenced by social, environmental, regulatory, technical, architectural and urban planning factors and social, economic, environmental, cultural aspects. It was determined that the key principles in the integrated development of the territory are the principles of functional diversity, the scale equal to a person, pedestrian, transport connectivity and permeability, the principle of flexibility and adaptability of planning solutions.

**Keywords:** integrated development of the territory, urban environment, design principles, residential development.

**For citation:** Zakieva L.F., Hafizov A.M. The impact of the integrated development of the territory on the formation of the urban environment // Architecture. Restoration. Design. Urban science, 2024, 1(3), p. 144-152

## 1. Введение

По данным на 2021 год 82 % российских городов с населением свыше 100 тыс. человек имеют неблагоприятную среду<sup>1</sup>. Наблюдается транспортная загруженность, недостаточная обеспеченность объектами социальной инфраструктуры, несоблюдение и превышение коэффициента плотности жилой застройки, недостаточное количество рекреационных пространств. Современные жилые комплексы, в первую очередь, ориентированы на получение экономической выгоды и не учитывают требования к формированию комфортной городской среды. Одним из видов эффективного ответа на современные вызовы является комплексное развитие территории (далее КРТ) – деятельность, направленная на обеспечение наиболее эффективного использования городской среды для размещения объектов жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения<sup>2</sup>. Среди наиболее важных задач КРТ – обеспечение территории нормируемым количеством объектов социальной инфраструктуры и транспортной доступности, соблюдение нормируемой плотности застройки, формирование развитой системы озеленения и общественных пространств.

В практику пространственного планирования субъектов Российской Федерации активно начинает внедряться КРТ, которое включает в себя развитие жилой и нежилой застройки, незастроенной территории, а также развитие территории по инициативе собственников [1, 2]. Наследие промышленной архитектуры является важным и сложным объектом градостроительных исследований, поэтому активное применение КРТ находит на территориях бывших промышленных и производственных предприятий [3-5]. Так, КРТ является уникальным механизмом для качественного изменения городских пространств [6]. Развитие инфраструктуры, обустройство общественных пространств, проведение культурно-образовательных мероприятий, повышение инвестиционной привлекательности территории, развитие туристического потенциала, создание условий для развития инноваций – все это способствует устойчивому развитию города и направлено на улучшение жизни горожан.

Целью исследования является определение факторов и аспектов, влияющих на формирование комфортной городской среды, и выявление оптимальных решений при городском планировании. Для достижения цели

---

<sup>1</sup> Распоряжение Правительства РФ от 23 марта 2019г № 510-р. Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды

<sup>2</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ изм. от 30 декабря 2020 г. № 494-ФЗ

поставлены задачи: изучение особенностей КРТ, определение аспектов, принципов и факторов, влияющих на КРТ.

## **2. Материалы и методы**

В качестве методов исследования использованы дедукция, анализ (в том числе правовой анализ, анализ результатов мониторинга практики реализации проектов КРТ жилой застройки в российских городах) и синтез.

В качестве информационный базы для анализа были изучены материалы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, стандарты и рекомендации «ДОМ.РФ» и Института экономики города.

## **3. Результаты и обсуждения**

Для формирования комфортной среды и устойчивого градостроительного развития городов и агломераций необходимо интегрировать различные аспекты – социальные, экономические, экологические и культурные. Необходимо создание удобных условий для жизни и работы граждан, развитие инноваций, соблюдение экологических стандартов и обеспечение доступности различных видов услуг. КРТ способствует устойчивому развитию общества и региона в целом.

Одним из ключевых аспектов КРТ является социальная составляющая: обеспечение доступности качественного жилья, уровня образования и здравоохранения, создание условий для культурного и социального развития. Важно также учитывать потребности различных слоев населения, обеспечивая равные возможности для всех граждан в доступе к ресурсам и услугам.

Экономический аспект развития территории играет ключевую роль в обеспечении устойчивого роста и процветания. Создание благоприятной инвестиционной среды, развитие инфраструктуры, поддержка бизнеса и предпринимательства – все эти меры способствуют экономическому развитию региона и повышению уровня жизни его жителей.

Важным элементом КРТ является экологическая устойчивость. Необходимо стремиться к уменьшению негативного воздействия на окружающую среду, развивая возобновляемые источники энергии, организуя системы утилизации отходов и соблюдая экологические стандарты. Это позволит сохранить природные ресурсы и обеспечить здоровую среду обитания для будущих поколений.

Архитектурный аспект развития территории тесно связан с обеспечением доступности услуг для всех жителей. Развитие объектов социальной инфраструктуры (детские школьные и дошкольные учреждения,

объекты здравоохранения и др.), создание культурных и спортивных объектов, улучшение системы транспорта, в том числе общественного, – все это способствует улучшению качества жизни и комфорта проживания на территории [7].

В градостроительном отношении качество городской среды определяется как совокупность качества архитектурных и инженерных решений, технологии городской жизни, транспорта, совершенство социальных и градостроительных нормативов их оценки [8]. Для обеспечения высокого качества и комфорта городской среды при КРТ жилых районов необходимо учитывать принципы:

- функциональное разнообразие территории;
- сомасштабность человеку;
- пешеходная и транспортная связанность и проницаемость;
- гибкость и адаптивность планировочных решений.

Данные принципы демонстрируют необходимость ориентации не только на нормативно-технические градостроительные документы, но и на социальные потребности жителей при формировании городской среды [9].



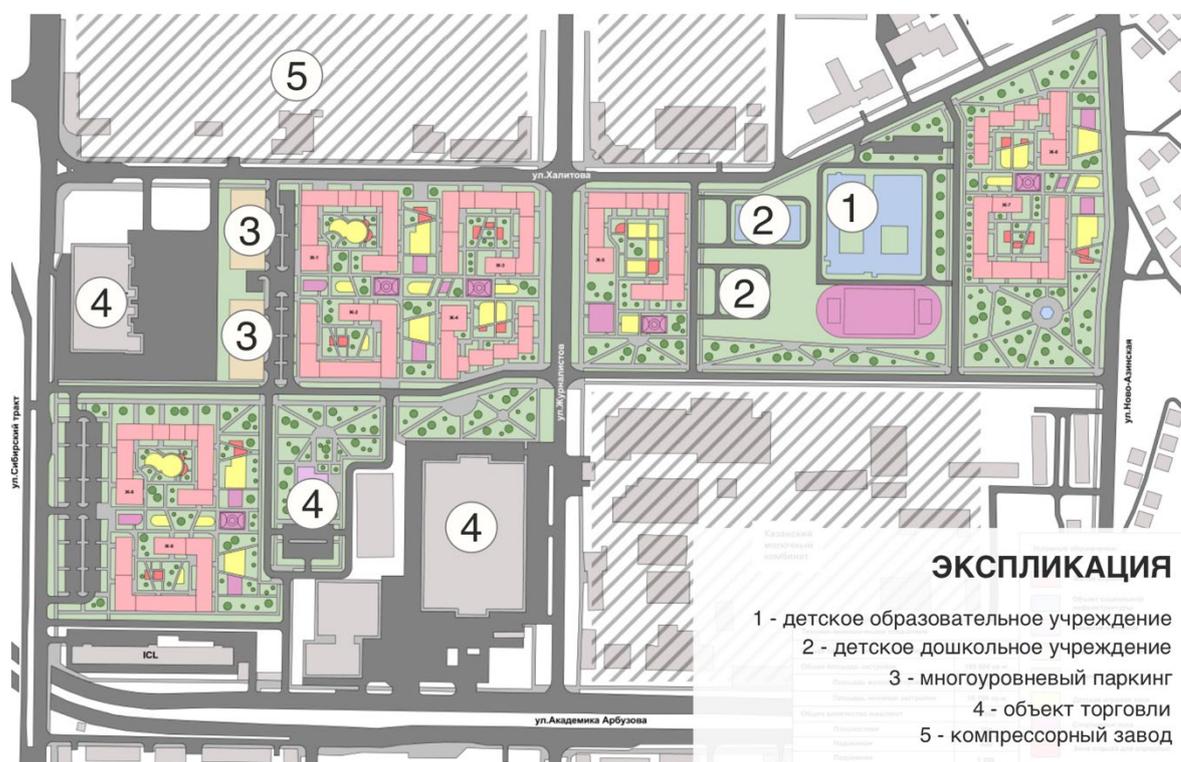
Рис.1. Сравнительный анализ функционального зонирования территории до и после КРТ. (Источник: выполнено автором (Хафизов А.М.))

Комплексный подход на раннем этапе проектирования дает больше шансов для формирования качественной и сбалансированной городской среды. Обеспечение транспортной и пешеходной связности территории будет способствовать комфортному перемещению населения, росту потоков посетителей в объекты коммерческой инфраструктуры, созданию безопасной городской среды (рис.1).

При разработке проектов КРТ необходимо закладывать принципы формирования комфортной среды, которая определяется наличием рекреационных территорий общего пользования, улично-дорожной сети, объектов социально-бытового и культурного обслуживания населения. Факторами, которые влияют на формирование комфортной городской среды, являются:

- социальные – функциональное разнообразие территории, формирование застройки смешанного использования (интеграция жилых и общественно-деловых функций), обеспечение безопасной для населения среды, здоровой эмоциональной нагрузки, формирование узнаваемости и идентичности места, соразмерность и гуманность пространства;
- нормативно-технические – соответствие городской среды нормативно-правовым документам (обеспечение радиусов доступности детских школьных и дошкольных учреждений, объектов здравоохранения и иных социальных учреждений, соблюдение норм обеспеченности парковочными местами, процента озеленения, параметров улично-дорожной сети и др.);
- экологические – обеспечение высокого показателя качества воздуха, снижение выбросов в атмосферу и уменьшение негативного воздействия автомобильного трафика в результате активного развития озелененных территорий, организации рядовой посадки деревьев и кустарников вдоль улиц и магистралей, использование геопластики для повышения микроклиматического и акустического комфорта горожан;
- архитектурно-градостроительные – обеспечение сомасштабности застройки для восприятия человека, формирование плотной и компактной застройки малой и средней этажности, избегание чрезмерного применения многоэтажной застройки [10].

При формировании новых жилых районов в современной градостроительной практике все большую популярность приобретает применение квартальной застройки, отвечающей современным стандартам качества городской среды (рис. 2).



Условные обозначения:

- жилые здания;
- объекты социальной инфраструктуры;
- зеленая зона;
- спортивная зона;
- надземный паркинг;
- нежилое строение;
- зона отдыха населения;
- детская игровая зона.

Рис. 2. Планировочное решение по комплексному развитию территории (Источник: выполнено автором (Хафизов А.М.))

Положительными качествами квартальной застройки являются:

- высокая плотность при малоэтажной и среднеэтажной застройке;
- формирование непрерывного уличного фронта;
- экономическая активность района в результате развитой коммерции;
- развитая система улично-дорожной сети;
- проницаемость территории в результате формирования пешеходной сети.

Однако, необходимо обратить внимание, что при квартальной застройке формируются дворы «колодцы», которые не соответствуют требованиям инсоляции внутридворового пространства и при визуальном восприятии создают эффект монотонности застройки.

Для определения качества городской среды применяются следующие инструменты:

- методика оценки качества городской среды;
- «Рейтинг качества жилой среды»<sup>3</sup>;
- свод принципов комплексного развития городских территорий<sup>4</sup>.

Показатели, полученные в результате анализа территории с помощью вышеперечисленных инструментов, подлежат корректировке в случае выявления несоответствия результатов рекомендуемым значениям.

Таким образом, результатом применения КРТ будет повышение показателей эффективности использования территории, формирование комфортной для жителей среды с развитой системой социальных объектов, транспортной и инженерной инфраструктурой, создание условий для привлечения инвесторов, что окажет положительное влияние на дальнейшее развитие региона.

#### 4. Заключение

В результате проведенного анализа территорий комплексного развития выявлено, что на формирование комфортной городской среды влияют социальные, экологические, нормативно-технические и архитектурно-градостроительные факторы.

Определено, что ключевыми принципами при комплексном развитии территории являются: принцип функционального разнообразия, сомасштабности человеку, пешеходной, транспортной связанности и проницаемости, принцип гибкости и адаптивности планировочных решений.

#### Список литературы

1. Кошелева Е.Г. Комплексное развитие территории в контексте пространственного развития Российской Федерации // Вестник Донецкого национального университета. – 2023. – № 4. – С. 130-138.
2. Кирсанов А.Р. Виды комплексного развития территорий // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2021. – № 4 (235). – С. 84-89.

<sup>3</sup> Рейтинг качества жилой среды, разработчики Университет ИТМО и институт «Урбаника»

<sup>4</sup> «ДОМ.РФ»

3. Мухитов Р.К., Будкевич Н. М. Проблемы идентификации объектов индустриального наследия // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2022. – № 1(59). – С. 126-137. – DOI 10.52409/20731523\_2022\_1\_126. – edn oznmiw.
4. Самойлов А. А., Покка Е. В. Типология постпромышленных территорий на основе анализа мирового опыта развития промышленных городов в условиях кризиса // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2023. – № 2(64). – С. 126-134. – DOI 10.52409/20731523\_2023\_2\_126. – edn deowri.
5. Надырова Х. Г., Хайруллина А. Т., Надырова Д. А. Промышленные комплексы Ягодной слободы Казани: исторический архитектурно-градостроительный аспект развития до начала XX в // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2023. – № 4(66). – С. 188-204. – DOI 10.52409/20731523\_2023\_4\_188. – edn jmjoni.
6. Пешков В.В., Кудрявцева В.А., Никишина О.В. Механизм комплексного развития территорий как базовый ресурс для развития регионального жилищного строительства // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2024. – № 1 (48). – С. 10-19.
7. Вагин В.С., Шеина К.В., Чубарова С.Г. Принципы и факторы устойчивого развития городских территорий [электронный ресурс] // Интернет-журнал «Науковедение». – 2015. – №3. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsipy-i-factory-ustoychivogo-razvitiya-gorodskih-territoriy>
8. Нефедов В.А. Качество городской среды как интегрирующий фактор архитектуры, градостроительства и дизайна // Региональная архитектура и строительство. – 2012. – № 1. – С. 165-169.
9. Гончарик А.А. Развитие городов посредством комплексного и устойчивого развития территории (на примере Московской области) // Экономика и управление: теория и практика. – 2022. – № 1. – С. 25-30.
10. Аракелян Р.Г. Пространственно-планировочные принципы формирования жилой среды в условиях реконструкции и новой застройки // Архитектура и строительство России. – 2011. – №8. – С. 14-27.

## References

1. Kosheleva E.G. Integrated development of the territory in the context of spatial development of the Russian Federation // Bulletin of Donetsk National University. – 2023. – No. 4. – P. 130-138.
2. Kirsanov A.R. Types of complex development of territories // Property relations in the Russian Federation. – 2021. – No 4 (235). – P. 84-89.

3. Mukhitov R.K., Budkevich N. M. Problems of identification of objects of industrial heritage // News of KSUAE. – 2022. – № 1(59). – P. 126-137. – DOI 10.52409/20731523\_2022\_1\_126. – edn oznmiw.

4. Samoilov A. A., Pokka E. V. Typology of post-industrial territories based on the analysis of world experience in the development of industrial cities in crisis conditions // News of KSUAE. – 2023. – № 2(64). – P. 126-134. – DOI 10.52409/20731523\_2023\_2\_126. – edn deowri.

5. Nadyrova H. G., Khairullina A. T., Nadyrova D. A. Industrial complexes of the Yagodnaya Sloboda of Kazan: historical architectural and urban planning aspect of development before the beginning of the twentieth century // News of KSUAE. – 2023. – № 4(66). – P. 188-204. – DOI 10.52409/20731523\_2023\_4\_188. – edn jmjoni.

6. Peshkov V.V., Kudryavtseva V.A., Nikishina O.V. The mechanism of integrated development of territories as a basic resource for the development of regional housing construction // News of universities. Investment. Construction. Realty. – 2024. – № 1 (48). – P. 10-19.

7. Vagin V.S., Sheina K.V., Chubarova S.G. Principles and factors of sustainable development of urban areas [electronic resource] // The online journal «Science Studies». – 2015. – No.3. – Access mode: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsiy-i-factory-ustoychivogo-razvitiya-gorodskih-territoriy>

8. Nefedov V.A. The quality of the urban environment as an integrating factor of architecture, urban planning and design // Regional architecture and construction. – 2012. – No. 1. – P. 165-169.

9. Goncharik A.A. Urban development through integrated and sustainable development of the territory (on the example of the Moscow region) // Economics and Management: theory and practice. – 2022. – No. 1. – P. 25-30.

10. Arakelyan R.G. Spatial planning principles of the formation of a residential environment in the conditions of reconstruction and new development // Architecture and construction of Russia. – 2011. – No.8. – P. 14-27.