

К. В. Камалова. Принципы формирования жилой среды районов городской периферии // Современная архитектура мира. Вып. 21 (2/2023). С. 200–219

K. V. Kamalova. Principles for organization of contemporary residential areas on the city's peripheries // Contemporary World's Architecture. Vol. 21 (2/2023). Pp. 200–219

Научная статья

УДК 711.632

doi: 10.25995/NIITAG.2023.21.2.009

ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛОЙ СРЕДЫ РАЙОНОВ ГОРОДСКОЙ ПЕРИФЕРИИ

Клавдия Владимировна Камалова

Старший преподаватель, аспирант кафедры «Градостроительство» Института архитектуры и дизайна Сибирского федерального университета, Красноярск, Россия, klavdiia.architect@yandex.ru

Аннотация: Одной из важнейших проблем пространственного развития современного города является распространение типовых решений планировочной организации, не учитывающих особенности и емкость разрабатываемых территорий и окружающего их контекста. Таким образом, формирующиеся под воздействием исключительно экономической выгоды проектные решения селитебных территорий городской периферии зачастую не реагируют на различия в интенсивности общественной жизнедеятельности, условиях функционирования транспортных систем и рекреационного потенциала. В фокусе внимания данного исследования находится выявление специфики формирования жилой среды районов городской периферии, незастроенные территории которой все чаще привлекают девелоперов по причине высокой окупаемости реализованных объектов и минимизации конфликтов с небольшим количеством существующих заинтересованных сторон.

Ключевые слова: жилая среда, периферия города, промышленно-конверсионные территории, адаптация, интеграция, городское планирование

Original article

PRINCIPLES FOR ORGANIZATION OF CONTEMPORARY RESIDENTIAL AREAS ON THE CITY'S PERIPHERIES

Klavdiia V. Kamalova

Senior Lecturer, Graduate Student of the Department of Urban Planning of Institute of Architecture and Design of the Siberian Federal University, Krasnoyarsk, Russia, klavdiia.architect@yandex.ru

Abstract: One of the most important problems of the modern cities spatial development strategy is the spread of the typical planning organization solution that does not take into account the features and capacity of the territories being developed and the urban context. Thus, most design projects of residential areas on the city's peripheries, which are formed under the pressure of economic benefits, often do not take into account differences in the real intensity of public functions, transport systems and recreational potential. The focus of this study is to identify the specifics of the formation of the residential areas of the city's peripheries, the undeveloped territories of which are increasingly attracting developers due to high

Исследование выполнено при финансовой поддержке Красноярского краевого фонда науки в рамках реализации научного проекта «Принципы преобразования рудиментов промышленно-конверсионных территорий города в контексте стратегии устойчивого развития».

¹ Глазков К. П. Археология периферии: шесть лет спустя // Городские исследования и практики. 2019. Т. 4. №2 [15]. С. 86–103.

² Там же.

³ Логунова Е. Н. Феномен городских окраинных поясов (на примере исследований в зарубежных странах) // Архитектура и современные информационные технологии. 2018. №4 [45]. С. 353–366.

⁴ Крушлинский В. И. Градостроительные проблемы периферийных районов Красноярска // Ползуновский вестник. 2013. №4–1. С. 114–117.

payback of projects and minimizing conflicts with a small number of existing interested parties.

Keywords: residential areas, city's peripheries, industrial-conversion territories, adaptation, integration, urban planning

Периферия «будучи изначально исключительно геометрическим понятием, обозначающим удаленность от центра применительно к разномасштабным географическим объектам»¹, в рамках городского устройства «все больше обрастает социальным контекстом»². К данному контексту относят такие внешние факторы, как низкий уровень логистических связей с центром, нехватка маршрутов общественного транспорта, точечная локализация или полное отсутствие культурно-досуговых учреждений, особый (зачастую производственный) характер мест приложения труда и интенсивный режим повседневной маятниковой миграции. В дополнение к этому распространенными проблемами самих окраинных территорий являются: бессистемное размещение объектов промышленного, коммунально-складского, сельскохозяйственного назначения; сложности с определением правового статуса из-за путаницы землепользования и землеустройства отдельных участков; окружение скоростными магистральными дорогами; разрушенное состояние ранее существующей инфраструктуры бывших производственных комплексов; наличие фрагментов индивидуальной, преимущественно ветхой, застройки³. Перечисленное негативно сказывается на репутации территорий периферии, что, в свою очередь, влияет на формирование низкой стоимости земельных ресурсов.

В гонке за быстрой окупаемостью вложений экономически привлекательной становится высокоплотная многоэтажная застройка. Сопутствующие типовые архитектурные решения, однообразии планировок с большой долей малогабаритных квартир способствуют формированию низкой рыночной стоимости самого жилища⁴. В этих условиях и организация жилой среды крайне редко осуществляется с учетом богатого потенциала местоположения. Так, анализ вторичного рынка недвижимости на сайте Домклик.ру показал:

в I квартале 2023 г. в Красноярске стоимость квадратного метра жилья одинакового содержания и планировки в центре превысила стоимость жилья в удаленных районах минимум в 1,5 раза, в Москве — в 2,5 раза. Однако безусловным преимуществом городской периферии, обоснованным минимальным количеством планировочных, объемно-пространственных, функциональных и др. обременений, является возможность развития комплексных решений, что практически нереализуемо в стесненных условиях внутригородской застройки.

Формирование пространственных характеристик урбанизированных территорий в контексте центрo-периферийных отношений становится одним из наиболее актуальных вопросов градостроительных исследований последних лет. Наиболее известным крупным междисциплинарным проектом в постсоветской практике является «Археология периферии»⁵, достоинством которого стало обозначение проблем функционирования окраинных территорий. Предшествующие труды по изучению особенностей экономического и социального климата жилых окраин в большинстве случаев ограничивались изучением причинно-следственной связи развития неблагоприятных сценариев. Ценность данного исследования заключается в формировании стратегии пространственного развития территорий городской периферии как части всего города с учетом компенсационных мер для устранения недостатков и усиления достоинств местоположения, с выстраиванием планировочных

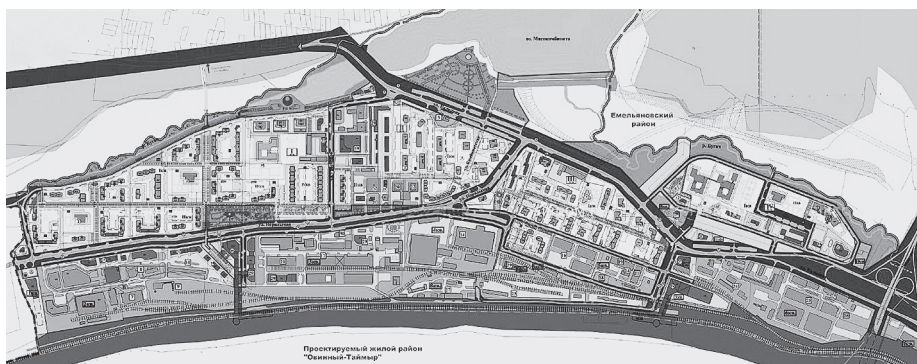
ИЛЛЮСТРАЦИИ

1. Проект планировки и межевания территории жилого района «Бугач». Источник: АО «Красноярскгражданпроект», 2015 г.

ПРИМЕЧАНИЯ

⁵ Археология периферии: Исследование для Московского урбанистического форума 2013 «Мегаполисы: развитие за пределами центра» / куратор проекта, отв. ред. Ю. Григорян. М.: Принтмаркет, 2013.

⁶ Постановление администрации города Красноярска № 824 от 23 декабря 2015 г. «Об утверждении проекта планировки и межевания территории жилого района Бугач» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/438881876> (дата обращения: 15.05.2023).



и функциональных характеристик на основании логики доступности, обеспеченности и комфортности удаленных районов. Целью данного исследования обозначено выявление специфики формирования жилой среды районов городской периферии и формулирование принципов ее организации. Методика исследования основана на факторном анализе реализованных примеров отечественного и зарубежного опыта жилищного строительства для определения и установления взаимосвязи достоинств/недостатков их функционирования с местоположением объектов в структуре города.

Рассмотрим несколько примеров.

Показательным (отрицательным) примером отечественного опыта является жилой район «Бугач», распложенный на северо-западной границе Красноярска. К особенностям его размещения можно отнести: соседство с индустриальным окраинным поясом города, функционирующим в настоящее время в качестве коммунально-складской зоны; ограниченность территории с южной стороны Транссибирской железнодорожной магистралью; точечное подключение к скоростной автомобильной магистрали (ул. Калинина); доступ к живописному озеру и природному окружению. Причиной преобразования рассматриваемого объекта послужило предшествующее снижение объемов производства (начиная с 2003 г.), банкротство и закрытие Красноярского мясокомбината. Согласно утвержденному в 2015 г. проекту планировки и межевания (илл. 1), было предусмотрено сокращение площади промышленно-конверсионной территории до 50% и дробление ее на 24 автономных коммерческих предприятия различного назначения и величины. По факту основными участниками нового производственного сектора стали общества с ограниченной ответственностью, занимающиеся преимущественно обработкой и продажей строительных материалов и конструкций (15 организаций), ремонтом автомобилей (10 организаций) и оптовой торговлей продовольственными товарами (3 организации). Остальная площадь преобразуемого района (84,6 га из 306,05 га) была отведена под организацию трех микрорайонов многоэтажной застройки на 735,29 тыс. кв. м. жилья для заселения 28,84 тыс. человек⁶.

Одним из важнейших для районов городской периферии является вопрос *транспортной доступности*. В проекте планировки рассматриваемого района предусмотрена 50-процентная обеспеченность проживающего здесь населения парковочными местами (в количестве 14 183 машиномест) с размещением транспортных средств в подземных многоуровневых гаражах и на открытых внутриквартальных стоянках. Важно отметить, что заложенные показатели являются крайне низкими даже для 2015 г., тем более для удаленного района, обслуживаемого лишь тремя маршрутами общественного транспорта. Низкая обеспеченность объектами



ИЛЛЮСТРАЦИИ

2. Жилой район «Бугач»,
Красноярск: а — междворовое
пространство, б — дворовые
территории, в — жилой комплекс
«Пять+». Фото автора, 2023 г.

ПРИМЕЧАНИЯ

⁷ Альтернативы идеологем:
социалистический и социальный
город / И. Кукина, И. Федченко // *Проект Байкал*. 2022. Т. 19, №74.
С. 72–77.

инфраструктуры культурно-бытового обслуживания (КБО), нехватка мест в дошкольных образовательных учреждениях и главное — нехватка мест приложения труда⁷ способствовали увеличению числа автомобилей на одну семью. В результате до 70% площади дворовых территорий были отведены в категорию твердых покрытий и приспособлены для стоянки автомобилей, под открытые парковки также отошли обширные площади вдоль ул. Норильской. Приведенные заниженные показатели легли в основу проектирования улично-дорожной сети, делая ее потенциально не состоятельной для обеспечения фактической пропускной способности, что в дополнение усугубило дорожно-транспортную ситуацию северо-западного района Красноярска. Концепцией развития прилегающих районов предполагается активизация дополнительной транспортной связи, являющейся продолжением ул. Е. Стасовой, но сроки реализации неизвестны.

На данный момент полностью завершено строительство жилых объектов второго и третьего микрорайонов. *Типология жилища*, ограниченная многоэтажной многоквартирной застройкой с обеспеченностью 25,5 кв. м/чел., включает преимущественно студии, одно- и двухкомнатные квартиры, что в большинстве случаев привлекает молодые и/или неполные семьи. Так, при оценке социального состава проживающего здесь населения выявлено — возраст 60% жителей не превышает 35 лет, преимущественно это молодые семьи с одним ребенком дошкольного/школьного возраста. В результате натурных обследований выявлено, что конфигурация застройки (за исключением двух жилых групп) полностью соответствует решению проекта планировки. Однако после утвержденных в 2021 г. «Гигиенических нормативов и требований к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (СанПиН 1.2.3685–21) с разрешением учета отражающих факторов фасадов противоположных зданий при расчете КЕО, заметно сократилось расстояние между строящимися зданиями. Постепенно повышается этажность застройки. По предварительному расчету, к моменту завершения строительства плотность населения может превысить 700 чел/га. В сравнении с жилыми районами внутригородской зоны Красноярска («Южный берег», «Преображенский», «Новый Академгородок» — все они располагаются в разных градостроительных условиях и позиционируются на рынке недвижимости как жилье повышенной комфортности) показатель плотности населения района «Бугач» в три раза выше.

Жилая среда (илл. 2) большей части района однообразная, характеризуется формальным подходом к благоустройству придомовых территорий с минимальным количеством озеленения и большим процентом твердых покрытий. На фоне стандартных 17-этажных жилых групп качественно выделяется жилой комплекс «Пять+», отличающийся в первую

очередь средней этажностью зданий, бестранспортным решением эксплуатации дворового пространства и разнообразием элементов детского игрового оборудования. Общей проблемой района является неорганизованность междворовых пешеходных путей, отсутствие организации хранения личных автомобилей, что выступает физической преградой для передвижения внутри территории и способствует хаотичной интеграции коммерческих организаций в первые этажи застройки. Главной причиной негативного отечественного опыта формирования жилой среды (пример района «Бугач») видится спонтанное освоение территорий без генерального проектировщика посредством случайного набора инициатив различных девелоперов⁸.

В качестве альтернативы предыдущему примеру рассмотрим район «Северный» (илл. 3), заложенный в 2016 г. на территории вдоль юго-западной границы Томска в 2 км от центра. Общая площадь планировочного элемента составляет 80 га с застройкой преимущественно малой и средней этажности на 180 тыс. кв. м жилья для заселения 6 тыс. человек. По сравнению с ранее рассмотренным районом «Бугач», на территории равной площади проектом планировки и межевания «Северного» предусмотрено проживание в 4,5 раза меньше жителей.

ИЛЛЮСТРАЦИИ

3. Общий вид (проектное предложение) на жилой район «Северный». Источник: ООО «СЗ «Карьероуправление», 2015 г.

ПРИМЕЧАНИЯ

⁸ Современные процессы урбанизации в Подмоскowie: феномен «окраинного города» / О. Ю. Голубчиков, А. Г. Махрова, Н. А. Фелпс // *Academia*. Архитектура и строительство. 2010. №4. С. 63–68.



Особенность данной территории заключается в вытянутой конфигурации земельного участка, расположенного между реками Томь и Кисловка, по которой проходит граница городского округа. Неосвоенный ранее левый берег отличается сложной структурой землепользования с включениями фрагментов ценных природных объектов и сложившихся поселений. Высокая ценность территории определяется благоприятной экологической ситуацией и наличием ценных природно-рекреационных ресурсов, открытостью площадки и видовыми раскрытиями на исторический центр города.

Как и в предыдущем примере, главной проблемой «Северного» является *транспортная доступность*, обусловленная недостатком общественного транспорта: для обслуживания нового микрорайона выделен только один маршрут автобуса, еще три транзитных рейса проходят по Шегарскому тракту вдоль северо-восточной границы рассматриваемого района. Осложняет транспортную ситуацию единственная точка соединения тракта с городом, которой является Коммунальный мост. Однако общей концепцией развития левобережья Томска запланировано строительство еще двух схожих по площади микрорайонов «Центральный» и «Южный», что предполагает реконструкцию существующей развязки Коммунального моста и строительство двух дополнительных связей с центром. Для хранения автотранспортных средств населения предусмотрены закрытые подземные и открытые междворовые парковки. Общей стратегией развития левобережья также запланирована организация общественной зоны вдоль Шегарского тракта, важной функциональной частью которой станет интеграция многоуровневых гаражей, способных покрыть необходимость в местах хранения личного транспорта.

На данный момент строительство «Северного» находится на завершающей стадии, возводится последняя очередь блокированной застройки. В результате натурных обследований выявлено полное соответствие реализованных решений проекту. В качестве основного достоинства района можно выделить широкую палитру *типологии жилища*, представленную шестью типами многоэтажных точечных зданий: одноподъездные разной этажности, с внутренним двором-колодцем, на стилобате и без него; застройкой средней этажности блок-секционного и квартального типа, индивидуальной блокированной и усадебной застройкой, а также тремя объектами уникальной архитектуры, выступающими градостроительными акцентами в центре и на точках входа. Согласно информации официального сайта «Северный парк», квартирография района самая разнообразная: от студий площадью 12 кв. м. до двухуровневых многокомнатных квартир 124 кв. м. Только в линейке блокированной застройки выделено до пяти типов жилища различной площади, этажности и планировки.

Преимуществом томского примера является просторная планировочная и сомасштабная человеку объемно-пространственная



ИЛЛЮСТРАЦИИ

4. Жилой район «Северный», Томск:
а — междворовое пространство,
б — дворовые территории, в — центр
района и жилой комплекс «Парус».
Фото автора, 2023 г.

5. Общий вид (проектное
предложение) на нейборхуд
«Чобхэм мэноу». Источник:
Muf architecture/art.uk, 2012 г.

организация жилой среды (илл. 4). Отсутствие физических преград и минимальное количество пересечений пешеходных и транспортных потоков создают ощущение открытости и безопасности района. Планировочной организацией предусмотрено формирование единого рекреационного каркаса с точками притяжения в местах расположения игровых и спортивных площадок, которые связаны с дворами и внешними рекреационными зонами (озеро Тояновское, река Кисловка) системой велодорожек и бульваров. В качестве идентификационного знака района позиционируется «зеленая» энергосберегающая архитектура и высокий процент озеленения территории. Особого внимания заслуживает инфраструктура КБО, сконцентрированная в нижних этажах застройки вдоль главной ул. М. Цветаевой и представленная широким спектром услуг повседневного обслуживания местного населения. Перпендикулярно этой улице сформирован центр района, который включает здания современного медицинского центра, губернаторского Светленского лицея и трех дошкольных образовательных учреждений, а в качестве визуального ориентира выступает один из уникальных архитектурных объектов — жилой дом «Парус».

В качестве еще одного примера формирования комфортной жилой среды городской периферии можно привести «Чобхэм мэнор» (Chobham manor) (илл. 5). Он расположен в северо-восточной части Лондона



6. Жилой район «Чобхэм мэноу»,
Лондон: междворовые пространства.
Источник: rgr-co.uk, 2022 г.



в районе Стратфорд (Stratford) на территории Олимпийского парка королевы Елизаветы, построенного к летним играм 2012 г. и подлежащего приспособлению сразу после их окончания. Уже к 2019 г. в границах преобразуемой территории был возведен один из пяти жилых нейборхудов (neighbourhood unit — единица соседствующих). Общая площадь первой очереди строительства, рассчитанной на размещение 880 «жилых единиц» (под которыми в данном случае понимаются различные типы жилища — квартиры в многоквартирной застройке, таунхаусы, коттеджи с участком и без него), составляет 9,3 га для заселения примерно 2,3 тыс. человек. В течении следующих 20 лет на близлежащих территориях планируется возведение в общей сложности 6800 «жилых единиц» для заселения около 18,4 тыс. жителей.

За главную идею проекта было взято создание семейного нейборхуда с расширенной *типологией малоэтажного жилища*, каждое из которых должно включать не менее трех комнат. В составе первой очереди были возведены городские виллы средней этажности, блокированная застройка, индивидуальные коттеджи и усадьбы. 35% жилой площади было выделено в уровень социального жилья. Принципиальным решением генерального плана стала интеграция вновь образуемого планировочного элемента в существующую парковую среду олимпийского наследия и, в более широком контексте, в среду восточного Лондона. В результате, принимая сложившуюся структуру улиц и пешеходных троп деревни спортсменов и архитектурные традиции прилегающего района, «Чобхэм мэнор» стал связующим звеном между природным ландшафтом долины Леа (Lea Valley) и густонаселенным Стратфордом. Транзитные линейные рекреационные пространства с площадками для отдыха и игр стали местом для встреч жителей, а индивидуальное благоустройство способствовало формированию уникального индивидуального облика для каждого отдельного пространства. Планировочная организация жилых групп сложена из периметральной застройки средней этажности и двойной строчки таунхаусов или усадеб внутри. «Сердцем» нейборхуда стало общественное здание, включающее торговые точки, кафе и ясли на 80 детей.

В результате проект и реализация района «Чобхэм мэнор» получили серию наград за создание комфортной и качественной жилой среды, в числе которых премия за лучшее планировочное решение от Национальной ассоциации жилищного строительства Великобритании и др.

Другим примером является экспериментальное экопоселение «Виikki» (Viikki), расположенное на северо-восточной границе Хельсинки (илл. 7). Общая площадь района составляет 1132 га, из которых 292 га отведено на размещение трех микрорайонов для заселения 16 тыс. жителей в каждом.

Особенностью данного примера является идея создания экологически устойчивого образования, существующего по принципу абсолютно автономного компонента городской среды в единстве с природным окружением и расположенным рядом заповедником «Ванханкаупунгинлахти» (Vanhankaupunginlahti). Несмотря на обширную площадь и достаточно активный рельеф, планировочная организация района ориентирована на преимущество пешеходного движения. В результате каждое дворовое пространство имеет выход в общественный парк, в северной части которого размещены образовательные учреждения и комплекс объектов инфраструктуры культурно-бытового обслуживания, сконцентрированные вокруг главной площади⁹. Так как проект является частью большого научно-технического центра в области экотехнологий, каждая жилая группа имеет садовые участки по 5–10 соток, сформированы общественные огороды и разработана система застройки с придомовыми палисадниками. В «Виикки» представлена всевозможная типология жилища малой и средней этажности: многоквартирные секционные дома, городские виллы, таунхаусы

ИЛЛЮСТРАЦИИ

7. Проект детальной планировки экопоселения «Виикки», Хельсинки. Руководитель проекта: Петри Лааксонен (Petri Laaksonen). Источник: archi.place.com, 2018 г.

8. Экопоселение «Виикки», Хельсинки: а, б — междворовое пространство, в — дворовые территории. Фото автора, 2019 г.

ПРИМЕЧАНИЯ

⁹ Камалова К. В. Современные модели городской жилой среды на примере Хельсинки (Финляндия) // Современная архитектура мира. 2018. № 10. С. 172–188.





а



б



в

К. В. Камалова

213

Принципы формирования жилой среды...

8

и индивидуальная застройка с приусадебными участками и без них. Богатое и разнообразное наполнение жилой среды (илл. 8) элементами растительности, благоустройства, индивидуальными идентификационными знаками создает уникальную и уютную атмосферу, отличную от насыщенного городского центра.

Демонстрационный энергоэффективный район «Виикки» стал одним из девяти европейских экспериментальных проектов программы Европейского сообщества Thermie, решающей задачи зеленого строительства. Здесь в реальных условиях исследуются различные инновационные технологии, а также их взаимосвязь с экологическими и социальными аспектами. Важную роль в этих процессах играет научно-исследовательский университет.

Предшествующие научные труды¹⁰ и изучение в рамках данного исследования примеров международного опыта позволяют утверждать об уникальности градостроительной ситуации городской периферии. В данном контексте недостаток взаимодействия окраинных селитебных территорий с центром, из-за удаленного расположения первых, в большинстве случаев компенсируется повышенным процентом озеленения. А разреженный уровень общегородского функционирования позволяет расширить палитру пользования придомовыми участками с разбивкой палисадников и городских огородов жителями первых этажей. Таким образом, потенциал окраинных территорий для формирования комфортной жилой среды может быть выражен в развитии среды экологически устойчивой, вблизи естественных природных ландшафтов, формировании тихого (удаленного от общегородской активности) образа жизни, развитии безопасного и сомасштабного человеку пространства жизнедеятельности. Изученные примеры показывают, что согласованность архитектурных и градостроительных решений выступает основанием для формирования среды нового — более высокого качества. Важнейшее значение для социального благополучия данных территорий

ПРИМЕЧАНИЯ

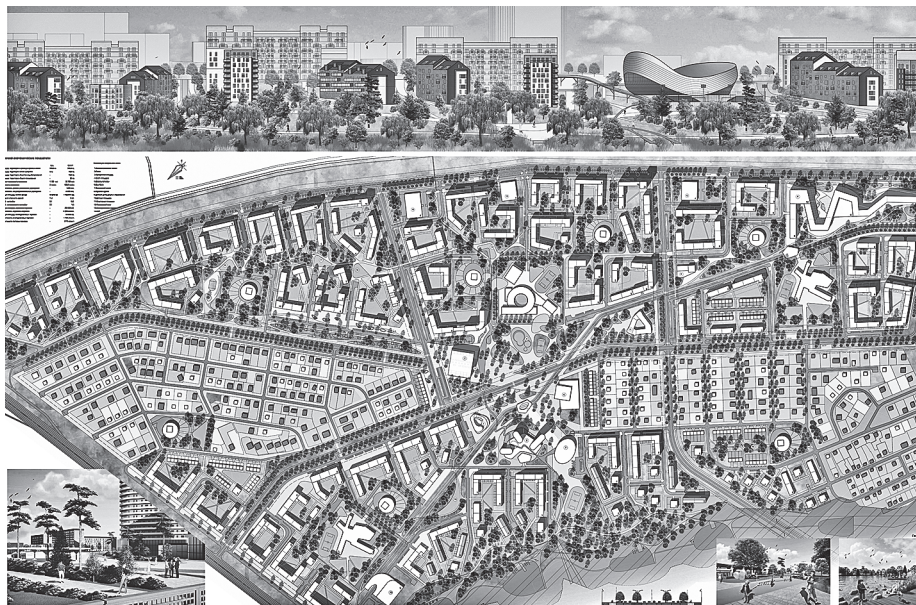
¹⁰ Археология периферии: исследовательский проект команды ПРОЕКТ МЕГАНОМ совместно с Институтом медиа, архитектуры и дизайна СТРЕЛКА для Московского урбанистического форума / куратор проекта, отв. ред. Ю Григорян. М.: Принтмаркет, 2013.

приобретает показатель плотности населения, который с учетом транспортных и бытовых особенностей функционирования должен быть соразмерно ниже показателей центра. Таким образом, в качестве главных принципов формирования жилой среды городской периферии можно выделить: *принцип социальной устойчивости*, ориентированный на создание целостных социально-пространственных образований с разнообразием типологии жилища преимущественно малой и средней этажности; *принцип автономности*, предполагающий устойчивое экономическое и социальное функционирование селитебного района вне зависимости от инфраструктуры прилегающих территорий, *принцип физической доступности*, обеспечивающий беспрепятственный доступ к объектам общегородского пользования и легкость передвижения в условиях урбанизированного пространства. Уникальным для рассматриваемых районов становится *принцип экологической устойчивости*, направленный на создание условий совершенного использования существующих природных ресурсов в различных аспектах функционирования урбанизированного пространства и комфортной жизнедеятельности населения в условиях бережного отношения к окружению и поддержания равновесия с антропогенной средой. Соблюдение данных принципов выступает базой для формирования устойчивого во всех смыслах жилого пространства, в то время как пренебрежение ими (что демонстрирует красноярский пример) ведет к развитию неблагоприятных сценариев жизнедеятельности, что, в свою очередь, становится угрозой для дальнейшего функционирования жилого пространства.

В качестве апробации выявленных принципов формирования жилой среды городской периферии бакалавром Института архитектуры и дизайна СФУ В. А. Вельмовой в рамках выпускной квалификационной работы разработан проект развития территории района Овинный в Красноярске. Проектируемый район располагается с южной стороны рассматриваемого в данной статье района «Бугач» на территории бывшей плодово-ягодной станции. Площадь разрабатываемого района составляет 358,6 га. В ходе анализа современного использования территории выявлено: большая часть участка — 44 % — отведена под сельскохозяйственные угодья, 30 % территории занимают зоны, утратившие функции; 26 % — участки индивидуальной жилой застройки. В результате концепцией предусмотрено выделение трех крупных планировочных элементов, сформированных вокруг центрального ядра вблизи существующего ручья Бугачевский. Общей концепцией развития запланировано распределение типологии жилища в зависимости от особенностей прилегающего градостроительного контекста: с застройкой средней этажности вблизи рекреационных объектов и высокоплотными многоэтажными зданиями вдоль железнодорожной и автомобильной магистралей. При

разработке фрагмента площадью 19,8 га (илл. 9) запроектировано жилых объектов площадью 1 102 547 кв. м для заселения 36,76 тыс. человек. Достигнутые показатели коэффициента интенсивности застройки лежат в диапазоне от 1,3 до 2,1. Несмотря на еще более высокие показатели плотности, чем у существующего района «Бугач», выстраивание иерархии территорий позволило организовать преимущественно пешеходную среду с высоким показателем озеленения дворовых и линейных рекреационных пространств. Связующими звеньями жилой среды выступила развитая система инфраструктуры культурно-бытового обслуживания со зданиями администрации, культурно-досугового центра, дома бытового обслуживания, рынка и спортивного центра. Обеспечение доступа к объектам осуществляется посредством системы пешеходных пространств с наиболее плотной сеткой маршрутов в центре и постепенным «растворением» к границам района. Транспортный каркас складывается из магистралей районного значения с подключением к скоростной магистрали городского значения, проходящей вдоль западной границы проектируемого планировочного элемента.

9. Фрагмент выпускной квалификационной работы бакалавра В. А. Вельмовой на тему: «Развитие территории района Овинный в Красноярске» (руководители Камалова К. В., Кукина И. В.), 2022 г.



С учетом удаленного расположения внимание уделяется проценту обеспеченности населения парковочными местами, так, в границах разрабатываемого района располагается пять многоуровневых паркингов, подземные парковки в жилых группах и под общественными зданиями.

Данный проект является концептуальным, однако расчетные показатели, соответствующие требуемой эффективности использования городских земель, показывают: организация комфортной жилой среды возможна и в условиях средней этажности. Попытка придания индивидуального характера району городской периферии позволила создать уникальное для Красноярска пространство с включением офисно-деловой зоны вдоль железной дороги и усадебными участками вдоль ручья. Подобное разнообразие может стать основой для социально-экономической устойчивости района и населения, проживающего на окраине города.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Археология периферии: Исследование для Московского урбанистического форума 2013 «Мегаполисы: развитие за пределами центра» / куратор проекта, отв. ред. Ю. Григорян. М.: Принтмаркет. 2013.
2. Глазков К. П. Археология периферии: шесть лет спустя // Городские исследования и практики. 2019. Т. 4. № 2 (15). С. 86–103.
3. Голубчиков О. Ю., Махрова А. Г., Феллс Н. А. Современные процессы урбанизации в Подмоскowie: феномен «окраинного города» // Academia. Архитектура и строительство. 2010. № 4. С. 63–68.
4. Дворянкина Е. Б., Кайбичева Е. И. Городские периферийные территории региона: понятие, сущность // Вестник ВГУ. Серия: Экономика и управление. 2015. № 4. С. 86–92.
5. Камалова К. В. Современные модели городской жилой среды на примере Хельсинки (Финляндия) // Современная архитектура мира. 2018. № 10. С. 172–188.
6. Крушлинский В. И. Градостроительные проблемы периферийных районов Красноярска // Ползуновский вестник. 2013. № 4–1. С. 114–117.
7. Кукина И. В., Федченко И. Г. Альтернативы идеологем: социалистический и социальный город // Проект Байкал. 2022. Т. 19, № 74. С. 72–77.
8. Логунова Е. Н. Феномен городских окраинных поясов (на примере исследований в зарубежных странах) // Архитектура и современные информационные технологии. 2018. № 4 (45). С. 353–366.
9. Раппапорт А. Г. Центр и периферия города [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://papardes.blogspot.com/2019/01/blog-post_2.html?q=периферия (дата обращения: 15.05.2023).
10. Официальный сайт АО «Красноярскгражданпроект» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.krasgp.ru/ru/press/media/web/plany-porestroyke-bugacha-i-kalinina> (дата обращения: 15.05.2023).

11. Официальный сайт ООО «СЗ “Карьероуправление”» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://gkkarier.ru/mikrorajonyi/severnuyi-park/> (дата обращения: 15.05.2023).
12. Официальный сайт архитектурного бюро Muf architecture/art [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://muf.co.uk/> (дата обращения: 15.05.2023).

REFERENCES

1. *Archeology of the Periphery: a study for the Moscow Urban Forum 2013 “Megacities: Development beyond the center” (Arkheologiya periferii: Issledovanie dlia Moskovskogo urbanisticheskogo foruma 2013 «Megapolis: razvitiye za predelami tsentra») / executive editor Yu. Grigorian. Moscow: Printmarket. 2013 [in Russian].*
2. Glazkov K. P. The archeology of the periphery: six years later (Arkheologiya periferii: shest' let spustia) // *Urban Studies and Practices (Gorodskie issledovaniia i praktiki)*. 2019. Vol. 4., No. 2(15). Pp. 86–103 [in Russian].
3. Golubchikov O. Yu., Makhrova A. G., Phelps N. A. Contemporary processes of urbanization in Moscow city-region: the Edge City Phenomenon (Sovremennye protsessy urbanizatsii v Podmoskov'e: fenomen “okrainnogo goroda”) // *The academy. Architecture and construction (Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo)*. 2010. No. 4. Pp. 63–68 [in Russian].
4. Dvoriankina E. B., Kaibicheva E. I. Urban peripheral territories of the region: concept, essence (Gorodskie periferiinye territorii regiona: poniatie, sushchnost') // *Proceedings of the VSU. Series: Economics and Management (Vestnik VGU. Seriya: Ekonomika i upravlenie)*. 2015. No. 4. Pp. 86–92 [in Russian].
5. Kamalova K. V. Contemporary models of urban residential areas on the example of Helsinki (Finland) (Sovremennye modeli gorodskoi zhiloi sredy na primere Helsinki (Finlandiia)) // *Contemporary world's architecture (Sovremennaiia arkhitektura mira)*. 2018. No. 10. Pp. 172–188 [in Russian].
6. Krushlinskii V. I. Urban planning problems of the peripheral districts of Krasnoyarsk (Gradostroitel'nye problemy periferiinykh raionov Krasnoiaraska) // *Polzunov Scientific journal (Polzunovskii vestnik)*. 2013. No. 4–1. Pp. 114–117 [in Russian].
7. Kukina I. V., Fedchenko I. G. Alternatives of ideologemes: Socialist and Social city (Al'ternativy ideologem: sotsialisticheskii i sotsial'nyi gorod) // *Project Baikal (Proekt Baikal)*. 2022. Vol. 19, No. 74. Pp. 72–77 [in Russian].
8. Logunova E. N. The phenomenon of Urban Fringe Belts (case studies in overseas countries) (Fenomen gorodskikh okrainnykh poiasov (na primere issledovaniia v zarubezhnykh stranakh)) // *Architecture and Modern Information Technologies (Arkhitektura i sovremennye informatsionnye tekhnologii)*. 2018. No. 4 (45). Pp. 353–366 [in Russian].
9. Rappaport A. G. *The center and periphery of the city (Tsentr i periferiia goroda)* [Electronic resource]. URL: https://papardes.blogspot.com/2019/01/blog-post_2.html?q=periferiia (date of the address: 15.05.2023) [in Russian].
10. Official website of the design Institute «Krasnoyarskgrazhdanproekt» (Ofitsial'nyi sait AO «Krasnoyarskgrazhdanproekt») [Electronic resource]. URL: <http://www.krasgp.ru/ru/press/media/web/plany-po-perestroyke-bugacha-i-kalinina> (date of the address: 15.05.2023) [in Russian].

11. Official website of the construction company «Kar'eroupravlenie» (Ofitsial'nyi sait ООО «SZ «Kar'eroupravlenie») [Electronic resource]. URL: <https://gkkarier.ru/mikrorajonyi/severnyij-park/> (date of the address: 15.05.2023) [in Russian].
12. Official website of the architectural bureau «Muf architecture/art» (Ofitsial'nyi sait arkhitekturnogo biuro «Muf architecture/art») [Electronic resource]. URL: <http://muf.co.uk/> (date of the address: 15.05.2023).

Об авторе:

Камалова Клавдия Владимировна — аспирант, старший преподаватель кафедры градостроительства Института архитектуры и дизайна ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», Красноярск. Область научных интересов — формирование и функционирование урбанизированной жилой среды. Автор ряда научных публикаций.

About the author:

Klavdiia Kamalova — Postgraduate student, senior lecturer of the Department of Urban Planning of the Institute of Architecture and Design of the Siberian Federal University, Krasnoyarsk. The area of scientific interests is the formation and functioning of an urbanized residential areas. Author of a number of scientific publications.