

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

## Региональная адаптация малоэтажной модели Стандарта комплексного развития территории

УДК: 711.4

DOI: 10.47055/19904126\_2023\_1(81)\_19

**Садковская Оксана Евгеньевна**

кандидат архитектуры, заместитель директора по научной работе.

ГАУ РО «Региональный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства»

ORCID 0000-0001-8785-0320.

Россия, Ростов-на-Дону, e-mail: ok\_sadkovskaya@mail.ru

### Аннотация

Внедрение Стандарта комплексного развития территорий (Стандарта КРТ) – актуальный вопрос для градостроительной практики. Модели Стандарта КРТ не всегда учитывают региональные особенности. Ростовская область – уникальный регион, специфику его следует учитывать при градостроительном проектировании. В статье рассмотрены региональные особенности изменения климата, городские и сельские территории, местные градостроительные практики. Выявленные особенности легли в основу совершенствования малоэтажной модели Стандарта КРТ. Вопросы совершенствования малоэтажной модели Стандарта КРТ особенно актуальны для территории Ростовской области (РО). В результате проведенного исследования предложены приемы по совершенствованию модели малоэтажной жилой застройки. Статья подготовлена по результатам научного исследования в рамках НИР «Стандарты градостроительного развития малоэтажной и индивидуальной жилой застройки на территории Ростовской области» по заданию Министерства строительства Ростовской области на базе ГАУ РО РНИИПИ Градостроительства в 2022 году.

### Ключевые слова:

Стандарт комплексного развития территории, Ростовская область, модель малоэтажной жилой застройки

## Regional adaptation of the low-rise model of the integrated territorial development standard

УДК: 711.4

DOI: 10.47055/19904126\_2023\_1(81)\_19

**Sadkovskaya Oxana Ye.**

PhD (Architecture), Deputy Director for Scientific Work.

Regional research and design institute of town planning,

ORCID 0000-0001-8785-0320.

Russia, Rostov-on-Don, e-mail: ok\_sadkovskaya@mail.ru

### Abstract

Implementation of the Standards of Integrated Development of Territories is a topical issue for urban planning practice. The models of the Standards of Integrated Development of Territories do not always take into account regional specificities. The Rostov region is a unique region that has specific features that should be taken into account in urban planning, including climatic changes, urban and rural areas, and local urban planning practices. These features formed a basis for the improvement of the low-rise model of the Standards of Integrated Development of Territories. The need to improve the low-rise model of the Standards of Integrated Development of Territories is especially relevant to the Rostov region. Improvements are proposed for the model of low-rise residential development. The paper is based on the results of a study as part of the research project «Standards of urban development of low-rise and detached residential development in the territory of the Rostov region» commissioned by the Ministry of Construction of the Rostov region and carried out at the Regional R&D Institute of Town Planning in 2022.

### Keywords:

standards of integrated development of the territory, Rostov region, model of low-rise residential development

### Введение

В настоящее время в градостроительной практике остро стоит вопрос внедрения стандартов комплексного развития территории. Не так давно появился новый градостроительный механизм – комплексное развитие

территории (в конце 2020 г. президент РФ подписал Закон о КРТ), который, очевидно, станет основным для формирования новой застройки, так как в нем заложены возможности взаимодействия муниципалитета, собственников и застройщика. Ожидается, что внедрение механизма КРТ позволит вовлечь в оборот для нового жилищного строительства территории, которые требуют реконструкции. Предполагается, что на основе Закона о КРТ реконструкция территории будет проведена во многих городах России, где в последнее время строительство ведется только на не освоенных ранее территориях. Кроме того, на территории РФ действует государственная программа – комплексное развитие сельских территорий. Основные цели госпрограммы: сохранение сельского населения, повышение среднемесячных располагаемых ресурсов домохозяйств, увеличение доли благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах.

В целях качественной реализации КРТ Минстроем РФ разрабатываются дополнения к СП Градостроительство на основе ранее предложенных моделей Стандарта (малоэтажной, среднеэтажной и центральной застройки). Этот документ, как и сам Стандарт будет носить обобщенный характер, так как разрабатывается для всей территории России. На портале <https://www.gost.ru> размещена первая редакция уведомления о разработке проекта свода правил СП «Градостроительство. Комплексное развитие территорий. Общие положения построения моделей городской среды» (СП КРТ). На основе первой редакции этого документа можно оценить основные тенденции нормирования малоэтажной застройки. Для достижения целей государственных программ, которые направлены на комплексное развитие территорий, на наш взгляд, необходимы локальные стандарты комплексного развития малоэтажной жилой застройки, учитывающие местные особенности, так как именно малоэтажная модель застройки наиболее зависима от местных, региональных условий. Создание и внедрение локальных стандартов призвано совершенствовать малоэтажную модель государственных стандартов с учетом специфики городских и сельских территорий, ландшафтных, климатических, культурных и иных особенностей региона. Особенно остро для аграрных регионов РФ стоит вопрос повышения комфортности проживания в сельской местности. «Необходимость комплексного развития сельских территорий вызывается сложившейся ситуацией. Прежде всего это уменьшение численности сельского населения, что способствует обезлюдиванию территории, провоцирует геополитические риски» [1]. В настоящей статье предлагается рассмотреть малоэтажную модель, а также перспективы ее развития с целью учета региональных особенностей.

Развитие малоэтажной застройки особенно важно на территории России, где «более половины россиян (55,3 %) считают индивидуальный дом идеальным жильем» [6, кн. 1]. Малоэтажная застройка на территории РО особенно актуальна, так как по данным, получаемым из муниципальных образований (МО), половина ежегодно вводимого в эксплуатацию жилого фонда приходится на индивидуальное жилищное строительство. В настоящее время законодательство в сфере градостроительства ориентировано на учет местных особенностей, что подтверждается положением Градостроительного Кодекса РФ о нормативах градостроительного проектирования, которые устанавливают расчетные показатели в части обеспеченности и доступности объектов регионального и местного значения, объектов благоустройства и их доступности на территории субъектов или МО (муниципальных образований). Установленный в градостроительном кодексе перечень показателей регламентов в составе правил землепользования и застройки (ПЗЗ) также предполагает широкие возможности локального регулирования. Регионы обладают климатическими и культурными особенностями, на основе которых следует совершенствовать предложенные в стандартах модели для применения их на местном уровне. В части местных особенностей, которые стоит учитывать при совершенствовании региональной модели малоэтажной застройки РО выделены: климат, ландшафт, образ жизни, местные градостроительные практики и др.

Область применения Стандарта КРТ – территории жилой и многофункциональной застройки. Также разработчики указывают, что Стандарт КРТ подходит не только для городских территорий, но и для территорий поселков городского типа, сельских поселений и пр. [6].

Стандарт КРТ разработан для территории всей России и не опирается на местные особенности регионов. Ростовская область уникальная территория, для которой рекомендации Стандарта не раскрывают всех возможностей совершенствования малоэтажной застройки и не учитывают некоторые местные практики. К основным задачам малоэтажной модели Стандарта КРТ относятся [6]: функциональное разнообразие, плотность и человеческий масштаб, связанность и комфорт перемещений, безопасность и здоровье, соответствие жилья потребностям горожан, гибкость и адаптивность. К учтенным в малоэтажной модели Стандарта КРТ предлагается добавить задачи, которые актуальны в условиях РО:

- **компенсационность**. Компенсация последствий изменения климата и антропогенного воздействия за счет применения соответствующих планировочных решений и инженерной подготовки территории;

- **преemptивность**, под которой понимается учет: культурных особенностей региона, местного образа жизни, уклада; аграрного компонента в малоэтажной модели для сельских территорий РО, в том числе содержание животных на территории малоэтажной застройки; местных градостроительных практик.

На уровне РФ внедрение Стандарта КРТ предполагается через СП КРТ, которое позиционируется как приложение к действующему СП Градостроительство, где отражены основные параметры малоэтажной модели. На наш взгляд, предложенная Стандартом КРТ и новым СП КРТ малоэтажная модель может быть усовершенствована с

учетом региональной специфики Ростовской области. Некоторые положения из первой редакции приложения СП КРТ малоэтажной модели целесообразно уточнять на местном уровне.

## Методика

Проведен анализ особенностей территории РО: климатические, социальные (городской и сельский образ жизни), рельеф, ландшафт и местные градостроительные традиции. На основе анализа представлено предложение по совершенствованию малоэтажной модели на региональном уровне. Исследование проводилось при помощи геоинформационных баз данных с помощью встроенных измерительных инструментов (Россрестр и Google Earth).

**Климатические особенности.** Ростовская область обладает рядом климатических особенностей, которые следует учитывать при комплексном освоении территории. В 2022 г. ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет» представил НИР «Разработка комплекса оперативных и долгосрочных мер по адаптации экономики и социальной сферы Ростовской области к изменениям климата, включая паспорт климатической безопасности Ростовской области». Определены тенденции изменения климата и риски, которые должны быть учтены при адаптации малоэтажной модели на региональном уровне. По результатам этой научной работы принято распоряжение правительства Ростовской области от 11 мая 2022 г. №285 «Об утверждении регионального плана адаптации к изменениям климата в Ростовской области». При разработке локальных стандартов комплексного развития малоэтажной застройки особое внимание следует уделять вопросам адаптации к климатическим изменениям, а именно: постепенное потепление климата, длительная жаркая погода, избыточная солнечная радиация, повторяемость штилей и сильных ветров, увеличение повторяемости экстремальных осадков, обмеление бассейна р. Дон, оползневые процессы вдоль линии Таганрогского залива, возрастание уровня Таганрогского залива, учащение повторяемости опасных явлений природы и др.

Указанные в приведенном отчете климатические риски нельзя игнорировать при формировании новой малоэтажной застройки, а также реконструкции существующей. Все это нужно учитывать при планировке, выборе сортов растений для благоустройства территорий общего пользования, подходов к озеленению территории, регулированию впитывающих свойств поверхностей благоустройства, отвода поверхностного стока и мн. др. Негативное влияние последствий изменения климата на застройку может быть частично компенсировано градостроительными средствами.

**Городской и сельский образ жизни на территории РО.** Для разработки локальных градостроительных стандартов предлагается рассмотреть образ жизни жителей Ростовской области. На территории РО развивается крупнейшая городская агломерация и вместе с тем регион занимает 5-е место по в России по доле сельского населения. В России доля сельского населения составляет 25%, а в РО – около 32%. Доля индивидуальных жилых домов составляет более 50 % всего жилого фонда региона. При разработке локальных стандартов малоэтажной модели следует уделить внимание аграрной направленности региона, а также потребностям жителей, ведущих сельский образ жизни.

Исследователи в области социальной географии выделяют городской и сельский типы образа жизни, а также их разновидности. По мнению Г.Р. Габидуллиной, искусственная среда города определяет особый образ жизни горожан, их духовные и материальные запросы. В качестве специфики городского образа жизни выделяется относительно высокая пространственная, профессиональная и социальная мобильность горожан. Зачастую сельский образ жизни определяется малой степенью мобильности, «некоторые авторы выделяют основные направления структурных изменений в сельской местности: де-аграризацию; рост доли сельских населенных пунктов, лишенных мест приложения труда; сокращение числа учреждений обслуживания; усиление взаимодействия горожан и сельских жителей» [2].

Основываясь на практическом опыте, полученном в результате разработки градостроительной документации на территории Ростовской области с 2005 г., можно сделать вывод, что на данной территории распространен как городской, так и сельский образ жизни, который предполагает наличие подсобного хозяйства. В малых и средних городах РО распространено выращивание овощей и фруктов, содержание птицы и мелких сельскохозяйственных животных на приусадебных участках. На некоторых территориях можно говорить о совмещении сельского и городского стилей жизни, «особенно в пределах крупных агломераций, уже сложно разделить сельских и городских жителей» [2].

В настоящем исследовании под сельским образом жизни понимается проживание с содержанием подсобного хозяйства, включая содержание птицы, крупного домашнего скота с размещением теплиц и прочих хозяйственных построек. Соответственно, городской образ жизни не предполагает содержание подсобного хозяйства. Это принципиальное отличие должно иметь и планировочное выражение, закрепленное в локальных стандартах.

**Малоэтажная застройка РО.** При исследовании современной малоэтажной застройки городских и сельских территорий РО была рассмотрена существующая застройка: индивидуальными, блокированными и малоэтажными жилыми домами. Применение перечисленных видов застройки совместимо как с городским так и с сельским образом жизни. Проведен анализ существующей застройки, основное внимание было сфокусировано на:

- влиянии рельефа и ландшафта населенных пунктов на морфологию кварталов;
- организации поперечных профилей улиц и плотности УДС.

Эти компоненты ткани населенных пунктов содержат ресурс совершенствования малоэтажной модели Стандарта, за счет них в застройке могут быть учтены локальные особенности РО, в том числе климат, образ жизни, местные традиции и др.

**Ландшафт и рельеф РО** оказали свое влияние на систему расселения и на сами населенные пункты. «Ростовская область полностью расположена в пределах степной зоны. Сегодня степные экосистемы занимают около 17% от общей территории области, до массового земледельческого освоения они покрывали до 90%» [3]. «Выраженная балочно-руслонная сеть Ростовской области формировала уникальные степные ландшафты, пересеченные байрачными лесами» [4]. Исторически развитие населенных пунктов в степном регионе РО происходило вдоль рек и балок. Это давало массу привилегий для раннего расселения (вода, микроклимат, безопасность, транспорт, продукты питания и др.) и в дальнейшем эта традиция была продолжена. Соответственно, на территории городов и сел Ростовской области множество балок и малых рек, многие населенные пункты расположены вдоль Дона и побережья Азовского моря. Ситуация взаимодействия природного ландшафта и застройки очень актуальна для населенных пунктов РО. Вдоль природных комплексов на территории городов и сел сформировалась малоэтажная застройка, зачастую в сложившемся взаимовлиянии застройки и природного комплекса есть проблемы.

Малоэтажная застройка популярна на территории РО, наиболее распространена индивидуальная жилая застройка, которая занимает большую площадь в границах городов и сел. Комплексы малоэтажной и блокированной застройки встречаются редко, тем не менее такие типы застройки также были обследованы. На основе ранее проведенного диссертационного исследования рассмотрены устоявшиеся паттерны планировочной структуры малоэтажной жилой застройки: мелкоячеистый; порядовой; мозаичный, квартальный и микрорайон [4]. Для малоэтажной застройки характерны мелкоячеистый, порядовой, мозаичный и квартальный паттерны. Для сельских территорий РО в большей мере характерны мелкоячеистая, порядовая и мозаичная планировочные сетки, причем гораздо большего масштаба чем городские за счет увеличенной площади участков и большей ширины улиц.

Особый интерес представляет малоэтажная застройка вдоль природных комплексов (мозаичная), где выраженный рельеф оказал прямое влияние на планировку. Стихийно сформированная застройка вдоль балок и рек в процессе своего роста была приспособлена к рельефу путем разрастания живописных структур. Зачатую мозаичные структуры выглядят стихийно, однако в них скомпенсированы многие проблемы взаимодействия природного комплекса и застройки. На таких территориях сохранен контакт с природным окружением, исходный рельеф и комфортный микроклимат в летнее время. Вместе с тем у малоэтажной застройки вдоль природного комплекса как в городской, так и сельской местности много проблем. Зачастую влияние застройки на природный комплекс никак не учитывается, что приводит к угнетению природного комплекса. Применение экологозащитных ландшафтных комплексов [4] на стыке природного комплекса и застройки следует рассмотреть в региональных стандартах. Доработка малоэтажной модели в части соприкосновения застройки и природного комплекса – важная задача для стандартов РО.

**Организация поперечных профилей улиц.** Особое внимание было уделено существующим улицам в малоэтажной жилой застройке, не относящимся к улицам городского и районного значения. Рассматривались местные улицы и проезды. При изучении использовался инструментарий геоинформационной базы данных Google Earth, в том числе инструмент просмотра панорам улиц, на основе которого изучались компоненты и использование жителями этих пространств. Измерение параметров проведено с помощью инструментов сервиса геоинформационной системы Публичная кадастровая карта Росреестра <https://pkk.rosreestr.ru/>. При помощи функций измерения расстояний были проведены замеры ширины поперечного профиля улицы и проезжей части, отступа от красной линии или границы земельного участка и др. На основе сопоставления этих параметров выявлено 6 основных типов поперечных профилей жилых улиц малоэтажной застройки на территории городов и поселков РО (рис. 1).

Выявлено, что зачастую поперечный профиль существующих жилых улиц не имеет рациональной организации. Многие поперечные профили не обеспечивают нормативных требований к планировке территорий общего пользования, а также формируют небезопасную городскую среду. Особенно улицы в ДНТ и СНТ на территории городов, зачастую их поперечный профиль составляет 5–10 метров. Большая часть участков СНТ и ДНТ в Ростове-на-Дону со временем стали жилыми, на кадастровый учет поставили капитальные жилые дома и возвели высокие непроницаемые заборы. Пространство проездов не безопасно, так как постоянный личный и публичный контроль [5] отсутствует. Эти пространства используются исключительно для перемещений, а так как плотность застройки низкая, то и пешеходов, как правило, немного. Все это делает такие пространства опасными, особенно в темное время суток, а сама планировочная организация застройки усиливает разобщенность жителей.

Улицы вдоль природного комплекса тоже не безопасны. Жилые дома, расположенные вдоль природного комплекса, имеют отступы от участков и высокие ограждения. При такой планировочной организации улиц при-

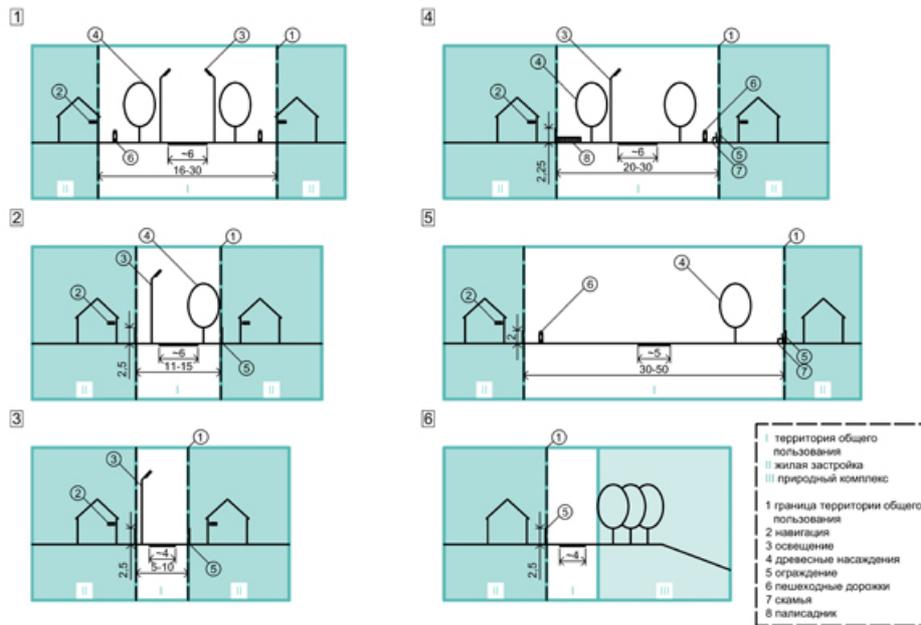


Рис. 1. Типы поперечных профилей, характерных для РО:

- 1 – по красной линии, профиль без палисадника (историческая застройка и период индустриализации);
- 2 – с отступом от красной линии периода индустриализации;
- 3 – с отступом от красной линии постиндустриального периода;
- 4 – в ДНТ и СНТ на территории городов;
- 5 – в сельской местности;
- 6 – вдоль природного комплекса. Сост. О.Е. Садковская

родный комплекс воспринимается враждебно самими жителями и людьми оказывающимися временно в этом пространстве. Ощущение дискомфорта усиливается безлюдностью [5] таких пространств. Зачастую улицы вдоль природного комплекса также имеют множество экологических проблем.

Особый интерес вызывают жилые улицы без отступа от красной линии, так как, в отличие от примеров, рассмотренных выше, в них высока степень личного и публичного контроля за пространством общего пользования. Такие улицы имеют более широкий поперечный профиль. Жители активно используют уличное пространство для благоустройства и хранения автомобилей. Постоянное присутствие жителей на улице улучшает ощущение безопасности и развивает добрососедство [5]. В этом случае территория общего пользования совсем по-другому вовлечена в жизнь местных жителей. Это ощущается на бытовом уровне прохожими, которые оказываются в таком пространстве. Этот тип улиц широко распространен в Ростове-на-Дону, характерен для исторической застройки и застройки индустриального периода. Такой подход к организации улиц распространен в западной части области, в Ростове-на-Дону, Новочеркаске, Таганроге, Шахтах, Новошахтинске, Каменске-Шахтинском и др. Однако в настоящее время при формировании новых кварталов индивидуальной жилой застройки этот опыт остался не востребованным, так как действует норма о 3–5-метровом отступе частного жилого дома от красной линии. Даже в индивидуальной исторической застройке и застройке индустриального периода при сносе старого дома и строительстве нового придерживались действующей нормы и учитывали отступ. Это негативно отразилось на пространстве самой улицы, так как вместо здания с окнами и входом теперь фронт улицы формирует глухой забор. Этот процесс продолжает разрушать городскую среду в индивидуальной жилой застройке индустриального периода Ростова-на-Дону. Именно необходимость использования уличного пространства жителями, возможность постоянного публичного контроля может существенно повысить безопасность и комфорт улиц малоэтажной жилой застройки.

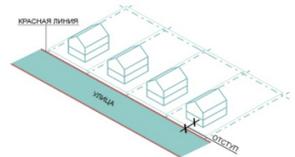
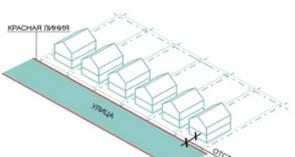
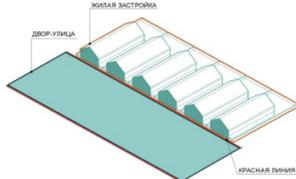
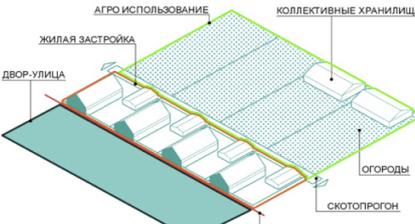
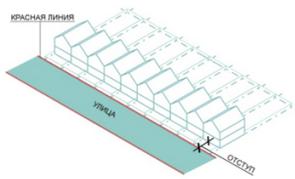
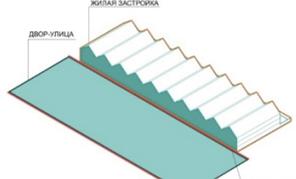
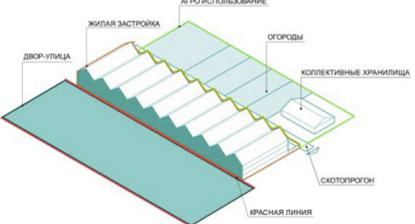
Сельские профили, напротив, очень широки, при этом пространства улиц могли бы содержать больше функциональных элементов. Использование улиц на селе тоже требует особого подхода к организации линейного пространства. Несмотря на все перечисленные проблемы жилые улицы обладают существенным потенциалом улучшения городской среды малоэтажной застройки, а также компенсации негативных последствий изменения климата. В результате проведенного анализа региональных особенностей в целях совершенствования малоэтажной модели стандарта жилой застройки на территории РО поставлены задачи по разработке планировочных приемов для: линии соприкосновения малоэтажной жилой застройки и природного комплекса; компенсации последствий изменения климата в том числе катастрофических ливней и засух; улучшения условий для публичного и личного контроля территорий общего пользования и развития добрососедства; разработки планировочных приемов малоэтажной жилой застройки учитывающих сельский образ жизни с содержанием животных (см. таблицу).

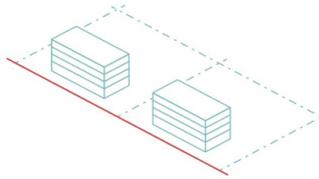
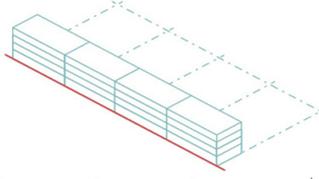
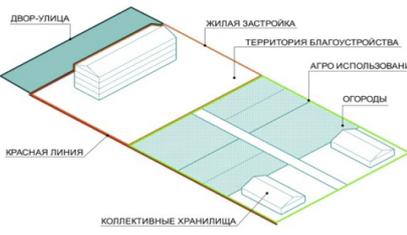
**Предложения для локального стандарта малоэтажной застройки**

Малоэтажная модель жилой застройки, представленная в Стандарте КРТ, по многим параметрам подходит для применения на территории РО, однако некоторые положения требуют уточнения. Разработаны приемы планировочной организации малоэтажной жилой застройки с учетом региональных особенностей и решения поставленных задач по выработке планировочных приемов (см. таблицу). В первом столбце приведены решения по малоэтажной модели Книги 1 Стандарта [6], во втором и третьем столбцах предложены доработки модели с учетом региональных особенностей. Особое внимание на уровне региона было уделено дифференциации подходов к застройке в городской и сельской местности, для сельской местности предусмотрено ведение подсобного хозяйства с содержанием с/х животных. Также были учтены приемы, направленные на улучшение условий публичного и личного контроля за территориями общего пользования и развития добрососедства. На основе местных градостроительных традиций предложен подход к формированию поперечного профиля жилых улиц, а также предусмотрены решения по интеграции малоэтажной жилой застройки и природного комплекса и компенсации последствий изменения климата с учетом региональных особенностей.

Рассмотрим решения, представленные в таблице. По аналогии с понятием «малоэтажный жилой комплекс» как «совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории»<sup>2</sup>, предложено понятие «сельский малоэтажный комплекс». Сельский малоэтажный жилой комплекс определяется для кварталов или группы кварталов блокированных и индивидуальных жилых домов, которые объединяет общее имущество по производству и хранению сельскохозяйственной продукции (см. таблицу).

**Предложения по адаптации Стандарта КРТ к условиям Ростовской области (сост. О.Е. Садковская)**

<p>Предложения Стандартов комплексного развития территории. Иллюстрации на основе книги 2, раздела 8 Шаблоны зон ОНР (объемно пространственного регламента)</p>	<p>Предложения по формированию городской среды Ростовской области на основе концепции "двор-улица". Схемы демонстрируют максимальную площадь ЗУ, максимальный процент застройки ЗУ и максимальную этажность.</p>	<p>Предложения по формированию сельской среды Ростовской области на основе концепции "двор-улица" Схемы демонстрируют максимальную площадь ЗУ, максимальный процент застройки ЗУ и максимальную этажность.</p>
<p>Усадебная застройка индивидуальными домами</p>  <p>Городская застройка индивидуальными домами</p>  <p>Отступ застройки от красной линии – улица районного значения — 0–1,5 м; местная улица — 0–3 м. Высота ограждений — 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м.</p>	<p>Застройка индивидуальными домами</p>  <p><b>Предложения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сохранение градостроительных традиций;</li> <li>- застройка ИЖД по красной линии – фронт улицы формируют фасады;</li> <li>- расширение функционала улицы и увеличение процента территории общего пользования (см. рис. 2);</li> <li>- внедрение экологозащитных технологий регулирования поверхностного стока (см. рис. 3).</li> </ul>	<p>Застройка индивидуальными домами (малоэтажный жилой комплекс)</p>  <p><b>Предложения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- внедрение планировочных элементов, характерных для сельской местности;</li> <li>- сохранение градостроительных традиций;</li> <li>- застройка ИЖД по красной линии – фронт улицы формируют фасады;</li> <li>- создание ощущения компактности пространства;</li> <li>- расширение функционала улицы и увеличение процента территории общего пользования (см. рис. 2);</li> <li>- внедрение экологозащитных технологий регулирования поверхностного стока (см. рис. 3).</li> </ul>
<p>Предложения Стандартов комплексного развития территории. Иллюстрации на основе книги 2, раздела 8 Шаблоны зон ОНР (объемно пространственного регламента)</p>	<p>Предложения по формированию городской среды Ростовской области на основе концепции "двор-улица". Схемы демонстрируют максимальную площадь ЗУ, максимальный процент застройки ЗУ и максимальную этажность.</p>	<p>Предложения по формированию сельской среды Ростовской области на основе концепции "двор-улица" Схемы демонстрируют максимальную площадь ЗУ, максимальный процент застройки ЗУ и максимальную этажность.</p>
<p>Застройка блокированными домами</p>  <p>Отступ застройки от красной линии – улица районного значения — 0–1,5 м; местная улица — 0–3 м. Высота ограждений — 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м.</p>	<p>Застройка блокированными домами</p>  <p><b>Предложения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сохранение градостроительных традиций;</li> <li>- застройка ИЖД по красной линии – фронт улицы формируют фасады;</li> <li>- расширение функционала улицы и увеличение процента территории общего пользования (см. рис. 2);</li> <li>- внедрение экологозащитных технологий регулирования поверхностного стока (см. рис. 3).</li> </ul>	<p>Застройка блокированными домами. Малоэтажный жилой комплекс</p>  <p><b>Предложения:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- внедрение планировочных элементов, характерных для сельской местности;</li> <li>- сохранение градостроительных традиций;</li> <li>- застройка ИЖД по красной линии – фронт улицы формируют фасады – создание ощущения компактности пространства;</li> <li>- расширение функционала улицы и увеличение процента территории общего пользования (см. рис. 2);</li> <li>- внедрение экологозащитных технологий регулирования поверхностного стока (см. рис.3).</li> </ul>

<p>Предложения Стандартов комплексного развития территории. Иллюстрации на основе книги 2, раздела 8 Шаблоны зон ОНР (объемно пространственного регламента)</p>	<p>Предложения по формированию городской среды Ростовской области на основе концепции "двор-улица". Схемы демонстрируют максимальную площадь ЗУ, максимальный процент застройки ЗУ и максимальную этажность.</p>	<p>Предложения по формированию сельской среды Ростовской области на основе концепции "двор-улица". Схемы демонстрируют максимальную площадь ЗУ, максимальный процент застройки ЗУ и максимальную этажность.</p>
<p>Разреженная застройка малоэтажными домами</p>  <p>Сплошная застройка малоэтажными домами</p>  <p>Отступ застройки от красной линии – улицы районного значения — 0–1,5 м; местная улица — 0–5 м. Высота ограждений — 1,8 м; непросматриваемая часть — 0,9 м.</p>	<p><b>Принимается в соответствии со Стандартом комплексного развития территории.</b></p>	<p>Сельский кондоминиум</p>  <p><b>Предложения:</b> - внедрение планировочных элементов, характерных для сельской местности; - расширение функционала улицы и увеличение процента территории общего пользования (см. рис. 2); - внедрение экологозащитных технологий регулирования поверхностного стока (см. рис. 3).</p>

Сельский кондоминиум – многоквартирный жилой дом в сельской местности, жильцы которого придерживаются сельского образа жизни. Аналоги такого жилища имеются на территории Краснодарского края и Ростовской области. Такое жильё возводилось в 60–70-е гг. прошлого столетия. Применение многоквартирных жилых домов может быть актуально при реализации программ возведения социального жилья на селе. Сельские кондоминиумы могут применяться точноно при необходимости расселения аварийного жилья, переселения и др. Компонентами такого кондоминиума являются: жилой дом, хозяйственные постройки для содержания техники и животных, наличие коллективных огородов и др. могут предоставляться как временное муниципальное жильё (см. таблицу).

Для улучшения условий публичного и личного контроля территорий общего пользования и развития добрососедства для ИЖД и блокированной застройки предложено отказаться от отступа жилого дома от красной линии, вместо этого – расширить пространство улицы, а уличный фронт формировать фасадами жилых домов. Парковочные места для индивидуальных жилых домов и блокированной застройки предусматривать в пространстве широких улиц. Используется понятие «двор-улица» [5] (гибридное пространство общего пользования, созданное на базе индивидуальной и блокированной жилой застройки, которое содержит множество функций по совместному использованию территорий, границами таких пространств являются фасады жилых домов, интегрированы ландшафтные решения по управлению поверхностным стоком и улучшения микроклимата застройки), (см. рис. 2, 3). На границах соприкосновения малоэтажной жилой застройки и природного комплекса рекомендуется формирование экозащитного ландшафтного комплекса – экобарьер [4]. В части компенсации последствий изменения климата, в том числе катастрофических ливней и засух, – мероприятия по управлению и использованию дождевых вод на территории [4] (рис. 2, 3).

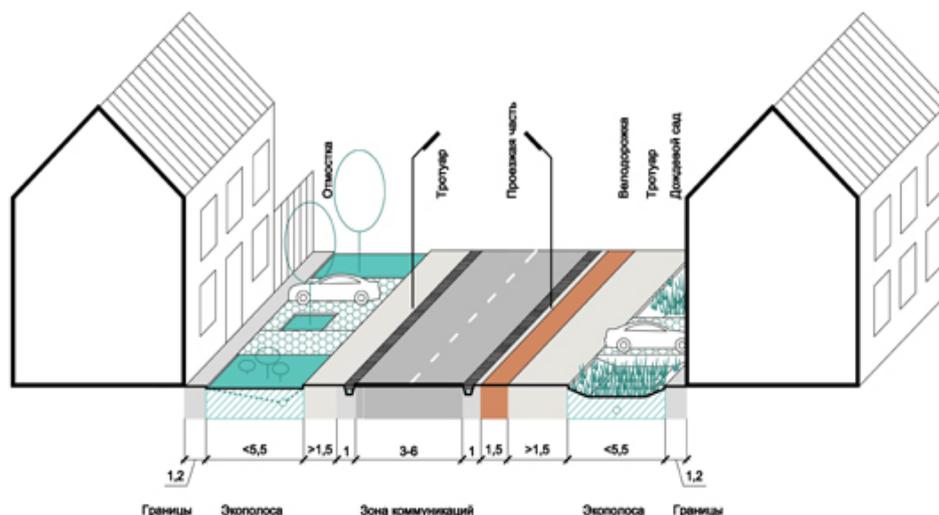


Рис. 2. Пример построения линейного пространства «двор-улица». Сост. О.Е. Садковская

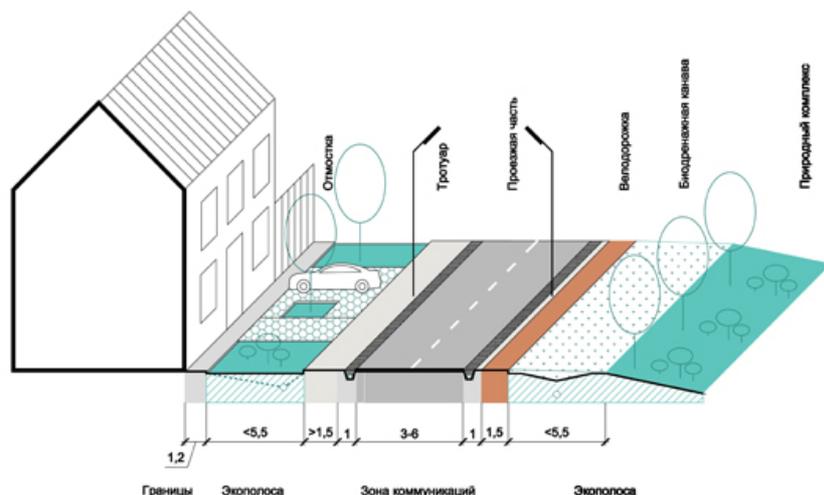


Рис. 3. Пример построения линейного пространства «двор-улица» на границе с природным комплексом. Сост. О.Е. Садковская

Согласно региональному плану адаптации к изменениям климата в Ростовской области для рассматриваемой территории отмечен ряд вызовов, которые необходимо учитывать при проектировании новой застройки. Компенсационные мероприятия могут быть предусмотрены в профиле жилой улицы. В целях внедрения решений по формированию дворов-улиц предложено изменение баланса территорий придомовых участков и территорий общего пользования в сторону увеличения процента территорий общего пользования. Это необходимо не только для создания ресурса развития добрососедских отношений, публичного контроля, но и для обеспечения возможности внедрения мероприятий по компенсации некоторых последствий изменения климата и создания благоприятного микроклимата.

В предлагаемых решениях (см. таблицу, рис. 2, 3) визуальные границы двора-улицы совпадают с фасадами жилых домов. В региональных стандартах мы предлагаем использовать существующий опыт путем объединения этой традиции с современными решениями, представленными в Стандарте. Основными компонентами (рис. 2, 3) таких пространств являются

- **Границы.** Пространства дворов-улиц ограничены фасадами зданий с окнами и входами, допустим небольшой процент заборов. Функции: композиционная, улучшения условий безопасности, обеспечения личного и публичного контроля;

- **Экополоса.** Экозащитный ландшафтный комплекс [4] в структуре улицы, в форме полосы древесных насаждений с водоотводной биодренажной траншеей, дождевым садом и/или временным накопителем дождевой воды и др. Функции: поддержания комфортного микроклимата, устойчивости ландшафта и регулирование поверхностного стока, компенсации последствий климатических изменений;

- **Коммуникации.** Коммуникации транспортного, пешеходного и инженерного назначения, включающие проезды, тротуары, велосипедные дорожки, освещение и др. Функция – связь пространства двора-улицы с другими территориями.

- **Площадки.** Площадки различного назначения, в том числе рекреационного и хозяйственного, например размещение скамеек и беседок перед домами, парковочные места, площадки ТБО и др. Функция – обеспечение присутствия и взаимодействия людей в пространстве двора-улицы.

Наполнение улиц всеми перечисленными типами компонентов влияет на ширину поперечного профиля. Ширина двора-улицы не должна быть меньше 20–25 м. Компенсация последствий климатических изменений, повышение комфортности и улучшение микроклимата городских территорий, добрососедства, безопасности среды малоэтажной застройки во многом зависят от рациональной организации территорий общего пользования. На территории малоэтажной застройки особым потенциалом решения указанных проблем обладают жилые улицы и проезды, которые могут быть реконструированы или же спроектированы как дворы-улицы. Именно за счет территорий общего пользования и силами МО (централизованно) может решаться обустройство среды малоэтажной застройки.

## Заключение

Модели Стандарта комплексного развития жилой застройки приняты своевременно, однако их применение в исходном виде, может не удовлетворять некоторым региональным особенностям. Исследование показало целесообразность разработки региональных стандартов моделей застройки КРТ, которые бы уточняли стандар-

ты федерального уровня. Учет местных градостроительных традиций, климатических и ландшафтных особенностей, сельского стиля жизни и др., позволили выработать решения, направленные на совершенствование малоэтажной модели Стандарта КРТ для РО. К основным задачам малоэтажной модели Стандарта КРТ добавлены: преемственность и компенсационность. Решение поставленных задач позволило адаптировать малоэтажную модель для применения на территории РО.

Способы внедрения локальных стандартов могут быть ориентированы на МНГП, ПЗЗ и правила благоустройства МО. Слаженное внедрение параметров локальной малоэтажной модели в регулирующие документы будет способствовать применению модели на местном уровне.

Параметры, позволяющие внедрить региональную модель малоэтажной застройки:

1. На уровне ПЗЗ, согласно ГрК РФ, устанавливаются предельные параметры, в том числе минимальные отступы от границ земельных участков (ЗУ). Эта возможность может быть использована на территории малоэтажной застройки (для индивидуальных жилых домов и блокированной застройки), а именно убрать отступ от границ ЗУ в части, где он примыкает к жилой улице (т.е. формировать линию застройки по красной линии).

2. На уровне МНГП – может быть установлена плотность УДС и процент обеспеченности территориями общего пользования и иными объектами благоустройства территории, в том числе и озеленением. Регулирование через градостроительные нормативы позволит увеличить площадь территорий жилых улиц, а также повлияет на расширение поперечного профиля. Таким образом в поперечном профиле жилых улиц на территории малоэтажной застройки появится возможность размещать большее количество объектов благоустройства, что повысит интенсивность совместного использования жителями территории общего пользования.

3. На уровне правил благоустройства МО (согласно 463-ФЗ от 29.12.2017) регулируется: высота и правила размещения ограждений (допускается размещение непроницаемого ограждения, высотой до 2 м в случае, если застройка по красной линии, а ограждения применяются фрагментарно вдоль фронта улицы между уличными фасадами соседних домов), организация стоков ливневых вод (правила размещения сооружений по управлению поверхностным стоком: биодренажные каналы, дождевые сады, накопители и пр.), организация пешеходных коммуникаций, размещение площадок, организации озеленения территории малоэтажной застройки, парковок и др.

Таким образом, региональная малоэтажная модель, разобранная на отдельные параметры, может быть внедрена через различные документы градостроительного регулирования. Такой подход позволит внедрять Стандарт КРТ и использовать региональные преимущества. <https://rosinfostat.ru/gorodskoe-i-selskoe-naselenie/> ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

## Примечания

<sup>1</sup><https://rosinfostat.ru/gorodskoe-i-selskoe-naselenie/>

<sup>2</sup>ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. Антонова, Н.И. Предпосылки и условия комплексного развития сельских территорий Ростовской области / Н.И. Антонова, С.В. Подгорская // Сельские территории в пространственном развитии страны: потенциал, проблемы, перспективы. – М. : ВИАПИ им. А.А. Никонова, 2019. – С. 140–142.
2. Алексеев, А.И. Сельский образ жизни: опыт изучения на примере малых сел Ленинградской области / А.И. Алексеев, О.Е. Васильева, В.С. Удовенко // Вестник СПбГУ. Науки о Земле. – 2020. – № 3. – С. 468–480.
3. Урбан, Г.А. Оптимизация сети региональных особо охраняемых территорий Ростовской области / Г.А. Урбан, С.В. Толчеева, Т.Ю. Хибухина // Мат-лы VII Симпозиума (2015). – Ростов-н/Д.: Мин-во природных ресурсов и экологии Ростовской области, 2016.
4. Садковская, О.Е. Принципы экореконструкции территории малоэтажной застройки (на примере малых и средних городов Ростовской области): дис. ... канд. архитектуры / Садковская Оксана Евгеньевна; Московский архитектурный институт. – М., 2020. — 205 с.
5. Крашенинников, А.В. Когнитивные модели городской среды / А.В. Крашенинников. – М. : Курс, 2020. – 210 с.
6. Стандарт комплексного развития территорий. – Текст : электронный // дом.рф : [сайт]. – URL: <https://www.дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/>

## REFERENCES

1. Antonova, N.I., Podgorskaya, S.V. (2019) Prerequisites and conditions for the integrated development of rural areas of the Rostov region. Moscow: VIAP named after A.A. Nikonov, pp. 140-142. (in Russian)

2. Alekseev, A.I. (2020) Rural way of life: the case of small villages in Leningrad region. Bulletin of St. Petersburg State University. Earth Sciences, 2020, No. 3, pp. 468-480. (in Russian)
3. Urban, G.A., Tolcheeva, S.V., Khibukhina, T.Yu. (2016) Optimization of the network of regional specially protected areas of the Rostov region. Proceedings of the VII Symposium 2015. Rostov-on-Don. (in Russian)
4. Sadkovskaya, O.E. (2020) Principles of eco-reconstruction of the territory of low-rise buildings (on the example of small and medium-sized cities of the Rostov region). Kandidat of Architecture degree dissertation. Moscow. (in Russian)
5. Krashennnikov, A.V. (2020) Cognitive models of urban environment. Moscow: Kurs.
6. Standard for integrated development of territories. Available at: <https://www.dom.rf/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/> (in Russian)

© Садковская О. Е., 2023



Лицензия Creative Commons

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons "Attribution-ShareAlike" ("Атрибуция - на тех же условиях"). 4.0 Всемирная

Receipt date: 17.11.2023