



УДК 711.586

Л. Н. ОРЛОВА¹, д-р техн. наук, проф. кафедры архитектурного проектирования; С. В. НОРЕНКОВ¹, д-р филос. наук, проф. кафедры архитектурного проектирования; В. А. ДЕНИСОВА², проектировщик-градостроитель 1-й категории отдела разработки проектов планировки и проектов межевания территории

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ: ОТЕЧЕСТВЕННАЯ ПРАКТИКА ПРОЕКТНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ В РАМКАХ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ

¹ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

Россия, 603950, г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 65. Тел.: (831) 430-17-83; эл. почта: orludm.orlova@yandex.ru, snorenkov@yandex.ru

²ТБУ Нижегородской области «Институт развития агломерации Нижегородской области»

Россия, 603000, г. Н. Новгород, ул. Ульянова, д. 10А. Тел.: (831) 428-17-96, факс: (831) 428-08-17; эл. почта: violka-del-fante@yandex.ru

Ключевые слова: комплексное развитие территорий, жилые комплексы, общественно-деловая инфраструктура, современное благоустройство, реализация проектов.

Приводится анализ реализованных проектов комплексного освоения территорий по формам проектов, предшествующих договорам КРТ, и мастер-планов современных проектов КРТ. Мастер-планы подразделены на несколько групп по функциональной направленности и охвату территории, включая их пространственную организацию. Выявлена тенденция в преимущественном расположении объектов общественно-деловой инфраструктуры на территории комплекса в отдельно стоящих зданиях либо на первых этажах домов в шаговой доступности для жителей. Превалирует безопасный двор «без машин», современное благоустройство, подземный, наземный и надземный паркинги.

Современная архитектура и строительство в России вступили на новый этап «комплексного развития территорий (КРТ)» [1– 4], являющегося, по сути своей, промежуточным на пути к системному планированию и архитектурно-градостроительному проектированию всех видов строительства [5, 6].

Анализ реализованных проектов комплексного освоения территорий приводится по формам проектов, предшествующих договорам КРТ: развитие территорий промышленной застройки, развитие территорий по программам переселения граждан из аварийного жилого фонда, комплексное и устойчивое развитие.

Практика комплексного развития территорий частично заимствована отечественными девелоперами из опыта Европейских стран. На фоне относительно малых свободных площадей и высокого уровня плотности населения в Европейских странах вопрос рационального использования земельных ресурсов за рубежом встает острее, чем в России, которая обладает наибольшим в мире запасом земельного фонда. Поэтому переход к редевелопменту территорий в этих странах начался раньше, чем в нашей стране.



Начало активного развития редевелопмента в России связано с переустройством индустриальных объектов заброшенных промышленных территорий, не используемых по целевому назначению. В 1995 г. было принято Постановление Правительства Москвы «О развитии и реорганизации производственных зон г. Москвы» [7], которое стало «локомотивом» движения по реорганизации нефункционирующих территорий в крупнейших городах-«миллионниках» и других крупных городах страны [8]. Реализация редевелопмента бывших промышленных территорий поначалу проявлялась в тенденции строительства на их месте офисных и торговых помещений, а позднее – в создании многофункциональных общественных пространств. Впоследствии курс организации креативных общественных пространств был смещен в сторону развития жилого сектора на территории бывших промышленных объектов. И только около 10 лет назад начали разрабатываться масштабные проекты в целях строительства на них полноценных жилых районов, являющихся основным объектом данного исследования.

К крупнейшим примерам редевелопмента можно отнести проект «ЗИЛ» в Москве, реализация которого проходит на базе бывшей производственной зоны завода им. Лихачева по договорам комплексного освоения территорий [9] (рис. 1 цв. вклейки). Промзона «ЗИЛ» расположена в Южном административном округе Москвы и занимает около 40 % территории района Даниловский. Она протянулась от Третьего транспортного кольца и Симоновской набережной до МЦК в 5 км от центральной части города. Территорию условно разделили на северную («ЗИЛ – север») площадью 146,7 га и южную («ЗИЛ – юг») площадью 164,2 га. Реорганизованная территория станет новым креативным центром Москвы, где будет интересно проводить время не только местным жителям, но и другим горожанам и туристам. Здесь будут расположены жилая, досуговая, деловая, образовательная и рекреационная зоны. По замыслу архитекторов на территории появится несколько площадей со своими ключевыми объектами, что привлечет в новый район массовый поток отдыхающих (рис. 2а цв. вклейки) [9].

Проектирование жилых зданий первой очереди было выполнено по единому установленному дизайн-коду. Каждый дом представлен настоящим шедевром, продуманным до мелочей, со своей идеей и лицом. При их создании учитывались особенности места, расположение, куда обращены фасады, и как дом будет смотреться с разных точек обзора. Жилые дома находятся в тихой, удаленной от дорог части комплекса. Высота зданий варьируется от 6 до 14 этажей – это наиболее комфортно-оптимальная высотность для подобного типа зданий с учетом плотной компоновки кварталов. В дальнейшем здесь планируется построить современное комфортное жилье для десятков тысяч человек и создать тысячи рабочих мест (рис. 2 б цв. вклейки) [9]. Такой подход уже стал привычным для развитых городов Европы, а с недавнего времени стал нормой для Москвы. Как ожидается, это позволит снизить маятниковую миграцию и разгрузить улично-дорожную сеть. При этом разработчики проекта планировки обещают сохранить и традиционный исторический облик промзоны: наиболее интересные в историко-архитектурном отношении объекты «ЗИЛ» будут сохранены и реконструированы.

Главное достоинство проекта состоит в том, что вместо устаревшего производства и заброшенных построек появится качественно новая комфортная городская среда с доступной транспортной инфраструктурой, рабочими местами



и социальными объектами. В результате «ЗИЛ» станет «городом в городе», где можно жить, работать и отдыхать [9].

Официально комплексное освоение территорий в России началось с 2007 г., когда на нормативном уровне в рамках Постановления «Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства» [2] были определены основные критерии и затем успешно реализованы 8 образцовых проектов.

В качестве знакового примера можно выделить проект «Лесная поляна» в г. Кемерово (рис. 3 цв. вклейки) [10]. Строительство города-спутника «Лесная поляна» – это пилотный российский проект, разработанный в соответствии с общемировыми тенденциями градостроительного планирования и архитектуры, на примере которого должны были быть отработаны принципы малоэтажной комплексной застройки и основные подходы по реализации национального проекта «Комфортное и доступное жилье» на местном уровне, начиная от стадии планирования, реализации программных мероприятий и заканчивая мониторингом и контролем за реализацией.

В соответствии с проектом предполагалось осуществить комплексную застройку территории разнообразными типами жилых домов, образовательными и медицинскими учреждениями, торгово-развлекательными комплексами, спортивными и рекреационными сооружениями. Чередование разнообразной типологии зданий и плотности застройки подразумевало формирование «лестницы цен» для семей с разным уровнем доходов [10].

«Лесная поляна» расположена в 12 км от столицы Кузбасса. Под развитие «Лесной поляны» в 2006 г. выделили 1615 га, однако, на сегодняшний день застроено чуть больше половины этой площади. Изначально в концепции заложена застройка индивидуальными домами, таунхаусами и малоэтажными многоквартирными домами от 3 до 7 этажей. Ключевая особенность района заключается в многообразии архитектурно-планировочных решений жилья, что напрямую влияет на его комфортность и доступность. Большое внимание уделяется безопасности передвижений: транспортные автомобильные и пешеходные потоки максимально разделены. Своеобразным сердцем «Лесной поляны» принято называть парк «Лесная сказка». На территории парковой зоны расположены прогулочные дорожки, огромный пруд, фонтан и большое количество зелени. Сходные зоны отдыха, но меньшего масштаба, распределены по всему жилому району.

Строительство на экологически благоприятной территории современного города-спутника, градостроительная концепция которого основана на современных подходах в области городского дизайна и архитектуры, также повлияли на развитие зоны туристско-рекреационной формации для жителей Кемеровской области с целью формирования и популяризации здорового образа жизни и занятий спортом [10].

«Лесная Поляна», по словам жителей, за 15 лет реализации проекта сохранила общий вектор развития, но отклонилась в деталях. Это уже не город-спутник, а жилой район, где нет запланированных озера и «Луна-парка», но хватает многоэтажек и типичных для населенного района вопросов с бытовым обслуживанием. Но это место по-новому, выразительно отличается от других городских районов обилием пешеходных и прогулочных озелененных зон,

**К СТАТЬЕ Л. Н. ОРЛОВОЙ, С. В. НОРЕНКОВА, В. А. ДЕНИСОВОЙ
«КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ: ОТЕЧЕСТВЕННАЯ
ПРАКТИКА ПРОЕКТНОЙ РЕАЛИЗАЦИИ В РАМКАХ
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ»**

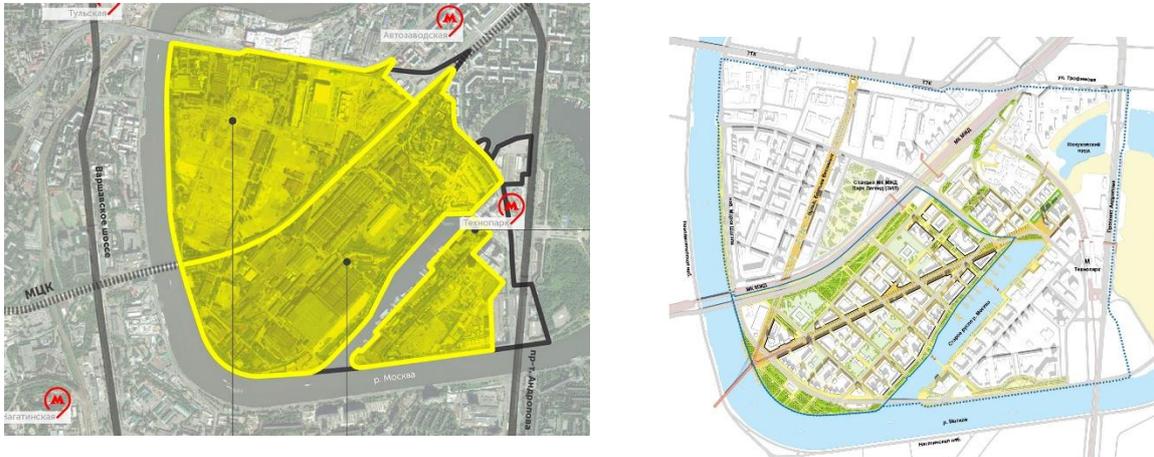


Рис. 1. Проект планировки «ЗИЛ» в г. Москве [9]

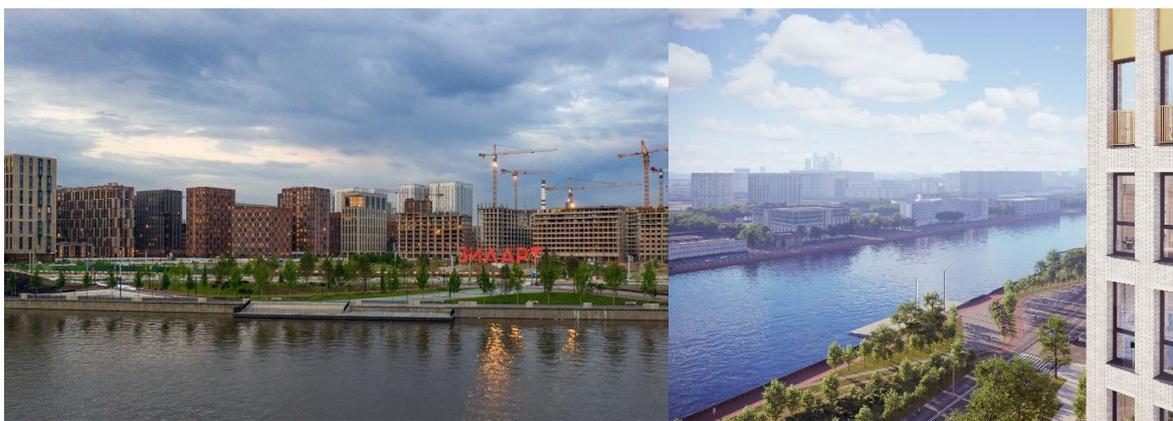


Рис. 2. Благоустройство прибрежной зоны ЖК «ЗИЛ» в г. Москве [9]



Рис. 3. Город-спутник г. Кемерово «Лесная поляна» [10]

Отечественная практика по программам комплексного освоения						
	НАЗВАНИЕ/МЕСТО	РАСПОЛОЖЕНИЕ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ	ОБЪЕМО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ	СТИЛИСТИЧЕСКОЕ РЕШЕНИЕ	ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
РЕЮВАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ	<p>МОСКВА ИЗДАНИЕ 2014</p> <p>ЗИЛ ИЗДАНИЕ 2014</p> <p>311 га ИЗДАНИЕ 2014</p>					
ГОРОДСКОЕ СТУПИЩЕ	<p>КЕМЕРОВО ИЗДАНИЕ 2014</p> <p>ЛЕСНАЯ КОЛОНА ИЗДАНИЕ 2014</p> <p>1615 га ИЗДАНИЕ 2014</p>					
ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ	<p>ЕКАТЕРИНБУРГ ИЗДАНИЕ 2014</p> <p>АКАДЕМИЧЕСКИЙ ИЗДАНИЕ 2014</p> <p>1300 га ИЗДАНИЕ 2014</p>					

Рис. 4. Отечественная практика реализации экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства (КОТ), предшествующих КРТ, в рамках государственных программ

Отечественная практика КРТ						
	НАЗВАНИЕ/МЕСТО	РАСПОЛОЖЕНИЕ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ	ОБЪЕМО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ	СТИЛИСТИЧЕСКОЕ РЕШЕНИЕ	ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
РЕНОВАЦИЯ ПРОМОННЫ	МОСКВА					
	КУЗНЕЦОВО					
	15,89 га					
РЕОРГАНИЗАЦИЯ ЖИЛОГО КВАРТАЛА	ЕКАТЕРИНБУРГ					
	УРАЛМАШ					
	5,67 га					
РЕНОВАЦИЯ ПРОМОННЫ	МОСКВА					
	ГРАЙВОНОВО					
	86,21 га					
ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ	ДЕРЕВЕНТ					
	АВАНИ-4					
	26,9 га					
РЕНОВАЦИЯ АЭРОПОРТА	РОСТОВ-НА-ДОНУ					
	АНСАЙСКИЙ					
	367,86 га					
РЕОРГАНИЗАЦИЯ ЖИЛОГО КВАРТАЛА	ЖУТСК					
	СПОРТИВНЫЙ					
	53,16 га					
РЕНОВАЦИЯ ПРОМОННЫ	МОСКВА					
	СИДНЕЙ СИТИ					
	18,33 га					

Рис. 5. Отечественная практика проектной реализации КРТ в рамках государственных программ



Рис. 6. Академический район в г. Екатеринбурге [12]



Рис. 7. Мастер план реновации района «Аваин» (1-я очередь) в г. Дербенте [13]:
а – проектное зонирование; *б* – мастер-план проекта КРТ



Рис. 8. Микрорайон «Уралмаш» в городе Екатеринбурге [14]:
а – проектное зонирование; *б* – мастер-план проекта КРТ



детскими и спортивными площадками, хорошо спланированными уличными пространствами [11].

В список «экспериментальных» проектов также входит район «Академический» в г. Екатеринбурге, вступающий в ряды масштабных проектов, занимая территорию общей площадью 1300 га (рис. 6 цв. вклейки) [12]. Район «Академический» располагается в 9 км от центра Екатеринбурга и считается одним из самых ярких и молодых районов в городе на Урале. Ключевой задачей проекта является формирование комфортной городской среды на основе единой концепции комплексного подхода к развитию территории. Одновременно здесь возводятся жилые, социальные, коммерческие и иные инфраструктурные объекты, создается ценностная и культурная среда. Мастер-план района разработало французское конструкторское бюро “*Valode & Pistre*”, оно же обеспечивает единый архитектурный стиль застройки. Дома в «Академическом» имеют разную этажность: от 3 до 25 этажей, включая здания различного назначения. Благоустройство территории представляет собой воплощение лучших мировых практик, где приоритетами становятся дворы «без машин», игровые комплексы премиум класса, современные *workout* зоны и корты, многоуровневое озеленение и ландшафтный дизайн. Данный проект является реальным примером реализации в России идеи комплексного развития территории, мирового тренда в развитии современных благоустроенных городов [12].

В перечень экспериментальных также вошел и ряд других значительных проектов. Все они были отобраны в рамках реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 гг., целью которой являлось стремительное наращивание объемов жилья в стране [2]. Проекты, направленные на комплексное развитие территорий, начавшие свою реализацию в 2006 г. как пилотные, к 2016 г. приобрели нормативный статус проектов КОТ, закрепленный ГрК РФ [3]. Отечественная практика реализации экспериментальных инвестиционных проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства (КОТ), предшествующих КРТ, в рамках государственных программ представлена на рис. 4 цв. вклейки.

Кроме реализованных строительством жилых районов существуют проекты, находящиеся на стадии утверждения и строительства в рамках действующей программы КРТ [4]. Они также имеют комплексную структуру и выполняются с применением современных стандартов и характерных направлений [5, 6]. Отличие заключается лишь в том, что, если ранее особый интерес застройщиков был связан с масштабным строительством жилых районов на периферии города, то к настоящему времени тенденция сместилась к развитию территорий внутри города, что несомненно имеет значительные преимущества перед проектами КОТ. В первую очередь это связано с обновлением жилищного фонда застроенных территорий, улучшением архитектурного облика и повышением социальной удовлетворенности, а во-вторых, с созданием новых внутригородских общественных пространств и зеленых зон.

Одним из образцовых проектов преобразования городской среды Российского масштаба является проект КРТ в микрорайоне «Аваин-4» г. Дербента, задачи реализации которого направлены на изменение имиджа района путем улучшения качества городской среды (рис. 7 цв. вклейки) [13]. Район Аваин расположен на юге г. Дербента в удаленности от основного городского центра и застроен преимущественно частными жилыми домами. Из-за



низкой плотности застройки в районе не развита коммерческая инфраструктура и более того многие жители не имеют доступа к социальной и транспортной инфраструктурам. Общая площадь земельных участков составляет 55,39 га, из которых 26,3 га отдано под строительство мало-, средне- и многоэтажной жилой застройки.

Согласно разработанному мастер-плану (рис. 7 цв. вклейки) [13], неблагоприятный для жизни район города должен стать культурным центром, способствующим органически целостному городскому развитию. В основу реновации городской среды положена концепция развития многофункциональных центров с использованием новых стандартов ДОМ.РФ [5], которые позволят сформировать компактный город и обеспечить сбалансированное развитие районов: «все необходимое должно быть в шаговой доступности» – это основной принцип развития г. Дербента [13]. Плотная сеть улиц формирует компактные, европейские кварталы, повышая транспортную связность и проницаемость территории. Парковочные места расположены вдоль улиц и в подземных парковках, тем самым формируя комфортные и благоустроенные дворы без машин. Жилые секции высотой 4–8 этажей с высотными акцентами до 16 этажей расположены на стилобатах, образующих полуприватные дворы. Секции башенного типа обеспечивают естественную инсоляцию и раскрытие видов на парк, горы или море из всех квартир. Верхние этажи выполнены с террасированием и формируют уникальные квартиры с выходом на кровлю, превращая ее в эффективную эксплуатируемую площадь. Социальная инфраструктура расположена внутри района. Под школу и детский сад выделены отдельные кварталы, благодаря чему эти закрытые территории не нарушают связность частей района. Сердцем нового района является парк, созданный на реальном рельефе, сформированном при разработке карьера. Парк станет тихим и зеленым укрытием от Солнца и городского шума для горожан и гостей города.

К схожим примерам КРТ в рамках реновации территории под жилую многофункциональную застройку относится проект по комплексному освоению территории района «Аксайский» – бывшего городского аэропорта в Ростове-на-Дону (рис. 5 цв. вклейки). Площадь территории составляет 367,8 га. В новом районе помимо жилых домов переменной этажности (4–16 этажей) также предполагается строительство развитой инфраструктуры и преобразование взлетно-посадочной полосы аэропорта в масштабную прогулочную зону, которая станет визитной карточкой района.

К менее масштабным по площади проектам КРТ относятся территории с расположенной на них аварийной жилой застройкой. Помимо разработки концептуального решения по застройке территории, согласно ГрК РФ [1, 4], предусмотрен ряд мероприятий по расселению жителей из аварийных домов, что в некоторой степени влияет на очередность реализации проектов КРТ. В список мастер-планов по комплексному развитию «возрастных» территорий входит проект КРТ микрорайона «Уралмаш» в городе Екатеринбурге (рис. 8 цв. вклейки) [14]. Общая площадь застраиваемой территории составляет 5,67 га, из них 2,79 га приходится на территорию жилой застройки, подлежащую комплексному развитию. На данный момент застройка территории квартала представлена 2-этажными многоквартирными жилыми домами постройки 40–50-х гг. прошлого века. В рамках новой концепции запланирован снос ветхого жилого фонда, на месте которого появятся современные дома средней этажности.



В основу философии нового квартала, по замыслу девелопера, положены такие принципы как преемственность, разнообразие, разукрупнение и встроенность в ткань района. Так, преемственность по замыслу застройщика означает, что территория, над которой поработали проектировщики, по-прежнему останется частью большого и передового для своего времени комплекса Уралмашзавода, а новая застройка будет подчеркивать начальную геометрию территории. Разукрупнение и встроенность в ткань района означают, что при проектировании специалисты постарались разбить квартал на три смысловые части. Разнообразие, по мнению девелопера, выражается в наборе морфотипов зданий, архитектуре и жизненных сценариях функционирования. Основной объем застройки квартала – дома с закрытым двором, при этом доминантой служит 17-этажная башня, расположенная на пересечении пешеходных потоков (рис. 8 б цв. вклейки) [14]. Стоит также отметить, что на прилегающих к районам КРТ магистралях транспортный трафик после сноса двухэтажных домов и сдачи в строй современных высоток значительно возрастет [15]. Такой прогноз свидетельствует о том, что большое значение имеет обстоятельство ценности места и сложившаяся инфраструктура. Всякое вмешательство и изменения в планировочной структуре города должны продумываться стратегически и быть направлены на решение ряда задач по созданию компактных, так называемых «городов в городе», проявляющихся в их многофункциональности и пешеходной доступности.

Схожими проектами по КРТ являются мастер-планы района «Спортивный» в г. Якутске, а также ЖК «Сидней Сити», ЖК «Кунцево» и ЖК «Гайвороново» в г. Москве (рис. 5 цв. вклейки).

На основании анализа отечественного опыта разработки КРТ их мастер-планы были подразделены на несколько групп по функциональной направленности и охвату территории, включая пространственную организацию, и представлены на рис. 5 цв. вклейки.

Заключение

1. Проведенный анализ основных направлений деятельности по реализации комплексного развития территорий в России, в том числе примененных проектов, доказывает эффективность использования данного механизма на практике. Современное понимание комплексности более четко выражено и обосновано, чем в предшествовавшее столетие. Благодаря богатому отечественному опыту, в некоторых аспектах и заимствованному у зарубежных стран, Россия сегодня дополняет и тем самым улучшает нормативную базу в области градостроительного и архитектурного проектирования.

2. Как показало исследование, понятие «комплексное развитие территорий (КРТ)» прежде всего основано на современных потребностях социального общества. Помимо решения основных задач, связанных с увеличением количества жилой площади в регионах, проекты КРТ направлены на решение ряда стратегических задач по созданию компактных, так называемых «городов в городе», проявляющихся в их многофункциональности и пешеходной доступности объектов общественно-деловой инфраструктуры.

3. На основании анализа отечественного опыта разработки КРТ их мастер-планы были подразделены на несколько групп по функциональной направленности и охвату территории, включая пространственную организацию. Выявлена тенденция в преимущественном расположении объектов общественно-деловой инфраструктуры на территории комплекса в отдельно стоящих зданиях,



либо на первых этажах домов с расположением входов со стороны улицы в шаговой доступности для жителей. Превалирует безопасный двор «без машин», современное благоустройство, подземный, наземный и надземный паркинги.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: ГК РФ: Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ: [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]: [с изменениями и дополнениями на 11 января 2023 года]. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный.

2. Российская Федерация. Законы. Об экспериментальных инвестиционных проектах комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства [Электронный ресурс]: постановление Правительства Российской Федерации от 5 мая 2007 г. N 265. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный.

3. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: федеральный закон от 03.07.2016 г. № 373-ФЗ. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный.

4. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий: Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ: [редакция от 14 августа 2020 года]. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный.

5. Стандарт комплексного развития территорий, разработанный Минстроем России и ДОМ.РФ вместе с КБ Стрелка по поручению Председателя Правительства РФ. – URL: <https://www.дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=l dmyb00lzb493840952>. – Текст: электронный.

6. «Стандарт» ООО Стрелка: 5 книг: 2 каталога. Стандарт комплексного развития территорий: в 6 книгах: 4 каталога / Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации; ДОМ. РФ; КБ «Стрелка». – URL: <https://дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/>.

7. Московская область. Законы. О развитии и реорганизации производственных зон г. Москвы [Электронный ресурс]: постановление Правительства Москвы от 04.04.1995г. N 276. – URL: <http://www.consultant.ru>. – Текст: электронный.

8. Власова, М. Ф. Редевелопмент промышленных территорий города / М. Ф. Власова, А. А. Чижова, С. Н. Некрасов. – // Российские регионы в фокусе перемен. – Ч. 1. – Екатеринбург, 2018. – 2018. – Т. 1. – №. 12. – С. 323–334. – Текст: непосредственный.

9. Промзона «ЗИЛ» // Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы. – URL: <https://stroi.mos.ru/construction/2213>.

10. Жилой район «Лесная поляна» г. Кемерово // ООО «Архи.ру». – URL: <https://archi.ru/projects/russia/14385/zhiloi-raion-lesnaya-polyana-g-keмерово>.

11. Пустые фонтаны и отмененная набережная: опасение и надежды Лесной поляны. 2022 г. // Газета А42. – URL: <https://gazeta.a42.ru/lenta/articles/140055-pustye-fontany-i-otmenyonnaya-nabereznaya-opaseniya-i-nadezdy-lesnoi-polyany>.

12. О районе Академический. // АО Специализированный застройщик «РСГ-Академическое». – URL: <https://akademicheskii.org/about/#:~:text=Академический>



%20 —%20самый %20новый%2C%20яркий,Крупнейший% 20 градостроительный% 20 проект% 20в%20Европе.

13. Мастер-план реновации района Аваин // Проектно-консалтинговая компания ООО «Новая земля». – URL: [https:// www. nzemlya.com /avainderbent](https://www.nzemlya.com/avainderbent).

14. Старт КРТ в Уралмаше // Новости Екатеринбургa. – URL:[https://ekburgnews.ru /start-krt-na-uralmashe/](https://ekburgnews.ru/start-krt-na-uralmashe/).

15. Сусоров, Е. Перспектива-2030: Уралмаш и Эльмаш после КРТ / Е. Сусоров // Информационное агентство «Уралинформбюро». – URL :https://finance.rambler.ru/realty /48021357/?utm_content=finance_media&utm_medium= read_more&utm_source=copylink .

ORLOVA Lyudmila Nikolaevna¹, doctor of technical science, professor of the chair of architectural design; NORENKOV Sergey Vladimirovich¹, doctor of filosof sciences, professor of the chair of architectural design; DENISOVA Violetta Alekseevna, urban planner of the 1st category of the Department for the development of planning projects and land surveying projects²

INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES: DOMESTIC PRACTICE OF PROJECT IMPLEMENTATION WITHIN THE FRAMEWORK OF STATE PROGRAMS

¹Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering.

65, Iljinskaya St., Nizhny Novgorod, 603952, Russia. Tel.: +7 (831) 430-17-83;

e-mail: orludm.orlova@yandex.ru, snorenkov@yandex.ru

²State Budgetary Institution of the Nizhny Novgorod region «Institute of Agglomeration Development of the Nizhny Novgorod region»

10A, Ulyanova St., Nizhny Novgorod, 603000, Russia. Tel.: +7 (831) 428-17-96;

fax: +7 (831) 428-08-17; e-mail: violka-del-fante @ yandex. ru

Key words: comprehensive development of territories, residential complexes, public and business infrastructure, modern landscaping, project implementation.

The article provides an analysis of the implemented projects of integrated development of territories according to the forms of projects preceding the CRT agreements and master plans of modern CRT projects. The master plans are divided into several groups according to their functional orientation and coverage of the territory, including their spatial organization. A tendency has been revealed in the predominant location of public and business infrastructure facilities on the territory of the complex in detached buildings, or on the first floors of houses within walking distance for residents. A safe yard "without cars", modern landscaping, underground, above-ground and above-ground parking prevail.

REFERENCES

1. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. Gradostroitelny kodeks Rossiyskoy Federatsii [Town- planning Code of the Russian Federation]: GK RF: Federalny zakon Rossiyskoy Federatsii ot 29 dekabrya 2004 goda № 190-FZ : [prinyat Gosudarstvennoy Dumoy 22 dekabrya 2004 goda : odobren Sovetom Federatsii 24 dekabrya 2004 goda] :[s izmeneniyami i dopolneniyami na 11 yanvarya 2023 goda]. – URL: [http:// www. consultant.ru](http://www.consultant.ru).

2. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. Ob eksperimentalnykh investitsionnykh proyektakh kompleksnogo osvoyeniya territoriy v tselyakh zhilishchnogo stroitelstva: postanovleniye Pravitelstva Rossiyskoy Federatsii ot 5 maya 2007 g. N 265. – URL: <http://www.consultant.ru>.

3. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. O vnesenii izmeneniy v Gradostroitelny kodeks Rossiyskoy Federatsii, otdelnyye zakonodatelnyye akty Rossiyskoy Federatsii v chasti



sovershenstvovaniya regulirovaniya podgotovki, soglasovaniya i utverzhdeniya dokumenta-tsii po planirovke territorii i obespecheniya kompleksnogo i ustoychivogo razvitiya territoriy i priznanii utrativshimi silu otdelnykh polozheniy zakonodatelnykh aktov Rossiyskoy Federatsii: federalnyy zakon ot 03.07.2016 g. № 373-FZ. – URL: <http://www.consultant.ru>.

4. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. O vnesenii izmeneniy v gradostroitelnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii i otdelnye zakonodatelnye akty Rossiyskoy Federatsii v tselyah obespecheniya kompleksnogo razvitiya territoriy [On Amendments to the Town- planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation in order to ensure the integrated development of territories] : Federalnyy zakon Rossiyskoy Federatsii ot 30 dekabrya 2020 goda № 494-FZ : [redaktsiya ot 14 avgusta 2020 goda]. – URL: <http://www.consultant.ru>.

5. Standart kompleksnogo razvitiya territoriy, razrabotanniy Ministroem Rossii i DOM.RF vmeste s KB Strelka po porucheniyu Predsedatelya Pravitelstva RF [The standard of integrated development of territories developed by the Ministry of Construction of Russia and DOM.RF together with Strelka Design Bureau on behalf of the Prime Minister of the Russian Federation]. – URL: <https://www.dom.rf/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=l dmyb00lzb493840952>.

6. «Standart» ООО Strelka: 5 knig: 2 kataloga. Standart kompleksnogo razvitiya territoriy: v 6 knigax: 4 kataloga [Standard LLC Strelka: 5 books: 2 catalogs. The standard of integrated development of territories: in 6 books: 4 catalogs] / Ministerstvo stroitel'stva i zhilishhno-kommunal'nogo khozyajstva Rossiyskoy Federatsii; DOM. RF; KB «Strelka». URL:<https://дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/>.

7. Moskovskaya oblast. Zakony. O razvitii i reorganizatsii proizvodstvennykh zon g. Moskvy [Elektronnyy resurs]: postanovleniye Pravitelstva Moskvy ot 04.04.1995g. N 276. – URL: <http://www.consultant.ru>.

8. Vlasova, M. F. Redevelopment promyshlennykh territoriy goroda / M. F. Vlasova, A. A. Chizhova, S. N. Nekrasov. – // Rossiyskiye regiony v fokuse peremen. – CH. 1. – Yekaterinburg, 2018. – 2018. – T. 1. – №. 12. – S. 323-334.

9. Promzona «ZIL» // Kompleks gradostroitelnoy politiki i stroitelstva goroda-Moskvy. – URL: <https://stroim.mos.ru/construction/2213>.

10. Zhiloy rayon «Lesnaya polyana» g. Kemerovo // ООО «Arkhi.ru». – URL: <https://archi.ru/projects/russia/14385/zhiloi-raion-lesnaya-polyana-g-kemerovo>.

11. Pustyye fontany i otmenennaya naberezhnaya: opaseniye i nadezhdy Lesnoy polyany. 2022 g. // Gazeta A42. – URL: <https://gazeta.a42.ru/lenta/articles/140055-pustye-fontany-i-otmenyonnaya-nabereznaya-opaseniya-i-nadezdy-lesnoi-polyany>.

12. O rayone Akademicheskoy // AO Spetsializirovannyi zastroyschik «RSG - Akademicheskoye». – URL: <https://akademicheskoye.org/about/#:~:text=Akademicheskoye%20—%20samyy%20novyy%2C%20yarkiy,Krupneyshiy%20gradostroitelnyy%20proyekt%20v%20Evrope>.

13. Master-plan renovatsii rayona Avain // Proyektno-konsaltingovaya kompaniya ООО «Novaya zemlya». – URL: <https://www.nzemlya.com/avainderbent>.

14. Start KRT v Uralmashe // Novosti Yekaterinburga. – URL:<https://ekburgnews.ru/start-krt-na-uralmashe/>.

15. Susorov, E. Perspektiva-2030: Uralmash i Elmash posle KRT / E. Susorov // Informatsionnoye agentstvo «Uralinformbyuro». – URL :https://finance.rambler.ru/realty/48021357/?utm_content=finance_media&utm_medium=read_more&utm_source=copylink.

© Л. Н. Орлова, С. В. Норенков, В. А. Денисова, 2024

Получено: 15.01.2024 г.