



УДК 711.586:725

**Л. Н. ОРЛОВА<sup>1</sup>, д-р техн. наук, проф. кафедры архитектурного проектирования, В. А. ДЕНИСОВА<sup>2</sup>, магистр архитектуры, проектировщик-градостроитель I категории отдела разработки проектов планировки и проектов межевания территории**

### **ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА В КОНЦЕПЦИЯХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

<sup>1</sup>ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»

Россия, 603952, г. Н. Новгород, ул. Ильинская, д. 65.

Тел.: (831) 430-17-83; факс (831) 430-19-36; эл. почта: orludm.orlova@yandex.ru

<sup>2</sup>ГБУ 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, общественные пространства, факторы развития, характеристики, особенности.

---

*Статья посвящена выявлению факторов, влияющих на развитие общественных пространств в проектах комплексного развития территорий, а также факторов их развития, характеристик и особенностей.*

---

В современном мире и в России, в частности, все большее значение уделяется комплексному подходу при проектировании жилища, особенно если речь идет о возведении нескольких связанных между собой групп жилых домов. Со временем понятие «жилище» было значительно расширено до понятия – «жилая среда». В масштабе населенного пункта или любого жилого комплекса, жилая среда – это целостная система, состоящая из элементов природного ландшафта, жилых зданий, объектов культурно-бытового обслуживания, транспортных и пешеходных путей, озеленения и благоустройства.

В настоящее время в качестве идеи-нормы на первый план выступает проектирование и строительство многофункциональных жилых комплексов, которые сочетают одновременно несколько функций: жилую, торговую, офисную, развлекательную и спортивную [1, 2]. Такой подход является наиболее перспективной формой пространственной организации жилой среды города, в которой отразились потребности современного человека в разнообразном и многозначном городском окружении, удовлетворяющем его в жилье, работе, общении и отдыхе. Наблюдается тенденция в расположении объектов общественно-деловой инфраструктуры в шаговой доступности на территории комплекса в отдельно стоящих зданиях, либо на первых этажах домов с расположением входов со стороны улицы. Превалирует безопасный двор «без машин», современное благоустройство, подземный, наземный и надземный паркинг.

Если раньше жилая среда не являлась объектом специального проектирования, при котором учитывалось восприятие пешехода, то сегодня через механизмы комплексного развития территорий (далее – КРТ) это стало одной из важнейших задач. Из наиболее эффективных способов обеспечения

комфортного пребывания человека в жилой среде следует выделить повышение связанности районов путем создания различных по функционалу и сценариям использования общественных пространств. К общественным пространствам жилой среды на микроуровне относятся дворы и придомовые территории, которые формируют общественные зоны для обеспечения комфортного пребывания человека в жилой среде.

Взаимосвязь между разного вида общественными зонами происходит посредством улиц, скверов и площадей, в зависимости от характера и расположения их в общегородской системе. На дворовой территории жилой группы решаются задачи пространственной организации процессов досуга и быта путем рационального зонирования территории и размещения необходимых компонентов жилой среды: жилых ячеек, игровых площадок, зон для активного отдыха и спорта, учреждений обслуживания и общественных озелененных территорий. Сочетания всех вышеперечисленных элементов могут быть самыми различными, главное, чтобы концепция представляла собой единую продуманную систему, направленную на комфортное пребывание людей в среде обитания.

Развитые общественные пространства свидетельствуют об образе жизни населения. Чем более развита инфраструктура жилого района, тем более продуманы и удобны их публичные пространства. На выбор формата общественного пространства в проектах КРТ влияет совокупность факторов: *местоположение и масштаб участка, класс жилого комплекса, характеристики жилой застройки, «портрет» жителя*, – важно, чтобы инфраструктура соотносилась с образом жизни будущих жильцов.

Также стоит отметить, что появление точек притяжения зависит и от масштаба проекта. В рамках комплексного развития незастроенных территорий проще заложить положение точек притяжения еще на этапе проекта планировки. Так, в проекте планировки жилого комплекса «Символ» в Москве, строящегося на территории заброшенного завода «Серп и молот», появится километровый бульвар с деревьями, кустарниками и уютными зонами отдыха (рис. 1 цв. вклейки) [3], а ЖК «Зиларт», проектируемый на берегу Москвы – реки, в будущем сможет гордиться благоустроенной прибрежной зоной (рис. 2 цв. вклейки) [3].

В проектах, которые относятся к КРТ жилой застройки, прилегающая территория может быть мала для того, чтобы реализовать на ней проект полноценного общественного пространства. Однако и в этом случае проектировщики стараются найти приемлемые решения. Если говорить о проектах в историческом центре, где места под полномасштабное благоустройство часто недостаточно, архитекторы-градостроители стараются создать двор-сквер, как, например, в одном из вариантов развития «Красного просвещенца» в г. Нижнем Новгороде, разработанном Московским архитектурным бюро *STUDIO-TA* (рис. 3 цв. вклейки) [3].

Разрабатываемые общественные пространства жилой среды в рамках проектов КРТ можно условно разделить на две подгруппы: тихие дворики для отдыха у каждого отдельно стоящего дома и объединение нескольких домов одним большим общественным пространством. Дальнейшее наполнение внутренней территории зависит от класса жилого комплекса и запросов потребителя. Все элементы благоустройства: размеры площадок, породы деревьев и кустарников, тип мощения, малые архитектурные формы и т.д., – оставлены на

усмотрение застройщика. Очень многое в благоустройстве территории зависит от застройщика и его желания применить неформальный подход для получения оптимального результата.

В качестве примера концепции, в рамках которой несколько домов объединены единым общественным пространством, можно привести жилой комплекс ЦДС «Елизаровский» в г. Санкт-Петербурге (рис. 4 цв. вклейки) [3]. В рамках ЖК предусмотрено широкое разнообразие благоустройства для спокойного и активного отдыха: места для прогулок, зоны work-out, площадки для йоги, траверсный скалодром и др.

Примером другой концепции, когда у каждого жилого дома создается свой тихий двор, является ЖК ЦДС «Чёрная Речка» в г. Санкт-Петербурге (рис. 5 цв. вклейки) [3]. Полузакрытые дворовые пространства образуются за счет периметральной жилой застройки и включают в себя различные площадки для активного отдыха, амфитеатры и другие зоны. Общей точкой притяжения для всего комплекса станет широкий променад вдоль Белоостровской улицы, на котором разместятся магазины и кафе, позволив сохранить приватность и закрытость дворов.

Зонирование территории современных проектов КРТ должно выполняться с учетом потребностей людей разных возрастных групп и интересов. Смысл в том, чтобы каждый житель смог найти себе занятие по душе, не выезжая за пределы квартала. Соответственно, необходимо размещение зон для разных возрастов, включая игровые площадки, места для занятий спортом, отдыха и общения. Лучшим местом общения соседей и горожан может стать центр общественно-культурной жизни для проведения образовательных и культурных мероприятий.

На стадии разработки проектных решений жилой среды также большое внимание уделяется зеленым зонам. Организация парков, скверов и бульваров поблизости с домом имеет большой потребительский спрос. Реализовать концепцию благоустройства зеленой зоны можно по-разному. Можно, выполнив норматив, на этом и остановиться, а иногда целесообразно отойти от «стандартного» озеленения в сторону увеличения площади озеленения. Так, например, в проекте КРТ нового микрорайона «Аваин-4» г. Дербента его сердцем является парк, расположенный между двумя жилыми комплексами (рис. 6 цв. вклейки) [4].

Особое внимание в концепциях по благоустройству территории уделяется устройству детских игровых зон. Важно создавать такие зоны и виды игровой активности, которые будут удовлетворять запросы каждой из возрастных групп. Обратим особое внимание на нетрадиционный подход к размещению детских площадок в рамках реновации общественного пространства в зарубежном опыте на примере бывшей территории порта, расположенного в Дании, в г. Копенгагене [5]. Одним из удачных примеров адаптации существующего здания многоуровневого паркинга является реализованный в 2016 г. проект архитектурного бюро *JAJA Architects* [6]. Поскольку мастер-план района предполагает плотную застройку, архитекторам пришлось использовать крышу зданий не только по ее прямому назначению, но и как активное городское пространство. На крыше, на высоте 24 м, находятся спортивная и детская игровая площадки, содержащие детские качели, батуты и все для спорта: альпинистская спираль, футбольное поле, беговые дорожки и даже место для кроссфита и TRX-тренировок (рис. 7 цв. вклейки) [7].

**К СТАТЬЕ Л. Н. ОРЛОВОЙ, В. А. ДЕНИСОВОЙ  
«ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА В КОНЦЕПЦИЯХ КОМПЛЕКСНОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ»**



Рис. 1. Бульвар в ЖК «Символ» в г. Москва [3]

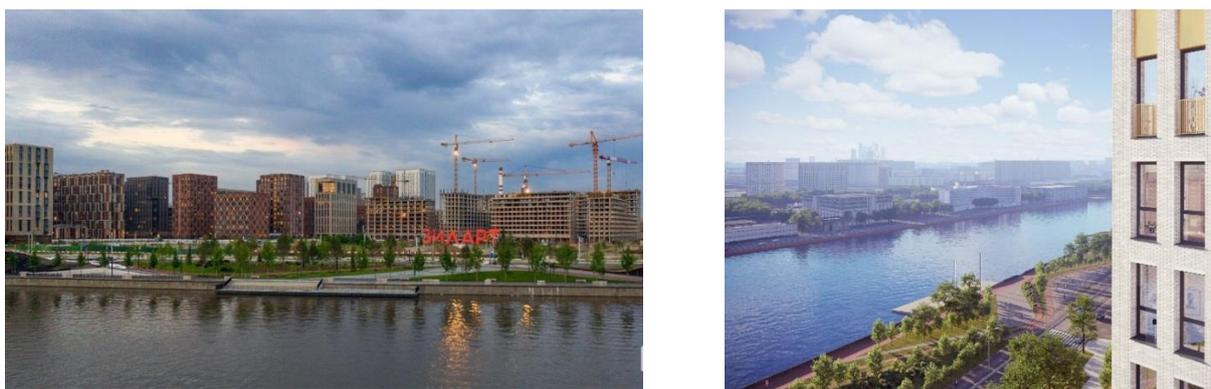


Рис. 2. Благоустройство прибрежной зоны ЖК «Зиларт» в г. Москва [3]



Рис. 3. Двор-сквер в концепции «Красный просвещенец» в Нижнем Новгороде [3]



Рис. 4. Общественное пространство ЖК ЦДС «Елизаровский» в г. Санкт-Петербург [3]



Рис. 5. Полузакрытые дворовые пространства ЖК ЦДС «Чёрная Речка» в г. Санкт-Петербург [3]



Рис. 6. Парк на мастер-плане реновации микрорайона «Аваин-4» в г. Дербент [4]



Рис. 7. Многоуровневый паркинг с детской площадкой на крыше в районе Нордхавн в г. Копенгаген [7]

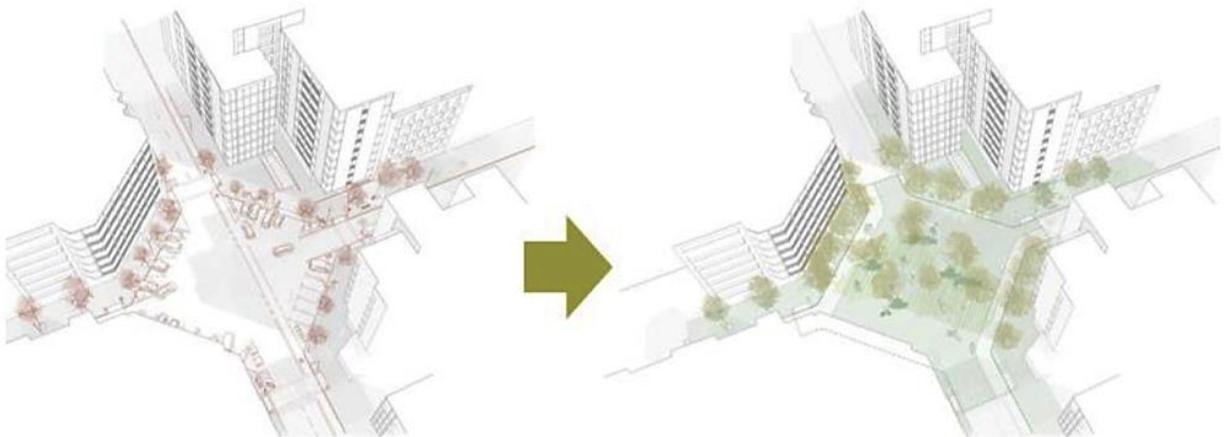


Рис. 8. Район Поблену в г. Барселона, Испания [8]



Рис. 9. Общественное пространство «Суперкилен» в районе Нёрребро в г. Копенгаген [9]



В зарубежной практике также присутствуют такие удачные примеры реорганизации связей между общественными пространствами, как в районе Побленоу в Барселоне [8].

С целью улучшения экологической ситуации и снижения трафика в Барселоне был разработан план новой городской мобильности. В рамках этого плана был запущен проект создания нескольких «суперблоков» – кварталов, где на месте бывших проезжих частей организованы рекреационные пространства для жителей, с возможностью движения транспорта только по периметру «суперблока». Представленное решение позволило освободить уличное пространство для площадей, зеленых аллей и общественных зон отдыха (рис. 8 цв. вклейки) [8].

Еще одним ярким примером организации общественного пространства в жилой среде является территория «Суперкилен», расположенная в районе Нёрребро в Копенгагене (рис. 9 цв. вклейки) [9]. Пространство длиной порядка 750 м поделено на три зоны: красную, черную и зеленую, где на протяжении всей длины рассредоточены детские площадки, спортивные объекты, пространства для проведения концертов и ярмарок, зоны для отдыха и пикников. Район Нёрребро считается одним из самых неблагополучных, однако благодаря созданию этнически разнообразной городской территории является не только местом встреч жителей, но и туристической достопримечательностью Копенгагена.

Создать уникальную придомовую территорию по силам любому творческому человеку, достаточно просто привнести что-то свое, что будет способствовать возникновению качественно новой жилой среды. Однако, если изначально в концепциях закладывать все инфраструктурные опции и продумывать общественные связи между ними, возможно параллельно решить и ряд стратегических вопросов, которые могут повлиять на качество городской среды всего региона. При этом субъекты РФ могут привносить свои особенности с учетом местной специфики и организовывать пространства в соответствии с доминирующей функцией [10, 11], что придаст проектам устойчивости и автономности.

В заключение можно сделать следующие *выводы*.

1. Создание уникальных общественных пространств в жилой среде может повлиять на привлекательность даже самых неблагополучных районов города и тем самым обеспечить их перспективное развитие в будущем.

2. Из наиболее эффективных способов обеспечения комфортного пребывания человека в жилой среде следует выделить повышение связанности районов путем создания различных по функционалу и сценариям использования общественных пространств.

3. В целом, для повышения качества жилой среды общественные пространства должны соответствовать таким характеристикам, как *многофункциональность, открытость, уникальность и разнохарактерность*.

4. На микроуровне к общественным пространствам жилой среды относятся дворы и придомовые территории, формирующие общественные зоны для комфортного пребывания человека, которые условно делятся на две подгруппы: либо тихие дворы для отдыха у каждого отдельно стоящего дома, либо объединение дворовых пространств нескольких домов одним общественным пространством.



5. На основании анализа отечественного опыта выявлены основные факторы, влияющие на развитие общественных пространств в проектах КРТ: *местоположение и масштаб участка, класс жилого комплекса, характеристики жилой застройки, «портрет» жителя.*

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гельфонд, А. Л. Архитектура общественных пространств : монография / А. Л. Гельфонд. – Москва : ИНФРА-М, 2019. – 410 с. : ил. – (Научная мысль. Архитектура). – ISBN 978-5-16-014070-4. – Текст : непосредственный.
2. Гельфонд, А. Л. Архитектурное проектирование общественных пространств : учебное пособие для вузов / А. Л. Гельфонд ; Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. – Нижний Новгород : ННГАСУ, 2013. – 265 с. – ISBN 978-5-87941-891-0. – Текст : непосредственный.
3. «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/>. – Текст : электронный.
4. Мастер-план реновации района Аваин. – Текст : электронный // Новая земля. Проектно-консалтинговая компания : сайт. – URL: <https://www.nzemlya.com/avainderbent> (дата обращения: 08.05.2023 г.).
5. Лебедев, А. А. Новые крытые общественные пространства в жилых районах на примере Копенгагена / А. А. Лебедев. – Текст : непосредственный // Znanstvena misel journal. – 2019. – № 30. – С. 7–8.
6. JAJA Architects is one of 15 winners for this year's Danish Design Awards [JAJA Architects - один из 15 победителей премии Danish Design Awards этого года]. – Текст : электронный // Architect new. – URL: <https://architect.com/news/bustler/7848/jaja-architects-is-one-of-15-winners-for-this-year-s-danish-design-awards> (дата обращения 16.06.2023г.).
7. Нордхавн. «Синий карман» Копенгагена. – Текст : электронный // Pragmatika.media. – URL: <https://pragmatika.media/nordhavn-sinij-karman-kopengagena/> (дата обращения 16.06.2023г.).
8. Сверхразмерные суперблоки – проектирование городов. – URL: <https://www.centroidpm.com/supersize-super-blocks-urban-projectization/>. – Текст : электронный.
9. Общественное пространство «Суперкилен» // Архи.ру. – URL: <https://archi.ru/projects/world/7843/obschestvennoe-prostranstvo-superkilen> (дата обращения: 17.06.2023 г.). – Текст : электронный.
10. 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.
11. 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=dmyb001zb493840952>. – Текст : электронный.



**ORLOVA Lyudmila Nikolaevna<sup>1</sup>, doctor of technical science, professor of the chair of architectural design, DENISOVA Violetta Alekseevna<sup>2</sup>, master of architecture, urban planner of the 1st category of the department for the development of planning projects and land surveying**

## **PUBLIC SPACES IN THE CONCEPTS OF INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES**

<sup>1</sup>Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering  
65, Iljinskaya St., Nizhny Novgorod, 603952, Russia.

Tel.: +7 (831) 430-17-83; fax: +7 (831) 430-19-36; e-mail: orludm.orlova@yandex.ru

<sup>2</sup>Institute for the Development of Agglomeration 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:* integrated development of territories, public spaces, factors development, characteristics, features.

---

*The article is devoted to the identification of factors influencing the development of public spaces in projects of integrated development of territories, as well as factors of their development, characteristics and features.*

---

## REFERENCES

1. Gelfond A. L. Arkhitektura obshchestvennykh prostranstv [Architecture of Public Spaces]: monografiya. Moscow, INFRA-M, 2019, 410 p., il. (Nauchnaya mysl. Arkhitektura). ISBN 978-5-16-014070-4.

2. Gelfond A. L. Arkhitekturnoe proektirovanie obshchestvennykh prostranstv [Architectural Design of Public Spaces]: uchebnoe posobie dlya vuzov. Nizhny Novgorod, NNGASU, 2013, 265 p., ISBN 978-5-87941-891-0.

3. «Standart» OOO Strelka: 5 knig: 2 kataloga. Standart kompleksnogo razvitiya territoriy ["Standard" LLC Strelka: 5 books: 2 catalogs. Standard for integrated territorial development] : v 6 knigakh: 4 kataloga. Ministerstvo stroitelstva i zhilishchno-kommunalnogo khozyaystva Rossiyskoy Federatsii ; DOM. RF ; KB «Strelka». URL: <https://дом.рф/urban/standards/printsiy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/>.

4. Master-plan renovatsii rayona Avain [Master Plan for the Renovation of the Avain District]. URL: <https://www.nzemlya.com/avainderbent> (accessed 08.05.2023).

5. Lebedev A. A. Novye krytye obshchestvennye prostranstva v zhilykh rayonakh na primere Kopengagena [New covered public spaces in residential areas on the example of Copenhagen]. Znanstvena misel journal [Scientific Thought Journal], 2019, № 30, P. 7–8.

6. JAJA Architects is one of 15 winners for this year's Danish Design Awards. // Architect new. URL: <https://architect.com/news/bustler/7848/jaja-architects-is-one-of-15-winners-for-this-year-s-danish-design-awards> (accessed 16.06.2023).

7. Nordhavn. «Siniy karman» Kopenhagena [Nordhavn. "Blue Pocket" of Copenhagen]. Pragmatika. media. URL: <https://pragmatika.media/nordhavn-sinij-karman-kopengagena/> (accessed 16.06.2023).

8. Sverkhrazmernye superbloki – proektirovanie gorodov [Oversized Superblocks - Designing Cities]. URL: <https://www.centroidpm.com/supersize-super-blocks-urban-projectization/>.

9. Obshchestvennoe prostranstvo «Superkilen» [Public space "Superkilen"]. Archi.ru. URL: <https://archi.ru/projects/world/7843/obshchestvennoe-prostranstvo-superkilen> (accessed: 17.06.2023).



10. Rossiyskaya Federatsiya. Zakony. O vnesenii izmeneniy v gradostroitelny kodeks Rossiyskoy Federatsii i otdelnye zakonodatelnye akty Rossiyskoy Federatsii v tselyakh obespecheniya kompleksnogo razvitiya territoriy [Russian Federation. Laws. On Amendments to the Urban Planning Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation in order to ensure integrated territorial development] : Federalny zakon Rossiyskoy Federatsii ot 30 dekabrya 2020 goda № 494-FZ: redaktsiya ot 14 avgusta 2020 goda. URL: <http://www.consultant.ru>.

11. Standart kompleksnogo razvitiya territoriy, razrabotanny Minstroem Rossii i DOM. RF vmeste s KB Strelka po porucheniyu Predsedatelya Pravitelstva RF [Standard for integrated territorial development, developed by the Ministry of Construction of Russia and DOM. RF together with KB Strelka on behalf of the Chairman of the Government of the Russian Federation]. URL: <https://www.дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/?ysclid=l dmyb00lzb493840952>.

© Л. Н. Орлова, В. А. Денисова, 2025

Получено: 26.12.2024 г.