

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО, ПЛАНИРОВКА СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

---

УДК 711.438

**А. В. КРАШЕНИННИКОВ**, чл.-корр. РААСН, д-р архитектуры, проф. кафедры градостроительства, директор НОЦ Урбанистика; **В. Т. КОСЕНКО**, магистрант кафедры градостроительства

## РАЗВИТИЕ СТРУКТУРЫ МАЛЫХ ПОСЕЛЕНИЙ

ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт» (МАРХИ)

Россия, 107031, г. Москва, ГСП, ул. Рождественка, д. 11.

Тел.: (916) 251-31-11, (968) 363-49-13; эл. почта: ud-marhi@mail.ru, kosenko.arch@gmail.com

*Ключевые слова:* пространственная структура, малые поселения, когнитивная урбанистика, градостроительство, современные системы расселения.

---

*Рассматриваются модели малых поселений для горожан, объединенные в кластеры и сетевые структуры эко-расселения. Модели комфортной среды проживания разработаны в составе выпускной квалификационной работы В. Т. Косенко, рук. проф. Крашенинников А. В., кафедра градостроительства МАРХИ-2024 год.*

*Предложена программа развития малых населенных пунктов, включающая в себя: устойчивый подход к природной среде; поддержание достойного уровня жизни и эффективного производства.*

---

Стратегия пространственного развития рассматривается как альтернатива «традиционному планированию» [1]. Стратегический взгляд дает возможность отойти от «комплексного решения» еще неопределенных планов, тем самым обеспечив условия для поиска наиболее эффективного решения<sup>1</sup>.

Рост больших городов, повышение плотности в рамках техно-урбанизации является ведущей тенденцией сейчас и в ближайшем будущем, но уже сейчас рассматриваются и альтернативные векторы развития, например, эко-расселение на основе малых поселений. Основанием для этого служит прогресс в области дистанционных технологий, с одной стороны, а с другой – ухудшение экологии и негативные последствия скученности людей и дороговизны проживания в мегаполисах. Градообразующие факторы малых поселений станут намного заметнее в связи с тем, что основная прибавочная стоимость завтрашней экономики формируется не в производстве, а в распределении, обслуживании и управлении, а эти процессы становятся все более и более дистанционными, да и производству надо все меньше людей.

Так постепенно будет формироваться эко-расселение, альтернативное современной тенденции роста крупных и крупнейших городов. Эко-расселение решает проблему сохранения природных ресурсов и создает условия для устойчивого развития и контроля агломерационных территорий, обладающих высоким потенциалом. Распределение населения на большой территории

---

<sup>1</sup> Вопросы стратегического планирования в градостроительстве рассмотрены в работах В. В. Владимирова, И. М. Смоляра, А. М. Ахмедовой, Ю. М. Моисеева, А. В. Головина, Ю. П. Перельгина и других.



позволяет более эффективно использовать природные ресурсы для создания комфортных условий проживания. Это помогает избежать истощения ресурсов, таких как: вода, земля и энергия; способствует снижению рисков загрязнения окружающей среды [2].

Для мини-городов и малых поселений потребуется заново разработать принципы размещения и градостроительной организации территории [3]. Например, полезен будет опыт проектирования 10-минутного или 15-минутного города, вынужденно возникших в связи с «одомашниванием» труда и санитарными ограничениями на поездки. Дистанционные технологии предоставления социальных и коммунально-бытовых услуг и автономные системы жизнеобеспечения позволяют избежать вынужденных ежедневных миграций на работу, за покупками, на учебу и по другим интересам. Услуги и товары, доставляемые почтой, найдут своего потребителя в любой точке интернет-пространства, а производство и обслуживание, оснащенное современными технологиями, потребляет все меньше сырья и энергии, что делает возможным отказаться от ежедневного использования тяжеловесного транспорта, специальных дорог и транспортных сооружений. Видимо этот тренд на компактность «мини-города» будет развиваться. Одновременно, по мере совершенствования внедорожного сообщения по воде, по воздуху, под землей, такие мини-города смогут отделиться от крупных урбанизированных центров на расстоянии более 200 км! Так, в перспективе нас ожидает новый тип поселения, который не поселок, не деревня, а городское образование, но расположенное в природном окружении или в сельской местности [4].

Рассмотрим элементы планировочной структуры «поселений для горожан», сохраняющие преемственность культуры и социальные ценности. За основу классификации предлагается взять базовые модели макро-пространств городской среды, разработанные в рамках Когнитивной урбанистики [5]:

- тип А – «пешеходный анклав» определяется «дистанцией шаговой доступности» (150 – 200 м) и населением от 100 до 200 – 250 человек,
- тип Б – «пешеходный район» ограничен «дистанцией комфортного передвижения» (до 300 – 500 м или 10–15 мин пешком) и населением от 800 до 1000 человек;
- тип В – «пешеходный округ» соответствует ареалу освоенной территории, ограниченному «дистанцией и временем непрерывного пешеходного перехода» (порядка 20-30 минут) и населением от 2500 до 4000 тыс. человек.

Параметры этих «идеальных» моделей были определены теоретически для застройки малой и средней этажности, исходят из представлений о здоровой и целесообразной городской среде с современным уровнем комфорта.

Для формирования необходимого уровня социальной связанности малые поселения должны быть собраны в кластеры, связывающие вместе не менее 20–25 тыс. человек. С временем доступность может быть не только пешеходной, но и мультимодальной, тогда целевая связанность вырастет до 50–100 тыс. жителей.

#### **«Пешеходный анклав»**

Планировочная схема кластера представляет собой сочетание микропоселений, состоящих из «пешеходных анклавов» малой и средней этажности и общественных пространств, построенных по принципу «пешеходного района». Важно учитывать, что внутри анклава территория является не транзитной в



отличии от центров пешеходных районов. Расчетная площадь малого поселения типа «пешеходный анклав» составляет от 3 до 5 га; либо имеет ограждение, либо расположен изолированно от других жилых образований и при этом имеет небольшие размеры: ограничен дистанцией комфортной пешеходной доступности, и его площадь может расти до 25–30 га. При блокировке между соседними анклавами формируется общественное пространство, «переулок», которое обычно служит проходом и проездом. Пересечение переулков или выход переулка на улицу дает нам «пешеходный перекресток». Перекресток – это небольшая площадь, на которой пересекаются пешеходные маршруты и таким образом повышается его социальный статус. Это уже место с временным публичным контролем в отличие от переулка, где слабый социальный контроль. В традиционных поселениях перекресток обычно является местом встреч, мелкой торговли [6]. Плотность застройки увеличивается вблизи перекрестков и при выходе переулка на улицу. Многоквартирные дома с размещенными на первых этажах сервисами услуг создают фронт центральных улиц. Кварталы малоэтажной застройки включают в себя группы индивидуальных и блокированных домов с небольшими придомовыми земельными участками, не имеют внутриквартального пространства, вход на участок – непосредственно вход с улицы. Рекреационные пространства формируются в долине реки, а также на территориях примыкания поселений друг к другу.

#### **«Пешеходный район»**

«Пешеходный район» отличается от анклава тем, что это транзитная территория. В этом была концептуальная ошибка при изобретении микрорайона, который всячески пытались сделать изолированным как квартал или анклав. Но в городе с общественным транспортом центром или узлом становится не школа, а транспортно-коммуникационные узлы, связывающие пешеходный район с другими частями города. Расчетная площадь малого поселения типа «пешеходный район» составляет от 10 до 30 га; если территория большего размера, то создаются предпосылки формирования второго или третьего центра с пешеходными связями между ними. Остановки общественного транспорта с интервалом в 500–600 м создают сеть возможных центров для системы «пешеходных районов». Непрерывная транспортная сеть обеспечивает удобные маршруты городского транспорта, обслуживающие территорию. Улицы и аллеи продуманы с учетом человеческого масштаба, создавая приятные пространства, пригодные не только для передвижения, но и для проведения досуга и отдыха местных жителей.

Создание условий для комфортного перемещения на общественном транспорте способствует снижению использования личных автомобилей и улучшению экологической обстановки на территории кластера, а также активному развитию экологически устойчивых видов транспорта, что способствует уменьшению выбросов и созданию более благоприятной и здоровой городской среды. Мероприятия по снижению транспортных проблем и стимулированию более эко-дружелюбных способов передвижения являются важной составляющей стратегии устойчивого развития и повышения качества жизни на данной территории.

#### **«Пешеходный округ»**

«Пешеходный округ» состоит из нескольких пешеходных районов, что обеспечивает функциональное разнообразие территории. Для размещения



различных объектов обслуживания и предоставления услуг используется пространство первых этажей зданий, расположенных на главных улицах района. Такая концепция способствует формированию живых и активных пространств, где жители и посетители могут обращаться за различными услугами и сервисом без необходимости долгих перемещений. Площади, образующиеся на пересечении главных улиц, играют роль центров городской жизни, где сосредоточены основные места встреч и обмена информацией.

Каждый пешеходный район характеризуется собственным уникальным центром, включающим в себя: образовательные учреждения, спортивные объекты, медицинские учреждения и другие социально-значимые объекты, что создает многообразие сценариев городской жизни и позволяет жителям района наслаждаться разнообразными предложениями и возможностями без дополнительных проблем. Важным аспектом является доступность общей инфраструктуры для всех населенных пунктов кластера, обеспечивающей удобство и комфорт для всех жильцов и посетителей района. Развитие житейской среды, ориентированное на удовлетворение потребностей различных групп населения, играет ключевую роль в формировании дружелюбной и удобной для проживания обстановки в «пешеходном округе».

Зоны зеленой инфраструктуры, включающие центральный сад вдоль реки, аллеи и фестивальные площадки, специально размещены в районе таким образом, чтобы они были легко доступны для пешеходов всего кластера из микрораселений. Эти участки земли предназначены для активного использования горожанами в любое время года, не только для различных видов досуга и отдыха, но прежде всего для занятий садоводством и огородничеством. Зеленые зоны интегрируют в себя различные малые наделы, полосы клумбы, луговые поляны и прибрежные кустарники. Наиболее публичные участки включают павильоны, спортивные объекты и другие элементы благоустройства, чтобы создать удобную и приятную атмосферу для жителей и посетителей.

Создание зеленых аллей вдоль главных улиц не только улучшает эстетический облик поселения, но и стимулирует активность пешеходов, создавая приятную акустическую обстановку и способствуя здоровому образу жизни. Продуманное распределение зеленых зон в городской среде обеспечивает гармонию между природой и городской застройкой, сохраняя экологическое равновесие и укрепляя связь между человеком и окружающей средой. Грамотно организованные зеленые площади и парки становятся неотъемлемой частью городской жизни и способствуют повышению качества жизни жителей.

#### ***Разнообразие жилой застройки***

Жилая застройка строится на сочетании различных типов зданий малой и средней этажности, таких как многоквартирные дома, блокированные здания и индивидуальные жилые дома. Разнообразие архитектурных форм и стилей позволяет создать разносторонний и гармоничный ансамбль, который вписывается в общую архитектурную концепцию района. Высота зданий варьируется в пределах от 2 до 4 этажей, что способствует созданию разноуровневой застройки и контролирует плотность застройки квартала, сохраняя пропорции и гармонию окружающей среды.

Каждая группа жилых зданий предлагает уникальное пространство для комфортного и удобного проживания для жителей различных социальных групп. Многоквартирные дома предлагают современные и функциональные квартиры



для семей и молодых людей, блокированные здания создают сплоченное и уютное общество, а индивидуальные жилые дома предоставляют возможность для приватности и уединения. Вариативность типов жилых помещений способствует разнообразию общественного пространства и отвечает различным потребностям и предпочтениям жителей района, делая его привлекательным для проживания и создавая гармоничную и дружелюбную резиденцию для всех жителей.



Проект перспективного поселения на 7000 жителей. В. Косенко. МАРХИ-2024 год [7]

Блокированные и индивидуальные дома высотой от 1 до 3 этажей обладают собственными земельными участками, частными входами с улицы. Такие кварталы могут быть размещены на периферии кластера, создавая тем самым более закрытую и приватную среду для проживания. Многообразная застройка станет привлекательной и комфортной для специальных групп населения. Кварталы многоквартирных домов этажностью от 3 до 5 этажей создают повышенную плотность. Они имеют общий выход и участок в коллективном пользовании жильцов. Данный тип застройки обеспечивает размещение на первых этажах объектов торговли и услуг. Такие дома целесообразно располагать фронтом вдоль центральных улиц для создания центров городской жизни.



### **Выводы:**

Стратегия развития перспективных моделей поселения учитывает особые принципы проектирования в соответствии с охраной природы и созданием микроклимата доброжелательного соседства:

1. Компактность пространственной структуры благодаря использованию различных видов малоэтажных жилых зданий, таких как блокированные и многоквартирные дома.

2. Разнообразие объектов и сервисов в пределах 5–10 минут ходьбы путем их расположения на первых этажах и в отдельных строениях.

3. Мультимодальная мобильность и улучшение функционирования разных видов общественного транспорта, а также обеспечение пешеходной доступности остановок.

4. Развитая территория общего пользования, включающая базовые модели городской среды: улиц, площадей, парков и скверов.

5. Рациональные решения инженерной инфраструктуры с использованием местных энергетических ресурсов, автономных систем водоснабжения, канализации и отопления.

Перспективные модели поселения сочетают положительные черты города и деревни. В малых поселениях эко-урбанизации мы возвращаемся к комфортной социальной среде, к ценностям персонального пространства, конфиденциальности жизни и идентичности места жительства.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Головин, А. В. Традиционные методы планирования и современные городские проблемы / А. В. Головин. – Текст : электронный // Управление развитием территории. – 2016. – № 3. – URL: <https://urtmag.ru/public/412/>.

2. Тонкой, И. В. Стратегии расселения будущего России в контексте динамики тенденций освоения пространства в условиях глобализации / И. В. Тонкой, О. Ю. Иншакова. – Текст : электронный // Architecture and Modern Information Technologies. – 2020. – № 4 (53). – С. 266–280. – URL: [https://marhi.ru/AMIT/2020/4kvart20/PDF/16\\_tonkoj.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2020/4kvart20/PDF/16_tonkoj.pdf) (дата обращения: 27.11.2022).

3. Кияненко, К. В. Социально-архитектурное программирование жилых комплексов смешанного использования / К. В. Кияненко // Вестник Вологодского государственного университета. Серия: технические науки. – 2019. – № 2 (4). – С. 61–67.

4. Крашенинников, А. В. Градостроительные модели сверхмалых поселений / А. В. Крашенинников // Проблемы современной урбанизации: преемственность и новации : сборник статей Международной конференции, Москва, МГУ, 22-23 марта 2022 г. / составитель А. Г. Махрова. – Москва, 2022. – С. 254–259.

5. Крашенинников, А. В. Когнитивная урбанистика: архетипы и прототипы городской среды / А. В. Крашенинников. – Москва : КУРС, 2020. – 210 с. – ISBN 978-5-907228-53-5.

6. Гельфонд, А. Л. Архитектура общественных пространств : монография / А. Л. Гельфонд. – Москва : ИНФРА-М, 2019. – 412 с. – (Научная мысль). – ISBN 978-5-16-014070-4.

7. Крашенинников, А. В. Градостроительные концепции малых поселений / А. В. Крашенинников, В. Т. Косенко. – Текст : электронный // Наука, образование и экспериментальное проектирование : труды МАРХИ. – Москва, 2023. – С. 127–130. – URL: [https://marhi.editorum.ru/ru/nauka/conference\\_article/9283/view](https://marhi.editorum.ru/ru/nauka/conference_article/9283/view).



**KRASHENINNIKOV Aleksey Valentinovich, corresponding member of RAACS, doctor of architecture, professor of the chair of urban planning; KOSENKO Veronika Timurovna, master degree student of the chair of urban planning**

## STRUCTURE DEVELOPMENT OF SMALL SETTLEMENTS

Moscow Institute of Architecture (MARKHI)

11, Rozhdestvenka St., 107031, Moscow, Russia. Tel.: (916) 251-31-11, (968) 363-49-13

e-mail: ud-marhi@mail.ru; kosenko.arch@gmail.com

*Key words:* spatial structure, small settlements, cognitive urbanism, urban planning, modern settlement systems

---

*The models of small settlements for urban residents, combined into clusters and network structures of eco-settlement, are considered. Models of a comfortable living environment were developed as part of the final qualification paper of V. T. Kosenko and Professor Krasheninnikov A. V., Department of Urban Planning of MARKHI-2024*

*A program for the development of small settlements is proposed, which includes: a sustainable approach to the natural environment; maintaining a decent standard of living and efficient production.*

---

## REFERENCES

1. Golovin A. V. Traditsionnye metody planirovaniya i sovremennye gorodskie problemy [Traditional planning methods and modern urban problems]. Upravlenie razvitiem territorii [Territory development management]. PNRPU, Perm, 2016, № 3. – URL: <https://urtmag.ru/public/412/>.
2. Tonkoy I. V., Inshakova O. Yu. Strategii rasseleniya budushchego Rossii v kontekste dinamiki tendentsiy osvoeniya prostranstva v usloviyakh globalizatsii [Settlement strategies of the future of Russia in the context of the dynamics of spatial development trends in the context of globalization]. Architecture and Modern Information Technologies. 2020, № 4 (53). P. 266–280. – URL: [https://marhi.ru/AMIT/2020/4kvart20/PDF/16\\_tonkoy.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2020/4kvart20/PDF/16_tonkoy.pdf) (accessed: 27.11.2022).
3. Kiyanenko K. V. Sotsialno-arkhitekturnoe programmirovaniye zhilykh kompleksov smeshannogo ispolzovaniya [Social and architectural programming of mixed-use residential complexes]. Vestnik Vologodskogo gosudarstvennogo universiteta [Bulletin of the Vologda State University]. 2019, № 2 (4). P. 61–67.
4. Krasheninnikov A. V. Gradostroitelnye modeli sverkhmalykh poseleniy [Urban planning models of ultra-small settlements]. Problemy sovremennoy urbanizatsii: preemstvennost i novatsii [Problems of modern urbanization: continuity and innovations]: sbornik statey Mezhdunarodnoy konferentsii, MGU, 22-23 marta 2022 g. sostavitel A. G. Makhrova. Moscow, 2022. P. 254-259;
5. Krasheninnikov A.V. Kognitivnaya urbanistika: arkhetyipy i prototipy gorodskoy sredy [Cognitive urbanizm: archetypes and prototypes of the urban environment]. Moscow, KURS, 2020, 210 p.
6. Gelfond A. L. Arkhitektura obshchestvennykh prostranstv [Architecture of public spaces] : monografiya. Moscow, INFRA-M, 2019. 412 p. – URL: [www.dx.doi.org/10.12737/](http://www.dx.doi.org/10.12737/).
7. Krasheninnikov A. V., Kosenko V. T. Gradostroitelnye kontseptsii malykh poseleniy [Urban planning concepts of small settlements]. Nauka, obrazovanie i eksperimentalnoe proektirovaniye [Science, education and experimental design]. : trudy MARKHI. Moscow, 2023. P. 127–130 – URL: [https://marhi.editorum.ru/ru/nauka/conference\\_article/9283/view](https://marhi.editorum.ru/ru/nauka/conference_article/9283/view).

© **А. В. Крашенинников, В. Т. Косенко, 2024**

Получено: 16.09.2024 г.