

Academia. Архитектура и строительство, № 1, стр. 126–135.
Academia. Architecture and Construction, no. 1, pp. 126–135.

Исследования и теория
Научная статья
УДК 721.001
DOI: 10.22337/2077-9038-2025-1-126-135

Точка бифуркации в градостроительстве (на примере города Краснодара)

Рысин Юрий Владимирович (Краснодар). Член-корреспондент РААСН. Президиум Южного территориального отделения РААСН; Представительство «Градостроительный консалтинг» в Краснодарском крае (Россия, 350063, Краснодар, ул. Кондратенко, 6, корп. 2); Российская академия архитектуры и строительных наук (127025, Россия, Москва, ул. Новый Арбат, д. 19. РААСН). Эл. почта: grad.consult.op@yandex.ru

Спирин Павел Павлович (Санкт-Петербург). Кандидат географических наук, академик РААСН. Научно-исследовательский институт перспективного градостроительства (Россия, 191186, Санкт-Петербург, ул. Итальянская, 4, НИИ ПГ); Центральный научно-исследовательский и проектный институт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Россия, 119331, Москва, просп. Вернадского, 29. ЦНИИП Минстроя России). Эл. почта: pavelsp@list.ru

Аннотация. Рост численности населения, высокая инвестиционная привлекательность отдельных российских городов и территорий спровоцировали большой объём строительства многоквартирного жилья. Общероссийский тренд появления новых жилых районов высокоплотной застройки, недостаточно обеспеченной необходимой транспортной, социальной, рекреационной, инженерной инфраструктурой, свидетельствует о серьёзных недочётах в градостроительной системе страны, нарушении коммерческого (частного) и публичного (общественного) баланса при развитии городской среды. Отсутствие качественной градостроительной документации, политической воли и профессионального (градостроительного) подхода в управлении развитием территорий и городов приводит к практически непоправимым градостроительным ошибкам.

В статье на примере города Краснодара рассмотрены причинно-следственные связи появления фундаментальных градостроительных проблем, характерных для большинства быстрорастущих городов России и положительный опыт их решения, изменения градостроительной политики, формирование устойчивой пространственной модели развития территории Краснодарской агломерации.

Ключевые слова: Генеральный план, агломерация, документация по планировке территории, нормативы градостроительного проектирования, градостроительная модель, планировочная структура территории.

Для цитирования. Рысин Ю.В., Спирин П.П. Точка бифуркации в градостроительстве (на примере города Краснодара) // Academia. Архитектура и строительство. – 2025. – № 1. – С. 126–135. – DOI: 10.22337/2077-9038-2025-1-126-135.

The Bifurcation Points in Urban Planning (on the Example of the City of Krasnodar)

Rysin Yury V. (Krasnodar). Corresponding member of RAACS. Presidium of RAACS. Southern Territorial Branch; Krasnodar Region Office of Gradostroitelnii Consulting (6, Kondratenko Str., Krasnodar, Russia, 350063); Russian Academy of Architecture and Construction Sciences (19, Novyi Arbat str, Moscow, 127025, Russia. RAACS). E-mail: grad.consult.op@yandex.ru

Spirin Pavel P. (Saint Petersburg). Candidate of Sciences in Geography, Academician of RAACS. Научно-исследовательский институт перспективного градостроительства (Россия, 191186, Санкт-Петербург, ул. Итальянская, 4, НИИ ПГ); The Institute for Research and Design of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of Russia (29 Vernadskogo avenue, Moscow, 119331, Russia. TsNIIP Minstroyi of Russia). E-mail: pavelsp@list.ru

Annotation. Population growth and the high investment attractiveness of individual Russian cities and territories have provoked a large volume of multi-apartment housing construction. The all-Russian trend of the emergence of high-density residential buildings in new areas of our cities without the necessary transport, social, recreational, and engineering infrastructure, indicates serious flaws in the country's urban planning system, disrupting the commercial (private) and public (public) balance in the development of the urban environment. The lack of high-quality urban planning documentation, political determination and professional (urban planning) approach in managing the development of territories and cities leads to irreparable urban planning errors. Using the example of the city of Krasnodar, the article examines the cause-and-effect relationships between the emergence of fundamental urban planning problems typical of most fast-growing cities in Russia and the positive experience of solving them, changes in urban planning policy, and the formation of a sustainable spatial model for the development of the Krasnodar agglomeration.

Keywords: The Urban plan, agglomeration, documentation on the territory layout, standards of urban planning design, urban planning model, planning structure of the territory.

For citation. Rysin Y.V., Spirin P.P. The Bifurcation Points in Urban Planning (on the Example of the City of Krasnodar). In: *Academia. Architecture and Construction*, 2025, no. 1, pp. 126–135, doi: 10.22337/2077-9038-2025-1-126-135.

В советский период при административно-плановой системе экономики генеральные схемы размещения производительных сил и расселения обеспечивали баланс развития городов и территорий: ресурсы – градообразующая база – численность населения – жилищный фонд – инфраструктура (инженерная, транспортная, социальная).

Такой подход обеспечивался единством субъекта градостроительной деятельности и общегосударственного интереса. Земля, предприятия и основные отрасли экономики находились в государственной собственности. Система распределения трудовых ресурсов и институт прописки регулировали численность населённых пунктов. Отдельные города имели запрет на рост численности и регистрацию жителей из других населённых пунктов.

С переходом страны к рыночным условиям в 1990-е годы система градостроительных отношений в российских городах изменилась кардинально. Отмена института прописки, появление у граждан свободы выбора мест проживания и предложения коммерческого жилья спровоцировали достаточно большой механический рост населения отдельных городов и территорий (в основном, в европейской части страны) и убыль населения других.

С появлением частной собственности на землю и рынка коммерческого жилья современный состав участников градостроительных отношений в российских городах выглядит следующим образом:

1. Население (общественный, публичный интерес) – связывает своё будущее с территорией, заинтересовано в создании комфортной городской среды с необходимой инженерной, социальной и транспортной инфраструктурами, а также рабочими местами и зонами отдыха. Интересы этой группы носят долгосрочный характер;

2. Бизнес – выражение частного, коммерческого интереса (строительные компании и девелоперы), – как и любой бизнес, стремится получить максимальную прибыль от своей деятельности, ориентируясь на краткосрочные цели (три-пять лет), например, через строительство и продажу недвижимости;

3. Государство (органы публичной власти) – призвано обеспечить баланс интересов всех участников градостроительных отношений, удовлетворяя потребности населения и создания условий для повышения инвестиционной привлекательности города, в том числе за счёт реализации инвестиционных проектов.

Градостроительная документация – документы территориального планирования (схемы территориального планирования, генеральные планы), документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки), документация по планировке территории – призвана обеспечивать правовой механизм соблюдения частного (коммерческого) и публичного (общественного) интересов.

Процесс становления нового института градостроительного регулирования, накопление опыта в подготовке, реализации градостроительной документации в условиях рынка для современных городов занял значительный период времени и, к сожалению, во многом проявился в большом количестве фундаментальных градостроительных ошибок. Свою роль в усилении негативных факторов для развития российских городов сыграло влияние на органы публичной власти коммерческого строительного сектора, для которого градостроительная документация является фактором, ограничивающим прибыль («административным» барьером) [1; 3].

В федеральных нормах прописаны слабые механизмы градостроительного контроля, а именно: до сих пор отсутствует запрет на точечные внесения изменений в градостроительную документацию, возможность получения разрешения на строительство без наличия утверждённой документации по планировке территории – всё это не обеспечивает должную защиту публичного (общественного) интереса жителей городов. ФЗ № 41-ФЗ¹ значительно упростил содержание

¹ Федеральный закон от 20 марта 2011 года № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» (<http://www.kremlin.ru/acts/bank/32820>).

документов территориального планирования, в частности, исключил из содержания генеральных планов комплексную оценку территории, границы зон размещения объектов капитального строительства, план реализации документов территориального планирования и т.д.

С момента принятия № 191-ФЗ² в Градостроительный кодекс было внесено 118 поправок, что говорит о нестабильности градостроительного законодательства страны.

Так, слабые институты градостроительного регулирования привели к тому, что под предлогом объективной необходимости улучшения жилищных условий коммерческий сектор строительства многоквартирного жилья в основном вводит квадратные метры малокомнатных и малогабаритных квартир (в 2024 году площадь средней построенной квартиры 49 кв. м, в 1996 году – 67 кв. м) а средняя этажность жилых домов выросла до 18 этажей (2004). Необязательность наличия утверждённой документации по планировке территории для получения разрешения на строительство без наличия утвержденной документации по планировке территории стало причиной появления сверхплотной жилой застройки, зачастую не обеспеченной необходимой инфраструктурой (социальной, транспортной, инженерной).

В частности, получая разрешение на строительство на базе градостроительного плана земельного участка (Градостроительный кодекс Российской Федерации это допускает) без проекта планировки, застройщик практически уходит от обязанности соблюдения нормативов градостроительного проектирования, так как в таком случае зоной размещения объектов капитального строительства (пятном застройки) становится практически весь земельный участок, а выделение территории общего пользования (красных линий), установление параметров улично-дорожной сети, размещение необходимой нормативной социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники, спортивные объекты), зелёные насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары) часто совсем игнорируются [2].

Минувя стадию документации по планировке территории, строительный бизнес, получив градостроительный план земельного участка, сразу переходит к проектированию своих объектов в соответствии с Постановлением № 87³. Таким образом, в российских городах можно встретить сверхплотную «ковровую» застройку без необходимой (либо сильно недообеспеченной) транспортной, социальной, рекреационной инфраструктуры, иногда расстояния между зданиями обеспечивают только нормы инсоляции и пожарные разрывы.

Совокупность вышеперечисленных обстоятельств и анализ общей градостроительной ситуации в городах с положитель-

ным ростом численности населения (рис. 1) демонстрируют единый тренд формирования сверхплотной застройки в районах нового жилищного многоквартирного строительства [4; 5].

Краснодарский край, наряду с Москвой, Санкт-Петербургом, Московской и Ленинградской областями, является регионом – лидером в релокации населения из других субъектов Федерации. В свою очередь, на примере Краснодара, который в период с 2012 по 2020 годы испытывал инвестиционно-строительный бум и увеличился в численности населения с 832 тыс. до 1 млн 654 тыс. человек (прирост за десять лет составил более 50 %), можно в ускоренном режиме проследить последствия правовых недочётов системы градостроительного регулирования, приводящие к нарушению баланса публичного (общественного) и частного (коммерческого) интересов. В тоже время Краснодар может служить положительным примером, когда политическая воля, качественная градостроительная документация привели к изменению градостроительной политики на уровне региона, муниципальных образований, что сформировало траекторию решения многих градостроительных проблем, создания условий для развития комфортной городской среды.

В 2019 году на момент подготовки Научно-исследовательским институтом перспективного градостроительства (ООО «НИИ ПГ, Санкт-Петербург») новой редакции проекта Генерального плана, работа велась в трёх основных технологических этапах.

- Этап 1. Сбор и систематизация исходных данных. Топографо-геодезические работы по зданию цифрового топографического плана масштабом съёмки 1:2000. Поступившие исходные данные от всех структурных подразделений администраций города Краснодара и Краснодарского края, федеральных органов исполнительной власти, легли в основу создания базы пространственных данных, необходимых для разработки обоснования Генерального плана. Также в рамках данного этапа на территории МО город Краснодар был произведён комплекс аэрофотосъёмочных работ, который



Рис. 1. Города с положительным ростом численности населения (источник: презентация П.П. Спирина «Концепция пространственного развития муниципального образования город Краснодар»)

² Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191 «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (<http://www.kremlin.ru/acts/bank/21858>).

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (<http://government.ru/docs/all/63014/>).

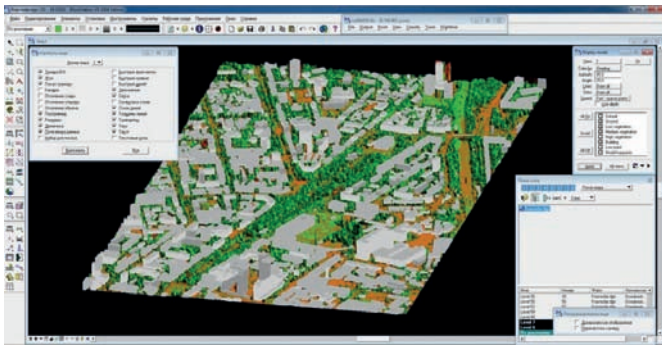


Рис. 2. Фрагмент цифровой съёмки города Краснодара (источник: презентация П.П. Спирина «Проект генерального плана муниципального образования город Краснодар»)

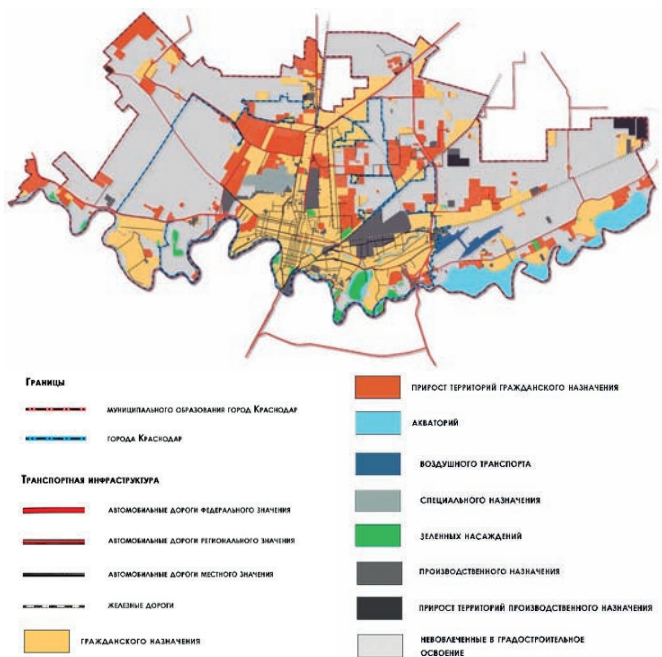


Рис. 3. Прирост застроенных территорий города Краснодара в 2012–2018 годы (источник: презентация П.П. Спирина «Подготовка проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования город Краснодар»)

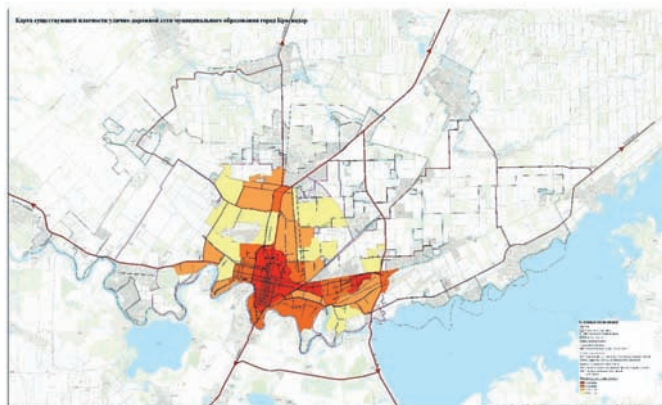


Рис. 4. Схема плотности улично-дорожной сети на 2019 год (источник: презентация П.П. Спирина «Проект генерального плана муниципального образования город Краснодар»)

включал в себя непосредственное выполнение цифровой аэрофотосъёмки и воздушное лазерное сканирование (лидарная съёмка). В результате выполнения дистанционного зондирования на территорию МО город Краснодар были получены аэрофотосъёмочные материалы в виде цифровых изображений поверхности высокого разрешения в количестве, более чем 47 000 кадров, высокоточные пространственные данные представлены в виде плотного облака точек цифровой модели поверхности. На основе этих данных была построена цифровая модель города с разрешением 5 см на пиксель, покрывающая территорию площадью более 800 кв. км (рис. 2).

• Этап 2. Градостроительный анализ состояния территории Муниципального образования город Краснодар выявил следующие проблемы:

1) за 2012–2020 годы количество введённых метров жилья оценивается в 25 млн кв. м, а общий жилой фонд увеличился в 2,5 раза и в настоящий момент насчитывает 48,46 млн кв. м. Многоквартирное жилищное строительство преимущественно осуществлялось за счёт освоения земель бывших сельскохозяйственных предприятий в пригородной части Краснодара (рис. 3);

2) в период с 2012 по 2020 год в документы территориального планирования (Генеральный план) и градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки) города Краснодара было внесено более 100 поправок

Большая часть внесённых точечных изменений касалась перевода отдельных земельных участков в функциональные зоны многоквартирного жилья. В результате был нарушен баланс: количество метров жилья – население – места приложения труда – обеспечивающая (транспортная, инженерная, социальная) инфраструктура;

3) основная концентрация мест приложения труда находится в центральной части города Краснодара, застройка пригородной части многоквартирным жилым фондом спровоцировала высокую суточную миграцию жителей и значительно снизила среднесуточную скорость движения транспорта в городе (рис. 4);

4) по состоянию на 2019 год освоение больших массивов земельных участков без документации по планировке территории (допускается Градостроительным кодексом Российской Федерации) привело к следующим серьезным инфраструктурным разрывам и градостроительным проблемам в городе.

Социальная инфраструктура, обеспеченность (% от норматива):

- общеобразовательными школами: 73,2 тыс. мест (91 ед.) – 40 %;
- дошкольными учреждениями: 63,8 тыс. мест (173 ед.) – 42 %;
- объектами здравоохранения (стационарами): 12,2 тыс. коек (22 ед.) – 63 %;
- спортивными объектами (плоскостные сооружения, общая площадь – 59 га) – 16 %.

Природно-рекреационный каркас (зелёные насаждения общего пользования):

– обеспеченность зелёными насаждениями общего пользования (парки, скверы, бульвары): 360,83 га – 2,5 кв. м/чел, (норматив 16 кв. м/чел) – 15,6 %;

– основные рекреационные зоны сложились в советский период и по отношению к существующей застройке имеют неравномерное распределение по территории города. Малые по площади скверы, бульвары, сады не образуют целостной системы, способной влиять на состояние воздушного бассейна;

– рекреационные зоны находятся вне нормативной пешеходной доступности (свыше 15-20 мин.) по отношению к 70 % территории города. Новые районы многоквартирного строительства практически полностью не обеспечены зелёными насаждениями общего пользования.

Транспортная инфраструктура:

– отсутствие документации по планировке территории в отношении застраиваемых территорий также привело к нарушению ранжирования структуры, соразмерности застройки параметрам и пропускной способности улично-дорожной сети, фрагментарности либо полному отсутствию красных линий, выделяющих территории общего пользования;

– несоответствие темпов развития транспортной инфраструктуры масштабам нового жилищного строительства в муниципальном образовании и наличия большого количества искусственных (железнодорожные пути, автодороги высоких технических категорий) и естественных преград (водные объекты), стало следствием недостаточности развития улично-дорожной сети, появления тупиковых направлений, ухудшения связности отдельных районов города между собой, высокого уровня загрузки отдельных участков магистральной сети, особенно на въездах в город по направлениям периферия – центр – периферия;

– новые жилые образования получили замкнутую планировочную сетку улиц без учёта подключения их к сложившемуся транспортному каркасу.

Инженерная инфраструктура:

– низкая пропускная способность электрических сетей, не рассчитанная на высокие темпы ввода жилья;

– высокая нагрузка подстанций;

– значительное отставание темпов газификации жилого фонда и вводимого количества источников централизованной тепловой энергии на территории города;

– перегрузка значительной части коллекторов, подводящих сточные воды к головным;

– снижение энергоэффективности ряда канализационных насосных станций из-за несоответствия номинальной производительности установленных насосных агрегатов фактическому поступлению сточных вод;

– система дождевой канализации города имеет локальный (фрагментарный) тип и практически не получила своего развития в постсоветский период.

• Этап 3. Подготовка и утверждение проекта Генерального плана муниципального образования город Краснодар на период 2021–2040 годы.

При подготовке проекта Генерального плана заказчик совместно с проектировщиком (НИИ ПГ, Санкт-Петербург) дополнительно в рамках технологической работы над проектом организовали участие жителей и местного экспертного сообщества к соучаствующему проектированию по следующим направлениям:

1. Стратегия развития экономического и производственного потенциала города;

2. Градостроительно-планировочные решения;

3. Развитие транспортной инфраструктуры;

4. Развитие социальной инфраструктуры;

5. Развитие инженерной инфраструктуры;

6. Формирование природно-экологического каркаса;

7. Правовые вопросы регулирования градостроительной деятельности.

С представителями из указанных направлений в период подготовки проекта Генерального плана проводились регулярные стратегические проектные сессии по каждому из направлений, а также отдельный региональный градостроительный совет под председательством губернатора Краснодарского края. При подготовке проекта Генерального плана в качестве градостроительной стратегии развития территории была выбрана полицентрическая агломерационная модель; планирование инфраструктуры, функциональное зонирование были направлены на решение существующих градостроительных проблем и создания качественной комфортной городской среды. Дополнительно в правила землепользования и застройки города Краснодара были имплементированы требования архитектурно-градостроительного облика (АГО). В обязательном порядке были регламентированы: использование инструмента комплексного развития территории (КРТ), запрет на застройку многоквартирными домами без реализации КРТ и утверждённой документации по планировке территории. Получение разрешения на строительство многоквартирного жилого дома стало возможным только после установления обеспеченности его будущих жильцов объектами местного значения в соответствии с нормативами градостроительного проектирования и покрытия существующего дефицита. На уровне Краснодарского края был принят региональный закон о комплексном развитии территорий.

Указанный подход доказал свою эффективность, так как позволил задействовать весь общественный и административный ресурс для выработки не только сбалансированных проектных решений Генерального плана (утверждён 01.10.2020), но также обеспечить мониторинг их реализации в будущем.

В частности, по итогам реализации Генерального плана за первый период (2020–2024) удалось получить позитивную градостроительную динамику:

Первое. В части сохранения и развития природно-экологического каркаса города Краснодара и прилегающих территорий одними из главных задач Генерального плана являлись создание единой непрерывной структуры в виде линейно-узловой системы, формирование новых озеленен-

сены с параметрами функциональных и территориальных зон в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки соответственно (рис. 7).

Четвёртое. Развитие социальной инфраструктуры. Общий объём запланированных на срок реализации до 2044 года в Генеральном плане социальных объектов, которые должны восполнить существующий дефицит учреждений в области образования, медицины, спорта, культуры – более 600.

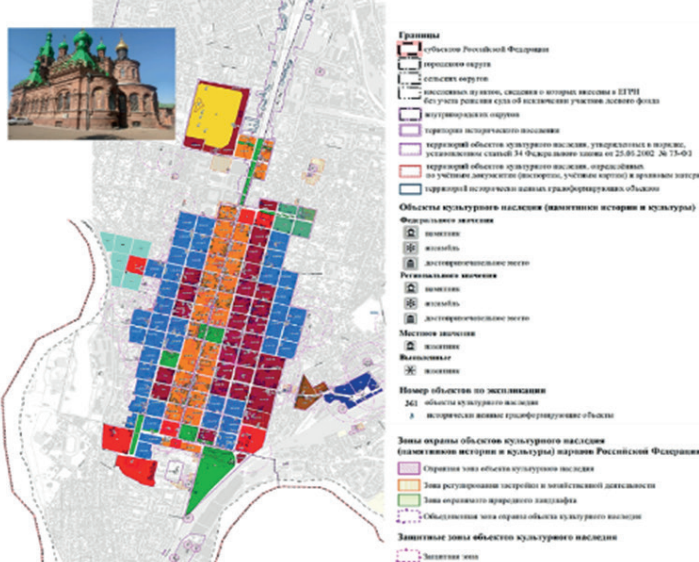
При подготовке проекта в направлении развития социальной инфраструктуры большой проблемой стало отсутствие подходящих земельных участков, особенно в районах плотной многоквартирной застройки. В качестве вынужденного решения для отдельных территорий города Краснодара была

реализована модель социальных кластеров по 10-15 га, где предлагается строительство нескольких социальных объектов – школ с двумя-тремя детскими садами. Для эффективности развития социальной инфраструктуры и недопущения нецелевого использования территорий в утверждаемую часть Генерального плана был включён перечень земельных участков для строительства социальных объектов.

С момента утверждения Генерального плана (2020)⁵ город Краснодар за последние пять лет показывает лучшую в России практику строительства социальных объектов и решение

⁵ Генеральный план муниципального образования город Краснодар утвержден решением городской Думы Краснодара от 02.09.2020 № 100 п.1;

Карта градостроительного зонирования. Врезка на территорию исторического поселения



ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, расположенные в границах территории исторического поселения регионального значения город Краснодар:

- 11.1. ИЖК Зона исторических жилых кварталов
- 11.2. ИПЗ Историческая презентационная (парадная) зона
- 11.3. ИОД Историческая общественно-деловая зона
- 11.4. ГК Зона крупных градостроительных комплексов
- 11.5. ЗКУ Зона сохранения композиционного влияния исторической доминанты здания «Коммерческого училища»
- 11.6. ПП Зона сохранения и регенерации ансамбля привокзальной площади
- 11.7. МЗЖС Многофункциональная зона железнодорожной станции
- 11.8. МВЦТ Территориальная зона, расположенная за границами исторического поселения – зона многопланового восприятия исторической доминанты «Церковь во имя Святой Троицы»
- 11.9. УЛ Зона улиц и площадей
- 11.10. ОЗ Зона озелененных территорий
- 11.11. ВК Зона Всесвятского кладбища



Рис. 7. Границы исторического поселения города Краснодара (источник: презентация П.П. Спирина «Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар»)

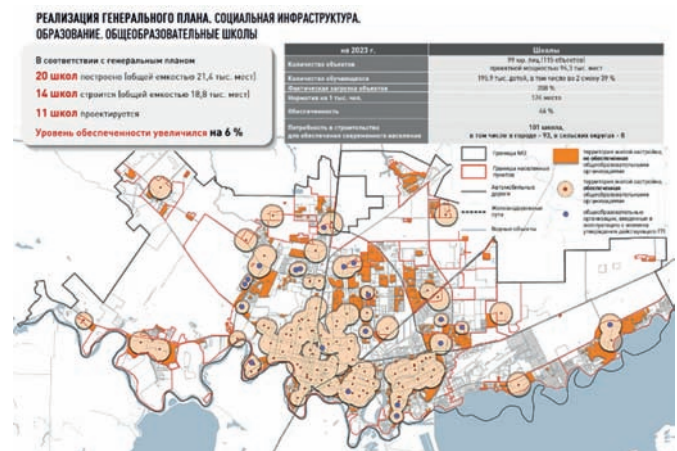
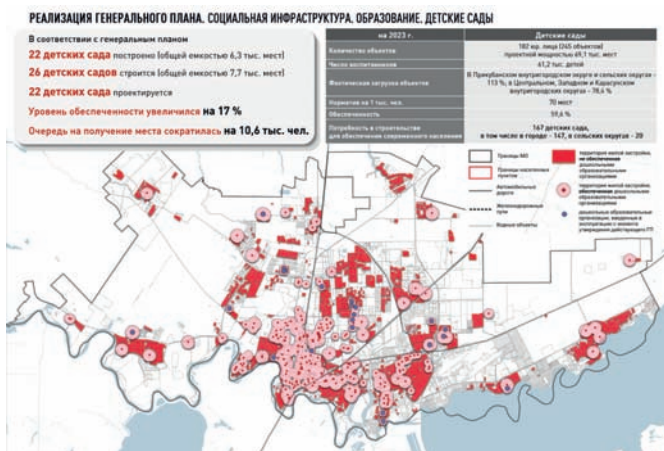


Рис. 8. Дошкольные учреждения, введенные в эксплуатацию с момента утверждения генерального плана с 2020 по 2024 год (источник: презентация П.П. Спирина «Концепция пространственного развития муниципального образования город Краснодар»)

Рис. 9. Общеобразовательные учреждения введенные в эксплуатацию с момента утверждения генерального плана с 2020 по 2024 год (источник: презентация П.П. Спирина «Концепция пространственного развития муниципального образования город Краснодар»)

инфраструктурных проблем⁶. В частности, за это время: построено 22 детских сада (6,3 тыс. мест), строится 26 детских садов (7,7 тыс. мест), проектируется 22 детских сада, уровень обеспеченности увеличился на 17 %, очередь в детские сады сократилась на 10,6 тыс. чел. (рис. 8).

Очередь на получение места в дошкольные образовательные организации сократилась на 25% (44,1 тыс. чел. в 2019 году и 33,5 тыс. чел. в 2024-ом).

Положительная динамика и в отношении общеобразовательных школ: построено 20 школ (21,4 тыс. мест), строится 14 школ (18,8 тыс. мест), проектируется 11 школ, уровень обеспеченности увеличился на 6 % (рис. 9).

Реализация Генерального плана Краснодара в развитии медицинского обслуживания представлена строительством 2 новых поликлиник и здания врачей общей практики, 4 поликлиники строится (1450 посещений в смену), 1 поликлиника проектируется (емкостью 150 посещений в смену), начало строительства в 2025 году. Проведена реконструкция и расширение краевой клинической больницы, построен лечебно-диагностический корпус детской краевой клинической больницы на 350 коек, запроектирован онкологический центр медицинского кластера на 1195 коек.

В части строительства спортивных объектов имеются следующие достижения, построено: 11 плоскостных сооружений, 9 спортивных комплексов, 6 комплексов строится.

Пятое. В области развития транспортной инфраструктуры регионального и муниципального значения для повышения уровня транспортного обслуживания, проведена следующая работа, которая требует завершения:

- строительство Восточного транспортного коридора и всех сопутствующих искусственных сооружений с целью

⁶ Рейтинги Субъектов Российской Федерации в сфере образования. Система добровольной сертификации информационных технологий (URL: https://konkurs.certification.org/new_store/reiting_sub_obr.html).

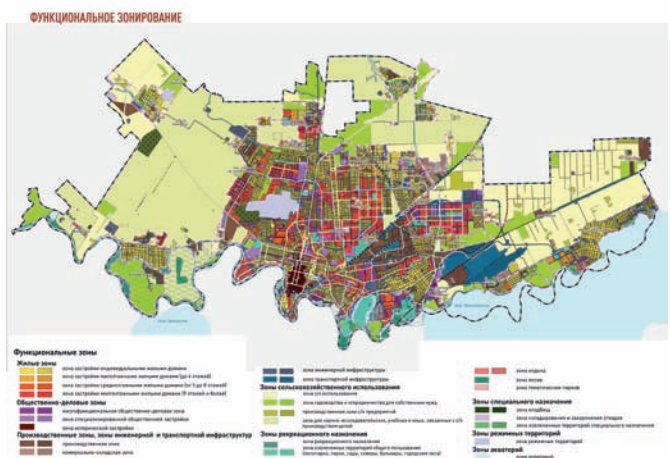


Рис. 10. Ранжирование улично-дорожной сети в структуре Генерального плана Краснодара (источник: презентация П.П. Спирина «Единый документ муниципального образования город Краснодар»)

обслуживания территории Восточной промышленной зоны и нового терминала аэропорта;

- строительство дуговой связи по улицам Круговой, Стахановской, Солнечной с продолжением до Восточного транспортного коридора с мостовым переходом через железнодорожные пути и устройством транспортной развязки с Ростовским шоссе;

- строительство трамвайной линии: ул. Круговая – ул. Красных Партизан – ул. Западный Обход – ул. Ближний Западный Обход – ул. Григория Булгакова – Город Спорта – ул. Московская;

- строительство трамвайной линии в микрорайоне Гидростроителей;

- строительство трамвайной линии: ул. Красных Зорь – ул. Российская – ул. Восточно-Кругликовская – ул. им. 40-летия Победы – ул. Героев-Разведчиков.

Тем не менее предстоит сделать еще очень многое из того, что запланировано в Генеральном плане, в частности, усилить агломерационные периферические автодорожные связи, сформировать обходы города, для вывода транзитного автотранспорта, увеличить протяжённость магистральной улично-дорожной сети на 70 %, что приведёт к снижению доли перегруженных участков в пиковый час в 1,4 раза.

Требуется развитие следующих видов городского общественного пассажирского транспорта – внутригородской железной дороги («городская электричка»), скоростных трамваев, автобусов и троллейбусов, создание системы транспортно-пересадочных узлов с целью предоставления возможности осуществления пересадки пассажиров с одного транспорта на другой, развитие сети велопутей.

Развитие транспортной инфраструктуры соотнесено с перспективным функциональным зонированием Генерального плана города Краснодара (рис. 10).

В силу законодательного ограничения состава Генерального плана для крупных городов, информацию в области строительства инженерных объектов Краснодара представить в статье невозможно, однако этот блок развития инфраструктуры также имеет положительную динамику.

Шестое. Суть обоснованной и утверждённой в Генеральном плане города Краснодара градостроительно-планировочной модели города состоит в развитии города как ядра агломерации за счёт формирования социокультурного каркаса в виде полицентрической системы, предусматривающей появления мест приложения труда и обслуживания населения социальной инфраструктурой, расположенными в радиусе пешеходной доступности от домов. Также для глубокой трансформации Краснодарской агломерации в полицентрическую структуру даны проектные решения по повышению роли и статуса малых населённых пунктов вокруг города (рис. 11). Устойчивость системы расселения Краснодарской агломера-

⁷ Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования город Краснодар утверждён Городской думой Краснодара от 27.11.2024 № 82 п. 4;

ции также зависит от формирования локальных самодостаточных подцентров с высоким качеством коммуникационных пространств, комплексного развития системы транспортной и логистической инфраструктуры, развития высокоскоростных видов транспорта, рационального размещения мест приложения труда, проживания и отдыха.

* * *

Исходя из вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

1. На примере быстрого роста города Краснодара, появления фундаментальных градостроительных ошибок можно проследить общероссийский тренд нарушения публичного (общественного) и коммерческого (частного) баланса интересов в городской среде. В то же время именно в этом городе произошёл качественный разворот градостроительной политики. При взаимодействии органов публичной власти, общественных организаций и профессионального градостроительного сообщества удалось сформировать градостроительную политику, направленную как на решение существующих проблем, так и на сбалансированное развитие территорий.

2. Реализация полицентричной модели градостроительного развития территории города Краснодара показала свою эффективность не только в создании комфортной городской среды ядра Краснодарской агломерации, но и в решении многолетних градостроительных проблем инфраструктурного развития прилегающих территорий путём развития в системе расселения агломерации средних и малых населённых пунктов – спутников города Краснодар.

3. Залогом создания экономически эффективной, безопасной, комфортной городской среды является только полноценный состав качественной градостроительной документации – Генеральный план, правила землепользования и застройки, документация по планировке и межеванию территории.

4. Процессом развития городов и территорий необходимо управлять в строгом соответствии с утверждёнными долго-

срочными документами территориального планирования – схемами территориального планирования, генеральными планами, без внесения локальных изменений в интересах коммерческих проектов.

5. Подготовка современной градостроительной документации, предотвращение градостроительных ошибок, а в случае их наличия – исправление, защита публичного (общественного) интереса при развитии городов, может быть обеспечено только при активном взаимодействии органов публичной власти, общественных институтов и профессиональных проектных (градостроительных) организаций.

6. Договор комплексного развития, наличие документации по планировке территорий, согласование архитектурно-градостроительного облика объектов должны быть обязательными условиями при получении застройщиком разрешения на строительство.

7. Современная градостроительная документация является базой построения цифровых двойников городов и территорий, основой создания систем умных городов. Цифровые технологии позволяют эффективно проводить градостроительный анализ территории, осуществлять моделирование сценариев развития и выстраивать систему градостроительного мониторинга и контроля.

Список источников

1. *Майборода, В.А.* Правовые основы устойчивого развития (градостроительство) / В.А. Майборода, С.Д. Митягин, П.П. Спиринов. – Санкт-Петербург : Научно-исследовательский институт перспективного градостроительства, 2024. – 236 с. ISBN 978-5-605-09590-3. EDN QQLFEW. – Текст: непосредственный

2. *Митягин, С.Д.* Градостроительное проектирование – основа бюджета устойчивого развития административно-территориального образования / С.Д. Митягин, П.П. Спиринов. – EDN YXHHWN – Текст: непосредственный // Промышленное и гражданское строительство. – 2019. – № 1. – С. 16–21

3. *Митягин, С.Д.* Природно-экономические основы градостроительства / С.Д. Митягин, П.П. Спиринов. – Текст: непосредственный // Город и люди: пространство и время: Сборник статей Международной конференции. Смоленск, 28–30 апреля 2023 года. – Москва: Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, 2023. – С. 389–396

4. *Mayboroda, V.* Legal Dynamics of Leasing Agricultural Land and Land Plots Covered with Protective Plantings / V. Mayboroda, E. Mayboroda, P. Spirin. – DOI 10.24294/jipd.v8i8.4174. – EDN BRJTBf. – Текст: электронный // Journal of Infrastructure, Policy and Development. – 2024. – Vol. 8, No. 8. – P. 4174. – URL: <https://clck.ru/3GKf8y> (дата обращения 11.02.2025)

5. *Mayboroda, V.* Legal Regulation in the Field of Territorial Planning and Urban Zoning: Main Problems and Ways to Solve Them / V. Mayboroda, P. P. Spirin. – DOI 10.37497/sdgs.v11i1.254.



Рис. 11. Агломерационная модель развития города Краснодара (презентация П.П. Спирина «Концепция пространственного развития муниципального образования город Краснодар»)

– EDN RRVS RV. – Текст: электронный // *Journal of Law and Sustainable Development*. – 2023. – Vol. 11, No. 1. – P. 0254.– URL: <https://clck.ru/3GKgD7> (дата обращения 11.02.2025)

6. Spirin, P.P. Modern Urban Development Policy: Normative Regulation / P.P. Spirin, V.A. Mayboroda– DOI 10.46398/cuestpol.4072.50. – EDN HYPLDA. – Текст: электронный // *Cuestiones Políticas*. – 2022. – Vol. 40, №. 72. – P. 823–841. URL: <https://clck.ru/3GKgFE> (дата обращения 11.02.2025)

References

1. Maiboroda V.A., Mityagin S.D., Spirin P.P. Pravovye osnovy ustoichivogo razvitiya (gradostroitel'stvo) [Legal Basis for Sustainable Development (Urban Planning)]. St. Petersburg, Nauchno-Issledovatel'skii Institut Perspektivnogo Gradostroitel'stva [Scientific Research Institute of Perspective Urban Development], 2024, 236 p. ISBN 978-5-605-09590-3. EDN QQLFEW. (In Russ.)

2. Mityagin S.D., Spirin P.P. Gradostroitel'noe proektirovanie – osnova byudzheta ustoichivogo razvitiya administrativno-territorial'nogo obrazovaniya [Urban Development Planning is the foundation of Sustainable Development Budget of the Administrative-Territorial Formation]. In: *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo [Industrial and Civil Engineering]*, 2019, no. 1, pp. 16–21. EDN YXHHWH. (In Russ., abstr. in Engl.)

3. Mityagin S.D., Spirin P.P. Prirodno-ekonomicheskie osnovy gradostroitel'stva [Natural and Economic Foundations of Urban Development]. In: *Gorod i lyudi: prostranstvo i vremya [City and People: Space and Time]*, Collection of articles of the International conference, Smolensk, April 28–30, 2023]. Moscow, Moskovskii gosudarstvennyi universitet imeni M.V. Lomonosova [Lomonosov Moscow State University], 2023, pp. 389–396. EDN HDPMKV/ (In Russ)

4. Mayboroda V., Mayboroda E., Spirin P. Legal Dynamics of Leasing Agricultural Land and Land Plots Covered with Protective Plantings. In: *Journal of Infrastructure, Policy and Development*, 2024, Vol. 8, no. 8, p P. 4174. DOI 10.24294/jipd.v8i8.4174. EDN BRJTBF. URL: <https://clck.ru/3GKf8y> (Accessed 02/11/2025). (In Engl.)

5. Mayboroda, V. Legal Regulation in The Field of Territorial Planning and Urban Zoning: Main Problems and Ways to Solve Them. In: *Journal of Law and Sustainable Development*, 2023, Vol. 11, no. 1, p. 0254. DOI 10.37497/sdgs.v11i1.254. EDN RRVS RV. URL: <https://clck.ru/3GKgD7> (Accessed 02/11/2025). (In Engl.)

6. Spirin P.P., Mayboroda V.A. Modern Urban Development Policy: Normative Regulation. In: *Cuestiones Políticas*, 2022, Vol. 40, no. 72, pp. 823–841. DOI 10.46398/cuestpol.4072.50. EDN HYPLDA. URL: <https://clck.ru/3GKgFE> (Accessed 02/11/2025). (In Engl.)