

Научная статья

Original article

УДК 33

doi: 10.55186/2413046X_2022_7_7_440

**НОВЫЕ ПОДХОДЫ В ПЛАНИРОВКЕ И ЗАСТРОЙКИ ЧАСТНОГО
СЕКТОРА КРАСНОДАРСКОЙ ГОРОДСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ
NEW APPROACHES IN THE PLANNING AND DEVELOPMENT OF THE
PRIVATE SECTOR KRASNODAR CITY AGGLOMERATION**



Зверок Дмитрий Сергеевич, аспирант кафедры экономической, социальной и политической географии, Института географии, геологии, туризма и сервиса Кубанский государственный университет, 350040 г. Краснодар, ул. Ставропольская, 149, E-mail: zverok.di@gmail.com

Филобок Анатолий Анатольевич, кандидат географических наук, доцент кафедры экономической, социальной и политической географии, доцент. Специальность экономическая, социальная, политическая и рекреационная география, Кубанский государственный университет, 350040 г. Краснодар, ул. Ставропольская, 149, E-mail: econgeo@mail.ru

Антонов Олег Валерьевич, аспирант кафедры экономической, социальной и политической географии, Института географии, геологии, туризма и сервиса Кубанский государственный университет, 350040 г. Краснодар, ул. Ставропольская, 149 E-mail: antonovoleg8888@mail.ru

Zverok Dmitry, Postgraduate student of the Department of Economic, Social and Political Geography, Institute of Geography, Geology, Tourism and Service, Kuban State University

Filobok Anatoly, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor of the Department of Economic, Social and Political Geography, Associate Professor.

Specialty economic, social, political and recreational geography, Kuban State University

Antonov Oleg, Postgraduate student of the Department of Economic, Social and Political Geography, Institute of Geography, Geology, Tourism and Service, Kuban State University

Аннотация. Данная работа посвящена оценке текущего состояния существующих и строящихся районов индивидуальной жилой застройки г. Краснодар.

Сбор и анализ информации проводился на основе ряда картографических сервисов, изучению форматов планирования городов, баз недвижимости и изучению мнения жителей города (на платформе социальных сетей в форме свободного опроса).

По результатам исследования разработана концепция универсальной планировки районов частного сектора с использованием гибких паттернов планировки кварталов и использованием каталога проектов домов.

Предложенная система, если будет принята в реализацию, поможет значительно оптимизировать и упорядочить структуру существующих и строящихся районов индивидуальной застройки.

Abstract. This work is devoted to the assessment of the current state of existing and under construction areas of individual residential development in Krasnodar.

The collection and analysis of information was carried out on the basis of a number of cartographic services, the study of city planning formats, real estate databases and the study of the opinions of city residents (on a social media platform in the form of a free survey).

Based on the results of the study, a concept of universal planning of private sector districts was developed using flexible patterns of block planning and using a catalog of house projects.

The proposed system, if accepted for implementation, will help to significantly optimize and streamline the structure of existing and under construction areas of individual development.

Ключевые слова: городское планирование; городская застройка; индивидуальные жилые дома; частный сектор; оптимизация города; архитектурный портрет

Keywords: urban planning; urban development; individual residential buildings; private sector; optimization of the city; architectural portrait

Введение

На данный момент в Краснодаре идёт активная застройка и освоение городской территории. Численность населения города постоянно растёт, а вместе с ним растёт и потребность в новой жилой площади [4].

Каждая семья выбирает себе жильё исходя из своих потребностей, капитала и предпочтений. Кому-то нравится квартира в ЖК, кто-то, наоборот, предпочитает частный жилой дом. И пускай оба эти варианта в какой-то степени одинаково популярны, однако в последнее время наметилась тенденция увеличения спроса на приобретение частных домов. Сейчас нередки случаи, когда стоимость однокомнатной квартиры около 38–45 м. кв. может быть равна, а иногда даже превосходить стоимость частного дома площадью 60–100 м. кв. [13].

Заметив тенденцию увеличения спроса на индивидуальные жилые дома, многие строительные компании города начали активно выставлять на рынок предложения по продаже частных домов. Особенно увеличилось количество предложений на приобретение небольших домов, коттеджей и таунхаусов в коттеджных поселках, расположенных на территории города и его окрестностей.

Поскольку в Краснодаре уже существует обширный частный сектор, со своими особенностями и проблемами, крайне важно усилить контроль над постройкой новых районов малоэтажной жилой застройки, для избежания ряда потенциальных проблем и сложностей с их дальнейшей эксплуатацией.

К тому же важно учитывать сложившуюся кризисную ситуацию на рынке недвижимости, когда цены на жильё растут быстрее чем фактические доходы населения, с которых, собственно, и оплачивается эта недвижимость [2,6,11]. Но несмотря на меры, которые принимаются для решения вопроса цен на жильё, семьи, приобретающие квартиру, сталкиваются с другими не менее важными

проблемами, а именно непродуманными планировками и низким качеством строений. Что побуждает тех, кто рассматривает или уже имеет квартиру в многоквартирном жилом комплексе обращать своё внимание на частный сектор.

Выявление причин увеличения заинтересованности населения в индивидуальных жилых домах

Проведя изучение мнения людей на таких площадках как «Яндекс. Район» и в сообществах социальных сетей к примеру «Типичный Краснодар», «Подслушано Краснодар», которые расположены в социальной сети «ВКонтакте» [10]. Можно выделить следующие проблемы и особенности, которые не устраивают жителей многоквартирных домов, и из-за которых они хотят сменить квартиру на частный дом:

– самые доступные квартиры, имеют маленькую площадь, которая подходит для проживания студента, одинокого человека или сезонного рабочего, но зачастую не подходит для стандартной семьи (отец, мать и один ребёнок), так как у каждого человека должно быть личное пространство, где он может уединиться;

– наиболее распространённый тип планировки этажа, так называемый «общажный тип», который характеризуется большим количеством квартир, расположенных на одном этаже или лестничной площадке в зависимости от компоновки дома, что в свою очередь превращает каждый этаж такого дома в своеобразный «проходной двор»;

– низкое качество зданий, проблемы с шумоизоляцией, вентиляцией, недостаточным освещением подъездов и лестничных площадок, конструкционные дефекты здания и множество других проблем, которые в большинстве случаев возникают из желания застройщика сэкономить на объекте, в данном случае важно учитывать, что подобное напрямую зависит от класса дома (эконом-класс, комфорт-класс, бизнес-класс);

– недостаток парковочных мест для автомобиля на территории ЖК, наиболее распространённая проблема при планировании новых жилых комплексов;

– узкое расстояние между домами и как следствие узкие дворы, одна из основных проблем, которая в свою очередь снижает уровень комфорта проживания в таком ЖК, а также при плохом проектировании внутридворовых территорий приводит к плохой циркуляции воздушных масс, а иногда и к сильной загазованности таких дворов (актуально в случае большого количества автомобилей, паркуемых внутри двора жилого комплекса в особенности где многоэтажные дома формируют «колодец»);

– маленькие или вовсе отсутствующие зелёные зоны, большинство ЖК имеют крайне скудные зелёные насаждения на своей территории, что в свою очередь отрицательно сказывается на экологической обстановке этих территории, так как помимо эстетической функции растения так же выполняют функции, связанные с выделением кислорода, осаждением пыли и аэрозолей, поглощением шума и формированием своеобразного микроклимата;

– маленькие детские и тренажёрные площадки.

Кроме того, проводя поиск информации в интернете, можно заметить, что к современным многоквартирным домам, приклеились такие прозвища как «Муравейник» или «Человекник». Если сравнить ситуацию в нашей стране с со странами запада, к примеру США, то у них спальные районы типовой застройки многоквартирными жилыми домами считаются типичным гетто, от которого постепенно стараются избавиться [3,8,9].

Совокупность вышеописанных факторов, является сильным стимулом к приобретению частного дома, для семей, которые устали от типичного городского режима, и хотят после работы провести время в тихом и уединенном месте. А также тех, кто изначально не любит разнообразные многоквартирные жилые комплексы.

Оценка и анализ существующих и строящихся районов частной жилой застройки

Для жителей, стремящихся к приобретению дома в тихом районе города, идеально подходят кварталы частной застройки или коттеджные посёлки расположенные на территории города. Но цена недвижимости в большинстве

коттеджных поселков доступна лишь хорошо обеспеченным людям, поэтому далеко не все люди могут позволить себе приобрести жильё в таком месте, и чаще всего ищут что попроще и подешевле. Но что, касается обычных частных кварталов. Тут в Краснодаре не всё однозначно.

В старых кварталах такого типа, расположенных ближе к центру города, можно увидеть следующую картину:

- высокая цена;
- сильное дробление крупных земельных участков на более мелкие, причём совершенно непродуманное;
- сильный износ коммуникаций и затруднённый доступ к их обслуживанию;
- нарушение ряда нормативов при застройке участков;
- стихийность застройки;
- непродуманная планировка некоторых из таких районов, характеризующиеся узкими улицами и тесными глубокими тупыми переулками и как следствие приводящие к проблемам в области транспорта и логистики;
- узкие проезжие части и тротуары на улицах, с отсутствующими велосипедными дорожками;
- трудности в кадастровом учете участков;
- трудности в учете состояния зданий и коммуникаций в них, в особенности с точки зрения пожарной безопасности.
- плохая интеграция в различные системы города, так как зачастую такие районы представляют собой посёлки или станицы, ассимилированные городом в процессе своего роста, и не подвергшихся дальнейшей модернизации и адаптации под городскую инфраструктуру.

Описанные выше проблемы можно хорошо увидеть на примере одно из кварталов расположенного в микрорайоне «Дубинка», центрального округа г. Краснодара, представленного на рисунке 1 [12].

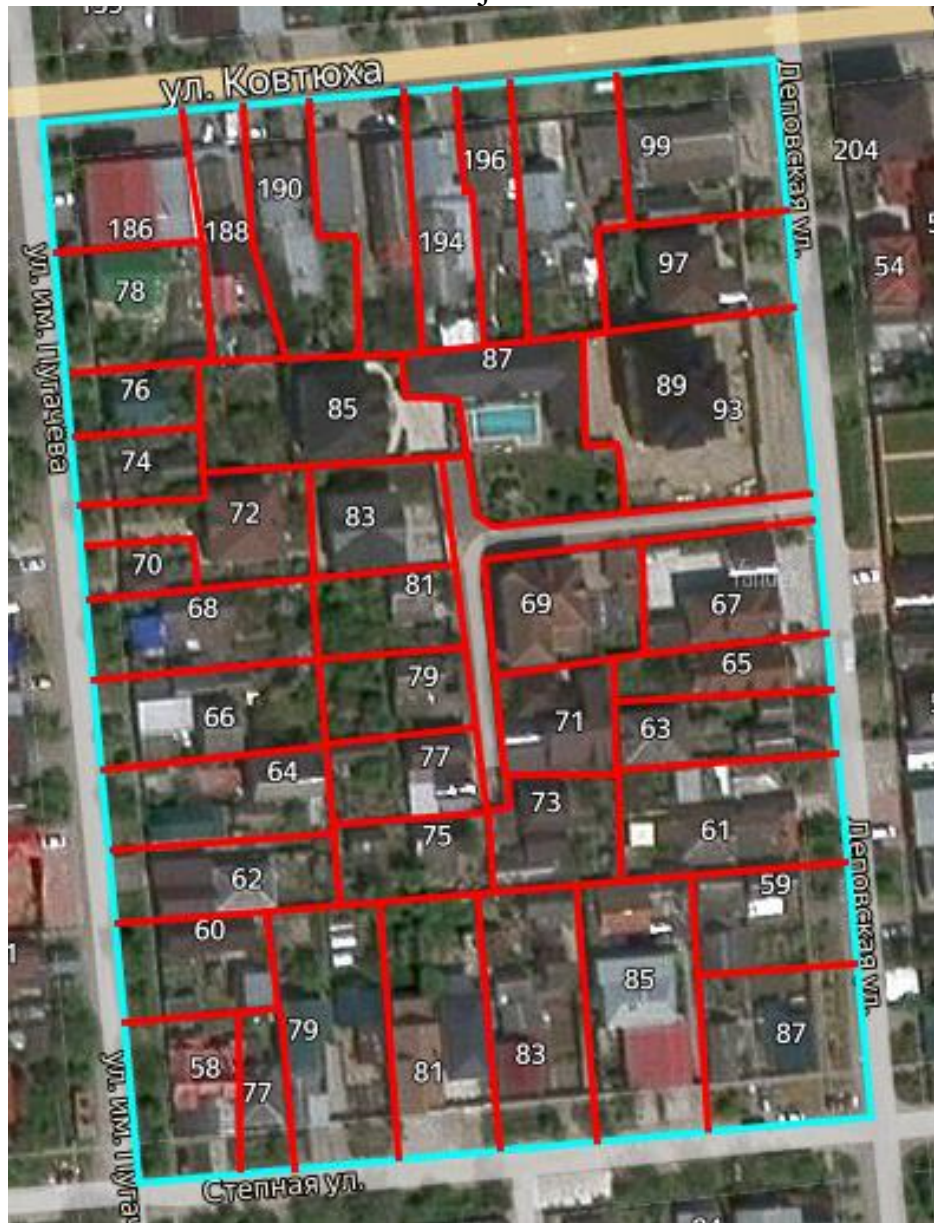


Рис. 1 Пример частной жилой застройки в микрорайоне «Дубинка» центрального округа г. Краснодар (составлен автором)

На рисунке 1, бирюзовым цветом обозначен сам квартал, красными линиями показаны границы земельных участков. Как мы видим структура квартала полностью разрознена, участки все разной формы и размеров, здания и хоз. постройки расположены слишком близко к друг другу, что противоречит установленным нормативам. Ярko выражено сильное дробление крупных участков на множество мелких. Внутри квартала образовался узкий переулок (рис. 2) [1].



Рис. 2 Фото переулка внутри рассматриваемого квартала

Исходя из размеров переулка, видно, что его размеры, затрудняют перемещение по нему любых видов транспорта, как автомобилей местных жителей, так и спец. транспорта, к примеру автомобиля скорой помощи или пожарной машины.

Если же обратиться к публичной кадастровой карте, то можно так же отметить выраженную проблему с дроблением участков, а также проблему с учётом и регистрацией некоторых участков, расположенных на территории данного квартала (рис. 3) [5].

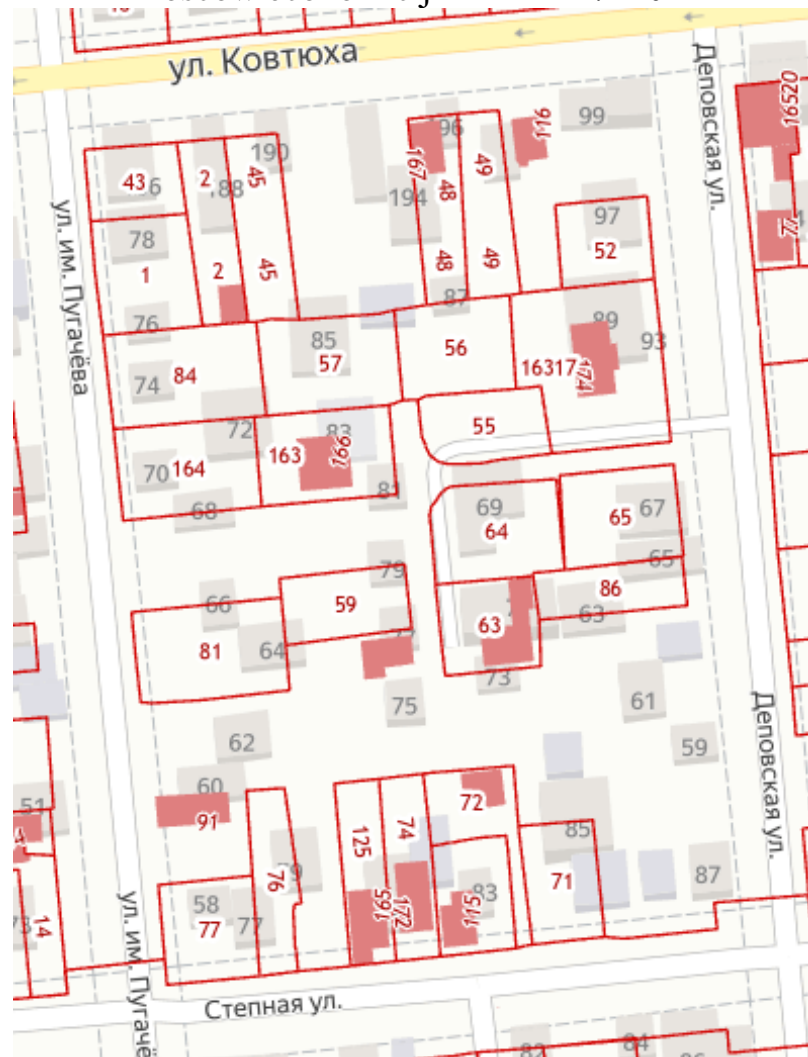


Рис. 3 Выбранный квартал на публичной кадастровой карте

Что касается новых районов такого типа, то там ситуация обстоит лучше, но тоже далека от идеальной (рис. 4, 5).



Рис. 4 Новый район частной застройки на севере г. Краснодар в районе улицы Домбайской



Рис. 5. Новый район частной застройки на севере г. Краснодар в районе улицы Домбайской на публичной кадастровой карте

Концепция планировки районов индивидуального жилого строительства на основе гибких паттернов кварталов

Для решения изложенных выше проблем можно применить следующие методы:

– ввести более жесткий контроль за соблюдением нормативов, прописанных в СНиП и ГОСТ [7];

– юридически закрепить фиксированный минимальный размер участка, и запретить его дальнейшее дробление (да из-за этого могут возникнуть сложности с наследованием недвижимого имущества, а также пропадет возможность продавать часть участков (если речь идет о продаже части участка размер, которого равен минимальному установленному лимиту площади));

– обязать всех собственников имущества при приобретении участка, вносить сведения о нём в базы данных кадастрового и коммунального учёта, а также проводить периодическое обновление данной информации раз в 3-5 лет (это должно будет помочь улучшить контроль за городской застройкой, что в свою очередь должно позитивно сказаться на работе городской администрации, и благосостоянии самих собственников, так как в теории появляется возможность для усовершенствования контроля над состоянием коммуникаций со стороны городских служб, что позволит заблаговременно проводить обслуживание

коммуникаций, а так же уберёт необходимость проводить дополнительные проверки);

– ввести систему обязательных гибких паттернов (шаблонов) для застройки кварталов, которая будет обязательна для всех как для компаний застройщиков, так и для собственников, которые будут самостоятельно проводить застройку своих участков, на начальных этап это может вызвать некоторое неодобрение, особенно со стороны последних, но если всё тщательно продумать и согласовать с местными жителями, а также правильно и понятно её преподнести, доступно объяснив преимущества новой системы, то проблем с её внедрением возникнуть не должно;

– для улучшения городского планирования и архитектурного портрета города в целом, можно добавить к системе паттернов, систему шаблонов домов, к примеру как это сделано в некоторых городах Европы, Китая и США, это в свою очередь облегчит застройку участка и составление сметы на строительство дома, так большая часть уже расчётов и планов будет готова, и заложена в шаблон проекта дома, такая система очень гибкая так владелец не только сможет выбрать дом который ему понравится, но и при этом у него останется возможность кастомизации своего участка как ему заблагорассудится, плюс снизятся расходы и время на разработку проекта дома, при этом появятся возможности для введения обширного мониторинга кварталов по различным показателям (потребление воды, электричества и т.п.), что в свою очередь поможет правильно проектировать городские коммуникации заранее закладывая в них необходимый запас мощности и прочности;

– ввести систему согласования архитектуры, к примеру владельцу ничего из предложенных шаблонов не понравилось, и он хочет разместить на своём участке дом, которого нет в системе шаблонов застройки, для этого ему необходимо будет согласовать свой проект в специальном ведомстве, которое проведет анализ того, насколько предложенный проект вписывается в общий архитектурный стиль, и в случае несоответствия даст рекомендации и окажет помощь, в урегулировании

всех нестыковок и претензий, такая система со временем должна будет улучшить архитектурный портрет города, сделав его более привлекательным.

Рассмотрим концепцию гибких паттернов жилых кварталов, которую при внедрении предлагается сделать обязательной к исполнению. К примеру, создадим проект квартала, который будет полностью, удовлетворять всем требованиям такой системы (рис. 6).



Рис. 6 Пример проекта унифицированного паттерна квартала частной жилой застройки (составлено автором)

На данном проекте изображен квартал, который имеет чёткую и продуманную структуру:

- все участки одинакового размера, и предполагают застройку домами из «библиотеки шаблонов домов»;
- за счёт заранее продуманной планировки все участки соответствуют всем требованиям и нормативам пожарной безопасности;
- данная структура весьма гибко пространственно масштабируется, что позволяет застраивать ей, как обширные территории, так и небольшие изолированные области города;
- вся информация об участках уже внесена в соответствующую базу, что позволит сократить время на бюрократические процедуры;
- предусматривает размещение большого количества зелёных насаждений;

- предусматривает размещение достаточного количества парковочных мест, чтобы избежать ситуаций, когда автомобиль оставляют на краю проезжей части;
- перекрёстки спроектированы таким образом, чтобы обеспечить отличный обзор как пешеходам, так и водителям, что в свою очередь увеличивает уровень безопасности передвижения по району с такими кварталами;
- обладает широкой проезжей частью, и лишена переулков;
- имеет широкие тротуары, а также просторную велосипедную дорожку;
- размещение коммуникаций и доступ к ним, максимально прост и удобен, так как все коммуникации сгруппированы в изолированном служебном тоннеле.

Стоит обратить особое внимание на дорожку оранжевого цвета, изображённую на схеме. Это велосипедная дорожка, которая облегчит перемещение жителям на велосипедах и электросамокатах, не мешая обычным прохожим. Помимо всего прочего она увеличивает пожарную безопасность квартала, так как сама по себе является дополнительной буферной зоной. И самая главная особенность, то что на этом квартале нет коммуникаций расположенных у дороги или висящих на столбах, все системы: газ, электричество, вода, канализация, должны монтироваться в специальном техническом тоннеле расположенном под этой велосипедной дорожкой, что в свою очередь значительно облегчит их обслуживание, так как эту дорожку можно выполнить из специальных бетонных секций, которые легко снимать, чтобы получить доступ к коммуникациям, а так же позволит сэкономить огромное количество средств и времени на проведении ремонтных или модернизационных работ. К примеру, сейчас коммуникации расположены таким образом что подавляющая часть из них находится либо на окраине дороги, либо и вовсе под проезжей частью. Что при условии возникновения проблемы с ними, приводит к таким трудностям, как перекрытие улицы частично или же вовсе полностью, что приводит к созданию пробок в городе из-за нарушения движения вызванного перенаправлением потока транспорта по другим маршрутам. Необходимостью каждый раз демонтировать дорожное покрытие, чтобы получить доступ к трубам или кабелям, а затем обратно восстанавливать его после окончания ремонтных работ. Такая идея,

поместить все коммуникации в герметичный технический тоннель улучшит их защиту, к примеру электрические кабели будут защищены от обрыва из-за упавших деревьев или столбов, так как будут находиться в прочном бетонном тоннеле. Помимо всего прочего улучшится внешний вид улиц, так как с них исчезнут провода, которые сейчас весят в огромных количествах на множестве столбов, расставленных по городу. А с дорог пропадут многочисленные люки, которые так не нравятся автомобилистам. Данный паттерн может быть применён и для кварталов, на которых расположены ЖК, но потребует некоторых изменений и оптимизации, под размер проектируемых зданий.

Заключение

Описанная выше система отлично подходит, для внедрения в проблемные районы города, а также для планирования и застройки новых районов. Помимо всего прочего одна подразумевает широкое применение технологий виртуального моделирования и симуляции, для предварительной оценки проектируемого объекта. При реализации предложенная система, позволит разобраться со многими существующими проблемами, а также купировать и предотвратить множество потенциальных проблем.

Кроме того, такая система способна значительно увеличить архитектурную привлекательность Краснодара и функциональность его городской среды, сделав город более комфортным для проживания.

Список источников

1. Google Maps [Электронный ресурс]: Официальный сайт Google Maps. Режим доступа: <https://www.google.ru/maps>. дата обращения: 10.04.2022
2. Агентство недвижимости Retail-Realty [Электронный ресурс]: Официальный сайт агентства недвижимости Retail-Realty. Режим доступа: <https://retail-realty.ru/articles/item/stoit-li-pokupat-nedvizhimost-v-krizis-rynok-v-pandemiyu-i-ipoteka>. дата обращения: 07.04.2022
3. Видеохостинг «YouTube» [Электронный ресурс]: Официальный сайт «YouTube». Режим доступа: <https://www.youtube.com/>. дата обращения: 04.04.2021

4. Информационный портал Росинфостат [Электронный ресурс]: Информационно-ознакомительный портал. Режим доступа: <https://rosinfostat.ru/naselenie-krasnodara/>. дата обращения: 07.04.2022
5. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]: Официальный сайт публичной кадастровой карты. Режим доступа: <https://pkk.rosreestr.ru/>. дата обращения: 10.04.2022
6. Русская газета [Электронный ресурс]: Официальный сайт «Русская газета». Режим доступа: <https://rg.ru/2021/03/05/reg-ufo/eksperty-obiasnili-rekordnyj-rost-cena-nedvizhimost-v-krasnodare.html>. дата обращения: 07.04.2022
7. Сайт IDR Group [Электронный ресурс]: Официальный сайт IDR Group, раздел СНиПы, ГОСТы и градостроительные нормы. Режим доступа: <https://idr-group.ru/vazhno-znat/snipy-gosty-i-gradostroitelnye-normy/>. дата обращения: 07.04.2021
8. Сетевое издание «Onliner.by» [Электронный ресурс]: Официальный сайт сетевого издания «Onliner.by». Режим доступа: <https://realt.onliner.by/2017/09/28/ghetto>. дата обращения: 08.04.2022
9. Сетевое издание «Onliner.by» [Электронный ресурс]: Официальный сайт сетевого издания «Onliner.by». Режим доступа: <https://realt.onliner.by/2014/09/11/towerblocks>. дата обращения: 08.04.2022
10. Социальная сеть «ВКонтакте». [Электронный ресурс]: Официальный сайт «ВКонтакте». Режим доступа: <https://vk.com/>. дата обращения: 04.04.2022
11. Финансовый портал Выберу.ру [Электронный ресурс]: Финансовый портал Выберу.ру. Режим доступа <https://vbr-ru.turbopages.org/vbr.ru/s/banki/novosti/2020/03/17/slojnii-vopros--cto-bydet-s-senami-na-kvartiri-v-krizis/>. дата обращения: 07.04.2022
12. Яндекс карты [Электронный ресурс]: Официальный сайт Яндекс карт. Режим доступа: <https://yandex.ru/maps>. дата обращения: 10.04.2022
13. База недвижимости в Краснодаре Циан [Электронный ресурс]: Официальный сайт Циан. Режим доступа: <https://krasnodar.cian.ru/>. дата обращения: 04.04.2022

References

1. Google Maps [Electronic resource]: Official site of Google Maps. Access mode: <https://www.google.ru/maps>. date of access: 10.04.2022
2. Real estate agency Retail-Realty [Electronic resource]: Official website of the real estate agency Retail-Realty. Access mode: <https://retail-realty.ru/articles/item/stoit-li-pokupat-nedvizhimost-v-krizis-rynok-v-pandemiyu-i-ipoteka>. date of access: 07.04.2022
3. Video hosting "YouTube" [Electronic resource]: Official site "YouTube". Access mode: <https://www.youtube.com/>. date of access: 04.04.2021
4. Rosinfostat information portal [Electronic resource]: Information and familiarization portal. Access mode: <https://rosinfostat.ru/naselenie-krasnodara/>. date of access: 07.04.2022
5. Public cadastral map [Electronic resource]: Official sat of the public cadastral map. Access mode: <https://pkk.rosreestr.ru/>. date of access: 10.04.2022
6. Russkaya Gazeta [Electronic resource]: Official site "Russian Newspaper". Access mode: <https://rg.ru/2021/03/05/reg-ufo/eksperty-obiasnili-rekordnyj-rost-cen-na-nedvizhimost-v-krasnodare.html>. date of access: 07.04.2022
7. Website of the IDR Group [Electronic resource]: Official website of the IDR Group, section SNIps, GOSTs and town planning norms. Access mode: <https://idr-group.ru/vazhno-znat/snipy-gosty-i-gradostroitelnye-normy/>. date of access: 07.04.2021
8. Online edition "Onliner.by" [Electronic resource]: Official site of the online edition "Onliner.by". Access mode: <https://realt.onliner.by/2017/09/28/ghetto>. date of access: 08.04.2022
9. Online edition "Onliner.by" [Electronic resource]: Official site of the online edition "Onliner.by". Access mode: <https://realt.onliner.by/2014/09/11/towerblocks>. date of access: 08.04.2022
10. Social network "VKontakte". [Electronic resource]: Official site "VKontakte". Access mode: <https://vk.com/>. date of access: 04.04.2022
11. Financial portal Vyberu.ru [Electronic resource]: Financial portal Vyberu.ru. Access mode <https://vbr-ru.turbopages.org/vbr.ru/s/banki/novosti/2020/03/17/slojnii-vopros--cto-bydet-s-cenami-na-kvartiri-v-krizis/>. date of access: 07.04.2022

Московский экономический журнал. № 7. 2022

Moscow economic journal. № 7. 2022

12. Yandex maps [Electronic resource]: Official website of Yandex maps. Access mode: <https://yandex.ru/maps>. date of access: 10.04.2022

13. Real estate base in Krasnodar Cian [Electronic resource]: Official website of Cian. Access mode: <https://krasnodar.cian.ru/>. date of access: 04.04.2022

Для цитирования: Зверок Д.С., Филобок А.А., Антонов О.В. Новые подходы в планировке и застройки частного сектора Краснодарской городской агломерации

// Московский экономический журнал. 2022. № 7. URL:

<https://qje.su/ekonomicheskaya-teoriya/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-7-2022-50/>

© Зверок Д.С., Филобок А.А., Антонов О. В., 2022. *Московский экономический журнал, 2022, № 7.*