

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО, ПЛАНИРОВКА СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ/URBAN PLANNING,
PLANNING OF RURAL LOCALITIES

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.67.6>

ТРАНСФОРМАЦИЯ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В ПРОЦЕССЕ РЕАЛИЗАЦИИ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (НА ПРИМЕРЕ МИКРОРАЙОНА «ЯСТЫНСКОЕ
ПОЛЕ», Г. КРАСНОЯРСК)

Научная статья

Починков А.В.^{1,*}, Хамраев У.С.²

¹ORCID : 0009-0005-4812-6205;

^{1,2}Северный (Арктический) федеральный университет имени М. В. Ломоносова, Архангельск, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (pochinkov.a.v[at]yandex.ru)

Аннотация

В статье исследуется проблема системного разрыва между градостроительной документацией и практикой ее реализации на примере проекта планировки территории (ППТ) микрорайона «Ястынское поле» в г. Красноярске. Целью работы является анализ трансформации проектных решений жилой застройки. На основе сравнительно-исторического анализа проектной и фактической документации, картографических данных и технико-экономических показателей выявлены значительные отклонения от первоначального замысла. Ключевыми тенденциями стали уплотнение застройки, приведшее к существенному росту расчетной плотности населения, и трансформация планировочной структуры вследствие конструктивного объединения зданий. Делается вывод, что на практике ППТ выступил не как жесткая директива к исполнению, а как стратегический ориентир, подверженный значительной адаптации в процессе реализации. Данный тезис подтверждается фактом последующей отмены анализируемого ППТ. Результаты исследования могут быть использованы для совершенствования инструментов градостроительного регулирования и контроля.

Ключевые слова: проект планировки территории, жилая застройка, градостроительная документация, реализация проекта, уплотнение застройки.

TRANSFORMATION OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT DESIGN SOLUTIONS IN THE PROCESS OF
IMPLEMENTING LAND USE PLANNING DOCUMENTATION (ON THE EXAMPLE OF THE 'YASTYNSKOYE
POLE' MICRODISTRICT, KRASNOYARSK)

Research article

Pochinkov A.V.^{1,*}, Khamraev U.S.²

¹ORCID : 0009-0005-4812-6205;

^{1,2}Northern (Arctic) Federal University, Arkhangelsk, Russian Federation

* Corresponding author (pochinkov.a.v[at]yandex.ru)

Abstract

The article examines the problem of systemic discrepancies between urban planning documentation and its implementation in practice on the example of the territory planning project (TPP) for the 'Yastynskoye Pole' microdistrict in Krasnoyarsk. The aim of the study is to analyse the transformation of residential development design solutions. Based on a comparative historical analysis of design and actual documentation, cartographic data, and technical and economic indicators, significant deviations from the original plan have been identified. The key tendencies were the densification of development, which led to a significant increase in the estimated population density, and the transformation of the planning structure as a result of the structural unification of buildings. It is concluded that in practice, the TPP did not act as a rigid directive for implementation, but as a strategic guideline subject to significant adaptation during the implementation process. This thesis is confirmed by the fact that the TPP under analysis was subsequently cancelled. The results of the research can be used to improve urban planning regulation and control tools.

Keywords: land use plan, residential development, urban planning documentation, project implementation, development density.

Введение

Современное градостроительство оперирует комплексом инструментов территориального планирования, направленных на обеспечение устойчивого и сбалансированного развития городских пространств. Одним из ключевых документов, определяющих архитектурно-планировочную организацию и параметры развития локальных территорий, является проект планировки территории (ППТ). Данный документ служит основой для последующих этапов градостроительной деятельности, включая архитектурно-строительное проектирование и строительство.

Согласно ст. 42, ч. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, «подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории» [3]. Таким образом, ППТ выступает в качестве ключевого инструмента, который переводит стратегические решения документов территориального планирования

более высокого уровня (например, генерального плана) на тактический уровень, детализируя параметры застройки конкретного квартала, микрорайона или иного элемента планировочной структуры.

Актуальность исследования обусловлена наличием системного разрыва между градостроительной документацией и практикой ее реализации. В постсоветский период градостроительная деятельность во многом утратила свою комплексную, средоформирующую роль, сместив фокус на решение локальных и отраслевых задач [4, С. 55]. В результате фактическое состояние застроенной территории нередко существенно отклоняется от первоначального проектного замысла, что приводит к возникновению градостроительных конфликтов и снижению качества городской среды. В связи с этим анализ фактических отклонений, основанный на комплексной оценке территории [10, С. 104], приобретает особую научно-практическую значимость. Он позволяет не только выявить системные проблемы реализации градостроительных решений, но и определить реальную роль ППТ в современном градостроительном процессе: является ли он жесткой директивой к исполнению или выступает в качестве стратегического ориентира, подверженного значительной адаптации.

Ключевое внимание в работе уделено трансформации жилой застройки, так как именно она формирует морфотип городской среды и непосредственно определяет условия жизнедеятельности населения [5].

Целью настоящего исследования является проведение сравнительного анализа проектных решений в части формирования жилой застройки, заложенных в проекте планировки территории микрорайона «Ястынское поле» в г. Красноярске, и их фактической реализации для выявления степени соответствия проектного замысла и реального состояния застройки.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи:

1. Изучить нормативно-правовые основы и структуру проекта планировки территории как инструмента регулирования градостроительной деятельности.
2. Проанализировать проектные решения по организации жилой застройки, ее технико-экономические показатели и планировочную структуру, утвержденные в составе ППТ микрорайона «Ястынское поле».
3. Выявить и систематизировать фактические технико-экономические показатели и морфологические характеристики реализованной жилой застройки.
4. Провести сопоставительный поквартальный анализ проектных и фактических параметров жилой застройки для выявления количественных и качественных отклонений.

Оценить характер и степень трансформации первоначального градостроительного замысла в части жилой застройки и сформулировать выводы о роли ППТ в практике современного градостроительства.

Методы и принципы исследования

Методологической базой исследования выступает сравнительно-исторический анализ, позволяющего сопоставить нормативно утвержденные проектные материалы с фактическим состоянием застроенной территории. Логика анализа определяется нормативной структурой проекта планировки территории (ППТ), установленной статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации [3], которая включает в себя основную (утверждаемую) часть и материалы по ее обоснованию. Данная структура наглядно представлена в виде блок-схемы (рис. 1).

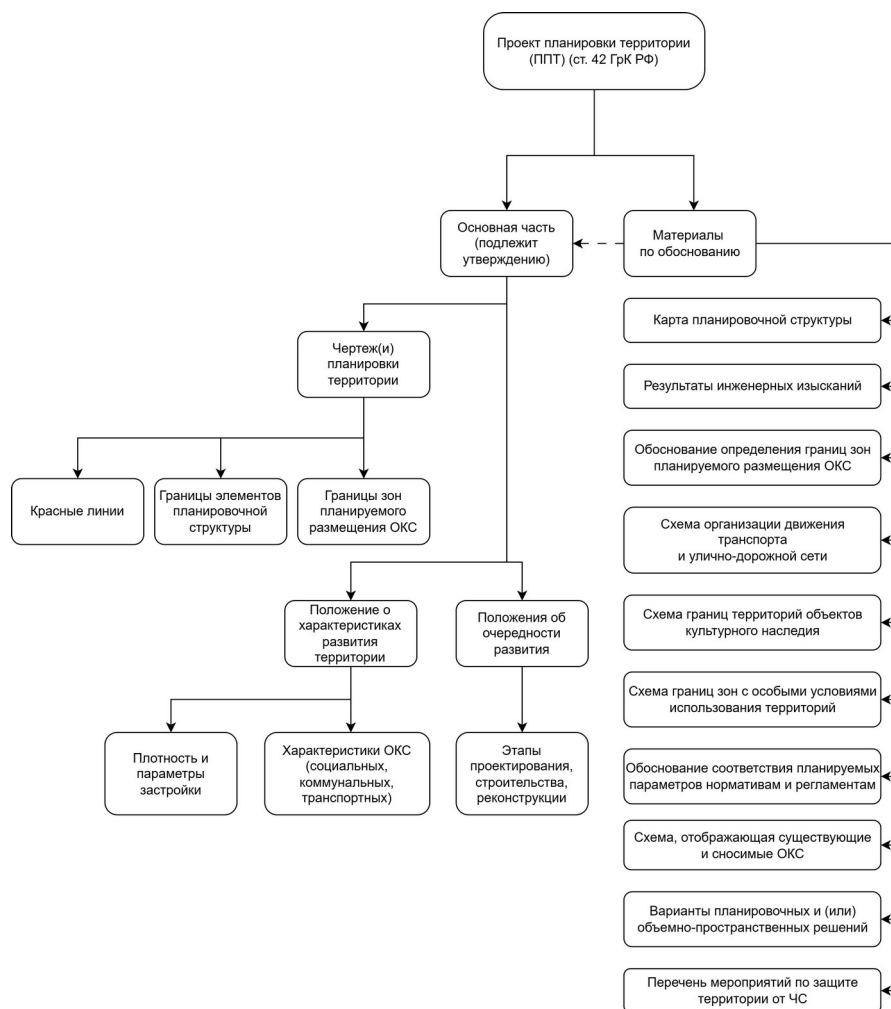


Рисунок 1 - Структурная схема состава проекта планировки территории в соответствии с ГрК РФ
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.67.6.1>

В ходе исследования применялся комплекс научных методов. Анализ нормативно-правовой и проектной документации включал изучение положений Градостроительного кодекса РФ [3] и Постановления Администрации города Красноярска от 03.09.2007 г. № 502 [6] «Об утверждении проекта планировки территории микрорайона «Ястынское поле». Фактические технико-экономические показатели и морфологические характеристики застройки на III квартал 2025 г. установлены путем комплексного анализа данных Публичной кадастровой карты Росреестра (для уточнения границ участков и базовых характеристик зданий), картографических сервисов «2ГИС» и «Яндекс.Карты», государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (для определения этажности, количества секций и квартир), а также данных с сайтов застройщиков и порталов по продаже недвижимости. Метод систематизации и сравнительного анализа технико-экономических показателей позволил объективно оценить степень количественных расхождений между проектными и реализованными решениями путем сбора и группировки данных по жилой застройке в табличной форме.

Основные результаты

3.1. Характеристика объекта и проектных решений (ППТ 2007 г.)

Объектом исследования выступает микрорайон «Ястынское поле», расположенный в Советском районе г. Красноярска в границах улиц Ястынская, Мате Залки и проспекта Комсомольский. Проект планировки данной территории был разработан ОАО «ТГИ «Красноярскгражданпроект» и утвержден Постановлением Администрации города Красноярска № 502 от 03.09.2007 г. [6]

Согласно утвержденной документации, ППТ определял ключевые технико-экономические показатели развития территории. Проектная численность населения микрорайона была установлена на уровне 11112 человек, что при общей площади территории 27,88 га формировало высокую плотность населения — 382 чел./га (табл. 1).

Таблица 1 - Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории микрорайона «Ястынское поле»

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.67.6.2>

Показатель	Значение
Территория в границах микрорайона, га	27,88

Показатель	Значение
Проектная плотность населения, чел./га	382
Вместимость дошкольных образовательных учреждений, мест	480
Вместимость общеобразовательных учреждений (школа), мест	1 600

Примечание: согласно Постановлению № 502 от 03.09.2007 г

Проектное решение предполагало формирование четырех жилых кварталов, а также центрального общественного пространства (квартал №5). Графическая часть ППТ (рис. 2) демонстрирует классическую для своего времени микрорайонную структуру с полузамкнутыми дворовыми пространствами, четким функциональным зонированием и развитой системой внутриквартальных проездов.

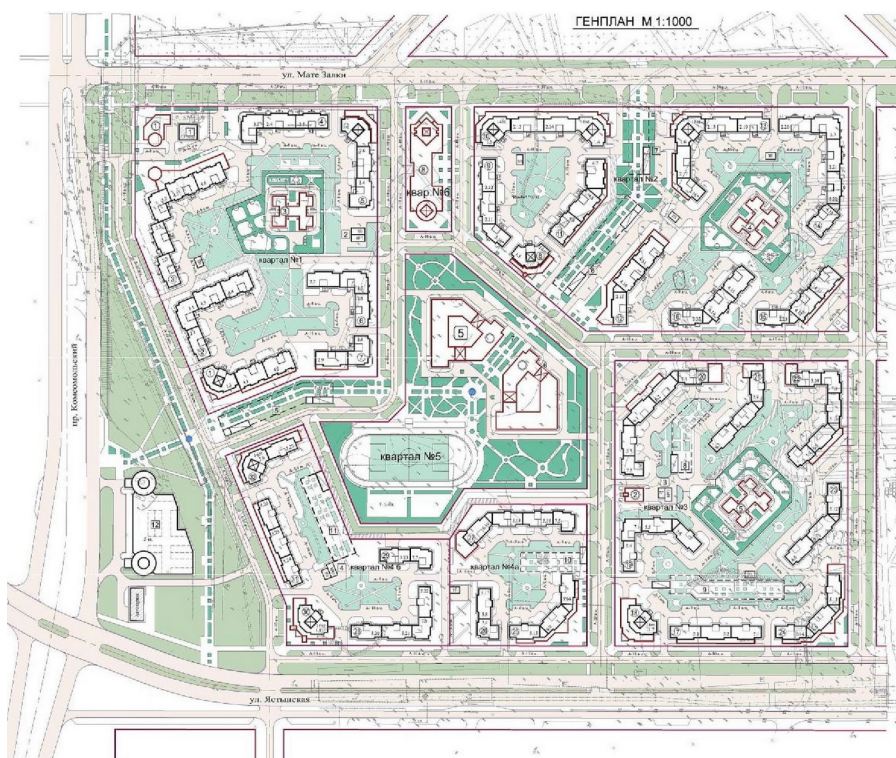


Рисунок 2 - Схема планировочной организации территории микрорайона «Ястынское поле»
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.67.6.3>

Примечание: фрагмент утвержденного ППТ

Детальные планируемые технико-экономические показатели жилой застройки сведены в таблицу 2. Проектом предусматривалось возведение 32 жилых зданий, состоящих из 102 блок-секций, с общим количеством квартир — 4373. В части конструктивных решений проект предполагал преимущественно монолитное домостроение с применением индивидуальных проектов, что отражало тенденции начала 2000-х годов к отходу от типовой панельной застройки.

Таблица 2 - Планируемые технико-экономические показатели жилой застройки микрорайона «Ястынское поле»

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.67.6.4>

№ квартала	№ п/п	Этажность (кол-во)	Конструктивная схема	Тип проекта (серия)	Кол-во секций	Кол-во квартир
Квартал №1	1	10-14	Монолитный ж/б	Инд. проект	3	191

№ квартал а	№ п/п	Этажност ь (кол- во)	Констр уктивн ая схема	Тип проекта (серия)	Кол-во секций	Кол-во квартир
			каркас			
	2	10	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	4	198
	3	10	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	5	198
	4	10	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	3	108
	5	10-14	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	3	137
	6	10	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	3	108
	7	10	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	2	72
	Итого				23	1012
Квартал №2	8	14	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	1	65
	9	10	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	3	96
	10	10-16	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	4	212
	11	10	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	3	189
	12	10	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	3	162
	13	10-16	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	5	207
	14	10	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	5	207
	15	10	Монолитный ж/б	Инд. проект	3	162

№ квартал а	№ п/п	Этажно сть (кол- во)	Констр уктивн ая схема	Тип проекта (серия)	Кол-во секций	Кол-во квартир
			каркас			
	16	10	Монол итный ж/б каркас	Инд. проект	3	162
	Итого				30	1462
Кварта л №3	17	10	Крупно панель ная бескарк асная	111-97	3	108
	18	16	Монол итный ж/б каркас	Инд. проект	1	75
	19	10	Крупно панель ная бескарк асная	111-97	4	137
	20	10	Крупно панель ная бескарк асная	111-97	5	204
	21	10	Крупно панель ная бескарк асная	111-97	4	154
	22	10	Крупно панель ная бескарк асная	111-97	5	177
	23	10	Крупно панель ная бескарк асная	111-97	3	89
	24	10	Крупно панель ная бескарк асная	111-97	3	125
	Итого				28	1069
Кварта л №4	25	10	Крупно панель ная бескарк асная	111-97	3	125
	26	10	Крупно панель ная бескарк асная	111-97	2	69
	27	10	Крупно	111-97	4	149

№ квартала	№ п/п	Этажность (кол-во)	Конструктивная схема	Тип проекта (серия)	Кол-во секций	Кол-во квартир
			панельная бескаркасная			
	28	10	Крупнопанельная бескаркасная	111-97	4	134
	29	10	Крупнопанельная бескаркасная	111-97	2	69
	30	16	Монолитный ж/б каркас	Инд. проект	1	75
	31	10	Крупнопанельная бескаркасная	111-97	3	108
	32	10-14	Крупнопанельная бескаркасная	111-97	2	101
Итого					21	830
Всего по микрорайону					102	4373

Примечание: данные сгруппированы на основе экспликации к ППТ

3.2. Фактическое состояние жилой застройки (2025 г.)

Процесс реализации проекта планировки территории микрорайона «Ястынское поле» продолжался более десятилетия, в ходе которого первоначальный проектный замысел претерпел значительные изменения. Фактическое состояние застройки, зафиксированное на основе данных открытых картографических сервисов, представлено на рисунке 3.

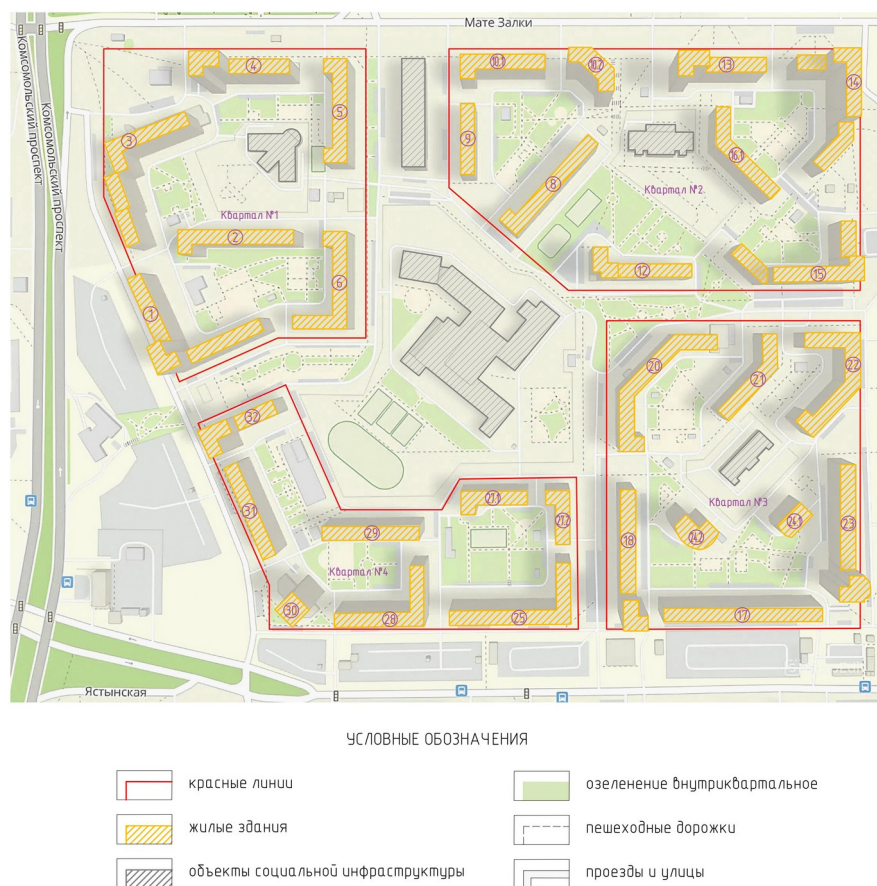


Рисунок 3 - Фактическая схема застройки микрорайона «Ястынское поле» на 2025 г

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.67.6.5>

Детальные технико-экономические показатели фактически реализованной жилой застройки приведены в таблице 3. Обобщение данных показывает, что при незначительном изменении общего количества зданий (31 по факту против 32 по проекту) и количества блок-секций (101 по факту против 102 по проекту) произошло существенное увеличение общего числа квартир — с 4373 до 4981. Это свидетельствует о заметном уплотнении застройки по сравнению с первоначальным проектом.

Таблица 3 - Фактические технико-экономические показатели жилой застройки микрорайона «Ястынское поле»

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.67.6.6>

№ п/п	Этаж ность (кол- во)	Конст рукти вная схема	Тип проек та (сери я)	Кол- во секци й	Кол- во кварт ир	Год ввода в экспл уатац ию	Прим ечани е
Квартал №1							
1	10-17	Моно литн ый ж/б каркас	Инд. проек т	5	273	2010	-
2	10	Моно литн ый ж/б каркас	Инд. проек т	4	147	2008	Скор ректи рован ное поло жени е по генпл

№ п/п	Этаж ность (кол- во)	Конст рукти вная схема	Тип проек та (сери я)	Кол- во секци й	Кол- во кварт ир	Год ввода в экспл уатац ию	Прим ечани е
							ану
3	10	Моно литн ый ж/б карка с	1-505	5	270	2007	-
4	10-17	Моно литн ый ж/б карка с	9373- м- 04/06 -р	3	142	2008	-
5	10	Моно литн ый ж/б карка с	Инд. проек т	3	126	2008	-
6	10	Моно литн ый ж/б карка с	153/1 1-4	4	180	2009	-
7	-	-	-	-	-	-	Конст р. объед инен со здани ем №6
Итого				24	1138	-	
Квартал №2							
8	10	Моно литн ый ж/б карка с	Инд. проек т	4	225	2007	-
9	10	Моно литн ый ж/б карка с	Инд. проек т	2	72	2008	-
10.1	10	Моно литн ый ж/б карка с	Инд. проек т	3	108	2008	-
10.2	17	Моно литн ый	Инд. проек т	1	72	2011	-

№ п/п	Этаж ность (кол- во)	Конст рукти вная схема	Тип проек та (сери я)	Кол- во секци й	Кол- во кварт ир	Год ввода в экспл уатац ию	Прим ечани е
		ж/б каркас					
11	-	-	-	-	-	-	Конст р. объед инен со здани ем №8
12	10-16	Кирп ичная	Инд. проек т	3	156	2011	Скор ректи рован ное поло жени е по генпл ану
13	10-16	Кирп ичная	Инд. проек т	3	198	2011	Скор ректи рован ное поло жени е по генпл ану
14	10-16	Кирп ичная	Инд. проек т	4	332	2012	-
15	10-16	Кирп ичная	Инд. проек т	4	284	2011	Скор ректи рован ное поло жени е по генпл ану
16	-	-	-	-	-	-	Прое кт не реали зован
16.1	10	Кирп ичная	Инд. проек т	3	139	2011	Прис воен адрес : ул. Мате Залки , д. 11а
Итого				27	1586	-	
Квартал №3							
17	10	Круп	01-пз	5	198	2009	-

№ п/п	Этаж ность (кол- во)	Конст рукти вная схема	Тип проек та (сери я)	Кол- во секци й	Кол- во кварт ир	Год ввода в экспл уатац ию	Прим ечани е
		нопан ельна я беска ркасн ая	инд. проек т				
18	10-16	Кирп ичная	01-пз инд. проек т	4	187	2011	-
19	-	-	-	-	-	-	Конст р. объед инен со здани ем №18
20	10	Круп нопан ельна я	97 (111- 97)	5	233	2009	-
21	10	Круп нопан ельна я	97 (111- 97)	3	155	2009	-
22	10	Круп нопан ельна я	97 (111- 97)	5	213	2009	-
23	10-16	Моно литн ый ж/б карка с	II-01	4	211	2012	-
24	-	-	-	-	-	-	Конст р. объед инен со здани ем №23
24.1	10	Моно литн ый ж/б карка с	01-пз инд. проек т	1	54	2011	Прис воен адрес : ул. Ясты нская , д. 19
24.2	16	Моно литн ый ж/б карка	II-01	1	70	2011	Прис воен адрес : ул. Ясты

№ п/п	Этаж ность (кол- во)	Конст рукти вная схема	Тип проек та (сери я)	Кол- во секци й	Кол- во кварт ир	Год ввода в экспл уатац ию	Прим ечани е
		с					нская , д. 15а
Итого				28	1321	-	
Квартал №4							
25	10	Круп нопан ельна я	97 (111- 97)	5	216	2008	-
26	-	-	-	-	-	-	Конст р. объед инен со здани ем №25
27.1	10	Круп нопан ельна я	97 (111- 97)	2	66	2009	-
27.2	10	Круп нопан ельна я	97 (111- 97)	2	63	2011	-
28	10	Круп нопан ельна я	97 (111- 97)	4	172	2006	-
29	10	Круп нопан ельна я	97 (111- 97)	3	115	2007	-
30	16	Круп нопан ельна я	97 (111- 97)	1	90	2011	-
31	10	Круп нопан ельна я	97 (111- 97)	3	108	2008	-
32	10-16	Моно литн ый ж/б карка с	II-14	2	106	2011	-
Итого				22	936	-	
Всего по микрорайону				101	4981	-	

Примечание: данные собраны и систематизированы на основе открытых источников

3.3. Сравнительный анализ и выявление отклонений

Детальный сопоставительный анализ проектных (табл. 2) и фактических (табл. 3) показателей жилой застройки позволяет выявить следующие системные отклонения:

1. Уплотнение застройки и рост демографической емкости.

Ключевым итогом реализации стало увеличение количества квартир на 608 единиц (с 4373 до 4981), что составляет прирост в 13,9%. При сохранении проектного коэффициента семейности (среднего размера домохозяйства) в 2,54 чел./кв., что является корректным допущением для целей сравнительного анализа, это приводит к увеличению расчетной численности населения с 11 112 до ~12 650 человек. Следовательно, фактическая плотность населения микрорайона может достигать 454 чел./га, что на 19% превышает изначально высокий проектный показатель (382 чел./га). Уплотнение было достигнуто в том числе за счет появления новых монолитных зданий (например, поз. 24.1 и 24.2 в квартале №3), не предусмотренных первоначальным ППТ.

2. Трансформация морфотипа застройки.

Основной тенденцией стало укрупнение зданий за счет конструктивного объединения нескольких проектных позиций в единый объект (например, здания 6 и 7 в квартале №1; 8 и 11 в квартале №2; 23 и 24 в квартале №3). Это привело к изменению конфигурации дворовых пространств, увеличению протяженности отдельных зданий и, как следствие, трансформации визуального восприятия и инсоляционного режима внутриквартальных территорий. Классическая микрорайонная структура с сомасштабными полузамкнутыми дворами была частично нарушена в пользу более крупных и протяженных жилых комплексов.

3. Изменение конструктивных и технологических решений.

В процессе строительства произошел отход от преимущественно монолитного домостроения. Так, часть зданий в квартале №2, изначально запроектированных как монолитно-кирпичные, были реализованы в кирпичном исполнении. В квартале №3, напротив, к преимущественно панельной застройке (серия 111-97) были добавлены новые монолитные объемы. Подобные изменения отражают смену технологических и экономических приоритетов застройщиков в ходе длительного периода реализации проекта.

Обсуждение

Проведенный сравнительный анализ выявил значительные отклонения фактической жилой застройки микрорайона «Ястынское поле» от первоначально утвержденных проектных решений. Эти расхождения поднимают более широкий научно-практический вопрос о роли и значении проекта планировки территории в современной градостроительной практике.

В отечественной научной мысли ППТ рассматривается как ключевой инструмент реализации градостроительной политики на локальном уровне. А.Н. Береговских определяет градостроительное проектирование как «интеллектуальный базис» для принятия обоснованных решений по пространственному развитию [1, С. 1249], а Т.А. Воровская подчеркивает его роль как элемента системы правоотношений в контексте комплексного развития территорий (КРТ) [2, С. 162]. Теоретически, ППТ должен выступать как научно обоснованный и юридически значимый документ, задающий параметры развития.

Однако, как показывает проведенное исследование, на практике ППТ часто выступает не как жесткая директива к исполнению, а как рамочная основа, подвергающаяся значительной адаптации в процессе реализации. Эта трансформация обусловлена комплексом факторов: изменением экономических условий, технологических приоритетов застройщиков и несовершенством механизмов контроля на протяжении длительного цикла строительства. Как отмечает С.Д. Митягин, современная градостроительная деятельность в целом характеризуется «ослаблением природопреобразующего значения» и смещением акцента на «отраслевые локальные согласования» [4, С. 55].

Выявленные в «Ястынском поле» тенденции уплотнения и трансформации морфотипа иллюстрируют проблематику, связанную с отсутствием комплексной оценки территории на протяжении всего жизненного цикла проекта. Как справедливо указывают Е.Г. Шадрина и соавторы, для принятия взвешенных градостроительных решений необходима система критериев, учитывающая экономические, экологические и социальные факторы [10, С. 107]. Гибкость ППТ, позволяя адаптировать проект к меняющимся реалиям, одновременно создает риски утраты заложенного в него качественного баланса, что и наблюдается на примере анализируемого объекта, где первоначальный стратегический замысел был скорректирован под влиянием факторов, возникших на стадии практической реализации.

Важно отметить, что на сегодняшний день развитие микрорайона «Ястынское поле» более не регулируется анализируемым ППТ, который был отменен Постановлением Администрации города Красноярска от 11.09.2019 № 625 [7]. Территория развивается в соответствии с документами более высокого уровня: Правилами землепользования и застройки г. Красноярска [8] и Местными нормативами градостроительного проектирования [5]. Этот факт дополнительно подтверждает вывод о том, что проекты планировки территорий, особенно разработанные более десятилетия назад, часто выполняют функцию иницилирующего документа, задающего первоначальный вектор освоения, но со временем уступают роль детального регулятора более гибким и регулярно обновляемым инструментам, таким как ПЗЗ.

На основе проведенного анализа можно сформулировать ряд общих рекомендаций, направленных на совершенствование градостроительной практики:

- Представляется целесообразным развитие механизмов гибкого планирования, которые позволяли бы вносить изменения в утвержденный ППТ на основе четко прописанных процедур и критериев, не допуская при этом нарушения ключевых проектных параметров, таких как плотность населения и характеристики планировочной структуры.

- Необходимо внедрение в градостроительную практику обязательного этапа постпроектного анализа, позволяющего своевременно оценивать и корректировать последствия реализованных градостроительных решений.

Такой анализ должен стать основой для актуализации местных нормативов градостроительного проектирования и правил землепользования и застройки.

Заключение

Проведенный сравнительно-исторический анализ реализации проекта планировки территории микрорайона «Ястынское поле» в части жилой застройки выявил значительные отклонения фактического состояния от первоначально утвержденных проектных решений.

Ключевыми тенденциями трансформации проектного замысла стали:

- Уплотнение застройки: фактическое количество квартир превысило проектное на 13,9%, что привело к увеличению расчетной плотности населения до 454 чел./га.
- Трансформация морфотипа: проектная структура с полужамкнутыми дворовыми пространствами была изменена в результате конструктивного объединения зданий, что привело к формированию более крупных и протяженных жилых комплексов.
- Изменение технологических решений: в ходе реализации проекта произошел частичный отход от изначально запланированного монолитного домостроения в пользу кирпичного и панельного.

Проведенное исследование на конкретном эмпирическом материале демонстрирует, что в российской градостроительной практике проект планировки территории часто функционирует не как строгая директива, а как стратегический ориентир, подверженный существенной адаптации в процессе реализации. Это актуализирует научную дискуссию о необходимости совершенствования инструментов градостроительного регулирования и контроля.

Данная работа вносит вклад в изучение практических аспектов реализации градостроительной документации. Полученные выводы могут быть использованы при разработке рекомендаций по совершенствованию процессов планировки и застройки городских территорий.

Настоящая статья была сфокусирована на анализе трансформации жилой застройки. Однако выявленные тенденции уплотнения и изменения морфотипа подтверждают актуальность дальнейшего исследования в рамках изучения обеспеченности территории объектами социальной и транспортной инфраструктуры, а также оценки качества благоустройства и улично-дорожной сети.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Сообщество рецензентов Международного научно-исследовательского журнала
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.67.6.7>

Conflict of Interest

None declared.

Review

International Research Journal Reviewers Community
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2025.67.6.7>

Список литературы / References

1. Береговских А.Н. Градостроительное проектирование как интеллектуальный базис системы управления развитием территорий / А.Н. Береговских // Вестник МГСУ. — 2024. — Т. 19. — № 8. — С. 1248–1259. — DOI: 10.22227/1997-0935.2024.8.1248-1259.
2. Веровская Т.А. Значение документации по планировке территории в регулировании правового режима земельных участков, предназначенных для комплексного развития территорий / Т.А. Веровская // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2021. — № 8 (239). — С. 75–86.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. — 2005. — № 1 (ч. 1).
4. Митягин С.Д. Особенности современной проектной градостроительной деятельности в России / С.Д. Митягин // Градостроительство. — 2021. — № 3 (73). — С. 54–62.
5. Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Красноярск : Решение Красноярского городского Совета депутатов от 04.09.2018 № В-299 (ред. от 28.11.2023) // КонсультантПлюс : справочно-правовая система. — URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 18.11.2025).
6. Об утверждении проекта планировки территории микрорайона Ястынское поле в городе Красноярске : Постановление Главы города Красноярска от 03.09.2007 № 502 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система. — URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 18.11.2025).
7. О признании утратившими силу правовых актов администрации города : Постановление Администрации города Красноярска от 11.09.2019 № 625 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система. — URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 18.11.2025).
8. Правила землепользования и застройки городского округа город Красноярск : Решение Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122 (ред. от 17.12.2024) // КонсультантПлюс : справочно-правовая система. — URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 18.11.2025).
9. СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* : Приказ Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр. — Введ. 2017-07-01. — Москва : Стандартинформ, 2017. — 121 с.

10. Шадрина Е.Г. Критерии оценки территории с целью принятия решений о строительстве на урбанизированных территориях. Проблематика / Е.Г. Шадрина, Э.Э. Красильникова, И.В. Журавлева [и др.] // Экономика строительства. — 2022. — № 6 (104). — С. 104–113.

Список литературы на английском языке / References in English

1. Beregovskikh A.N. Gradostroitel'noye projektirovaniye kak intellektual'nyy bazis sistemy upravleniya razvitiyem territoriy [Urban planning design as an intellectual basis for the territory development management system] / A.N. Beregovskikh // Vestnik MGSU [Bulletin of MGSU]. — 2024. — Vol. 19. — № 8. — P. 1248–1259. — DOI: 10.22227/1997-0935.2024.8.1248-1259. [in Russian]
2. Verovskaya T.A. Znachenije dokumentatsii po planirovke territorii v regulirovanii pravovogo rezhima zemel'nykh uchastkov, prednaznachennykh dlya kompleksnogo razvitiya territoriy [The importance of territory planning documentation in regulating the legal regime of land plots intended for integrated territory development] / T.A. Verovskaya // Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii [Property Relations in the Russian Federation]. — 2021. — № 8 (239). — P. 75–86. [in Russian]
3. Gradostroitel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii: Federal'nyy zakon ot 29.12.2004 № 190-FZ (red. ot 25.12.2023) [Urban Planning Code of the Russian Federation: Federal Law No. 190-FZ of December 29, 2004 (as amended on December 25, 2023)] // Sobraniye zakonodatel'stva RF [Collection of Legislation of the Russian Federation]. — 2005. — No. 1 (part 1). [in Russian]
4. Mityagin S.D. Osobennosti sovremennoy proyektnoy gradostroitel'noy deyatel'nosti v Rossii [Features of modern urban planning design activities in Russia] / S.D. Mityagin // Gradostroitel'stvo [Urban Planning]. — 2021. — № 3 (73). — P. 54–62. [in Russian]
5. Ob utverzhdenii mestnykh normativov gradostroitel'nogo proektirovaniya gorodskogo okruga gorod Krasnoyarsk: Resheniye Krasnoyarskogo gorodskogo Soveta deputatov ot 04.09.2018 № V-299 (red. ot 28.11.2023) [On approval of local urban planning design standards for the Krasnoyarsk city district: Decision of the Krasnoyarsk City Council of Deputies No. V-299 of September 4, 2018 (as amended on November 28, 2023)] // Konsul'tantPlyus: spravочно-pravovaya sistema [ConsultantPlus: reference legal system]. — URL: <https://www.consultant.ru/> (accessed: 11.18.2025). [in Russian]
6. Ob utverzhdenii proyekta planirovki territorii mikrorayona Yastynskoye pole v gorode Krasnoyarske: Postanovleniye Glavy goroda Krasnoyarska ot 03.09.2007 № 502 [On approval of the territory planning project for the Yastynskoye Pole microdistrict in the city of Krasnoyarsk: Decree of the Head of the City of Krasnoyarsk No. 502 of September 3, 2007] // Konsul'tantPlyus: spravочно-pravovaya sistema [ConsultantPlus: reference legal system]. — URL: <https://www.consultant.ru/> (accessed: 11.18.2025). [in Russian]
7. O priznanii utrativshimi silu pravovykh aktov administratsii goroda: Postanovleniye Administratsii goroda Krasnoyarska ot 11.09.2019 № 625 [On declaring void the legal acts of the city administration: Decree of the Administration of the city of Krasnoyarsk No. 625 of September 11, 2019] // Konsul'tantPlyus: spravочно-pravovaya sistema [ConsultantPlus: reference legal system]. — URL: <https://www.consultant.ru/> (accessed: 11.18.2025). [in Russian]
8. Pravila zemlepol'zovaniya i zastroiki gorodskogo okruga gorod Krasnoyarsk: Resheniye Krasnoyarskogo gorodskogo Soveta deputatov ot 07.07.2015 № V-122 (red. ot 17.12.2024) [Land use and development rules for the Krasnoyarsk city district: Decision of the Krasnoyarsk City Council of Deputies No. V-122 of July 7, 2015 (as amended on December 17, 2024)] // Konsul'tantPlyus: spravочно-pravovaya sistema [ConsultantPlus: reference legal system]. — URL: <https://www.consultant.ru/> (accessed: 11.18.2025). [in Russian]
9. SP 42.13330.2016. Gradostroitel'stvo. Planirovka i zastroika gorodskikh i sel'skikh poseleniy. Aktualizirovannaya redaktsiya SNIp 2.07.01-89*: Prikaz Ministroya Rossii ot 30.12.2016 № 1034/pr [SP 42.13330.2016. Urban Planning. Layout and development of urban and rural settlements. Updated version of SNIp 2.07.01-89*: Order of the Ministry of Construction of Russia No. 1034/pr of December 30, 2016]. — Vved. 2017-07-01. — Moscow: Standartinform, 2017. — 121 p. [in Russian]
10. Shadrina Ye.G. Kriterii otsenki territorii s tsel'yu prinyatiya resheniy o stroitel'stve na urbanizirovannykh territoriyakh. Problematika [Criteria for territory assessment for making decisions on construction in urbanized areas. Issues] / Ye.G. Shadrina, E.E. Krasil'nikova, I.V. Zhuravleva [et al.] // Ekonomika stroitel'stva [Construction Economics]. — 2022. — № 6 (104). — P. 104–113. [in Russian]