



---

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

---

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.69.6>**ФАКТОРЫ СТАГНАЦИИ РАЗВИТИЯ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Научная статья

**Нуртаев К.Д.<sup>1,\*</sup>**<sup>1</sup> Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург, Российская Федерация

\* Корреспондирующий автор (nur.kirill[at]rambler.ru)

**Аннотация**

Статья посвящена исследованию градостроительного потенциала сельских поселений и поселков городского типа в пригородной зоне Санкт-Петербурга и выявлению факторов, сдерживающих их пространственное развитие. Объектами исследования выбраны: сельское поселение Виллози и Новогорелово, а также поселок городского типа Тайцы, расположенные в Ломоносовском и Гатчинском районах Ленинградской области. На основе СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» проведена классификация объектов по демографическому критерию. В результате проведенного комплексного градостроительного анализа территорий выявлены ключевые факторы стагнации: транспортно-коммуникационные, экономико-функциональные и эколого-планировочные. Итогом работы является разработка предложений по пересмотру выявленных ограничений, что может послужить основой для дальнейшего устойчивого и стратегического развития рассматриваемых населенных пунктов.

**Ключевые слова:** пригородные территории, факторы стагнации, Санкт-Петербургская агломерация, градостроительный анализ, устойчивое развитие.

**FACTORS OF STAGNATION IN THE DEVELOPMENT OF SETTLEMENTS IN THE SUBURBAN AREA OF ST. PETERSBURG**

Research article

**Nurtaev K.D.<sup>1,\*</sup>**<sup>1</sup> Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, Saint-Petersburg, Russian Federation

\* Corresponding author (nur.kirill[at]rambler.ru)

**Abstract**

The article is devoted to the study of the urban-planning potential of rural settlements and urban-type settlements in the suburban area of St. Petersburg and the identification of factors constraining their spatial development. The following research objects were selected: the rural settlements of Villozi and Novogorelovo, as well as the urban-type settlement of Thais, located in the Lomonosovsky and Gatchinsky districts of the Leningrad region. Based on JV 42.13330.2016 "Urban Planning, Planning and construction of urban and rural settlements" objects are classified according to demographic criteria. As a result of the comprehensive urban planning analysis of the territories, key factors of stagnation have been identified: transport and communication, economic and functional, and ecological planning. The result of the work is the development of proposals to review the identified limitations, which can serve as a basis for further sustainable and strategic development of the settlements under consideration.

**Keywords:** suburban territories, stagnation factors, St. Petersburg agglomeration, urban planning analysis, sustainable development.

**Введение**

Актуальность исследования проблем развития пригородных сельских поселений и деревень, примыкающих к крупнейшим городам, обусловлена их специфическим положением в системе расселения. Данные территории испытывают на себе эффект двойного воздействия: с одной стороны, они подвержены мощному агломерационному влиянию (маятниковой миграции), а с другой — сохраняют черты периферийности, характеризующиеся дефицитом собственного социально-экономического потенциала. В последние годы на профессиональной сцене (форумах, конференциях) все чаще поднимается вопрос о поиске баланса между интеграцией таких территорий в агломерационную структуру и формированием их устойчивой самостоятельной идентичности.

Наблюдаемый миграционный поток в пригородные населенные пункты, прилегающие к крупнейшему городу — Санкт-Петербург, способствует эффекту «нарастающего кома», тем самым создавая чрезмерную нагрузку на существующую инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру, которая не рассчитана на подобные демографические изменения. Отсутствие своевременного реагирования со стороны органов местного и регионального самоуправления на вызовы пространственного развития приводит к формированию факторов стагнации. Эти факторы проявляются в ухудшении качества городской среды, экономической и социальной напряженности.

**Методы и принципы исследования**

Методологическую основу исследования составляют системный и комплексный градостроительный подходы, позволяющие рассматривать сельские населенные пункты пригородной зоны как элементы единой агломерационной



системы, находящиеся под воздействием пространственных, социально-экономических и экологических факторов. В работе использованы методы сравнительного анализа, функционально-планировочного анализа, а также методы пространственного и территориального анализа.

В качестве нормативно-правовой базы исследования применены положения СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» [1], регламентирующие классификацию населенных пунктов, параметры улично-дорожной сети, систему общественных пространств и размещение объектов социального обслуживания.

Анализ транспортно-коммуникационных факторов выполнен с использованием транспортно-планировочного анализа, о котором говорится в трудах Г.Ф. Токуновой, согласно которым транспортная инфраструктура выступает ключевым регулятором пространственного развития агломераций, определяя доступность периферийных территорий, интенсивность маятниковой миграции [2, С. 43–45]. В рамках исследования оценивалась степень интеграции поселений в региональную транспортную систему, пропускная способность ключевых магистралей, уровень развития общественного транспорта и вело-пешеходных связей.

Анализ эколого-планировочных факторов основывается на принципах экологически ориентированного территориального планирования, сформулированных в работах З.К. Петровой, где выделяется необходимость учета природных ограничений, рекреационного потенциала и санитарно-экологических условий при формировании планировочной структуры сельских поселений [3, С. 103–110]. В рамках исследования использованы материалы региональных экологических докладов Ленинградской области, а также методы и оценки антропогенной нагрузки, обеспеченности озелененными территориями общего пользования и степени доступности природных ландшафтов для населения.

Оценка экономико-функциональных факторов проведена на основе функционального анализа территорий и теории полицентричного развития агломераций. Используются подходы Д.И. Олифира, рассматривающего пригородные зоны как элементы агломерационной структуры, требующие баланса между жилой функцией и местами приложения труда [4, С. 73–78]. В рамках исследования анализировались структура занятости населения, наличие градообразующих и обслуживающих функций, а также степень экономической независимости поселений от Санкт-Петербурга.

## Основная часть

### 3.1. Методология классификации и характеристика рассматриваемых населенных пунктов

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», населенные пункты Российской Федерации классифицируются по численности населения, что является базовым критерием для определения их градостроительного статуса, потенциала развития и нормативных требований к инфраструктурному обеспечению.

Классификация включает в себя следующие категории:

- крупнейшие — с населением свыше 1 миллиона человек;
- крупные — с населением от 250 тысяч до 1 миллиона человек;
- большие — с населением от 100 тысяч до 250 тысяч человек;
- средние — с населением от 50 тысяч до 100 тысяч человек;
- малые — с населением до 50 тысяч человек;
- поселок городского типа — с населением не менее 3 тысяч человек [1].

Сельские населенные пункты:

- крупные сельские поселения — с населением более 5000 тысяч человек;
- большие сельские поселения — с населением более 1000 тысяч человек;
- средние сельские поселения — с населением более 200 человек;
- малые сельские поселения [5].

В контексте данной классификации, населенный пункт Тайцы относится к категории «поселок городского типа – с населением не менее 3 тысяч человек», населенный пункт Виллози и Новогорелово — к категории «большие сельские поселения — с населением более 1000 тысячи человек», однако последний демонстрирует тенденцию к переходу в «крупные сельские поселения — с населением более 5000 тысяч человек» в связи с активной жилищной застройкой. Данная классификация позволяет гибко оценить несоответствие между их формальным статусом и реальными демографическими процессами и уровнем развития локальной инфраструктуры.

В контексте данной классификации, населенный пункт Тайцы относится к категории «поселок городского типа — с населением не менее 3 тысяч человек», населенный пункт Виллози и Новогорелово – к категории «большие сельские поселения — с населением более 1000 тысячи человек», однако последний демонстрирует тенденцию к переходу в «крупные сельские поселения — с населением более 5000 тысяч человек» в связи с активной жилищной застройкой. Данная классификация позволяет гибко оценить несоответствие между их формальным статусом и реальными демографическими процессами и уровнем развития локальной инфраструктуры. Как отмечает З.К. Петрова, неблагоприятная планировочная организация сельских поселений во многом обусловлена сочетанным воздействием социально-экономических, природно-экологических и инфраструктурных факторов [7, С. 103–104].

### 3.2. Анализ лимитирующих факторов развития исследуемых населенных пунктов

#### 3.2.1. Поселок городского типа Тайцы, входящий в Гатчинский муниципальный округ, Ленинградская область

Поселок городского типа (далее — ПГТ) Тайцы, обладающий значительным историко-культурным потенциалом и благоприятными ландшафтно-рекреационными качествами, сталкивается с рядом ограничений:

– Транспортно-коммуникационный фактор. Ключевой проблемой является недостаточный уровень развития транспортного каркаса. Поселок не имеет интеграции в систему железнодорожного сообщения агломерации, а ставка на автомобильный транспорт выявляет дефицит пропускной способности и низкое качество улично-дорожной сети

(далее УДС) как на дорогах местного значения, так и на дороге районного значения. Г.Ф. Токунова показывает, что транспортная инфраструктура выступает одним из ключевых факторов пространственного развития городских агломераций, определяя уровень доступности периферийных населенных пунктов и интенсивность маятниковой миграции [2, С. 43–45]. Неразвитость общественного маршрутного транспорта, особенно в вечернее время и выходные дни, усиливает время в пути и ограничивает мобильность проживающих здесь.

– Экономико-функциональный фактор. Отсутствие градообразующего предприятия или диверсифицированной базы рабочих мест приводит к экономической зависимости от крупного города — Санкт-Петербург. Этот фактор порождает устойчивую маятниковую миграцию, что, в свою очередь, усугубляет транспортно-коммуникационный фактор за счет чрезмерной нагрузки на УДС и общественный транспорт и приводит к «утечке» человеческого капитала. Существующий малый и средний бизнес не способен создать необходимое количество рабочих мест приложения труда из-за неконкурентоспособной заработной платы в сравнении с рабочими местами города Санкт-Петербург.

– Эколого-планировочный фактор. Несмотря на благоприятное природное окружение, внутри поселочная организация территории характеризуется дефицитом благоустроенных общественных пространств (парки, скверы, бульвары). Это снижает комфорт проживания и не позволяет в полной мере реализовать рекреационный потенциал территории, что особенно важно для поселений, находящихся в зоне агломерации города Санкт-Петербург.

### 3.2.2. Деревня Виллози, Ломоносовский район, Ленинградская область

Деревня Виллози, имеющая выгодное географическое положение и уникальные особо охраняемые природные территории (Дудергофские высоты), находится в состоянии стагнации.

– Транспортно-коммуникационный фактор. Основной транспортной артерией является Красносельское шоссе, которое регулярно подвержено перегрузкам, особенно в часы пика и в непогоду. Это создает эффект «бутылочного горлышка», затрудняя связь с Санкт-Петербургом и окружающими его населенными пунктами. Внутренняя УДС требует модернизации, сопровождаемой комплексным благоустройством прилегающих территорий.

– Экономико-функциональный фактор. Экономика деревни имеет ярко выраженный дефицит субсидий, будучи полностью зависимой от внешнего центра. Отсутствие программ поддержки малого и среднего предпринимательства, а также недостаточное использование туристско-рекреационного потенциала (включая объекты культурного наследия (далее ОКН)) приводит к экономической стагнации и отсутствию точек роста.

– Эколого-планировочный фактор. При анализе экологических ограничений использованы материалы ежегодного «Доклада об экологической ситуации в Ленинградской области в 2023 году», в котором систематизирована информация о состоянии атмосферного воздуха, поверхностных вод и земельных ресурсов по муниципальным образованиям региона [6]. Наблюдается значительная антропогенная нагрузка на природный комплекс: загрязнение реки Дудергофка, несанкционированные свалки бытового и строительного мусора, отсутствие инженерной подготовки территорий для организованной рекреации. Отсутствие организованных общественных пространств снижает качество жизни.

### 3.2.3. Поселок Новогорелово, Ломоносовский район, Ленинградская область

Поселок Новогорелово, который активно переходит в категорию ПГТ, является примером активно застраиваемого пригородного населенного пункта, демонстрируя дисбаланс между темпами жилищного строительства и развитием социально инфраструктуры.

– Транспортно-коммуникационный фактор. Сельское поселение Новогорелово, как и Виллози, критически зависит от Красносельского шоссе, пропускная способность которого не соответствует растущему транспортному спросу. Это приводит к системным заторам и увеличению временных затрат на поездки по культурно-бытовым, трудовым и учебным целям, нивелируя преимущества близости к крупному городу Санкт-Петербургу.

– Экономико-функциональный фактор. Динамичный рост населения не сопровождается созданием достаточного количества мест приложения труда на локальном уровне, тем самым провоцирует отток трудоспособного населения в Санкт-Петербургскую агломерацию. Одновременно с этим темп спроса на жилье провоцирует стремительный рост стоимости кв. м и постепенно приближается к стоимости кв. м жилья в Санкт-Петербурге, что, в свою очередь, создает социальный риск для коренного населения и ограничивает доступность для новых жителей.

– Экономико-функциональный фактор. Основными проблемами является высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха из-за близлежащей автомагистрали и автомобильных выбросов, а также несвоевременная утилизация коммунально-бытовых отходов (далее — ТКО). Отсутствие сформированной системы озелененных общественных пространств и рекреационных зон снижает привлекательность проживания здесь.

### 3.2.4. Предложения по преодолению стагнации классифицируемых населенных пунктов

Для перевода исследуемых населенных пунктов на траекторию устойчивого развития необходим комплексно-градостроительный подход.

#### 1. Оптимизация транспортного каркаса.

– для ПГТ Тайцы: разработка проекта развития улично-дорожной сети с реконструкцией и модернизацией существующих и строительством новых подъездных путей. Организация эффективной и высокочастотной маршрутной сети общественного транспорта для увеличения скорости сообщения, интегрированной с транспортной системой Санкт-Петербурга;

– для сельских поселений Виллози и Новогорелово: разработка и реализация проектов планировки территорий, предусматривающих создание альтернативных дублирующих маршрутов для разгрузки Красносельского шоссе. Развитие внутрипоселковой УДС районного и местного значения, включая в себя строительство вело-пешеходных связей.

#### 2. Диверсификация экономической базы и создание точек роста.



– стимулирование малого и среднего бизнеса через создание индустриальных парков, современных бизнес-инкубаторов и объектов туристской инфраструктуры;

– ревитализация объектов культурного наследия и неиспользуемых промышленных территорий (например, старой водонапорной станции в сельском поселении Виллози) с последующей интеграцией в них новых экономических функций (коворкинг, торгово-развлекательный кластер, культурный центр).

3. Повышение экологической устойчивости и качества городской среды.

– реализация программ по очищению водных объектов и рекультиваций несанкционированных свалок;

– разработка и внедрение локальных экологических программ, направленных на снижение загрязнения атмосферной среды (создание дополнительных санитарно-защитных зон);

– создание и благоустройства системы общественных пространств — парков, скверов, набережных, бульваров, что повысит комфорт проживания и реализует рекреационный потенциал местности.

4. Развитие социальной инфраструктуры.

– планировочная резервация земельных участков и проектирование объектов социального обслуживания (образовательных учреждений дошкольного, школьного, среднего специального образования, здравоохранения, учреждений спортивного досуга) в соответствии с прогнозируемой демографической нагрузкой.

### Заключение

Проведенное исследование выявило общие факторы стагнации для сельских поселений и поселков городского типа, входящих в Санкт-Петербургскую агломерацию, которые сдерживают дальнейшее развитие. Несмотря на формальное различие в статусе и историко-культурном потенциале, ПГТ Тайцы, сельские поселения Виллози и Новогорелово сталкиваются с рядом схожих проблем: дисфункцией транспортного каркаса, моноцентрической экономической зависимостью и дефицитом качественной, экологически устойчивой среды.

Преодоление стагнации требует не точечных мер, а комплексного стратегического подхода, основанного на принципах устойчивого развития и интегрированного территориального планирования. Предложенные направления вмешательства — от оптимизации транспортной системы до ревитализации экономических функций и создания комфортной среды — носят системный характер и могут быть адаптированы для других аналогичных территорий в зоне влияния Санкт-Петербургской агломерации.

Реализация вышеперечисленных мер позволит не только нивелировать текущие ограничения, но и создать предпосылки для формирования сбалансированной, полицентричной структуры агломерации, где пригородные территории станут ее полноценными и активными элементами, а не просто спальными районами или депрессивными перифериями.

### Конфликт интересов

Не указан.

### Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

### Conflict of Interest

None declared.

### Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

### Список литературы / References

1. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений: актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* : утв. приказом Минстроя и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 декабря 2016 г. № 1034; введ. в действие 30.06.2017. — 101 с.
2. Токунова Г.Ф. Транспортная инфраструктура как фактор пространственного развития агломераций / Г.Ф. Токунова // Транспорт Российской Федерации. — 2016. — № 6(67). — С. 43–45.
3. Петрова З. Модернизация планировочной организации сельских поселений / З. Петрова // Academia. Архитектура и строительство. — 2021. — № 2. — С. 103–110.
4. Олифир Д.И. Городская агломерация как сложная самоорганизующаяся система с диссипативными свойствами / Д.И. Олифир // Известия высших учебных заведений. Серия: Экономика предприятий, регионов и отраслей. — 2020. — № 1. — С. 73–78.
5. В Москве утвердили новый регламент программы реновации // Официальный сайт Программы реновации жилищного фонда г. Москвы. — URL: <https://xn--80aalw7afh.xn--80adxhks/news/1151> (дата обращения: 06.08.2025).
6. Доклад об экологической ситуации в Ленинградской области в 2023 году / Комитет по природным ресурсам Ленинградской области. — 2024. — URL: <https://clck.ru/3Rsnig> (дата обращения: 20.08.2025).
7. Воропаева А.В. Современная Россия: урбанизация больших городов и социокультурная деградация малых поселений / А.В. Воропаева // Мониторинг правоприменения. — 2025. — № 2. — С. 117–125.
8. Чепурных Н.В. Социально-экономические факторы развития сельских территорий / Н.В. Чепурных, А.В. Мерзлов // Научный журнал НИУ ИТМО. Серия: Экономика и экологический менеджмент. — 2017. — № 4(31). — С. 92–101.
9. Тимошенко М.А. Концептуальное развитие пригородных зон на основе использования моделей опережающего экономического роста / М.А. Тимошенко, Л.Н. Медведева // Вестник Алтайской академии экономики и права. — 2024. — № 8-2. — С. 347–352.



10. Олифир Д.И. Совершенствование практики территориального планирования Санкт-Петербургской агломерации: стратегические ориентиры и формирование инновационной структуры / Д.И. Олифир // Креативная экономика. — 2020. — Т. 14, № 10. — С. 2331–2352.

### Список литературы на английском языке / References in English

1. SP 42.13330.2016. Svod pravil. Gradostroitel'stvo. Planirovka i zastroyka gorodskikh i sel'skikh poseleniy: aktualizirovannaya redaktsiya SNIp 2.07.01-89\* [Set of rules. Urban planning. Planning and development of urban and rural settlements: updated edition of SNIp 2.07.01-89\*] : approved by Order of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation No. 1034 dated December 29, 2016; effective from June 30, 2017. — 101 p. [in Russian]
2. Tokunova G.F. Transportnaya infrastruktura kak faktor prostranstvennogo razvitiya aglomeratsiy [Transport infrastructure as a factor in the spatial development of agglomerations] / G.F. Tokunova // Transport Rossiyskoy Federatsii [Transport of the Russian Federation]. — 2016. — № 6(67). — P. 43–45. [in Russian]
3. Petrova Z. Modernizatsiya planirovochnoy organizatsii sel'skikh poseleniy [Modernization of the planning organization of rural settlements] / Z. Petrova // Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo [Academia. Architecture and Construction]. — 2021. — № 2. — P. 103–110. [in Russian]
4. Olifir D.I. Gorodskaya aglomeratsiya kak slozhnaya samoorganizuyushchayasya sistema s dissipativnymi svoystvami [Urban agglomeration as a complex self-organizing system with dissipative properties] / D.I. Olifir // Izvestiya vysshikh uchebnykh zavedeniy. Seriya: Ekonomika predpriyatiy, regionov i otrasley [News of higher educational institutions. Series: Economics of enterprises, regions and industries]. — 2020. — № 1. — P. 73–78. [in Russian]
5. V Moskve utverдили novyy reglament programmy renovatsii [Moscow approved new regulations for the renovation program] // Ofitsial'nyy sayt Programmy renovatsii zhilishchnogo fonda g. Moskvy [Official website of the Housing Renovation Program in Moscow]. — URL: <https://xn--80aalw7afh.xn--80adxhks/news/1151> (accessed: 06.08.2025). [in Russian]
6. Doklad ob ekologicheskoy situatsii v Leningradskoy oblasti v 2023 godu [Report on the environmental situation in the Leningrad region in 2023] / Komitet po prirodnym resursam Leningradskoy oblasti [Committee for Natural Resources of the Leningrad Region]. — 2024. — URL: <https://clck.ru/3Rsnig> (accessed: 20.08.2025). [in Russian]
7. Voropaeva A.V. Sovremennaya Rossiya: urbanizatsiya bol'shikh gorodov i sotsiokul'turnaya degradatsiya mal'nykh poseleniy [Modern Russia: urbanization of large cities and socio-cultural degradation of small settlements] / A.V. Voropaeva // Monitoring pravoprimereniya [Monitoring of law enforcement]. — 2025. — № 2. — P. 117–125. [in Russian]
8. Chepurnykh N.V. Sotsial'no-ekonomicheskie faktory razvitiya sel'skikh territoriy [Socio-economic factors of rural areas development] / N.V. Chepurnykh, A.V. Merzlov // Nauchnyy zhurnal NIU ITMO. Seriya: Ekonomika i ekologicheskyy menedzhment [Scientific journal of NRU ITMO. Series: Economics and Environmental Management]. — 2017. — № 4(31). — P. 92–101. [in Russian]
9. Timoshenko M.A. Kontseptual'noe razvitie prigorodnykh zon na osnove ispol'zovaniya modeley operetzhayushchego ekonomicheskogo rosta [Conceptual development of suburban areas based on the use of models of advanced economic growth] / M.A. Timoshenko, L.N. Medvedeva // Vestnik Altayskoy akademii ekonomiki i prava [Bulletin of the Altai Academy of Economics and Law]. — 2024. — № 8-2. — P. 347–352. [in Russian]
10. Olifir D.I. Sovershenstvovanie praktiki territorial'nogo planirovaniya Sankt-Peterburgskoy aglomeratsii: strategicheskie orientiry i formirovanie innovatsionnoy struktury [Improving the practice of territorial planning of the St. Petersburg agglomeration: strategic guidelines and formation of an innovative structure] / D.I. Olifir // Kreativnaya ekonomika [Creative economy]. — 2020. — Vol. 14, № 10. — P. 2331–2352. [in Russian]