

Федченко И. Г. Регенерация неэффективных территорий в планировочной структуре городов // Современная архитектура мира. Вып. 26 (1/2026). С. 199–217
Fedchenko I. G. Regeneration of inefficient areas in the city planning structure // Contemporary World's Architecture. Vol. 26 (1/2026). Pp. 199–217

Научная статья

УДК 71.01

doi: 10.25995/NIITIAG.2026.26.1.010

РЕГЕНЕРАЦИЯ НЕЭФФЕКТИВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДОВ

Ирина Геннадьевна Федченко

НИИТИАГ (филиал ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России»), Москва, Россия; ФГАОУ ВО «Сибирский федеральный университет», Красноярск, Россия; ifedchenk@inbox.ru

Аннотация. Современное развитие пространственно-планировочной структуры крупных городов обладает феноменом «стихийности» развития, что приводит к возникновению новых градостроительных форм на неустойчивых территориях. В статье приводится систематизация материала по выявлению современных тенденций регенерации неэффективных территорий в смешанные планировочные единицы. Анализируются стагнирующие коммунально-складские зоны, промышленно-конверсионные территории, зоны прирельсового значения, рыночные территории крупного города, имеющие направленность к стихийному планировочному развитию. В рассматриваемых примерах изложены предложения по интеграции стихийных планировочных единиц в структуру современного города.

Ключевые слова: градостроительство, городская среда, неэффективные территории, стихийные планировочные единицы

Original article

REGENERATION OF INEFFICIENT AREAS IN THE CITY PLANNING STRUCTURE

Irina G. Fedchenko

Branch of the Federal State Unitary Enterprise "Central Institute for Research and Design of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation" NIITIAG, Moscow, Russia; Siberian Federal University, Krasnoyarsk, Russia; ifedchenk@inbox.ru

Abstract. The current development of the spatial planning structure of large cities exhibits a phenomenon of "spontaneity", leading to the emergence of new urban forms in unstable areas. This article systematizes data identifying current trends in the regeneration of inefficient territories into mixed-use planning units. Former utility and warehouse zones, railway areas, and retail areas of a large city, all characterized by a tendency toward spontaneous planning development, are analyzed. The examples discussed present proposals for integrating spontaneous planning units into the structure of a modern city.

Keywords: urban planning, urban environment, inefficient areas, spontaneous planning units

Исследование осуществлено в рамках Программы фундаментальных научных исследований Российской академии архитектуры и строительных наук и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на 2026 год, тема 1.1.6.2.

ВВЕДЕНИЕ

Современной стратегией рационального развития крупных городов является освоение неэффективно используемых территорий. Целью механизма комплексного развития территорий является сдерживающий рост города за его пределы и поиск внутренних резервов для его уплотнения. По мере развития город наращивает свою материальную форму, в его структуре возникают территории, жизненно необходимые в тот или иной период времени, которые постепенно перестают функционировать и изживают свое существование. Современный город — результат существования и наложения нескольких эпох, оставивших материальные морфологические следы в своей структуре. Изучению особенностей структурно-эволюционного развития тела города посвящены урбоморфологические исследования, в которых анализируются современное состояние и степень атрофированности территорий.

В современной структуре городов образуются невостребованные сегодня территории: огромные пространства остановившегося промышленного производства, территории убывающего развития коммунально-складских зон, неопознанных в существующем землепользовании брошенных территорий и прочее. Исследования И. В. Кукиной доказывают существование в планировочной структуре «провалов градостроительной ткани» — разнородных территорий, имеющих различное толкование, обладающих общим противоречивым градостроительным качеством разделять и объединять, согласовывать разнородные, разнокачественные территории градоструктур¹. А. В. Евстратенко в своих работах приводит сравнительный анализ явлений депрессивности и стагнации территорий в структуре крупных городов. Стагнирующее состояние относится к территориями промышленного, жилого, общественно-делового назначения по разному роду причин, среди которых физический и моральный износ, низкая плотность экономических

ПРИМЕЧАНИЯ

¹ Кукина И. В. «Провалы градостроительной ткани» как конструкционная система города // Город, пригодный для жизни : материалы Первой Международной научно-практической конференции, Красноярск, 19–20 сентября 2013 г. / Сибирский федеральный университет. Красноярск, 2013. С. 110–116.

² Евстратенко А. В. Депрессивные территории в структуре г. Гомеля // Вестник Брестского государственного технического университета. . 2024. № 2 (134). С. 12–18; Евстратенко А. В. Понятие «стагнирующие территории» в архитектурно-градостроительной практике // Инновационное развитие транспортного и строительного комплексов : мат-лы Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 70-летию БелИИЖТа — БелГУТа, Гомель, 16–17 ноября 2023 г. : в 2 ч. / М-во трансп. и коммуникаций Респ. Беларусь, Бел. ж. д., Белорус. гос. ун-т трансп. ; под общ. ред. Ю. И. Кулаженко. Гомель: БелГУТ, 2023. Ч. 2. С. 10–11.

³ Родяшина К. Е. Депрессивные территории в структуре современного города: понятие, характеристики, классификация // Вестник БГТУ им. В. Г. Шухова. 2017. № 8. С. 106–114.

⁴ Ушаков Е. В. Понятие эффективности в современной философии технологии // Тенденции развития науки и образования. 2022. № 84. С. 98–101. DOI: 10.18411/trnio-04-2022-269

⁵ Бакаева Н. В., Черняева И. В. Принципы оценки эффективности градостроительной деятельности в России // Экономика строительства

° Кукина И., Федченко И.
Формирование стихийных
планировочных единиц в структуре
крупного города // Проект
Байкал. 2025. № 84 (22). С. 71–
77.

процессов, застройки и ее фрагментарность, отсутствие развитой инфраструктуры, нахождение вблизи с уже деградированными (заброшенными) зонами, в целом с низкой архитектурно-градостроительной выразительностью городов². К. Е. Родяшина приводит градостроительное определение депрессивным территориям, как «территории, не отвечающие социально-экономическим, экологическим градостроительным условиям развития города, нарушающие целостность его архитектурно-градостроительного облика, препятствующие повышению уровня жизни жителей»³.

Понятие эффективности — одна из центральных категорий в философии технологии. Эффективность определяется в широком смысле как отношение вложенных ресурсов к полученному результату — специфическая категория технологического, проектного мышления⁴. Эффективность развития территорий определяется способностью достигать рационального использования ресурсов. В оценке эффективности градостроительной деятельности все больше исследователей заостряют внимание на соблюдение гуманитарного баланса как основы совершенствования практики урбанизированного развития регрессивных территорий⁵. Регенерация неэффективных территорий — это комплекс мер по преобразованию их в функциональные городские пространства, экономически дееспособные, насыщенные зоны с элементами восстановления потерянной функции и сохранения структур. Регенерация включает редевелопмент территорий, реновацию зон, комплексные проекты преобразования и восстановления с целью экономического обновления, улучшения городской среды и интеграции провалов градостроительной ткани в структуру городов.

Для современного этапа градостроительства характерны совершенствование структуры городов, поиск их эффективного развития, инвентаризация землевладения и землепользования, переосмысление и заполнение образовавшихся пространственных лакун — формирование стихийных планировочных единиц⁶. Вместе с тем стихийно

сложившиеся планировочные единицы обладают динамикой развития, устанавливаются новые функциональные связи, формируется их внутренняя структура, постепенно обустриваемая современной многофункциональной архитектурой⁷. В данном исследовании анализируется проектный опыт регенерации неэффективных территорий в смешанные планировочные единицы в следующих категориях:

- реновация стагнирующих коммунально-складских зон в структуре города;
- промышленно-конверсионные территории, сохранившиеся в структуре города;
- реновация территорий прирельсового значения;
- регенерация территорий рынков в структуре крупных городов.

В каждой категории совершена попытка оценить проектный эффект формирования стихийных смешанных планировочных единиц на неэффективных территориях в структуре крупных городов.

РЕНОВАЦИЯ СТАГНИРУЮЩИХ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ЗОН В СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Стагнирующие коммунально-складские территории в структуре города — территории, характеризующееся длительным производственным застоем, отсутствием динамики в экономическом развитии. Это «убывающие» портовые территории, промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, которые являлись двигателями экономики развития некоторых городов и пришли в упадок, большие коммунально-складские территории, как правило, находящиеся в уже современной среде городов; бывшие транспортные депо, служебные гаражи предприятий, которые находятся в стадии регресса. Проекты регенерации коммунально-складских территорий должны опираться на оценку градостроительного потенциала развития. В частности, подразумевать

ИЛЛЮСТРАЦИИ

1. Регенерация в прошлом портовой территории «Абандоибарра» в социокультурную планировочную зону города Бильбао, Испания. Источник видовых фото — сайт администрации Bilbao Ria — 2000: <https://www.bilbao2000.org/en/>, современные фото — Федченко И. Г., 2011

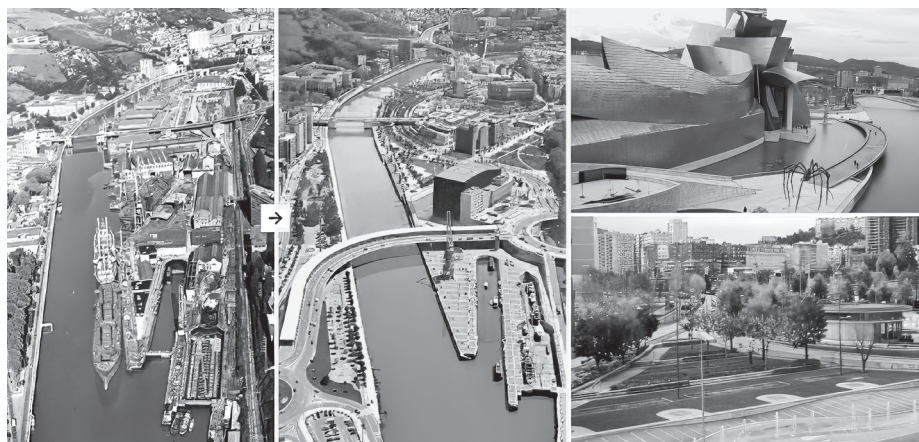
ПРИМЕЧАНИЯ

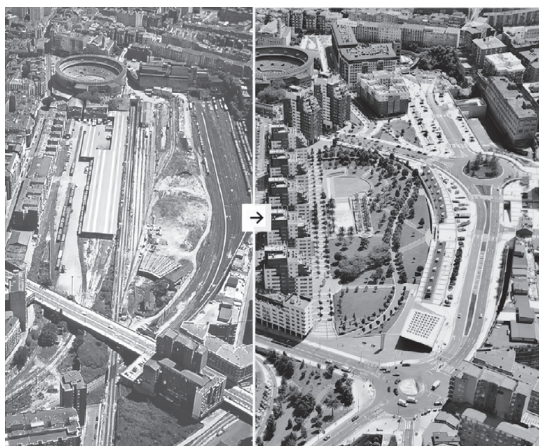
⁷ Кукина И. В. Морфология неплановых разделительных территорий в структуре города // Современная архитектура мира. 2024. № 1 (25). С. 211–226.

⁸ Глазычев В. Л. Город без границ. Москва: Издательский дом «Территория будущего», 2011. 400 с.

стратегию не отдельно взятых территорий, а города в целом. Положительным примером согласованного развития стагнирующих коммунально-складских территорий можно привести комплексную программу преобразования Бильбао, получившую нарицательное имя «Эффект Бильбао». Но в данном исследовании делается акцент на достижении эффекта преобразования портовых, коммунально-складских и прирельсовых территорий, а не на внедрение «звездной» архитектуры, привлекающей внимание туристов (получившей определение «Эффект Бильбао»).

Ключом к радикальной реконструкции Бильбао была определена территория вдоль реки, освобождаемая от производственных и портовых функций. Для достижения целей была учреждена администрация развития неэффективных территорий — Bilbao Ria — 2000 — особый орган, объединивший усилия правительства Испании, Баскской автономии, Совета провинции Бискайя, городских советов Бильбао⁸. В. Л. Глазычев описывает механизм прогрессивного достижения эффекта регенерации: всеобщая консолидация ресурсов (Bilbao Ria — 2000, Metropoli-30, союз предпринимателей Бильбао, два университета и другие заинтересованные стороны), привлечение крупномасштабных культурных и инфраструктурных проектов известных архитекторов к развитию рынка недвижимости как толчок к развитию, из них — строительство музея Гугенхайма, арх. Фрэнк Гери; проектирование входных вестибюлей станций метрополитена, арх. Норман Фостер; новый аэропорт, арх. Сантьяго Калатрава, реновация полуострова Зорроцаурре, арх. Заха Хадид и др. На первом этапе регенерации были обновлены и объединены в цельный социокультурный комплекс в прошлом портовая территория и набережная «Абандоибарра» (илл. 1). Среди ключевых задач корпорации было преобразование стагнирующих железнодорожных и портовых





ИЛЛЮСТРАЦИИ

2. Радикальная реконструкция территорий железнодорожных путей промышленного назначения в современную жилую планировочную единицу «Амезола», Бильбао, Испания. Источник исторических фото — сайт администрации Bilbao Ria — 2000: <https://www.bilbaoria2000.org/e/>, современные фото — Федченко И. Г., 2011

3. Проект регенерации портового полуострова «Зорротцавр» в экономико-планировочную единицу, Бильбао, Испания. Источник — сайт администрации Bilbao Ria — 2000: <https://www.bilbaoria2000.org/en/>

ПРИМЕЧАНИЯ

⁹ Кукина И. Конверсионные территории — катализатор городского развития / И. Кукина, К. Камалова, Е. Логунова // Проект Байкал. 2023. Т. 20, № 76. С. 102–111. DOI: 10.51461/issn.2309-3072/76.2154. EDN QJKRQP

территорий в привлекательные жилые и культурные многофункциональные пространств. Так, например, на месте непреодолимой железной дороги был возведен жилой район Амезола с широкой рекреационной полосой. Произошло удивительное превращение в прошлом коммунально-складской территории в современную жилую планировочную единицу (илл. 2).

Проект «Зорроцаурре» — это новейший крупный проект регенерации в рамках стратегии развития смешанных общественно-жилых планировочных единиц Бильбао (илл. 3. Генеральный план проекта был разработан Захой Хадид и включает в себя превращение нынешнего полуострова Зорроцаурре в остров путем открытия канала Деусто. По плану регенерации предусмотрено восстановление заброшенного участка и превращение его в новый замкнутый активный общественно-жилой комплекс.

Проекты регенерации stagnирующих коммунально-складских территорий Бильбао демонстрируют комплексное преобразование в прошлом индустриального города в новый экономический и привлекательный туристический город, основанный на преобразовании морфологических провалов в новые экономически эффективные планировочные единицы.

ПРОМЫШЛЕННО-КОНВЕРСИОННЫЕ ТЕРРИТОРИИ, СОХРАНИВШИЕСЯ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Промышленно-конверсионные территории, сохранившиеся в структуре города, но экономически ослабленные, теряющие развитие, сегодня обретают новую жизнь — являются полем формирования новых стихийных функционально-планировочных образований. Конверсионные территории в прошлом промышленной застройки становятся катализаторами городского развития посредством преобразований в них градостроительных рудиментов — территорий с зародившейся, но не раскрытой прежней функцией и структурой⁹. Преобразование рудиментарных фрагментов градостроительной ткани под общественные, жилые и многофункциональные комплексы оказывает влияние на стихийно складывающиеся прилегающие территории. Промышленно-конверсионные территории являются свидетельством определенного этапа развития города и формируют своеобразные окраинные пояса города, который в процессе своего развития их «перешагнул» и продолжил естественный рост. Окраинные территории являются морфологическим следом экономического развития города, фактически в его центре, являются привлекательными для стихийного формирования в них новой экономики. Окраинные пояса подробно изучены в работах И. В. Кукиной, Е. Н. Логуновой¹⁰,

в которых признается значение рудиментарных территорий в прошлом промышленной застройки в структуре крупных городов. Значение приобретает поиск методов стабилизации стагнирующих фрагментов, образовавшихся в результате модернизации или закрытия производственных объектов. Проекты регенерации неэффективных территорий в прошлом промышленных объектов с сохранившимися явлениями градостроительных рудиментов сегодня представляют собой интересные решения цельных градостроительных комплексов под общественные и социокультурные функции. В первой волне преобразования конверсионных территорий (можно привести московские примеры развития — кластеры «Винзавод», «Флакон», комплексное развитие территории «Красный Октябрь» и др.) были развиты проекты творческих индустрий, музейные комплексы и другие социокультурные функции. Сейчас наблюдается рост освоения подобных объектов под развитие легкой промышленности, происходит возврат промышленности, но в новом архитектурно-планировочном воплощении. Наблюдается тенденция формирования на промышленно-конверсионных территориях смешанных планировочных единиц. В работе «Архитектурные сценарии конверсии объектов промышленного наследия (на примере текстильных предприятий 1822–1917 годов постройки в г. Москве)»¹¹ Л. О. Титова анализирует структурно-функциональные преобразования текстильных фабрик, являющихся объектами культурного наследия, и предлагает алгоритм сохранения культурной идентичности промышленного объекта как основы его экономического развития. Например, преобразование историко-культурной промышленной среды бывшего Первого товарищества «Владимир Алексеев» в современный бизнес-парк «Фабрика Станиславского» в Москве демонстрирует, как сохранившиеся рудименты среды включены в основу архитектурно-планировочного облика, при этом комплекс включает жилые объекты, тем самым формируется цельная производственно-жилая планировочная единица (илл. 4)

ИЛЛЮСТРАЦИИ

4. Многофункциональная планировочная единица «Фабрика Станиславского» в Москве. Фото Федченко И. Г., 2013

5а. Индустриально-жилая единица Фалькенрид на месте бывшего автобусного депо и трамвайных производственных мастерских. Внешний общественно-деловой периметр. Фото Федченко И. Г., 2012

ПРИМЕЧАНИЯ

¹⁰ Логунова Е. Н. Наследие индустриально-промышленных окраинных поясов в логике развития современного города // Урбанистика. 2023. № 2. С. 29–39. DOI: 10.7256/2310–8673.2023.2.40793 EDN STEWZC

¹¹ Титова Л. О. Архитектурные сценарии конверсии объектов промышленного наследия (на примере текстильных предприятий 1822–1917 годов постройки в г. Москве) : дис. ... канд. архитектуры : 05.23.21 / Л. О. Титова ; Московский архитектурный институт (Государственная академия). М., 2017. 142, 95 с., ил.

¹² Проект разработан компанией Боллес-Вилсон, и в 2004 г. получил награду немецкой премии в области градостроительства. Подробнее про проект регенерации можно узнать на сайте архитектурного бюро Bolles+Wilson: <https://bolles-wilson.com/project/661/>



Формирование новых индустриально-жилых планировочных единиц — еще одна тенденция реновации промышленно-конверсионных территорий. На месте территорий убывшего производства частично воссоздается легкая промышленность, совмещенная с жилыми блоками в единых планировочных границах. Авторы проектов трактуют данные решения как тренд на совмещение работы и жилья, но в крупных планировочных образованиях. В мировой практике градостроительства накопился достаточно широкий набор примеров преобразования старых доков, промышленных территорий в современные жилые комплексы. Так, например, преобразование старого промышленного депо на севере Гамбурга нашло решение совмещения компаний легкой промышленности (паркетного производства, дизайн-студий, киностудийных комплексов, представительств компаний малого и среднего бизнеса) в тесном взаимодействии с разнообразным перечнем архетипов жилья (илл. 5а, 5б).

207

Регенерация неэффективных территорий...



5а



В 1892 г. автопредприятие Фалькенрид приступило к производству подвижного состава для конки, а позднее — для трамвая и метрополитена. 105 лет спустя компания продала 5,5 га городу и переехала в другой район (Hummelsbüttel), где и по сей день выпускает автобусы, грузовики, мобильные трапы для самолетов по заказу ТиссенКрупп (ThyssenKrupp), крупнейшего немецкого промышленного конгломерата, и подъемные грузовые площадки на колесах для европейского авиастроительного концерна Эйрбас (Airbus). На высвобожденных территориях по заказу немецкой строительной компании (Bayerische Hausbau gmbh) архитектурным бюро Боллес-Вилсон (Bolles+Wilson)¹² предложен мастер-план индустриально-жилой единицы. Интересный замысел преобразования территории заключается в сохранении анатомии заброшенных автобусных и трамвайных депо/мастерских в качестве планировочной концепции жилого квартала. Основные принципы генерального плана заключались в следующем: «подъем» одного из производственных цехов на верхние этажи, создание центра композиции в виде 14-этажной административно-офисной башни, а также формирование нижнего делового яруса внешнего периметра и поддержание внутренней структуры в виде жилых лофт-пентхаусов.

Промышленно-конверсионные территории являются ценным градостроительным потенциалом развития современной структуры городов в виде создания новейших версий индустриально-жилых планировочных единиц.

РЕНОВАЦИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПРИРЕЛЬСОВОГО ЗНАЧЕНИЯ

Прирельсовые территории — это территории, занятые железнодорожными путями и примыкающими к ним земельными участками полосы отвода и объектов, обеспечивающих функционирование железной

56. Внутреннее жилое пространство Фалькенрид поддерживает планировочные линии бывшего автобусного депо и трамвайных производственных мастерских. Фото Федченко И. Г., 2012

ПРИМЕЧАНИЯ

¹³ Геращенко С. М. Обзор исследований по вопросам развития прирельсовых территорий в Российской Федерации // С. М. Геращенко, И. В. Кушнир // Город, пригодный для жизни : Материалы V Международной научно-практической конференции, Красноярск, 10–11 ноября 2022 г. / Отв. за выпуск Д. Е. Лемытская. Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2023. С. 112–115.

¹⁴ Ларина Н. А. Приемы реорганизации полос отвода и санитарно-защитных зон железных дорог // Архитектура и современные информационные технологии. 2021. № 2 [55]. С. 309–319. DOI: 10.24412/1998–4839-2021-2-309–319. EDN JQNHBM

¹⁵ Унагаева Н. А. Железная дорога и ее хозяйственные территории в структуре города Красноярска // Современная архитектура мира. 2017. № 9. С. 77–88. EDN XUBPON

дороги, грузовые и сортировочные станции, а также неразмежеванные территории и пустыри, входящие в состав установленной санитарно-защитной зоны 100 м. Обзор исследований по вопросам развития прирельсовых территорий в Российской Федерации показывает тенденцию к формированию на этих территориях новых планировочных образований. Прижелезнодорожные территории определены как градостроительный ресурс возникновения и стихийного развития на них структурных единиц¹³. Н. А. Ларина в работе «Приемы реорганизации полос отвода и санитарно-защитных зон железных дорог» определяет новые планировочные образования в границах полос отвода и санитарно-защитных зон железных дорог¹⁴. В исследовании, проведенном Н. А. Унагаевой, определен анализ хозяйственных территорий железной дороги в структуре города Красноярска, позволяющий констатировать планировочный резерв для возможного развития¹⁵. Наличие градостроительного потенциала провоцирует проектный поиск реновации территорий прирельсового значения с целью «захвата» и уплотнения выгодных территорий в городе. Так, например, территория станции «Первомайская», отличающаяся характерной плотностью объектов торгово-развлекательной и культурной функций, сегодня является городским центром притяжения (Театр юного зрителя, крупные торговые центры, предприятия малого и среднего сервисного бизнеса). В концептуальном проекте развития прижелезнодорожных территорий предложена планировочная концепция развития жилого района с интермодальным транспортно-пересадочным узлом, с центростремительной концентрацией деловых функций и их разуплотнением по мере удаления от станции. Решение способствует созданию условий мобильности и связности территорий, комфортности передвижения (илл. 6).

Прирельсовые территории в планировочной структуре города являются разрывами городской среды. Современные проекты реновации

включают решения связности отчужденных городских пространств. В конкурсной работе по преобразению неопределенных территорий (провалов градостроительной ткани) (Terrain vague) прижелезнодорожных пространств Парижа предложена идея создания цельных связанных пространств с общественно-деловой функцией. Работа получила призовую премию Европейского союза в области современной архитектуры EUmies Awards¹⁶.

Другой пример формирования смешанной жилой планировочной единицы в рамках реновации прирельсовых территорий — идея жилого района в плотной городской структуре Сан-Паулу. Авторы проекта — компания Деполис — преследовали решение двух задач: преобразование территорий железнодорожной инфраструктуры и формирование жилых планировочных единиц семейной жизни. В манифесте проекта говорится, что на первом этапе реализации городу необходимо очистить городское ядро от плохо используемых земель, которые его сопровождают. В очищенных границах проект предполагает организацию новой, распределительной общественно-жилой структуры в точке пересечения двух основных инфраструктурных коридоров, где искусственный коридор, предназначенный для железнодорожной инфраструктуры, встречается с естественным коридором канализированной реки. Планировочная организация микрорайона

ИЛЛЮСТРАЦИИ

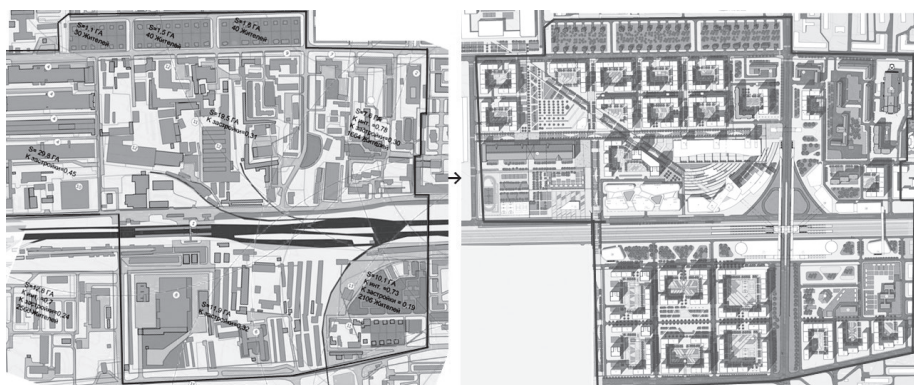
6. Территория смешанной застройки, прилегающей к ж/д путям (слева); Проект транзитно-ориентированного развития территории, прилегающей к ТПУ «Первомайский» в городе Красноярске. Автор И. В. Кушнир, рук. Федченко И. Г., конс. Шаталов Б. Б. Выпускная квалификационная работа, 2019 г. (справа)

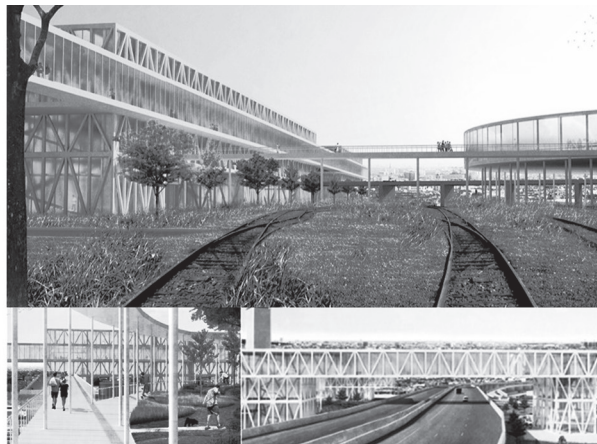
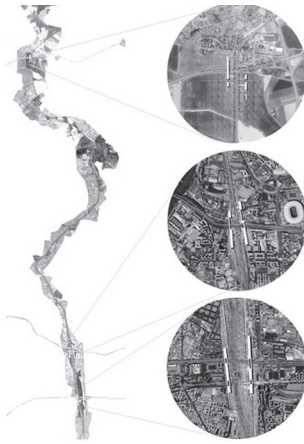
7. Преобразование неопределенных территорий прижелезнодорожных пространств Парижа в многофункциональные узлы («Terrain vague from landscape of service to transnational geographies»). Источник: сайт конкурса EUmies Awards: <https://eumiesawards.com/heritageobject/terrain-vague/>

8. Регенерация железнодорожной инфраструктуры и новые модели семейной жизни. Сан-Паулу. Источник: <https://www.depolic.net/sao-paulo>

ПРИМЕЧАНИЯ

¹⁶ Ежегодный международный конкурс, учрежденный в 1988 г. в Барселоне Фондом Мис ван дер Роэ (EUmies Awards) и программой Европейского союза по поддержке культурного и творческого секторов.



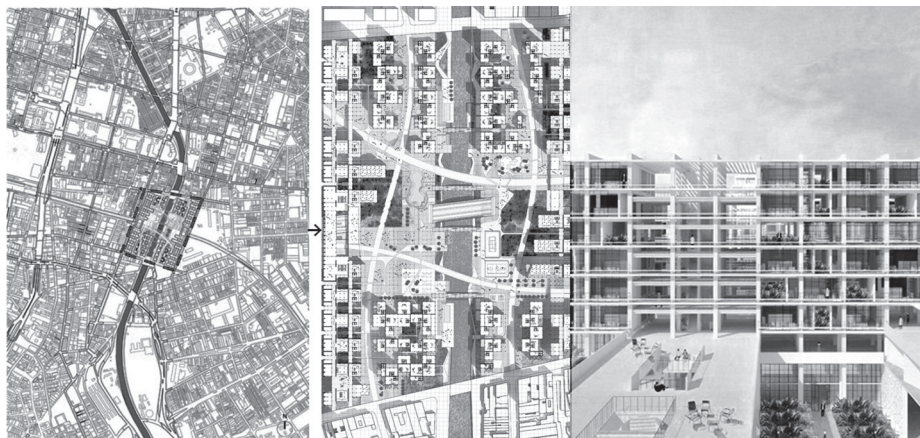


разделяется на четыре отдельных квадрата. Каждый из них предлагает свою специфическую идентичность, включая спортивные сооружения, детские площадки, общедоступные бассейны и большой блошиный рынок. Все четыре квадрата формируются вокруг общественного центра городских функций.

Идея регенерации прижелезнодорожных пространств удовлетворяет потребность в организации общественно-жилых планировочных образований, долгое время разделенных крупной инфраструктурой.

РЕГЕНЕРАЦИЯ ТЕРРИТОРИЙ РЫНКОВ В СТРУКТУРЕ КРУПНЫХ ГОРОДОВ

Понятие эффективности использования жилых территорий в крупных городах неразрывно связано с комплексным развитием и такими характеристиками городской среды, как многофункциональность,



разнообразие и плотность¹⁷. При этом исследования подтверждают, что важно сохранять баланс между повышением плотности населения и организацией локального общественного обслуживания. Формируются концепции сбалансированных общественно-жилых планировочных ареалов на месте вновь высвобождающихся пространств¹⁸.

Согласно новым поправкам в Градостроительном кодексе РФ относительно комплексного развития территорий (КРТ), под уплотнение и строительство нового жилья попадают земли как ветхого жилого фонда, так и нежилой в прошлом коммунально-складской территории рынков в структуре города. Складывается тенденция к высвобождению территорий рынков под плотное жилищное строительство с разнообразными функциями локальных центров. Так, например, территория Южного и Енисейского рынков на сегодняшний день является одной из крупных оптовых продовольственных в Красноярске. В настоящее время происходит трансформация среды за счет уплотнения и «подхода» массовой жилой застройки, но при этом характер «рыночной территории» сохраняется. В магистерском исследовании А. Н. Голубь «Принципы развития территорий рынков в структуре крупного города (на примере г. Красноярска)» предложено преобразование территорий рынков под многофункциональные, продовольственно-торговые, в том числе гастрономические пространства, с частичным сохранением основных, якорных, функциональных объектов. Предложено включить новые архетипы жилища с частными палисадами, огородами, тепличными хозяйствами; торгово-логистические объекты (крытый рынок, гастрономический хаб, торговые ярмарки, гастро-кварталы); институт гастрономии СФУ; особые ландшафтно-аграрные общественно-производственные сады; торговые площади, способствующие сохранению прежней функции на территории. Идея сохранения фундаментальной функции рынка как основы формирования нового района

ИЛЛЮСТРАЦИИ

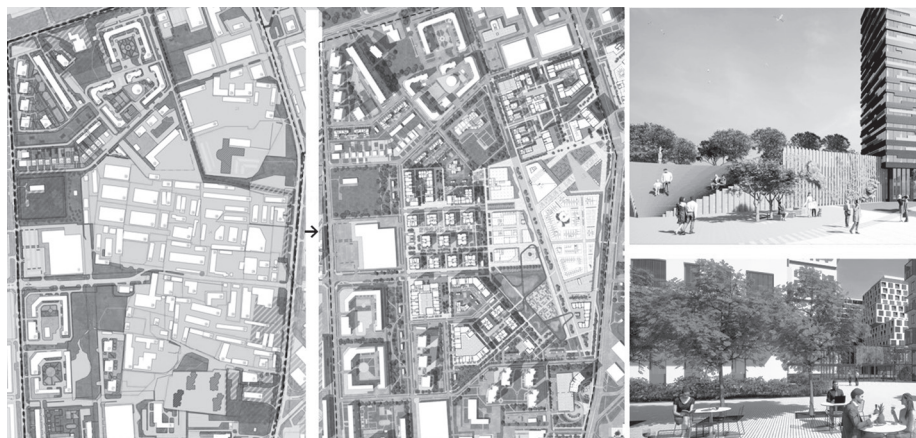
9. Регенерация территорий рынков в структуре Красноярска. Существующая территория смешанного функционализма Южного рынка Красноярска (слева); Проект регенерации Южного и Енисейского рынков в смешанную планировочную единицу. Автор А. Н. Голубь, рук. Федченко И. Г., фрагмент магистерской диссертации «Принципы развития территорий рынков в структуре крупного города (на примере г. Красноярска)», 2025 г., метод. фонд кафедры градостроительства СФУ (справа)

ПРИМЕЧАНИЯ

¹⁷ Федченко И. Г. Нематериальные ценности жилой среды // Современная архитектура мира. 2024. № 2 (23). С. 296–313. DOI: 10.25995/NIITAG.2024.23.2.015. EDN RSPAQJ

¹⁸ Мирошниченко Г. В. Локальные центры для территорий комплексного развития крупных городов / Г. В. Мирошниченко, А. В. Крашенинников, В. А. Шемякина // Архитектура и современные информационные технологии. 2024. № 3 (68). С. 287–297. DOI: 10.24412/1998–4839-2024-3-287–297

¹⁹ Голубь А. Н. Реновация рыночных территорий: обновление традиций для современности // Проспект Свободный — 2024 : Мат-лы юбилейной XX Международной научной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, Красноярск, 15–20 апреля 2024 г. Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2024. С. 448–451. EDN HULVED



раскрывает замысел выявления и сохранения сложившихся характеристик места (илл. 9)¹⁹.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Современные тенденции потери эффективности в прошлом промышленных территорий, стагнация коммунально-складских зон, переоценка использования хозяйственных территорий прирельсового значения, комплексное развитие территорий оптово-складских торговых баз в крупных городах провоцируют возникновение стихийных смешанных планировочных единиц, интегрированных в структуру города. Своевременная оценка градостроительного потенциала неэффективных территорий позволит сформировать долгосрочную программу согласованного эволюционного развития планировочной структуры городов.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Бакаева Н. В., Черняева И. В. Принципы оценки эффективности градостроительной деятельности в России // Экономика строительства и природопользования. 2022. № 1-2 (82-83). С. 134–144.
2. Геращенко С. М., Кушнир И. В. Обзор исследований по вопросам развития прирельсовых территорий в Российской Федерации // Город, пригодный для жизни : Материалы V Международной научно-практической конференции, Красноярск, 10–11 ноября 2022 г. / Отв. за выпуск Д. Е. Лемытская. Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2023. С. 112–115.
3. Глазычев В. Л. Город без границ. Москва: Издательский дом «Территория будущего», 2011. 400 с.
4. Голубь А. Н. Реновация рыночных территорий: обновление традиций для современности // Проспект Свободный — 2024 : Мат-лы юбилейной XX Международной научной конференции студентов, аспирантов и молодых

- ученых, Красноярск, 15–20 апреля 2024 г. Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2024. С. 448–451. EDN HULVED
5. Евстратенко А. В. Депрессивные территории в структуре г. Гомеля // Вестник Брестского государственного технического университета. 2024. № 2 (134). С. 12–18.
6. Евстратенко А. В. Понятие «стагнирующие территории» в архитектурно-градостроительной практике // Инновационное развитие транспортно-го и строительного комплексов : мат-лы Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 70-летию БелИИЖТа — БелГУТа, Гомель, 16–17 ноября 2023 г. : в 2 ч. / М-во трансп. и коммуникаций Респ. Беларусь, Бел. ж. д., Белорус. гос. ун-т трансп. ; под общ. ред. Ю. И. Кулаженко. Гомель: БелГУТ, 2023. Ч. 2. С. 10–11.
7. Кукина И. В. «Провалы градостроительной ткани» как конструкционная система города // Город, пригодный для жизни : мат-лы Первой Международной научно-практической конференции, Красноярск, 19–20 сентября 2013 г. / Сибирский федеральный университет. Красноярск, 2013. С. 110–116.
8. Кукина И. В. Морфология неплановых разделительных территорий в структуре города // Современная архитектура мира. 2024. № 1 (25). С. 211–226.
9. Кукина И., Федченко И. Формирование стихийных планировочных единиц в структуре крупного города // Проект Байкал. 2025. № 84 (22). С. 71–77.
10. Кукина И. Конверсионные территории — катализатор городского развития / И. Кукина, К. Камалова, Е. Логунова // Проект Байкал. 2023. Т. 20, № 76. С. 102–111. DOI: 10.51461/issn.2309–3072/76.2154. EDN QJKRQP
11. Ларина Н. А. Приемы реорганизации полос отвода и санитарно-защитных зон железных дорог // Архитектура и современные информационные технологии. 2021. № 2 (55). С. 309–319. DOI: 10.24412/1998-4839-2021-2-309–319. EDN JQNHBM
12. Логунова Е. Н. Наследие индустриально-промышленных окраинных поясов в логике развития современного города // Урбанистика. 2023. № 2. С. 29–39. DOI: 10.7256/2310–8673.2023.2.40793 EDN STEWZC
13. Мирошниченко Г. В. Локальные центры для территорий комплексного развития крупных городов / Г. В. Мирошниченко, А. В. Крашенинников, В. А. Шемякина // Архитектура и современные информационные технологии. 2024. № 3 (68). С. 287–297. DOI: 10.24412/1998–4839-2024-3-287–297
14. Родяшина К. Е. Депрессивные территории в структуре современного города: понятие, характеристики, классификация // Вестник БГТУ им. В. Г. Шухова. 2017. № 8. С. 106–114.
15. Титова Л. О. Архитектурные сценарии конверсии объектов промышленного наследия (на примере текстильных предприятий 1822–1917 годов постройки в г. Москве) : дис. ... канд. архитектуры : 05.23.21 / Л. О. Титова ; Московский архитектурный институт (Государственная академия). М., 2017. 142, 95 с., ил.
16. Ушаков Е. В. Понятие эффективности в современной философии технологии // Тенденции развития науки и образования. 2022. № 84. С. 98–101. DOI: 10.18411/trnio-04-2022–269

17. Унагаева Н.А. Железная дорога и ее хозяйственные территории в структуре города Красноярска // Современная архитектура мира. 2017. №9. С. 77–88. EDN XUBPON
18. Федченко И.Г. Нематериальные ценности жилой среды // Современная архитектура мира. 2024. №2 (23). С. 296–313. DOI: 10.25995/NIITIAG.2024.23.2.015. EDN RSPALJ

REFERENCES

1. Bakaeva N. V., Chernyaeva I. V. Principles for Assessing the Efficiency of Urban Development Activities in Russia (Principy ocenki effektivnosti gradostroitel'noj deyatel'nosti v Rossii) // *Economics of Construction and Nature Management (Ekonomika stroitel'stva i prirodopol'zovaniya)*. 2022. No. 1-2 (82-83). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsiipy-otsenki-effektivnosti-gradostroitelnoy-deyatelnosti-v-rossii> (date of access: 12.03.2026). [in Russian].
2. Gerashchenko S. M. Kushnir I. V. Review of research on the development of railway areas in the Russian Federation (Obzor issledovaniy po voprosam razvitiya prirel'sovykh territorij v Rossijskoj Federacii) // *A City Fit for Life: Proceedings of the V International Scientific and Practical Conference, Krasnoyarsk, November 10-11, 2022. Siberian Federal University (Gorod, prigodnyj dlya zhizni: Materialy V Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, Krasnoyarsk, 10–11 noyabrya 2022 goda. Sibirskij federal'nyj universitet. 2023. Pp. 112–115. [in Russian].*
3. Glazychev V. L. *City without Borders (Gorod bez granic)*. Moscow: Territoriya budushchego publ., 2011. 400 p. [in Russian].
4. Golub A. N. *Renovation of market territories: updating traditions for the present (Renovaciya rynochnykh territorij: obnovlenie tradicij dlya sovremennosti)* // *Prospect Svobodny — 2024: Proceedings of the XX Anniversary International Scientific Conference of Students, Postgraduates, and Young Scientists, Krasnoyarsk, April 15–20, 2024. Krasnoyarsk: Siberian Federal University (Prospekt Svobodnyj — 2024 : Materialy yubilejnoy XX Mezhdunarodnoj nauchnoj konferencii studentov, aspirantov i molodyh uchenykh, Krasnoyarsk, 15–20 aprelya 2024 goda.) Krasnoyarsk: Siberian Federal University, 2024. Pp. 448–451. [in Russian].*
5. Evstratenko A. V. Depressed territories in the structure of the city of Gomel (Depressivnye territorii v strukture g. Gomelya) // *Bulletin of BrSTU (Vestnik BrGTU)*. 2024. No. 2 (134). Pp. 12–18. [in Russian].
6. Evstratenko A. V. *The concept of "stagnant territories" in architectural and urban planning practice (Ponyatie «stagniruyushchie territorii» v arhitekturno-gradostroitel'noj praktike)* // *Innovative development of transport and construction complexes: Proc. of the Int. scientific-practical. conf., dedicated to the 70th anniversary of BellIzHT — BelSUT, Gomel, November 16-17, 2023: in 2 parts / Ministry of Transport and Communications of the Republic of Belarus, Belarusian Railways, Belarusian State University of Transport; under the general editorship of Yu. I. Kulazhenko. Gomel: BelSUT, 2023. Part 2. Pp. 7. [in Russian].*
7. Kukina I. V. "Failures of Urban Planning Fabric" as a Structural System of the City («Provaly gradostroitel'noj tkani» kak konstrukcionnaya sistema goroda) // *A City Fit for*

- Living: Proceedings of the First International Scientific and Practical Conference, Krasnoyarsk, September 19–20, 2013 (Gorod, prigodnyy dlya zhizni: materialy Pervoy Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, Krasnoyarsk, 19–20 sentyabrya 2013 goda / Sibirskij federal'nyj universitet). Krasnoyarsk, 2013. Pp. 110–116. [in Russian].
8. Kukina I. V. Morphology of Unplanned Dividing Territories in the Urban Structure (Morfologiya neplanovykh razdelitel'nykh territorij v strukture goroda // *Contemporary World's Architecture (Sovremennaya arhitektura mira)*. 2025. No. 1 (24). Pp. 211–226.
 9. Kukina I., Fedchenko I. Formation of spontaneous planning units in the structure of a large city (Formirovanie stihijnykh planirovochnykh edinic v strukture krupnogo goroda) // *Project Baikal (Proekt Bajkal)*. 2025. No. 84 (22). Pp. 71–77. [in Russian].
 10. Kukina I. V. Conversion territories — a catalyst for urban development (Konversionnyye territorii — katalizator gorodskogo razvitiya) // *Project Baikal (Proekt Bajkal)*. 2023. No. 20 (76). Pp. 102–111. DOI 10.51461/issn.2309–3072/76.2154 [in Russian].
 11. Larina N. A. Methods for reorganizing right-of-ways and sanitary protection zones of railways (Priemy reorganizacii polos otvoda i sanitarno-zashchitnykh zon zhelezných dorog) // *Architecture and Modern Information Technologies (Arhitektura i sovremennyye informacionnyye tekhnologii)* 2021. No. 2 (55). Pp. 309–319. DOI: 10.24412/1998–4839-2021-2-309–319. EDN JQNHBM [in Russian].
 12. Logunova E. N. The Legacy of Industrial-Industrial Outskirts Belts in the Logic of Modern City Development (Nasledie industrial'no-promyshlennykh okrainnykh pojasov v logike razvitiya sovremennogo goroda) // *Urban Studies (Urbanistika)*. 2023. No. 2. Pp. 29–39. DOI: 10.7256/2310–8673.2023.2.40793 [in Russian].
 13. Miroshnichenko G. V. Local centers for the territories of integrated development of large cities (Lokal'nye centry dlya territorij kompleksnogo razvitiya krupnykh gorodov) // *Architecture and Modern Information Technologies (Arhitektura i sovremennyye informacionnyye tekhnologii)*. 2024. No. 3 (68). Pp. 287–297. DOI: 10.24412/1998–4839-2024-3-287–297 [in Russian].
 14. Rodyashina K. E. Depressed territories in the structure of a modern city: concept, characteristics, classification (Depressivnyye territorii v strukture sovremennogo goroda: ponyatie, harakteristiki, klassifikaciya) // *Bulletin of BSTU named after V. G. Shukhov (Vestnik BGTU im. V. G. Shuhova)*. 2017. No. 8. Pp. 106–114. [in Russian].
 15. Titova L. O. *Architectural Scenarios for the Conversion of Industrial Heritage Sites (Based on Textile Enterprises Built in 1822–1917 in Moscow)* (Arhitekturnyye scenarii konversii ob'ektov promyshlennogo naslediya (na primere tekstil'nykh predpriyatij 1822–1917 godov postrojki v g. Moskve): dissertation ... candidate of architecture : 05.23.21. Moscow, 2017. 142, 95 p. [in Russian].
 16. Ushakov E. V. The Concept of Efficiency in the Modern Philosophy of Technology (Ponyatie effektivnosti v sovremennoj filosofii tekhnologii) // *Trends in science and education (Tendencii razvitiya nauki i obrazovaniya)*. 2022. No. 84. Pp. 98–101. DOI: 10.18411/trnio-04-2022–269 [in Russian].

17. Unagaeva N. A. Railway and its economic territories in the structure of the city of Krasnoyarsk (Zheleznaya doroga i ee hozyajstvennye territorii v strukture goroda Krasnoyarska) // *Contemporary World's Architecture* (Sovremennaya arkhitektura mira). 2017. No. 9. Pp. 77–88. [in Russian].
18. Fedchenko I. G. Intangible values of the living environment (Nematerial'nye cennosti zhiloj sredy) // *Contemporary World's Architecture* (Sovremennaya arkhitektura mira). 2024. No. 2 (23). Pp. 296–314 [in Russian].

Об авторе:

Федченко Ирина Геннадьевна — кандидат архитектуры, доцент, старший научный сотрудник Научно-исследовательского института теории и истории архитектуры и градостроительства — филиала ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России», доцент кафедры градостроительства ФГАОУ ВО «Сибирский Федеральный университет». Автор более 70 публикаций, из них монография, посвященная актуальным проблемам развития структуры крупных городов: «Жилые планировочные единицы города середины XX — начала XXI в.». Основные области научных интересов: морфология города, современное градостроительство, жилые планировочные единицы крупного города, закономерности формообразования урбанизированных территорий.

About the author:

Irina Fedchenko — PhD in Architecture, Associate Professor, Senior Researcher at the Research Institute for the Theory and History of Architecture and Urban Planning, a branch of the Central Institute for Research and Design of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of the Russian Federation, and Associate Professor of the Urban Planning Department at Siberian Federal University. Author of over 70 publications, including a monograph on current issues in residential environment development: "Residential Planning Units of the City in the Mid. 20th — Early 21st Centuries". His primary research interests include urban morphology, contemporary urban planning, residential planning units of large cities, and patterns of urban development.