

УДК 711.438 (470.43)

**И.П. ПОЗДНЯКОВА**

ассистент кафедры реконструкции и реставрации архитектурного наследия  
Самарский государственный архитектурно-строительный университет

**ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ПОСЕЛКОВ ГОРОДСКОГО ТИПА  
НА ПРИМЕРЕ ПОСЕЛКА НОВОСЕМЕЙКИНО**

*PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF URBAN SETTLEMENTS ON THE EXAMPLE  
OF THE VILLAGE NOVOSEMEYKINO*

*Раскрываются проблемы современного развития поселков городского типа в России, их образование, развитие и угасание в XX в. Отмечены основные виды поселков, сформировавшиеся в период СССР. Проанализирована планировочная структура поселков России. Произведен анализ существующего положения поселка городского типа в Самарской области Новосемейкино, его развитие и реконструкция на градостроительном уровне. Сделан вывод о целесообразности развития и реконструкции поселков городского типа в России.*

**Ключевые слова:** реконструкция, застройка территории, планировочная структура, развитие территории, жилая застройка.

Поселки городского типа (ПГТ) отнесены в нашей стране к городским поселениям и представляют собой достаточно уникальный и редкий тип населенного пункта, почти не встречающийся в мировой практике (кроме ряда бывших социалистических стран и СНГ) в административном, законодательно оформленном виде. Категория поселков городского типа, не имеющая аналогов в большинстве стран мира, была выделена в России как переходная между крупными городами и сельскими поселениями в 20-е гг. XX в. Численность населения таких поселков составляла не менее 3 тыс.чел. Первоначально в ПГТ зачастую не было необходимых учреждений культурного и бытового обслуживания. Лишь после завершения стройки основного производственного объекта начиналось благоустройство самих поселков. Советское правительство проводило огромную работу по реконструкции старых поселков и обеспечению новых необходимыми элементами инженерного благоустройства и культурно-бытового обслуживания. На них были распространены основные принципы планировки и организации социалистических городов. Постепенно изменились и усложнились функции поселков городского типа. Оставаясь в основном промышленными поселениями, мно-

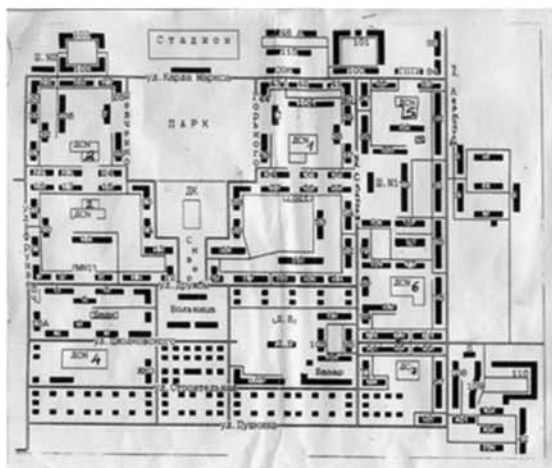
*The article describes the problems of the modern development of towns in Russia, their education, development and extinction of the XX century. Highlighted the key types of settlements established during the Soviet Union. Analyzed the planning structure of settlements in Russia. The analysis of the existing situation urban settlement in the Samara region Novosemeykino, its development and reconstruction at the level of urban development. The conclusion about the feasibility of development and reconstruction of towns in Russia.*

**Keywords:** reconstruction, development of the territory, planning structure, development of the area, residential area.

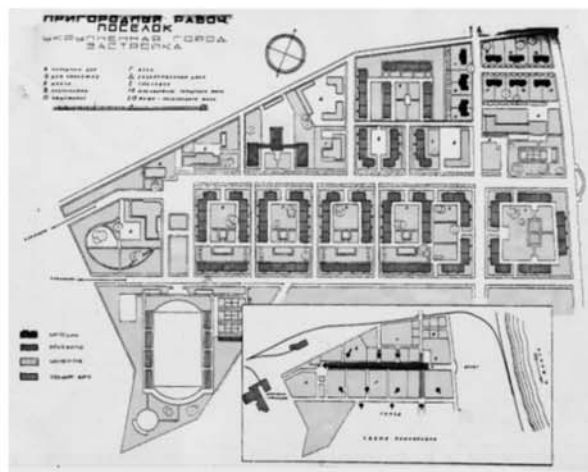
гие поселки выполняют роль административных, культурных и организационных центров крупного промышленного, энергетического, транспортного строительства, служат местами расселения промышленных рабочих больших городов [1,4].

Большинство поселков городского типа формировались на периферии двух и более городов.

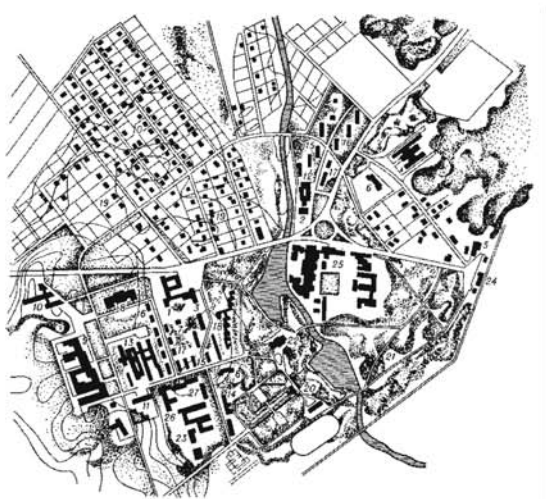
Существующие типы планировки и формы застройки поселков очень разнообразны и зависят от многих обстоятельств (рис. 1). Большое количество рабочих поселков до сих пор сохраняют во внешнем облике следы прошлого. Здесь преобладает индивидуальная застройка с усадьбами и избами тех же типов, что и в деревнях данной местности. Многоэтажные здания располагаются одиночно или небольшими группами. В большинстве случаев улицы не имеют четкой планировочной структуры. «Жизненным» центром поселков является обычно фабрика, завод, депо, мастерские, затон, пристань, около которых размещается жилая застройка. В средних по размерам поселках обычно бывает две или три основные уличные магистрали с примыкающими к ним короткими улицами. Обычно в таком поселке имеется одна или две площади, выполняющие роль «делового центра», где располагаются органы управ-



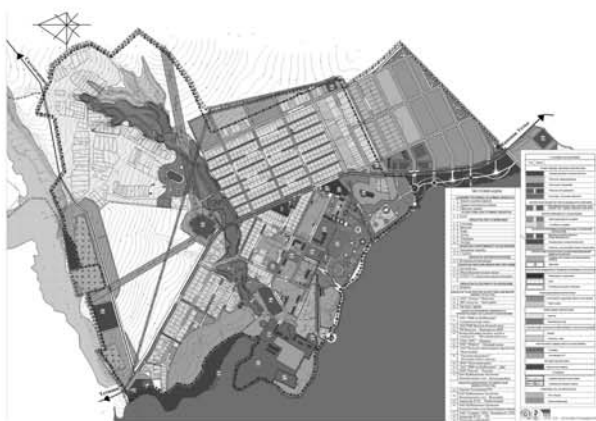
ПГТ Комсомольское (Украина) основан в 1960 г.



Планировка рабочего поселка, 1929-1930 гг.



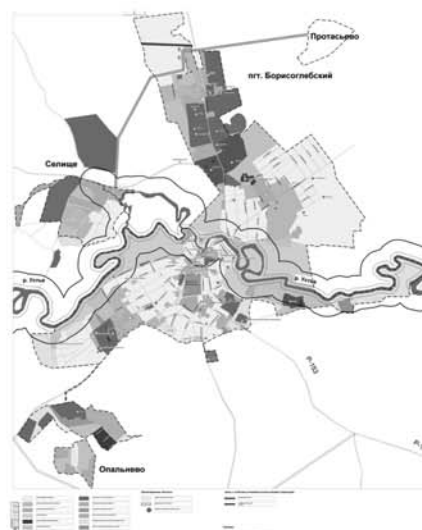
Поселок Саку, начало строительства 1958 г.  
Архитекторы: Б.Б. Мирон, В.А. Пормейстер, В.А. Херкель



ПГТ Куйбышевский Затон



ПГТ Нижняя Мактама. Альметьевский р-н. 1966 г.



ПГТ Борисоглебское, Ярославская обл., 1929 г.

Рис. 1. Различные типы и формы существующих застроек поселков

ления, магазины, столовые, культурные учреждения, вокруг которых формируется многоэтажная застройка поселка. В большом поселке создается несколько таких «центров», обслуживающих его отдельные части, иногда даже имеются больничные и учебные городки, где размещаются специальные учебные заведения, школы, интернаты [2].

Общепринятым является разделение поселков на три группы, которое находит отражение во многих нормативных и законодательных актах (региональных Законах об административно-территориальном делении, градостроительных документах, материалах статистической отчетности и т.д.):

- *рабочие поселки* - населенные пункты при крупных заводах, шахтах, электростанциях, строительствах крупных промышленных объектов (гидротехнических сооружений, предприятий сырьевых отраслей и др.), имеющие не менее 3 тыс. жителей, в том числе не менее 85 % рабочих;

- *курортные поселки* - населенные пункты, расположенные в местностях, имеющих рекреационное значение. Население в таких поселках должно составлять не менее 2 тыс. человек. Количество ежегодно приезжающих для лечения и отдыха в эти поселки должно составлять не менее 50 % постоянного населения;

- *дачные поселки* - населенные пункты, которые являются местами летнего отдыха горожан.

Социально-экономический кризис 1990-х гг. наиболее сильно ударил именно по ПГТ, лишенным таких возможностей «маневра» в рыночных условиях, какие имеют, например, города за счет более диверсифицированной экономики. Данный процесс обусловил наличие противоречий между функциями ПГТ и текущей социально-экономической ситуа-

цией, породив проблему ПГТ как специфической урбанизированной среды обитания населения [3].

На сегодняшний момент проблемы ПГТ носят общероссийский характер (на 01.01.2004 г. насчитывалось 1793 ПГТ), Самарская область также представляется достаточно проблемной областью по развитию ПГТ, в которой всего 15 поселков городского типа на 2013 г. Для Самары основной резерв под будущую малоэтажную застройку территорий находится за пределами городской черты – в прилегающих муниципальных районах [1].

В XXI в. в России поселкам городского типа необходима реконструкция, реставрация отдельно взятых ПГТ, а также развитие данных поселений. Практически в каждом регионе России сейчас ведется активное строительство коттеджных поселков. Не является исключением и Самара со своими пригородами. Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков Самарской области показана на рис. 2.

В настоящее время в Самарской области ведутся незначительные работы по развитию поселков городского типа. Проанализировать ситуацию возможно на примере ПГТ Новосемейкино Красноярского района Самарской области, где предусматривается проектирование и реконструкция территории.

ПГТ Новосемейкино расположен вблизи федеральной трассы М-5, на привлекательном, с точки зрения транспорта, месте. Особенностью данного местоположения является то, что участок находится на пересечении крупных транспортных потоков, соединяющих города Сызрань, Тольятти, Отрадный, Чапаевск, Новокуйбышевск, Октябрьск и др., что делает важным развитие на данном месте жилого по-

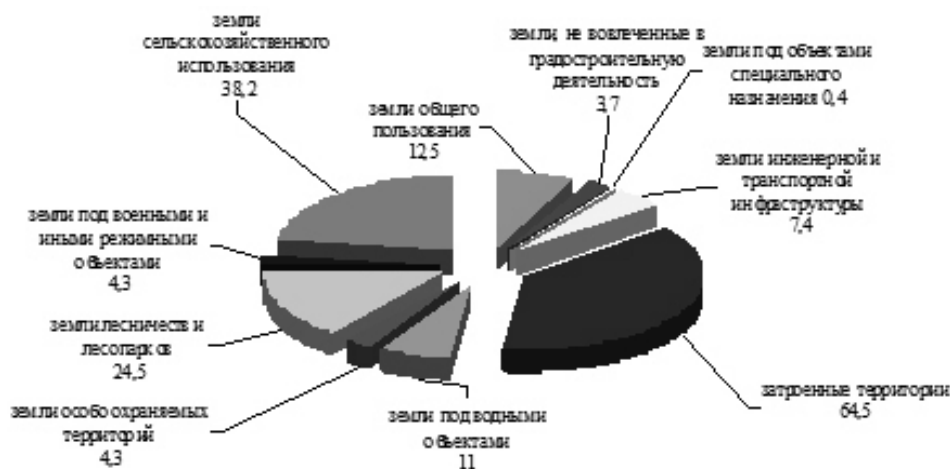


Рис. 2. Структура земель городов и поселков городского типа по видам использования земельных участков на 2010 г., тыс. га

селка и создание предприятий торгово-культурного назначения. Такое расположение предприятий и жилья даст не только экономический эффект при его эксплуатации, но и повысит уровень жизни жителей района и сервис транзитных пассажиров. Поселок тесно связан с Самарой общественным транспортом (автобусные маршруты). Расстояние от областного центра до поселка – 20 км, до районного центра с. Красный Яр – 13 км, до реки Волги – 12 км и до реки Сок – 5 км. Через поселок проходят железнодорожные пути, которые имеют три остановочных пункта в Новосемейкино.

На проектируемой территории расположены жилые кварталы, торгово-развлекательный центр, спортивный комплекс, три школы, шесть детских садов и объекты культурно-бытового обслуживания. Жилые кварталы состоят из жилых домов различной типологии. Общественные здания культурно-бытового и социального назначения располагаются в выделенных общественных центрах поселка, доступных из любой части поселка. В жилой зоне предусмотрены площадки для отдыха, детские площадки, скверы, небольшие магазины и дополнительные парковочные места. Организована пешеходная зона по всему поселку, которая включает в себя: прогулочную аллею, пересекающую центры, которая является связующей, и аллеи, расходящиеся в разные стороны по направлению расположения жилых домов. В прилегающем лесопарке планируется сопровождение рекреационных функций, таких как конюшня и велоклуб. В лесопарке находится заброшенный карьер, который предусматривается благоустроить под велотрассы и трековую трассу. Спроектированные в составе генплана общественные центры имеют разную функциональную нагрузку, так как один из них включает в себя спортивно-рекреационный комплекс, а другой - торгово-развлекательный центр. В целом функциональная организация проектируемой территории отвечает всем требованиям комфортной и современной жилой среды.

Технико-экономические показатели проектируемого поселка показаны ниже:

- общая площадь проектируемого поселка: 200,7 га;
- площадь жилой застройки: 30,3 га;
- площадь общественной застройки: 30 га;
- площадь приусадебных и дворовых пространств: 59,9 га;
- площадь асфальтового покрытия: 35,9 га;
- площадь озеленения: 44,6 га.

В состав проекта входит малоэтажная жилая застройка с разработкой домов различной типологии:

- тип 1: секционный жилой дом ( 34 дома, 5 этажей каждый);
- тип 2: односекционный жилой дом (106 домов, 4 этажа каждый);
- тип 3: блок-хаус (106 домов, галерейный тип дома, 3 этажа, из которых 1 этаж – гараж);
- тип 4: таунхаус эконом-класса (235 домов, состоящих из 6 и 4 блоков, 2 этажа);
- тип 5: таунхаус среднего класса (437 домов, состоящих из 8 и 4 блоков, 2 этажа + гараж + подвал);
- тип 6: таунхаус бизнес-класса (315 домов, состоящих из 6 блоков, 3 этажа + мансарда + гараж + подвал);
- тип 7: индивидуальный жилой дом (139 домов, 2 этажа + мансарда + подвал).

Объекты социально-культурного назначения:

- дошкольные учреждения (детский сад на 250 мест – 6 шт.);
- общеобразовательные учреждения (средняя школа на 800 мест – 3 шт.);
- магазины различного назначения для обслуживания населения;
- офисные помещения;
- медицинский пункт;
- аптеки;
- многоуровневые гаражи.

В общем проект представляет собой структурное развитие данной территории с увеличением рабочих мест, уровнем комфортности жилья и четкой структурой транспортной связи с близлежащими населенными пунктами (рис. 3).

Поселки городского типа представляют собой достаточно уникальный тип поселений. Уникальность их заключается в том, что, существуя реально в большинстве стран мира, законодательно они выделены лишь в некоторых, в том числе в России и странах СНГ. В связи с этим опыт выделения и функционирования этой «переходной» категории поселений в России может быть полезен для других стран. ПГТ в России отнесены к разряду городских поселений, однако промежуточное между городом и селом положение ПГТ предопределило спорность вопроса об их отнесении к классу городских. В настоящее время в России проблема реконструкции и развития поселков остается актуальной. Восстановление и создание многих промышленных предприятий также необходимо для экономического роста регионов. Самарская область представляется достаточно проблемной областью по развитию ПГТ.

