

О. Н. БЕЗБОРОДОВА  
Н. А. ЛЕКАРЕВА  
М. М. МУБАРАКШИНА

## РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ СРЕДЫ КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В Г. ОРЕНБУРГЕ

### RETROSPECTIVE ANALYSIS OF THE DEVELOPMENT OF MUNICIPAL COMPLEX TERRITORIES IN ORENBURG

*В статье ставится задача рассмотрения развития среды коммунального комплекса в г. Оренбурге. Раскрываются понятия «коммунальный комплекс» и «коммунальное хозяйство», переходя на определение «деятельная среда коммунального комплекса». Результаты ретроспективного анализа представлены в сводной таблице, что позволяет наглядно отследить развитие среды коммунального комплекса в структуре территорий Оренбурга. В результате исследования выявлен баланс между площадями города (в процентных соотношениях), производственным комплексом и коммунальным комплексом. Дана краткая установка на модернизацию коммунального комплекса.*

**Ключевые слова:** *деятельная среда коммунального комплекса, коммунальное хозяйство, коммунальный комплекс, генплан, городская среда*

По определению Большой советской энциклопедии, коммунальный комплекс города является «совокупностью предприятий, служб и хозяйств по обслуживанию населения городов» [1, 2].

В современной терминологии употребляется понятие «жилищно-коммунальное хозяйство». Однако такой термин отсутствует в нормативной и правовой базах. По сути, в этом сочетании объединены два разных понятия: «жилищное хозяйство» и «коммунальное хозяйство» [3].

Степень развития коммунального комплекса оказывает влияние на целый ряд факторов, характеризующих уровень благосостояния жителей города (санитарно-гигиенические условия и чистота воздушного и водного бассейнов, уровень экономического и социокультурного развития горожан) [4–17].

Можно определить понятие «деятельная среда коммунального комплекса». При этом под «деятельной» следует понимать среду, в рамках которой происходит определенное функциональное действие выраженной специфики.

*Деятельная среда коммунального комплекса (ДСКК) представляет собой среду, объединя-*

*The article sets the task of considering the development of the environment of the communal complex in the city of Orenburg. The concepts of “communal complex” and “communal services” are revealed, moving on to the definition of “the active environment of the communal complex”. The results of a retrospective analysis are presented in a summary table, which allows you to visually track the development of the environment of the communal complex in the structure of the territories of the city of Orenburg. As a result of the study, a balance was revealed between the areas of the city (in percentage terms), the industrial complex and the communal complex. A brief installation for the modernization of the communal complex is given.*

**Keywords:** *the active environment of the communal complex, communal services, communal complex, general plan, urban environment*

*ющую архитектурно-ландшафтные объекты городского пространства, включающую территории и здания, которые находятся в пользовании коммунального комплекса города.*

В настоящее время границы ареала размещения объектов коммунального комплекса и зон специального назначения регулируются в соответствии с постановлением администрации Муниципального образования населенного пункта, постановлением Правительства области или постановлением Правительства Российской Федерации. В частности, регулируется вид разрешенного использования земельных участков, предельные размеры и предельные параметры строительства, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной инфраструктуры [18].

Примеры из истории развития города Оренбурга иллюстрируют постепенное «вымирание» объектов коммунального комплекса и замену их другими функциями.

Для исторического сравнения была проанализирована территория коммунального

комплекса от основания города Оренбурга до настоящего времени (табл. 1). При основании города в 1743 г. баланс территорий коммунального комплекса относительно общей площади города составил 18 %. На следующем генплане от 1849 г. данное соотношение составляет 16 %. Это, по всей видимости, связано с увеличением плотности застройки в периметре крепостных стен. Возможно, активное строительство спровоцировала отмена воинского постоя в 1821 г. Площадь города увеличилась, а площади коммунального комплекса – нет, но качество очевидно выросло. В 1827 г. в городе существовала временная водозаборная система, а в 1861 г. – централизованный водопровод (отмечены только на генплане от 1871 г.). Также значительно больше стала площадь озеленения, это объясняется появлением за пределами крепости благоустроенных дач. На схеме генплана от 1871 г. заметно увеличение общей площади города, что связано с упразднением крепости в 1862 г. Баланс площади города к площади

коммунального комплекса составлял 40 %. Это наследие «золотого века» военного губернатора В.А. Перовского, который активно занимался повышением качества городской среды. Процент озеленения снова вырос – Зауральная роща стала парковой зоной. Кроме того, в деятельной среде коммунального комплекса появилась новая категория – инженерные предприятия.

Согласно Генеральному плану от 1905 г., общая площадь города увеличилась почти в три раза в результате появления железнодорожной связи с Самарой в 1876 г. и с Ташкентом в 1906 г. В деятельной среде коммунального комплекса появилась новая категория – транспортные предприятия. Этот факт также повлиял на увеличение в три раза площадей общественно-деловой зоны. Открытие электростанции в 1899 г. дополнило площади инженерных предприятий. Баланс коммунального комплекса составлял 16 %. Очевидна деградация площадей озеленения к общей площади города (см. таблицу).

Результаты анализа эволюции формирования деятельной среды коммунального комплекса и зон специального назначения в г. Оренбурге»

Год схемы Генплана	Общая площадь города, м <sup>2</sup>	Производственный комплекс, м <sup>2</sup>	Коммунальный комплекс, м <sup>2</sup>	Транспортные предприятия, м <sup>2</sup>	Кладбища, м <sup>2</sup>	Площади, рынки, склады, м <sup>2</sup>	Инженерные предприятия, м <sup>2</sup>	Озеленение, м <sup>2</sup>
1743	63 402	-	11 521 (18%)	-	6 220	3 493	-	1 808
1849	96 527	-	15 203 (16%)	-	7 570	3 513	-	4 120
1871	135 787	-	54 314 (40%)	-	8 484	3 514	560	41 756
1905	307 145	-	49 900 (16%)	2 563	9 859	11 378	1 040	25 060
1915	349 394	-	65 225 (18%)	2 703	15 983 (свалки 5 247)	12 741	1 200	27 351
1930	348 685	-	53 191 (15%)	1 148	3 466	10 753	554	37 270
1950/1970	441 200	49 470	37 478 (8,5%)	970	3 510	6 037	559	26 402
1970/1990	1 728 064	369 706	457 976 (26%)	3 134	61 284	8 425	9 845	375 288
2008	2 084 688	306 389	733 687 (35%)	3 350	108 360	104 532	9634	507 304
2021	2 369 115	133 388	910 319 (38%)	2 020	188 642	244 080	8 712	456 865

Баланс территорий коммунального комплекса в 1915 г. составлял 18 %. Судя по показателям, в этот период происходил застой в развитии города. На генплане города впервые появились выделенные территории под городскую свалку, возможно, это результаты работы городского отдела коммунального хозяйства, утвержденного в 1922 г. Следует отметить увеличение площадей кладбищ почти в два раза, что связано со вспышками холеры в этот период. Кроме того, после Первой мировой войны в Оренбург отправляли раненых для прохождения реабилитации, и многие здесь умирали. Судя по схеме генплана, Зауральная роща активно застраивается ремесленными рядами и жильем ремесленников (район Старокузнецкой и Новокузнецкой улиц).

Генплан города 1930 г. показал баланс территорий коммунального комплекса, составляющий 15 %. Политика пролетариата по борьбе с буржуазным прошлым привела к уменьшению территорий кладбищ в пять раз, уничтожению монастырей, храмовых комплексов и городских погостов. В Генплане от 1930 г. присутствует последнее упоминание второго по значимости центра общественно-деловой жизни Оренбурга – Менового двора.

Согласно схеме Генплана 1930–1950 гг., произошло увеличение общей площади города за счет появления эвакуированных в годы Великой Отечественной войны промышленных предприятий. Это привело к относительному уменьшению доли деятельной среды коммунального комплекса, которая «не успевала» разрастаться за новыми промышленными зонами и постепенно деградировала, составив всего 8,5 % от общей площади города.

Схема Генплана 1970–1990 гг. показала увеличение общей площади городской застройки почти в пять раз. Мощный скачок развития города связан с открытием газового месторождения и строительством в 1974 г. Нового завода. Все отрасли деятельной среды коммунального комплекса города стремительно развивались. Особенно выросла площадь озеленения, по всей видимости, это результат попыток реализации проекта губернского инженера И.В. Рянгина «Город-сад». На схеме Генплана видны два полукольца цепочки скверов, парков и лесополосы. Баланс деятельной среды коммунального комплекса составил 26 %.

Новый Генплан Оренбурга 2008 г. разработан Гипрогором (Москва). На Генеральном плане видна смена функциональной принадлежности части деятельной среды коммунального комплекса производственной сферы. Площадь производственного комплекса осталась на уровне 1970–1990 гг. Смена произошла на об-

щественно-деловую функцию, площадь рынков и складов увеличилась в 13 раз по сравнению с 1970–1990 гг. Это объясняется регрессивной социально-экономической политикой страны после распада СССР в 1991 г. Следует отметить, что площадь городского кладбищенского комплекса увеличилась в 1,7 раза, возможно, это показатель повышенного уровня социальной депрессии. Несмотря на отрицательную динамику, в целом за счет этих показателей баланс деятельной среды коммунального комплекса города составил 35 %.

Анализ схемы Генерального плана на сегодняшний день демонстрирует стабильную деградацию деятельной среды коммунального комплекса производственной сферы и смену функции на общественно-деловую. Баланс площадей, судя по показателям, изменился прямо пропорционально, примерно в два-три раза. Несмотря на это, в 2013, 2014, 2015 гг., по данным регионального статистического управления Оренстата, Оренбургская область бьет исторический максимум по объемам строительства за последние 25 лет. В 2015 г. было сдано 1 млн. 152 тыс. м<sup>2</sup> жилья. Активно застраивается северо-восточное направление и позже, начиная с 2018 г., активно застраивается пойма р. Урал на насыпных грунтах, при этом уничтожается зеленый каркас города, заложенный еще И.В. Рянгиным. Активный рост жилищного строительства, по всей видимости, спровоцировала экономическая политика страны по снижению процентных ставок по ипотечному кредитованию. При этом баланс площадей между общей площадью города и озеленением, судя по показателям, изменился прямо пропорционально примерно в 1,2 раза. Также увеличился показатель площадей городского кладбищенского комплекса, возможно, в связи со сложившейся эпидемиологической ситуацией в мире. Несмотря на это, баланс деятельной среды коммунального комплекса составил 38 % от общей площади города (рис. 1).

При этом показатели качества городской среды значительно повысились. Это результат эффективной работы государственных программ, среди которых можно выделить Федеральную программу «Комфортная городская среда», нацпроект «Безопасные и качественные автомобильные дороги», постановление администрации города Оренбурга от 10 октября 2019 г. № 2910-п «Об утверждении благодаря Федеральному закону «Об энергосбережении и о повышении энергетической муниципальной программы «Комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства и реализация жилищной политики на территории муниципального образования «город Оренбург» (рис. 2).

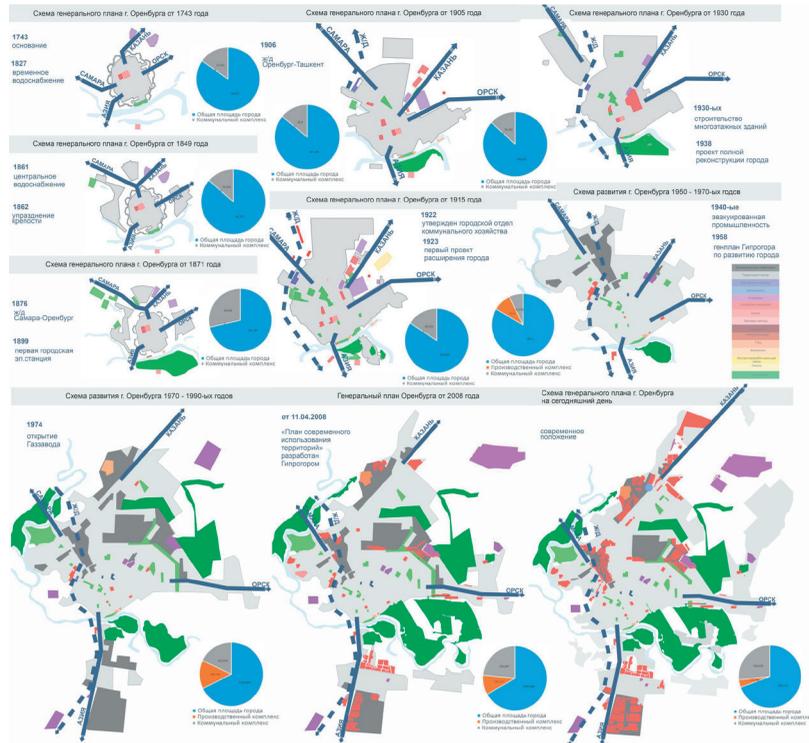


Рис. 1. Ретроспективный анализ развития среды коммунального комплекса в г. Оренбурге

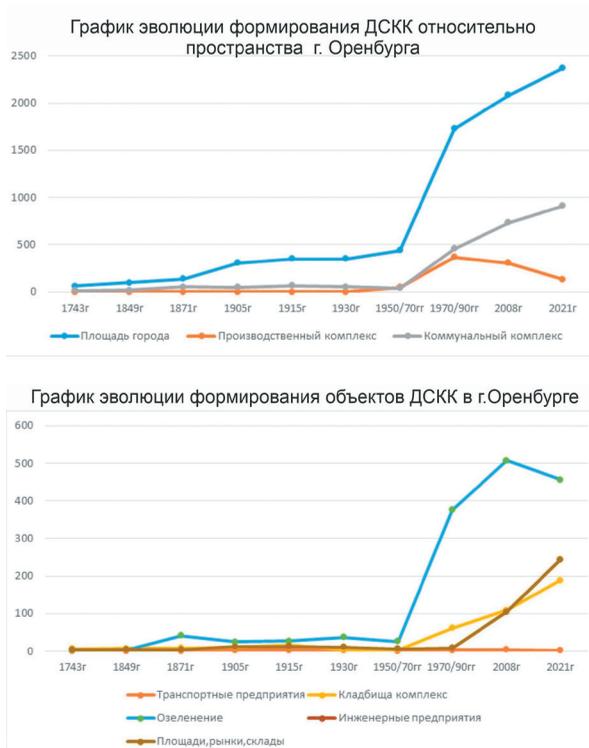


Рис. 2. Эволюция развития деятельной среды коммунального комплекса в г. Оренбурге

Актуальной задачей для деятельной среды коммунального комплекса на сегодняшний день является решение вопроса роста эффективности коммунальной структуры и ее надежности. Кроме того, реализуется задача ее масштабной модернизации.

Современное состояние деятельной среды ареала размещения объектов коммунального комплекса и зон специального назначения, включая озеленение и благоустройство сопредельных с коммунальными объектами зон и территорий Оренбурга, оценивается как удовлетворительное. Система коммунального комплекса активно совершенствуется, однако на данный момент существует большое количество территорий, требующих развития и корректировки.

В ближайшее время ожидается актуализация вопроса развития коммунального комплекса. В докладе Президента страны на 25-м Петербургском Международном экономическом форуме (15–18 июня 2022 г.) «Новый мир – новые возможности» одним из векторов стратегического развития страны названа необходимость запустить комплексную программу модернизации ЖКХ и синхронизировать ее с другими инфраструктурными проектами, а также с реформой капитального ремонта жилого фонда.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Большая советская энциклопедия: в 30 т. / гл. ред. А. М. Прохоров. 3-е изд. М.: Советская энциклопедия, 1969–1978.

2. Шкода Т.А. Анализ терминологического аппарата сферы жилищно-коммунального хозяйства // МИР (Модернизация. Инновации. Развитие). 2016. Т. 7, № 1 (25). С.72–75.

3. Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. Современный экономический словарь. 6-е изд., перераб. и доп. М.: ИНФРА-М, 2008. 512 с.

4. История основания и развития Оренбурга. Бердская слобода [Электронный ресурс]. URL: <http://berdskasloboda.ru/istoriya-osnovaniya-i-razvitiya-orenburga/> (дата обращения: 20.12.2022).

5. Смирнов С. Построить «великий город-крепость» 1734–1917 гг. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.orenburg.ru/town/history/al734\\_1917\\_build\\_a\\_quot\\_great\\_fortress\\_city\\_quot/index.php](http://www.orenburg.ru/town/history/al734_1917_build_a_quot_great_fortress_city_quot/index.php) (дата обращения: 20.12.2022).

6. Старые карты Оренбурга и Оренбургской области [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru> (дата обращения: 20.12.2022).

7. История основания и развития города Оренбурга [Электронный ресурс]. URL: <http://orenburg.rfn.ru> (дата обращения: 20.12.2022).

8. Историческая застройка города 18 век [Электронный ресурс]. URL: <https://pandia.ru/text/79/355/38609.php> (дата обращения: 20.12.2022).

9. Иконников А.В. Организация пространства в русском градостроительстве. М.: КомКнига, 2006. 352 с.

10. Синельник А.К. Градостроительная история Самарского края. Самара: НИФ СМС, 2000. 192 с.

11. Основы градостроительства / А.Г. Лазарев, С.Г. Шеина, А.А. Лазарев, Е.Г. Лазарев. Ростов н/Д: Феникс, 2004. 416 с.

12. Гаранькин Ю.Д., Дорофеев В.В., Жилин А.Н. Улицы Оренбурга. Оренбург: Оренбургское книжное издательство, 1996. 157 с.

13. Аюкасова Л.К., Воронцова О.Н. Этапы исторического и градостроительного развития города Оренбурга // Градостроительство и архитектура. 2019. Т. 9, № 2 (35). С. 142–148. DOI: 10.17673/Vestnik.2019.02.19.

14. Рыбачева О.С., Самогоров В.А. Формирование архитектурно-планировочной структуры дворовых мест Самары в период регулярного градостроительства России XVIII – XIX вв. // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и дизайн: сб. статей / СГАСУ. Самара, 2015. С. 241–247.

15. Ахмедова Е.А. Историческая структура расселения Среднего Поволжья как основа современной градостроительной пространственной системы региона // Вестник Волжского регионального отделения Российской академии архитектуры и строительных наук. 2013. № 16. С. 39–44.

16. Воронцова О.Н. Актуальность проблемы депрессивных территорий коммунального назначения в структуре города // Университетский комплекс как

региональный центр образования, науки и культуры: материалы Всерос. науч.-метод. конф. Оренбург, 2012. С. 381–383.

17. Voroncova O.N., Ajukasova L.K., Lekareva N.A. Typology of depressive communal areas in a Russian town. Materials Science and Engineering: IOP Conference Series. Samara. 2020. Vol. 775. P. 1–6.

18. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федер. закон от 03.07.2016 № 373-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/41105> (дата обращения: 19.12.2022).

## REFERENCES

1. *Bol'shaja sovetskaja jenciklopedija: v 30 t.* [Great Soviet Encyclopedia: in 30 tons.]. Moscow, Soviet Encyclopedia, 1969–1978.

2. Skoda T.A. Analysis of the terminology apparatus of the sphere of housing and communal services. *MIR (Modernizacija. Innovacii. Razvitie)* [MIR (Modernization. Innovation. Development)], 2016, vol. 7, no. 1(25), pp. 72–75. (in Russian)

3. Rajzberg B.A., Lozovskij L.Sh., Starodubceva E.B. *Sovremennij jekonomicheskij slovar'* [Modern Economic Dictionary]. Moscow, INFRA-M, 2008. 512 p.

4. History of the foundation and development of Orenburg. Berdskaya Sloboda. Available at: <http://berdskasloboda.ru/istoriya-osnovaniya-i-razvitiya-orenburga/> (accessed 20 December 2022).

5. Smirnov S. To build a “great city-fortress” 1734–1917. Available at: [http://www.orenburg.ru/town/history/al734\\_1917\\_build\\_a\\_quot\\_great\\_fortress\\_city\\_quot/index.php](http://www.orenburg.ru/town/history/al734_1917_build_a_quot_great_fortress_city_quot/index.php) (accessed 20 December 2022).

6. Old maps of Orenburg and Orenburg region. Available at: <http://www.etomesto.ru> (accessed 20 December 2022).

7. The history of the foundation and development of the city of Orenburg. Available at: <http://orenburg.rfn.ru> (accessed 20 December 2022).

8. Historical development of the city of the 18th century. Available at: <https://pandia.ru/text/79/355/38609.php> (accessed 20 December 2022).

9. Ikonnikov A.V. *Organizacija prostranstva v russkom gradostroitel'stve* [Organization of space in Russian urban planning]. Moscow, KomKniga, 2006. 352 p.

10. Sinel'nik A.K. *Gradostritel'naja istorija Samarskogo kraja* [Urban Planning History of Samara Territory]. Samara, NIF SMS, 2000. 192 p.

11. Lazarev A.G., Sheina S.G., Lazarev A.A., Lazarev E.G. *Osnovy gradostroitel'stva* [Fundamentals of Urban Planning]. Rostov on the Don, Feniks, 2004. 416 p.

12. Garan'kin Ju.D., Dorofeev V.V., Zhilin A.N. *Ulicy Orenburga* [Streets of Orenburg]. Orenburg, Orenburg Book Publishing House, 1996. 157 p.
13. Ayukasova L.K., Vorontsova O.N. Stages of historical and urban development of Orenburg. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Construction and Architecture], 2019, vol. 9, no. 2, pp. 142–148. DOI: 10.17673/Vestnik.2019.02.19.
14. Rybacheva O.S., Samogorov V.A. Formation of the architectural and planning structure of Samara courtyards during the period of regular urban planning of Russia of the XVIII-XIX centuries. *Tradicii i innovacii v stroitel'stve i arhitekture. Arhitektura i dizajn: sb. Statej* [Traditions and innovations in construction and architecture. Architecture and design: Sat. articles]. Samara, SGASU, 2015, pp. 241–247. (In Russian).
15. Akhmedova E.A. The historical structure of the settlement of the Middle Volga region as the basis of the modern urban planning spatial system of the region. *Vestnik Volzhskogo regional'nogo otdelenija Rossijskoj akademii arhitektury i stroitel'nyh nauk* [Bulletin of the Volga Regional Branch of the Russian Academy of Architecture and Building Sciences], 2013, no. 16, pp. 39–44. (in Russian)
16. Vorontsova O.N. Relevance of the problem of depressed territories of communal use in the structure of the city. *Universitetskij kompleks kak regional'nyj centr obrazovanija, nauki i kul'tury: materialy Vseros. nauch.-metod. konf.* [University complex as a regional center for education, science and culture: All-Union materials. scientific-method. conf.]. Orenburg, 2012, pp. 381–383. (In Russian).
17. Voroncova O.N., Ajukasova L.K., Lekareva N.A. Typology of depressive communal areas in a Russian town. *Materials Science and Engineering: IOP Conference Series. Samara. 2020. Vol. 775. P. 1–6.*
18. Russian Federation. Laws. On amendments to the urban planning code of the Russian Federation, certain legislative acts of the Russian Federation in terms of improving the regulation of the preparation, coordination and approval of documentation for the planning of the territory and ensuring the integrated and sustainable development of territories and the recognition of certain provisions of legislative acts of the Russian Federation as invalid: Feder. Law of 03.07.2016. No. 373-F. Available at: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/41105> (accessed 19 December 2022).

Об авторах:

**БЕЗБОРОДОВА Олеся Николаевна**

доцент кафедры архитектуры  
Оренбургский государственный университет  
460000, Россия, г. Оренбург, пр. Победы, 13  
E-mail: belaya\_vorona\_07@mail.ru

**BEZBORODOVA Olesja N.**

Associate Professor of the Architecture Chair  
Orenburg State University  
460000, Russia, Orenburg, Pobedy av., 13  
E-mail: belaya\_vorona\_07@mail.ru

**ЛЕКАРЕВА Нина Афанасьевна**

кандидат архитектуры, профессор кафедры  
градостроительства  
Самарский государственный технический университет  
Академия строительства и архитектуры  
443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244  
E-mail: nalec1950@bk.ru

**LEKAREVA Nina Af.**

PhD in Architecture, Professor of the Urban Planning  
Chair  
Samara State Technical University  
Academy of Civil Engineering and Architecture  
443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 244  
E-mail: nalec1950@bk.ru

**МУБАРАКШИНА Мадена Минкаевна**

доцент кафедры архитектуры  
Оренбургский государственный университет  
460000, Россия, г. Оренбург, пр. Победы, 13  
E-mail: madena.ru@yandex.ru

**MUBARAKSHINA Madena Minkaevna**

Associate Professor of the Architecture Chair  
Orenburg State University  
460000, Russia, Orenburg, Pobedy av., 13  
E-mail: madena.ru@yandex.ru

Для цитирования: Безбородова О.Н., Лекарева Н.А., Мубаракшина М.М. Ретроспективный анализ развития территорий коммунального комплекса в г. Оренбурге // Градостроительство и архитектура. 2023. Т. 13, № 3. С. 162–167. DOI: 10.17673/Vestnik.2023.03.20.

For citation: Bezborodova O.N., Lekareva N.A., Mubarakshina M.M. Retrospective analysis of the development of municipal complex territories in Orenburg. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Construction and Architecture], 2023, vol. 13, no. 3, pp. 162–167. (in Russian) DOI: 10.17673/Vestnik.2023.03.20.