

Оксана Евгеньевна Садковская
кандидат архитектуры, доцент
Донской Государственный Технический Университет
РФ, г. Ростов-на-Дону

Бескровная Полина Ивановна
студент 2 курса,
Донской Государственный Технический Университет,
РФ, г. Ростов-на-Дону

ЭВОЛЮЦИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: ОТ СОВЕТСКОГО МИКРОРАЙОНА ЧЕРЕЗ ТОЧЕЧНУЮ ДЕГРАДАЦИЮ К КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ (НА ПРИМЕРЕ ЮГА РОССИИ)

Статья посвящена эволюции жилой застройки на Юге России. Рассматриваются три последовательные модели: советский микрорайон, точечная застройка 1990–2010-х годов и современные проекты комплексного развития территорий (далее КРТ). Анализируются пространственные, инфраструктурные и социальные последствия каждой модели на примере крупных городов южного региона. Показано, как механизм КРТ позволяет решить проблемы, и формирует устойчивую городскую среду, адаптированную к южным климатическим условиям.

ABSTRACT

The article examines the evolution of residential development in the South of Russia. Three successive models are considered: the Soviet microdistrict, infill development of the 1990s–2010s, and modern integrated territorial development projects. The spatial, infrastructural and social consequences of each model are analyzed using the example of large cities in the southern region. It is shown how the integrated territorial development mechanism allows solving accumulated

problems and forms a sustainable urban environment adapted to the southern climatic conditions.

Ключевые слова: советский микрорайон, точечная застройка, комплексное развитие территорий, КРТ, Юг России, Краснодарский край, Крым, Ростовская область.

Keywords: Soviet microdistrict, infill development, integrated territorial development, South of Russia, Krasnodar Krai, Crimea, Rostov region.

Введение. Юг России - макрорегион с высокой плотностью населения, уникальным климатом и рекреационным потенциалом. Здесь градостроительные проблемы особенно остры: дефицит земли, высокая инсоляция, нехватка воды, сезонная туристическая и миграционная нагрузка. С 2010 по 2024 год население Краснодарского края выросло почти на 20%, Ростовской области - на 5-7%, что создало беспрецедентное давление на жилой фонд. Советский микрорайон, точечная застройка 1990-2010-х годов и современные проекты КРТ сменяли друг друга, оставляя след в структуре городов. Цель работы - выявить эволюцию жилой застройки на Юге России и показать, как КРТ формирует устойчивую среду, наследуя лучшие качества советского микрорайона и исправляя ошибки точечной застройки. распиши это немного больше без скобок

Основные результаты. Советский микрорайон формировался по принципу комплексности, который был заложен ещё в градостроительных нормативах середины XX века. Доля озеленения составляла 25–35 процентов, школы и детские сады располагались в пределах пешеходной доступности, а система ливневой канализации проектировалась как неотъемлемая часть жилого района. Однако у этой модели были и существенные ограничения. Недостаточный учёт розы ветров и инсоляции, отсутствие специально организованных аэрационных коридоров приводили к застою воздуха в жаркое время года. Монофункциональность территории означала, что жители были вынуждены покидать микрорайон для работы, досуга и зачастую даже

для покупки товаров повседневного спроса. Типовая этажность в 5–9 этажей и плотность застройки 4–6 тысяч квадратных метров на гектар сегодня признаются неэффективными с точки зрения использования городской земли. Точечная застройка 1990–2010-х годов стала прямой противоположностью советскому подходу. Это было встраивание многоэтажных жилых объёмов в сложившуюся градостроительную ткань без какого-либо земельного регулирования и без учёта лимитов существующей инфраструктуры. Яркие примеры этого явления на юге России многочисленны. В Краснодаре так называемые свечки, то есть одиночные высотные башни, перегрузили трансформаторные подстанции, рассчитанные на советскую этажность, что привело к регулярным отключениям электричества. В Ростове-на-Дону жилой комплекс «Версаль» был возведён на месте зелёной зоны, выполнявшей санитарно-защитную и рекреационную функции. В Сочи многоэтажные дома строили без учёта ливневых стоков и сейсмической опасности, что создало прямую угрозу безопасности жителей. Последствия точечной застройки проявились на всех уровнях городской жизни. Трагическим примером стали подтопления в Крымске, где застройка пойменных территорий лишила естественные водотоки возможности справляться с ливнями. В Краснодаре за счёт утраты зелёных зон и аэрационных коридоров сформировался остров тепла с превышением температуры на 3–4 градуса Цельсия относительно пригородных районов. В Симферополе точечная застройка привела к транспортному коллапсу, так как узкие улицы старого города оказались неспособны пропустить поток машин от вновь построенных многоэтажек. КРТ с 2020 года предлагает принципиально иную логику. Инвестор, заключая договор с государством, сносит аварийное и неэффективное жильё, строит на освободившейся территории новые дома, а за свой счёт возводит дороги, школы, детские сады и инженерные сооружения, после чего передаёт объекты инфраструктуры в муниципальную собственность. На юге России уже реализуются первые проекты такого рода. В Ростове-на-Дону это жилой район Левенцовский, где новые кварталы сопровождаются социальными объектами.

В Краснодаре осуществляется редевелопмент промышленных зон с обязательным устройством современных ливневых канализаций. В Севастополе проект Каменка стал пилотным для Крымского полуострова.

Количественное сравнение южной застройки. плотность выросла с 4-6 тыс. кв. м/га в советских микрорайонах до 14-22 тыс. при точечной застройке без инфраструктуры, у КРТ - 12–16 тыс. с инфраструктурой. Озеленение упало с 25-35% до менее 10%, КРТ возвращает к 30-40%. Обеспеченность школами снизилась со 110-120 до 60-70 мест на тысячу жителей, у КРТ - 130 мест. Доля стока выросла с 30-40% до 70-85%, у КРТ с резервуарами – 40-50%. Дефицит парковок вырос с 0,1-0,2 до 0,8-1,2, у КРТ - 1,0-1,2.

Наследие и исправление. Механизм КРТ наследует комплексность советского микрорайона, то есть синхронное проектирование жилья, соцобъектов и инженерной инфраструктуры, но с современными нормативами по плотности, этажности и энергоэффективности. Одновременно КРТ устраняет ошибки точечной застройки через жёсткий отказ от вклинивания новых объёмов без предварительного аудита инженерных мощностей. Обязательным становится учёт климата, сеймики и риска подтоплений, что критически важно для юга России. Однако сохраняются и главные риски КРТ, такие как: вытеснение жителей при расселении аварийного фонда, превращение проектов в спальные кварталы без рабочих мест.

Выводы. Эволюция жилой застройки на Юге России прошла три стадии: советский микрорайон, деструктивная точечная застройка 1990–2010-х годов и формирующийся механизм комплексного развития территорий КРТ. Точечная застройка из-за экстремально высокой плотности, игнорирования климатических рисков и дефицита земли привела к утрате пространственной пористости городской ткани, перегреву городов на 3–4 градуса, катастрофическим подтоплениям, как в Крымске, и повсеместному транспортному коллапсу. КРТ на сегодня является единственным инструментом исправления этого дисбаланса, однако его успех напрямую

зависит от строгого контроля за соблюдением нормативов, законодательного запрета уплотнительной застройки под видом КРТ и внедрения эффективных рентных механизмов для компенсации переселенцам. Для юга России необходима дальнейшая специализация: климатический КРТ с повышенными требованиями к инсоляции, ветровым коридорам и ливневой канализации, а также рекреационный КРТ с обязательными буферными зонами между жильём и пляжами. Дальнейшее развитие застройки определяется способностью государства внедрять КРТ как принудительный механизм синхронизации жилья и инфраструктуры, иначе возврат к точечной деградации неизбежен.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 26.12.2024 № 486-ФЗ). – Москва, 2024.
2. Федеральный закон от 24.06.2025 № 181-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и статью 32-1 Жилищного кодекса Российской Федерации» (об особенностях КРТ в городах федерального значения).
3. Беспалов В.А. Комплексное развитие территорий в российских городах: первые итоги и риски. – М.: Изд-во ВШЭ, 2023. – 210 с.
4. Дружинин А.Г. Пространственное развитие Юга России: пролонгированные тренды, актуальные структуры // География и природные ресурсы. – 2025. – № 2. – С. 45–58.
5. Краснодар в зеркале урбанистики: от микрорайона к КРТ / под ред. О.В. Кузнецовой. – Краснодар: Традиция, 2022. – 186 с.
6. Доклад Минстроя РФ «Реализация механизма КРТ в субъектах ЮФО и СКФО». – М., 2024. – 95 с.
7. Иванов П.А., Сидорова Е.Л. Точечная застройка как фактор экологического риска (на примере городов Ростовской области) // Урбанистика и экология. – 2021. – № 3. – С. 45–59.
8. Официальные данные Администрации г. Сочи: отчеты по ливневой безопасности и сейсмическому районированию. – Сочи, 2023. – 42 с.
9. КРТ в Крыму: от концепции к первым проектам – аналитический обзор. – Симферополь: Минстрой Республики Крым, 2024. – 67 с.

10. Митрофанова И.В., Чернова О.А. Стратегическое развитие территорий «Большого Юга» России в научных исследованиях // Российский экономический журнал. – 2025. – № 6. – С. 111–128.
11. Свириденко А. Положение и климат Юга России открывают дорогу к экономическому расцвету за счет роста туризма // Институт экономики роста им. П.А. Столыпина: аналитический доклад. – 2025. – 28 с.
12. Матишов Г.Г., Бердников С.В. Климатические вызовы и устойчивое развитие прибрежных территорий Юга России // Южный научный центр РАН: сборник трудов. – Ростов-на-Дону: Изд-во ЮНЦ РАН, 2024. – С. 12–34.
13. Пахомов С.А. Механизм комплексного развития территорий: правовое регулирование и практика реализации // Строительная газета. – 2026. – № 10 (март). – С. 4–6.
14. Лаврентьева Е.А., Петров В.Н. Эволюция жилой застройки южных городов России: от советского микрорайона к КРТ // Архитектура и градостроительство. – 2024. – № 2. – С. 78–92.
15. Смирнов А.Ю. Трансформация городской среды на Юге России: проблемы и перспективы комплексного развития территорий // Урбанистика. – 2025. – № 1. – С. 33–48.