

DOI: <https://doi.org/10.37909/2542-1352-2024-2-2003>

# Перспектива развития жилой застройки города Новокузнецка

**Елена Сердюкова**

Магистрант

Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств имени А.Д. Крячкова  
serdyukovaalyona@yandex.ru, [ORCID](#)

**Рубэн Булгач**

Доцент

Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств имени А.Д. Крячкова  
gfgfvfvf297@gmail.com, [ORCID](#)

## Аннотация

В статье рассматривается актуальная проблема нехватки жилого фонда в городе Новокузнецке, приведены статистические данные, подтверждающие существование проблемы, а именно низкая обеспеченность жильем, наличие аварийного жилья, и так далее. Для решения данной проблемы необходим ввод в эксплуатацию новых жилых комплексов. В статье приводится описание территорий для размещения жилой застройки с учетом исторической преемственности и генерального плана города Новокузнецка. Для выбора оптимального места для размещения нового жилого комплекса, проектируемого в рамках выполнения магистерской работы, все территории, рассмотренные в статье, сравниваются по выведенным критериям. Автором предлагается проектная разработка застройки территории, имеющей максимальный потенциал для создания нового района города.

**Ключевые слова:** жилая застройка, Новокузнецк, развитие города, генеральный план города Новокузнецка, район Абагур-Лесной, Центральный район, Заводской район, Верхнеостровская площадка

**Для цитирования:** Сердюкова Е.А., Булгач Р.В. Перспектива развития жилой застройки города Новокузнецка // Творчество и современность. 2024. № 2. С. 20–26.

DOI: <https://doi.org/10.37909/2542-1352-2024-2-2003>

# The Prospect of Residential Development in Novokuznetsk

**Elena Serdyukova**

MA Student

Kryachkov Novosibirsk State University of Architecture, Design and Arts

serdyukovaalyona@yandex.ru, [ORCID](#)

**Ruben Bulgach**

Associate Professor

Kryachkov Novosibirsk State University of Architecture, Design and Arts

gfgfvfvf297@gmail.com, [ORCID](#)

## Abstract

The article discusses the current problems of urban development of residential buildings in the city of Novokuznetsk and an action plan to solve these problems. Since the task of increasing the population requires additional commissioning of new residential complexes, the article describes the territories for housing development, taking into account the historical continuity and the long-term development plan of the city of Novokuznetsk. To select the optimal location for a new residential complex designed as part of the master's thesis, all the territories considered in the article are compared according to the derived criteria. The author proposes a design development of the territory with the maximum potential for creating a new area of the city.

**Keywords:** Novokuznetsk, general city plan, perspective development plan of Novokuznetsk, Abagur-Lesnoy district, Ostrovskaya site, residential development, territorial zoning, urban planning

**For citation:** Serdyukova E., Bulgach R. (2024) The Prospect of Residential Development in Novokuznetsk. *Creativity and modernity*. 23 (2). 20–26.

## Введение

В городе Новокузнецке одной из проблем развития города является недостаточное количество качественного жилья. Ниже приведены статистические данные для детального описания проблемы нехватки жилого фонда:

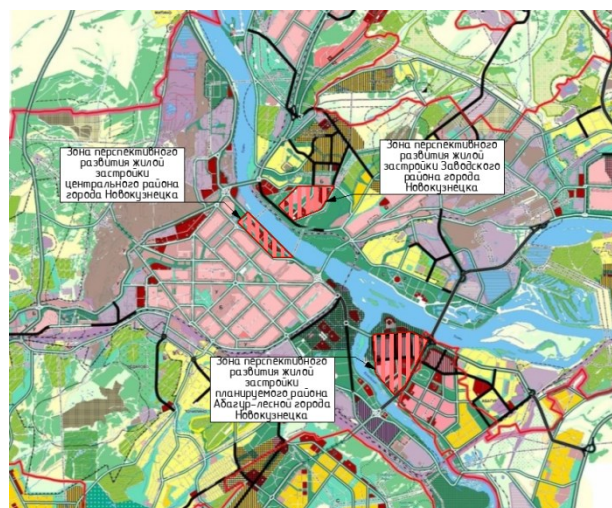
- 1) в городе Новокузнецке низкая обеспеченность жильем — 23,8 кв. м на чел. — ниже, чем в среднем по региону на 11 % (26,3 кв. м/чел.);
- 2) наличие аварийного жилья — в соответствии с данными Фонда развития территорий — 44,5 тыс. кв. м общей площади (81 жилой дом, 2,4 тыс. чел.);
- 3) наличие многоквартирных жилых домов, подлежащих капитальному ремонту — 2,8 тыс. домов (94 % от действующих МКД) согласно Региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утв. Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 30.12.2013 № 672;
- 4) низкий уровень оборудованности жилья всеми видами систем коммунальной инфраструктуры одновременно — 62,0 %;
- 5) очередность на улучшение жилищных условий — 5,1 тыс. семей (порядка 11,0 тыс. чел.) в соответствии с данными Фонда развития территорий;
- 6) недостаток темпа ввода жилья — 0,24 кв. м/чел. в среднем за 2017–2021 гг., что ниже, чем в среднем по региону на 20% (0,31 кв. м/чел.) [Дузенко, 2023, с. 31].

Проблема нехватки качественного жилья, во многом являющаяся социально-экономической проблемой, приводит к возникновению архитектурно-градостроительной проблемы размещения, строительства и ввода в эксплуатацию новых жилых домов и комплексов. Следовательно, проблема нехватки жилья актуализирует исследование перспектив развития жилой застройки города Новокузнецка.

Необходимость возведения новых объектов жилой застройки связана не только с проблемами города, приведенными выше, но и с задачей региона увеличить численность населения города Новокузнецка. В 2021 году на рабочей встрече президента России и губернатора Кузбасса обсуждались планы по созданию городов-миллионников на базе Новокузнецка и Кемерово. Это задача на долгую перспективу, и основная цель ее достижения — создание комфортных условий для жизни и работы в Кузбассе.

Ориентируясь на существующие проблемы города, связанные с жилым фондом и увеличением численности населения города Новокузнецка до 1 млн. человек, необходимо определить потенциал территории города для возможного размещения жилых комплексов

и общественно-деловых зданий, и пространств, а также выбрать наиболее перспективную из площадок для создания проекта в рамках работы над ВКР магистра. Для этого проведен анализ дополнительной литературы, повествующей об исторических предпосылках размещения жилой застройки на определенных территориях города, а также исследован план перспективной застройки города Новокузнецка (рисунок 1).



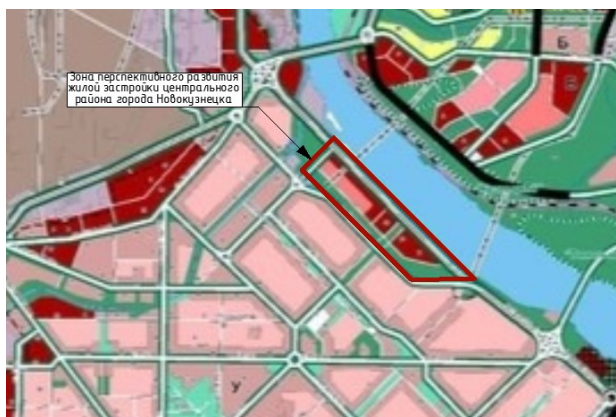
**Рисунок 1.** План перспективной застройки города Новокузнецка с указанием территорий, выбранных для анализа. Схема этапов реализации. Схема первоочередного строительства (ПМА)

**Figure 1.** A prospective development plan for the city of Novokuznetsk, indicating the territories selected for analysis. The scheme of implementation stages. Priority Construction Scheme (PCS)

## Полученные результаты и их обсуждение

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ генеральный план является основным документом территориального планирования города, обеспечивающим устойчивое развитие территории. Генеральный план определяет направления и границы развития территории города, зонирование территории, направления развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию. Действующий генеральный план города разработан на срок его реализации до 2030-го года. При разработке плана предполагался рост численности населения к расчётному сроку до 620 тысяч человек, поэтому был заложен некоторый территориальный рост Новокузнецка для возможности осуществления жилищного строительства.

Центральный район города практически сформировался и имеет ограниченные возможности размещения нового жилищного строительства. Генпланом предусматривается выход селитебной застройки на берег реки Томь с организацией набережной (рисунок 2). На этой и последующих иллюстрациях территория застройки многоэтажными жилыми зданиями показана ярко-розовым цветом, общественных зданий и пространств — красным.



**Рисунок 2.** Зона перспективного развития жилой застройки центрального района города Новокузнецка (ПМА)

**Figure 2.** The zone of prospective residential development in the central area of Novokuznetsk (PCS)

Новоильинский район имеет возможности для размещения многоквартирной и индивидуальной застройки, но генпланом территориальное развитие этого района в целях снижения диспропорции в расселении-тяготении городского населения сдерживается.

На Верхнеостровской площадке предусматривается развитие общественной, многоквартирной и индивидуальной жилой застройки на возвышенных территориях, считающихся относительно экологически чистыми за счет значительного удаления промышленных территорий от предполагаемого жилого района, что обеспечивает рассеивание выбросов в атмосферу и снижение их концентрации на границе жилых территорий (рисунок 3) [Магель, 2017, с. 361-365].

Предпосылки для застройки данной территории появились еще в XX веке. Одновременно с освоением территории промышленного района и строительством Запсиба началось строительство жилого района. Для расселения строителей и будущих рабочих завода необходимо было построить большое количество жилья, а для этого — разработать проект полноценного жилого района города, соответствующего масштабам строящегося завода.



**Рисунок 3.** Зона перспективного развития жилой застройки Заводского района города Новокузнецка. Островская площадка (ПМА)

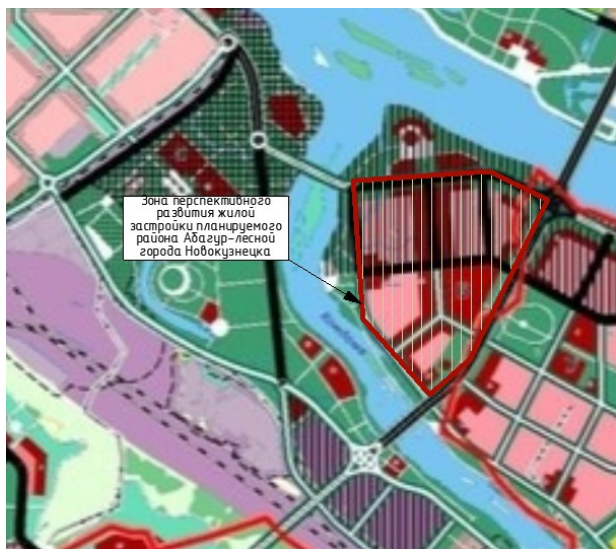
**Figure 3.** A zone of promising residential development in the Zavodsky district of Novokuznetsk. Ostrovskaya Playground (PCS)

Для достижения этих целей было принято важное решение, в соответствии с которым с 1958 года всё проектирование нового района осуществлял проектный институт Кузбассгорпроект (г. Сталинск). Это позволило уже в том же году разработать «Проектное задание детальной планировки I очереди жилого района на Нижне-Островской площадке г. Сталинска».

В районе Абагур-Лесной намечено наиболее масштабное развитие общественной, многоквартирной и индивидуальной жилой застройки. Наиболее значимым в градостроительном отношении узлом является впадение реки Кондомы в Томь, где предусматривается формирование нового «Центра города», с жилой, офисной, торгово-коммерческой и досуговой застройкой (рисунок 4) [Краткая справка...].

Площадь территории всей площадки для строительства позволяет разместить крупный планировочный район с населением до 90 тысяч человек.

Возможность использования территории Абагура-Лесного для жилой застройки связана с уменьшением или ликвидацией в будущем санитарно-защитной зоны существующих промышленных производств Абагурской аглофабрики на территории Южного промышленного района. Также площадка района требует выполнения комплекса мероприятий по инженерной подготовке и инженерно-транспортному обеспечению территории (строительство новых мостов, автодорог и транспортных развязок, дальнейшее строительство защитных инженерных сооружений от затопления паводковыми водами рек Томь, Кондома) [Магель, 2017, с. 367].



**Рисунок 4.** Зона перспективного развития жилой застройки планируемого района Абагур-Лесной города Новокузнецка. Территория в составе города (ПМА)

**Figure 4.** The area of prospective residential development of the planned Abagur-Lesnoy district of Novokuznetsk. The territory within the city (PCS)

Далее для выбора территории, оптимальной для размещения жилой застройки, сформируем критерии, по которым оценим каждую из описанных выше территорий. [таблица 1]. Оценка территорий по каждому из критериев указана в скобках по следующей системе 3 — нормально, 4 — хорошо, 5 — отлично. Оценка района Абагур-Лесной производится с учетом реализации запланированных мероприятий по инженерной подготовке и транспортному обеспечению территории.

**Таблица 1.** Оценка территорий для застройки г. Новокузнецка новыми жилыми комплексами по критериям  
**Table 1.** Assessment of the territories for the development of Novokuznetsk by new residential complexes according to the criteria

Критерии	Территория Центрального района	Территория Заводского района	Территория района Абагур-Лесной
Инженерно-транспортное обеспечение к началу строительства на территории	(5)	(5)	(5)
Экологическая ситуация на момент строительства * Неблагоприятная ситуация для города в целом	(3)	(4) <sup>1</sup>	(3)
Удаленность от центра города (минимальное расстояние по дорогам)	(5) 3 км	(4) 7 км	(5) 5 км
Видовые характеристики	(5) <sup>2</sup>	(5) <sup>2</sup>	(5) <sup>3</sup>
Природно-ресурсный потенциал территории	(4) <sup>4</sup>	(3) <sup>5</sup>	(5) <sup>6</sup>
Размер территории для строительства	(3) <sup>7</sup>	(4) <sup>8</sup>	(5) <sup>9</sup>
<b>Итог</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>28</b>

<sup>1</sup> Возвышенная территория, считающаяся относительно экологически чистой.

<sup>2</sup> Вид на реку Томь.

<sup>3</sup> Вид на реки Томь и Кондома, вид на лесные массивы и планируемую набережную.

<sup>4</sup> Возможно организовать небольшую парковую зону.

<sup>5</sup> Без доступа к берегу. Железная дорога по границе территории вдоль реки на возвышении.

<sup>6</sup> Возможность организации пляжа и набережной, масштабная высадка лесных массивов. Возможность объединения двух берегов и организация доступа к парку культуры и отдыха «Водный».

<sup>7</sup> Небольшой многофункциональный жилой комплекс или квартал с обслуживанием.

<sup>8</sup> Несколько жилых комплексов с инфраструктурой.

<sup>9</sup> Полноценный район города.

Оценка территорий показала, что район Абагур-Лесной является максимально оптимальным районом для размещения жилой застройки при условии проведения всех необходимых инженерных мероприятий и решении транспортных задач, поэтому территория выбрана для выполнения проектной части магистерской работы. Также территория района Абагур-Лесной выбрана для проектирования по причине того, что она обладает большим потенциалом для размещения целого планировочного района и будет способствовать глобальному развитию города. Природное окружение, наличие стариц и водоемов на территории района позволит сформировать рекреационные зоны и определить положение жилой и общественной застройки. Расположение кварталов рядом с водоемами является несомненным преимуществом, поскольку открывающиеся из окон жилых комплексов виды на природу влияют на улучшение эмоционального состояния, способствует умиротворению и избавлению от ощущения ускоренного темпа жизни в большом городе.

В рамках магистерской ВКР будет запроектирован жилой комплекс в составе района, отвечающий всем требованиям комфорта и безопасности жителей. Особенностью разработки проекта будет учет его местоположения, окружающих природных особенностей: наличие рек и лесных массивов, типа промышленных производств, расположенных в непосредственной близости и т.д.

Для разработки проекта многофункционального жилого комплекса, выбрана часть территории поселка Абагур-Лесной, входящая на данный момент в состав города Новокузнецка. По плану перспективной застройки города Новокузнецка планируемый район делится на шесть микрорайонов. Данное территориальное деление в проекте будет сохранено.

Помимо деления на микрорайоны в ходе работы определено схематичное расположение жилой застройки, детских садов, школ, линейного общественного центра-бульвара, расположение общественных зданий, запроектирована набережная напротив парка культуры и отдыха «Водный» с прогулочными тропами, открытой сценой с амфитеатром, парком аттракционов, функциональными площадками и беговыми дорожками. Также на берегу реки Кондомы запроектирована пляжная зона с аквапарком и прокатом моторных лодок и катамаранов. Пляжную зону района Абагур-Лесной и парк отдыха «Водный» предлагается объединить канатной дорогой.

На берегу слияния рек Томь и Кондома размещен деловой кластер со спортивным центром, гостинично-офисным комплексом и вертолетной площадкой. Схема функционального зонирования территории района и объемное проектное предложение застройки местности и показаны на рисунке 5.



**Рисунок 5.** Схема функционального зонирования территории района Абагур-Лесной. Объемное проектное предложение застройки местности. Разработка автора Е.А. Сердюковой

**Figure 5.** The scheme of functional zoning of the territory of the Abagur-Lesnoy district. A large-scale project proposal for the development of the area. Developed by the author E.A. Serdyukova

## Выводы

Оценка территорий показала, что район Абагур-Лесной является максимально оптимальным районом для размещения жилой застройки при условии проведения всех необходимых инженерных мероприятий и решении транспортных задач, поэтому территория выбрана для выполнения проектной части магистерской работы. Также территория района Абагур-Лесной выбрана для проектирования по причине того, что она обладает большим потенциалом для размещения целого планировочного района и будет способствовать глобальному развитию города. Природное окружение, наличие стариц и водоемов на территории района позволит сформировать рекреационные зоны и определить положение жилой и общественной застройки. Расположение кварталов рядом с водоемами является несомненным преимуществом, поскольку открывающиеся из окон жилых комплексов виды на природу влияют на улучшение эмоционального состояния, способствует умиротворению и избавлению от ощущения ускоренного темпа жизни в большом городе.

В рамках магистерской ВКР будет запроектирован жилой комплекс в составе района, отвечающий всем требованиям комфорта и безопасности жителей.

Особенностью разработки проекта будет учет его местоположения, окружающих природных особенностей: наличие рек и лесных массивов, типа промышленных производств, расположенных в непосредственной близости и т.д.

Для разработки проекта многофункционального жилого комплекса, выбрана часть территории поселка Абагур-Лесной, входящая на данный момент в состав города Новокузнецка. По плану перспективной застройки города Новокузнецка планируемый район делится на шесть микрорайонов. Данное территориальное деление в проекте будет сохранено.

Помимо деления на микрорайоны в ходе работы определено схематичное расположение жилой застройки, детских садов, школ, линейного общественного центра-бульвара, расположение общественных зданий, запроектирована набережная напротив парка культуры и отдыха «Водный» с прогулочными тропами, открытой сценой с амфитеатром, парком аттракционов, функциональными площадками и беговыми дорожками. Также на берегу реки Кондомы запроектирована пляжная зона с аквапарком и прокатом моторных лодок и катамаранов. Пляжную зону района Абагур-Лесной и парк отдыха «Водный» предлагается объединить канатной дорогой.

На берегу слияния рек Томь и Кондома размещен деловой кластер со спортивным центром, гостинично-офисным комплексом и вертолетной площадкой. Схема функционального зонирования территории района и объемное проектное предложение застройки местности и показаны на рисунке 5.

## Список литературы

1. Дuzенко И.Н. Омск. Научно-исследовательская работа по актуализации генерального плана Новокузнецкого городского округа на период до 2044 года и разработке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Новокузнецка: пояснительная записка. Омск, 2023. 205 с.
2. Магель В.И. Новокузнецк. История создания генерального плана города: монография. Новокузнецк: ИЦ СибГИУ, 2017. 386 с.

## Список источников

1. Краткая справка по проекту «Генеральный план городского округа г. Новокузнецк» [Электронный ресурс] / Муниципальный сайт города Новокузнецк URL: <http://admnkz.ru/document.do?id=84563> // (дата обращения: 10.03.2024).

## References

1. Duzenko I.N. Omsk. Research work on updating the general plan of the Novokuznetsk city District for the period up to 2044 and the development of a project on amendments to the rules of land use and development of the city of Novokuznetsk: explanatory note. Omsk, 2023. 205 p.
2. Magel V.I. Novokuznetsk. The history of the creation of the general plan of the city: a monograph. Novokuznetsk: SibSIU, 2017. 386 p.

Материал передан в редакцию 01 апреля 2024 г.