

*Буренкова Екатерина Олеговна,*

*Каракина Любовь Валентиновна,*

*Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования*

*«Пензенский государственный университет*

*архитектуры и строительства»*

*г. Пенза*

## **ИССЛЕДОВАНИЕ ВЛИЯНИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ПЕНЗЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА НА РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Планировочная структура одна из основных характеристик пространственной организации современного города, отражающая расположение и взаимосвязь промышленных, жилых, коммунальных, транспортных и других функциональных зон. Развитие планировочной структуры связано с усложнением социально-экономических функций города, с ростом его населения, увеличением и дифференциацией застроенных территорий различного назначения.

Планировочная структура должна обеспечивать рациональное сочетание функциональных зон в едином городском организме и относительную устойчивость взаимосвязей между важнейшими зонами города на основных этапах развития.

В современных условиях необходимо добиваться умелого взаимного размещения промышленных и жилых районов, продуманной организации в устойчивой взаимосвязи между ними, сохранения целостности города на всех этапах его развития. Выбор мест для зон отдыха, крупных транспортных и коммунальных сооружений тоже следует осуществлять с учетом возможности дальнейшего роста города без необходимости преждевременной коренной реконструкции функциональных зон.

Наряду с достаточной законченностью материально-пространственной среды и удобствами для организации производства и жизни населения надо позаботиться и о том, чтобы на каждом крупном этапе строительства архитектурно-планировочная структура города постоянно соответствовала бы динамике его развития.

Совершенствование планировочной структуры в условиях быстрого усложнения социально-экономических функций городов и повышение эффективности контроля за их пространственным развитием - сложная, многоплановая задача, требующая до внедрения в практику соответствующей научной проработки. Ликвидация этого разрыва - одна из актуальных проблем теории архитектуры и градостроительства.

Независимо от расчетных размеров города в его архитектурно-планировочной структуре надо обеспечивать целостность городского организма, удобства для организации производства и проживания населения на каждом этапе развития города.

Выполнение указанных требований будет способствовать дальнейшему улучшению условий жизни населения в городе любого размера и профиля, создаст дополнительные предпосылки для эффективного управления его пространственным развитием.

Существенный фактор улучшения планировочной структуры и резерв повышения эффективности использования городских территорий кроется в застройке так называемых «неудобных» земель (заболоченных почв, участков речных пойм, действующих оврагов и т. д.). Это особенно важно в больших и крупных городах, так как с развитием города процент «неудобных» земель возрастает и в некоторых случаях составляет значительную часть всей территории города. В настоящее время созданы технические возможности для целенаправленного освоения неблагоприятных территорий.

Все исторические аспекты планировочной структуры города отражаются в учениях В. И. Крушлинского и В. И. Сарченко, в которых рассказывается о генплане, исторических характеристиках, а также об окружающей среде.

Кроме исторических характеристик, важную роль занимает социально-экономическое влияние, проблемы и перспективы пространственного и социально-экономического развития территорий, развития пригородных территорий, а также влияния земельно-имущественных отношений на планировку городской среды.

Главной целью разработки планировочной структуры является установление минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека на территории города Пензы (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной, транспортной инфраструктуры, благоустройства территории и иными объектами) и иных минимальных расчетных показателей.

В целом задачей нормативов является обеспечение устойчивого развития города Пензы с учетом особенностей его формирования, благоприятных условий жизнедеятельности населения, предупреждения и устранения вредного воздействия на население факторов среды обитания, требований по охране окружающей среды, рациональному использованию территории и природных ресурсов, улучшению санитарно-эпидемиологического и экологического состояния территории города.

# 1. ИССЛЕДОВАНИЕ ИСТОРИЧЕСКОГО ФАКТОРА ФОРМИРОВАНИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ГО- РОДА ПЕНЗЫ

В первой половине I тысячелетия до н. э. на территории Пензенского региона жили племена городецкой культуры, которые занимались примитивным земледелием и скотоводством. Здесь открыты и исследованы селища и городища древней мордвы. С VIII века с племенами мордвы соседствовали буртасы. В конце лета 1237 года армия монголо-татар, переправившись через р. Волгу (Итиль), двинулась на Русь, но, дойдя до р. Узы, была остановлена буртасами. В результате почти все города и села буртас на территории Пензенской области были уничтожены.

К середине XVII века русские землепроходцы подошли к реке Пензе, где она впадает в реку Суру. Основан город Пенза в 1663 году, когда на юго-восточной окраине Русского государства, бывшей легкой и незащищенной добычей для степных кочевников, была построена крепость. За достаточно непродолжительное время деловые люди возвели деревянный кремль, к югу от которого расположились слободы служилых людей - конных и пеших казаков, драгун, пушкарей, воротников, а к северу - посады гражданского населения, мелких ремесленников и торговцев. Центр крепости – кремль, представлял собой правильный прямоугольник и был окружен высоким земляным валом, по периметру которого стояли высокие бревенчатые стены с дозорными башнями. На башнях постоянно несли дежурство служилые люди, ведущие наблюдение за степью. Внутри крепости выстроили церковь, воеводский дом, приказную избу, склады, сторожки для воротников и караула.

Первым официальным документом, свидетельствующем о существовании города Пензы является "Строельная книга", где говорится: "Лета 7174 (1665) сентября 13 день по Государеву Цареву и Великого князя Алексея Михайловича Указу воевода Елисей Протасьев Лачинов построил на Пензе у города посад и слободы и служилых и всяких чинов жилецких поселил, и землю и сенные покосы им отвел и размежевал, и грани и всякие признаки учинил, и

переписал на посаде". Следует, что сам город-крепость существовал с 1663 года.

Первые десятилетия своего существования Пенза оставалась поселением, застроенным небольшими деревянными домами, стоявшими в самой крепости и за ее стенами. В первые десятилетия в застройке города не было четких канонов: Пенза застраивалась без планов и хаотически вдоль главной оси - реки Пенза с юга на север. На посаде и слободах позади домов находились скотные дворы, огороды, а за ними тянулись гумна и овины.

В середине XVII века Пенза служила форпостом для надежной порубежной защиты государства. Не раз городу приходилось отражать нападение и выдерживать осады. Самый разорительный набег пришелся на 1680 год. Кочевники уничтожили свыше 350 дворов, большую часть посада и слобод "со всеми животами и хлебом". Последний набег кочевников жители Пензы пережили в 1717 году. В дальнейшем жизнь края стала более спокойной.

К концу XVII века в Пензе появились торговые лавки и базарная площадь, где устраивались торги. Большинство жителей города - более 600 дворов - были служилыми людьми. Посадский люд - хлебопашцы, ремесленники и торговцы - составляли всего 38 дворов. К 1665 г. в Пензе проживало около 3300 человек. Понемногу Пенза превращалась в обычный мирный город, в котором быстро развивались ремесла и торговля. В городской быт прочно вошли базарные дни, две ежегодные ярмарки, и во второй половине XVIII века Пенза уже считалась торговым городом, крупным центром торговли хлебом и ремесленными изделиями.

По мере того как посад, то есть торгово-ремесленный центр города, расширялся, менялось и название главной улицы, превратившейся в Большую Посадскую или Посадскую Базарную улицу. Только на рубеже XVIII и XIX веков в названии главной улицы города появляется слово «Московская», вначале лишь как добавление к ее прежним названиям: Большая Московская, Московская Посадская, Средне-Базарная Московская, а затем уж как самостоятельный топоним – Московская улица. Именно такое наименование и закреп-

пилось за ней, поскольку оно отражало истинное положение улицы в существовавшей тогда планировочной структуре города – с нее начинался Московский почтовый тракт, который соединял Пензу с Москвой, проходя через Саранск, Арзамас, Муром и Владимир.

Поначалу улица Московская не была такой прямой как сейчас. Ее выравнивание началось после того, как 6 октября 1785 года был утвержден регулярный план Пензы, предусматривающий создание прямоугольной сетки городских улиц. Естественно-строительные условия Пензы вызвали необходимость признания прямоугольно-параллельной системы планировки. первый генеральный план определил планируемую структуру города, которая предусматривала строго сословное расселение жителей и прямолинейные улицы. Переустройство начали с выселения конных казаков на окраину города (Конная слобода). Пешие солдаты выселялись в Кривозерье, Веселовку, Березовку, пушкарки — в Терновку, черкасы — в Новочеркасскую слободу.

Позднее были выстроены помещичьи усадьбы на освободившихся центральных улицах, в том числе на Дворянской (ныне ул. Красная), купеческие дома, лавки, магазины — на Московской, Троицкой (ныне ул. Кирова), Лекарской (ул. Володарского). Окраинные улицы (ныне улицы Калинина, Гоголя, Урицкого и др.) были заселены городской беднотой.

В 1858 году улица Московская была полностью уничтожена пожаром. Построенные после этого здания уже не могли по своему облику сравниться с прежними. Архитектурная мысль, опиравшаяся до того на классическое наследие, не успела еще набрать навыки характерного для периода эклектики соединения разнородных художественных элементов. К тому же, если раньше купцы не прочь были предъявить собственные дома в качестве визитной карточки своего благосостояния, то, потерпев от пожара большие убытки, они стали более рационально подходить к украшению домов. Заранее predetermined характер использования зданий: низа – под магазины и лавки, а верха – под жилье, зачастую сдаваемое внаем, также не способствовал особой концентрации внимания хозяев на украшении фасадов.

9 сентября 1801 г. по указу Сената Пенза была объявлена губернским городом, являясь одновременно и центром Пензенского уезда.

Пенза традиционно находилась на пересечении важных торговых путей, а к концу XIX в. получила железнодорожный выход по всем направлениям: 11 октября 1874 г. началось движение на участке Моршанск - Сызрань Сызрано - Вяземской железной дороги, проходившей через Пензу. Это обстоятельство создало хорошие предпосылки для экономического и культурного развития. Пензенские предприниматели создали предприятия писчебумажной, деревообрабатывающей, суконной, кожевенной, строительной, металлообрабатывающей, пищевой промышленности.

В городе имелась достаточно широкая сеть кредитно-финансовых учреждений (общественный банк, отделение государственного банка, дворянский и крестьянский земельные банки, ряд коммерческих банков), обеспечивавших финансовую поддержку производственной сферы. Так, например, крестьянский земельный банк (Пензенское отделение) был создан с целью организации специального кредита для временнообязанных крестьян при выкупе земельных наделов и чтобы не допустить измельчения наделов при росте мужского населения. Действия банка, открытого 31 января 1884 г. (упразднено в феврале 1918 г.), осуществлялись совместно с Пензенским отделением дворянского земельного банка. Первым управляющим обоих отделений до 1886 г. был И. Н. Бекман – управляющий Пензенским отделением Госбанка. Банк выдавал ссуды крестьянам и мещанам, лично обрабатывавшим землю, на покупку новых земель под залог земель, приобретенных без содействия банка в единоличное владение. В 1884–1903 гг. в банк поступило 778 заявлений на ссуды для покупки 180400 десятин, в т. ч. 180 заявлений (65886 десятин) от сельских обществ, 508 (113093 десятины) от товариществ и 90 заявлений (1421 десятина) от отдельных домохозяев. Было удовлетворено 294 заявления на 66632 десятины. Интенсивная деятельность банка приходилась на годы столыпинской реформы. В 1907–1909 гг. из общего запаса земли в Пензенской губернии в 215 тыс. десятин 102291 выделена 7408 домохозяевам, в т. ч.

23888 десятин (почти 25%) 1730 переселенцам из Харьковской, Киевской, Костромской, Воронежской и Тамбовской губерний. Земля продавалась отрубными участками от 11 до 17,2 десятин. Средний размер отведенных хуторьям участков – 14,6 десятин, отрубщикам – 13 десятин, что почти в 2,5 раза выше среднего размера участков, находившихся в чересполосном владении. Тем не менее, только около 31% всех домохозяев, выделившихся из общины при содействии банка, соответствовал банковским нормам средних размеров для хуторских и отрубных участков. Всего же из 33400 единоличных домохозяев Пензенской губернии только 231 был обеспечен землей не ниже уровня банка. В годы 1-й мировой войны деятельность банка была сокращена и ориентирована на поддержку дворянства и зажиточного крестьянства, кроме ипотечных оно выполняло и землеустроительные функции.

Культурную среду города создавали старейший в нашей стране театр (1793 г.), первый в России национальный стационарный цирк братьев Никитиных (январь 1874 г.), культурные общества и библиотеки им.В. Г. Белинского и М. Ю. Лермонтова, большое количество светских и духовных учебных заведений, вследствие чего Пенза имела гордый титул «Новые Афины». Большая численность домашних театров выдвинула Пензу на третье место в России после Москвы и Петербурга.

С установлением 3 января 1918 г. советской власти в Пензе открылась новая страница в летописи города на Суре. Новая власть национализировала предприятия промышленности, строительства, торговли, банки, положив начало государственному сектору экономики, ликвидировала прежние классические и реальные образовательные структуры, закрыла храмы всех конфессий (закрытие церквей сопровождалось их разрушением и уничтожением старинных кладбищ, где были похоронены выдающиеся деятели культуры, науки и государства).

В первые послереволюционные годы Пенза оказалась в эпицентре гражданской войны: в селах губернии вспыхивали крестьянские восстания, в мае 1918 г. в городе произошли кровопролитные бои с мятежными войсками че-

хословацкого корпуса. Памятником этих трагических страниц в истории Пензы является некрополь на Советской площади, где похоронены пензенцы, защищавшие свой город.

4 февраля 1939 г. была образована Пензенская область. К тому времени население города составляло 159,8 тыс. человек.

В Пензе получила дальнейшее развитие производственная база: были построены кондитерская, трикотажная, швейная, бисквитная фабрики, завод безалкогольных напитков и завод счетных машин, начался выпуск велосипедов и наручных часов, высокосортной бумаги.

Одновременно совершенствовалась и расширялась образовательная, медицинская и культурная инфраструктура. В Пензе были созданы лесной, педагогической, индустриальный, строительный и другие техникумы, учительский институт, детская и инфекционная больницы, противотуберкулезный диспансер. По инициативе врача А. С. Барсукова был организован родильный дом.

В первые годы Великой Отечественной войны Пенза превратилась в один из мощнейших в стране центров по производству минометного вооружения: на базе существовавших в городе предприятий местной и пищевой промышленности было развернуто оборудование заводов, эвакуированных из Орла, Воронежа, Симферополя, Харькова и других городов.

Послевоенная история Пензы развивалась в русле перевода промышленности на мирный лад и дальнейшего развития социальной сферы. Основанные на эвакуированном оборудовании заводы в больших масштабах осуществляли техническое перевооружение, строились новые предприятия. В строй действующих вошли "Пензхиммаш" (1952 г.), Компрессорный (1949 г.), счетно-аналитических машин (1949 г.), 2-й арматурный (1957 г.).

Пенза с развитыми отраслями, определяющими научно-технический прогресс, выходила на передовые позиции в народно-хозяйственном комплексе СССР. Возникшие в городе новые отрасли промышленности вызвали создание разветвленной сети научно-исследовательских экспериментальных

институтов и проектно-конструкторских бюро. Ведущее развитие в городе получили приборостроение, машиностроение, пищевая и легкая промышленность. В середине 1950-х гг. продукция Пензенских предприятий вышла на мировой рынок.

В застройке Пензы советского периода просматривается тенденция к сочетанию дня вчерашнего с днем сегодняшним. В 1946 г. правительство выделило 550 тыс. руб. на разработку генерального плана реконструкции города, которая была поручена группе архитекторов под руководством Н. И. Гришина. В 1952 г. разработанный Генеральный план реконструкции Пензы был утвержден правительством СССР, определивший 85 % многоэтажных зданий в новом жилищном фонде. В результате осуществления этого плана преобразовалась так называемая нижняя часть города: на месте снесенных деревянных домов, лабазов и лавок выросли многоэтажные дома на ул. Володарского, Кирова, Сборной, сложился ансамбль площади им. Ленина, доминантой которой стал Дом Советов. Но этот план не получил должного развития; осталась незастроенной западная часть ул. Урицкого; не проложены основные магистрали по направлениям юг-север и запад-восток.

В 1961 г. в городе осуществлен переход на строительство из крупных панелей.

В 1962 г. утвержден генеральный план строительства Пензы, выполнение которого позволило создать в городе новые микрорайоны и реконструировать существовавшие. Новые жилые кварталы строились в районе улиц Коммунистической, Карпинского, Луначарского.

В 1967 г. началась застройка Арбекова, годом раньше на Западной Поляне выросли первые в Пензе девятиэтажные дома, а осенью 1971 г. на ул. Урицкого заложили первый в городе двенадцатиэтажный дом.

В 1972 г. Госстрой РСФСР провел в Пензе выездное заседание, посвященное обсуждению технико-экономических основ нового генерального плана развития Пензы, которым предусматривалось активное освоение районов

Арбекова, Южной Поляны, ул. Пушкина, правобережья р. Суры, поселка Шуист.

Стратегический документ, определяющий развитие областного центра и жизнь пензенцев вплоть до 2025 года, приняла 17.03.2008г. постоянная комиссия городской Думы по градорегулированию, землепользованию и собственности. Над разработкой Генерального плана Пензы трудились два года - пензенские специалисты и Питерский институт урбанистики. За это время удалось создать основу, по которой город будет развиваться в ближайшие 17 лет. Генплан 2008 года предполагает что намеченное будет реализовано в 2025 году, а первая очередь строительства будет закончена уже в 2016 году. Новый генплан 2008 года предусматривает не только строительство жилья и объектов соцкультбыта. В нем учтены и транспортные проблемы, а также строительство и развитие инженерных сетей, спортивных объектов, и даже прирост населения. В данном документе он выбран более чем оптимистическим - через 17 лет население должно увеличиться до 545 тысяч человек.

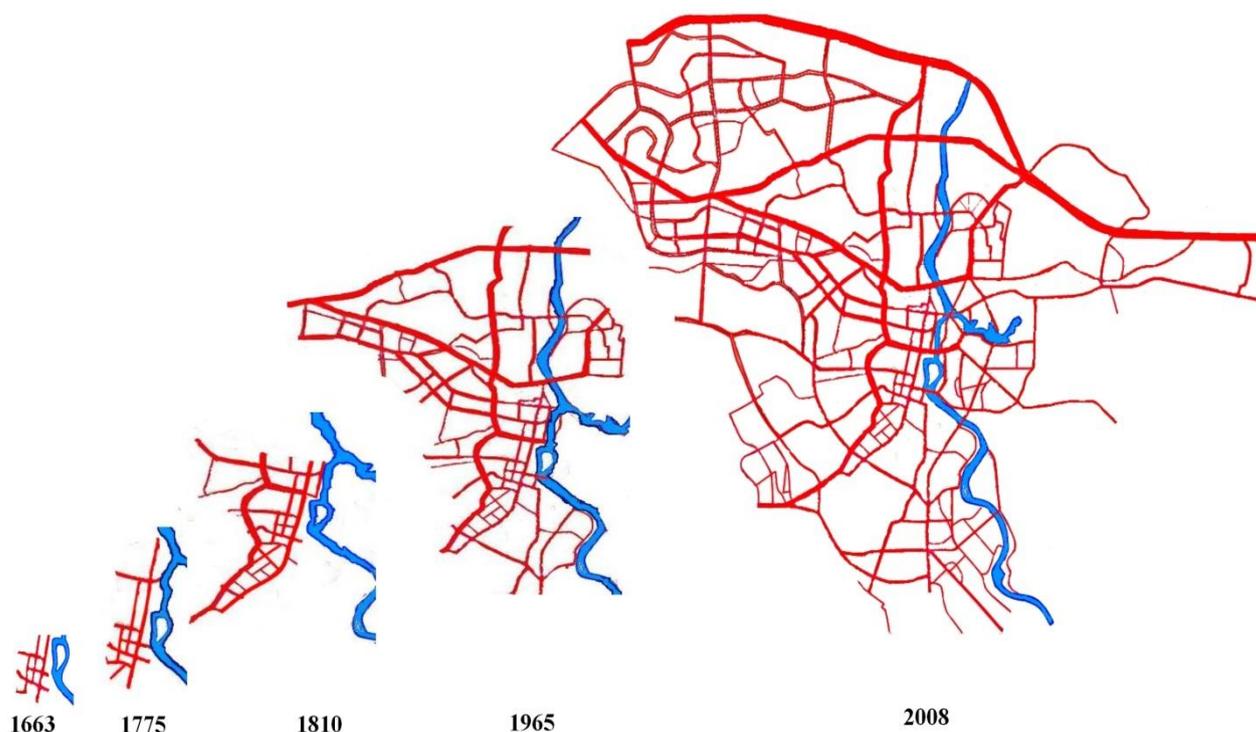
В 2008 году в Пензе на каждого человека приходится около 20 кв.м. жилой площади. К 2025 году планируется увеличить этот показатель до 27 кв.м. На начало 2008 году жилищный фонд Пензы составлял 10 миллионов квадратных метров. За 17 лет планируется сдать еще 9 миллионов кв.м.

Общая площадь нового жилого фонда построенного за счет реконструкции составит около 1 млн. кв. м., в том числе:

- реконструкция усадебного фонда – 882 тыс. кв. м. (в том числе согласно программе сноса ветхого жилья 40 тыс. кв. м.);
- реконструкция 4-5 эт. домов первых серий – 114 тыс. кв. м.

По своему типу город Пенза может считаться классическим «провинциальным» городом средних размеров с высоким уровнем пешеходной доступности, относительно низкой плотностью застройки, значительной долей зеленых насаждений и достаточно ярким, характерным внешним обликом. Это подтверждают и результаты опроса мнений жителей города. Важно, что пензенцы считают свой город красивым.

В соответствии с Генпланом, а также исторически-сложившимся географическим положением г. Пенза изначально имела компактный тип планировочной структуры, т.е. все функциональные зоны находились в едином периметре. При рассмотрении градостроительной документации, можно сделать вывод, что принципы компактного развития планировки г. Пензы уже нарушены (рис.1).



**Рис.1. Ретроспекция развития сети улиц г. Пензы**

Неузнаваемо меняется облик Пензы - старинного русского города, его настоящий современный облик - это массивы, возникшие на месте как окраин и городских пустырей, так и на месте исторической застройки.

## **2. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ФАКТОРА НА РАЗВИТИЕ ГОРОДА ПЕНЗЫ**

На сегодняшний день территория города Пензы составляет 304,7 км<sup>2</sup>: протяженность с севера на юг — 18,998 км, с запада на восток — 25,543 км.

Город разделен на четыре городских района: Железнодорожный, Ленинский, Октябрьский и Первомайский район.

В Пензе насчитывается 10 площадей, 532 улицы, 38 переулков, 391 проезд, 2 проспекта, 3 набережные. Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 630,3 км.

Пространственное развитие Пензы обуславливается и ограничивается рядом факторов:

- Наличием реки Суры, разделяющей город на две неравные части;
- Сложной топографией местности («горы»);
- Пригодностью земли для строительства (имеется в виду, например, наличие болотистой местности на левом берегу Суры, в Железнодорожном районе);
- Расположением железнодорожных путей и автодорожных магистралей;
- Расположением существующей застройки;
- Наличием парков и охраняемых природных территорий в черте города.

Продолжающийся развиваться центр города совмещает в себе несколько ключевых функциональных «точек»:

- Транспортную (железнодорожный вокзал и пересечение автодорог);
- Административную (размещение администрации города и Правительства области, Губернатора области, представительных органов власти города и области, региональных и городских филиалов федеральных министерств и ведомств);
- Деловую (расположение головных офисов, региональных представительств, торговых центров);

- Развлекательную и рекреационную (центральная пешеходная улица Московская, набережная реки Суры, высокая концентрация развлекательных центров, кафе и ресторанов).

Хотя Пенза не относится к числу важнейших мультимодальных транспортных узлов европейской части России, город выгодно расположен по отношению к федеральной и международной транспортной сети. В частности, Пенза имеет выгодное расположение с точки зрения автомобильных перевозок. С северной части город огибает важнейшая федеральная автомобильная дорога М5 «Урал» (Москва — Самара – Уфа – Челябинск, с выходом на Екатеринбург и сибирские города). С юго-западной части города отходит автодорога 1Р-209 Пенза — Тамбов, а в нескольких километрах от Пензы проходит автодорога Саратов — Нижний Новгород (рис. 2).



**Рис. 2. Местоположение города Пензы**

С точки зрения железнодорожных перевозок Пенза также выгодно расположена. Через город проходит одно из ответвлений Международного Евроазиатского транспортного коридора «Транссиб» (так называемый Южный ход Транссиба), с сортировочным узлом из станций Кривозёровка — Пенза I. В западном направлении этот коридор выходит на Киев, с дальнейшим выходом на Панъевропейский коридор III (Берлин-Киев), в восточном направле-

нии – на Самару, Челябинск и далее на Северный Урал и Сибирь, а также в Казахстан и далее в Китай и Среднюю Азию. При этом в Пензе пересекаются две российские железные дороги – филиалы ОАО «РЖД», – Юго-Восточная с центром в Воронеже и Куйбышевская с центром в Самаре. Линия Юго-Восточной ЖД отходит от Пензы с юга и идет на ключевой железнодорожный узел Ртищево, с выходом на Саратов, Волгоград, Тамбов, Липецк, Воронеж и т.п. Линии Куйбышевской ЖД уходят на север, запад и восток, в направлении на Москву, Нижний Новгород, Самару и другие крупные города Центрального и Приволжского федеральных округов.

Кроме того, город имеет некоторый потенциал для развития авиаперевозок, так как к югу от города расположен аэропорт «Терновка». На сегодняшний день аэропорт может обслуживать лишь отдельные категории воздушных судов (3,4 и некоторые ВС 2-го класса), но после предполагаемой реконструкции аэропорт сможет выполнять функции запасного аэродрома для аэропортов Московского аэроузла и аэропортов Поволжья, а также претендовать на получение статуса международного аэропорта и в дальнейшем использоваться в качестве транзитного для чартерных грузовых авиарейсов иностранных авиакомпаний.

В перспективе может появиться также возможность для развития грузовых и пассажирских перевозок водным транспортом через приток Волги, реку Суру. Однако такая возможность возникнет только в том случае, если в России на федеральном уровне будет реализовываться политика по развитию речного судоходства, так что эта возможность не рассматривается как вероятная в рамках данной стратегической концепции.

Выгодное транспортное расположение Пензы значительно усиливается за счет территориального окружения, которое включает практически все города с численностью более миллиона человек, расположенные в Европейской части России (за исключением Санкт-Петербурга), а также ряд других достаточно крупных городов и регионов. В целом на расстоянии до 750 километ-

ров от Пензы живет более 50 миллионов человек, причем в основном это самые развитые и богатые регионы Европейской части России.

Такое окружение может рассматриваться не только как потенциальный рынок сбыта произведенных в Пензе товаров и услуг, но и как широкая сеть партнеров для реализации различных межрегиональных проектов.

Вместе с тем, расположение Пензы в «кольце» развитых, густонаселенных и богатых городов несет не только потенциальные выгоды, но и потенциальные угрозы. Во-первых, это высокая интенсивность конкуренции с этими городами, как правило более развитыми, обладающими более выраженными конкурентными преимуществами и существенно большими ресурсами для развития. Во-вторых, проблему составляет расстояние от Пензы до Москвы. С одной стороны, оно слишком велико для того, чтобы получать эффект от близости к столице, как это делают Калуга, Ярославль, Тула, Рязань и т.п. С другой стороны, это расстояние недостаточно для того, чтобы размещать в Пензе локальные производственные и сбытовые подразделения. Как правило, крупные международные компании при принятии решения о размещении своих локальных производственных подразделений, как правило, стараются располагать их по «сетке» с шагом около 1000 километров. В этом случае Пенза проигрывает, например, Саратову, Самаре, Ульяновску.

Тем не менее, баланс между выгодами и недостатками транспортно-географического расположения для Пензы безусловно положительный, однако для города важно не вступать в прямую конкуренцию со своими соседями, а найти собственные «ниши» для развития.

К сожалению, получать в полной мере выгоды от благоприятного транспортно-географического положения Пензы затруднительно из-за недостаточно развитого на сегодняшний день транспортного сообщения между регионами, в том числе между регионами / городами ПФО. Это касается в первую очередь пассажирских перевозок, т.к. для коммерческих перевозок используется сеть автомобильных дорог, но качество межрегиональных автодорог также требует улучшения для более эффективного использования автодорож-

ной сети бизнесом и гражданами. Вопросы развития межрегиональной транспортной инфраструктуры выходят за компетенции городских властей и за пределы данной стратегической концепции, однако важно, чтобы руководство города Пензы и Пензенской области поднимало эти вопросы перед федеральной властью и обсуждало их с властями соседних регионов / городов, с тем, чтобы добиться решений, направленных на развитие межрегионального транспортного сообщения.

Таким образом, Пенза имеет ряд условий для создания живописного, разнообразного, обладающего отличительными особенностями облика города, в том числе большие перепады высоты, благоприятные климатические условия для создания «зеленых зон», река, наличие участков старинной застройки. Все эти отличительные особенности нужно сохранять и использовать.

Важно выделить центральную часть города, ограниченную следующими ориентирами – гора, железнодорожный вокзал, река, остров «Пески». Эти ориентиры, а также центральная улица – Московская – должны иметь особенно качественную застройку с максимально возможным сохранением исторических зданий.

Кроме того, развитие города невозможно без координации действий властей муниципальных образований городов Пензы и Заречного и муниципальных районов, расположенных рядом с «конурбацией» Пенза-Заречный: Пензенского, Бессоновского и отчасти Мокшанского и Шемышейского.

### 3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ФАКТОРА НА РАЗВИТИЕ ГОРОДА ПЕНЗЫ

Первичный сектор экономики в городе Пензе малозначителен (добыча полезных ископаемых осуществляется ООО «Стройтек», ОАО «Карьероуправление», ООО «Производственная компания Квант») и поэтому базовый сектор городской экономики, по большому счету, составляют предприятия вторичного и третичного секторов.

Базовый сектор экономики города представляют такие промышленные предприятия вторичного сектора, как:

- Машиностроение и металлообработка.
- Отраслевые институты.
- Химико-фармацевтическая промышленность.
- Целлюлозно-бумажная промышленность.
- Деревообрабатывающая промышленность.
- Кондитерская и безалкогольная промышленность.
- Легкая промышленность.
- Прочая промышленность.
- Приборостроение.

Структура промышленности города более подробно представлена в табл.

1.

**Таблица 1. Предприятия промышленности в городе Пензе**

Название предприятия	Г од осно- вания	Вид деятельности, производимая про- дукция
Машиностроение и металлообработка		
ОАО «Пензтяжпромарматура» (ОАО «ПТПА»)	1 951	выпускает промышленную трубопроводную арматуру, применяемую в тепловой и атомной энергетике, химической, нефтяной, газовой и других отраслях промышленности
ОАО «Пензхиммаш»	1	изготавливает оборудование для хими-

	952	ческой, нефтяной, газовой, нефтеперерабатывающей и других отраслей
ОАО «Пензадизельмаш»	1 949	производство дизелей и турбокомпрессоров, а также комплектующих узлов для дизелестроительных заводов
ОАО «Пензмаш»	1 941	производит оборудование для предприятий общепита, агропромышленного комплекса, железных дорог, ТНП
ООО «МашСталь»		литейное производство, переработка черного и цветного металлолома, производство отливок для трубопроводной арматуры, отливок из чугуна, стали и цветных металлов для различных отраслей промышленности
ОАО «Специальное конструкторское бюро турбоагрегатов» (ОАО «СКБТ»)		разработка и производство турбокомпрессоров
ОАО «Научно-исследовательский и проектно-технологический институт химического машиностроения» (ОАО «НИИПТхиммаш»)		разработка и изготовление оборудования для химического производства, переработки и транспортировки нефти и газа, аппаратов для предприятий химической, газовой, нефтехимической, энергетической и др. отраслей промышленности
ОАО «Пензенский арматурный завод»		запорная трубопроводная арматура применяется в химической, нефтяной и газовой промышленности, широко используется в жилищном хозяйстве и коммунальных сетях, тепло-, водо- и газоснабжения, в производстве холодильного, компрессорного, медицинского оборудования, атомной энергетики, автомобильной промышленности
ЗАО «Пензенское конструкторско-технологическое бюро арматуростроения» (ЗАО	1 962	занимается проектированием участков и цехов по ремонту трубопроводной арматуры, производством оборудования для ремон-

«ПКТБА»)		та и испытаний трубопроводной арматуры
ОАО «Пензкомпрессор-маш»		разработка и производство компрессорного, насосного оборудования и запасных частей к нему
ОАО «Завод Элетех»		производство светотехнической продукции промышленного, уличного и бытового назначения
ЗАО «Автополимер»		литье комплектующих изделий и запчастей к автомобилям из полимерных материалов
ООО «Пензенский завод «Автозапчасть» (ООО «ПенЗА»)	1 943	производство деталей и узлов к автомобилям отечественного производства. Основные виды выпускаемой продукции: рулевые тяги, поршни
ООО «Пензенский завод коммунального машиностроения» (ООО «Завод Коммаш»)		изготавливает металлоконструкции сварные, оборудование для прачечных, ограды, емкости для воды, наборы кухонные из нержавеющей стали, центрифуги, фильтры-сепараторы для очистки сточных вод от нефти, запчасти к коммунальному оборудованию
ООО «ПО «Завод «Пензтекстильмаш»	1 941	компактно-модульные мельничные вальцевые комплексы, агрегаты очистки зерна к помолу, пресс-экструдер, тестомесильные машины, маслодавильные установки, макаронные агрегаты, тестоокруглительные машины, оборудование для производства кабельных изделий, ТНП
ООО «Пензенский подшипниковый завод»		выпускает подшипники качения
ОАО НПП «Химмаш-Старт»		изготавливает оборудование для химической, нефтяной, газовой, нефтеперерабатывающей и других отраслей. Одним из направлений является производство оборуду-

		дования для уничтожения химического оружия
ЗАО «ПЗВТ»	1 985	токарные и фрезерные работы
ООО «ПО «Автомедтехника»	1 858	производство установок дезинфекции и дезинсекции, паровых котлов, стерилизаторов
Отраслевые институты		
ОАО «НПП «Рубин»	1 953	телекоммуникационные средства и системы обмена данными по открытым и защищенным телеграфным и импульсным каналам связи, комплексы средств автоматизации, периферийное оборудование и др.
ОАО «НИИ физических измерений» (ОАО «НИИ ФИ»)	1 960	разработка и производство датчиков физических величин и датчико-преобразующей аппаратуры для ракетно-космической отрасли, нефтегазовой промышленности, АЭС, металлургической отрасли, автомобилестроения железнодорожного транспорта, коммунально-бытового хозяйства и строительной индустрии
ФГУП «НИИ электронно-механических приборов» (НИИ ЭМП)	1 959	разработка и производство резисторов, наборов резисторов, гибридных интегральных микросхем ЦАП и АЦП, вакуумных высокочастотных конденсаторов, выключателей и переключателей, разработка и производство КИА для ТЭК, элементов автомобильной электроники, электронагревательных элементов
ФГУП «Пензенский научно-исследовательский электротехнический институт» (ФГУП «ПНИЭИ»)	1 958	разработка и производство технических средств защиты информации и средств специальной связи
ОАО «Пензенское кон-	1	разработка и производство, модерниза-

структорское бюро моделирования» (ПКБМ)	946	ция, эксплуатация и ремонт авиационных тренажеров
ОАО «Контрольприбор»	1 961	разработка и производство систем контроля и диагностики узлов и блоков радиоэлектронной аппаратуры и средств вычислительной техники, контрольно-измерительного оборудования, информационно-измерительных систем
Химико-фармацевтическая промышленность		
ОАО «Биосинтез»	1 959	производство фармацевтических субстанций и готовых лекарственных средств
Целлюлозно-бумажная промышленность		
ОАО «Маяк»	1 850	производство картона, бумаги
ООО «Маяк Канц»	2 004	производство бумажно-беловой продукции
ООО «Маякпринт»	2 005	производство обоев
ООО «Маяк-Техноцелл»	2 006	производство бумаги-основы
ЗАО «Декор-Трейд»	2 002	производство гофрокартона и изделий из него
ООО «Фабрика упаковки»	1 980	производство изделий из бумаги и картона
Деревообрабатывающая промышленность		
ЗАО «Деревянная архитектура»	1 996	производство дверей
ЗАО «Фотон»	1 989	производство мебели
Кондитерская и безалкогольная промышленность		
ЗАО «Пензенская кондитерская фабрика»	1 925	вырабатывает широкий ассортимент кондитерских изделий более 130 наименований: конфеты, ирис, драже, карамель, зефир, восточные сладости, вафли, пряники, пече-

		ные, торты
Филиал ЗАО МПБК «Очаково» в г. Пенза	2 003	слабоалкогольное и безалкогольное производство
ЗАО «Исток»	1 927	производство минеральных вод, безалкогольных напитков и кваса
ООО «Пивоваренный завод «Самко»	1 992	выпуск безалкогольных и слабоалкогольных напитков: квас, лимонад, минеральная и питьевая вода, пиво
ЗАО «Компания «Старый Пивовар»	1 997	производство и продажа слабоалкогольных, безалкогольных напитков, минеральной и питьевой воды
Легкая промышленность		
ЗАО ПТФ «Пекоф»	1 956	производство кожгалантерейных изделий из разнообразных искусственных и натуральных кож
ЗАО «Пензенская трикотажная фабрика»	1 926	изготовление широкого ассортимента трикотажных изделий
ЗАО «Пензенская швейная фабрика им. Кл. Цеткин»	2 002	швейное производство
Прочая промышленность		
ООО «МФР»	2 001	производство мебели
ООО «Мир стекла»	1 992	производство стекла и изделий из стекла
ООО «Фирма Биокор»	1 991	производство биологически активных добавок
Приборостроение		
ОАО «Радиозавод»	1 975	спецтехника, сеялки, подвижные стоматологические кабинеты, мобильные пункты забора крови, цифровые приставки к аналоговым телевизорам, светильники для теплиц, сигнализаторы напряжения
ФГУП «ППО ЭВТ»	1 946	спецтехника, плиты газовые и электрические бытовые, водонагреватели электрические

		ские
ОАО «Электромеханика»	1 961	комплексы средств сбора и регистрации контролируемых параметров движения локомотивов, комплексы технических средств для атомных электростанций, программируемые промышленные контроллеры
ОАО «ЗиФ-Плюс»	1 915	велосипеды разных модификаций, инвалидные коляски
ОАО «Пензенский завод точных приборов» (ОАО «ПЗТП»)	1 978	производство электронных блоков для ОАО «РЖД»
ФГУП «ППО «Электроприбор»	1 961	производство технических средств защиты информации и средств специальной связи, автоматических телефонных станций специального назначения, коммутаторов модемов, мультиплексоров, автоматизированных комплексов для АЗС, универсальных программируемых контроллеров
ЗАО «Элеком»		производство резисторов
ЗАО «НПП «МедИнж»	1 994	производство искусственных клапанов сердца
ЗАО «НИИФИ и ВТ»	1 999	производство подсистем дисковой памяти, источников бесперебойного питания

Так, одним из значимых секторов экономики города Пензы является производство машин, транспортных средств и оборудования и составляет более четверти всех объемов отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг – 127,2%. Также, наиболее высокими темпами роста развивается обрабатывающие производства – 126,8%, в частности кондитерская промышленность, которая за последние годы возросла. Однако, значительную долю бизнес-портфеля Пензы составляют предприятия, производящие продукцию для одного или нескольких потребителей из государственного сектора (РЖД, Росатом, Минобороны и т.п.), так что они зависят, прежде всего, от госзаказа или от корпоративного заказа, в результате чего еже-

годные объемы продаж продукции, производимой этими предприятиями, нестабильны, вследствие колеблется и состояние экономики города в целом. К таким производствам относятся «Информационные технологии», «Контрольно-измерительные приборы», «Производственное оборудование», «Коммуникационное оборудование», «Электротехнический».

Количественные показатели объектов экономической деятельности в городе и динамика их доходности показаны на рис. 3. Из рис. видно, что в городе Пензе происходит количественный рост хозяйствующих субъектов, при этом, в основном, за счет частного сектора, а количество государственных предприятий стабильно сокращается.



**Рис. 3. Данные о базовом секторе экономики города**

Среди предприятий и организаций города увеличили объемы отгруженных товаров, например, такие предприятия как: ОАО «Биосинтез», ОАО «Маякпринт», ОАО «Маяк», ОАО «ЖБК-1», ОАО «Пензенский подшипниковый завод», ООО «Самко», ООО фирма «Биокор», ОАО «Негаспензапром», ОАО «Мясоптицекомбинат «Пензенский», Головное подразделение ОАО «Пенздизельмаш», ОАО «Пензтяжпромарматура, ОАО «Пензахолод», ОАО «Молком», ЗАО «Пензенская кондитерская фабрика» и другие. Увеличились

объемы производства, например, таких изделий как: бумага, тетради школьные, лекарственные средства, плиты газовые, оборудование технологическое для легкой промышленности и запасные части к нему, средства вычислительной техники и запасные части к ним, приборы электроизмерительные, колбасные изделия, цельномолочная продукция, хлебобулочные изделия.

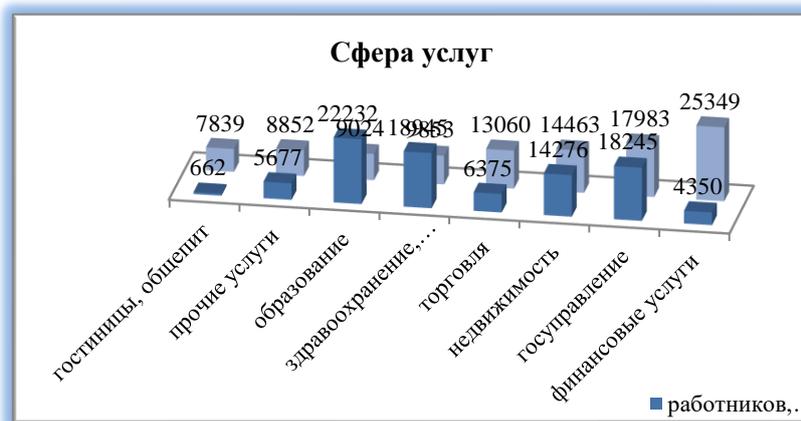
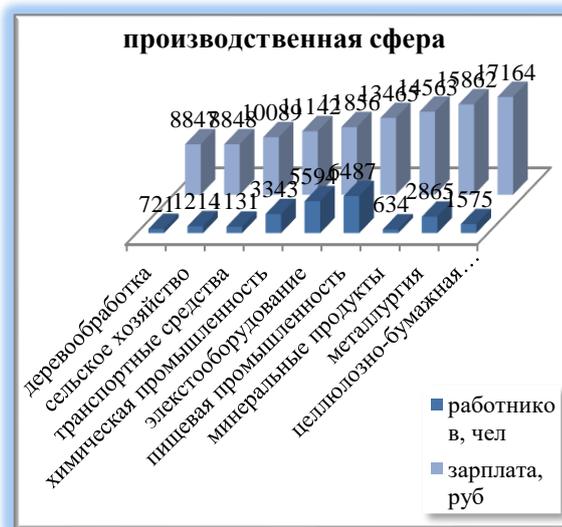
В краткосрочной перспективе основной «точкой роста» для Пензы будет являться «Пищевой» кластер (и связанный с ним кластер «Сельское хозяйство», «Мебельный», «Деревообработка»), в связи с его ориентированием на производство товаров народного потребления, достижении наибольших успехов в привлечении инвестиций и в экспорте своей продукции на внешние конкурентные рынки.

О значении малого и среднего предпринимательства для экономики города можно судить по его доле на рынке труда по области в целом. Так, 1759 малых предприятия (с численностью работающих от 16 до 100 чел.) функционируют практически во всех отраслях экономики региона. Сосредоточиваются малые предприятия преимущественно в оптовой и розничной торговле (34,9%); в строительстве задействовано 26,4%; 13,7% в обрабатывающих производствах; 15,2% – в сфере осуществления операций с недвижимым имуществом, аренды и предоставления услуг; 0,61% – в организациях сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства и 14,5% – это малые предприятия, занятые прочими видами экономической деятельности (транспортом и связью, гостиницами и ресторанами, предоставлением прочих коммунальных, социальных и персональных услуг и др.) (рис. 4).



**Рис. 4. Распределение малых и средних предприятий по количеству работников**

На территории города действует 5775 объектов потребительского рынка, в том числе: предприятий стационарной розничной торговли — 1889; предприятий мелкорозничной торговли — 568; предприятий сезонной торговли — 330; предприятий общественного питания — 702; рынков — 8; предприятий бытового обслуживания — 1320; наличие сети оптовой торговли — 968. Распределение предприятий по сферам, количеству работников и заработной плате приведено на рис. 5.



**Рис. 5. Распределение предприятий по сферам, количеству работников и заработной плате**

Занятость в пензенской экономике сфокусирована преимущественно в инфраструктуре и сфере услуг. Производственный сектор играет незначительную роль в экономике и приносит скромные доходы занятым в данной области человеческим ресурсам. В структуре занятости населения в городе

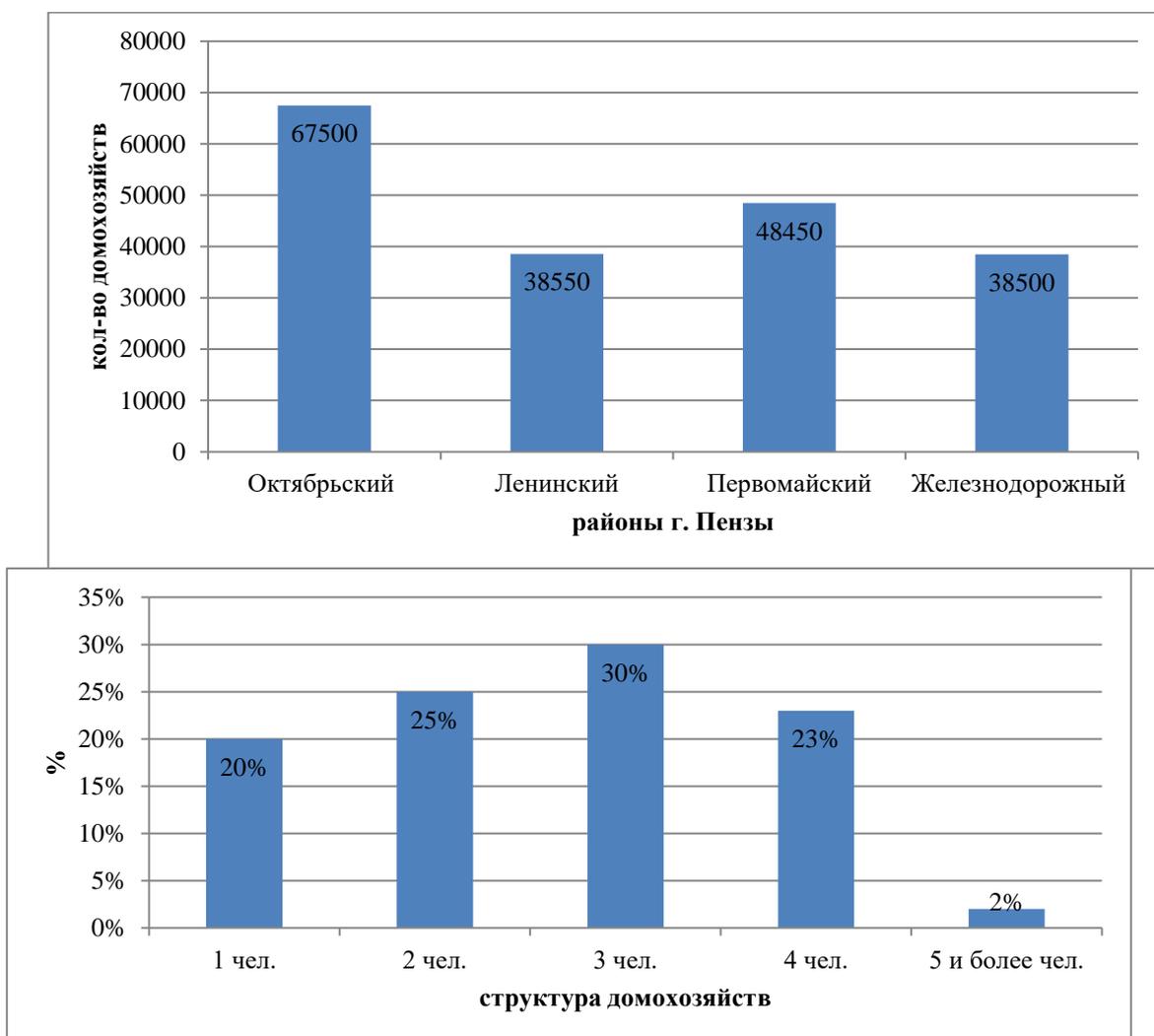
преобладает сфера услуг и инфраструктурные сектора, как в разрезе численности занятого населения, так и в разрезе уровня заработной платы. Более того, за последние годы дисбаланс в сторону «непроизводительных секторов» увеличился: там быстрее росла заработная плата, создавались рабочие места.

#### **4. ИССЛЕДОВАНИЕ ДЕМОГРАФИЧЕСКОГО ФАКТОРА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПОСРЕД- СТВОМ СТАТИСТИЧЕСКОГО АНАЛИЗА И ОПРОСА НАСЕЛЕНИЯ**

Анализ показал, что численность населения Пензенской области за 20 лет снизилась на 167 тыс. человек (на 10,9%) и продолжала снижаться не- большими темпами в среднем на 8,8 тыс. человек в год (0,7% от текущей чис- ленности населения) до 2005 г., после чего наметился незначительный, но подъём. Доля пенсионеров в структуре населения стабильно высока. Числен- ность работоспособного населения равномерно уменьшалось, несмотря на сбалансированную въездную и выездную миграцию, до 2005 г., после которо- го начала постепенно стабилизироваться. Численность работоспособного населения составляет приблизительно около 65 % от всего населения. С 2005 г. начала увеличиваться доля детей в структуре населения. Количество моло- дых людей в возрасте от 15 до 29 лет в 2016 г. составило более 317 тыс чело- век, или 25 % от общей численности населения. Число браков в 2,0 раза больше числа разводов и находится в пределах 12 тыс.

Общее количество домохозяйств Пензенской области составляет более 550 тыс, а среднестатистическое домохозяйство состоит из 4 чел. Около 30 % домо- хозяйств – это молодые семьи. К 2016 г. учтено более 4,7 тыс многодетных се- мей. На долю больших домохозяйств, состоящих их 4-х и более человек, прихо- дится в сумме около 26,5% домохозяйств, что при низком уровне рождаемости в предыдущие 20 лет говорит о совместном ведении хозяйства несколькими взрослыми поколениями жильцов. Естественно предположить, что не менее трети от этой доли домохозяйств нуждаются в расселении. В сельской местно- сти небольших домохозяйств на 8 % больше, а домохозяйств из 3 человек на 5 % меньше, чем в городе. Среднестатистическое количество и структура домо- хозяйств в разрезе города Пензы приведены на рис. 6. Можно предположить, что домохозяйства, состоящие их 3-х человек – это молодые семьи. Наиболь-

шие темпы жилищного строительства достигнуты в Октябрьском и Первомайском районах, что и вызывает наибольшее количество здесь домохозяйств.



**Рис. 6. Количество и структура домохозяйств в г. Пензе**

Доля нуждающихся в улучшении жилищных условий семей в городе Пензе составляет 3,9 % от общего числа домохозяйств. Их структура приведена на рис. 7. По прогнозам, для обеспечения потенциальных потребителей жилья в г. Пензе необходимо построить 309 тыс кв м жилья.

Динамика населения демонстрирует:

- 1) миграционный отток городских жителей в другие регионы;
- 2) стабильность (естественная убыль) численности населения в Бековском, Вадинском, Камешкирском, Кольшлейском, Кузнецком, Лопатинском, Малосердобинском, Наровчатовском, Неверкинском, Кондольском, Спасском, Тама-

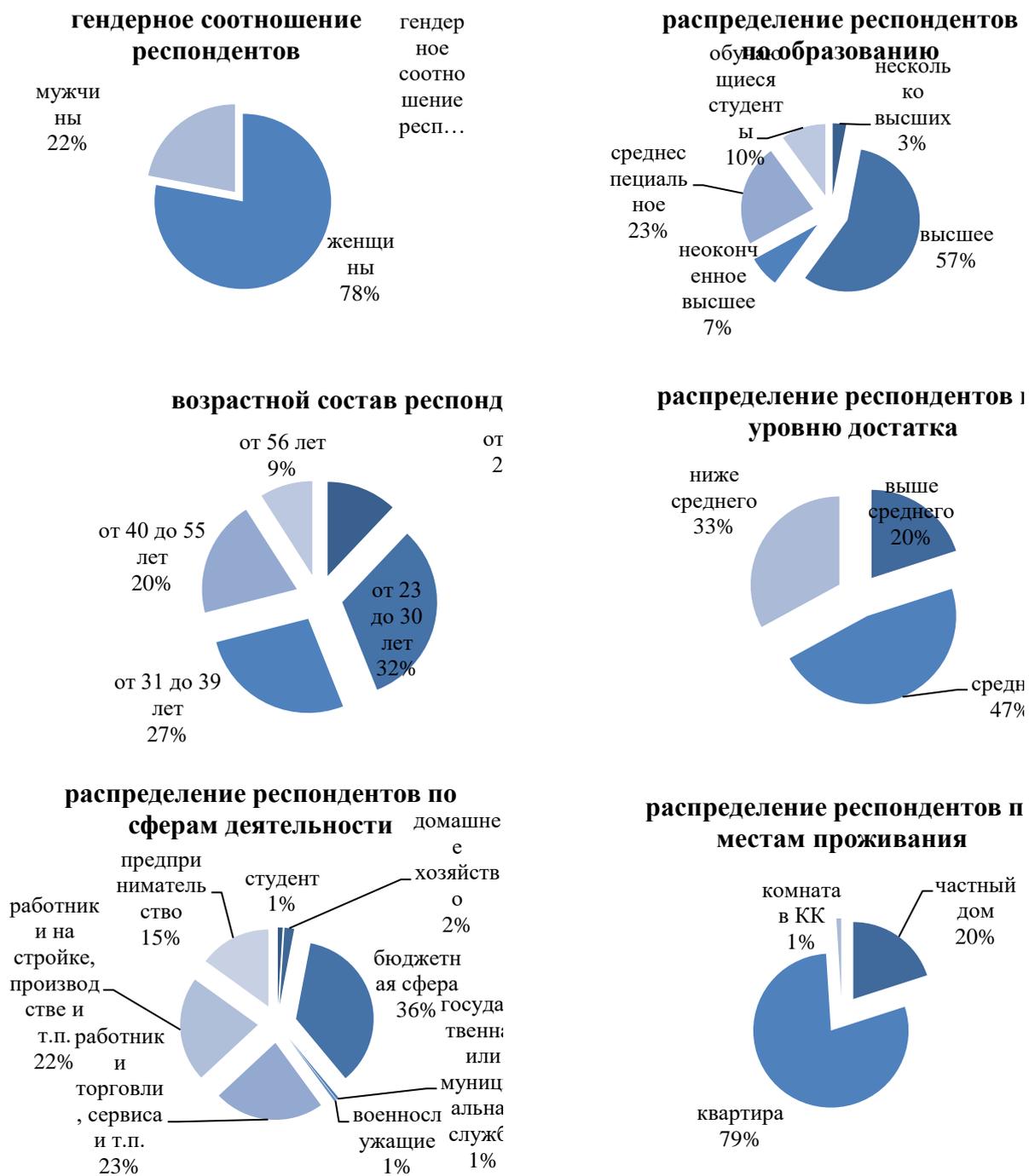
линском и Шемышейском районах, что косвенно свидетельствует об их экономической слабости (доходы населения недостаточны даже для миграционной мобильности, а жильё неликвидно);

3) активный прирост жителей в Пензенской городской агломерации из-за роста доли загородного жилищного строительства, что косвенно свидетельствует о потребительской привлекательности пригородной территории Пензы и граничащих с ней Бессоновском и Пензенском районов.



**Рис. 7. Структура категорий граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий в г. Пензе**

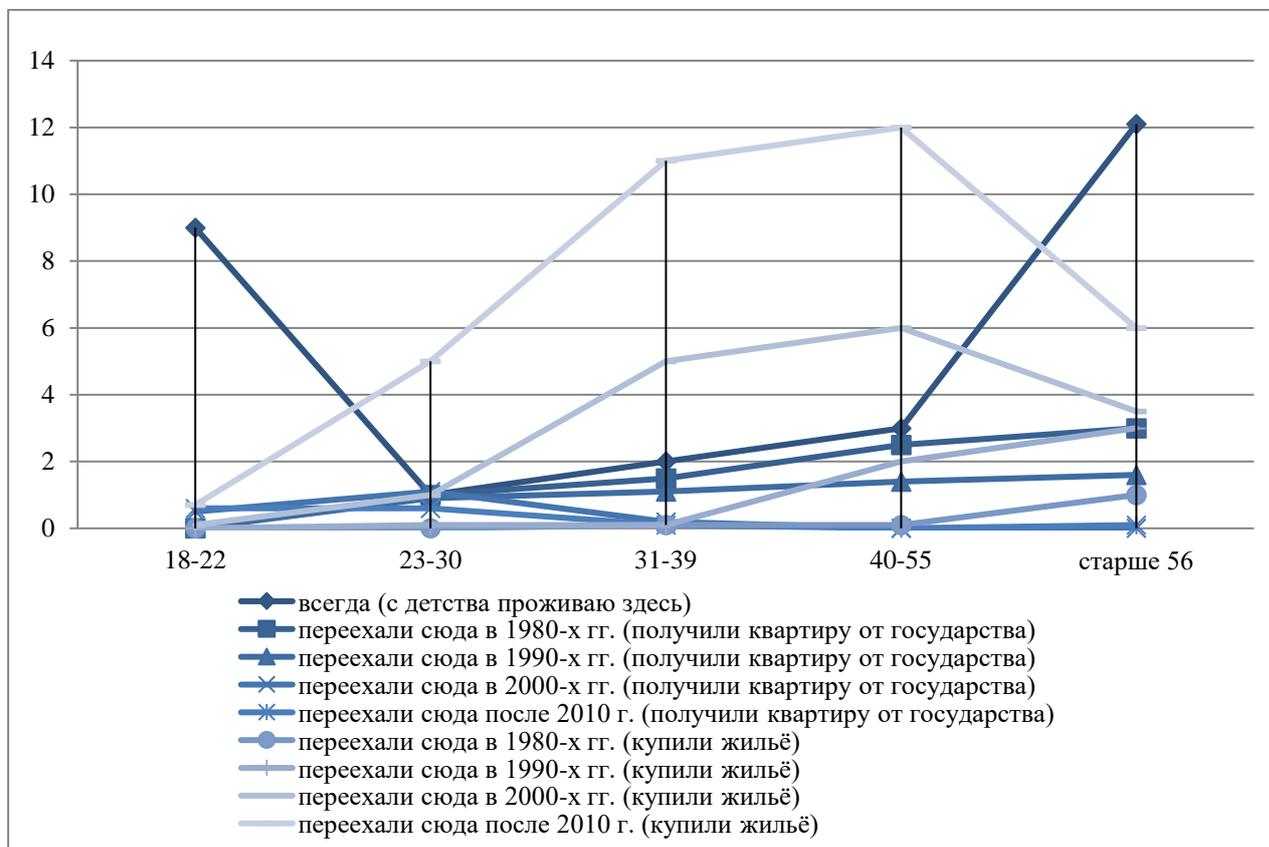
Опрос проводился методом формализованного интервью с пометками в анкетах в течение 2015-2016 гг. Выборку прошло 830 анкет. Статистическая ошибка простой случайной выборки составила 4,8 %. Из рис. 8 видно, что преобладают женщины, которые относятся к более контактной группе. Большинство опрошенных имеет высшее образование, долю со среднеспециальным образованием составляет в основном самая возрастная группа. Большинство опрошенных пензенцев – оптимисты и относят себя к среднему классу, молодежь (от 18 до 22 лет) более довольна своим материальным положением, возрастные группы от 40 лет и более, по большому счету, считают себя бедными.



**Рис. 8. Описание респондентов**

Исследование удовлетворенности потребителей местами проживания показало, что 34,7 % опрошенных купили жильё после 2010 г.; 27,1 % всю свою жизнь живут на одном месте (родовое гнездо); 15,6% - купили жильё в 2000-х гг.; 8 % получили жильё от государства в 1980-х гг.; 5,2 % - купили жильё в 1990-х гг.; 5 % получили жильё от государства в 1990-х гг.; 1,8 % получили жильё от государства в 2000-х гг.; 1,4 % получили жильё от государства после 2010 г.; 1,2 % купили кооперативную квартиру в конце 1980-х гг.

Распределение ответов между возрастными группами респондентов приведено на рис. 40. Видно, что самая молодая и самая возрастная категории наиболее привязаны к постоянному месту жительства. Пик получения бесплатного жилья пришёлся на 1980-е гг. Пик покупок жилья – на середину 2000-х гг.



**Рис. 9. Продолжительность проживания на постоянном месте жительства (между возрастными группами респондентов)**

На рис. 10 приведены показатели удовлетворенности потребителей местами проживания. Видно, что больше половины опрошенных не очень довольны своим местом жительства. Транспортная доступность местожительства не совсем устраивает 62 %, а окружение жилья – 44 %. Отмечаем, что большая часть респондентов не довольна местом расположения своей работы из-за транспортных и временных издержек, т.к. им приходится почти ежедневно на значительное расстояние от дома удаляться для осуществления своей хозяйственной деятельности. Большинство респондентов свой досуг проводят дома или на даче. Выбирается большинство опрошенных в места, удалённые от места проживания (другие страны, регионы), для краткосрочного отдыха приблизительно раз в год, а в отпуск – не чаще 2-3 лет.



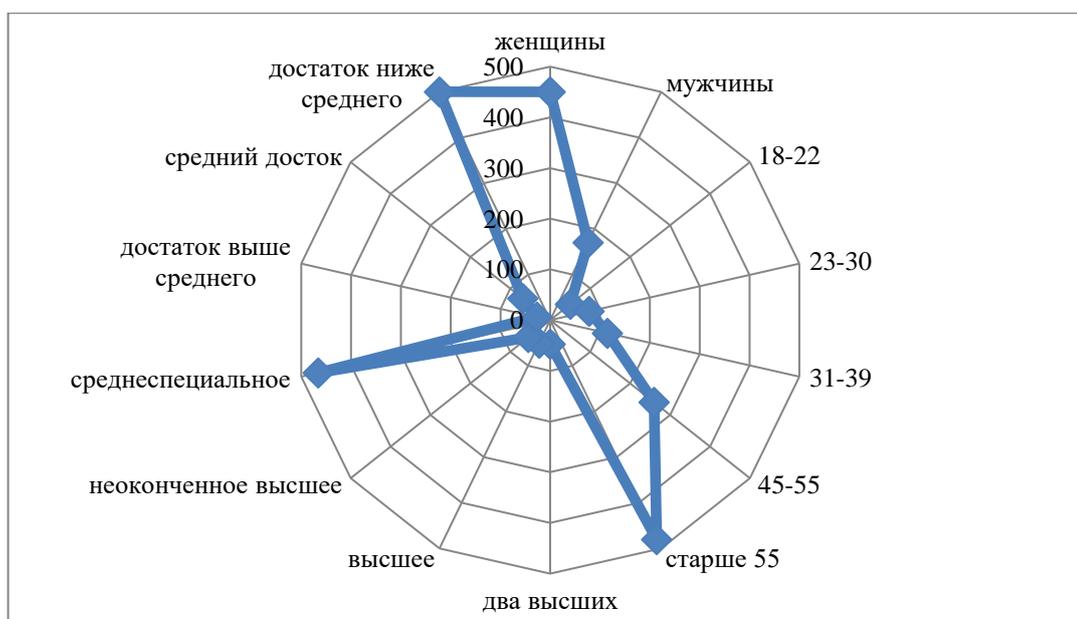
**Рис. 10. Удовлетворенность респондентов местом проживания**

Желание улучшить свои жилищные условия имеет более половины респондентов, однако возможность есть далеко не у всех (рис. 11). Большинство предпочли бы приобрести квартиру или дом под ключ, чтобы сразу заехать и жить. Значительная часть приобрела бы квартиру или дом на стадии обустройства, чтобы самим обустроить всё по своему вкусу. Часть респондентов приобрели бы жильё на нулевом цикле из-за более низкой стоимости. Большинство респондентов выбрали г. Пензу по таким причинам, как сложившийся уклад жизни, не хотят менять окружение, держат родственные и трудовые связи, боятся перемен и неопределенности на новом месте жительства. При выборе места работы пензенцы ориентировались на сложившиеся связи, и большинство их них не готово к ведению своего бизнеса в неизвестных для них условиях. Пензенцы считают свой город наиболее безопасным: нет терактов, редки убийства и нападения. Что касается инвестиционного климата, то по ответам пензенцев можно сказать, что вкладывать свои инвестиции в местную экономику и производство они бы не стали.



**Рис. 11. Желания и возможности улучшения жилищных условий**

Статистика ответов пензенцев дает возможность изобразить портрет потребителя Пензы как места для проживания и работы (рис. 12). В основном Пенза находит отклик у более взрослых небогатых людей со среднеспециальным образованием. Данная категория характеризуется как стагнирующая, немобильная даже в рамках города Пензы, очень сильно привязанная к сложившемуся у них образу жизни.



**Рис. 12. Портрет потребителя г. Пензы как места для проживания и работы**

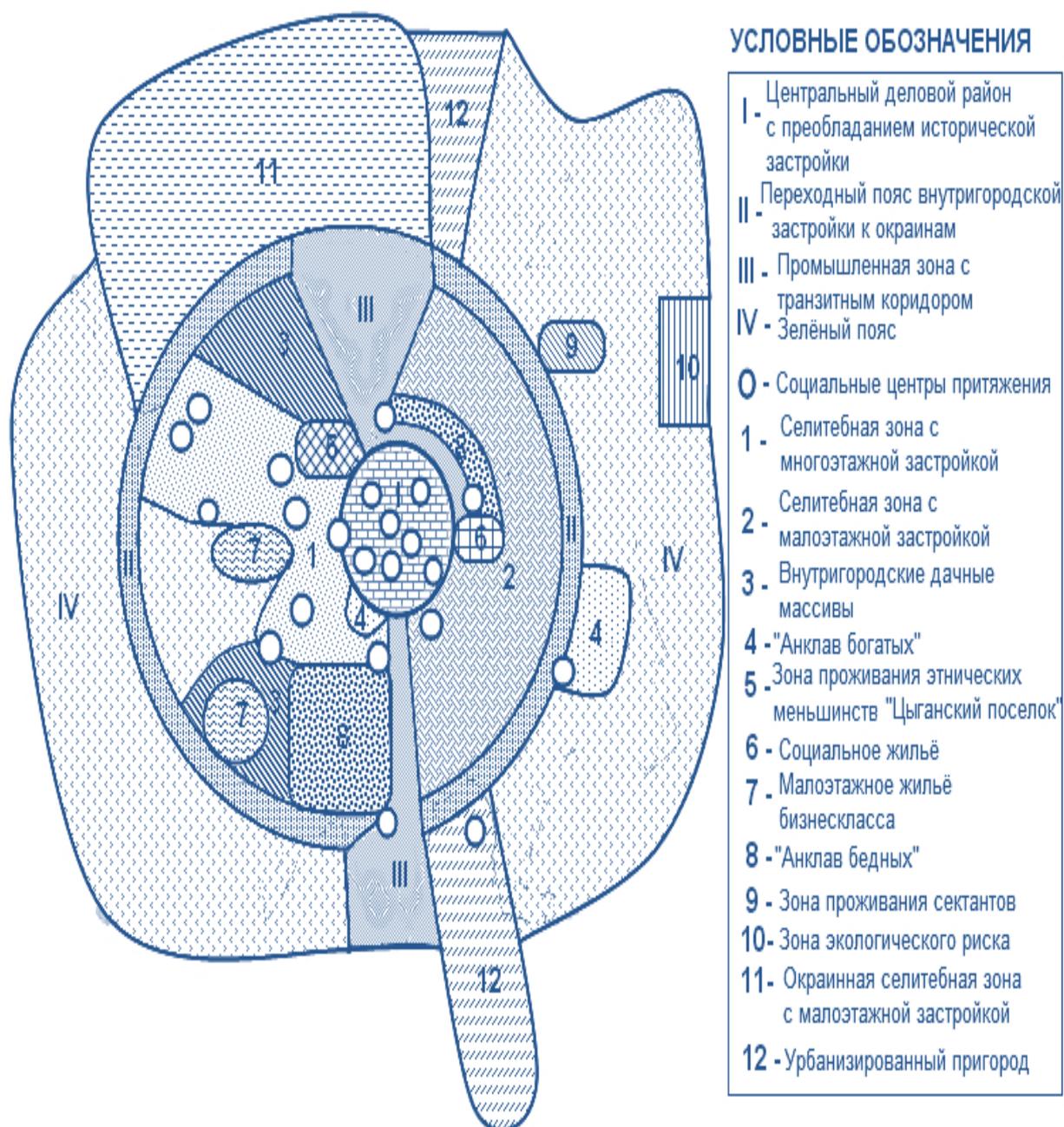
Проблемную ситуацию раскрывают ответы на вопросы: в каком городе Вы бывали. Получается, что 9 % респондентов за всю свою жизнь ни разу не выезжали за пределы Пензенской области, большинство бывало из-за родственных отношений в Саратове, Самаре и Саранске. Молодежь, как правило, на экскурсии выезжает в Казань и Нижний Новгород в период своего обучения. Но при выборе между границей и городами ПФО они однозначно склоняются в пользу первой. Иногда случаются деловые поездки в города ПФО у представителей категории от 30 до 55 лет, на отдых они также предпочитают ездить в зарубежные страны. Возрастная группа опрошенных бывала в некоторых этих городах в молодости. В целом же, среднестатистический пензенец может себе позволить съездить в эти города не более 1 раза в год на период до 3-х дней.

В целях визуализации проведённого диагностирования населения, предлагается осуществить стратификационное зонирование территории города, чтобы можно было увидеть, где и какие происходят процессы, влияющие на планировочную структуру города. Город Пензу можно условно разделить на отдельные районы, ареалы страт, сравниваемые между собой по классу жилья: эконом класс, бизнес класс, элитное жилье; по сложившимся в них

центрам притяжения; по характеристикам населения, что отражает геоаксиологию территории (рис. 13).

Центральный деловой район является историческим ядром города со сложившейся застройкой, в которую постоянно вкрапливаются “новострой” в виде торгово-развлекательных комплексов, спортивно-развлекательных центров, точечной жилой застройки. Здесь наблюдаются две тенденции: расселение автохтонов из ветхого аварийного фонда на окраины города и приобретение дорогих новых квартир здесь платёжеспособными аллохтонами.

Селитебный район, плавно растворяющийся в городской окраине, характеризуется многообразием жилой застройки, где преобладает средний класс. Однако и здесь есть ареалы богатых и бедных страт.



**Рис. 13. Стратификационное зонирование города Пензы**

Из рисунка видно, что в городе сложилось два места притяжения для богатых (4):

- район Окружной «Алексеевский сад» – охраняемая зона, где проживают руководители высшего звена власти области, руководители федеральных структур, здесь же находится одна из резиденций губернатора;
- район Ахун, где также отмечается скопление представителей данного звена.

Не далеко от центра города сложилась зона проживания цыганского этноса (более 80 %), негативно сказывающаяся на развитии всего микрорайона. Однако, постепенно доля иного населения начинает здесь увеличиваться, а также в шаговой доступности осуществляется развитие объектов притяжения населения: ТРК «Коллаж», РЦ «Изумруд», ТЦ «Лента» и др.

Складывающийся сегодня благодаря усилиям местной власти, район социального жилья расположен не далеко от центра, на правом берегу р. Суры (6). Здесь преобладает население с низкой платежеспособностью: переселенцы из ветхого и аварийного жилья, выпускники детских домов, многодетные семьи. При этом, многоэтажные дома строят в месте с неблагоприятной экологией, из самых дешёвых строительных материалов, комнаты малых размеров, что никак не способствует снятию социальной напряжённости.

Представители бизнеса, предприниматели сконцентрированы в частном секторе в районе Автодрома (7).

Сейчас обозначается ещё одна зона, изначально позиционируемая девелоперами как элитная, посёлок «Дубрава» (7) в районе Весёловских дач, где селятся оговоренные выше слои. Девелоперы просчитались и элитного посёлка не получилось, так как он не нашёл спроса у элиты из-за отсутствия должного уровня развития инфраструктуры.

Районы старой частной застройки (8) характеризуются преобладанием возрастного населения, неблагополучных семей, асоциальных граждан, ветхостью жилого фонда. Однако, из-за отсутствия мест в городе под застройку, эти районы местами начинают перестраиваться последующими поколениями местных жителей.

В Железнодорожном районе города (д. Победа) сложился район, где участки и готовые дома скупают выходцы из других городов, что бы быть ближе к центру секты (9). Из-за этого цены на недвижимость в этом районе спекулятивно возросли.

Высоко урбанизированным сельским пригородом является Засечный сельсовет, примыкающий к южной части Пензы, где расположен «Город-

спутник» и другие жилые комплексы. В этом сельсовете исторически преобладает татарское население (около 50 %), главным застройщиком спутника также является представитель данного этноса, что является главным фактором стекания сюда татар.

Итоги исследования показали, что среда новых застраиваемых жилых зон, несмотря на определенное развитие, по составу, вместимости и размещению детских садов, школ, торговых, культурных, спортивных, бытовых объектов недостаточно соответствует потребностям горожан, во многих микрорайонах не соблюдается радиус доступности до социально-значимых центров тяготения. Причем, в центральной части и на периферии города население наименее удовлетворено местожительством, чем жители около центральных или около периферийных микрорайонов. Все это не способствует снижению социального напряжения, ощущаемого в городе.

Анализ пространственной дифференциации выявил общие тенденции – сосредоточение коммерческих объектов недвижимости в центральной части города (Ленинский район) с ориентацией на привычку населения «все дела делать в центре»; низкие темпы строительства новых центров тяготения «рабочих рук» и «отдыхающих» в остальных административных районах города.

Очевидно, что сегодня необходимо определять стратегические направления развития города таким образом, чтобы локальные рынки земли под жилье, хозяйственную деятельность и отдых формировали планирование, строительство и перестройку городского пространства. Органам власти следует существенно пересмотреть свою роль в управлении городом, перейдя от функции прямого планирования к функции маркетингового программирования портфеля механизмов на рынке.

## 5. ОБОСНОВАНИЕ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИССЛЕДОВАНИЯ

Отмечается сильная неравномерность распределения по группам в зависимости от людности (табл. 2). Так, малые населенные пункты (менее 200 чел.) составляют 57% от общего количества, а доля проживающего в них населения - 5%. В средних населенных пунктах сосредоточено 16% жителей. Преобладающая часть населения (68 тыс. чел. или 73% населения проживает в населенных пунктах размером более 1000 чел, сосредоточенных главным образом вблизи города (Засечное, Кижеватово, Бессоновка, Чемодамовка, Сосновка, Золотаревка, Богословка и др.)

**Таблица 2. Характеристика размера населенных пунктов в зависимости от удаленности города**

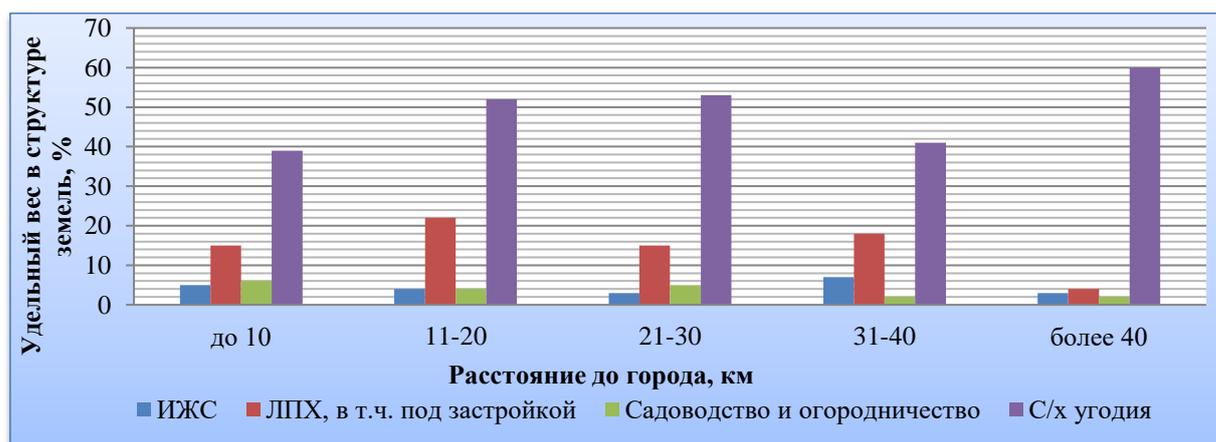
Раз- мер насе- ленного пункта, чел.	Расстояние, км											Ито- го		
	До 10		11-20		21-30		31-40		Бо- лее 40					
	Кол-	Насе- ление, тыс.	Кол-	Насе- ление, тыс.	Кол-	Насе- ление, тыс.	Кол-	Насе- ление, тыс.	Кол-	Насе- ление, тыс.	Кол-	Насе- ление, тыс.		
Более 1000		2,4		2,2		2,7		2,6		2,1		2		6,6
501- 1000		1,3		1,4		1,3		1,4		1,1		0		4,8
201- 500		0,9		0,8		1,4				0,6		4		4,7
101- 200		0,7		0,6		0,9		0,1		0,3		7		7,6
51-100		0,3		0,3		0,3		0,1		0,3		9		9,3
21-50		0,1		0,2		0,06		0,06		0,2		8		8,62

11-20												
		,02		,01		,02				,03		,08
до 10		,02		,04		,01		,01		,01	6	,09
Итого	6	7,74	8	2,65	8	3,49	5	,27	4	,64	31	1,79

Высокая обеспеченность объектами социально-бытовой инфраструктуры наблюдается у территорий вблизи города, жители которых регулярно пользуются объектами городской инфраструктуры. Наряду с этим выяснено, что некоторые территориальные образования, находясь вблизи города, не имеют собственной социальной, производственной инфраструктур. В 10-15 км зоне наблюдается большое количество дачных массивов, сконцентрированных в основном около водных источников, лесных массивов, при наличии хорошего транспортного сообщения. Сельские административно-территориальные образования, удаленные от города на расстояние более 40 км, характеризуются большей изолированностью, обеспеченностью собственной инфраструктурой, в отличие от средне удаленных образований. Заметно снижается трудовая маятниковая миграция. В структуре земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления преобладают сельскохозяйственные угодья, удельный вес которых высок в периферийных территориальных образованиях и в полосе средней удаленности города. Значительные темпы в увеличении площадей под индивидуальным жилищным строительством, ведением личного подсобного хозяйства отмечаются на территориях, расположенных в радиусе до 30 км от города. Преобладающая часть из них занята индивидуальной жилой застройкой, используемой преимущественно под дачи. Уровень стоимости земель населенных пунктов свидетельствует о влиянии на ценность земель территориальной близости города, развитости транспортной инфраструктуры района. В радиусе до 20 км от города растут площади, выделенные для садоводства и огородничества. Исключение составляют земли, предоставленные под ЛПХ в первой и последней зонах выделенной доступности

города. В то же время, выявлено всеобщее сокращение сельскохозяйственных угодий, изменения достигают почти 18%.

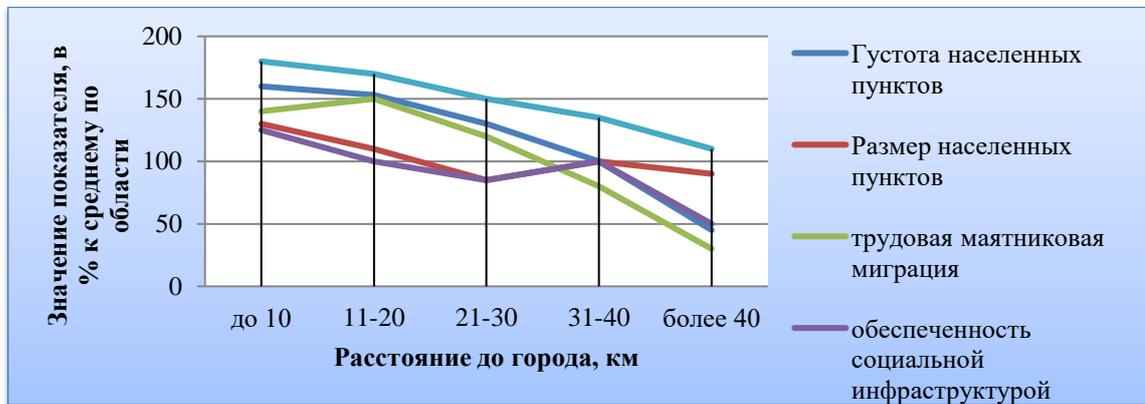
Для обобщенной характеристики силы влияния города на близлежащие населенные пункты взяты средние значения ключевых показателей в зависимости от удаленности города (рис. 14, 15). Существует неравномерность воздействия города на близлежащие населенные пункты. Показатели, отражающие расселение, развитие административно-территориальных образований, сильно дифференцируются по мере удаленности от городской черты. Территории, определяемые подзоной сильного влияния (рис. 16), находящиеся вблизи города, интенсивно используются для удовлетворения потребностей города в размещении, обслуживании промышленных объектов, транспортной инфраструктуры, с ведением сельскохозяйственного производства. Административно-территориальные образования, расположенные далее 40 км от границы города, характеризуются незначительным влиянием городской урбанизации, при этом являются частью пригородной зоны - подзона слабого влияния (периферийная). Промежуточное положение занимают площади, заключенные в интервал от 25 до 40 км, их состояние развития также отличается от предыдущих двух — подзона умеренного влияния.



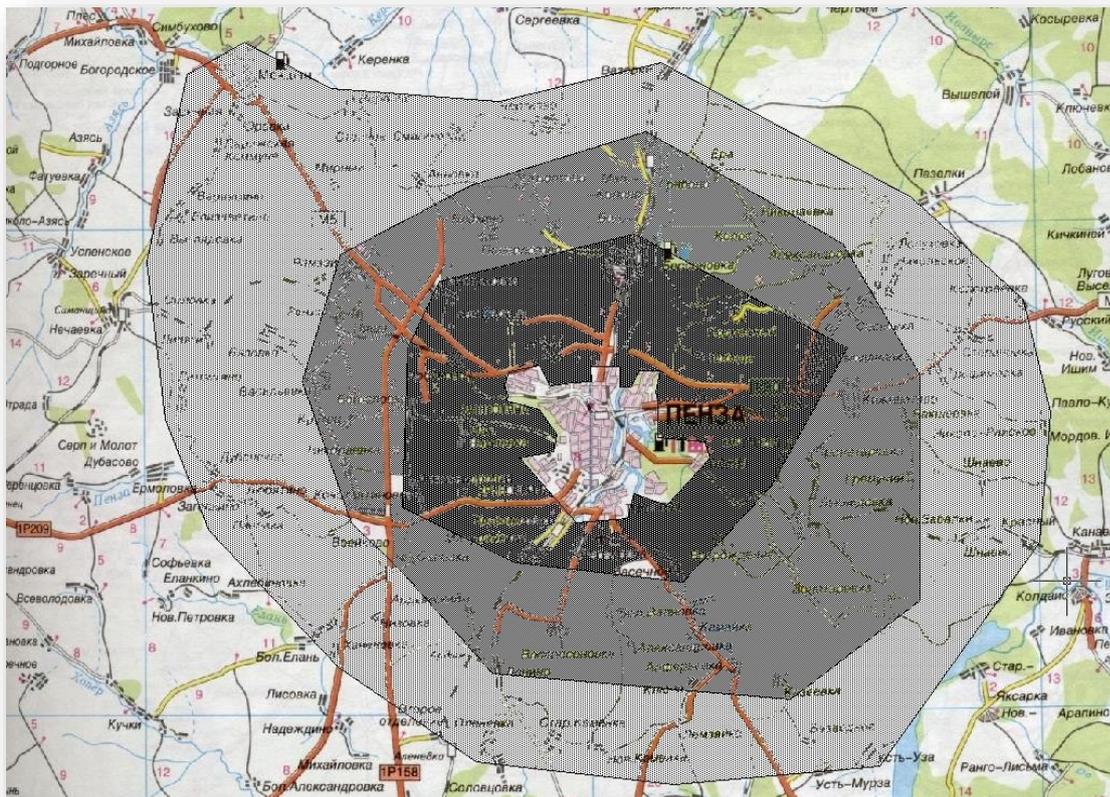
**Рис. 14. Использование земель, находящихся в ведении органов местного самоуправления, % от общей площади**

В результате проведенного обоснования установлено влияние города на близлежащие населенные пункты, по ряду признаков которые можно включить в состав пригородной зоны. Наиболее крупные из них: Чемодановка,

Засечное, Кижеватово, Богословка, Грабово, Воскресеновка, Константиновка, г. Заречный, Бессоновка. Так, от этих населенных пунктов (с учетом развитости дорожной сети) можно добраться до областного центра и вернуться обратно в течение рабочего дня; трудовая маятниковая миграция в г. Пензу составляет до 85%.



**Рис. 15. Влияние города на развитие пригородных территорий**



зона сильного (непосредственного) влияния города

зона среднего влияния города

зона слабого влияния города, или периферийная

## **Рис. 16. Зонирование по степени влияния города на прилегающие территории**

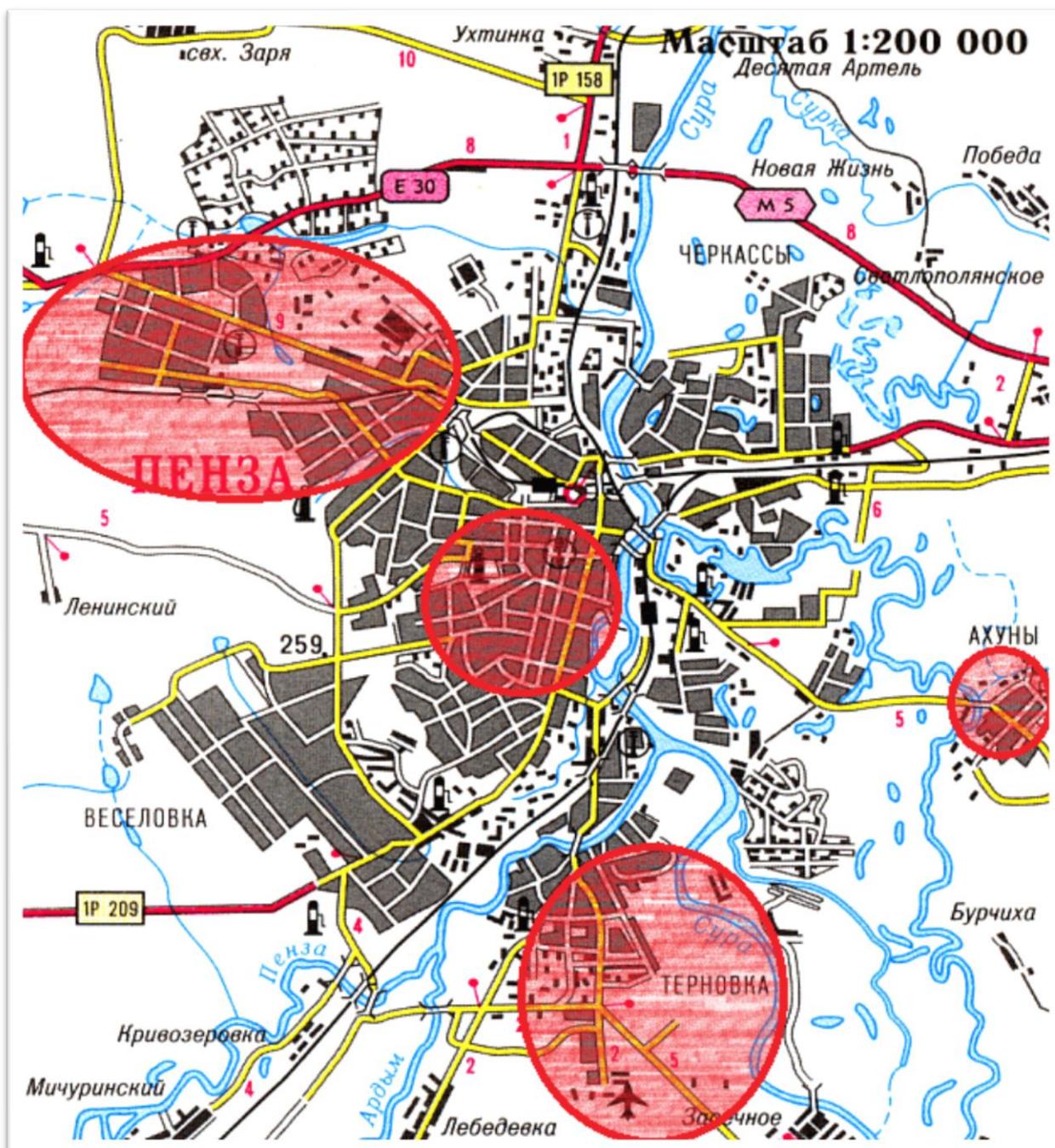
**Сделаем вывод.** Пространственное развитие Пензы в значительной степени определяется внешними природными и транспортно-географическими факторами. Пространственное развитие Пензы обуславливается и ограничивается рядом факторов:

- наличием реки Суры, разделяющей город на две неравные части;
- сложной топографией местности («горь»);
- пригодностью земли для строительства;
- расположением железнодорожных путей и автодорожных магистралей;
- расположением существующей застройки;
- наличием парков и охраняемых природных территорий в черте города.

Активное жилищное строительство ведется в настоящее время в удаленных районах города, там, где это позволяют «граничные условия» и где есть инфраструктурные возможности. Наиболее активные направления застройки – в первую очередь северо-запад города, в направлении Москвы, Октябрьский район, микрорайон Арбеково. Там же планируется строить школы, торговые комплексы и прочую социальную и коммерческую инфраструктуру, и частично все это уже строится. Другое важное направление жилой застройки – это южная часть города, в направлении к Саратову, в районе Терновки. Таким образом, пространственное развитие Пензы в настоящее время происходит по трем основным векторам: Октябрьский район – Арбеково – автодорога на Москву; направление на аэропорт, Терновку и с. Засечное; направление на Заречный – взаимное движение со стороны Заречного и Пензы, обмен людскими потоками (рис. 17).

Вместе с тем, эти же ограничения создают для города ряд градостроительных возможностей. Пенза имеет ряд условий для создания живописного, разнообразного, обладающего отличительными особенностями облика города, в том числе большие перепады высоты, благоприятные климатические условия для создания «зеленых зон», река, наличие участков старинной за-

стройки. Все эти отличительные особенности нужно сохранять и использовать.



**Рис. 17. Пространственное развитие Пензы**

1 – Историческое ядро города; 2 – Развитие комплексное в сторону «Арбеково» Октябрьского района, вдоль автодороги М-5; 3 – Развитие комплексное в сторону «Терновки» Первомайского района, вдоль автодороги «на Шемышейку»; 4 – Развитие комплексное в сторону «Ахун» Железнодорожного района, функциональная связь с Заречным; 5 - Развитие в районе «Севера» Октябрьского и Железнодорожного районов промышленно-логистической зоны (в радиусе автодороги М-5 и в направлении «на Саранск»)



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Быстрое развитие современных городов требует правильного решения всей сети обслуживающих учреждений, особенно их размещения в плане города. Это в первую очередь относится к системе основных общегородских и районных обслуживающих учреждений, так как равномерное размещение первичных учреждений может быть достигнуто на базе укрупненных кварталов и образования жилых микрорайонов. Надо, чтобы пространственная структура города не мешала дальнейшему развитию сети обслуживания, не вызывала бы при развитии города трудности в организации обслуживания населения. Так как обеспечение оптимально сбалансированных условий проживания горожан и привлечение бизнесменов, инвесторов являются первостепенными задачами руководства города Пензы, следовательно, одним из наиболее эффективных инструментов управления станет регулирование перераспределения городского пространства между землепользователями в целях жилищного, социального и коммерческого строительства, благоустройства и озеленения, как средств повышения ценности города.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю. Управление городскими территориями: монография. Пенза: ПГУАС. 2015.
2. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., Управление территорий: актуальные проблемы и пути и решения: материалы внутривузовской научн. -практ. конф., Пенза [ редкол.: Улицкая Н.Ю., Акимова М.С. и ]. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 120с.
3. Управление земельно-имущественными отношениями / ред. колл. Тараканов О.В., Хаметов Т.И., Догадина Т.И., Акимова М.С., , материалы 9 междунар. науч.- практ. конф. 20-21, ноября 2013 г., Пенза. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 216с.
4. Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., Совершенствование системы налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, Пенза, ПГУАС, 2016 г., 120с
5. Проблемы и перспективы пространственного и социально-экономического развития территорий, Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., Пензенской области: материалы регион. науч.-практич. конф., [редкол.: Улицкая Н.Ю., Акимова М.С.]– Пенза: ПГУАС, 2016. – 164с
6. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Апальков А.А. Новая методика оценки доступности жилья для населения // Урбанистика и рынок недвижимости 2014. № 2. – С. 31-49.
7. Социально-экономическое развитие территорий ,Тараканов О.В., Акимова М.С., Киселева Н.А., Улицкая Н.Ю., матер. междунар. науч.-практ. конф. . 9-10 апреля 2014 г., Пенза / [ редкол.: О.В. Тараканов и др.]. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 256с.
8. Социально-экономическое развитие территорий, Тараканов О.В., Акимова М.С., Киселева Н.А., матер. междунар. науч.- практ. конф. 20 декабря 2013 г., Пенза / [ редкол.: О.В. Тараканов и др.]. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 222с.

9. 17. Взаимодействие государства, муниципальных образований и частного бизнеса в управлении земельными ресурсами, Тараканов О.В., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С.: материалы регион. научн.-практич. конф., 9-10 апреля, 2014г, Пенза, [редкол.: О.В. Тараканов и др.]. Пенза, ПГУАС, 2014г, 156с

10. Управление территории: современные подходы и методы, материалы ,Тараканов О.В., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., регион. научн.-практич. конф., 28 апреля, 2015г, Пенза, [ редкол.: О.В. Тараканов и др.]. Пенза, ПГУАС, 2015г, 164с.

11. Модернизация систем управления объектами недвижимости ,материалы, Тараканов О.В., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., регион. научн.-практич. конф., 22-23 октября ,2014г, Пенза, [редкол.: О.В. Тараканов и др.]. Пенза, ПГУАС, 2014г, 232с.

12. Управление земельно-имущественными отношениями: материалы., Тараканов О.В., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., научн.-практич. конф. 24-25 ноября 2015г. Пенза, [редкол.: О.В. Тараканов и др.]. Пенза, ПГУАС, 2015г, 400с

13. Улицкая Н.Ю., Акмова М.С., Румянцева М.В. Стратификация в разрезе ценностно-ориентированного маркетинга местожительства // Научное обозрение. 2014. № 11-1. С. 326-329.

14. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Куликовская А.К. Лэнд-маркетинг: исследование предпочтения пензенцами городов Приволжского федерального округа / Улицкая Н.Ю. и др. // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1. с. 527.

15. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Нежданова М.К. Управление развитием пригородной территории Пензы / Улицкая Н.Ю. и др. // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1. с. 541.

16. Улицкая Н.Ю., Анисимова Е., Безногов М., Володина О. Социально- экономическое развитие Пензенской городской агломерации // Взаимодействие государства, муниципальных образований и частного бизнеса в

управлении земельными ресурсами: материалы междунар. науч.–практ. конф. 9-10 апреля 2014 г., Пенза / [редкол.: О.В. Тараканов и др.]. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 156с.

17. Улицкая Н.Ю. История развития городских территорий: учеб. пособ. Пенза: ПГУАС, 2014.

18. Улицкая Н.Ю., Николаева С.А. О связи функционального зонирования с планировочной структурой города // Социально-экономическое развитие территории: матер. Междунар. Науч.-практ. конф. 20 дек. 2013 г., Пенза / [редкол.: О.В. Тараканов и др.]. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 222 с.

19. Улицкая Н.Ю., Тихонова Е. А. Влияние исторического фактора на современное развитие города Пензы // Управление земельно-имущественными отношениями: материалы IX междунар. науч.–практ. конф., посвященной 10-летию факультета «Управление территориями» 20-21 ноября 2013 г., Пенза / [редкол.: О.В. Тараканов и др.]. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 216с.

20. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С. Управление территорий: актуальные проблемы и пути и решения: материалы внутривузовской научн. -практ. конф., Пенза [ редкол.: Улицкая Н.Ю., Акимова М.С. и ]. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 120с.

21. Управление земельно-имущественными отношениями / ред. колл. Тараканов О.В., Хаметов Т.И., Догадина Т.И., Акимова М.С., , материалы 9 междунар. науч.- практ. конф. 20-21, ноября 2013 г., Пенза. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 216с.

22. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С. Совершенствование системы налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, Пенза, ПГУАС, 2016 г., 120с

23. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С. Проблемы и перспективы пространственного и социально-экономического развития территорий Пензенской области: материалы регион. науч.-практич. конф., [редкол.: Улицкая Н.Ю., Акимова М.С.]– Пенза: ПГУАС, 2016. – 164с

24. Улицкая Н.Ю., Л.Н. Семеркова, Л.Б. Винничек, Н.Г. Соколова, , Оценка потребительской ценности сельскохозяйственных земель, Пенза, ПГУАС, 2013г, 128с.

25. Улицкая Н.Ю., Тараканов О.В., Акимова М.С. Взаимодействие государства, муниципальных образований и частного бизнеса в управлении земельными ресурсами: материалы регион. научн.-практич. конф., 9-10 апреля, 2014г, Пенза, [редкол.: О.В. Тараканов и др.]. Пенза, ПГУАС, 2014г, 156с

26. Управление территории: современные подходы и методы, материалы, Тараканов О.В., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С регион. научн.-практич. конф., 28 апреля, 2015г, Пенза, [ редкол.: О.В. Тараканов и др.]. Пенза, ПГУАС, 2015г, 164с.

27. Управление земельно-имущественными отношениями, Тараканов О.В., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С.: материалы. научн.-практич. конф. 24-25 ноября 2015г. Пенза, [редкол.: О.В. Тараканов и др.]. Пенза, ПГУАС, 2015г, 400с

28. С. А. Хасиева, Структура и планировка городской среды, 2001г, 91с

29. И.А. Николаевская, Благоустройство городов, 1990г, 160с

30. С. А. Шубович, О. С. Соловьева, Л. П. Панова, Введение в архитектурный мониторинг среды, 2009г, 67с

31. В. И. Крушлинский, В. И. Сарченко, Генплан и качество среды города, 2014г, 124с