

## УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ ПРИГОРОДНОЙ ТЕРРИТОРИИ ПЕНЗЫ

Нежданова М.К., Улицкая Н.Ю., Акимова М.С.

*ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Г.Титова, 28), e-mail: zigk@pguas.ru*

---

На принятие управленческих решений по рациональному использованию пригородной территории влияет качественный и количественный анализ характеристик пригорода. В данной статье выполнен прогноз пространственного развития пригородной территории г. Пенза; прогноз социально-экономического развития пригородной территории г. Пенза, а также даны предложения по управлению социально-экономическим и пространственным развитием данной пригородной территории. В качестве одного из методов исследования авторами был выбран SWOT-анализ пригорода Пензы, который показал, что сильной стороной являются благоприятное географическое положение, развитая транспортная инфраструктура, значительный агропромышленный и рекреационный потенциал. Проведенная работа по анализу количественно-качественных характеристик пригорода; по составлению прогноза пространственного и социально-экономического развития пригорода может быть полезна органам местного самоуправления, а также другим органам власти, осуществляющим функции управления территориями.

---

Ключевые слова: Пензенская пригородная территория, анализ, жилищное строительство, рекреационная зона, зона АПК, социально-экономическое и пространственное развитие, управление.

## MANAGING THE DEVELOPMENT OF SUBURBAN TERRITORY OF PENZA

Nezhdanova M.K., Ulitskaya N.Y., Akimova M.S.

*The Penza State University of Architecture and Construction. Penza, Russia (440028, Penza, Titova street, 28), e-mail: zigk@pguas.ru*

---

On the adoption of management decisions on the rational use of peri-urban areas affects the qualitative and quantitative analysis of the characteristics of the suburb. This article made a forecast for the spatial development of the suburban area, the Penza; socio-economic development of the suburban area, Penza, and provides suggestions for managing socio-economic and spatial development of this suburban area. As one of methods of research, the authors have selected a SWOT analysis, a suburb of Penza, which showed that a strong party is a favorable geographical location, developed transport infrastructure, significant agricultural and recreational potential. The work done on the analysis of quantitative and qualitative characteristics of the suburbs ; on the estimation of the spatial and socio- economic development of the suburbs may be useful to local governments , as well as other authorities , exercising the functions of territorial administration.

---

Keywords: Penza suburban area analysis, housing, recreation area, the area of agricultural, socio-economic and spatial development, management.

Законы урбанизации вытесняют многие виды хозяйственной деятельности и жилищное строительство за пределы городской черты. Город тем самым постепенно перерабатывает пригородную сельскую территорию, трансформирует ее в урбанизированную зону, где концентрируются более доступные и комфортные места для: постоянного жительства, хозяйственного освоения, отдыха [1]. Поэтому мониторинг направлений развития и грамотное управление пригородной зоной являются особо актуальными. Своевременное выявление проблем и их устранение будет способствовать нарастанию синергетического эффекта не только в пригороде, но и в городе, и даже на уровне всего региона.

**Цель и задачи исследования.** Генеральной целью нашего исследования является выявление тенденций количественно-качественного наполнения пригородного пространства для своевременного принятия управленческих решений по дальнейшей судьбе территории. Для этого пошагово необходимо:

1. Проанализировать количественно-качественные характеристики пригорода.
2. Составить прогноз пространственного и социально-экономического развития пригорода.
3. Предложить механизм управления развитием пригорода.

**Анализ пригородной территории.** В пригород Пензы входят: г. Заречный, п.г.т. Золотаревка, Шемышейка, с. Кондоль, Засечное, Бессоновка и еще около 20 мелких сельских поселений. Пенза и ее пригород сосредотачивают на своей территории более 700 тыс. жителей [4].

Природный каркас составляют лесные территории, реки и озера, городские леса и зеленые насаждения общего пользования. Леса занимают всю восточную сторону пригорода (рис. 1). Наиболее лесистые районы – Городищенский и Шемышейский, где лесистость составляет более 70 %.

По территории пригорода пролегают участки дорог федерального назначения: М-5 «Урал», Москва – Челябинск, дорога север – юг, Саранск – Самара, Пенза – Тамбов; составляющие транзитный коридор пригорода (рис. 1). Населенные пункты пригородной зоны имеют с областным центром устойчивую автомобильную связь: до г. Пензы можно добраться за 40–60 мин на общественном транспорте, а на личном автомобиле – 25–30 мин. Параметры автомобильных дорог на ряде участков не соответствуют интенсивности движения по ним, практически отсутствует сервисное обслуживание пользователей дорог. По пригородной территории пролегают крупнейшие железные дороги – Куйбышевская и Юго-Восточная (рис. 1). Они связывают Пензу с поселками – Бессоновка, Грабово, Леонидовка, Ардым и др.

Инженерная инфраструктура пригородной территории развита неравномерно. Водопроводные и электрические сети расположены в каждом населенном пункте, а канализационные сети порой отсутствуют даже в черте областного центра. Уровень благоустройства пригородных населенных пунктов можно оценить на «удовлетворительно». В ветхом и аварийном состоянии находятся 30 % водопроводных сетей и 20 % канализационных сетей.

Отмечается сильная неравномерность распределения населенных пунктов по группам в зависимости от людности. 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 %) проживает в населенных пунктах размером более 1000 чел, сосредоточенных главным образом вблизи города: Засечное, Кижеватово, Бессоновка, Чемодамовка, Сосновка, Золотаревка, Богословка и др. [3].

Высокая обеспеченность объектами социально-бытовой инфраструктуры наблюдается у территорий вблизи города, жители которых регулярно пользуются объектами городской инфраструктуры. Наряду с этим выявлено, что некоторые населенные пункты, находясь вблизи города, не имеют собственной социальной и производственной инфраструктуры.

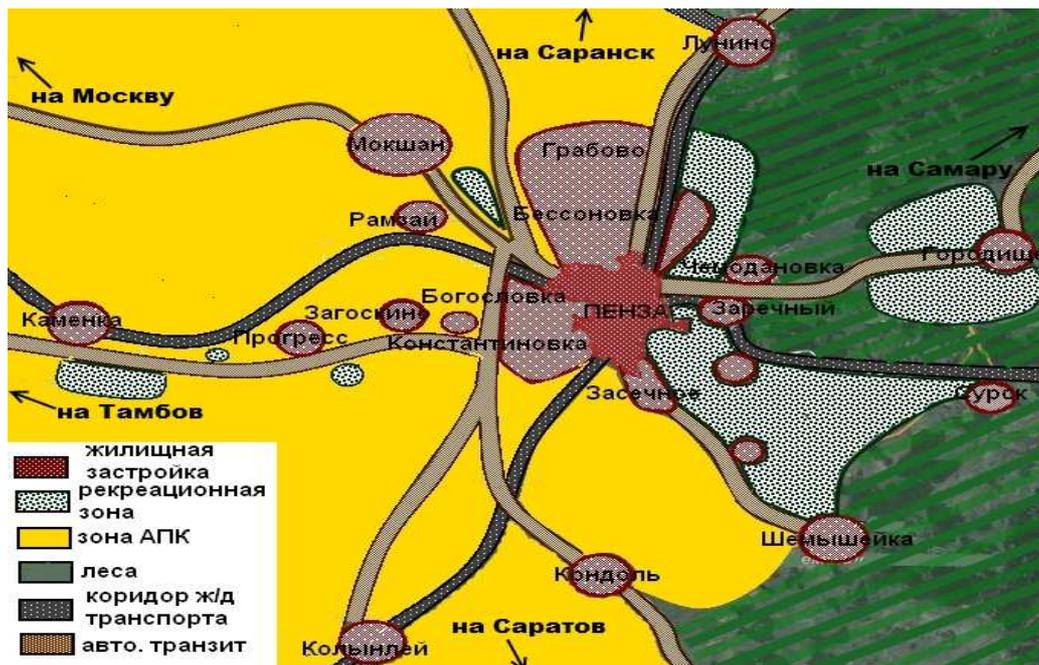


Рис. 1. Визуализация направлений развития пригородной территории Пензы

В 10–15 км зоне наблюдается большое количество дачных массивов, сконцентрированных в основном около водных источников, лесных массивов, при наличии хорошего транспортного сообщения. В радиусе до 20 км от города также растут площади, выделенные для садоводства и огородничества. В то же время выявлено всеобщее сокращение сельскохозяйственных угодий, изменения достигают почти 18 %.

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. Влияет на ценность земель территориальная близость города и развитая транспортная инфраструктура.

**Прогноз пространственного развития пригородной территории.** Северо-восточная, восточная и юго-восточная части пригорода (рис. 1) представляют собой более заболоченные территории с большим лесным массивом, что может осложнить их застройку. Однако наличие лесных массивов делает эту территорию привлекательной для инвесторов в сфере

туристического бизнеса. В перспективе правобережная часть пригорода и зона Сурского водохранилища способны стать мощной ресурсной основой туристского продукта Пензенской области. Этому способствует укрепление функциональных связей за счет организации транспортного полукольца, объединяющего основные города и рабочие поселки. Кроме этого, усиливаются радиальные связи Пенза – Богословка, Пенза – Нечаевка. Пензенская туристская зона с центром в г. Пензе включает курортную зону Ахуны, Сурское водохранилище, достопримечательности Пензенского района, усадебные комплексы Бессоновского района, исторические города Городище и Мокшан. В зоне сосредоточено большое количество памятников природы, истории и архитектуры, а также высокая концентрация учреждений отдыха и санаторно-курортного лечения.

Северо-западная часть весьма благоприятна для дальнейшего ее освоения (рис.1). Этому способствует спокойный, со слабыми перепадами высот рельеф, наличие прудов и озер, отсутствие заболоченных территорий. Для инвестирования и строительства эта территория уже сейчас стоит в списке № 1. В среднесрочной перспективе жилищная застройка поглотит свободные земли вплоть до Мастиновки, в долгосрочной – до Мокшана.

Южное и юго-западное направление развития территорий (рис. 1) вполне благоприятно как с экологической, так и с экономической точки зрения. Эти территории находятся с наветренной стороны города, что свидетельствует о хорошем состоянии воздуха и, как следствие, здоровья людей. Рельеф в этой части наиболее благоприятен для постройки, расстояние до города значительно ближе, чем с других направлений. Автодороги Тамбовского и Саратовского направления более свободны в плане загруженности, по сравнению с дорогами других направлений от города с хорошим дорожным покрытием. Данное направление будет осваиваться под комплексную жилую застройку, придорожный сервис и логистические комплексы [5].

***Прогноз социально-экономического развития пригородной территории.*** Жилищное строительство, как правило, осуществляется и будет продолжать осуществляться преимущественно в границах существующих городских и сельских поселений. Основной объем жилищного строительства предусматривается в городе Пензе и населенных пунктах, расположенных в часовой доступности от города. Жилищное строительство будет осваивать земельные угодья общей площадью 14930 га (с учетом Пензы – 16950 га), что позволит размесить на них порядка 15,1 млн м<sup>2</sup> жилья (с учетом Пензы – 28,36), в том числе внегородские площадки – 13100 га, с возможным размещением 11,2 млн. м<sup>2</sup> нового строительства. При полном освоении выделенных территорий под жилищное строительство, в случае более высоких темпов роста жилищного строительства, жилищный фонд Пензенской области возрастет до 52,7 млн м<sup>2</sup>, при этом жилищная обеспеченность возрастет

до 40 м<sup>2</sup>/чел. [4, 6]. Таким образом, наметилась тенденция к неформальному расширению городской черты: формирование «жилых спальных поселений» (Бессоновка, Богословка, Засечный сельсовет, Мичуринский сельсовет) пензенцев, вся жизнедеятельность которых проходит в Пензе.

Развитие зон промышленного и коммунально-складского назначения также приурочено к городской черте, где есть инфраструктура. Размещение новых площадок производственного, коммунального и транспортного обслуживания предусматривается южнее г. Пензы, в г. Каменке, г. Городище, р.п. Колышлее. Это будет способствовать организации новых рабочих мест, увеличению объемов торговли.

Размещение объектов агропромышленного комплекса ориентировано на введение в оборот залежных земель с западной стороны пригорода. Это будет способствовать организации новых видов сельхозпроизводства, увеличению рабочих мест, расширению налогооблагаемой базы, предоставлению свежей продукции горожанам.

Таким образом, характеристика пригородной зоны Пензы говорит о том, что она пространственно сформирована и находится в стадии качественного улучшения внутренней среды, включающей строительство жилищных, промышленных и др. объектов, развитие социальной, транспортной, торгово-складской и др. инфраструктур.

Следовательно, можно говорить о пригороде как о целостной производственно-расселенческой системе, включающей рынки труда (бизнеса), жилья и рекреационной земли, с определенной степенью развития уровня функциональной связанности ее отдельных элементов.

В перспективе пригородная территория будет улучшать свои качественные характеристики, что видно из анализа ее сильных и слабых сторон (табл. 1).

**Таблица 1**

**SWOT- анализ пригорода Пензы**

<b>СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ</b>	<b>СЛАБЫЕ СТОРОНЫ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Благоприятное географическое положение: близость к Москве, рынкам сбыта, транспортным узлам и т. д.</li> <li>✓ Развитая транспортная инфраструктура</li> <li>✓ Значительный агропромышленный потенциал</li> <li>✓ Значительный рекреационный потенциал</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Устаревание либо отсутствие инженерной инфраструктуры, обеспеченность населенных пунктов коммуникациями не повсеместно</li> <li>✓ Несостоятельность органов местного самоуправления в решении проблем развития</li> <li>✓ Несовременное исполнение норм закона</li> </ul>
<b>ВОЗМОЖНОСТИ</b>	<b>УГРОЗЫ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Развитие комплексного жилищного строительства</li> <li>✓ Развитие малого, среднего и крупного бизнеса</li> <li>✓ Благоприятные условия для зарождения и становления новых отраслей</li> <li>✓ Высокое качество обучения, интеграция всех уровней образования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Сокращение мощностей промышленности</li> <li>✓ Потеря конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности на фоне успешно развивающихся агломераций в соседних регионах</li> <li>✓ Возможное ухудшение экологической безопасности</li> </ul>

*Управление социально-экономическим и пространственным развитием пригородной территории.* На взгляд авторов, смысл регулирования пензенского пригорода – сделать так, чтобы огромный потенциал этой территории использовался с максимальной выгодой для местного сообществ с учетом экологизации и гармонизации урбанизированного образа жизнедеятельности.

Управление развитием пригородной территории – это координация, согласование, мониторинг и контроль соблюдения территориальных планов, программ и стратегий социально-экономического развития. Участниками этого процесса, кроме органов государственной и муниципальной власти, должны быть представители общественности и бизнеса. Необходимо соблюдать принцип консенсуса интересов власти, населения и хозяйствующих субъектов.

Механизмы управления развитием пригородной территории лежат главным образом в сфере инфраструктурной и институциональной обустроенности пространства. Однако ввиду сложности реализации крупных инфраструктурных проектов и проблем поддержания единого правового и регулятивного пространства необходимо решать и целый комплекс вопросов административного характера, таких как конфигурация границ населенных пунктов и территориальных зон, перспективы их объединения, разграничение полномочий и механизмы совместной реализации проектов на пригородной территории и т.п. [2].

Отмеченные выше целевые ориентиры и направления развития, сформированные с учетом особенностей пригородной зоны, позволяют обозначить содержательную часть ее качественного наполнения на перспективу:

1. *Территория.* Выгодное транспортно-географическое положение дает дополнительные импульсы роста благодаря увеличению грузопотоков, распространению инноваций, развитию коммуникаций, обеспечивает доступ на рынки населенных пунктов местной продукции и дополнительные возможности для развития отраслей экономики. Пригородная земля способная удовлетворить потребности населения в жилье, работе и отдыхе. Следовательно, здесь должны развиваться такие направления, как комплексное жилищное строительство, интенсивное сельскохозяйственное освоение, рекреационное использование с развитием сервиса и инфраструктуры гостеприимства.

2. *Экономика и производство.* В этом секторе (сегодня являющимся слабым звеном) основой выступают имеющиеся ресурсы, и в перспективе пригородная зона должна стать центром деловой активности, инноваций и передовых технологий. Для устойчивого роста производственного сектора пригорода необходимым является:

- упрочнение интеграционных связей между предприятиями;
- эффективное использование лесного пространства;

- развитие пищевой промышленности, работающей на собственной сырьевой базе – сельскохозяйственных землях;
- применение маркетинговых коммуникаций популяризации местных товаров и услуг.

3. *Население.* За последние годы обострились проблемы миграции населения, его имущественного расслоения, дефицита квалифицированных кадров. Поэтому на первый план выходит воспроизводство населения. Все территории пригорода, вовлекаемые в жилищное строительство, должны быть благоустроены объектами социальной, культурно-бытовой, инженерной и транспортной инфраструктурами. Население имеет право на достойную жизнь в качественных домах, иметь возможность пользоваться товарами и услугами территории, получать образование и лечение.

4. *Достопримечательности.* Наличие большого количества достопримечательностей на территории пригорода является серьезным преимуществом не только в сфере развития культуры, но и в сфере туристических услуг. Содержание исторического наследия на достойном уровне, повышение качества услуг, оптимизация цен предложений будут способствовать увеличению туристского потока в г. Пензу и ее пригород. Кроме того, необходимо профессионально распространять информацию о наличии многообразных предложений пригорода в сфере гостеприимства кругу желательных потребителей.

*Сценарии развития пригородной территории.* Результаты выделенных направлений во многом будут определяться выбором пути развития пригорода местным сообществом.

При экстенсивном (инерционном) пути развития, ведущем к дальнейшей концентрации производства и населения в городах Пенза и Заречный, селах – Засечное, Бессоновка и Богословка, может происходить стагнация всех остальных населенных пунктов. Экономическая слабость периферийной зоны пригорода, неразвитость их социальной сферы усилят социальную напряженность. Из этих окраинных поселений будет происходить отток населения. В результате обострятся существующие социальные, производственные и экологические проблемы, а также обязательно возникнут новые.

Интенсивный путь развития предполагает приостановку экстенсивного роста Пензы, Заречного, Засечного, Бессоновки и Богословки, что будет способствовать раскручиванию остальных населенных пунктов пригорода. Это, в свою очередь, спровоцирует развитие инфраструктурного и институционального наполнения периферийных зон пригорода.

**Вывод.** Для успешного качественного развития пригородной территории должна быть обустроена максимально комфортная и конкурентная ее внутренняя среда, обеспечивающая высокую эффективность инвестирования и положительные проявления эффектов урбанизации.

## Список литературы

1. Нецадин А., Прилепин А. Городские агломерации как инструмент динамичного социально-экономического развития регионов России [Текст] // Общество и экономика. – 2010. – № 12.
2. Павлов Ю.В. Модели управления городской агломерацией [Текст] // Вестник Самарского экономического университета. – 2011. – С. 4 (78).
3. Поршакова А.Н., Акимова М.С., Хайрова А.А. Анализ функционирования рынка земли в Пензенской области // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5; URL: [www.science-education.ru/119-14657](http://www.science-education.ru/119-14657) (дата обращения: 22.12.2014).
4. Правительство Пензенской области. URL: [penza.ru](http://penza.ru) (дата обращения: 22.01.2015).
5. Учинина Т.В., Кваша Ю.В. Управление и прогнозирование развития малоэтажной жилой застройки на городской и пригородной территории // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 3; URL: [www.science-education.ru/117-13770](http://www.science-education.ru/117-13770) (дата обращения: 22.12.2014).
6. Федеральная служба государственной статистики РФ. – URL: [gks.ru](http://gks.ru) (дата обращения: 02.02.2015).

### Рецензенты:

Ломов С.П., д.г.н., профессор, профессор кафедры «Кадастр недвижимости и право», ПГУАС, г. Пенза;

Маслова И.И., д.и.н., профессор, профессор кафедры «Кадастр недвижимости и право», ПГУАС, г. Пенза.