

УДК 911.373

DOI: <https://doi.org/10.26456/2226-7719-2024-2-34-47>

## НОВОСТРОЙКИ ТВЕРИ И ОКРЕСТНОСТЕЙ

А.А. Алексеев

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

Цель работы – выявить пространственные модели размещения новой застройки в Твери и её окрестностях. Научная новизна исследования: представлена методика полевого исследования с составлением авторского каталога современных новостроек для разработки и составления карт новостроек. Уточнена граница зоны активной субурбанизации вокруг Твери. Актуальность исследования связана с тем, что процесс субурбанизации вокруг крупных городов, особенно в зоне влияния Москвы, идёт активно и возникает проблема определения реальной и прогнозной границы зоны активной субурбанизации. Это важная задача географии в интересах территориального планирования.

**Ключевые слова:** Тверь, новостройки, пространственные модели застройки, субурбанизация.

### Введение и постановка проблемы

Изучение пространственной базы данных по строительству в крупном городе и его пригороде выполнено на примере Твери и Калининского МО. Основная цель сводилась к выявлению вариантов (моделей) размещения новостроек. Для теоретической базы исследования выполнен поиск научных публикаций. Запрос «Spatial building patterns» = «Пространственные модели застройки» в программе ЛИНЗА (VOSviewer: <https://www.vosviewer.com/> – приложение и Lens.org: <https://www.lens.org/>) открыл более 80 тыс. работ (с 1958 г.): с 2000-х гг. – значительный рост интереса к теме (рис.1). В списке доминируют статьи (94%). Первая диссертация (1981 г.), книги (с 1991 г.), материалы конференций (с 1994 г.). Тема носит междисциплинарный характер с активным участием географии (с 1962 г.). Тематические сюжеты: строительные, градостроительные, географические – «сельское расселение, города – застройка». Россия входит в ТОП-10 стран с наибольшей активностью в исследовании темы.

© Алексеев А.А.,  
2024

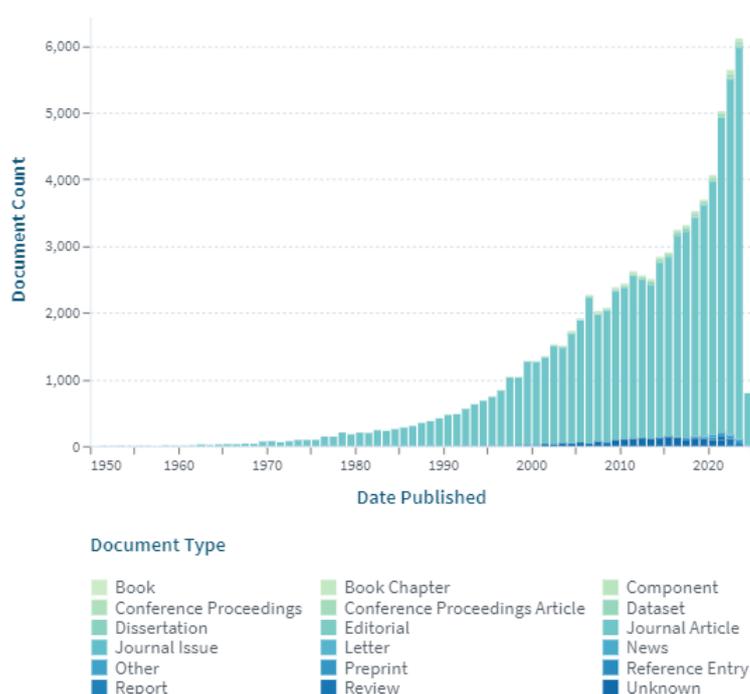


Рис.1. Динамика научных публикаций по теме «Пространственные модели застройки» (график динамики с экрана: в программе Lens.org: <https://www.lens.org/>)

Авторы многочисленных публикаций в ходе анализа размещения новостроек делают выводы о пространственном развитии структуры расселения, о пространственной неоднородности развития сельских территорий. Наиболее близки нашей теме работы Нефёдовой Т.Г. и Махровой А.Г. (в поисковой программе именно эти авторы отмечены особой публикационной активностью).

Наша проблемная ситуация в исследовании – отсутствие открытой базы данных о современных новостройках Твери и окрестностей и разрозненная информация в разных источниках. Была выбрана методика полевого внедрённого исследования, что связано с профессиональной работой в структуре землеустройства региона. Наши наблюдения собраны в авторский каталог: каждый объект имеет адрес, для него указан функциональный тип постройки и др.

### Результаты исследования

Современная застройка на территории исследования достаточно разнообразна. За все время наблюдения было выявлено 407 объектов капитального строительства разного функционального назначения. Наблюдения производились в период с 10.03.22 по 10.04.24 года. За это время были выявлены объекты по всей территории Калининского

муниципального округа, а также на территории Твери. Лидером по количеству построенного и строящихся объектов с большим отрывом является Калининский муниципальный округ. В нем насчитано 294 объекта, в Твери – 113. Такая разница скорее всего связана с современной тенденцией жителей городов переселяться в пригородные районы, дальше от шумных улиц, скученности людей. По удаленности от города имеются объекты, расположенные на расстоянии от 200 метров (окрестности) до 43 км от границы города (средний и дальний пригород Твери). По видам жилой и нежилой застройки все новостройки можно объединить в 8 групп (табл.1).

Таблица 1

Структура анализируемых новостроек по видам жилой и нежилой застройки (составлено автором)

№	Виды объектов	Ед.	% к итогу
1	Коттеджи	214	53,54
2	Ганхаусы	139	34,15
3	Многоквартирные дома	44	10,81
4	Гостиницы	2	0,5
5	Завод	1	0,25
6	Поликлиника	1	0,25
7	Спортивный манеж	1	0,25
8	Школа	1	0,25
	<b>Всего объектов, ед.</b>	<b>407</b>	<b>100</b>

Самая большая группа – **коттеджи**, их доля составляет 54% всех новостроек. Они располагаются на окраинах Твери и ближнем пригороде с хорошей транспортной доступностью (см. рис. 1). На ю-западе от города вдоль Старицкого шоссе, на юге неподалеку от Тургиновского и Волоколамского шоссе. Но не только близость к городу и транспортная доступность влияют на расположение скоплений коттеджной застройки, природный фактор так же важен, например, на западе от города и в приграничном районе вдоль Волги расположилась *цепочка новых коттеджей*. Они не одиночны, часто это несколько штук, и расположены в границах населенных пунктов. Но не только берега р. Волги привлекают людей, на востоке в сторону автодороги 28К-0485 (Тверь – Рождествено –1-е Мая – Ильинское) расположился крупный *коттеджный поселок* так же на берегу р. Орши. На северо-западе у самой границы с городом в деревне Сакулино так же идет активное строительство частной коттеджной застройки.



Следующая по числу построенных домов категория новостроек – **танхаусы**. Танхаусы – это достаточно новый вариант жилищного строительства, в России он появился в 1995-х годах. Застройка территории танхаусами представляет собой отгороженную территорию с плотной застройкой 2-х или 3-х этажными зданиями на несколько квартир. Чаще всего таких зданий насчитывается больше пяти. Анализ карты расположения активного строительства танхаусными домами (см. рис.2) показал схожую картину с расположением коттеджей, только более разреженная сеть (почти в 2 раза меньше – 139 танхаусов). Все они расположены в непосредственной близости к границе города, а также на крупных автомобильных дорогах, которые обеспечивают хорошую транспортную доступность. Самое большое скопление наблюдается на юго-западном направлении от города, между южным обходом города и Волоколамским шоссе. Выбор этого места обусловлен хорошей транспортной доступностью и близостью к объектам инфраструктуры. На юге в пределах границы города расположилось большое скопление танхаусных домов неподалеку от Бурашевского шоссе. На юго-востоке в стороне от районов с крупной многоэтажной и малой частной застройкой расположилось 2 ядра танхаусной застройки в населенных пунктах Греблево и Кольцово. Эти населенные пункты окружены промзонами с северо-запада и севера, северо-востока, а на юге автомобильной дорогой М-10. На севере и северо-востоке от границы города расположилось еще 2 ядра танхаусного строительства в н.п. Глазково и н.п. Авакумово. Все ядра коттеджного и танхаусного строительства объединяет близость к городу, хорошая транспортная доступность, что в совокупности дает хорошие условия проживания и быстрый проезд ко всем частям города.

Третьей крупной группой новостроек являются – **многоэтажные дома** (см. рис.3). Здания данной категории все построены в границе города. Внутри города они распределяются неравномерно. Строительство ведется на свободных территориях, прилегающих к центру города, а также ближе к периферии. Так же можно выделить два крупных центра, на севере и юге города. Оба они расположены в соседстве с большими незастроенными пространствами (перспективны для расширения строительства). В Заволжском районе многоэтажное строительство вклинивается в застроенный частный сектор, путем выкупа старых домов. Однако этот процесс не быстрый, цена даже очень старых домов не маленькая из-за спроса на землю и продавцы пытаются продать свой участок как можно дороже.



автомобильным дорогам стоит дожидаться проектных решений и только тогда будет видно, как новая ветка железной дороги будет влиять на транспорт в регионе. Следующим крупным объектом строительства является завершение строительства платной автомобильной дороги М-11, которая уже несколько лет назад выступила барьером для города на севере.

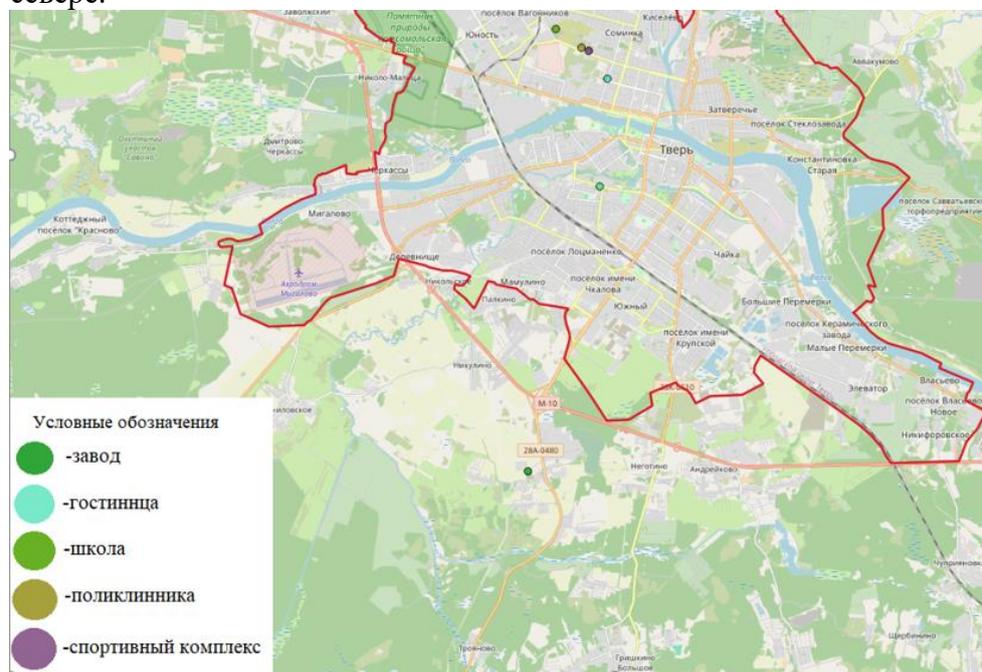


Рис. 4. Объекты инфраструктуры (составлено автором)

Стоит отметить крупные инвестиционные площадки для региона, например, особую экономическую зону Эммаус. Развитие территории особой экономической зоны будет проходить в несколько этапов, всего планируется обустроить территории в 1,8 тыс. га, на данный момент свою готовность выразили 8 компаний. Площадка создаст 8,4 тыс. рабочих мест. В документах и статьях, посвященных особой экономической зоне, не сказано, планируется ли модернизация дорожной инфраструктуры для улучшения транспортной обстановки. В настоящее время район размещения не славится хорошей дорожной обстановкой, а застройка предприятиями только еще сильнее усугубит ситуацию. Очень близкое соседство этой крупной промзоны со старой и плотной новой застройкой д. Пасынково уже вызвало массовую продажу старых домов: в заборы к усадьбам многих домов вплотную подошла промзона. Можно ожидать снижение интереса к покупке строящихся коттеджей.

Также особая экономическая зона будет являться только частью большой зоны, вторая часть которой расположена в Конаковском районе,

сообщение между ними еще больше даст нагрузку на автомобильный трафик.

Особая экономическая зона «Эммаус» – не единственный центр развития, в торгово-промышленной зоне Боровлево-2 продолжается крупное строительство новых цехов предприятий, а также создание новых производств на территории промышленной зоны.

Самые крупные ядра градостроительного развития расположены за пределами города или ближайшем пригороде. Ширина ядра (зеленые круги на рис.5) зависит от количества новостроек, а также от расстояния между соседями.

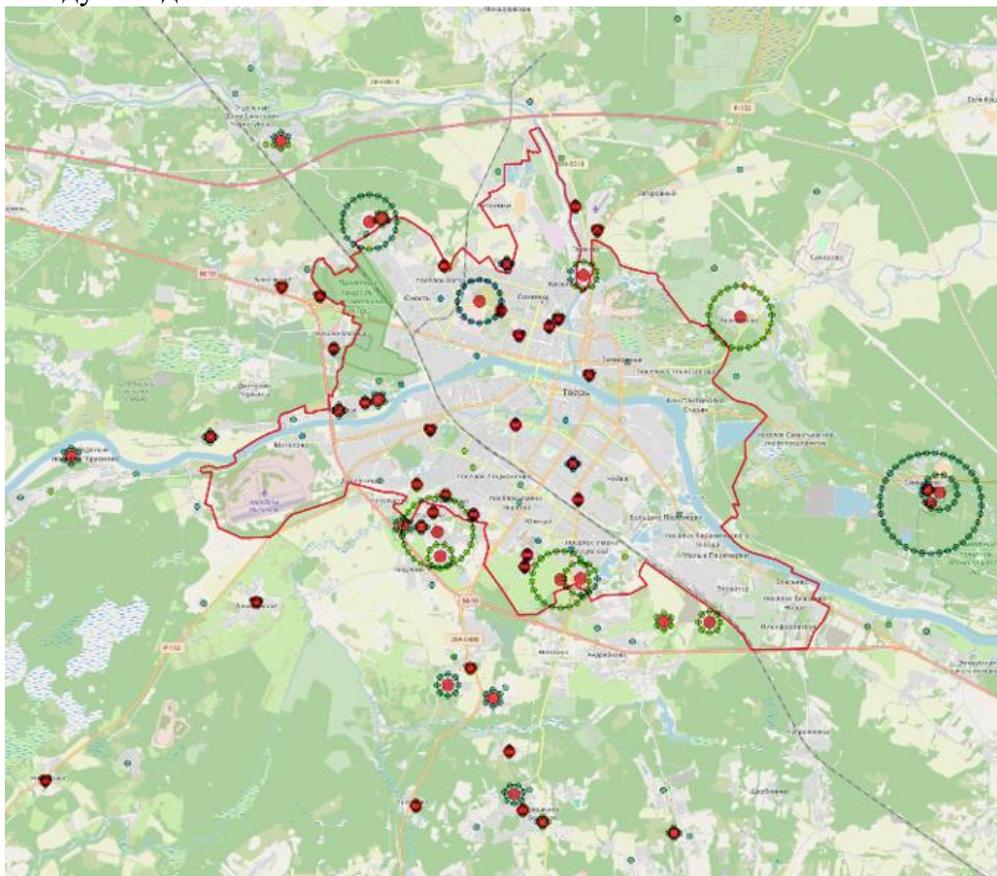


Рис. 5. Ядра градостроительного развития (составлено автором)

Места концентрации новостроек в Твери и окрестностях можно назвать ядрами градостроительного развития: новостройки изменили существующую застройку (уплотнение и/или обновление), разместились на неиспользуемых бывших сельскохозяйственных землях.

Для систематизации новостроек использована типология моделей размещения новой застройки [3], что помогло выявить все и доминирующие модели размещения новостроек в Твери. По нашим

данным в анализируемый период использованы все варианты размещения: в центре, на периферии города, в срединной зоне. Основной стала модель периферийная (табл.2).

Таблица 2

Основные пространственные модели современной застройки Твери и окрестностей (составлено автором, см. рис. 5)

Основные пространственные модели современной застройки	Кол-во анализируемых объектов	Виды застройки: жильё и нежилая недвижимость (сочетание и/или доминирующая застройка)
Центральная	1	Жильё
Центр-периферийная: строительство жилья и нежилой недвижимости сильно рассредоточено на территории города	37	Можно выделить три направления распределения жилья в городской зоне это северное, южное и западное. Восточное направление менее привлекательное из-за наличия крупных промышленных зон, а также плотной садово-дачной застройкой в периферийной зоне.
Периферийная: строительство ведется на полупериферии и окраинах города	75	В двух зонах наблюдается большой перевес строительства жилищных зданий с небольшим преобладанием в полупериферийной зоне объектов социальной инфраструктуры
Окрестности: первая линия от границы города (1-2 км)	157	65 коттеджей, 3 многоквартирных дома, 88 танхаусов
Ближний пригород (до 12 км) от границ города	133	1 завод, 118 коттеджей, 13 танхаусов
Средний и дальний пригород (в пределах пригородного района=Калининского ГО)	4	2 танхауса, 2 коттеджа
Всего	407	

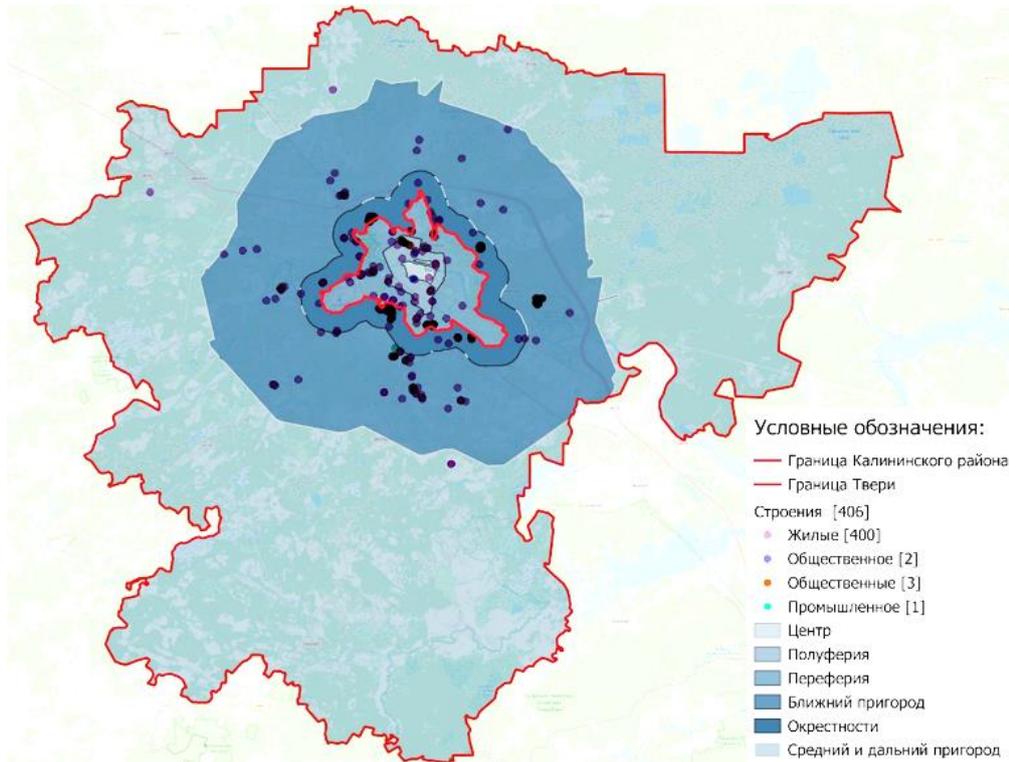


Рис. 6. Новостройки Твери и Калининского муниципального округа: кольцевая структура (составлено автором)

Лидирующее место по активной застройке занимают ближайшие окрестности Твери (рис.6). Всего было выявлено 156 объектов строительства, все они являются жилыми объектами для постоянного проживания. Тип расположения – вплотную прилегают к границе города, а также расположены группами на юге недалеко от мкрн Мамулино рядом с крупными автомобильными дорогами, а также на северо-западе вдоль автомобильной дороги ведущей от мкр.н. Юность в сторону н.п. Черногоубово. На северо-востоке вдоль автомобильной дороги соединяющий город Тверь с одним из своих районов.

На втором месте находится ближний пригород, в нем было выявлено 133 объекта капитального строительства. Лидирующие места в нем занимают объекты жилищного строительства, их доля составляет более 99%. Один процент приходится на заводское здание по производству окон.

В среднем и дальнем пригороде было выявлено всего 4 объекта капитального строительства, все они относятся к жилым зданиям для постоянного проживания людей.

С постепенным удалением от границ города доминирует малоэтажное строительство, а также частное, где один дом – одна семья. В первой линии (зоне удалённости от Твери) наблюдается практически равное преобладание танхаусов и коттеджей, а также незначительное вкрапление многоквартирного жилья. Во второй линии уже ситуация меняется: здесь преобладает коттеджная застройка. Себестоимость строительства коттеджа по сравнению с покупкой квартиры в танхаусе будет выше. Следовательно, можно предположить, что в ближнем пригороде проживает более платежеспособное население, которое может перебраться за город. Танхаусы скорее всего покупают люди менее обеспеченные, но которые хотят съехать из крупных многоэтажек и шума города.

Для более наглядного отображения центров строительства была составлена гексагональная сетка городской территории и создана классификация ячеек по количеству новых объектов строительства в Твери. Ячейка имеет размер грани 300 м. Как видно на карте (рис.7) можно выделить 2 явных центра концентрации строительства новостроек: на южной и северной окраинах Твери. Южнее центральной части города можно наблюдать рассредоточение выкрашенных ячеек, что может говорить о рассредоточении строительства на данной территории.

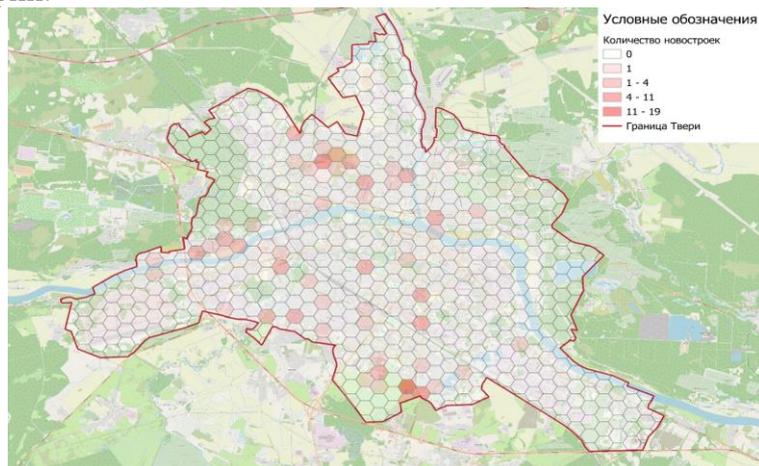


Рис.7. Распределение объектов строительства в Твери: гексагональная сетка (составлено автором)

В целом наш прогноз на изменение границ активной субурбанизации оказался верным (см. рис.8–9). Но есть дополнение – рост застройки на юго-востоке от города вдоль берегов реки Волги. Данный рост объясняется не только хорошим экологическим состоянием, но и очень хорошей транспортной доступностью. Строительство новой высокоскоростной автомобильной дороги, а также

реконструкция местных, региональных дорог значительно уменьшают время и затраты в пути.

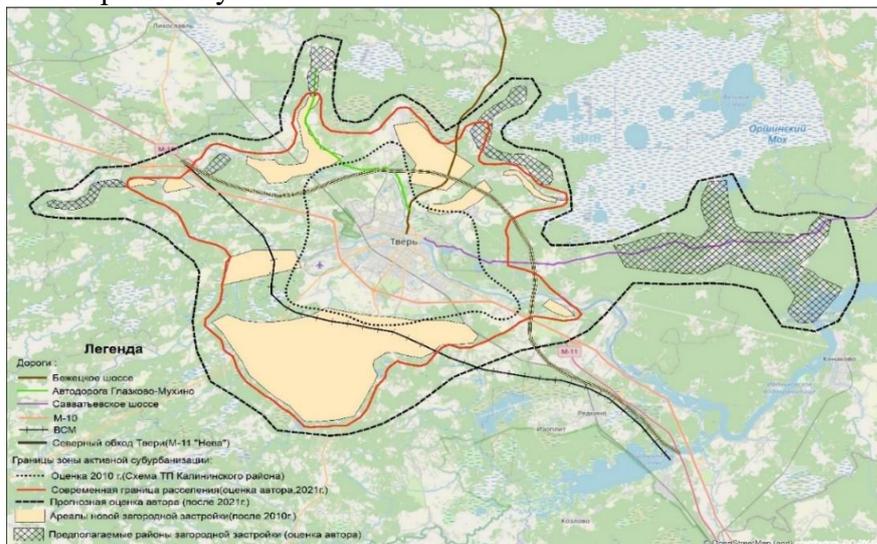


Рис. 8. Предполагаемые районы новой загородной застройки (прогноз автора на 2021 г.) [1]

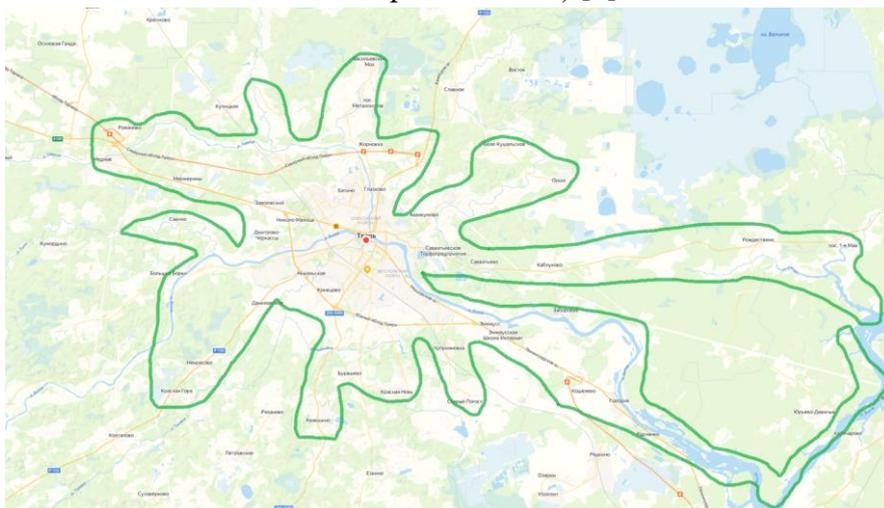


Рис. 9. Районы новой загородной застройки (оценка автора на начало 2024 г.)

Путем анализа и изучения сервисов Росреестра [4] нами составлена карта территорий проектного развития (рис.10). На ней выделены участки, расположенные рядом или неподалеку от населенных пунктов, которые в будущем будут освоены на новых участках. Во многих случаях это бывшие заброшенные сельхозугодья, земля была выкуплена и поделена на небольшие участки, допустим под коттеджную

застройку. Все новые участки расположены вдоль крупных рек, а также недалеко от крупных автомобильных дорог, имеющих федеральное, а также региональное значение. Стоит отметить, что только небольшая часть этих территорий застроена. Возможно после окончания строительства автомобильной дороги М-11 выделенные территории будут застраиваться более активно.



Рис. 10. Карта территорий проектного развития: перспективные участки будущих новостроек (составлено автором)

### Выводы

Неравномерное размещение новостроек в Твери и окрестностях отражают возможности локализации строительных площадок в плотно застроенном городе, в приграничной полосе городской черты, на бывших сельскохозяйственных землях ближнего и дальнего пригорода, но как правило на берегах Волги и её притоков. Густота новостроек в ближнем пригороде будет нарастать, расширяя границы зоны активной субурбанизации [2,5,6] и Тверской городской агломерации.

## Список литературы

1. Алексеев А.А. Анализ загородного расселения вокруг Твери // Вестн. Твер. гос. ун-та. Сер. «География и геоэкология». 2021. №3 (35). С.59–66. DOI: <https://doi.org/10.26456/2226-7719-2021-3-59-66>.
2. Красноумова И. А. Формы субурбанизации в Калининском районе // Геопоиск-2016: Материалы I Всероссийского конгресса молодых ученых-географов, Тверь, 03–09 октября 2016 г. Тверь: ТвГУ, 2016. С. 433–442. URL: [https://elibrary.ru/download/elibrary\\_36395188\\_24752938.pdf](https://elibrary.ru/download/elibrary_36395188_24752938.pdf).
3. Пространство города для человека. Исследование уровня и динамики градостроительного развития крупнейших мегаполисов мира // РwС, июнь 2018. С.11.
4. Публичная кадастровая карта 2020 [Электронный ресурс] – Тверская область. URL: <http://roscadastr.com/map/>.
5. Схема расселения Калининского района //Схема ТП Калининского района. М.: Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт урбанистики, 2010.
6. Стратегия социально-экономического развития Калининского района. Тверь, 2015. С.21–23. URL: [https://kalinin-adm.ru/files/stryctyre\\_adm/ekonomika/strategiya\\_30\\_03\\_tom\\_1.pdf](https://kalinin-adm.ru/files/stryctyre_adm/ekonomika/strategiya_30_03_tom_1.pdf).

*Об авторе:*

АЛЕКСЕЕВ Александр Анатольевич – студент 2 курса магистратуры ТвГУ по направлению «География» ФГБОУ ВО «Тверской государственной университет» (170021, г. Тверь, ул. Прошина, д. 3, корп. 2), e-mail: [vanga58@mail.ru](mailto:vanga58@mail.ru), ORCID: 0009-0003-6235-0380.

## NEW BUILDINGS OF TVER AND SURROUNDINGS

**A.A. Alekseev**

Tver State University, Tver

The purpose of the work is to identify spatial models of the placement of new buildings in Tver and its environs. Scientific novelty of the study: The methodology of field research is presented with the compilation of the author's catalog of modern new buildings for the development and compilation of new buildings. The boundary of the zone of active suburbanization around Tver is clarified. The relevance of the study is due to the fact that the process of suburbanization around large cities, especially in the zone of influence of Moscow, is actively and the problem of determining the real and forecast boundary of the zone of active suburbanization arises. This is an important task of geography in the interests of territorial planning.

**Keywords:** *Tver, new buildings, spatial development models, suburbanization.*

Рукопись поступила в редакцию 15.05.2024

Рукопись принята к печати 20.05.2024