

УДК 725

ВЛИЯНИЕ ТИПА ЗАСТРОЙКИ НА ФОРМИРОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Слонов Е.А., студент гр. СПб-212, III курс,
Научный руководитель: Гилязидинова Н.В., к.т.н., доцент
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Что такое современный город? Это не просто населенный пункт, а живой организм, объединяющий разные слои общества, которые взаимодействуют между собой. С самого зарождения общества люди задавались вопросом, как эффективнее взаимодействовать друг с другом. Спустя тысячелетия современный обыватель способен наблюдать различные модели развития городов и их структуры. Как никогда в России остро встает вопрос: как сделать город эффективней и компактней? В 2019 году Минстроем России и ДОМ.РФ вместе с КБ «Стрелка» по поручению Председателя Правительства РФ был разработан Стандарт комплексного развития территорий. На его основе попробуем разобраться, как городское планирование и застройка влияют на жизнь горожанина. Разберем рекомендуемые модели развития городов [1, 2].

1. Малоэтажная модель (рис. 1)

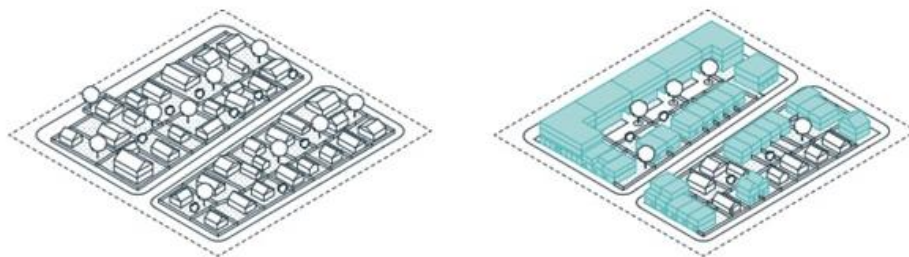


Рис. 1. Малоэтажная модель

Согласно СП 42.13330.2016 РФ к малоэтажным зданиям относятся строения не выше 4-х этажей. Более 68 % жителей страны предпочли бы себе индивидуальное жилье согласно исследованию ВЦИОМ. Граждане России ценят владение собственным жильем, а еще сильнее – свой участок. Однако подобные системы имеют ощутимые недостатки [3]:

- главный (и самый дорогостоящий) недостаток – низкая плотность застройки, улично-дорожная сеть и инженерные магистральные коммуникации оказываются малоэффективными, так как требуют на устройство больших затрат при меньшем спросе;

- дорогостоящее центральное отопление и канализация или их отсут-

ствие вовсе;

- нехватка объектов общественно-деловой инфраструктуры в 5-10 минутной пешеходной доступности от жилья, следствием является увеличение спроса на пользование личным автотранспортом (ЛТ);
- общественный транспорт не способен охватить территорию застройки, что также ведет к спросу на ЛТ, а значительное время уходит на перемещение из отдаленных кварталов;
- дефицит средств на строительство и поддержание улично-дорожной сети, в том числе ливневок, озеленения, тротуаров и проезжей части, а также благоустроенных общественных пространств;
- плохая просматриваемость улиц из-за несформированной линии застройки, наличия визуальных барьеров в виде построек, глухих заборов.

2. Среднеэтажная модель (рис. 2)

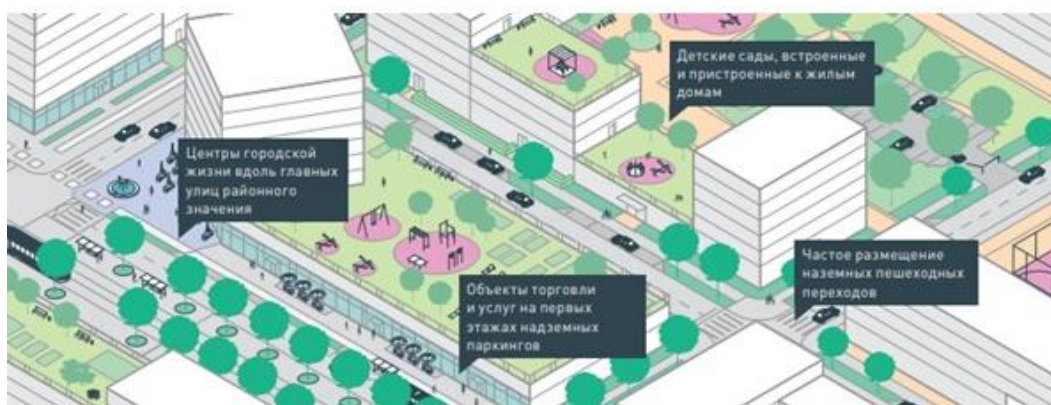


Рис. 2. Среднеэтажная модель

Согласно СП 42.13330.2016 к зданиям средней этажности относят строения от 5 до 8 этажей. Примечательно, что именно такая модель не только является соразмерной человеческому восприятию, но и позволяет максимально эффективно использовать городские земли. Среднеэтажная квартальная застройка обеспечивает необходимую плотность населения для формирования мест притяжения людских масс. Интуитивное считывание человеком пропорциональных улиц и ее элементов, а также концепция 15-минутного города с развитым общественным транспортом позволяют снижать спрос на пользование ЛТ.

Примечательно, что использование доминанта в виде высотных зданий (акцентов) среди застройки позволяет визуально обогащает город и формирует место притяжения. В отличие от многоэтажной микрорайонной среды, важным преимуществом среднеэтажной выступает перспектива добрососедства и возможность не столь большому числу жильцов решать вопросы дома сообща.

Выраженных недостатков в такой модели нет. Современная урбанистика недаром считает ее максимально комфортной и выгодной.

3. Микрорайонная среднеэтажная застройка (рис. 3)

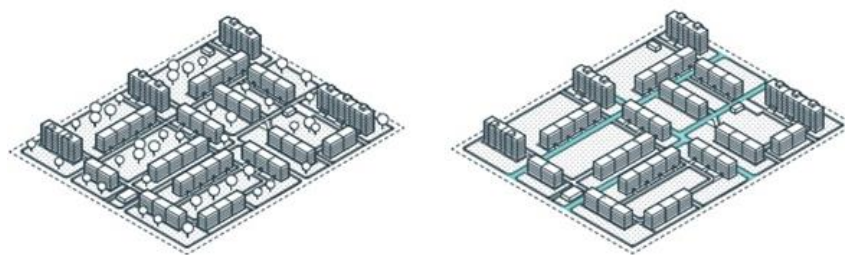


Рис. 3. Микрорайонная среднеэтажная застройка

В России из типов сложившейся застройки к среднеэтажной модели ближе всего по набору планировочных и объемно-пространственных решений среднеэтажная микрорайонная городская среда. 27 % жилищного фонда страны и 11 % городских территорий приходится на нее. «Укрупненные кварталы» (микрорайоны) значительно отличаются от обычных и имеют существенный ряд недостатков:

- кварталы имеют слишком большие размеры, следствием чего является низкая плотность улично-дорожной сети;

- недостаточное количество инфраструктуры на первых этажах уличного фронта с целью развития общественно-деловой среды и точек притяжения;

- склонность застройки к однообразию, низкая жилищная обеспеченность (площадь квартиры на человека). Излишняя компактность дает ограничения на площадь жилья, из-за чего растет количество неудобных планировок квартир;

- прерывистость и разрозненность фронта застройки вдоль улиц, препятствующая развитию стрит-ритейла;

- отсутствие интуитивно понятного разграничения открытых и доступных пространств города на внутриквартальных территориях по назначению (общественные/придомовые). Неорганизованная парковка во дворах, влекущая небезопасную эксплуатацию;

- разветвленная система внутриквартальных дорог и сложное ориентирование, препятствующая развитию пешеходных и велосипедных перемещений, а также доступности городской среды;

- нехватка общественно-деловой и рекреационной зоны рядом с домом;

4. Микрорайонная многоэтажная застройка (рис. 4)

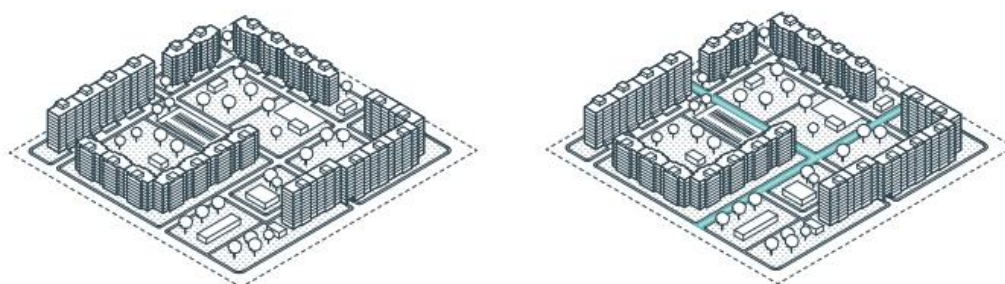


Рис. 4. Микрорайонная многоэтажная застройка

Основу жилищного фонда России составляет многоэтажная микрорайонная застройка, в том числе застройка конца 1960-х – середины 1980-х гг. (6 % городских территорий и 22 % жилищного фонда) и современная многоэтажная микрорайонная застройка, формирование которой началось в первой половине 1990-х гг. и развивается сейчас (7 % городских территорий и 28 % жилищного фонда). Большинство объектов нового строительства в РФ составляет многоэтажная застройка с большим количеством однокомнатного жилья. Районы этой застройки зачастую формируются на окраинах, обладая слабой связью [4].

Микрорайонная многоэтажная застройка является самой нежелательной. Многие недостатки подобной застройки схожи со среднеэтажной микрорайонной, но излишняя и непропорциональная человеческому комфорту высота зданий оказывает существенное влияние на комфорт.

Разрозненность и невозможность использования УДС внутри микрорайона для общественного транспорта, а также отсутствие возможности быстрого перемещения между магистральными дорогами создают неудобства в перемещении пешеходов и велосипедистов. Многоэтажная микрорайонная застройка формирует спрос на пользование ЛТ и требует излишней ширины дорог, что создает шумную и небезопасную городскую среду, не привлекательную для любого перемещения.

Компактный город – социально-экономическая необходимость, ошибочно полагая и опираясь на бытовую логику, многие управленцы ошибочно полагают, что высокая этажность более эффективна, однако это не так. Многоэтажные дома требуют больших затрат на инфраструктуру, большую часть территории занимают неработающие «бесплатные» земли в виде чрезмерно больших парковок и газонов, за которыми нужен уход. Широкие магистрали тоже очень дороги в содержании, особенно в зимне-весенний период. Среднеэтажная квартальная застройка устраняет все минусы других моделей. При этом она не теряет плотности населения: равномерное распределение по кварталам может превосходить многоэтажную застройку по плотности и, следовательно, по доступности и эффективности (рис. 5).

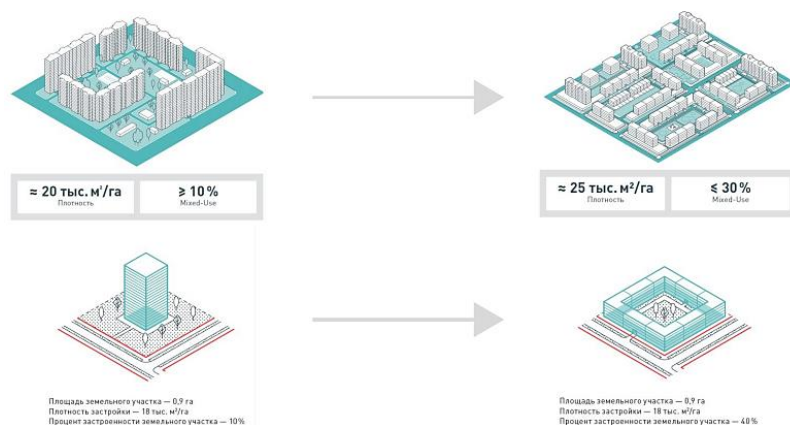


Рис. 5. Переход к среднеэтажной застройке

Центральная модель

Центральная модель застройки разработана с целью формирования центра города как многофункциональной территории, где есть как жилье, так и места приложения труда, потребления и рекреации. Этажность такой модели не превышает девяти. В России можно выделить 2 типа застройки, схожие с центральной моделью.

Исторически смешанная городская среда (рис. 6)

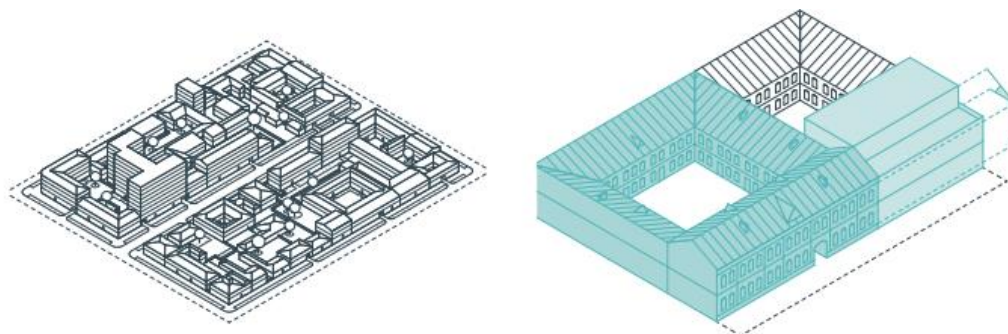


Рис. 6. Исторически смешанная городская среда

Подобная застройка представлена в центрах городов РФ. Недостатки исторически смешанной городской среды:

- неупорядоченные надстройки на исторических зданиях и новая застройка, не вписывающаяся в эстетику центра;
- историческая среда не рассчитана на размещение ЛТ, образуются очаги разрозненных парковок во дворах;
- низкое использование первых этажей для размещения точек притяжения людей;
- нехватка зеленых насаждений;
- неухоженные улицы, диссонирующие и конфликтующие фасады, препятствующие передвижению, избыточная реклама.

Советская периметральная городская среда (рис. 7)

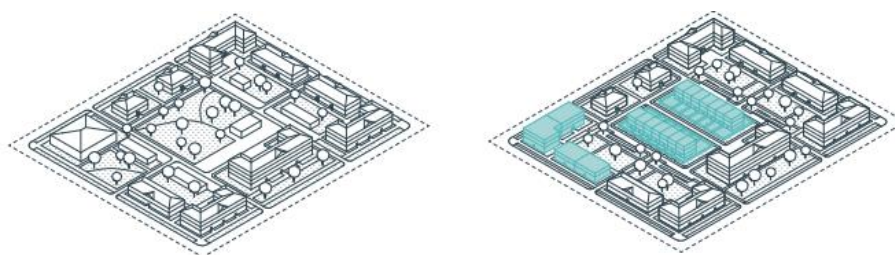


Рис. 7. Советская периметральная городская среда

Подобная среда была сформирована до 1955 года в развивающихся городах, обычно близко к центру (подцентру) города. Иногда она непосредственно формирует центр (подцентр). Проблемы подобной среды:

- периметральная застройка разуплотнена. Потенциал уплотнения высок, но существует риск возникновения выбивающихся строений;
- несвязные друг с другом озелененные территории и неиспользован-

ный потенциал работы с природным ландшафтом;

- разрозненные парковки и зоны хозяйственного назначения внутри дворовой территории;
- разрушение и плохое содержание существующих фасадов, крыш, окон и дверей, замена элементов на диссонирующие;
- общие проблемы с содержанием пешеходно нагруженных улиц.

Общие принципы решения существующих проблем застройки:

1. Увеличение плотности застройки путем введения различных типов малоэтажек, в том числе многоквартирных и блокированных домов;
2. Спонсирование многофункциональных объектов общественно-деловой и рекреационной инфраструктуры в ближайшей велопешеходной 5-10-минутной доступности путем использования первых этажей и уличного фронта;
3. Приведение в порядок всех городских пространств: улиц, набережных, площадей, озелененных территорий;
4. Развитие комфортного общественного транспорта с введением новых разнообразных маршрутов, а также обеспечение пешеходной доступности остановок;
5. Использование местных альтернативных источников энергии, самообеспечивающих систем водоснабжения, водоотведения и отопления;
6. Разукрупнение кварталов при помощи преобразования внутриквартальных проездов в улицы;
7. Интуитивно понятное разграничение городских пространств: отделение улицы и внутреннего двора, выделенных автомобильных карманов;
8. Формирование линии застройки по красным линиям при помощи новых типов жилой застройки (например, городских вилл и пр.) с целью разнообразить городскую среду доминантами и акцентами;
9. Обеспечение упорядоченной сети сквозных велопешеходных путей, соединяющих главные места городского притяжения (объекты торговли, медицины, образования, транспорта и пр.);
10. Переоборудование помещений на первых этажах из жилых в общественно-деловые, торговые, рекреационные и др.;
11. Сохранение исторического облика города и наследия, регулярное обслуживание и введение градостроительных регламентов;
12. Уменьшение количества парковок во дворах, в особенности бесплатных, и организация параллельных парковок вдоль улиц. Приоритет общественного транспорта над личным;
13. Приоритет и безопасность пешехода на улице с учетом его потребностей и развитием уличной торговли.

Подводя итоги и сравнивая различные модели застройки, мы убеждаемся, что все они серьезно влияют на жизнь горожан, как на бытовом уровне, так и на муниципальном. Современное градостроительство в РФ переживает серьезные перемены. На протяжении десятилетий российские города обрас-

тали и продолжают многоэтажной микрорайонной застройкой, в то время как создается нормативная база и стандарты урбанистики, говорящие о вреде такой среды. Недостатки многоэтажной застройки легко компенсируются планированием средне- и малоэтажной застройки, по плотности не уступающей предыдущей. В 2024 году введены в силу СП, описывающие особенности всех перспективных моделей. Для многоэтажной среды СП не предусмотрен.

Список литературы:

1. Структура и состояние рынка жилой недвижимости в регионе. Львова П.Д., Шабанов Е.А. В сборнике: Россия молодая. Сборник материалов XIV Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Редколлегия: К.С. Костиков (отв. ред.) [и др.]. Кемерово, 2022. С. 63117.1-63117.6.

2. Анализ рынка жилой недвижимости в Кемеровской области - Кузбассе. Солдатченко Н.А., Шабанов Е.А. В сборнике: Россия молодая. Сборник материалов XIV Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Редколлегия: К.С. Костиков (отв. ред.) [и др.]. Кемерово, 2022. С. 63128.1-63128.5.

3. Особенности технологии выполнения кладки в районах с сейсмической активностью. Шабанов Е.А. В сборнике: Россия молодая. Сборник материалов XIII Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. Редколлегия: К.С. Костиков (отв. ред.) [и др.]. Кемерово, 2021. С. 63130.1-63130.4.

4. Возведение монолитных высотных зданий. Гилязидинова Н.В., Шабанов Е.А. Кемерово, 2021.

5. Свод принципов комплексного развития городских территорий. Книга 1: утвержден Минстроем Российской Федерации 29.04.2019 № 635/10: введен 01.01.2020 – Москва: Минстрой РФ, 2020. – 283 с.

6. СП 531.1325800.2024. Свод правил. Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения: утвержден Минстроем Российской Федерации 18.01.2024 №25/пр: введен 18.02.2024. – Москва: Минстрой РФ, 2024. – 62 с.

7. СП 533.1325800.2024. Градостроительство. МГС малоэтажная. Правила проектирования: утвержден Минстроем Российской Федерации 18.01.2024 №25/пр: введен 18.02.2024. – Москва: Минстрой РФ, 2024. – 28 с.

8. СП 534.1325800.2024. Градостроительство. МГС среднеэтажная. Правила проектирования: утвержден Минстроем Российской Федерации 18.01.2024 №25/пр: введен 18.02.2024. – Москва: Минстрой РФ, 2024. – 28 с.