

АРХИТЕКТУРА

УДК 725. 51: 65.015.11

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Е. С. Харченко, к. т. н., доц.

Ключевые слова: преобразование территорий, жилой квартал, исторически сложившаяся часть города, жилая среда

Ведение. Современный этап экономического и социального развития страны требует бережного отношения к накопленному народнохозяйственному потенциалу и значительного повышения эффективности его использования. В области градостроительства эти требования означают интенсификацию использования городской территории, сохранение и модернизацию опорного фонда.

Необходимость реконструкции вызвана следующими причинами:

- несоответствием сложившейся планировочной структуры возрастающим функциональным и экологическим нагрузкам на городскую среду;
- недостаточно эффективным использованием жилищного фонда;
- моральным и физическим износом застройки;
- разновременностью сроков службы отдельных элементов инфраструктуры города;
- утратой историко-архитектурных достопримечательностей сложившихся районов города, коренным изменением назначения бывших нежилых зданий, сооружений, территорий [1; 2].

Цель статьи. Определение критериев градостроительных преобразований жилых кварталов в городской среде и особенно в исторической части города.

Анализ публикаций. Преобразование и модернизация жилых кварталов представляют собой непрерывный процесс преобразования и обновления планировки и застройки с целью улучшения условий жизнедеятельности населения и обеспечения эффективного функционирования всех элементов города. В результате реконструкции жилых кварталов по мере улучшения жилищных условий должно повышаться и качество внешней жилой среды: условия для отдыха и общения, культурно-бытовое и транспортное обслуживание, микроклимат и экология. Преобразование жилой среды необходимо осуществлять исходя из интересов местного населения, а также города в целом как народнохозяйственного комплекса. Поэтому в каждом конкретном случае необходимо выявлять резервы и ограничения, связанные с экономическими, архитектурно-градостроительными, планировочными решениями более высоких уровней проектирования [3; 4].

Известна система планировочных методов градостроительного переустройства (реконструкции) жилых территорий (по принципу: от простого – к сложному):

- выборочный (или локальный) – последовательно осуществляемая реконструкция местного значения, состоящая в сносе, замене или ремонте отдельных опорных зданий;
- гнездовой (или гнездами);
- линиями (или узкими полосами);
- широким фронтом (или широкими полосами);
- локальный (или радикальный) – модернизация комплекса зданий, сооружений и архитектурных форм в пределах узловых участков планировочной структуры, обеспечивающая изменение режима использования территории;
- сплошной (сплошная, последовательно развивающаяся реконструкция) с полным преобразованием квартала или района, включающий снос ветхих, строительство новых и ремонт опорных зданий;
- комбинированный (одновременное применение в границах территории нескольких методов) [5].

Выборочный, штучный характер реконструкции территорий застройки так же, как «гнездовой» и «линиями», не в состоянии достичь гармоничного преобразования ни территории, ни застройки, ни обеспечения социальными элементами обслуживания населения (жителей конкретного квартала) детскими дошкольными учреждениями, помещениями для

кружковой работы с населением и т. п. в силу отсутствия комплексного подхода. Хотя необходимость осуществления комплексной застройки территории предусматривается ст. 25 Закона Украины «О планировке и застройке территорий».

В настоящее время выбирают три основных направления реконструкции:

- формирование сложившейся застройки без сноса существующих зданий и сооружений (в порядке уплотнения застройки);
- обновление сложившейся застройки с частичным сносом жилых или общественных зданий;
- развитие сложившейся и формирование новой застройки с частичным сохранением ценных зданий [6; 7].

Наиболее сложной является реконструкция жилой застройки в крупных и крупнейших городах. Расположение жилого района в городе существенно влияет на социальные функции жилой среды, схему организации культурно-бытового обслуживания, планировочную структуру и подход к реконструкции. В зависимости от градостроительной ситуации и историко-архитектурной ценности сложившейся застройки ее подразделяют на зоны консервации, регулирования, репродукции и преобразования (рис. 1).

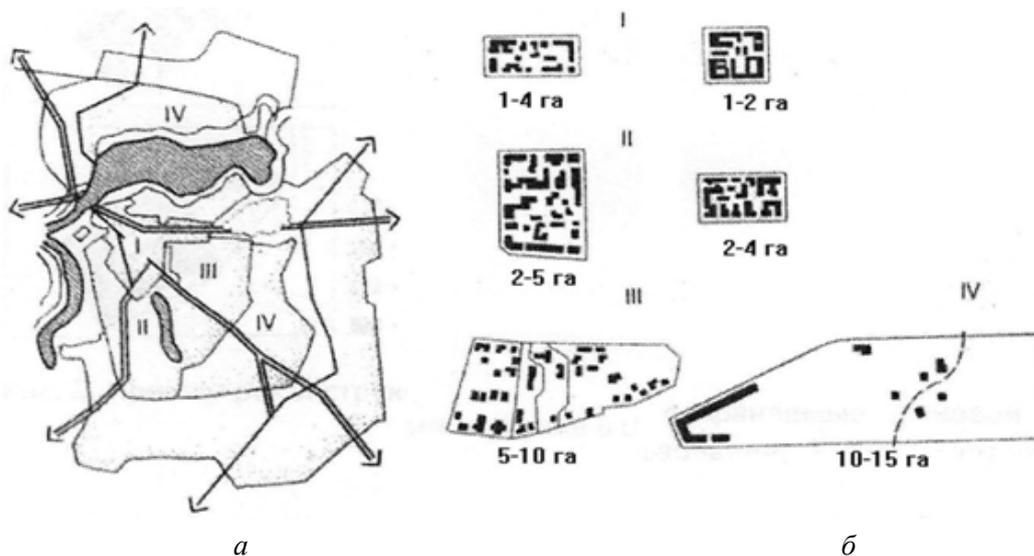


Рис. 1. Градостроительные характеристики кварталов в реконструируемых районах крупных городов: а – зонирование исторически сложившихся районов по архитектурно-художественной ценности; б – характеристики реконструируемых кварталов; I – зона консервации застройки; II – зона регулирования застройки; III – зона репродукции характера среды; IV – зона коренного преобразования среды

Зона консервации. Эта зона включает историческое ядро города и кварталы примыкающих к нему улиц, являющихся и в функциональном отношении центром города. Здесь сосредоточена наиболее ценная в историческом и архитектурном отношении застройка, которая представляет, как правило, единое целое с ландшафтной и градостроительной ситуацией. Недостатками данной зоны является ее перенасыщенность нежилыми функциями, вызывающими большой приток дневных и вечерних посетителей, сложные условия проведения реконструкции, транспортная перегруженность, недостаточное количество зеленых насаждений, автостоянок, детских дошкольных учреждений. Основная задача зоны консервации – сохранение исторически сложившегося характера среды на базе существующей застройки. Новые жилые образования могут занимать сравнительно небольшие участки и должны дополнять сложившуюся квартальную застройку.

Зона регулирования характерна для центральных районов крупных и крупнейших исторически сложившихся городов. В ней преобладают дома кирпичные и из смешанных материалов, построенные для средних слоев населения второй половины XIX – начала XX века. Кварталы этой зоны занимают небольшую площадь, имеют высокую (до 60 %) плотность застройки, незначительное количество внутриквартальной зелени, но отличаются по

ценностным, масштабным и стилевым характеристикам сложившейся застройки (рис. 2). Основными задачами новой застройки в этой зоне являются: повышение комфортных качеств сложившейся жилой среды; нейтрализация излишней стилевой и масштабной разнородности опорной застройки; преобладание в формировании композиционных акцентов.

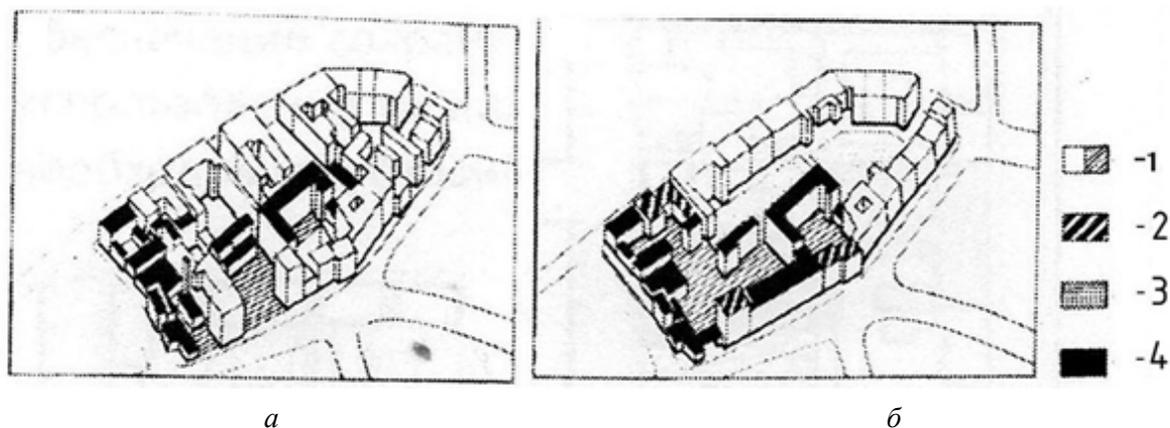


Рис. 2. Пример реконструкции квартала в центре города:

а – до реконструкции; б – после реконструкции; 1 – жилые здания, сохраняемые и новой постройки; 2 – здания, модернизируемые под общественное использование; 3 – территория преимущественно общественного использования (городская среда); 4 – здания, наиболее ценные в архитектурном отношении

К **зоне репродукции** относятся районы, бывшие ранее городскими окраинами, где селились, рабочие, мелкие ремесленники, выходцы из деревни. Низкий уровень капитальности застройки, состоящей из одно- и двухэтажных деревянных домов, и инженерного благоустройства территории обуславливает необходимость значительного сноса и переоборудования. В этой зоне имеются охраняемые государством дома – памятники, связанные с именами многих деятелей искусства и культуры. В связи с этим в зоне репродукции характера среды предполагается формирование жилой застройки, воссоздающей характер предыдущего архитектурно-исторического слоя, сохраняющей его положительные качества и образующей целостную среду с памятниками архитектуры.

Зона преобразования наиболее удалена от исторического ядра центра, хотя между ними может существовать в силу ландшафтных особенностей прямая визуальная связь. Наряду с районами сноса или обновления усадебной застройки в резервы этой зоны входит освоение свободных, а также ранее неселитебных территорий, освобождающихся после вывода складов или производств. Новые жилые образования, возникающие в этой зоне, могут иметь значительный объем и формироваться в основном индустриальными методами. Наиболее эффективное использование территории достигается при сочетании малоэтажной и многоэтажной застройки [1; 8 – 10].

Исходные данные для реконструкции. Размеры и функционально-планировочная организация района реконструкции определяются сложившейся планировкой и застройкой, а также новыми потребностями города. Проект реконструкции основывается на детальном обследовании каждого жилого квартала, выявлении опорного фонда и охранных зон, учреждений культурно-бытового обслуживания (рис. 3) [10; 11].

Определение опорного фонда производится путем исключения из существующей застройки домов, подлежащих сносу. К ним относятся дома: находящиеся в аварийном состоянии; без надлежащего инженерного благоустройства, которые по степени амортизации и другим показателям невыгодно реконструировать; выходящие за «красные» линии кварталов по проекту планировки, если они мешают движению, нарушают санитарный режим жилого квартала и др. [12; 13].

Охранные зоны на опорном плане особо выделяют здания, сооружения и планировочные элементы, входящие в охранные зоны: памятники истории и культуры с принадлежащими им участками и зонами восприятия; дома, формирующие исторически сложившиеся улицы, площади, границы кварталов, ландшафтные достопримечательности, составляющие набор

индивидуальных признаков поселения. Цель установления охранных зон и зон регулирования застройки – обеспечение сохранности памятников истории и культуры вместе с их окружением, выявление и использование их архитектурно-художественных и градостроительных качеств, а также создание необходимых условий для массового ознакомления с ними населения и туристов [2; 11].

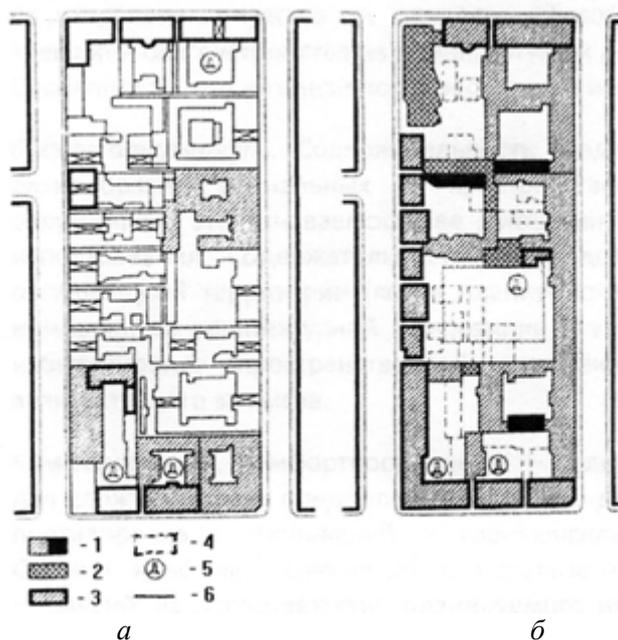


Рис. 3. Проект реконструкции одного из кварталов: а – опорный план; б – проект реконструкции (проектная плотность жилого фонда – 9 400 м²/год); 1 – здания после капитального ремонта и модернизации; 2 – новое строительство; 3 – здания, в первых этажах которых размещаются учреждения культурно-бытового обслуживания; 4 – подлежащие сносу корпуса и части зданий; 5 – детские учреждения; б – границы участка детского учреждения

Задача сохранения и использования историко-архитектурного наследия в процессе реконструкции городов – одна из наиболее актуальных в современном градостроительстве. В этой проблеме тесно взаимодействуют научно-теоретические и творческие вопросы: реконструкции, охраны памятников архитектуры и приспособления их к современным требованиям; способы обновления улиц, площадей, жилых районов и включение в них нового строительства, при которых город и отдельные его элементы не утратили бы своеобразие. Оптимальное решение этих вопросов возможно только на основе глубокого анализа всех композиционных закономерностей, в соответствии с которыми этот облик складывался.

При всем различии возможных решений вопросов сохранения и использования исторически ценной застройки в процессе реконструктивного проектирования самых разных исторических городов можно выделить некоторые общие принципы:

- обязательное сохранение тех качеств природного окружения, которые выявлялись и использовались в период создания исторического ансамбля (характер рельефа местности, зелень, способы включения в композицию ансамбля водного пространства и т. д.);
- восстановление всех визуальных связей, т. е. точек, с которых памятник или застройка должны восприниматься;
- историческую застройку не следует слишком «музеефицировать» – она должна активно участвовать в современной жизни, обладая определенным функциональным содержанием [1; 8; 10].

Выявляется зона наибольшего композиционного влияния памятника. Это территория, на которой памятник или ансамбль доминирует, зрительно подчиняет себе окружающее пространство. Различаются три основные режимные зоны: охранный, заповедный и зона регулирования застройки.

Охранная зона – это территория, непосредственно примыкающая к архитектурно-историческим памятникам. Границы и конфигурацию этих зон определяют с учетом создания условий оптимального обозрения памятников. С этих позиций территории, содержащие памятники архитектуры, разделяют на три категории.

Заповедная зона – это крупные архитектурно-исторические ансамбли и территории некоторых охранных зон, насыщенных памятниками, которые официально объявляют заповедниками. Городские заповедники реконструируют таким образом, чтобы они функционировали как полнокровный элемент города. При этом жилую застройку приспособляют к современным санитарно-техническим условиям эксплуатации. Сносят только ветхие здания, не представляющие архитектурно-исторической ценности. Выдающиеся памятники архитектуры реставрируют. Особенно осторожно восстанавливают интерьеры, представляющие художественную ценность. Отреставрированные помещения используют только как картинные галереи, концертные залы или музеи.

Зоны регулирования представляют собой территории, расположенные за пределами охранной зоны. Реконструкцию в зоне регулирования осуществляют с учетом сохранения старинной застройки окружения памятников архитектуры и создания наиболее благоприятных условий обзора с разных направлений подхода к ним. Новое строительство разрешают с ограничением этажности и плотности застройки. При этом сохраняют исторически сложившуюся планировочную структуру и характер городского ландшафта [6; 8; 11].

Выводы. Цель градостроительной деятельности при переустройстве исторических кварталов – сохранение и развитие сложившейся среды ценных городских территорий. В процессе реконструктивной деятельности должно быть обеспечено преемственное развитие структуры, исключены радикальные пространственные преобразования городской среды, нанесение ущерба сложившемуся архитектурному ландшафту. Все виды работ по преобразованию застройки должны осуществляться с учетом ее ценности и способствовать решению следующих важнейших задач:

- сохранение ценных в историко-культурном отношении качеств сложившейся городской среды; охрана и реставрация памятников истории и культуры, осуществляемые на всех этапах инвестиционного процесса (планирование, финансирование, проектирование, реставрация) и в ходе эксплуатации;

- возможно более полная реализация градостроительного потенциала; развитие жилой и общественной функции, в том числе за счет использования территорий, занятых в настоящее время промышленными, коммунальными, складскими помещениями, подлежащими перебазированию;

- улучшение условий жизнедеятельности, в том числе с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения; устранение или снижение трудового дисбаланса и связанных с ним избыточных миграций с трудовыми целями; обеспечение постоянного, дневного и временного населения всеми видами обслуживания, соответствующими потребностям этих групп населения;

- совершенствование транспортной и инженерной инфраструктур; улучшение транспортного обслуживания, освобождение территорий реконструируемого квартала от транзитных потоков; развитие сети метрополитена и системы пешеходных улиц; организация постоянного и временного хранения легковых автомашин;

- улучшение экологической и санитарно-гигиенической ситуации; оздоровление территорий путем осуществления комплекса мероприятий по перебазированию или ликвидации вредных производств, совершенствованию технологии сохраняемых предприятий и внедрению прогрессивных технологий и технических средств, улучшающих состояние окружающей среды; максимальное сохранение существующих зеленых насаждений.

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. **Авдотьин Л. Н.** Градостроительное проектирование : учеб. для ву-зов / Л. Н. Авдотьин, И. Г. Лежава, И. М. Смоляр. – М. : Стройиздат, 1989. – 432 с.

2. Юридичний довідник забудовника. Т. 1. Нормативно-планові активи, що регулюють відносини у сфері містобудування та архітектури станом на 01. 06. 2002 р. / За ред. С. А. Лебедева, В. М. Бабаєва. – Х. : АП «Блок», 2002. – 768 с.

3. Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень. ДБН 360-92**. – К. : Мінбуд України – 1992.
4. **Крашенинников А. В.** Жилые кварталы : учеб. пособ. для строит, спец. вузов / Под общ. ред. Б. Я. Орловского, А. Н. Белкина. – М. : Высшая школа, 1988. – 87 с.
5. **Гаврилов И. Н.** О совершенствовании системы градостроительной документации и ее реализации // Новини науки Придніпров'я – Д. : ПГАСА, 2006. – № 2, 3, 4. – С. 33 – 38.
6. **Крашенинников А. В.** Исторический квартал: учеб. пособ. для вузов. – М. : Высшая школа, 1988. – 257 с.
7. **Гаврилов И. Н.** О градостроительных подходах к переустройству территорий / И. Н. Гаврилов // Строительство, материаловедение, машиностроение: сб. науч. тр. – Д. : ПГАСА, 2004. – Вып. 27: Стародубовские чтения, 4.3. – С. 22 – 25.
8. **Миловидов Н. Н., Осин В. А., Шумилов М. С.** Реконструкция жилой застройки: учеб. пособ. для вузов. – М. : Высшая школа, 1980. – 240 с.
9. СНиП 2.07.01–89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Госстрой СССР – М. : ЦИТП Госстроя СССР. 1989. – 268 с.
10. **Гаврилов И. Н.** О комплексной реконструкции микрорайонов устаревшего жилого фонда / И. Н. Гаврилов // Строительство, материаловедение, машиностроение: сб. науч. тр. – Д. : ПГАСА, 2007. – Вып. 41: Стародубовские чтения, 4.3 : Архитектура. – С. 6 – 12.
11. Закон Украины О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилого фонда «Голос Украины», 2007. – № 6. – 16 января.
12. **Шимко В. Т.** Архитектурное формирование жилой среды : учеб. для вузов. – М. : Стройиздат, 1990. – 287 с.
13. Здания и сооружения. Жилые здания. Основные положения. ДБН В. 2. 2 – 15 – 2005. – К. : Мінбуд України – 2005.