

УДК 711.55

Репина Е. А., Захарченко М. А.

Самарский государственный архитектурно-строительный университет

Repina E. A., Zakharchenko M. A.

Samara State University of Architecture and Civil Engineering

**ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДИКИ СОУЧАСТВУЮЩЕГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВАНИИ
ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ. КЕЙС «КРАСНЫЕ ДОМА»
THE APPLICATION OF THE PARTICIPATIVE DESIGN METHOD FOR PLANNING URBAN AREAS: THE “RED
HOUSES” CASE-STUDY**

В данной публикации демонстрируется возможная модель последовательного плана по преобразованию территории, включающая проект планировки и межевания территории (т.е. закрепление прав собственника и зон ответственности) и проект благоустройства для двух кварталов в границах улиц Черемшанская, Нагорная, Воронежская, переулок Роторный, где в последнее время образовалось активное сообщество жителей. В экспериментальном проекте «Красные дома» используются инновационные технологии градорегулирования (технология соучастия, учет исторической, социальной, географической идентичностей). В случае успеха данная модель может стать образцом для последующего благоустройства территорий массовой застройки разных эпох, поскольку в стране до сих пор не отработаны механизмы принятия бесконфликтных, юридически легитимных решений по развитию территорий.

This paper presents a possible model of a coherent plan for an area's transformation, including a project for the planning and boundary setting of the area (i.e. defining the owner's rights and the zones of responsibility) and an improvement project for two blocks located within the boundaries of Cheremshanskaya, Nagornaya and Voronezhskaya streets and Rotorny Lane, where an active community of residents has recently formed. The “Red Houses” pilot project uses innovative technologies of town regulation (the technology of participation, taking into account historic, social, geographical identities). If successful, this model may serve as an example for future improvement of areas of standard development that date back to different époques, since in Russia there are no established mechanisms for making conflict-free and legally legitimate decisions related to the development of areas.

Ключевые слова: проект планировки и межевания территории, собственник, соучастие, устойчивое благоустройство

Keywords: project of the planning and boundary setting of an area, owner, participation, constant improvement

Жители двух кварталов, находящихся в границах улиц Черемшанская, Воронежская, Нагорная, Роторный переулок, в сентябре 2014 года обратились к группе архитекторов с просьбой помочь с проектом благоустройства территории. Эти кварталы были возведены в 1958-59 гг. силами работников заводов им. Фрунзе и «Прогресс». До сих пор эти строители или их потомки обитают в этом месте. В народе кварталы носят название «Красные Дома».

Многие жители стараются следить за порядком на территории – организуют клумбы, полисадники, зоны отдыха и детские площадки – считают эту территорию «своей». Но фактически в данных кварталах земля не принадлежит ни кому. Поэтому запрос, исходящий от местного сообщества, включает в себя боль-

шой спектр задач, чем благоустройство: благоустройство и последующее поддержание (содержание) ничьих территорий пустая трата ресурсов.

Для того чтобы осуществить благоустройство с учетом мнения горожан, а затем поддерживать, содержать благоустроенную территорию необходимо решить вопрос с оформлением прав собственности. Предлагаемый проект – вариант комплексного решения задач благоустройства локальной городской территории (кварталов). Сотрудничество специалистов и жителей позволяет отработать перспективное и значимое направление профессиональной деятельности – подготовка проекта благоустройства территории с учетом мнения жителей локальности [1-6].



Рисунок 1. Благоустройство



Рисунок 2. Снос или точечное строительство



Рисунок 3. Вариант оформления прав собственности на землю жителями

Весной и летом 2015 года проводились натурные исследования территории «Красных домов» и общение непосредственно с жителями домов. На основании этих данных будет разработан и предложен жителям разных групп домов проект планировки и межевания территории для того, чтобы люди внесли свои коррективы.

На первой встрече-знакомстве с жителями были рассмотрены возможные варианты развития территории кварталов. Поскольку основные документы, регламентирующие развитие города (ЦП, ГП, ПЗЗ), рассматривают данную территорию как перспективную под многоэтажную жилую застройку, будущее их альтернативно. Есть следующие варианты:

благоустройство (инвестиции в никуда) - ресурсы ограничены, нет единого облика среды, благоустройство на «ничьей территории» вероятнее всего обветшает со временем (рис. 1);

снос либо точечное строительство высотных

зданий – потеря уникальной среды (рис. 2); вариант оформления прав собственности на землю жителями:

межевание + благоустройство = территории общего пользования содержатся в порядке муниципалитетом, облик среды приобретает единство, жители становятся полноправными собственниками «своей» территории (рис. 3).

Третий вариант и был предложен для реализации, как наиболее приемлемый на данной территории – для сохранения идентичности места и будущего возможного развития кварталов (капитализации территории).

По итогам весенних исследований (картирование территории) была составлена подробная карта, на основе которой далее проводилось анкетирование жителей (рис.4).

Работа с жителями и последующий анализ анкет дали понимание о существующих границах землепользования (территории которыми пользуются жители), границах придо-

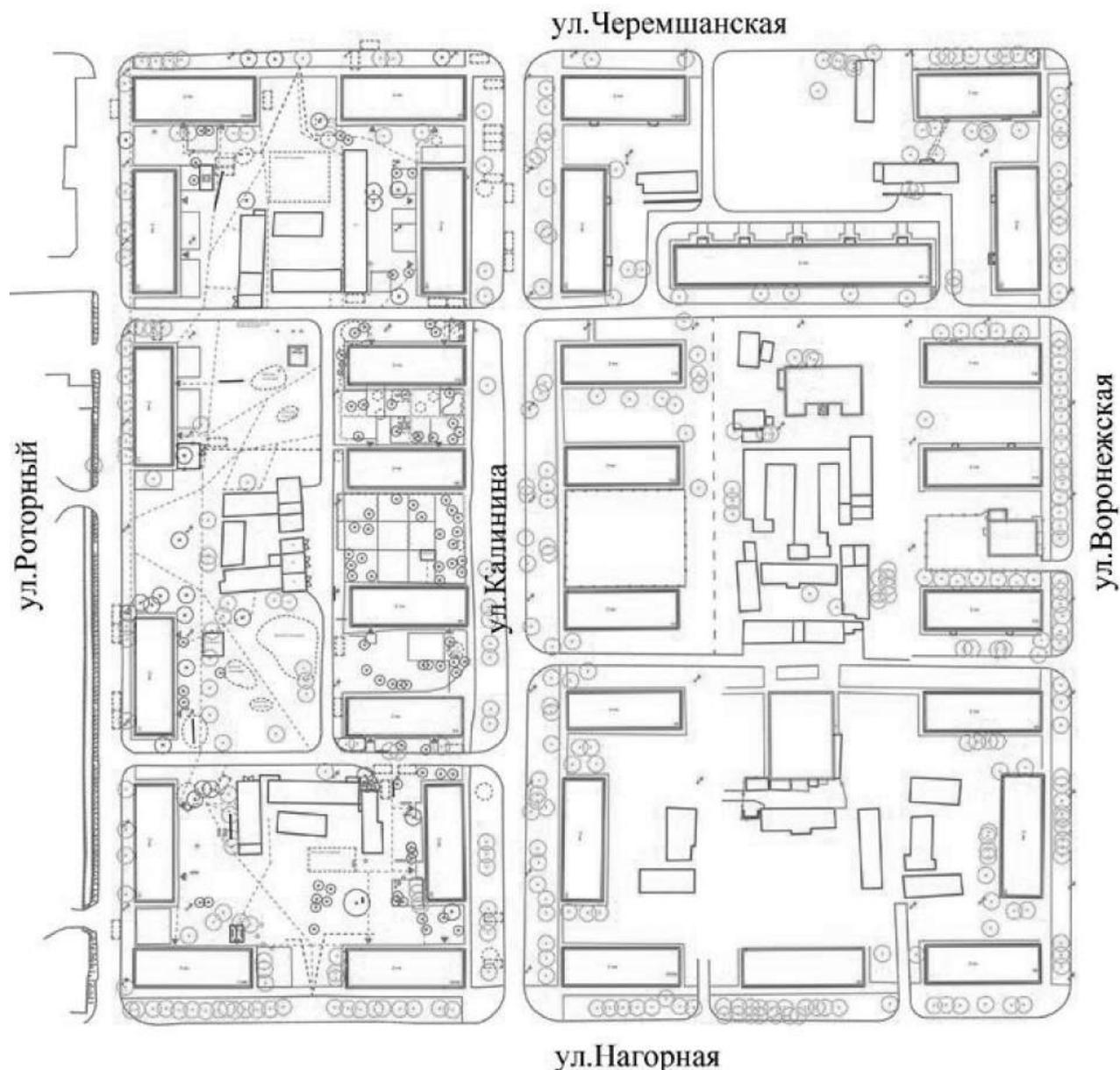


Рисунок 4. Результаты картирования территории «Красных домов»

мовой территории, которую жители готовы «присвоить» и иных объектах, находящихся в собственности или в пользовании, определить территории общего пользования (ТОП). Полученные данные явились основой для технической работы по подготовке межевания (рис.5) [7-10].

В данный момент ведется разработка межевания, которое будет вынесено на обсуждение с жителями.

В случае реализации проекта ожидаются значимые эффекты:

1. Социально-экономические:
Капитализация земли

Местное сообщество (МС) на прямую вовлечено в процесс принятия решений о судьбе территории;

Решения принимаются на основании потребностей местного сообщества;

Власть + МС = диалог на равных, следовательно, снижение социальной напряженности;

Территория становится более управляемой:

- обязанности по заботе о территории распределяется между муниципалитетом и жителями
- территория всегда в порядке;
- управляющие компании твердо знают границы ответственности - жители могут увереннее контролировать их работу.

