

Л. А. ВОЛКОВА

Т. В. ЛИТВЯК

ПРЕИМУЩЕСТВА КВАРТАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ФОРМИРОВАНИИ КОМФОРТНОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ

ADVANTAGES OF QUARTER BUILDING IN THE FORMATION OF A COMFORTABLE LIVING ENVIRONMENT

Представлен сравнительный анализ основных характеристик планировочных элементов «квартал» и «микрорайон», выявляются их существенные различия; приводится анализ развития подходов к застройке жилых территорий в России с точки зрения создания комфортной городской среды для жизни человека; раскрываются преимущества современного квартала как планировочного элемента жилой застройки.

The article presents a comparative analysis of the main characteristics of planning elements "quarter" and "microdistrict", identifies their significant differences; provides an analysis of the development of approaches to the construction of residential areas in Russia in terms of creating a comfortable urban environment for human life; reveals the advantages of modern quarter as a planning element of residential development.

Ключевые слова: квартал, микрорайон, комфортная городская среда

Keywords: quarter, microdistrict, comfortable urban environment

В последнее время в публикациях, рассматривающих проблему формирования комфортной жилой среды, всё чаще встречается понятие «квартальная застройка». На вопрос о том, что этот термин означает, можно услышать совершенно разные ответы. Для одних авторов это синоним периметральной застройки, для других – застройка средней этажности с небольшими уютными двориками, а многие считают, что основная идея квартала – чёткое разделение общественных и частных пространств. Что означает «квартальная застройка» в современном контексте, а также в чём её преимущества, попытаемся разобрать в данной статье.

Действующие нормы не дают чёткого определения квартала, считая его синонимом микрорайона. В СП 42.13330.2011 сказано: «Квартал (микрорайон) – основной планировочный элемент застройки в границах красных линий <...>, размер территории которого, как правило, от 5 до 60 га». Однако между кварталом и микрорайоном есть существенные различия.

Многие русские города XIX в. застраивались жилыми кварталами. Благодаря такой планировке формировались уютные дворики для отдыха и общения людей, а также используемые под хозяйственные нужды. Улицы не только обеспечивали городскую транзит, но и была насыщена разными функциями, формируя комфортную среду для жизни человека [1]. На рис. 1 изображена историческая застройка центральной части города Орла. Она представлена небольшими жилыми кварталами средней этажности (3–5 этажей),

на первых этажах, как правило, были расположены учреждения общественного назначения.

Политический режим, установленный Октябрьской революцией 1917 г., поставил новые задачи перед градостроительством. Градостроительная политика ставилась на службу реализации программ индустриализации и коллективизации. Жилищное гражданское строительство, а также возведение объектов коммунального и бытового обслуживания в новых рабочих посёлках и соцгородах утратило свой самостоятельный статус и переводилось в разряд промышленного строительства. Строительство заводов-гигантов и поселений при них требовало быстрого размещения большого количества трудовых ресурсов и ставило перед застройщиком задачи ускоренного массового поточно-конвейерного проектирования и строительства дешёвого стандартизированного жилья [2].

Великая Отечественная война причинила Советскому Союзу колоссальный материальный ущерб и вынудила пересмотреть сложившуюся систему ценностей в архитектуре. Во второй половине XX в. высшими органами власти было принято несколько документов, которые имели принципиальное значение для жилищного строительства. На смену традиционным методам должны были прийти прогрессивные системы сборного домостроения, прежде всего крупноблочные и крупнопанельные. Вместо дорогостоящего возведения домов в городских центрах отныне предписывалось вести застройку крупными жилыми массивами

на свободных территориях [3]. Так микрорайоны превратились в основную единицу градостроительного проектирования (рис. 2).

С тех пор прошло немало времени, но многие города продолжают застраиваться точно так же, как во времена Советского Союза, когда жилой застройке характерно: свободное расположение зданий; типовой характер архитектуры; повышенная этажность. На рис. 3 изображен современный жилой район города Орла. Микрорайон представляет собой массовую панельную застройку повышенной этажности (9–16 этажей).

В настоящее время микрорайонная застройка полностью доказала свою неэффек-

тивность. Концепция исключительного зонирования приводит к массовой маятниковой миграции внутри города – утром жители района едут на работу, вечером обратно. Спальные районы не приспособлены ни для жизни, ни для досуга. Здесь улицы выступают лишь безжизненными автомобильными трассами, а дворы несоразмерны человеку и в большинстве случаев представляют собой пустырь или автомобильную парковку (табл. 1). В зарубежной практике от такой планировочной структуры жилых районов отказались более 30 лет назад, вернувшись к идеям традиционного 4 квартала (рис. 4).



Рис. 1. Город Орёл конца XIX – начала XX в.



Рис. 2. Панельные жилые дома советского периода (г. Орёл)



Рис. 3. Современный жилой район «Зареченский» в городе Орле



Рис. 4. Современный жилой район в Финляндии

В современной России впервые заговорили о квартальной застройке в 2013 г., когда Москомархитектура провела семинар на тему «Базовые принципы формирования городской жилой застройки». Организатором семинара и основным докладчиком был Сергей Кузнецов, главный архитектор Москвы. Одним из ключевых рассматриваемых вопросов был переход к квартальной жилой застройке [3]. Основными признаками современного квартала, согласно примерам, представленным с. Кузнецовым в своём докладе, являются:

- периметральное расположение зданий;
- плотная сетка улиц;
- функциональное смешение;
- разнообразие фасадов и перепады этажности;
- благоустроенный двор без машин.

Преимущества квартальной застройки очевидны. Во-первых, насыщенная улично-до-

рожная сеть обеспечивает комфортное передвижение по городу не только автомобилей, но и в первую очередь пешеходов. Объекты инфраструктуры становятся доступнее.

Во-вторых, происходит разделение пространства на общественное (со стороны улиц) и частное (дворовая территория). Улица оживает, становится местом прогулки и общественной жизни. Первые этажи активно используются для размещения кафе, магазинов и других объектов бытового назначения. Двор становится местом социального взаимодействия жителей, а не парковкой для автомобилей.

В-третьих, разнообразие планировочных решений, отделки фасадов, благоустройства дворовых территорий делает место уникальным, заставляет чувствовать себя сопричастным данной среде. В таблице приведён сравнительный анализ основных характеристик квартальной и микрорайонной застройки [5,6].

Сравнительный анализ основных характеристик квартальной и микрорайонной застройки

Параметр сравнения	Планировочный элемент	Описание	Результат
Структура улично-дорожной сети	Микрорайон	Низкая плотность улиц с шагом 500–1000 м	Широкие улицы, окружающие микрорайон, ориентированы, в первую очередь, на движение автомобилей; к зданиям ведут внутренние проезды, не предусматривающие сквозное движение
	Квартал	Высокая плотность улиц с шагом 75–250 м	Гибкость в распределении транспортных потоков, типологическое разнообразие улиц

Продолжение таблицы

Параметр сравнения	Планировочный элемент	Описание	Результат
Характеристика улиц	Микрорайон	Магистральные улицы с интенсивным движением транспорта, при этом основная застройка расположена на удалении	Микрорайон наиболее комфортен для людей, имеющих личный транспорт; для пешеходов прогулок предназначены специальные общественные места – скверы, бульвары, парки
	Квартал	Узкие, предназначены не только для автомобильного движения, но и для пешеходов	Улицы становятся местом прогулки и общественной жизни
Композиционно-пространственная организация застройки	Микрорайон	Преимущественно свободное расположение зданий на участке, также может использоваться групповая застройка (похожа на квартальную), строчная или смешанная	Огромные пространства между застройкой, которые зачастую превращаются в бесполезные пустыри
	Квартал	Застройка периметрального типа, использование угловых блок-секций	Эффективное использование территории, её зонирование на общественное (со стороны улиц) и приватное (дворовая территория)
Функциональный состав	Микрорайон	Застройка, как правило, находится на удалении от улицы, вдали от потока людей, поэтому в микрорайоне мало предприятий сферы услуг; инфраструктура первой необходимости (школа, детские сады, продуктовые магазины) находится внутри района	Массовая маятниковая миграция внутри города – утром весь район едет на работу, вечером обратно; расположение инфраструктуры внутри района делает его безопаснее для детей – им не нужно переходить дорогу, чтобы попасть в школу
	Квартал	Смещение функций, первые этажи используются под общественные нужды	Расположение необходимой инфраструктуры в шаговой доступности
Этажность	Микрорайон	Повышенная	Жёсткие нормы инсоляции и пожарной безопасности
	Квартал	Малая, средняя; использование переменной этажности	Застройка сомасштабна человеку, психологически комфортна; небольшое количество жителей во дворе приводит к формированию устойчивых социальных связей; мягкие нормативы пожарной безопасности

Окончание таблицы

Параметр сравнения	Планировочный элемент	Описание	Результат
Плотность населения	Микрорайон	Увеличение плотности осуществляется за счёт повышения этажности	По мнению экспертов, квартал и микрорайон могут дать одинаковый выход квадратных метров жилья с одного участка
	Квартал	Увеличение плотности осуществляется за счёт увеличения процента застройки	
Дворовое пространство	Микрорайон	Большой двор, рассчитанный на группу домов	Такое пространство сложнее контролировать с точки зрения безопасности, поддержания чистоты и ответственности жителей за территорию
	Квартал	Небольшой приватный двор	Ощущение безопасности, добрососедство
Парковка автомобилей	Микрорайон	Парковка автомобилей вдоль внутренних проездов	Недостаток мест для парковки, концентрация автомобилей внутри дворовой территории
	Квартал	Ограничение парковки внутри двора; размещение наземных мест для парковки вдоль улиц и их использование только для временного хранения, постоянное хранение автомобилей – в наземных многоуровневых или подземных паркингах	Комфортный двор без машин
Художественная выразительность фасадов	Микрорайон	Массовая застройка с типовыми решениями фасадов	Низкое качество архитектуры в городе, психологический и визуальный дискомфорт жителей
	Квартал	Разнообразие композиционных решений и применяемых материалов, вследствие того, что один район может застраиваться кварталами разных застройщиков	Качественная среда с точки зрения архитектуры, чувство сопричастности жителей данному месту

Квартальная застройка повсеместно используется в Европе и США. В России подобных проектов крайне мало, наиболее удачные примеры реализованных жилых комплексов: «Садовые кварталы» в Москве (рис. 5), «Южный берег» в Красноярске, «Новин» в Тюмени и др. [7].

В настоящее время в нашей стране происходит переосмысление понятий о комфортной жилой среде. Всё больше проектов соответствует принципу устойчивого развития территорий – создают благоприятную и безопасную среду для жизни человека, ограничивают негативное воздействие на экологию, а также обеспечивают

рациональное использование природных ресурсов [8]. Рассмотрим основные архитектурно-градостроительные принципы и приёмы формирования качественной жилой застройки.

Масштаб «Жилой район»

1. Интеграция в сложившуюся среду:

– особое внимание следует уделять контексту: окружающей застройке, сложившимся пешеходным и транспортным связям, расположению точек притяжения и достопримечательностей, истории места;



Рис. 5. ЖК «Садовые кварталы» (Sergey Skuratov Architects, 2010–2018 гг.)

– взаимодействие с прилегающими территориями через систему общественных пространств;
– сохранение визуальных связей.

2. Комфортная транспортная инфраструктура:

– повышение плотности улично-дорожной сети, что способствует гибкости в распределении транспортных потоков и расширяет типологическое разнообразие улиц;
– компактные стоянки для автомобилей внутри квартала: подземные и наземные многоуровневые паркинги;
– применение планировочных решений, повышающих уровень безопасности жилых улиц.

3. Доступность социальной инфраструктуры:

– обеспечение жителей необходимым количеством школ, детских садов, поликлиник;
– пешеходная доступность внутри квартала детских и спортивных площадок, площадок для выгула собак, парковок;
– пешеходная доступность внутри района объектов торговли, образования, культуры, здравоохранения, социальной защиты и др.

4. Система общественных пространств:

– пешеходная связность общественных территорий, привлекательные маршруты для прогулок;
– акцентирование на локальных особенностях, истории и топонимике;
– различные сценарии для общественных территорий в зависимости от времени суток и сезона.

5. Качественное озеленение территории:

– сохранение локальных природных особенностей и целостности сложившейся экосистемы;
– использование озеленения для разграничения между публичными и частными территориями, проезжей и пешеходной зоной и т. п.;
– улучшение микроклимата при помощи растений – снижение запыленности воздуха и уровня шума, защита от перегрева;

– создание визуального комфорта – балансирование масштаба человека и застройки, преодоление монотонности архитектуры.

6. Экологическая эффективность:

– использование строительных материалов с низким экологическим воздействием;
– сортировка и переработка отходов;
– использование возобновляемых источников энергии;
– сбор и использование дождевой воды;
– приоритет экологических видов транспорта – создание велосипедной инфраструктуры.

Масштаб «Квартал»

7. Рациональное использование территории:

– чёткая структура района с выделенными кварталами и урбан-блоками – жилыми единицами, включающими в себя дома, придомовые территории и сервисную застройку;
– применение квартальной планировки жилого района, что позволяет разграничивать пространства на частные (дворовая территория) и публичные (межквартальные улицы);
– озеленённые благоустроенные дворовые территории с игровыми площадками для детей младшего возраста и для тихого отдыха взрослых в пределах квартала, шумные площадки выносятся за его границы;
– дворы без машин, размещение двух входов в жилую часть здания – со стороны двора и с улицы.

8. Целый архитектурный образ:

– разнообразие типов жилой застройки;
– динамичный силуэт и переменная этажность, что позволяет получить максимальное количество угловых квартир с наиболее комфортными планировочными решениями;
– разнообразие пластики фасадов и применяемых отделочных материалов;

– специальные конструктивные и инженерные элементы для размещения наружного блока кондиционера (кроме зданий с централизованными системами кондиционирования воздуха);

– прозрачный просматриваемый вестибюль – приём «пассивной» безопасности, обеспечение визуально-социального контроля.

9. Человеческий масштаб:

– комфортная этажность, для периметральной застройки – от 4 до 9 этажей, плотность населения достигается за счёт увеличения процента застроенности участка, а не повышения этажности;

– комфортные пропорции двора определяются двумя параметрами: высотой застройки – ширина двора не должна быть меньше высоты дома, чтобы не создавать эффект колодца; возможностями сенсорного аппарата человека – двор должен быть таких размеров, чтобы люди могли хорошо слышать и видеть друг друга с противоположных концов.

10. Безбарьерное использование и доступность среды:

– безопасность использования городской среды для любых категорий жителей, включая инвалидов;

– удобная навигация;

– входные группы в одном уровне с улицей.

Масштаб «Дом»

11. Смещение функций:

– размещение объектов торговли и обслуживания в первых этажах жилых домов;

– приспособленность первых этажей под коммерческую инфраструктуру: высокие потолки, удобная сетка колонн и большая площадь остекления;

– легкая трансформируемость жилых квартир на первых этажах в нежилые и обратно.

12. Разнообразие объёмно-планировочных решений жилых этажей:

– наличие нескольких вариантов наборов квартир на этаже;

– наличие нескольких вариантов размещения балконов/лоджий и оконных проёмов в рамках одного набора квартир.

Выводы. Под влиянием политических и социально-экономических факторов во второй половине XX в. в строительстве жилья был осуществлён переход от традиционного квартала к более масштабному типу застройки – микрорайону. Эти понятия существенно отличаются друг от друга по многим параметрам: масштабу, структуре улично-дорожной сети, композиционно-пространственной организации застройки, функциональному составу, этажности,

способам организации парковки автомобилей, выразительности фасадных решений.

В результате сравнительного анализа по данным параметрам, а также с учётом ряда мнений специалистов был сделан вывод о явном превосходстве традиционного квартала в качестве структурного элемента жилой застройки. Квартал позволяет формировать комфортную городскую среду, сомасштабную человеку, улицы, наполненные жизнью, уютные и безопасные дворовые пространства. Сформулированные архитектурно-градостроительные принципы и приёмы формирования качественной жилой застройки в масштабе город, квартал, дом могут являться основой комплексного подхода в разработке рекомендаций, направленных на решение задач повышения качества архитектуры городской среды.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Павликова А. Приоритет – квартальной застройке // Архитектура России. – 2013. URL: <https://archi.ru/russia/50044/prioritet-kvartalnoi-zastroike> (дата обращения: 28.10.2018).

2. Кузнецова И., Белова А. Массовое домостроение в России: история, критика, перспективы. М.: ЁЛКА press, 2016. С. 42–59.

3. Голдхоорн Б. Открытый урбанизм // Проект Россия. 2014. № 73. С. 86–109.

4. Варламов И. Новые районы Хельсинки. Хотели бы так жить? // LIVEJOURNAL. 2017. URL: <https://varlamov.ru/2498439.html> (дата обращения: 15.10.2018).

5. Рышкина Ю. Кварталы против микрорайонов: что лучше для жителей // Индикаторы рынка недвижимости. 2018. URL: <https://www.irm.ru/articles/40093.html> (дата обращения: 15.11.2018).

6. Скокан А., Гнездилов А., Гладких К., Елбаев А. Принципы формирования жилой среды // Архитектурное бюро «Остоженка». 2016. URL: <http://ostarch.ru/main/projects/principles> (дата обращения: 09.06.2018).

7. Официальный сайт комплекса клубных домов «Садовые кварталы». 2018. URL: <https://www.sadkvartal.ru/gallery/photo/P21A8922> (дата обращения: 28.11.2018).

8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190–ФЗ (с изменениями на 3 августа 2018 года) // СЗ РФ. 2005, 3 янв. № 1 (ч. I). Ст. 1. 3.

REFERENCES

1. Pavlikova A. Priority is quarter building. *Arhitektura Rossii* [Architecture of Russia], 2013. Available at: <https://archi.ru/russia/50044/prioritet-kvartalnoi-zastroike> (accessed 28.10.2018). (in Russian)

2. Kuznetsova I., Belov A. *Massovoe domostroenie v Rossii: istoriya, kritika, perspektivy* [Mass housing construction in Russia: history, criticism, prospects]. Moscow, ELKA press, 2016. 42 p.

3. Goldhoorn B. Open urbanism. *Proekt Rossiya* [Project Russia], 2014, no. 73, pp. 86–109.

4. Varlamov I. New areas of Helsinki. Would you like to live like this? *LIVEJOURNAL*, 2017. Available at: <https://varlamov.ru/2498439.html> (accessed 15.10.2018) (in Russian)

5. Ryskina Y. Quarters against neighborhoods: which is better for the residents. *Indikatory rynka nedvizhimosti* [Indicators of the real estate market], 2018. Available at: <https://www.irn.ru/articles/40093.html> (accessed 15.11.2018) (in Russian)

6. Skokan A., Gnezdilov A., Gladkikh K., Elbaev A. Principles of formation of the living environment. *Arhitekturnoe byuro «Ostozhenka»* [Architectural Bureau "Ostozhenka"], 2016. Available at: <http://ostarch.ru/main/projects/principles> (Accessed 09.06.2018) (in Russian)

7. The official site of the complex of club houses "Garden quarters". Available at: <https://www.sadkvar-tal.ru/gallery/photo/P21A8922> (accessed 28.11.2018)

8. Urban development code of the Russian Federation No. 190-FZ of December 29, 2004 (as amended on August 3, 2018). Moscow, Standartinform Publ., 2005.

Об авторах:

ВОЛКОВА Людмила Александровна

кандидат архитектуры, доцент кафедры архитектуры
Орловский государственный университет
им. И.С. Тургенева
Архитектурно-строительный институт
302030, Россия, г. Орёл, ул. Московская, 77
E-mail: l.a.v.2701@mail.ru

VOLKOVA Liudmila A.

PhD in Architecture, Associate Professor of the
Architecture Chair
Orel State University named after I.S. Turgenev
Institute of Architecture and Civil Engineering
302030, Russia, Orel, Moskovskaya str., 77
E-mail: l.a.v.2701@mail.ru

ЛИТВЯК Татьяна Викторовна

магистрант
Орловский государственный университет
им. И.С. Тургенева
Архитектурно-строительный институт
302030, Россия, г. Орёл, ул. Московская, 77
E-mail: arhipenkovatanya@mail.ru

LITVYAK Tatyana V.

Master's Degree Student
Orel State University named after I.S. Turgenev
Institute of Architecture and Civil Engineering
302030, Russia, Orel, Moskovskaya str., 77
E-mail: arhipenkovatanya@mail.ru

Для цитирования: Волкова Л.А., Литвяк Т.В. Преимущества квартальной застройки в формировании комфортной жилой среды // Градостроительство и архитектура. 2019. Т. 9, № 4. С. 140–147. DOI: 10.17673/Vestnik.2019.04.20.

For citation: Volkova L.A., Litvyak T.V. Advantages of Quarter Building in the Formation of a Comfortable Living Environment. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Construction and Architecture], 2019. Vol. 9, no. 4. Pp. 140–147. (in Russian) DOI: 10.17673/Vestnik.2019.04.20.