

А.В. ЖОГОЛЕВА

кандидат архитектуры, доцент кафедры градостроительства
Самарский государственный архитектурно-строительный университет

СОЦИАЛЬНЫЙ АДРЕС ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГРУППЫ ЖИЛОЙ, СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ С УЧЁТОМ ПОТРЕБНОСТЕЙ СОСЕДСКОГО СООБЩЕСТВА

SOCIAL ADDRESS OF THE DESIGN OF RESIDENTIAL AND MIXED RESIDENTIAL GROUP WITH CONSIDERATION OF THE NEEDS OF THE COMMUNITY

Решение социально - ориентированных задач архитектурно-градостроительного проектирования группы жилой, смешанной жилой застройки направлено на создание среды жилой группы как устойчивого социально - пространственного комплекса, способствующего формированию соседства. В статье исследуются архитектурно - планировочные характеристики жилой группы, связанные с потребностями соседского сообщества, такие как функционально - планировочная организация территории жилой группы, дифференциация территории жилой группы по владению и контролю, проектирование неоднородной социально-культурной жилой среды и пр.

Ключевые слова: *жилая группа, жилой дом, социальный адрес проектирования, степень комфортности жилища, соседское сообщество, соседские территории, объекты обслуживания, многофункциональный жилой комплекс, пешеходные зоны.*

Архитектурно-градостроительное проектирование группы жилой, смешанной жилой застройки ведется не только на основе поисков композиционного решения и способов компоновочной организации жилой застройки. Важнейшей задачей становится проектирование модели жилища как социальной категории.

Так, архитектура жилого дома советского периода, параметры квартир, внешний облик решались весьма однообразно в рамках типового проектирования. Такое решение жилищного вопроса соответствовало единой государственной идеологии социального равенства различных слоев населения, что в итоге означало принятие практически единых для всего жилого фонда страны усредненных социальных характеристик жилища, опирающихся на количественные показатели и нормы.

Сегодня параметры жилища тесно связаны с различными социальными характеристиками общества, его социальных групп и индивидуумов и имеют более развитую дифференциацию. Социальные характеристики, имеющие определяющее архитектурно-градостроительное решение жилой группы, разделяются на группы:

The decision of the socially-focused problems of residential group design is directed to the creation of residential group environment, as the steady socially-spatial complex, promoting formation of the neighbourhood. This article explores the architectural-planning characteristics of residential group, associated with the needs of neighbour's community, such as functional and planning organization of territory, differentiation of territory on ownership and control, design of heterogeneous socio-cultural living environment, etc.

Key words: *residential group, residential house, social address of the design, degree of home comfort, neighbor's community, neighboring territories, objects of service, multi-functional residential complex, pedestrian zones.*

1) Архитектурно-планировочные характеристики, связанные непосредственно с потребностями отдельного человека – жильца квартиры, его семьи. Здесь важны образ жизни жильцов, их предпочтения, демографическая структура их семьи, ее количественный состав, материальные возможности.

2) Архитектурно-планировочные характеристики, связанные с потребностями социальной группы - соседским сообществом, которое, согласно Жилищному Кодексу РФ, является коллективным собственником территории жилой группы. С такими характеристиками связаны функционально-планировочная организация территории жилой группы, дифференциация территории жилой группы по владению и контролю и пр. Решение этих вопросов лежит в основе проектирования жилой группы как устойчивого социально-пространственного комплекса, способствующего формированию соседства.

Социальный адрес проектирования с учетом потребностей соседского сообщества

На сегодняшний день уровень связей архитектурно-градостроительных параметров жи-

лица с потребностями индивидуумов, а также их семей прослеживается и воплощается в проектной практике достаточно часто. Но что касается социального адреса жилых территорий, связанного с характеристиками соседского сообщества, то в этой части отечественная градостроительная наука не имеет четко выработанной базы правил и приемов формирования жилой застройки, проверенной многолетней практикой. Границы таких соседских сообществ сложно выявить, они часто размыты, интересы, объединяющие людей, не всегда артикулированы.

В отечественном градостроительстве определение территориальных границ социально-функционального комплекса жилой застройки проводилось путем выявления численности населения, обслуживаемого объектами различного назначения в пределах установленной доступности. Объединения людей в коллективы по месту проживания (товарищества жильцов, соседства, коммуны), с наделением таких коллективов полномочиями по обустройству и содержанию жилья, не происходило. За рубежом соседские сообщества – коммуны исторически занимаются вопросами содержания и обустройства жилья, архитектурного проектирования объектов обслуживаемого назначения. Активно идет процесс вовлечения соседских сообществ в процедуры городского и районного планирования, проектирования и строительства на общинных территориях, в результате чего развивается особый вид архитектурного проектирования - так называемое общинное проектирование (community planning) со своими наработанными методами и сценариями.

В нашей стране процесс приватизации жилья - передачи жилого фонда в собственность его жителям еще не завершен. В современной теории и практике градостроительства идут поиски установления параметров жилой группы, отвечающих потребностям соседского сообщества. Ниже приведен ряд принципов, на основе которых может вестись проектирование жилой группы с учетом потребностей ее жителей, не только как индивидуумов, но как соседского сообщества.

Отказ от укрупненных параметров застройки

В отечественном градостроительстве проектирование жилых групп велось согласно укрупненным нормативным показателям застройки микрорайонов, аналогичные приемы проекти-

рования внедряются и в современную практику жилищного строительства. В результате дворовое пространство жилой группы, занимающее по факту все внутриквартальные территории, получает гипертрофированные размеры, не имеет четко идентифицируемой целостности, не располагает социализирующими качествами, не способствует формированию соседства - общности людей, идентифицирующих себя по критерию места жительства [1].

В действительности параметры групп жилых домов (размеры территорий, численность населения) в застройке различных типов могут колебаться в большом диапазоне и зависят от объемно-пространственного решения. Величина такой первичной жилой группы (микрореконструкция) составляет, согласно социологическим обследованиям соседских контактов и исходя из условий рентабельности предприятий обслуживания, от 0,5 до 1,5 тыс. жителей при малоэтажной и смешанной застройке и от 1,5 до 2-2,5 тыс. жителей при средне- и многоэтажной застройке (см. рисунок – Arch.Frank O.Gehry. Goldstein Sud Housing Development, Frankfurt, Germany). Территория групп жилых домов также может иметь различные размеры, начиная от минимальных 1-1,5 га, но, как правило, не превышая 5 га.

Проектирование разнородной среды, вмещающей в себя представителей различных социальных групп

Потребности в жилье должны удовлетворяться, как у людей с высоким уровнем доходов, так и у малоимущего населения. В первом случае решение жилищного вопроса подразумевает приобретение в собственность жилья высокого уровня комфорта. Во втором случае речь идет о жилище, удовлетворяющем нормам жилищной обеспеченности, получение или приобретение которого требует помощи государства, в чью обязанность входит обеспечение жильем нуждающихся слоев населения. Часто принимаются решения, согласно которым муниципалитет строит на бюджетные средства кварталы дешевого жилья в периферийных районах, квартиры в которых передает в безвозмездную собственность малообеспеченным семьям. Однако практика показывает бесперспективность таких решений – жилая среда этих кварталов, изначально имеющая невысокие качественные характеристики, в дальнейшем быстро деградирует, а ее содержание обходит-

ся для муниципалитетов очень дорого. В итоге, в структуре городской ткани наряду с районами комфортной жилой застройки возникают анклав «геттоизированной» застройки с весьма невысокими архитектурно-градостроительными качествами и низким уровнем жизни, последствиями чего зачастую становится девиантное поведение их жителей.

Сегодня городские муниципалитеты во многих странах предпринимают шаги по созданию гетерогенной жилой среды, одновременно удобной для жителей из разных социально-имущественных классов. На уровне градостроительной политики такие вопросы решаются путем выделения квот на муниципальное жилище во всех строящихся жилых комплексах. Практика показывает, что в гетерогенной жилой среде, где проживают представители разных социальных групп, чаще возникают социальная активность и толерантность, необходимые для формирования соседства (см. рисунок – Arch.Behnisch and Partner, Social Housing in Ingolstadt-Hollerstauden, Ingolstadt, Germany). Доступное жилье способствует формированию доброжелательного соседства, облегчает содержание жилого фонда и территории, в то время как дифференциация жилой застройки по имущественным возможностям населения ведет к поляризации жилой среды и нарастанию социальной напряженности [2].

Разнообразие функционального содержания группы жилой, смешанной жилой застройки, вертикальное зонирование жилой группы с включением в ее состав помещений, встроенно-пристроенных и отдельно стоящих объектов повседневного обслуживания, с различными схемами обслуживания

Родоначальником идеи интеграции жилья и обслуживания был американец Кларенс Артур Перри. Он предлагал дифференциацию жилых районов на территории различной площади, которые называл «соседствами», в границах которых он предлагал разместить жилые дома и объекты бытового обслуживания. Каждый микрорайон, по мнению Перри, должен включать как минимум начальную школу, магазины и общественные зоны отдыха. В районах, населенных более состоятельными людьми, Перри предусматривал наличие церкви, зрительного зала многоцелевого назначения, клубных помещений, плавательного бассейна и т. п.

Теория «соседских территорий» была исходной точкой деления жилых территорий на структурные единицы разной величины. Наличие, по мысли Перри, системы обслуживания, рассчитанной на жителей «соседства», способствует образованию добровольных объединений и завязыванию личных контактов [3].

В теории советского градостроительства структурной единицей жилых территорий, в границах которой потребности жителей удовлетворялись учреждениями повседневного обслуживания, стал микрорайон. Причем, если на первоначальном этапе межмагистральные территории разделялись на несколько микрорайонов, то в дальнейшем размеры микрорайонов доводились до пределов всей межмагистральной территории при увеличении радиусов торгового и культурно-бытового обслуживания. Общественный центр укрупнялся, отделяясь от жилой застройки, при этом считалось, что таким образом система обслуживания для больших микрорайонов получала полную завершенность, что обогащало их социальное содержание.

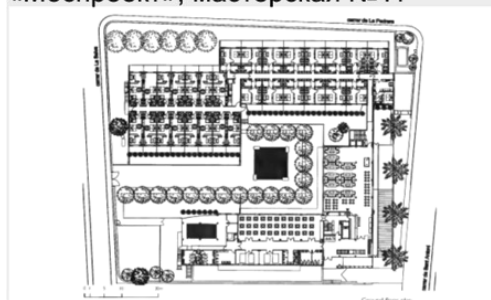
В действительности, чем более приближены объекты обслуживания к жилой застройке, тем более эффективной становится их работа по удовлетворению потребностей соседского сообщества. Поэтому на сегодняшний день к застройке в жилых районах рекомендуются не столько жилые группы, сколько группы смешанной жилой застройки (МФЖК). Инвесторами при строительстве нежилых помещений могут выступать муниципальные власти, если проектируемый объект является муниципальным предприятием (детский сад, клуб детского творчества и пр.). В таком случае группа застройщиков вступает в договорные отношения с муниципальными властями, инвестирующими средства на строительство предприятия, услугами которого жители-застройщики будут пользоваться. Также коллектив жителей-застройщиков может самостоятельно выделить часть средств на общих пажах или привлечь стороннего инвестора для проектирования и строительства такого объекта обслуживания (тренажерный зал, магазин кулинарии, детский сад малой вместимости), который они сами хотят включить в свою систему обслуживания. Такие действия приводят к адресному насыщению жилой группы объектами сервиса



Комплекс жилых домов, г. Москва, пр. Андропова, 2004г. «Моспроект», мастерская №11



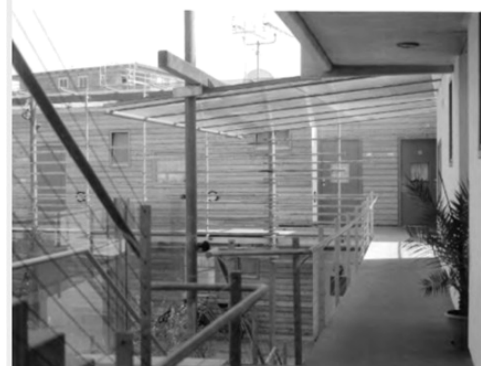
Квартальная застройка, ул. Кирпичная, Адлерский район г. Сочи, арх. А. Горбунов



Joan Lluís Casajuana, Novallars de Cunit, Cunit, Tarragona, Spain



Frank O. Gehry. Goldstein Sud Housing Development Frankfurt, Germany



Behnisch and Partner Social Housing in Ingolstadt-Hollerstauden, Ingolstadt, Germany



Kauffmann Theiling+Partner Seniorencentrum Burgreite Wernigerode, Wernigerode, Germany

Отечественные и зарубежные примеры проектирования жилых групп с учетом потребностей соседского сообщества их жителей

и, что также важно, способствуют организации коллектива жителей-застройщиков для эффективного управления своей жилой территорией (см. рисунок – Arch.Joan Ljuis Casajuana, Novallars de Cunit, Cunit, Tarragona, Spain).

Обслуживающая функция может встраиваться в первые и последние этажи жилого дома, подвальный или цокольный этаж или располагаться в пристроенном к жилому дому здании. Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки жилой группы не должна превышать 25 %, группы смешанной жилой застройки – 65 %.

При размещении нежилых объектов в нижних этажах жилых домов они должны иметь самостоятельные шахты для вентиляции, обособленные от жилой территории входы для посетителей, подъезды и площадки для паркования автомобилей. Загрузку нежилых помещений следует выполнять с торцов зданий, из подземных туннелей, со стороны магистралей [4].

Система дошкольных учреждений, наряду с традиционной - равномерное размещение отдельно стоящих яслей-садов различной вместимости, может быть дополнена группами кратковременного пребывания детей, а также детскими садами малой вместимости, встроенными в жилые дома. Допускается размещение детских дошкольных и школьных учреждений в первых этажах жилых домов при условии обеспечения различных нормативных показателей. Необходима организация отдельных входов и прогулочных площадок во дворах, используемых днем детьми из группы, а вечером всеми детьми двора. Площадки ограничиваются кустарниками, выделяются рельефом. Дошкольные учреждения следует проектировать вместимостью не более 6 групп, в отдельных случаях до 4 групп – встроенными в жилые здания. Допускается размещение дошкольных учреждений до 6 групп, пристроенных к торцам жилых домов, с выносом части помещений за габариты дома.

Проектирование социализирующих пространств в составе жилой группы

Пешеходная зона может занимать небольшие пространства и быть организована вдоль объектов торговли и системы обслуживания в составе жилой группы. Она может заходить в открытые, полуоткрытые и закрытые пространства первых и вторых этажей жилых домов, сообщаться с объектами общественного назначения, частично разме-

щаться под открытым небом или перекрываться, формируясь из пешеходных пассажей или галерей – крытых общественных пространств внутри жилой группы. В таком пространстве происходит интеграция функций открытого внешнего пространства (места прогулок) и внутреннего интерьерного пространства (места досуга, обслуживания и культурного отдыха). Перекрытые галереи и пассажи, обращенные во внутреннее общественное пространство жилых комплексов, могут активно использоваться для отдыха и общения жителей круглый год. В самом пространстве пассажи могут быть разбиты спортивные и игровые площадки (в условиях недостатка свободных придомовых территорий для устройства таких площадок), выделены зоны спокойного отдыха. Здесь же возможна организация выставок, семейных торжеств, собраний жителей. Все это будет способствовать развитию более тесных общественных контактов между жителями.

Введение нового пространственного окружения, сомасштабного человеку, приводит к уменьшению различия масштабов дворовых открытых пространств и жилых площадей внутри зданий, формированию «переходного» масштаба уровня архитектурных пространств жилой застройки. В нашей стране организацию такого рода пространств в основном связывают с жилой застройкой в экстремальных климатических условиях. Достаточно обширный опыт проектирования и строительства таких сооружений за рубежом убедительно доказывает удобство и рациональность их применения в различных климатических условиях (см. рисунок – Arch. Behnisch and Partner, Social Housing in Ingolstadt-Hollerstauden, Ingolstadt, Germany).

Дифференциация территории жилой группы по владению, контролю и принадлежности

Территория жилой группы может состоять из участков, принадлежащих разным собственникам: приквартирные участки, собственниками которых являются владельцы квартир, придомовые участки, коллективным собственником которого являются жители домов, участки детских садов, принадлежащие муниципалитету, участки частных предприятий, собственниками которых являются их владельцы. Для каждого из участков предполагается свой режим эксплуатации, посещения и контроля. Поэтому зачастую необходимо предусмотреть различные способы оборудова-

ния этих участков и обеспечения безопасности их функционирования: ограждения участков различной высоты и капитальности (заборы кирпичные, металлические, шпалерное вертикальное озеленение, невысокие ограды, служащие лишь визуальному разграничению участков), видеонаблюдение, контрольно-пропускные пункты, шлагбаумы, калитки, ограничивающие свободный доступ на участок и пр.

Таким образом, архитектурно-градостроительное проектирование жилой группы, учитывающее потребности ее жителей не только как индивидуумов, но как соседского сообщества, способствует формированию жилой застройки с более сложными, разнообразными и приближенными к человеку средовыми качествами.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Строительные нормы и правила. СНиП 2.08.01-89*: Жилые здания [Текст]. - М.: Госстрой России, 1999. – 14 с.
2. Крашенинников, А.В. Градостроительное развитие жилой застройки. Исследование опыта западных стран [Текст] : учеб. пособие по направлению «Архитектура»/ А.В. Крашенинников. – М.: Архитектура-С, 2005. – 112 с.
3. Архитектурное проектирование жилых зданий [Текст]: учеб. для вузов по спец. «Архитектура» / М.В. Лисициан, В.Л. Пашковский, В.З. Петунина и др.; под ред. М.В. Лисициана, Е.С. Пронина. - М. : Стройиздат, 1990. - 488 с.
4. Козачун, Г.У. Типы жилых зданий [Текст]: учеб. пособие для студентов вузов / Г.У. Козачун. - Ростов н/Д: Феникс, 2011. – 398 с.

© Жоголева А.В., 2011