

УДК 711.58(470.56)

Е.И. КОРНИЛОВАаспирант кафедры архитектуры
Оренбургский государственный университет**ОСОБЕННОСТИ ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ В г. ОРЕНБУРГЕ
НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ***THE HOUSING POLICY AT THE MODERN TIME IN THE TOWN OF ORENBURG*

В данной статье рассматриваются вопросы становления и развития жилой застройки в планировочной структуре города Оренбурга, начиная с его основания. Обозначены основные исторические этапы развития города и характерные для данного периода жилые здания. Особое внимание уделено развитию жилой застройки на современном этапе. В частности, это появление новых видов жилья: многоэтажный жилой комплекс, таунхаусы, индивидуальный жилой дом коттеджного типа. На основании проведенного анализа сделаны выводы по дальнейшему развитию жилищной политики города Оренбурга.

Ключевые слова: *жилая застройка, выразительность, многоэтажный жилой комплекс, планировочная структура, трансформация.*

Оренбург свою историю ведет от крепости, построенной в 1735 году на реке Ор, но окончательно город был заложен в 1743 году в месте слияния реки Урал с рекой Сакмарой. Город был пограничной крепостью и одновременно крупным посредником в торговых отношениях России со Средней Азией.

Первоначально проект планировки города основывался на окружности, но не совсем правильной геометрически, что связано, вероятно, с рельефом. В ходе строительства окружность превратилась в овал, где основой было повышение обороноспособности, тоже связанной с рельефом. Планировочная же структура не изменилась, только улицы меридионального направления немного приблизились к главной планировочной оси, а кварталы широтного направления немного укоротились. В целом планировочная структура достигла здесь своего совершенства, что ясно выявляется на чертеже (рис. 1).

Планировка обрела стройность, сбалансированность, хотя ось её не совпадает с осью овала и внешние кварталы, особенно в южной половине крепости, несимметричны. Наглядно прослеживается прием перекрытия улиц кварталами, здесь они

This article raises questions about development housing in planning structure in the town of Orenburg. The author talks about the development housing since founding of the town of Orenburg and identifies the main historical stages and living buildings. The main attention is on the development housing at the modern time. For the most part it is new type of housing for example multi-storey residential complex, townhouse, individual dwelling. On the basis of the analysis, that was made the author gives some recommendations for the further development of the housing policy of Orenburg.

Key words: *expression, residential development, multi-storey residential complex, planning structure, transformation.*

перекрываются по две и по три. Из 25 улиц сквозными остались 10 (в первые годы существования Оренбурга улицы считались перегороженными и носили одно название, хотя расстояние между ними доходило до 100 и более метров).

Планировочная структура вполне отвечала одному из функциональных назначений города - быть крепостью. Количество сквозных улиц уменьшилось, на двух главных взаимоперпендикулярных осях (современные ул. Советская и Ленинская) построен прямоугольник периферийных улиц, имеющих рикадное значение (современные ул. 8-го Марта, Красная, Кобозева и М. Горького). Это позволило бы во время осады в случае приступа перебрасывать войска, если потребуется, с одной стороны крепости на другую, минуя центр города. Кроме них было ещё четыре сквозные улицы, параллельные планировочным осям. Три из них проходили через центр. Все остальные улицы перекрывались кварталами.

Причиной такой планировки, которая для жителей далеко не всегда оказывалась бы удобной для общения, была некоторая особенность потенциального противника в здешних краях - кочевников. Их

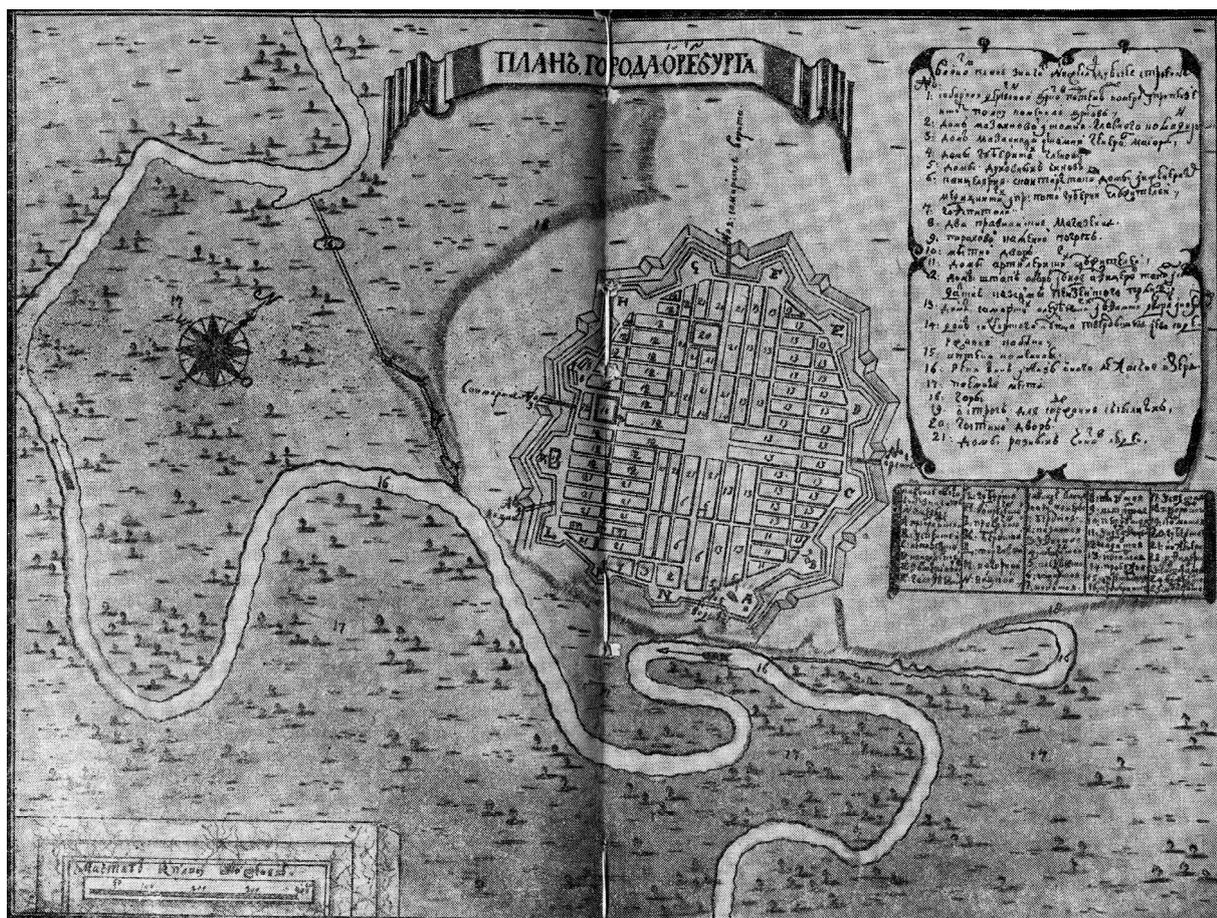


Рис. 1. План города Оренбурга. 1744

основной силой была конница. Действие её успешно на прямых улицах. Если необходимо поворачивать, кони сбиваются и т. п. Планировка Оренбурга способствовала бы локализации прорыва, произведенного через вал, а также отстаиванию любой из четырех частей города при значительном прорыве. Конница не могла бы достаточно быстро развить успех и при прорыве через ворота, так как от любых из них шла только одна сквозная улица, при этом большинство кварталов, если не все, располагались параллельно её оси. Такое расположение кварталов препятствует быстрому рассеиванию входящих или выезжающих в ворота групп. Этот прием планировки широко применялся в разных странах, но планировочной структуры, подобной оренбургской, нет нигде – она уникальна. Таковы особенности города-крепости Оренбург [1].

Уже во время постройки города на его восточной стороне за крепостным валом возник пригород – форштадт, где поселились переведенные в Оренбург украинские и сакмарские казаки.

Новый город стал центральным на линии крепостей по Яику, Сакмаре и Самаре, губернским – с образованием в 1744 г. в составе Русской империи Оренбургской губернии (рис. 2). Губерния тянулась от Волги до Сибири и от Камы до Каспийского моря – там, где сейчас расположены Оренбургская, Челябинская области, часть Свердловской, Куйбышевской областей, Татарской АССР, Башкирской АССР, Уральской, Гурьевской, Актюбинской, Кустанайской областей Казахской ССР (рис. 3).

На 1760 г. имелось уже 2866 жилых домов [2].

При планировании распределения мест, как и во время застройки города, соблюдали сословный принцип. Сословия, входившие в первую группу, селились по двум главным осевым улицам, так как только вдоль них кварталы были такой ширины. Северо-восточная часть предназначена была артиллерийским, инженерным и «прочим сего рода нижним чинам», южнее отводился квартал чиновникам Оренбургского казачьего полка. Самая южная часть города к западу от этого переуллка отводилась гарни-



Рис. 2. Расположение крепостей, заложенных вдоль Яика

зонным солдатам. Остальные кварталы так строго не определялись [1].

Военно-торговый характер города наложил отпечаток на его внешний облик. Каменными были только казенные здания: церкви, казармы, дом губернатора, военный госпиталь, военная аптека, некоторые магазины, Гостиный двор с лавками, пакаузами и таможней.

В жилых постройках предпочтение отдавалось бревенчатым домам на каменном фундаменте, были и дома «на каменном полуэтаже», т.е. с цокольным этажом. Существовали и дома с мезонинами, оживлявшие застройку в бывшей крепости. В слободах вряд ли были жители, которые могли позволить себе такой шик. В слободах, особенно в казачьем Форштадте, выход из дома всегда был во двор, как это делалось раньше всюду.

В новый XIX в. Оренбург вступал в основном одноэтажным. Рост застройки не наблюдался. Это было связано с тем, что не всякий житель, имевший средства, предпринимал новое строительство, расширение дома и т.п. Причиной тому было положение о воинском постое, по которому военные безоговорочно ставились на квартиру в частные или обывательские дома.

С освобождением воинского постоя, скывавшего инициативу в улучшении частных построек, Оренбург в середине 30-х гг. оставался довольно неприглядным. И.В. Чернов в мемуарах пишет, что «дома были почти исключительно деревянными в 3, а лучше в 5 окон, низенькие, были даже полупланки – так, дом под одну крышей принадлежал двум хозяевам, и каждый из них имел особые ворота; много было домов развалившихся и землянок».

Рамки города-крепости постепенно становились тесными, хотя прирост населения и не был велик, весь Оренбург так и оставался военно-чиновничьим городом с торговлей, носившей ярмарочный характер, и почти без всякой промышленности. Возникла необходимость основания нового предместья, поскольку Форштадт стал исключительно казачьим, а Голубиная слободка была бесперспективна в отношении дальнейшего роста, потому что далеко вниз нельзя было селиться из-за весенних паводков.

Для того чтобы привести город в порядок, в 1835 г. была назначена особая комиссия, которая должна была осмотреть все дома и ветхие назначить к слову, обязав владельцев построить новые дома по утвержденным планам. А тех, кто не в состоянии был отремонтировать дом или построить

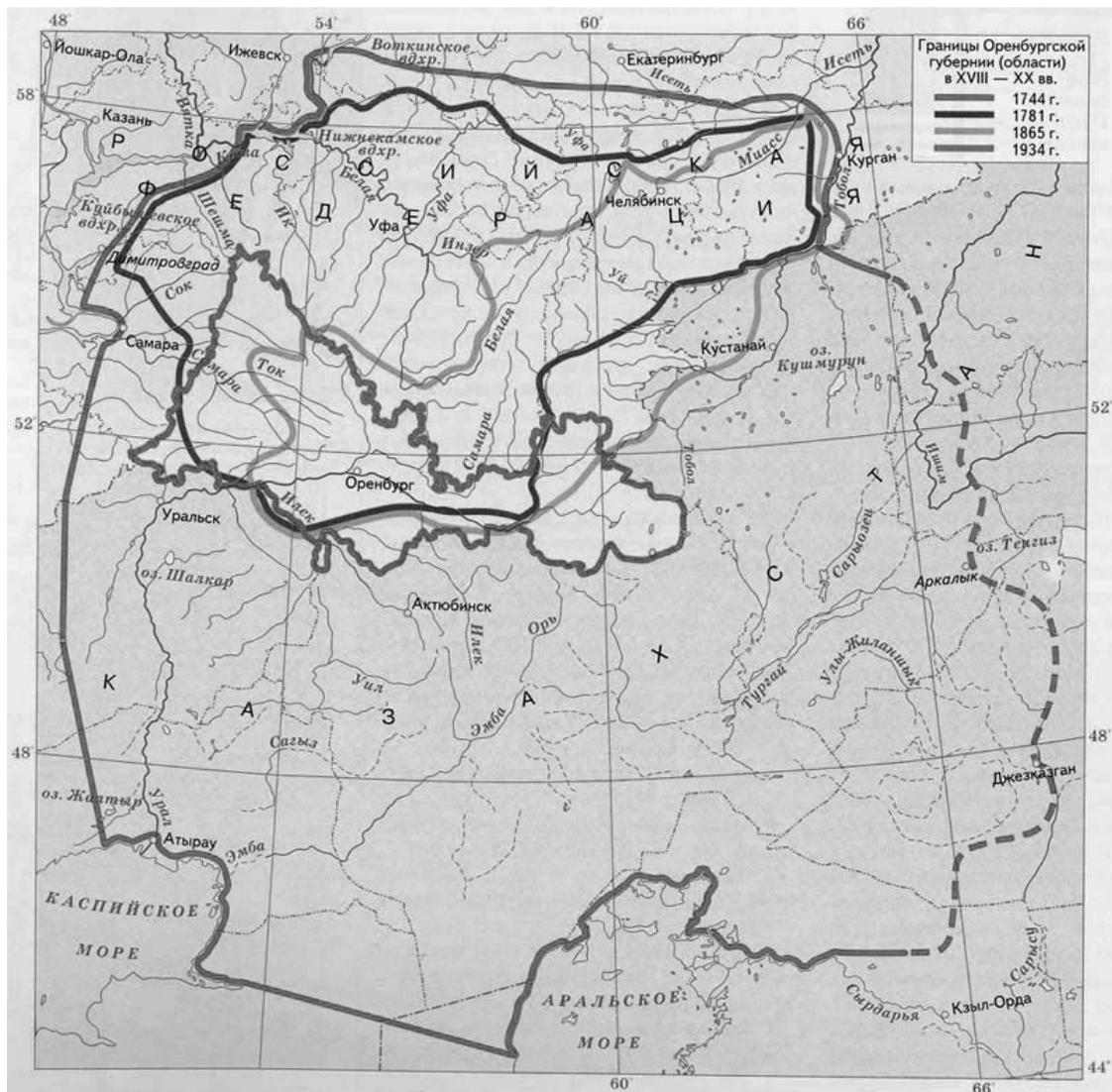


Рис. 3. Граница Оренбургской губернии

новый, предписывалось выселить из города в новое предместье (рис. 4).

Новое предместье получило название Новой слободки. Предместье было спланировано с перспективой роста. Планировка была решена по радиально-кольцевой схеме, что кардинальным образом сказалось на направлении дальнейшего расширения города. Следует отметить особенность планировки этой части города. Лучи радиальных улиц пересекаются кольцевыми улицами не вполне ритмично, кварталы вдоль лучей имеют разную длину. Это дает основание предположить, что основой при планировке было удобство размещения дворовых мест, ведь с каждым новым кольцом площадь кварталов изменялась, а каждое место имело заданные пределы площади [3].

После отмены крепостного права Россия встала на путь ускоренного промышленного развития. Оренбург не мог остаться в стороне от этого процесса. После срытия вала город слился со слободками. В середине 1860-х гг. к северу от старой слободки появились промышленные заведения. Они строились на выгодной земле, главным образом в Новой слободке. Существенную роль в дальнейшем развитии города сыграло строительство железных дорог: Самара - Оренбург (1877 г.) и Оренбург - Ташкент (1905 г.). Депо, главные железнодорожные мастерские, предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции: бойни, кожевенно-овчинные заводы, салотопни, шерстомойки, мельницы, просорушки, маслозавод, - кустарного типа кирпичные, гончарные заводы, металлообрабатывающие мастерские,

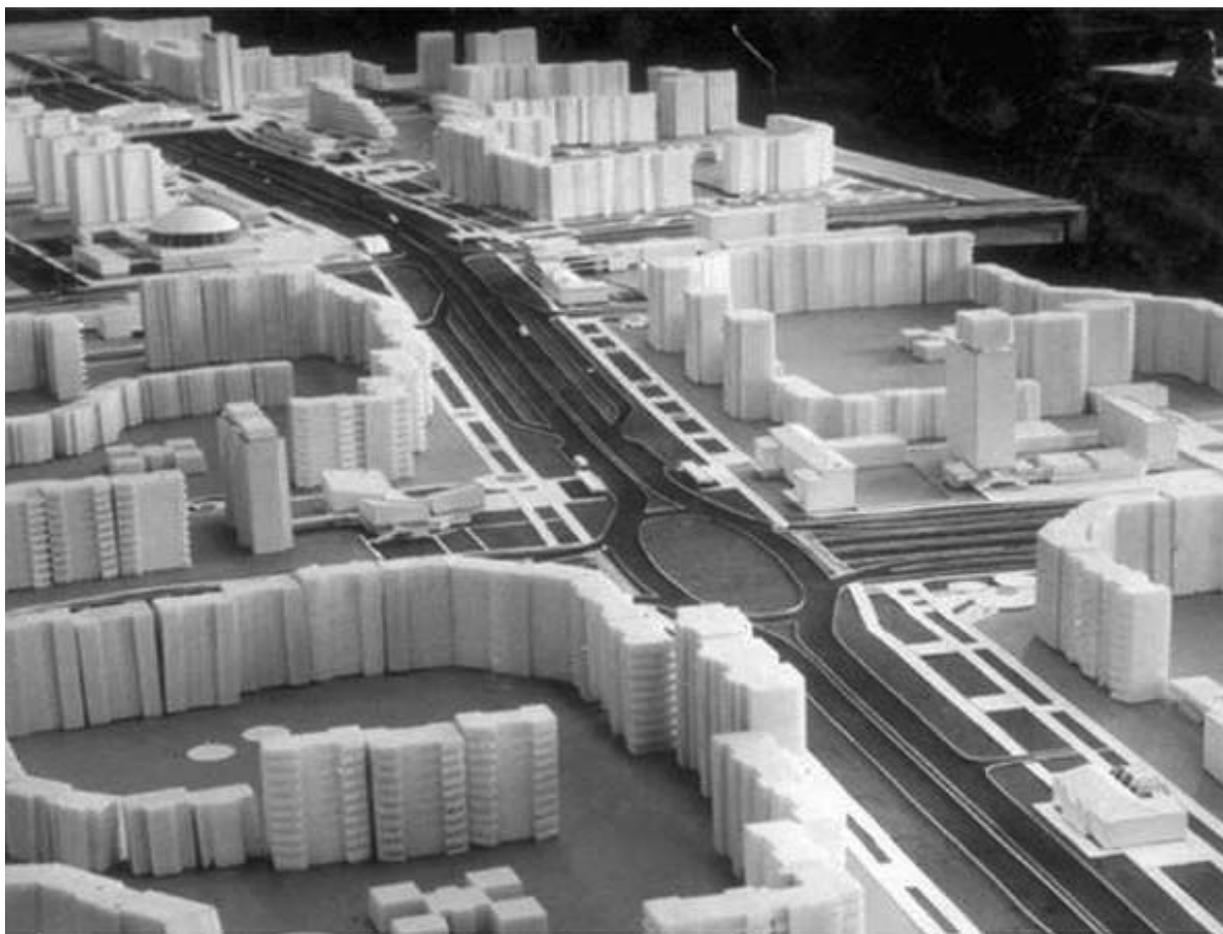


Рис. 4. Проект детальной планировки улицы Терешковой, институт «Оренбурггражданпроект» (частично реализован). Фото с макета. 1982 г.

паровая мельница являлись звеньями промышленного роста города. Активизировалась торговля.

С вводом в эксплуатацию железной дороги значительно ускорилось расширение города. В Оренбург хлынул поток переселенцев, ускорился темп роста населения. В 1870 г. число жителей составляло 35 623 человека. Жилых строений в то время насчитывалось 4367, из них 453 каменных [3].

С развитием капитализма в Оренбурге значительно увеличилось вкладывание капитала в недвижимость. Строили или приобретали дома как доходные, так и гостиницы, в которых была необходимость в связи с развитием торговли. Ряд предпринимателей, кроме заводов и других производств, владели домами.

Наиболее типичный дом зажиточного горожанина тех времен – полутора- или двухэтажный. Очень часто первый этаж, или полуэтаж, как называли цокольный, был каменным. На нем возводился деревянный второй этаж.

По данным 1880 г., в Оренбурге было 5314 жилых домов, из них каменных 499, деревянных 4669, мажоранковых 146. Железом крыто только 1994 дома [3].

Оренбург по мере своего развития становился проводником передовой русской культуры среди других народов, населявших обширный край. В XX в. город вступал с полностью застроенной Новой слободкой и 31 кварталом в Новом плане, посередине которого оставалась обширная площадь. Имел он европейско-азиатский облик, чего не было на начало XIX в.

К началу 1930-х гг. стали появляться жилые застройки с западной и восточной стороны города. Увеличивался объем жилищного строительства и в центральной части города. К 1939 г. здесь было возведено 8 многоквартирных домов. Жилых строений в городе было 9619, в пригородах 2757. На одного человека приходилось в среднем 10,5 квадратных аршина жилой площади [2].

Архитектура новых домов типична для 30-х гг. Их объединяет одна характерная черта – выявление

связи формы с конструкцией. Лестничные клетки, например, в них выделены ризалитами или сплошными окнами по вертикали. Архитектура в этот период отошла от конструктивизма и искала новые формы. Ставилась задача выработать свой советский стиль.

В 1940-е гг. произвели разбивку кварталов под индивидуальное строительство в северо-восточной части города и в районе Красного посада. Кроме плановой застройки, в некоторых местах происходила и стихийная самовольная застройка. На периферии города, кроме застройки, было еще несколько небольших поселений, связанных с предприятиями.

В послевоенные годы на периферии города уже идут крупные стройки, расширяются заводы. Одновременно строятся и жилые дома, причем целыми массивами рядом с предприятиями. Сказывалась большая нехватка жилья, поэтому дома возводились в основном по типовым проектам. Широко разворачивается государственное многоэтажное домостроение. Большое внимание уделялось благоустройству, развитию общественного транспорта, укреплению коммунального хозяйства. Приняты решения о размещении индивидуального строительства дальше, за Восточный поселок.

В связи с расширением промышленного и гражданского строительства разворачивается производство строительных материалов. Строятся заводы железобетонных конструкций в Южном поселке и силикатных стеновых материалов на горе Маяк.

Начиная с 1960-х гг., значительно увеличился объем и ускорились темпы строительства. На смену развивавшемуся в 30-40-е гг. поселковому типу расселения с рассредоточенным ведомственным строительством пришла совершенно иная градостроительная единица по сравнению с кварталом – микрорайон. Он включает в себя все учреждения и предприятия ежедневного обслуживания. На единицу площади значительно уменьшается число транспортных улиц. Магистрали проходят по границам микрорайона (северный жилой район, 23-й микрорайон, 24-й микрорайон).

По уровню промышленного развития Оренбург занимает в области ведущее место. Его предприятия производят более четверти стоимости всей валовой продукции промышленности. Каждый третий рабочий области — оренбуржец. Более 240 тысяч горожан приходят ежедневно в цехи, мастерские, на стройки.

Наиболее высокий удельный вес в промышленности Оренбурга составляют: топливная, пищевая,

машиностроительная, металлообрабатывающая и легкая отрасли, на долю которых приходится четыре пятых всей валовой продукции города.

На смену старым многовековым методам строительства пришли совершенно новые, связанные с новыми материалами. Развитие строительной индустрии привело к тому, что большинство зданий на площадках стали не столько строиться, сколько собираться из готовых деталей: блоков, панелей, секций. В 1965 г. в Оренбурге появился первый крупнопанельный дом. Жилищная политика города в 60-80-е гг. характеризуется типовым серийным строительством, это 5-, 9-, 16-этажные жилые дома. Век индустриальной архитектуры ордерная система в сборных конструкциях неуместна. Здесь на первый план выступает чисто рациональное начало.

В 1970-1980-е гг. в связи с освоением Оренбургского газоконденсатного месторождения градостроительная деятельность получила мощный импульс для стремительного развития. Развернулось крупномасштабное промышленное и гражданское строительство.

В 1984 г. в институте «Оренбурггражданпроект» разработан проект детальной планировки центральной части Оренбурга (архитекторы А.С. Иванов, С.Е. Смирнов и др.). По глубине проработки проектно-детальная планировка центра города Оренбурга до сих пор представляет исключительную практическую ценность и является важной вехой в истории градостроительства Оренбурга. Особое внимание в этом проекте уделялось сохранению памятников истории, культуры и архитектуры, ценной исторической городской среды [4].

На 1 января 1988 г. население города составляло 554600 жителей. Застройка с улицами, скверами и садами занимала площадь более 6620 га [3].

В 1991 г. произошёл распад СССР. Россия приняла капиталистический путь развития и так называемую рыночную модель экономики. Началась новая эпоха в истории страны.

Внедрение «рыночной» модели экономики обусловило смену собственников и закрытие многих промышленных предприятий, перепрофилирование их в торговые и обслуживающие центры, рынки, «центры досуга» и пр.

Государственные структуры стали освобождаться от госсобственности и передавать её в частные руки. Пришедший на смену частный собственник оказался гораздо менее эффективным, чем государственный.

Примерно в десять раз сократился объём строительного производства.

Широкое распространение получило «штучное» и «выборочное» строительство в центре города отдельных объектов (в основном это так называемое «элитное» жилье для богатых), осуществляемое на участках, не предназначенных для застройки (это - территории зелёных зон, парков, детских учреждений, больниц). Новое строительство осуществляется на уже инженерно обеспеченных участках, с использованием существующих инженерных сетей.

На начало 2000-х гг. в Оренбурге наблюдается оживление градостроительной деятельности. Коренным образом изменилась методика проектирования и строительства. Наступила эпоха компьютеризации и современных технологий. Резко возросло качество проектирования и строительства. Появилось много новых интересных объектов, жилых и общественных зданий [4].

Сейчас общество создает жилые дома, опираясь на свои ориентиры, удовлетворяя свои потребности. Потому что современное общество сегодня – это деловой человек. Он всегда спешит на работу, на совещание, домой, по делам, торопится успеть за информацией, стремительно поступающей в его город. Можно наблюдать, как информационная эпоха вносит большие изменения в жилые дома. Знания, рынок материалов, технология производства позволяют возводить новые типы жилья.

Сегодня это современные многоэтажные дома, многоэтажные жилые комплексы. В таких домах первые два этажа отводятся для помещений общественного назначения: торговые, развлекательные, образовательные, спортивные. Различные пункты товаров и услуг становятся ближе к жилью человека, тем самым обеспечивая его необходимыми товарами и информацией, значительно экономя время на их поиски. Многоэтажный жилой комплекс по своей функциональности становится своего рода «целым» микрорайоном. Освоение подземного пространства позволяет располагать парковочные места под жилым домом, сохраняя дворовое пространство для благоустройства площадок.

Благодаря возведению домов с несущим каркасом (колонны с монолитными перекрытиями) и ограждающими (кирпичными) стенами, на этажах проектируются квартиры свободной планировки. Современные технологии строительства дают возможность жильцам дома включаться в процесс уже на стадии его строительства, где будут возводиться

перегородки по их желанию, обеспечивая нужное планировочное решение будущей квартиры.

Не остались без внимания сегодня и типовые жилые дома, сейчас проходит необратимый процесс их трансформации. Мы наблюдаем изменения, когда люди сами уходят от типологии, чтобы подчеркнуть свою индивидуальность. Появляются такие слова, как перепланировка, переустройство, переоборудование квартиры. Жильцы двигают перегородки и устраивают новые комнаты, создавая личное пространство. Первые этажи в этих домах, по примеру современной застройки, переводят из жилого фонда в нежилой, чтобы расположить там торговый зал или офисное помещение. Все эти мероприятия направлены на повышение уровня комфортного пребывания человека в доме.

Изменяется и архитектурный облик города. Вдоль главных магистралей мы уже наблюдаем витринные первые этажи жилого дома с элементами благоустройства. Преобразовывается и центральная часть города. В основном это реконструкция исторических зданий с сохранением их стилистической особенности и планировочной структуры в целом. Современную жилую застройку в историческом ядре города найти нельзя. Строго соблюдается и высотность вновь возводимых зданий в исторической части.

На периферии города появляются новые поселки, застроенные таунхаусами. Данную альтернативу загородному коттеджу можно увидеть и в городе вдоль набережной.

В существующих пригородных районах расширяются общественные центры, инфраструктура, сети, появляется индивидуальный жилой дом квартир типа. Тот же участок земли, но на нем уже трехэтажный дом на 12 или 18 квартир и обязательно подземная парковка. Квартиры однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные отвечают современным тенденциям по площади и объемно-планировочному решению. Данный тип жилья непременно обусловлен современным обществом. Небольшая уютная квартира имеет все положительные черты пригородного района.

Типовой индивидуальный жилой дом сейчас редкое явление. В большом приоритете выступает индивидуальный жилой дом. На одной улице встречаются дома разных стилей, застройка от этого получается выразительной, интересной. Маленькие домики чередуются с огромными особняками, создавая определенную атмосферу и настроение.

Современный мир посредством развития культуры, искусства воспитывает в человеке индивидуальность. Каждый имеет свое мнение, свой стиль поведения, свое отношение к миру. Человек умеет говорить с природой через архитектуру, и чем она функциональней, прочней и красивей, тем смелее общество в своем решении. А это значит – НЕТ типовым решениям.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Дорофеев, В.В. Архитектура Оренбурга XVIII-XX веков [Текст] / В.В. Дорофеев. – Оренбург: ОАО «ИПК «Южный Урал», 2007.
2. Любовь и Восток (сер. «Вся Россия»): Сборник. Эссе, документы, справочная информация, воспоминания, рассказы, стихи [Текст] / гл. редактор В.П. Перкин. – М.: Московский писатель, 1994.
3. Дорофеев, В.В. Над Уралом-рекой [Текст] / В.В. Дорофеев. – Оренбург: Южно-Уральское книжное издательство, 1988.
4. Сайт Город Оренбург. Официальный портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.admin.orenburg.ru/town/master_plan, свободный. – Загл. с экрана.

© Корнилова Е.И., 2013