
Ю. С. Янковская, А. В. Меренков
jul3203226@gmail.com, mera2811@gmail.com
СПбГАСУ, Санкт-Петербург, Россия;
УрГАХУ, Екатеринбург, Россия

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ФОРМИРОВАНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В УСЛОВИЯХ РЕНОВАЦИИ

Абстракт. В статье представлена концепция возможного пространственного развития жилой застройки в условиях реновации, рассмотрены современные тенденции и авторские предложения, определяющие формирование жилой застройки в условиях реновации морально-устаревшего жилого фонда массового строительства 1960–1970-х гг. Также в работе нашли свое отражение актуальные тенденции и европейский опыт модернизации жилой застройки. Важными моментами являются: проницаемость жилой застройки, ориентация на потребителя и формирование социальных контактов соседского сообщества; концепция двор-сад и активное внедрение зелёного компонента, разведение пешеходного и автомобильного движения.

Ключевые слова: жилая среда, современная застройка, рекреационные пространства, восприятие и масштабная структура.

1. Постановка проблемы и актуальность работы. Вопросы формирования комфортной жилой среды не теряют своей актуальности уже многие десятилетия. К ним примыкает и проблема быстрого морального устаревания и физического износа массовой застройки 1960–1970-х гг. В Москве и других крупнейших городах России [1], где стоимость земли высока, реновация морально-устаревшей застройки предполагает частичный или полный снос домов и комплексное формирование полноценной современной жилой среды. В крупных, средних и малых городах речь идет скорее о частичной санации, реконструкции жилых домов, уплотнении застройки и комплексном благоустройстве территории. Актуальность поставленной проблемы подтверждается и конкурсным проектированием, в этом отношении наиболее значим конкурс по реновации жилых кварталов в Москве на базе пяти пилотных площадок, которые находятся в районах Кузьминки, Головинский, Царицыно, Проспект Вернадского и Хорошево–Мневники. Конкурс проводился в 2017–2018 гг.

2. Истоки концепции. Исторические корни актуальных тенденций формирования комфортной и гуманной жилой среды лежат в культуре исторического европейского города. Ее исследователи, с одной стороны, развивают концепцию упорядоченности и внедрения квартального принципа формирования плотной застройки и масштабной структуры «долифтового» города, определяющей высотные характеристики застройки, «уютности» уличных и дворовых пространств; с другой – развивают популярную в истории архитектуры идею «города-сада».

При разработке концепции мы ориентировались на анализ зарубежной практики комплексного формирования городской среды, выполняемого в рамках реновации и рефункционализации территорий для жилого строительства, а также опыт развития и комплексного освоения новых жилых территорий крупных евро-

пейских городов [2]. Из наиболее близкого по масштабной структуре и подходам к организации среды можно упомянуть комплексную застройку жилых районов Westerdok, Oostenburgervaart, Ertshaven, Uilenburgergracht в Амстердаме и застройку района Sluseholmen в Копенгагене. В основном конкурсы и строительство этих районов происходили в 2000–2010 гг. Основные показательные моменты, объединяющие архитектурно-градостроительные решения этих районов – плотная застройка кварталов с пешеходными переходами, зелёными дворами и частными садами, развитая общественная инфраструктура в зоне первых этажей (рис. 1–4). Идеи, которые прослеживаются в комплексной застройке жилых районов стран Северной Европы, близки нам как по историческим причинам, так и по природно-климатическим особенностям. Приведем примеры (фото авторов):



Рис. 1. Приемы формирования жилых улиц: плотный фронт среднеэтажной застройки; развитая общественная инфраструктура в первых этажах; проходы-арки в дворовое пространство и визуальные связи улица – двор



Рис. 2. Приемы формирования жилых дворов: двор для пешеходов; развитое озеленение территории; наличие частных мини-участков у жителей первых этажей с различной степенью их открытости в пространство двора



Рис. 3. Приемы организации аркад для пешеходных связей дворов и рекреаций



Рис. 4. Приемы формирования общественных пространств: организация в первых этажах мини-кафе, клубов по интересам; наличие объектов для проведения досуга и соседского общения; организация мини-амфитеатров – пространств общения жителей

3. Иерархия пространств жилой среды. Основой формирования гуманной жилой среды района или крупного комплекса становится развитый «зеленый каркас», объединяющий ведущие общественные и камерные пространства. Качество проживания повышает наличие парка жилого района, примыкающего к жилой застройке. Специфика использования общественных пространств определяет характер доступа и социального контроля, а также выстраивает отношение и градации принадлежности территории в оппозиции «общественное-приватное».

Ведущие общественные пространства структурно и композиционно определяют основные планировочные оси жилого комплекса:

- районный парк – крупный рекреационный центр, главный потенциал развития и инвестиционной привлекательности жилого образования;

- осевые, преимущественно пешеходные пространства, связывают с парком жилую застройку и являются зонами размещения объектов общественной спортивно-досуговой инфраструктуры комплекса, они дополняются системой рекреационных пространств, формирующих «озелененную» зону с преимущественным размещением детских и образовательных учреждений.

Кроме общественно-доступных элементов зеленого каркаса следует внедрять системы общественно-приватных садов домососедств, которые объединяют объекты повседневного обслуживания (детские ясли, клубы по интересам, тренажерные залы, косметические кабинеты и пр.), ориентированные на использование жителями прилегающих домов.

Камерные пространства соседского общества формируют основные линейные связи и локальные планировочные элементы:

- зеленые жилые улицы – сеть, соединяющая между собой жилые кварталы и систему общественно-приватных садов; нижние этажи застройки жилых улиц формируют систему повседневного общественного обслуживания для всех жителей улицы (парикмахерская, ремонт обуви, стоматология, продуктовый магазин, аптека, ателье и др.);

- скверы – пешеходные зоны, расположены между жилыми домами вне дворовых пространств, они носят приватный характер и ориентированы на жителей прилегающих домов. В скверы выходят небольшие частные объекты повседневного обслуживания – семейные кафе, мини-пекарни, семейные лавки и пр., что создает непринужденную атмосферу соседских контактов и в то же время определяет социальный контроль территории;

- дворы-сады – рекреационные пешеходные пространства, доступные исключительно жителям дома, формирующего замкнутый контур дворового пространства.

Предложенная иерархическая система формирует «пористость и проницаемость застройки для пешехода. При этом, застройка обнаруживает свое особое выражение в следующих решениях:

- застройка жилых кварталов становится проницаема для пешеходов посредством системы аркад и непрерывных пешеходных коммуникаций;

- формирование пешеходных потоков способствует устойчивому развитию сервисных функций, необходимых жителям;

- функциональное разделение объектов общественной инфраструктуры, размещенных в первых этажах жилых домов, осуществляется на следующие предприятия: общего повседневного спроса и общего пользования, размещаемые вдоль жилых улиц; на семейные мини-предприятия, ориентированные на потреб-

ности жителей прилегающих домов и размещаемые в зоне скверов и общественно-приватных садов.

4. Сомасштабность и социальная ориентированность. Высотные параметры жилых домов, формирующих улицы, скверы и пространства каскадных садов ориентированы на традиции «долифтового города». Видимая вертикаль стены жилого дома ограничена высотой в шесть этажей при восприятии с улицы. Два верхних этажа – мансардные и визуально нивелируются карнизом и имитацией ската кровли. Основной способ перемещения по жилым кварталам – пешеходный, транспортное движение сохраняется только на жилых улицах, откуда организованы въезды в полу-подземные паркинги под дворами и открытые парковки для гостей и лиц с ограниченными возможностями здоровья.

Первый план зрительного восприятия жилых улиц, находится в зоне непосредственного контакта с пешеходом и формируется за счет увеличенного масштаба первых этажей здания, насыщенных малыми объектами общественной инфраструктуры и арками-порталами, ведущими в жилые дворы. Второй план восприятия формируют жилые этажи до мансардного среза объема дома и видимые с жилой улицы террасы и лестничные спуски каскадных садов. На третьи планы восприятия работают появляющиеся в створе улиц объекты-фокусы, наиболее притягательные для жителей отдельно стоящие объекты общественной инфраструктуры.

5. Формирование социальной структуры жилого образования. Активизация соседских сообществ происходит за счет организации специальных пространств для соседского общения и взаимодействия — придомовые скверы и общественно-приватные сады. Комплексное формирование жилой среды с развитой сервисной инфраструктурой, ориентированной как на массовое и локальное обслуживание жителей, определяет возможности:

- получения разнообразных общественных услуг в своем районе;
- снижения нагрузки на общественный транспорт и на городскую улично-дорожную сеть, прилегающую к жилому району, за счет уменьшения маятниковых миграций и организации рабочих мест на территории самого района для развития его сервисной инфраструктуры;
- привлечения потенциальных инвесторов и предпринимателей, ориентированных на развитие малого и среднего бизнеса в структуре жилого района;

Наличие в зоне пешеходного доступа качественной благоустроенной среды и связь с рекреационной зоной парка повышает престижность и улучшает качество жизни в районе, делая его привлекательным для проживания представителей различных социальных групп, как переселенцев из «пятиэтажных хрущевок», так и активных предпринимателей, которым будет выгодно приобретать жилье с общественным блоком в первом этаже и развивать свой малый бизнес в месте проживания. Квартирография застройки современного жилого комплекса должна предоставлять разнообразные возможности для реализации потребностей в жилище представителям всех социальных групп.

6. Дом-сад-квартал. Основная идея структурных построений жилой среды – выделение базового элемента застройки – «дом с садом». Это своеобразная единица жилой застройки, лежащая в основе формирования квартала. Эти идеи, немного в ином выражении, уже заложены в рекомендациях Москомархитектуры.

Целесообразно выделять два типа застройки – совокупность блок-домов переменной этажности, образующих своим контуром замкнутый внутренний двор

– более экономичный вариант, и точечная застройка группами городских вилл. Дом с садом – градостроительная единица жилой застройки. Она включает в себя застроенное по периметру жилыми блоками озелененное дворовое пространство, свободный и беспрепятственный доступ к которому имеют только жильцы этого дома. Квартал – единичное градостроительное образование, ограниченное жилыми улицами и включающее в себя несколько единиц «дом с садом», связанных скверами, общими для прилегающих друг к другу домовососедств.

Блок-дома, формирующие и ограничивающие замкнутое дворовое пространство, имеют переменную этажность, обеспечивающую визуальные связи квартир верхних этажей с зелеными просторами районного парка. Общая концепция, определяющая высоты жилых блоков – это концепция исторического «долифтового города». Высотные характеристики домов, исходя из концепции «долифтового города» – 18–25 м от уровня земли, предполагают использование мансардных этажей. Таким образом, создается архитектурно-градостроительная среда сомасштабная человеку. Транспорт вынесен за пределы двора: хранение в подземном уровне, связи по системе жилых улиц, имеющих открытые «гостевые» парковки и парковки для людей с ограниченными возможностями.

Сад – базовый элемент пространственных построений. В современном городе самой главной роскошью для горожанина становится наличие сада и малого парка. Первичное озелененное парадное пространство для всех жителей дома — это внутренний двор-сад, благоустроенный и изолированный от транспорта. Он связан через систему арок с коммуникационным пространством жилой улицы и буферными пространствами скверов и общественно-приватных садов.

Двор-сад получает свое более приватное развитие в приквартирных палисадниках и террасных мини-садах квартир верхних уровней. В объемном решении блок-домов идея сада трансформируется в «зеленые комнаты», озелененные балконы и лоджии квартир, не имеющих своих приквартирных садов. Возможно внедрение внутридомового «вертикального озеленения» в решении панорамно-освещенных лестнично-лифтовых блоков, которые исходя из высотных характеристик застройки могут быть открытыми в коммуникационную структуру блок-дома. Квартал является производным пространственным образованием, которое включает в свою структуру несколько структурных единиц «дом с садом». В рамках линейно-развитого квартала все внутренние дворы-сады связываются друг с другом посредством буферных скверов в единую пешеходную рекреационно-коммуникационную структуру квартала, идущую параллельно жилой улице.

Целесообразно систему линейно-развитых кварталов с дворами-садами на стыке с районным парком завершить более комфортными группами городских вилл – точечных жилых домов средней этажности с более развитыми квартирами, имеющими свой выход на небольшой участок и паркинг в подземном уровне. Эти дома будут также иметь наиболее близкую пешеходную доступность до парка. Таким образом, мы имеем наложение двух пространственных концепций – системы проходных (полу-приватных) дворов и концепции «зеленый двор, освобожденный от транспорта – модуль города-сада»; эта концепция раскрывается в формировании двух параллельно развивающихся структур – пешеходно-рекреационной, связывающей в единую систему дворы-сады и транспортной, определяющей развитие жилой улицы с ее общественной инфраструктурой, благоустройством и транспортной системой с открытыми парковками вдоль улицы и въездами в подземные паркинги под дворами.

7. Апробация. Предложенная концепция и ее архитектурно-планировочные элементы много лет апробировались в курсовом и дипломном проектировании на уровне бакалавриата и магистратуры на кафедрах Архитектурного проектирования и Архитектуры Уральского государственного архитектурно-художественного университета [1-4] под руководством авторов и были отмечены наградами на Всероссийских и международных конкурсах. Также часть положений была использована Ю. С. Янковской при написании теоретического обоснования проектного предложения в составе авторского коллектива архитектурного бюро «Студия 44» «Концепция реновации жилищного фонда Москвы. Район Царицыно», выполненного в рамках конкурса, организованного комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы в 2017 году.

Закключение. Предложенная концепция может быть использована для реновации и частичной модернизации морально-устаревшей застройки 1960-1970 годов и формирования современной комфортной и гуманной жилой среды российских городов.

Библиографические ссылки

1. Меренков А. В., Янковская Ю. С. Стратегии и перспективы развития Екатеринбурга. Концепция водно-зеленого каркаса // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ. 2017. Т. 1. С. 291-297.
2. Меренков А. В., Янковская Ю. С. Социальное жилище: перспективы совершенствования // Архитектура и строительство России. 2016. № 1-2 (217-218). С. 58-67.
3. Меренков А. В., Янковская Ю. С., Якимова А. М. Структурная организация малоэтажных жилых домов с общеквартирными коммуникациями // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ. 2013. Т. 3. С. 251-257.
4. Меренков А. В., Янковская Ю. С. Архитектура современного социального жилища: проблемы и перспективы // Новые идеи нового века: материалы международной научной конференции ФАД ТОГУ. 2012. Т. 1. С. 516-519.

Y. S. Yankovskaya, A. V. Merenkov
jul3203226@gmail.com, mera2811@gmail.com
SPbGASU, Saint Petersburg, Russia;
USUAA, Ekaterinburg, Russia

MODERN TENDENCIES OF FORMING A RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN THE RENOVATION CONDITIONS

Abstract. The article presents the concept of a possible spatial development of residential buildings in the conditions of renovation, considers current trends and author's proposals that determine the formation of residential buildings in the conditions of renovation of a morally outdated housing stock of mass construction in the 1960-1970s. Also in the work reflected current trends and European experience in the modernization of residential buildings. Important points are: the permeability of residential buildings, consumer orientation and the formation of social contacts of the neighboring community; the concept of the yard-garden and the active introduction of the green component, the breeding of pedestrian and automobile traffic.

Keywords: living environment, modern buildings, recreational spaces, perception and scale structure.