

РЕКОНСТРУКЦИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА-МИЛЛИОННИКА

Е.С. Цветкова

Сформулированы цели и задачи реконструкции малоэтажной застройки. Выявлены проблемы, связанные с существующей малоэтажной застройкой и ее реконструкцией. Предложены проектные модели развития территорий частного сектора.

Ключевые слова: малоэтажная застройка, частный сектор, индивидуальная жилищная застройка, реконструкция, город Челябинск, города-миллионники, генеральный план.

Градостроительное развитие жилого сектора города Челябинска ориентировано на освоение свободных от застройки территорий, с превалированием многоквартирных многоэтажных секционных домов. Среди ярких примеров: микрорайон «Парковый» Курчатовского района, микрорайон «Академ Riverside» Калининского района, микрорайон «Чурилово» Тракторозаводского района и многие другие. Еще один путь расселения жителей города Челябинска ведется за счет создания субурбий на территории Сосновского муниципального района Челябинской области, например, микрорайон «Залесье» и микрорайон «Женева», расположенные на западном берегу Шершневого водохранилища.

Количественно жилье в городе Челябинске и его окрестностях растет, но качество во многих случаях не удовлетворяет новоселов. Основные причины в бедной городской среде, аскетизме архитектурных решений и в отсутствии стремления к повышению уровня жилищных условий. Жильцам новых микрорайонов приходится мириться с рядом неудобств: отсутствием детских дошкольных и образовательных учреждений; низкой обеспеченностью объектами социального, культурного и бытового обслуживания; проблемами обеспечения общественным транспортом; отсутствием мест приложения труда шаговой доступности, как следствие происходит удаление от рабочих мест с увеличением временных затрат на перемещение. Опыт скандинавских стран в области градостроительства и архитектуры привлекает внимание российских специалистов уже долгое время.

В Швеции после десятилетий рекордного типового строительства в градостроительстве наметились глубокие изменения. Во-первых, произошел переход от нового строительства к проектам реконструкции и реновации. Во-вторых, на повестку дня вышли вопросы охраны окружающей среды и сбережения ресурсов [1]. В Челябинске и других городах-миллионниках потенциалом для реконструкции является обширный сектор малоэтажной застройки. В одной из дискуссий по поводу освоения новых территорий Вячеслав Леонидович Глазычев назвал сохранившийся частный сектор достоинством старых городов и предложил рассматривать его как огромное поле для усовершенствований [2]. Под реконструкцией малоэтажной застройки подразумевается не только обновление самой застройки с архитектурной точки зрения, но и комплексный подход к ревитализации всей территории, на которой она располагается.

Среди основных целей и задач реконструкции следует выделить:

1. Предотвращение формирования субурбий за границами города.
2. Сохранение природных ландшафтов на территории города и за его пределами.
3. Интеграция кластеров малоэтажной застройки в структуру города путем частичного или полного перепрофилирования территории.
4. Организация транспортной и пешеходной доступности территорий малоэтажной застройки для всех жителей города.
5. Формирование здоровой, комфортной и безопасной материально-пространственной среды проживания. Улучшение жилищных условий и качества жизни.
6. Создание условий для возможности поэтапного преобразования территории.

Проблемы, связанные с существующей малоэтажной застройкой и ее реконструкцией: низкий уровень комфорта территории малоэтажной застройки. Челябинск, как и многие города-миллионники России, в своей структуре имеет обширный частный сектор, изначально создававшийся как периферийный вид жилья. В результате развития и роста города Челябинска, индивидуальная жилищная застройка оказалась в его срединной и центральной частях. Однако уровень комфорта проживания на данной территории разительно отличается от соседних микрорайонов средней и многоэтажной застройки: отсутствует покрытие дорожных проездов и тротуаров; отсутствует централизованное отопление, горячее водоснабжение, канализация; водоснабжение зачастую осуществляется через уличные водозаборные колонки; газоснабжение и телефонизация покрывают лишь часть территории. Игнорирование малоэтажной застройки в генеральном плане. Действующим генеральным планом города Челябинска не предусматривается реконструкция территорий малоэтажной застройки. Частному сектору присвоено завуалированное название «Застроенные территории с высокой

долей озеленения». Еще один способ уйти от решения проблемы, найденный генеральным планом, – присоединить функциональную зону индивидуальной жилищной застройки к остальным функциональным зонам городского пространства и обозначить их как «Территории интенсивного многофункционального использования». Примером иного составления генерального плана города-миллионника служит генеральный план г. Новосибирска 2007 года [6], который, во-первых, различает жилые территории по этажности застройки, во-вторых, рассматривает зоны малоэтажной застройки как потенциальные для многоэтажного строительства, в-третьих, планирует существенное сокращение частного сектора в центральной части города, сохранение его на периферии и частично в прибрежных территориях. Неэффективное использование городской территории. На территории города Челябинска насчитывается более трех десятков садовых некоммерческих товариществ, расположенных как на периферии города, так и в его центральной части. Земельные участки СНТ предоставляются гражданину или приобретаются им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а так же для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений) [3]. При ближайшем рассмотрении этих территорий становится понятно, что они давно не имеют функцию земельных участков с временным пребыванием людей с целью отдыха, а являются, по сути, малоэтажной жилой застройкой, обладающей тем же перечнем проблем и недостатков. Садовые некоммерческие товарищества, расположенные в структуре города-миллионника, требуют реконструкции. Генеральный план города Челябинска планирует лишь частичный перевод садовых земель в жилые территории.

Конфликт собственников земельных участков и застройщиков. Реконструкция малоэтажной застройки, как правило, требует укрупнения планировочной единицы с целью создания микрорайонов, застраиваемых многоэтажными многоквартирными секционными жилыми домами с объектами социального, культурного и бытового назначения. При выборе такого пути развития территории застройщик рискует вступить в конфликт с правом собственности владельцев земельных участков частного сектора. В соответствии с действующим законодательством, владелец объекта недвижимости может быть принудительно лишен его (с компенсацией рыночной стоимости) в случаях: изъятия земельных участков для жилых и общественных нужд (строительство автодорог, трубопроводов, прочих линейных объектов), признания объекта недвижимости аварийным [4]. Строительство многоквартирных жилых домов коммерческими застройщиками к таким нуждам не относится. Таким образом, отказ от продажи участка застройщику даже одним или несколькими владельцами может блокировать строительство отдельных зданий или даже ставить под вопрос реализацию всего проекта микрорайона.

Кластеры малоэтажной застройки в городе Челябинске можно встретить в любой его части от центра до периферии. И для каждой территории необходима своя стратегия реконструкции:

– строительство индивидуальных и блокированных жилых домов. Проектная модель применима в периферийных зонах города со сложившейся малоэтажной застройкой. В этом случае структура землепользования не изменяется и плотность застройки сохраняется;

– застройка жилыми многоквартирными домами средней этажности. Стратегия реконструкции такого типа применима на всей территории города. Структура землепользования осуществляется объединением участков, что позволяет вести фрагментарное строительство. Плотность застройки и населения значительно возрастает, что влечет за собой потребность в строительстве дошкольных и образовательных учреждений, объектов социального, культурного и бытового обслуживания. Формируется квартальный тип застройки с возможностью устройства небольшого общественного центра и внедрения общественного транспорта;

– застройка крупными жилыми образованиями. Такой подход предполагает тотальный снос существующих малоэтажных зданий и строительство на территории многоэтажных многоквартирных жилых домов, а так же объектов соцкультбыта, при генпланировании по типу микрорайонов [5]. Игнорируется существующая сетка улиц и структура землепользования, производится укрупнение планировочных элементов. В большинстве скандинавских и европейских стран отказались от стратегии массового многоэтажного жилого строительства, считая его устаревшим не отвечающим современным тенденциям формирования комфортной среды проживания;

– для центральной части города применима стратегия многофункционального решения территории с совмещением как жилой так и общественно-деловой застройки с созданием новых мест приложения труда. В проектную модель можно включить строительство новых знаковых сооружений и объектов, образование новых общественных пространств, формирование городского ландшафта, пешеходных зон и благоустроенных территорий, новой трассировки улиц.

Библиографический список

1. Птичникова, Г.А. Градостроительство и архитектура Швеции. 1980–2000 / Г.А. Птичникова. – СПб.: Наука, 1999 – 199 с.
2. Журнал «Проект Россия». – 2/2008. – № 48.
3. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: федер. закон от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ : [принят Гос. Думой 11 марта 1998 г. : одобр. Советом Федерации 1 апр. 1998 г.] // Российская газета – 1998. – 23 апреля.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ : [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г. : одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.] // Российская газета – 2001. – 30 октября. – Федеральный выпуск № 2823.

5. Частный сектор: от трущоб к процветанию. Часть 1. – URL: <http://alexander-loz.livejournal.com/210413.html>.

6. Генеральный план города Новосибирска. – URL: http://novo-sibirsk.ru/articles/city_adm/departments/dsia/genplan.