

Территории массовой жилой застройки все меньше соответствуют современным требованиям высокого качества и комфорта жилой и городской среды. В качестве главных недостатков жилых районов можно обозначить физический и моральный износ застройки, деградацию прилегающих территорий, устаревшие функциональную и планировочную структуры. Исследуются методы с целью создания индивидуального алгоритма их реконструкции. На примере микрорайонов Красноярска проиллюстрированы методы реконструкции с сохранением формы и обновлением содержания территорий с преобладанием массовой жилой застройки.

Ключевые слова: массовая застройка; индустриальное наследие; микрорайон; жилищная среда; программа реновации; реконструкция жилых территорий; Красноярск. /

The areas of large-scale residential development are becoming less and less suitable for modern requirements for high quality and comfort of the residential and urban environment. The main disadvantages of the residential areas are physical and moral deterioration of the building, degradation of adjacent territories, as well as outdated functional and planning morphology. The authors study the methods to create an individual algorithm for reconstruction of such areas. The example of micro-districts of Krasnoyarsk illustrates the methods of reconstruction with the preservation of the form and renewal of the content of territories with a predominance of large-scale residential development.

Keywords: large-scale residential development; prefabricated heritage; micro-district; residential environment; program of the renovation; reconstruction of residential areas; Krasnoyarsk.

Методы реконструкции жилых территорий массовой застройки / Methods of reconstruction of large-scale residential development areas

текст

Яна Чуй

Сибирский федеральный университет

Клавдия Камалова

Сибирский федеральный университет

Ирина Кукина

Сибирский федеральный университет /

text

Yana Chui

Siberian Federal University

Klavdia Kamalova

Siberian Federal University

Irina Kukina

Siberian Federal University

Среда микрорайонов крупнопанельного домостроения 1970–1990-х годов строительства, созданных в рамках концепции социалистического города по нормативам прошлого века, не соответствует потребностям современного человека. Помимо физического и морального устаревания архетипов жилой застройки значительно расширилась палитра функционального использования территорий, жилых зданий и их деградация, что все меньше отвечает современному качеству и комфорту жилой среды.

Микрорайоны планировались так, чтобы обеспечить непрерывное и безопасное пешеходное движение, изолированное от развивающегося городского транспорта, с высокой долей открытых зеленых насаждений. Школы, детские сады ограждены от магистральных территорий или располагаются внутри микрорайона в шаговой доступности. Наивысшей ценностью с точки зрения реконструкции обладают междворовые пространства, плавно переходящие друг в друга, они способны обеспечить доступную пешеходную связь с объектами социального и коммерческого обслуживания (детскими садами, школами, магазинами), а также с остановками общественного транспорта. Тем не менее эти территории страдают целым рядом недостатков: размещение социального и общественного обслуживания на дворовых территориях и, как следствие, отсутствие частных дворовых пространств; несовпадение кадастровых границ с фактическим использованием территории; отсутствие архитектурно-планировочного разнообразия; неблагоустроенные связи внутри территорий микрорайона; невозможность разрешения конфликта автомобильного хранения и потребностей пешеходов; отсутствие дифференциации открытых общественных пространств на общедоступные, полуприватные и приватные.

В последние годы принят ряд национальных программ, стимулирующих совершенствование городской среды и направленных на улучшение условий проживания. Проектирование реновации и реконструкции микрорайонов панельного домостроения на территории нашей страны активно началось в середине 80-х гг. прошлого века, например, в институтах системы Госстроя СССР «Гражданпроект» для Одессы, Красноярска, Вильнюса,

Москвы, Новосибирска и других крупных городов.

Но реальный масштабный процесс реновации стал возможен только вследствие принятия Градостроительного и Земельного кодексов РФ, установивших ответственность землевладельцев за землепользование, и в настоящее время преимущественно происходит в Москве.

Для Красноярска задача комплексного развития территорий массовой жилой индустриальной застройки является крайне актуальной. В первую очередь потому, что, по некоторым оценкам, застройка типовых серий занимает до 30% от общего числа объектов жилого фонда города. Реконструкция данных районов ограничивается ремонтом проездов и благоустройством дворовой территории в собственности МКД в рамках национального проекта «Жилье и городская среда» по программе «Формирование комфортной городской среды». Процесс должен быть инициирован жителями домов совместно с управляющей компанией, по дворовой территории не должно быть земельных споров, у управляющей компании – долгов. Реновация прилегающих к микрорайонам территорий и земельных участков в муниципальной собственности внутри также осуществляется в рамках программы «Формирование комфортной городской среды» и зависит от голосования общественности. Реконструкция жилого фонда рассматривается в рамках капитального ремонта и ограничивается ремонтом внутридомовых инженерных систем, лифтов, крыши, подвальных помещений, фундаментов и фасада. В 2021 году принят Закон Красноярского края от 08.07.2021 № 11–5320 «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территории», согласно которому в рамках комплексного развития территории жилой застройки допускается снос или реконструкция многоквартирных домов, построенных в период индустриального домостроения, с 1930 по 1975 год включительно, по типовым проектам, не признанных аварийными. Однако в практике указанная статья закона на территории края не применяется из-за отсутствия маневренности плотно заселенного жилого фонда для временного размещения граждан на время реконструкции, отсутствия инвестиций и непроработанности программ; что в том числе повышает риск потерять средовые ка-

Исследования выполнены при финансовой поддержке Красноярского краевого фонда науки в рамках реализации научного проекта «Методы реконструкции жилых территорий с преобладанием массовой застройки на примере Красноярска» / Acknowledgements: The research was carried out with financial support from the Krasnoyarsk Regional Science Foundation as part of the research project "Methods of reconstruction of residential areas with a predominance of large-scale residential development on the example of Krasnoyarsk"



а

Условные обозначения:

- улица; (⊕) — многофункциональная площадь района;
- — дворовая территория; ■ — коллективное общественное пространство;
- — буферное озеленение;
- — рекреационная территория



б

чества территории при условии точечной замены жилого фонда.

Несмотря на то что в последние годы предпринимается достаточно много усилий и инвестиций в ремонт проездов, косметический ремонт домов, малых архитектурных форм, в целом среда этих микрорайонов остается индифферентной. В данной связи становятся актуальными исследование современных процессов трансформации территорий микрорайонов 70–90-х годов строительства и разработка методов их индивидуальной реконструкции с целью организации и регулирования процесса реконструкции. Данный подход в исследовании рассмотрен по социальному, экономическому и экологическому направлениям с целью создания инвестиционной заинтересованности, индивидуализации территории, концентрации активности жителей и благоприятных условий проживания.

Некоторые методы реконструкции жилых территорий с преобладанием массовой жилой застройки

Принимая во внимание наличие положительных и отрицательных качеств территорий массовой застройки, актуальным становится исследование международного опыта реконструкции подобных селитебных территорий. Предварительный анализ примеров реновации жилых районов панельной застройки 1960–1990 годов различных стран показывает, что в зависимости от экономических, социальных и культурных условий реконструкция массового жилищного наследия осуществляется различными методами и темпами – от внутренней перепланировки квартирного фонда и локальной реновации территорий до массового сноса и создания жилой среды по новым стандартам. Наиболее разнообразная палитра примеров реконструкции, без сомнений, принадлежит немецкому опыту. В Германии разработано и внедрено большое количество разнообразных программ реновации федерального, муниципального и местного уровней. Все они, опираясь на современные требования к качеству жилища в большей или меньшей степени (в зависимости от источников финансирования), направлены на улучшение условий проживания, повышение визуальных и функциональных качеств территории, поиск опти-

мальных концепций модернизации районов постсоциалистического периода.

Наиболее широкое распространение получил метод внутренней перепланировки квартирного фонда. В разных странах он осуществляется по-разному и зависит преимущественно от преобладающих, устоявшихся форм собственности.

В России внутренняя перепланировка помещений получила широкое применение после процесса приватизации государственного и муниципального имущества и носит стихийный характер. Таким образом, первый этап реконструкции массовой жилой застройки социалистического периода начался через приведение жилых помещений, ставших частной собственностью, в соответствие с индивидуальными представлениями о комфорте. Так, например, наибольшую популярность получило объединение гостиной с кухней или ванной с туалетом, что не допускалось нормами, диктующими разделение жилых и обслуживающих помещений или отдельного санузла для квартир с количеством комнат более одной. Позднее и по настоящий момент популярность получило объединение нескольких квартир, позволившее увеличить общую площадь жилища и расширить состав помещений дополнительными кладовыми, гардеробными и санузлами. Важнейшее значение процесс приватизации оказал и для перевода помещений первых этажей под коммерческое использование, навсегда изменив принципы эксплуатации придомового пространства.

На фоне отечественного опыта стихийного распространения внутренней перепланировки, не имеющей отношения к плановой реконструкции, интерес представляет проект крупномасштабной модернизации жилого фонда района Вайнгартен-Запад во Фрайбурге (Weingarten-West, Freiburg) с населением около 5,8 тыс. человек, где в рамках федеральной программы «Районы с особыми потребностями развития – Социальный город» (Soziale Stadt) было проведено обновление жилого фонда за счет перепланировки целых этажей в зависимости от потребностей населения. В основу реконструкции легла концепция «Жилые отношения» (Wohnverwandtschaften), которая заключается в создании пространства для совместного проживания

^ Рис. 1. Жилой район Вайнгартен-Запад во Фрайбурге, 2015 (landschaftsarchitektur-heute.de):

- а) концепция открытых общественных пространств;
- б) коммерчески активный центр с многофункциональной площадью района



6



a

^ Рис. 2. Трансформации жилой застройки района Марцан-Хеллерсдорф в Берлине. Фото К. В. Камалова: а) до реконструкции; б) после реконструкции

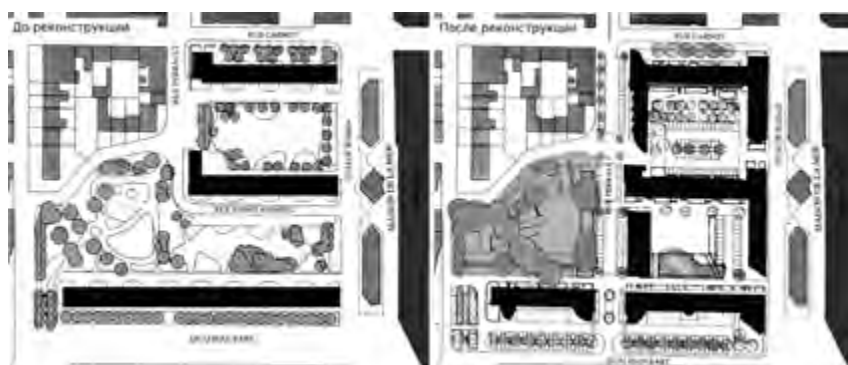
разных поколений [1]. В районе были модернизированы 752 квартиры, а 140 из них были созданы заново за счет перепланировки 90 крупногабаритных квартир. Таким образом удалось переформатировать однообразную типологию квартир через объединение и перераспределение жилой площади, с расширением состава помещений для квартир семейного заселения и вычитанием «неиспользуемых» квадратных метров из апартаментов для одиноких соседей. В добавление на первых этажах домов были устроены помещения общедомового назначения, которые, в свою очередь, стали использоваться как дополнительные общественные гостиные. Адаптации под потребности различных социальных групп подверглась и социальная инфраструктура района. На территории в числе вновь организуемых пространств был создан коммерчески активный центр с многофункциональной площадью, доступной к переоборудованию для размещения рынка, еженедельное посещение которого стало важным социальным ритуалом и местом встреч соседей, друзей и знакомых. Несмотря на сочетание различных форм собственности в районе, важной составляющей реализации федеральной программы стало активное участие жителей в проектировании новых пространств и жилой среды. В результате собственники реконструируемых объектов за счет привлечения к проектированию и удовлетворению запросов арендаторов получили сплоченное соседское сообщество, заинтересованное в продлении арендных договоров и обеспечении благополучия района (рис. 1).

Другим методом в рамках реконструкции территорий массовой жилой застройки является метод преобразования или трансформации застройки. Интерес представляет улучшение качеств архитектуры с изменением этажности, внешнего облика жилых зданий или нивелирование недостатков жилой среды с помощью достройки жилых групп. В российском опыте данный метод практически не используется, если не считать интеграцию точечной застройки в уже сложившиеся планировочные элементы. Одной из наиболее известных и самой масштабной площадкой апробации метода трансформации жилой застройки является район Марцан-Хеллерсдорф в Берлине (Marzahn-Hellersdorf, Berlin)

общей площадью 1954 га и количеством населения свыше 100 тыс. человек. Располагается район в северо-восточной части столицы примерно в 20 километрах от центра. Структура района, складывающаяся из плотной сетки закрытых жилых групп высотой от девяти этажей и выше до реконструкции, характеризовалась как однообразная. В результате в числе главных задач обновления стало повышение качества жилой среды за счет изменения параметров жилища со снижением этажности и расширением квартирографии застройки; за счет дифференциации открытых пространств средствами ландшафтной архитектуры с выделением участков частной, муниципальной, общественной собственности; за счет улучшения инфраструктуры района, например обеспечения каждого домохозяйства парковочным местом рядом с жилым домом; за счет 100% обеспеченности социальной инфраструктурой вследствие сокращения численности населения (рис. 2). Таким образом, пустеющий неблагополучный жилой район получил новое развитие: обширные дворовые пространства были превращены в сады, а квартиры первых этажей в зонах застройки малой (сокращенной до трех этажей) этажности получили приквартирные палисадники с индивидуальным входом. С целью повышения архитектурных качеств типовой застройки для отдельных жилых групп разработан дизайн-код. Главным инструментом стало применение различных материалов в облицовке фасадов. Например, для жилых групп, посвященных водной стихии, преобладающим цветом отделки стал синий, а в благоустройстве применено большое количество геопластичных форм, напоминающих волны. Отдельной мерой улучшения среды стало выстраивание иерархии пространств – в результате каждый двор получил статус полупубличного пространства, предназначенного для отдыха соседей, а игровые площадки для детей были вынесены на междворовые территории, дополнив систему общественных пространств, включающих ранее административный центр и парк. Следует заметить, что в Германии жители повсеместно оставили районы массового крупнопанельного домостроения, проблема отселения жителей для целей радикальной реконструкции не стояла. Стояла цель, наоборот, привлечения граждан в опустевшие



а



б

районы за счет радикального изменения качества жилищного фонда, общественных пространств и социальных объектов, среды жизнедеятельности с возможностью развития малого и среднего бизнеса и т. д. Так, например, в Дрездене один из микрорайонов был преобразован в городские виллы.

Данный пример, направленный на разуплотнение жилых районов, для российского опыта не видится приемлемым. Главной причиной является совершенно другая экономическая ситуация с повсеместной приватизацией собственности и низким уровнем дохода населения, для которого жилье в панельной застройке остается единственно доступным сегментом, несмотря на все ранее перечисленные недостатки. В этом контексте интерес представляет французский подход к реконструкции с преобразованием типовой архитектуры здания, а не сносом. Одним из таких примеров является реконструкция жилого квартала Набережная Роан в Лорьяне (Quai de Rohan, Lorient) (рис. 3). Низкое качество застройки, несмотря на выгодное местоположение, повлияло на репутацию данного комплекса. Предложенный известным архитектором Р. Кастро проект доказал возможность радикальной модернизации кварталов социального жилья без тотального сноса существующей застройки и впоследствии стал образцом для реконструкции многих французских муниципалитетов [2]. Программой реконструкции зданий было предусмотрено: внутренняя перепланировка с сохранением 430 квартир нового качества и расширением типологии от 4 до 52 типов; возведение новых (компенсационных) жилых корпусов с 50 дополнительными квартирами; выделение 1100 кв. м площади для коммерческого пользования. При реализации проекта существующие протяженные здания подлежали «дроблению» на части и демонтажу нескольких секций для обеспечения доступа к набережной. С целью формирования силуэта развертки часть этажей были также демонтированы для создания переменной этажности от трех этажей, пластику фасада разнообразили с помощью пристройки выступающих элементов эркеров, балконов и лоджий.

В качестве следующего можно выделить метод локального преобразования территории. В практике

реконструкции районов с преобладанием массовой застройки зачастую данный метод реализуется за счет благоустройства открытых общественных пространств и междворовых территорий, способных удовлетворить запросы группы жителей и создать новое пространство для общения.

В России интерес к стратегии развития районов массовой застройки через активизацию открытых территорий получил развитие после программы реновации 2017 года. В том же году был объявлен международный архитектурно-градостроительный конкурс на разработку концепций для пяти экспериментальных площадок, подлежащих реновации [3, 4]. Одним из проектов основанным на потенциале междворовых территорий стал проект группы MLA+ и Vugmoscow. В рамках реконструкции 81-го квартала района Хорошево-Мневники ими было предложено создание внутреннего рекреационного пространства, способного выступить «мостом» между дворами, объектами социальной инфраструктуры и территориями общего пользования.

В настоящее время в России в результате продолжительного действия федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» этот метод становится все более популярным. В Красноярске формирование открытых общественных пространств осуществляется на земельных участках улично-дорожной сети вдоль транспортных магистралей, на местах снесенной ветхой многоквартирной жилой застройки и на неограниченных внутримикрорайонных территориях, находящихся в муниципальной собственности. Например, в микрорайоне Черемушки на муниципальной территории вдоль улицы Шевченко сформированы два открытых общественных пространства района: скверы «Юнга» и «Черемушки». В Железнодорожном районе вдоль улицы Железнодорожников общественные территории зоны уличной дорожной сети, сформированные жилыми домами, преобразованы в скверы с организованными транзитными пешеходными путями, зонами тихого отдыха и зонами различной активности для детей (сквер «Уют», сквер на ул. Железнодорожников, 10 и др.). В Советском районе вдоль улицы 9 Мая было организовано линейное рекреационное пространство с трассировкой

^ Рис. 3. Реконструкция жилого квартала Набережная Роан в Лорьяне, официальный сайт Р. Кастро: а) общий вид; б) планы



б



а

в



^ Рис. 4. Жилой район
Город садов Древиц
в Потсдаме (fairkehr-
magazin.de):

а) план реконструкции;

б) Конрад-Вольф-Аллея до
реконструкции;

в) линейное общественное
пространство Конрад-
Вольф-Парк после
реконструкции

пешеходных путей, местами отдыха и скейт-площадкой. Внутри территории третьего микрорайона жилого района Северного на неиспользуемом земельном участке, находящемся в муниципальной собственности и расположенном между жилым домом (Комсомольский проспект, 23) и территорией средней школы № 143, был преобразован во внутримикрорайонный сквер «Северный».

В этом контексте интерес представляет реконструкция района Город садов Древиц в Потсдаме (Drewitz, Potsdam), расположенного вдоль юго-западной границы Берлина между трассой и крупным торговым центром. Район с количеством населения около 5,6 тыс. человек занимает территорию площадью 38,8 га и состоит из кварталов крупнопанельной застройки средней этажности 1980-х годов постройки [5]. В качестве основной проблемы окраинного района Древиц руководителем агентства Project Kommunikation К. Хагенау было обозначено большое количество резидентов с низким уровнем дохода, исходя из этого главной задачей реконструкции стало улучшение социального климата. Помимо модернизации и совершенствования технических качеств зданий большое внимание было уделено расширению

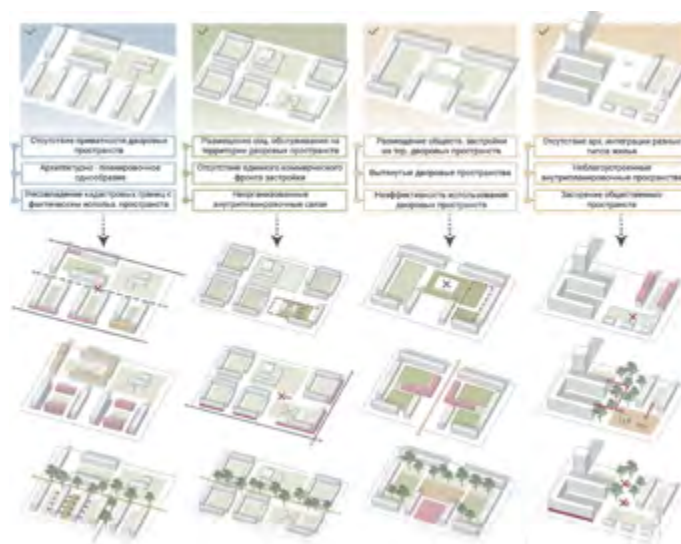
типологической линейки квартирного фонда. А для решения социальных вопросов в центре района на месте 4-полосной магистрали Конрад-Вольф-Аллея (Konrad-Wolf-Allee) было создано линейное общественное пространство Конрад-Вольф-Парк (Konrad-Wolf-Park) (рис. 4). Новое многофункциональное общественное пространство с разнообразными возможностями для тихого и активного отдыха: здесь были обустроены стена для скалолазания, спортивное оборудование для людей преклонного возраста, детские площадки, батуты, качели, места пассивного отдыха с современной уличной мебелью. Центральным ядром пространства стала площадь с фонтаном, способствовавшая встречам и общению жителей района. Организация открытого общественного пространства, доступного каждому, послужила импульсом развития всего района и смогла ответить на запросы и потребности жителей различных возрастных и социальных групп. [6] В дальнейшем в рамках программы повышения качества жилой среды было реализовано оснащение всего района специальной зеленой системой водо- и электроснабжения, что способствовало снижению уровня вредных выбросов и выведению территории массовой застройки на современный уровень жизнедеятельности.

Инструментарий реконструкции жилых территорий с преобладанием массовой застройки Красноярск

Сопоставление анализа опыта реконструкции жилой среды позволило сделать вывод о том, что потенциал развития жилых районов массовой крупнопанельной застройки без сноса жилых объектов высок и методы реконструкции близки, но действуют в разном правовом и экономическом поле. В рамках исследования жилых территорий Красноярск в качестве перспективных территорий для реконструкции выявлены жилые планировочные элементы с преобладанием массовой застройки 1970–1990 гг., для которых характерны запутанные границы землевладения и землепользования, плохая связанность с окружающими территориями, отсутствие архитектурно-планировочного разнообразия и неблагоустроенные связи внутри территорий микрорайона. Их можно расценивать как некий внутригородской



а



б

Условные обозначения: ■ – периметральная многоквартирная застройка квартального типа 1945–1950 годов; ■ – периметральная многоквартирная застройка квартального типа 1950–1960 годов (тип 1); ■ – периметральная многоквартирная застройка квартального типа 1950–1960 годов (тип 2); ■ – периметральная многоквартирная застройка квартального типа 1970–1990 годов; ■ – периметральная многоквартирная застройка микрорайонного типа 1970–1980 годов; ■ – строчная многоквартирная застройка квартального типа 1960–1980 годов; ■ – индивидуальная частная застройка; ■ – смешанная застройка; ■ – общественная застройка

ресурс для повышения эффективности использования территории города.

Очевидно, что в первую очередь в проектах реконструкции жилых территорий с преобладанием массовой застройки целесообразно повысить интенсивность использования территории. В качестве примера можно рассмотреть территорию в жилом районе Первомайском, расположенном в Кировском районе Красноярска. В настоящее время жилой фонд района представлен домами 1940-х годов, в значительной степени относящихся к ветхим и аварийным, застройкой сталинского ампира 1950-х годов, и основную часть занимают панельные и блочные дома различных типовых серий 60–70-х и 80–90-х годов застройки. Анализ современного использования территории показал, что около 45% используется неэффективно и имеет довольно низкую плотность застройки – коэффициент не превышает 1.

В рамках дипломного проектирования был предложен вариант реконструкции территории, целями которого было сохранение комфортной и социально-активной жилой среды с повышением эффективности землепользования и плотности застройки. В результате доказано, что преобразование среды с увеличением плотностных характеристик до требуемых показателей возможно за счет наращивания этажности периметральной застройки до 8 этажей и точечного включения внутри жилых групп за счет частичной достройки с целью разграничения внутридворового и общественного пространств, организации зеленых связей внутри планировочных элементов, а также снос ветхой и аварийной застройки и строительство на ее месте новых жилых групп. Главным преимуществом проекта является улучшение внутрипланировочной структуры района с повышением качества среды. Предлагается сформировать зеленые внутрипланировочные пешеходные связи, которые также будут подключены к городской рекреации; реконструировать существующую панельную застройку, на первых этажах которой предусмотреть помещения для малого и среднего бизнеса, ориентированного на жилую среду, а также, вследствие «залезания» социальных и общественных объектов на внутридворовые территории, предлагается сформировать иерархию пространств по степени приватности. Преимуществом потенциальной

реконструкции является развитие существующего общественного ядра района и организация транспортно-пересадочного узла на прирельсовой территории (рис. 5).

Другим, не менее интересным примером является жилой район Черемушки, расположенный в Ленинском районе Красноярска. Большая часть территории занята вторым поколением крупнопанельной типовой застройки, сформированной преимущественно в 1970–1980 годах в рамках плана, разработанного институтом «Красноярсгражданпроект». С 2000-х годов на территории района осуществляется только застройка точечного характера. Анализ современного использования территории показал, что около 45% используется неэффективно, отсутствует развитая инфраструктура культурно-бытового обслуживания.

Дипломным проектом предлагается организация нового общественно-делового ядра на месте заброшенной нефтебазы, с отведением неблагоприятной для жилья территории под индустриальный парк и сохранением конструкции нефтехранилищ в качестве естественных декораций. Соседняя культурно-просветительская зона предполагает возведение спортивного, музейно-выставочного центров, замыкается эта композиция библиотекой. Далее за главным пешеходным транзитом (остановка – библиотека) располагается жилой квартал с различными типологиями жилья: многоквартирные высотные жилые дома до 17 этажей, многоквартирные дома средней этажности, кооперативы. Замыкается данная линия торговым центром. В зоне среднеэтажной застройки 1960-х годов предлагается обновление фасадов зданий, точечная интеграция жилых объектов. Главной осью данной территории является пешеходная улица от восстановленного Дома культуры, которую формируют не только коммерчески активные первые этажи, но и отдельно стоящее административное здание и офисный центр. Объемно-пространственная композиция данной улицы начинается с жилых башен – доминант и завершается площадью со зданием крытого рынка. В зоне микрорайонной застройки 1980-х годов реконструкция в большей степени направлена на благоустройство междворовых территорий и создание индивидуального характера среды (рис. 6).

^ Рис. 5. Фрагмент выпускной квалификационной работы «Комплексное развитие территории района Первомайского в Красноярске (в границах улиц Затонской, Транзитной, Мичурина, Грунтово-вой», И. В. Евдокимова, руководителя Я. В. Чуй, И. А. Ряпосов:

а) схема типов застройки; б) предложения по улучшению внутрипланировочной структуры района

> Рис. 7. Фрагмент выпускной квалификационной работы «Регенерация жилой застройки панельного домостроения 1958–1964 годов микрорайона VI жилого района Зеленая Роща в Красноярске» А. А. Горша, руководители И. В. Кукина, К. В. Камалова:
а) до реконструкции;
б) после реконструкции



а



б

Анализ жилой застройки 70–90-х Красноярска доказывает, что в настоящее время немаловажное значение имеет несовпадение кадастровых границ с фактическим использованием земельных участков. Это проявляется в том, что придомовые территории, не используемые жильцами, оккупируются коммерческими предприятиями (торговые павильоны, киоски), владельцы которых не заинтересованы в благоустройстве прилегающей территории; несанкционированными гаражами или парковками. В качестве примера можно привести жилой район Зеленая Роща, расположенный в Советском районе Красноярска. На территории микрорайона преобладает жилая застройка 60–80-х годов строительства, представленная 5-этажными панельными жилыми домами и многоэтажной застройкой от 9 до 14 этажей с сопутствующими объектами обслуживания. Градостроительные проблемы функционирования придомовых территорий заключаются в стихийной интеграции коммерческих функций в структуру первых этажей внешнего периметра застройки и в здания детских дошкольных учреждений. На территориях микрорайона большое количество за-

в Рис. 6. Фрагмент выпускной квалификационной работы «Реконструкция жилого района Черемушки в Красноярске», Е. Д. Кириченко, руководители Я. В. Чуй, К. В. Камалова



брошенных и заросших земельных участков, оставшихся вне межевания, тем самым оставленных для спонтанного использования.

В рамках дипломного проектирования предложен вариант реконструкции территории, целями которого было четкое разделение жилых и общественных пространств, с упорядоченной системой землепользования. Разработанная стратегия развития района Зеленая Роща предусматривает формирование коммерческо-активной центральной оси с развитой системой общественных учреждений, сервиса и досуга, сближение мест проживания и работы – внедрение трудовой деятельности в пространство жилой планировочной единицы, вывод объектов обслуживания из дворовых пространств и внутренней структуры микрорайона, то есть развитие транзитно-ориентированного микрорайона. Развитие жилого пространства сопровождается формированием единой системы зеленых насаждений, включающей зеленые коридоры, узловые дворовые пространства, набережную, совершенствование дренажных систем, интегрирующих в природную среду. Сохранение естественных систем зеленых пространств, создание полузакрытых групп соседства, ориентированных на общественное пространство, приводит к контролю территории. В проекте социально значимые территории объединены в общественное ядро. Сеть образовательных учреждений связана общественным пространством в пределах безопасной пешеходной доступности – внутрирайонным бульваром с сопутствующими функциями: детской игровой площадкой, пространством для инвалидов, местами для отдыха, бульвар связывает три микрорайона и Гвардейский парк. Отход от монотонности восприятия массовой жилой застройки возможен путем разнообразия фасадных решений (рис. 7). Одним из ключевых моментов повышения качества жилой среды является модернизация жилых и общественных зданий. Из неструктурированного пространства микрорайона, образованного однотипными панельными жилыми зданиями, вычислены жилые ареалы различных архетипов за счет реконструкции объемов жилых зданий, способствующих смешиванию проживания семей различного достатка, – это пристройка дополнительных пространств к кухням, выходы с первых этажей на свой собственный приле-

гающий участок, надстройка мансардных этажей, возможность устройства террас и эксплуатируемых кровель, устройства подъемников или лифтов, если это необходимо, трансформация подземных погребов. Однако данный подход обостряет отношения между различными группами населения, главной причиной конфликта становится нарушение границ территорий разной собственности. Из-за специфики межевания и правообладания выделенными участками жилой застройки реновация территории становится возможной только при условии проведения дополнительных исследований в смежных областях экономики и социологии и разработке механизма реализации, и привлечения собственников помещений и территорий к креативному диалогу по созданию среды жизнедеятельности общими усилиями.

Стратегия развития территорий с преобладанием массовой застройки требует различных (индивидуальных) мер на разных уровнях и в разных масштабах. Первостепенными задачами адаптации архитектурных решений к современным параметрам качества жилища являются обновление инженерно-технических потребностей и расширение ассортимента квартирного фонда. Для территорий важным является создание комфортной окружающей среды с выстраиванием иерархии открытых пространств от частного до общегородского уровня и повышение уровня использования территории. Сам процесс организации реконструкции в реальности сталкивается с рядом проблем, главная из которых – невозможность территориальной реконструкции в достаточной мере.

Изученные методы реконструкции жилых районов требуют детальной проработки в части формулирования методов реконструкции с целью последующего внедрения в программы реновации жилья в Красноярске, а также совершенствования документов градостроительного проектирования.

Литература

1. Официальный сайт администрации Баден-Вюртемберг : Baden-Württemberg [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.baden-wuerttemberg.de> (дата обращения 01.02.2023).
2. Бабуров, В. А. Лорьян: Реконструкция кварталов типового жилья. // Блог «Записки урбаниста», 2013. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://townplanner.livejournal.com/3775.html> (дата обращения: 01.02.2023).
3. Энгель, Б. Типовая жилая застройка в социалистическом городе. Наследие, ценности и перспективы. – Берлин : DOM publishers, 2019. – 240 с.
4. Официальный сайт российского интернет-портала в сфере архитектуры Archi.ru. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://archi.ru/russia/76711/nachalo-bolshogo-eksperimenta> (дата обращения: 01.02.2023).
5. Официальный сайт администрации города Потсдам: Potsdam [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.potsdam.de> (дата обращения: 01.02.2023).
6. Чуй, Я. В. Социально-пространственная трансформация открытых общественных пространств жилой среды под влиянием динамических процессов жизнедеятельности // Современная архитектура мира. – 2019. № 1(12). – С. 193-203.
7. Камалова, К. В. Интеграция рабочего пространства в жилую структуру, ее трансформация и развитие // Архитектура и строительство. – 2016, № 4. — С. 65-70
8. Кириченко, Е. Д. К вопросу о функционировании жилой среды территорий массовой застройки на примере района Черемушки города Красноярска // Город, пригодный для жизни : Материалы IV Международной научно-практической конференции, Красноярск, 11–12 ноября 2021 года / Отв. за выпуск Д. Е. Лемытская. – Красноярск: Сибирский федеральный университет. – 2022. – С. 37-41.
9. Кукина, И. В., Федченко, И. Г. Альтернативы идеологем: социалистический и социальный город // Проект Байкал. – 2022. – Т. 19, № 74. – С. 72-77.
10. Кукина, И. В., Федченко, И. Г., Липовка, А. Ю. Развитие планировочной структуры Красноярска // Проект Байкал, 2022. – Т. 19, № 71. – С. 79-91.

11. Кукина, И. В., Чуй Я. В., Горша, А. А. Ключевые аспекты формирования открытых общественных пространств на жилых территориях // Градостроительство и архитектура. – 2019. – Т. 9, № 4(37). – С. 132-139.
12. Кукина, И. В. Постсоциалистический город, подходы к реновации // Фундаментальные, поисковые и прикладные исследования РААСН по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли Российской Федерации в 2020 году : Сборник научных трудов РААСН: в 2 томах / Российская академия архитектуры и строительных наук. Том 1. – Москва : Издательство АСВ, 2021. – С. 270-275.
13. Кукина, И. В., Ряпосов, И. А., Камалова, К. В., Чуй, Я. В. КРТ – панacea или нерегламентируемое уплотнение города // Проект Байкал. – 2021. – Т. 18, № 70. – С. 140-148. – DOI 10.51461/projectbaikal.70.1903. – EDN FMSZLQ.
14. Пилипенко, И. В. Динамика жилищного строительства в республиках СССР в 1920–1980 гг. Часть 2 // Историко-экономические исследования. – 2022. – Т. 23, № 1. – С. 7-43.
15. Страшнова, Ю. Г. Социально-экологическая значимость методов реконструкции пятиэтажной жилой застройки без сноса // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. – 2022. – № 1 (37). – С. 26-35.

References

- Archi.ru. (n.d.). Retrieved February 1, 2023, from <https://archi.ru>
- Baburov, V. (2013). *Lorian: Rekonstruktsiya kvartalov tipovogo zhilia [Lorient: Reconstruction of blocks of typical housing]*. *Zapiski urbanista*. Retrieved February 1, 2023, from <https://townplanner.livejournal.com/3775.html>
- Chui, Ya. V. (2019). *Sotsialno-prostranstvennaya transformatsiya otkrytykh obshchestvennykh prostranstv zhiloy sredy pod vliyaniem dinamicheskikh protsessov zhiznedeyatelnosti [Socio-spatial transformation of open public spaces of residential areas under the influence of dynamic processes of living]*. *Sovremennaya arkhitektura mira*, 1(12), 193-203.
- Engel, B. (2019). *Mass Housing in the Socialist City. Heritage, Values, and Perspectives*. Berlin: DOM publishers.
- Kamalova, K. V. (2016). *Integratsiya rabochego prostranstva v zhiluyu strukturu, ee transformatsiya i razvitie [Integration of the working space in the residential structure, its transformation and development]*. *Academia. Arhitektura i stroitelstvo*, 4, 65-70.
- Kirichenko, E. D. (2022). *K voprosu o funktsionirovanii zhiloy sredy territoriy massovoy zastroyki na primere rayona Cheremushki goroda Krasnoyarska [On the issue of the functioning of the residential environment of the territories of mass development, on the example of the Cheryomushki district of Krasnoyarsk]*. *Gorod, prigodnyy dlya zhizni [City for Life]*. Proceedings of the IV international research to practice conference (pp. 37-41). Krasnoyarsk: Siberian Federal University.
- Kukina, I. V. (2021). *Postsotsialisticheskiy gorod, podkhody k renovatsii [Post-socialist city, approaches to renovation]*. In *Sbornik nauchnykh trudov RAASN: V 2 tomakh* (Vol. 1, pp. 270-275). Moscow: Izdatelstvo ACB.
- Kukina, I. V., Chui, Ya. V., & Gorsha, A. A. (2019). *Klyuchevye aspekty formirovaniya otkrytykh obshchestvennykh prostranstv na zhilykh territoriyakh [Key aspects of formation of open public spaces in residential territories]*. *Urban construction and architecture*, Vol. 9, 4 (37), 132-139.
- Kukina, I., & Fedchenko, I. (2022). *Alternatives of ideologemes: Socialist and social city*. *Project Baikal*, 19(74), 72-77. DOI: 10.51461/projectbaikal.74.14. EDN: DAFXWC.
- Kukina, I., Fedchenko, I., Lipovka, A., Logunova, E., Kamalova, K., & Unagaeva, N. (2022). *Development of Krasnoyarsk planning structure*. *Project Baikal*, 19(71), 79-91. DOI: 10.51461/projectbaikal.71.1945. EDN: JSRNAQ.
- Kukina, I., Ryaposov, I., Kamalova, K., & Chui, Ya. (2021) *A panacea or unregulated density of the city? Project Baikal*, 18(70), 140-148. DOI: 10.51461/projectbaikal.70.1903. EDN: FMSZLQ.
- Land Baden-Württemberg. (n.d.). Retrieved February 1, 2023, from <https://www.baden-wuerttemberg.de>
- Pilipenko, I. V. (2022). *Dinamika zhilishchnogo stroitelstva v respublikakh SSSR v 1920–1980-e gg. Chast 2 [Dynamics of housing construction in the Republics of the USSR in the 1920s-1980s. Part 2]*. *Istoriko-ekonomicheskiye issledovaniya*, 23(1), 7-43.
- Potsdam. (n.d.). Retrieved February 1, 2023, from <https://www.potsdam.de>
- Strashnova, Yu. G. (2022). *Sotsialno-ekologicheskaya znachimost metodov rekonstruktsii pyatietazhnoy zhiloy zastroyki bez snosa [Socio-ecological significance of methods of reconstruction of five-storey residential buildings without demolition]*. *Biوسفernaya sovместimost: Chelovek, region, tekhnologii*, 1(37), 26-35.