РАЗДЕЛ XV. ГЕОГРАФИЯ

Нецветаева О.В.

Проблемы высокоплотной жилой застройки повышенной этажности в пригородных зонах крупнейших городов России на примере приграничных территорий Санкт-Петербурга и Ленинградской области

*Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет
(Россия, Санкт-Петербург)*

doi: 10.18411/lj-28-02-2018-53

idsp: 000001:lj-28-02-2018-53

Аннотация

В статье рассматриваются проблемы современного градостроительного освоения приграничных к крупнейшим городам территорий.

Актуальность исследования обусловлена необходимостью поиска новой модели градостроительного формирования жилой среды на приграничных с городом территорий Ленинградской области. Это обусловлено тем, что темпы строительства жилья значительно превышают темпы строительства сопутствующей жилью инфраструктуры различного назначения (социальной, транспортной, рекреационной).

Также в статье проводится анализ опыт застройки аналогичных территорий на западе и в современной России, сравнивается с советским опытом. Предлагаются новые принципы развития приграничных зон крупнейших городов, которые как на стадии градостроительной документации, так и в качестве рекомендаций могли бы повлиять на улучшение развития архитектурно-планировочного, экологического, экономического, социального каркасов крупнейших городов и приграничных к ним зон. Основной задачей статьи является определение проблемы и пути ее решения.

Ключевые слова: жилая зона, застройка повышенной этажности, высокоплотная застройка, пригородные зоны крупнейших городов, современное градостроительство, проблемы современного градостроительства, урбанизм, градостроительное законодательство.

Сегодня у инвестора, застройщика и муниципалитетов отсутствует понимание характерных особенностей развития приграничных к городу селитебных территорий Ленинградской области. Стыковые к городу территории представляют собой бывшие, не используемые сегодня, земли сельскохозяйственного назначения, территории деревень и посёлков разорившихся колхозов. На эти территории не распространяются градостроительные нормативы Санкт-Петербурга. Областные градостроительные нормативы не включают отдельных предписаний в отношении освоения сельскохозяйственных земель с целью развития жилищного строительства. Нормативная обеспеченность объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры в данном случае имеет укрупнённые показатели, специфические для сельской местности (вместо пешеходной доступности детских образовательных учреждений равной 300-400 метров, как в городе, этот показатель составляет иногда до 2,5 километров).

На современном этапе инвесторы и застройщики, привлекаемые низкой стоимостью земельных участков, пригодных для градостроительного освоения, пользуются этим недочётом и реализуют крупные проекты без учёта обеспеченности необходимыми объектами инфраструктуры. Чрезмерно уплотняют застройку, повышают предельно допустимую этажность, сводят к минимуму перечень объектов социальной и транспортной инфраструктуры, в погоне за быстрыми сверхприбылями.

Результаты такого непродуманного градостроительного освоения приграничных территорий Ленобласти вызывают ряд острых проблем: градостроительных, транспортных, социальных, трудностей, связанных с их инженерным обеспечением.

Технология массовой жилой застройки активно применявшаяся по всему миру с прошлого века, на сегодняшний день претерпела существенные изменения. Во многих странах, в том числе Европы, отказались от ее применения, но некоторые страны продолжают ее использовать, существенно модернизировав и дизайн, и технологии строительства, и градостроительный подход. К сожалению, в России мы применяем массовую застройку, не модернизировав ее с советских времен.

Широко известен негативный западный опыт высокоплотной массовой жилой застройки повышенной этажности такой как: микрорайон Прютт-Айгоув городе Сент-Луис, США, жилой комплекс «Кабрини-Грин» в городе Чикаго, США, квартал «Хейгейт» в Лондоне, Великобритания, квартал «Бэллиман» в городе Дублин, Ирландия, жилой район в пригороде Парижа Шампиньи-сюр-Марн, Франция и т.д. В западном опыте можно найти множество примеров массовой застройки, но у всех этих районов, микрорайонов один конец - гетто, а затем снос или реконструкция. Массовая жилая застройка подобным типом жилья не оправдала себя.

Что же делают наши коллеги на западе для модернизации и социализации массовой застройки, устаревшей как морально, так и физически? Первый вариант уже был озвучен, это просто снос и застройка новым современным, экологическим и отвечающим всем нынешним требованиям и нормам жильем. Второе, реконструкция. Чаще всего совокупность сноса, частичного капитального ремонта, существующего жилого фонда, новой жилой и общественной застройки и рекреационных зон. Для примера можно привести такие районы как Альт-Трептов в Берлине, Германия, Кагран или жилой комплекс Альтерлаа в Вене, Австрия, Стодулки в Праге, Чехия, Клиши-су-Буа в Париже, Франция и другие.

Россия же до сих пор пользуется советскими строительными нормами и правилами (пусть даже они и называются «актуализированные»). Это приводит к тому, что девелоперы и застройщики пользуются различными лазейками в устаревшем строительном и градостроительном законодательстве и нормировании для получения наибольшей выгоды с каждого квадратного метра. Это приводит к тому, что несмотря на негативный опыт западных стран, несмотря на позитивный опыт реконструкции таким жилых районов массовой застройки, мы продолжаем застраивать города потенциально убыточной для города и городского бюджета застройкой, уже не говоря о том, что она вредна для человека, она несовременна, она не отвечает требованиям жизни современного человека, требованиям к экологичности жилья и т.д.

Исходя из вышесказанного, на основе зарубежного, отечественного современного и исторического опыта развития жилых территорий предложена модель комплексного развития и освоения приграничных территорий. Она состоит в том, чтобы при освоении новой территории учитывать интересы потенциальных покупателей, ставить их интересы и интересы города выше интересов конкретного застройщика или девелопера. Это возможно только при прозрачном, но жестком контроле и управлении со стороны муниципалитетов и соответствующих департаментов. В правовом аспекте рекомендуется изменение местных и региональных норм и правил градостроительства, обращение большего внимания градостроительству и развитию города, развитию комфортной и современной жилой среды для населения. В планировочном аспекте предлагается модель функционально-долевого деления территории, упор идет на экологичность строительства, на доступность для маломобильных групп населения, на «дворы без машин», на гуманную среду, на снижение автомобилизации населения, развитие общественного транспорта и среды пешей (15-20 минутной) доступности (рис.1-2).

Рисунок 1. Теоретическая модель формирования функционально- долевого зонирования территории.

Рисунок 2. Наглядная схема функционально-планировочного зонирования территории жилого района.

Территории на границе Санкт-Петербурга и Ленинградской области подвержены описанной выше проблеме. Здесь ведётся бесконтрольная жилая застройка повышенной плотности и этажности, которая прикрепляется к существующей инфраструктуре города. То есть люди проживают в области, платят налоги и используют пространство области, а пользуются инфраструктурой города, которая и без того перегружена, а вдобавок и устарела, совершают ежедневные маятниковые миграции на работу и домой в Санкт-Петербург. Как правило данные районы имеют один двухполосный выезд-въезд из района на 20-50 тысяч человек населения.

Соответственно, выделим две проблемы: первая, строительство районов подобного типа морально устарело, оно показало свою нерентабельность, на опыте западных стран мы видим, что от их строительства отказались еще в 1970-х гг.; вторая, строительство

данных районов создает массу проблем в сфере транспортной, социальной и экологической инфраструктурах данных территорий.

Рекомендуется, пересмотр и модернизация местных нормативов градостроительного проектирования, контроль за их соблюдением со стороны соответствующих органов, применение предложенной автором теоретической и наглядной модели функционально-долевой и функционально-планировочной структуры территории для реконструкции существующих районов (Кудрово, Новое Девяткино и т.д.) и для строительства новых районов. То есть рекомендуется отказ от нынешнего стиля застройки территории высокоплотной многоэтажной жилой застройкой, и переход к комплексной средне- и малоэтажной гуманной жилой застройке.

1. Колбина Е.О., Найден С.Н. Эволюция процессов урбанизации на дальнем Востоке России // Пространственная экономика. 2013. № 4. С. 44-69
2. Дурнева Д.С. Описание первого этапа теоретического исследования по созданию трансформируемых объектов для растущих городов // АМТ 1. 2014. № 26. С. 1-10
3. Проблемы развития территории: научный журнал. / ФГБУН «Институт социально-экономического развития территорий РАН; гл. ред. К.А. Гулин. – Вологда. – 2016. - № 5 (85). – С.228
4. Человек вчера и сегодня: междисциплинарные исследования /Рос. акад. наук., Инс-т философии; Отв. Ред. М.С. Киселева. – М.: ИФРАН, 2008. – 249 с.
5. Агафонова Е.Ю. Анализ развития малоэтажного строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Актуальные проблемы современного строительства: сб. материалов 61-й Международной научно-технической конференции молодых ученых/ Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. - Ч.V. - СПб., 2008. - С.146-148.

Солдатов В.С.

Градостроительное развитие Нижнего Новгорода в советский период

*Московский архитектурный институт (Государственная академия)
(Россия, Москва)*

doi: 10.18411/lj-28-02-2018-54

idsp: 000001:lj-28-02-2018-54

Аннотация

В статье рассматриваются принципы, применяемые при градостроительном развитии Нижнего Новгорода в XX веке. Рассмотрены ключевые моменты проектирования генплана, а так же то как советская градостроительная политика оказала влияние на город.

Ключевые слова: Нижний Новгород, индустриализация, промышленность, градостроительное развитие

После гражданской войны 1917 -1922 гг., экономика СССР находилась в тяжёлом состоянии. НЭП лишь немного стабилизировал ситуацию, обеспечив население продовольствием и товарами народного потребления. В конце 20-х годов, правительством СССР был взят курс на интенсивное развитие промышленного производства в стране. Основной этап индустриализации осуществлялся с 1929 по 1941 год. Фокус на промышленном производстве являлся одним из определяющих факторов развития и облика многих городов СССР (наравне с индустриальным строительством).

Нижний Новгород был выбран в качестве индустриального центра западной части РСФСР. Это определило основные направления градостроительных преобразований. В 1928 году начались работы по проектированию нового генплана города. Был поставлен вопрос о необходимости гидрогеологической инспекции, и инженерно-технологических мероприятиях по благоустройству Заречной части, а так же оползневых крутых склонов Нагорной части.

Было разработано три варианта расселения: