

УДК 72.032/.036(477)

Радионон Т.В.,  
Донбасская национальная академия строительства  
и архитектуры

## СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД К РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

*На сегодняшний день территории жилой застройки крупных городов нуждаются в расширении. Таким образом, это приводит к потребности решения крупных практических и научных проблем в области развития территории жилой застройки. Предложенный подход позволит сократить финансовые расходы и поможет рационально использовать свободные земли, которые отведены под застройку.*

***Ключевые слова:** жилищная застройка, территориальное планирование, освоение, развитие, баланс территории.*

**Постановка проблемы.** Развитие застроенных территорий городов должно предусматриваться каждым Генеральным планом крупного города. Но на сегодняшний день развитие застроенных территорий городов должно осуществляться за счет использования внутренних территориальных ресурсов с целью повышения качества сложившейся жилой среды, в том числе выборочной реконструкции территории ветхого жилищного фонда, а так же сплошной реконструкции районов малоценной ветхой застройки. Таким образом, ставится проблема о реконструкции ветхого и аварийного жилищного фонда, строительства или обновления жилищного фонда в городах, но эту проблему невозможно решить без применения комплексного метода реконструкции и развития территории жилой застройки [2].

**Постановка задач исследования.** Для решения системы подхода к развитию территории жилой застройки ставятся следующие задачи:

1. Анализ и соотношение планировочных организаций жилых территорий с учетом градостроительной композиции.
2. Исследование архитектурно-художественных качеств жилой застройки.
3. Комплексная задача по обновлению жилой среды с последующим формированием новых жилых районов.

**Основная часть.** В современных условиях архитектурно-строительной революции, характеризующейся повышенной концентрацией сил и энергии в единице пространства, принцип максимальной концентрации разнообразных функций при максимальной экономии территории является девизом

урбанизации. Соседство сверхсовременного производства и нетронутой природы, бурлящих общественных центров, наличие всего диапазона промежуточных значений и специализированных пространств, и все это в пределах постоянного ареала жизнедеятельности человека, вот чего не хватает внешней жилой среде, вот что должно стать целью реконструкции и модернизации жилой застройки [1].

При комплексных подходах развития территории жилой застройки следует предусматривать:

1. Сбалансированное развитие системы расселения крупного города, в том числе в части размещения объектов массового трудового, культурно-бытового и рекреационного тяготения населения, застройки и инфраструктуры, а также создания благоприятных условий повышения инвестиционной привлекательности жилых территорий [3].
2. Сохранение пространственной непрерывности природных и озелененных территорий природного комплекса города и территорий природно-экологического, обеспечение целостности и взаимосвязанности системы особо охраняемых природных и историко-природных территорий, которые могут входить в структуру жилого района.
3. Сохранение системы историко-культурных ландшафтов периферийных районов и прилегающих к этим районам территорий, обеспечение преемственности их архитектурно-планировочного развития, гармоничности сочетания исторических и вновь формируемых элементов планировки и застройки городских жилых поселений.
4. Единую систему транспортной инфраструктуры города, в том числе: городского и пригородного скоростного (если таковой не имеется) рельсового транспорта; автомобильных дорог и маршрутов пригородного-городского общественного транспорта; объектов внешнего транспорта - с целью разгрузки городской автомобильной дороги [3].

Комплексные направления решения жилищной проблемы предусматривают радикальное увеличение обеспеченности жилищным фондом и приближение его качества к среднеевропейским стандартам. Средняя обеспеченность жилищным фондом жителей городов, должна соответствовать всем государственным нормативным стандартам что является необходимым условием для ликвидации коммунального заселения квартир и гарантирования каждой семье и одиноким жителям социальной нормы жилья.

Системный подход комплексного формирования жилой среды должен предусматривать:

- достижение в границах жилых территорий нормативной обеспеченности и доступности социально-значимых объектов обслуживания, отдыха и транспорта;

- развитие жилых зон смешанного функционального назначения с высокой насыщенностью местами приложения труда и обслуживания, формирование в периферийных жилых районах местных центров обслуживания и рабочих мест;

- увеличение разнообразия жилой среды, ее благоустроенности, архитектурно-пространственной индивидуальности и сомасштабности человеку [8]. С решением этих проблем связаны все необходимые качественные изменения среды жизнедеятельности, включающие безопасность, эффективность использования территории и функционирования городской инфраструктуры, создание новых рабочих мест в сферах деятельности, обеспечивающих экономический рост и решение социальных задач, обогащение эстетического, культурного и духовного содержания городской жизни [6].

Социальное обустройство и развитие жилых территорий, создание комфортных условий жизнедеятельности обеспечивают необходимые условия для расширенного воспроизводства человеческого и трудового потенциалов, повышения производительности и качества труда. Современное развитие среды жизнедеятельности человека, главным компонентом которой является городская среда, сопровождается рядом специфических проблем: перегруженность транспортом в условиях существенно отстающей в развитии транспортной инфраструктуры, нарастающее загрязнение почвы, воздушной и водной сред продуктами жизнедеятельности человека, возрастающая потребность в чистой воде и ряде других проблем.

Системный подход к улучшению функциональной и архитектурно-планировочной организации жилой застройки, ее оздоровлению и инженерному благоустройству, к обновлению жилого фонда наиболее отчетливо прослеживается на уровне жилых кварталов. Это обусловлено, во-первых, тем, что городской квартал является основным объектом реализации комплексной реконструкции, а в перспективе несет функцию расширения [5]. При реальной обеспеченности реконструкции финансовыми, материально-техническими и другими ресурсами, именно квартал представляет собой целостный градостроительный объект, в рамках которого возможно проведение в относительно короткие сроки всего комплекса реконструктивных мероприятий: сноса малоценных и строительства новых зданий, реконструкции зданий, инженерного благоустройства и озеленения территории. Поэтому все работы по реконструкции зданий должны быть особенно тщательно скоординированы с работами по улучшению пространственно-планировочной организации

квартала. Во-вторых, от качества переустройства внутриворотовой территории квартана, составляющих его зданий в значительной степени зависит качество жилой среды: инсоляция, аэрация, шумозащита жилых помещений и территории, условия отдыха для немобильных групп населения (дети и пожилые люди), удобство хозяйственно-бытовых занятий [4].

Важным аспектом следует считать функционально-планировочную организацию развития территории жилого массива, которая определяется также его местом в структурно-планировочной системе сложившейся жилой застройки. Следует учитывать, что в сложившихся районах крупных и крупнейших городов в результате быстрого развития нежилых функций, выборочного нового строительства произошли существенные изменения функциональной структуры [6]. Применительно к территории жилой застройки они выражаются в том, что существующей сети школ, торгово-бытовых учреждений в большинстве случаев достаточно для обслуживания сократившегося населения старых районов. Кроме того, старая функциональная система нуждается в дополнении новыми элементами (участки школ, площадки для отдыха, учреждения повседневного обслуживания и помещения самодеятельных творческих занятий населения, гаражи, здания и помещения для размещения жилищно-эксплуатационных организаций).

**Выводы.** Развитие территории жилой застройки должно соответствовать морально-этническому требованию населения, которое в свою очередь пытается централизовать решение функционально-планировочных организаций отдельных регионов. А так же, развитие позволит еще раз подтвердить, что композиция региона закономерно связана с планировочной структурой. Выразительным каркас региона становится тогда, когда регион становится местом концентрации контрастов. Конструктивными принципами при развитии жилых районов, является: экономия расстояний, магистрализация и специализация связей; историзм; дополнительность каркаса и внекаркасной составляющей, компактных и линейных форм, соответствие планировочного и архитектурно-композиционного каркаса городского пространства с целью устранения планировочных, градостроительных и архитектурно-художественных недостатков системы расселения [8]. Единый процесс развития территории жилой застройки с целью объединения крупных регионов должен протекать в двух системах: ликвидация границ между крупным городом, малым городом и селом, а так же ликвидация границ между центром и периферией. В настоящее время на первый план все более выступают различия между крупногородскими агломерациями, включающими города-центры, небольшие города и сельские поселения, а так же зоны. Преодолеть и

ликвидировать эти различия без комплексной реконструкции системы расселения в пределах периферийных зон будет крайне трудно.

Система комплексного подхода к улучшению функциональной и архитектурно-планировочной организации жилой застройки, ее оздоровлению и инженерному благоустройству, к обновлению жилого фонда наиболее отчетливо прослеживается на уровне кварталов. Это обусловлено, во-первых, тем, что городской квартал является основным объектом реализации комплексной реконструкции [5]. При обеспеченности развития территории жилой застройки финансовыми, материально-техническими и другими ресурсами, именно квартал представляет собой целостный градостроительный объект, в рамках которого возможно проведение в относительно короткие сроки всего комплекса реконструктивных мероприятий: сноса малоценных и строительства новых зданий, реконструкции зданий, инженерного благоустройства и озеленения территории. Поэтому все работы по расширению территории жилой застройки должны быть особенно тщательно скоординированы с работами по улучшению пространственно-планировочной организации квартала [7].

Следует учитывать, что в сложившихся районах крупных и крупнейших городов в результате быстрого развития нежилых функций, выборочного нового строительства произошли существенные изменения функциональной структуры. Применительно к территории жилой застройки они выражаются в том, что существующей сети школ, торгово-бытовых учреждений в большинстве случаев достаточно для обслуживания сократившегося населения старых районов. Однако в результате сноса и изменения назначения многих зданий эти учреждения оказались мало связанными в планировочном отношении с сохраняемыми и вновь возводимыми жилыми домами. Возросшая интенсивность транспортного движения на старой уличной сети затрудняет осуществление сложившихся пешеходных связей между кварталами, ухудшает условия обслуживания и санитарно-гигиеническое состояние среды. Кроме того, старая функциональная система нуждается в дополнении новыми элементами, а значит требует развития территории [7]. А так же при развитии территории жилой застройки необходимо давать оценку архитектурно-градостроительной ситуации жилого массива, включающая и предварительную оценку возможности уплотнения застройки. На этом этапе производится исследование физического состояния и уровня моральной деградации застройки (зданий), а также соотношение типов застройки по архитектурно-планировочной типологической организации. Кроме того, необходимо исследовать уровень организации систем инженерного обустройства жилья, характер связи жилых зон с основными структуроформирующими элементами

города (природними елементами, транспортними магістралями, зонами центра и промисловими зонами), архітектурно-конструктивні особливості будівель, стан і можливість існуючих інженерних систем прийняти додаткові навантаження по забезпеченню відповідного інженерного благоустрою нового житлового фонду, наявність територіальних резервів для розміщення нової застройки, можливість забезпечення санітарно-гігієнічних і екологічних вимог.

### Литература

1. Белоусов В.П. Методические рекомендации по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов. – М.: Стройиздат, 1984. – 265с.
2. Махровская А.В. Реконструкция старых жилых районов крупных городов. - Л.:Стройиздат, 1974. – 311с.
3. Маклакова Т.Г. Реновация городской застройки, жилых зданий и комплексов.-М.: 1993. – 177 с.
4. Миловодов Н.Н., Осин В.А., Шумилов М.С. Реконструкция жилой застройки. Учебное пособие. - М.: Высшая школа.1980. – 137с.
5. Смоляр И.М. Принципы градостроительного проектирования и предложения по разработке генеральных планов городов в новых социально-экономических условиях. М.: РААСН. 1995. – 296 с.
6. Соколов В.К. Модернизация жилых зданий. М.: Стройиздат.1986. – 194 с.
7. Тимохов Г.Ф. Модернизация жилых зданий. М.: Стройиздат, 1986. - 191 с.
8. Шрейбер К.А. Вариантное проектирование при реконструкции жилых зданий. М.: Стройиздат, 1991. – 360 с.

### Анотація

На сьогоднішній день території житлової забудови великих міст потребують розширення. Таким чином, це призводить до потреби рішення великих практичних і наукових проблем в галузі розвитку території житлової забудови. Запропонований підхід дозволить скоротити фінансові витрати і допоможе раціонально використовувати вільні землі, які відведені під забудову.

### Annotation

To date, residential areas of large cities need to expand. Thus, this leads to the need to address major practical and scientific problems of development residential areas. The proposed approach would reduce the financial burden and help to make rational use of vacant land that are set aside for construction.