

УДК 711.424

М. В. Беликова, *старший преподаватель кафедры градостроительства ОГАСА АХИ*

Е. В. Москаленко, *студентка группы АБС-512, Одесская академия строительства и архитектуры, АХИ*

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЕНОВАЦИИ СЛОЖИВШЕЙСЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Постановка проблемы. На протяжении всех периодов развития исторического центра Одессы, начиная с самого первого, осуществлялось не только постепенное заполнение квартальных пространств в соответствии с разбивкой земельных участков, но и замена временных построек на капитальные здания, строящиеся по проектам, как типовым, так и индивидуальным. [1]

Наши предки оставили нам замечательный город. Многие городские ансамбли и районы жилой застройки с дошедшей до наших дней планировочной структурой продолжают терять аутентичность своих составляющих. Нам нужно сделать все, чтобы сохранить его. В рамках точечных застроек не испортить облик города и архитектурную среду, так как сооружения большой высоты подчиняют себе окружающее пространство. Нужно поэтому учитывать зону архитектурного влияния такого сооружения и градостроительное значение зданий такого масштаба.

Цель статьи – проанализировать опыт градостроительного наследия Одессы и западных стран на примере жилых районов.

С чего все начиналось. Началось все XIII в, тогда возникновение новых городов на юге Малороссии совпало с расцветом эпохи русского классицизма. Это было одним из основополагающих факторов в формировании облика и структуры жилой застройки. С другой стороны, привлечение зарубежных мастеров и колонистов. Характерные для южного жилища дома с внутренними дворами получили распространение уже с первых лет развития города, Жилище с внутренним двором, также, обуславливалось природно-климатическими условиями этого региона Украины. Особенности социально-экономического развития города определены как четвертый фактор, оказавший влияние на формирование типа городского жилища Одессы в XIX в.

Таким образом, к середине XIX в. сложился традиционный для Одессы южный тип жилища - дом с внутренним двором, с трехчастным построением его планировочной структуры: дом - двор - жилая ячейка. Доходные дома этого периода имели главным образом галерейную планировочную схему и невысокую этажность. К концу XIX в. с ростом цены на землю, особенно в центральном ядре города, этажность домов повысилась, относительная площадь двора уменьшилась, рекреационные функции двора уступили место коммуникационным. Однако основной принцип трехчастной структуры жилища сохранялся. Двор оставался центром общественной жизни дома. Имея замкнутую пространственную и планировочную схему он исключал транзит случайных прохожих, формировал социальный коллектив соседской общины, традиции которых сохранились и поныне в некоторых кварталах города. [3]

На начальных этапах своего развития исследуемые города были своеобразными экосистемами. При доминировании малоэтажной застройки существовал огромный природный потенциал. Беспрецедентное по масштабу зеленое строительство позволило сформировать полноценные элементы городских структур в виде комплексов садов, парков, променадов и бульваров, озелененных улиц. [1]

Улицы городов при средней ширине 15-20 саженей часто оформлялись двумя рядами деревьев вдоль каждого из тротуаров. Развитой рекреационный резерв составили дворовые пространства. При системе периметральной квартальной застройки - дворы играют роль своеобразных регуляторов микроклимата, как в летний, так и в зимний сезон. Таким образом, урбанизированный ареал, сформировавшийся в период конца XVIII - на протяжении XIX вв., масштаб застройки в заданной планировочной системе обеспечили возможность создания и развития природно-экологических подсистем городов. [2]

Если жилище представить как единую трехчастную систему: дом - двор - жилая ячейка, то каждый из этих элементов можно разложить на основные характеристики: планировочная схема дома, линейные параметры дворового пространства, площадь и состав квартиры и т. п. [3]

Для домов выделены рядовые, угловые, сложные схемы элементов. Дворы классифицируются на симметричные, асимметричные и произвольные. Протяженность таких элементов в различных районах города разная: для центральных улиц линейная, длина уличного фасада колеблется в среднем в пределах 30-32 м /реже 36-48м/, в группе кварталов охранной с преобладанием жилых функций (возможны отдельные предприятия обслуживания) длина - 21, 25, 32 м, в зоне регулируемой застройки и в жилой застройке в буферной зоне заповедника - 17-22, реже — 25м.

В соответствии с конфигурацией и размерами участка дворы исторической части Одессы имеют различную протяженность и пропорции. [3]



Рис.1 Резкое повышение этажности в центральной части города, как следствие быстрого развития

На рубеже XX и XXI вв. в городе происходит очередной виток обновления, к этому времени рост темпа экономического развития, инженерно-технический уровень развития городов, связанные с этими факторами социально-демографические процессы приводят к подъему всех уровней городской жизни, в том числе и строительной сферы. В границах сложившихся «красных линий» и центра города застройки появляются современные здания повышенной, относительно сложившейся застройки, этажности (рис.1).



Рис.2 Снос района Прюит-Игоу в Сент-Луисе, состоявший из 33 одиннадцатиэтажных домов. На этом история многоэтажных жилых микрорайонов в США была завершена.

Современное строительство

Что касается строительства новых микрорайонов на периферии, то страны СНГ - одни из последних стран в мире, продолжающие возводить микрорайоны железобетонных многоэтажек. Виной тому устаревшие нормы строительства, а также нежелание что-то менять. Украина и Одесса не стали исключениями. В других странах пришли к выводу, что от них стоит отказаться (Рис.2)

Современные новостройки вызывают неприятное дежавю: это те же микрорайоны многоэтажек, что строили при советской власти. За полвека изменились лишь варианты нынешней отделки и повысилась этажность, временные подмосковные новостройки вызывают неприятное дежавю: это те же микрорайоны многоэтажек, что строили 40 лет назад. За полвека лишь чуть добавилось цвета, да дома выросли с 17 до 24 этажей. (Рис.3, Рис.4)

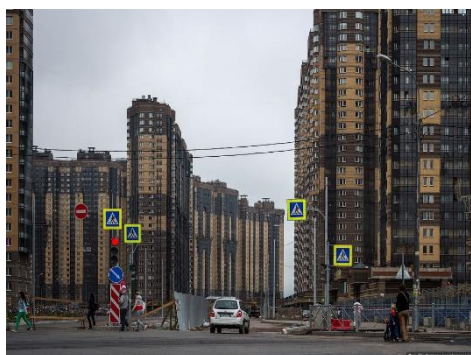


Рис.3 ЖК "Северная долина", Санкт-Петербург, Россия

Модернистская градостроительная парадигма микрорайона пришла в Советский Союз из Европы: в 1950-е и 1960-е именно так застраивались города, пострадавшие от войны. Концепт микрорайона хорошо сочетался с идеей панельного домостроения — строить много и быстро. Однако уже к началу 1970-х в Европе стали отказываться от микрорайонов, а чуть позднее и сносить их, потому что недостатки стали совершенно очевидными.

Такая застройка не соразмерна человеку. Большие дома дают, огромные пустые пространства трудно освоить психологически — они остаются чужим. Большие общественные дворы можно очеловечить, но это очень затратно, и на практике



Рис.4. Современная застройка Киевского района города Одессы.

они оказываются просто огромными и неблагоустроенными пустырями. Микрорайон, зажатым между двумя крупными магистралями, оказался в транспортном смысле менее эффективным, чем квартальная структура с системой маленьких улочек. Разделение города на монофункциональные жилые микрорайоны и деловые районы резко увеличивало транспортные перемещения горожан. Наконец, в микрорайоне не возникало человеческих взаимоотношений: люди были отчуждены друг

от друга. Все вместе это способствовало росту криминала на таких территориях. Во Франции связь преступности и негуманной жилой среды панельных микрорайонов является сегодня в рассуждениях урбанистов общим местом. [4]

Альтернативы микрорайону. Есть два альтернативных варианта: кварталы с домами в 6–9 этажей и высокоплотная малоэтажная застройка.

Преимущества квартальной застройки очевидны. Это привычный всем классический западноевропейский город с очень живыми и активными улицами, где на первых этажах — кафе, рестораны и магазины. Размер квартала (в среднем сто на сто метров) и высота зданий в 5–9 этажей комфортны для человека. Особенность квартальной схемы — в четком разделении публичного пространства (улицы, бульвары, площади) и приватного. Приватное пространство располагается в глубине квартала и доступно только его жителям.

Высокую плотность можно получить и малоэтажной застройкой. Создавая этим хорошую среду для жизни. Считается, что экономика проектов требует высокой плотности, а значит, большой этажности. Это не совсем так. Трехэтажной застройкой можно получить плотность чуть ли не в 20 тысяч квадратных метров на гектар. [4]

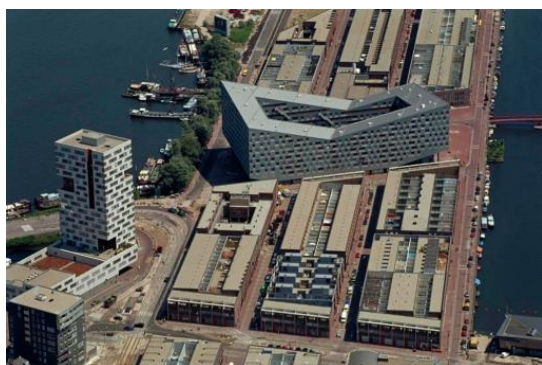


Рис.5. Район Борнео-Споренбург, Амстердам, вид сверху.

застройке многоэтажками. Чтобы избежать монотонности, они предложили сразу несколько типологий жилья: с обычными блокированными домами, таунхаусами с выходом на воду, с квартирами вокруг маленьких дворишков. Одно из решений — две линии таунхаусов, расположенные близко друг от друга (впрочем, расстояния хватит, чтобы поставить столики, кресла, кадки с цветами).



Рис.6. Район Борнео-Споренбург, Амстердам, перспектива улицы.



Рис.7. Дома в обычном спальном микрорайоне Копенгагена.

Современный пример — район Борнео-Споренбург, возведенный в Амстердаме на месте бывших доков. (Рис.5) Изначально площадку планировалось застроить 10–14-этажными домами, однако исследования показали, что такое жилье будет дешевым — несмотря на дефицит земли, голландцы не любят многоэтажки.

И тогда архитекторы из компании WEST 8 предложили решение, позволяющее при трехэтажной застройке получить такое же количество квадратных метров, как и при застройке многоэтажками. Чтобы избежать монотонности, они предложили сразу несколько типологий жилья: с обычными блокированными домами, таунхаусами с выходом на воду, с квартирами вокруг маленьких дворишков. Одно из решений — две линии таунхаусов, расположенные близко друг от друга (впрочем, расстояния хватит, чтобы поставить столики, кресла, кадки с цветами). За счет ряда остроумных решений голландцам удалось получить более 100 жилых ячеек с гектара земли. Сверху кажется, что застройка слишком плотная. Однако когда попадаешь в такой район, быстро убеждаешься: там весьма комфортно. (Рис.6)

Вторым хорошим примером могут послужить спальные районы Копенгагена. Район находится на острове Амагер в 5 км от центра Копенгагена. Сам район делится на 4 мини-района. Согласно планам, здесь будет создано жильё для 20 тысяч людей, столько же учебных мест и 80 тысяч рабочих мест. Это так называемое "социальное жильё". Главное отличие от наших спальных районов - отсутствие машин. Все автомобили либо на перехватывающих парковках на границе квартала, либо под землей. Все пространство внутри квартала только для людей. Перед каждым подъездом велопарковка. Внутри



Рис. 8. Пример маленького участка у квартир на первых этажах.

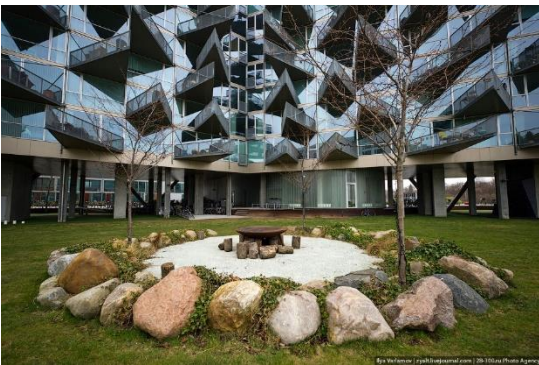


Рис.9. Устройство внутреннего двора. Газоны, по которым можно ходить, в центре мангал.

жилого квартала машинам въезд запрещен. Жители первых этажей имеют маленькие терраски.

Все дома разные. Это обычное недорогое жилье на окраине, но типовых проектов здесь нет. Каждый дом умеет уникальный фасад. (Рис.7) На большом поле между домами расположены детские площадки, столы для настольного тенниса, тренажеры, горки и т. д. (Рис.9)

Свой маленький участок компенсирует недостатки проживания на первом этаже. Обычно такие квартиры стоят даже дороже других. (Рис.8)

Выводы. Мы видим, что уплотнение застройки, повышение этажности зданий начиная с XX века приводит к уменьшению внутри дворовых пространств, нарушению режимов аэрации, инсоляции в центральной части города. На периферии же мы наблюдаем застой и давно изжитые решения в строительстве жилой среды и если сама структура «здания посреди огромного общественного пространства» соответствовала концепции былых времен. То переход к новой системе не произошел и высотные одинаковые микрорайоны до сих пор являются господствующей схемой при масштабном новом строительстве.

Анализ опыта реновации сложившейся жилой застройки европейских стран позволяет выявить несколько положений, которые успешно обеспечивают аутентичность, целостность и развитие жилых районов:

- комплексность подхода к реновации жилых районов, призванная обеспечить аутентичность;

- обеспечение гармоничного соседства и целостности застройки, как в градостроительном, так и в архитектурном решении исторической и современной застройках жилых районов.

Литература

1. Мельник Н.В. ПРОБЛЕМЫ СОХРАНЕНИЯ СВОЕОБРАЗИЯ ГОРОДОВ ЮЖНЫХ РЕГИОНОВ В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННЫХ ТЕНДЕНЦИЙ// РАЗВИТИЯ, ОГАСА, 2009,-С 1-3

2. Греков А.С. Особенности архитектуры жилых домов Одессы XIX века // Региональные проблемы архитектуры и градостроительства: Сб.науч. трудов АИ ОГАСА, 2000.- вып.2.- С. 13-17.

3. Греков А.С., Формирование жилых структур в исторически сложившейся застройке городов юга Украины (на примере г. Одессы)//- Киев, 1990.

4. В ловушке микрорайона, Алексей Щукин [интернет ресурс]

Аннотация: Проанализированы условия и факторы развития архитектурно - городской среды Одессы и в частности городского центра. Выявлены периодизация и архитектурные и градостроительные средства формирования среды общегородского центра. Проанализирован опыт зарубежных западных стран.

Ключевые слова: архитектурно-городская среда Одессы, градостроительные приемы, формирование архитектурной среды, планировочные структуры, микрорайон, зеленое строительство, современное строительство, классификация дворов.

Аннотація: Проаналізовано умови та фактори розвитку архітектурно - міського середовища Одеси і зокрема міського центру. Виявлені періодизація і архітектурні та містобудівні засоби формування середовища загальноміського центру. Проаналізовано досвід зарубіжних Західних країн.

Ключові слова: архітектурно-міське середовище Одеси, містобудівні прийоми, формування архітектурного середовища, планувальні структури, микрорайон, зелене будівництво, сучасне будівництво, класифікація дворів.