

УДК 711.4

**ЛЮДМИЛА МИХАЙЛОВНА УШАКОВА**

кандидат архитектуры, доцент кафедры архитектуры, строительных конструкций и геотехники строительного факультета, Петрозаводский государственный университет  
*lyudmila.ush@onego.ru*

### **МАЛОЭТАЖНАЯ ВЫСОКОПЛОТНАЯ ЗАСТРОЙКА В РЕКОНСТРУКЦИИ ГОРОДОВ**

Применение высокоплотной малоэтажной застройки при реконструкции новых и старых районов городов, повышение эффективности использования их территории, особые градостроительные условия, создание комфортной жилой среды, сохранение сложившейся архитектурной среды исторических городов – основные факторы использования высокоплотной малоэтажной жилой застройки в реконструируемых районах городов многих стран мира.

Ключевые слова: реконструкция городов, высокоплотная малоэтажная застройка, эффективность использования территории, комфортность проживания

Необходимость повышения эффективности использования территории в реконструируемых районах городов разной величины, создания в них комфортной жилой среды обусловили распространение высокоплотной малоэтажной застройки. В градостроительной практике России малоэтажная застройка повышенной плотности получила распространение в последние десятилетия. Урбанизированная среда современных городов с их проблемами транспорта, дефицитом свободных территорий требует применения застройки специального типа – повышенной плотности.

Жилая среда в современных городах представляет собой пеструю и многообразную картину. Это объясняется различными условиями ее формирования, которые зависят от особенностей градостроительной структуры кварталов и характера их застройки. Особенности кварталов, в свою очередь, зависят от их местоположения в городе: в историческом центре, в срединной зоне, на периферии. Естественно, что каждая из этих зон города создает определенные, свойст-

венные только ей условия формирования жилой среды. Разнообразие пространственной структуры жилой среды города позволяет представить ее в виде 3 типологических групп:

- жилая среда плотно застроенных исторических кварталов центра города;
- жилая среда «рыхлых» кварталов срединной зоны города;
- жилая среда микрорайонов (межмагистральных территорий) в районах нового массового строительства.

*Плотно застроенные исторические кварталы городов* – это смешение различных по времени и характеру происхождения пространственных образований, которые сконцентрировали в себе сгусток городской жизни. Общим недостатком плотно застроенных кварталов являются: наличие морально устаревшего жилого фонда с неудовлетворительными санитарно-гигиеническими условиями, стесненностью, а иногда полное отсутствие внутренних дворовых пространств, рекреационных зон, загазованность, шум и т. п.

«Рыхлые» кварталы срединной зоны городов – это жилая застройка вперемежку с промышленными территориями, складскими сооружениями, транспортными развязками, вокзальными хозяйствами и другими неудобными для соседства с жильем объектами. Территории квартала – улицы, неблагоустроенные дворы, отсюда – неудовлетворительные санитарно-гигиенические условия проживания.

Третий тип жилой среды в городах образуют *микрорайоны* в районах массовой застройки 60-х годов прошлого века. Это монотонные, лишенные всяких ориентиров однообразные пространства, практически без атрибутов жилой среды, если не считать озеленения, навесов у остановок, скамеек у подъездов. В данном случае задачей реконструкции является создание функционально разнообразной пространственной жилой среды.

Одним из средств повышения плотности застройки и комфортности для проживания в вышеперечисленных кварталах будет применение малоэтажных блокированных зданий, внедрение которых в практику массового строительства позволит повысить комфортность проживания и улучшить композиционные качества массовой жилой застройки.

Комфортность проживания в блокированных жилых домах обеспечивается планировочной структурой зданий (рис. 1), отсюда:

- застройка сомасштабна человеку, а значит, психологически комфортна;
- использование Г-образных блок-квартир, скомпонованных по принципу уплотненной атриумной застройки, создает уютные дворы;
- индивидуальный вход в квартиру;
- небольшой палисадник у дома или приквартирный садик позволяют детям и пожилым людям бывать на воздухе;
- наличие гаража на участке или устройство подземных гаражей;
- решаются вопросы демографии – расселение семей из 2–3 поколений;
- пешеходная доступность к объектам обслуживания;
- в архитектуре зданий учитываются национальные и местные особенности.

Кроме того, специфическая планировочная структура блокированных жилых домов позволяет снизить их стоимость по сравнению с усадебными жилыми домами за счет сокращения периметра наружных стен, повышения этажности до 3–4 этажей. Строительство блокированных жилых домов также способствует привлечению сил и средств населения, нуждающегося в улучшении жилищных условий.

Малоэтажная 2–4-этажная застройка повышенной плотности рекомендуется к строительству в разных типологических группах:

- в малых и средних городах на периферийных свободных территориях или на территориях существующей застройки при наличии незастроенных участков, а также в качестве

доуплотняющего элемента в структуре многоэтажной застройки (рис. 2);

- в больших, крупных и крупнейших городах на свободных территориях в сочетании с многоэтажной застройкой, особенно в зонах соприкосновения новой застройки с исторически сложившейся или ценной природной средой, в так называемых контактных зонах;
- в исторических городах при реконструкции и реабилитации (восстановлении) районов исторической застройки, где многоэтажное строительство недопустимо (рис. 3);
- для повышения интенсивности использования территории в районах смешанной городской застройки;
- в специфических природных условиях: жаркий климат, северные районы, сложный рельеф, повышенная сейсмичность, слабые грунты, подрабатываемые территории.



Рис. 1. Номенклатура постановочных блок-секций

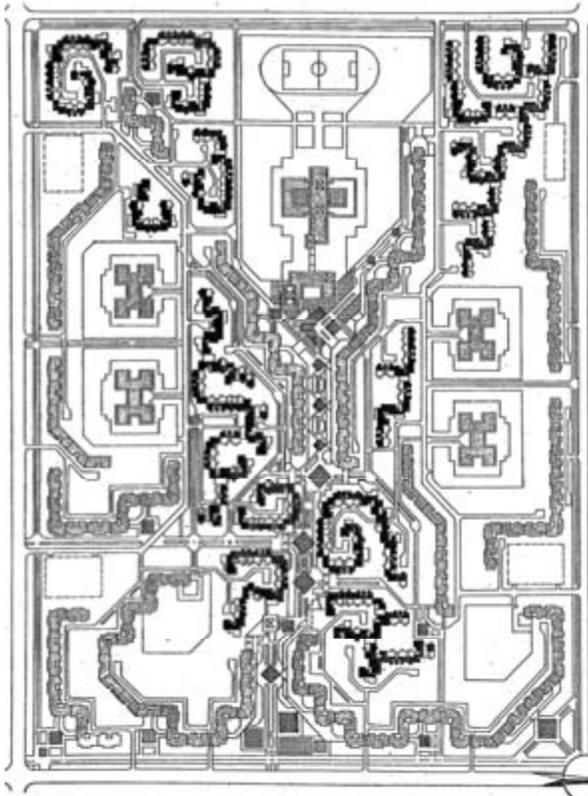


Рис. 2. Использование малоэтажной высокоплотной застройки в жилых районах городов

При разработке генеральных планов городов, проектов детальной планировки (ПДП), проектов застройки рекомендуется выделять для малоэтажной застройки повышенной плотности специальные территории, которые могут быть легко подсоединены к существующим транспортным и инженерным сетям.

Малоэтажная застройка повышенной плотности применяется в городах любой величины, где в сочетании с многоэтажной застройкой она образует неотъемлемую часть жилой среды. При смешанной застройке городских районов целесообразно размещать зоны плотной 2–4-этажной застройки внутри микрорайонов и жилых районов, а фронт улиц и застройку площадей формировать многоэтажными домами.

Малоэтажная застройка повышенной плотности может выполнять роль буферной зоны между промышленными зонами, железнодорожными и автомобильными магистралями и многоэтажными городскими жилыми образованиями.

Малоэтажная застройка повышенной плотности целесообразна в зонах регулирования застройки, вблизи памятников архитектуры и в контактных с ними зонах, а также в особых градостроительных условиях, где строительство многоэтажных зданий недопустимо.

Для сохранения масштаба и характера среды городов России, дошедшей до наших дней в виде целостных памятников архитектуры, кроме ограничения этажности, важна и архитектурная разра-

ботка типа дома – его объемно-планировочной структуры, фасадов, которые вписались бы в историческое и архитектурное окружение.

Здания, проектируемые для районов малоэтажной застройки в исторических городах или в качестве уплотнительной застройки в исторических районах, должны разрабатываться для конкретного города. Переработка типовых проектов для конкретных участков строительства должна осуществляться с учетом исторически сложившейся архитектурно-пространственной среды города. Обогащение силуэта домов, пластики фасадов возможно за счет разнообразно блокируемых компоновочных блок-секций, что способствует архитектурной выразительности застройки. Мелкие компоновочные элементы – вставки, короткие секции, позволяют вписать дома в окружающую среду, разместить их на свободных, даже небольших, участках в реконструируемых районах.

Малоэтажная застройка позволяет создавать небольшие по площади кварталы, которые могут удачно вписаться в существующую застройку, сложившийся исторический центр (города Муром, Ростов Великий, Великий Устюг, Великий Новгород). Широкая номенклатура типов ячеек позволяет выполнить разнообразные в плане жилые группы, то есть вписать здания в застройку, использовать природные данные участка, например рельеф.

Малоэтажная застройка повышенной плотности с успехом может быть использована в застройке пригородных и внутригородских территорий с выраженным рельефом, на так называемых неудобьях. Блокированные дома, приспособленные для строительства на рельефе, формируют каскадную и террасную застройку, интересную по архитектурно-художественному образу, и обеспечивают высокие функциональные качества жилой среды, то есть отвечают самым современным градостроительным, функциональным требованиям и уровню комфорта. В зависимости от крутизны склона возможно применение блокированных жилых домов со сдвижкой компоновочных блок-секций по вертикали и поворотом их по отношению к плоскости склона, организация при этом террас на крышах нижележащих этажей, размещение квартир в 2 и 3 уровнях (рис. 4).

В зависимости от конкретной ситуации, природных условий районов застройки возможны следующие варианты организации транспортного и пешеходного движения:

- *совмещенная сеть*, при которой подъезд к группе жилых домов и к каждому дому трассируется на расстоянии 5–8 м от входа в дома; эти проезды используются и для пешеходного движения;
- *раздельная сеть*, при которой организуется подъезд к группе жилых домов, а от него к каждому дому ведут пешеходные дорожки длиной не более 50–60 м, проезд по которым к домам не предусматривается;

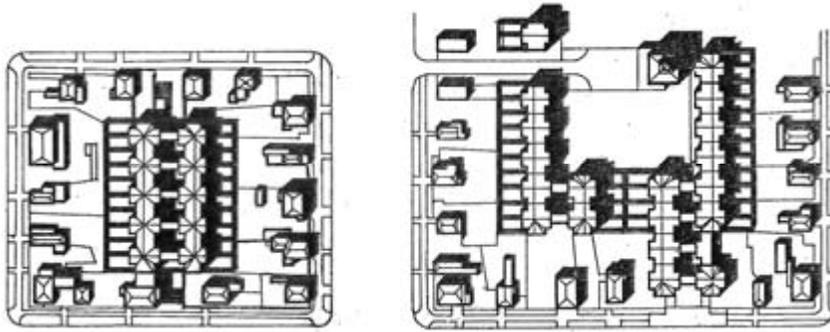


Рис. 3. Малоэтажная застройка в исторических городах

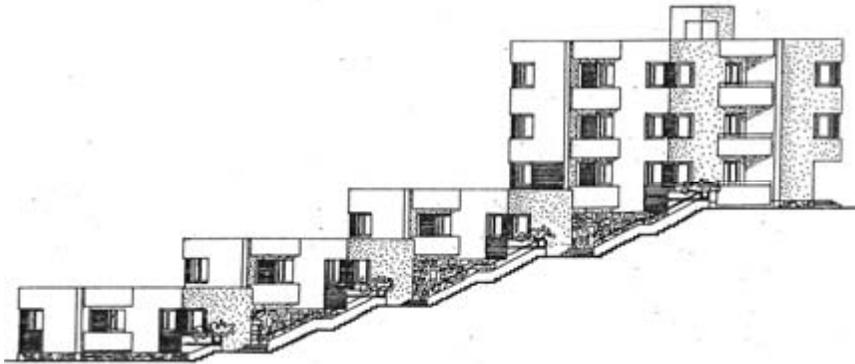


Рис. 4. Вариант расположения компоновочных элементов на рельефе

- *смешанная сеть*, при которой организуется подъезд к группе жилых домов, а от него к каждому дому ведут пешеходные дорожки протяженностью не более 200 м с возможностью проезда по ним.

В проектах застройки кварталов гаражи для индивидуальных автомашин предусматриваются:

- отдельно стоящими на группу жилых домов;
- встроенными в жилые дома или отдельно стоящими на приквартирных участках;
- манежного типа, размещенными на расстоянии 800 м от жилых домов.

Система общественного обслуживания в районах застройки повышенной плотности должна включать укрупненные объекты и сеть небольших по вместимости учреждений и предприятий обслуживания, отдельно стоящих или

встроенных в первые этажи жилых домов. Необходимо использовать в этих кварталах специальные архитектурные решения зданий школ, ДДУ, магазинов, учитывающие масштаб и характер архитектуры малоэтажной застройки. Одним из первостепенных критериев при выборе этажности домов для застройки повышенной плотности должен быть экономический, учитывающий необходимость интенсивного использования территории при наличии кадастровой стоимости земли, что обуславливает:

- экономию городской территории и возможность интенсивного ее использования;
- сокращение протяженности сетей инженерных коммуникаций, дорожной сети;
- сохранение сельскохозяйственных земель, лесных массивов вокруг городов.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Касьянов В. Ф. Реконструкция жилой застройки городов. М.: АСВ, 2002. 536 с.
2. Малоэтажные дома для городской застройки повышенной плотности (рекомендации по проектированию). М.: ЦНИИЭП жилища, 1989. 107 с.
3. Маслов А. В. Новая архитектура в исторической среде. М.: Стройиздат, 1990. 192 с.
4. Махровская А. В. Реконструкция старых жилых районов крупных городов. Л.: Стройиздат, 1986. 336 с.
5. Перспективные типы малоэтажных жилых домов для застройки повышенной плотности. Обзорная информация. М.: ЦНТИ, 1987.
6. Хасиева С. А. Архитектура городской среды. М.: Стройиздат, 2001. 200 с.