

Корнилова Е. И.Оренбургский государственный университет
E-mail: kornilova_ei@rambler.ru

ПОЛИФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ В ЖИЛЫХ ОБЪЕКТАХ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

В статье рассматриваются вопросы по формированию жилой застройки в российских городах. Определены функции, отражающиеся в планировке многоэтажных жилых комплексов на современном этапе на примере города Оренбурга. Отражается формирование и значение полифункциональных зон в жилой застройке города. Приводится статистический анализ развития жилой застройки в г. Оренбурге с 1980-х гг. по настоящее время. На основании проведенного анализа сделаны выводы по дальнейшему формированию жилищной политики в новом постиндустриальном городе.

Ключевые слова: жилая застройка, полифункциональные зоны, планировочная структура, многоэтажный жилой комплекс.

Научно-технический прогресс, открывший миру огромные возможности по развитию и созданию материалов, технологий, процессов дал толчок в становлении новой эры: «информационной». Ученые, являющиеся сторонниками фаталистической модели мира, делают ударение на то, что это необратимый процесс. Так это или иначе, но информационная эпоха, подпитанная человеческим потенциалом, стремлением, ценностными ориентирами, профессиональными интересами и даже гуманизмом, заняла свою нишу в эволюционном развитии нашего постиндустриального общества [1].

На протяжении всей истории новые открытия в различных областях науки, техники, географии, производства и т.д. влияют на устройства городов. Сегодня большое внимание уделяется их развитию и прогнозируемому росту, главным образом основанному на целостном представлении о существующих связях в планировочной городской структуре и закономерностях по их становлению. Важную позицию в этой структуре составляет зона жилой застройки, как наиболее ярко отражающая социально-экономические изменения, происходящие в обществе.

В формировании городских зон жилой застройки российских городов следует выделить следующие элементы планировочные структуры:

– исторический центр города, его эволюция с XVII до начала XX века (формировался, начиная от отдельных усадеб на участках домовладений, до высокоплотной застройки многоэтажными домами с дворами-колодцами);

– городской укрупненный квартал 30–50-х годов XX века (формировавшийся по новым градостроительным принципам в социалисти-

ческом государстве – многоквартирные жилые дома, сгруппированные вокруг участков школы и детских садов);

– микрорайоны и жилые районы 60–70-х годов XX века (формировались как многоквартирные крупнопанельные 5-ти этажные жилые дома, также сгруппированные вокруг участков школы и детских садов, общественного центра жилого района);

– микрорайоны и жилые районы 80–90-х годов XX века (сформированы из жилых групп различной этажности со зданиями из квартир улучшенной планировки) [4];

– микрорайоны и жилые районы конца XX – начала XXI века (формирование новой типологии жилой застройки идет в соответствие с новой иерархией потребностей общества, где можно выделить коммерческое жилище (элит-класса, бизнес-класса, эконом-класса) и муниципальное жилище (также эконом-класса, максимального стандарта, среднего стандарта и минимального стандарта) в различных архитектурных объемно-пространственных решениях, как точечной застройки, так и застройки градостроительными комплексами [2].

Представляет чрезвычайный интерес рассмотреть закономерности перехода от структур, характерных для индустриального города, к структурам жилой застройки постиндустриального города на примере трансформации жилой застройки.

Жилые объекты в любом индустриальном городе – это типовые многоэтажные секционные многоквартирные дома, из которых создается административно – территориальная и планировочная единица городской структуры – мик-

рорайон [5]. На определенном нормируемом расстоянии проектируются муниципальные здания (детские сады, школы) и здания торгового, спортивного и оздоровительного назначения. Обязательное дворовое пространство нормировано площадками: детская игровая, для отдыха взрослых, спортивная, хозяйственная [7]. Таким образом, типовой многоэтажный жилой дом индустриального города – отдельно стоящее здание, соединенное улично-дорожной сетью с общественными зданиями и сооружениями.

В индустриальном городе типовой застройкой решали главный социальный вопрос – обеспечение населения жильем [8].

Неотъемлемой частью современной экономики выступают инвестиции – долгосрочные вложения капитала с целью получения прибыли [5]. Наибольшее развитие они получили в сфере жилищного строительства – как различных типов современной многоэтажной жилой застройки с встроенными помещениями обслуживания (к примеру – многофункциональные жилые комплексы), либо различные типы жилья малоэтажного строительства – таун-хаусы, коттеджные поселки. Новые поселки коттеджного типа, как объекты данного экономического направления, становятся градообразующей единицей в развитии планировочной структуры городского пространства и тоже занимают определенно-отведенную ступень в жилищной политике города.

Архитектура жилья, на всех этапах своего существования, являет собой определенный информационный инструментарий, так как несет в себе отражение государственного устройства, политической системы страны, национальные традиции и многие другие социально – психологические факторы [3]. Поэтому большое внимание уделялось и продолжает уделяться объемно-планировочному решению жилого дома. Особенно сейчас, когда эволюционные процессы научно-технического прогресса показывают преимущество и совершенствование существующих конструктивных и проектных решений, технологий изготовления и системы эксплуатации. Все это направленно на обеспечение качественного, экономического, экологического и безопасного жилья, в котором функциональные зоны отвечают процессам жизнедеятельности: питание, приготовление пищи, сон, личная гигиена, отдых, обще-

ние, умственный досуг, физический досуг, инженерное обеспечение, хранение и т.д.

Такие социальные функции, как создание здорового психологического микроклимата в семье; поддержание физического здоровья людей; образование новой семьи, как перспективное развитие для продления рода; организация досуга для семьи и каждого ее члена в отдельности; благоприятная среда для развития творческих способностей людей в искусстве, науке и технике и создание психо-эмоционального климата для отдыха от внешнего окружения, характерны для индивидуального жилого дома [3].

Данные функции всецело отражаются и в планировке многоэтажных жилых комплексов, и в отдельно стоящих многоквартирных жилых домах нового строительства, так как в первую очередь выступает индивидуальный подход к планировке отдельной жилой ячейке (квартиры). Человек сам моделирует пространство, ориентируясь на свои интересы. Прослеживается разграничение зон: общественная, личная, деловая, игровая и т.д., в жилых квартирах появляется трансформированное или на современном языке «перетекаемое» пространство. Благодаря сфере услуг и рынку производства товаров, структура жилых объектов обеспечивается всем необходимым, повышается уровень комфорта. Исключаются какие-либо рамки или ограничения, появляются высококомфортабельные, удобные, надежные и красивые дома и жилые комплексы. Причем индивидуализация пространства жилой ячейки сопрягается с размещением в структуре данного жилого дома или комплекса и определенного набора функций общественного обслуживания. Этот подход может осуществляться двумя, по крайней мере, путями – в условиях нового строительства, а также в условиях реконструкции существующей жилой застройки.

В условиях нового строительства многофункционального жилого комплекса, как правило, оговариваются функции дополнительных общественных помещений – торговых, культурно-бытовых, спортивно-оздоровительных, рекреационных и других (например, наличие подземной многоуровневой парковки, зимнего сада, фитнес-центра с бассейном, других). Определяется, какая часть общественных помещений будет доступна жителям этого комплекса, а какая любому другому горожанину [4].

Подобную тенденцию можно наблюдать и в уже существующей жилой многоэтажной застройке, когда квартиры на первых этажах переводят в нежилой фонд и размещают в них объекты обслуживания. Такие помещения становятся, как правило, общедоступными.

Таким образом, расширяется сфера услуг для существующих жилых многоэтажных зданий, которая становится значительно ближе, она формируется за счет встроенных или новоорганизованных нежилых помещений на первых этажах жилого дома. Из привычной нам жилой «монозоны» индустриальных микрорайонов сегодня все больше появляются «полифунк-

циональные зоны». Изменяется и усложняется облик городского пространства, трансформируя улично-дорожную сеть и зеленые зоны города. Экологизация, энергоэффективность, социальный фактор и экономика занимают ведущее место в образовании современной структуры жилых объектов.

Проблему совершенствования жилой среды российских городов можно анализировать: по численности населения, жилому фонду города, числу перепланированных и переустроенных квартир и общей площади жилых помещений, приходящейся в среднем на 1 жителя города. Данные, полученные в процессе иссле-

Таблица 1. Основные приведенные показатели

№	Наименование рассматриваемой позиции	на 1980 г.	на 2013 г.
1	Численность населения города Оренбурга, жителей	458 747	556 127
2	Жилой фонд по городу Оренбургу – всего, тыс.м ²	8111,1	12195,2
3	В том числе: в частной малоэтажной застройке, тыс.м ²	2153,4	4043,2
4	в многоквартирных домах различного периода строительства, тыс.м ²	5957,7	4572,7
5	в многофункциональных жилых комплексах, тыс. м ²	–	1109,0
6	в коммерческом жилище нового строительства, тыс. м ²	–	470,0
7	в коттеджных поселках нового строительства, тыс. м ²	–	2000,3
8	Число перепланированных и переустроенных квартир по городу Оренбургу, (ед.)	–	202
9	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на 1 жителя города, м ²	9,2	21,3



Рисунок 1. Процентное соотношение количественных данных по жилой застройке г. Оренбурга

дования жилой застройки города Оренбурга, представлены в таблице 1 [6].

Процентное соотношение изменений, произошедших в структуре жилого фонда города Оренбурга в 2013 и 1980 гг., показаны на рисунке 1.

Таким образом, в процессе перехода города от индустриального типа к новому постиндуст-

риальному городу, наблюдается тенденция изменения структуры жилищного строительства в индустриальном Оренбурге в сторону большего разнообразия типов жилья, максимального приближения проживающих к объектам культурно-бытового обслуживания, увеличения доли более комфортного и разнообразного жилья.

22.04.2014

Список литературы:

1. Кастельс М. Информационная эпоха: экономика, общество и культура [Текст] / Монография // ГУ ВШЭ, 2000. – 458 с.
2. Бородин В.Р. Особенности формирования архитектуры жилища в условиях муниципального финансирования (на примере Нижнего Новгорода) [Текст] / Автореферат дисс. канд. арх-ры // Нижний Новгород, 2009. – 24 с.
3. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Пасяда Н.И., Денисова И.В. Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России [Текст] / Под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула // СПб.: «Гуманистика», 2005. – 563с.
4. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города [Текст] / Под общей ред. П.Г. Грабового и В.А. Харитоновой // «АСВ» и «Реалпроект», 2006. – 623с.
5. Ахмедова Е. А. Современный генеральный план города и возможности его реализации в условиях рынка [Текст] / Ахмедова Е.А., Промышленное и гражданское строительство. 2010. N8. С.6-10
6. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области. Официальный портал [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.orenstat.gks.ru>, свободный. – Загл. с экрана. Дата обращения – 07.04.2014 г.
7. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* : свод правил : утв. приказом Минрегион России от 28.12.2010 г. N 820 : введен в д. 20.05.2011 г. Изд. офиц. – М.: Минрегион России ОАО «ЦПП», 2011
8. Гутнов А.Э. Эволюция градостроительства [Текст] // М.: Стройиздат, 1984. – 256 с.

Сведения об авторе:

Корнилова Елена Игоревна, аспирант кафедры строительных конструкций
Оренбургского государственного университета
460018, г. Оренбург, пр. Победы, д. 13, e-mail: kornilova_ei@rambler.ru