

УДК 711.435:321.9

Комплексная организация малоэтажной жилой застройки

Елена Сергеевна БАЖЕНОВА, кандидат архитектуры, доцент

Московский архитектурный институт, 107031 Москва, ул. Рождественка, 11

Любовь Арсеновна СОЛОДИЛОВА, кандидат архитектуры, доцент

Московский государственный строительный университет, 129337 Москва, Ярославское ш., 26, e-mail: usepo@mail.ru

Оцениваются возможности комплексной организации малоэтажной жилой застройки. Основной упор в статье делается на социальную, инженерную и транспортную составляющие малоэтажной застройки. Предложена методика освоения комплекса социально-экономических и правовых мероприятий по внедрению сети школьных зданий и их комплексов в малоэтажное строительство.

Ключевые слова: малоэтажная жилая застройка, комплексная организация.

COMPLEX ORGANIZATION OF LOW-RISE HOUSING DEVELOPMENT

Elena S. BAZHENOVA, Lyubov A. SOLODILOVA

Possibilities of the complex organization of low-rise housing development are assessed. The main emphasis of the article is placed on the social, engineering and transport components of low-rise housing development. The procedure of mastering the complex of social, economic and legal measures aimed at introduction of a network of school buildings and their complexes in low-rise construction is offered.

Key words: low-rise housing development, complex organization.

Сегодня в сфере малоэтажного строительства предпринимаются действенные меры со стороны девелоперов, застройщиков и инвесторов, направленные на реализацию масштабных планов строительства целых микрорайонов массовой малоэтажной застройки. При этом основной упор делается на социальную, инженерную и транспортную составляющие застройки. Действует и другой подход: вокруг существующего системообразующего центра с торговым, рекреационно-развлекательным или спортивно-туристическим потенциалом возводится малоэтажный район или поселок.

Безусловно, здесь предпочтителен системный принцип изначально проектирования качественно новой территории с поэтапной реализацией комфортных условий жизнедеятельности со всеми необходимыми объектами инфраструктуры. Такая среда может претендовать на высокий статус градостроительной организации массовой малоэтажной застройки на основе комплексного подхода к созданию условий для жизни людей.

Сложилось следующее определение: «Комплексная организация массовой жилой застройки — это формирование полноценной среды

для проживания, работы и отдыха населения, обеспеченной всеми видами современного коммунально-бытового обслуживания, отвечающего санитарно-гигиеническим, социально-функциональным и архитектурно-эстетическим требованиям».

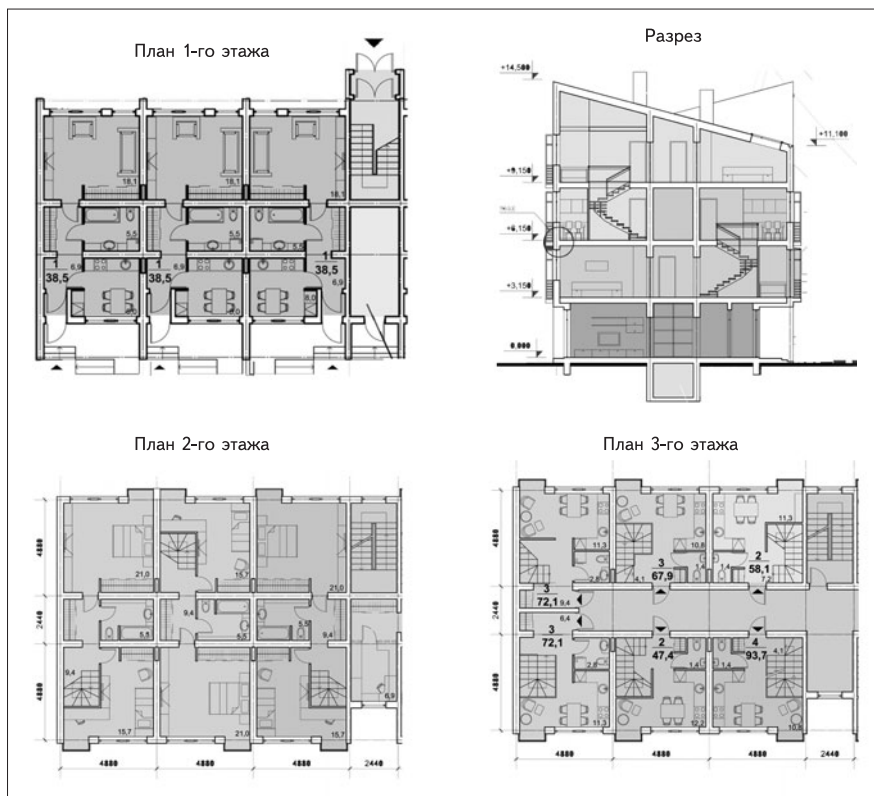
До сих пор массовая жилая застройка представляла собой типовые много- и среднеэтажные жилые дома, большей частью построенные в советское время с использованием типовых проектов. При всей утилитарности квартирного фонда, однообразии и монотонности архитектурно-композиционных приемов, жилая среда советского периода была комплексной и учитывала по возможности весь необходимый спектр общественных функций и услуг, включая транспортное обслуживание. Номенклатура помещений и учреждений общественного обслуживания (учебно-просветительские, оздоровительно-медицинские, культурно-бытовые учреждения) строго соответствовала разным иерархическим уровням жилой среды — городу, жилому району, микрорайону, жилой группе. При этом микрорайон рассматривался как основной элемент планировочной структуры города.

Сбалансированность жилой среды и общественного обслуживания в

массовой жилой застройке с учетом оптимальной плотности населения однозначно обеспечивали высокую экономическую эффективность предлагаемых типов жилой застройки.

Предлагаемая сегодня стандартом жилья экономического класса к массовому строительству малоэтажная застройка, ограниченная тремя этажами (в отличие от этого стандарта СП 30-102-99 допускает применение домов секционного типа высотой до четырех этажей), способна сформировать территорию с верхним пределом расчетной плотности застройки 200–250 человек на гектар. Чтобы малоэтажная застройка сегодня стала массовой, необходимо, прежде всего, решать вопросы, связанные с повышением плотности заселения территорий, сокращением ее коммуникаций и радиусов доступности школ и комплексов культурно-бытового обслуживания.

Нормативные документы по проектированию современной малоэтажной застройки также предлагают перечень объектов обслуживания с радиусами доступности, позволяющими формировать полноценную жилую среду со всеми видами культурно-бытового обслуживания. Эти радиусы составляют: для дошколь-



Проект трехэтажного коридорного жилого дома с мансардой (ООО «АрхПроект-2», руководитель – Е. Г. Костина)

ных учреждений и начальных классов общеобразовательной школы – до 500 м; школ – 750 м; для предприятий торгово-бытового и физкультурно-оздоровительного обслуживания, отделений связи и Сбербанка, опорного пункта охраны порядка помещений и аптек – до 800 м; для амбулаторно-поликлинических учреждений – 1000 м. Рекомендуемый радиус обслуживания центра административного самоуправления – 1200 м.

Социально-экономические условия современного общества, а также уровень развития индивидуального предпринимательства позволяют сегодня освоить предложенный законодательной базой перечень объектов обслуживания для малоэтажной застройки. Небольшие центры для ежедневного присмотра за детьми (аналог детского сада), парикмахерская, фотоателье, магазин, кафе, физкультурно-оздоровительный и досуговый комплекс могут размещаться в первом и цокольном этажах. Индивидуальная деятельность, связанная с ремонтом быто-

вого оборудования, кузнечным и слесарным делом здесь также возможна при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

Однако выдержать радиус доступности 750 м для общеобразовательной школы в массовой малоэтажной жилой застройке достаточно сложно и экономически нецелесообразно. В сложившихся условиях необходимо внедрить целый комплекс социально-экономических и правовых мероприятий по внедрению сети школьных зданий и их комплексов в малоэтажное строительство. При этом радиус обслуживания таких школ может быть увеличен до 2–3 км, а в ряде случаев и больше, с учетом исключительно транспортной доступности.

Решить эту проблему поможет программа «Школьный автобус», которая является частью президентской программы «Дети России». В условиях низкоплотного малоэтажного строительства использование школьных автобусов может стать привычной формой жизни, способ-

ствующей формированию единого образовательного пространства и обеспечивающей равные образовательные возможности для учеников отдаленных мест проживания. Согласно принятым правовым документам все поставляемые в рамках приоритетного национального проекта школьные автобусы передаются в собственность субъектов Российской Федерации, которые самостоятельно распределяют их по общеобразовательным учреждениям.

Сегодня проводится большая работа по обеспечению автомобильными дорогами новых микрорайонов. Постановлением правительства РФ в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» разработаны и утверждены «Правила распределения и предоставления в 2008–2010 гг. из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ субсидий на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки». Правилами устанавливается порядок распределения субсидий на софинансирование проектов по обеспечению автомобильными дорогами общего пользования новых микрорайонов массовой малоэтажной застройки, реализуемых органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления. Согласно этому документу из федерального бюджета будут выделять 70 % общей суммы расходов, предусмотренных проектной документацией на строительство или ремонт дорог к новым районам с малоэтажными домами.

Помимо создания и функционирования парка школьных автобусов могут и должны быть созданы условия для использования велосипедного транспорта, который давно и успешно применяется в развитых странах благодаря пропаганде здорового образа жизни и всеобщему осознанию важности экологических проблем.

Немало примеров комплексной организации жилой среды было представлено на архитектурном конкурсе «Дом XXI века», проведенном Фондом РЖС совместно с Союзом

архитекторов России (САР) при содействии Национального агентства НАМИКС. Авторами проектов предлагались типы малоэтажных жилых домов, нижние уровни которых высвобождаются под различные виды индивидуальной деятельности (см. рисунок). Первый этаж в таких домах отводится под одноуровневые квартиры с входом непосредственно с улицы, а также под небольшие магазины и учреждения обслуживания. При квартирах первого этажа предусматривается так называемая зеленая комната — палисадник личного пользования площадью 30–100 м². При всем многообразии архитектурно-композиционных задач авторы проектов решали вопросы, связанные с технологическими и конструктивными задачами. В частности, в целях повышения экономичности проектного решения предлагались энергоэффективные технологии, сборные технологии строительства, имеющие высокую технологическую готов-

ность и позволяющие быстро возводить конструкции. Проекты домов, победивших в конкурсе «Дом XXI века», Фонд РЖС планирует использовать в качестве типовых для строительства малоэтажного жилья в России, что, несомненно, будет способствовать повышению экономической эффективности от внедрения малоэтажной застройки в массовом масштабе.

Комплексная организация жилой застройки позволит осуществить одновременный ввод в эксплуатацию жилых и общественных зданий и благоустройство жилой территории, создаст благоприятные условия для архитектурной интеграции жилья с элементами коммунально-бытового обслуживания.

Л И Т Е Р А Т У Р А

1. СП 30-102-99. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства.
2. Методические рекомендации по

установлению характеристик жилья экономического класса в отношении жилых домов, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета: <http://www.dokipedia.ru/Pages/!Приказы/Приказ-Минрегионразвития-№-79-от-27.02.2010.aspx> (Дата обращения: 10.09.2010 г.)

3. Постановление правительства РФ «О передаче в собственность субъектов Российской Федерации автобусов для общеобразовательных учреждений, расположенных в сельской местности, учебного и учебно-наглядного оборудования для оснащения общеобразовательных учреждений». <http://base.garant.ru/189947/> (Дата обращения: 16.02.2011 г.)
4. Правила распределения и предоставления в 2008–2010 гг. из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ субсидий на обеспечение автомобильными дорогами новых микрорайонов массовой малоэтажной и многоквартирной застройки : <http://lib.ulstu.ru/docs/primers.pdf> (Дата обращения: 15.07.2008 г.) ■