



УДК 711.58+711.585

М.Ю. Забрускова – кандидат архитектуры, доцент, директор детской архитектурной школы (ДАШКА)

Е.С. Пономарев – аспирант кафедры архитектурного проектирования

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ПРЕОБРАЗОВАНИЯ АРХИТЕКТУРНОЙ СРЕДЫ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗОН ВНУТРИ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ СЛОЖИВШЕЙСЯ МАССОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

Целью настоящей статьи является сравнение принципов градостроительного регулирования в различных социально-политических условиях, влияющих на становление архитектурной среды, зон общественного назначения, формирующих образ города в целом. При происходящем изменении принципов градорегулирования эта проблема является особенно актуальной для нашей страны в настоящее время.

Градостроительное проектирование в условиях плановой экономики в СССР. В 1950-1960-х гг. получили развитие творческие концепции моделирования структур «новых городов» (Н.Н. Уллас, К.Н. Неустроев и др.), а также новые концепции облика советского города (Н.В. Баранов, О.А. Швидковский). Характерной особенностью таких концепций стал поиск эффективных форм расселения, ориентированных на создание оптимальных условий для развития промышленного производства при использовании стопроцентной индустриализации строительства. Освоение территорий производилось на основе государственного централизованного планирования при отсутствии муниципальной собственности. Компетенция местного самоуправления ограничивалась областью коммунального хозяйства. Для осуществления градостроительной деятельности был сформирован государственный институт проектирования (ГИПРО). Основным критерием для оценки градостроительных проектов служили показатели обеспеченности населения городов объектами жилья и сферы обслуживания, плотность жилого фонда и т.д. Параметры строительных объектов, а также затраты на их возведение регламентировали «Строительные нормы и правила» в виде «Удельных показателей проекта»: площадь на единицу вместимости, стоимость 1 квадратного метра площади и расхода материалов на единицу строительного объёма.

Граждане и частные лица являлись лишь получателями и пользователями распределяемой строительной продукции, без права участия в принятии решений по поводу развития территорий городов, в которых они живут [3].

Переход от централизованной формы управления городским хозяйством к многообразию форм собственности, недвижимости и финансирования объектов строительства (в нач. 90-х гг.) в первую очередь отразился на функционировании системы обслуживания жилых районов сложившейся массовой застройки. В условиях плановой экономики инфраструктура обслуживания жилых районов (соцкультбыт), осваиваемых территорий организовывалась в виде ступенчатой системы – общегородские центры обслуживания; общественные центры жилых районов; общественные центры микрорайонов. Общественные центры выделялись в отдельные зоны общественного назначения или, как правило в крупных городах, в многофункциональные центры. Однако в условиях экономии средств на капитальное строительство осуществлялось в основном проектирование и строительство только лишь городских центров и центров для организованного досуга (детские и юношеские центры, дома культуры и т.д.). Создание полноценных общественных центров внутри планировочных структур микрорайонов, жилых районов (достаточно крупных градостроительных образований по сравнению с территориями, застроенными предшествующей маломерной квартальной застройкой) не осуществлялось или затягивалось. Это обстоятельство особенно остро отразилось на формировании архитектурной среды «спальных районов» новых городов в условиях рыночной экономики.

Градостроительное проектирование в странах с рыночной экономикой. Создание новых городов и интенсивное освоение территорий стало распространенным явлением в послевоенные годы в разных странах. Однако основным отличием в правовой деятельности при градорегулировании в капиталистических странах Запада от стран с социалистической экономикой было наличие института частной собственности. В проектировании на Западе основной целью градостроительной политики было решение комплексных задач, посвященных проблеме человека как горожанина. Одной из основных задач было обеспечение



инвестициями. Задачи градорегулирования решали созданные муниципальными структурами специальные комитеты – корпорации развития (при каждом городе). Законодательно-правовая база позволяла регулировать основные сферы городского развития, создавала рынок, как при проектировании территории, так и при ее застройке (принятые с началом урбанизации законы «О местном самоуправлении» (Великобритания, 1894); «О муниципальных корпорациях» (Великобритания, 1882) и др., принятые в послевоенное время). В сер. XX в. градорегулирование на Западе освоило методы стратегического моделирования градостроительных процессов, что видно на примерах: модернизации и трансформации Чикаго (60-е гг.) и крупных городов Западной Европы (с 70-х гг.); проектирования и развития городов, в том числе новых, в Британии (70-е гг.); и др. Организация системы обслуживания здесь имела особое значение, т.к. предприниматели-собственники или арендаторы строящихся объектов обслуживания являлись одним из источников инвестиций в градостроительство. Объекты обслуживания, а также территории, прилегающие к ним, стали отдельным объектом проектирования. Они выделялись с учетом потребностей жителей, коммерческой составляющей и возможностей самих предпринимателей.

Для придания своеобразия новым городам проводилось благоустройство всего города и украшение мест общественного назначения произведениями искусства, заказы на которые выполнялись известными мастерами. Все это в целом содействовало формированию индивидуального облика города. Строительство помещений для всякого рода общественных мероприятий осуществлялось молодежными клубами, культурными корпорациями, владельцами пивных баров и т.д. Но, несмотря на это, в становлении общественной жизни новых городов встречались некоторые препятствия. Во-первых, это ограниченность торгового обслуживания (вследствие единовременного строительства) и, во-вторых, городской центр, будучи самой активной и оживленной составляющей городского организма в целом, сосредотачивал в себе преимущественно торговые функции и не способствовал повышению социально-культурного уровня сообщества всего города в целом. Однако следует отметить, что формирование архитектурной среды зон социальной активности в странах с рыночной экономикой носило системный характер и являлось отдельной задачей проектирования.

Градорегулирование в настоящее время. В последнее десятилетие возрастает роль регулирования градостроительной деятельности для формирования полноценной среды обитания человека. Это подчеркивает «Национальная градостроительная доктрина и стратегия устойчивого развития страны», разработанная Российской академией архитектуры и

строительных наук, в которой говорится о прогнозировании пространственного развития; о научном анализе существующей ситуации; выявлении приоритетных проблем и объективных тенденций урбанизации; а также о проведении комплексной государственной политики по стимулированию развития территорий и поселений с использованием экономических механизмов воздействия (налоговой политики, субвенций, государственной протекции и т.д.) для привлечения частных инвестиций. Для реализации программы формирования полноценной архитектурной среды жилых районов массовой застройки следует выделить *проблемную область* этих территорий. Сегодня иначе формируются условия для реализации потребностей населения жилых районов, т.е. не на основе централизованного расчетного подхода, а на основе частного предпринимательства. Таким образом, организационно-пространственная структура обслуживания в городах в 1990-х гг. развивается стихийно. Это говорит о ситуации, когда законодательная база не «успевает» за саморазвитием среды обитания горожан. Особо следует выделить социально-пространственный конфликт между средой обитания жителей «спальных районов» и областью сферы услуг. Это обстоятельство усугубляется наличием стопроцентной индустриальной архитектурной среды, не отвечающей сегодня ни культурным, ни социальным задачам, а также приоритетностью развития региональных культурных своеобразий, которые необходимо учитывать сегодня при проектировании. В итоге основную проблему архитектурной среды таких «спальных» жилых районов мы можем увидеть как стихийное формирование открытых городских пространств в связи с непредвиденным развитием сферы обслуживания населения. При реконструкции, реновации существующей архитектурной среды таких районов необходимы нестандартные, новационные идеи пространственного развития существующих районов сложившейся застройки, а также законодательная база, закрепленная актами и сводами правил местного значения.

Таким образом, *проблемной областью* «спальных районов» являются зоны общественного назначения внутри жилых районов, характеризующиеся особым социальным значением. Мы их рассматриваем как зоны социальной активности. Это территории, прилегающие непосредственно к объектам обслуживания населения, для которых характерны многолюдность, концентрация пешеходных потоков.

Методы регулирования застройки территорий, сложившихся жилых районов массового строительства. Подходом к реорганизации архитектурной среды этих территорий является метод «акупунктуры», т.е. формирование открытых городских пространств как фрагментов городского интерьера на отдельно взятых участках территорий



жилых районов – зонах социальной активности, а также пешеходных связей между этими зонами, в силу того, что они имеют особую социальную значимость для жизнедеятельности населения жилого района. Зоны социальной активности и пешеходные зоны, соединяющиеся в систему открытых городских пространств внутри жилых районов массовой застройки, могут создать прекрасный, индивидуальный образ города. Для экологического, социально-культурного оздоровления «спальных районов» новых городов, а также для насыщения социально-культурной активностью «обедненных» жилых районов сложившейся массовой застройки необходимо выделять зоны социальной активности в самостоятельный объект проектирования.

Законодательно-правовая основа формирования архитектурной среды жилых районов массовой застройки. Основой управления и регулирования градостроительной и архитектурно-планировочной деятельности на территории Российской Федерации при планировании городских территорий и регулировании застройки является следующая законодательная база: «Градостроительный кодекс РФ» (декабрь 2004 г.), Закон «Об архитектурной деятельности в РФ», а также Закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» (август 1995 г.). Федеральные органы власти отходят от управления градостроительным развитием отдельных городов, передавая все полномочия муниципальным органам власти. В результате реформ на местном уровне издаются своды правил застройки и землепользования, которые регламентируют права и обязанности участников отношений, возникающих при застройке и землепользовании. Таким образом, местное самоуправление должно решать конкретные задачи, создавая свою собственную нормативную базу по градорегулированию, исходя из особенностей соответствующей территории. Это создает возможность решения организационно-финансовых задач. Появление зон социальной активности как объекта проектирования может быть первым шагом оздоровления архитектурной среды жилых районов массовой застройки. Благодаря этому нововведению можно решать задачи как стратегического, так и локального характера. Для этого следует:

1. разработать муниципальную программу формирования зон социальной активности (пешеходных зон) внутри жилых районов;

2. разработать методику формирования зон социальной активности, находящихся внутри жилых районов, которая должна состоять из следующих стадий: предпроектный анализ территории → → проект → реализация → эксплуатация.

Для осуществления программы нужно руководствоваться перечнем обязательных условий организации архитектурно-строительного проектирования (гл. 6 статья 48) [1]. Однако при

формировании архитектурной среды открытых городских пространств в жилых районах сложившейся массовой застройки мы, прежде всего, сталкиваемся с проблемой инвестиционной и проблемой наличия инвестора, застройщика территории. Исходя из этого необходимо ставить вопрос о создании «корпорации развития» конкретной зоны, объединяющей собственников и пользователей недвижимости, находящейся на данной территории. Такая корпорация, являясь юридическим лицом, представляет заинтересованных субъектов, действующих на данной территории, и будет выполнять функции заказчика, взаимодействовать с муниципальными органами по вопросам проектирования, совместного финансирования и реализации в рамках данной специальной программы; при этом должно быть произведено распределение сферы ответственности при выполнении программы.

Проект преобразования подобных зон должен осуществляться на основании задания на проектирование, для составления которого муниципальным органам необходимо произвести в рамках бюджетного финансирования сбор особых исходных данных:

1. разграничить территории существующей застройки внутри жилого района по степени публичности, выявить сложившееся зонирование на *публичное* – общедоступное, общественное пространство, и *вторичное* пространство – жилые дворы, зафиксировав его на общей карте-схеме;

2. выявить сложившееся зонирование территории по принадлежности земельных участков и видам собственности на них (ТСЖ с их территориями; юридические лица с участками при их объектах недвижимости; участки муниципальной собственности, например, при объектах соцкультбыта) с учетом происходящего процесса межевания всей территории жилого района.

На стадии проекта должны быть выполнены следующие задачи:

1. натурное обследование существующей ситуации для определения основных архитектурно-планировочных и средовых характеристик этих зон;

2. разработка архитектурно-планировочной концепции формирования зон социальной активности в сложившихся условиях;

3. разработка архитектурно-планировочного решения зон социальной активности внутри сложившейся застройки жилого района с определением необходимых юридических и градостроительных мероприятий (сервитуты и обременения).

Далее необходимо выполнить архитектурно-дизайнерский проект формирования архитектурной среды конкретных зон жилого района.



Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации. // Собрание законодательства РФ, 2005, №1, ст. 16.
2. Ахмедова Е.А. Методы регулирования региональной среды обитания: Градостроительный мониторинг, оценка земель, прогноз развития. Дисс. док. арх. – Самара, 1994. – 377 с.
3. Правовое зонирование: Опыт разработки «Правил землепользования и застройки» в городах России/ Под ред. А. Высоковского и У. Валлетты. – М.: Русская панорама, 1999. – 200 с.
4. Алексеев Ю.В., Сомов Г.Ю. Градостроительное планирование поселений т.1. Эволюция планирования: Учебник в 5 т. – М.: Издательство АСВ, 2003. – 336 с.
5. Бочаров Ю.П., Фильваров Г.И. Производство и пространственная организация городов. – М.: Стройиздат, 1987. – 256 с.
6. Пономарева О.Н. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности в современных правовых условиях. Дисс. канд. арх. – Екатеринбург, 2000. – 113 с.