



УДК 711.4; 711.581; 728.1; 712.25

Геннадиева М.В. – аспирант

E-mail: gennadieva@inbox.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зелёная, д. 1

Особенности стартового этапа формирования новых жилых образований в крупногородских агломерациях

Аннотация

В вопросе формирования новых жилых образований участники строительства неизбежно сталкиваются с рядом проблем, которые препятствуют планируемому росту и развитию возводимых поселений. Изучение современных возможностей решения возникающих проблем и правильно скоординированные действия проектировщиков, собственников и муниципальных властей есть предполагаемый путь к усовершенствованию процесса строительства новых жилых образований.

Сейчас возведение новых поселений зачастую происходит спонтанно, поэтому необходимо уделить особое внимание начальному этапу строительства.

Ключевые слова: новые жилые образования, стартовый этап, проблемы формирования, модель алгоритма действий проектировщика, Восточная дуга.

Проблема формирования новых жилых образований всегда была одной из самых важных в градостроительной практике всех стран. Анализ мирового опыта показывает, что большинство теоретических концепций создания новых городов не были в итоге реализованы, так и оставшись на бумаге. Модели, созданные Говардом, были осознаны и глубокомысленны, но, к большому сожалению, не были поняты, и в итоге к реальному проектированию были применены лишь отдельные идеи и фрагменты концепции, такие, как теория города-сада. Многообещающими были также и теоретические разработки нашего соотечественника – Милютина, по формированию линейных городов. Данные материалы максимально приближены к реальности современных поселений, но являются своеобразной трактовкой «функционального идеального города», в котором промышленность и селитебная зона четко разграничены и разделены между собой [1, 2].

Среди недавно осуществленных и наиболее удачных примеров формирования новых крупных жилых образований можно смело выделить один – город Алмере, в Нидерландах. Город, построенный неподалеку от Амстердама, был призван оттянуть на себя часть населения крупного мегаполиса, облегчив жилищную проблему. Цель – создание возможности приобретения жилья небогатыми семьями, при этом создав привлекательную жилую среду. Ставка была сделана на малоэтажную застройку и обилие зеленых насаждений. Особенно внимание уделялось разработке транспортной схемы. Совмещался региональный и городской общественный транспорт, предотвращалось пересечение жилых кварталов автотранзитом. Планировалось создание центров приложения труда. Проектировщиками была заложена опережающая рост населения сеть социально-бытовой инфраструктуры. Алмере стал первым городом в Нидерландах с центральным отоплением. И хотя первые новоселы, которые появились в Алмере в 1976 году, жили среди песка, камыша, строительных заборов и скелетов новостроек, в их домах с собственным садом было электричество, газ и водопровод. Алмере стремительно благоустраивался и озеленялся – сначала высаживались быстрорастущие сорта деревьев, а затем они постепенно заменялись на постоянные. Проект строительства города реализовывался поэтапно, к концу 80-х годов XX века были построены 2 пилотных района. По мере возникновения проблем в уже обжитых районах общая стратегия развития корректировалась [1, 3].

Анализ существующего опыта проектирования новых жилых образований в очередной раз подчеркивает сложность и необходимость изучения и осмысления данной проблемы. Прогресс не стоит на месте, появляются новые возможности, но в то же время и новые потребности.

В настоящее время в нашей стране очень активно ведется строительство новых жилых образований как на территории города, так и в пригородах. Вопрос рентабельности для частных заказчиков и в то же время доступности для потенциальных жителей является очень важным. Чтобы возникало меньше проблем, необходимо уделить особое внимание начальному этапу проектирования, так как именно на этой стадии закладывается общий план развития поселения, он является определяющим в структуре проектирования. Изначально выбранная стратегия развития в конечном итоге диктует общий результат всего процесса формирования новых жилых образований.

В работе предлагается использование нового градостроительного термина, применимо к специфике рассматриваемой проблемы начальной стадии формирования новых жилых образований:

Стартовый этап – этап проектирования, включающий в себя анализ потенциала разрабатываемой территории и разработку расчетной модели развития формируемого поселения. Стартовый этап может включать в себя строительство пилотных комплексов и корректировки стратегий развития в зависимости от полученных результатов.

В нынешней градостроительной практике основное внимание уделяется в большей мере этапу непосредственного проектирования жилого образования – формированию выразительной пространственно-композиционной концепции и разработке объемно-пространственных решений, а также этапу ввода жилья в эксплуатацию – прохождению инстанций согласования, непосредственно строительству и продаже жилых квадратных метров. И зачастую, к большому разочарованию застройщиков, значительная часть вновь возведенного жилого фонда оказывается невостребованной и простаивает. Так, к сожалению, обстоит дело во многих недавно построенных коттеджных поселках в системе Казанской агломерации, таких как, к примеру, «Ореховка», «Экоплаза», «Светлый», «Загородная усадьба» [4]. Причиной подобных ситуаций является в основном недостаток этапа предпроектной подготовки – аналитического исследования и выработанной стратегии развития. Введенный термин – стартовый этап – как раз включает в себя все нюансы предпроектной подготовки и начального этапа самого проекта, так как с дальнейшими этапами непредвиденных трудностей не возникает. Основным смыслом и необходимостью данной работы заключаются в том, чтобы формирование и развитие новых жилых образований проходило не стихийно, а по заранее созданному алгоритму. Проблема в том, что в России в проектно-деловом и в строительстве действует инерция советского времени, где вопросу маркетинга территории и строительной недвижимости не уделялось внимания. Сейчас, в условиях активного развития рынка жилья и жесткой конкуренции, эти вопросы становятся очень важными и должны решаться непосредственно на стартовом этапе. Алгоритм стартового этапа формирования новых жилых образований должен включать в себя следующее:

1. Маркетинг территории;
2. Стратегическая концепция;
3. Пилотная апробация;
4. Анализ полученных результатов.

Под понятием маркетинга территории понимается целенаправленная деятельность по повышению конкурентоспособности территории как продукта. Маркетинговая деятельность привлекает в формируемое новое жилое образование общегосударственные программы, проекты, увеличивает инвестиции. Проще говоря, основная цель – это позиционирование территории.

Стратегическая концепция включает в себя анализ всех факторов рассматриваемой территории и создание на основе полученных материалов и пожеланий застройщика стратегии развития территории.

Под пилотной апробацией понимается строительство первой очереди формируемого жилого образования, согласно выбранным на этапе создания стратегической концепции методикам создания благоприятной жилой среды, и заселение жильцов.

Анализ полученных результатов проводится через назначенный промежуток времени после ввода в эксплуатацию пилотного жилого района и призван выявить недостатки и просчеты, с внесением корректировок в стратегическую концепцию развития территории.

В нашей стране формирование агломераций вокруг крупных городов началось уже давно, но в настоящее время идет наиболее активно. Причиной тому – популяризация переездов, в основном хорошо обеспеченных граждан, в поселки с индивидуальной застройкой. Если за рубежом такая практика существует уже очень долгое время, то в России она новая и зачастую неосмысленная. Поселки строятся без инфраструктуры, с грандиозными недочетами в подключении инженерных сетей, с проблемами в транспортном сообщении с крупным городом, который по-прежнему является местом приложения труда всех жителей новых жилых образований. Нерешенность всех этих проблем присутствует повсеместно на территории нашей страны, но особое внимание в данной работе хотелось бы уделить ситуации непосредственно в системе Казанской агломерации.

В настоящее время в обжитой части Казани, в ее центральной и срединной зонах, возникают проблемы с недостатком территорий под жилищное строительство. В связи с этим появляется необходимость в освоении новых площадок на периферии. На новых периферийных площадках возникает ряд проблем стартового этапа формирования жилых образований:

- а) отсутствие инженерной инфраструктуры;
- б) недостаток транспортных коммуникаций;
- в) отсутствие социально-бытовой инфраструктуры;
- г) психологический барьер населения, не желающего переезжать на необжитые территории;
- д) недостаточный комфорт среды на начальном этапе. Низкий уровень благоустройства (некомплексная застройка). Первый этап требует «умышленного» благоустройства, как компенсации некомплексности.

Территории, пригодные для строительства новых жилых образований, можно условно разделить на 3 основных типа:

- Вблизи с существующим поселением.

Данный тип является самым удобным в вопросе решения проблемы с отсутствием инженерной инфраструктуры (осуществляется подключение к централизованным сетям).

- В отдалении от существующих жилых образований.

В подобной ситуации необходимо решение всех проблем.

- Жилые образования на базе градообразующего объекта (промышленный объект, центр автотранзита, рекреационно-туристический центр, логистический центр, иное место приложения труда).

Такие жилые образования заведомо проще и активнее развиваются за счет естественного притока людей, а соответственно – финансов и интереса.

Анализ результатов уже построенных поселений в структуре Казанской агломерации выявил ряд конкретных проблем, возникших в строящихся в настоящее время и уже сданных коттеджных поселках – табл. 1 [4-6].

Таблица 1

№ п/п	Распространенные проблемы	Примеры
1.	Коммунальные проблемы	Ореховка Загородный клуб
2.	Выкуп земель частными лицами	В основном столкнулись застройщики территории в направлении Казань-Зеленодольск
3.	Непрофессиональные строительные организации	Большинство застройщиков. Яркий пример – «Загородный клуб»
4.	Нефункционирующая социально-бытовая инфраструктура	Все строящиеся жилые образования
5.	Плохая работа управляющей компании	Все строящиеся жилые образования
6.	Невостребованность предлагаемого жилья (строится в основном бизнес-класс и элитное)	Все строящиеся жилые образования

Результаты анализа современной ситуации на рынке коттеджных поселков Казанской агломерации в очередной раз подчеркивают, что подход к проектированию новых жилых образований крайне фрагментарный и большинство проблем вытекают из недочетов на стартовом этапе формирования. К примеру, невостребованность предлагаемого жилья говорит о том, что девелоперы плохо знают покупателя. Проблемы коммунального характера возникли как следствие неправильно разработанной стратегии развития, в итоге без инженерного обслуживания остались первые очереди строительства, тогда как в идеале формирование инфраструктуры должно быть заложено с опережением. Таким образом, для максимально эффективного решения возникающих проблем необходимо проанализировать ряд особенностей стартового этапа формирования новых жилых образований и выработать методики их решения.

На протяжении всего XX века и сейчас разрабатывается множество инноваций, широко применяемых в градостроительстве и непосредственно в строительстве, как в технологическом плане, так и в экономическом. К сожалению, в современной российской практике строительства новых поселений большинство нововведений не применяются или используются совершенно бездумно, без учета общей стратегии развития.

Условно особенности стартового этапа строительства можно разделить на 3 основных направления:

1. Технологические особенности стартового этапа;
2. Инвестиционно-правовые особенности стартового этапа;
3. Планировочные особенности стартового этапа.

К первому направлению относится проблематика, связанная непосредственно со строительством жилых домов и разработкой системы инженерных коммуникаций. К методикам решения проблем формирования новых жилых образований в плане технологических особенностей можно отнести:

- Использование современных инженерных технологий:
 - системы электроснабжения (ветряки, солнечные батареи);
 - системы водоснабжения и водоотведения;
 - системы теплоснабжения.
- Использование современных методик строительства:
 - легковозводимые конструкции;
 - модульное строительство.

Инвестиционно-правовые особенности включают процессы, связанные с финансированием проектирования и строительства новых жилых образований, привлечением финансов, а также нормативно-правовыми документами которых подразумевается в стратегии развития конкретного поселения. К методикам решения проблем инвестиционно-правового характера можно отнести:

- Частное муниципальное партнерство.

Частное муниципальное партнерство представляет собой привлечение частного капитала на выгодных условиях, так называемая взаимосвязь между частными инвесторами и муниципальными собственниками.

- Девелоперская политика [5]:
 - Реклама;
 - Ипотечное кредитование на выгодных условиях;
 - Долевое строительство.
- Кондоминиумы.

Формирование своеобразных кооперативов внутри жилых групп. Управление собственниками.

Планировочные особенности стартового этапа включают выбор градостроительной стратегии развития будущего жилого образования и, в частности, подбор оптимальной пространственно-композиционной концепции.

- Метод паттернов [7].

Паттерн – алгоритм решения проблемы проектирования в рамках некоторого часто возникающего контекста. Создается некая универсальная модель стратегии развития,

корректируемая в зависимости от особенностей среды и потребностей каждого разрабатываемого жилого образования.

• Кластеризация территорий [9].

Кластер – это территориальное образование внутри крупного жилого образования, представляющее собой относительно автономную единицу и обеспечивающее своим жителям полный набор городских функций (жилиую, административно-деловую, торгово-развлекательную, рекреационную). Также подразумевает разработку неких модульных компоновочных систем на разных уровнях: от самостоятельной блок-секции до масштаба жилого образования.

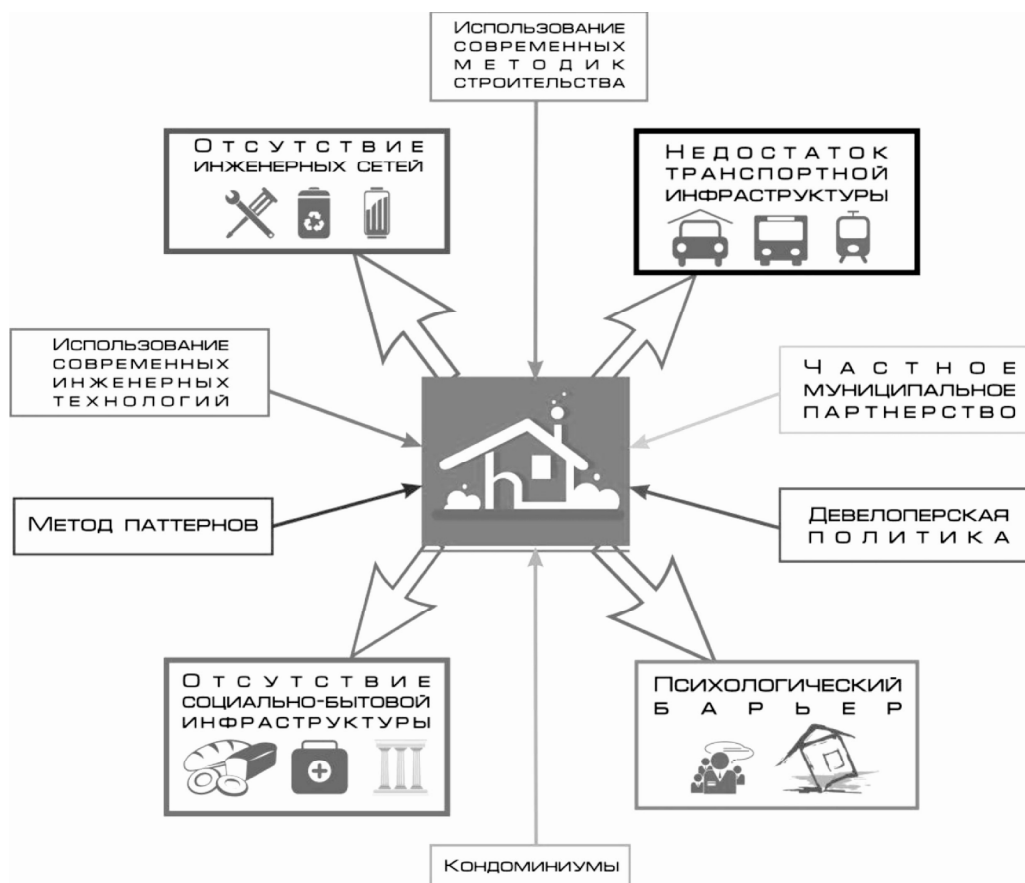


Рис. 1. Комплексная схема проблем формирования новых жилых образований и возможных вариантов их решения

Среди множества строящихся в настоящее время жилых образований в структуре Казанской агломерации современные методы решения проблем стартового этапа используются лишь в единичных случаях и ограничиваются в основном рекламными акциями и PR-компаниями – табл. 2 [4-5].

Таблица 2

№ п/п	Варианты решений	Примеры
1.	Государственный PR	«Загородный клуб» (сотрудничество с Ипотечным агентством РТ)
2.	Выгодное расположение	«Солнечный город»
3.	Активная реклама	«Солнечный город»
4.	Строительство из сборных деталей	«Светлый»

Так как каждая ситуация индивидуальна, невозможно найти одно конкретное решение, актуальное для всех. Необходимо разумно сочетать различные методики решения проблем формирования новых жилых образований на стартовом этапе, применительно к каждой конкретной ситуации.

На основании изученных методик и детального анализа перспектив развития территории в течение 2010-11 годов был разработан проект планировки 3-х крупных автономных жилых районов на периферийных площадках, недавно присоединенных к Казани и вследствие этого неосвоенных.

В конце 2007 года, в ходе перехода к системе муниципального управления в РТ, Казань расширила свои границы за счет присоединения к территории города части земель Лаишевского, Пестречинского и Высокогорского районов (согласно № 69-ЗРТ от 29.12.07).

Генеральный план Казани, к разработке которого приступили в 2003 году, к этому времени был практически завершен и проходил последние согласования. По этой причине вновь присоединенные территории оказались в материалах Генплана города слабо проработанными.

В плане реализации Генплана был предложен выход из сложившегося положения в виде последующей разработки проектов планировки на вновь присоединенные территории.

Однако только в конце 2010 года началась работа над одним из таких участков (рис. 2) – секторной территорией в восточной части г. Казани от Сибирского тракта (федеральной дороги Р242) до вновь проектируемого Вознесенского тракта (продолжение ул. Закиева). Фактически началось формирование нового планировочного района г. Казани – «Восточная дуга».

Уже к началу проектирования было известно, что практически все свободные земельные участки на этой территории (в прошлом – земли сельхозназначения) были выкуплены частными застройщиками (рис. 3). У некоторых из них к настоящему моменту уже сформировались ясные строительные намерения. Возникла очевидная дилемма: как увязать общественные интересы (интересы города) в использовании и развитии данной территории и частные интересы отдельных собственников.

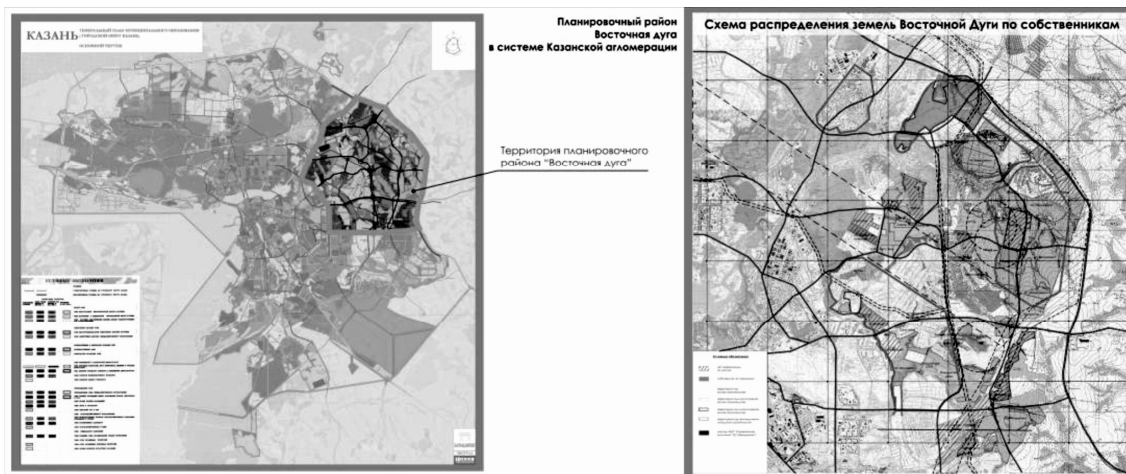


Рис. 2. Схема планировочного района «Восточная дуга» в системе Казанской агломерации

Рис. 3. Схема распределения земель «Восточной Дуги» по собственникам

В то же время, почти полное отсутствие на территории инженерно-транспортной инфраструктуры во многом ограничивает палитру намерений частных инвесторов и застройщиков, ставит их в зависимость от действий муниципалитета по формированию на этой территории инфраструктурных объектов. Таким образом, естественным путем складывается необходимость частно-муниципального партнерства в освоении территории «Восточной дуги».

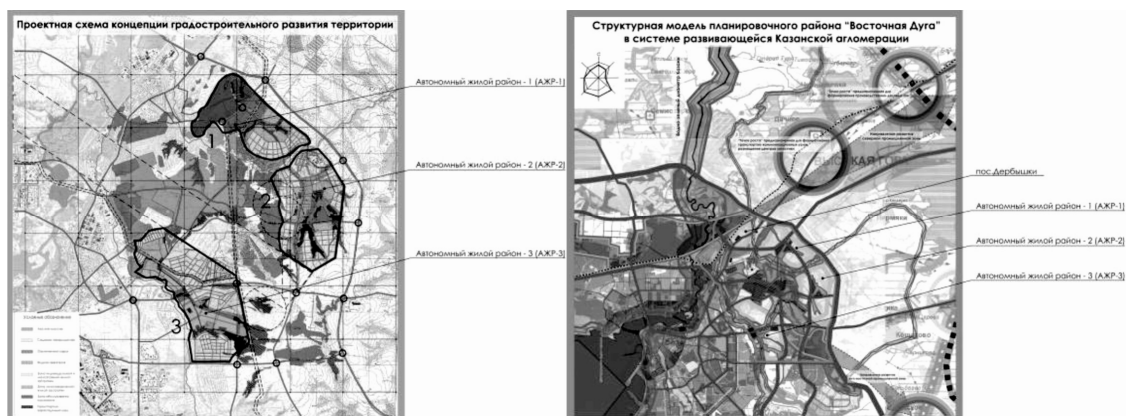


Рис. 4. Проектная схема концепции градостроительного развития территории «Восточная Дуга»

Рис. 5. Структурная модель планировочного района «Восточная дуга» в системе развивающейся Казанской агломерации

С позиций муниципальной власти новые территории являются важнейшим городским ресурсом для процессов разуплотнения и децентрализации застройки центра Казани, значительным резервом для формирования новой жилой застройки в виде автономных жилых районов смешанной застройки (рис. 4).

Актуализация этого ресурса в первую очередь обеспечивается транспортными сетями на этой территории и их подключением к уже сложившейся транспортной инфраструктуре Казанской агломерации. Возможность организации коротких и удобных транспортных связей между северной промзоной и новыми жилыми районами на территории «Восточной дуги» (рис. 5), появление на этой территории агломерационных центров обслуживания позволяет существенно изменить тренд в градостроительном развитии всей Казани – от компактного города к дискретной структуре агломерации.

Заключение

В настоящее время во многих крупных городах наблюдается проблема с недостатком площадей под жилищное строительство. В связи с этим появляется необходимость в освоении новых площадок. Предложенный анализ и структурирование современных методик решения проблем, возникающих на начальном этапе строительства, могут послужить впоследствии путем к усовершенствованию процесса формирования новых жилых образований. В рамках работы предлагается разработка модели алгоритма действия проектировщика, которая может быть использована в реальном проектировании, так как является вполне работоспособной, доказательством чему является апробация в проекте планировки территории района «Восточная дуга».

Список литературы

1. Глазычев В.Л. Урбанистика. – М.: Изд-во «Европа», 2008. – С. 76-88.
2. Милютин Н.А. Соцгород. Проблемы строительства социалистических городов: Основные вопросы рациональной планировки и строительства населенных пунктов СССР. – М.-Л.: ГИЗ, 1930.
3. Невзгодин И. Almere – Алмире: новый город или антитеза городу?// Архитектурный вестник, 2006, № 4 (91). URL: <http://archvestnik.ru/ru/magazine/107> (дата обращения: 23.10.2011).
4. Игра в загородные городки // Бизнес online: деловая электронная газета Татарстана, 2009, 31 янв. URL: <http://www.business-gazeta.ru/article/6743/19/> (дата обращения: 21.04.2011).
5. Цена загородного комфорта // Газета «Рынок недвижимости. Казань и Татарстан» / www.rn-kazan.ru / Деловой центр РТ – интернет-портал TatCenter, 2008, 4 апр. URL: http://www.rn-kazan.ru/index.php?page=art&article=456846&dl_page=8 (дата обращения: 21.04.2011).
6. Малоэтажное жилье Казани // Газета «Рынок Недвижимости. Казань и Татарстан», 2008, 29 фев. URL: http://www.rn-kazan.ru/index.php?page=art&article=420866&dl_page=33 (дата обращения: 18.04.2011).

7. Александер К. Язык паттернов: города, здания, конструкции. – США: Изд-во Oxford University Press, 1977. – 1216 с.
8. Глазычев В.Л. Россия: принципы пространственного развития. – Центр стратегических исследований ПФО, 2005. – 83 с.
9. Кластеризация территорий // «Эксперт Северо-запад», 2009, 15 сент. URL: <http://www.gradtlt.ru/articles/86/view/> (дата обращения: 9.09.2011).

Gennadiyeva M.V. – post-graduate student

E-mail: gennadiyeva@inbox.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

Features of the starting stage of the formation of new residential structures in large urban areas

Resume

At present, the construction of new residential structures on the territory of the city and the suburbs in our country is very active. Since the results of many newly formed and already put into operation settlements are extremely grim, there is an urgent need to review the planning of algorithms. Each participant of construction, whether it's planner, owner of the land, the responsible representative of municipal government, is faced with several problems that ultimately hinder the planned growth and development of constructed settlements. The way to improve and simplify the process of formation of new residential structures is firstly – the identification and structuring of potential problems, and secondly – search and analyzing the existing methods of solving them, and thirdly – to create a model of the algorithm actions of the participants of construction. It is no accident special attention in this matter is given directly to the initial phase of construction. Creating a model of the algorithm planner's actions is intended to simplify and improve the imperfect, outdated methodology of design and construction. Subsequently the final result will be depended on the initially chosen development strategy. Thus, it is possible to solve more effectively the questions of profitability for private customers and at the same time the questions of accessibility and comfort for potential residents.

Keywords: new settlement, starting phase, the problem of forming, the model of the algorithm planner's actions, Eastern Arc.

References

1. Glazychev V.L Urban planning. – M.: Publishers «Europe», 2008. – P. 76-88.
2. Milutin N.A. Sotsgorod. Problems of building of the socialist cities: Highlights of the rational design and construction of settlements of the USSR. – M.-L.: GIZ, 1930.
3. Nevzgodin I. Almere – Almere: a new city or town antithesis? // *Architecturniyi vestnik*, 2006, № 4 (91). URL: <http://archvestnik.ru/ru/magazine/107> (reference date: 23.10. 2011).
4. Playing in the suburban towns // *Business online: business e-newspaper of Tatarstan*. 2009. January 31. URL: <http://www.business-gazeta.ru/article/6743/19/>(reference date: 21.04. 2011).
5. Price suburban comfort // The newspaper «Rinok nedvijimosti. Kazan i Tatarstan» / www.rn-kazan.ru / Downtown RT. Internet portal TatCenter, 2008, April 4-th. URL: http://www.rn-kazan.ru/index.php?page=art&article=456846&dl_page=8 (reference date: 21.04. 2011).
6. Low-rise housing in Kazan // The newspaper «Rinok nedvijimosti. Kazan i Tatarstan» 2008. February 29. URL: http://www.rn-kazan.ru/index.php?page=art&article=420866&dl_page=33 (reference date: 18.04. 2011).
7. Alexander, Christopher A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction. – USA: Oxford University Press, 1977. – 1216 p.
8. Glazychev V.L. Russia: principles of spatial development. – Center for Strategic Studies, PPO, 2005. – 83 p.
9. Clustering of territories // «Expert North-West», 2009, September 15. URL: <http://www.gradtlt.ru/articles/86/view/> (reference date: 09.09.2011).