

УДК 711.58; 316.4

Хегай И.В. – аспирант

E-mail: khegay@list.ru

Московский архитектурный институт (Государственная академия)

Адрес организации: 107031, Россия, г. Москва, ул. Рождественка, д. 11

Градостроительные приемы формирования социально-интегрированных комплексов жилой застройки

Аннотация

Статья посвящена вопросу преодоления пространственной разобщенности населения города. Социально-интегрированные градостроительные комплексы представляют собой разнообразные архитектурные объекты качественного жилья различного типа и видов собственности на участках различных размеров и объекты общественного обслуживания с широким спектром услуг. Их основная идея заключается в том, что каждый район или соседство должны содержать жилые дома различной стоимости, типов и размеров и заселяться семьями, принадлежащими к разным доходным категориям, разным социальным группам. Предложенные архитектурные и градостроительные рекомендации позволят сделать комфортной среду для всех социальных групп населения, обеспечив устойчивое развитие жилых районов.

Ключевые слова: сегрегация, социально-интегрированный, градостроительный комплекс, жилой район, смешанный район.

Введение

Цель организации социально-интегрированных градостроительных комплексов заключается в пространственном объединении людей с разным уровнем дохода в качественное жилье различного типа, размеров и видов собственности. Социально-интегрированные градостроительные комплексы должны иметь хорошую связь с окружающей городской застройкой и обеспечивать доступ к полному спектру услуг.

В наиболее бедных районах часто недостаточно развита инфраструктура, качество среды и экология также часто значительно ниже более богатых районов, «уровень безработицы и плохое состояние здоровья, как правило, выше, преступность и вандализм более распространены, качество школ и образования ниже». Многие отдельные семьи пострадали от негативных социальных, экономических и экологических условий их места жительства.

Социально-интегрированные комплексы призваны решать данную проблему. Стратегия в отношении социальной интеграции должна применяться ко всем районам, новым и существующим, выражаться в ликвидации разрыва между зонами богатых и бедных, большей диверсификации экономики, улучшении государственных услуг и должна полностью внедряться во все сферы жилищного строительства и планирования. Смешение социального и коммерческого жилья в единый комплекс требует тщательной оценки условий местного рынка недвижимости.

Что делает социально-интегрированный район жизнеспособным?

Ключевые моменты, необходимые для развития социально-интегрированного района (рис. 1):

- соответствующий размер, масштаб, плотность и правильное расположение, чтобы обеспечить комфортное проживание в районе и минимизировать использование ресурсов (включая землю);
- правильное сочетание домов разных типов и видов собственности, для возможности проживания семей различной численности, возраста и уровня дохода;
- наличие жилых и нежилых помещений, которые могли бы соответствовать различным потребностям жителей района в течение всего срока проживания;
- сеть безопасных, хорошо продуманных улиц, открытых общественных зон и озеленение;

- широкий спектр услуг для разных возрастных групп, включая образовательные учреждения, учреждения здравоохранения, досуговые центры, магазины;
- хорошо налаженный общественный транспорт и другая транспортная инфраструктура в пределах района и связывающая с центром и периферией и упрощающая доступ жителей к местам занятости, магазинам и т.д.;
- процветающая местная экономика, для обеспечения рабочими местами и высоким уровнем заработка;
- участие местных жителей в планировании и долгосрочном управлении сообществом и активном добровольном сотрудничестве;
- умелое руководство, чтобы своевременно отвечать на изменения потребностей района;
- интеграция, не изоляция: это особенно важно в существующих жилых комплексах, где высокое качество дорожной сети и транспортных связей может помочь уменьшить разрыв между жителями преимущественно бедных или преимущественно богатых районов;
- яркая и творческая атмосфера для привития чувства места, но хорошо связанная с окружающей средой, гармонично вписанная в ткань города.

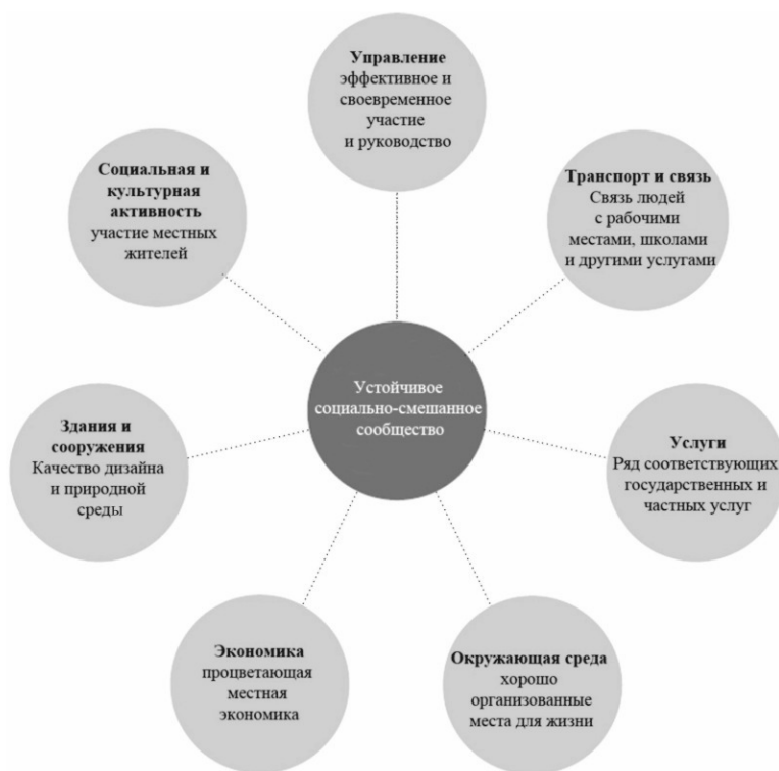


Рис. 1. Основные компоненты, необходимые для развития эффективного, жизнеспособного, смешанного района

Преимущества создания смешанных сообществ

По мнению Кияненко К.В., среди социальных факторов выбора семьей места жительства одним из ключевых становится качество соседства – ближайшего социального и физического окружения семьи. Проблема формирования соседства заключается в том, что если довериться стихийному саморегулированию рыночных сил, то результатом этого становится социальная и имущественная сегрегация домохозяйств, то есть территориальное обособление разных по социальному статусу и имущественному положению горожан.

Потенциальные выгоды от смешанных домохозяйств могут быть суммированы следующим образом:

- жители всех возрастов, этнических групп, составов семей и социальных классов имеют возможность общаться и взаимодействовать;

- местные школы могут привлечь учащихся различных культур и традиций;
- потенциал для повышения устремлений, повышения уровня образования и снижения уровня преступности;
- социально-интегрированные районы могут поддерживать высокий уровень предоставляемых услуг;
- более высокий средний уровень совокупного дохода может создать дополнительные возможности трудоустройства для местных жителей.

По мнению английских социологов Танстал и Фентона, существуют различные мотивы для социальной интеграции:

- предлагаемая смесь может быть побочным эффектом при строительстве нового района. Застройщики могут быть мотивированы получением прибыли, стремлением привлечь государственные субсидии;
- предлагаемая смесь может отражать желание предотвратить или уменьшить концентрацию социального жилья, как часть стратегии по достижению более качественного жилья;
- предлагаемая смесь может быть самоцелью, в целях повышения социальной сплоченности между семьями с различными доходами, возрастом и из различных этнических групп.

Стадия проектирования

Достижение привлекательности мест проживания (иногда называемое *liveability*-приспособленностью к жизни) должно быть главной задачей при проектировании социально-интегрированных градостроительных комплексов. Это требует четкого видения всех процессов разработки, реализации и управления и должно отражать нужды людей.

При организации социально-интегрированного района стадия проектирования является крайне важной, поскольку именно в этот момент принимаются ключевые решения относительно разработки отдельных зданий и участка застройки в целом. В процессе проектирования определяется размер единиц жилья, виды жилья, степень внедрения района в сложившуюся городскую ткань и такие аспекты, как общая безопасность и степень, с которой жители различных домовладений будут объединены или вести разрозненный образ жизни. Многие из этих ранних решений определяют будущую жизнеспособность нового строительства и качество жизни в нем. Разработка генерального плана и отдельных домов крайне важны, потому что это аспекты, наиболее трудно изменяемые впоследствии.

Принципиальные (типологические) модели

Жилье социального найма не должно концентрироваться в одном месте района, а должно быть рассредоточено по всей территории градостроительного комплекса. Можно выделить три простых категории этого «рассеивания»:

- комбинированное (жилье разного вида собственности расположено рядом на той же улице);
- сегментированное (жилье разного вида собственности в отдельных блоках);
- раздельное (жилье разного вида собственности рассредоточено).

Комбинированное

Современные рекомендации, основанные на зарубежном опыте, сводятся к тому, что интеграция социального жилья в коммерческие комплексы должна происходить постепенно в течение периода развития района. Район Аптон в Лондоне (рис. 2) – пример такого подхода, его развитие ввело определенный стандарт комбинированного жилья: не более трех социальных домов на одной территории и не более четырех квартир социального жилья в одном доме.



Рис. 2. Аптон, Лондон.

Пример комбинированного района с разным уровнем кластеризации жилья социального найма

Сегментированное

Планировка района Хьюм в Лондоне (рис. 3) предполагает пример сегментированного жилья, где жилье социального найма предоставляется в отдельных блоках. Район Hulme – новое смешанное сообщество данной категории.

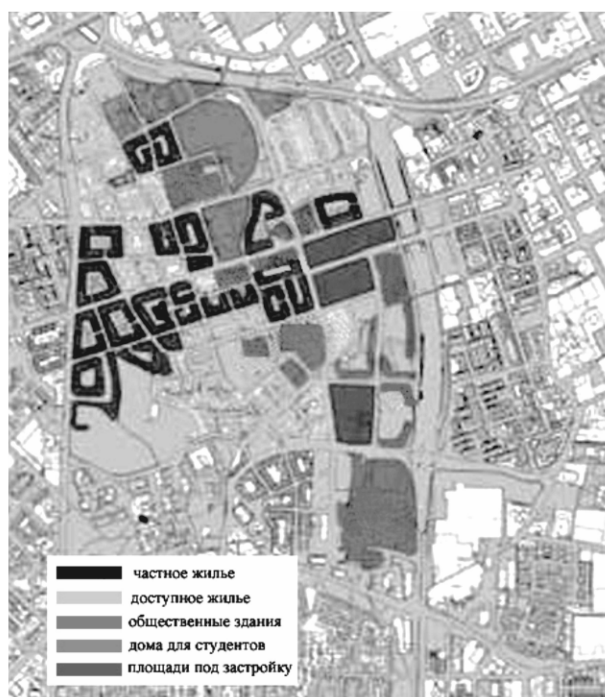


Рис. 3. Хьюм, Лондон. Пример сегментированной модели. В центральной части города, где существует муниципальное жилье, это может быть наиболее целесообразный вариант

Раздельное

Хотя концентрации жилья одного вида собственности следует избегать, в сложных рыночных условиях это может оказаться принципиальным условием, при котором район будет построен. Такой тип представлен в районе Ройал Кииз в Лондоне (рис. 4). Несмотря на это, жители домов разного вида собственности имеют общие улицы и общественные места. В самом деле, этот фактор сыграл большее значение, чем вид собственности.

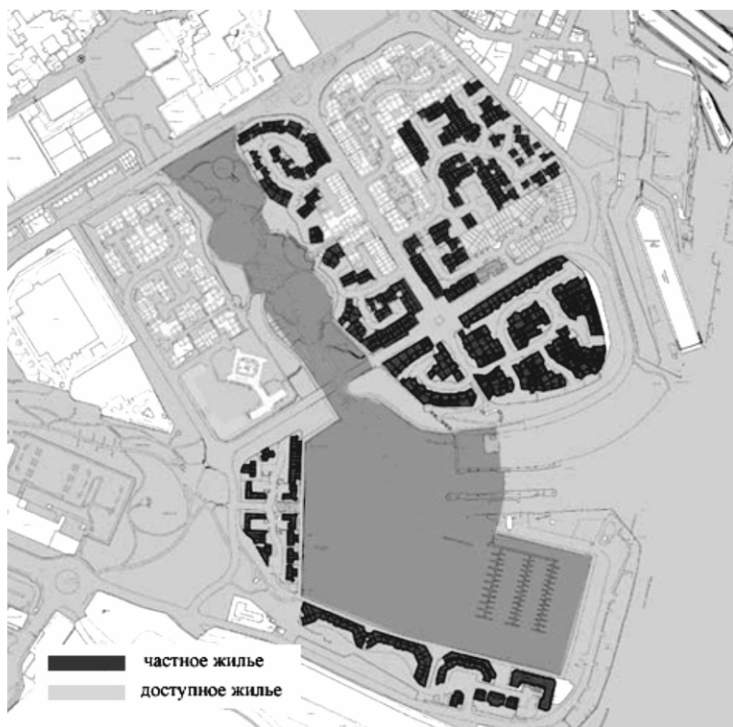


Рис. 4. Ройал Кииз, Лондон. Пример успешного смешения сообществ с разным доходом

Архитектурные и градостроительные компоненты

Основные планировочные компоненты, способствующие формированию социально-интегрированного жилого комплекса (таблица):

1. Интеграция жилья различных типов:

одним из ключевых моментов для успешной интеграции является смешение различных типов жилья, будь то дома или квартиры;

2. Соответствие внешнего архитектурного облика:

внешний вид домов социального найма не должен отличаться от частного жилья на продажу. В малоэтажных районах с застройкой низкой плотности часто организуется «зеленая» полоса между пешеходной зоной и фасадами домов, но многим арендаторам социального жилья может не хватить ресурсов для персонализации своего имущества, в отличие от владельцев-собственников, которые часто устанавливают горшечные растения, подвесные корзины и цветочные дисплеи. Такие маркеры личностной идентификации могут выступать в качестве отличительной особенности различных видов собственности, так же сильно, как и любая архитектурная особенность:

- внешний вид и качество строительных материалов домов социального найма не должны отличаться от жилья частного коммерческого сектора;

- непрерывные фасады должны обеспечивать ощущение закрытости от улицы и создавать уютный двор внутри;

- фасады зданий с видом на улицу должны иметь общественные помещения, с видом на двор – частные;

- должны быть хорошо распределены входные группы со стороны улицы и двора и сквозные проходы.

3. Общие улицы:

социальное смешение не может быть обеспечено одними физическими средствами путем размещения людей на одной территории. Оно может, однако, быть облегчено: пересечение улиц, велосипедных и пешеходных дорожек обеспечивает ситуацию, когда соседи могут, буквально, сталкиваться друг с другом. Ходьба и езда на велосипеде, в отличие от путешествия на автомобиле, позволит жителям взаимодействовать друг с другом больше. Продуманная сеть тротуаров и велосипедных дорожек может одновременно стимулировать социальное взаимодействие и привести к экологической устойчивости:

- четкая система улиц и расположение общественных мест;
- улицы преимущественно для пешеходов;
- улицы с короткими и прямыми маршрутами;
- улицы, которые являются привлекательными и безопасными для использования и днем, и ночью;
- улицы, которые способствуют безопасной эксплуатации транспортных средств.

4. Обеспечение экологической устойчивости:

обеспечение экологической устойчивости должно быть составной частью всех новых разработок жилья. Это включает в себя множество вопросов, начиная от автомобильного и пешеходного движения, парковок, наличия зеленых насаждений и благоустройства, эффективности использования энергии.

5. Высокое качество зеленых насаждений и благоустройства:

качество зеленых насаждений и озеленения, как правило, имеет решающее значение для успешного развития социально-интегрированных районов. Это не только потому, что парки обеспечивают определенные возможности для организации детских игровых площадок и взаимодействия жителей, но и потому, что хорошо продуманные зеленые насаждения и благоустройство являются частью высокого качества жилой среды, что увеличивает покупательскую способность и желание жить в этом районе.

6. Транспорт и парковки:

наличие собственного автомобиля является определенным маркером богатства и статуса. Таким образом, наличие гаражей демонстрирует высокий уровень обеспеченного населения жилья в данном районе. Для привлечения жителей с высоким уровнем дохода важен доступ к основным автомагистралям города.

Таблица

Факторы, препятствующие интеграции	Факторы, способствующие интеграции
сегрегации населения по всей территории города	интеграция населения по всей территории города
жилье социального найма отделено от частного	жилье социально найма интегрировано в коммерческие комплексы и равномерно рассредоточено
жилье разных типов, размеров рассредоточено	сочетание жилья разного типа и размера
отдельные детские игровые площадки	общие детские игровые площадки
разделенные общественные места	общие общественные места
автомобильное движение доминирует	пешеходное и велосипедное движение рекомендуется
отсутствие контроля внешнего вида домов	высокое качество внешнего вида домов с применением одинаковых материалов
наличие маркеров состоятельности	отсутствие маркеров состоятельности
отсутствие зеленых насаждений	привлекательный ландшафт и озеленение

Заключение

1. Чаще всего создание городских кварталов, рассчитанных на определенную категорию людей, и расслоение общества рассматривают независимо друг от друга, как если бы они имели разную природу. Однако в действительности они тесно взаимосвязаны, подпитывают друг друга и могут быть поняты только при совместном рассмотрении.

2. Чем больше бедность и обособленность закрепляются в пространстве города в форме своего рода гетто, тем острее становится ощущение небезопасности и социального риска, и тем отчетливее проявляется у среднего и высшего класса стремление отдалиться, «спрятаться», защитить себя от физической угрозы или снижения социального статуса в неблагополучной социальной среде.

3. Социально-имущественное смешивание должно активно внедряться для корректировки той практики территориального формирования жилища, которая складывается в результате стихийного действия свободных рыночных сил.

4. Проектирование районов смешанной застройки должно обеспечивать равенство всех жителей, независимо от типа владения и имущественного состояния.

5. Социальное жилье должно соответствовать требованиям не только различных социальных классов, но и различных социальных категорий, которые должны учитывать методы проектирования жилья для людей с ограниченными возможностями, пожилых и инвалидов.

6. Предметом профессионального внимания градостроителей должна стать планировочная структура жилой застройки: типы жилой застройки, функционально-пространственная структура жилого квартала, размещение и типы предприятий культурного-бытового обслуживания, организация движения пешеходов и транспорта, благоустройство территории общего пользования.

7. Эффективность градостроительного управления зависит от дифференциации технико-экономических показателей жилого фонда при различных сценариях заселения территорий смешанной застройки, адаптивных нормативов для районов интегрированной застройки, методики формирования ценовой политики коммерческого жилья с учетом факторов, повышающих его ценность.

Список литературы

1. Грац Р. Город в Америке: жители и власти. – М.: «Издательство Лады», Академия городской среды, 1995.
2. Кияненко К.В. Введение в проблематику современного рыночного жилища: Учебное пособие для архитектурных и строительных специальностей вузов. – Вологда: ВоГТУ, 2002.
3. Крашенинников А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: Учеб. пособие. – М.: Архитектура ЗС, 2005.
4. Свенссон Р. Социальное планирование в градостроительной практике / Пер. со швед. В.Н. Максимова. – М.: Стройиздат, 1991.
5. Atkinson R. Opportunities and despair – it's all in there: Practitioner experiences and explanations of area effects and life chances / Kintrea K. // Sociology, 2004.
6. Hills J. New Inequalities: The Changing Distribution of Income and Wealth in the United Kingdom. – Cambridge: Cambridge University Press, 1996.
7. Meen G., Gibb K., Goody J., McGrath T., Mackinnon J. Economic Segregation in Britain: Causes, Consequences and Policy. – York: Joseph Rowntree Foundation, 2005.
8. Office of the Deputy Prime Minister (ODPM). Planning for Housing Provision: Consultation Paper for Proposed Changes to PPG3: Housing. – London: ODPM, 2005.
9. Silverman E., Lupton R., Fenton A. Mixed and Balanced Communities? Attracting and Retaining Families in Inner City Mixed Income Housing. – Coventry: Chartered Institute of Housing and Joseph Rowntree Foundation, 2005.
10. Stephens M., Whitehead C., Munro M. Lessons from the Past, Challenges for the Future of Housing Policy. – London: Office of the Deputy Prime Minister, 2005.
11. Tunstall R., Fenton A. In the Mix: Mixed Income, Mixed Tenure, Mixed Communities: What Do We Know? A Review of the Evidence. – London: Housing Corporation, English Partnerships, Joseph Rowntree Foundation, 2006.

Khegay I.V. – post-graduate student

E-mail: khegay@list.ru

Moscow Architectural Institute (State Academy)

The organization address: 107031, Russia, Moscow, Rozhdestvenka st., 11

Urban planning techniques of formation of socially integrated complexes of residential development

Resume

An important dimension of strategy of organization of socially integrated areas is the need to create mixed income communities which successfully integrate different housing types, sizes and tenures in areas with good links to the surrounding urban fabric and which provide access to the full range of services, facilities and jobs.

Disintegration of society is a consequence of spatial segregation, the uneven development of urban infrastructure and shortages in some quarters, the state of the housing stock and, mainly, by the desire of the citizens themselves.

In addition, the neighborhood is considered an important factor in assessing the prospects of investments – value of the inherited property, prestige residence, near schools with a good reputation, etc. To care for the social well-being added to the rejection of efforts to establish contact with the population, estimated as «alien».

A central aim of this guide is to show the extent to which achieving mixed income developments is an important prerequisite for sustainable communities.

Keywords: segregation, socially integrated, urban complexes, residential area, mixed area.

References

1. Grac R. City in America: the people and the government. – M.: «Izdatelstvo Ladya», Akademiya gorodskoy sredi, 1995.
2. Kiyanenko K.V. Introducing the modern housing market: a manual for architects and building specialties. – Vologda: VoGTU, 2002.
3. Krashennnikov A.V. Urban development of residential development: a study of the experience of Western countries: tutorial. – M.: Arhitectura 3C, 2005.
4. Svensson R. Social planning in urban planning practice / Per. so shved. V.N. Maksimova. – M.: Stroyizdat, 1991.
5. Atkinson R. Opportunities and despair – it's all in there: Practitioner experiences and explanations of area effects and life chances / Kintrea K. // Sociology, 2004.
6. Hills J. New Inequalities: The Changing Distribution of Income and Wealth in the United Kingdom. – Cambridge: Cambridge University Press, 1996.
7. Meen G., Gibb K., Goody J., McGrath T., Mackinnon J. Economic Segregation in Britain: Causes, Consequences and Policy. – York: Joseph Rowntree Foundation, 2005.
8. Office of the Deputy Prime Minister (ODPM). Planning for Housing Provision: Consultation Paper for Proposed Changes to PPG3: Housing. – London: ODPM, 2005.
9. Silverman E., Lupton R., Fenton A. Mixed and Balanced Communities? Attracting and Retaining Families in Inner City Mixed Income Housing. – Coventry: Chartered Institute of Housing and Joseph Rowntree Foundation, 2005.
10. Stephens M., Whitehead C., Munro M. Lessons from the Past, Challenges for the Future of Housing Policy. – London: Office of the Deputy Prime Minister, 2005.
11. Tunstall R., Fenton A. In the Mix: Mixed Income, Mixed Tenure, Mixed Communities: What Do We Know? A Review of the Evidence. – London: Housing Corporation, English Partnerships, Joseph Rowntree Foundation, 2006.