



УДК 711.51; 711.581; 711.656; 728.1

Р.С. Закиров – кандидат архитектуры, доцент

Тел.: 89274124794, e-mail: ramil_altan@mail.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет (КазГАСУ)

Т.Г. Прокофьева – главный архитектор города Казани

Тел.: (843) 264-59-61

К ВОПРОСУ О РАЗВИТИИ ВЫСОКОПЛОТНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. КАЗАНИ

АННОТАЦИЯ

Задача формирования среднего класса без обеспечения для него достойных жилищных и средовых условий невыполнима. Какое жилье нужно строить в Казани сегодня, чтобы оно было востребовано завтра? Во многих странах в городах актуальным считается малоэтажное жилищное строительство. Высокоплотная малоэтажная застройка не уступает многоэтажной застройке по своим технико-экономическим и социальным показателям. Нужен психологический перелом в сознании всех, кто связан с жилищным строительством. Рассматриваются типология малоэтажной жилой застройки и возможности формирования разнообразной городской среды. Исследуется его градостроительный, архитектурно-планировочный и композиционный потенциал. Использование современных технологий и материалов обеспечивает высокий уровень комфорта при относительно низкой стоимости. Цели и задачи внедрения новых типов малоэтажной жилой застройки в Казани требуют соответствующего научно-технического и проектного обеспечения.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: малоэтажная высокоплотная жилая застройка, блокированные дома, малоэтажное домостроение.

R.S. Zakirov - candidate of architecture, associate professor

Тел.: 89274124794, e-mail: ramil_altan@mail.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering (KSUAE)

T.G. Prokofyeva – chief architect of the city of Kazan

ON THE DEVELOPMENT OF HIGH-DENSITY LOW-RISE RESIDENTIAL TYPOLOGY IN KAZAN

ABSTRACT

The task of forming a middle class without providing appropriate housing and environmental conditions is impossible. What kind of housing should be built in Kazan today for it to be successful tomorrow? Low-rise housing is considered quite relevant within urban areas in many countries. High density low-rise developments are comparable to high-rise developments in terms of its techno-economic and social indicators. We need a psychological breakthrough in the minds of all those associated with residential construction. The low-rise residential developments typology and possibilities of forming a diverse urban environment is considered, as well as its urban, architectural, planning and compositional potential. The use of modern technologies and materials ensures a high level of comfort at a relatively low cost. Introduction of new types of low-rise residential development in Kazan requires appropriate scientific, technical and project support.

KEYWORDS: low-rise high-density residential development, row housing, low-rise residential construction.

До недавнего времени жилищное строительство в городах России и, в частности, в Казани шло вразрез с мировыми тенденциями. Если в США и Европе велось активное строительство малоэтажных многоквартирных домов, таунхаусов, коттеджей, а многоэтажные здания строились в основном под офисы и гостиницы, то у нас в крупных городах большая часть населения сосредотачивалась в многоэтажных жилых домах.

В развитых странах мира ежегодно вводится до одного квадратного метра нового жилого фонда в расчете на душу населения. Причем этот жилой фонд на 60 % формируется из малоэтажных зданий. В США в последние годы вводилось до 300 млн кв. м нового жилфонда, доля малоэтажных домов составляла примерно 85 %. Эксперты отмечают, что Россия постепенно движется в этом же направлении.



С повышением качества жизни и увеличением доходов населения потребительские предпочтения в жилье сдвигаются в сторону большего комфорта, безопасности, экологичности, индивидуальности. И как бы ни были удобны квартиры в многоэтажных домах, по статистике, около 60 % наших соотечественников предпочли бы жить в малоэтажном доме, в экологически благоприятном месте, с городскими стандартами комфорта. Малоэтажное строительство может обеспечить формирование качественно новой среды обитания, связь жилища с природой. По сути, это совершенно иная философия жизни. Дом на земле формирует в человеке чувство собственности, ответственности. Жилье у большинства людей является единственным объектом недвижимости и поэтому все больше воспринимается ими как объект инвестирования. Соответственно возникают такие требования, как долговечность и надежность, а сегодня и энергоэффективность. Этим критериям в полной мере отвечают современные малоэтажные жилые дома. Если в Казани многие семьи будут жить в собственных домах, это поможет нашему городу решить, в числе прочих, и демографическую проблему, так как важнейшую роль в принятии семейных решений о третьем ребенке играет именно жилищная ситуация. Малоэтажный дом, в отличие от квартиры в многоэтажном доме, обладает большей гибкостью, имеет потенциал к трансформации, увеличению площади.

Государство сегодня провозгласило рынок городского малоэтажного строительства одним из перспективных направлений по реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». Развитие малоэтажного жилищного строительства – это вопрос политический, так как его реализация направлена, в том числе, и на формирование в стране «класса собственников», который имеет важнейшее значение для социально-экономического развития нашего государства, для формирования дееспособного гражданского общества и развития политической демократии.

По словам Виктора Басаргина, министра регионального развития РФ, «перед нами стоит задача в первую очередь повысить уровень малоэтажного строительства. По итогам 2008 года общие объемы малоэтажного строительства составляли 42 процента. У нас задача выйти по итогам 2012 года на уровень 60 процентов. И это немного – в Европе, например, эти показатели доходят до 70-80 процентов». Сегодня в Казани малоэтажная застройка могла бы полностью воплотить в себе идею современной комфортной городской среды.

Типология малоэтажного жилья. В основе типологического ряда малоэтажного жилья лежат две группы домов, отличающиеся объёмно-планировочным построением и, главным образом,

характером связи с окружающей средой. К первой группе относятся жилые дома с прямой связью квартир с территорией. Это одноквартирные и жилые двухквартирные дома с приусадебными участками и хозяйственными вспомогательными постройками, которые принято называть усадебными домами, и многоквартирные блокированные дома, состоящие из блоков с различным числом квартир, каждая из которых имеет отдельный выход наружу.

К другой группе малоэтажных домов относятся многоквартирные жилые дома с выходами из квартиры через общие коммуникации: лестницы, галереи и коридоры. В зависимости от принятого приёма сочетания квартир и обеспечения их связи с окружающей территорией жилые дома этой группы делятся на дома секционного, галерейного и коридорного типов. Существуют примеры и комбинированного типа.

Из всех типов малоэтажных жилых домов наибольшими экономическими и бытовыми преимуществами обладает застройка блокированными домами. Этим и объясняется распространение блокированных домов (таунхаусов) в городской застройке за рубежом, иногда в сочетании с многоэтажными домами. Таунхаусы обеспечивают своим владельцам несколько больше преимуществ, чем квартиры в многоэтажных домах. Квартиры в домах блокированного типа имеют два входа. Это необходимо для связи с участком, часть которого перед домом со стороны улицы, а часть – за домом, что обеспечивает владельцам больше приватности, чем проживание в многоквартирном доме. Таунхаусы, как правило, имеют больше общей площади, чем квартира.

В отличие от многоквартирных домов, владение таунхаусом подразумевает индивидуальную собственность на землю и долевую собственность на коммуникации и общую инфраструктуру участка застройки, например, центральный внутренний двор. Прилегающая территория с главного фасада учитывает парковку 1-2 автомобилей. К плюсам можно отнести меньшие затраты на строительство и содержание в сравнении с отдельным домом, отсутствие подъездов, отсутствие соседей сверху или снизу, наличие собственного участка земли, а также возможность использования подземного пространства для создания подвального или цокольного этажа, возможность использования чердачного пространства (мансарды) или эксплуатируемой плоской кровли. К минусам можно отнести шум от соседей через смежные стены, общие сборы, взимаемые управляющей компанией, общие правила содержания территории, иные ограничения. Собственный участок земли, как правило, будет небольшим. При некоторых планировочных решениях жилье будет иметь общие с соседями входные зоны или лестницы.

Рядовая строчная застройка из блокированных домов создает плотность населения, сопоставимую с



5-этажной застройкой. Вне зависимости от способа блокировки планировки отдельных секций достаточно разнообразны и отвечают интересам как одиночных жильцов, так и пар, и небольших семей. Хорошие показатели дает внутриквартальная блокировка домов, объединенных вокруг общей территории, по кольцевым проездам. У домов блокированного типа, как правило, неограниченная ориентация по странам света. Благодаря этому обеспечиваются хорошие условия для инсоляции, освещенности, а также сквозного или углового проветривания. Кроме того, отсутствие ограничений в ориентации квартир позволяет свободно располагать дома на местности, создавать самые разнообразные планировочные решения. Простота конструктивных схем блокированных домов, многократная повторяемость и ограниченность числа элементов конструкций в них способствуют максимальной стандартизации конструктивных элементов. Если бы в черте города можно было поселиться в блокированном двух-трехэтажном доме с палисадником, нужда в дачном (садовом) участке отпала бы. Здесь есть немалая экономическая выгода: один дом всегда дешевле, чем два дома. Ценная пригородная земля, которая в больших количествах идет под садовые участки, могла бы быть использована с большей пользой для города. С другой стороны, на территориях многих садовых товариществ, вошедших в черту города Казани, при соответствующей самоорганизации и перепланировке можно было бы развить блокированную застройку. При этом половину участка в 4 сотки можно, например, продать, так как оптимальная секция блокированного дома с небольшим придомовым участком умещается на 2 сотках. В настоящее время минимальная площадь земельного участка в Казани составляет 400 кв. м. В разрабатываемых новых Правилах землепользования и застройки в г. Казани необходимо уменьшить предельные (минимальные) параметры земельного участка жилой единицы на одну семью в блокированном многосемейном доме. Так, в Нижнем Новгороде и Екатеринбурге 400 кв. м – это максимальная площадь земельного участка жилой единицы на одну семью в блокированном доме в зоне смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и многоквартирными домами (Ж-3). В Калининграде площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки составляет 60-100 кв. м, а площадь приквартирного участка в застройке блокированных или многоквартирных 2-4 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки составляет 30-60 кв. м.

На какие категории граждан рассчитано малоэтажное строительство. Развитие малоэтажного строительства должно улучшить ситуацию с жильем не только тем, кто нуждается в

повышении статуса и качества жилищных условий. В Казани должен решаться вопрос о развитии малоэтажного жилья эконом-класса и социального жилья. Характер жилья будет зависеть от многих факторов: от проекта, технологии строительства, себестоимости квадратного метра и стоимости земли. Но он имеет свои неоспоримые преимущества: простота возведения, возможность применения для строительства местных материалов.

Развитие малоэтажного строительства необходимо включить в комплекс мероприятий, предусмотренных в муниципальной Программе “Жилье горожанам на 2007-2027 годы” и направленных на:

1) реализацию на территории муниципального образования города Казани целей и задач Приоритетного национального проекта “Доступное и комфортное жилье – гражданам России”;

2) обеспечение права жителей г. Казани на приобретение жилых помещений на рынке жилья за доступную плату;

3) увеличение объемов предоставления социального жилья и сокращение максимального срока ожидания улучшения жилищных условий казанцев, в установленном порядке признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий;

4) повышение эффективности использования муниципального жилищного фонда и бюджетных средств, выделяемых на реализацию муниципальных жилищных программ.

Развитие малоэтажного жилищного фонда социального использования, обеспечение условий для малоэтажного жилищного строительства должны опираться на новые формы и механизмы улучшения жилищных условий жителей. В долгосрочной перспективе необходимо удовлетворять жилищные потребности населения без привлечения значительных объемов бюджетных средств. Но есть целый ряд проблем, без решения которых малоэтажное строительство в Казани развиваться не сможет. Главное – это инерция строительной индустрии, ориентированной в основном на многоэтажное строительство. Серьезная проблема заключается в том, что сложилось мнение, что «малоэтажное строительство менее выгодно для инвесторов – чем больше этажей строится, тем больше прибыль», «рентабельность малоэтажных проектов ниже, чем многоэтажных». Есть, например, негативный опыт Московской области, где земельные участки, выделенные под малоэтажное строительство, активно переоформлялись под многоэтажное строительство. Отсутствие инженерных коммуникаций, дорог, школ, детских садов, больниц и других объектов инфраструктуры является также препятствием на пути развития малоэтажного строительства. Для решения этой проблемы необходимо полнее использовать возможности, принципы и приемы государственно-частного и муниципально-частного партнерства.



Тема малоэтажного строительства начинает сейчас активно рассматриваться во властных структурах республики и города. Появляются новые программы и проекты, призванные улучшить ситуацию со строительством доступного малоэтажного жилья. Сами девелоперы понимают, что сегмент малоэтажного жилья эконом-класса становится все более привлекательным. Он требует меньших вложений, строительство идет в более короткие сроки, объемы строительства больше, оборот средств происходит быстрее, что делает этот сегмент выгодным. Да и спрос на такое жилье более постоянен, тогда как спрос на элитное жилье, например, в связи с кризисом значительно сократился. В последнее время многие девелоперские компании постепенно переориентируются на малоэтажное строительство, а производители все чаще адресуют свои продукты и рекламные кампании частному застройщику. В сфере малоэтажного домостроения есть большие резервы интенсификации строительства. Развертывание производств для малоэтажного строительства требует незначительных (в сравнении с многоэтажным строительством) средств. Производства зачастую можно открывать непосредственно рядом с территорией будущего строительства. Соответственно, малоэтажные жилые районы, микрорайоны или кварталы можно одновременно строить по всему городу, развивая малый и средний бизнес, используя местные кадры, местные ресурсы.

Важным фактором, способствующим развитию малоэтажного жилья, может стать приказ Минрегионразвития России (№ 274 от 09.12.2008 г.). В нем говорится, что граждане и организации, выполняющие работы по проектированию и (или) строительству объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство, и объектов, проектная документация которых не подлежит государственной экспертизе, могут выполнять указанные работы, не вступая в СРО и не уплачивая вступительные, членские взносы, а также взносы в компенсационные фонды таких саморегулируемых организаций. Перечень указанных объектов установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации и включает в себя следующие объекты:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких

блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон.

То есть речь идет об объектах, в основном из которых и формируется малоэтажная застройка. Поэтому вполне логично ожидать, что предпринимательская деятельность в сфере малоэтажного строительства с 2010 года активизируется. В связи с этим для более полного участия малого и среднего бизнеса в малоэтажном строительстве необходимо развивать и смешанную жилую застройку разной этажности.

Зоны смешанной жилой застройки разной этажности. За рубежом смешанная застройка получила широкое распространение. Там часто встречаются жилые комплексы, в которых многоэтажные жилые дома сочетаются с блокированными двухэтажными домами или, для повышения плотности жилого фонда, с четырехэтажными домами с двухэтажными квартирами, имеющими частично приквартирные участки. Смешанная застройка разной этажности имеет определенные преимущества, позволяя регулировать плотность населения, полнее использовать рельеф местности, лучше учитывать требования инсоляции зданий, а также удовлетворять потребности различных возрастных и социальных групп населения жилой зоны. Очевидны и эстетические преимущества такой застройки: в сочетании с многоэтажными малоэтажные дома вносят разнообразие в объемно-пространственные решения, силуэт района, способствуют формированию более уютных, человеческих архитектурных пространств.

В связи с этим хотелось бы отметить, что в новых Правилах землепользования и застройки, принятых в некоторых российских городах, в зонах многоэтажной жилой застройки даже в условно разрешенных видах использования не предусмотрено строительство малоэтажных жилых домов. Надо, чтобы разработчики новых Правил землепользования и застройки города Казани на это обратили особое внимание. В Екатеринбурге, в зоне Ж-5 (зона многоэтажной жилой застройки 5 и более этажей) в условно разрешенных



видах использования предусмотрены многоквартирные жилые дома до 5 этажей. В Калининграде в зоне Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами) к условно разрешенным видам использования относятся многоквартирные жилые дома 2-6 этажей и многоквартирные жилые дома 2-4 этажа. Сегодня главным становится принцип зонирования территории города по преимущественно «разрешенному» функциональному использованию с установлением регламентов для отдельных территориальных зон в условиях конкретной градостроительной ситуации. В соответствии со статьей 35 «Виды и состав территориальных зон» Градостроительного кодекса РФ в состав жилых зон могут включаться зоны жилой застройки иных видов. К ним могут быть отнесены зоны жилой застройки смешанной этажности. В новых Правилах Казани надо предусмотреть возможность распространения таких зон на территории муниципального образования, разнообразить их по типологическому содержанию.

Территории для малоэтажной жилой застройки. Возможность активного развития малоэтажного жилищного строительства в г. Казани необходимо учесть при разработке новых проектов планировок, как в старых границах города, так и на присоединенных территориях:

- «Поселок офицеров» Советского района, площадью 586 га;

- район «Гривка» Кировского района, площадью 88 га;

- районы «Портовая набережная», «Центральная набережная» и «Южная набережная», которые расположены вдоль Волги, вместе образуют приволжские территории общей площадью 4900 га;

- жилой район «Восточный» площадью 2200 га, расположенный на перспективном Вознесенском тракте;

- на 2-х территориях района «Северо-Восточный». Первая – в районе Дербышки-Царицынский Бугор, площадью 2700 га, вторая – в районе Константиновки площадью 3800 га;

- территории в районе Кадышево площадью 750 га. Несмотря на то, что генпланом города эта территория не планировалась под жилищное строительство, проектная концепция доказывает возможность создания здесь экологически чистого, энергоэффективного малоэтажного жилого района;

- на территории «поселения-спутника», которое проектирует фирма «Брик» совместно с собственниками смежных земельных участков в районе населенного пункта Вишневка;

- на территории планируемого микрорайона «Новая Вишневка».

Малоэтажное домостроение. В мире существуют развитые технологии изготовления сборных малоэтажных домов. В России заводы по производству комплектов малоэтажных домов разной мощности запускаются постоянно. Например, по одной технологии «Экопан» их уже 40 в стране. В Санкт-

Петербурге запущен самый крупный в Европе завод каркасно-панельного домостроения. Согласно проекту «Свой дом» партии «Единая Россия» планируется строительство десяти заводов OSB (Oriented Strand Board – ориентированно стружечная плита из плоской щепы хвойных пород), десяти – по производству термоструктурных пенополистирольных панелей, семи – по производству несъемной опалубки, утеплителя из пенополистирола, ста – по производству комплектов зданий по каркасно-панельной технологии. Всего будет введено 200 предприятий по производству материалов для малоэтажного домостроения и комплектов домов во всех регионах России. Хотелось бы, чтобы Казань стала флагманом в этом деле. Движение в этом направлении уже есть. Например, при поддержке муниципальных властей российская группа компаний «Металл Профиль» открыла в Казани завод по производству быстровозводимых малоэтажных домов. Завод строит амбициозные планы по строительству до 400 домов в год (а в перспективе – до 1 тыс. домов в год). Панельно-каркасное домостроение сегодня не получило пока широкой популярности в России. К слабым местам этой технологии эксперты относят то, что средний срок службы панелей 25-30 лет, по истечении которых их необходимо заменить. Несомненно, наш город обладает научным, техническим и ресурсным потенциалом для разработки и производства комплектных изделий для малоэтажных жилых домов по быстровозводимым технологиям, имеющим более долгий срок службы.

В заключение хотелось бы сказать, что в целом для города Казани назрела необходимость в разработке концепции и схемы размещения малоэтажной жилой застройки как на свободных от застройки, так и на застроенных территориях, подлежащих реконструкции. Надо также создать унифицированную номенклатуру малоэтажных жилых домов и жилых групп различного типа для массового строительства на территории города.

Литература

1. Градостроительный кодекс РФ (от 29.12.2004 № 190-ФЗ).
2. Правила застройки и землепользования г. Казани.
3. Правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде.
4. Правила землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «Город Екатеринбург».
5. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Калининград».
6. Муниципальная программа г. Казани «Жилье горожанам на 2007-2027 годы».
7. Приказ Министра регионального развития Российской Федерации от 9 декабря 2008 г. № 274.
8. Проект «Свой дом» партии «Единая Россия».