

МОСКОВСКИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ИНСТИТУТ
(ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ)

На правах рукописи

Хегай Ирина Вячеславовна

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКИ В УСЛОВИЯХ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Специальность 05.23.22 - Градостроительство, планировка сельских
населенных пунктов.**

АВТОРЕФЕРАТ

**Диссертации на соискание ученой степени
кандидата архитектуры**

5 ДЕК 2013

Москва 2013 год



Работа выполнена в ФГБОУ ВПО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» на кафедре «Градостроительство»

Научный руководитель:

доктор архитектуры, профессор
Крашенинников Алексей Валентинович

Официальные оппоненты:

Кияненко Константин Васильевич
доктор архитектуры, профессор,
ФГБОУ ВПО «Вологодский государственный
университет», профессор кафедры
«Архитектура и градостроительство»

Давиденко Павел Николаевич
кандидат архитектуры,
«Центральный научно-исследовательский
и проектный институт по градостроительству
Российской академии архитектуры и строительных
наук» (ЦНИИП градостроительства РААСН),
главный научный сотрудник

Ведущая организация:

**ОАО «Центральный научно-исследовательский
и проектный институт жилых и общественных
зданий (ЦНИИЭП Жилища)»**

Защита состоится 24 декабря 2013 года в 15:00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.124.02 при ФГБОУ ВПО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» по адресу: 107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 11/4, корп. 1, стр. 4

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВПО «Московский архитектурный институт (государственная академия)»

Автореферат разослан 23 ноября 2013 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат архитектуры



С.В. Клименко

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Современная градостроительная ситуация характеризуется неравномерным распределением жилья различных категорий граждан, рабочих мест, крупных общественных центров социально-культурного и торгово-бытового обслуживания населения. Эта тенденция ведет к сегрегации городского пространства, к ограничениям пространственной мобильности и низкому качеству жилой среды отдельных территорий.

С точки зрения частных застройщиков новое жилищное строительство разных форм собственности удобнее разделить территориально, обеспечив состоятельным пользователям более благоустроенную городскую среду. Однако для градостроительного развития сегрегация городского пространства является негативной перспективой, поскольку ведет не только к снижению качества городской среды, но и социальному напряжению.

В условиях нового строительства градостроительные модели смешанной жилой застройки могут служить эффективным средством выравнивания условий жизни для различных слоев населения. Данное исследование систематизирует архитектурные и градостроительные приемы, позволяющие с одной стороны предусмотреть закрытость и уникальность жизненного уклада населения, а с другой стороны способствовать формированию климата доброжелательного соседства при комплексном освоении территории. Организация смешанной жилой застройки предполагает градостроительные мероприятия на уровне генерального плана и проекта планировки.

Недостаточное внимание к заявленному вопросу может привести к усиленной деградации районов концентрации малоимущих граждан. Такие территории становятся источником тяжёлых по своим последствиям проблем. Из-за недостатка средств на поддержание среды обитания рано или поздно происходит процесс превращения жилищ в трущобы, называемый сламизацией, процветает теневая экономика, асоциальное поведение.

Недавние беспорядки в странах Западной Европы, в частности во Франции (Париж 2005 г.), в Англии (Лондон 2011 г.) провоцируются недоступностью

достойного жилья, отгороженностью престижных и проблемных кварталов, неравномерностью распределения общественных благ. В 2005 г. Комиссия европейских сообществ разработала рекомендации по «Политике сплочения для поддержания экономического роста и занятости населения на 2007-2013 годы», согласно которым устойчивое экономическое развитие городов должно сопровождаться мерами по сокращению бедности, социальной изоляции и экологических проблем.¹ Европейской хартией городов сформулировано, что «устойчивое развитие призвано учитывать требование социального равенства, особое внимание должно быть уделено созданию разнообразного предложения жилья с целью поддержания в кварталах необходимого социального смещения»².

Степень разработанности темы. Теоретическая база исследования включает научные труды международных и российских ученых в области архитектуры, социологии и экономики.

Проектирование жилой среды для различных категорий населения исследуется в трудах С.Д. Альбанова, Е.С. Баженовой, И.А. Бадамяна, К.Н. Гребенщикова, В.Ю. Дурманова, К.К. Карташовой, В.А. Овсянникова.

Социальное моделирование и определение уровня комфортности жилой среды отражено в работах В.Р. Бородина, Т.Я. Вавиловой, Ю.Д. Губернского, Е.В. Кайдаловой, Е.Д. Капустяна, К.В. Кияненко, А.В. Крашенинникова, В.К. Лицкевича, С.М. Лыжина, Н.Д. Поттенко, А.Б. Ривкина, А.Н. Тетиора, М.Е. Хейдметса.

Вопросы эволюции жилищного строительства и развития городских кварталов затрагиваются в исследованиях Ю.П. Бочарова, С.Э. Габидулиной, В.Л. Глазычева, А.Э. Гутнова, Н.П. Крайней, И.Я. Конторович, И.Г. Лежавы, С.А. Хасиевой.

¹ Communication from the commission. Cohesion policy in support of growth and jobs: community strategic guidelines 2007-2013. – Brussels. – 5 July 2005. – 38 p.

² Европейская хартия городов II: манифест новой урбанистики, резолюция 269 (2008), 15-я пленарная сессия. – Страсбург. – 27-19 мая 2008. – С. 61-63.

Вопросы градостроительного регулирования, а также методы установления стоимостных характеристик жилья раскрываются в работах И.В. Абанкиной, А.А. Высоковского, Г.М. Стерника, Т.В. Теличенко, Э.К. Трутнева.

Проблемы сегрегации городского пространства раскрываются в трудах С.Ю. Барсуковой, Э. Берджесса, В.В. Вагина, О.И. Вендиной, В.В. Гришаева, К. Линча, Ю.М. Моисеева, Р. Парка, Р. Свенссона, О.Е. Трущенко, А.Ф. Чешковой, З.Н. Яргиной, К.К. Хачатрянца.

Цель исследования – разработка градостроительных принципов, обоснование типологических моделей и выявление объемно-планировочных и градостроительных приемов формирования смешанной жилой застройки в условиях нового строительства.

Задачи исследования:

1. Провести сбор и анализ примеров современной жилой застройки в России и за рубежом.

2. Установить взаимосвязь между формами организации жилой застройки и проблемами устойчивого социального развития городского сообщества.

3. Сформулировать градостроительные принципы для нового жилищного строительства.

4. Разработать типологические модели смешанной жилой застройки.

5. Выявить объемно-планировочные и градостроительные приемы организации смешанной жилой застройки в пределах квартала и градостроительного комплекса.

6. Провести апробацию разработанных градостроительных принципов и выявленных приемов на примерах реализованных объектов из отечественной практики.

Объект исследования – кварталы и градостроительные комплексы смешанной жилой застройки.

Предмет исследования – градостроительные принципы и архитектурные приемы организации комплексов смешанной жилой застройки.

Границы исследования:

1. Географические границы исследования. Градостроительные и архитектурно-планировочные аспекты формирования смешанной жилой застройки рассматриваются на примерах западноевропейских (Англия и Франция) и североамериканских (Соединенные штаты Америки и Канада) стран и апробируются на примерах реализованных объектов Москвы и Московской области;

2. Хронологические границы исследования. Основной материал исследования относится к практике проектирования и строительства последних тридцати лет;

3. Пространственные границы исследования. Организация жилой среды смешанной застройки рассматривается в пределах здания, квартала (группы домов) и градостроительного комплекса (одновременно осваиваемой городской территории). Вопросы, касающиеся планировочных решений квартир, их конструктивных и инженерных решений, выбора строительных материалов и т.д., рассматриваются по мере необходимости в связи с анализом основных вопросов.

Методы исследования:

- обобщение нормативных и теоретических разработок социологов и градостроителей, а так же практического опыта в области формирования социально-смешанных жилых районов;

- анализ функционально-планировочных и объемно-пространственных особенностей жилой среды при объединении категорий населения с разным уровнем дохода с использованием литературных источников, статистических данных, проектных материалов нашей страны и зарубежных стран;

- натурное обследование современных смешанных жилых районов Москвы и Московской области;

- концептуальное моделирование и экспериментальное проектирование.

Научная новизна исследования:

- впервые рассмотрено и проведено комплексное исследование архитектуры смешанной жилой застройки, которая предполагает интеграцию частного и арендного жилья в структуру коммерческого жилого комплекса;
- сформулированы современные градостроительные принципы проектирования смешанной жилой застройки в условиях нового строительства;
- разработаны новые типологические модели и приемы организации смешанной жилой застройки, позволяющие решить задачу интеграции жилья различных форм собственности в пределах здания, квартала и градостроительного комплекса ³.

На защиту выносятся:

- современные тенденции социальной интеграции в отечественной и зарубежной градостроительной практике проектирования и строительства жилья;
- градостроительные принципы формирования смешанной жилой застройки;
- типологические модели смешанной жилой застройки;
- объемно-планировочные и градостроительные приемы организации смешанной жилой застройки.

Теоретическое значение исследования:

- выявлена взаимосвязь между градостроительной организацией жилой застройки и созданием благоприятной социально-интегрированной среды;
- разработаны градостроительные принципы организации смешанной жилой застройки;
- сформулированы градостроительные и архитектурно-планировочные приемы и рекомендации по проектированию смешанной жилой застройки.

³ «Градостроительный комплекс» в строительстве – это сочетание домов и набора необходимых объектов инфраструктуры предназначенных для одновременной реализации.

Практическое значение исследования:

- результаты исследования могут быть использованы для реального проектирования и строительства на уровне генерального плана, проектов планировки и проектов застройки новых градостроительных комплексов;

- градостроительные рекомендации по формированию социально интегрированной жилой застройки могут быть использованы при корректировке действующих методических и нормативных документов.

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные положения диссертации отражены: в 9 публикациях, в том числе в 3 статьях в изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России; внедрены в НИР «Социально-пространственная организация городской среды», в рамках государственного задания Минобрнауки на 2013-2014 гг. в Московском архитектурном институте (государственной академии) (рег. №01201370840); использованы в учебном процессе на кафедре «Градостроительство» в Московском архитектурном институте (государственной академии) при выполнении дипломного проекта «Новая застройка района Силикатных улице» в 2011-2012 гг. рук. проф. Крашенинников А.В., доц. Петровская Е.И.; применены в международном конкурсе на проект городского квартала для использования в жилом районе «Проект А101» на базе концепции «Block City» в 2010 г.; апробированы в проектной деятельности автора в компании ООО «Урбан-Проект» при разработке проектов жилых комплексов класса «эконом» расположенных в Московской области в 2009-2012 гг.

Структура и объем исследования. Диссертационное исследование состоит из текстовой части (объемом 148 страниц): введения, трех глав, заключения с обобщающими выводами и библиографического списка, содержащего 163 наименования; а также приложения, включающего иллюстративный материал.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **Введении** обосновывается актуальность исследования, научная гипотеза, рассматривается состояние вопроса, формулируются цели и задачи, предмет и объект, границы и методика исследования, научная новизна, теоретическое и практическое значение работы.

В главе 1 «Предпосылки формирования моделей смешанной жилой застройки» на основе исследования этапов формирования и современного состояния жилищного фонда выявляются проблемы в вопросах строительства частного и арендного жилья и организации жизнедеятельности населения Москвы. Исследуется проблема социальной сегрегации городского пространства, факторов, определяющих выбор места жительства, и возможные риски, связанные с образованием анклавов. Выдвигается гипотеза исследования.

В советский период большая часть жилищного фонда в крупных городах имела характеристики социального арендного жилья. При переходе к рыночной экономики появилось больше возможностей для частных инвестиций при общем уменьшении государственного вмешательства в строительство и предоставление жилищно-коммунальных услуг; открылась возможность приватизации жилья, при постепенном снижении субсидий на жилищное строительство. Покупатели с низким уровнем доходов столкнулись с трудностями в обслуживании такого жилья, что привело к резкому ухудшению состояния жилищного фонда социального найма. С появлением существенных различий в доходах населения наблюдается территориальная дифференциация между периферийными, пригородными и городскими районами. Оставшаяся в наследие от советских времен довольно однородная структура расселения становится мозаичной, а, в конечном счете, может стать поляризованной⁴.

⁴ Лядова, Е.В. Градостроительные факторы регулирования жилищной ситуации (на примере Москвы) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ecfor.ru/pdf.php?id=books/sa2003/18>

Современное состояние строительства коммерческой застройки изучено по следующим проектам Москвы и Московской области: ЖК «Новые Ватугинки», ЖК «Мыс первый», ЖК «Изумрудные холмы», Микрорайон «В лесу», ЖК «Солнцево парк», ЖК «Новая Трехгорка», ЖК «Новое Нахабино», ЖК «Гусарская баллада», ЖК «Новые Снегири», ЖК «Бутово парк», ЖК «Ново-Молоково», ЖК «Завидное», ЖК «Город набережных», ЖК «Марфино», ЖК «Акварели», ЖК «Опалиха О2», ЖК Новосходненский, ЖК Новое Домодедово.⁵

При строительстве новых жилых комплексов наблюдается разделение жилья для различных групп граждан, что ведет к поляризации жилого фонда. Появляется большое количество разных по качеству, но однородных по составу жилых комплексов. Однообразный состав квартир предусматривает и одинаковый вид собственности, что затрудняет расселение разных по демографическому и имущественному составу семей.

Согласно исследованию «Качество городской среды и жилья недвижимости Москвы»⁶, проведенному порталом о недвижимости МнеДа.ру в 2009 году, шесть крупных территорий Москвы имеют высокий потенциал «геттоизации»: районы Капотня, Курьяново, Карачарово, Западное Бирюлево, Бусиново, Гольяново. Все эти районы отвечают нескольким общим признакам: удаленность от центра, трудности в транспортной доступности (единственная магистраль, ведущая к району, отсутствие метро), большое количество ветхой 8-9 этажной панельной застройки, соседство с промышленными предприятиями и рынками, плохо развитая торгово-развлекательная инфраструктура, отсутствие зелени, высокий процент проживания мигрантов.

⁵ Современное состояние строительства жилой застройки при совмещении социального и коммерческого жилого фонда изучено по следующим проектам комплексной реконструкции районов Москвы: квартала 32-33 района «Проспект Вернадского»; квартала 69 района «Фили-Давыдково»; кварталов 7, 18, 20, 45-48 и пос. Рублево района «Кунцево»; мкр. 7 района «Бескудниково»; мкр. 12 района «Щукино»; мкр. 51-52 района «Марфино»; 19-26 и 40 района «Новогиреево»; мкр. 1А, 1Б, 2А, 2Б района «Левобережный».

⁶ Москва — город без контрастов. Пока. [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: http://www.kdo.ru/author/daily/daily_12275.html

На основе изучения действующих программ строительства и предоставления жилья выявлены актуальные проблемы градостроительной политики:

1. Отсутствие современных моделей жилой застройки, ориентированных на разнородность потребителей: их демографический состав и уровень дохода.

2. Сегрегация жилой застройки различных форм собственности, снижение уровня мобильности населения.

3. Отсутствие нормативов градостроительного проектирования на этапе генерального плана и проекта застройки с совмещением жилого и нежилого фондов.

4. Низкое качество жилой среды отдельных территорий.

В настоящее время на рынке жилья значительная роль принадлежит частному сектору. Большое количество семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, не имеют возможности приобрести жилье в собственность даже на льготных условиях действующих городских программ.

Принципы градостроительной организации смешанной жилой застройки, основанные на комплексной застройке территории с интеграцией частного и арендного жилья в пределах квартала или градостроительного комплекса могут служить эффективным средством решения современных проблем крупного города. Цель организации смешанной жилой застройки заключается в пространственном объединении людей с разным уровнем дохода в градостроительные комплексы с качественным жильем различного типа и обеспечивающих доступ к полному спектру услуг.

Различные нормативные документы под понятием «смешанная жилая застройка» понимают совершенно разные планировочные характеристики. В данной работе предлагается учитывать три основных подхода к формированию смешанной жилой застройки: *социально-экономический, объемно-пространственный и функциональный.*

Социально-экономический подход к формированию смешанной жилой застройки выражается *в совмещении жилья различных форм собственности,*

способов его предоставления. Смешанную жилую застройку образуют различные формы арендного и частного жилья, интегрированные в состав коммерческого жилого комплекса. Социально-экономический аспект смешанной застройки является решением проблем социальной сегрегации и пространственной мобильности населения. Уменьшение вредного воздействия, связанного с традиционным подходом к обеспеченности жильем, имеет центральное значение в этом объединении. Среди объемно-планировочных факторов на успешность интеграции влияет *тип застройки и этажность*. Функциональный фактор градостроительных моделей смешанной жилой застройки выражен внедрением в жилую застройку *нежилого фонда для размещения мест приложения труда и объектов обслуживания*. Комплексная застройка позволяет более глобально решать проблемы района и города в целом, выравнивает условия жизни для различных слоев населения города.

Современная концепция пространственной организации жизни городского населения сформировалась в западном обществе в конце XIX века под влиянием индустриализации и урбанизации, появились новые социально-экономические отношения и новые формы расселения. Изучение морфологии городского пространства привело к появлению трех теорий расположения зон социально-экономической активности в структуре города: *теория концентрических зон, секторальная теория, многоячеистая теория*. Однако в последние годы делаются качественно иные попытки структурирования городского пространства, основанные на *комплексной оценке качества городской среды*.

Основываясь на проведенных исследованиях, можно говорить о необходимости соблюдения определенных условий для достижения успеха в организации смешанных жилых районов. Эта модель застройки не может в полной мере решить проблемы социальной разобщенности современного общества, но может успешно применяться для повышения качества городской среды, выравнивания условий жизни различных слоев населения, доступа к ресурсам города всех жителей в равной мере.

Преодоление пространственной сегрегации связано с разработкой и внедрением рекомендаций и управленческих решений в области градостроительства. В связи с этим, представляет интерес международный опыт в области формирования градостроительной политики и реализации комплексов жилой застройки, принципы планировки и застройки, функционально-пространственная структура жилых кварталов и многофункциональных кластеров.

В главе 2 «Анализ практики проектирования, строительства и эксплуатации градостроительных комплексов смешанной жилой застройки в зарубежных странах» рассматривается опыт западных стран по организации и строительству районов смешанной жилой застройки. Выявляются основные исторические этапы формирования сектора арендного жилья, проводится анализ показателей западноевропейских стран. По технико-экономическим показателям современных английских, французских и американских городских районов смешанной жилой застройки проводится анализ планировочных параметров градостроительных решений.

Развитие жилищной политики в Европе в 1945-1990-е гг. можно разделить на три этапа. Первый этап – восстановление ущерба, нанесенного войной и уменьшение дефицита жилья. Второй этап – акцент на качестве жилья и обновлении городов. Третий этап – распределение и переориентация государственной поддержки, возможность приватизации.

Различные определения понятия «смешанное жилье» означают невозможность обеспечить строго сопоставимые критерии и для каждой страны следует использовать собственное определение, которое отражает их взгляды на природу и важность данного типа жилья. В этой главе представлены основные характеристики реализации и предоставления жилья в Европе по следующим признакам: обеспеченность жильем, формы собственности, инвестиции и участие частного сектора, доступ, демография, этнический состав.

Проведен анализ планировочных параметров современных английских районов смешанной жилой застройки: Этвуд Грин (Attwood Green, Бирмингем), Катерам Вилладж (Caterham Village, Суррей), Грэм Парк (Grahame Park, Барнет), Аптон (Upton, Норсэмптон), Хьюм (Hulme, Манчестер), Роял Кииз (Royal Quays, Норс Шилдс), Нью Горбалз (New Gorbals, Глазго), Оушен Эстейт (The Ocean Estate, Ист-Лондон), Кингс Хилл (Kings Hill, Вест Моллинг). Градостроительная политика Англии направлена на решение проблем поляризации и концентрации бедности в конкретных районах и поместьях, регенерация районов по программе социального смешения явилась одним из способов борьбы с этой проблемой. Благодаря проводимой политике был значительно модернизирован существующий жилищный фонд, осуществлен снос значительного количества домов, что существенно снизило плотность в районах концентрации социального арендного жилья.

Проект реорганизации французского квартала Бальзак (Balzac, Париж) заключается в ведении новой системы, вписанной в существующую структуру, реструктуризация общественного пространства, снижение плотности и масштаба застройки. Важной целью также явилось изменение социальной структуры жителей, привлечение среднего класса, смешение частного и арендного жилья.

Реорганизация американских кварталов ведется по программе Государственного департамента жилищного строительства и городского планирования HOPE VI. Изучены районы комплексной застройки: Харбор Поинт (Harbor Point, Бостон), Оквуд шорс, (Okwood shores, Чикаго), Уэстхэвен Парк (Westhaven park, Чикаго). Основные принципы, применяемые при реализации этой программы, проявляются в плотном заселении, развитии пешеходной среды и инфраструктурной доступности. Частные дома, дуплексы, блокированные дома являются предпочтительными, поскольку эти здания непосредственно взаимодействуют с улицей и имеют частное открытое пространство. При наличии существенного коммерческого сектора жилое образование может поддерживать характеристики безопасности, социального

взаимодействия и пространственной интеграции. Эта программа подразумевает выделение большого количества средств на ваучеры для аренды жилья. Как и стратегия строительства и предоставления нового жилья в смешанной застройке, этот элемент помогает малоимущим гражданам интегрироваться в существующие жилые кварталы, тем самым, организуя высокий уровень социального смешения в районе или жилом образовании.

А также проведен анализ объемно-планировочных решений жилых комплексов Саус Фолс Крик (Southeast False Creek) в Ванкувере (Канада), Стадстюннен (Stadstuinen) в Роттердаме (Голландия), Чжан Вай Сохо (Jian Wai SOHO) в Пекине (Китай), жилых домов в районе Карабанчель в Мадриде (Испания). Представлены основные параметры архитектурного и градостроительного решения: расположение в структуре города, близость к транспортным узлам, к озелененным территориям, развитость инфраструктуры, способы осуществления безопасности, а также технико-экономические показатели: площадь территории, численность населения, жилищный фонд, этажность, количество единиц жилья, степень интеграции частного и арендного жилья.

Градостроительное планирование и архитектурное проектирование смешанной жилой застройки в большей степени связано с социальным планированием. Те страны, которые ведут более успешную социальную жилищную политику, используют смешанную жилую застройку как способ укрепления социальной сплоченности. Пространственное планирование больших площадей жилой застройки разрабатывается совместно с общественной инфраструктурой и коммунальным хозяйством, а также в рамках общей градостроительной концепции. Модель «компактного города» становится более распространенной, чтобы обеспечить лучшую основу для социальной устойчивости, создать автономные социально-смешанные городские общины, а также улучшить использование территории, качество общественной деятельности и предоставляемых услуг.

Проведенный анализ планировочных параметров современных районов смешанной жилой застройки выявил, что:

- при интеграции смешанной жилой застройки в существующую среду новое образование должно нести общий положительный вклад в развитие данной местности, района, округа;

- наряду с расположением, типологией и этажностью необходимо устанавливать конкретные схемы владения недвижимостью с учетом степени и уровня интеграции частного и арендного жилья;

- важно применять различные приемы идентификации и социального контроля жителей, как внутренней организации дома, так и всего комплекса в целом.

В главе 3 «Формирование градостроительных параметров смешанной жилой застройки» на основе существующих теорий влияния окружающей среды, современных критериях оценки ее качества, анализе опыта проектирования и реализации проектов формулируются основные градостроительные принципы организации смешанной жилой застройки в условиях нового строительства, разрабатываются типологические модели, выявляются приемы организации. Проводится апробация выявленных принципов и приемов на современных районах жилой застройки Москвы и Московской области.

Градостроительные принципы смешанной жилой застройки в условиях нового строительства:

1. При комплексном освоении территории необходима интеграция жилья различных форм собственности в структуру коммерческого жилого комплекса.

2. Интеграция частного и арендного жилья наиболее органично решается в застройке смешанного типа, поскольку при этом создаются условия для объединения людей с разным уровнем дохода и образом жизни.

3. Смешанная застройка предполагает разнообразие функциональной организации, что обеспечивает доступ различных слоев населения к полному спектру услуг.

4. Различная степень благосостояния и культурные приоритеты социальных групп предполагают свой уровень безопасности и пространственной обособленности, что должно учитываться *в мероприятиях по организации безопасной среды* характерной для различных градостроительных моделей.

Типологические модели смешанной жилой застройки основываются на плотности населения и средней этажности. Интеграция частного и арендного жилья может осуществляться в пределах здания, квартала (жилой группы) и градостроительного комплекса (одновременно осваиваемой городской территории).

Интеграция в пределах здания предполагает размещение жилья разных форм собственности в домах малой этажности в соседних секциях одного блока, в домах средней этажности и многоэтажных в одном стояке – *вертикальная интеграция*, в уровне одного этажа – *горизонтальная интеграция*. Для формирования безопасной социально-интегрированной среды особое внимание следует уделить планировочным решениям, позволяющим максимально контролировать общественные закрытые пространства. Например, использовать внутренние световые колодцы с открытыми поэтажными галереями.

Интеграцию в пределах одного дома рекомендуется применять при высокой плотности населения 200–450 чел./га, или при средней этажности 12 этажей.

Интеграция в пределах квартала (жилой группы) предполагает размещение жилья разных форм собственности в домах малоэтажных и средней этажности в отдельных блоках. Для формирования безопасной социально-интегрированной среды особое внимание следует уделить проектированию объема, внешний вид которого, не должен отличаться в зависимости от формы собственности и социального статуса владельца. Качество строительных материалов должно быть одинаковым, при этом планировочные решения

разных блоков могут значительно отличаться в зависимости от демографического состава и уровня дохода жильцов.

Интеграцию в пределах квартала (жилой группы) рекомендуется применять при плотности населения 100-300 чел./га, или при средней этажности 7 этажей.

Интеграция в пределах градостроительного комплекса (одновременно осваиваемой городской территории) предполагает размещение жилья разных форм собственности в домах малоэтажных и средней этажности рассредоточено, в разных группах домов. Для формирования безопасной социально-интегрированной среды, как и при интеграции в пределах квартала, особое внимание следует уделить проектированию объема, внешний вид которого, не должен отличаться в зависимости от формы собственности, а так же различных открытых общественных пространств и парковочных мест, организация которых может стать маркером идентификации.

Интеграцию в пределах градостроительного комплекса (одновременно осваиваемой городской территории) рекомендуется применять при низкой плотности населения 100-200 чел./га, или при средней этажности 4 этажа.

Степень интеграции выражает процентное соотношение жилья с различными формами собственности. *Рыночные условия и политические цели* являются решающими в определении показателя этой доли. Согласно анализу районов смешанной жилой застройки зарубежных стран оптимальная степень интеграции от 16% до 25%.

Для каждой модели определены необходимые компенсационные мероприятия, направленные на предотвращение социальной напряженности между жителями с различными социально-культурными ориентирами. Рекомендации касаются таких особенностей архитектурных и градостроительных решений застройки, как размещение зданий в составе группы, организация входов и подъездов, использование придомовой территории и дворовых пространств, хранение автомобиля и организация городского ландшафта.

Объемно-планировочные и градостроительные приемы организации смешанной жилой застройки:

1. Интеграция частных и публичных пространств

Полицентричная структура распределения публичных пространств, характерная для смешанной застройки создает более гармоничную жилую среду, в отличие от формирования единого центра. Деление крупного публичного пространства на более мелкие дворы, способствует распределению зон ответственности среди жителей, что прививает чувство сопричастности, общности и самоидентификации. Для организации безопасной среды необходимо разграничение частного и публичного пространств, с четкими границами между контролируемым государством пространством (улицы), контролируемым общественным пространством (открытые пространства общего пользования) и контролируемым частным пространством (жилые и частные открытые пространства);

2. Открытость-закрытость фрагментов пешеходной среды

Места концентрации социальной активности и связи определяют пространственный каркас городской среды. Мозаичное распределение множества открытых и закрытых фрагментов пешеходной среды формирует взаимопроникающее пространство с дифференциацией участков, отличающихся по составу, использованию и архитектурной организации. Способствует повышению интенсивности использования территории, формированию зон социальной ответственности, различных сценариев визуальных, функциональных и пешеходных связей. Развитая система пешеходных связей одновременно стимулирует социальные контакты и приводит к экологической устойчивости, имеет четкую структуру, с короткими прямыми маршрутами с видимыми концами пути, разработанными местами остановок. Открытость-закрытость фрагментов пешеходной среды может быть подчеркнута расположением и интенсивностью источников освещения.

3. Функциональная интеграция различных типов застройки

С функциональной точки зрения для районов смешанной жилой застройки важным является интеграция объектов обслуживания, а также мест приложения труда для обеспечения доступа различных слоев населения к полному спектру услуг. Их комбинация должна зависеть от состава жителей и потребностей населения, а расположение в структуре квартала и градостроительного комплекса основываться на возможности пешеходной доступности, для ограничения использования транспортных средств, снижения автомобильных потоков и маятниковой миграции. Исходя из интенсивности притягиваемых потоков, группу объектов, периодически привлекающих большие потоки можно располагать в общественно-торговом центре района, а группу объектов, постоянно привлекающих большие потоки в комплексах приближенного обслуживания в группах жилых домов, а так же в объеме здания.

4. Малые сады и сквозные бульвары

Озелененные территории обеспечивают возможность для организации структурных элементов открытого пространства и взаимодействия жителей, а также продуманные зеленые насаждения и благоустройство являются частью высокого качества жилой среды, что повышает привлекательность района. Организация малых садов возможна как в уровне первого этажа, так и в общем объеме здания, что формирует частное открытое пространство, для возможности уединения. Зеленые насаждения, формирующие сквозные бульвары, могут выступать в качестве прозрачных «ограждений», не создающих визуального барьера и чувства закрытости.

5. Комбинация разнообразных типов жилья

Для удовлетворения широкого спектра потребителей необходимо предусмотреть различные типы жилья в пределах одного дома, квартала и градостроительного комплекса, предоставить возможность выбора семьям различного демографического состава и уровня дохода. Многовариантность расселения наиболее всего возможна при застройке смешанной этажности, но

не более 17 этажей.⁷ Преимущество должно быть отдано применению малоэтажной высокоплотной застройки, сочетающей высокий уровень комфорта проживания и плотность заселения, а также снижающей текущие расходы на вертикальный транспорт.

6. Единство фасадных решений

Внешний вид и качество строительных материалов домов частного и арендного жилья должны создавать целостную городскую среду, характерными признаками которой являются единство и разнообразие. Единство фасадных решений должно применяться в смешанной жилой застройке в составе квартала или градостроительного комплекса при комплексной застройке территории. Разнообразие пластики фасада может быть достигнуто посредством различий планировочных решений квартир, а именно дополнительных выступающих объемов: эркеров, галерей, открытых балконов. А также применением различных отделочных материалов: кирпича, железобетона, фибробетона, отделки листовыми материалами, керамической плиткой и т.д., что должно способствовать появлению «адресности» дома, но не его имущественной идентификации.

7. Обеспечение социального контроля и безопасности

Стратегия по организации окружающей среды в смешанной жилой застройке основывается на способности ее параметров влиять на поведенческие характеристики обитателей. Проектирование объема здания должно учитывать обеспечение максимальной безопасности жителей, организацию социального контроля, а также повышение воспринимаемого риска обнаружения при правонарушении. Организация входных групп преимущественно со стороны дворов, а общественных помещений со стороны улицы; использование прозрачных конструкций для входных зон здания; отсутствие альтернативных

⁷ В исследовании российского экономиста Иванова В.Б. была выявлена зависимость коэффициента повышения приведенных затрат от коэффициента застройки 1м² земельного участка и приведенных затрат на возведение и эксплуатацию 1м² полезной площади. При построении графика зависимости выявлено, что увеличение количества этажей более 17 экономически нецелесообразно, даже при самой высокой стоимости земли.

подходов к дому; ориентация окон активно используемых помещений на открытые общественные пространства, детские площадки и автостоянки; сквозные проезды при значительной протяженности здания (более четырех подъездов); использование невысоких ограждений.

Проектирование смешанной жилой застройки в условиях нового строительства, прежде всего, должно ориентироваться на организацию *безопасной, благоприятной среды* для жизнедеятельности различных сообществ. Проект планировки должен быть разработан с учетом препятствия асоциальному поведению, общественные пространства должны обеспечивать *чувство самоидентификации* с данным местом и способствовать *развитию общности*.

Апробация выявленных приемов на градостроительных планах новых жилых районов Москвы и Московской области. В результате анализа современной практики реализации крупных градостроительных комплексов в Москве и Московской области (см. Глава 1) можно утверждать, что успех интеграции частного и арендного жилья в коммерческие комплексы, в значительной степени, зависит от проектных решений и от качества организации жилой среды на уровне общей градостроительной схемы.

Район новой жилой застройки в г.о. Химки мкр. Клязьма-Старбеево. Данный участок застройки располагается в близости магистралей общегородского значения, но удален от остановок общественного транспорта, имеет необходимые объекты социального обслуживания, в близости лесопарковой зоны, застройка имеет уникальную художественную выразительность.

Исходя из средней этажности застройки в 6 этажей и плотности населения 450 чел./га, для данного градостроительного комплекса применимы типологические модели *интеграции в пределах квартала (жилой группы) и в пределах градостроительного комплекса (одновременно осваиваемой территории)*. При оптимальной степени интеграции 16-25%, в комплексе может быть размещено 480-750 единиц арендного жилья. В зависимости от

демографического состава семей, это могут быть таунхаусы (79 единиц) и секционные дома. При определении конкретного дома или группы домов для осуществления интеграции, необходимо исходить из его расположения в структуре застройки, во избежание возможного обособления, при необходимости использовать в качестве прозрачных «ограждений» зеленые насаждения.

В ходе апробации выявлены преимущества смешанной жилой застройки при эксплуатации и строительстве:

- увеличение емкости территории и структуры ее использования;
- интеграция мест приложения труда и обеспечение необходимого уровня комфорта путем размещения рабочих мест и объектов обслуживания в пешеходной доступности;
- учет потребностей разных социальных групп, с разным составом семей и уровнем дохода;
- формирование безопасной среды путем организации элементов открытого пространства, проектирования объема и благоустройства среды;
- решение проблемы сегрегации городского пространства, территориального деления общества путем повышения качества жилой среды.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. На основе изучения опыта градостроительной организации и строительства новых жилых комплексов в России выявлено, что предпочтение отдается использованию типовых решений, ориентированных на однородный состав жителей, что приводит к разделению городской среды на районы с преобладанием той или иной группы населения.

2. Доступность комфортной городской среды для различных групп населения в равной мере является важным принципом градостроительной политики большинства европейских стран, которая регламентирует внедрение в практику территориального планирования социально смешанные жилые образования для устранения пространственной разобщенности, сложившейся в

результате действия свободных рыночных сил. Принципы градостроительной организации смешанной жилой застройки основаны на комплексной застройке территории.

3. Сформулированы градостроительные принципы для нового жилищного строительства, которые предполагают: *баланс частного и арендного жилья; приоритет застройки смешанного типа; разнообразие функциональной организации застройки с доступом различных групп населения к полному спектру услуг; соблюдение безопасности и пространственной обособленности, характерной для различных градостроительных моделей;*

4. Разработаны типологические модели смешанной жилой застройки, которые обеспечивают интеграцию жилья разных форм собственности в структуре здания в составе *квартала* и в пределах *градостроительного комплекса*.

5. Выявлены объемно-планировочные и градостроительные приемы организации смешанной жилой застройки в пределах квартала и градостроительного комплекса: *интеграция частных и публичных пространств, открытость-закрытость фрагментов пешеходной среды, функциональная интеграция различных типов застройки, малые сады и сквозные бульвары, комбинация разнообразных типов жилья, единство фасадных решений, обеспечение социального контроля и безопасности;*

6. Апробация выявленных приемов организации смешанной жилой застройки на примерах реализованных объектов из отечественной практики показала, что:

- соблюдение совокупности выявленных приемов организации смешанной застройки дает наибольший потенциал для формирования благоприятной жилой среды в пределах квартала или градостроительного комплекса, выбор доминирующего приема должен учитывать градостроительные условия и архитектурные возможности застройки;

- меры по организации безопасной среды эффективней закладывать на стадии проектирования с учетом применения параметров, повышающих социальный контроль;

- внедрение рекомендаций по формированию социально-интегрированной жилой среды должно стать одним из принципов проводимой градостроительной политики.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ ОТРАЖЕНЫ В ПУБЛИКАЦИЯХ

В рецензируемых изданиях, входящих в перечень ВАК при Минобрнауки РФ:

1. Хегай, И.В. Социальные проблемы территориального размещения жилья в крупном городе / И.В. Хегай // АСADEMIA. Архитектура и строительство. – 2012. – № 3. – С. 88-91.

2. Хегай, И.В. Градостроительные приемы формирования социально-интегрированных комплексов жилой застройки / И.В. Хегай // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2013. – № 1 (23). – С. 91-98.

3. Хегай, И.В. Организация районов социально-интегрированной застройки. Зарубежные примеры / И.В. Хегай // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2013. – № 2 (24). – С. 91-98.

В других изданиях:

4. Хегай, И.В. Проблемы самокупаемых жилых комплексов в структуре городской застройки / И.В. Хегай // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: тезисы докладов научно-практической конференции.– М.: Архитектура-С, 2010. – Т. 1. – С. 57.

5. Хегай, И.В. Особенности социальной и коммерческой застройки в условиях современного города / И.В. Хегай // Наука, образование и

экспериментальное проектирование в МАРХИ: тезисы докладов научно-практической конференции.– М.: Архитектура-С, 2011.– Т. 1. – С. 50.

6. Хегай, И.В. Интеграция коммерческой и социальной застройки в новых районах крупного города / И.В. Хегай // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: тезисы докладов научно-практической конференции.– М.: Архитектура-С, 2012.– Т. 1. – С. 47.

7. Хегай, И.В. Социально-интегрированные градостроительные комплексы жилой застройки современного города / И.В. Хегай // Наука, образование и экспериментальное проектирование: материалы международной научно-практической конференции 9-13 апреля 2012 г.: сборник статей. – М.: МАРХИ, 2012. – С. 337.

8. Хегай, И.В. Социальные пространства районов смешанной застройки / И.В. Хегай // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: тезисы докладов научно-практической конференции. – М.: Архитектура-С, 2013.– Т. 1. – С. 438.

9. Хегай, И.В. Особенности развития социального жилья в России / И.В. Хегай // Архитектура и время, 2013. – №5. – С. 16-18.

Подписано в печать 22.11.13

Тираж 100 экз.

Отпечатано: отдел оперативной полиграфии МАРХИ

107031, г. Москва, ул. Рождественка, 11/4, корп.3

Тел.: 8(495) 621-15-66