

ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ГОРОДЕ (НА ПРИМЕРЕ ВОЛГОГРАДА)

Ф.Н.Коршаков

Московский архитектурный институт (Государственная академия), Москва, Россия

Аннотация

Предлагаемая статья посвящена индивидуальному жилищному строительству в городе (на примере Волгограда). Рассматриваются вопросы строительства усадебных домов в период с 1940 годов по настоящее время. Прослеживаются изменения в подходе к планировке районов, участков и построек; изменения связанные со строительной базой, применяемыми строительными материалами; совершенствование инженерных сетей и оборудования. Отдельное внимание уделено социально-психологическим особенностям индивидуального жилищного строительства и жилищного строительства в целом. Проведен сравнительный анализ восприятия жителями различных видов городского жилища. Рассмотрены изменения произошедшие в городской усадебной застройке за последние 60 лет и современное состояние городского усадебного строительства.

Ключевые слова: индивидуальное жилищное строительство, усадебный дом, жилая застройка, городское жилище, односемейный дом

INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION IN THE CITY (ON THE EXAMPLE OF VOLGOGRAD)

F.Korshakov

Moscow Institute of Architecture (State academy), Moscow, Russia

Abstract

The offered article is devoted to individual housing construction in a city (on example of Volgograd). Questions of building of farmstead houses during the period since 1940 to present are considered. Changes in the approach to a lay-out of areas, sites and constructions are traced; changes connected with the building base, applied building materials; perfection of engineering networks and equipment. The separate attention is given to socially-psychological features of individual housing construction and housing construction basically. The comparative analysis of perception is carried out by inhabitants of various kinds of city dwelling. Changes events in city farmstead building for last 60 years and a current state of city farmstead building are considered.

Keywords: Individual housing construction, the farmstead house, housing estate, city dwelling, the one-family house

Строительство домов усадебного типа в городах, силами их жителей, не ново. Особо широкий размах этот процесс приобрел в послевоенные годы. Тогда горожанам было разрешено, используя личные средства и труд, строить себе жилье в городской черте. Под это строительство выделялись участки от 4 до 15 соток (в среднем 6 соток). Никаких коммуникаций подобная застройка первоначально не имела. Дома строились, в подавляющем большинстве, одноэтажные, деревянные, иногда на каменном цоколе. В состав помещений входили 1-4 комнаты, кухня, веранда, как правило, устраивался погреб для хранения продуктов; отдельно от дома строились сарай и санитарный блок, иногда летняя кухня. Следует отметить, что небольшие поселки с подобной застройкой создавались и некоторыми предприятиями. Например, в Волгограде это поселки заводов Красный Октябрь, Тракторный, Баррикады, поселок областного военного госпиталя и др.

Районы подобной застройки, дошедшие до наших дней, не сохранились в своем первоначальном виде. Все эти годы, так называемый, "частный сектор" постоянно изменялся, как силами государственных структур, предприятий, организаций, так и, в первую очередь, силами владельцев этих домов.

Прежде всего - об инженерных коммуникациях. Еще в процессе строительства районов индивидуальных жилых домов и сразу после его окончания были проведены линии магистрального водопровода и установлены водоразборные колонки на улицах. Все дома были электрифицированы. Около 30% индивидуальной застройки тех лет дошли до нашего времени именно с этим минимальным набором инженерных коммуникаций. В дальнейшем районы индивидуальной застройки начали подключать к системе централизованного газоснабжения, этот процесс продолжается и в настоящее время.

Канализация в "частных" домах - редкая вещь. Некоторые поселки индивидуальной застройки, принадлежавшие организациям, подключались к централизованной системе канализации, в тех случаях, когда позволяли условия. Применение местных систем очистки сточных вод развито недостаточно.

Отапливается "частный сектор" с помощью "голландских" печей или индивидуальных котлов, ранее на твердом топливе, теперь, там где возможно, на газе.

За послевоенные годы сами дома сильно изменились. Происходила их перепланировка, пристраивались новые комнаты, кухни, веранды, гаражи, в некоторых случаях в домах устраивались внутренние санитарные узлы с системой местной канализации. Стены домов утеплялись: обмазывались глиной, штукатурились, обкладывались кирпичом.

Несмотря на то, что районы городской усадебной застройки подвергались частичному сносу, значительные их территории сохранились. Вышесказанное характерно для многих городов нашей страны, таких как Астрахань, Волгоград, Саратов, Ростов-на-Дону, Воронеж, Самара, Казань, Краснодар и многих других. Еще в большей мере это относится к малым городам. В качестве примера можно сказать, что в середине 80-х годов XX века индивидуальная жилая застройка составляла более 30% селитебной территории Волгограда.

Со второй половины 80-х годов по решению центрального и местных правительств началось выделение обширных территорий в городской черте и в ближайших пригородах для строительства индивидуальных жилых домов усадебного типа. Этот вид строительства приобрел большую популярность среди горожан. Достаточно сказать, что в начале 90-х годов районы индивидуального жилья в Волгограде составили 42% от всей селитебной территории города (данные главного Управления Архитектуры и Градостроительства г. Волгограда). Популярность строительства усадебных домов в городе не удивительна. Этому способствуют многие социальные и экономические причины.

Усадебный дом в городе совмещает в себе привычные для горожанина функции городской квартиры, дачи и гаража, позволяет не только получить отвечающее потребностям и вкусам семьи (с учетом материальных возможностей) жилище, привлекательное и удобное для

жизни человека, но и приближает к природе, способствует организации отдыха, трудового воспитания детей, молодежи, укреплению связей между поколениями, дополнительному производству сельскохозяйственной продукции [1, 2, 3, 4, 5, 6 и др.].

Исследования советских и зарубежных ученых показали, что многоэтажные дома имеют ряд существенных недостатков и уступают современному жилищу малой и средней этажности по уровню социально-психологических условий проживания и качеству создаваемой ими жилой среды.

Высокая этажность предполагает масштабы придомовых пространств, разрывы между домами. В результате подобной организации жилой застройки образуются “ничейные”, не освоенные территории. Так, по данным НИиПИ генпланов г. Москвы коэффициент использования таких территорий, вычисленный по соотношению площади благоустроенной территории к площади не используемой, равен всего 0,32 [7,8]. Распространение “инертных” пространств вместо традиционных дворов, несомасштабность, гипертрофия придомовой территории, по мнению многих исследователей, сопряжено с издержками в самой организации жизни, которые имеют далеко идущие социальные последствия: отсутствие соразмерной человеку среды не формирует у него устойчивой привязанности к конкретному месту, где он живет, родился, вырос, ведет к отсутствию коллективизма и чувства долга [8].

Главные особенности многоэтажных домов - их высота и, как правило, невозможность организации двора, вызывает отсутствие связи в деятельности в квартире и вне дома - они изолированы не только пространственно, но и психологически. Этим большинство ученых объясняет безразличие жителей многоэтажек к своему дому и придомовому пространству, увеличение числа антисоциальных поступков, что в свою очередь ведет к отсутствию чувства безопасности и психологического комфорта, неудовлетворенности всей той средой, которая находится за дверью квартиры [9,3].

Игнорирование в многоэтажной застройке “критической величины группы”, значительное увеличение количества людей в соседстве, приводит к ряду негативных социально-психологических последствий: чувству “стесненности” [10], уменьшению роли и ценности каждого жителя. Нормой поведения становится невмешательство [9,3].

Такие особенности многоэтажного жилища, как меньшая визуальная и акустическая изоляция, меньшие жилые пространства, отсутствие ряда нужных помещений, незначительные возможности модификации жилой среды, сильно ограничивают деятельную и социальную активность жителей [3]. В силу определенной функциональной обедненности многоэтажный дом не позволяет большинству жителей поддерживать предпочитаемые стереотипы жизнедеятельности, практически эти дома пригодны лишь для определенных социальных и возрастных групп. Наименее приспособлены эти дома для семей с маленькими детьми. Такое несоответствие вызывает у жителей чувство неудовлетворенности условиями проживания, не смотря на высокий уровень благоустроенности квартиры. Последствием этой неудовлетворенности является желание уехать из этого дома, района (в конечном счете - миграция). Но если это невозможно, и другие способы адаптации недоступны, то у жителей возникают стрессовые состояния, которые могут выражаться в ухудшении здоровья, отчуждении от окружения, страхе вандализма [9,3].

Особенности среды многоэтажного дома способствуют не только пассивному проведению свободного времени, чрезмерному увлечению телевидением, компьютерными играми и т.д., но и ослаблению внутрисемейных контактов и отчуждению между поколениями.

Создаваемая малоэтажной и среднеэтажной застройкой мелко расчлененная структура придомовых пространств позволяет создавать соразмерную человеку среду, которая, благодаря своей определенности и небольшим размерам, легко осваивается жителями и признается “своей”, выступая в качестве “публичного пространства”, “мягкой границей” между домом и улицей.

Если жители воспринимают территорию как относящуюся к себе, то они начинают защищать ее, заботиться об ее благоустройстве [9,8,3]. В результате у них появляется чувство ответственности, необходимость не формального контроля за территорией, что, в свою очередь, ведет к уменьшению количества антисоциальных поступков. Естественным проявлением этого является появление чувства безопасности, привязанности к конкретному месту, своему соседу.

Важнейшей характеристикой придомового пространства является не только его размер, но и его социальная емкость, то есть количество людей, составляющих соседскую общность. Большинство исследователей считают, что соседская общность определяется числом 50-300 человек [11,3]. Специалисты ЦНИИЭП жилища определили оптимальный размер соседского сообщества - 20-25 семей, или 60-80 человек [9]. По мнению специалистов, небольшая величина соседского сообщества создает достаточно разнообразные условия для деятельности, активности каждого жителя, социализации детей, возникновении соседской солидарности.

Из исследований, проведенных Дьяконовой Т.А. [1], следует, что большинство семей (80%), переехавших в многоэтажное жилище из усадебных домов, в качестве основной причины, вызывающей неудовлетворение, отметили, что они реже стали бывать на свежем воздухе, что стало невозможно вести личное подсобное хозяйство, появились трудности с заготовкой продуктов на зиму, с их хранением, стало меньше овощей и фруктов в семейном рационе, ощущим недостаток дополнительных хозяйственных помещений. Значительное количество жителей многоэтажных домов отметило, что им было бы удобнее, лучше жить, если бы при квартире был земельный участок (от 38 до 61% опрошенных).

При выражении предпочтений типам жилых домов большинство жителей (67,9%) выбрало для своей семьи малоэтажный дом с участком, из них 50,3% - односемейный дом. Дом средней этажности выбрало 11,2% опрошенных, многоэтажный дом - 17%, наименее привлекательным оказался пятиэтажный секционный дом - 4% опрошенных.

“Итак, большая часть жителей городов отдает предпочтение полугородскому образу жизни, что выражается в стремлении к самообслуживанию и самообеспечению в быту, ведению небольшого личного подсобного хозяйства, что, в свою очередь, ведет к снижению рекреационной подвижности. Специфика образа жизни обуславливает структуру требований к жилищу, и выбор типа дома”. [1].

Таким образом, становится ясно, что в силу особенностей многоэтажного типа дома, а также характера создаваемой такими домами типа жилой среды, многоэтажная застройка не может обеспечить оптимальных условий проживания большинству городских семей, ведет к появлению нежелательных социальных последствий, бесхозяйственному использованию территории. Многократно подтвержденный факт предпочтения малоэтажных и односемейных домов другим типам жилища, а так же высокая степень удовлетворенности жителей таких домов, объясняется как соответствием такого жилища образу жизни семей, психологическим потребностям жителей, так и более комфортным условиям проживания, которые могут быть достигнуты в жилище такого типа.

За последние несколько лет в Волгограде выросли новые районы усадебного жилища. Люди берут участки под строительство домов с удовольствием, не смотря на отсутствие элементарных коммуникаций, в надежде, что они будут проведены в будущем. Рыночная стоимость участков под индивидуальное строительство, особенно в городской черте, многократно возросла. Социальная престижность такого образа жизни значительно увеличилась. Многие коммерческие структуры проявляют интерес к строительству индивидуального жилища [12]: это и строительство домов по заказу владельца или выполнение части этих работ (например, устройство фундаментов, покрытий или выполнение работ из монолитного бетона), и покупка участков с целью строительства и дальнейшей продажи или сдачи в аренду домов, и просто коммерческие операции с этим видом собственности. Появились и активизируют свою деятельность отечественные фирмы, занимающиеся производством строительных материалов, оборудования, конструкций для

строительства индивидуального жилища. Многие зарубежные фирмы аналогичного профиля успешно действуют на российском рынке и рынках других стран СНГ.

Поддержка государством индивидуального жилищного строительства должна оказаться важным этапом в преодолении жилищного кризиса.

Рассмотрим особенности усадебного городского жилища, строящегося в настоящее время.

Прежде всего, следует отметить, что в рамках настоящей работы не рассматриваются дома, строящиеся для очень состоятельных владельцев с большими площадями земельных участков, огромными строительными объемами и дорогой отделкой.

Районы городских домов усадебного типа, которые начали появляться со второй половины 80-х годов, отличаются от, так называемого, "частного сектора" послевоенной постройки большей регулярностью в планировке уличной сети и нарезке участков. Улицы в новой застройке более широкие, а значит и более удобные для проезда и разворота транспорта. Сама уличная сеть имеет более ясную планировку, в противоположность чрезвычайно запутанной планировке прошлых лет, сложившейся во многом стихийно. Участки меньше шести соток в настоящее время не выделяются, и в пределах одного поселка имеют, как правило, одинаковую площадь.

Размеры, планировка, конструкции и внешний вид строений определяются, в основном, двумя факторами:

- изменились представления горожан о том, каким должен быть дом, и изменилось их материальное положение;
- значительно изменившаяся за последние десятилетия строительная база так же диктует свои условия.

Дерево в Волгоградской области - чрезвычайно дорогой и труднодоступный материал. В связи с этим дома строятся, в основном, из белого, силикатного кирпича. Красный, глиняный кирпич, производимый в области в гораздо меньших количествах, применяется для кладки цоколей и декоративной обработки фасадов в сочетании с силикатным и лицевым кирпичом. Для кладки стен применяются также мелкие блоки (200х200х400мм) из бетона с различными легкими заполнителями (чаще всего керамзит, шлак и т.д.).

Встречаются дома, собранные из стеновых панелей, предназначенных для многоэтажного строительства. Фундаменты делаются из блоков размером 600х600х300мм. Фундаменты из монолитного железобетона встречаются значительно реже. Для устройства покрытий и перекрытий применяются многпустотные панели перекрытия, наиболее широко выпускаемые местной промышленностью; их размеры: длина 6300мм, 6000мм, ширина – 1200мм, 1500мм. Реже встречаются панели шириной 900мм, 1800мм, 3000мм. Иногда для покрытий с плоской кровлей применяются ребристые панели покрытия 6300х3000мм и 6000х3000мм. Более короткие панели выпускаются в очень ограниченном количестве и зачастую их не хватает даже на государственных стройках. В связи с этим планировку домов стараются делать с учетом длины плит, имеющихся в наличии, что значительно обедняет пространственное решение построек. В тех случаях, когда без более коротких плит не обойтись, приходится прибегать к чрезвычайно трудоемкой операции укорачивания. Делаются также участки со сборными перекрытиями (например: металло-деревянные) или применяется монолитный железобетон.

Крыши делаются плоскими, скатными, либо мансардными. Скатные и мансардные крыши имеют минераловатное утепление и покрываются чаще всего шифером, либо оцинкованной жстью. В последнее десятилетие увеличивается использование современных строительных материалов.

Дома строятся не менее двух этажей (вместо второго этажа делается, как минимум, мансарда большой площади). Наличие гаража почти всегда обязательно, даже в тех случаях, когда у владельца дома машины нет. Подвал в домах так же обязателен, делается он, как правило, на весь размер дома в плане. Площадь жилой части домов значительно больше, чем в постройках предыдущих лет.

По экономическим и конструктивным причинам дома делаются в плане чаще всего прямоугольной формы, ни о какой пластике фасадов говорить не приходится. Многие индивидуальные застройщики пытаются “украсить” фасады своих домов, применяя различные виды кирпичной кладки, в том числе и узоры из глиняного кирпича, вид которых ассоциируется у нас с чисто сельским жилищем. Используются арочные перемычки над окнами, дверьми, выкладываются различные виды карнизов, сандриков, пилястр и т.д. Многие дома штукатурятся различными способами, применяется частичная или полная отделка из керамической плитки или природного камня.

Новые дома строятся и на территории уже сложившейся индивидуальной застройки, как на новых участках, которые удается вклинить в существующую структуру, так и на месте сносимых старых построек.

Следует сказать, что перманентная реконструкция, шедшая в “частном секторе” послевоенной постройки, как бы приобрела второе дыхание. Домовладельцы в последние годы начали активно обстраивать и надстраивать свои дома, стараясь приблизиться к уровню современных построек. Многие, как уже говорилось, строят новые дома на месте старых, либо пристраивают полностью самостоятельный, новый дом непосредственно к старому и соединяют их проходом.

К сожалению, из-за непрофессионального подхода к проектированию, строительству и реконструкции индивидуального жилища, совершается множество планировочных и конструктивных ошибок, некоторые из которых являются типичными и могут привести к плачевным последствиям.

Активность нового городского и пригородного усадебного строительства и реконструкции существующих построек продолжает расти и сдерживается только финансовым и промышленным кризисом в стране. Строительство индивидуального жилища - не единственный способ, с помощью которого горожане пытаются решить свои жилищные проблемы: строительство гаражей и сезонного жилища (дачи и дома в садоводческих товариществах) своеобразным способом позволяют расширить жизненное пространство, занимаемое семьей.

Литература

1. Дьяконова Т.А. Формирование массовой жилой застройки в исторических городах Московской области: дисс. канд. архитектуры. - М., 1987.
2. Малва З., Павельсон М. Дифференциация городской Среды и образ жизни горожан; средовой подход // Человек- предприятие - город: сборник научных статей под редакцией Ю.Орна, Т.Найта. - Таллин: ТПИ, 1986. - С. 67-69.
3. Раудсеп М. Социально- психологическая эффективность жилища (обзор теорий и исследований) // Человек, общение, жилая среда: сборник статей под редакцией Ю.Орна, Т.Найта. - Таллин: ТПИ, 1986. - С.115-154.
4. Пересветов Е.Ю. Городская малоэтажная застройка // Жилищное строительство. – 1983. - №2. - С.25-26.

5. Сидоров В.А. Социально- демографические предпосылки развития малоэтажного жилища // Жилищное строительство. – 1983. - №3. - С.13-14.
6. Иванова Н.В. Социальные вопросы и административные препятствия строительства малоэтажных домов в пригородной зоне для жителей большого города в СССР (на примере Ленинграда) // Ленинградская панорама. – 1988. - №10, - С.15-16.
7. Градостроительный и архитектурно-пространственный анализ городской среды г. Москвы и рекомендации по ее усовершенствованию: отчет о НИР/НИиПИ генплана Москвы. - М.,1983.
8. Гутнов А.Э. Эволюция градостроительства. - М.: Стройиздат, 1984.
9. Альбанов С.Д. Этажность городского дома // Человек–предприятие-город: сборник научных трудов. - Таллин: ТПИ, 1986. С.76- 81.
10. Найт Т. Плотность людей и чувство стесненности: теории и гипотезы // Человек в социальной и физической среде: сборник статей под редакцией Х.Лийтметса и др. - Таллин: ТПИ, 1982. - С.114-144.
11. Линч К. Совершенная форма в градостроительстве // перевод с английского В.Л.Глазычева под редакцией А.В. Иконникова. - М.: Стройиздат, 1986.
12. Аналитический обзор рынка недвижимости // Realty Review. Приложение к Строительной газете за 1993- 1996г.

References

1. Dyakonova T.A. *Formirovanie massovoj zhiloj zastroyki v istoricheskikh gorodakh Moskovskoj oblasti (diss. kand. Arhitektury)* [The formation of massive residential development in historic cities of Moscow region (Dis. Cand. Architecture)]. Moscow, 1987.
2. Malva Z., Pavelson M. *Differenciacija gorodskoj Sredy i obraz zhizni gorozhan; sredovoj podhod* [Differentiation of the urban environment and way of life of citizens; environmental approach]. Tallinn: TPI, 1986, pp. 67-69.
3. Raudsep M. *Chelovek, obshhenie, zhilaja sreda* [Man, communication, living environment]. Tallinn: TPI, 1986, pp.115-154.
4. Peresvetov E.J. *Zhiliwnoe stroitel'stvo* [House building]. 1983, no.2, pp. 25-26.
5. Sidorov V.A. *Zhiliwnoe stroitel'stvo* [House building]. 1983, no.3, pp.13-14.
6. Ivanova N.V. *Leningradskaja panorama* [Leningrad view]. 1988, no.10, pp.15-16.
7. *Gradostroitel'nyj i arhitekturno-prostranstvennyj analiz gorodskoj sredy g. Moskvy i rekomendacii po ee usovershenstvovaniju: otchet o NIR/NiiPI genplana Moskvy* [Town-planning and architectural spatial analysis of the urban environment of Moscow and the recommendations for improvement: Report on NIR/NiiPI Master Plan of Moscow]. Moscow, 1983.
8. Gutnov A.Je. *Jevoljucija gradostroitel'stva* [The evolution of urban development]. Moscow: Strojizdat, 1984.
9. Al'banov S.D. *Chelovek – predpriyatie - gorod* [Man - enterprise -city]. Tallinn: TPI, 1986. pp.76-81.

10. Najt T. *Chelovek v social'noj i fizicheskoj srede* [The man in the social and physical environment]. Tallinn: TPI, 1982, pp.114-144.
11. Linch K. *Sovershennaja forma v gradostroitel'stve* [The perfect form of urban development]. Moscow: Strojizdat, 1986.
12. *Analiticheskij obzor rynka nedvizhimosti. Realty Review. Prilozhenie k Stroitel'noj gazete za 1993- 1996g* [Analytical review of the real estate market. Realty Review. Annex to the Construction Newspaper for 1993 - 1996].

ДАННЫЕ ОБ АВТОРЕ

Ф.Н. Коршаков

Архитектор, соискатель, кафедра Архитектуры сельских населенных мест, Московский архитектурный институт (Государственная академия), Москва, Россия
e-mail: fk@marhi.ru

DATA ABOUT THE AUTHOR

F. Korshakov

Architect, the competitor, Chair of Architecture of the rural occupied places, Moscow architectural institute (State academy), Moscow, Russia
e-mail: fk@marhi.ru