

ВЛИЯНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЙ НА ФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛЬЯ В СЛОЖИВШЕЙСЯ ЗАСТРОЙКЕ ЦЕНТРОВ КРУПНЫХ ИСТОРИЧЕСКИХ ГОРОДОВ НА ПРИМЕРЕ г. ЛЬВОВА

У.Ю. Вербицкая

*Национальный университет «Львовская политехника», институт Архитектуры
Львов, Украина*

Аннотация

В статье предлагается распределение существующих градостроительных ситуаций в центре города на три основных типа, исходя из характеристик плотности существующей застройки, размеров свободных площадей под проектирование, наличии существующего озеленения и территорий рекреационного назначения, насыщенности общественными функциями и др.

Проанализировано влияние на формирование нового жилья градостроительных условий каждой из ситуаций и их особенности. Представлены наиболее характерные типы проектируемого жилья в каждой из ситуаций. Рассмотрены основные проблемные моменты проектирования нового жилья в различных градостроительных ситуациях центра города, основные из которых: ограниченные площади участков под проектирование, потребность обеспечения санитарных и градостроительных норм.

Ключевые слова: жилье, центр города, градостроительные условия, плотная застройка

INFLUENCE OF URBAN CONDITIONS ON FORMATION HOUSING IN THE EXISTING BUILDING OF THE HISTORICAL CITY CENTER ON EXAMPLE OF LVIV

U. Verbytska

National University "Lviv Polytechnic", Institute of Architects, Lviv, Ukraine

Abstract

This article proposes an allocation of existing urban situations in the city center on three main types, based on the characteristics of the density of existing buildings, the size of free space for the design, the availability of existing landscaping and recreational use areas, saturation public functions etc.

The article analyzes the influence on the formation of new urban housing conditions in each of the situations and their features. Also are displaying the most typical types of housing designed in all situations. The main problematic aspects of design of new housing in various urban situations the city center, the main of which are: limited land area under design, the need to ensure health and urban planning regulations.

Keywords: housing, downtown, urban conditions, dense buildings

В настоящее время условия строительства в крупных городах такие, что наиболее интенсивно строительные работы ведутся в центральной части населенных пунктов. Это связано, с одной стороны, с привлекательностью для инвесторов размещения объектов в

районах с уже развитой инженерной инфраструктурой и наибольшей концентрацией населения, а с другой стороны, с исторической психологией престижности объектов недвижимости в центральных районах городов. В крупных городах системы общегородского центра многофункциональные. Здесь сочетаются не только места приложения труда - административно-управленческие и социально-бытовые учреждения, но и размещаются жилые объекты. Наиболее важными условиями, влияющими на проектирование жилья, являются те, которые связаны с местом строительства - градостроительная ситуация. При проектировании в центральной части города они становятся основным фактором влияния.

К факторам, определяющим специфику градостроительной ситуации, относятся: плотность застройки, объемно-пространственные решения и характер существующей застройки, насыщенность общественными функциями, имеющееся озеленение и др. [1]

В процессе исследования застройки центральной части крупных городов были выделены три градостроительные ситуации, каждая из которых имеет определенные характеристики плотности существующей застройки, размеров свободных площадей под проектирование, наличия существующего озеленения и территорий рекреационного назначения, насыщенности общественными функциями.

I градостроительная ситуация - территории центрального ядра города (Рис. 1)

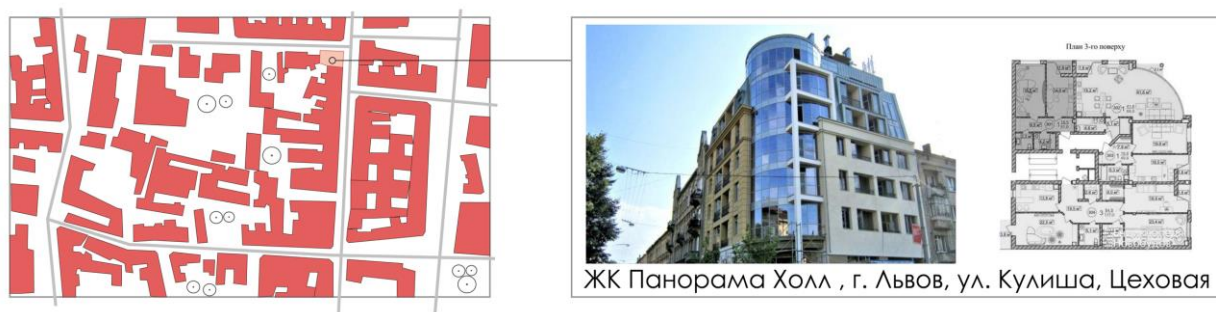


Рис. 1. I градостроительная ситуация и пример нового жилого дома в ней

Особенностью территорий этого вида является традиционная квартальная, плотная периметральная застройка с замкнутыми дворами - колодцами, которые не отвечают требованиям действующих проектных норм, территории почти не озеленены. Существующая застройка представлена в основной массе историческими сооружениями различного типа и образует сплошной фронт вдоль линии улицы. Застройка состоит из исторически ценных сооружений, требует особого внимания от архитектора. Из-за повышенной плотности застройки и отсутствия свободных площадей, планировочная организация таких территорий отличается большой сложностью. Как правило, центры городов застраивались хаотично. Участки жилья и производства, учреждений быта и культуры переплетаются и не имеют четких границ. Структура застройки на территориях этого типа многократно менялась и характеризуется в настоящее время повышенной интенсивностью застройки [2].

Для данного типа характерны: насыщенность общественными функциями, насыщенность транспортными и пешеходными путями, минимальное количество зеленых насаждений, минимальные размеры и фиксированные формы участков под застройку. В большинстве случаев отсутствует возможность для создания полноценных дворовых территорий. Этажность домов, в основном, колеблется в пределах 4 - 5 этажей.

Протяженность участка под застройку по фронту улицы обычно зависит от габаритов утраченных, реже - снесенных исторических зданий. Высокая ценность опорных зданий обуславливает редкость их сноса или потери и, следовательно - отсутствие свободных

участков под строительство [3]. Одним из вариантов включения новых жилых площадей в данной градостроительной ситуации являются пентхаусы с обширными летними помещениями, которые относятся к наиболее дорогому типу жилья «люкс». Они могут располагаться, как в новых проектируемых зданиях различного назначения, так и в реконструируемых существующих зданиях жилого и общественного назначения.

II градостроительная ситуация - территории на периферии центрального ядра города (Рис. 2)

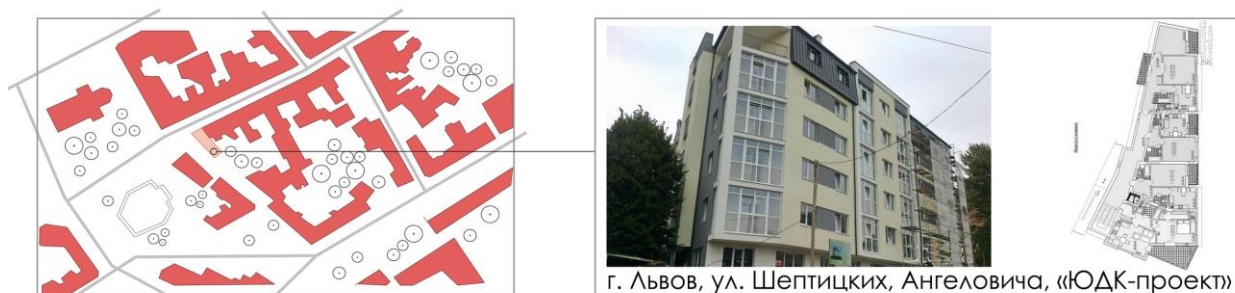


Рис. 2. II градостроительная ситуация и пример нового жилого дома в ней

Для этой градостроительной ситуации характерна неплотная периметральная застройка. Жилые дома, как и в предыдущем случае, располагаются вдоль красных линий застройки, однако, между ними часто имеются разрывы. Дворовые пространства представлены дворами - колодцами, а также частично раскрыты в сторону улицы. Для данного типа характерны: большее по сравнению с предыдущей градостроительной ситуацией количество зелени, визуальная связь с пространством улиц. Здесь речь идет о «пломбировании», когда строятся новые жилые дома-вставки между существующими опорными сооружениями для сохранения плотного фронта застройки (Рис. 3).

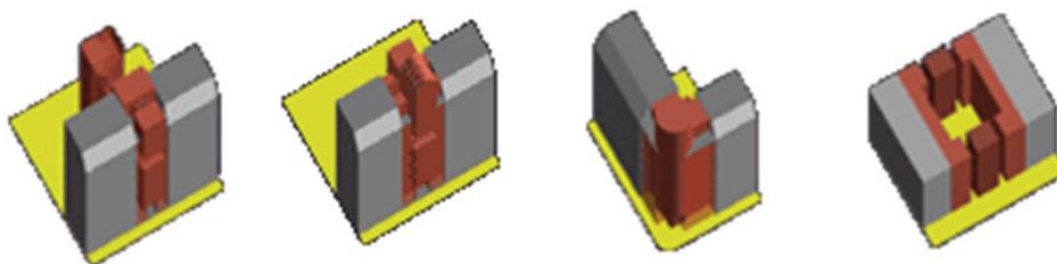


Рис. 3. Схема размещения домов-вставок в сложившейся застройке центральной части города

Особенностями жилых домов во второй градостроительной ситуации являются:

- индивидуальные решения, обусловленные уникальностью градостроительных ситуаций;
- сложная конфигурация планов, обусловлена сочетанием ограниченных участков и необходимостью соблюдения санитарных и противопожарных норм разрывов между зданиями;
- постепенное повышение этажности вглубь квартала, сохраняет условия зрительного восприятия исторической среды, при этом дает возможность обеспечения необходимых с экономической точки зрения полезных площадей;

- нарушения инсоляции, уменьшение или полное отсутствие дворовых территорий, появление проблемы парковки, сокращение удельного объема зелени в расчете на каждого жителя.

III градостроительная ситуация - территории смежные с центральным ядром города (Рис. 4)



Рис. 4. III градостроительная ситуация и пример нового жилого дома в ней

Третий вид территорий характерен для районов, примыкающих непосредственно к историческому центру города, и являющихся своего рода буферной зоной между историческими и новыми кварталами города. Они отличаются несколько меньшей плотностью застройки. Сочетание неплотной периметральной и усадебной застройки прослеживается по мере удаления от центрального ядра исторической части города к его периферии. Историческая ценность застройки этого типа обычно ниже, чем первых двух, поскольку многие дома возводились на протяжении всего XX века. Однако и в ней есть отдельные памятники архитектуры и здания, имеющие большое градостроительное значение. Размеры кварталов значительно больше, чем в предыдущих двух ситуациях. Для этой ситуации характерны:

- большая площадь участков, предназначенных под новое строительство; низкая этажность и ценность опорных зданий;
- обилие зелени и возможность организации полноценных дворовых территорий; визуальная связь с улицами и ценными историко-архитектурными объектами;
- возможность превращать планировочную структуру территорий, подчиняя ее современным требованиям комфортности.

Отдельно необходимо выделить ситуации, где в структуру квартала входят объекты культурного наследия (памятники истории и архитектуры). По качественным характеристикам опорной застройки, объемно-пространственной структуры квартала, местом расположения новых жилых домов эта градостроительная ситуация может соответствовать одной из перечисленных выше. Ее отличительной чертой является наличие охранных зон памятника архитектуры. При этом новая застройка не должна нарушать границы охранных зон и ограничивать бассейны видимости достопримечательности.

Анализ расположения жилых зданий в сложившейся среде исторического центра крупных городов обнаружил следующие варианты: выходят на красную линию длинной стороной фасада, дома - «вставки» между существующими зданиями, формирующими плотный фронт застройки, выходят на красную линию и развиваются вглубь квартала, находятся на пересечении улиц, угловые вставки, выходят на красную линию торцом фасада, оформляют торец зданий, расположены с отступом от красной линии, расположены внутри квартальной застройки.

Проблемным моментом при проектировании в существующей застройке центра города является обеспечение действующих государственных строительных и санитарных норм [4]. Большинство домов в центральной части города строится на сложных и проблемных территориях, на участках сложных конфигураций с небольшими площадями. Результатом ограниченных площадей под проектирование часто является дефицит элементов коллективного пользования для жителей новых жилых домов. 40% исследованных новых жилых домов в центральной части города не имеют в наличии придомовых территорий, которые были бы пригодными для обустройства площадок, предусмотренных действующими строительными нормами Украины. Детские площадки есть в наличии только в 30% исследованных домов. Еще 30% домов имеют пригодные для соответствующих площадок территории, но на данный момент не обустроены. Площадки для отдыха взрослого населения не обнаружены ни у одного из исследованных домов. То же касается хозяйственных площадок для сушки белья и выбивания ковров, а также спортплощадок и площадок для выгула собак. Сложной задачей для архитектора становится также обеспечение мест для парковки автомобилей.

Следует отметить, что европейские нормы значительно в меньшей степени регламентируют требования обеспечения жилых домов придомовыми территориями [5]. Перечень требований по благоустройству придомовых территорий по странам мира приведен в Таблице 1.

Таблица 1. Нормирование благоустройства придомовых территорий в разных странах

Страна	Придомовая территория						Связь с другими зонами города					Другие качества				
	Плотность	Автомобильные и пешеходные дорожки	Открытые стоянки	Общедомовые	Приватность	Охрана	Служебные проезды	Жилая группа	Окружающая среда	Общественный транспорт	Общественные учреждения	Удобства	Вывоз мусора	Водоснабжение	Обслуживание	Управление
Франция	*	?	*	*	-	-	■	-	*	-	-	■	-	-	■	-
Германия	*	?	■	+	-	-	■	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Италия	■	*	■			-	-	-	■	-	■	-	-	-	-	-
Нидерланды	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
Норвегия	+	*	*	□	-	-	□	*	-	-	□	-	-	-	-	-
Швеция	*	□	□	□	-	-	-	-	-	-	-	-	-	■	-	-
Швейцария	■	-	□	-	-	-	-	-	□	-	-	-	-	-	-	-
Англия	*	*	*	*	-	□	■	*	*	*	*	-	-	-	-	-
Австрия	■	■	■	■	◇	-	-	-	◇	-	■	-	-	◇	-	-
США	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Украина	■	■	■	■	-	-	■	■	■	■	■	-	○	○	○	-
Россия	■	■	■	■	-	*	■	■	■	■	■	-	○	○	○	-

Условные обозначения

- - количественно определенные требования
- - требования доступности
- +
- ограниченные требования
- * - ограниченное применение (региональные требования, примечания к требованиям)
- - ссылки на другие требования
- - отсутствуют требования
- ? - отсутствие источников информации
- ◇ - только общие рекомендации

Фактически, нормами регулируется безопасность использования функциональных элементов придомовой территории, но не их параметры. Такой подход обеспечивает большую гибкость для новых решений и создает почву для инновационных проектных решений, которые не вписываются в существующие стереотипы. Примером является реконструкция бункера Фихте (Fichtebunker) - одного из старинных Берлинских зданий, построенного еще в XIX веке, где были применены искусственные уровни для организации рекреационных пространств и озеленения. На зеленой крыше выполнен фонтан и экстенсивное озеленение, разбиты тростниковые клумбы. Теперь у каждой квартиры есть собственный сад на крыше. Для сохранения приватности террасы разделены живыми изгородями (Рис. 5). Еще одним примером является реконструкция района Нойштадт в Дрездене, Германия. Регламент по сохранению градостроительного контекста для района Нойштадт содержит основные принципы расположения свободных и зеленых пространств, включая особенность формирования дворовых пространств, расположения деревьев и зеленых изгородей. Общее требование к району Äußere Neustadt - повысить количество зеленых площадей (деревьев, газонов и т.п.), где это возможно в условиях открытых пространств. Сохранить все имеющиеся незначительные свободные площади в дворовых пространствах, предотвращая их застраивание [6].



Рис. 5. Озелененные террасы дома "Бункер Фихте" в Берлине

При всем разнообразии пространственных моделей исторических кварталов и нового жилищного строительства, в них определяется единая градостроительная тенденция: уплотнения как периметра вдоль красных линий, так и внутриквартальных территорий, а также повышение этажности исторического центра в целом, строительство отдельных многоэтажных многоквартирных жилых домов. Часто, в таких ситуациях в новый комплекс включаются существующие исторические сооружения. Зажатость в результате дефицита свободных территорий - главная особенность жилой среды центральной части города. Связана она с высокой плотностью существующей застройки (англ. FAR - floor area ratio). Строительство на этих территориях подчинено стремлению максимально использовать площадь участков. Всего в пределах центра города жилищное строительство ведется в нескольких направлениях: строительство домов - вставок (т.н. «пломбирования» городской ткани), строительство отдельно стоящих многоквартирных домов и строительство жилых комплексов закрытого типа. Эти тенденции свидетельствуют о демократизации самого процесса строительства, его диверсификацию, как типологическую, так и социальную, поскольку они направлены на удовлетворение потребностей совершенно разных категорий потребителей [7].

Литература

1. Красильникова К.Н., Баженова Е.С., Блинкова Л.М., Титова Н.П. Комплексная организация жилой застройки. - М., 1991. - 84 с.
2. Кайдалова Е.В. Архитектурное формирование коммерческих жилых домов в историческом центре города: на примере г. Нижнего Новгорода: дис. канд. архитектуры. - Н. Новгород: РГБ, 2006.
3. Крупицкий А.С. Архитектурные особенности жилых зданий для строительства в исторически сложившихся районах городов: на примере крупных и крупнейших городов центральной части РСФСР: дис. канд. архитектуры. - М., 1987. - 161 с.
4. Государственные строительные нормы Украины. «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений» ДБН-360-92. - Киев: Госстрой Украины, 1999. - 20с.
5. Вахович І.В., Ткаленко М.А. Проведение анализа и разработка предложений по повышению функциональных свойств жилья в части доступности и экологичности. - 2011. - 342 с.
6. Потапова А.В. Методы регенерации исторических кварталов в современной европейской практике на примере района Нойштадт (Дрезден, Германия) // Международный электронный научно-образовательный журнал "AMIT" [Сетевой ресурс]. - URL: <http://marhi.ru/AMIT/2012/2kvart12/potapova/abstract.php>
7. Линда С.М. Тенденции развития жилищного строительства Западной Украины постсоветского времени [Сетевой ресурс]. – URL: <http://intkonf.org/kandidat-arhitekturi-linda-sm-tendentsiyi-rozvitku-zhitlovogo-budivnitstva-zahidnoyi-ukrayini-postradyanskogo-chasu/>

References

1. Krasyl'nykova K.N., Bazhenova E.S., Blynkova L.M., Tytova N.P. *Kompleksnaja organizacija zhiloy zastroyki* [Complex organization of residential development]. Moscow, 1991, 84 p.
2. Kaydalova E.V. *Arhitekturnoe formirovanie kommercheskih zhilyh domov v istoricheskom centre goroda: na primere g. Nizhnego Novgoroda* [The architectural form of commercial residential buildings in the historic center of the city: the example of the city of Nizhny Novgorod. Cand. Dis.]. Nizhniy Novgorod, 2006.
3. Krupitsky A.S. *Arhitekturnye osobennosti zhilyh zdaniy dlja stroitel'stva v istoricheski slozhivshihsya rajonah gorodov: na primere krupnyh i krupnejshih gorodov central'noj chasti RSFSR. Dis. kand. arhitektury* [Architectural features of residential buildings for the construction of historical areas of cities (for example, cities and major cities in the central part of the Russian Federation). Cand. Dis.]. Moscow, 1987, 161 p.
4. *Gosudarstvennye stroitel'nye normy Ukrainy. «Gradostroitel'stvo. Planirovanie i zastroyka gorodskih i sel'skih poselenij» DBN-360-92* [State Building Codes of Ukraine. "Urban Planning. Planning and development of urban and rural settlements" DBN-360-92]. Kiev, 1999, 20 p.
5. Vakhovych I.V., Tkalenko M.A. *Provedenie analiza i razrabotka predlozhenij po povysheniju funkcional'nyh svoystv zhil'ja v chasti dostupnosti i jekologichnosti* [Analysis and

development of proposals to improve the functional properties of housing in terms of accessibility and sustainability]. 2011, 342 p.

6. Potapova A. *Methods of regeneration of historic areas in modern European practice on the example of the district Neustadt (Dresden, Germany)* [Methods of regeneration historical quarters in the contemporary European practice by example of the Neustadt district (Germany)]. Available at:
<http://www.marhi.ru/eng/AMIT/2012/2kvart12/potapova/abstract.php>
7. Linda S.M. *Tendencii razvitija zhilishhnogo stroitel'stva Zapadnoj Ukrainy postsovetskogo vremeni* [Trends in housing west Ukraine in post - soviet period]. Available at:
<http://intkonf.org/kandidat-arhitekturi-linda-sm-tendentsiyi-rozvitku-zhitlovogo-budivnitstva-zahidnoyi-ukrayini-postradyanskogo-chasu/>

ДАННЫЕ ОБ АВТОРЕ

Вербицкая Ульяна Юрьевна

Аспирант кафедры «Архитектурного проектирования», Национальный Университет «Львовская политехника», институт архитектуры, Львов, Украина
e-mail: uljanawerb@gmail.com

DATA ABOUT THE AUTHOR

Verbytska Ulyana

Postgraduate student of "Designing architectural" department, National University "Lvovskaya polytehnika", Institute of Architecture, Lviv, Ukraine
e-mail: uljanawerb@gmail.com