Приложение A - Жильё

Приложение B - Ландшафт

Приложение C - Правила застройки кварталов

Приложение D - Периферийные территории

Приложение E - Общественное пространство

Приложение F - Транспорт

Приложение G - Наследие

Приложение H - Экономика города

Приложение J - Приоритетные проекты

Приложение K – Карты

ПРИЛОЖЕНИЕ A

Жильё

Март 2010

ПРИЛОЖЕНИЕ А - Жильё

Март 2010

Название:
ПРИЛОЖЕНИЕ А: Жильё

Документ разработан:
Командой Стратегического мастер-плана

Редакция:
KCAP Architects&Planners

Руководство проектом:
KCAP Architects&Planners

Графический дизайн:
KCAP Architects&Planners

Авторы:
KCAP Architects&Planners

При участии:
Бюро Alle Hosper
студентов ETH Zürich
Allies and Morrison Architects

С благодарностью:
бывшему гл. архитектору Перми Г.М. Игошину

Для и по заказу: МАУ “Бюро городских проектов”
При участии: Администрации города Перми
При поддержке: Администрации Пермского Края

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ **7**

ГЛАВА 1 - АНАЛИЗ **8**

Классификация 10
Существующий жилищный фонд Перми 14
Обзор градостроительных критериев 16
Существующие типологии жилья 18

ГЛАВА 2 - ВЫВОДЫ **34**

Достоинства 38
недостатки 39
Дополнительные выводы 48

ГЛАВА 3 - СТРАТЕГИИ ЖИЛЬЯ **50**

Стратегия качества и количества 53
Компактный город как основа 59
Приоритетные типологии 61
Стратегия разнообразия 65
Дополнительные рекомендации 67
Новые типологии Перми 69
Стратегии для существующих типологий 85

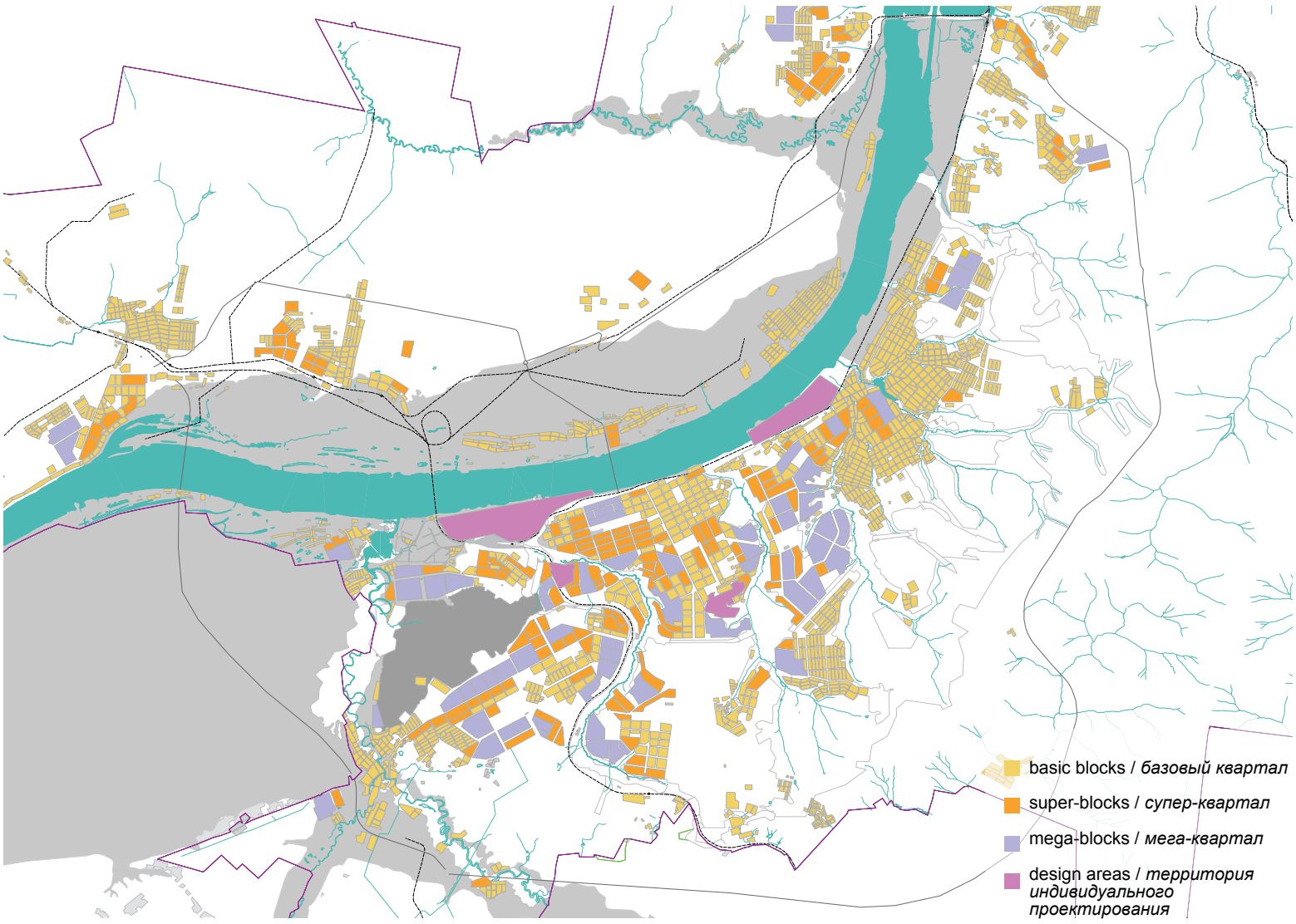


рисунок 1: анализ существующей структуры кварталов

ВВЕДЕНИЕ

Жилье занимает основную часть застроенной территории города и играет важнейшую роль в формировании городской среды. Необходимость в жилье заставляет город осваивать новые территории, это важный элемент мастер-плана.
Для того чтобы правильно спрогнозировать развитие данной функции и сделать так, чтобы это развитие вывело город на новый качественный уровень, необходимо было ответить на ряд вопросов. Как и где живут люди в Перми и как выглядят все те формы деятельности и модели поведения, связанные с функцией жилья? Как трансформировать территории со сложившейся застройкой той или иной типологии? Что и как строить дальше?
Задачей данного раздела не является определение, где дальше строить и какими темпами. Основной целью является анализ предпосылок для возникновения новых форм жилья и создания качественной, жизнеспособной городской среды, способных усилить позицию города в регионе и в России.

Большое влияние на фактическое состояние жилья и рынок жилья оказал процесс приватизации, который проходил в начале 1990-х годов. На данный момент в Перми практически завершен процесс межевания и приватизации земли, в том числе и вокруг жилых домов. Определение удельного показателя земельной доли в зависимости от этажности в районах массовой жилой застройки основывается на нормах, регламентирующих размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах в разные периоды строительства.
Такими элементами территорий в разные периоды являлись: территории под жилыми зданиями; проезды и пешеходные дороги, ведущие к домам; открытые площадки для парковки; придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей, хозяйственные и физкультурные площадки.
В градостроительном проектировании в России, применительно к жилью как типологии, есть свои особенности. Это, в первую очередь, нормы по инсоляции. В Перми это означает 2 или 2,5 часа прямого солнечного света в помещении в день. Кроме этого, на формирование жилой застройки влияют радиусы обслуживания детских садов, школ, пожарных депо, поликлиник и предприятий обслуживания.
Важным фактором является наличие в жилых кварталах участков детских садов и школ, которые в соответствии с нормами необходимо размещать в глубине кварталов. Размеры этих участков рассчитываются в зависимости от количества жителей/детей. Регламентируются наличие и размеры детских и спортивных площадок, озеленения.

ГЛАВА 1 - АНАЛИЗ

1.0 АНАЛИЗ

Клтассификация

Сегодня в Перми представлено большое количество различных типологий жилья, которые на данный момент существуют в России. Одни из них процветают, другие просто доживают свой век.
У каждой типологии своя история, похожая на историю той же типологии в Екатеринбурге, Челябинске или Нижнем Новгороде, возможно с некоторыми нюансами.
Централизованный характер управления страной сказался на облике российских городов, которые часто похожи друг на друга видом застройки и качеством городской среды.
Бросается в глаза тот факт, что смена коммунистической системы на рыночную практически никак не отразилась на планировочных решениях как в масштабе города и района, так и в масштабе жилой среды и типологии. Превалирующей типологией остался многоквартирный дом. Придомовые территории проектируются на основе новых стандартов, но по старой схеме.

До революции основной типологией жилья в Перми были деревянные дома. Капитальная застройка состояла из купеческих и дворянских домов в центре города, которые после 1917 года уступили место административным и культурным учреждениям. Традиционный жилой квартал с периметральной застройкой индивидуальными домами, где хозяйственные и вспомогательные постройки размещены внутри квартала, на сегодняшний день остался только в «деревянном» варианте, в районе Разгуляя.
Послереволюционное строительство началось с развития новых форм жилья. Первые объекты строительства этого времени являются частью истории советского авангарда. Отсутствие земли в частной собственности положило начало комплексному освоению территорий.
Сталинская классика умеренного n очень широко представлена в Перми. Первая волна массового строительства не обошла тона город, где на данный момент примерно четвертую или пятую часть жилого фонда составляют «хрущёвки». Квартал постепенно уступил место микрорайону.
После этого всё развитие шло только вверх: от пяти к девяти, шестнадцати этажам и подошло сегодня к двадцати пяти этажам. Бросается в глаза, что основная часть жилого фонда расположена в многоэтажных многоквартирных домах. Планировочной единицей всё это время оставался микрорайон, который перешёл в наследство в новое постсоциалистическое общество.

индивидуальные дома

жилые дома периода конструктивизма

малоэтажные дома 1930-1950-х годов

среднеэтажные дома сталинского периода

5-этажные дома хрущевского периода

9/12-этажные дома периода массового домостроения

современные жилые дома

рисунок 2: районы Перми, примыкающие к центру

рисунок 3: периферийные территории Перми, Нижняя Курья

КАРТА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ТИПОЛОГИЙ, существующая ситуация

individual houses
индивидуальные жилые дома

housing of constructivism period
жилые дома периода конструктивизма

1930-1950`s low rise housing (incl.barracks)
малоэтажные дома 30-50-х годов

middle rise stalin housing
среднеэтажные дома сталинского периода

5-story Krushchov mass produced housing
5-ти этажные дома хрущевского периода

9/12-story mass produced housing
9-12 этажные дома массового домостроения

contemporary housing
современные жилые дома

1.2 СУЩЕСТВУЮЩИЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, ПЕРМЬ

источник: Пермьстат 2007

Год возведения

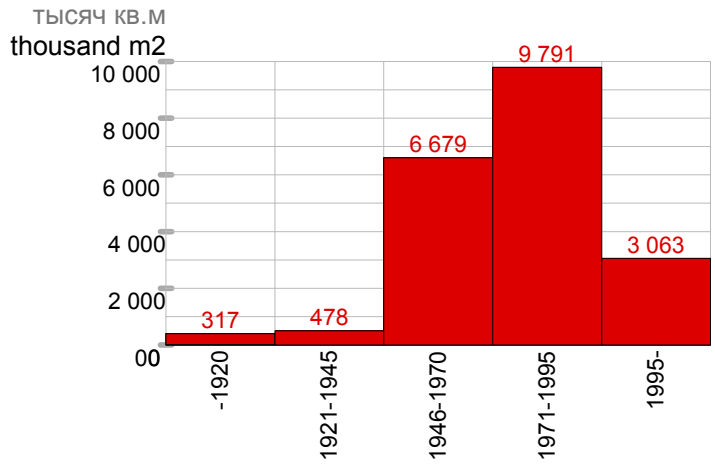
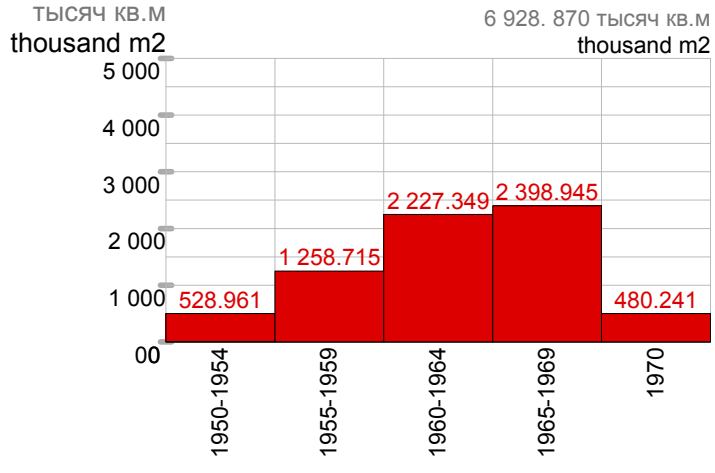


рисунок 4: распределение жилищного фонда по годам возведения

Статистика на период 1950-1970-х годов

Данная группа жилых домов, реализованных в период с 1950 по 1970 годы, сформирована следующими типологиями: сталинские малоэтажные и среднеэтажные многоквартирные дома, «хрущёвки» и индивидуальные дома. Главный вывод, который можно сделать на основании этих данных: из всех построенных за этот период домов только «хрущёвки» имели панели в качестве материала стен. Это означает, что жилой фонд в них составляет как минимум 1538 тыс. кв. м (7,5% всего жилищного фонда).



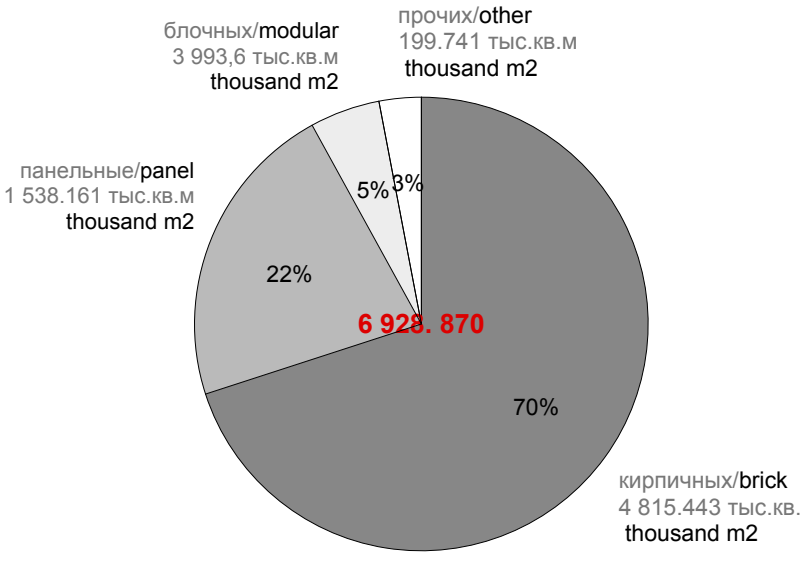


рисунок 5: распределение жилищного фонда, построенного между 1950 и 1970, по году и технологии возведения

Дифференциация по технологии возведения

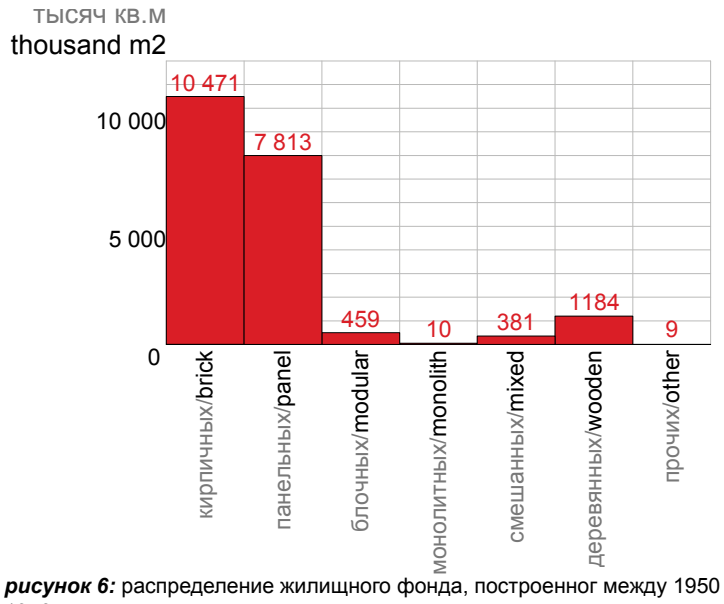
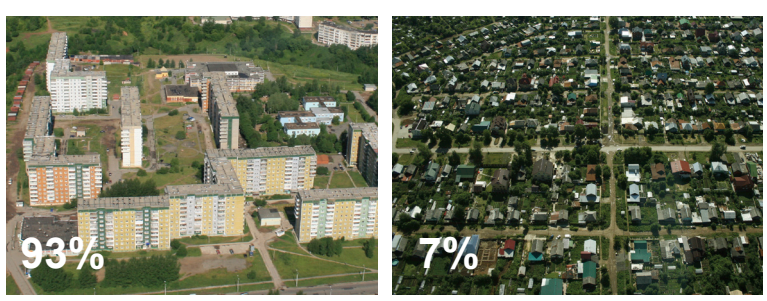


рисунок 6: распределение жилищного фонда, построенног между 1950 и 1970, по технологии возведения

На сегодня кирпич по-прежнему является самым востребованным материалом стен. Люди предпочитают жить в кирпичных зданиях; панель - это более экономичная альтернатива кирпичу и комбинированной конструкции монолит-кирпич. Рассматривая структуру предложения нового жилья, можно заметить, что кирпичные и монолитные дома преимущественно возводятся в центральной части Перми, в высококлассных комплексах и в районах средней удаленности от центра. Панельное же домостроение находит своего потребителя на периферии.

Количество квартир в разных типологиях жилья

Не смотря на то, что территория, занятая индивидуальной жилой застройкой в Перми (около 50% всей жилой застройки), значительна, доля индивидуальных домов в общем балансе квартир минимальна, всего 7%, процент жилого фонда в них - около 6%.



Дифференциация по виду собственности

По типам собственности жилой фонд можно разделить на три группы (см. рисунок 7). Характерно, что предложение на рынке арендного жилье сегодня сформировано практически за счет жилья, находящегося в собственности граждан. Дефицит арендного жилья огромен. Арендное жилье, находящееся в государственной собственности, - это в основном неприватизированное в свое время жилье, и только часть его предоставлено в качестве социального найма (социальное жилье).

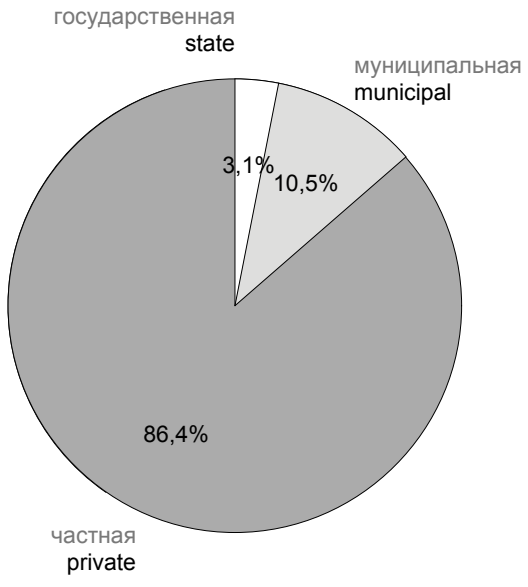


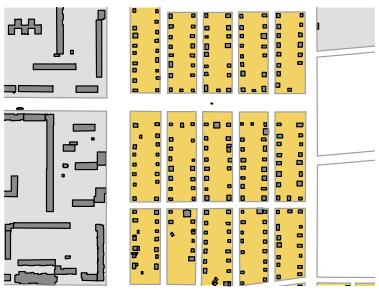
рисунок 7: распределение жилищного фонда, по разным типам собственности

1.3 ОБЗОР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ КРИТЕРИЕВ

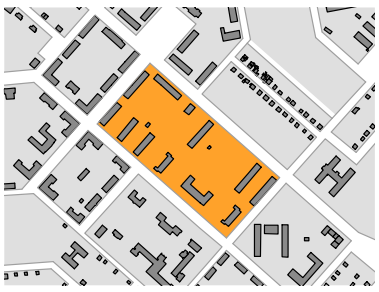
Введение

Каждой жилой типологии свойственны некоторые признаки, характеризующие ее планировочные особенности. Здесь выделены некоторые из них, имеющие значение для мастер-плана. Если рассматривать размеры планировочных единиц, то в рамках мастер-плана выделены три основных вида кварталов по размеру: *базовый квартал, супер-квартал и мега-квартал*. Подробнее см. главу книги 3.7 «Стратегия кварталов», где рассматривается стратегия в их отношении.

Размер квартала



базовый квартал



супер-квартал

мега-квартал

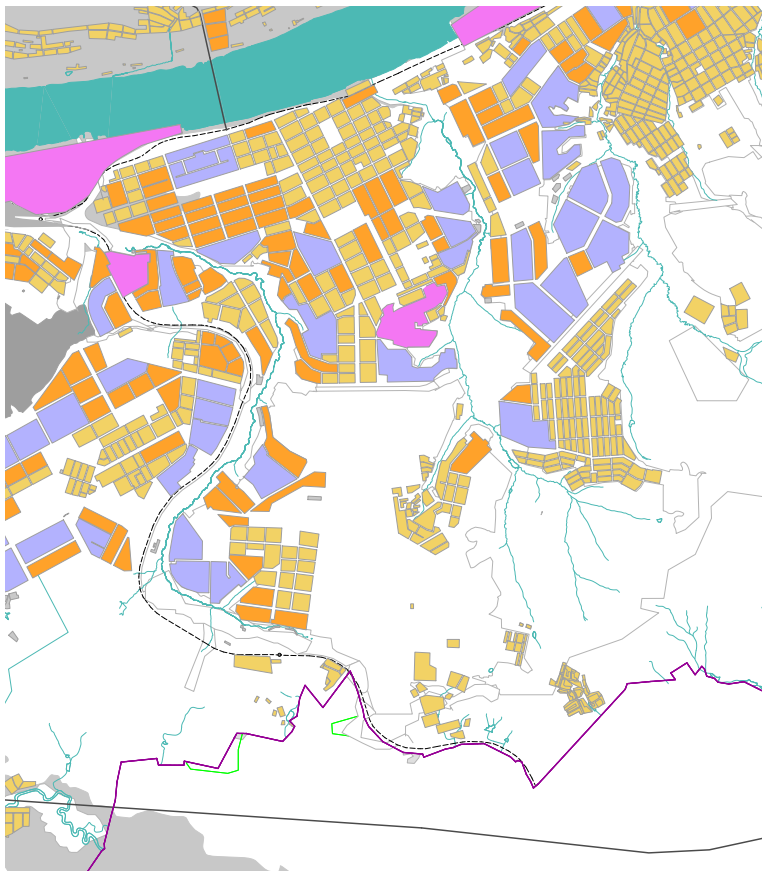
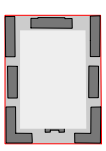


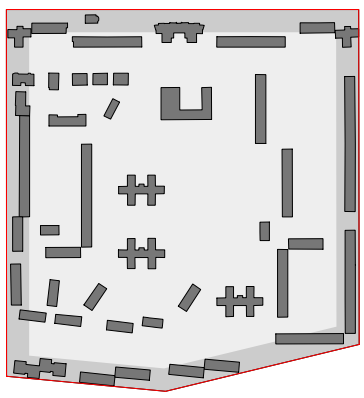
рисунок 8: распределение типов кварталов, существующая ситуация

Планировка квартала: использование периметра

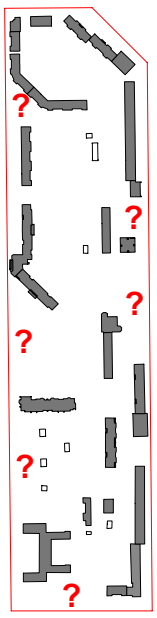
Планировка квартала включает два аспекта, анализ которых необходим по каждой из типологий: использование периметра квартала и разделение пространства на общественное и частное. На первый взгляд, эти два аспекта очень похожи между собой. Однако при рассмотрении некоторых кварталов Перми можно обнаружить, что, особенно в *мега-кварталах*, застройка по периметру кварталов не всегда является условием обеспечения ясных границ частного и общественного пространства.



периметр сформирован застройкой

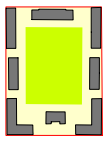


периметр сформирован застройкой



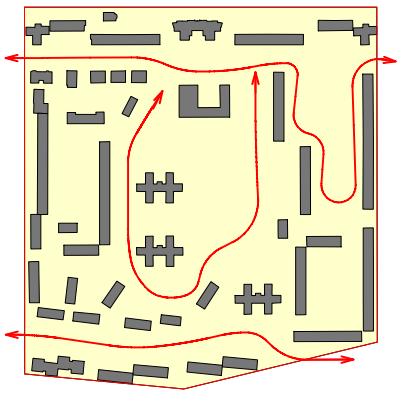
периметр НЕ сформирован

Планировка квартала: общественное-частное



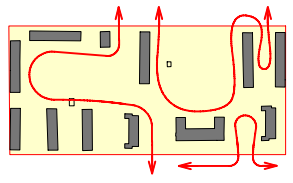
чёткое деление на общественное и частное

✓



отсутствие деления на общественное и частное

✗



отсутствие деления на общественное и частное

✗

Прилегающая территория: качество и потенциал

Прилегающая территория, как одна из важных составляющих жилой среды, имеет индивидуальные особенности для каждого типа жилья. Несмотря на общее неудовлетворительное состояние благоустройства в городе, многие жилые районы имеют большой потенциал для развития новых средовых качеств, в других районах этот потенциал минимален или отсутствует.

большой потенциал
- существующее озеленение
- малый и средний масштаб
- средний уровень вовлеченности жителей

ограниченный потенциал
- отсутствие озеленения
- большие и неопределённые пространства
- низкий уровень вовлеченности жителей

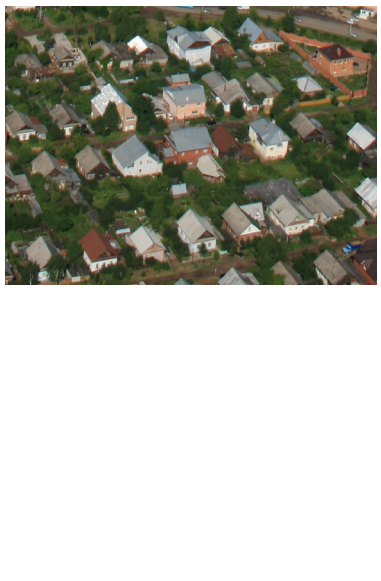
Прилегающая территория: парковка

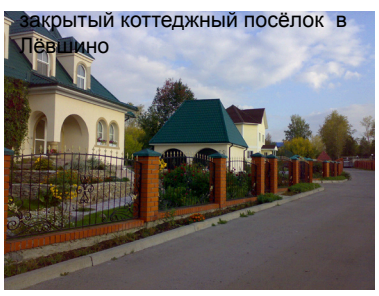
Кроме того, существует одна проблема, которая имеет отношение к городскому ландшафту и является общей для всех видов жилья (кроме индивидуальных домов), – нарушение зонирования дворовых и общественных пространств из-за парковок. Увеличение количества машин кардинально изменило городской ландшафт за последние годы. Многие европейские города уже столкнулись с этой проблемой, и решать её очень непросто. В России, и в Перми в частности, существуют свои особенности. Первая особенность - относительно низкая плотность жилых районов в целом, что при правильном планировании создаёт возможность решать эту проблему. Вторая особенность - тяготение определённых социальных групп (по достатку) к определённым категориям жилья, в силу чего проблема парковок может быть не ярко выраженной.

1.4 СУЩЕСТВУЮЩИЕ ТИПОЛОГИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Индивидуальные дома

описание типологии





закрытый коттеджный посёлок в Лёвшино

микрорайон Юбилейный

Параметры

общая площадь, кв.м	3 513
площадь территории, га	1,66
плотность (FAR)	**0,21**
жилых единиц на гектар	**11**
этажность зданий	1-2
процент застройки	14,2%

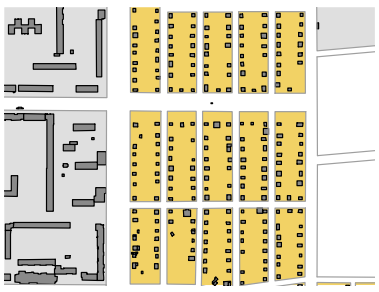
Индивидуальные дома строились в Перми на протяжении всего XX века, продолжая историческую традицию жилого дома - избы с участком.

Характер индивидуальной городской и усадебной застройки в Перми очень разнородный. Это и деревянные городские дома в Разгуляе, и одноэтажные дома, построенные в 1920–50-е годы, и современные постройки. Большая часть из них – самострой, то есть дома, построенные владельцами участков. Качество строительства и состояние зданий очень разное, небольшая часть домов имеет статус ветхих или аварийных.

Размер участков в среднем от 600 до 1300 кв. м. В отдельную группу можно выделить современные коттеджи. Многие из них были построены на месте старых домов, некоторые – в составе новых коттеджных посёлков.

Одной из основных проблем индивидуальных домов является слабая инженерная инфраструктура: не везде есть вода, канализация и газ; состояние дорог, как правило, плохое, иногда это просто грунтовые дороги.
Часть деревянных домов в исторической части Перми и в Мотовилихе являются памятниками истории и требуют реконструкции или восстановления.

достоинства



- размер квартала (65х250м, 130х140м)

- архитектурное разнообразие

- планировка квартала, частное-общественное,
здания сориентированы на улицу

- архитектурное разнообразие, принадлежность к архитектурному наследию

- прилегающая территория, озеленение

описание типологии

микрорайон Висим

Параметры	
общая площадь, кв.м	2 796
площадь территории, га	1,83
плотность (FAR)	**0,15**
жилых единиц на гектар	**5,5**
этажность зданий	1-2
процент застройки	15,3%

“Община за забором”

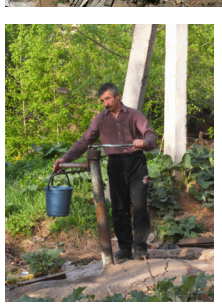
Распространение закрытых коттеджных посёлков является признаком новой тенденции в эволюции русских городов. Она означает возникновение сегрегации и разрушение доверия, дальнейший рост существующих элит и новый масштаб поляризации общества. Данные характеристики раскрывают по существу негативную сторону этого феномена. Эти, так называемые посёлки, создают мощные закрытые от города анклавы престижной жизни. Окружённые стеной, как средневековые деревни, они нарушают естественное развитие пространства города, прерывают циркуляцию, создают вокруг себя участки реальной и кажущейся опасности.

В Перми уже есть несколько подобных закрытых групп индивидуальных домов.

недостатки

- отсутствие ухода за общественными пространствами

- некоторые здания находятся в очень плохом состоянии (ветхое жилье)

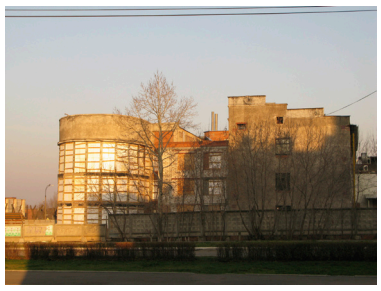


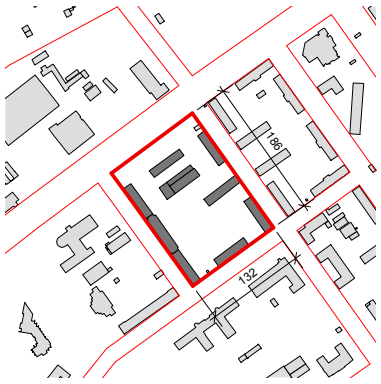
- отсутствие инфраструктуры

Жилые дома периода конструктивизма

1926-1933

описание типологии





Мотовилиха

Параметры	
общая площадь, кв.м	19 381
площадь территории, га	2,4
плотность (FAR)	**0,81**
этажность зданий	4
процент застройки	18,9%

Здесь рассматривается короткий, но очень важный период в истории города, поскольку это - единственный период советской эпохи, когда архитекторам было позволено создавать социальную архитектуру без жёстких политических ограничений. Два места в Перми отличаются от других: городской центр и Мотовилиха.

В центре Перми большие кварталы образуют сильную городскую структуру. Здания возвышаются в этой неоклассической структуре, нисколько не нарушая её целостности. В Мотовилихе находится целый фрагмент застройки данного периода, насчитывающий около двадцати зданий. Это авангардный посёлок Соцгород на Горках, который в своё время соответствовал новым общественным идеалам: главные жилые пространства теперь находились не в квартирах, как в капиталистическом буржуазном обществе, а в “местах материального, духовного и культурного производства”, таких как рабочий клуб, спортивный центр или школа.

Как выяснилось, посёлок имеет отношение к первому конкурсу на социальное жилье 1922-23 годов. Черников, один из двух победителей, реализовал в Перми в 1926 году ту же

достоинства

- архитектурное разнообразие, принадлежность к культурному наследию

- удобные планировки; комнаты просторные, квартиры светлые и хорошо вентилируемые

- культурное наследие мирового масштаба. Уникальность объектов может стать предметом культурного интереса за пределами города

- размер квартала; масштаб основан на существующей традиции. Он дает возможность эффективного использования и социального контроля пространства

- планировка квартала, общественное-частное

- планировка квартала, использование периметра

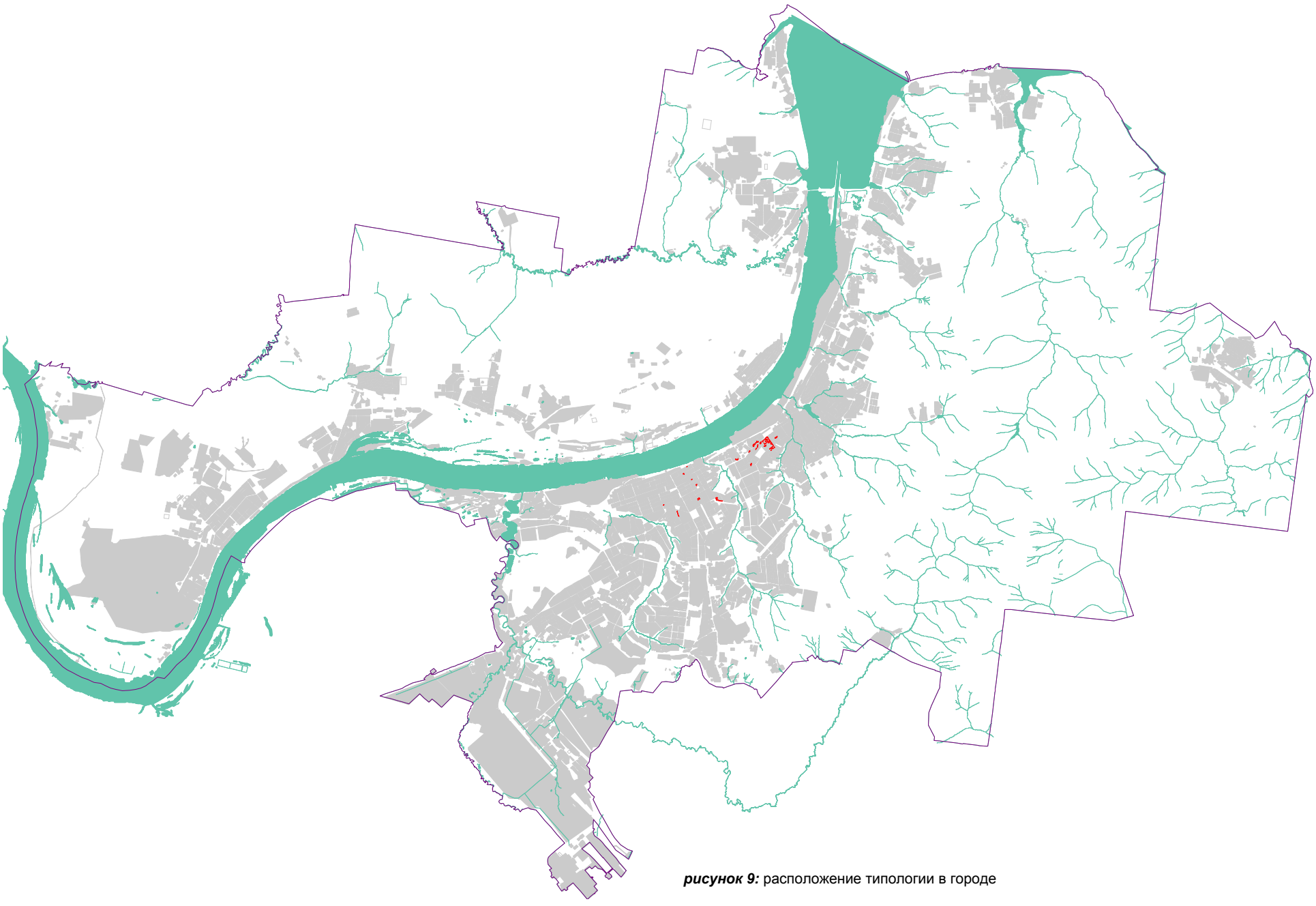


рисунок 9: расположение типологии в городе

самую типологию, которую изначально проектировал для Москвы. Судя по всему, это единственное реализованное конкурсное предложение, и, следовательно, первый пример советского социального жилья вообще.

недостатки

- отсутствие ухода за прилегающей территорией

- очень низкое качество строительства

- в отдельных случаях - здания в очень плохом состоянии (ветхое жилье)

-некоторые здания были или будут снесены для поддержания интегрированности застройки

- отсутствие ремонта и обслуживания зданий

- сложная социальная обстановка

Малоэтажные дома 1930-1950-х годов

описание типологии

городской центр Перми

периферийные города

Закамск

Параметры

общая площадь, кв.м	24 957
площадь участка, га	4,67
плотность (FAR)	**0,53**
этажность зданий	1-5
процент застройки	21%

В 30-е годы на смену конструктивизму постепенно пришла сталинская классика. Массовое жильё в это время было, в основном, 2-4х этажным. Строительство домов в городе велось, как правило, по разработанным типовым проектам традиционными, ручными методами возведения. Тяжёлое экономическое положение, особенно в военное время, ограничивало применение новых материалов и прогрессивных технологий.

Качество этих построек очень разное, стены могли быть как кирпичные, так и блочные или деревянные, либо каркасно-засыпные; фасады штукатурились.

Как правило, это были рабочие жилые посёлки.
Планировочную структуру кварталов с данной застройкой отличает комплексное решение и высокое качество градостроительного проекта.

Несмотря на трудное время, строительство велось планомерно и осмысленно. Регулярная, рациональная планировка: за счет расположения домов по периметру квартала создавалось закрытое пространство, разбитое внутриквартальными домами на небольшие дворики.

достоинства

- размер квартала (95х125м, 125х290м, 180х190м)

- прилегающая территория, озеленение

- планировка квартала, использование периметра

- архитектурное разнообразие, принадлежность к культурному наследию

- планировка квартала, разделение на общественное и частное

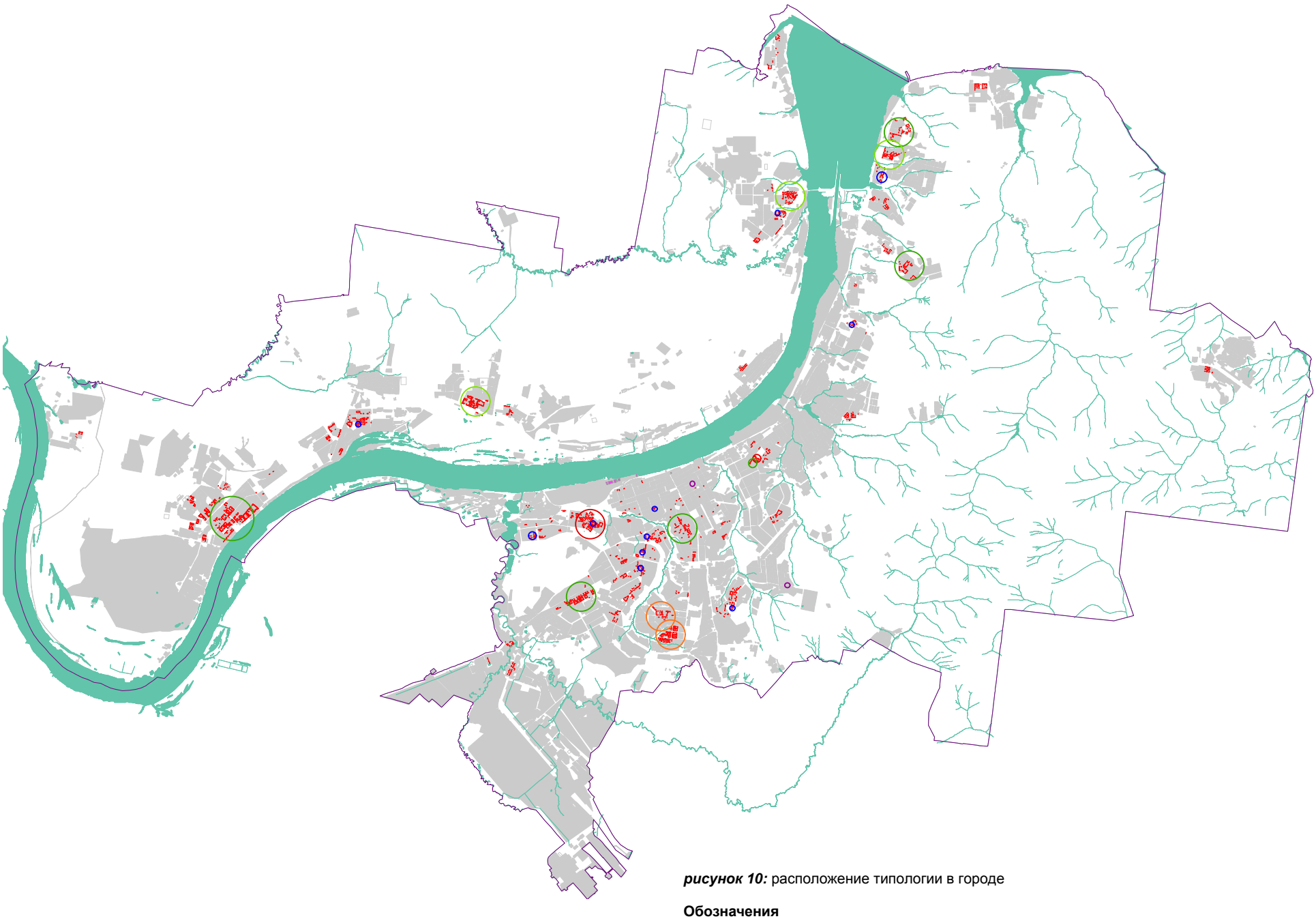


рисунок 10: расположение типологии в городе

Обозначения

зелёный: хорошие (сталинские) дома, в целом довольно неплохие и имеющие большой потенциал.

темно зелёный: хорошие дома, часто только единичные, их функциональная адаптация может быть не простой; но у них есть некоторые качества для «устойчивого развития» (конструкция, социальный аспект и месторасположение).

оранжевый: некоторые качества здесь могут рассматриваться как предпосылки для реконструкции или реализации на этом месте новых проектов. Но социальная атмосфера и экономическая составляющая очень плохие

красный: очень плохие дома, много коммуналок; эту группу с уверенностью можно назвать бараками.

кварталы, определённые городом под снос

Первоначально кварталы были построены со всеми элементами благоустройства, следы которого видны и сегодня. В спектре планировочных решений Перми кварталы с этой застройкой – одни из самых гуманных с точки зрения комфортности среды.

В архитектуре характерно внимание к деталям и разнообразие пластических решений.

недостатки

- отсутствие ухода за прилегающей территорией

- в отдельных случаях - здания в очень плохом состоянии (ветхое жилье)

- отсутствие ремонта и обслуживания зданий

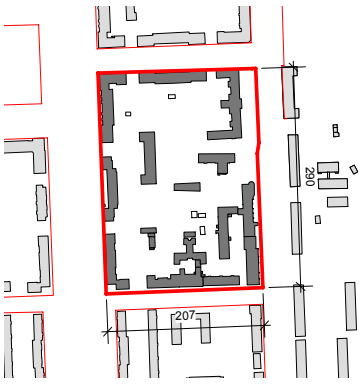
- в некоторых случаях отсутствие инженерной инфраструктуры

- прилегающая территория, парковка не решена

Среднеэтажные дома сталинского периода

1935-1955

описание типологии



Комсомольский проспект

Параметры	
общая площадь, кв.м	53 873
площадь участка, га	6,2
плотность (FAR)	**0,86**
этажность зданий	2-5
процент застройки	24%

Смена идеологии во второй половине 1930-х легитимировала появление монументальных жилых ансамблей в центре города. Данная типология, появившаяся в сталинские времена, так и называется – «сталинки». Это весьма дорогое и качественное жилье, как правило, располагающееся в центре города. Добротные кирпичные здания с метровыми стенами, высокими потолками и впечатляющими метражами комнат.

Идея утверждения власти в 1930-е годы выражается в строительстве жилья для новой элиты, расположенном на главных площадях и улицах (Комсомольский проспект, ул. Ленина). Тогда как малоэтажное жилье реализовывается рядом с заводами и фабриками, формируя рабочие посёлки.
Архитектура сталинской классики богата пластикой фасада и отличается парадностью. Многие из зданий этого периода являются памятниками истории и архитектуры.
Данный тип жилья до сих пор является довольно дорогим. У многих горожан он вызывает ощущение надёжности и стабильности.

Основной минус – отсутствие регулярного ремонта таких зданий и замены инженерных коммуникаций.

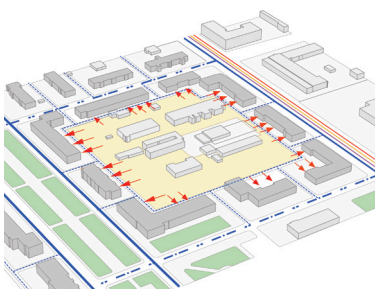
достоинства

- размер квартала

- прилегающая территория, озеленение

- планировка квартала, использование периметра

- архитектурное разнообразие, принадлежность к культурному наследию



- планировка квартала, разделение на общественное и частное

- планировка квартиры

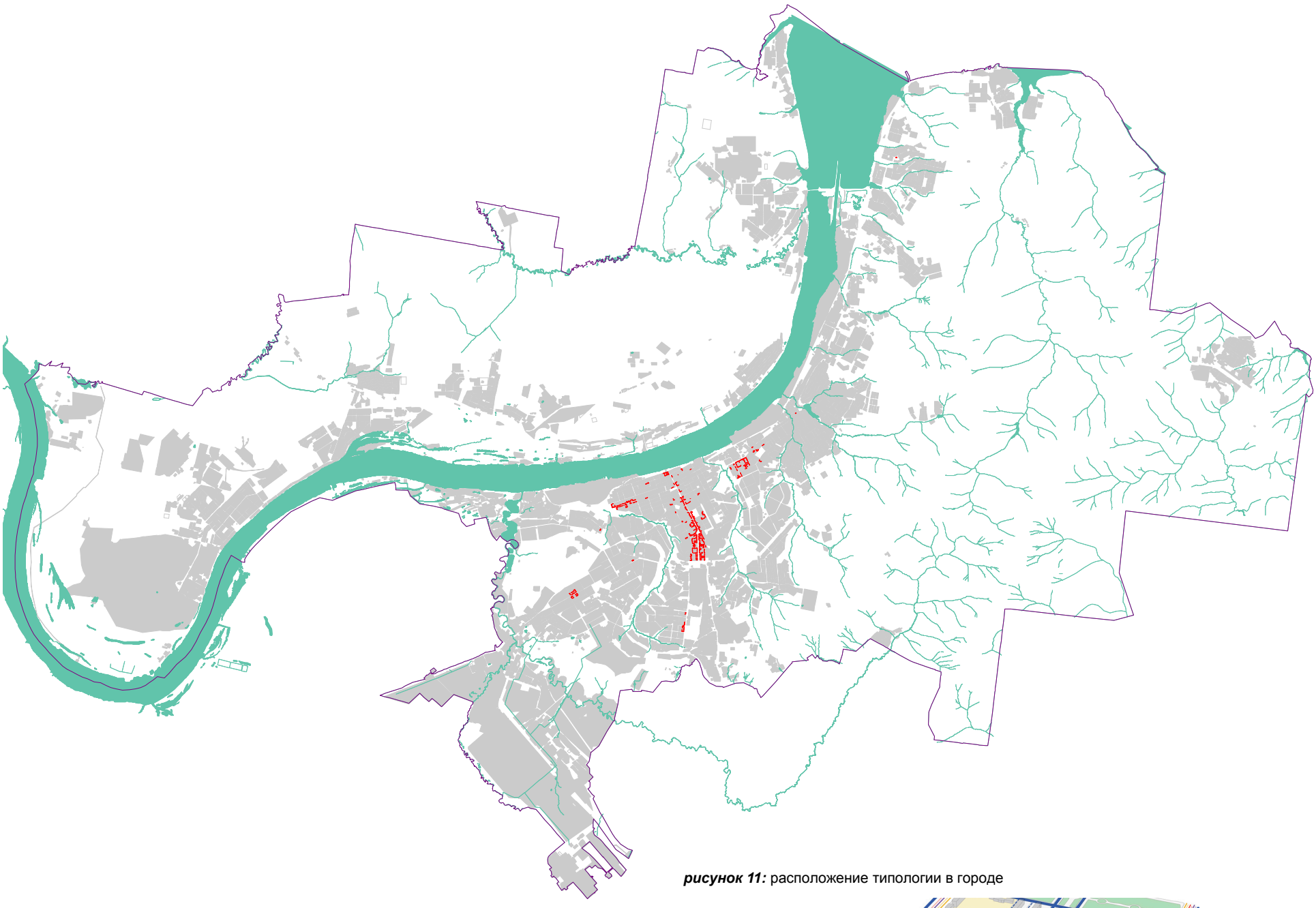


рисунок 11: расположение типологии в городе

Сталинская застройка формировала периметры кварталов и нередко являлась частью больших градостроительных ансамблей. Следование красным линиям было не обязательным на протяжении квартала или даже одного дома (Комсомольский проспект), во избежание монотонности уличный фасад разбивался углублёнными зелёными партерами либо смещением зданий вглубь квартала.

Многие из кварталов позднее достраивались «хрущёвками». Во внутреннем пространстве кварталов размещалось ещё несколько зданий, тем самым разбивая пространство на более интимные дворики.

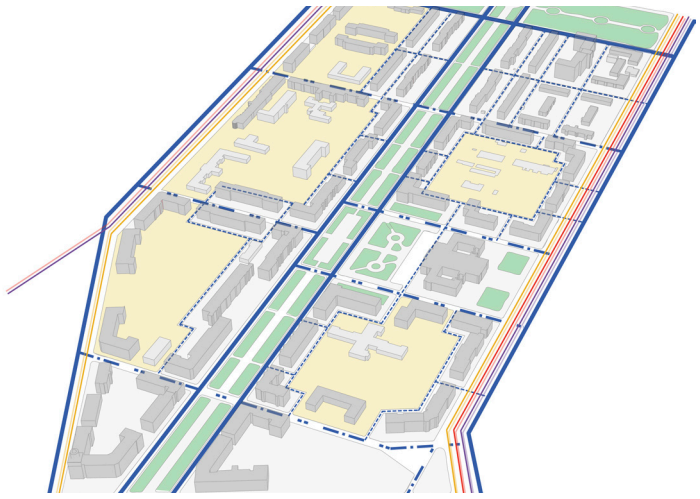


рисунок 12: Комсомольский проспект, фрагмент

недостатки

- отсутствие ухода за общественными территориями

- отсутствие ремонта и обслуживания зданий

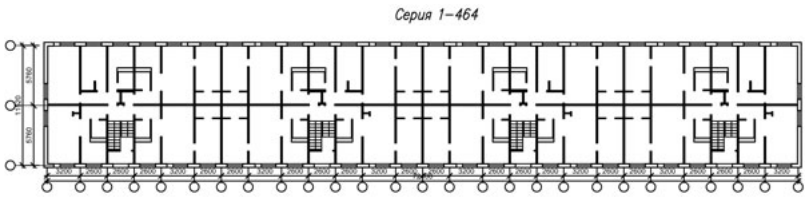
- прилегающая территория, парковка не решена

5-этажные дома хрущёвского периода

1960-1970 (1980)

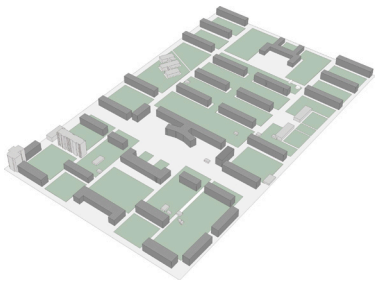
описание типологии

Мотовилиха



Параметры

общая площадь, кв.м	97 949
площадь участка, га	14,88
плотность (FAR)	**0,66**
этажность зданий	2-5
процент застройки	15,2%



Эра типового жилья наступила, как и в Европе, в послевоенный период. Это был период восстановления страны и решения проблемы дефицита жилья в городах. Жильё строилось в рекордные сроки, что, естественно, не могло не сказаться на качестве постройки. Также сыграли свою роль и заниженные требования к жилью.

Пятиэтажные панельные и кирпичные «хрущёвки» обладают многими недостатками: односторонняя ориентация, неудобная планировка, очень маленькие коридор, кухня и санузел; в панельных домах, кроме этого, плохая тепло- и звукоизоляция. Количество серий, применённых в Перми: две, 1-447 и 1-464. Первые, как правило, кирпичные «хрущёвки» имели высоту потолка 2,7м, в последствие она сократилась до 2,5м.

Планировочная система хрущёвских районов первоначально была квартальной, с внутриквартальным садом. Расчётная плотность 2300–2400* кв. м/га. Затем, согласно новой директиве на уплотнение, были добавлены новые дома и плотность была увеличена до 2800–3000* кв. м/га.

Если первые районы были застроены по квартальному принципу и создавали своими фасадами уличный фронт, то последующие микрорайоны застраивались уже по принципу строчной или свободной застройки, по рельефу местности с выгодным расположением домов по сторонам света.

В градостроительстве вместе с «хрущёвками» появилось понятие «микрорайон».

Дворовые пространства и придомовые территории хрущёвских районов имеют сравнительно большой потенциал, но обычно находятся в плохом состоянии, требуют ремонта и благоустройства.

* данная плотность несопоставима с рассматриваемым коэффициентом FAR, так как определяется в другом масштабе, не в масштабе квартала.

достоинства

- размер квартала (в некоторых случаях), около 200х350м

- планировка квартала, разделение на общественное и частное (в некоторых случаях)

- планировка квартала, использование периметра (в некоторых случаях)

- прилегающая территория, озеленение

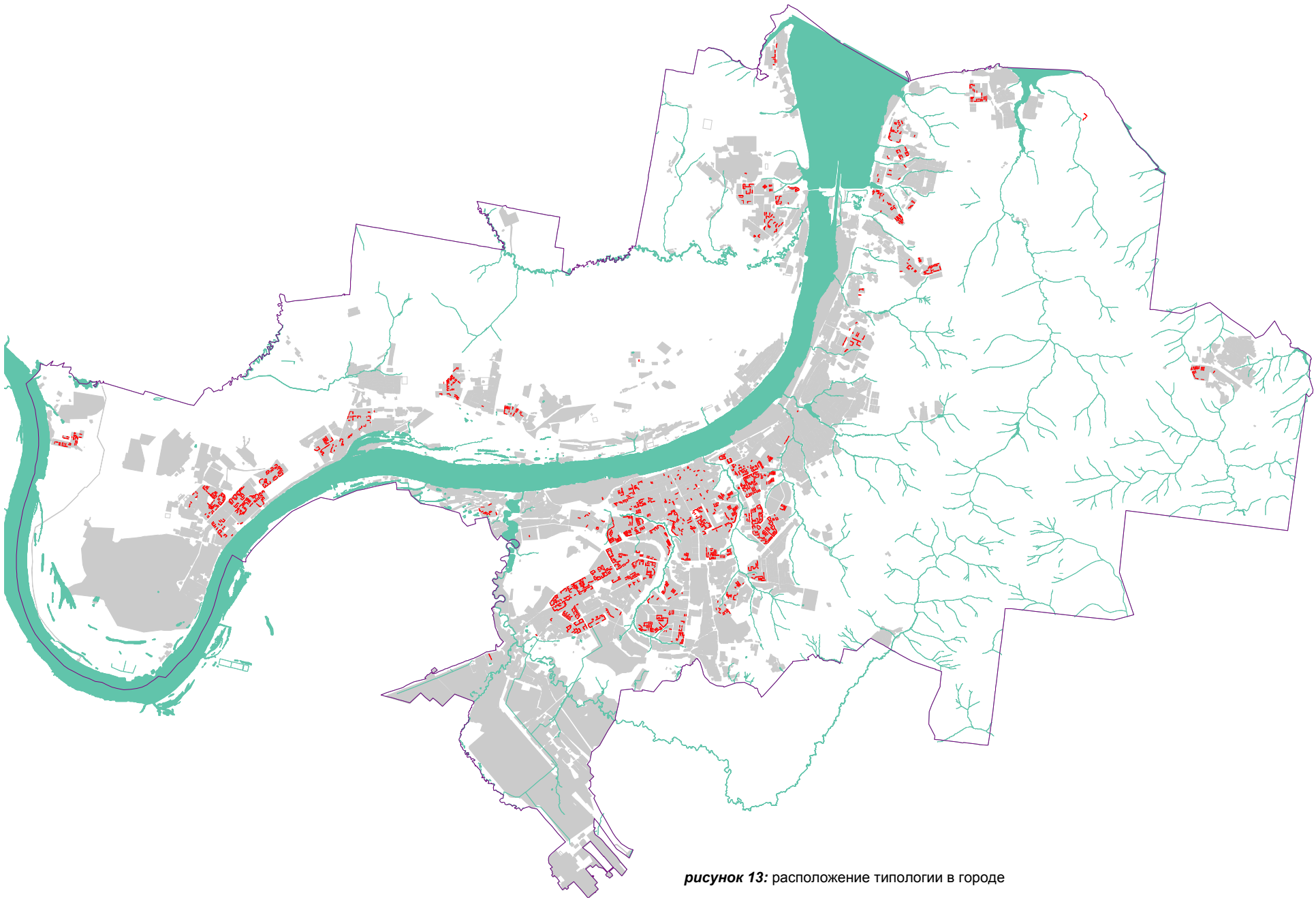
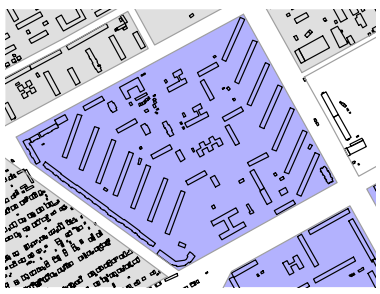


рисунок 13: расположение типологии в городе

недостатки



- размер квартала часто слишком большой, более чем 350х350м

- планировка квартала, часто нет использования периметра, нет ясного разделения на общественное и частное

- примыкающие общественные пространства в плохом состоянии

- прилегающая территория, парковка не решена

- отсутствие ремонта и обслуживания зданий

- низкое качество строительства, особенно панельных серий

- неакцентированные входные группы

- неудобные планировки квартир, ограниченное количество типов

Многоэтажные дома периода массового строительства

1970-1995

описание типологии

микрорайон Садовый

Параметры

общая площадь, кв.м	367 852
площадь участка, га	21,54
плотность (FAR)	**1,7**
этажность зданий	3-16
процент застройки	18%

В 1970-е годы панельное домостроение стало главным направлением жилищного строительства.
Широко применялись разработанные типовые четырехшестиквартирные секции. Все типовые панельные дома имеют всего несколько вариантов планировок, где квартиры и дома похожи друг на друга как близнецы.

Принцип застройки кварталами мешал реализации теории ступенчатого обслуживания населения: комплексно и равномерно размещать необходимые учреждения обслуживания – школы, детские сады, магазины, столовые, спортивные сооружения, кинотеатры и клубы, согласно схеме радиальной доступности и значению объекта в системе.

Так появились бескрайние спальные микрорайоны, сформированные типовыми и, как правило, панельными многоэтажками, называемыми «брежневками». Первые «брежневки» - это улучшенный вариант «хрущёвок». В этот период дома строились уже девятиэтажными и имели чуть большие площади, в домах уже были лифт и мусоропровод. Первые 9-ти этажные дома реализовывались с плотностью 5500-6000* кв.м/га, директивная плотность позднее: не ниже 7500 кв.м/га.

Жилые дома данной группы можно разделить на две категории: построенные по типовым и по индивидуальным проектам. Последние стали реализовываться в 1980-е годы.

достоинства

- прилегающая территория, озеленение

недостатки

- размер квартала, слишком большой (450х450м)

- планировка квартала, нет разделения на общественное и частное

- планировка квартала, нет использования периметра

описание типологии

микрорайон Парковый

Параметры

общая площадь, кв.м	285 757
площадь участка, га	23.4
плотность (FAR)	**1,22**
этажность зданий	2-16
процент застройки	16%

Планировка застройки стала в какой-то момент настолько «свободной», что здания ставились без определённой закономерности, просто заполняя свободные места в застройке. Застройке этого периода характерны расположение зданий без учета пространственной композиции и разделения пространства на общественное и частное (коллективное), со слабым намёком на дворы. Дворы пространственно не сформированы, расстояния между зданиями в силу высокой этажности очень большие, результатом чего является огромное количество «ничейных» территорий.

Усугубляют проблему такого жилья и его средовые качества – однотипные монотонные фасады большой протяжённости, стихийное решение парковок и недостаток уютной дворовой среды с местами для отдыха, прогулок, детскими игровыми площадками.

Автомобилизация плохо отразилась на зонировании в жилых дворах города вообще, а в особенности в районах с многоквартирными жилыми домами. Скудное озеленение (недостаток деревьев) и неухоженные газоны и дорожки дополняют безрадостную картину.

* данная плотность несопоставима с рассматриваемым коэффициентом FAR, так как определяется в другом масштабе, не в масштабе квартала.

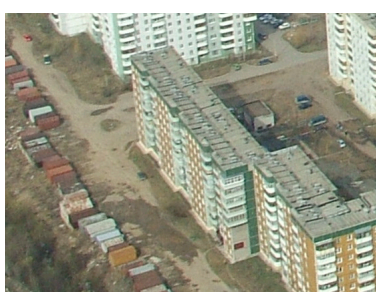
недостатки

- прилегающая территория, парковка не решена

- низкое качество строительства, особенно панельных серий

- архитектурное разнообразие отсутствует

- отсутствие ремонта и обслуживания зданий



- отсутствие ухода за открытыми пространствами

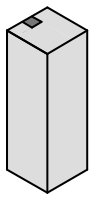
Современные жилые дома

1995-

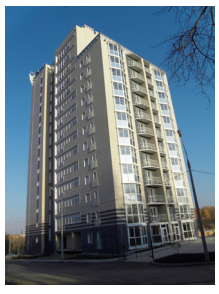
индивидуальный дом (см. 1.41)

1. individual house

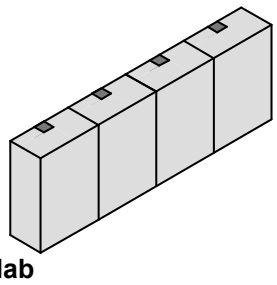
башня



2. tower



многосекционное здание, вытянутой формы (дом - пластина)



3. slab

достоинства

- качество строительства (в некоторых случаях)

- разнообразие планировок

недостатки

- размер квартала, слишком большой

- планировка квартала, нет разделения на общественное и частное

- планировка квартала, нет использования периметра

Описание типологии

С современными домами, безусловно, произошли некоторые изменения по сравнению с предыдущими типологиями: увеличилась площадь квартир, улучшились планировки и отделка фасада, появились консьержи у входа и охрана при въезде на огороженную забором территорию. Массовое жилое строительство стало называться элитным, вероятно поскольку оно не каждому по карману.
При этом удивляет продолжающееся строительство панельных домов стандартных серий.
Доминирующей типологией остается многоквартирный дом. Хотя за последние годы появились типологически другие дома: загородные коттеджи, маленькая группа сблокированных домов, элитные кондоминиумы. Они, сами по себе став лучше, никак не решают проблемы жилой среды.

Основным отличием можно назвать очередное повышение этажности. Причём, если раньше строили 14-этажные башни, то теперь никого не смущает 17-этажный дом из 6-ти секций. Впечатление массивности, громоздкости и отсутствия человеческого масштаба и негативное влияние таких объектов на городскую среду отличают большую часть построек этой группы.
Проблемы жилой среды в масштабе микрорайона и квартала так и не решены: какими должны быть средства разделения на придомовые и общественные пространства, как расположены дома и как они соотносятся с пространством улицы, на каком расстоянии они находятся от красной линии и как участвуют в жизни улицы и города?

Жилые башни, в частности, обосабливаются от окружающей их застройки и плохо взаимодействуют с контекстом.
Считается, что из башни – привлекательный вид, но так ли уж он прекрасен в действительности? Вид на город действительно впечатляет, но при этом огромные парковки обезображивают прилегающую территорию. Качество которой оставляют желать лучшего и тот, кто направляется в магазин или в школу, пересекает никому не принадлежащую землю.

В целом, за небольшим исключением, можно сказать, что ничего не изменилось по сравнению с эпохой социализма: ни качество зданий, ни качество окружающей среды.

недостатки

- часто низкое качество строительства, особенно панельных серий

- прилегающая территория, недостаток озеленения

- прилегающая территория, парковка не решена, в большинстве случаев только парковка вдоль улицы

- планировочная структура: часто без учета контекста

Дачи

Дача - неотъемлемая часть российского быта и культуры. Первые дачи-усадьбы появились в России еще в эпоху Петра I. Использование дачных участков для отдыха жителями Перми началось еще в XIX веке. Наиболее любимым дачным местом была Нижняя Курья, в 12 верстах от Перми, вниз по течению Камы. Дачи уже в то время были распространённым вариантом летнего отдыха.В первые годы XX столетия строительство дачных посёлков велось на всем пути по Каме от Перми до Осы. Дачники отдыхали в деревнях, лежащих по рекам Мулянке, Егошихе, Данилихе.

Эволюция дач неразрывно связана с историей советского времени: с экспроприацией в пользу рабочего класса с приходом Советской власти, с эпохой личных дач партийного руководства и известных деятелей науки и культуры, с первыми садоводческими товариществами, с жестко регламентируемым размером дачных построек, с «оттепелью» и максимальным размером участка в шесть соток, с выживанием в условиях тотального дефицита 1980-х годов и проблем с продовольствием. Важным обстоятельством является тот факт, что в советское время все дачные районы обслуживались общественным транспортом.

Дачное строительство получило невиданный размах в 90-е годы и за последнее десятилетие. Освободившись от узких рамок советских нормативов, обеспеченные люди стали строить себе большие дома, не считаясь ни с какими расходами.

Но прежде всего дачи - это летнее, редко зимнее жилье в ближних пригородах. Для большинства дача осталась в первую очередь тем простым и удобным вариантом отдыха, каким она была в конце XIX века. Именно на даче у современного горожанина есть возможность отдохнуть и отдышаться на природе сравнительно недалеко от города.

Территориальное распределение дач в Перми связано с особенностями рельефа: большое количество дач расположено в долинах малых рек. Наиболее старые дачи оказались сегодня на границе городского центра Перми, в долинах Егошихи и Данилихи. Многие из них, не выдержав давления со стороны города, теперь покинуты своими хозяевами и находятся в очень неприглядном виде.

рисунок 14: последние дачи в долине Егошихи

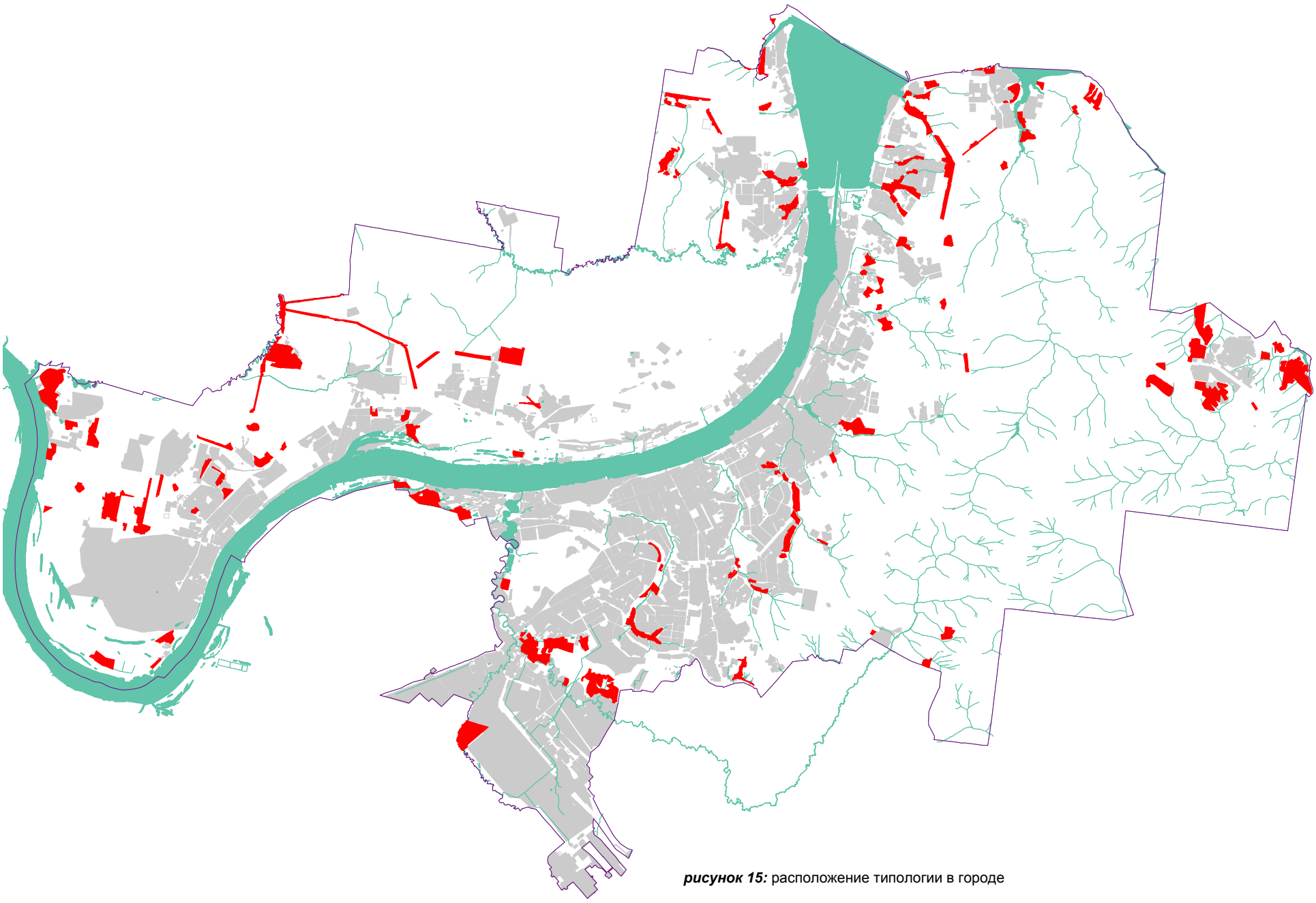


рисунок 15: расположение типологии в городе

Все дачи условно можно разделить на две группы:

- дачи с небольшим домиком для отдыха в выходные дни летом;
- дачи с комфортабельным и благоустроенным домом, используемые как второй дом летом и даже зимой.

рисунок 16: дачи в долине

рисунок 17: дачный район в Гайве

ГЛАВА 2 - ВЫВОДЫ

2.0 ВЫВОДЫ НА ОСНОВЕ АНАЛИЗА

Что мы унаследовали?

Здания:
- массовая застройка
- плохое качество строительства
- отсутствие ремонта и содержания

Градостроительство:
- микрорайон, в качестве практически единственного планировочного решения

При рассмотрении матрицы сопоставления качества существующих типологий, необходимо помнить, что качество городской среды в сильной мере зависит от:

- размера квартала
- использования периметра квартала
- разделения на частное и общественное пространство
- качества содержания прилегающей территории
- решения парковок (в общественных пространствах и во дворах)

	individual houses *индивидуальные дома*	**housing of constructivism period** *жилые дома периода конструктивизма*	**low rise housing 1930-1950s** *малоэтажные дома 1930-1950-х*	**middle rise stalin houses** *среднеэтажные дома сталинского периода*	**5-storey khruchev housing** *5-этажные дома хрущевского периода*	**multiple story housing** *многоэтажные дома*	**contemporary housing** *современные жилые дома*
size of urban blocks *размер кварталов*	✓	✓	✓	✓✗	✓✗	✗	✗
city block layout, perimeter use *планировка квартала, использование периметра*	✓	✓	✓	✓	✓✗	✓✗	✗
city block layout, public-private *планировка квартала, общественное и частное*	✓	✓	✓	✓	✓✗	✗	✗
ground floor landscape, qualities and potention *прилегающая территория, качество и потенциал*	✓	✓	✓	✓	✓✗	✗	✗
ground floor landscape, parking *прилегающая территория, парковка*	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗
maintenance of the public realm *состояние прилегающих территорий*	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓
maintenance and condition of the buildings *ремонт и состояние зданий*	✓✗	✗	✗	✓✗	✗	✗	✓
quality of construction *качество строительных работ*	✓✗	✗	✓✗	✓	✗	✗	✓✗
architectural diversity *архитектурное разнообразие*	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓✗
ingenering infrastructure *инженерная инфраструктура*	✗	✓✗	✓✗	✓✗	✓✗	✓	✓
lay-out of the plan *планировки квартир*	✓✗		✓✗	✓✗	✗	✗	✓✗
entrances *входные группы*		✓	✓	✓	✗	✗	✓✗

рисунок 18: сводная аналитическая таблица существующих типологий

S

6%

индивидуальные дома

M

34%

жилые дома периода конструктивизма

малоэтажная застройка периода 1930-1950-х

среднеэтажная застройка сталинского периода

5-этажные дома хрущёвского периода

L

60%

9/12-этажные дома периода массового строительства

современная жилая застройка (L и XL)

выявленный диапазон высот: **S** - масштаб (3 этажа, 10м); **M**- масштаб (6 этажей, 20м); **L**- масштаб (11 этажей, 35м);

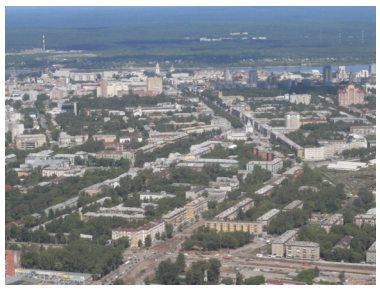
2.1 ДОСТОИНСТВА

Достоинства (общие)

1. Широкий спектр типов жилья (для России)
Как было уже сказано, в Перми в том или ином количестве представлены практически все известные на сегодня в России типы жилья, прекрасно демонстрирующие эволюцию города начиная с момента его основания. Это огромный плюс города, и данное разнообразие необходимо, во-первых, сохранить, а во-вторых, развивать дальше.

2. Озеленение
В силу разных причин Пермь – очень зелёный город, это относится и к большинству жилых районов. Появление части деревьев произошло естественным путем по мере старения районов, а часть была высажена еще в советские времена. Положительным фактором является охрана деревьев от бесконтрольной вырубки.
Однако отмена жёсткой нормы озеленения на квадратный метр площади при новом строительстве, а также отсутствие различий между деревьями и газонами в общем балансе озеленения уже сказываются на облике жилой застройки. Поэтому необходимо тщательно продумать стратегию сохранения ценных фрагментов озеленения и повышения его качества в целом.

3. Во многих случаях ясная структура городской ткани
Большой потенциал для создания качественной жилой застройки и среды заложена в ясной сетке улиц и кварталов, которую мы видим преимущественно в центре города и в центрах периферийных районов. Это является великолепным базисом для развития Перми и консолидации городской ткани.



2.2 НЕДОСТАТКИ

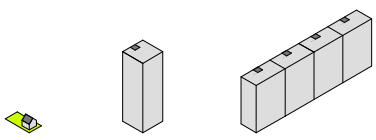
Недостатки (общие)

Естественно, что каждая из представленных в Перми типологий имеет свои недостатки. Хотя есть ряд общих недостатков, характерных многим либо всем типологиям. Какие-то из этих проблем можно решить путем нового типа планирования, другие – постепенно и путем больших капиталовложений, а некоторые – только при условии изменения менталитета жителей города. Для этого необходим анализ всех этих проблем и создание индивидуальных стратегий для решения каждой из них.

Кроме недостатков физических форм жилья, на данный момент есть еще и организационные недостатки, такие, как например, отсутствие достойного предложения в области аренды жилья. Эти недостатки будут рассмотрены отдельно.

1. недостаток смешанного использования (монофункциональность)

2. недостаток смешения жилых типологий



3. недостаток баланса и между жилыми типологиями и их разнообразия

4. недостаток архитектурного разнообразия

5. содержание прилегающих территорий

6. содержание зданий

7. разделение на частное и общественное, дворы

8. хаотичная парковка

Недостаток смешанного использования (монофункциональные территории)

Советская система градостроительства
В советское время зонирование в градостроительстве предусматривало разделение территории на селитебную, промышленную и рекреационную. Жилые районы размещались либо по тяготению к местам приложения труда, либо свободно, с менее определенными трудовыми связями. С жильем могли комбинироваться только социальная инфраструктура и обслуживание (ступенчатое).
Недостатки такого подхода:

- отсутствие взаимосвязи плотности жилой и нежилой (деловой или коммерческой) застройки
- безопасность общественных пространств в определённое время суток
- социальное расслоение
- риск увеличения количества ненужных транспортных миграций
- дополнительная нагрузка на инфраструктуру во время часов пик

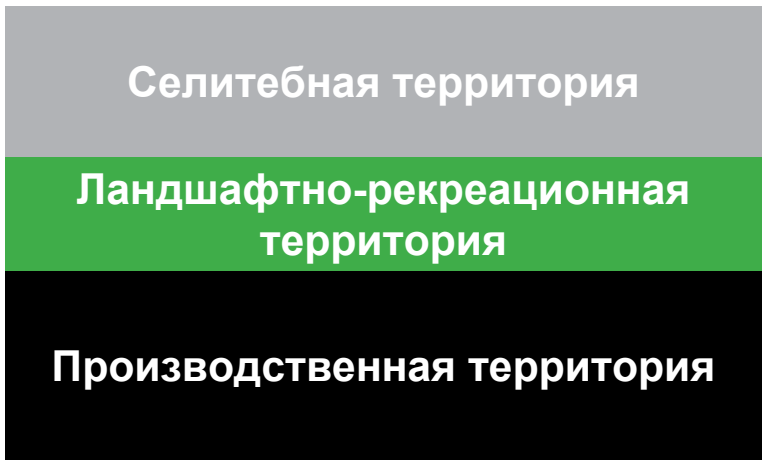


рисунок 19: структура советской планировочной системы

Смешанное использование, интеграция функций
Смешение различных функций в пределах одной территории, квартала, либо здания в международной градостроительной практике называется «микс юз» (mix use).

Пермь в отношении интеграции видов использования не сильно отличается от других российских городов, хотя со сменой экономического строя, налицо экспансия нежилых функций в бывших спальных районах. Сегодня это проявляется в выкупе первых жилых этажей мелким бизнесом и создание нового активного фронта улиц, способствующего оживлению общественного пространства в целом. Но одного этого для формирования насыщенной многообразной недостаточно, а главное устойчивой социальной и экономической среды, необходимо смешение функций на другом уровне.

Более детально принцип смешанного использования описан в главе книги 3.6 «Стратегия смешанного использования».

Недостаток смешения жилых типологий

Большие зоны с одним видом жилья
Чем дальше мы удаляемся от центра Перми, тем меньше мы наблюдаем какое-либо разнообразие в типах жилья. Что в этом, собственно, плохого?

Одним из важнейших факторов, с точки зрения функционирования города, является многообразие форм проявления, что является залогом стабильного развития. Ориентированный на одну типологию район подвержен многим рискам: если что-то пойдёт не так, он очень просто может превратиться в гетто. Разнообразие типов жилья для разных социальных групп на одной территории препятствует расслоению общества, генерирует общие интересы и устремления.
Сегрегация на уровне жилых образований сегодня отчётливо выражена такими полярными формами, как гетто и закрытый элитный посёлок.

Закрытые элитные посёлки
Распространение “общин за забором” - закрытых от города анклавов престижной жизни - является признаком новой тенденции в эволюции русских городов. Эта тенденция означает возникновение сегрегации и разрушение доверия, дальнейший рост существующих элит и новый масштаб поляризации общества. Данные характеристики раскрывают по существу негативную сторону этого феномена.
Окружённые стеной, как средневековые деревни, закрытые элитные посёлки нарушают естественное развитие пространства города, прерывают циркуляцию, создают вокруг себя участки реальной и кажущейся опасности. Обладая комфортной организацией, эти разрушающие город анклавы создают привилегированное положение для индивидуальной застройки, что является неправильным посланием как для жителей, так и для девелоперов и инвесторов, они вытягивают ресурсы из остального города, создают сомнительную идеологию.
При относительной нехватке других опций, обращение к закрытым посёлкам – объяснимо. В качестве продукта рынка их легко преподнести и продать. Однако для более длительной перспективы развития города, такая модель не рекомендуема. Способные предоставить жилье лишь ограниченному числу жителей, они способствуют возникновению беспорядочной застройки, требуют расширения инфраструктуры и приводят к тому, что обычно называется неустойчивое развитие города. В сущности, создается модель, которая разрушает идею хорошо связанного, проницаемого, открытого города.

Заключение:
- городские ресурсы высасываются, а не делятся с другими;
- это особенно критично в ситуации, когда ресурсы ограничены.

Побочный эффект:
- лимитирует такой процесс, как джентрификация (реконструкция и обновление строений в прежде нефешенебельных городских кварталах).

рисунок 20: район социального жилья или гетто?

Недостаток баланса между жилыми типологиями и их разнообразия

Существующие типологии Перми
Как было отмечено выше, в Перми на данный момент представлено семь типологий. Несмотря на это, в пределах трёх разных масштабов - S M и L - разнообразие очень небольшое. Для создание привлекательного, разнообразного и интересного города, для улучшения качества жизни и обеспечения новых экономических возможностей для жителей Перми, необходимо большее разнообразие в типологиях жилья.

Возможности в рамках масштаба
В целом гораздо больше типологических возможностей заключено в масштабах S и M, чем в рамках масштаба L.

Остановить тенденцию
При сохранении современной тенденции не ремонтировать и не реконструировать существующий жилищный фонд, а также при доминировании в новом строительстве типологии секционного многоквартирного дома существует реальная опасность возникновения ситуации, когда через определённое количество лет в Перми останутся вместо семи только две типологии: индивидуального дома и многоэтажного секционного дома (стр.35). Этого необходимо избежать.

существующие типологии | **возможные новые типологии**

S

- индивидуальные дома

- таунхаусы

- малоэтажные жилые дома с внутренними дворами

- дома на две семьи

- таунхаусы в природном окружении

- таунхаусы в городе

- малоэтажные дома с патио

M

- среднеэтажные жилые дома с внутренними дворами

- среднеэтажные жилые дома

- среднеэтажные жилые башни

- среднеэтажные жилые дома с “ателье” на первых этажах

- квартал с внутренним двором

L

- многоэтажные секционные дома / дома - пластины

- многоэтажные жилые башни

- башня на стилобате

ОПАСНОСТЬ
исчезновение типологий средней этажности - остаются только две типологии

2008

2015

2025

2050

Недостаток архитектурного разнообразия

Как было отмечено выше, семь типологий, существующих в Перми на данный момент, представляют всего два вида жилья:

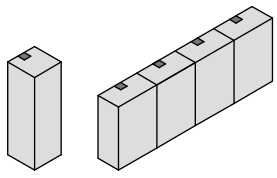
- индивидуальные дома
- квартиры (в многоэтажных зданиях).

Доминирующая типология

Многоэтажное жилье в Перми является доминирующей типологией, это относится и к доли в жилом фонде города, и к количеству фасадов, определяющих облик города. Поэтому важным представляется осознание этого влияния и продуманное отношение к ахитектурным решениям.

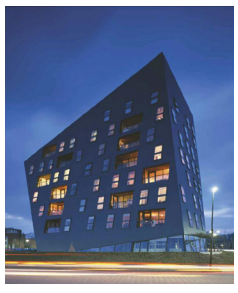
Что касается фасадов как таковых, то спектр решений очень ограничен. И это нельзя отнести только на счет типовых серий. В новом строительстве элементом для создания индивидуальности используется в основном только декорирование крыш и надстроек. Остальной фасад в процессе создания индивидуального образа не участвует: ни пропорции окна, ни решения входов, ни группировка лоджий и балконов на протяжении последних 40 лет практически не изменились.
Если рассматривать пространственное решение многих существующих и новых многоэтажных домов, то за небольшим исключением, оно представляет собой либо дом-башню, либо секционный дом.

объемные решения, Пермь



- два типа объемов: башни и многосекционные дома

примеры возможных решений



решение фасадов, Пермь

- низкое качество строительства, особенно в панельном домостроении

- монотонные фасады

примеры возможных решений

Содержание прилегающих территорий

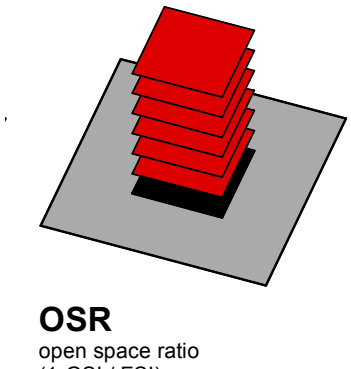
Плохое состояние придомовых территорий в городе является общеизвестным фактом. Конструктивному решению данной проблемы могут содействовать следующие шаги:
- уменьшение индекса открытого пространства, в следствие чего при той же плотности сокращается площадь благоустройства на 1 кв.м общей площади здания.
- изменение характера ответственности за землю: от коллективного к индивидуальному, например, за счет создания частных приквартирных участков.

Пересмотр сложившихся стереотипов, таких как, например, низкий процент застройки участка, что якобы позволяет реализовать много «озеленения», поможет решить проблемы дорогостоящей эксплуатации в будущем. Важным фактором, способным улучшить качество жилой среды, является увеличение частного характера использования придомовых территорий. Устройство палисадников и небольших закрытых дворов может изменить характер ответственности за землю: от коллективного к индивидуальному.

Пермь

примеры возможных решений

показатель открытого пространства

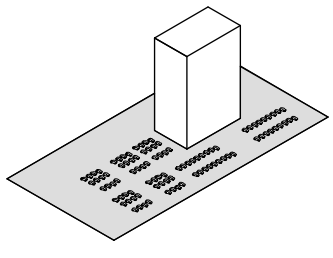


OSR
open space ratio
(1-GSI / FSI)

OSR = ■ / ■ + ■

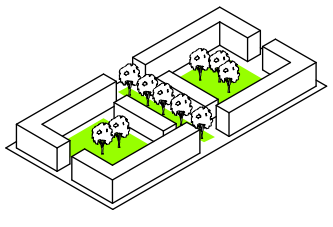
FAR
floor area ratio
(FAR)

FAR = ■ + ■ / ■ + ■



общая площадь, кв.м	35 000
площадь участка, га	2,0
FAR	**1,75**
OSR	**0,53**

Вывод:
нужно содержать слишком много открытых пространств



общая площадь, кв.м	35 000
площадь участка, га	2,0
FAR	**1,75**
OSR	**0,39**

Вывод:
пространство закреплено за конкретными людьми, живущими в квартале. они используют и обслуживают его

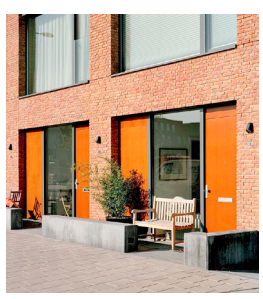


рисунок 21: примеры индивидуальных садов

Содержание фасадов

Содержание фасадов
Многие дома в Перми требуют серьезной реконструкции, модернизации или замены инженерного оборудования. Теоретически затраты на капитальный ремонт фасадов заложены в квартирной плате, в действительности никакого ремонта в городе не ведется.

Традиция игнорировать возможный ремонт фасадов в будущем сохранилась и в современном строительстве. Непонятно одно: кто же и каким образом станет в будущем ремонтировать оштукатуренные и окрашенные фасады домов высотой в девять-двенадцать этажей.

Ответственность
Серьезной проблемой в ближайшие годы может стать результат приватизации придомовых территорий, которые жильцы теперь тоже будут сами поддерживать в порядке. Это может очень негативно сказаться на качестве жилой среды в городе, особенно в районах с низким или смешанным социально-экономическим уровнем жителей.

Чтобы избежать дорогой эксплуатации зданий и территорий, при новом строительстве необходимо исходить из использования более долговечных материалов, пространственных и технических решений.

рисунок 22: состояние различных элементов фасадов в Перми

Реконструкция фасадов
Фасады многих жилых домов в Перми требуют реконструкции. Такие затраты сильно превышают текущий ремонт и, как правило, оправданны только в случае извлечения дополнительной выгоды после реконструкции. Например, при снижении энергозатрат после утепления фасада и замены окон, надстройке еще одного или двух этажей за счет разгрузки здания путем демонтажа бетонных облицовочных плит и т.д. Стоимость реконструкции сильно зависит от того, может ли она быть проведена без отселения жильцов дома или нет. Механизмы второго варианта рассматриваются далее, в параграфе “Существующий жилищный фонд”.
Во многих многоэтажных домах применены асбестные плиты в качестве материала ограждения балконов, что очень небезопасно для здоровья человека. Их демонтаж может вестись только с участием специалистов.

Подробнее о реконструкции существующих типологий см. главу 3.5. «Существующие типологии».

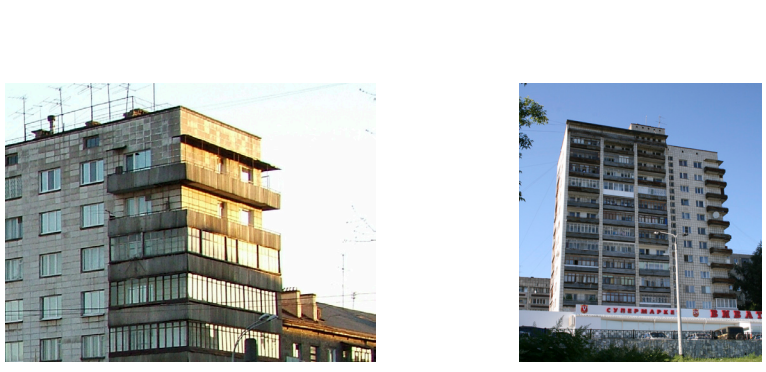


рисунок 23: фасад, отделанный бетонной плиткой, Пермь

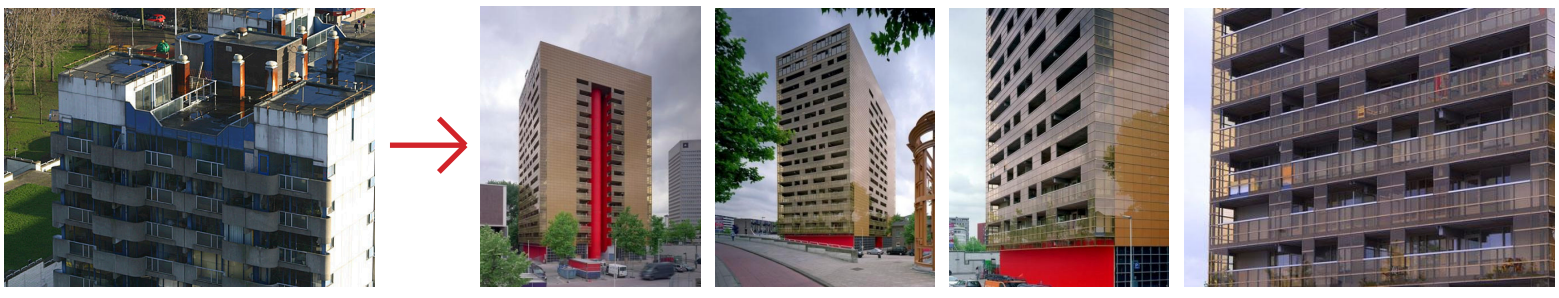


рисунок 24: пример реконструкции с заменой бетонных фасадных элементов (Виктор Мани, жилая башня Нордмоленверф, Роттердам)

ОПАСНОСТЬ: большая часть жилищного фонда города одновременно попадёт в категорию ветхого жилья

1960-1970

планируемый срок службы 40-50 лет (?)

2005-2015

истечение срока службы (?)

?

снос

Потенциально ветхое жилье

Наряду с конструктивистской и малоэтажной застройкой 1930–50-х годов группу риска формируют «хрущёвки».

По разным данным, их расчётный срок службы составляет от 30 до 50 лет. Этот срок службы можно продлить, в особенности в случае с кирпичными домами.

И делать это необходимо, иначе жители «хрущёвок» и город могут оказаться перед серьёзной проблемой, когда через определённое количество лет четвёртая часть жилищного фонда города в очень короткие сроки попадёт в категорию ветхого жилья.

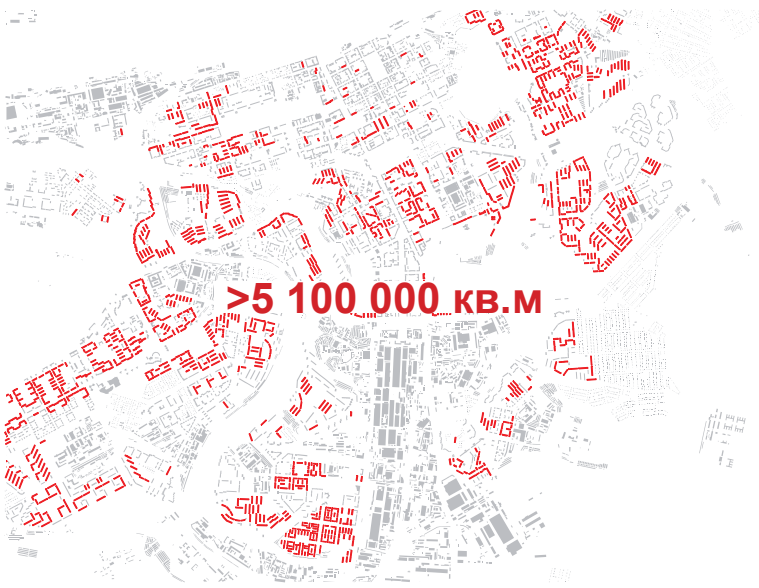


рисунок 25: застройка хрущёвского периода

2.3 ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВЫВОДЫ

Что мешает?

Если рассматривать существующее положение вещей с жильём в Перми, то можно назвать несколько причин, результатом которых являются вышеперечисленные недостатки. Например, причины, относящиеся к рынку строительства:

- суперприбыли в строительном бизнесе:10 % - в Европе; 60% - в Перми (в 2008-м году);
- непрозрачность всего процесса планирования и получения согласований;
- отсутствие течения (социальное жилье>эконом-класс>бизнес-класс); почему все думают что доступное нужно строить, а не искать на вторичном рынке?
- неправильные целевые группы;
- высокий спрос: покупали любое;
- устойчивые типологические клише: строим то что знаем, не рискуем.

Проблема жилья в России
Жилье является базовой необходимостью и заслуживает приоритета. Сегодня жители Перми имеют возможность купить самую лучшую машину и провести отпуск в любой стране мира, но не имеют выбора в вопросе качественного жилья.

Соотношение цены и качества также серьезно смещено: оказывается, дороже купить дом в посёлке Новые Ляды, чем виллу на побережье Испании.

рисунок 26: пример качества жилищного строительства, Пермь

ГЛАВА 3 - СТРАТЕГИИ ЖИЛЬЯ

3.0 СТРАТЕГИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Постановка задачи

Почему обеспечение качественным жильём так важно для Перми?
Отсутствие привлекательных возможностей для проживания спустя некоторое время приведёт к ослаблению потенциала города Перми и Пермского края как площадки для размещения новых фирм, предприятий. Когда определённые организации, компании высокого уровня исчезнут из города или не захотят иметь здесь свои представительства, исчезнет основа для создания качественной городской среды и уникального облика Перми.

Многие дома и жилые районы перестали соответствовать возможностям и запросам современного потребителя. Программа быстрой трансформации и реконструкции этой застройки по-прежнему необходима.

Типология, связанная с идеей компактного города
Развитие жилищного фонда Перми необходимо увязать с концепцией компактного города, фокусируясь на следующем:

- консолидация и точечная застройка
- застройка участков «браунфилд»
- поиск типологического баланса для Перми
- модернизация существующего фонда жилья

Необходимо найти решения по ликвидации следующих недостатков:
1. недостаток смешанного использования (монофункциональность)
2. недостаток баланса и разнообразия между типологиями
3. недостаток смешения жилых типологий
4. недостаток архитектурного разнообразия
5. содержание прилегающих территорий
5. содержание прилегающих территорий
6. содержание зданий
7. разделение на частное и общественное, дворы
8. хаотичная парковка

Стратегии для нового жилья

Количество и качество жилья
- Подход, основанный на спросе
- Жилищная фильтрация как инструмент улучшения общего качества жилищного фонда
- Средний класс как целевая группа

Типологическое разнообразие
- Больше типологий
- Типологический микс

Качество жилой среды
- Мало- и среднеэтажное жилье в качестве приоритетных типологий

Стратегии для существующего жилья

Содержание

Модернизация

Уплотняющая застройка как инструмент улучшения и стимулирования смешения функций

3.1 СТРАТЕГИЯ КАЧЕСТВА И КОЛИЧЕСТВА

Введение

На данный момент назрела настойчивая необходимость для Перми сделать шаг от общества, ориентированного на продукцию, к обществу, ориентированному на потребителя.
В России до конца периода строительства социализма доминировал подход “сверху вниз”. На Западе для городского развития и планирования используются оба подхода: “сверху вниз” и “снизу вверх”. Первый необходим для планирования и регулирования, второй - для фактической реализации.

Убывание жилищного фонда
Для понимания того, как количественно будет развиваться жилищный фонд в ближайшем будущем, необходимо оценить процесс его убывания. Если верить статистике 2007 года, то только 1,4% зданий в городе имеют степень износа выше 66%, что кажется очень позитивной оценкой действительности.
Сколько времени займет у населения осознание ответственности за свое жильё и когда дома станут ремонтироваться? Когда наступит «точка невозврата», после которой ремонтировать будет поздно или слишком дорого?

Это может легко произойти не только с малоэтажной застройкой 1930-1950-х годов, но и с такой широко представленной в Перми типологией, как 5-ти этажные дома хрущёвского периода. При этом группа, которую можно полностью заменить, сформирована панельными домами, жилищный фонд в ней составляет около 1 538 тыс.кв.м. Часть жилищного фонда, которая окажется непригодной для проживания в случае отсутствия ремонта или реконструкции: около 3 568 тыс.кв.м (кирпичные серии) хрущёвок.

В связи с этим мониторинг состояния существующего жилищного фонда и своевременные действия по предотвращению проблем необходимы.

Спрос на новое строительство

В силу низкого качества и малогабаритности большей части жилого фонда Перми, количество жителей, нуждающихся в лучшем и большего размера жилье, теоретически не ограничено.

При этом ограничена их платежеспособность. Нижний сегмент по уровню доходов (безработные, бюджетники, пенсионеры и люди, живущие на пособия) практически не имеет возможности оплачивать жилье. Они не могут позволить себе платить больше, чем они платят сейчас, за отопление и электроэнергию. Далее следует большая группа домохозяйств, состоящая из работающих людей, часто с двумя работающими и двумя источниками дохода. Эти семьи не имеют достаточных доходов для покупки нового дома, но они могут тратить больше денег на улучшенные условия проживания.
Средний класс, который, как правило, быстро развивается в период устойчивого экономического роста, обычно может позволить себе новое жилье.

В 2007 году было построено приблизительно 510 000 кв. м. нового жилья. При средней площади 75 кв. м. мы получаем порядка 6 800 квартир. Кроме этого, были построены индивидуальные дома общей площадью около 200 000 кв. м. При средней площади 125 кв. м. это дополнительно 1 600 домов. Всего мы получаем 8 400 жилых единиц в год при населении в 950 000 человек. Таким образом, коэффициент жилищного строительства на человека составляет 0,9%.

В Западной и Центральной Европе этот показатель составляет около 0,5%. В первые десятилетия после Второй Мировой войны эта цифра была существенно выше. Этот показатель упал, когда рынок перестал быть рынком продавца в условиях нехватки жилья и стал рынком покупателя. В последние годы в бывших социалистических странах Центральной Европы этот соотношение упало в среднем ниже 0,3. Это может означать, что в этих странах сектор строительства объектов недвижимости все еще не достиг своей зрелости.

источник: Пермьстат 2007

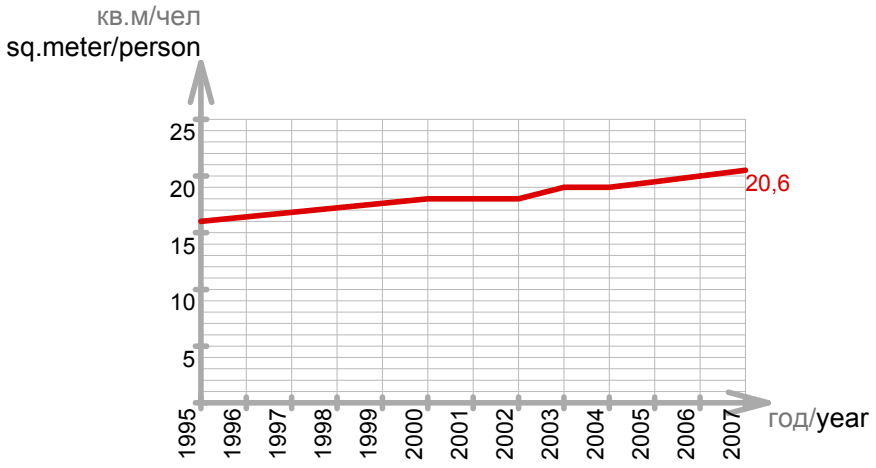


рисунок 27: жилищная обеспеченность (количество кв.м жилья на человека), Пермь

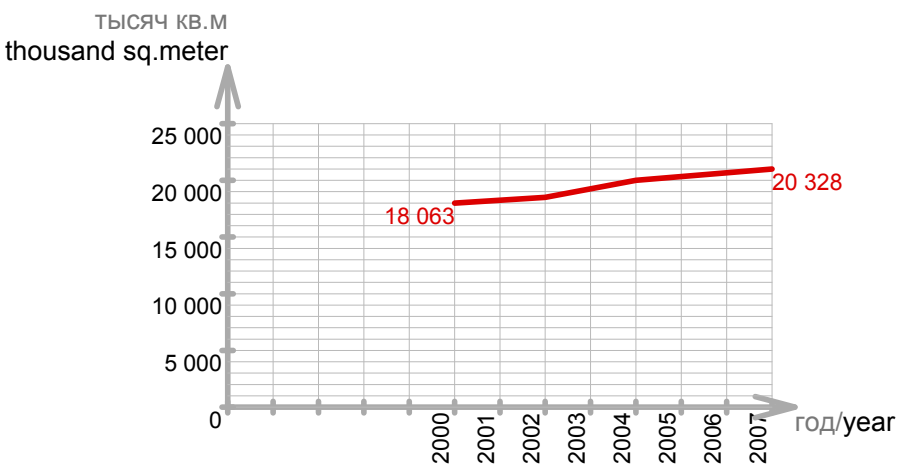


рисунок 28: темпы прироста жилищного фонда в год, Пермь

Страна	Новое жильё, жилые единицы (тыс.)	Количество жителей (млн.)	Коэффициент жилищного строительства
Великобритания	178.17	59.18	0.30%
Германия	277.60	82.51	0.34%
Франция	296.00	59.39	0.50%
Нидерланды	67.54	16.25	0.42%
Испания	528.29	41.35	1.28%
Западная Европа (ЕС-15)	**1,927.94**	**381.15**	**0.51%**
Чехия	29.87	10.28	0.29%
Венгрия	31.46	10.16	0.31%
Польша	105.47	38.54	0.27%
Словакия	11.91	5.38	0.22%
Центральная и Восточная Европа (ЕС-4)	**178.71**	**64.37**	**0.28%**

рисунок 29: средние показатели жилищного строительства в ряде Европейских стран в 2000 – 2006 годы

Известно, что 2008 год был исключительным годом для Перми с уровнем производства выше среднего. Экономический рост достиг своего пика. Было совершено большое число спекулятивных продаж, а также реализован значительный сегмент нового строительства за счёт сноса жилья. Сейчас темпы строительства снизились. Вопрос в том, как рынок будет развиваться в следующие годы и какого уровень зрелости он достигнет.

Поскольку все жители Перми имеют какое-либо место для проживания (независимо от качества условий), мы предполагаем, что городской рынок жилья находится в процессе перехода к стадии потребительского рынка. Если взять средний темп нового жилищного строительства, мы получим стабильное производство 0,4% x 985 000 = 3 940 жилых единиц для рынка (квартиры и отдельные дома) в год. При средней площади 80 кв. м это составляет 315 200 кв. м.

Эти данные соотносятся с информацией из других источников. Частные застройщики сообщают, что средний объём строительства составил 428, 7 тыс. кв.м, из них

- 103,823 тыс. кв.м – частные дома;
- 324,877 тыс. кв.м – квартиры в многоэтажных домах.

Существующая статистика по жилью показывает, что жилищный фонд увеличился с 18,1 млн. кв. м в 2000 году до 20,3 млн. кв. м в 2007 году. Это соответствует средней общей площади около 325 000 кв. м; валовой результат несколько выше. На основании этих данных мы предполагаем, что совокупное валовое строительство составило от 325 000 до 400 000 кв. м.

Если средняя жилищная обеспеченность увеличится с течением времени с 20,6 до 30 кв. м, - среднего европейского уровня - это потребует реализации дополнительных 9 260 000 кв. м жилья в Перми.
Допуская, что это займёт около 25 лет, это будет означать 9 260 000 / 25 = 370 360 кв. м в год, если исходить из устойчивого уровня населения и баланса между сносом и заменой существующего жилья. В ближайшие десятилетия большое количество старого фонда, реализованного в 50 – 60-е годы, должно уступить место новым зданиям (1 540 000 кв. м. панельных серий хрущёвок). Для компенсации этого убывающего фонда темпы жилищного строительства должны быть существенно выше, чтобы обеспечивать желаемый прирост жилых площадей, иначе достичь среднего размера жилищной обеспеченности 30 кв. м на человека за желаемый период будет нереально.

До 2008 года многие дома (по расчётам до 40%) выкупались спекулянтами, которые ожидали ежегодного удвоения цены, как это было в период экспансии. Это привело к тому, что цены продаж варьируются от 35 тыс. руб. за кв. м жилья эконом-класса до 50 тыс. руб. за кв. м квартир бизнес-класса. В нашем технико-экономическом обосновании мы будем использовать более низкие расчетные ставки без учёта спекулятивной надбавки, которая всё ещё входит в структуру стоимости жилья, чего впредь происходить не должно, а именно 22 тыс. руб. за кв. м жилья эконом-класса и 33 тыс. руб. за кв. м жилья бизнес-класса. Интересен тот факт, что старые многоквартирные дома имеют практически ту же цену за кв. м, что и новые квартиры эконом-класса. Мы предполагаем, что, во-первых, это связано с тем фактом, что общая стоимость новой квартиры вдвое больше старой (меньшее количество людей могут себе это позволить, поэтому цены на старые квартиры остаются относительно высокими), а также с качеством и привлекательностью продукта.

Кроме этого, оплату за квартиры в новых зданиях принято производить ещё до завершения строительства. Это приводит к определённым рискам:

- качество строительства неизвестно;
- качество прилегающей общественной территории неизвестно, особенно при застройке свободных территорий;
- уровень работы коммунальных услуг (водоснабжение, электроэнергия и т.п.) часто не удовлетворительный;
- риск банкротства подрядчика.

Недвижимость часто выставляется на продажу как объект без отделки, которую должен проводить уже сам владелец. Это означает дополнительные расходы и не всегда понятно, в какой степени сдача без отделки включает в себя базовые вещи.

Жилищная фильтрация, как инструмент повышения общего качества жилья

Процесс «течения» (жилищной фильтрации), то есть переезда в более дорогие и комфортабельные квартиры и освобождения в свою очередь жилья для менее обеспеченных сограждан – известный механизм для улучшения уровня жилья в целом. Сегодня в Перми этот механизм не работает, так как качество нового строительства либо сопоставимо с качеством существующего жилья, либо ниже.

Новое строительство должно сверху (по качеству и цене) пополнять жилой фонд, тогда как в нижней части фонда жилье должно убираться, для повышения качества всего жилого фонда. Дешевое жилье должно посредством процесса течения освобождаться для граждан с более низким достатком, создавая благоприятные условия для людей, покупающих свое первое жилье. Стимулировать процесс течения в Перми можно только путем добавления лучших или альтернативных форм жилья.
Для стимулирования процесса течения на рынке жилья можно идти двумя путями: улучшать качество существующих типологий и расширять их спектр.

Идея реализации доступного жилья за счет нового строительства, без привлечения субсидий (социальное жилье), является иллюзией, жилье на вторичном рынке будет всегда дешевле.

Жилищная фильтрация не означает необходимость переезда в другой район. Будет даже лучше, если собственники нового жилья останутся в том же районе, для увеличения социального спектра и разнообразия групп с разными доходами.

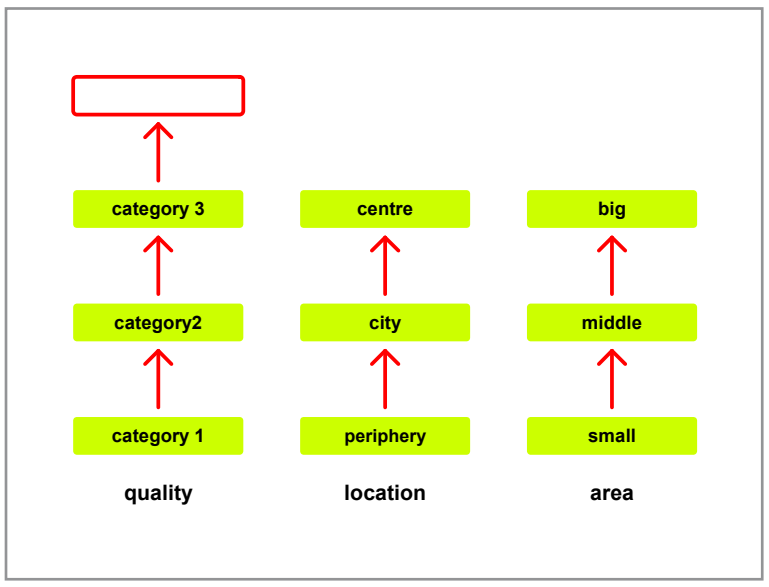


рисунок 30: компоненты процесса жилищной фильтрации

Панельное строительство и объёмы нового строительства

Одним из главных аргументов сторонников панельного домостроения является утверждение, что необходимые темпы строительства не реализуемы никакими другими средствами. Приведённые выше расчёты показывают, что этот миф о темпах строительства не имеет под собой никакой основы. Это скорее ощущение, оставшееся с тех времен, когда рынок в России отсутствовал.
Есть ещё один миф, касающийся данной типологии и технологии жилищного строительства: миф о низкой себестоимости, то есть цене за 1 кв. м возводимой площади. Это утверждение неоднократно опровергалось российскими проектировщиками: даже так называемая высокая плотность таких районов не способна компенсировать относительно высокую стоимость здания и инженерии, благоустройства, стоимость эксплуатации здания и огромной территории вокруг.

Есть и другие недостатки панельного домостроения:

- низкое качество: технологии давно устарели
- невозможность ремонта фасадов зданий, а значит плохой внешний вид как обуза городу
- отсутствие гибкости планировок
- типология многоэтажных секционных домов со всеми её градостроительными и средовыми недостатками как базис данного типа жилья.

В сочетании первых двух аспектов с общими недостатками панельного домостроения позволяют сделать вывод: панельное домостроение в существующем виде несовместимо с будущим Перми.

рисунок 31: новые панельные жилые дома в Перми

социальное жилье **>** ***эконом-класс*** **>** ***бизнес-класс***

рисунок 32: возможные этапы жилищной карьеры

Жилищная активность

Часто считается, что в случае нехватки социального жилья наилучшее решение – это предоставить больше нового социального жилья. Однако существуют более эффективные способы. Давайте представим себе, что стандартная 50-метровая квартира в хрущёвке стоит 1 млн. руб. Далее предположим, что расходы на строительство новой 80-метровой квартиры составляют 1, 6 млн. руб. и что она будет продана на рынке за 2, 5 млн. руб. Далее предположим, что городская администрация выделила 100 млн. руб. на решение проблемы социального жилья.

Традиционным решением было бы построить новую квартиру площадью 80 м за 1,6 млн. руб. и обозначить это как социальное жилье: например, предоставив жителю, чью квартиру должны снести. Тогда было бы возможно построить 60 новых социальных квартир в рамках бюджета 100 млн. руб.

Лучшим решением было бы построить новые квартиры и продать их по сниженным ценам, скажем, за 2 млн. руб. Так как этим людям будет предложена новая квартира по сниженной на 0,5 млн. руб. цене, разумно, что они передадут свои старые хрущёвки также по сниженной цене муниципалитету, который выкупит их за 0,5 млн. руб. Предположим, что в рамках ограниченного бюджета в 100 млн. руб. будет куплено 150 квартир. За счет инвестиций в размере 170 руб. на квартиру мы можем повысить качество и получим 150 обновленных квартир, которые могут использоваться как социальное жильё. Либо мы можем объединить три квартиры и сделать из них две, и в таком случае мы получим 100 квартир площадью 75 кв. м. каждая. Далее застройщик заработает 0,4 млн. на каждой новой квартире.

Упрощенная эконометрическая модель показывает, что подобная модель жилищной карьеры также интересна индивидуальным покупателям. Предполагая, что жилье хорошего качества всегда будет востребовано, тенденции изменения цен всегда будут опережать инфляцию. Это делает покупку небольшого жилья привлекательным, как только позволят доходы, потому что в этом случае рост стоимости будет выгодным его владельцу. Предположим, что потенциальный покупатель имеет среднегодовой доход в 400 000 руб. Он - новичок на рынке жилья, но не может позволить себе новую квартиру эконом-класса, так как его доход недостаточно велик. Один вариант стратегии – подождать, пока его доход возрастет, но если Пермь будет успешно развиваться, то и цены на жильё могут вырасти еще быстрее, чем его доход. Альтернативная стратегия заключается в том, чтобы купить меньшее, отремонтированное вторичное жилье, которое он может себе позволить. В связи с приращением стоимости этого жилья он сможет через несколько лет купить желаемую квартиру эконом-класса. Это одна из причин, почему на Западе люди переезжают чаще, чем в России: они используют рост капитала, что позволяет им покупать жилье большей площади.

В долгосрочной перспективе застройщики могут заработать больше за счет реализации стабильного потока жилья для среднего класса, вместо того, чтобы ждать спекулятивных периодов высокого спроса и инфляционных цен.

Предположения	
Рост доходов	3.00%
Рост цен не жильё	6.00%
Кредит /доход	3.25%
Кредит: линейное погашение за 30 лет	

Цены на жильё, год 0:			
класс жилья	**руб/кв.м**	**кв.м**	**Price**
низкий	20,000	50	1,000,000
эконом	22,000	70	1,540,000
эконом плюс	25,000	100	2,500,000

			Цены на жильё					
Год	**Доход**	**Кредитоспособность**	**Низкий класс**	**Эконом класс**	**Эконом плюс класс**	**Первый кредит**	**Продажная цена**	**Кредитоспособность, на основе роста доходов и капитала**
0	**400,000**	**1,300,000**	**1,000,000**	1,540,000	2,500,000	**1,000,000**	1,000,000	1,300,000
1	412,000	1,339,000	1,060,000	1,632,400	2,650,000	966,667	1,060,000	1,432,333
2	424,360	1,379,170	1,123,600	1,730,344	2,809,000	933,333	1,123,600	1,569,437
3	437,091	1,420,545	1,191,016	1,834,165	2,977,540	900,000	1,191,016	1,711,561
4	450,204	1,463,161	1,262,477	1,944,215	3,156,192	866,667	1,262,477	1,858,972
5	463,710	1,507,056	1,338,226	2,060,867	3,345,564	833,333	1,338,226	2,011,949
6	477,621	1,552,268	1,418,519	2,184,519	3,546,298	800,000	1,418,519	2,170,787
7	491,950	1,598,836	1,503,630	**2,315,591**	3,759,076	**766,667**	**1,503,630**	**2,335,800**
8	506,708	1,646,801	1,593,848	2,454,526	3,984,620			

рисунок 32: схема финансирования жилья

Социальное жильё

Под «социальным жильем» нами понимается жилье для людей, которые не могут позволить себе оплачивать расходы, связанные с покупкой (возврат процентов и основного долга) и содержанием жилья, в соответствие с рыночной ценой.

В начале 1990-х годов почти всё государственное жильё было приватизировано. Сейчас собственное жильё в России – это норма. В Перми в 85% квартир проживают их владельцы. Оставшийся сегмент – это муниципальное жилье или ведомственное жилье, которое фактически не приносит арендного дохода. В Перми не существует рынка предложения арендного жилья, хотя потенциально на него может существовать значительный спрос со стороны людей, которые хотели бы арендовать жилье из-за недостатка средств на его покупку. Сектора социального жилья в том виде, в котором он представлен в Западной Европе, в Перми не существует. Жилищные корпорации, которые частично учреждены государством, и которые имеют в качестве цели инвестиции в социальное жильё для малообеспеченных и среднего класса, до сих пор не возникли. Современная модель социального жилья подразумевает, что съёмщики платят арендную плату, которая ниже, чем на свободном рынке, что, тем не менее, отнимает существенную часть их дохода. Арендные ставки регулируются государством.

Так как свободный рынок недвижимости никогда не сможет обеспечить все слои населения адекватным жильём, следует рассмотреть вариант развития новой системы социального жилья. Это может быть арендное жильё, как описано выше, или регулируемый сегмент собственного жилья.

Так как застройщики, как правило, получают значительную прибыль от нового жилья, должно быть возможным продавать часть новых квартир по более низким, регулируемым ценам. Покупатели должны принадлежать определённым группам, с точки зрения доходов, и если они решат снова переехать и продать свой дом, он должен быть продан обратно жилищной корпорации по ценам ниже рыночных.

Снос большого количества хрущёвок, что очень вероятно произойдёт в ближайшие десятилетия, приводит к возникновению другой проблемы. Муниципалитет несёт ответственность за переселение жильцов, многие из которых не в состоянии доплатить за новое или более дорогое жилье. Чтобы решать эту проблему, следует основать некий регулируемый жилищный сегмент. Во многих странах Западной Европы, к примеру, распространённой практикой является обязательная постройка застройщиками доступного жилья на средства, вырученные за жилье на рынке. В США распространены налоговые льготы, предоставляемые застройщикам социального жилья.

Аренда вместо покупки

В Перми в 85% жилья проживают его владельцы.
Во многих странах аренда жилья весьма распространена.
ЕС: 40%, Германия: 61%, Нидерланды: 47%, Испания: 20%, Греция: 15%.
Дома для сдачи в аренду строить следует, так как существуют группы потребителей, которые нуждаются в жилье такого рода. Это - альтернативная модель финансирования жилья. Разница в проценте арендованного жилья зависит от того, что некоторые страны предлагают налоговые льготы инвесторам в арендное жилье (например, Германия), другие имеют такие же программы для строительства жилья для проживания собственников (например, Нидерланды).

Социальное жилье в основном строится корпорациями социального жилья, которые сдают внаём жильё по ценам, ниже рыночных, арендаторам с низким доходом. В Нидерландах из 47% арендуемого жилья две трети сдается по социальным ценам, ниже рыночных.

В Перми для аренды жилья может существовать несколько рынков:

- Особые группы потребителей:
  - Экспаты, работающие относительно короткий срок в Перми, но которые не любят жить в отелях, например, преподаватели университета и институтов, либо эксперты зарубежных компаний, имеющих представительство в Перми. Отсутствие такого типа жилья может даже быть причиной отказа от приезда в Пермь (качество проживания не менее важно, чем вознаграждение);
  - Обеспеченные студенты – это также вероятная потребительская группа арендного жилья;
  - Возможным инвестором может выступать местный университет.
- Начинающие городские специалисты:
  - Недостаток начального капитала не позволяет им обращаться за ипотекой, хотя у них могут быть неплохие начальные зарплаты (отсутствие денежных проблем). Эти люди не могут позволить себе купить жилье, но могут оплачивать все расходы, связанные с проживанием. Это - важная для города группа, и предоставление жилья внаем может привязать их к городу Перми и не дать им уехать в Москву и другие города;
  - Однако на данный момент финансовая структура в России кажется менее благоприятной для жилищного инвестора, несмотря на значительно меньшие риски по сравнению с инвестициями в коммерческую недвижимость.
- Социальное жильё (см. параграф «Социальное жильё».

Выводы

На основании всего вышесказанного можно сделать следующие основные выводы:

- подход должен быть основан на реальном спросе;
- необходимо использовать жилищную фильтрацию как инструмент для улучшения качества всего жилищного фонда;
- средний класс должен стать основной целевой группой;
- необходимо развивать различные модели финансирования жилья.

3.2 КОМПАКТНЫЙ ГОРОД КАК ОСНОВА

Необходимость новой модели города

Большой город имеет много негативных сторон: загрязняющая окружающую среду промышленность, пробки на дорогах, стресс, унылые, лишенные индивидуальности микрорайоны. Многим кажется, что жить полноценной жизнью и растить детей можно только за городом, на природе, – там, где нет суеты и стресса. Все, кто может себе это позволить, стараются уехать из города.

В Перми, как и во многих других городах России, мы сталкиваемся с потерей доверия к городскому образу жизни, что является естественной реакцией на отсутствие убедительной модели современного города.

.

рисунок 33: итоги развития пригородов в Детройте

В Перми, как и во многих других городах России, мы сталкиваемся с потерей доверия к городскому образу жизни, что является естественной реакцией на отсутствие убедительной модели современного города.

До недавнего времени для Перми была характерна традиционная модель советской урбанизации: кольца микрорайонов вокруг исторического центра, затем - поля дач. Данная модель с приходом новой экономики начала изменяться: процесс в пользу американской модели развития уже начался. В итоге характеристики типа урбанизации во многом будут зависеть от развития транспортной инфраструктуры и типологий жилья.

Мастер-план предлагает для Перми новую модель и понимание города, в которой одна из главных целей – сделать город привлекательным для жизни. Создание компактного город при этом является необходимым условием такого преобразования.

рисунок 34: Монтерей, Калифорния

рисунок 35: Пермь

Американская модель субурбанизации и её недостатки

Американская модель субурбанизации развилась под влиянием определённой социо-экономической ситуации, радикально отличающейся от всего того, что мы имеем сегодня и совершенно чуждой Перми. Эта модель возникла в качестве важнейшей составляющей развернувшейся после второй мировой войны национальной строительной кампании, насквозь пропитанной идеологией, при поддержке пропаганды. Она была основана на обширных правительственных субсидиях, которые оказали кратковременную поддержку экономике, однако её реальная стоимость с учётом долгосрочных расходов замалчивалась. Огромная обслуживающая инфраструктура превратилась в тяжёлое бремя, которое несли все. Давным-давно известно, что, вне зависимости от места, бездумно скопированный американский пригород является одной из самых неблагоприятных моделей жилой застройки. С этой моделью связана сильная зависимость от автомобиля, высокое энергопотребление. Она разрушает города, оттягивая на себя ресурсы и людей, опустошая центры городов в ночное время. Она взращивает сегрегацию, дезинтеграцию городских сообществ, способствует развитию преступности.

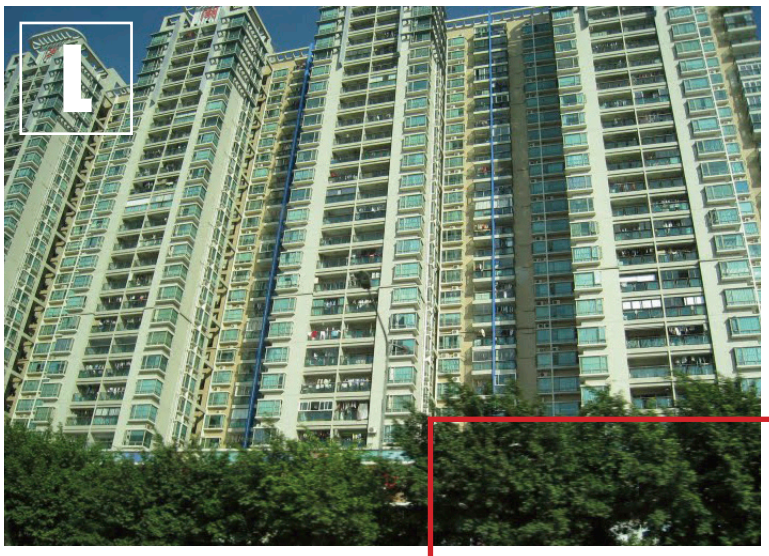
Несмотря на распространённое мнение о том, что жизнь в пригороде – это шаг в сторону к “природе”, исследования здоровья американцев показывают шокирующие взаимосвязи между депрессией, ожирением, болезнями сердца и разрастанием пригородов. Дезинтеграция городских сообществ в пригородах приводит к ухудшению образовательной системы, которая существует на деньги налогоплательщиков, к ухудшению качества среды, которое происходит с нарастающей силой. Смещение розничной торговли в крупные пригородные центры уничтожает коммерцию на местном уровне. Организации культуры и городские службы разоряются из-за отсутствия поддержки и патронажа. Несмотря на кажущееся благополучие, американцы сами признают пагубные последствия роста пригородов. Они начинают оценивать затраты на содержание открытых пространств и сталкиваются с серьёзными экономическими проблемами. В настоящий момент высокий процент собственников, потерявших имущество из-за невозможности погасить кредитные задолженности, показывает необходимость реструктуризации целых районов с целью создания более компактных моделей застройки. Повышение осведомлённости об экологических проблемах вкупе с ростом цен на энергоносители делает эту необходимость ещё более острой.

Имитация модели американского пригорода в Перми будет не только неприемлемой с культурной точки зрения, но и опасной. Она истощит ресурсы города, поляризует общество. Разрешить рост пригородов – значит пренебречь всеми идеями мастер-плана.

Оптимальный баланс между количеством и качеством
Плотность (компактность) и качество – как взаимосвязаны эти аспекты между собой? Компактность имеет свои преимущества: она увеличивает обеспеченность в районе: чем больше жителей - тем больше услуг на доступном расстоянии. Кроме этого, она обеспечивает необходимое критическое давление для организации общественного транспорта, а значит повышает свободу передвижения.
Как сохранить все эти преимущества и создать привлекательный и оптимальный город?

Ответом на вопрос о качестве многоэтажной городской застройки послужил массовый выбор населения в пользу индивидуального жилого дома.

Еще немного, и Пермь можно будет сравнивать с американским городами с их бескрайними полями индивидуальной застройки. Это – две крайности, решение в данном случае посередине, то есть поиск форм жилья, способных соединить в себе преимущества многоэтажной застройки в городе и загородной усадебной застройки.
Речь не идет о прекращении развития усадебной застройки - в каждом городе всегда должно быть определённое количество участков под индивидуальную застройку. Важно определить это количество и месторасположение новых участков.



S M

компактная мало- и среднеэтажная застройка

L	S M
многоэтажные дома	плотная среднеэтажная и малоэтажная застройка
плотность как правило выше	
	ниже себестоимость строительства
	дешевле парковка
	меньше размер кондоминимумов, сплоченнее соседство
	комфортная среда
	меньше общественного пространства необходимо
	легче и дешевле эксплуатация и ремонт

S	S M
малоэтажная застройка индивидуальными домами	плотная среднеэтажная и малоэтажная застройка
больше приватности	ниже себестоимость строительства
	выше плотность
	лучше и разнообразнее обеспеченность услугами и инфраструктурой
	ближе центр города
	меньше транспортных миграций, эффективное использование общественного транстпорта
	качество и активность жилой среды

Рисунок 36: сравнение плотной мало- и среднеэтажной жилой застройки с многоэтажной застройкой и индивидуальными домами

3.3 ПРИОРИТЕТНЫЕ ТИПОЛОГИИ

Приоритетные типологии: малой и средней этажности

Какую типологию жилья нужно развивать?
Ответ на вопрос, какой тип жилья развивать дальше, требует, в первую очередь, определения установок в отношении жилья в целом, а именно:

- достижение сбалансированного смешения разных масштабов застройки (S, M и L);
- разнообразие типологий и, соответственно, свобода выбора;
- идеология компактного города в качестве отправной точки;
- создание города с привлекательной и комфортной жилой средой.

Анализируя уже существующие типологии и их будущее, а также учитывая сформулированные выше цели, можно с уверенностью сказать, необходимо увеличивать типологическое разнообразие в области малоэтажного и среднеэтажного жилья.

Для реализации в городе привлекательной и комфортной жилой среды необходимо правильно оценивать влияние каждой типологии на формирование городской среды.
Какой бы замечательный дом мы бы ни построили, не менее важным являются и такие аспекты, как: где он размещён, как он стоит на земле, как используется территория вокруг него, какие виды открываются из квартир, кто живет рядом, как и где запаркована машина.
Более детально аргументация в пользу среднеэтажной застройки представлена в главе книги 3.7 “Стратегия кварталов”.

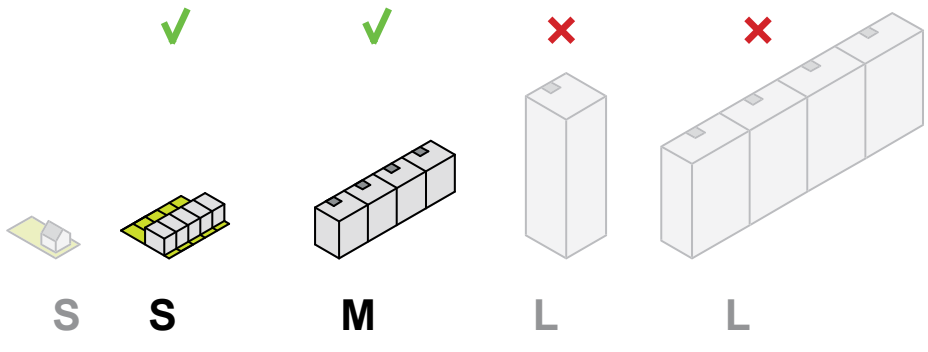


рисунок 37: приоритетные типологии: мало- и среднеэтажная застройка

Шаг 1: сохранение существующих мало- и среднеэтажных типологий

Шаг 2: добавление новых типологий

- таунхаусы в ландшафте (на кромке долины, в речном ландшафте)
- дома на две семьи
- таунхаусы в городе в сочетании с домами средней этажности
- сблокированные виллы внутри квартала
- жилые башни средней этажности
- жилые дома средней этажности с мастерскими и «ателье» в нижних уровнях
- мало- и среднеэтажные кварталы со внутренними дворами
- студенческое жилье, сдаваемое в аренду

Масштаб

В многоквартирных домах в Перми сосредоточено около 96% жилых площадей города, из них 66 % приходится на долю многоэтажных (выше 9-ти этажей) домов. Остальные дома – это малоэтажные и среднеэтажные дома сталинского периода и «хрущёвки».

Чтобы представить себе город без них, нужно только взглянуть на несколько мест в Перми, где индивидуальная застройка соседствует с многоэтажной. Таких мест много: это и Висим, и Закамск, и улица Старцева.

Не отрицая в принципе возможности (продуманного) соседства малоэтажной и многоэтажной застройки, мы все-таки замечаем в большинстве случаев серьёзную конфронтацию этих двух типов и отсутствие некого буфера в виде среднеэтажной застройки между ними.

Для Перми характерны большая фрагментированность и неравномерность застройки. Это обусловлено, с одной стороны, типично советской формой среднего периода урбанизации города, с другой стороны – наличием более или менее самостоятельных периферийных центров на достаточно большом расстоянии от города. Жилье сможет стать тем компонентом, который при разумном планировании поможет связать фрагментированную городскую среду в единой целое.

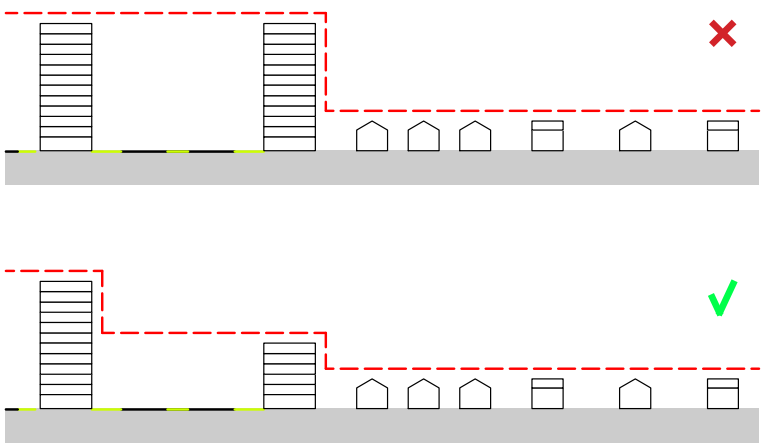


рисунок 38: среднеэтажная застройка, как элемент зоны перехода

Различные критерии

Плотность не должна быть единственным критерием выбора застройщиком той или иной типологии. К сожалению, часто при принятии решения о реализации нового жилого объекта застройщик руководствуется только одним критерием – максимальным выходом площадей. Сравнивать же малоэтажное строительство с многоэтажным на основе только одного критерия – плотности – имеет мало смысла. Сравнивать же малоэтажное строительство с многоэтажным на основе только одного критерия – плотности – имеет мало смысла.

Есть и другие факторы оценки проекта и возможной отдачи от его реализации:

- себестоимость
- месторасположение и доступность, в том числе общественным транспортом
- архитектура
- имидж и стабильность района
- качество и размер квартиры,
- парковка
- влияние на окружение и на формирование городской среды - привлекательного, разнообразного и интересного города

плотность (FAR) - одинаковая (1,75)

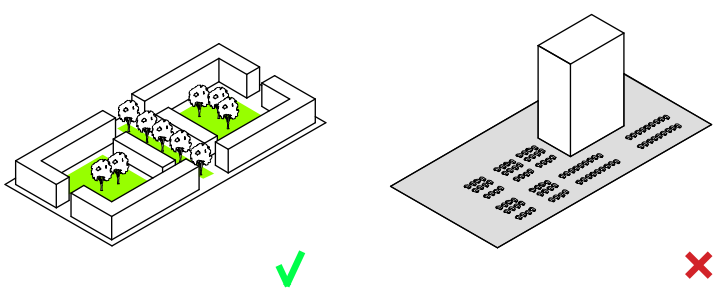


рисунок 39: разные типологии с одинаковой плотностью

Жилье и машина

С увеличением использования личных автомобилей решение парковки играет огромную роль в каждом новом проекте. Иногда этот аспект даже определяет выбор той или иной типологии: возможности участка, стоимость приемлемого по качеству решения могут иногда даже ограничить количество квадратных метров жилья, которые будет рентабельно реализовать. Естественно, что некоторые типологии гораздо более просты в отношении парковки, чем другие.

Так, например, решение вопроса парковки в башне – самая сложная задача, из-за относительно большого выхода площадей и маленького пятна застройки. Среднеэтажная, а в особенности периметральная застройка в виде дома-квартала дает целый спектр качественных и приемлемых по цене решений (см. приложение С «Правила кварталов»).

Большую роль в организации гостевой парковки играет мелкая сетка улиц: чем меньше размер квартала, тем легче создать организованную парковку вдоль них, скомбинированную с аллеями деревьев.

Малоэтажное или многоэтажное строительство?

В последние 10 лет застройщики Перми делали акцент в основном на многоэтажное строительство. Это уходит корнями в практику застройки 60- 80-х годов прошлого века, когда многоэтажные дома на территориях «гринфилд» в пригородах были нормой – как в Западной Европе, так и в Советском Союзе. Только для узкого дорогого сегмента жилищного строительства существует сегодня альтернатива в виде индивидуальных домов.

В 1960-е годы в странах Западной Европы застройщики занимались строительством крупных, стандартизированных многоквартирных домов (10 этажей и более, 100+ квартир средней площади 80 кв. м.) в так называемых «новых городах», в пригородах крупных городов. Существовал дефицит жилья, и многоэтажное строительство на свободных территориях было наиболее эффективным способом его устранения. Однако в течение 70-х и 80-х годов, когда дефицит жилья превратился в недостаток качественного жилья, стало очевидно, что предпочтения потребителей, архитекторов и городской администрации сменились, от многоэтажной массовой застройки к застройке более мелкого масштаба. Новой нормой стали проекты средней и малой этажности.

Строители обнаружили, что строительные издержки при застройке сблокированными домами, были на 10% ниже, чем строительство многоэтажных многоквартирных домов. Это легко объясняется: меньше потерь площадей и меньше затрат из-за реализации лестниц и лифтов, пожарных выходов, тяжёлых бетонных конструкций, проведении магистральных коммуникаций и т.д.
Кроме этого, соотношение совокупной нетто и брутто площади многоэтажных домов – не такое выгодное, как у других типологий. Тяжёлые конструкции многих зданий в России приводят к тому, что это соотношение часто составляет менее 70%. Для хрущёвок оно составляет около 60%. Это означает, что нужно построить много квадратных метров (расходы), а продать можно лишь часть (выручка).

С другой стороны, застройщики обнаружили, что продажная цена одного квадратного метра сблокированного дома примерно на 10% выше, что даёт удвоенную выгоду, если принять во внимание, что эти дома обладают качествами, отсутствующими у многоэтажной застройки, такие как садовый участок и индивидуальный вход. Кроме этих чисто типологических преимуществ, малоэтажные сблокированные дома можно было сдавать в виде коробки (без отделки), позволяя покупателям самим принимать решения о внутренней отделке по своему желанию. Малоэтажная застройка реализовывалась в основном пригородах, а также в условиях реконструкции участков «браунфилд», которые стали доступными для строительства.

В 90-е годы появилась обратная тенденция - тенденция предпочтения центра города. Это стало основой для проектов более высокой плотности, компактных таунхаузов средней этажности. В целом при застройке малой и средней этажности возможна реализация той же плотности, что и в многоэтажной застройке. Таким образом, стоимость земли под таунхаусами теоретически как минимум равна стоимости земли под многоэтажными зданиями. Исключение существует там, когда супер-высотная застройка, как например, в Нью-Йорке или Гонконге, позволяет реализовать значительно более высокую плотность за счёт отсутствия частного открытого пространства.

Создание рынка разнообразных типологий

Различный опыт показывает, что цена продаж для описанных новых типологий жилья выше, должен еще быть проверен рынком, так как люди просто еще не знакомы с такими типами зданий. Развившись в рамках социалистической идеологии, основная типология в Центральной и Восточной Европе состояла и до сих пор состоит из крупных многоквартирных домов. По причине недостатка опыта и знания альтернатив, местная строительная индустрия, застройщики и потребители в основной своей массе не понимают возможностей иных типологий. Это означает, что необходима серьезная программа информирования потребителей, архитекторов, застройщиков, чиновников муниципалитета и представителей строительной индустрии. Путем реализации первых проектов с высокой плотностью и малой или средней этажностью можно продемонстрировать эффективность таких типологий.

Многоэтажная застройка предполагает, что один проект состоит из большого числа квартир. При строительстве мало- и среднеэтажных зданий, количество жилых единиц в проекте может быть существенно меньше. Это делает этап предпродажи более легким и кратким, снизить риски, а меньший масштаб проекта может привлечь большее число (небольших) застройщиков.

Конечно, эти новые типологии жилья должны быть разработаны на основании местных условий, которые должны быть учтены при проектировании и маркетинге нового строительства. Формирующийся средний класс играет важнейшую роль в процессе создания типологического разнообразия в силу того, что у больших групп потребителей возникает потребность в возможности выбора альтернативы.

Нам представляется целесообразной дальнейшая реализация пилотных проектов.

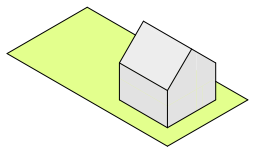
Кроме расширения типологического выбора, создание нового рынка на основе типологий малой и средней этажности приведёт к развитию новой промышленности. И Пермь вполне может стать её лидером.

Плотность малоэтажной застройки

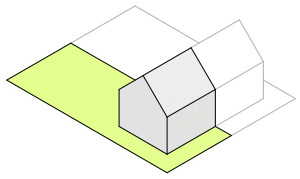
Определение понятие плотность

Сравнивая различные виды застройки по плотности, необходимо понимать, как производился расчёт и в каких границах сравнивается территория: в границах участка, квартала или района. Разница плотности квартала и группы кварталов (микрорайона) дает индикацию о необходимой площади инфраструктуры. На следующем масштабе - района - необходимо иметь в виду такой понижающий плотность фактор, как общественное пространство, а именно парки, скверы, игровые и спортивные площадки.

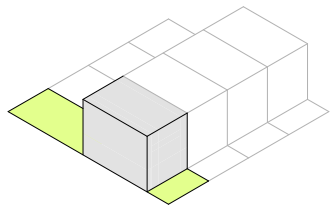
Плотность, измеряемая количеством жилых единиц на гектар, является как индикатором плотности застройки, так и индикатором социально-экономической составляющей, и служит неким средним способом измерения плотности между коэффициентом FAR и количеством жителей на гектар.



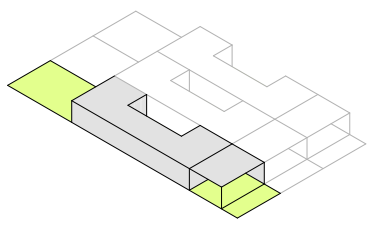
20 жилых единиц на гектар



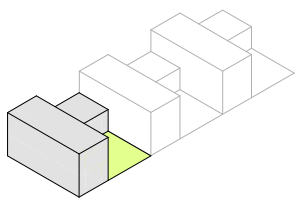
20-30 жилых единиц на гектар



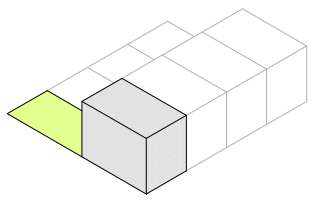
30-40 жилых единиц на гектар



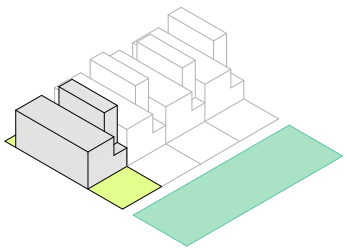
20-40 жилых единиц на гектар



35 жилых единиц на гектар



40-50 жилых единиц на гектар



50 жилых единиц на гектар

рисунок 40: примеры плотности малоэтажной застройки

3.4 СТРАТЕГИЯ РАЗНООБРАЗИЯ

Больше типологий

Типология и образ жизни
Как и где живут люди в Перми и как выглядят все те формы деятельности и модели поведения, связанные с функцией жилья? Программа-максимум сегодня – это квартира в городе, отдельно стоящий гараж (погреб) плюс дача или даже загородный дом.
Кроме разницы в размере квартиры и её близости к центру, должна возникнуть взаимосвязь между образом жизни и типом жилья: должны появиться модели для семейного жилья, для совмещения жизни и работы, формы временного и арендного жилья.

Больше выбора
Увеличение разнообразия в жилищном фонде с постепенной заменой устаревших решений новыми моделями, привнесёт новую жизнь в город.
Будущее экономическое благополучие и устойчивое развитие города напрямую зависят от качества его жилой среды. Разнообразие и физическая привлекательность обеспечат ему возможность бороться с другими городами за привлечение жителей и коммерческих интересов. Его успешность будет зависеть от разнообразия архитектуры и ценового диапазона.

Модель квартира+дача, в принципе, - очень эффективная форма реализации компактного города. Хотя, если большая часть города живет только по такой модели, то, во-первых, налицо отсутствие выбора, во-вторых, увеличение нагрузки на транспортную инфраструктуру и окружающую среду.

Альтернативы
Существующая усадебная застройка не является серьёзной альтернативой хорошей квартире: из-за недостатка инженерной и транспортной инфраструктуры, либо расположения далеко от центра. Новый тип городского жилья должен, кроме наличия всех вышеперечисленных составляющих жилья (дома, участка, гаража), обладать некоторыми дополнительными характеристиками: располагаться недалеко от центра города, представлять собой компактный тип застройки (иначе первое требование невозможно будет удовлетворить), располагать хорошей инфраструктурой.

Наиболее соответствует данным характеристикам городской сблокированный дом, но это может быть и застройка домами на две семьи с небольшими участками, и компактная застройка сблокированными домами в ландшафте в пределах города (вдоль оврагов), и даже квартира в доме средней этажности с закрытым внутренним двором-садом и подземной парковкой.

Преимущества разнообразия:
- качество городской среды;
- многообразие городской ткани;
- более качественные условия жизни;
- создание новых экономических возможностей.

- дома на две семьи

- сблокированная застройка (таун-хаусы) в природном окружении

- сблокированная застройка (таун-хаусы) в городе

- малоэтажные жилые башни

- среднеэтажные жилые дома с “ателье” на первых этажах

- дом-квартал с внутренним двором

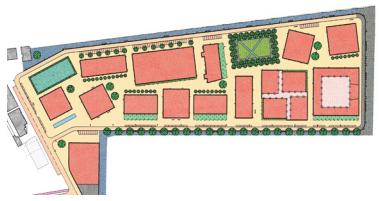
рисунок 41: примеры возможных новых типологий

Смешение типологий

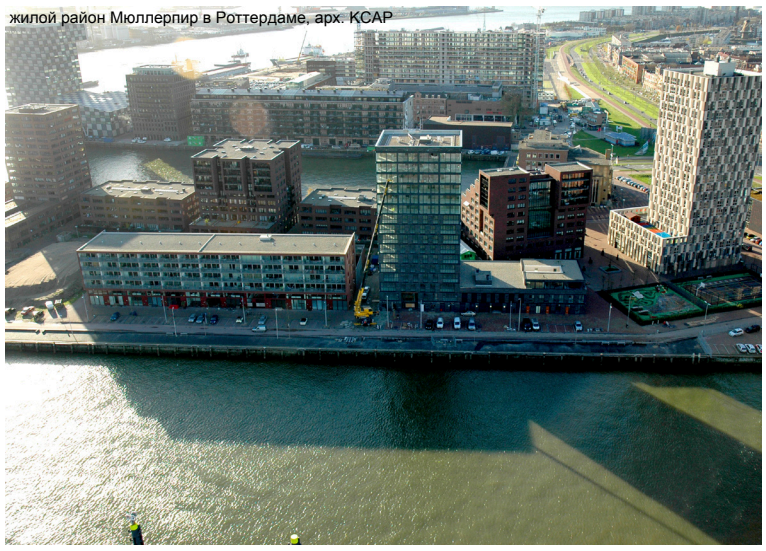
В мировой практике в последние годы обозначилась новая тенденция в массовом строительстве: реализация комплексных зданий как с наличием смешанных типологий, так и с наличием в здании других функций помимо жилой. Эта тенденция обусловлена многими факторами. Важнейшим из них с точки зрения функционирования города является многообразие форм проявления как залог стабильного развития. Ориентированный на одну типологию район подвержен многим рискам: если что-то пойдет не так, он очень просто может превратиться в гетто. Разнообразие типов жилья для разных социальных групп на одной территории препятствует расслоению общества, генерирует общие интересы и устремления.

С другой стороны, если проанализировать процесс возникновения новых районов и неустойчивость рынка жилья, при которой девелоперы предпочитают не делать ставку на одну типологию, то многообразие типов помогает снизить риски для инвесторов.

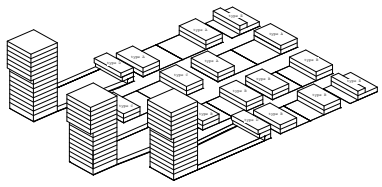
В силу этого появляются комплексы с самым невероятным набором типологий, иногда собранных даже в одном здании. Комбинирование на одной территории жилой и нежилой функций, кроме всего прочего, позволяет реализовывать в целом меньше парковочных мест за счет разных режимов использования (день-ночь).



башни + среднеэтажная застройка +
+ таунхаусы + школа + детский сад

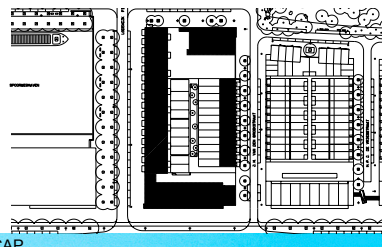


жилой район Мюллерпир в Роттердаме, арх. KCAP

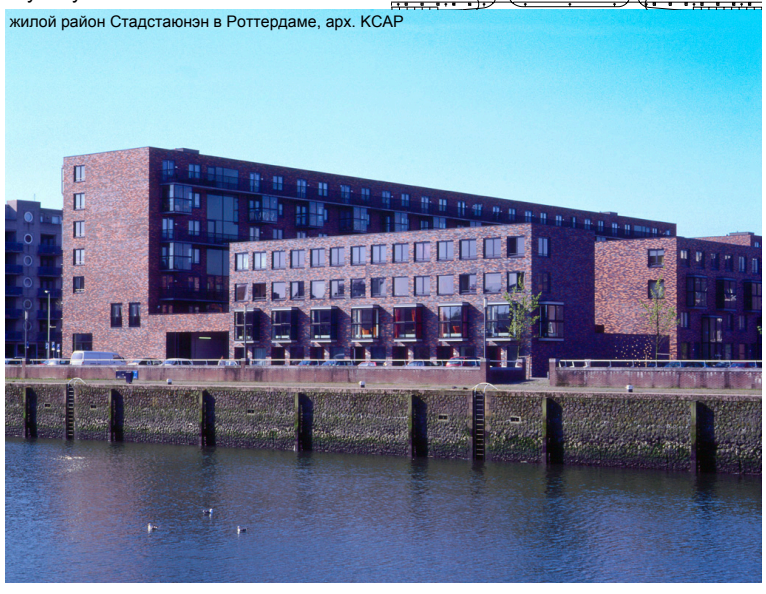


таунхаусы + башни

жилой район Хоохфлит в Роттердаме, арх. KCAP



социальное жилье + квартиры +
таунхаусы + школа



жилой район Стадстаюнэн в Роттердаме, арх. KCAP

рисунок 42: примеры смешения типологий в одном квартале

3.5 ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Развитие норм

Некоторым препятствием на пути развития новых типологий и качества пространственных и функциональных решений являются общепринятые стереотипы и правила. Вероятно, потребуется пересмотр некоторых норм или их постепенная эволюция. На данный момент в нормах фактически описаны конкретные проектные решения, а не качественные аспекты той или иной проблематики. Практика типовых решений, прочно утвердившаяся в России, в принципе не предполагает вариаций на тему.

Нормы, основанные на устаревших технологиях (иногда уже не используемых) приводят к ограниченности архитектурных и градостроительных решений, а также к неэффективному использованию земли. Это относится к противопожарной защите, инженерным системам (коммуникациям, зданиям технического назначения), коммунальному обслуживанию (вывоз мусора, уборка улиц) и т.п. Эти нормы должны быть пересмотрены с тем, чтобы минимизировать использование устаревших технологий, а также ускорить внедрение современных.

Гаражи и кладовые

Безразличное отношение действующих норм к проблеме парковки автомашин и создания кладовых - двух функций, необходимых для создания полноценного жилья, привело к нежелательной и частично незаконной застройке внутри и на границах жилых районов (парковка вне специально отведённых мест, скопления частных гаражей, сараев, погребов).

Для того, чтобы начать работать с этой серьёзной проблемой, соответствующие нормы должны быть пересмотрены: создание организованных мест парковки и кладовых для жильцов должно стать обязательным при строительстве нового жилья. Однако, эта мера может решить только проблему новой застройки. В случае уплотнения должна применяться особая тактика. Эта тактика частично может быть основана на участии новой застройки в процессе реорганизации территории реконструкции.

Озеленение дворов

Действующие нормы по созданию озеленения внутри жилой застройки достаточно абстрактны. Они не регулируют ничего, кроме площади озеленения на одного человека. С другой стороны, устаревшие системы пожарной защиты, способы прокладки коммуникаций делают использование деревьев в плотной городской застройке практически невозможным. Как результат - общее невнимание к озеленению, в особенности к деревьям в новых проектах.

Нормы должны быть более точными в отношении качества и типа озеленения, используемого в проекте. Нормы, основанные на устаревших технологиях (инженерные системы, пожарная защита), препятствующие созданию в жилых районах озеленения более высокого качества, должны быть пересмотрены (пространство, занимаемое коммуникациями, доступ с автолестниц и т.д.).

Перед началом нового строительства, должна быть проведена оценка существующего качества озеленения. Задача заключается в сохранении и интеграции в новою застройку ценных существующих деревьев. В ситуации нового строительства, в дополнение к существующим качественным характеристикам, возникает возможность увеличить разнообразие озеленения во дворах. В отличие от специально подобранных сортов деревьев для *продольных, радиальных связей* и улиц, озеленение дворов (и вдоль проходов и проездов через них) должно быть разнообразным. Кроме отдельно посаженных деревьев первой категории (> 12 м), во дворах могут присутствовать деревья, создающие характер сада, например, деревья и кустарники 2-й (6-12м) и третьей (<6м) категории.

Должны быть созданы товарищества собственников жилья для организации озеленения на частных территориях и ухода за ним. Кроме этого, могут быть организованы индивидуальные забота и уход за зеленью.

рисунок 43: пример квартальной застройки с зелёными внутренними дворами, свободными от машин

Функции дворового пространства

Ограничение размера квартала нацелено на достижение более высокого качества жизни. Меньше жителей на один двор, чёткое разделение на частные и общественные пространства делают жилую среду более социальной и устойчивой (более детальное изложение этих принципов см. главу книги 3.7 “Стратегия кварталов”.) Действующие нормы, касающиеся функций дворов, не соответствуют этим принципам.

Действующие нормы предписывают создание в каждом дворе детских и спортивных площадок, площадок для отдыха размера, определяемого в зависимости от количества жителей. Иметь полноценную детскую или спортивную площадку в компактном закрытом или полу-закрытом дворе неэффективно, что практически исключает возможность создания уютного пространства для жильцов.

Новые нормы должны позволить организовывать компактные частные дворовые пространства с более гибкими программами. Вместе с тем, более крупные объекты специального назначения могут быть организованы на основе совместного финансирования в масштабе района. Элементы обслуживания, собранные в одном месте, будут доступны каждому. Они превратятся в места социальной активности и общения. Более высокий уровень активности позволит повысить качество и уровень технического обслуживания этих общественных функций.

В процессе уплотнения городской ткани (когда новые здания встраиваются в существующую застройку), эта тактика станет более сложной, поскольку придётся учитывать влияние на окрестные районы.

Эта цель частично может быть достигнута за счёт создания новых организационных принципов для территорий школ и детских садов. В соответствии с действующими нормами, детские сады должны иметь большие огороженные территории с игровыми площадками. Часто, даже при центральном расположении, эти территории используются не полностью; при этом из-за того, что на их содержание выделяется мало денег, они находятся в очень плохом состоянии. То же самое происходит со спортивными площадками при школах.

Предложение заключается в том, чтобы оставить детским садам компактные огороженные территории, за которыми будет легче ухаживать, но при этом организовать большие игровые площадки, оборудованные всем необходимым, которые будут использоваться совместно с жильцами окрестных домов. Те же принципы могут быть применены к созданию спортивных площадок при школах (подробнее о тактике см. *Стратегию смешанного использования*).

Решения автостоянок

Существующие нормы делают невозможным использование в жилых и общественных зданиях встроенных открытых или полу-открытых автостоянок, которые по себестоимости и затратам на эксплуатацию намного дешевле закрытых (расстояние от открытой автостоянки до окон жилых и общественных зданий, до границ образовательных и медицинских учреждений составляет 10-50 м, в зависимости от количества автомобилей).

В результате застройщики вынуждены либо строить дорогостоящие закрытые автостоянки, либо не строить их вовсе. Результат – огромное количество незаконных парковок во дворах и на улицах (машины размещаются в итоге ещё ближе к окнам, а также на газонах и тротуарах).

Для того чтобы разрешить эту проблемную ситуацию, нормы, касающиеся открытых (встроенных) автостоянок, должны быть пересмотрены и доработаны.

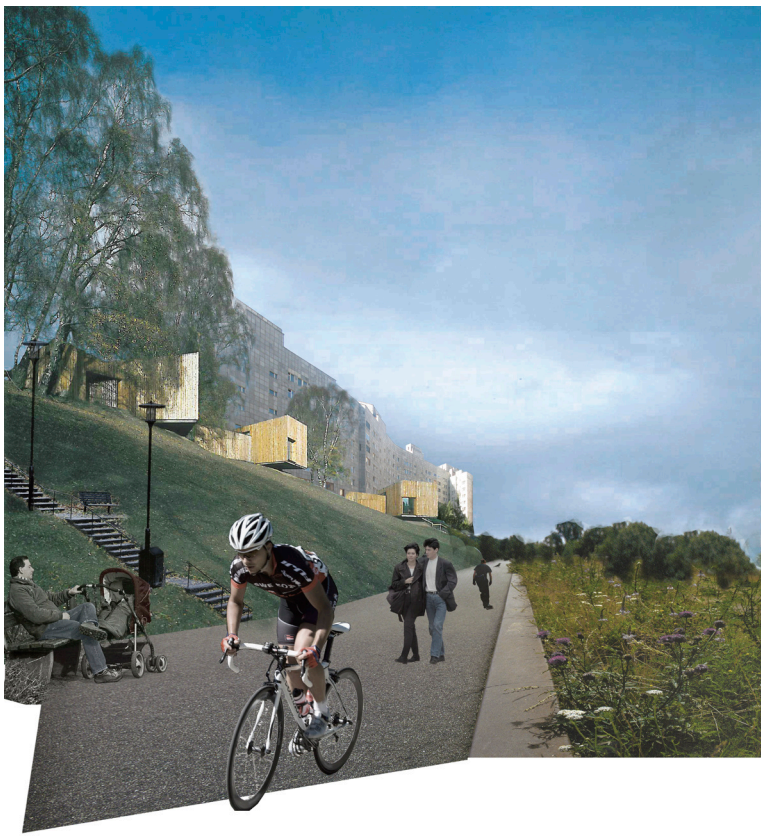
рисунок 44: пример общей игровой площадки в жилом районе

3.6 НОВЫЕ ТИПОЛОГИИ В ПЕРМИ

Жильё в ландшафте

Жилая застройка вдоль кромки долин малых рек
Уникальной особенностью Перми однозначно являются долины малых рек. Мастер-планом подразумевается их постепенное преобразование и активное включение в городскую жизнь.
Одна из концепций предусматривает формирование ясных границ оврагов за счёт усиления фронта застройки вдоль границ, реализации новых зданий, завершающих периметр, добавления новой застройки там, где это необходимо, а также за счет реконструкции или замены некоторых объектов коммунального хозяйства.
Здесь возникает множество шансов для развития новых жилых типологий, использующих преимущества расположения на кромке с панорамными видами на город и новый парк в долине.

Более детально новая жилая застройка вдоль кромок долин рассматривается в приложениях B «Ландшафт» и C «Правила застройки кварталов».

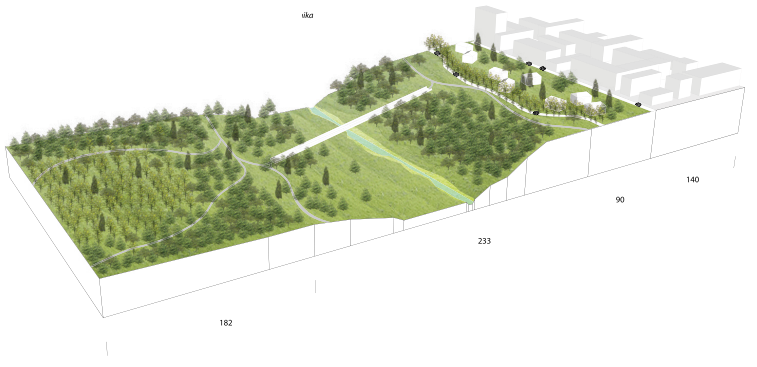


Жильё на природе
После заявления о том, что Пермь должна стать компактным городом и развиваться дальше внутри *красных зон*, остается один вопрос, на который необходимо дать ответ. Возможно ли тогда будет жить в собственном доме на природе?

Обозревая распределение малоэтажной застройки в Перми, мы видим одинаковую планировочную схему: поля усадебной застройки, как правило не имеющей никакого контакта с природой, формирующие монотонный вид. Для развития малоэтажной застройки должен быть найден новый подход.

Способ реализации новых домов на природе - не в строительстве их в существующих лесах, а в развитии, например, более компактных групп малоэтажной застройки внутри красных зон, вдоль границ с зелёными зонами. Таким образом, можно реализовать ту же плотность, но в другом виде, в качестве компактной группы индивидуальных жилых домов в окружении (частной) зелени.

Новая малоэтажная застройка "Золотого берега", Камская долина
Напротив *городского центра Перми*, в пойменной территории Камской долины, расположена ленточная застройка индивидуальными домами. Стратегией Ландшафта предполагается развитие Камской долины и создание здесь нескольких видов ландшафта: леса с компактными кампусами застройки, деревни – ленты, выходящей на новый речной ландшафт у Камы.



Существующая застройка находится по большей части в зоне затопления, а ее физическое состояние достаточно плачевное, поэтому необходима ее постепенная замена и реконструкция с сохранением морфологии вытянутой линии индивидуальных усадеб вдоль берега Камы.

Новая качественная застройка индивидуальными, сблокированными домами и виллами может сделать из Камской долины, вместо нового Дефанса, «Золотой берег» Перми - еще один уникальный элемент, делающий Пермь своеобразнее и привлекательнее.
Подробнее см. главу 4.3 «Регенерация ландшафта Камской долины».

рисунок 45: пример жилой застройки по границе долины

Необходимо заметить, что в силу некоторых причин, несмотря на ярко выраженное присутствие ландшафта в городе - в виде Камы, озёр и долин малых рек, - застройка практически никогда не использует в качестве преимущества соседство с этими ландшафтными объектами. Осознать важность этих преимуществ и научиться наилучшим образом их использовать – исключительно значимый шаг в сторону создания интересного города со своей идентичностью.

Общим для всего нового жилья вдоль ландшафтных барьеров может стать преимущество использования естественных природных границ для создания границ частного и общественного пространства.

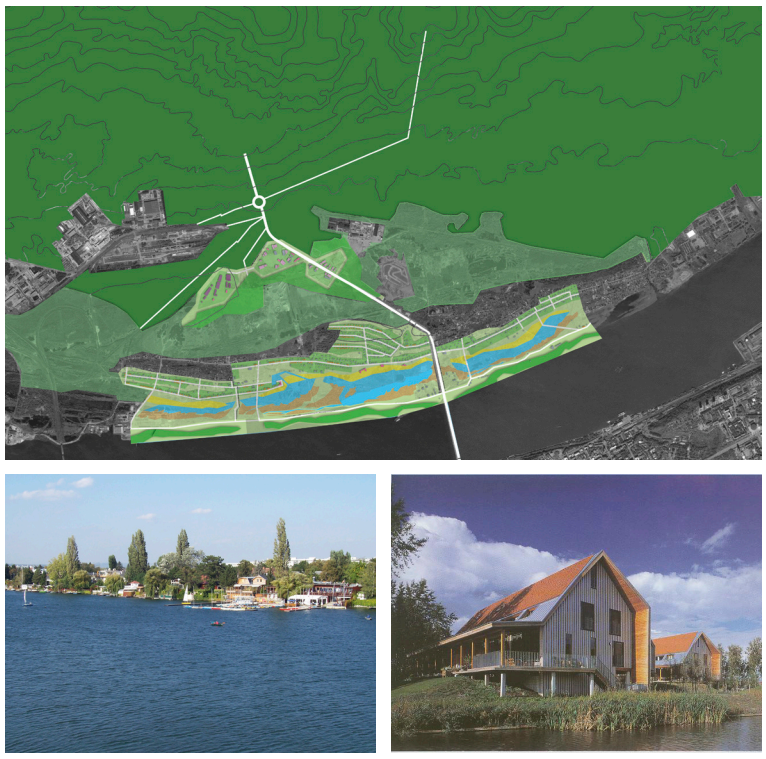
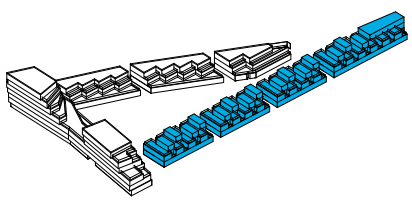


рисунок 46: новая малоэтажная застройка “Золотого Берега”, Камская долина

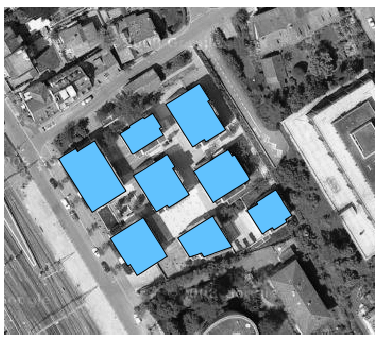
S

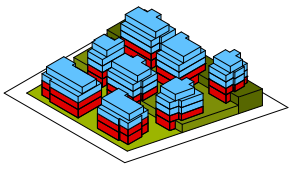


Комплекс Брейвартхук состоит из жилого дома на 25 квартир, 28 сблокированных домов “драйв-ин” (со встроенным гаражом) и небольших коммерческих площадей. Участок под застройку расположен в городской среде, но одной стороной выходит на характерный ландшафт торфяных болот. Таким образом, комплекс образует границу между городом и природой, между водой и сушей. Эта особенность была использована в качестве отправной точки для разработки проекта. В проекте устанавливаются отношения с городским окружением, ландшафтом и водной границей.

Жилье в Гауде, арх. КСАП (KCAP)

M





Этот проект, также известный как Зеевурфел, предлагает альтернативу роскошным индивидуальным домам, которые традиционно занимают много места при чрезвычайно малой плотности. В данном случае, жильё малой плотности - в каждом здании максимум две квартиры - дополнено офисными помещениями в нижних этажах. Офисы генерируют дневную активность района и при этом не оказывают влияния на плотность населения. Частный сад, характерная особенность близлежащих вилл, превращён в серию открытых площадок, стимулирующих общение между теми, кто их использует.

Жилье в Цюрихе, арх. Камензинд Эволюшн (Camenzind Evolution)

S

Малоэтажная застройка (1-3 этажа)

Типология и её место в городе
В идеальном варианте плотность понижается от центра к периферии. Разумеется, каждый хочет жить в отдельно стоящей вилле с садом и гаражом в центре города. К сожалению, это утопия.

Понимание, где какая типология и этажность застройки будет на своем месте и выгодна с точки зрения реализации – исключительно важно.
Рассмотрим один пример. Непопулярность таунхаусов в российской провинции общеизвестна. Зачастую плохой сопрос на таунхаусы это можно объяснить неудачным месторасположением. Тунхаусы в субурбии, рядом с индивидуальной усадебной застройкой не выдерживают конкуренции. Интерес жить компактно в своем доме с участком и отдельным входом может возникнуть только в хорошей среде, с хорошей инфраструктурой и доступностью до центра. Районы, примыкающие к центру, а также периферия – вот основное место для таунхаусов как части смешанной застройки. При этом, чем ближе к центру, тем комактнее и плотнее может быть застройка.

рисунок 47: сблокированная застройка в Верхней Курье

Открытая и безопасная среда
Создание единой городской среды не может состояться без сознательных усилий по организации взаимодействия здания и контекста. Это касается всех жилых типологий без исключения. При этом малоэтажное жилье очень чувствительно к своему окружению, безопасность которого играет значительную роль.

Большая часть малоэтажного жилья предполагает индивидуальный вход и жилой первый этаж.
Возможно ли это в городской среде, или только на огороженной территории?
Закрытые посёлки в Москве стали нормой и являются индикатором гигантского расслоения современного общества. Опасность такого подхода демонстрирует сегодня Америка, с её респектабельными районами и районами «но-гоу». Это не лучший способ создания привлекательной городской среды и устойчивого социума в городе.

Привлекательная городская среда – это не тёмное и безликое пространство между глухими фасадами и двухметровыми заборами, а открытая и дружелюбная среда, где кипит жизнь и все друг друга знают.
Поэтому нужно искать формы создания безопасной, открытой среды. Следующие аспекты при этом имеют важное значение:

- активность на уровне первых этажей: входы на улице, наличие рам на уровне первых этажей и палисадников являются средствами организации контроля на улицах, а значит безопасной среды;
- масштаб среды, этажность зданий окружения;
- характер улицы, на которую выходит малоэтажная застройка: расположение малоэтажной застройки предполагается только вдоль тихих улиц без интенсивного движения.

Подробнее о взаимодействии здания и окружения см. в приложении С «Правила застройки кварталов».

Таунхаусы и сблокированные виллы

Если обратиться к истории, то прототипы сблокированной городской застройки можно встретить во многих исторических городах, в том числе и в Перми, это - квартальная застройка купеческими домами. Подобным формам жилья не было места в социалистическом обществе и многие такие дома утратили свою жилую функцию, а сам тип так и не восстановился после падения социализма.

Для того, чтобы снова оценить преимущества малоэтажной сблокированной застройки, потребуется время. Скорее всего, спрос на такое жилье будет расти медленно, но в итоге, чем больше будет примеров хорошей реализации такой застройки, тем лучше жители смогут оценить все преимущества проживания в городе, в квартире с индивидуальным входом, который не нужно ни с кем делить. При этом закрытое пространство внутреннего двора может представлять собой как индивидуальные сады-участки, так и общий коллективный сад.

Вариантом данной типологии являются сблокированные дома с патио. Их отличие от стандартной сблокированной застройки - в большей приватности садика-патио и в том, что внутренняя организация менее вертикальна по структуре связей, такие дома чаще всего бывают одно- двухэтажными, тогда как сблокированная застройка имеет, как правило, три этажа.

Возможное месторасположение типологии в городе: в центре в ситуации реконструкции, в глубине квартала или вдоль второстепенной улицы; в районах, примыкающих к центру; вдоль кромок оврагов; на периферии в составе городской ткани периферийных центров.

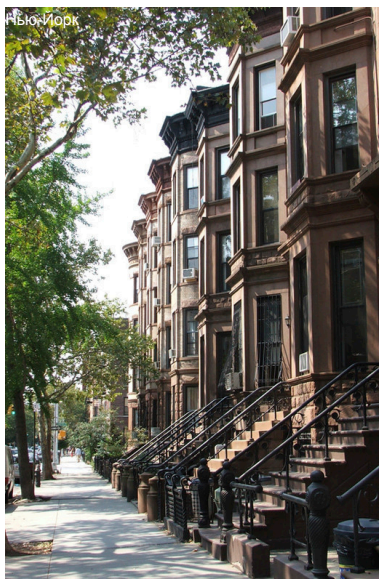


рисунок 48: малоэтажная историческая застройка в городе

Дом на две семьи

Дом на две семьи – типология, достаточно часто встречающаяся в российских посёлках городского типа. Обладая большей плотностью, чем усадебная застройка индивидуальными жилыми домами, она тем самым носит более урбанизированный характер.

Возможное месторасположение типологии в городе: в центре в ситуации реконструкции, в глубине квартала; в районах, примыкающих к центру; вдоль кромок оврагов; на периферии в составе городской ткани периферийных центров.

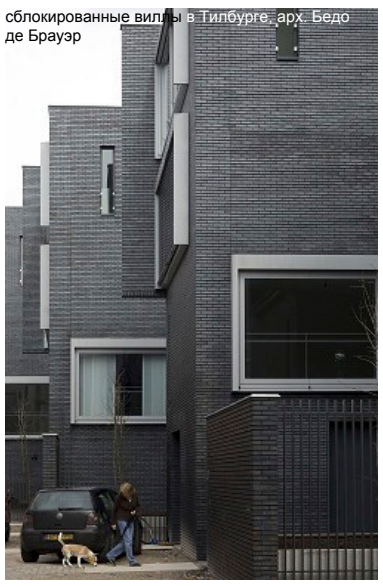


рисунок 49: новая малоэтажная застройка в центре

рисунок 50: современные сблокированные частные виллы в городе

S

Малоэтажные многоквартирные дома

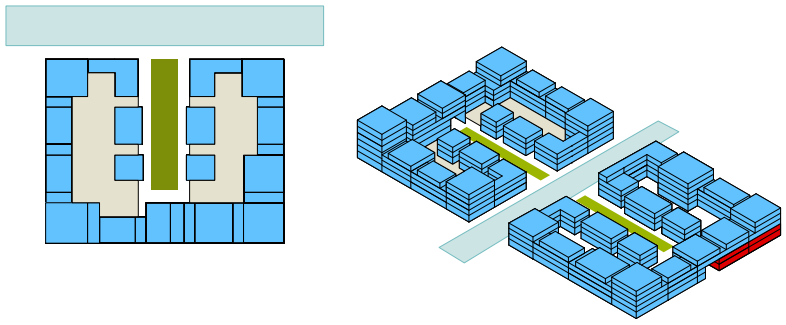
Пермь уже сегодня обладает хорошими примерами подобной застройки, которые могут стать отличным базисом для дальнейшего развития этой типологии - малоэтажные сталинские дома.

Данная типология менее экономична по сравнению с сблокированной застройкой той же этажности с точки зрения соотношения нетто-брутто из-за наличия лестничного блока, но тем не менее имеет много преимуществ относительно многоквартирных домов высокой этажности.

рисунок 51: существующие малоэтажные многоквартирные здания

пример сблокированной застройки в качестве заполнения внутреннего пространства квартала

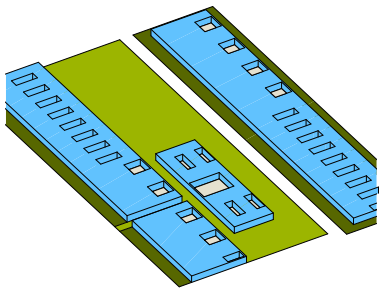
S



Квартал 11 является частью нового жилого района Айбюрх Вест в Амстердаме. Данный проект - вариация на тему традиционной квартальной застройки. В поперечном направлении квартал делится на две части каналом, на который раскрываются его внутренние пространства. Жильё, офисные помещения, обслуживающие функции собраны в кластеры. Типология городского особняка объединяется здесь с типологией дома с внутренним двором. В результате, снаружи застройка выглядит как городская, а внутри образуется более закрытая и уютная жилая среда.

сблокированные дома с патио

S

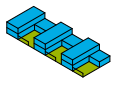


Два типа домов с патио (тип А=160 кв.м и тип В=207 кв.м брутто) в районе Витбранд Оост в Тилбурге формируют лабиринт из заросших зеленью садовых стен. Комплекс сблокированных домов имеет чёткий внешний контур и располагается как (белый) павильон на зелёной, с небольшим уклоном, поляне.
Для того, чтобы создать возможность обозревать окружающий ландшафт и кромку леса из домов и, была выбрана низкая высотность застройки.

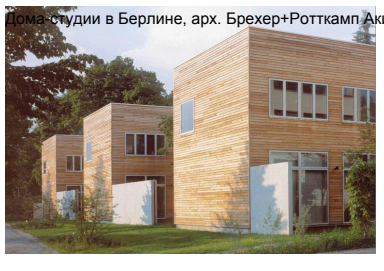
дома-патио в Тилбюрге, арх. Бедо де Брауэр (Bedaux de Brouwer)

пример сблокированных домов с обособленными дворовыми пространствами

S

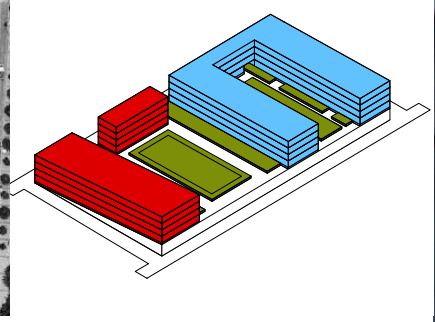


Участок находится на границе одного из промышленных районов Берлина, поэтому реализовать здесь обычное жильё было невозможно. Однако в сочетании с мастерской внутри здания – такая возможность была. Было построено три сблокированных дома-студии компактной формы в виде буквы “Г”, каждый со своим внутренним двором площадью 100 кв. м. В каждом доме предусмотрены два независимых входа для жилой и нежилой части.


Дома-студии в Берлине, арх. Брехер+Роттками Акитектен (Brecher+Rottkamp Architekten)

пример здания малой этажности с внутренним двором

S



Здание запроектировано в виде поднятой на платформу буквы “П”, в узкой части которой устроена арка, открывающая доступ во внутренний дворик, уже из которого осуществляется доступ в квартиры. В зоне офисов - похожая конфигурация, но без платформы, - позволила создать большую площадь. Кроме входов в офисы, здесь размещаются несколько кафе и ресторанов, привлекающих постоянный поток посетителей.

Жилой комплекс Ориента в Лиссабоне, арх. Промонторио (Promontorio)

Территории для новой малоэтажной застройки

Зоны малоэтажной застройки
Зоны развития новой застройки масштаба S определяются в комбинации двух основных карт, Карты потенциала развития и Карты регулирования высоты застройки. Реализация малоэтажной застройки возможна, кроме этого, в сочетании со среднеэтажной застройкой (см. параграф "Характер кварталов" главы книги «Стратегия кварталов»).

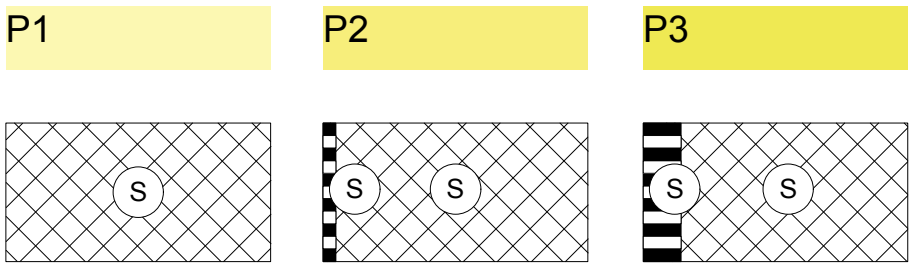
Различия в характере застройки кварталов
Карта характеров застройки определяет специфичный характер застройки новых и преобразуемых кварталов, отвечающий месторасположению конкретного квартала в структуре города. Определение характера происходит с помощью параметров плотности и высоты, кроме этого важным является тип застройки вдоль сторон квартала.

Потенциал
Общий потенциал развития малоэтажной застройки сформирован тремя основными группами:
- трансформация территорий дач в зоны жилой застройки (внутри *красных зон*);
- реконструкция кварталов существующей усадебной застройки;
- реализация новых кварталов малоэтажной застройки.

Стратегия приоритетов развития иллюстрирует, каким образом новое строительство должно происходить, определяя зоны наивысшего, высокого, среднего и низкого приоритетов.

Для реализации новых кварталов необходимо учитывать принципы порядка освоения незастроенных территорий, определяющие шаги освоения внутри одной зоны приоритета. На основании сформированного реальным спросом объёма нового строительства, новая застройка должна сначала заполнять пустые места внутри существующих уже застроенных зон.
Второй шаг строительства внутри красных зон должен способствовать формированию новых кварталов вдоль главных улиц - *продольных и радиальных связей* - на границе с незастроенными территориями, и только потом в перпендикулярном им направлении.

Периферийные территории

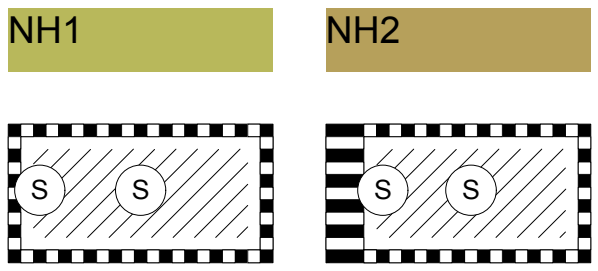


Отдельно стоящие здания

Выделение главной стороны квартала
Отдельно стоящие здания

Выделение главной стороны квартала
Отдельно стоящие здания

Районы города



Сформированный периметр
Допустима застройка внутри квартала

Усиление главной стороны квартала
Сформированный периметр
Допустима застройка внутри квартала

рисунок 52: различные характеры в масштабе S

Шаг 1
Завершение ткани существующей застройки

Шаг 2a
Новые кварталы на границе существующей застройки, вдоль продольных и радиальных связей

Шаг 2b
Новые кварталы на границе существующей застройки, оптимизирующие границу

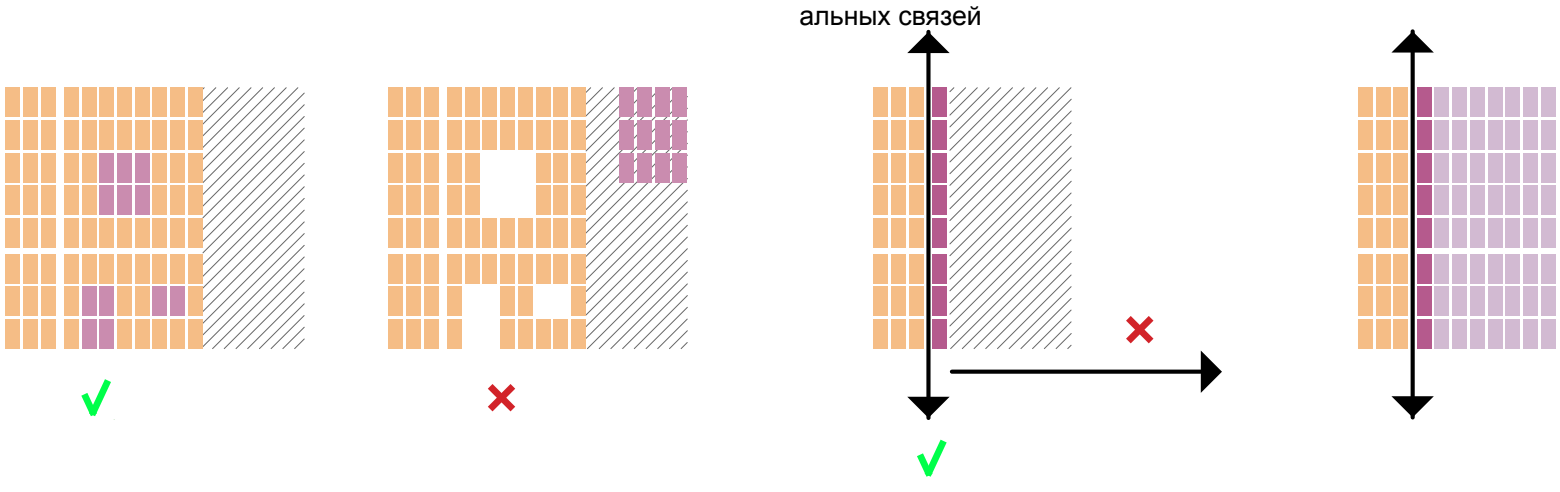


Рисунок 53: принципы, определяющие шаги развития

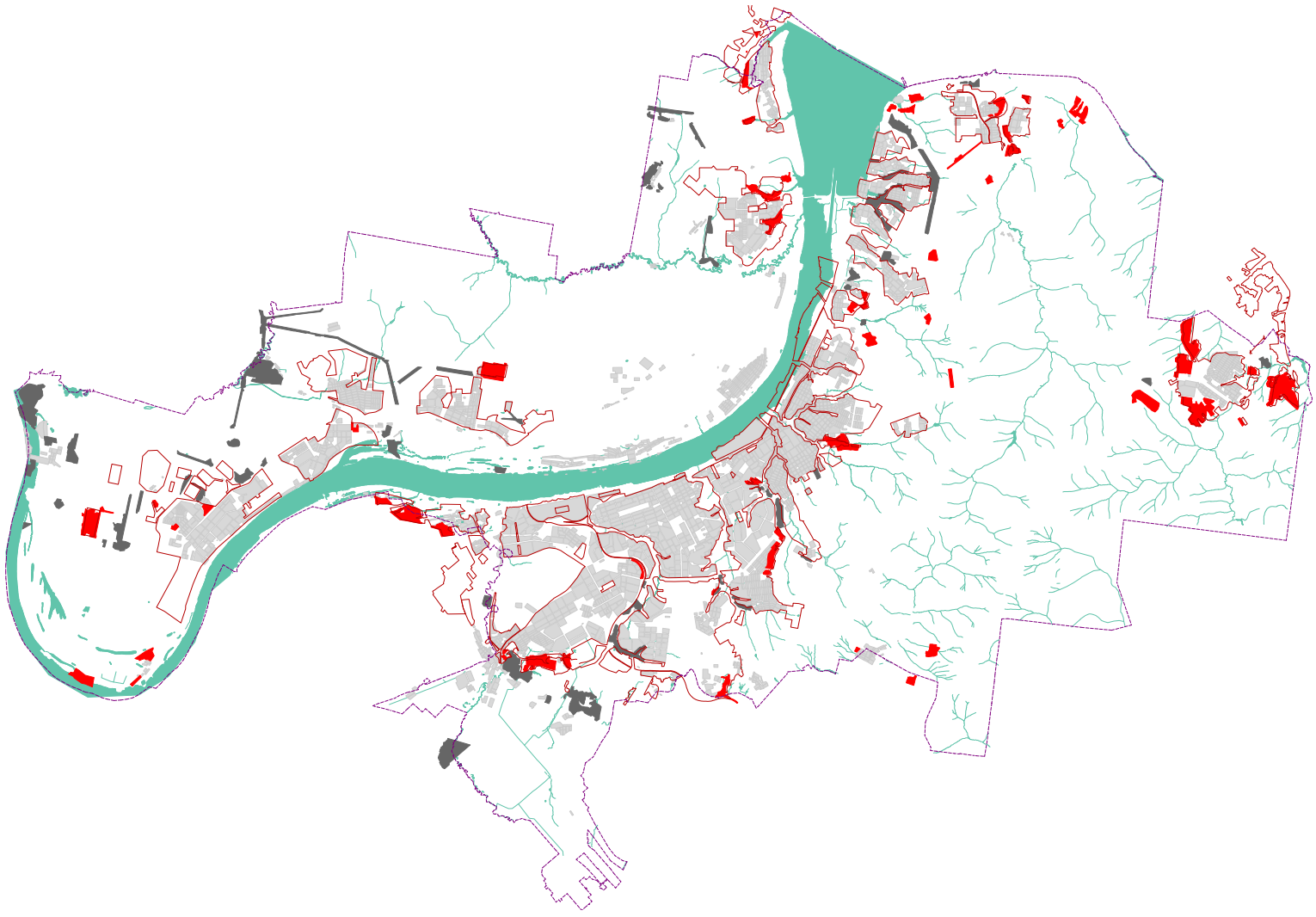


рисунок 54: территории существующих дач внутри красных зон (красный цвет)

Консолидация и индивидуальные решения

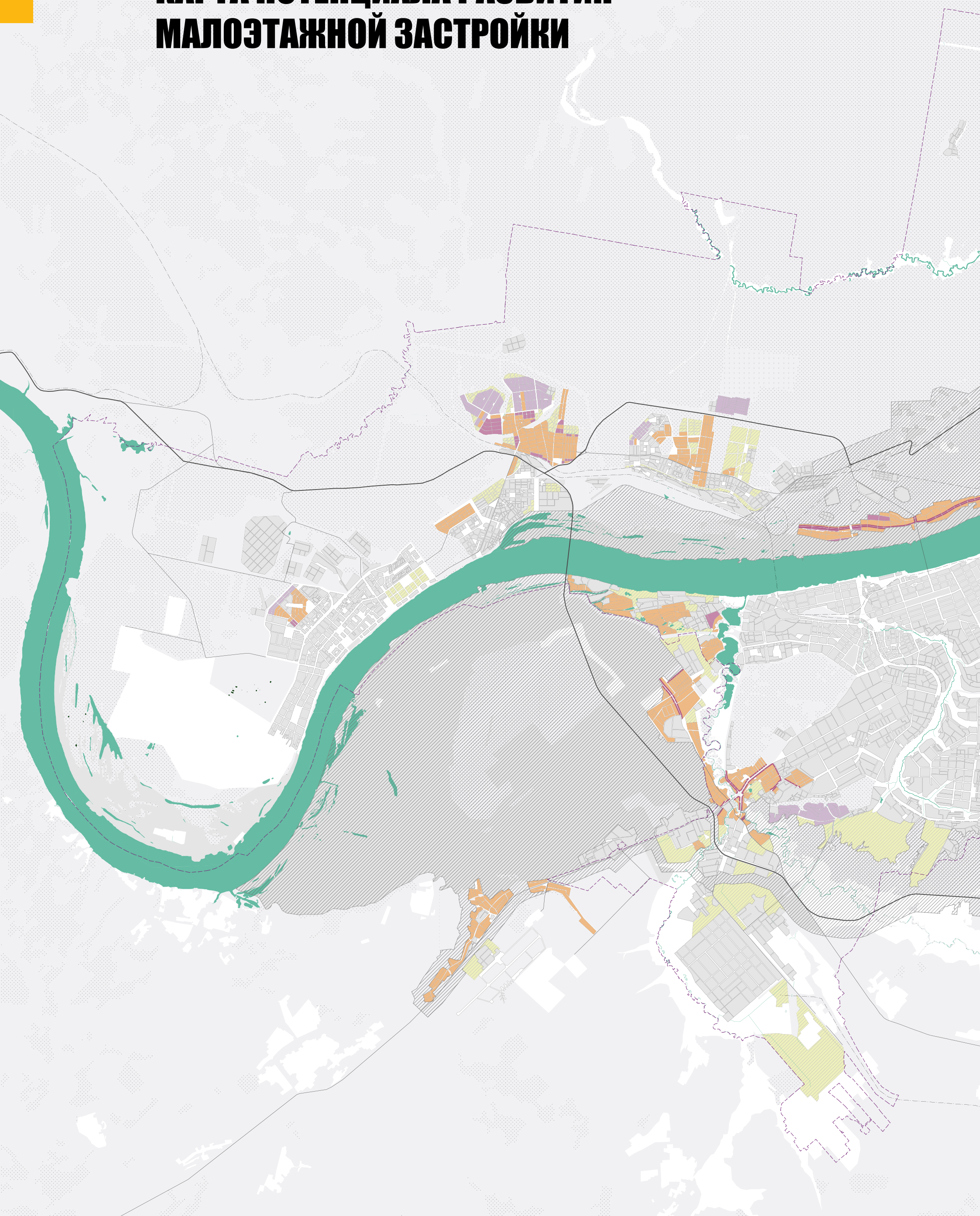
Компактное среднеэтажное и малоэтажное строительство требует индивидуальных решений, особенно в условиях реконструкции.
В ситуации со строительством в уже сложившейся застройке специфика участка, его месторасположение, использование индивидуальности места могут из проблемы создать уникальное решение. Как правило, отдача от таких участков гораздо выше, чем от типового строительства в чистом поле. Роль архитектора в данной ситуации незаменима.

Можно ли выделить типологию, предназначенную для реализации в условиях реконструкции *городского центра Перми*? Во-первых, это разумеется, секционные дома средней этажности, до 6-и этажей.
Тем не менее таунхаусы в городе имеют огромное преимущество перед многоквартирными домами, поскольку соотношение брутто-нетто у них гораздо выгоднее, а парковка требует намного меньших инвестиций. Кроме того, они оказывают гораздо меньший эффект на окружение и их легче вписать в условиях компактной застройки центра. Там, где невозможно расположить многоквартирный дом, часто можно разместить несколько сблокированных вилл, создав тихую улочку и замкнув существующий двор и сделав его более приватным.

Преобразование существующей застройки

Кварталы и отдельные участки индивидуальной застройки можно обнаружить во всех частях города, в том числе и в центре. Если в центре будущее этой типологии уже определено, то в районах, примыкающих к центру, оно неоднозначно. Эти небольшие группы кварталов могут стать великолепным шансом для создания новой, полноценной и качественной городской среды. Здесь очень важно не поддаться соблазну реализации еще одного микрорайона, а реализовать смешанную застройку малоэтажными и среднеэтажными домами, где плотность может и будет несколько ниже, но где комфортная и качественная среда станет залогом нового успеха.

КАРТА ПОТЕНЦИАЛА РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ



blocks for potential redevelopment
кварталы возможной реконструкции

new blocks to complete urban fabric
новые кварталы внутри существующей застроенной территории

new blocks in outskirts
новые кварталы на границе с зелёными зонами

new/re-development along
Long Lines & Radials
новая или реконструируемая застройка вдоль продольных и радиальных связей

reserved land
резервные территории

minimum or no potential for low rise
минимальный потенциал или его отсутствие

M

Небольшие многоквартирные дома (4-6 этажей)

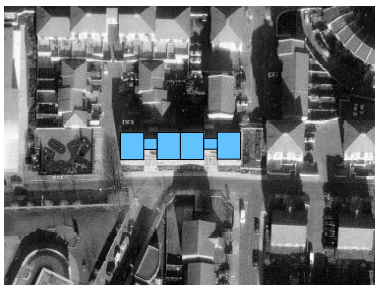
Типология среднеэтажной застройки в Перми сегодня сформирована в основном секционными домами сталинского и хрущёвского периода постройки.

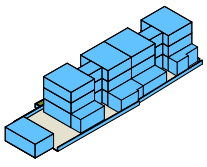
Данную типологию можно расширить таким типом, как небольшой многоквартирный одно-подъездный дом в составе компактной группы домов, объединённой единым коллективным пространством и парковкой. Ориентация квартир – каждой на две стороны – позволяет располагать дома довольно близко друг к другу и компенсировать тем самым большую площадь фасада по сравнению с многоподъездным домом, а мелкий модуль структуры застройки - получить максимум из участка, расположенного, например, на склоне, или участка, не подходящего под периметральную или строчную застройку.
Важным для дисперсной морфологии такого типа является способ обеспечения ясного обозначения придомового пространства как частного, определение его границ и отличия от общественного пространства.
Подробнее о границах частного и общественного пространства см. в приложении С «Правила застройки кварталов».

Возможное месторасположение типологии в городе: в районах, примыкающих к центру; вдоль кромок оврагов; на периферии в составе городской ткани периферийных центров.

пример небольшого дома многоквартирного типа в малоэтажной застройке

M



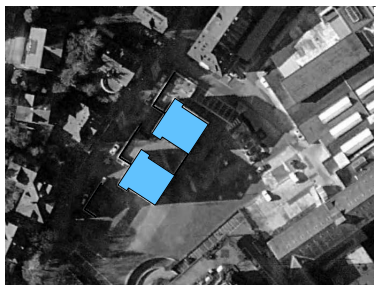


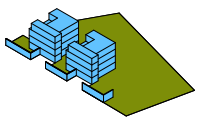
Проект жилого комплекса является результатом победы в конкурсе под названием “Свежие идеи для недорогого жилья”. Участок – старая промзона Силвертаун в Восточном Лондоне. Здесь, как обычно в малобюджетном жилищном строительстве, используются модульные деревянные рамные конструкции, большая часть которых изготавливается на заводе. Все гостиные 12 квартир ориентированы на юг и имеют по углам большие окна, из которых открываются прекрасные виды на Купол Тысячелетия (Millenium Dome) и городской аэропорт Лондона. Застройка вступает в диалог с жутковатой красотой бывших пригородных промзон, превращаемых в жилые районы, с использованием модульного жилья фабричного изготовления.

малобюджетное жильё в Лондоне, арх. Найэл МакЛофлин Акитектс (Niall Mclaughlin Architects)

пример небольших домов многоквартирного типа на рельефе

M



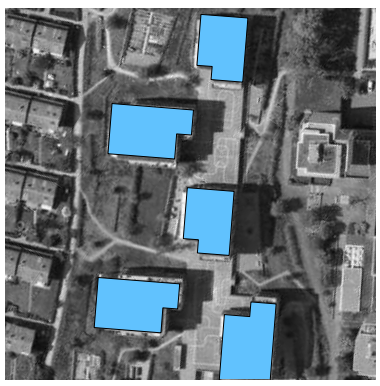


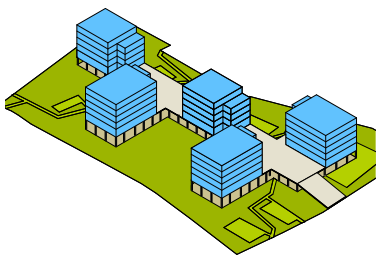
Здания занимают юго-восточный угол Меркер-Ареалс, индустриальной зоны в центре курорта. В двух отдельно стоящих объёмах нашли отражение типологические особенности односемейных домов начала 20-го века, расположенных вдоль Мартинсбергштрассе.
С юга здания выглядят как отдельные объёмы, между тем с севера они объединены подвальным этажом, обнажённым в результате перепада рельефа. Последовательность открытых парковок под зданиями и закрытых гаражей между ними образует единую композицию с расположенными выше объёмами за счёт инверсии масс и пустот.

жилье в Бадене, арх. Буркард Майер (Burkard Meyer)

пример небольших домов многоквартирного типа, объединённых общим паркингом

M



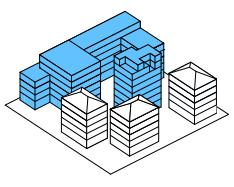


Город Цюрих теряет жителей из-за того, что семьи и преуспевающие профессионалы не могут найти подходящие квартиры в городе. Недавно город выступил с инициативой построить 10000 больших квартир на общественных землях в течение следующих 10 лет для того, чтобы остановить исход жителей в пригороды. Жилой комплекс Хегианванднвег запроектирован на общественной земле, включает в себя помещения для занятий спортом, начальную школу, жильё для пенсионеров.

жилой комплекс Хегианванднвег в Цюрихе, арх. фирма EM2H (EM2N)

пример небольших домов многоквартирного типа, расположенных внутри квартала

M



Этот квартал является частью Терезиенхёэ – бывшего места проведения ярмарок, превращённого в хорошо озеленённый жилой район высокой плотности. С тех пор, как ярмарка переехала на территорию бывшего аэропорта, рядом с центром города освободился участок площадью 47,1 га, известный как “Мюних Рииим”. Это позволило построить новый жилой район. Регулярные встречи между жителями и планировщиками, с разработкой в режиме рабочих обсуждений мероприятий по проекту, позволили достичь высокого уровня поддержки проекта жителями района.

Терезиенхёэ в Мюнхене, арх. Стайдл Акитектс (Steidle Architects)

M

Квартал с внутренним двором (4-6 этажей)

Квартал с периметральной застройкой и дворовое пространство

У каждого жителя Перми есть собственные ассоциации с понятием «двор». Самые популярные дворы – в сталинской малоэтажной и среднеэтажной застройке, они окружены по периметру зданиями и имеют камерный характер. В малоэтажной застройке внутренняя часть квартала иногда разделена на несколько уютных двориков.

К сожалению, не вся существующая жилая застройка имеет дворы. Большая часть многоквартирных домов имеет вместо двора некую придомовую территорию – проезд, куда выходят подъезды дома. Данная территория не имеет конкретных границ, кроме, может быть, границ межевания на бумаге.

Мастер-план отводит огромную роль застройке, которая дифференцирует пространство, выделяя частное пространство в виде двора, как одну из качественных составляющих жилой среды. В *городском центре Перми* одной из главных целей концепции повышения плотности является создание за счет новой застройки ясной дефиниции пространства, его разделение на «улицу» и «двор». Четкое определение границ двора повышает ответственность за территорию-двор и обеспечивает безопасность.

Здесь важно обеспечить определённую камерность дворов, а значит - создание мини-сообществ внутри района и стимулирование социальных контактов.

Качественное дворовое пространство, небольшое, но эффективное и недорогое в содержании – вот основные амбиции мастер-плана в отношении внутреннего пространства кварталов и кластеров.

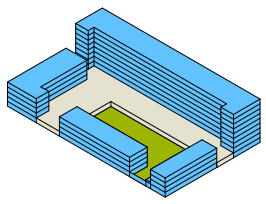
Важным шагом на пути к качественному пространству двора является избавление от автомобилей. Этого можно достичь за счет следующих мероприятий:

- все главные входы в здания располагаются с улицы (со вторым выходом во двор);
- планировочные решения, при которых пожарные м а - шины имеют доступ к фасадам только с улицы (двусторонняя ориентация квартир, односторонне ориентированные квартиры выходят на улицу);
- инвестирование в парковки (подземные, заглублённые, крытые).

рисунок 55: существующий квартал с внутренним дворовым пространством на улице Сибирской

пример периметральной квартальной застройки, состоящей из 3-х различных типологий

M

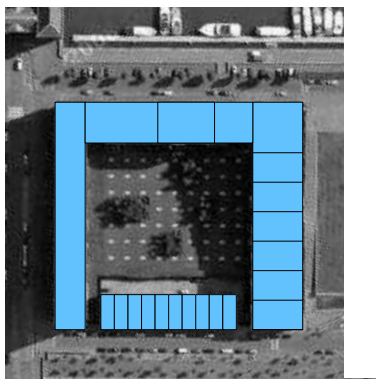


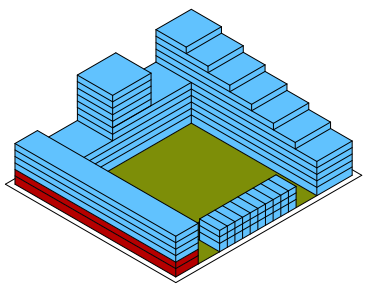
Сити Гарденс – это жилой район на полуострове Коп Ван Заюд в Роттердаме. Он включает в себя восемь кварталов-кластеров, расположенных вдоль вытянутой площади. Внешняя граница сформирована жилыми зданиями высотой 7-9 этажей. За ними расположен зелёный район, в котором большинство жилых единиц имеют отдельный вход с улицы.
Четыре угловых кластера района спроектированы фирмой KCAP. Особенностью зданий является различие в способах доступа к квартирам, с сохранением принципа связи квартиры/дома и общего дворового пространства.

жилой комплекс Стадстюнен в Роттердаме, арх. KCAП (KCAP)

пример периметральной квартальной застройки, состоящей из различных типологий

M





“Де Ландтонг” стал первым из новых жилых проектов в бывшем портовом районе “Коп Ван Заюд”, на южном берегу реки Маас. Амбициозная программа предусматривала создание полноценной городской среды одним ощутимым рывком, путём дифференциации типологий жилья, устройства улиц, открытых пространств, типов входов. Сторона, обращённая к городу, обладает выраженными характеристиками городского ансамбля, между тем, в южной части комплекса масштаб и этажность застройки понижаются.

жилой комплекс Ландтонг в Роттердаме, арх. фирма Акитектен Сит (Architecten Cie)

M

Периметральная квартальная застройка средней этажности может иметь высокую плотность (см. сценарий максимум трансформации части *городского центра Перми*). Но за счёт продуманного баланса всех составляющих застройки и качественных пространственных решений, кроме интенсивности использования территории, создается гуманная плотность.

При проектировании среднеэтажных домов-каре с внутренним двором важно решение угловых секций, здесь существует несколько вариантов обеспечения освещенности квартир и избежания эффекта «окна в окна».

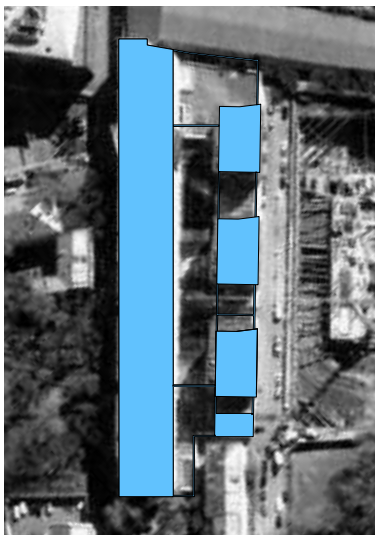
Для получения максимальной отдачи от наличия такого важного пространства как двор, при проектировании отдельных кластеров необходимо уделять большое внимание функциям во дворах. Для жилых кластеров это может быть либо просто качественное озеленение – сад, на который приятно смотреть и где приятно посидеть на скамейке, либо небольшая детская или спортивная (теннисная) площадка. В условиях реконструкции во всех случаях будет обязательным сохранение во дворах как можно большего количества существующих деревьев.

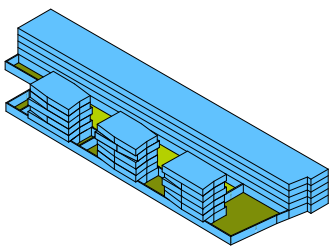
Для детального обзора принципов организации такой застройки см. приложение С "Правила застройки кварталов".

Все проекты жилых зданий, примеры которых приведены в данной главе, не противоречат российским нормам, их структура и организация планировок применимы в России.

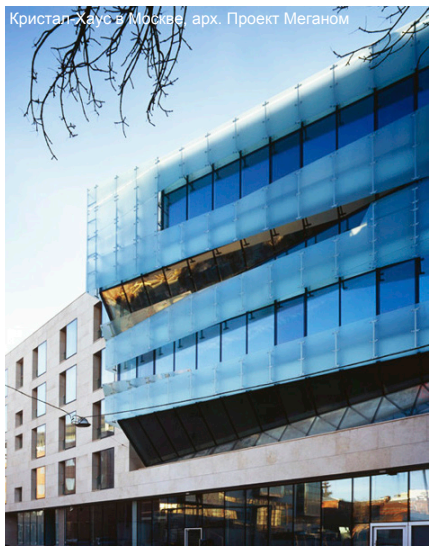
пример максимальной плотности в центре города

M



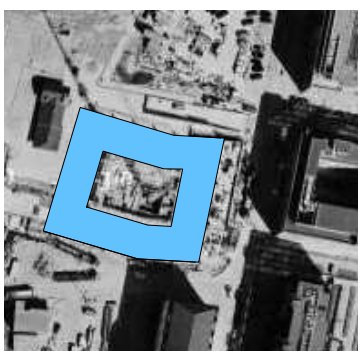


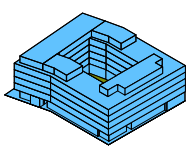
Кристал Хаус состоит из трёх 6-этажных башен, одетых в двойную стеклянную оболочку, похожую на кристалл, и 5-этажного вытянутого объёма. Между тем, основная достопримечательность – это 4-этажная стеклянная вилла, “останавливающая” перспективу, вытянувшуюся вдоль улицы Коробейникова. В проекте предусмотрено смешение функций: супермаркет, офисные и коммерческие функции на первом этаже, квартиры различных типов, расположенные вокруг закрытого двора.


Кристал Хаус в Москве, арх. Проект Меганом

пример здания с внутренним двором

M

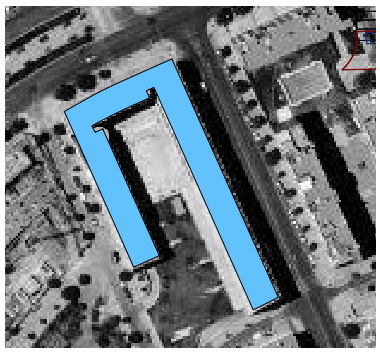


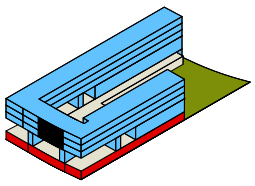


Это - первое жилое здание, построенное в новом районе Америка Пладс к северу от центра Копенгагена, рядом с портом. Нордлисет, аккуратное, окрашенное в белый цвет здание, должно внести свой вклад в создание образа компактного района с узкими улицами, сплошными, массивными, но при этом – разнообразными зданиями. В здании предусмотрено арендуемое и частное жильё, на нижнем этаже – магазины, либо маленькие квартиры для молодёжи.

жилой дом Нордлисет в Копенгагене, арх. К. Ф. Моллер Аркитект (C. F. Møller Architects)

пример здания, занимающего половину периметра квартала

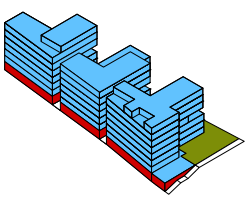




жилой дом Карабанчель в Мадриде, арх. Аранго Акитектос (Arango Arcquitectos)

Данный проект, находящийся в районе Карабанчель Мадрида, выделяется своей выразительной компоновкой на участке, несколько смягчённой большим двором-балконом, предназначенным для коллективного использования. Такой тип приподнятого общего пространства всё чаще появляется в проектах жилых зданий и разрушает стереотип общего пространства, расположенного на отметке земли.

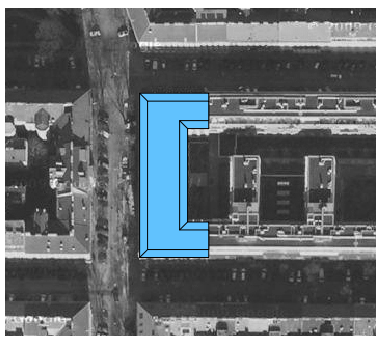
пример зданий с полу-замкнутыми дворами и разнообразием типов жилья

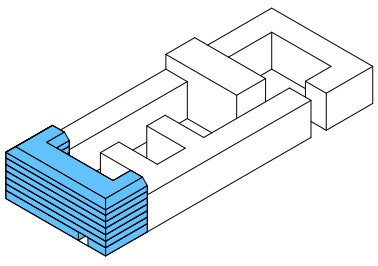


жилой дом Карабанчель в Париже, арх. Бернак и Гонсалес (Bernac & Gonzales)

Данный комплекс расположен в окрестностях Национальной французской библиотеки, в новом районе, построенном на берегу Сены, на одном из немногих свободных участков, имевшихся в распоряжении города Парижа. Функциональная программа комплекса отличается большим разнообразием – жильё, офисы, объекты обслуживания - совмещены здесь в тех же пропорциях, что и в прилегающих районах. Размещение в больших городах комплексов с арендным жильём, наподобие этого, противодействует бурному росту цен в центрах, в результате которого жильё оказывается доступным только богатой прослойке граждан. Цель подобных проектов – остановить тенденцию, возникшую в последние несколько лет, - тенденцию, вынуждающую большую часть населения искать жильё в пригородах, всё дальше и дальше от города.

Пример *наполняющей застройки*: здание, замыкающее периметр квартала





жилой дом в Париже, арх. Баумшлегер и Эберль (Baumschleger & Eberle)

Это общежитие было пристроено к уже существующему зданию. Включение студенческого жилья в программы реконструкции районов со сложившейся структурой, где цены на жильё не позволяют молодым людям найти приемлемое жильё, способствует омоложению районов такого типа, в то же время увеличивая их плотность. В общежитии разместится 278 студентов - членов международной организации “Студенческая сеть Эразма”. Это - первое “пассивное здание”, построенное в соответствии с венской конвенцией об охране озонового слоя.

3.5 СУЩЕСТВУЮЩИЕ ТИПОЛОГИИ

Существующий жилищный фонд

Существующий жилищный фонд

Даже при оптимистическом сценарии, новое жилищное строительство не может составлять более 1% от существующего жилищного фонда в год. Известно, что значительная часть существующего жилого фонда требует ремонта. Не все многоквартирные дома могут быть заменены в ближайшем будущем. Таким образом, капитальный ремонт и реконструкция существующего жилищного фонда является срочной необходимостью. Это ставит ряд специфических задач.

Качество строительства существующих домов очень разное. В некоторых случаях сами конструкции вполне надёжны, и сравнительно небольшие инвестиции могут повысить комфортабельность и привлекательность домов, в других случаях требуются вложения в замену конструкций. Осуществлению быстрого ремонта и инвестирования препятствует структура собственности. Типичное здание с 60-ю квартирами имеет 60 владельцев. Не существует правового механизма, который заставлял бы собственников взаимодействовать в вопросах обслуживания конструкций и общих площадей дома, как практически не существует и объединений собственников жилья, которые устанавливали бы собственные правила и регламенты. Жители таких домов образуют разнородную группу: в любом здании есть домохозяйства, которые очень мобильны. Они имеют работу и доход, и могут вкладывать средства. С другой стороны, есть и пенсионеры и люди с очень низкими доходами. Не хватает организации и деньги, которые могут быть предоставлены каждому домохозяйству. Чего не хватает – это организации и денежных средств.

Деньги могут поступать от государства в форме субсидий, однако, учитывая небольшой бюджет городской администрации, это маловероятно. Средства также могут быть получены за счёт расширения зданий или объёма застройки на участке. В бывших социалистических странах Центральной Европы, особенно, в крупных городах, где цены на жилье были относительно высокими, положительные результаты давала реализация дополнительных площадей сверху или сбоку от зданий. Новое жилье распродавалось, а доходы шли на реконструкцию зданий и коллективных дворов.

Жилищная фильтрация или жилищная карьера

Важное явление – это жилищная фильтрация, то есть процесс последовательного перехода жилых единиц, теряющих свои потребительские качества, от пользователей с большими доходами к пользователям с меньшими доходами. Так как жилищный фонд является относительно устойчивым, и маловероятно, что тенденция роста строительства жилья превысит 0,5% или один новый дом на 50 жителей в год, мы не можем полагаться только на новое строительство в вопросе улучшения жилищных условий. Необходимо разработать модель относительно частых переездов. В России среднее число переездов составляет около 2 (т.е. человек проживает в трех домах в течение жизни); в Западной Европе – около 7; в США, возможно, еще больше. По мере роста доходов люди арендуют или покупают более качественное жилье. Их старое жилье попадает на рынок, и кто-то с более низкими доходами может также совершить переезд.

Данный механизм можно использовать для обновления и улучшения фонда существующих многоквартирных домов. В идеале ситуация должна выглядеть следующим образом:

- создаётся частно-государственное партнерство (ЧГП) между муниципалитетом и застройщиком;
- с небольшим начальным капиталом приобретается участок для застройки в центре города;
- задача ЧГП – построить дома от малой до средней этажности с высокой плотностью по доступным ценам; ЧГП получает небольшой процент прибыли;
- спрос на эти дома, которые будут предлагать большую стоимость за те же деньги, что и многоэтажные дома эконом-класса, будет значительным;
- покупатели этих домов будут отбираться при условии, что они продают свои квартиры ЧГП;
- старые квартиры будут реконструироваться ЧГП и продаваться или использоваться в качестве социального жилья;
- небольшие субсидии для покупателей или специальные программы ипотечного кредитования могут ускорить процесс.

Возможная структура может представлять из себя ЧГП, состоящее из муниципалитета, застройщиков и возможных других заинтересованных лиц. На более низком уровне могут существовать небольшие ЧГП по конкретным домам, в которых участвуют только существующие владельцы и жители, муниципалитет или ответственные должностные лица и единственный застройщик. Это может ускорить процесс и уменьшить количество спекуляций с землей. Данная схема перераспределения может также использоваться в районах, прилегающих к центру города, и на периферии, например, в Закамске.

рисунок 56: реконструкция жилого района, Лайнфельдэ (Германия), арх. Стефан Фостер Архитектен

3.52 Индивидуальные дома

Стратегия

- Сохранение типологии усадебной малоэтажной застройки как таковой, в той или иной форме. Механизм регулирования характера застройки – рынок.
- Улучшение инженерной и транспортной инфраструктуры.
- Преобразование территорий усадебной застройки, особенно в районах, примыкающих к центру, в более компактные формы малоэтажной застройки одновременно с улучшением инженерной инфраструктуры и инфраструктуры дорог. Даже для стандартов застройки отдельно стоящими домами, существующая усадебная застройка имеет очень низкую плотность, которая может быть увеличена.
- Относительно исторической деревянной и смешанной застройки должна быть выработана отдельная стратегия в рамках охраны культурного наследия.

Жильё периода конструктивизма

Стратегия

В рамках программы сохранения культурного наследия, должна быть разработана отдельная стратегия, касающаяся как зданий, так и городских ансамблей этого периода.

Центр города

Здания в центре города находятся в более-менее приличном состоянии, поскольку всё ещё используются по своему первоначальному назначению. Некоторые из них переоборудуются, некоторым требуется реставрация.

Мотовилиха

ЮНЕСКО

Данная группа домов потенциально может быть включена в список наследия ЮНЕСКО. Ценность этой застройки имеет универсальный характер и в состоянии вызвать международный интерес. Этот район может стать интересной достопримечательностью на Транссибирском пути, способствуя формированию культурного имиджа Перми. Для достижения этой цели очень важно прекратить снос зданий в этом районе, а также запретить строительство новых зданий, разрушающих исторический образ места.

Реставрация

Здания нуждаются в тщательной реставрации, с учётом первоначальной композиции фасадов. Необходимо провести большой объём ремонтных работ, замену коммуникаций и систем обслуживания, благоустройство прилегающих открытых пространств.

Снос

Окружающие здания, разрушающие целостность и историческую достоверность участка должны быть снесены.

Реконструкция

Поскольку одно или более зданий данной типологии уже были снесены, окончательный сценарий реконструкции должен включать объявление международного конкурса на воссоздание этих зданий.

Программирование

Поскольку некоторые здания заброшены, например фабрика-кухня Голосова, при составлении программы использования необходимо учитывать универсальную ценность места, его способность быть туристической достопримечательностью.

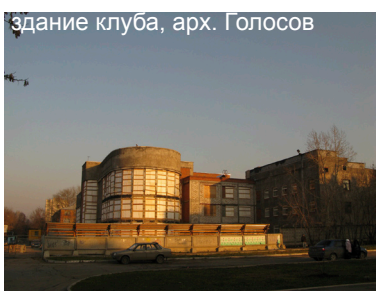


рисунок 57: примеры жилых и нежилых зданий конструктивистской архитектуры

Малоэтажная застройка 1930-1950-х годов

Стратегия

- Реконструкция и капитальный ремонт; такие дома, как правило, требуют серьезной реконструкции, модернизации и замены инженерного оборудования.
- Снос в случае с ветхими и аварийными домами. В 2007 году городом были сформированы несколько площадок ветхого жилья, предназначенного к сносу. Основная часть застройки этих территорий – жилые дома данной типологии.
- Благоустройство придомовой территории.
- Организация парковочных мест. В случае нового строительства в квартале застройщик должен участвовать в решении проблемы неорганизованных парковок.

Для данной типологии жилья в разных районах Перми характерны сильные различия по качеству:
Кирпичные дома находятся в лучшем состоянии и могут быть отремонтированы после исследования их технического состояния и оценки культурной и архитектурной значимости.

Но, имея в виду исторический характер такой застройки, важно рассматривать данные дома как объекты потенциальной реконструкции.

Периферийные города (Закамск, Домостроительный, Лёвшино, Гайва, Кислотные дачи).
В этих небольших городах, окружающих Пермь, малоэтажные жилые дома сталинского периода застройки формируют городские центры, считаясь практически единственными представителями исторической застройки. Такие здания являются культурной ценностью этих городов, и необходимость их сохранения очевидна, несмотря на требуемые затраты на капитальный ремонт и реконструкцию таких зданий.

Закамск

Парковый

Закамск

Кислотные дачи

Лёвшино

Гайва

Домостроительный

Парковый

Среднеэтажная сталинская застройка

Стратегия

- Проведение текущего ремонта: данные дома в основном нуждаются в капитальном ремонте и реконструкции инженерных коммуникаций.
- Благоустройство дворовых территорий.
- Организация мест парковки. В случае нового строительства в квартале оно должно участвовать в решении проблемы неорганизованных парковок.

Жилая застройка хрущёвского периода

Стратегия

A. Для серии 1-464 с гибкой конструктивной схемой:

- Постепенный вывод из эксплуатации. Реконструкция таких зданий требует огромных вложений средств, что по большей части не является рентабельным. Основным решением для таких зданий может быть естественное снижение рыночной стоимости этого типа жилья и постепенный вывод его из эксплуатации. При этом город получает большое количество территорий под новое строительство в пределах городской черты.

B. Для серии 1-447 с жесткой конструктивной схемой.

- Реконструкция и капитальный ремонт; такие дома, как правило, требуют серьёзной реконструкции, модернизации и замены инженерного оборудования. В России уже существует немало опыта по реконструкции «хрущёвок», финансирование которой может осуществляться частично за счет возведения дополнительного этажа, частично за счет дополнительной теплоизоляции и, соответственно, расходов на отопление. Все это дает возможность сформировать дополнительный финансовый поток, привлечь сторонние инвестиции и уменьшить затраты на реконструкцию таких домов.
- Благоустройство придомовой территории. Одним из возможных решений проблем кварталов данной типологии может стать уплотнение существующей жилой застройки, обременением для которой может стать ремонт и благоустройство внутриквартальных территорий, что позволит максимально улучшить среду в таких кварталах.
- Организация мест парковки. В случае нового строительства в квартале оно должно участвовать в решении проблемы неорганизованных парковок..

Остальные стратегии, в том числе применительно и к данной типологии, сформулированы в рамках «Стратегии кварталов».

серия 464 (панельная)

серия 447 (кирпичная)

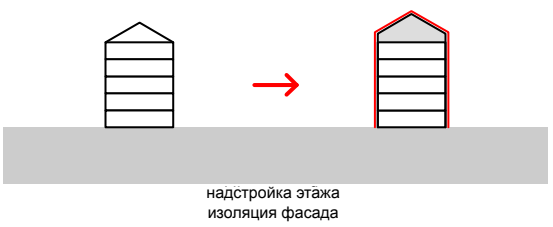


рисунок 58: компенсация стоимости реконструкции за счёт увеличения энергосбережения и дополнительных площадей

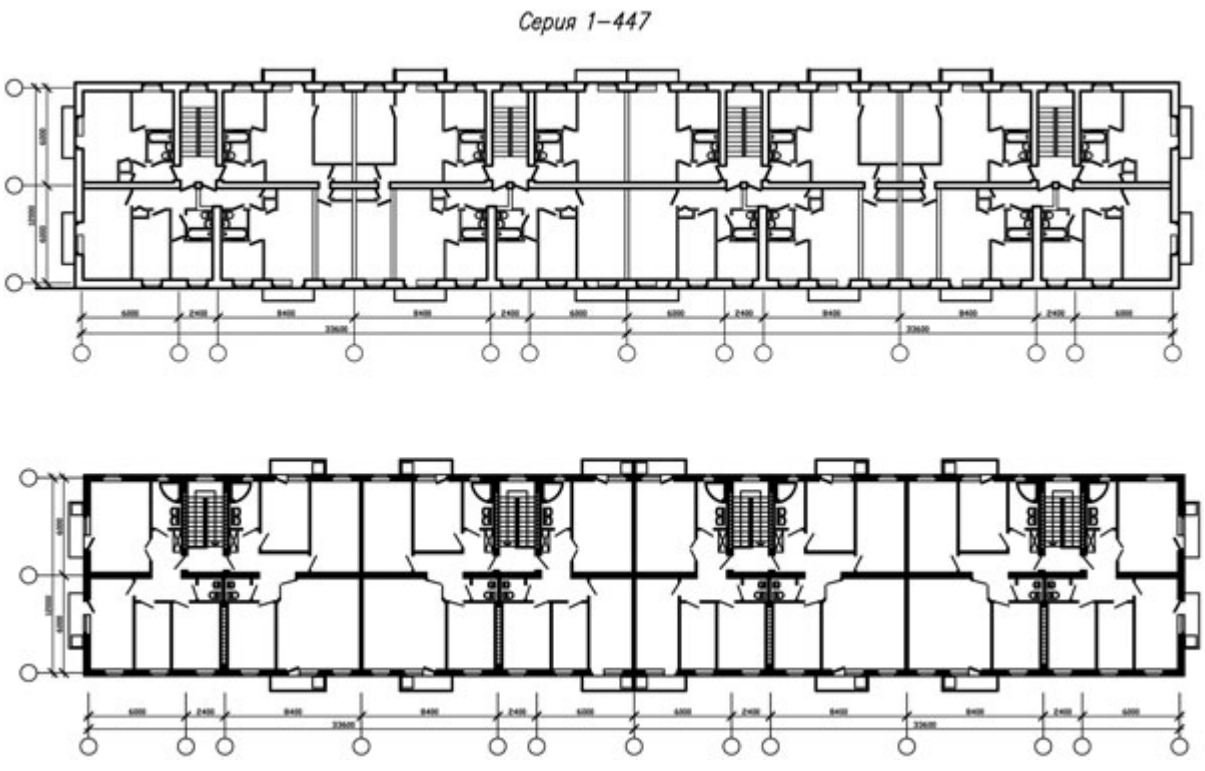
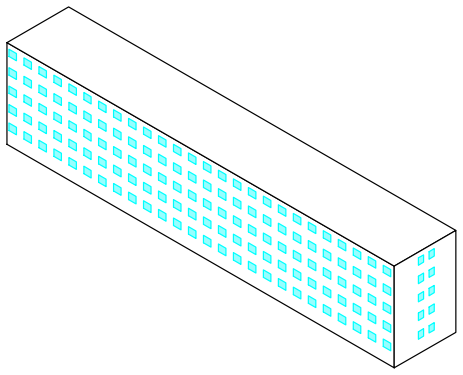


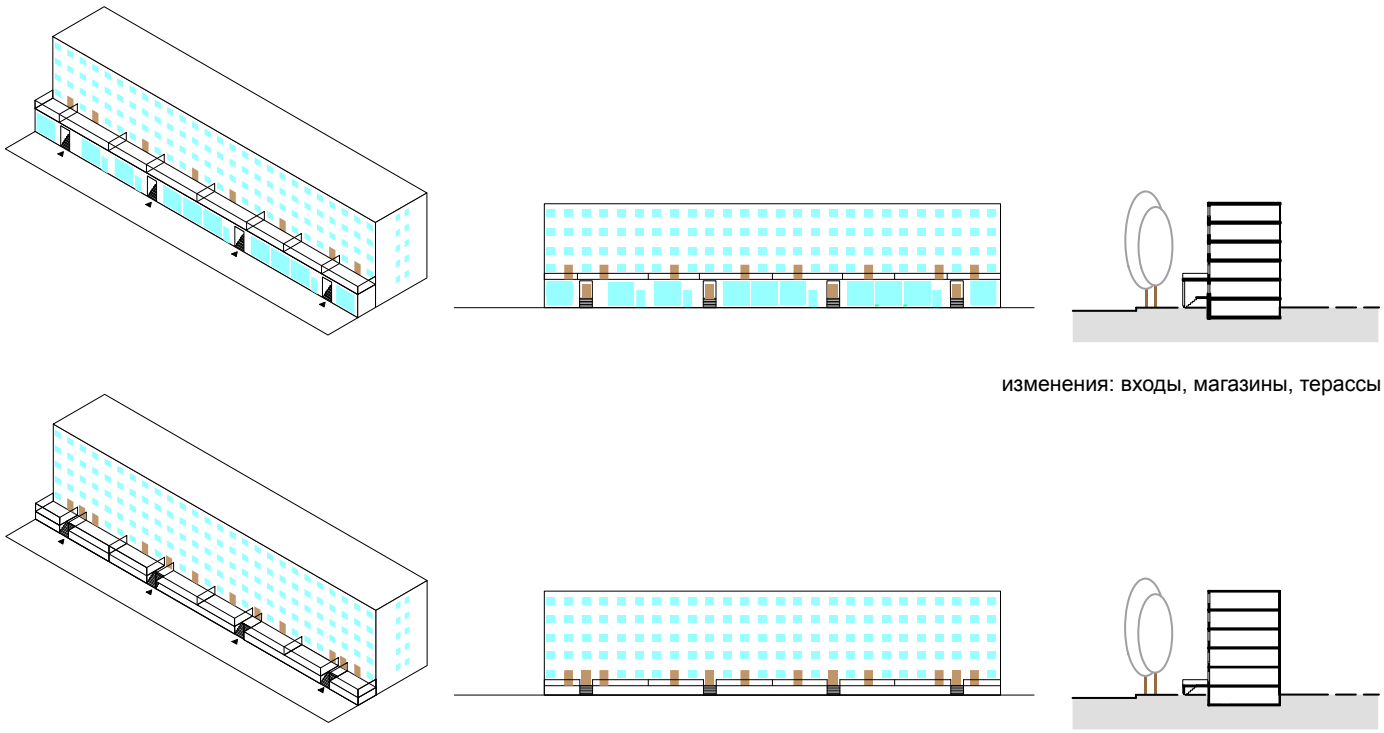
рисунок 59: существующий пример перепланировки квартир

Преобразование уличного фасада

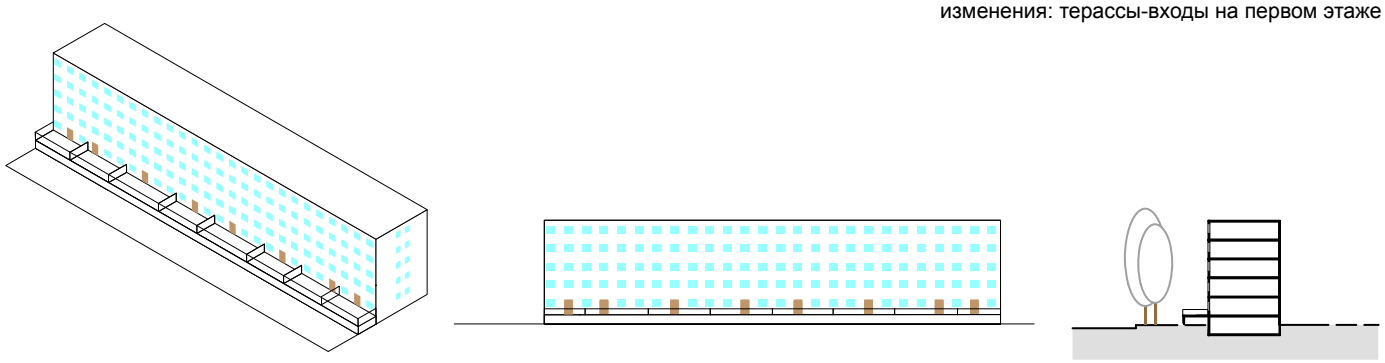
Данное преобразование направлено на изменение характера взаимодействия здания и его окружения и создаёт, таким образом, новые градостроительные условия вокруг здания.



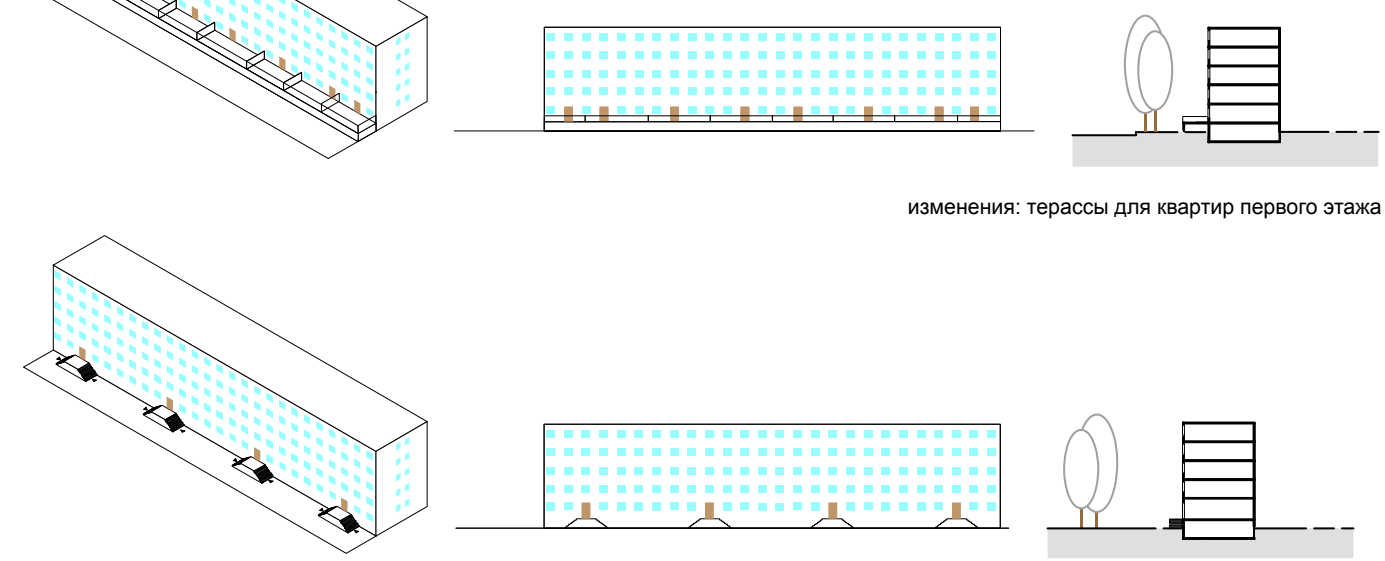
существующее положение



изменения: входы, магазины, терассы



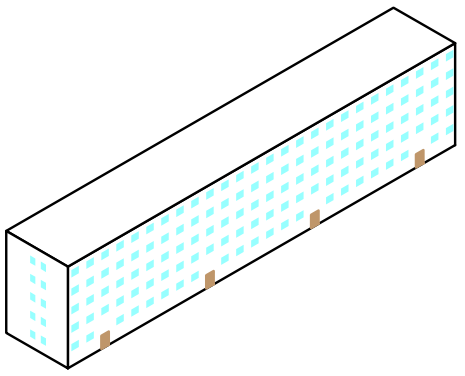
изменения: терассы-входы на первом этаже



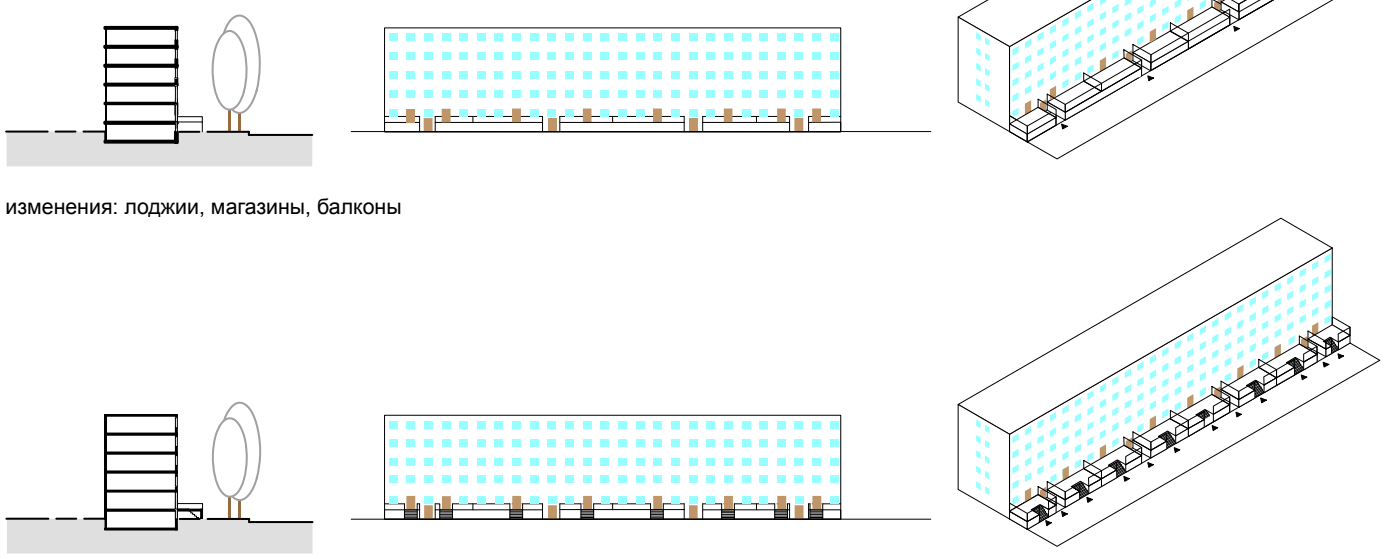
изменения: терассы для квартир первого этажа

изменения: крыльцо (входы на первом этаже)

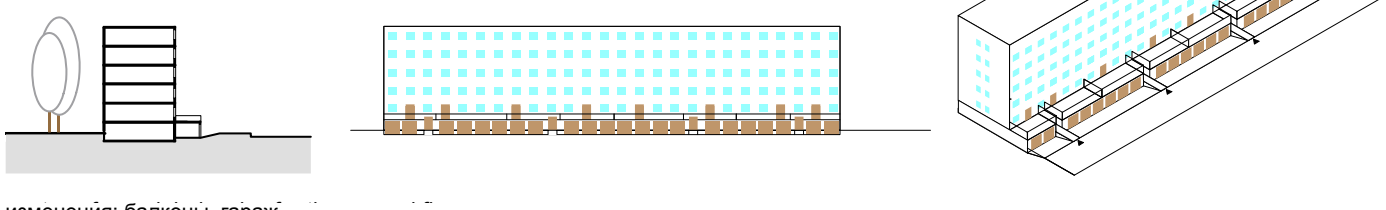
Преобразование дворового фасада



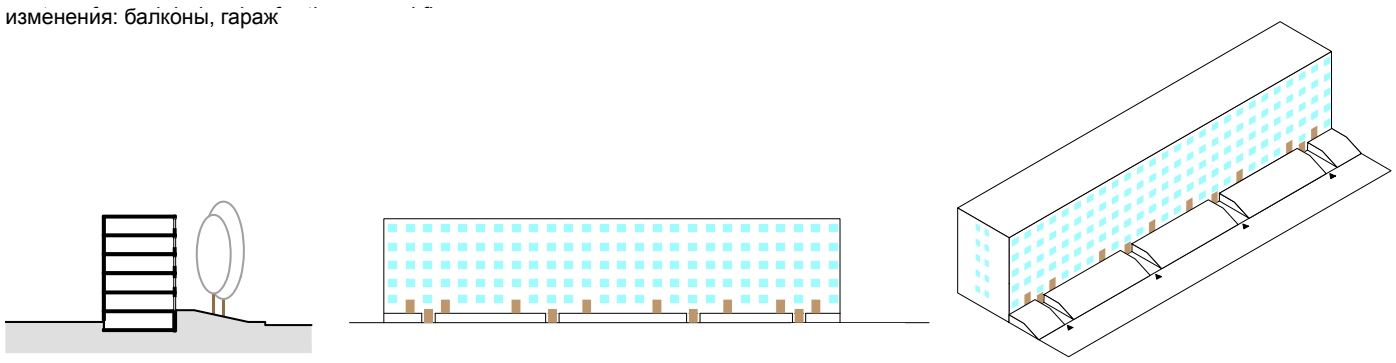
существующее положение



изменения: лоджии, магазины, балконы



изменения: терассы-входы на первом этаже



изменения: балконы, гараж

изменения: склон, выходящий на уровень первого этажа

рисунок 60: существующее положение

рисунок 61: возможная трансформация

Многоэтажная жилая застройка

Стратегия

Это - одна из самых проблемных типологий, в том числе в силу отсутствия понятия и культуры коллективности. Устранение её основных физических недостатков потребует больших капиталовложений и пока нерентабельно. С экономической и организационной точки зрения, даже частичная реконструкция, также пока не представляется реальной. Возможные решения, в том числе на перспективу:

- Насыщение жилых районов дополнительными функциями. Решение части проблем данного типа застройки возможно за счет насыщения первых уровней зданий дополнительными функциями, что изменит монотонный однотипный характер улиц, обогатит и сделает разнообразнее жизнь «спальных» районов, привнесёт в облик изменяемых улиц индивидуальные особенности.
- Благоустройство дворовых территорий. Создание четких границ частного пространства путем добавления новых зданий в периметр кварталов или создания кластеров зданий, будет первым шагом определения зон ответственности. Решение недостатка благоустройства может быть также отнесено на счет коммерческих предприятий, выкупающих жилые квартиры на первых этажах под другое функциональное использование. Таким коммерческим организациям может быть вменено в обязанность уход за определённым участком территории.
- Ремонт и реконструкция фасадов. Изменение облика однотипных спальных жилых районов может быть также решено за счет реконструкции фасадов. Особое внимание при реконструкции фасадов необходимо уделить безопасности разрушающихся балконных плит. Замена балконных ограждений и остекления балконов может явиться одним из наименее дорогих способов изменить монотонный и однообразный характер фасадов. Выполнение облицовки фасада с дополнительной изоляцией повысит энергосбережение в зданиях и поможет окупить часть затрат на реконструкцию фасада. По вопросам реконструкции фасадов стоит обратиться к уже существующему опыту реновации панельных зданий, который накоплен в Восточной Германии.
- Организация мест парковки. Работа над решением этой задачи может вестись в нескольких направлениях:
  а. строительство многоэтажных городских парковок, находящихся на расстоянии пешеходной доступности;
  б. организация мест парковки за счёт комбинирования с зелёными зонами, с сохранением существующих деревьев или посадкой новых для создания визуального комфорта (вида сверху);
  в. выполнение программ компенсационного строительства дополнительных площадей под парковки при возведении новостроек в кварталах данных домов.

Остальные концепции применительно к данной типологии, а также примеры трансформации кварталов данной застройки, сформулированы в рамках приложения С “Правила застройки кварталов”.

рисунок 62: микрорайон в Перми

рисунок 63: Парковый проспект - проведено предметное исследование, см. приложение “Правила застройки кварталов”

Примеры реконструкции панельных зданий

реконструкция жилых домов в Сант-Назар, Франция
арх. Лакатон и Вассаль

до реконструкции

Дом №3 по улице дес Айонкс является частью района многоэтажной застройки Ла Чесне - типичного градостроительного проекта 1970-х, основанного на массовом производстве современного жилья в контексте следующих идей: «квартиры для всех» и «оптимистичный взгляд в будущее». Сегодня район потерял свою привлекательность и ценность в глазах обитателей города. Имидж разрушился.
Подобная ситуация здесь, как и в любом другом месте, заставляет власти сносить, дробить, прорезать, рассеивать, реорганизовывать, перечерчивать планировки, основанные на массовом производстве, без внимания к существующей ситуации.
Однако в этом случае имеющийся потенциал и качественные характеристики являются достаточными, чтобы существующая ситуация с её ресурсами была использована в качестве рациональной основы для процесса радикальной и позитивной трансформации. Реконструкция дома № 3 по улице дес Айонкс соответствует именно такому подходу, при котором рассчитанное на длительный срок преобразование переквалифицирует это жильё и весь район и увеличит срок службы.

после реконструкции

реконструкция жилых домов в Ляйнефельде, Германия
арх. Стефан Фостер Архитектен

до реконструкции

после реконструкции

до реконструкции

после реконструкции

Ляйнефельде, расположенный на северо-западе Тюрингии, был типичным для ГДР районом новостроек, расположенным вблизи промышленного узла, в котором 90% всего населения жило в больших стандартных жилых домах. После падения Берлинской стены и возникновения Федеративной Республики Германии промышленность Ляйнефельде и сам город потеряли своё значение, что произошло и с большинством других городов в Восточной Германии.
Стефан Форстер создал в целом семь проектов реконструкции, в которых он решил задачу преобразования этих больших, анонимных жилых районов в узнаваемые места, создав на смену «унифицированному социалистическому образу жизни» разнообразное предложение по жилью. Были улучшены жилищные условия и комфорт, учтены индивидуальные потребности, а прежде неопределённые открытые территории были преобразованы в чётко очерченные пространства.

после реконструкции, общий вид

реконструкция жилых домов в Лайнефельдэ, Германия
арх. Стефан Фостер Архитектен

до реконструкции

после реконструкции

до реконструкции

после реконструкции

до реконструкции

после реконструкции

до реконструкции

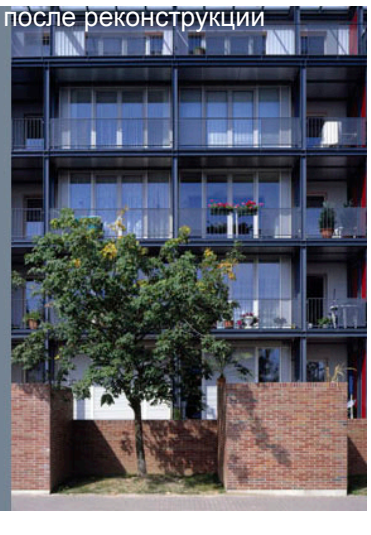
после реконструкции

до реконструкции

после реконструкции

до реконструкции

после реконструкции



после реконструкции

Дачи

Стратегия

Дача в качестве традиционного варианта отдыха горожан должна сохраниться и поддерживаться. Количество дач, однако, может со временем уменьшиться, как только будет достигнут определённый уровень типологического разнообразия в городе, и будет больше форм городского жилья с участком или коллективным садом высокого качества.

- Преобразование в жилую застройку. В рамках развития застройки возможно преобразование некоторых зон дач, находящихся в системе *красных зон*, (см. карту наложения стр. 67). Это означает, что при определённых предпосылках, территории дач могут быть постепенно преобразованы в городскую застройку. Судя по месторасположению этих участков, вместо дач на них может быть реализована только малоэтажная застройка.
- Снос или ремонт. Заброшенные и разрушенные дачи, своим внешним видом портящие городское общественное пространство в центре Перми и районах, непосредственно примыкающих к нему, должны быть либо ликвидированы, либо отремонтированы. Тем не менее люди многое вложили в свои дачи: средства, время и любовь. Поэтому любые изменения в отношении дач нужно проводить очень взвешенно.
- Создание связанности через комплексы дач. В долинах малых рек, в особенности в долинах, образующих Зелёное кольцо, необходимо повысить связанность общественного пространства через дачные территории.

рисунок 64: зона дач в Лёвшино