

## РЕВИТАЛИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНОВ МАССОВОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Статья посвящена современному состоянию жилой среды микрорайонов, составляющих большую часть городской ткани российских городов. Основное внимание уделяется жилым образованиям, возведенным с 1980 годов – в период второй волны индустриального домостроения. Актуальность ревитализации территорий массовой застройки возрастает по причине продолжающегося воспроизводства устаревшей типологии. Это прослеживается на примере новых микрорайонов Челябинска, построенных в 2010-е годы, как и в других городах.

Потребность в современной адаптации прежних планировочных схем и функциональной структуры жилой среды вызвана изменением социально-экономических условий и образа жизни горожан. При всём несовершенстве типовой микрорайонной застройки нельзя не отметить их достоинства, а также некоторые проблемы в новых комплексах, позиционируемых как жильё «бизнес-класса» или «элитное». Сравнение преимуществ и недостатков обоих типов многоэтажного жилища (массового и элитного) приведено здесь с целью выявления недостающих компонентов, восполнимых в процессе ревитализации микрорайонов.

Существует риск пропустить точку невозврата в процессах деградации территорий микрорайонов и жилого фонда вместе с его населением в условиях социальной и имущественной сегрегации. Архитектурными приемами реконструкции данные процессы можно регулировать лишь частично, тем не менее качество пространственной среды в определённой степени влияет на поведение и взаимоотношения людей.

До сих пор для России не решена дилемма выбора пути развития соседских сообществ – либо социальная интеграция, либо набирающая силу поляризация жилых образований. Препятствием для проведения мероприятий по благоустройству и реконструкции микрорайонов является отчужденность жителей от территории, различный статус собственности земельных участков и квартир в одном здании, неявные зоны ответственности.

Основные принципы, которыми определяются архитектурно-планировочные мероприятия по ревитализации микрорайонов, – безопасность и социальный контроль общественных пространств, наполнение их новыми формами активности, упорядочение системы пешеходных связей и автопарковок.

**Ключевые слова:** жилая среда, реконструкция территории микрорайонов, индустриальная жилая застройка, социальная поляризация, безопасность, благоустройство, общественные пространства.

## REVITALIZATION OF THE RESIDENTIAL AREAS OF THE MASS CONSTRUCTION MICRO-DISTRICT

The article is devoted to the modern condition of living environment of neighborhoods that make up a large part of the urban fabric of Russian cities. The focus is on residential formations erected since the 1980s - during the second wave of industrial housing. The urgency of revitalizing areas of mass building increases because of the ongoing reproduction of outdated typology. This is seen by the example of the new districts of Chelyabinsk, built in the 2010s, as in other cities.

*Changes in socio-economic conditions and lifestyles of citizens make it necessary to adapt the old planning schemes and the functional structure of the living environment to modern requirements. Along with the well-known imperfections of typical construction micro-district, it is also worth noting for their dignity. And should identify some of the problems of the new positioned as «business class» or «elite» housing. Compare the advantages and disadvantages of both types of multi-storey dwelling (mass and elite) are incorporated herein in order to identify missing components vospolnimo in revitalizing neighborhoods.*

*There is a risk to miss the point of no return in the process of degradation areas and housing estates with its population in terms of social and material segregation. These processes can be controlled by the methods architectural reconstruction only partially. Nevertheless, the quality of the spatial environment to a certain extent affect the behavior and human relations.*

*Up until now, Russia is not solved the dilemma of choosing the path of neighboring communities - either social integration or polarization of residential units is gaining strength. Exclusion of residents of the territory, different ownership status of land and apartments in the same building, implicit zone of responsibility is an obstacle to carrying out measures for the improvement and reconstruction of neighborhoods.*

*Here are the basic principles that govern architectural and planning activities for revitalization of neighborhoods - safety and social control of public spaces, filling them with new forms of activity, streamlining the system of pedestrian linkages and parking lots.*

**Keywords:** *living environment, reconstruction of residential areas of micro-district, industrial buildings, social polarization, security, landscaping, public spaces.*

Реализованный в колоссальных масштабах социалистических городов модернистский проект города-сада вместо парадиза обернулся безлюдными дискомфортными дворами, заполненными автомобилями. Особенно проблематичной стала среда микрорайонов, построенных с конца 1970-х гг. В то время как первые типовые кварталы пятиэтажек отличаются более гуманной дворовой средой. Несмотря на плохое качество зданий и квартир в этих микрорайонах, их дворы сомасштабны человеку, имеют квартальную структуру и находятся ближе к центру города и объектам его инфраструктуры.

Главная проблема пространственной среды микрорайонов массовой застройки 1980-х годов – отсутствие жилых улиц, на которых сосредоточена пешеходная активность. Формально улицы значатся на карте города и в адресах зданий, но то, что считается улицей, в реальности представляет собой просто дорогу или проезжую часть. Принцип «свободной» планировки, отличной как от квартальной, так и от строчной застройки, имеет свои архитектурные достоинства. Но такой тип жилых пространств, обремененный возросшими социально-функциональными и транспортными сложностями, требует современной адаптации.

Ещё большую актуальность эта задача приобретает в условиях продолжающегося

воспроизводства типологии микрорайонов 80-х годов. Например, в Челябинске за последние годы доля таких новостроек доходила до 72%. Только за 2013 г. панельные дома 97-й и 121-й серий составили 55% всех возведенных домов. Попытка придать им некоторую привлекательность за счет яркой раскраски не меняет существа проблемы (рис. 1).

Реновация и санация самих зданий, прослуживших 30–40 лет, также требует комплексного подхода. В него входит замена инженерного оборудования, ремонт кровель и подвалов, звукоизоляция, обновление фасадов с решением проблемы межпанельных швов, а также мероприятия по энергосбережению.

Образ жизни современного населения и потребности в инфраструктуре также не находят удовлетворения в сложившихся жилых массивах. Однако возможность выбора приемлемого жилища для большинства населения нашей страны крайне ограничена в первую очередь по экономическим причинам. Замена устаревшего жилого фонда и его расселение в таких колоссальных масштабах нереально, поскольку он составляет более половины городской застройки.

При этом значительная часть семей не имеет даже отдельных квартир, а также проживает в ветхих и аварийных зданиях. На-





Рис. 1. Жилые дома нового микрорайона «Парковый» в Челябинске

пример, в Челябинске до 2017 года подлежат расселению 604 дома, за 2014 год были расселены только 9 из них. По программе, утвержденной 7 ноября 2013 года, переселения ждут более 11 тыс. человек [1].

При сравнении планировочной структуры микрорайонов 1980-х и 2010-х годов можно заметить тенденцию уплотнения застройки, снижение уровня благоустройства и обеспеченности инфраструктурой (рис.2).

Сравнение участков жилых домов массовых серий и многоэтажного жилья верхнего ценового сегмента обнаруживает лишь одно существенное отличие, не связанное с архитектурно-планировочными качествами, –

степень закрытости. Физическая изолированность участка жилья «бизнес-класса» или «элитного» (как часто говорится в рекламных текстах) возводится в ранг престижности. Причем сами барьеры в виде шлагбаумов, металлических ограждений, ворот с замками и охранниками оказывают психологический и визуальный дискомфорт по обе стороны. Многие из новых жилых комплексов «бизнес-класса» представляют собой высотные объемы, окруженные дворовым пространством за металлической оградой с полями асфальта или проездами (рис. 3). Благоустройство их ограничивается газоном и детской площадкой, как правило, необитаемой.

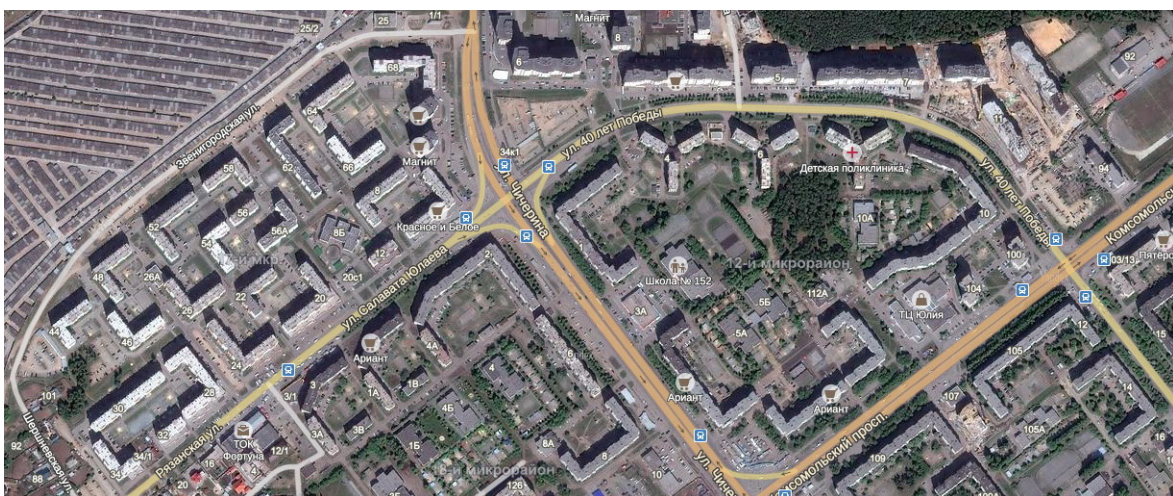


Рис. 2. Схема застройки микрорайонов разного периода в г. Челябинске.  
Источник: <https://www.google.ru/maps/place/Челябинск>





Рис.3. Микрорайон бизнес-класса «Западный луч» по ул. Труда в г. Челябинске.  
 Источник: [http://www.apriori-reklama.ru/netcat\\_files/Image/Viz/Zap\\_Luch/2K/Zap\\_Luch](http://www.apriori-reklama.ru/netcat_files/Image/Viz/Zap_Luch/2K/Zap_Luch)

Исследования подтверждают, что детские площадки закрытого типа малопривлекательны в отличие от спонтанных мест совместных игр детей, где находятся люди разных возрастов [2]. Как отмечает редактор журнала «Проект Балтия», «Конфликт современного двора в том, что различные силы стремятся к тотальному функциональному контролю над ним, не допуская возможности совместного использования. В какой-то степени это следствие модернистского культа зонирования, но в гораздо большей мере это объясняется жесткостью неолиберализма» [3].

Инфраструктура новых жилых комплексов высокого ценового диапазона большей частью уходит внутрь здания, что при их закрытости сказывается на стоимости содержания. Участок крайне ограничен из-за размещения в уже сложившихся престижных районах (рис. 4), а также в плотно застроенном центре города.

Появление же уплотнительной застройки в массовых микрорайонах, где возводится новый дом повышенной комфортности, часто приводит к изъятию из доступа для остального населения огороженного участка. Уплотнительная застройка может обернуться благом в случае обширной неорганизованной территории, но лишь когда её функциональное наполнение и масштаб ведут к улучшению средовых качеств для всех жителей (рис. 5). Это могут быть подземные паркинги с эксплуатируемой кровлей, малоэтаж-

ные здания, включающие инфраструктурные объекты, необходимые жителям.

В микрорайонах высока потребность в современных типах оздоровительных и детских учреждений, офисах, мастерских и студиях, где появится возможность работать рядом с жильем. Торговые объекты шаговой доступности также способствуют формированию соседских сообществ, в особенности если они представлены не торговыми сетями с обезличенным обслуживанием и стандартным набором товаров. В жилой среде желательно развитие малого бизнеса с ремесленным производством и реализацией, с маленькими пекарнями, кафе-кондитерскими, овощными лавками, клубами-гостиными, консультационными кабинетами и т. д.

В России усиливается процесс пространственной и социальной поляризации не только жилых комплексов, но и территорий на уровне города, региона. Тогда как для стран, столкнувшихся с остротой данной проблемы раньше, выбор сделан в пользу социально-демографической неоднородности. Принципиальная разница массовой застройки микрорайонов советского образца и жилых комплексов подобного типа в Америке и Западной Европе состоит в различиях социального состава населения, на который изначально было рассчитано это жильё. Относительно благополучное существование советских микрорайонов на протяжении полувека неизбежно заканчивается как в связи с физическим износом зданий и коммуникаций, так





Рис. 4. Жилой комплекс «Корона» на проспекте Вернадского в Москве.  
 Источник: [http://mosday.ru/photos/gallery.php?region=moscow\\_troparevo-nikulno](http://mosday.ru/photos/gallery.php?region=moscow_troparevo-nikulno)

и по причине смены поколений и состава их жителей. Обеспеченные и трудоспособные переселяются в более комфортные дома и районы. Их квартиры часто сдаются внаем нелегальным эмигрантам, временным рабочим. Остающееся население, как правило, не готово вкладывать силы и средства в содержание общего имущества домов и территорий. Кроме того разрушаются соседские связи, сложившиеся в тот период, когда люди заселялись в ведомственные дома, были связаны совместной работой и знакомились через своих детей, посещавших одни школы и садики, игравших на одной площадке во дворе.

Для взрослого населения и пенсионеров современное состояние придомовых территорий не оставляет места. В то же время отдельные инициативные попытки благоустроить территорию встречают отторжение. Известный пример с проектом двора в Юго-Западном районе Москвы (довольно благополучное место) выявил неспособность к взаимодействию соседей как из-за большого количества квартир, так и за счет отсутствия горизонтальных связей [4]. При том, что затраты не коснулись бы самих жителей, главная причина их нежелания благоустроить двор выразилась в опасении привлечь в



Рис. 5. Проект голландского архитектурного бюро NL Architects по преобразованию района типовых 30-этажных домов в г. Сямынь, провинция Фуцзянь, Китай. Источник: <http://www.nlarchitects.nl/slideshow/286/>





Рис. 6. Жилой комплекс на Базовской улице в Москве. Проектное бюро «Терра-Аури». Источник: <http://archsovet.msk.ru/article/ot-pervogo-lica/maksim-stolyar-panelnoe-domostroenie-eshhe-dolgie-gody-budet-vostrebovano>

него асоциальных типов, шумные компании. Особую неприязнь вызывало устройство фонтана.

Проницаемость и связность пространств советских микрорайонов является их достоинством, что было отмечено в междисциплинарном исследовании «Археология периферии» [5], которое проводилось в 2013 году в рамках Московского урбанистического форума. Большие озелененные пространства, открытость и демократичность среды ещё не утрачены полностью, хотя существует угроза жесткой фрагментации и вытеснения зеленых дворов авоупарковками, которые изначально не предусматривалось в таких масштабах. В сознании многих современных горожан нашей страны понятие комфортной среды исказилось до своей противоположности. Благом считается наличие охраняемой закрытой территории с большим количеством парковочных мест под окнами. В то же время презентации новых жилых комплексов неизменно изображают нарядные ландшафтные композиции под лозунгом «двор без машин» (рис. 6). Это возможно лишь при наличии свободной территории по внешнему периметру и готовности владельцев автомобилей платить за пользование земельными участками, за содержание и строительство многоярусных и встроенных паркингов. Выход из ситуации лежит за пределами возможностей проектировщиков. Решение проблемы находится в реформировании всей системы общественного транспорта и мотивации отказа от передвижения на личном.

## Заключение

Стратегической целью ревитализации территории микрорайонов является предотвращение социальной сегрегации и постепенного превращения их в гетто. В комплексной проблеме ревитализации жилой среды микрорайонов первостепенного решения требуют задачи транспортной и функциональной организации территории с четкой артикуляцией зон ответственности.

Режим хранения автотранспорта и отведение парковочных мест на территории микрорайонов является общегородской проблемой, которая решается только на уровне правового регулирования и соблюдения законов. В архитектурном аспекте упорядочение возможно лишь путем строительства многоярусных и подземных паркингов с освоением внешнего периметра жилых массивов. Подземные или заглубленные парковки с эксплуатируемой кровлей в дворовых пространствах желательны, но малоэффективны в условиях реконструкции, учитывая малую вместимость при затратности и сложности строительных работ в плотной застройке.

С целью повышения безопасности за счет социального контроля необходимы условия для разнообразия поведенческих сценариев на территории микрорайонов, рабочих мест шаговой доступности. Помимо интеграции в жилую среду объектов культурно-бытового обслуживания и торговли, предоставляющих рабочие места жителям, преимущественное развитие должны получить участки детских

объектов, являющихся основным концентратом соседских сообществ.

Благоустройство дворовых территорий, основанное на принципах индивидуализа-

ции их образа и соразмерности человеку, должно отвечать не столько эстетическим целям, сколько способствовать пребыванию там людей различных возрастов и интересов.

## Литература

1. Расселение жилья в Челябинске: у кого есть шанс получить новую квартиру (17.09.2014) // портал Бюллетень недвижимости BN.ru: URL: <http://www.bn.ru/chelyabinskaya-oblast/articles/2014/09/17/193142.html>
2. Асфов, А. Город детства: Мечтают ли дети о виртуальных горках? (22 мая 2013) // онлайн-журнал UrbanUrban: URL: <http://urbanurban.ru/blog/experience/193/Gorod-detstva-Mechtayut-li-deti-o-virtualnykh-gorkakh>
3. Фролов, В. Двор. / В. Фролов // Проект Балтия. – 2011. – № 2. – С. 17.
4. Петр Иванов. Аллоды Тропарёва (17 января 2013) // блог Городские проекты: URL: [http://city4people.ru/blog/blog\\_130.html](http://city4people.ru/blog/blog_130.html)
5. Исследование «Борьба за горожанина: человеческий потенциал и городская среда». – 2014. – 102 с. // Московский урбанистический форум: URL: [http://mosurbanforum.ru/files/pdf/analiticheskie\\_obzory/issledovanie\\_gorodov.pdf](http://mosurbanforum.ru/files/pdf/analiticheskie_obzory/issledovanie_gorodov.pdf)

## References

1. Rasselenie jilya v Chelyabinske: u kogo est shans poluchit novuyu kvartiru (17.09.2014) // portal biulleten nedvijimosti BN.ru.
2. Asafov, A. Gorod detstva: Mechtajut li deti o virtualnyh? (22 May 2013) // on-line jornal UrbanUrban.
3. Frolov, V. Dvor. / V. Frolov // Project Baltia. – 2011. – No 2. – P.17.
4. Piter Ivanov. Allody Troareva (17 January 2013) // blog Gorodskie Projecty.
5. Borba za gorojanina: chelovecheski capital i goroskaya sreda.– 2014. – 102 s. // Moskovski urbanisticheski forum.

### Ковалев Дмитрий Владимирович

директор проектно-строительной организации ООО «Двк-про», преподаватель кафедры дизайна, Южно-Уральский государственный университет, член Союза архитекторов России. E-mail: [dvk-pro@mail.ru](mailto:dvk-pro@mail.ru).

### Kovalev Dmitry Vladimirovich

director of design and construction company Dvk-pro, lecturer of Design Department, South Ural State University, member of Russian Architects Union. E-mail: [dvk-pro@mail.ru](mailto:dvk-pro@mail.ru).

*Поступила в печать 12.05.2015*