



*Рисунок 2 – Сад памяти*

УДК 711.581

## **НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ МИКРОРАЙОНОВ**

**А. Ю. Густова**

---

*Белорусский национальный технический университет,  
Минск, Беларусь*

---

*Belarusian National Technical University,  
Minsk, Belarus*

*Аннотация:* Градостроительные жилые образования, типа микрорайон, в современном мире требуют реконструкции и переосмысления своей концепции. Опираясь на опыт преобразования подобной застройки за рубежом, формируются основные принципы реконструкции жилых образований, позволяющие создать комфортную, качественную, сомасштабную человеку среду.

*Ключевые слова:* микрорайон, нейборхуд, комьюнити, реконструкция, ренновация, градостроительство, жилое образование, комплексность.

Микрорайон как явление возник в 1929 году благодаря концепции английского теоретика градостроительства Томаса Адамса и американского планировщика Кларенса Артура Перри. Максимальное свое распространение данный тип градостроительного жилого образования получил в 60-80 гг. прошлого столетия на территории СССР и повсеместно используется в бывших союзных странах и по сей день. Концепция микрорайона понимает под собой территорию, включающую в себя группы жилых домов с учреждениями образования внутри территории, а именно ясли-сады, школы, предприятия и учреждения повседневного и периодического обслуживания населения, детские и спортивные площадки, проезды, хозяйственные площадки, гаражи и стоянки для индивидуальных машин. При этом размеры микрорайонов напрямую зависят от радиуса обслуживания учреждениями образования. Таким образом данное жилое образование в среднем состоит из 3-4 жилых групп и занимает площадь в 10-60 га, при радиусе обслуживания школы от 500 до 750 метров.

Подобное решение планировки градостроительного жилого образования подразумевает под собой возможность организации жизни на межмагистральной территории без острой необ-

ходимости пересечения улиц. При этом детские сады, парки и школы целесообразно размещать в глубине территории, удаленными от автомобильного движения и в зоне с повышенными санитарными качествами среды. Предприятия повседневного же обслуживания имеют радиус доступности в 500 метров и должны обеспечивать удобную пешеходную доступность для всех жителей микрорайона. При каждой группе жилых многоквартирных домов устраивают свой благоустроенный озелененный двор с площадками для детей (детскими городками), спортивными, хозяйственными, а также площадками для кратковременной стоянки автомобилей.

Однако идеально звучащая концепция по факту при реализации столкнулась с определенными сложностями. Среди них были и нехватка ресурсов, и неполное осмысление концепции, и использование старых норм по инсоляции, что привело к возникновению жилых образований с гипертрофированным дворовым пространством, которое не осваивалось жителями. Из-за этого произошла утрата внутренней планировочной структуры, т.е. системы коммуникаций и организованных открытых пространств, и возникло большое количество «ничейных» территорий внутри микрорайонов. Помимо прочего, с момента начала проектирования и застройки микрорайонов уровень автомобилизации вырос и огромное количество микрорайонов в последствии столкнулось с проблемой нехватки мест для хранения транспорта, вследствие чего в угоду последним были практически уничтожены дворовые пространства для людей. Несоразмерность застройки масштабам человека, монотонность и отсутствие архитектурной выразительности, отсутствие возможности создания устойчивых социальных соседских групп в силу большого количества населения на одном участке территории приводит к психологическому дискомфорту и отчуждению как между людьми, так и между людьми и территорией, на которой они проживают. Все вместе это способствовало росту криминала на пустых территориях. Созданные по своей сути территории для жизни оказались недостаточно освоены для этой самой комфортной жизни. При этом из-за острой нехватки жилья, которую должно было решить развивающееся и возникшее вместе с микрорайоном крупнопанельное домостроение, микрорайоны получили повсеместное распространение, заняв неотъемлемую роль в планировочной структуре как советских, так и, слегка видоизменяясь, зарубежных городов. Подобное распространение повлекло за собой проблему переосмысления и необходимости преобразования огромных территорий.

К примеру, в США, в Сент-Луисе, в середине 1950-х гг. был возведен район Прюит-Игоу, состоящий из 33 11-этажных домов. На тот момент это было самое крупное социальное жилищное образование в Штатах. Обеспеченный водопроводом, электричеством и другими благами, он был заселен сперва белыми семьями [1]. Однако общественные пространства стали подвергаться вандализму, с которым не справлялись коммунальщики и полиция, и вследствие этого через 10 лет он превратился в криминальное гетто. Отсутствие контроля за территорией, вандализм и повышение аренды привело к тому, что район был расселен, а здания взорваны. Неприжившийся за рубежом микрорайонный тип застройки преобразовался в новые вариации, более подходящие по своим качествам для комфортного проживания людей. Так, в США сделана ставка на коттеджную застройку - нейборхуды - урбанистические деревни. Но вариант одноэтажной Америки отличается дороговизной (кроме США ни одна страна этот концепт не реализовала в полной мере) и низкой плотностью застройки. Если же говорить о высокоплотной застройке, то есть два альтернативных варианта: кварталы с домами в 6-9 этажей и высокоплотная малоэтажная застройка. Преимущества квартальной застройки очевидны. Особенность квартальной схемы - в четком разделении публичного пространства (улицы, бульвары, площади) и приватного. Приватное пространство располагается в глубине квартала и доступно только его жителям. В общем, это традиционная схема европейского города, отработанная тысячелетиями. Помимо этого существует и высокоплотная малоэтажная застройка с акцентом на блокированные трехэтажные дома. Современный пример: район Борнео-Споренбург, возведенный в Амстердаме на месте бывших доков. Изначально площадку планировалось построить 10-14-этажными домами, однако исследования показали, что такое жилье будет дешевым - несмотря на дефицит земли, голландцы не любят многоэтажки. И тогда архитекторы из компании WEST 8 предложили решение, позволяющее при трехэтажной за-

стройке получить такое же количество квадратных метров, как и при застройке многоэтажками. Чтобы избежать монотонности, они предложили сразу несколько типологий жилья: с обычными блокированными домами, таунхаусами с выходом на воду, с квартирами вокруг маленьких дворики. Одно из решений: две линии таунхаусов, расположенные близко друг от друга. И даже будучи сверху достаточно плотной, за счет своей сомасштабности человеку, она воспринимается освоенной и комфортной для жизни человека [1]. Однако подобная застройка либо слишком дорога для использования ее прототипа на постсоветском пространстве, либо не проходит по местным градостроительным, пожарным нормам и нормам инсоляции. В европейских странах каждые 15-20 лет актуализируется представление о том, что такое современный город. Проводится анализ построенного, изучаются новые концепции. В Голландии каждые 10 лет идет корректировка норм. На постсоветском же пространстве последнее серьезное пересмотрение нормативной документации и подходов к проектированию производилось еще в 1950-70 гг.

Микрорайон и его аналоги - нейборхуд (США), комьюнити (Великобритания, страны Европы) - вошли в практику градостроительной деятельности как элементарные самостоятельные жилые планировочные единицы, стремительно развивающихся промышленных городов, в качестве решения санитарно-гигиенических, социальных и других проблем [2]. С течением времени в их среде происходят трансформации, отражающие изменения, складывающиеся в обществе. Повсеместно в их среду интегрируется коммерческий, производственный процесс, происходят непредвиденные планировочные, социальные изменения, часто, физическая деградация архитектурно-пространственной среды. Важным шагом в развитии градостроительства становится переход от монолога к полилогу проектировщиков, представителей бизнеса, чиновников и горожан. Формируются локальные объединения граждан по территориальному признаку в виде организаций местного самоуправления, товариществ собственников жилья. Так возникает вопрос в необходимости преобразования, повышения качества среды уже существующих территорий, создания среды для людей, какой она изначально должна была стать. Помимо прочего стоит вопрос по какому пути развития новой жилой единицы стоит двигаться для создания комфортных условий для жизни. С этой целью был выдвинут ряд актуальных задач, связанный с изучением и совершенствованием планировочной структуры городов, их селитебной зоны, улучшением архитектурно-художественного облика жилой застройки, повышением интенсивности использования территории и др. Для решения данных задач необходимо рассматривать различные подходы к работе с территорией как в условиях нового строительства, так и при реконструкции уже существующих микрорайонов. Реконструкция при этом может вестись по трем различным сценариям стратегий. Таким как:

- полный снос существующих зданий и строительство на том же месте нового района с другой планировкой;
- санация существующей застройки и реконструкция территории;
- реконструкция только территории и ландшафтных объектов.

Первый вариант включает в себя фактически возможность наиболее полноценно и сбалансированно сформировать новую жилую среду, отвечающую современным требованиям. Вторым вариантом позволяет, не утрачивая самобытность, преобразовать территорию, укрупнить застройку и насытить ее дополнительными недостающими функциями. Третий же вариант малыми приемами решает локальные проблемы территории. Наилучшим методом совершенствования и модернизации планировки и застройки жилых образований является комплексная реконструкция, позволяющая одновременно решить большую часть проблем и сэкономить средства по сравнению с затратами на частые фрагментарные реконструктивные мероприятия. Сама по себе комплексность жилой среды обеспечивается качественными и достаточными по площади благоустроенными придомовыми территориями, приспособленными для всех бытовых процессов, необходимых для реализации вблизи жилья, таких как площадки для отдыха, игра детей, для хранения транспорта и хозяйственных нужд. Второе необходимое условие комплексности среды подразумевает под собой пешеходную доступность до учреждений образования, предприятий повседневного обслуживания. К ним относятся продовольственные магазины, кулинарии, аптеки, бытовое обслуживание и т.п. Третьим условием является транспортная доступность к местам отдыха, приложения труда и периодического обслуживания [3].

На основе анализа реализованных градостроительных жилых образований на постсоветском пространстве и за рубежом, переосмысления морфологии, расширения функционального использования территории, развития видов трудовой деятельности и включения мест приложения труда в состав жилых образований можно выделить основные принципы формирования градостроительных жилых образований:

• **ПРИНЦИП ДОСТУПНОСТИ**

- Физическая доступность заключается в проектировании и строительстве логично-связанной транспортно-пешеходной и пространственной среды между объектами повседневного обслуживания, жильем, рекреационными и социально-значимыми объектами, включая обеспечение доступности для маломобильных групп населения. Она подразумевает создание широких тротуаров, пандусов, общественных площадей, непрерывной велосипедной и пешеходной сети и связанность ее с системой озеленения.

- Социальная доступность заключается в возможности использования составляющих элементов территории, объектов образования, здравоохранения и досуга разными возрастными и социальными группами населения, проживающими в границах жилого образования.

- Экономическая доступность подразумевает под собой выбор жилья различной ценовой политики.

- Доступность архитектурно-визуального прочтения среды достигается за счет композиционно-пространственной логики проектирования жилой единицы, с учетом ландшафтно-визуального анализа территории, а также в обеспечении архитектурного разнообразия застройки.

• **ПРИНЦИП МОБИЛЬНОСТИ**

При возрастающей мобильности возникает необходимость обустройства путей для передвижения. Пешеходные и велосипедные маршруты должны быть непрерывными и визуально насыщенными. Обустройство их скверами, «карманными» парками позволяет создать насыщенное качественное общественное пространство на основании пешеходной сети.

• **ПРИНЦИП МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТИ**

Территории современных градостроительных жилых образований сочетают в себе функции жилья, образования, здравоохранения, общения, рекреации, ведения трудовой деятельности.

Как показывает зарубежный опыт, жилая планировочная единица может трактоваться как микроэкономическая единица при условии интеграции рабочих мест в жилую среду. Развиваются идеи «смешенного использования территории», концепции транзитно-ориентированного развития («TOD»), и др., при которых совмещение форм жилища и пространств малого бизнеса позволяет жителю города минимизировать временные затраты и расстояния между жильем и местом работы.

При создании структуры, включающей объекты обслуживания и мест приложения труда в радиусе пешеходной доступности, формируются общественные пространства жилых улиц. За счет этого происходит насыщение нижнего яруса жилых домов за счет внедрения в них культурно-досуговых, хозяйственно-бытовых, производственных объектов, при этом жилая функция в первых этажах преимущественно убирается. При этом создаются регламенты плотности подобных функций во избежание коммерциализации дворовых пространств и рекреационных пространств. Таким образом, принцип многофункциональности заключается в создании градостроительных предпосылок функционирования множества процессов в границах микрорайонов: для развития коммерчески активных зон малого и среднего бизнеса, рекреационных ареалов, объектов образования, а так же объектов общения и досуга разных социально-возрастных групп.

• **ПРИНЦИП ИДЕНТИФИКАЦИИ**

Идентификация и дифференциация градостроительных жилых образований достигается за счет такого фактора как самобытность территории в условиях реконструкции или же искусственном создании «ментальных якорей», с которыми жители района связывают себя и свою жилую среду. Они достигаются за счет различного рода проектировочных решений, архитектурных особенностей и уникальности композиционных решений жилых групп и ландшафтной среды.

«Свой» архитектурный ландшафт наделяет пространство микрорайонов теми качествами и свойствами, которые делают ее с одной стороны типичной, с другой - уникальной [4].

#### • ПРИНЦИП ЛАНДШАФТНО-ЭКОЛОГИЧЕСКОГО МИРОВОЗЗРЕНИЯ

Процесс урбанизации в определенный период крайне отрицательно повлиял на существование местной флоры и фауны и дабы найти компромисс, сделать комфортной среду обитания человека и сохранить существующую или частично утраченную флору. Этому способствует создание непрерывной зеленой сети на территории города, включая внедрение ее в рекреационные зоны градостроительных жилых образований, а в некоторых случаях и в сам состав жилища. Это позволяет снизить антропогенные нагрузки на территорию и заложить в сознание граждан важность уважительного отношения к естественной природе и сохранения фрагментов природного комплекса. Такой подход исключает формальное озеленение жилых территорий, нормируемое площадями зеленых насаждений на душу населения, но предполагает установление регламентов проектирования и создания условий благоприятствования тем или иным аборигенным биологическим видам, сохранения среды обитания, естественных миграций и т.д. [5].

#### • ПРИНЦИП ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

Любая жилая среда создает сложную систему социальных, виртуальных, общественно-экономических и физических взаимодействий. Так, на территории микрорайонов создаются своеобразные соседские сообщества, требующие наличия мест для своей организации, общественных пространств. Помимо прочего, как показывает зарубежный опыт, формированию устойчивых добрососедских взаимоотношений способствует строительство соседских клубов и подобных им центров общения в границах планировочных единиц.

#### • ПРИНЦИП АДАПТИВНОСТИ

Каждый этап проектирования, согласно нормативным документам, проходит этап согласования как с точки зрения нормативов, органов власти, проектировщиков, застройщиков, так и с точки зрения общественного мнения. Градостроительные жилые образования являются основным местом времяпрепровождения населения, и никто не сделает территорию более приспособленной к проживанию, чем сами ее жильцы. Как показывают исследования, за счет согласованного партнерства всех заинтересованных лиц возрастает возможность влиять на гибкое развитие территории жилых планировочных единиц. Опыт показывает, что проведение информационно-открытой политики планирования должно опираться на разнообразные методы вовлечения участников проектно-строительного процесса, представляющих разные интересы всех уровней, а также жителей в партнерский диалог планирования. Вследствие этого стоит учитывать их мнения, пожелания, предпочтения в организации качественной жилой среды. Для этого за рубежом организуются различные форумы, голосования, общественные обсуждения и различного рода мониторинги для оценки использования территории.

Помимо прочего можно выделить некоторые основные приемы, за счет которых можно реализовать данные принципы и которые способствуют улучшению микроклимата внутриквартальных пространств и созданию благоприятной экологической обстановки:

- создание "экологических ядер" - зеленых массивов в жилых кварталах (нижний предел 0,5 га) и системы зеленых пространств жилого образования;
- введение зеленых насаждений в структуру жилого дома: многоярусное вертикальное озеленение фасадов, сады на крышах, террасах, рекреационных этажах (при многоэтажной застройке), "травяные крыши" (при малоэтажной застройке);
- создание системы пешеходных улиц в виде широких бульваров - "линейных связок", обеспечивающих внутриквартальные коммуникационные связи и общение населения, "трасс здоровья" круглогодичного использования в виде аллей, освещенных в вечернее время (для бега, велосипедных и лыжных тренировок);
- озеленение крыш подземных сооружений и использование их под спортивные площадки;
- применение гигиенических, эффективных видов покрытия (типа бетонных плит с посевом в швах травы) вместо асфальтобетона;
- введение геопластики (искусственный рельеф), создание "зеленого этажа" - приквартирных садиков [6].

Проанализировав представленные принципы и приемы, можно сделать вывод, что в начале XXI века складываются концептуальные модели жилых планировочных единиц как самостоятельных жилых образований, управляемые местным сообществом. Изменяется их форма, содержание и процесс проектирования и развития: складывается предпочтение мелкоячеистого рисунка плана, формируемого жилыми группами различных архетипов; признана важность коммерчески активных ареалов; происходит дифференциация общественных пространств в зависимости от социального действия; встраивается единая система ландшафтно-рекреационных и зеленых территорий, с безопасным доступом к гарантированным социально-значимым учреждениям.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. В ловушке микрорайона [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://expert.ru/expert/2013/23/v-lovushke-mikrorajona>. – Дата доступа: 11.11.2020.
2. Нейборхуд [Электронный ресурс]. – Режим доступа <https://ru.wikipedia.org/wiki/Нейборхуд>. – Дата доступа: 11.11.2020.
3. Комплексность жилой среды. Средства ее достижения. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://studfile.net/preview/9533424/page:10>. – Дата доступа: 11.11.2020.
4. Федченко, И. Г. Микрорайон на постсоветском пространстве: социально-планировочные изменения и тенденции развития / И. Г. Федченко // Известия вузов. Строительство. – 2012. – № 1. – С. 108-115.
5. Унагаева, Н. А. Эколого-ориентированное проектирование ландшафта / Н. А. Унагаева // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2014. – № 5(166). – С. 143 - 148.
6. Государственный комитет по архитектуре и градостроительству при госстрое СССР // Комплексная организация жилой застройки. – Москва 1991. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://files.stroyinf.ru/Data1/54/54170/index.htm>. – Дата доступа: 11.11.2020.

УДК 725.025

### СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЦЕННОСТЕЙ В ОБЛАСТИ АРХИТЕКТУРЫ

**П. А. Горбачев**

---

*Белорусский национальный технический университет,  
Минск, Беларусь*

---

*Belarusian National Technical University,  
Minsk, Belarus*

*Аннотация.* В статье рассматриваются современные способы использования архитектурных памятников. А также отображено многообразие способов использования памятников, предусматривающее их сохранение и экономическую эффективность их использования.

*Ключевые слова:* архитектура, историко-культурные ценности, памятники архитектуры, музефикация, реконструкция.

Историко-культурные ценности в области архитектуры присутствуют и среди историко-культурных ценностей Беларуси. Историко-культурные ценности – материальные объекты и нематериальные проявления творчества человека, которые имеют отличительные духовные, художественные и (или) документальные достоинства и которым придан статус историко-культурной ценности. Историко-культурные ценности Беларуси составляют нераздельную часть мирового наследия в области культуры, а также указывают на огромный вклад нашего народа в процесс развития мировой цивилизации. Именно поэтому острым вопросом встает проблема сохранения ценностей для передачи наследия белорусской культуры следующим