

УПЛОТНИТЕЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ РОССИИ КАК ФОРМА РЕАЛИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ: ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

Васькова О.А.¹, Демидов А.Ю.², Бусыгин А.С.³

¹Васькова Ольга Анатольевна – магистрант;

²Демидов Артур Юрьевич – магистрант;

³Бусыгин Алексей Сергеевич – магистрант,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,

Высшая школа экономики и менеджмента,

Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина, г. Екатеринбург

Аннотация: в данной статье проанализирована градостроительная ситуация в крупнейших городах России, в частности, в Екатеринбурге. По итогам исследования выявлены тенденции к проведению политики уплотнения жилых застроек на территории сложившихся микрорайонов. Выводы, полученные в результате сбора, анализа, синтеза полученных сведений, позволили предложить эффективные способы решения поставленных проблем.

Ключевые слова: уплотнительная застройка, точечное строительство, энергоэффективный город, градостроительный план.

Крупнейшие города России переживают период активизации политики уплотнительной застройки. Это проявляется в возведении новых зданий в исторически сложившихся жилых микрорайонах. Массовое строительство многоэтажных зданий на территориях, где социальные, экономические и демографические условия не позволяют разместить дополнительные жилые объекты, становится причиной ухудшения уровня благосостояния жителей прилегающих к застройке территорий.

Именно по этой причине **объектом исследования** был выбран город Екатеринбург, где политика точечной застройки носит неконтролируемый характер.

Предметом исследования являются экономические, социальные и градостроительные условия, рассматриваемые с точки зрения возможных перспектив в развитии города, как энергоэффективной системы.

Цель исследования состоит в анализе воздействия уплотнительной застройки на благосостояние населения.

Для этого необходимо решить следующие **задачи**:

1) Рассмотреть основные стадии «эволюции» города с точки зрения изменения его градостроительного облика.

2) Проанализировать влияние уплотнительной застройки на имеющуюся инфраструктуру жилого района.

3) Рассмотреть основные пути решения проблемы «точечного» строительства, предложив альтернативу в форме реализации проекта ресурсоэффективного города.

4) Сделать выводы по проведенному исследованию.

Уплотнительная застройка в крупнейших городах России как форма реализации градостроительной политики: основные тенденции

Основные объем строительства жилых построек приходились на 60-80-е годы 20 века. В этот период возводились 5-этажные многоквартирные сооружения, большая часть из которых формирует застройку исторических центров крупнейших городов России.

Проблема точечной или уплотнительной застройки состоит в том, что её результаты имеют кратковременный эффект, который выражается в удовлетворении нужд небольшой социальной группы. Это становится очевидным при анализе эволюции развития любого крупного населенного пункта [1]:

1) Город расширяется, увеличиваются его границы, территория покрывается сетью автомобильных дорог. Завершается данный этап появлением проблем с транспортной доступностью, когда для перемещения человека из одной части города в другую необходимо потратить значительные временные ресурсы.

2) Город растет вертикально. Это проявляется в возведении многоэтажных зданий, небоскребов, а также объектов развлекательной индустрии – торговых центров, офисных площадок. Строительство высотных домов требует серьезных финансовых затрат, поэтому завершение данного этапа эволюции города сопряжено с падением спроса населения на квартиры в многоэтажных домах, расположенных за чертой города.

3) Пик уплотнительной или точечной застройки. Подразумевает возведение жилых зданий на площади исторически сложившихся центров застройки. Рассматриваемая тенденция наблюдается в

истории развития крупнейших городов России, среди которых Санкт-Петербург, Москва, Екатеринбург, Псков.

Понятие уплотнительной застройки не раскрыто на уровне федерального или регионального законодательства. Каждый застройщик, осуществляющий строительство многоквартирных домов на территории уже сформированных жилых кварталов, трактует данную категорию индивидуально. Для одних – это форма реализации градостроительного плана, который ранее, например, в 70-х годах прошлого века предусматривал возведение на конкретной территории жилой постройки, однако в силу экономических или политических причин данная деятельность была свернута. Для других – уникальный способ получения материальной выгоды, т.к. уплотнительная застройка имеет множество достоинств.

Массовый характер точечной застройки обусловлен не только особенностями «жизненного цикла» любого крупного города. В первую очередь – эта деятельность максимально выгодна для региональных властей, а также для подрядных организаций. Новое здание, расположенное в черте сформированного жилого квартала, подключается к имеющимся инженерным коммуникациям, что не требует затрат на их прокладку. Прилегающая инфраструктура многоэтажного дома уже сформировалась, т.к. строение возводится в «спальном» районе. С одной стороны, такая застройка требует минимальных экономических затрат, однако такой подход не учитывает долгосрочных проблем.

Во-первых, имеющиеся инженерные системы жилого квартала рассчитаны на пользование определенным количеством жителей, дома которых подключены к водо-, газо- или теплоснабжению. Например, активное строительство многоэтажных домов на территории Пионерского микрорайона города Екатеринбурга стало причиной того, что к системам инженерной коммуникации было подключено около 4500 семей, в то время, как градостроительный план, а также допустимая нагрузка на оборудование предполагает максимальный показатель обеспечения нужд жителей данного микрорайона – не более 3600 семей [2].

Незапланированное подключение многоквартирного дома к имеющейся инфраструктуре повысило нагрузку на инженерные сети, что выразилось в чрезмерном износе оборудования, а также в повышении затрат жителей близлежащих домов на обслуживание инженерных коммуникаций.

Во-вторых, дополнительная нагрузка на транспортные магистрали станет причиной образования автомобильных заторов, что не решает проблем местного населения относительно возможности беспрепятственного перемещения из одной части города в другую с минимальными временными затратами [3].

Анализ последствий уплотнительной застройки на территории сформировавшихся микрорайонов позволяет сделать вывод о том, что такой подход имеет разрушительный эффект. Однако сам принцип компактного строительства не сводится к возведению зданий в местах, где имеющаяся инфраструктура не позволяет должным образом обеспечить нужды людей.

Один из способов решения проблемы уплотнительной застройки – создание ресурсоэффективного города. Такая модель застройки позволяет решить основные проблемы, которые вытекают из необходимости точечного строительства многоэтажных домов. Энергоэффективный город – это совокупность инновационных инженерных систем, градостроительных решений, а также способов повышения мобильности транспортной инфраструктуры, результатом воплощения которых является создание оптимальных условий для жизни населения микрорайона [4].

Основной подход в создании ресурсоэффективного города состоит в том, что в местах, на которых в данный момент возводятся жилые постройки в уже спроектированных районах, необходимо создавать условия для мобильности инфраструктуры. Это проявляется в необходимости проектирования и реализации проектов «умного паркинга», создании системы подъездных путей к уже спроектированным жилым кварталам, дифференциацией форматов недвижимости на промышленную, жилую, складскую, каждая из которых имеет индивидуальные требования к правилам застройки.

Выводы

Анализ градостроительной ситуации Екатеринбурга позволяет сделать вывод о том, что в данном регионе проводится активная политика по уплотнению жилых построек. Негативное воздействие такой деятельности на жилую и социальную инфраструктуру города проявляется в низком экономическом эффекте от её проведения.

Для решения рассматриваемой проблемы предлагается выполнить следующий комплекс мероприятий:

- 1) Урегулировать понятие «уплотнительной застройки» на правовом уровне. Например, в градостроительном законодательстве необходимо ввести новое определение уплотнительной застройки, под которой понимается возведение новых многоквартирных домов на территории, где не предусмотрено их размещение в силу экономических и социальных причин.

- 2) Запретить строительство многоэтажных домов на территории исторически сложившихся жилых кварталов без одобрения 2/3 жителей прилегающих районов.

3) При невозможности инфраструктуры жилого квартала обслуживать нужды нового многоквартирного дома рекомендуется разработать и внедрить проект, предполагающий создание ресурсоэффективного города. Такой подход может быть реализован: путем строительства дополнительной придорожной инфраструктуры, размещения пешеходных зон, создания условий для функционирования автомобилей, использующих альтернативные источники питания, а также реализации программы «умного паркинга», предполагающей создание дополнительных многоуровневых парковок.

Список литературы

1. Уплотнительная застройка городов и последствия этого явления // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://magazinerealty.ru/uplotnenie-gorodov-i-posledstviya-etogo-yavleniya/> (дата обращения: 21.03.2017).
2. *Лыжин С.М., Ленский С.В.* Агрессивное уплотнение крупнейших городов // журнал «Академический вестник». № 1. 2008 г.
3. «Генеральный план развития городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года» // [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://ekb4.info/text2/reshenie221.htm/> (дата обращения: 28.04.2017).
4. *Санатов Д.В.* Модели организации инженерных инфраструктур в ресурсоэффективном городе // [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://csr-nw.ru/files/csr/file_category_631.pdf/ (дата обращения: 12.04.2017).