

А.К.КОРИНА, архитектор (Москва)

Острота жилищной проблемы в Москве

Острота жилищной проблемы была всегда. Решение жилищного вопроса, создание действительно удобного жилища, особенно при массовой застройке, всегда было трудной задачей. Её можно выполнить только параллельно с решением социальных проблем.

В Москве в 50-е годы прошлого века появилась острая необходимость реконструкции жилого фонда и ликвидации старого, непригодного для эксплуатации.

Строительство пятиэтажного жилья велось в нарастающем темпе, чтобы как можно быстрее увеличить жилой фонд. В те годы жилищная проблема была успешно решена. Правда, население было недовольно отсутствием надлежащей инфраструктуры — отставало строительство магазинов, детских садов и яслей.

Сегодня, когда в Москве серьезно заговорили о сносе этих домов и о том, что потенциальных новоселов будет также много, как и в 1950-е годы, нужно ли говорить, о каком-то, возможно, более качественном принципе застройки и качественной среде. Ведь замена жилья должна по идее улучшать условия проживания, а не наоборот. Даже если жильцы

получат такое же по совокупности метров жилье, будут ли продуманы вопросы парковки, обслуживания их общественным транспортом, экологии среды, озеленения, бытового обслуживания, хорошей доступности к медицинским учреждениям и детским садам.

В процессе массового жилищного строительства прошлого века улучшение планировочных принципов было достигнуто путем применения более прогрессивных на тот момент приемов застройки. Создавались жилые районы и микрорайоны, позволяющие рационально разместить на большой территории, непересеченной транспортными магистралями, дома, детские сады и ясли, школы и учреждения повседневного использования. В крупных городах, таких как Москва, начали переходить от застройки кварталов к микрорайонам, к выявлению в них различных функциональных зон — жилых и общественных зданий,

зеленых массивов и микрорайонных садов, спортивных площадок. В застройке микрорайонов появилось хорошее правило — защита внутреннего пространства от транспортных магистралей. Примерами могут служить микрорайоны на Юго-Западе, в Хорошево-Мневниках, Фили-Мазилове. Новые районы того времени — Чертаново-Северное, Вешняки-Владычино — считались образцовыми по удобству, объемно-планировочной композиции и инфраструктуре обслуживания.

Опыт застройки совсем недавнего прошлого необходимо использовать, чтобы не скатиться в крупном городе при новой программе реновации и сноса жилья к стихийному развитию новой застройки на очищенных территориях. В свое время К.Танге предложил развивать Токио в сторону морского залива и начать строительство над водой. Главная мысль проекта — избавиться от спекуляции землей. Но в Москве нет морского залива, поэтому программа по сносу пятиэтажного фонда должна вестись по определенным и выверенным законам.

В связи с тем, что житель проводит много времени в своей квартире, квартал должен быть удобным и экологичным: дворы должны проветриваться. Для этого необходимо задействовать все приемы, например, смешанную застройку домами разной этажности, конфигурации и протяженности, которая не только



Жилой квартал Солнечная система (а, б)

И если раньше микрорайонная застройка базировалась на принципе единой совокупности жилых домов, объектов обслуживания и свободных благо-



устроенных пространств с озеленением, то сегодня в Москве при активно продвигаемом принципе застройки кварталами это будут обособленные жилые образования. Такие комплексы, как, например, премиум-класса, имеют охрану и огороженную территорию. Хотя проектирование такой застройки повышенной плотности для состоятельных людей связано лишь с максимальной эффективностью использования территории под застройку для застройщика. “Жильем для богатых” ее назвать нельзя.

Квартальная застройка, в первую очередь, теряет свою выразительность по архитектуре и объемно-пространственному решению. Большое разнообразие в этажности здесь невозможно. Квартальный принцип практически исключает точечные дома-башни, дома со сдвижками, криволинейные, протяженные, секционные.

Есть еще один немаловажный вопрос — отличие, например, мини-квартала от, скажем, жилого комплекса. Замкнутый дом, представляющий пространственную коробку из четырех стен, вполне может называться и жилым комплексом, и мини-кварталом.

Характерными чертами таких кварталов могут стать однотипность и стандартизация: минимальная протяженность стороны фасадов этих комплексов,

минимальные габариты двора. Таким образом, застройка может вестись “механически”, т.е. представлять сумму отдельных замкнутых “кубиков” — территориальных и функциональных элементов, мало связанных между собой.

Опыт построенных и заселенных кварталов показывает хорошо вырисовывающиеся их черты со своими критериями оптимальности застройки: размер периметра, включение или невключение обслуживания, парковочный резерв. К этим жилым сообществам вполне применимо широко используемое ранее слово “Community”. Понятие это использовалось применительно ко многому в градостроительной практике: для обозначения микрорайонов, любой общности людей, живущих на одной территории. Но для кварталов нового времени оно особенно подходит, так как территория, отведенная под эту “общность людей”, очень мала.

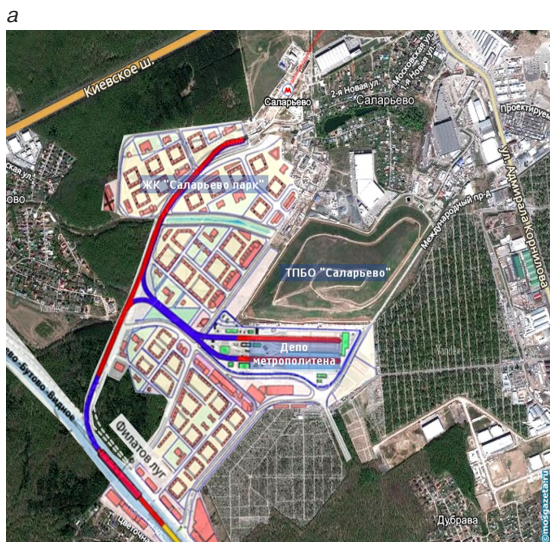
Достаточно плотная концентрация городского населения на небольших территориях при таком большом объеме сноса существующего жилого фонда автоматически переключает эту застройку в раздел массовой, где сразу встают острые вопросы о качестве такого массового городского жилища, в том числе и как социальной проблемы. А вопросы качества сразу тянут за собой критерии комфорта квартиры

— одного из исторических типов жилища.

И если сегодня к понятию жилья в городе фигурально ставят знак равенство с понятием квартира (особенно этим грешат современные девелоперы и застройщики), то это очень прискорбный факт. После всей пройденной истории градостроения мы в XXI в. откатились назад, и в угоду финансовым интересам не хотим рассматривать жилище и город с позиции общественного развития, где под жильем понимается не только “спальная ячейка”, но и жилая зона в целом — территория.

В условиях больших предполагаемых объемов строительства на очищенных территориях вырастет такое же массовое жилье, каким когда-то стали пятиэтажные дома, — массовое жилье, но только по квартальному принципу. И это массовое жилье таким, как оно позиционируется, будет иметь все признаки социальных проблем.

Рыночные правила уже давно главенствуют в практике Москвы и в управлении развитием города, что постоянно вызывает целый ряд новых и сложных проблем в городском и градостроительном планировании. К числу самых острых проблем здесь можно отнести: спад инвестиций в инфраструктуру; коммунальное хозяйство и муниципальное жилье; упорядочение земельных



Жилой квартал Саларьево парк (а, б)



Пятничкине кварталы (а, б)

отношений и правил оборота недвижимости в городе; предвидение и предупреждение негативных общественных последствий социального и имущественного расслоения города.

Существует много примеров систем городского планирования в разных странах. Например, в США бюджет города формируется на основе налогов с недвижимости, находящейся в пределах границ города. Поэтому муниципалитеты заинтересованы в повышении ценности и доходности недвижимого имущества — земли или здания. Стабильность налогооблагающей базы земельных участков и недвижимости наиболее эффективно регулируется рыночными механизмами, поэтому им отдано предпочтение в планировании городского развития. Разработка генерального плана города сугубо прагматична и, в конечном счете, имеет целью обосновать схему зонирования и придать ей юридическую силу как прочной основы рыночного процесса. Что, собственно, мы имеем на настоящий момент? Генеральный план становится все более номинальным.

В Великобритании планировщики занимаются зонированием, и функциональным использованием территории, и величиной участка, и плотностью застройки.

Во Франции в 80-е годы были проведены реформы по децент-

рализации управления и по налоговой системе в градостроительстве, поэтому большая часть налогов остается у местных органов. В результате реформ выдача разрешений на строительство осталась у коммун и планировочных районов. С соответствующими государственными органами должны быть согласованы и решения мэров городов, выдающих разрешения на крупные строительные акции. В законах, помимо разрешений на строительство, регламентированы и условия на выдачу разрешений по освоению территорий, разделу земельных участков, сносу ветхих строений.

В Германии, начиная с 70-х годов, произошла переориентация градостроительной и жилищной политики на санацию и модернизацию существующих районов. Была сформирована законодательная база, установлены правовые рамки рыночного механизма застройки. Федеральный градостроительный закон состоит из двух глав, вторая из которых называется — “Общее градостроительное право”. Она определяет цели и задачи строительных мероприятий и включает регламент заинтересованных сторон — инвесторов, подрядчиков и пользователей. Важнейшее положение закона в этой части — процедура выделения районов, получающих правовой статус “район реконструкции”. Отдельные земельные участки,

которые не подлежат реконструкции, могут быть исключены из района реконструкции. После формального утверждения такого района городские власти обязаны разработать социальный план, который является инструментом по совету и помощи населению при смене квартиры и смягчению негативных последствий процесса реконструкции. Реконструкция всесторонне обсуждается с владельцами и арендаторами земельных участков. Результаты обсуждения письменно протоколируются, чтобы каждый участник мог внести соответствующие замечания в части, затрагивающие его интересы.

При сохранении существующего темпа коммерческих и связанных с этим тенденций развития предполагаются серьезные изменения в социальной и структурно-функциональной организации с опасностью разделения на богатые и бедные районы.

Обретение городами права собственности на землю и недвижимость значительно упростило процессы сноса или реконструкции. Высокая активность рынка недвижимости, которая наблюдается сегодня в Москве, требует ясной и прозрачной нормативно-правовой базы и пропорционального развития рыночного и муниципального жилья.