

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

УДК 72.711.4

Е.В. Петерс, К. А. Отческих, М. В. Седакова

ДЕЗУРБАНИЗАЦИЯ – СОВРЕМЕННАЯ ТЕНДЕНЦИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Рассматривая эволюцию отечественного градостроительства, следует отметить урбанизацию городов, активизировавшуюся в России с начала XX в. В настоящее время этот урбанизация продолжается, но одновременно началось встречное движение – дезурбанизация. Вокруг крупных городов появляются коттеджные поселки, отмечена тенденция к формированию микрорайонов малоэтажной блокированной застройки. Активно разворачивается жилищное строительство в пригородной зоне вне границ населенных пунктов. Процесс, начатый еще премьер-министром царского правительства П. Столыпиным и прерванный в советское время, сейчас восстанавливается.

Однако современная дезурбанизация идет неорганизованно, территории нередко застраиваются незаконно. Проблема в развитии малоэтажного строительства – нехватка подготовленных в инженерном отношении земельных участков. Необходима качественная подготовка документов территориального планирования, грамотный расчет перспективы развития существующих населенных пунктов. Для привлечения внимания к населенным пунктам, которые в настоящий момент не пользуются популярностью на рынке, нужны маркетинговые модели перспективного развития территории [1].

В современной ситуации приватизация и спекуляции земельной собственностью видоизменили лицо крупнейших и крупных городов: они неуклонно растут вверх. Однако проблема в том, что найденное решение – расселить большую часть населения в многоэтажки – имеет устойчивую тенденцию к провалу. Примеров в общемировой практике много: многоэтажные окраины Парижа, Чикаго, Нью-Йорка превратились в трущобы за несколько лет. По мнению специалистов-социологов и градостроителей, трущобизация спальных окраин – явление неотвратимое. Соответственно, реализуемые в настоящее время проекты строительства микрорайонов малой и средней этажности постепенно начинают составлять если не конкуренцию, то достойную альтернативу городскому многоэтажному жилью. В настоящее время отмечается тенденция к увеличению спроса на коттеджи. Этот тренд резко усилятся при решении проблем загруженности основных транспортных узлов городов и пригородов, т.е. с разви-

тием транспортной инфраструктуры, и, соответственно, нивелировании фактора отдаленного месторасположения коттеджного поселка. В крупнейших и крупных городах внедрение промышленных предприятий в жилые районы, рост плотности застройки, уменьшение количества зеленых насаждений в городах, загрязнение воздуха и водоемов, шум привели к нарушению санитарно-гигиенических условий. Резкое ухудшение природной и социальной среды в крупных городах приводят к стремлению части горожан переселиться в более здоровые пригородные районы, из многоэтажных зданий в собственные дома.

Наиболее последовательно идеи дезурбанизма были сформулированы в книге американского архитектора Ф. Л. Райта «Исчезающий город» в котором предлагалось размещать жилые и общественные постройки городского типа среди сельскохозяйственных угодий. Современная концепция дезурбанизации предполагает проживание в экопоселении в доме, построенном из естественных строительных материалов по экологически чистым, но не обязательно традиционным технологиям, с максимально простыми техническими решениями. Экологически чистое сельское хозяйство с ограниченным применением техники должно полностью обеспечивать все нужды поселенцев. В современном градостроительстве такая концепция расселения очень популярна, но претерпела некоторые изменения. Концепция подразумевает дезурбанизацию крупных промышленных городов, вынос селитебной и общественной функций в автономное поселение, сетевую организацию расселения.

Однако, предлагаемое сторонниками дезурбанизма «равномерное» расселение жителей городов среди природы не только может привести к нарушению нормальной жизни общества, но и вызовет непроизводительные расходы по освоению значительных территорий, устройству растянутых транспортных и инженерных коммуникаций, что может привести к снижению уровня жизни населения. Соответственно, в современной социально-экономической ситуации невозможно следовать единой концепции градостроительного развития: урбанизация или дезурбанизация. Государство должно создать все необходимые условия для предоставления населению выбора, где жить: в

городе или пригороде, т.е. решить социально-экономические проблемы.

Градостроительные концепции XXI в. основываются на введении новых технологий в городскую и загородную инфраструктуру, достижении комфорта проживания, обеспечении социально-психологического комфорта жителей. Система «Человек – природа – архитектура» является основой для градостроительной концепции «городов-садов». Идея Города-сада в настоящее время получила новое прочтение. Город-сад представляет собой небольшой населенный пункт с разреженной застройкой, обилием открытых озеленен-

ных пространств и ограниченным числом жителей, которым обеспечиваются как удобства городской жизни, так и связь с природой. Исторически тип города-сада возник в еще начале XX в. в связи с резким ухудшением санитарно-гигиенических условий жизни в крупных капиталистических городах. Первое время идея города-сада была довольно популярна. В некоторых странах Европы даже появились подобные города. Однако ко второй половине XX в. классическая концепция города-сада потеряла былую привлекательность. Её можно считать попыткой практического осуществления проектов социалистов-утопистов о пре-

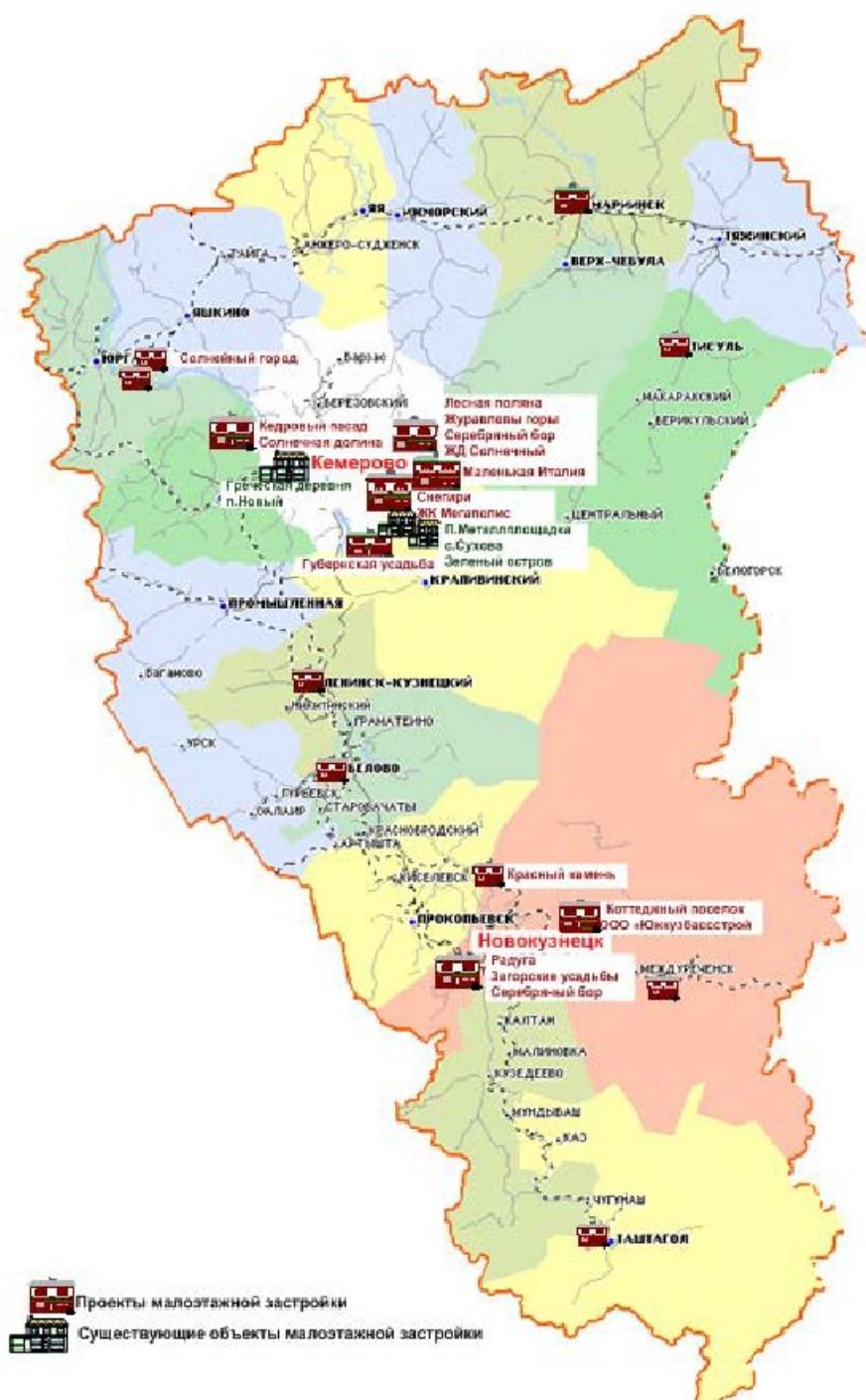


Рис. 1. Основные проекты в сфере малоэтажного строительства Кузбасса

одолении противоположности между городом и деревней. Основные принципы организации Города-сада были изложены в трудах английского социолога и архитектора Э. Говарда. Городам-гигантам противопоставлялись небольшие поселения с территорией около 400 га, окруженной садово-парковым поясом площадью около 2 тыс. га, с ограниченным числом жителей (30–35 тыс.). Застройка города-сада предполагалась свободная, в виде коттеджей с индивидуальными участками. Город-сад должен быть обильно озеленен и окружен широким садово-парковым поясом [2]. Более крупные центры должны были формироваться из «созвездий» малых городов.

Идея Города-сада приобрела сторонников в ряде стран, в том числе в России, однако не получила значительного развития. В советском градостроительстве идеи Города-сада воплотились в широком озеленении (как на территории жилых массивов, так и в общественных центрах и пригородных зонах) и в усилении роли природного ландшафта, что улучшило архитектурный облик городов и способствовало созданию комфортных условий для жизнедеятельности людей.

В современной России понятие города-сада связано с перспективами развития и преобразования городов, повышением уровня их благоустройства, изменением архитектурного облика. Город-сад – поселение, сочетающее благоустроенные жилые дома, транспортные магистрали, коммунально-бытовые, детские, культурные и спортивные учреждения, с преимуществами сельской местности: озелененными массивами, водоемами, чистым воздухом.

К преимуществам малоэтажного жилья в первую очередь следует отнести экологическое соответствие современным требованиям эксплуатации. В малоэтажном строительстве возможно широкое применение энергоэффективных технологий, значительно снижающих эксплуатационные расходы. Привлекательной чертой малоэтажной застройки является ее расположение: в удалении от загруженных транспортных магистралей, промышленных объектов, источников загрязнения окружающей среды. Наличие собственного земельного участка позволяет формировать места для отдыха на природе в непосредственной близости от жилья.

Современный рынок малоэтажного жилого строительства в Кузбассе находится на этапе развития.

До 2006 г. существовали только отдельные коттеджные поселки и зоны малоэтажного строительства со стихийной застройкой. Доля индивидуального строительства в последние годы составляет 37–54 %. По планам к 2020 г. удельный вес вводимого малоэтажного жилья может составить 60 %.

В 2006 г. в Кемеровской области началось комплексное освоение территорий под крупные

проекты малоэтажной застройки. Так в районе г. Кемерово за последние 2–3 года было начато строительство 11 проектов комплексной малоэтажной застройки с плановой совокупной площадью жилья около 2 млн.кв.м.

Основные проекты в сфере малоэтажного строительства, реализуемые на территории Кемеровской области представлены на рис. 1.

На территории области можно выделить два основных ядра притяжения комплексной малоэтажной застройки: крупнейших кузбасских города Кемерово и Новокузнецк. В них реализуются несколько инвестиционных проектов. Здесь же сконцентрированы предприятия основных производителей строительных материалов.

В области действует подпрограмма «Развитие малоэтажного индивидуального жилищного строительства» в рамках долгосрочной целевой программы «Жилище». Основной целью подпрограммы является создание условий для развития малоэтажного индивидуального жилищного строительства на территории Кемеровской области. Подпрограмма предусматривает выделение муниципальным образованиям средств областного бюджета на обеспечение земельных участков под малоэтажное строительство коммунальной инфраструктурой.

Важными предпосылками для развития малоэтажного строительства является наличие значительного объема земельного фонда, пригодного для ведения малоэтажной застройки.

Отведенные участки должны быть расположены вблизи существующих населенных пунктов в благоприятной экологической ситуации и характеризоваться удобной транспортной доступностью.

Значимыми факторами развития малоэтажного строительства являются высокая обеспеченность качественными дорогами общего пользования, высокая плотность населения и высокая доля городского населения. В Кузбассе при общей численности населения 2 821,6 тыс. чел. плотность населения составляет 29,5 чел./км², а удельный вес городского населения – 84,9 % (данные по состоянию на 2010 г.).

Для развития отрасли малоэтажного строительства Кемеровская область обладает достаточными человеческими ресурсами. Уровень доходов населения позволяет говорить о возможности приобретения собственного комфортного жилья. Данные факты свидетельствуют о том, что на территории Кемеровской области имеются предпосылки формирования кластера малоэтажного строительства и производства строительных материалов.

Малоэтажное строительство сегодня составляет отдельный быстрорастущий сегмент строительства, постепенно обрастающий собственной инфраструктурой, поставщиками, технологиями,

международными связями. Малоэтажное строительство делится на два крупных направления: комплексная малоэтажная застройка и индивидуальное строительство домов населением. В Кузбассе была разработана областная программа развития малоэтажного строительства. С учетом ее реализации объем малоэтажного строительства в регионе должен вырасти на 10 % и составить половину всего объема жилищного строительства. В настоящее время Кузбасс занимает одно из лидирующих положений в России по малоэтажному строительству. Первым масштабным проектом региона стало открытие в 2008 году города-спутника Лесная Поляна. Этот проект президент РФ Д. А. Медведев назвал лучшим в стране. Экспериментальный инвестиционный проект комплексного освоения территории – строительство города-спутника (нового планировочного района) «Лесная поляна» – является на настоящий момент и самым крупным. Он реализуется на территории Кемеровской области с 2006 г., окончание планируется к 2017 г. За это время здесь будет возведе-

но более миллиона квадратных метров жилья. Жителями «Лесной поляны» станут 35 тыс. чел. Инициатор проекта – областная администрация, при поддержке Правительства РФ (специальное Постановление № 265 от 5 мая 2007 г). Бюджетные средства были инвестированы в создание социальной инфраструктуры, а также внешних инженерных сетей и подъездных дорог.

«Лесная поляна» вошла в перечень пилотных проектов РФ по отработке технологий комплексной застройки территорий. Предполагается, что наработанный в ходе реализации проекта опыт будет в дальнейшем использован на территории других регионов России. Это дает Кемеровской области хорошую возможность для формирования новой точки повышения конкурентоспособности, как в технологическом, так и в ресурсном аспектах. В проекте «Лесная Поляна» заложены перспективы полномасштабного использования формирующегося строительного кластера области и создания условий для размещения экономической зоны (технопарка). Проект не связан с освоением



природных ресурсов Кузбасса, это по-настоящему новый для региона тип поселения, позволяющий реализовать все приоритеты развития региона – диверсификация экономики, рост инноваций, возможности приобретения качественного и комфортного жилья по доступной цене, рост качества жизни. В «Лесной Поляне» используются как передовые методы архитектурно-планировочного решения, позволяющие минимизировать воздействие на окружающую среду, рационально сформировать инженерную инфраструктуру, так и лучшая практика субурбанизма, позволяющая человеку жить в гармонии с окружающей природой.

Новый район («Лесная Поляна») расположен в 12 км от Кемерово. Строящийся пригород занимает территорию 1 615 га. Новый жилой район г. Кемерово состоит из 8 микрорайонов, рассчитан на граждан с разным уровнем доходов. Для молодых семей предусмотрено социальное жильё. В настоящее время заканчивается строительство первого микрорайона. Удельный вес жилья в нём составит 250 тыс. м².

В порядке эксперимента при проектировании жилых домов в «Лесной Поляне» использовались канадские нормы проектирования и градостроительства. С учетом этих нормативов ведем сейчас проектные работы третьего микрорайона Лесной Поляны. Доработкой градостроительных нормативов занимается специально созданная комиссия. В дальнейшем их можно будет применить и в городе-спутнике, и на остальных площадках области.

Новый район «Лесная поляна» обладает набором характеристик, обеспечивающих привлекательность и конкурентоспособность среди других массивов застройки. Во-первых, жилой массив «Лесная поляна» расположен в экологически чистой местности, в окружении таежных лесов и горных склонов, по близости от водных объектов (озер и рек). Во-вторых, «Лесная поляна» – комплексное образование, включающее помимо жилья всю необходимую инженерную и социальную инфраструктуру. Особенностью планировочной структуры является: чередование участков средней и низкой плотности застройки, развитие системы открытых парков, скверов, двориков и обеспечение транспортной доступности.

Предусматривается ввод в эксплуатацию значительного количества объектов социально-бытового обслуживания: Центр знаний, две школы, девять детских садов, поликлиника, Центр зимних и летних видов спорта, культурно-развлекательные центры, магазины и торговые центры, кинотеатры, кафе и рестораны, аптеки, отделения банка, косметические салоны, поликлиники, технопарк, бизнес центр. Следует отметить высокий уровень благоустройства и озеленения территории: скверы, парки с пешеходными и велосипедными дорожками, искусственные водоёмы, спортивные и детские игровые площадки.

Таким образом, Лесная Поляна – это мега проект с большой благоустроенной территорией, развитой системой культурно-бытового обслуживания и инфраструктурой.

В поселке сочетаются разные типы застройки. Помимо индивидуальных домов и домов на два хозяина (дуплексов) в застройке есть многоквартирные дома домами, а также блокированные жилые дома (таунхаусы). В многоквартирных домах жилого комплекса «Лесная Сказка» (строительством которого планируется завершить к 2013 г.) активно внедряются инновационные технологии. ЖК является энергоэффективным. В «Лесной Сказке» применены: единый выключатель для света, газа, воды; солнечные батареи для освещения подъездов; учёт электроэнергии, воды ведётся компьютером в режиме реального времени. Комплекс рассчитан на 260 квартир для проживания среднего класса населения.

Для застройки разработан ряд проектов, учитывающих социально-демографические требования и основанных на принципе использования широко распространенных местных материалов. При возведении стен жилых домов и общественных зданий используются: монолитный железобетон, многослойные конструкции типа «сэндвич», обыкновенный кирпич, пенно- и газобетонные блоки, профилированный брус, клееный брус, брусья, железобетонные панели. Лесная Поляна стала началом, своеобразным «испытательным полигоном» в развитии малоэтажного строительства области.

Помимо этой площадки малоэтажное строительство развивалось в Ленинске-Кузнецком, Юрье, Новокузнецком районе и на других территориях. На технополигоне города-спутника потенциальным новоселам были представлены те проекты жилья, которые можно было исполнить в Сибири, используя различные технологии: кирпичную кладку, каркасную, монолитную, сборную, «Теплостен», брус. Каждый вариант имеет свои преимущества и стоимость, что позволяет потенциальным жителям выбирать дома, основываясь на собственных предпочтениях. Выяснилось, что в основном люди предпочитают жилье из традиционных материалов: кирпича, бетона, дерева.

Коттеджный посёлок «Маленькая Италия» является комплексом городского типа. Поселок расположен в 1,5 км от города Кемерово на берегу реки Томь. Застройщиком и инвестором загородного поселка выступила компания «СДС-Финанс», работающая на рынке недвижимости Кемерово с 2005 г. и являющаяся одним из лидеров в регионе по инвестициям в жилищное строительство. Строительство загородного комплекса Маленькая Италия было начато во второй половине 2008 г. и завершилось в конце 2010 г. Поселок находится в полосе лесонасаждений на живописном берегу реки Томь, на противоположном берегу речки огромный сосновый бор. Зеленые насаж-

дения дарят не только чистый воздух, но и чувство близости к природе. Поселок идеально вписан в уникальный природный ландшафт.

Общая площадь участка 15,4 га, на котором возведено 107 коттеджей. Застройка представлена 20 различными типами коттеджей площадью от 104 м² до 550 м². Начало строительства – 2008 г. На данный момент построено 102 коттеджа жилой площадью 120–300 м². Размер прилегающих земельных участков составляет от 0,09 до 0,28 га. Коттеджный поселок имеет развитую инфраструктуру: централизованное газо-, водо- и электроснабжение, телефон, телеграф, кабельное ТВ. В 2012 г. открывается православный детский центр на 30 мест. В поселке предусматривается система благоустройства: широкие улицы, пешеходные дорожки, декоративный фонтан, детская и спортивная площадки. Территория поселка разделена пешеходным бульваром с устройством тротуаров, зеленых насаждений, малых архитектурных форм, скамеек и детских игровых площадок. Детский городок с развлекательным центром оборудован качелями, каруселями, игровой и спортивной площадками. Планируется строительство детского сада и продуктового магазина. В поселке действует охранная система с КПП.

Неповторимый облик «Маленькой Италии» достигается за счет стильных архитектурных решений. Большинство домов оформлены традиционными для Италии отделочными материалами, спроектированные с учетом сибирских климатических условий строительства и эксплуатации. Все коттеджи построены в едином классическом стиле, но при этом они отличаются друг от друга, что подчеркивает индивидуальность каждого владельца. Жилые дома имеют свободную планировку, предусматривающую формирование для каждой семьи личного индивидуального пространства. Проект каждого дома разрабатывался при не-

посредственном участии покупателя. Будущий владелец мог выбирать не только общую конфигурацию (проект) дома, но и отдельные строительные и отделочные материалы. Например, на выбор предоставляются кровельные материалы разного вида (металочерепица, несколько видов мягкой черепицы). При строительстве домов в «Маленькой Италии» использовались новейшие строительные технологии.

Количество этажей в строящихся малоэтажных жилых домах от 1 до 3. Все здания построены по экологически чистым и энергосберегающим технологиям. В домах предусмотрены ленточные фундаменты из монолитного железобетона (глубина заложения 3–3,5 м), в качестве материала для стен используется кирпич и клееный брус, перекрытия железобетонные и по деревянным балкам. Для внешней отделки домов использовалась декоративная штукатурка, искусственный камень, а также современные кровельные материалы.

Помимо этого, в окрестностях Кемерова ведется строительство поселка таунхаусов «Снегири» и «Журавлевы Горы». Неподалеку от деревни Журавлево в конце 2008 г. был сдан в эксплуатацию коттеджный поселок «Серебряный бор». Он представляет собой комплекс, состоящий из 98 индивидуальных и блокированных домов, а также общественного центра. Дома высокой степени комфорта расположены в сосновом бору с сохранением ландшафта и природного микроклимата.

На настоящий момент в области малоэтажная комплексная застройка ведется на 30 площадках: в Киселевске коттеджный поселок «Горняк», в Ленинск-Кузнецком квартал «Кемеровский», в Юрге микрорайон «Солнечный», в Новокузнецком районе – «Загорские усадьбы».

В Новокузнецке строится небольшой поселок из 40 коттеджей с прилегающими земельными



Рис. 3. Поселок «Маленькая Италия»

участками площадью 0,18–0,25 га. Строительство крупного коттеджного поселка (600 тыс. кв. м) в окрестностях Новокузнецка ведет компания «Южкузбассстрой». При создании проекта коттеджных поселений в Новоильинском районе архитекторы учли опыт кемеровского поселка Лесная поляна. Новоильинский район Новокузнецка по периметру «обрастает» малоэтажной застройкой, которая должна гармонично вписываться в структуру высотной. Речь идет о формировании застройки с комфорным жильем, с централизованным тепло- и водоснабжением, вывозом мусора, развитой инфраструктурой, хорошими дорогами.

Предполагается строительство коттеджных поселков – в районе с. Бедарево, а также комплекс из высотных и малоэтажных зданий в микрорайоне № 24.

В Юрге реализуется проект строительства 46 коттеджей на 13,5 га городской земли. Микрорайон получил название «Солнечный». Другая юргинская компания ведет строительство комплекса из 15 двухквартирных таунхаусов; площадь квартир – 170 м².

В г. Киселевске ведется строительство малоэтажного жилого комплекса общей площадью более 7 тыс. м². Реализация этого проекта осуществлялась ОАО «СУЭК», некоммерческим фондом «СУЭК – регионам» и администрацией Киселевска.

Востребовано малоэтажное жилье и в Гурьевском районе, где под его строительство собираются отведена одна из улиц.

Две площадки выделены под индивидуальное

строительство в Таштаголе.

В целом основная доля малоэтажного строительства приходится на коттеджи (47 %); 38 % составляют таунхаусы и блокированные дома на 2–4 владельцев; 18 % – малоэтажные многоквартирные дома. Основными игроками строительного рынка Кузбасса сегодня являются ассоциация «Промстрой», «Кемеровогражданстрой» и «СДС-финанс». Активно инвестирует в строительство УК «Кузбассразрезуголь».

Стратегия развития строительного комплекса Кузбасса до 2020 г. рассчитана на поэтапную реализацию. Период с 2011 по 2013 год включает формирование градостроительной документации, выработку механизмов государственно-частного партнерства, развитие ипотечных программ и разработку новых площадок для жилищного строительства. По замыслам создателей стратегии, бюджетная поддержка должна быть значительной только в первые годы. В дальнейшем инвестирование жилищного строительства будет по большей части осуществляться за счет внебюджетных средств. Последний этап реализации стратегии развития строительства в регионе (2016–2020 гг.) будет посвящен решению проблем морального и технического износа жилого фонда, построенного до 1970 г.

В числе приоритетных направлений по развитию строительного комплекса Кузбасса до 2020 г. также значатся: необходимость использования строительных материалов местного производства, а также применение альтернативных материалов, позволяющих снизить энерго- и ресурсозатраты при строительстве и эксплуатации.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. <http://nus-ural.ru> «Новый Уральский строитель».
2. Говард, Э. Города будущего / Э. Говард. – СПБ, 1911.
3. Материалы пресс-службы администрации Кемеровской области
4. [http://ppcenter.ru/ru/news/events/maloetazhnoe-stroitelstvo-pomozhet-vyvesti-stranu-iz-krizisa\)](http://ppcenter.ru/ru/news/events/maloetazhnoe-stroitelstvo-pomozhet-vyvesti-stranu-iz-krizisa)
5. Пивоваров, Ю. Л. Основы геоурбанистики. / Ю. Л. Пивоваров. – М.: Гуманит. Изд. Центр ВЛАДОС, 1999.
6. Перцик, Е. Н. География городов. География мировой урбанизации / Е. Н. Перцик. – М.: «Международные отношения». – 1999.
7. Лаппо Г. М. Результаты урбанизации в России к концу XX века / Г. М. Лаппо, П. М. Полян // Мир России. 1999. Т. 8, № 4.
8. Фукс, Л. П. Расселение в Западной Сибири: самоорганизация и управление, итоги и проблемы / Л. П. Фукс. – Новосибирск : Изд-во ПРО: Агентство «Сибпринт», 2003. – С. 140.

□ Автор статьи

Петерс
Елена Викторовна,
кандидат архитектуры, доцент ка-
федры строительных конструкций
КузГТУ, тел. 384-2-39 63 30

Отческих
Карина Алексеевна,
студент гр. ЭН-091 КузГТУ ,
тел. 384-2-39 63 30

Седакова
Марина Витальевна,
студент гр. ЭН-091 КузГТУ ,
тел. 384-2-39 63 30