

ПРЕОБРАЗОВАНИЕ МИКРОРАЙОНОВ 1980 - 2000-Х ГОДОВ

Курило А.С.

Научный руководитель – Протасова Ю.А., кандидат архитектуры
Белорусский национальный технический университет,
Минск, Беларусь

Многоквартирная жилая застройка конца XX века, представляющая собой типичные «спальные районы» в виде «муравейников», активно продолжала существовать и расширяться новыми территориями. Районы жилой застройки данного периода формировались по тем же принципам, что и более ранние градостроительные проекты 1960 – 1970-х годов. В некоторых случаях жилые территории микрорайонов не являются местом комфортного пребывания и проживания людей. Последнее время появляются программы обновления таких городских территорий. В белорусских реалиях данная проблематика пока не так, к сожалению, актуальна, поэтому далее будут рассмотрены некоторые из примеров стран Европейского союза.

Древиц, Потсдам, Германия. Среди интересных примеров модернизации — проект «Город садов Древиц» в Потсдаме. Район состоит из пятиэтажной панельной застройки площадью 38,8 гектара [1]. История города-сада начинается в 1986 году, когда началось строительство жилого комплекса. В 2000-х годах возникла идея превратить квартал в город-сад [2].



Рисунок 1. План застройки [3]

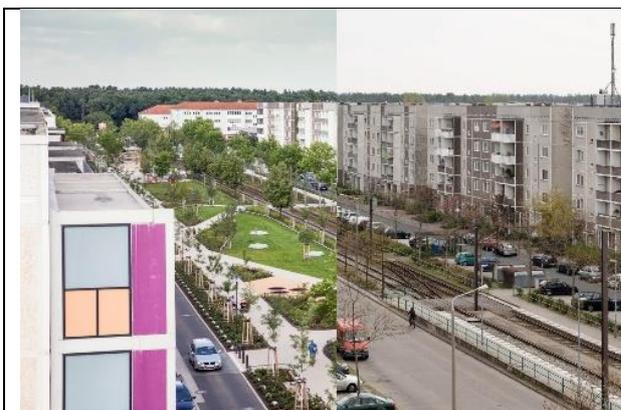


Рисунок 2. После и до реновации [2]



Рисунок 3. Новое благоустройство [4]

До реновации в районе отсутствовала общественная инфраструктура. Территория была застроена однотипными блоками-кварталами, отсутствовали центр и общественный транспорт. Было предложено проложить посередине района зеленый бульвар (рис. 2) [1]. Концепция планирования основана на преобразовании уличного пространства в парк (рис. 3), создании «Зеленого креста» и связанной с этим реорганизации движения [3].

Пилайте, Вильнюс, Литва. Пилайте – один из спальных микрорайонов в Вильнюсе, расположенный к западу от центра. Население составляет около 20 тысяч жителей [5]. Первое строительство началось в 1988 – 1989 годах. Строительные работы вели тогдашние домостроительные компании, поэтому особой красоты квартир ожидать не приходилось [6]. Первоначальный план застройки не был до конца реализован. То, что удалось построить, составляет около пятой части всего жилого района Судервеле – проектируемого города-спутника Вильнюса [7].

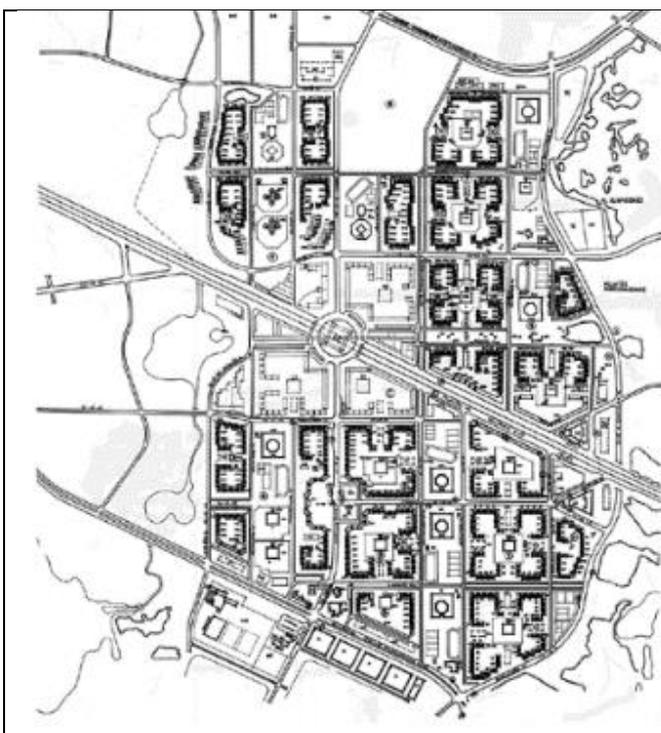


Рисунок 4. Проектный план застройки 1988 г. [7]



Рисунок 5. Спутниковые снимки территории [8]

Строительный кризис конца 1990-х сыграл положительную роль для данного микрорайона с точки зрения принципов градостроительства жилых территорий. Как видно на проектом плане (рис. 4), застройка получилась бы идентичной другим спальным районам Вильнюса. Хуже того, она была бы типичным примером застройки индустриального домостроения, не смотря на постсоветское время, тем не менее имела бы те же черты принципов застройки советских микрорайонов. Есть некоторое отличие – литовские архитекторы спроектировали дворы (рис. 6) без транспортного движения. Это было прогрессивно для того времени.

В начале 2010-х район ожил (рис. 5), застройка продолжилась. Жилые дома строятся малоэтажными, лишь некоторые имеют этажность в 7-8 этажей, являясь своего рода акцентами застройки. На периферии застройка и вовсе сводится к таунхаусам (рис. 7), что подчеркивает переход к частной индивидуальной застройке уже находящихся рядом пригородных поселков.



Рисунок 6. Дворы без автомобилей в Пилайте [9]



Рисунок 7. Малоэтажная застройка на периферии застройки [10]

Пшиможье, Гданьск, Польша. В Польше строительство массового жилья велось с 50-х и до конца 80-х годов XX века. В Гданьске панельные районы занимают около трети городской территории. Застройка этих районов разнообразна (многоэтажками, довоенные дома). Начиная с середины 90-х годов, в Польше ведётся реновация этих зданий, и внимание в основном уделяется теплоизоляции. Гданьск стал одним из первых городов, где «панельки» начали облагораживать [11].

Несомненным преимуществом является близость моря и леса. Большое количество зелени делает этот район идеальным для семейного отдыха. Почти половина приморской территории – это природные территории и **парк Рейгана**. Планируемое развитие микрорайона включает в себя усиление жилой функции, а также добавление в нее новых точек обслуживания и отдыха. Также есть планы по дальнейшей модернизации общественных пространств, расположенных в этом районе, дальнейшая реконструкция бульваров и модернизация последующих участков набережной [12].



Рисунок 8. Реновации микрорайона Пшиможье [8]

По спутниковым снимкам видно, что в последнее десятилетие микрорайон стал преобразовываться (рис. 8). На пустых и заброшенных территориях появились индивидуальные жилые комплексы (рис. 9, 10, 11), общественные здания (в этом направлении поляки отличаются от наших примеров, у нас уплотнение происходит типовыми проектами). Идет обновление уличной сети, реконструкции подверглись главные магистрали микрорайона [13], прокладываются дополнительные линии трамвайного сообщения, развивается велосипедная сеть [14]. Данный микрорайон несет в себе целый комплекс программ реновации. Для поиска решений привлекают студентов-архитекторов Гданьской Политехники. Они предложили ряд решений по улучшению данного микрорайона (рис. 12, 13), сделав акцент на пешеходные связи и благоустройство дворовых территорий [15].



Рисунок 9. Корпус «Koga» комплекса Marina Primore [16]



Рисунок 10. Комплекс зданий [16]



Рисунок 11. Новый комплекс Albatross Towers [11]



Arkońska Krynicka Opolska Olsztyńska

Рис. 12. Концепция обустройства пешеходных связей [15]

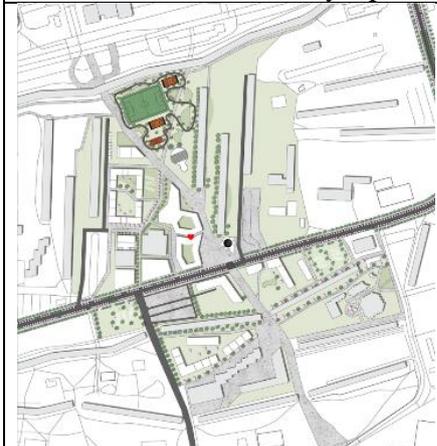


Рисунок 13. Фрагмент [17]

Лужины, Прага, Чехия. Исторически это местность, известная как Стодулки, а в соответствии с делением Праги – округ Прага 13. Основная идея была в том, чтобы нанизать новые микрорайоны на будущую ветку метро как бусины на нитку. Последние дома достраивались в 1994 году [18].



Рисунок 14. Планировка Праги 13 [8]



Рисунок 15. Центральный парк [19]



Рисунок 16. Новое благоустройство [19]

Блок многоэтажек, опоясывающий двор, пражане называют «gondel». Эти «рондели» проектировались так, чтобы дворы оставались бестранспортными. Более высокие здания здесь строились у станций метро, по мере удаления от которых этажность домов снижается. Юго-Западный пригород окружён частными домами (рис. 14). В центре округа находится Центральный парк в долине Прокопского ручья (рис. 15). Спроектирован он был в 80-е годы XX века, но работы завершились лишь к 2002 году. Теперь он является точкой притяжения жителей микрорайонов [18].

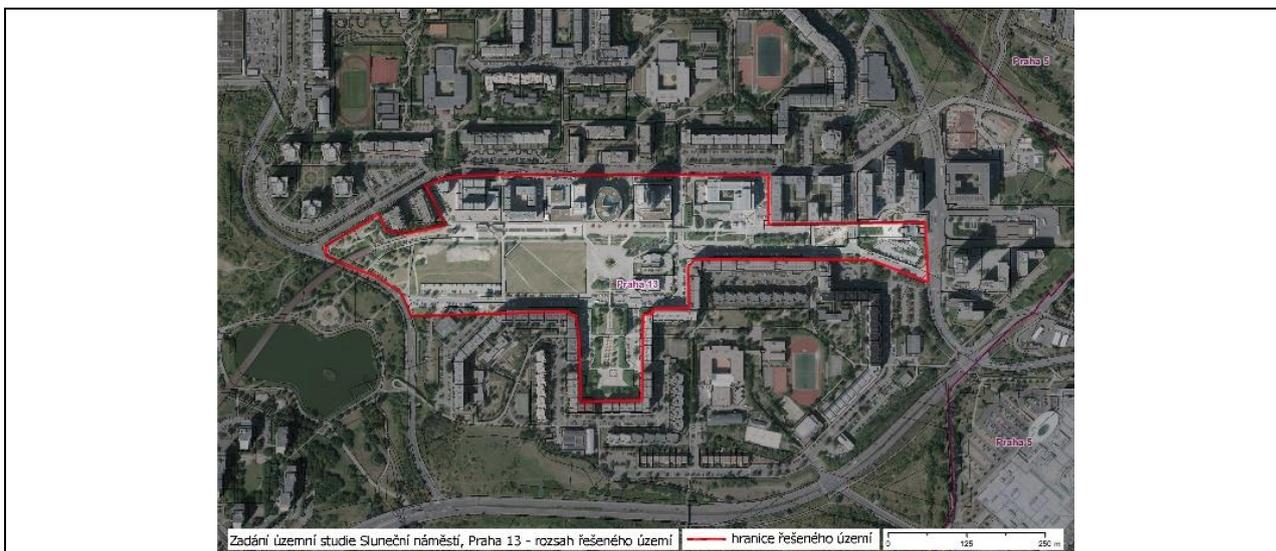


Рисунок 17. Участок реновации [20]



Рисунок 18. Концепция проекта [21]

Обновляются территории, включающие в себя полосы общественных и незастроенных (рис. 17) пространств. Целью одного из проектов (рис. 18) было создать пространство, где жители хотели бы остановиться, посидеть, встретиться, поиграть. Все пространство решено в единой цветовой концепции, где скамейки, решетки на деревьях, лампы уличного освещения, облицовка фальца и элементы водной площадки будут окрашены в четыре оттенка свежих пастельных тонов [22].



Рисунок 19. Программа обновления [23]



Рисунок 20. Рабочие проекты [24]

Уделяется внимание внутридомовым территориям. Реконструкция касается насаждений, мощений территорий, парков, детских и спортивных площадок во всем районе Праги 13. В 2007 году была подготовлена программа субсидирования Евросоюза (рис. 19). Было выбрано 6 дворов (рис. 20), которые были обновлены в соответствии с высокими требованиями к занятиям спортом, приятным возможностям для отдыха и эстетическим ощущениям жителей [24].

Поквартальная комплексная реконструкция жилого фонда городов является наиболее рациональной формой восстановления, обновления и продления жизненного цикла зданий, более рационального использования наземной территории, подземного пространства и инженерных сетей. Новое архитектурно-планировочное решение застройки должно быть оптимизировано по нескольким параметрам: оптимизация внутриквартального автомобильного движения, системы объектов бытового

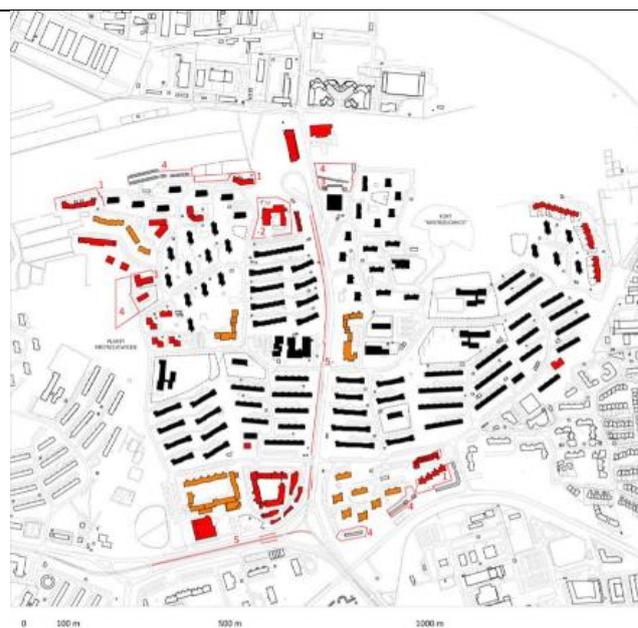
обслуживания, формирование зон отдыха, использования экологически чистых материалов [25]. Например, в Валь-Фурре (рис. 21) во дворе убрали парковки за пределы дворов, на освобожденном месте создали ландшафт, максимально приближенный к естественному, высадили деревья и кустарники, проложили пешеходные дорожки. Пример показывает, как озеленение и разнообразный ландшафт могут полностью изменить атмосферу района и создать новую, более естественную городскую среду [26].



Рисунок 21. Двор в районе Валь-Фурре, Манта-ла-Жоли, Франция [26]

Встречаются отрицательные примеры в странах Восточной Европы по обновлению жилых микрорайонов, когда уплотненная застройка ухудшает задуманную концепцию территории. Микрорайон Bohaterów Września (рис. 22) в период 1989 – 2016 дополнили жилыми домами, не имеющих общей концепции, устоявшегося ритма. Лучше бы на этом месте разместили благоустроенную зеленую зону, сквер для жителей.

Рисунок 22. Мкр Bohaterów Września, Краков, Польша [27]



- объекты powstałe w ramach budowy osiedla
- "dogąszczenia" - obiekty powstałe po roku 1989
- obiekty powstałe przed 1989r. jako dodatkowy etap budowy osiedla
- garaże i obiekty techniczne / bez uwzględnienia okresu powstania

В Беларуси не встречаются комплексные пути улучшения микрорайонов. Чаще прибегают к локальным решениям: в микрорайонах утепляют фасады, обновляют колористическое решение, на территории обновляют подъездные пути (рис. 23), увеличивают количество парковочных мест, застраивают большие пустые участки жилыми домами типового проекта.

При уплотнении в Лиде и Гродно (рис. 24) прошло без ухудшения общей концепции. Новые жилые дома построены в том же ритме по типовым проектам Гродненского ДСК, что и ранее построенные дома в микрорайонах.

При сравнении планировочной структуры микрорайонов 1980-х и 2010-х годов можно заметить тенденцию уплотнения застройки, снижение уровня благоустройства и обеспеченности инфраструктурой [29].



Рисунок 23. Реконструкция двора в Жодино, Беларусь [28]

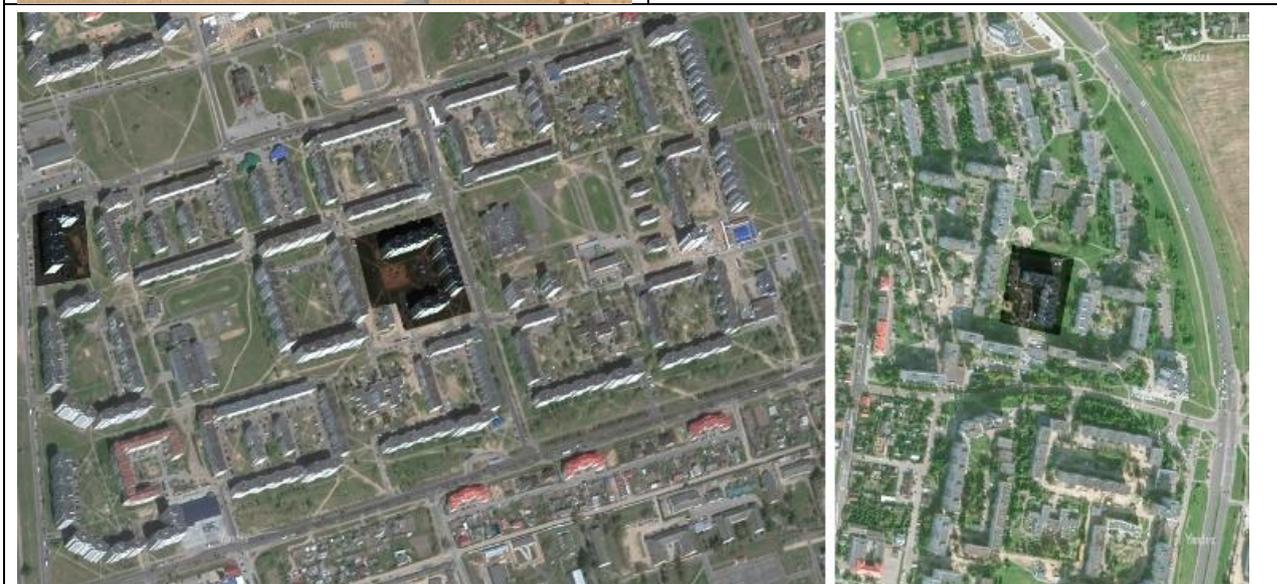


Рисунок 24. Слева. Микрорайон «Красноармейский» в Лиде. Массовая застройка 1984 – 2001 годы. Справа. Микрорайон по ул. Щорса в Гродно. Массовая застройка 1980 – 1990 годы [8]

Можно сделать **заключение** о том, что комплекс преобразований микрорайонов застройки 1980 – 2000-х годов огромен и разнообразен. Программы обновления уже могут не подходить к более старым территориям застройки, например, 1960-х годов. В таких случаях прибегают к более глобальным мероприятиям вплоть до сноса жилых домов с целью последующей застройки, отвечающей принципам и стандартам нового

времени. Для микрорайонов 1980-х – конца 1990-х годов характерна общая концепция преобразования территорий. Если присутствуют пустые территории, на их месте прибегают к возведению жилых домов, имеющих уникальные объемно-планировочные решения. Такие решения применяются на больших по площади территориях, которые оставались не застроенными, не благоустроенными. В некоторых случаях, проводят обновление всего микрорайона. При этом пытаются сделать непохожие индивидуальные дворы со своим уникальным благоустройством, применить как можно большее разнообразие в инвентаре детских площадок.

Литература

1. Реновация пятиэтажек по-немецки: как район в Потсдаме превращается в «Город садов» // Европульс – все о Европе [Электронный ресурс]. – 2018. – Режим доступа : <https://euro-pulse.ru/eurotrend/renovatsiya-pyatietazhek-po-nemetski-kak-rayon-v-potsdame-prevrashhaetsya-v-gorod-sadov/>. – Дата доступа : 12.06.2021.
2. Ein Quartier wird zur Gartenstadt // VCD - Mobilität Für Menschen [Elektronische Ressource]. – Zugriffsmodus : <https://www.vcd.org/themen/wohnen-und-mobilitaet/beispiele/gartenstadt-drewitz/>. – Zugriffsdatum : 12.06.2021.
3. Gartenstadt Drewitz // Competitionline.com [Elektronische Ressource]. – 2014. - Zugriffsmodus : <https://www.competitionline.com/de/projekte/54737>. – Zugriffsdatum : 12.06.2021.
4. Gartenstadt Drewitz: Informationsveranstaltung am 9. April // Landeshauptstadt Potsdam [Elektronische Ressource]. – 2019. – Zugriffsmodus : <https://www.potsdam.de/220-gartenstadt-drewitz-informationsveranstaltung-am-9-april>. – Zugriffsdatum : 12.06.2021.
5. Пилайте // Википедия [Электронный ресурс]. – 2021. – Режим доступа : <https://ru.wikipedia.org/wiki/Пилайте>. – Дата доступа : 13.06.2021.
6. PILAITĖS ISTORIJA // Naujoji Pilaitė [Elektroninis šaltinis]. – Prieigos režimas : <https://www.npilaitė.lt/pilaites-istorija/>. – Prieigos data : 13.06.2021.
7. Brėžiniuose likusi Pilaitė – Beveik realybė #2 // 100 minčių – WordPress.com [Elektroninis šaltinis]. – 2018. – Prieigos režimas : <https://100minciu.wordpress.com/2018/08/23/breziniuose-likusi-pilaitė-beveik-realybė-2/>. – Prieigos data : 13.06.2021.
8. Спутниковые снимки Google Earth // Google Maps. – Режим доступа : www.google.com/maps/. – Дата доступа : 13.06.2021.
9. Pilaitė nori geresnio susisiekiimo su Vilniaus centru: praverstų nauja gatvė // 15min naujienos - Suprasti akimirksniu [Elektroninis šaltinis]. – 2017. – Prieigos režimas : <https://www.15min.lt/naujiena/aktualu/lietuva/pilaitė-nori-geresnio-susiekimo-su-vilniaus-centru-praverstu-nauja-gatve-56-796752>. – Prieigos data : 13.06.2021.
10. New houses district aerial from above // Dreamstime.com [Electronic resource]. – Mode of access : <https://www.dreamstime.com/new-houses-district-aerial-above-green-zone-near-lake-pilaitė-lithuania-europe-image169389071>. – Date of access : 13.06.2021.
11. Советское наследие Гданьска и Калининграда // Varlamov.ru [Электронный ресурс]. – 2017. – Режим доступа : <https://varlamov.ru/2554293.html>. – Дата доступа : 14.06.2021.
12. Przymorze Wielkie Gdańsk // Gethome [Zasób elektroniczny]. – 2020. – Tryb dostępu : <https://gethome.pl/blog/dzielnica-przymorze-wielkie-gdansk/>. – Data dostępu : 14.06.2021.
13. Przebudowa Chłopskiej i Sobieskiego w Gdańsku // Przebudowa – Chłopskiej i Sobieskiego w Gdańsku [Zasób elektroniczny]. – 2020. – Tryb dostępu : <https://przymorze.trojmiasto.pl/Przebudowa-Chlopskiej-i-Sobieskiego-w-Gdansku-n144858.html>. – Data dostępu : 14.06.2021.

14. Nowe trasy tramwajowe w Gdańsku za pieniądze z Krajowego Programu Odbudowy // Przebudowa – Chłopskiej i Sobieskiego w Gdańsku [Zasób elektroniczny]. – 2021. – Tryb dostępu : <https://przymorze.trojmiasto.pl/Nowe-trasy-tramwajowe-w-Gdansk-za-pieniadze-z-Krajowego-Programu-Odbudowy-n155696.html>. – Data dostępu : 14.06.2021.
15. Kołobrzaska 2.0 - studenci architektury rozpoczynają dyskusję o głównej arterii Przymorza // PORTAL MIASTA GDAŃSKA [Zasób elektroniczny]. – Tryb dostępu : <https://www.gdansk.pl/przymorze-male/kolobrzaska-2-0-studenci-architektury-rozpoczynaja-diskusje-o-glownej-arterii-przymorza,a,96199>. – Data dostępu : 14.06.2021.
16. Podróże dalekie i bliskie - Gdańsk Przymorze Wielkie // GameDesire [Zasób elektroniczny]. – 2017. – Tryb dostępu : <https://www.gamedesire.com/pl/player/traveler22/blog/2578544>. – Data dostępu : 14.06.2021.
17. Grzonka, M. Tchnąć życie w Przymorze / Tchnąć życie w Przymorze / Martyna Grzonka // Behance.net [Zasób elektroniczny]. – 2020. – Tryb dostępu : https://www.behance.net/gallery/100157047/Tchnac-zycie-w-PrzymorzeBreathing-life-into-Przymorze?tracking_source=search_projects_recommended%7Cprzymorze. – Data dostępu : 14.06.2021.
18. [Советское наследие в Праге и что с ним сделали чехи](#) // Varlamov.ru [Электронный ресурс]. – 2016. – Режим доступа : <https://varlamov.ru/1887136.html>. – Дата доступа : 14.06.2021.
19. Praha 13 – Lužiny z letadla [Elektronický zdroj]. – Režim přístupu : https://www.sindlar.com/photo/flying/08_let_luziny/. – Datum přístupu : 14.06.2021.
20. Sluneční náměstí // IPR RRAHA – Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy [Elektronický zdroj]. – Režim přístupu : <https://www.iprpraha.cz/slunecni-namesti>. – Datum přístupu : 14.06.2021.
21. Architektonicko – urbanistická studie Sluneční náměstí a korzo Seydlerova // IPR RRAHA – Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy [Elektronický zdroj]. – Režim přístupu : https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/architektonicko_urbanisticka_studie_slunecni_namesti.pdf. – Datum přístupu : 14.06.2021.
22. SLUNEČNÍ NÁMĚSTÍ A PARK PRAHA 13 // Sportovní Projekty [Elektronický zdroj]. – Režim přístupu : <https://sportovniprojekty.cz/slunecni-namesti-a-park-praha-13/>. – Datum přístupu : 14.06.2021.
23. Podrobná-zprava-o-revitalizaci // MČ Praha 13: Úvodní strana [Elektronický zdroj]. – Režim přístupu : <https://www.praha13.cz/file/IN71/Podrobná-zprava-o-revitalizaci.pdf>. – Datum přístupu : 14.06.2021.
24. Revitalizace sídlištních vnitrobloků // MČ Praha 13: Úvodní strana [Elektronický zdroj]. – 2015. – Režim přístupu : <https://www.praha13.cz/Revitalizace-sidlistnich-vnitrobloku-1.html>. – Datum přístupu : 14.06.2021.
25. Общие принципы реконструкции застройки // StudFiles [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://studfile.net/preview/5786783/page:48/>. – Дата доступа : 15.06.2021.
26. Благоустройство дворов – Методические рекомендации по реализации проектов // Администрация Серовского городского округа [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.adm-serov.ru/files/statica/KJKH/170512.pdf>. – Дата доступа : 15.06.2021.
27. Rola rewitalizacji osiedli mieszkaniowych w kreowaniu ciągłości i komplementarności przestrzeni publicznych współczesnego miasta // REPOZYTORIUM POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ [Zasób elektroniczny]. – Kraków. – 2017. – Tryb dostępu : https://repozytorium.biblos.pk.edu.pl/redo/resources/26156/file/suwFiles/SzczerekE_RolaRewitalizacji.pdf. – Data dostępu : 15.06.2021.
28. В городе проходят масштабные реконструкции дворов // Zhodino News [Электронные ресурсы]. – 2018. – Режим доступа : <https://zhodinonews.by/2018/08/29/v-gorode-prohodyat-masshtabny-e-rekonstruktsii-dvorov/>. – Дата доступа : 15.06.2021.