

ПРОБЛЕМАТИКА МИКРОРАЙОНОВ В ГОРОДАХ БЕЛАРУСИ

Косаченко П. К.

ВГУ имени П.М. Машерова

e-mail:stas.maksak@gmail.com

Summary. *In today's realities, not many Belarusian cities can boast of good construction of new residential areas, often, developers neglect banal facilities, both physical and psychological, in order to maximize profit, which entails a lot of problems that face not only newcomers of modern housing complexes, but residents of Soviet neighbourhoods. An alternative to utopian neighbourhoods can be "Quarterly development", which has a rich history, for a long time being the only type of urban development. The idea is that the territory is divided into small squares, on the perimeter of which are built. With good alternatives to neighbourhoods and a growing urban gap in Belarus, the sooner the architects abandon the development of neighbourhoods, the fewer problems of different aspects will arise in cities with large populations.*

В современных реалиях не многие белорусские города могут похвастаться хорошей застройкой новых жилых районов, зачастую, застройщики пренебрегают банальными удобствами, как физическими, так и психологическими, с целью извлечения максимальной прибыли, что влечет за собой множество проблем, с которыми сталкиваются не только новоселы современных жилищных комплексов, но жильцы советских микрорайонов.

Основными проблемами как микрорайонов советской застройки (рис. 1), так и современной (рис. 2) мы относим: отсутствие развлекательных комплексов и точек отдыха, из-за чего жителям приходится покидать свою среду обитания и ехать в центр города, чтобы проводить свой досуг, удаленность от рабочих мест, плохое оснащение и озеленение дворовой территории, в следствии, нехватка парковочных мест. Проблемы новых микрорайонов вытекают напрямую со старым советским наследием в строительстве. Время показало, неэффективность такого типа застройки со стороны социального аспекта, но экономически очень выгодна, чем и пользуются застройщики, добавив десяток этажей к стандартным пяти, при этом полностью игнорируя социальные потребности граждан в школах, детских садах, магазинах и т. д.

Большая часть жилых комплексов, которые строятся в крупных городах, имеют повышенную этажность (в среднем 12 и более этажей). О том, что высотные жилые здания сами по себе вызывают ряд психологических и социальных проблем, подробно высказался американский архитектор и урбанист Кристофер Александер в книге «Язык шаблонов» (Pattern language, 1977). Он ратует за малоэтажную жилую застройку, так как она дает отнюдь не меньшую плотность освоения территории, но при этом сохраняется человеческий масштаб и создается гуманная городская среда.

Профессионалы хорошо знают, что плотность застройки не зависит от высотности при соблюдении норм инсоляции. Палка о двух концах, чем выше дома, тем большее расстояние между ними, для достаточного доступа солнечного света, и чтобы окна не выходили в окна соседа напротив.



Рисунок 1 – ЖК Маяк, Минск



Рисунок 2 – Типовой советский микрорайон.

Главной экономической проблемой является ежедневная трудовая миграция населения из спальных районов в места работы или активного отдыха. Модель поведения большей части населения примерно одинаковая. Каждое утро граждане тратят около часа времени в пути на работу, которая находится в другом районе [1].

Для города новые районы с «человейниками» и рекорды по сдаче метров рискуют стать началом социальной нестабильности – низкокачественное жилье входит в группу рисков и первым превращается в трущобы – со временем люди осознают ошибку и стараются съехать в районы получше, цена недвижимости начинает падать и привлекать социально нестабильных, однородных и асоциальных элементов и получается взрыв [2].

Альтернативой утопичных микрорайонов может послужить «Квартальная застройка», которая имеет богатую историю, долгое время являясь единственным типом городской застройки. Суть ее в том, что территория разбивается на небольшие квадраты, по периметру которых выстраивают здания. Внутри квартала – личное пространство для жителей этих домов, четко определенное и разграниченное от общественного пространства, находящегося снаружи квартала [3].

Кварталам присуща высокая плотность населения, плотная улично-дорожная сеть, четкое разграничение личного и общественного пространства. Квартальная застройка предполагает компактное расположение сервисов и комфортную пешеходную среду, ведь высокая плотность застройки и улично-дорожной сети способствуют этому.

Довольно удачную попытку разорвать порочный круг застройки микрорайонов предприняла компания «А-100 Девелопмент» возводя ЖК «Новая Боровая» (рис. 3, 4) согласно концепции SMART+SOCIAL в жилищном комплексе будет 11 кварталов. В квартале, исходя из концепции, жильцы получают квартиры в современных домах с закрытыми дворами, благоустроенной территорией, эксплуатируемыми крышами, террасами и погребом на первом этаже.



Рисунок 3 – Минск, новая Боровая, квартальная застройка



Рисунок 4 – Барселона, квартальная застройка

Таким образом, наше исследование показало – имея хорошие альтернативы микрорайонами и нарастающую брешь в градостроительстве Беларуси, чем раньше архитекторы, застройщики откажутся от застройки микрорайонов, тем меньше проблем разных аспектов в дальнейшем будет возникать в городах с большим количеством населения.

Список использованных источников

1. Cyberleninka.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-mikrorayonnoy-zastroyki-v-sovremennom-gradostroitelstve>. – Дата доступа: 28.10.2022.
2. Urbanblog.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://urbanblog.ru/567412.html?Rfrom=gre4ark&comments=>. – Дата доступа: 30.10.2022.
3. Archi.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://archi.ru/russia/50044/prioritet-kvartalnoi-zastroike>. – Дата доступа: 30.10.2022.