

АРХИТЕКТУРНО-ЛАНДШАФТНАЯ РЕАБИЛИТАЦИЯ ЖИЛОГО МИКРОРАЙОНА Г. ОРЕНБУРГА

Воронцова О.Н., Динеева А.М.

ГОУ «Оренбургский государственный университет», г. Оренбург

«... мы продолжаем верить в иллюзию, согласно которой важнейшее свойство архитектуры – ее видимость. На самом деле никто больше на нее не смотрит. Ее воспринимают как часть окружающего пространства... Более того, необходимо смириться с тем, что, в конце концов, она сама превратится в окружающее пространство.

*... Она должна быть клетками. Она должна быть «ответвлениями» во все стороны. Такова функция городской клетки. Здание, которое перестает выполнять функцию клетки, перестает существовать во времени, какой бы ни была его архитектурная ценность. Оно превращается в примету прошлого...»
(Рикен Ямамото)*

Жилые районы города в настоящее время разделяются на микрорайоны, являющиеся основной структурной единицей жилого района. Жилой микрорайон, как социальная единица в планировке целого города, сродни живой клетки большого организма, которая рождается, живет, умирает и вновь возрождается, повторяя цикл вновь и вновь. Так вполне возможно оценить четыре стадии «жизни» любого планировочного образования с точки зрения градостроительной структуры развития, в том числе и самого города.

Рассматриваемый микрорайон располагается на границе Центрального и Промышленного административных районов, и относится к так называемому 2-му Оренбургу – район «Малая земля». Он расположен параллельно ул. Комсомольской, к западу от проспекта Победы. Имеет протяженность чуть менее 9 километров. Район «Малая земля» проходит в северном направлении по нечетной стороне улицы Терешковой (от пересечения улицы Терешковой с улицей Шевченко, пересекая Нижний переулок, улицы Новую и Ноябрьскую, Дальний переулок, Чебеньковскую улицу, до пересечения с улицей Хабаровской)

Улица Терешковой заложена в 1963 году (изначально Нижегородская), позднее названа в честь Валентины Терешковой. Имеет важное административно-хозяйственное значение для всего города. Во-первых, как главная транспортная артерия, соединяющая поселок «Степной» с центром города. Во-вторых, здесь расположены крупные банки города, школы, больницы, производственные, торговые и офисные помещения. Наконец, на

сегодняшний день активно идет застройка жилыми многоэтажными домами на всем протяжении улицы, что делает ее более населенной и значимой.

Анализируя «жизнь» жилого района «Малая земля» г. Оренбурга, можно выявить все четыре стадии:

Стадии «жизни» микрорайона	Качество «жизни» микрорайона
«Рождение»	Застройка 60ых-70ых («хрущевки», малоэтажная застройка по ул. Пролетарской); застройка 70ых-80ых (панельная высокоэтажная застройка по пр.Терешковой). Универсальные типовые проекты планировки микрорайона, архитектурной составляющей (жилой, общественной функции)
«Жизнь»	70ые-90ые; стабильное развитие инфраструктуры жилой среды. Жилье, производство, образование, здравоохранение, торговля
«Смерть»	90ые; закрытие завода холодильного оборудования, физический износ застройки 60-ых годов («хрущевская застройка»), моральный износ застройки 80ых
«Возрождение»	2000г.; 2004-2007г.г. жилой комплекс «Снегири»; 2006г. строительство спортивного комплекса «Олимпийский» (застройка пустыря); 2007г. – первая очередь (реконструкция завода холодильного оборудования), 2011г. – вторая очередь (новое строительство) торгово-развлекательный центр «Гулливер»; 2008г. стадион «Оренбург»; новая точечная жилая застройка по пр. Терешковой, строительство жилых кварталов по ул. Пролетарской на резервных территориях города.

При анализе градостроительной структуры микрорайона, при анализе архитектурной и средовой составляющей было выявлено ряд проблем. В первую очередь моральный и физический износ. Так как микрорайон застраивался в 60ых-70ых г. жилая инфраструктура селитебной территории, а точнее объекты соцкультбыта, были спроектированы равномерно и логично, согласно градостроительным нормам и СНиПам. Но, к сожалению, время не стоит на месте. Город XXI века имеет более высокие критерии эксплуатации социумом, повышенный комфорт, доступность, эстетика, не маловажные особенности жизни. Что касается архитектурной составляющей, в первую очередь это максимально объективная оценка ликвидности жилой застройки по ее сроку годности. Так, срок службы панельных тонкостенных «хрущевок» (1955-70 годы постройки) составляет порядка 50 лет. Многоэтажные блочные и крупнопанельные дома (9-16 этажей), которые строили в период 1965-1980 годов, рассчитаны на 100 лет. Исходя из этих

цифр, нетрудно сделать вывод о физическом и эстетическом качестве жилого фонда. Немаловажная составляющая города - архитектурная среда, незаслуженно забытая и длительное время игнорируемая в отечественной практике. По итогам анализа выявился ряд положительных и отрицательных аспектов.

К положительным аспектам в планировке микрорайона относятся:

1. Общая архитектурно-планировочная структура микрорайона создает благоприятные условия для спокойной здоровой и удобной жизни населения. Взаимное размещение жилых домов, детских учреждений, школ, магазинов, гаражей-стоянок подчинено требованию создания максимального покоя проживающим в микрорайоне людям.

2. Район располагается между двумя крупными транспортными артериями города ул. Терешковой и ул. пролетарской, это обеспечивает хорошую транспортную связь с другими районами города.

3. Наличие 2-х школ и 5 детских садов, что полностью обеспечивает потребности проживающих в микрорайоне семей в дошкольном и школьном образовании в достаточно близкой доступности

4. Наличие общественных центров к ним относятся: ТРЦ «Гулливвер», ТЦ «Снегери», который обеспечивает потребности проживающих в товарах первой и второй необходимости, в проведение досуга. СК «Олимпийский» и стадион «Оренбург», в котором проводятся множество спортивных мероприятий, как открытых, так и закрытых для жителей микрорайона и всего города. В спорт комплексе проводятся массовые спортивные мероприятия, а также открыты множество секций, что благоприятно способствует организации досуга для людей проживающих в данном микрорайоне.

5. В состав микрорайона входят скверы и рекреации, обеспечивая жильцов зонами отдыха.

К отрицательным аспектам в планировке микрорайона относятся:

1. Близкое расположение промышленных объектов городского значения (ПО «Стрела» металлургическое производство).

2. Коммунально-складская территория (строительный рынок, кустарное строительное производство ЖБИ и сухих строительных смесей). Близость подобных объектов всегда создает криминогенную обстановку, в связи с опустением после окончания рабочего дня.

3. Транспортный мост (источник повышенного шумового фона и вреда экологическому балансу).

4. Станция ЛЭП.

5. Морально устаревший жилищный фонд, требующий реконструкции, модернизации или капитального ремонта.

На основе выявленных проблем сформировалась универсальная таблица.

Таблица 1. Характеристика архитектурно-планировочные составляющие микрорайона.

	Положительные характеристики	Отрицательные характеристики
Планировочная структура	Планировка советского периода, выполнена с соблюдением норм и правил	Моральный износ, перестала отвечать всем требованиям современного города
Транспорт	Находится между двумя крупными артериями городского значения (пр.Терешковой, ул.Пролетарская)	Повышенный шумовой фон, ухудшение экологии
Общественный фонд		
образование	2 школы, 5 детских садов. Радиусы доступности покрывают всю территорию микрорайона	Моральный износ, в связи с увеличением жилого фонда, возможна нехватка мест
здравоохранение	2 поликлиники	Моральный износ, в связи с увеличением жилого фонда, увеличится нагрузка
спорт	Стадион «Оренбург», спортивный комплекс «Олимпийский»	-
торговля	ТРЦ «Гулливвер», ТЦ «Снегири»	-
развлечение	ТРЦ «Гулливвер», Стадион «Оренбург», спортивный комплекс «Олимпийский»	-
Жилой фонд		
60ые-70ые г.;	5 эт. застройка 468 серия (1-468) , 20%	Капитальный ремонт, реконструкция, модернизация
70ые-80ые г.;	9эт. застройка серии I-464Д , 40 % ; серия I-467 (1-467), 30%	Текущий ремонт, реконструкция, модернизация
2000 г.– по настоящее время	современные жилые комплексы, элитное и социальное жилье 10%	Косметический ремонт фасадов
рекреация	3 сквера	Моральный и физический износ

Таблица 1 позволила выявить наиболее отсталые архитектурно-планировочные составляющие микрорайона. Это планировочная структура микрорайона, жилой фонд, рекреация. В отечественной и зарубежной практике встречаются актуальные для современности примеры реабилитации.

Планировочная структура, силуэт микрорайона:

Анализируя состояние архитектурных объектов с точки зрения среды по социально-экономическим и архитектурно-художественным признакам, можно сделать вывод, что застройка по пр.Терешковой и ул. Пролетарской, является однотипной и монотонной. В связи с тем, что пр.Терешковой и ул. Пролетарская, являются магистралями городского значения, то их застройка обязана быть выразительной и участвовать в архитектурной композиции всего города. Высотная композиция всегда дает силуэту города художественное и смысловое единство. Создание пространственной целостности города через систему высотных доминант – классический пример ансамблевого подхода к планировке не только микрорайона в отдельности, но и как части от целого. Поэтому одним из ведущих принципов современной градостроительной композиции остается проверенное столетиями чередование эмоционально ярких, концентрирующих в себе высокие художественные качества опорных узлов, с более спокойными элементами застройки. По-прежнему большое значение имеет способность вертикальных акцентов служить центром притяжения пространственных связей, закреплять объемно-пространственное построение микрорайона в структуре города. Новые формы упорядоченности высотных доминант должны не только служить композиционной организации значительных узлов микрорайона, но обеспечивать ценность и уникальность застройки микрорайона. Поэтому при выборе определенного способа взаимосвязи вертикальных акцентов огромное значение приобретает использование сложившихся особенностей пространственной организации застройки микрорайона. Будущая система формируется при этом не как абсолютно новая композиция, а как симбиоз сложившихся принципов и предложенных. Однако ни характерный силуэт застройки, ни целостная высотная композиция городов нашего времени сами по себе не возникнут. Потребуется длительная и, главное, последовательная планомерная работа, так как силуэтность города постоянно меняется, и специалист должен предугадывать возможные варианты изменения.

Жилой фонд:

Многие эксперты сходятся во мнении, что «нормативные сроки эксплуатации» - понятие довольно относительное. Дополнительные годы жизни дому могут прибавить регулярный ремонт, а также правильная эксплуатация здания. Главным правилом эксплуатации любого здания является своевременное проведение капитального ремонта, поддержание коммуникаций в исправном состоянии, соответствующая эксплуатация. Сложность

реконструкции панельных пятиэтажек заключается в конструктивных особенностях зданий: например, в некоторых из них трубы и батареи вмонтированы в стены. Самый простой способ оценки здания - это визуальный осмотр. Здания в предаварийном состоянии имеют трещины и нарушения температурных швов. Специалисты могут также обратить внимание на трещины в фундаменте. В результате проведения соответствующих мероприятий по обследованию застройки, определяется какой вид ремонта необходим в данном случае. Капитальный ремонт – замена или восстановление отдельных частей здания; текущий ремонт – своевременно проводимые работы по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования; косметический ремонт – зрительное обновление.

Еще одна проблема устаревших сооружений – это не только изношенность самих зданий, но сильный моральный износ и несоответствие современным эстетическим нормам и требованиям. Такие проблемы обычно успешно решает модернизация (обновление объекта, приведение его в соответствие с новыми нормами и техническими требованиями) или реконструкция (перестройка, организация объекта по совершенно новым принципам). В отечественном и зарубежном опыте существует ряд примеров успешных реконструкций и модернизаций старой советской типовой застройки.

Существует устоявшееся мнение о том, что панельные многоэтажные дома дешевле снести, чем их модернизировать и обеспечить современные требования по энергоэффективности. Однако опыт реконструкции советского наследия жилых домов в Восточной Германии полностью опроверг такие рассуждения.

По информации, представленной специалистом по реконструкции многоквартирных жилых домов Берхардом Шварцем, стоимость модернизации домов составила около 30% от стоимости вновь возводимого жилья, а уровень энергоэффективности после проведенной модернизации соответствует действующему в Германии стандарту энергоэффективности. По сведениям компании Копарол, уровень энергоэффективности некоторых домов соответствует перспективным требованиям энергоэффективности, которые введены в Германии с 2013 года. Уровень комфортности домов в итоге обеспечен в соответствии с европейским стандартом качества и безопасности жилых помещений.

Рис.1 Примеры реконструкции типовых панельных жилых домов в Германии.



Опираясь на опыт Германии, полноценной государственной инициативой, выводящей капитальный ремонт и реконструкцию жилого фонда на новый уровень, стала федеральная целевая программа «Жилище» на 2002–2010 годы, утвержденная правительством РФ 31 декабря 2001 года. Программа «Жилище» является также неотъемлемой частью Национального приоритетного проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры».

Новый этап реконструкции берет свое начало в 2007 году, когда во многих городах были приняты соответствующие программы, рассчитанные в основном на 2008–2012 годы.

В Москве, несмотря на планы тотального сноса, капитальный ремонт зданий наиболее заметен. До 2014 года действовала программа «Ответственным собственникам – отремонтированный дом». В рамках ее реализации комплексный капитальный ремонт проведен в 13787 домах, построенных и принятых в эксплуатацию до 1991-го и не требующих сноса.



Рис.2 Примеры капитального ремонта в Москве.

Архитектурная среда:

Улучшению экологической и социокультурной составляющей архитектурно-ландшафтной системы города способствует организация сенсорной среды. Тщательно разработанная окружающая природная среда может поддержать баланс психоэмоционального и физического состояния человека любой возрастной группы. Особое внимание необходимо уделить детской возрастной категории. Для них сенсорная среда послужит основой для формирования и закрепления процессов восприятия и представлений о предметах, объектах и явлениях окружающего мира.

Архитектурно-планировочная и ландшафтная составляющие сенсорной среды проектируются с учетом: территориальной значимости в структуре озеленения города; специализации учреждения, на территории которого планируется разработка развивающей среды; экологического и ландшафтного потенциала территории; эстетических, моральных и культурных ценностей...и т.д. Сенсорная среда является элементом подсистемы парков, скверов, дворовых пространств и имеет возможность перетекать из одной системы в

другую с помощью организации пешеходных связей. В зависимости от специализации учреждений (социальной защиты, дошкольные, общеобразовательные, медицинские, реабилитационные и т.д.) природная развивающая среда может быть открытого и закрытого типа. Открытый тип позволяет маломобильной группе и людям с физическими и психическими недостатками контактировать со здоровыми людьми, тем самым ускоряя и закрепляя процесс адаптации в социуме. Закрытому типу уделяется особое значение, так как человек (пациент) постоянно находится в психофизическом напряжении, которое можно максимально облегчить с помощью природного терапевтического пространства.

Природа является богатейшей средой для развития сенсорных систем (слуха, зрения, осязания, обоняния, слуха). Освоение лесных ландшафтов эффективно развивает у детей и восстанавливает у взрослых восприятие пространства и учит без боязни перемещаться и ориентироваться во внешней среде. Общение с природой дает множество положительных эмоций, так необходимых детям с тяжелыми нарушениями здоровья.

Сенсорное пространство можно разделить на несколько зон: спокойных игр и общения, релаксации, активных игр, исследования и обучения. Каждая зона включает в себя модули с различными видами экотерапии и архитектурно – пространственной организацией, способствующие решению поставленных задач.

Грамотно спроектированная предметно-пространственная природная среда способствует:

- совершенствованию двигательных функций;
- тактильно-двигательного восприятия;
- развитию слухового и двигательного восприятия;
- восприятию формы, величины, цвета, свойств предметов (вкус, запах, вес);
- восприятию пространства и времени.



Рис.3 Организация пространства сенсорной среды.

Беговые площадки помогут детям улучшить баланс, проворство и скорость.

Смотровые площадки, природные холмы дают возможность забраться на возвышенность, рассмотреть открывающиеся панорамы, предугадать ситуацию, достичь определенной цели.



Рис.4 Тактильное восприятие пространства.

Сенсорные тропы развивают тактильное восприятие, координацию движения. Игра природных красок, звуков и поверхностей стимулируют развитие органов чувств.

Простые объемно-пространственные композиции, постепенно развивающиеся в пространстве способствуют лучшему восприятию пространства, запоминанию формы, цвета и фактуры.

В процессе исследования жилого района «Малая земля» в г.Оренбурге с начала застройки (1960-ые г.) по настоящее время удалось определить и охарактеризовать стадии «жизни» микрорайона. Разработать таблицу, из которой видно, как процесс реабилитации существенно изменяет социальный уровень района в настоящем времени. Удалось установить характерные признаки процесса реабилитации:

- локальное строительство
- строительство жилого комплекса
- реконструкция производственных помещений
- строительство торгово-развлекательного центра
- строительство спортивного комплекса
- освоение резервных площадей города под жилье

Так же были выявлены наиболее отсталые архитектурно-планировочные составляющие микрорайона и предложены новые возможные пути дальнейшей архитектурной и средовой реабилитации.

Список литературы

1. Баранов Н.Н. *Силуэт города*. Л., 1980.
2. Грунина С.О., Киселева Т.В. *Экотерапия как средство коррекции страхов: учебно-методическое пособие* – М.: ФОРУМ, 2011. – 64 с. – (Высшее образование). ISBN 978-5-91134-526-6
3. Карамзин Ю.И. *Методологические основы и принципы проектного моделирования*. Воронеж 2006г.
4. Кашкина Л.В. *Основы градостроительства*. М-2005г.

5. Кейтлин Портер. Исцеление через игру. Проектирование для эмоционального исцеления в ориентированной на ребенка больничном саду. Ландшафтная архитектура лучшие проекты 2012
6. Кишик Ю.Н. Система организации высотных доминант//Реконструкция исторических зон городов. Киев,1991.С.27-40
7. Метиева Л.А., Удалова Э.Я. Развитие сенсорной сферы детей: Пособие для учителей спец. (коррекц.) образоват. учреждений VIII вида - М.: Просвещение, 2009. -- 160 с.: ил. - (Высшее образование). ISBN 978-5-09-017193-9
8. Международный журнал психологических исследований, Vol. 4, № 1; Март 2012
9. Электронный журнал, «ЭСКО» №4, апрель 2012, [электронный ресурс], режим доступа <http://www.esco-ecosys.narod.ru/>, дата обращения 20.05.14
10. [электронный ресурс], режим доступа, <http://www.skyscrapercity.com/>, дата обращения 21.05.14
11. [электронный ресурс], режим доступа www.ccsenet.org/ijps, дата обращения 21.05.14