

# **ПРОБЛЕМЫ СОВРЕМЕННОЙ ТИПОЛОГИИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОРЕНБУРГЕ**

**Корнилова Е.И.**

**ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», г. Оренбург**

К концу XX века городской округ Оренбурга занял всю территорию от реки Урал до Сакмары. В ее границы включались исторический центр города, срединная зона (в основном жилая и промышленная застройка 30-70-х годов XX века), новые жилые районы индустриального строительства, возведенные после 1980-х годов, а также промышленно-селитебные районы при крупных предприятиях на периферии города, районы частной малоэтажной застройки, садово-дачные товарищества, районы нового коттеджного строительства.

Основная ценная историческая застройка сосредоточена в историческом центре города. Здесь расположены различные типы общественных и жилых зданий, построенных до 1930х годов в основном по индивидуальным проектам местных и столичных архитекторов. Главная ось - улица Советская, в настоящее время превращена в пешеходную зону. Южное завершение оси - пешеходный мост через р.Урал в Зауральную рощу, где на берегу Урала расположена рекреационная зона длительного отдыха. В 1984 году в институте «Оренбурггражданпроект» разработан проект детальной планировки центральной части Оренбурга (архитекторы А. С. Иванов, С. Е. Смирнов и др.). По глубине проработки ПДП центра города Оренбурга до сих пор представляет исключительную практическую ценность и является важной вехой в истории градостроительства Оренбурга. Особое внимание в этом проекте уделялось сохранению памятников истории, культуры и архитектуры, ценной исторической городской среды.

В наше время исторический центр с его узкими улицами, небольшими кварталами и малоэтажной застройкой вынужден испытывать непосильную для себя нагрузку, усугубляемую неразвитостью транспортной и инженерной инфраструктуры.

Новое строительство сейчас, как правило, осуществляется путём использования ранее сложившейся инфраструктуры и пространственных ресурсов городской территории, путём реконструкции застройки предыдущих лет (включая надстройки, пристройки и пр.), а также путём перепланировки и перепрофилирования первых этажей зданий (в основном из жилых в нежилые), реконструкции и перепланировки подвальных и цокольных помещений, путём освоения участков неработающих производств (создание лофтов) и достройки незавершённых («замороженных») объектов. Подвергаются перепланировке и жилые объекты нового современного строительства, причем вариабельность перепланировок после сдачи жилого дома с черновой отделкой помещений весьма высока, это становится нормой современной жизни.

Как никогда остро встают проблемы формирования в г.Оренбурге новой современной типологии жилищного строительства. Этого требует

продолжающееся с 1990-х годов социальное расслоение городского сообщества по уровню доходов, по профессиональной принадлежности, по образу жизни в зависимости от возраста горожан (жилье для молодежи и пожилых людей), состава семей (семьи, состоящие из 3-х поколений, семьи с маленькими детьми и т.д.) и другим факторам разнообразия (в том числе и для людей с мобильным образом жизни). А так как именно жилище человека должно быть наиболее комфортным, соответствующим образу жизни и занятий горожан, и это тот экономический рынок недвижимости, в который россияне готовы в первую очередь вкладывать свои сбережения, предложения по разработке современной типологии жилья являются наиболее актуальными и востребованными.

#### *Список литературы*

1. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Пасяда Н.И., Денисова И.В. *Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России [Текст] / Под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула // СПб.: «Гуманистика», 2005. — 563с.*
2. Бородин В.Р. *Особенности формирования архитектуры жилища в условиях муниципального финансирования (на примере Нижнего Новгорода) [Текст] / Автореферат дисс. канд.арх-ры//Нижний Новгород, 2009. – 24 с.*  
*Кастельс М. Информационная эпоха: экономика, общество и культура [Текст] / Монография // ГУ ВШЭ, 2000. – 458 с.*