

# СОЦИАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

---

*andreybolsh@yandex.ru*

**Большаков А.Г., д-р арх., проф.**

*Белгородский государственный технологический  
университет им. В.Г. Шухова*

**Аннотация.** Планировка и застройка городов рассматриваются в связи с социальной эффективностью градостроительной деятельности. Под эффективностью понимается создание функционально-планировочных условий для социального воспроизводства городского сообщества: физического, материального, культурного, профессионального. Рассматриваются методы градостроительной деятельности с помощью которых планируют и проектируют планировку и застройку. Методы размещения и методы районирования. В составе жилого фонда современного города основную долю занимает типовое многосерийное жильё.

**Ключевые слова:** территориальная организация города, социальное воспроизводство, методы градостроительства.

**Введение.** *Социальная эффективность планировки и застройки города.* В планировке города воплощается территориальное устройство городского сообщества. Планировка является результатом и одновременно условием распределения городской жизнедеятельности по территории города. В пространственном отношении планировка представляет собой систему границ и связей между планировочными элементами – планировочную структуру. В планировке мы видим решетку, состоящую из кварталов, парков, промышленных территорий, торговых и офисных зданий, общественных площадей и центров, других земельных участков, застроенных и незастроенных и соединенных между собой как сетью улиц, так и в некоторых случаях непосредственным контактом границ.

Планировка города служит инструментом пространственной организации трудовой деятельности, быта и отдыха горожан. Город – это место жизнедеятельности городского сообщества. Городское сообщество – совокупность субъектов деятельности, которые в своем развитии проходят жизненный цикл от рождения до смерти. В городе происходит смена поколений, его социальное воспроизводство. Социальное воспроизводство включает физическое воспроизводство

поколений, воспроизводство рабочей силы, воспроизводство профессиональной культуры и стимулов духовного развития [1].

Как место город в своей основе имеет природный ландшафт. Трудовой деятельностью, приспособлением места к осуществлению всех видов социального воспроизводства и производства товаров и услуг, как для внутреннего потребления, так и для экспорта, город преобразует ландшафт, извлекает из него энергию и ресурсы, а также формирует искусственную среду жизнедеятельности – архитектуру. Архитектура также служит инструментом пространственной организации жизнедеятельности горожан, в ее более детальном рассмотрении, нежели на уровне планировки.

Эффективность любой деятельности состоит в том, что затраты труда ведут к желаемому результату. Эффективность градостроительной деятельности по формированию планировки и застройки состоит в том, что планировка и застройка становятся все более удобными для социального воспроизводства. Что это означает? С какими свойствами планировки и застройки сцеплены механизмы социальной жизни

деятельности горожан? Подсистемами города, которые участвуют в социальном воспроизводстве, каждая в своем аспекте, являются: Жилье; Места приложения труда, производства товаров; Места общественного обслуживания: учреждения здравоохранения, образования, учреждения культуры и искусства; Городская транспортная и инженерная инфраструктура; Места отдыха и досуга; Экологическая инфраструктура, природный каркас города.

Городское сообщество в обустройстве мест жилья, труда, общественного обслуживания и отдыха имеет свои традиции и устанавливает свой порядок.

Городское хозяйство развивается: происходят изменения численности населения, количества и качества рабочих мест, изменяются стандарты обслуживания населения. В городской экономике выделяются, во-первых, объекты хозяйственной специализации, продукцию которых город экспортирует вовне. Во-вторых, объекты сервисной экономики, которые обслуживают потребности местного населения. В-третьих, объекты транспортной энергетической и жизнеобеспечивающей инфраструктуры. В-четвертых, объекты жилищно-коммунального хозяйства, жилой фонд и обслуживающие инженерные сети.

Отдельное место отводится науке и образованию, университетам, как локомотивам развития города.

Как происходит формирование пространственной структуры города? На территории появляется первичное поселение, которое включает жилище и место труда. И то и другое образует земельный участок. На следующем этапе добавляется другая жилая единица, которая оформляет границы своего земельного участка, расширяется место приложения труда. И так далее. Со временем происходит усложнение функциональной структуры поселения и усложнение его планировочной структуры. Формируется сетка, базовым элементом которой становится группа жилых домов, объединенных некоторым общим пространством (двор). Дворы komponуются в кварталы и начинает формироваться сеть улиц, по которым осуществляется связь между кварталами.

Улица может быть первичным элементом планировки. У дороги поселяются первопоселенцы, селение вытягивается вдоль дороги, которая постепенно превращается в улицу. От первой улицы по мере разрастания поселения ответвляются поперечные связи, так возникает сеть улиц. Прочие вновь возводимые объекты также расширяют решетку планировочной структуры и ее функциональный состав. Задачи, которые решаются в ходе развития функционально-планировочной структуры, следующие: размещение, районирование (комплексирование), компоновка связей, функционально-типологические задачи и регулирование интенсивности использования территории [10].

**1. Методы размещения.** Объект городского строительства получает или имеет место. Суть метода градостроительного анализа эффективности размещения состоит в том, что определяется статус мест по их ландшафтному, ресурсному, функциональному потенциалам. В ландшафтной литературе [6] элементы рельефа называются местоположениями. Ландшафтными местоположениями выступают вершинные, склоновые, низинные, приречные, прибрежные местоположения.

Градостроительными местоположениями выступают исторический центр, общественно-деловой центр общегородского ранга, общественный центр планировочного района, общественный центр микрорайона, магистральные улицы, жилые улицы, срединная зона и периферийная зона города, природный каркас города, историко-культурный каркас города, промышленная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктуры [5,8,13].

И ландшафтное и градостроительное местоположение обладают своими ресурсами: природными в ландшафте и функциональными,

композиционными, пространственными, инфраструктурными - в градостроительном местоположении.

Объект строительства – жилой дом или группа домов, или микрорайон, промышленное предприятие, офис, торговое предприятие, здание здравоохранения, здание учреждения образования, учреждение культуры – имеют свои требования к ресурсам территории. Например, для объекта требуется площадка определенного размера, требуется определенный уровень населенности территории и определенное качество «человеческого капитала»; условия подключения к инфраструктурным сетям; потребность в водных, энергетических, сырьевых (для промышленных объектов) ресурсах. Кроме того, объект с точки зрения архитектуры обладает морфотипическими характеристиками [4]: этажностью, крупностью, плотностью застройки, определенной категорией массо-пустотных соотношений между застроенными и открытыми частями объекта. Т.е., с одной стороны, объект требует от территории ресурсы, а с другой стороны, объект оказывает на территорию определенное воздействие в виде нагрузки. И, конечно может создать для территории определенный импульс развития.

Задача состоит в том, чтобы импульс развития повысить, уровень нагрузки согласовать с допустимым, уровень потребления ресурсов сделать неистощительным.

Метод размещения, при котором выполняются три названных условия, предполагает знание о ландшафтном и градостроительном статусе местоположения, о наличии в нем ресурсов развития, о допустимом уровне нагрузки на данное местоположение и о потребности объекта в количестве и качестве ресурсов, которыми располагает данное местоположение.

С социальной точки зрения должен быть оценен эффект для населения данного местоположения и его окружения от размещения данного объекта. Так, при размещении группы жилых домов или группы кварталов, необходимо знать, какой вид использования в данном местоположении существует, а также каков статус окружающих местоположений. Есть районы развитые, есть депрессивные. Есть районы, которые по правилам землепользования и застройки предполагают жилищное строительство, есть зоны, в которых по указанным правилам такого вида землепользования не допускают [3].

Адекватным решением будет размещение таких типов жилья и морфотипов жилых кварталов, которые повысят существующий стандарт проживания на данной территории.

При размещении коммерческого объекта: торгового предприятия, предприятия, предоставляющего услуги, застройщик руководствуется своими коммерческими интересами. Они заключаются в том, чтобы максимизировать сбыт продукции и объем предоставляемых услуг. Для этого местоположение оценивается как рынок спроса, текущего, или актуального. В городской среде, кроме наличия платежеспособного спроса, необходимо оценить степень центральности места, которое может быть привлекательным для населения окружающих районов по условиям связности места с окружающими районами.

## ***2. Методы районирования (комплексирования целостностей).***

Спальные районы, в которых располагается только жилье, не отличаются высокой социальной ценностью, в виду того, что они предоставляют узкий спектр возможностей развития человеческого капитала. Как декларируют основоположники Нового урбанизма [11], рядом с домом в шаговой доступности должны располагаться: места приложения труда, общественный центр, парк, остановка транзитного транспорта.

Одним из существующих примеров комплексных районов служат университетские городки. В кампусах университетов сосредоточены как места учебы студентов и работы преподавателей, так и места их жительства (с разной долей от числа общего контингента преподавателей и студентов). Если кампусы хорошо озеленены и благоустроены, если в них имеются необходимые предприятия торговли и социально-культурного и медицинского обслуживания – в них можно жить, не выходя за их пределы и при этом совершать полный повседневный цикл жизнедеятельности в компактном контуре, не затрачивая время из личного бюджета на невынужденные перемещения.

Районы могут быть компактные и разреженные. При этом районом нельзя назвать даже близко расположенные территории, если функциональные связи между ними разорваны и преодоление имеющихся преград не может осуществляться большинством населения пешком (железная дорога, автострада, река без достаточного количества мостов).

Социальный эффект районирования заключается в том, что местное сообщество совершает полный цикл повседневной жизнедеятельности в компактной форме, с минимальными затратами на транзитные перемещения, причем это осуществляется на нижних иерархических уровнях демоэкосистем, уровнем выше, в районной планировке, субъектом выступает регион и при этом основным критерием

оптимальности пространственного решения является прежде всего благополучие народонаселения - здоровье населения и его социальное воспроизводство [7]

**3. Оценка жилого фонда.** Вопрос о том, что такое хороший район в градостроительном аспекте, как среда жизнедеятельности, как он будет способствовать внутригородской миграционной привлекательности, потребует отдельного рассмотрения.

Пока же мы рассмотрим еще один социальный индикатор, позволяющий ранжировать по социальной значимости другой объект – жилье. Речь идет о стоимости квадратного метра жилья, как она распределяется среди разных типов жилья и по территории города.

Жилой фонд города разбит на типы массовой жилой застройки. На примере города Белгорода наиболее характерными представителями массовой жилой застройки являются 91,434 и 461 серии (рис 1)



Рисунок 1 – Карта распределения стоимости жилой типовой застройки (за м<sup>2</sup>)

Для установления корреляции несоизмеренных рейтингов и для установления взаимосвязей между социальными факторами и градостроительными свойствами районов нужно выявить районы расположения домов типовой застройки (рис.2). Типовая застройка интересует еще и потому, что это позволяет исключить в оценке различия между архитектурными свойствами домов и квартир, и сосредоточится на градостроительных свойствах районов. Квартиры одной и той же серии имеют разную рыночную стоимость в разных районах города. Это говорит о том, что цена квадратного метра жилой площади зависит от качества среды районов, т.е. от их градостроительной структуры.

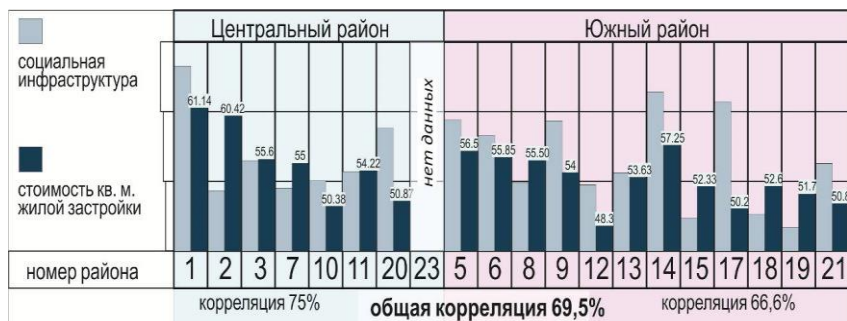


Рисунок 2 – Корреляция несоизмеренных рейтингов – рейтинга районов по обеспеченности объектами соцкультбыта и стоимости квадратного метра жилья типовой застройки в исследуемых районах

## Вывод

Проведенное исследование подтверждает, что независимо от качества квартир (планировки и технико-экономических показателей) происходит рост цены квадратного метра домов одной и той же типовой серии, если эти дома располагаются в районах насыщенных объектами социальной инфраструктуры.

*Исследования выполнены при финансовой поддержке РФФИ и Правительства Белгородской области в рамках проекта №14-41-08051«р\_офи\_м».*

### Список литературы:

1. Вильковский М.Б. Социология архитектуры. М.: Фонд «Русский авангард», 2010. 592 с., ил.
2. Высоковский А.А. Правила землепользования и застройки: руководство по разработке. Опыт введения правового зонирования в Кыргызстане.- Б.: «Ега-Басма», 2005. 332 с.
3. Кажаява Л.Б. Морфотипы застройки – в теории и на практике // Архитектурный вестник. 2011. № 2 (119). С. 8. Режим доступа: <http://archvestnik.ru/node/3064> и №4 (121) 2011. С. 42-47
4. Краснощекова Н.С. Формирование природного каркаса в генеральных планах городов: учебное пособие для вузов/ Н.С. Краснощекова. М.: «Архитектура С», 2010. 184 с.
5. Ландшафтоведение: теория, методы, региональные исследования, практика: Материалы XI Международной ландшафтной конференции / Ред. коллегия: К.Н. Дьяконов (отв. ред.), Н.С. Касимов и др. М.: Географический факультет МГУ, 2006. 788 с.
6. Лаврик Г.И. Анисимов А.И. Региональные градостроительные проблемы и возможное их решение // Градостроительство. 2010. №4. С. 15–21.
7. Лежава И.Г. Выбор XXI века – линейная структура городских систем // Известия КазГАСУ. 2009. №2 (12). С. 66–69
8. Радионов Т.В. Стратегическая реконструкция объектов типовой застройки в крупных городах// Предотвращение аварий зданий и сооружений. Электрон. Журнал. 2014. С. 1–4. Режим доступа: <http://www.pamag.ru/prensa/7>
9. Яргина З.Н. Градостроительный анализ. М; Стройиздат, 1984. 245 с.
10. Andres Duany, Elizabeth Plater-Ziberk and Jeff Speck Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream. New York: North Point Press, 2000. 294 pp.