

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДВОРОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ. РЕКОНСТРУКЦИЯ КАК НОВАЯ ЖИЗНЬ СТАРЫХ ДВОРОВ

Мосякин Д.С.¹, Витэк О.И.²

Академия строительства и архитектуры, ФГАОУ ВО «КФУ им. В.И. Вернадского»
295493, Республика Крым, г. Симферополь, улица Киевская, 181
E-mail: mosyakin_dmitriy@mail.ru¹, oksanavitek@gmail.com²

Аннотация. В данной статье рассматриваются актуальные проблемы дворовых территорий среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, реконструкция дворовых пространств. Для статьи был проведен детальный анализ существующей практики в этом направлении, проанализированы запросы и потребности населения и определены общие проблемы дворовых пространств и их функционально-планировочной организации. Важным актуальным вопросом является реконструкции дворов. Реконструкция – это способ решения проблем, с которыми ежедневно приходится сталкиваться жильцам дворовых пространств, неудовлетворяющих их потребностям. Основное внимание в статье уделяется именно данным вопросам. На примере тщательного разбора двора убедительно доказывается необходимость реконструкции дворов и тем самым, создания для них новой жизни

Предмет исследования: дворовые территории многоквартирных домов средней этажности, нуждающиеся в реконструкции

Материалы и методы: решение поставленных задач исследования осуществлялось при помощи анализа научных, литературных и нормативных источников, интернет поиска и анализа существующих дворов, нуждающихся в реконструкции

Результаты: выявление, уточнение, углубление, методологическое обоснование сущности, природы, структуры реконструкции дворовых пространств; анализ реального состояния функционально-планировочной организации общественного пространства жилых дворов в условиях реконструкции, анализ состояния динамики, внутренних противоречий развития; выявление путей и средств повышения эффективности совершенствования дворовых пространств многоквартирных домов средней этажности

Выводы: итогом исследований автора стала разработка актуальных и целесообразных рекомендаций по реконструкции дворовых пространств многоквартирных жилых домов средней этажности

Ключевые слова: Реконструкция, дворовые территории, благоустройство, среднеэтажная застройка.

ВВЕДЕНИЕ

В общем понимании, двор является переходной ступенью от личного пространства квартиры к территории общегородского пользования. Именно двор - основа комфортабельной среды обитания. Развитие функциональной, комфортной и художественно-выразительной пространственной среды всегда было и остается важным вопросом. При формировании пространственной среды нередко совершаются ошибки. Многие из них зарождаются еще на этапе проектирования. Реконструкция дворового пространства является важным трудоемким аспектом градостроительной деятельности. Для обеспечения удобства жителей необходима реконструкция дворов, которые утратили свою функциональную наполненность, либо изначально ее не имели. Только придерживаясь основных градостроительных принципов при проектировании дворовых пространств можно создать двор, отвечающий современным стандартам и требованиям.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ИХ АНАЛИЗ

Жилой двор является неотъемлемой частью жилой среды. Его качество непосредственно влияет на качество самого жилья. Поэтому грамотный подход к проектированию современных жилых

комплексов включает в себя выявление соответствующих решений дворового пространства [1].

К сожалению, современные дворовые пространства находятся в неудовлетворительном состоянии. Созданием комфортной благоустроенной среды дворового пространства занимаются в основном в новых микрорайонах, а в существующей городской застройке этому вопросу не уделяется должного внимания.

В настоящее время существуют такие проблемы на территории дворов многоквартирных домов средней этажности:

1. Нерациональное использование территорий, предназначенных для благоустройства под организацию парковок (рис. 1,2). Одной из основных проблем является чрезмерная автомобилизация и недостаток парковочных мест. Стихийная парковка автомобилей внутри двора создает не только зрительный дискомфорт, но и ограничивает доступ к озелененным пространствам. Основная масса автомобилей размещается прямо во дворе, а именно на пешеходных тротуарах, на газонах и на детских площадках. Организация парковочных мест позволит исключить стихийность парковок и организовать внутривдоровое автомобильное движение;



Рис. 1. Натурные фотографии жилых дворов (нерациональное использование территорий)

Fig. 1. Field photos of residential yards (Irrational use of territories)



Рис. 2. Натурные фотографии жилых дворов (нерациональное использование территорий)

Fig. 2. Field photos of residential yards (Irrational use of territories)

2. Неудовлетворительное состояние транспортно-пешеходной сети, отсутствие дорожек, и как следствие: появления уймы тропинок;

3. Высокая степень «захламленности» территории (высокие заросли кустарников, старые высохшие деревья, неорганизованные пункты сбора мусора и т.д.) - рис. 3, 4;

4. Недостаточное количество и качество озеленения;

5. Полное или частичное отсутствие источников освещения;

6. Высокая степень износа оборудования детских площадок или их отсутствие. Для многих двор стал транзитом между местом работы и собственной квартирой. Оборудование детских и спортивных площадок из-за своего возраста утратили свою привлекательность и функциональность. Сегодня двор уже не отвечает актуальным требованиям жизнедеятельности и быта;

7. Еще один важный аспект благоустройства дворовой территории - учёт требований инвалидов;

8. Отсутствие зон для выгула собак;

9. Застройка в неполюженном месте. Так происходит во многих дворах, например, во дворе ул. Дружбы 40, г Феодосия. Здания строили в местах, не предназначавшихся для этого. Магазины и «кафе» построили на месте, где раньше была зона

детского активного отдыха. Если магазины функционируют до сих пор, то трехэтажное «кафе», установленное вблизи пятиэтажки, прекратило свою работу вскоре после начала. На рисунке 5 виден масштаб проблемы. Также видны остатки детских турников и припаркованный в несоответствующем месте автомобиль. Пока фиксировался фотоотчет для статьи, еще один житель двора припарковал свое транспортное средство прямо возле нефункционирующего кафе (рисунок 6). И если быть честными, это здание больше похоже на частный дом, нежели кафе.



Рис. 3. Натурные фотографии жилых дворов (высокая степень «захламленности» территории)

Fig. 3. Field photos of residential courtyards (a high degree of "clutter" of the territory)



Рис. 4. Натурные фотографии жилых дворов (высокая степень «захламленности» территории)

Fig. 4. Field photos of residential courtyards (a high degree of "clutter" of the territory)

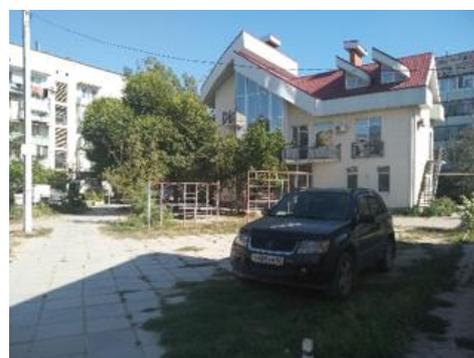


Рис.5. Застройка в неполюженном месте

Fig. 5. Building in the wrong place



Рис. 6. Парковка в неполюженном месте
Fig. 6. Parking in the wrong place

Все эти вышеперечисленные проблемы явные, так как сразу бросаются в глаза, и каждый из нас неоднократно сталкивался с ними.

Одной из важнейших проблем является ошибки в расчетах площадей зонирования. Некоторые зоны отсутствуют вовсе. Но ведь место проживания не может считаться комфортным, если окружающая его среда не благоустроена и не содержит необходимые функциональные зоны. Необходимо единое слияние архитектурных, градостроительных и художественных задач. Реконструкция дворовых территорий позволит добиться этого, если по ряду причин этот симбиоз отсутствует.

Проанализировав существующие проблемы, можно сделать выводы, что дворовые территории многоквартирных жилых домов средней этажности остро нуждаются в реконструкции. Для создания функциональной, комфортной и художественно-выразительной пространственной среды необходимо:

1. Избавление дворов от чрезмерной автомобилизации. Чтобы упорядочить хаотически размещенные автомобили, необходимо создание гостевых парковочных мест, называемых «карманами» исходя из расчета, индивидуально для каждого двора. Также необходимо вынести за черту двора автомобили жильцов посредством создания парковок вне дворовых границ, а также создание подземного паркинга.

2. Наличие основного пешеходного пути. Его задача - соединить друг с другом все внутренние и внешние точки притяжения. Каркас пешеходных и транспортных путей дворов полностью (или в значительной степени) определяется существующей планировочной структурой кварталов. Во избежание нового возникновения протоптанных тропинок, иногда совершенно хаотично расположенных в дворовом пространстве, при реконструкции дворовых территорий необходимо учитывать все особенности территории двора;

3. Разработка дендрологического плана территории, учитывающей новые требования и поступательную замену вымирающего и малоценного озеленения новыми растениями с

высокими экологическими и эстетическими характеристиками. Озеленение не только двора среднеэтажных многоквартирных домов, но и любого жилого двора требует определенных знаний в области дендрологии и архитектурной климатологии. Организация озеленения внутреннего пространства позволяет разделить функциональные зоны для активного и тихого отдыха, качественно улучшить микроклимат территории.

4. Очень часто система полива во дворах отсутствует, что затрудняет уход за растениями. Необходимо устройство системы автоматического полива, и для комфортного отдыха и улучшения микроклимата желательно устройство фонтанов как декоративных, так и питьевых;

5. Зонирование:

5.1. Размещение хозяйственных площадок в пределах 100 м от входов в жилые дома, но на удалении от окон жилых и общественных зданий, зон шумного и тихого отдыха;

5.2. Размещение зон шумного отдыха в более публичных пространствах вдоль основных пешеходных путей. Либо же в более частных, внутри периметральных жилых групп, в центральной части таких пространств - то есть на удалении от окон, хозяйственных зон и зон парковки;

5.3. Равномерное распределение зон тихого отдыха по двору ближе к входам в жилые дома;

6. Создание креативных детских и спортивных площадок с травмобезопасным покрытием и современным оборудованием. Игровые площадки не всегда выглядят как однотипные пластиковые или деревянные горки и качели. Например, в мире много реализованных нетипичных идей дизайнерских и архитектурных проектов детских площадок. Они настолько нестандартные, что одна похожа на сетчатый миниатюрный небоскреб шириной всего несколько метров, вторая выглядит как настоящая железнодорожная станция с поездами, бюро по продаже билетов и диспетчерской будкой, третья в форме гигантского муравья, четвертая объединяет себе игровую и спортивную зону под открытым небом не только для детей, но и для взрослых [2].

7. Устройство системы основного наружного и ландшафтного освещения;

8. Важный аспект благоустройства дворовой территории - учёт требований инвалидов. Неотъемлемыми элементами двора являются пандусы. Помимо этого, детские площадки могут оборудоваться элементами для детей с ограниченными возможностями;

9. Создание площадок для выгула собак. Площадки для выгула собак необходимо размещать на расстоянии не менее 40 м от окон жилых и общественных зданий.

Проблемы дворовых пространств распространены, встречаются повсеместно и требуют неотложного решения [3].

Зачастую, реконструкции дворовых территорий осуществлялись без комплексного подхода, такие виды работ как: оснащение малыми архитектурными формами, содержание зеленых насаждений, организация дворовых площадок для отдыха жителей всех возрастных групп, практически не выполнялись, поэтому дворовые

территории многоквартирных домов не могли удовлетворять потребностям жителей различных возрастных групп [4].

Это обусловлено совокупностью организационных, финансовых, функциональных и социальных проблем, представленных в таблице 1.

Таблица 1. Проблемы реконструкции дворовых территорий
Table 1. Problems of reconstruction of courtyard areas

№ п/п	Наименование проблемы	Суть проблемы
1	Организационные	отсутствие комплексного подхода к решению проблемы обеспечения комфортных условий проживания и отдыха жителей многоквартирных домов
2	Финансовые	недостаточное финансирование мероприятий по благоустройству придомовых территорий
3	Функциональные	несоблюдение градостроительных норм при городской застройке
4	Социальные	низкий уровень заинтересованности и вовлечения населения в решения проблемы повышения качества благоустроенности дворовых территорий

В 2017 году в нашей стране заработал федеральный проект «Формирование комфортной городской среды», главная идея которого заключается в том, чтобы сделать российские города красивыми и удобными - начиная с благоустройства и заканчивая улицами, скверами и парками. Его реализация запланирована до 2022 года. Проектирование и реализация проектов ведется при тесном сотрудничестве архитекторов и жильцов, что позволяет создавать уникальные проекты и выполнять задачи по созданию благоприятных условий организации дворового пространства. По данной программе в Крыму уже есть реализованные проекты [5].

Если рассматривать мировой опыт, основные принципы благоустройства дворовых пространств в Европе. это: во-первых, участок должен быть максимально использован; во-вторых, машин не должно быть во дворе, лучше всё свободное пространство двора будет состоять из газонов; в-третьих, всегда разумнее сэкономить на фасаде дома, но сделать двор из качественных материалов; в-четвёртых, должно быть интересным и уникальным [6].

ВЫВОДЫ

В работе проведен анализ, используя принципы организации городской среды дворовых пространств, выявлены их основные недостатки. Современные дворовые пространства не удовлетворяют потребности людей и требуют архитектурно-художественные решения. В первую очередь, необходимо стремиться к тому, чтобы территория двора отвечала интересам как можно большего количества различных групп.

Рассмотренные приемы и методы благоустройства позволили выявить следующие тенденции, для их включения в проектные предложения по реконструкции дворовых пространств:

- вынесение парковок для границы жилых зон;
- устройство подземных паркингов;
- широкое использование ландшафтного дизайна;

- разделение площадок на дворовые и квартальные с закрытием доступа в дворовые пространства;

- введение нежилых функций в состав квартала для совместного использования парковок.

Городские власти и сами жители должны принимать совместные осмысленные решения, направленные на комплексное улучшение экологического состояния и благоустройства территории. Комплексные мероприятия по созданию комфортной среды способствуют достижению не только внешнего облика города, но и санитарно-гигиенических и микроклиматических условий дворовых пространств.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Волкова Т.Ф. Реабилитация городской жилой среды. Социально-градостроительный аспект: учеб. пособие. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 116 с.

2. Самые необычные игровые площадки мира. URL: <https://archidom.ru/journal/fishki/the-most-unusual-playgrounds/> (дата обращения: 27.05.2021).

3. Спиридонова Е.А. Региональные особенности формирования дворового пространства//Всероссийская научно-практическая конференция «Сибирская архитектурно-художественная школа». Новосибирск: НГАХА, 2001, с. 70-72.

4. Погудина А. Л. Формирование комфортной городской среды // Научный альманах, 2016, №5-3, с. 146-149. URL: ucom.ru/doc/na.2016.05.03.146.pdf.

5. Формирование комфортной городской среды [Электронный ресурс] – Режим доступа-URL: <http://belgkh.ru/programmy/formirovanie-komfortnoj-gorodskoj-sredy/>

6. Сидорова В.В. Комплексный подход к реконструкции дворовых пространств многоэтажной жилой застройки 1970–90 годов XX века / В.В. Сидорова, О.Л. Чубова // *Architecture and Modern Information Technologies*. – 2017. – №3(40). – С. 200-214 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://marhi.ru/AMIT/2017/3kvart17/15_sidorova-chubova/index.php

REFERENCES

1. Volkova T.F. Rehabilitation of the urban living environment. Social and urban planning aspect: textbook. allowance. – Penza: PGUAS, 2014. –116 p.

2. The most unusual playgrounds in the world. URL: <https://archidom.ru/journal/fishki/the-most-unusual-playgrounds/> (date accessed: 05/27/2021).

3. Spiridonova E.A. Regional features of the formation of the courtyard space // All-Russian

scientific and practical conference "Siberian architectural and art school". Novosibirsk: NGAKHA, 2001, p. 70-72.

4. Pogudina A. L. Formation of a comfortable urban environment // *Scientific Almanac*, 2016, No. 5-3, p. 146-149. URL: ucom.ru/doc/na.2016.05.03.146.pdf.

5. Formation of a comfortable urban environment [Electronic resource] - Access mode-URL: <http://belgkh.ru/programmy/formirovanie-komfortnoj-gorodskoj-sredy/>

6. Sidorova V., Chubova O.A Comprehensive Approach to the Reconstruction of Open Areas within the Curtilages of Multi-Storey Residential Buildings Built in 1970-1990-th. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2017, no. 3(40), pp. 200-214. Available at: http://marhi.ru/eng/AMIT/2017/3kvart17/15_sidorova-chubova/index.php

CURRENT PROBLEMS OF YARD TERRITORIES OF MEDIUM-STOREY APARTMENT RESIDENTIAL BUILDINGS. RECONSTRUCTION AS A NEW LIFE OF OLD YARD

Mosyakin D. S. ¹, Vitek O. I. ²

V.I. Vernadsky Crimean Federal University, Academy of Construction and Architecture,
295493, Republic of Crimea, Simferopol, Kievskaya street, 181
E-mail: mosyakin_dmitriy@mail.ru¹, oksanavitek@gmail.com²

Abstract. This article examines the current problems of courtyard areas of mid-rise multi-apartment residential buildings, the reconstruction of courtyard spaces. For the article, a detailed analysis of the existing practice in this direction was carried out, the requests and needs of the population were analyzed, and the general problems of courtyard spaces and their functional planning organization were identified. Reconstruction of courtyards is an important topical issue. Renovation is a way to solve the problems that residents of yard spaces have to face every day that do not meet their needs. The main focus of the article is on these issues. By the example of a thorough analysis of the courtyard, the need to reconstruct courtyards and thereby create a new life for them is convincingly proved. Subject of research: courtyard areas of medium-rise apartment buildings in need of reconstruction

Materials and methods: the solution of the set research tasks was carried out using the analysis of scientific, literary and regulatory sources, Internet search and analysis of existing yards in need of reconstruction

Results: identification, clarification, deepening, methodological substantiation of the essence, nature, structure of reconstruction of courtyard spaces; analysis of the real state of the functional planning organization of the public space of residential courtyards in the conditions of reconstruction, analysis of the state of dynamics, internal contradictions of development; identifying ways and means to improve the efficiency of improving the courtyard spaces of mid-rise apartment buildings

Conclusions: the result of the author's research was the development of relevant and expedient recommendations for the reconstruction of courtyard spaces of multi-apartment residential buildings of medium storey

Key words: Reconstruction, courtyard areas, landscaping, mid-rise buildings