

СОЦИАЛЬНО-ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ Г. БЕЛГОРОДА

А. Б. Соловьев, доцент, solovev@bsu.edu.ru,
Т. А. Полякова, доцент, polyakova@bsu.edu.ru,
Д. В. Богат, аспирант, bogat@bsu.edu.ru,
Н. В. Сазонова, доцент, sazonova@bsu.edu.ru,
 Белгородский национальный исследовательский университет

В статье рассмотрены социально-экологические аспекты качества жилой застройки г. Белгорода. Выявлена специфика территориальной организации и экологических параметров развития селитебных зон города, определена взаимосвязь между уровнем комфортности проживания и плотностью жилой застройки. Обоснованы и разработаны предложения по оптимизации развития селитебных зон города с учетом экологического фактора.

The article considers the social and environmental aspects of residential areas quality in the city of Belgorod. The authors have revealed the specifics of the territorial organization and ecological parameters of residential zones' development in the city. It draws our attention to the relationship between the level of comfort and density of residential development. The proposals for optimization of the residential zones' development in Belgorod city have been founded and developed, much attention was given to environmental factors.

Ключевые слова: качество жилой застройки, урбоэкология, плотность застройки, уровень комфортности, санитарно-защитные зоны.

Keywords: quality of residential areas, urboecology, density of construction, level of comfort, the sanitary-protective zones.

В настоящее время территория г. Белгорода используется для различных видов градостроительной деятельности. Районы с однотипным использованием территории являются территориальными (функциональными) зонами. На существующей территории города можно выделить следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационные, сельскохозяйственного использования, санитарно-защитные, естественного ландшафта, специального назначения, режимных территорий.

Важнейшим элементом города является жилая зона, общим принципом формирования которой является обеспечение максимальных удобств населению в реализации его социально-культурных и бытовых потребностей при рациональном использовании ресурсов и городских земель [1]. В балансе территории г. Белгорода жилая зона является второй по величине, на ее долю приходится 19 % от общей площади, что значительно меньше, чем того требуют градостроительные нормативы, согласно которым она должна составлять примерно половину всей территории города. Жилые территории располагаются в различных районах города и состоят из малоэтажной застройки усадебного и коттеджного типа, малоэтажной застройки, застройки средней этажности, многоэтажной застройки. Кроме того, в жилую зону входят территории садоводческих кооперативов, расположенных в различных районах города.

Сложившаяся сеть основных линий железных дорог и долина р. Северский Донец делят территорию города на отдельные планировочные районы: Центральный, Южный, Западный и Восточный.

Центральный планировочный район расположен в самой старой части города (севернее р. Везелки), где сохранилась историческая сетка улиц с небольшими прямоугольными кварталами, застроенными 2—3 и 4—5-этажными зданиями, и жилой и общественной застройки со встроенными и отдельно стоящими учреждениями обслуживания.

В последние годы здесь построены жилые здания повышенной этажности (9—18 этажей), а также здания банков, контрастирующих с 1—2-этажными историческими зданиями и памятниками истории и архитектуры.

В непосредственной близости от жилой застройки в северной части города располагается аэропорт с аэровокзалом.

лом и южнее — автовокзал. Также в центральной части города размещается железнодорожный вокзал. Южнее аэропорта находится городское кладбище, которое не имеет возможности для расширения. В шумовой зоне аэропорта находится значительная часть усадебной застройки, психиатрическая больница, небольшая часть капитальной застройки.

В восточной части района расположен комбинат строительных материалов и его карьеры, воздействующие на окружающую среду этой части города. Территория усадебной застройки, расположенная в санитарно-защитной зоне комбината, является зоной запрещения нового строительства. Отрицательное влияние на среду района оказывает также площадка цементного завода и его карьеры. Значительные территории жилой застройки (в основном усадебной) попадают в санитарно-защитную зону и являются территориями запрещения нового строительства.

Южный планировочный район представляет собой микрорайоны многоэтажной застройки (5—9 этажей и более) с учреждениями обслуживания, а также общественного центра этого района. Планировочное решение более свободное, чем в исторической части города, очертания микрорайонов примерно отвечают характеру рельефа. Однако при сравнении с небольшими кварталами старой части города эти микрорайоны диссонируют, подавляют своими размерами. В данном районе отсутствуют предприятия, загрязняющие окружающую среду. В восточной части района находится лесопарк, кроме него там имеются памятники природы — «Архиерейская роща», парк и бульвары.

Западный район занят в настоящее время сельскохозяйственными землями и коллективными садоводствами, а также отводом ботанического сада, спускающегося в долину р. Везелки при впадении в нее р. Гостянки. В юго-западной части имеется усадебная застройка и значительная территория отдана под строительство коттеджей.

Планировка Восточного района территории г. Белгорода, так называемого «Старого города» (на левом берегу Северского Донца), выполнена небольшими прямоугольными кварталами капитальной малоэтажной и усадебной застройки. В последние годы значительные территории во всех районах города отданы под коттеджную застройку с участками 0,12—0,15 га. Территории под коттеджное строительство осваиваются медленно (ввиду недостатка средств

у населения) и к настоящему времени освоены не полностью — только лишь от 5 до 45 %.

Жилые зоны Белгорода нередко попадают в санитарно-защитные зоны промышленных и коммунально-складских предприятий, что отрицательно сказывается на условиях проживания населения. В то же время согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» жилые зоны должны обеспечивать «удобную, здоровую и безопасную среду проживания» [1]. Кроме того, высокое качество жизни в городах — ключевой фактор обеспечения его конкурентоспособности. Одним из главных факторов, оказывающих влияние на уровень комфортности проживания, является густота застройки. В г. Белгороде главными ареалами очень густой застройки являются городской центр и территории вдоль основных магистралей города. Эти же территории располагаются в понижении рельефа, что оказывает влияние на осаждение газообразных выбросов и приводит к долговременным застоям воздуха при неблагоприятных климатических условиях (зона интенсивных инверсий).

Почти весь жилой фонд г. Белгорода (95 %) имеет срок эксплуатации 40 лет и менее, что определилось нарастающей динамикой ввода за последние десятилетия. Изучение его состояния показало, что удельный вес домов, находящихся в ветхом состоянии на конец 2012 г., составил менее 2 %, аварийных — 0,9 %. Доля ветхого и аварийного жилищного фонда значительно выше в структуре малоэтажной застройки г. Белгорода, чем в многоэтажных районах города новой застройки. Жилой фонд первых индустриальных серий — «хрущевки», имеющий значительный физический и моральный износ, оставленный без внимания в современном виде, практически стал непригодным для проживания. При этом они занимают большую площадь, используемую в результате малоэффективно.

Безусловно, на протяжении последних 52 лет уровень благоустройства жилищного фонда города существенно повысился. Наиболее заметно ситуация улучшилась с горячим водоснабжением и газом. Явно недостаточен уровень обеспеченности водопроводом и, как следствие, канализацией: около 4 % жилого фонда не имеет канализации, что для крупного города XXI века противоестественно. Согласно исследованиям именно «отсутствие канализации, а не газа и даже водопровода в России — верный признак застройки сельского типа, отсутствия элементарных удобств, поистине клю-

чевой индикатор ирреальной урбанизированности» [2].

Площадь квартир, оборудованных всеми видами благоустройства (водопровод, канализация, центральное отопление, газ, горячее водоснабжение), от всей площади жилого фонда города составляет 65 %, в ней проживает большая часть населения — 70 %, а это указывает на то, что 30 % населения живут в условиях, не отвечающих современным стандартам, а ведь речь идет об областном центре. Мы считаем, что трудно улучшить состояние здоровья населения при подобной обеспеченности санитарно-гигиеническими условиями, и перед органами местного самоуправления стоят непростые задачи повышения качества жизни населения.

Действующий Генплан Белгорода предлагает следующее решение вышеуказанных проблем: снос ветхого фонда (в число которого входят «хрущевки») и строительство новых жилых зданий, обеспеченных всем необходимым инженерным оборудованием и благоустроенной территорией. При реконструкции зданий возникают конфликты с собственниками квартир (в Белгороде уже сейчас в собственности горожан находится 74 % жилого фонда), следовательно, наиболее остро встанет проблема с соблюдением прав собственности горожан.

Не разрешены проблемы, связанные с размещением жилых зон, которые попали в санитарно-защитные зоны промышленных и коммунально-складских предприятий, что отрицательно сказывается на условиях проживания населения. Поэтому мы считаем актуальной задачей разработку приемов застройки, обеспечивающих интенсивность освоения территории при одновременном достижении комфортности проживания. Учитывая, что основными объектами при современной планировке территории выступает размещение жилья и объектов сферы услуг населения, решающее значение для градостроительного планирования имеет прогноз численности населения. В настоящее время мы не можем с достоверностью утверждать, что будет активизирован демографический рост города. С одной стороны, основываясь на различных статистических данных (прежде всего, на среднегодовых темпах прироста числа жителей, процессах естественной убыли населения) последних десятилетий, можно утверждать, что город достиг того уровня, на котором должно происходить замедление его роста. С другой стороны, значительный потенциал Белгорода — выгодное экономико-географическое приграничное положение, бла-

гоприятные природно-климатические условия, рост социально-культурного значения в жизни области и притягательная сила крупного города — способствуют привлечению значительного числа мигрантов как из сельской местности области, так и из-за ее пределов, в частности с «севера». Следует учитывать и тот факт, что Белгородская область слабо урбанизирована, потенциал достижения «потолка» урбанизации еще не исчерпан.

Мы придерживаемся второй точки зрения. Подтверждает ее и рассчитанная нами перспективная численность населения областного центра, которая показала, что количество горожан возрастет.

В настоящее время существуют два основных метода расчета проектной численности населения, хорошо известных специалистам: метод трудового баланса и статистический метод (метод демографического прогноза) [3]. Мы в своих расчетах использовали метод демографического прогноза. Согласно данной методике численность населения г. Белгорода на 2018 г. составит 378 102 человека. Конечно, данный прогноз может несколько отличаться от реального показателя, но он позволяет увидеть тенденцию дальнейшего изменения численности населения г. Белгорода: количество горожан хотя и незначительно, но возрастет, следовательно, возрастет потребность в жилищном фонде, увеличится количество семей, стоящих на учете на получение жилья.

Таким образом, при планировании развития Белгородской градосистемы следует учитывать демографический рост, а также расширение городских территорий, процессы субурбанизации. Нам представляется, что в этих условиях огромную роль приобретает наличие пространственных ресурсов, прежде всего разумное использование территории «внутри» города, которое в первую очередь сводится к определению оптимальных, экономически оправданных путей повышения плотности на освоенных участках, а также резервирование свободных территорий, переориентация существующих зон на иные виды использования. Так, например, под жилищное строительство или под цели рекреации можно изъять имеющиеся в городе излишки территории производственного назначения с низкой эффективностью использования. Однако в настоящее время генеральный план определяет только направления развития городских территорий, а строительство ведется фактически по предложениям инвесторов. При этом не соблюдаются строительные нормы и правила и ущем-

ляются права третьих лиц, жителей, проживающих в существующей застройке.

Наш анализ планировочной структуры города показал, что емкость инфраструктуры г. Белгорода для размещения новых и развития существующих жилых зон уже исчерпана. Встает задача размещения жилых районов на новых, ранее не освоенных территориях с учетом комплексного взаимоувязанного развития Белгорода и его пригородной зоны в составе Белгородской агломерации. Схема территориального планирования (СТП), разработанная ЦНИИП градостроительства РААСН в 2006 г., предусматривает строительство вокруг г. Белгорода новых жилых районов в шести основных направлениях в соответствии с привязкой к автомобильным дорогам. Условно эти направления можно назвать как Северное, Корочанское, Шебекинское, Тавровское, Майское и Томаровское [4].

Однако существует целый ряд условий, сдерживающих рост города (этот вывод напрашивается и из анализа генерального плана Белгорода): наличие вокруг и под городом полезных ископаемых, ценные сельскохозяйственные земли, затопляемые пойменные территории,

промышленные предприятия со значительными санитарными зонами и неоправданно большими территориями, сложная овражно-балочная система и др. Другим фактором, ограничивающим территориальное развитие города, является противодействие со стороны сопряженных муниципальных образований, не намеренных расставаться с принадлежащими им землями, поскольку в большинстве случаев делается акцент на прирезку дополнительных территорий в контурах расширяемых границ города [5].

Таким образом, к настоящему времени в развитии жилой застройки города появились положительные тенденции: увеличение ее многообразия, отвечающего специфике природных и градостроительных условий, растущей дифференциации потребностей населения, стабильный ввод в действие жилых домов. Но по-прежнему велика доля жилых домов со значительным износом, некачественным жилым фондом. Растет потребность горожан в жилье, не разрешены проблемы, связанные с организацией жилых зон. Новый генеральный план не содержит инновационных идей, просто закрепляет текущее положение.

Библиографический список

1. Российская Федерация. Свод правил. СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01—89 (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820).
2. Нefeldова Т. Городская сельская Россия / Т. Нefeldова // Население и общество: Информационный бюллетень Центра демографии и экологии человека Института народнохозяйственного прогнозирования РАН. — М., 2003. — № 77. — 4 с.
3. Экономическая статистика / Ю. Н. Иванов. — М.: ИНФРА-М., 2004. — 480 с.
4. Белгород: генеральный план / ГОССТРОЙ РОССИИ. РОСНИПИУРБАНИСТИКИ. Пояснительная записка. — С.-П., 2006. — Т. 1. — 250 с.
5. Бабинцев В. П., Сапрыка В. А., Ушамирская Г. Ф. Теоретические основы управления проектами социально-экономического развития крупного города. Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 7: Философия. Социология и социальные технологии. 2009. № 1. — С. 114—120.

Socio-ecological assessment of the quality of residential areas in Belgorod city

A. B. Solovyev, associate professor, Belgorod state University, solovev@bsu.edu.ru,

T. A. Polyakova, associate professor, Belgorod state University, polyakova@bsu.edu.ru,

D. V. Bogat, post-graduate student, Belgorod state University, bogat@bsu.edu.ru,

N. V. Sazonova, associate professor, Belgorod state University, sazonova@bsu.edu.ru

References

1. The Russian Federation. A set of rules. JV 42.13330.2011. Urban development. Planning and construction of urban and rural settlements. The updated version of CNiP 2.07.01—89 (Approved by. The order of the Ministry of regional development of the Russian Federation from 28.12.2010 N 820).
2. Nefeldova T. Urban rural Russia / T. Nefeldova // Population and society: Information Bulletin of the Center for demography and human ecology of the Institute of national economy forecasting of the Russian Academy of Sciences. — M., 2003. — No. 77. — 4 p.
3. Economic statistics / YU. Ivanov. — M.: INFRA-M., 2004. — 480 p.
4. Belgorod: The General plan / GOSSTROY of RUSSIA. ROSNIPIURBANISTICS. Explanatory note. — St. Prsb., 2006. — V. 1. — 250 p.
5. Babintsev V. P., Sapryka V. A., Ushamirscaia G. F. Theoretical fundamentals of project management of socio-economic development of a large city. Vestnik of Volgograd state university/. Vol. 7: Philosophy. Sociology and social technologies. 2009. No. 1. — P. 114—120.