

РЕШЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ПРОБЛЕМ ПРИ ПОМОЩИ РАЗВИТИЯ ВЕРТИКАЛЬНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ Г. КАЗАНИ

Челебич Д.Р., студент 2 курса факультета землеустройство и кадастры
Научный руководитель - Федорова В.А.,
кандидат географических наук, доцент
ФГБОУ ВО Казанский (Приволжский) федеральный университет

***Ключевые слова:** территориальные проблемы городов, высотное строительство, вертикальный урбанизм.*

В статье рассматривается актуальная на сегодняшний день проблема неконтролируемого роста площадей городских территорий. Одним из подходов, позволяющих преодолеть дефицит городских земель, который способствует рациональному использованию территории современного города, является строительство нового поколения высотных зданий. В условиях повышения плотности городской среды многофункциональные и жилые высотные здания являются не единственным, но одним из наиболее эффективных вариантов для создания комфортной городской среды.

Введение

Одним из способов решения территориальных проблем крупных городов на сегодняшний день является неоднозначный в российской практике метод точечной (уплотнительной) застройки. Данный метод активно реализуется в крупных городах, особенно в центральной их части. В России понятия «точечной», «компактной» и «уплотнительной» застройки не определены законодательно. Профессиональное сообщество также не имеет единого понимания этих явлений. Между тем в развитых странах есть 2 различных направления, реализующих процессы уплотнения городской ткани. Первое называется greenfield development – это застройка пустырей, неиспользуемых и заброшенных участков в городе. Второе направление – brownfield development – подразумевает строительство новых объектов на экологически загрязненных или бывших промышленных участках [1]. Эти

термины обозначают не столько новое строительство, сколько развитие нерационально используемых участков без ущерба для города. На противоположном «полюсе» есть понятие infill development, которое схоже с российской «точечной» или «уплотнительной» застройкой. Под ним понимается строительство новых объектов на территории, которая для этого мало пригодна или имеет потенциально лучшее назначение [2]. «Точечная» или «уплотнительная» застройка, как правило, ведет к ухудшению состояния городской среды.

Следует отметить эффективный и практически применимый в данной ситуации опыт увеличения этажности жилых многоквартирных зданий. Россия относится к странам с высоким уровнем урбанизации, который продолжает повышаться. В последние годы доля городских жителей увеличивается, плотность населения в крупных городах растет, и в этой связи перспектива развития вертикальной составляющей городов не кажется призрачной, а, наоборот, может оказаться рациональной [3]. По данным Единой межведомственной информационно-статистической системы за 2013-2019 гг. доля городского населения в общей численности населения России выросла на 0,6%, что связано с «сельско-городскими» миграциями. Так, например, в Приволжском федеральном округе доля городских жителей составила 71 и 72% в 2013 и 2019 годах соответственно [4].

Рассмотрим на примере г. Казань тенденцию увеличения этажности в некоторых частях города, которая в какой-то степени позволяет переосмыслить градостроительную политику, минимизировать негативные факторы городской среды, учитывая при этом исторические и архитектурные особенности города [5].

Объектами исследования явились все построенные за период 1935 - 2015 гг. в пределах территории г. Казань жилые многоквартирные дома. Предметом исследования выступили показатели этажности и годы строительства.

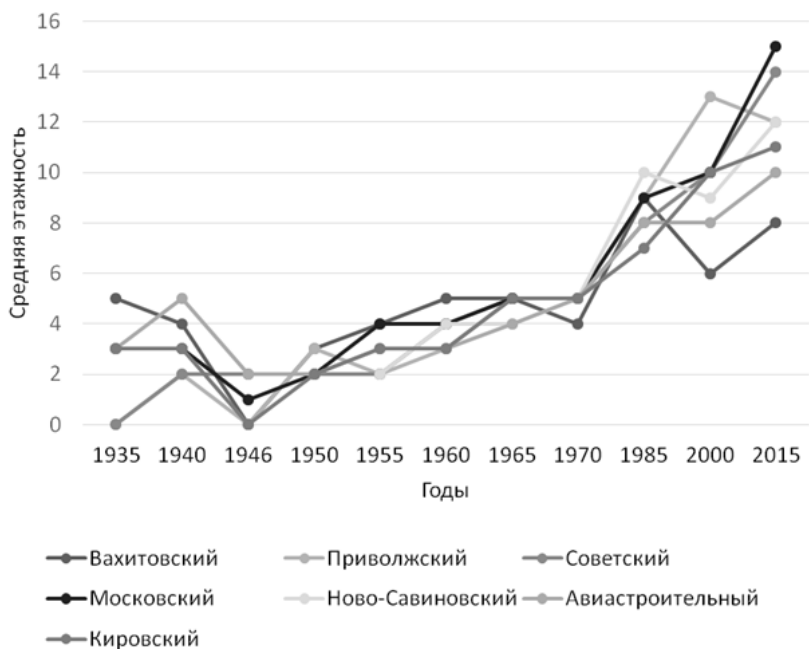


Рисунок 1. Изменение средней этажности жилой застройки в районах г.Казань за период 1935 - 2015 гг.

Сравнение административных районов по показателю средней этажности жилых зданий в 2015 году показало, что максимальный показатель, составляющий 15 этажей, характерен для Московского района, за ним следует Советский (14 этажей) и замыкает тройку Ново-Савиновский (12 этажей) (рис.1). Особое внимание стоит уделить Ново-Савиновскому району, являющемуся самым молодым и интенсивно застраиваемым на сегодняшний день. Современные технологии, позволяющие строительство на болотистых грунтах, предоставили возможности архитекторам и конструкторам для реализации своих идей, а строительство моста «Миллениум» безусловно укрепило позиции Ново-Савиновского района среди прочих и решило сразу ряд насущных проблем, в том числе и вопросы, связанные с логистикой.

В условиях дефицита земель в пределах города приоритетными проектами становятся многоквартирные жилые дома этажностью от 20 этажей и выше. Подобные проекты являются одними из перспективных и

востребованных на сегодняшний день при условии их реализации в периферийных районах города [6]. Так, например, в Ново-Савиновском районе располагается большинство городских многоэтажек: это и 26-этажный гостиничный комплекс «Ривьера», и высотные дома в жилых комплексах «Берег», «Миллениум», «Магеллан».

Развитие высотного строительства в России и, в частности, в Казани выявило ряд проблем, требующих обязательного рассмотрения и решения. Нехватка теоретических и практических знаний в этой области и относительная новизна данного метода для наших широт не позволяет в полной мере использовать все имеющиеся возможности, которые предлагает высотное строительство на сегодняшний день. Важно понять, насколько комфортным будет проживание людей в условиях высотной застройки, а также найти наиболее оптимальные решения, обеспечивающие высокое качество городской среды.

Библиографический список:

1. Разумный рост городов: Greenfield (Гринфилд), Brownfield (Браунфилд), Greyfield (Грейфилд) / Пешина Э.В. // Управленец. – 2013 – С. 10.
2. Точечная застройка городов: Российский и зарубежный опыт / Пешина Э.В., Рыженков А.В. // Journal of new economy. – 2013 – С. 33-34.
3. Трансформация подходов к пространственному-территориальному развитию городов / Яськова Н.Ю. // Недвижимость: экономика, управление. – 2014 - №3 – С. 16-18.
4. <https://fedstat.ru/indicator/36057>
5. Территориальные резервы развития городских систем. Часть 1. Подземное и высотное строительство / Сафина Г.Р., Федорова В.А. // Казань: Изд-во Казан. ун-та. – 2015 – С. 94.
6. Оценка качества градостроительной среды на урбанизированных территориях: межрегиональные сопоставления / Овсянникова Т.Ю., Николаенко М.Н. // Мир экономики и управления. – 2015 – С. 5.

**SOLVING TERRITORIAL PROBLEMS WITH THE ASSISTANCE OF
THE DEVELOPMENT OF THE VERTICAL COMPONENT OF THE CITY
OF KAZAN**

Chelebich D.R., Fedorova V.A.

***Key words:** territorial problems of cities, high-rise construction, vertical urbanism.*

The article deals with the current problem of uncontrolled growth of urban areas. One of the approaches to overcome the shortage of urban land, which contributes to the rational use of the territory of a modern city, is the construction of a new generation of high-rise buildings. In the context of increasing urban density, multifunctional and residential high-rise buildings are not the only, but one of the most effective options for creating a comfortable urban environment.