Научная статья
Original article
УДК 332.82

ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПЯТИЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. ТЕМРЮК

FUNCTIONAL AND PLANNING FEATURES OF THE ORGANIZATION AND THE CURRENT STATE OF A FIVE-STOREY RESIDENTIAL BUILDINGS IN THE CITY OF TEMRYUK

Тарасенко Денис Олегович, студент кафедры архитектуры гражданских и промышленных зданий и сооружений им. А.В. Титова, ФГОБОУ ВО Кубанский государственный технологический университет, г. Краснодар, Российская Федерация, E-mail: den.tarasenko.1996@mail.ru

Сокольская Оксана Николаевна, кандидат технических наук, доцент кафедры архитектуры гражданских и промышленных зданий и сооружений им. А.В. Титова ФГОБОУ ВО Кубанский государственный технологический университет, г. Краснодар, Российская Федерация, E-mail: ons33@mail.ru

Denis O. Tarasenko, student of the Department of Architecture of Civil and Industrial Buildings and Structures named after A.V. Titova, Kuban State Technological University, Krasnodar, Russian Federation, E-mail: den.tarasenko.1996@mail.ru

Oksana N. Sokolskaya, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Architecture of Civil and Industrial Buildings and Structures named after A.V. Titova Kuban State Technological University, Krasnodar, Russian Federation, E-mail: ons33@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается проблема наличия большого количества устаревшей пятиэтажной жилой застройки в г. Темрюк, ее функционально-планировочные особенности организации, а также современное состояние. Проведен анализ проблем проводимой градостроительной политики на основе статистических данных и исследовании существующей пятиэтажной застройки, ее придомовой и внутридворовой территорий. Предложено проведение новой градостроительной политики путем комплексной реновации сложившейся пятиэтажной жилой застройки.

Abstract. The article deals with the problem of the presence of a large number of outdated five-story residential buildings in the city of Temryuk, its functional and planning features of the organization, as well as the current state. An analysis of the problems of the ongoing urban planning policy was carried out on the basis of statistical data and a study of the existing five-story building, its adjoining and courtyard territories. It is proposed to carry out a new urban policy through a comprehensive renovation of the existing five-story residential buildings.

Ключевые слова: реновация, Темрюк, пятиэтажная жилая застройка, градостроительная политика, придомовая территория, внутридворовая территория, индивидуальные гаражи, модернизация застройки.

Keywords: renovation, Temryuk, five-story residential building, urban planning policy, house territory, courtyard territory, individual garages, building modernization.

В настоящее время, ввиду наличия большого количества устаревшей пятиэтажной жилой застройки, в городе Темрюк возникает необходимость реорганизации и оптимизации жилого фонда. Одним из путей решения данной проблемы является проведение комплексной реновации сложившейся застройки.

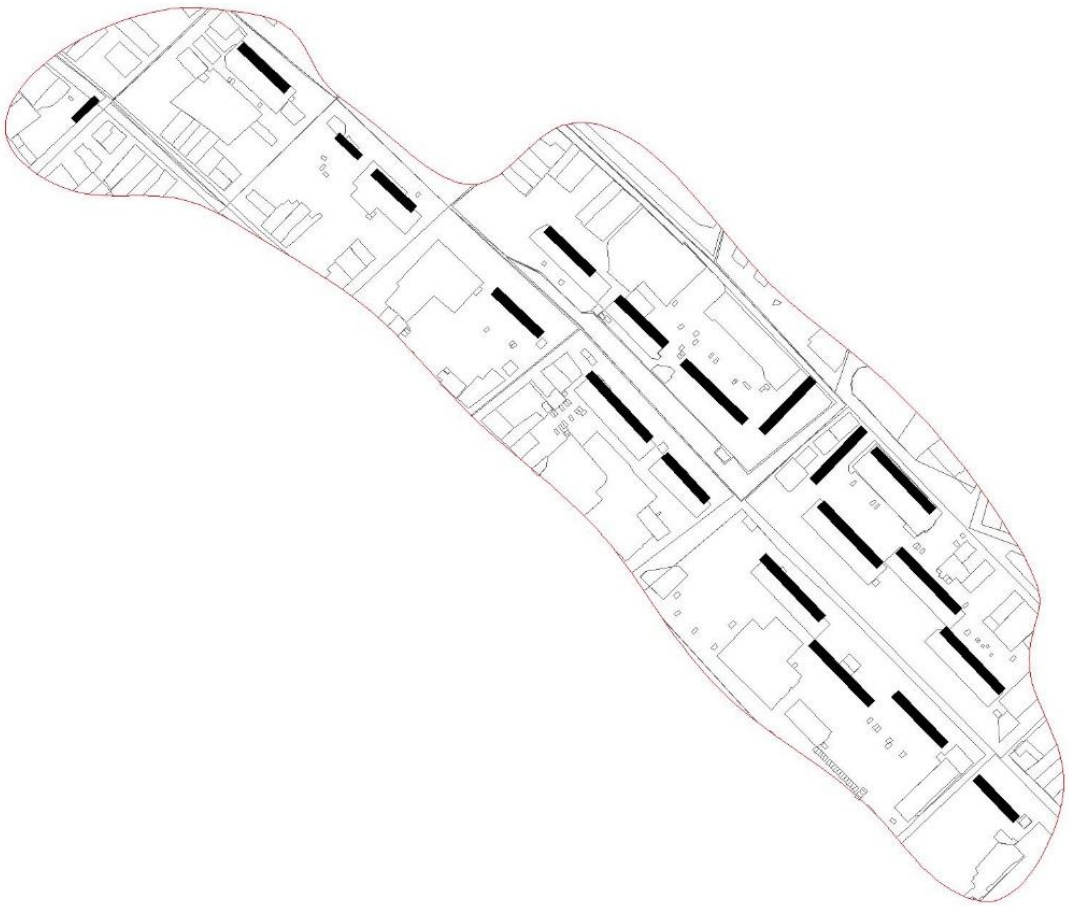
Актуальность комплексной реновации обуславливается факторами, связанными с низким качеством жилья и системы культурно-бытового обслуживания, компонентов благоустройства и озеленения, а также из-за увеличения общей площади жилого фонда и нарастающей динамики численности населения города, в том числе за счет ежегодной миграции людей из других регионов (табл. 1) [1].

Таблица 1 – Перспективы развития Темрюкского городского поселения

Целевые показатели	Ед. изм.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019-2023 гг.	2024-2028 гг.
Динамика численности населения	чел.	43359	44704	46050	52904	59759
Общая площадь жилого фонда	тыс. $м^2$	1114,3	1148,9	1183,5	1359,6	1535,8

Новая градостроительная политика должна базироваться на организованной градостроительной деятельности, а также на существующих методах градостроительного планирования развития территории. Существующий отечественный, а также зарубежный опыт в области реновации и реконструкции пятиэтажной жилой застройки позволит обоснованно перейти к его практической реализации.

Подавляющая часть пятиэтажной жилой застройки (около 80%), сконцентрированная в центральной части Темрюка, а именно – на улице Ленина, была введена в эксплуатацию в 1971 году. Приоритетной целью организации территории жилой застройки являлись технико-экономические характеристики.



Вследствие этого пятиэтажные жилые дома размещались в строчном и клавишном порядке (рис. 1).

Рисунок 1 – Размещение пятиэтажной жилой застройки 1970-х годов в г. Темрюк

Рассматриваемые строения представляют собой типовые панельные пятиэтажные жилые дома среднего класса комфортности (в народе «Хрущевки»), физический износ которых в настоящее время составляет примерно 40-50%, в то время как физический износ инженерных сетей требует срочного ремонта или замены.

Объемно-планировочные решений пятиэтажных жилых домов в г. Темрюк сводились к обеспечению предельной экономичности квартир. Следствием этого послужило уменьшение общей площади жилого пространства. В итоге, квартиры массовых серий пятиэтажных жилых домов в городе Темрюк своей однотипностью не отвечают требованиям разнообразия потребностей семей и их образу жизни.

Одновременно с этим необходимо провести реорганизацию придомовых и внутридворовых территорий.

Одной из проблем, влияющей на функционирование придомовых, а также внутридворовых территорий, является, так называемая, «стихийная парковка»: машины оставляют на полосах проезжих частей, иногда даже на тротуарах.



Зачастую используются в качестве парковки детские площадки и участки озеленения (рис. 2).

Рисунок 2 – Хранение транспорта на прилегающей территории пятиэтажной жилой застройки, г. Темрюк, ул. Ленина, 88

Другой проблемой нерационального использования внутридворовых территорий является наличие большого количества индивидуальных гаражей, что приводит к нарушению баланса между площадью застройки, дорожных покрытий и озеленения.

Помимо этого, внутридворовые территории имеют другие существенные недостатки – отсутствие мощения пешеходных дорожек, а также аварийное состояние дорожных покрытий (объем разрушенного покрытия превышает 70%).

Также остается открытым вопрос организации и благоустройства озелененных пространств общего пользования, а также оснащения их современным оборудованием, увеличение площади скверов и парков, асфальтировании и освещении улиц в жилой застройке.

Таким образом, обновление и развитие компонентов территории пятиэтажной жилой застройки в городе Темрюк необходимо обеспечить путем совершенствования объемно-пространственных и функционально-планировочных параметров застройки, а также устранением недостатков при градостроительном планировании территорий, влияющих на ее современное использование.

В подтверждение актуальности исследований современного состояния проблемы развития территории и реновации пятиэтажной жилой застройки в г. Темрюк можно сделать следующий вывод – низкая плотность жилого фонда, а также наличие внушительного территориального резерва, позволяющего повысить плотность жилого фонда примерно в два раза за счет применения таких приемов, как устройство надстроек, пристроек, мансард и вставок, определяют потенциал для интенсивного градостроительного развития пятиэтажной жилой застройки.

Учитывая все вышеуказанные недостатки и проблемы, для г. Темрюк можно выявить следующие тенденции и приемы реновации для решения проблемы планировочной структуры:

- вынос парковочных зон за границы жилых зон;
- устройство подземных парковок;

- разделение площадок на дворовые и квартальные с закрытием доступа в дворовые пространства;
- организация централизованных зон отдыха и спорта;
- введение нежилых функций в состав квартала для совместного использования парковок.

Литература

1. Внесение изменений в генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края. Обосновывающие материалы: Часть II. Материалы по обоснованию генерального плана, генеральный директор Е.В. Губанова, главный архитектор проекта С.М. Царахов, 2019 г.
2. Коптяев, Д. Л. Градостроительное планирование реконструкции и развития пятиэтажной жилой застройки с учетом территориального ресурса первых этажей: специальность 05.23.22 "Градостроительство, планировка сельских населенных пунктов" : диссертация на соискание ученой степени кандидата технических наук / Коптяев Дмитрий Леонидович. – Москва, 2012. – 232 с.

References

1. Amendments to the master plan of the Temryuk urban settlement of the Temryuk district of the Krasnodar Territory. Supporting materials: Part II. Materials on the justification of the master plan, General Director E.V. Gubanova, chief architect of the project S.M. Tsarakhov, 2019
2. Koptyaev, D. L. Urban planning for the reconstruction and development of a five-story residential building, taking into account the territorial resource of the first floors: specialty 05.23.22 "Urban planning, planning of rural settlements": dissertation for the degree of candidate of technical sciences / Koptyaev Dmitry Leonidovich. - Moscow, 2012. - 232 p.

© Тарасенко Д.О., Сокольская О.Н., 2022 Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №1/2022

Для цитирования: Тарасенко Д.О., Сокольская О.Н. ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ И СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ПЯТИЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. ТЕМРЮК // Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet» №1/2022.