

УДК 711.12

Проблемы, вызванные точечной застройкой в г. Ростове-на-Дону

Петров Константин Сергеевич

Донской государственный технический университет

ассистент кафедры Городского строительства и хозяйства

Волохова Ксения Евгеньевна

Донской государственный технический университет

студент

Радчук Дмитрий Андреевич

Донской государственный технический университет

студент

Лами Каррар Хайдер

Донской государственный технический университет

Аспирант

Аннотация

Целью исследования является анализ сложившейся ситуации в отношении точечной застройки в г. Ростов-на-Дону. В статье обозначены основные негативные факторы, возникшие в ходе проведения точечной застройки. С помощью механизмов программы ARCGIS проведена оценка параметров качества жизни горожан.

Ключевые слова: точечная застройка, жилищное строительство, городская среда, градостроительство.

The problems of local building in Rostov-on-Don

Petrov Konstantin Sergeevich

Don State Technical University

assistant of the Department of City Planning and Urban Development;

Volokhova Ksenia Evgenevna

Don State Technical University

Student

Radchuk Dmitriy Andreevich

Don State Technical University

Student

Lami Karrar Haider

Don State Technical University

Postgraduate

Abstract

The main idea of this researching is analyze the current situation due local building in Rostov-on-Don. The article identifies the main negative factors that have rise up during local building. The parameters of the quality of life of citizens assessed by mechanisms of the ARCGIS program.

Keywords: local building, housing construction, urban environment, urban planning.

Ростов-на-Дону- стремительно развивающийся город миллионник с ярко-выраженным историческим центром, имеющим максимальную этажность в 5-6 этажей. Сегодня город имеет трехступенчатую планировочную систему: ядро (центр города), средний пояс, периферия. В центре города сосредоточены основные административные, культурные и деловые учреждения и организации. Наибольшее количество точечно возведенных объектов располагается именно здесь.

В связи с этим актуальность набирает явление уплотнения городской застройки в системе уже существующей городской планировки. Данный вид застройки территории подразделяется на 2 вида: комплексную и точечную. Однако, если комплексная застройка подразумевает под собой планомерное возведение зданий различного назначения, благоустройство и озеленение территории, то точечная застройка в свою очередь осуществляется в историческом районе за счет зеленых зон.

Чаще всего потребность в точечной застройке не оправдана интересами горожан, а проистекает из стремления строительной фирмы получить дополнительную прибыль. Уже сформировавшиеся районы привлекательны тем, что в них уже налажена инфраструктура, проложены все инженерные сети, что значительно уменьшает затраты на строительство. Именно по этой причине целью строительных компаний рассматриваются участки земли в историческом центре города.

Согласно генплану города до 2025 г и схеме размещения нового жилищного строительства (Рис. 1) основные территории размещения новых домов располагаются в северной и западной части города, свободной от исторической застройки. В центре основная часть территорий предназначена для реконструкции. Однако, основное количество новостроек расположено именно в центре города (Рис. 2).

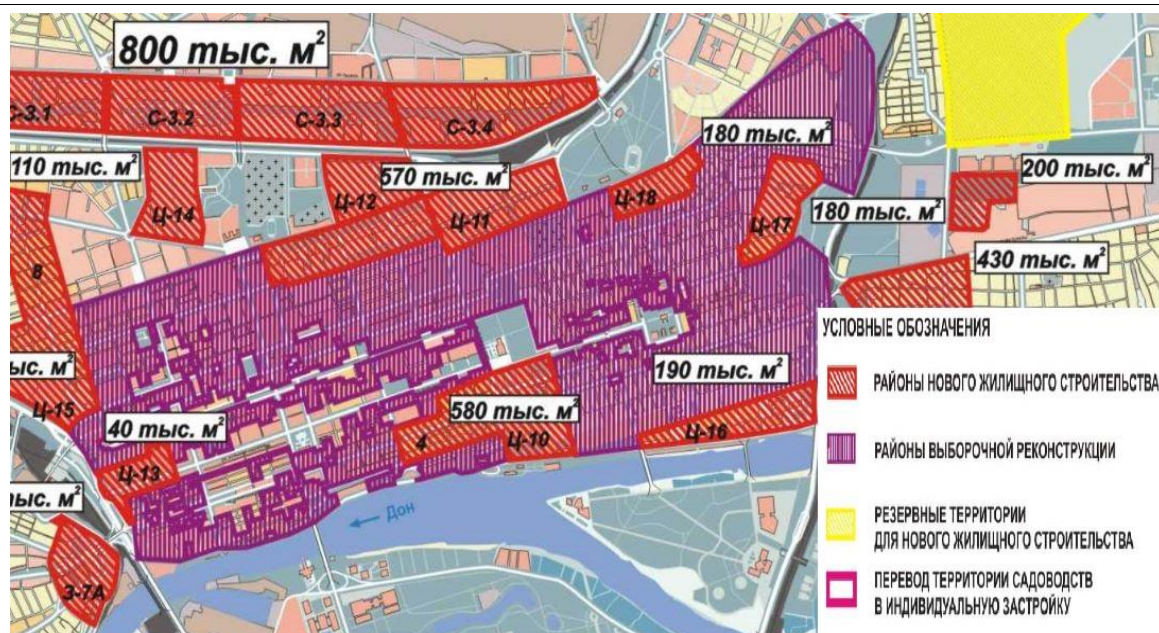


Рис. 1. Схема размещения нового жилищного строительства

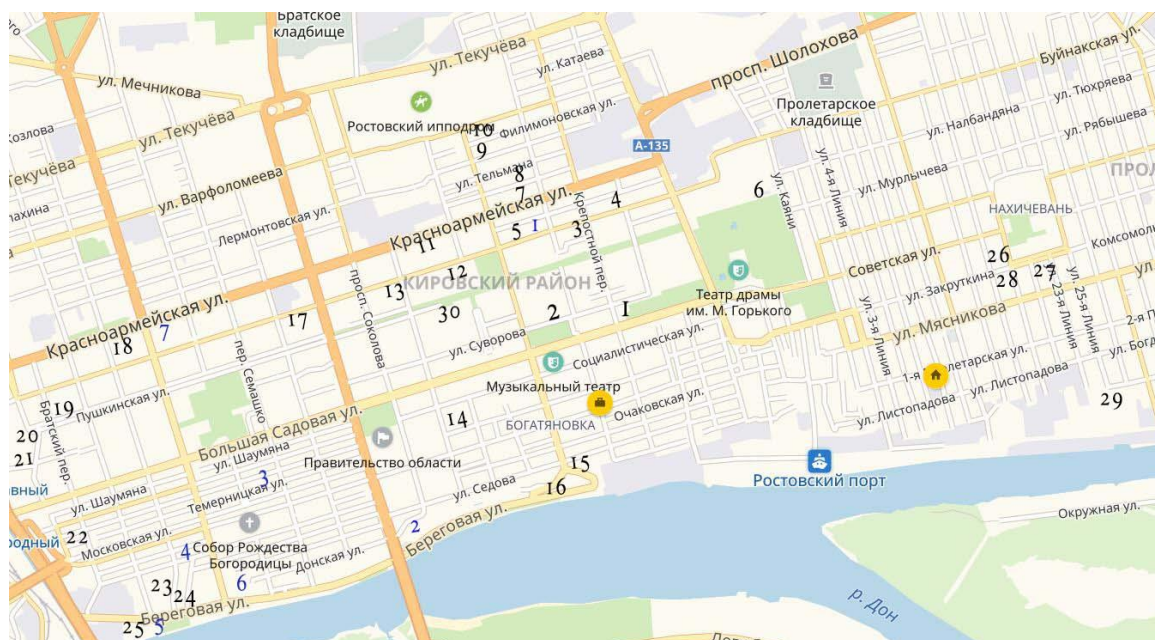


Рис. 2. Расположение объектов точечного строительства (черным цветом обозначены жилые дома, синим- бизнес-центры)

Такой способ строительства приводит к следующим проблемам.

Во-первых, сложившаяся ситуация ставит под угрозу сохранение памятников архитектуры, занимающих достаточно большую часть центра: ул. Пушкинская, ул. Большая Садовая (вместе с пл. Театральная), ул. Советская (вместе с площадями им. Карла Маркса, Толстого и Свободы), ул. Семашко, ул. Соколова, просп. Чехова, пер. Газетный и просп. Ворошиловский, а также территория крепости Святого Дмитрия Ростовского. К сожалению, соблюдение границ специальных зон игнорируется.

Поскольку большинство строительных проектов — это крайне примитивные здания в части архитектуры, представляющие собой обычные «бетонные коробки», точечная застройка не способствует созданию

гармоничной архитектурной композиции города, нарушает единство масштабности и его целостность. Использование таких архитектурных решений приводит к разрушению архитектурных ансамблей, вытеснению старинной постройки, зачастую являющимися историческими памятниками. На основании этого формируется проблема сохранения исторической застройки, которая является духовной и материальной ценностью, позволяющей сохранить традиционную историко-культурную среду обитания. [1]

Яркими примерами, нарушающими архитектурную целостность города, являются:

– три многоэтажных здания по адресу пл. Карла Маркса, 2; ул. Закруткина, 2/2 и ул. 23-я Линия, 6 (№ 26, 27, 28 на Рис. 2) нарушают целостность архитектурного памятника на площади Свободы, состоящего из Молодежного театра, дома А. Когбетлиева и дома А.С. Сагирова, особняка Ф.С. Кечекьяна, особняка М. Искидарова;

– комплекс из 10-ти и 16-ти этажных зданий, расположенных по адресу ул. Пушкинская, 144 (№ 30 на Рис. 2);

– бизнес-центр «Купеческий двор» по адресу ул. Социалистическая, 74- 16-ти этажный офисный деловой центр, который расположен в историческом и торговом центром Ростова, также своими размерами и стилистикой выбивается из общего архитектурного окружения (№ 3 синим цветом на Рис. 2);

– ЖК «Ростов-Сити» по адресу ул. Суворова, д. 91–101, состоящий из состоящий из 4-х секционных 25-ти этажных домов со встроенно-пристроенным торговым комплексом и 17–ти этажным бизнес-центром «Лига Наций», расположен через дорогу от Покровского сквера (№ 2 на Рис. 2);

– ЖК «Чехов» по адресу просп. Чехова, 63 - 11-ти этажный угловой жилой дом (№ 13 на Рис. 2).

Это лишь несколько конкретных примеров, на самом деле центр города буквально «усыпан» точечными объектами. Точечная застройка центра города не просто разрушает исторический облик, но и делает атмосферу города более катастрофической и несуразной. В такой застройке не чувствуется красоты и гармонии. [2]

Во-вторых, значительно снижается качество городской среды. Качество жилой среды во многом обуславливает здоровье и продолжительности жизни человека. Точечное строительство в исторически сложившемся микрорайоне, безусловно, влияет на спокойствие местных жителей. На протяжении всего периода возведения жители ближайших домов находятся в некомфортных условиях существования, а иногда и вовсе в невозможных для жизни (в связи с шумом от строительной техники, загрязнением от строительных материалов и т. д.).

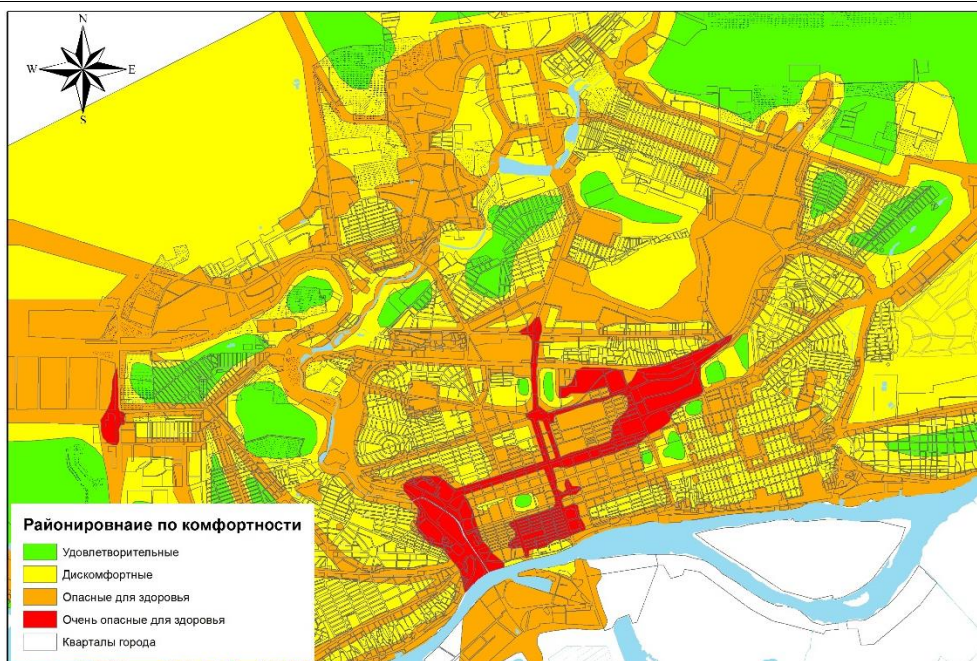


Рис. 3. Карта районирования по комфортности.

В-третьих, при точечном строительстве, как правило, уничтожаются зеленые территории, страдают зоны зеленых насаждений, ближайших к участку строительства домов. Примерами таких домов являются:

- строящийся на данный момент ЖК «Цветочный», частично занимающий территорию Парка имени 1 Мая (№ 1 на Рис. 2);
- бизнес-центр «Ривесайд-Дон» по адресу ул. Береговая, 8- 17-ти этажное офисное здание, граничащее с Доломановской слободой (№ 5 синим цветом на Рис. 2).

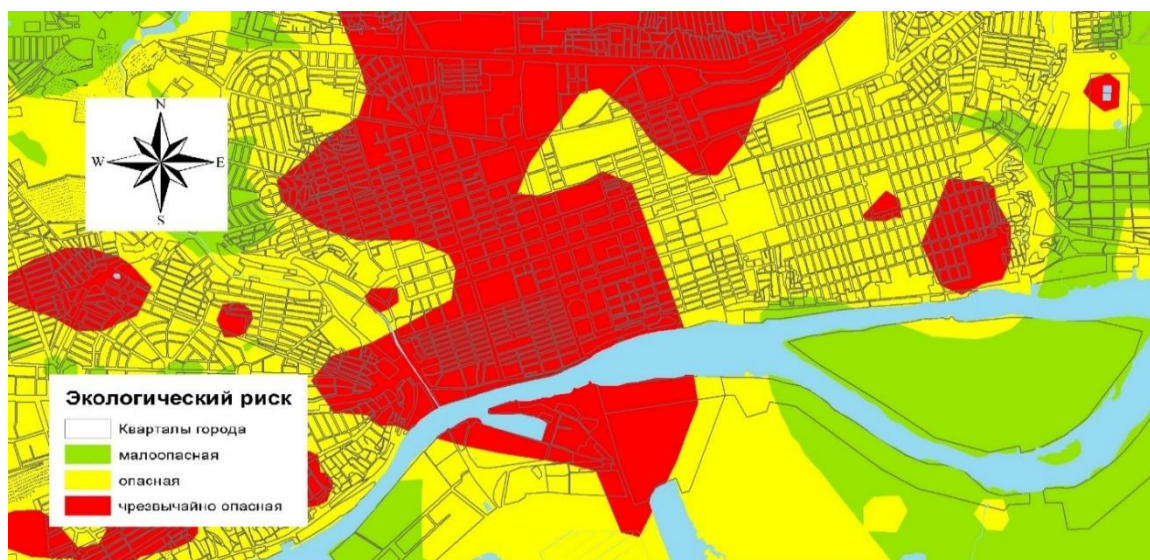


Рис. 4. Карта экологического риска.

В-четвертых, оказывается влияние на существующие коммуникации, инфраструктуру и сложные геологические условия. Во время проведения точечной застройки увеличивается плотность строительства и в жилых районах, не рассчитанных на такие изменения, ложится огромная нагрузка на

транспортные магистрали и социальные структуры. Узкие улицы в центре Ростова, мелкая сетка кварталов, высокая плотность застройки при современной высокой автомобилизации создают наиболее неблагоприятные условия проживания в этой зоне. [3]

Строительство в уже созданном районе облегчает жизнь застройщику тем, что все коммуникации уже подведены: электричество, газ, водоснабжение, водоотведение. Строителям остается только подключить дом к ним. Имеющиеся инженерные коммуникации не рассчитаны на дополнительную нагрузку от нового объекта, что приводит к частым авариям, прорывам труб, отключению электричества.

Еще один немаловажный фактор влияния «уплотнения» на окружающую среду заключается в том, что процесс строительства новых объектов в большинстве своем оказывает негативное воздействие на конструкции соседних домов – возникают различные трещины и дефекты, прогибы бетонных плит балконов, деформация оснований, просадка фундамента, в некоторых случаях обрушение.

Наибольшему влиянию деформаций оснований и повреждению фундаментов подвержены здания, возводящиеся и, как следствие, уже построенные на территории набережной и Богатынского спуска. Причиной являются опасные геологические условия, связанные с особенностями залегания пластов и выходом грунтовых вод на поверхность, из-за которых геологи не рекомендуют строительство высотных зданий в этом районе.

К тому же, стоит заметить, что правилами градостроительства утверждено, что застройка города должна идти по возрастающей, то есть застройка высотными домами береговой территории крайне нежелательна. [2] Однако, эти правила не соблюдаются и некоторые дома построены прямо на самой набережной.

Таковыми примерами являются:

- бизнес-центр «Пять морей», расположенный по адресу ул. Нижнебульварная, 6, у которого уже начались просадка основания и деформация фундамента (№ 2 синим цветом на Рис. 2);
- строящийся шестиэтажный отель на Береговой, 16б (№ 16 на Рис. 2);
- «Богатынский» Клубный дом на ул. Седова, 14б (№ 15 на Рис. 2);
- Бизнес-центр «Nicees» и ЖК «Адмирал», расположенный по адресу просп. Будёновский, 2А/23Б- 24-х этажное здание, построенное на набережной (№6 синим цветом на Рис. 2);
- ЖК «Белый ангел» по адресу ул. Береговая, 6 имеет 31 этаж, построен у кромки воды и в качестве придомовой территории отгорожена часть набережной (№ 25 на Рис. 2);
- ЖК «Дом на Береговой» по адресу ул. Береговая, 19/2 и ЖК «Вдохновение» по адресу пер. Островского, 1А (№ 24 и 23 на Рис. 2) построены буквально через дорогу от «Белого ангела».

В последних случаях речь идет уже о застройке береговой линии, что запрещено законом. Согласно Водному кодексу РФ, Ст.65, ширина водоохраной зоны должна составлять не менее 200 метров. [4]

Приведенные карты (Рис. 3 и 4) наглядно иллюстрируют неблагоприятную ситуацию, сложившуюся из-за перегруженности центра Ростова-на-Дону. Бесконтрольное продолжение возведения зданий в давно сформировавшемся районе только усугубит текущее положение.

Основной проблемой, допускающей такой «произвол» со стороны строительных компаний является отсутствие в Градостроительном кодексе РФ или других нормативных документах понятия точечной застройки, а также ее критериев определения.

Теоретически, у города есть инструмент, с помощью которого он может повышать или понижать привлекательность жилищного строительства в определенной точке города. Этим инструментом являются Правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Они, вместе с условиями подключения к инженерным сетям, задают инвестиционный потенциал земельного участка. Однако, фактически, город не мотивирован ограничивать развитие застройки, т.к. ориентирован на выполнение показателей эффективности, среди которых есть ввод жилья. В результате ПЗЗ играют второстепенную роль: их положения пересматриваются в интересах застройщика или просто не соблюдаются.

О необходимости ограничения масштабов строительства в центре города, муниципальные власти заговорили еще в 2012 году. Губернатор Ростовской области Василий Голубев заявил на пресс-конференции: «Если мы не хотим испортить окончательно свой город, то точечную застройку надо запретить. И если в центре города, рядом с исторической застройкой - традиционной, которая отличает наш город от других, появляется даже ультрасовременное здание, то оно совсем не улучшает вид города. Если потребуется, мы сформируем законодательство региона, которое должно остановить точечную, безобразную и ненужную, застройку» [5].

Решением данных проблем является ужесточение контроля за соблюдением местного законодательства в отношении возведения локальных объектов

Однако, стоит заметить, что городская администрация не спешила заботиться о благосостоянии города и горожан. Работа по сокращению количества новостроек велась, но очень медленно. Реальные результаты стали заметны в последние 2 года. С января по сентябрь 2017 года в Ростове-на-Дону было выдано 36 разрешений на строительство многоквартирных жилых домов. По сравнению с аналогичным периодом в 2016 году, количество снизилось на треть.

На 28-м заседании 5 июня 2018 года Городская дума приняла Решение № 514 Об изменениях в правилах землепользования и застройки города, согласно которым в центре Ростова будет введено ограничение по этажности- запрещено строительство домов выше пяти этажей. Кроме того, Городская дума приняла изменения в правилах и относительно площади

застройки на участке, выделенном под строительство дома. Теперь новое строительство в центре города не должно занимать более 40% территории, а в случае реконструкции не более 60% территории. Таким образом, участок теперь нельзя будет застраивать по периметру. [6]

Также стоит отметить, что основное внимание смещается на комплексное освоение перспективных территорий. [7] На таких территориях размещаются новые жилые районы – «Левенцовский», «Суворовский», «Платовский», «ДОСААФ», «Красный Аксай», ориентированные на строительство жилья эконом-класса. Одновременно с жилищным строительством на территории новых жилых районов и в застроенной части города сооружаются объекты социальной инфраструктуры, что повышает коммерческую привлекательность строящегося жилья.

В заключении хочется отметить, точечная застройка большей частью воспринимается как отрицательный фактор, который создает серьезные неудобства для граждан, проживающих в близлежащих домах, в результате ущемления их прав на комфортное проживание. Для урегулирования строительной деятельности необходимо устранение лазеек в законодательстве, в том числе утверждение понятия «точечная застройка», доработка системы контроля за соблюдением нормативных положений. Органы местного самоуправления и Инспекция административно-технического при производстве строительных работ должны контролировать:

- повреждения существующих сооружений, зеленых насаждений и элементов благоустройства, приготовление растворов и бетон непосредственно на проезжей части улиц, за пределами места проведения работ;

- откачку воды из канализационных колодцев, траншей, котлованов непосредственно на тротуары, дворовые территории и проезжую часть улиц, вывоз земли и мусора после окончания работ;

- ограждение мест производства работ сверх установленных границ;

- загромождение проходов и въездов во дворы, нарушение нормального проезда транспорта и движения пешеходов;

- выполнение в ночное время вблизи жилых домов сопровождающиеся шумом строительные-монтажные работы (механизированные земляные работы, забивка и вибропогружение свай, работа пневматического инструмента и др.).

Библиографический список

1. Сохранение исторической застройки современных городов как фактор создания комфортной городской среды. Козлова А.Н. // Сибирский федеральный университет.
2. <https://regnum.ru/news/2360906.html>
3. 3.Организационно-технологическое обеспечение строительства городской застройки в г. Ростове-на-Дону. Петров К.С., Восканов Е.С., Малев И.И. // Строительство и архитектура- 2017: материалы Международной научно-

- практической конференции студентов и молодых ученых, Донской Государственный Технический Университет, г. Ростов-на-Дону, 2017- с.34
4. Воодный кодекс кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // КонсультантПлюс.
 5. <http://www.rostov.aif.ru/society/details/125210>
 6. Решение городской Думы 6-го созыва от 05.06.2018г. за № 514 «О внесении изменений в решение Ростовской-на-Дону городской Думы «О принятии «Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в новой редакции»
 7. http://rostov-gorod.info/press_center/news/27/45415/?sphrase_id=190613