

УДК 728

**ФОРМИРОВАНИЕ НОВЫХ ТИПОВ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В УСЛОВИЯХ
СОВРЕМЕННЫХ ТЕНДЕНЦИЙ ХХІВЕКА.**

Табешова Дана Аскарровна

dana.tabeshova@gmail.com

Магистрант 1-го курса кафедры «Архитектура» ЕНУ им. Л.Н. Гумилева, Астана,
Казахстан

Стремительно меняющаяся жизнь и происходящие в обществе преобразования требуют отражения в архитектуре и прежде всего в формах жилья, доступного для самых разных слоев населения, отвечающего их потребностям. В отличие от типичного, безликого, поставленного на поток и лишённого индивидуальности массового жилья недавнего прошлого, сегодняшнее доступное (или «социальное») жильё ориентируется на людей разных возрастов — пожилых и молодых, одиноких и семейных, с разным уровнем доходов и социальным статусом. Ключевым словом тут является «разнообразие».

Социальное жильё - это термин, обозначающий жильё, которое предоставляется по доступным ценам, на безопасной основе людям с низкими доходами или с особыми потребностями. Объекты социального жилья обычно принадлежат государству или некоммерческим организациям, таких как жилищные ассоциации.

Принцип социального жилья заключается в том, что там, где частный сектор не может обеспечить требуемый уровень доступного жилья для всех тех, кто в нем нуждается, государство должно вмешаться, чтобы обеспечить тех, кто имеет низкие доходы. Предоставление социального жилья рассматривается в качестве ключевого средства устранения неравенства в жилищном секторе, поскольку повышение арендной платы ограничено, и поэтому оно остается доступным для наиболее нуждающихся.

Социальное жильё — способ обеспечения граждан жильём, при котором право собственности на домовладение принадлежит государству или муниципалитету.

В мировой практике этот термин объединяет множество форм аренды недвижимости, собственниками и (или) управляющими которой являются организации преследующие некоммерческие цели, как правило, связанные с повышением доступности жилья для всех слоёв населения. Для указания на государственную или муниципальную собственность используется более узкий термин «*общественное жильё*».

Предоставление и управление социальным жильём для тех, кто не может получить доступ к рынку жилья, имеет важнейшее значение для поддержания структуры общества. Примерно 20 процентов семей в стране полагаются на какую-либо форму субсидированного жилья, предоставляемого местными властями и жилищными ассоциациями, и многие из тех, кто в противном случае был бы бездомным, размещаются в частном секторе, приобретаемом государственными и добровольными учреждениями. В то же время другие полагаются на жилищные льготы, предоставляемые за счет налоговых поступлений, чтобы помочь им позволить себе арендуемые дома. Индустрия социального жилья обширна и продолжает расти, с ежегодным ростом числа жилищных ассоциаций и органов управления, и она адаптируется к новым политическим и экономическим силам. В мире очень мало стран, где не существует какой-либо формы субсидируемого жилья, и общее количество социальных домов, вероятно, будет расти во всем мире, равно как и проблемы сектора.

В своей статье для журнала «BRICS» business magazine, архитектор Алехандро Аравена считает, что «планировка города – это важнейший инструмент для преодоления социального неравенства, позволяющий избегать малоэффективного перераспределения доходов в виде социальной помощи. Удачная планировка позволяет уйти от «унижающего снисхождения». Секрет успеха здесь, как и в других видах архитектурного дизайна, – в синтезе противоречивых элементов и в осознании того, что в конечном счете города должны строиться так, чтобы между правами и обязанностями людей было равновесие» [1].

Анализ среды проживания и жителей является главным в работе над социальным жильём. Своим подходом к решению проблем социального жилья это подтверждает Алехандро Аравена. Аравена имеет большой опыт в проектировании социального жилья. Его социальный проект жилья, по заказу правительства в Сантьяго, Чили, квартале «Ло Барнеchia»(Lo Barnechea), показывает его подход к проектированию.

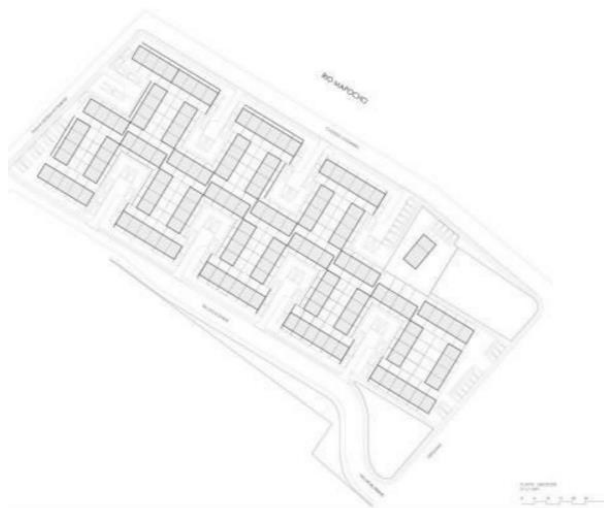


Рис.1 Генплан квартала «Ло Барнеchia»

Этот район города Сантьяго, ранее был трущобами и находился в непосредственной близости к центру. Со своей группой Аравена искал решение, которое могло бы компенсировать высокую стоимость участка и сохранить всю необходимую социальную структуру квартала. Они старались как можно рациональнее использовать территорию, чтобы функционально и компактно разместить строения. У них был и другой вариант, перенести социальное жилье на периферию города, но более финансово выигрышный вариант переноса жилья на периферию, оказался социально неприемлемым (Рис.1).

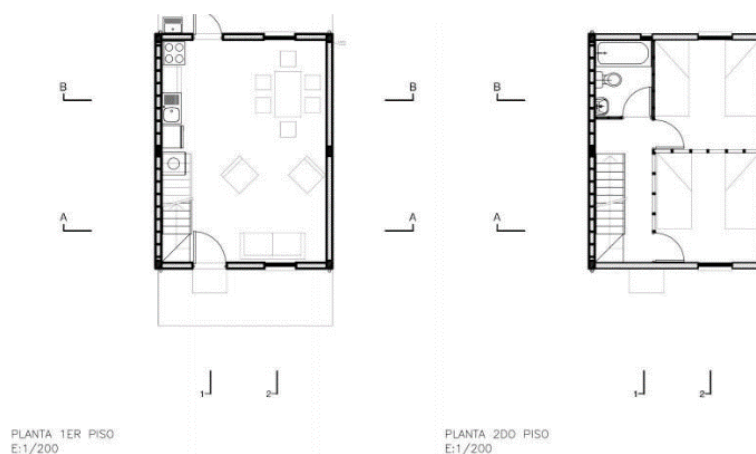


Рис.2 Планы квартала «Ло Барнеchia»

На каждую семью были выделены субсидии от государства, в размере 10 000 долларов. В эту стоимость входило: покупка земли, обеспечение инфраструктуры и строительство дома. Денег было не достаточно, поэтому Аравена со своей командой применили такой подход как «Совместное проектирование». Они искали способ, как более эффективно использовать данные средства с учетом всех ограничений. Поэтому они реализовали ту часть строительства, которую семья не смогла бы реализовать самостоятельно, а оставшуюся часть благоустройства дома и территории, дали возможность семьям реализовать самостоятельно. (Рис.2.) Аравена объясняет термин «совместное проектирование», что в первый день строительства, будущие жильцы указывают тот тип работ, которые они не смогут осилить и что смогут в будущем сделать сами (Рис.3,4).

«А теперь вы только представьте, как на самом деле, при небольших вложениях, дизайн помог повысить свой социальный статус этих людей и хоть немного, но приблизится

к среднему классу. Именно по этим критериям необходимо оценивать качество социальных проектов» Алехандро Аравена.

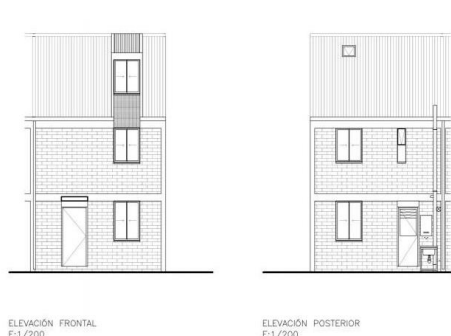


Рис. 3 Фасады квартала «Ло Барнеchia»

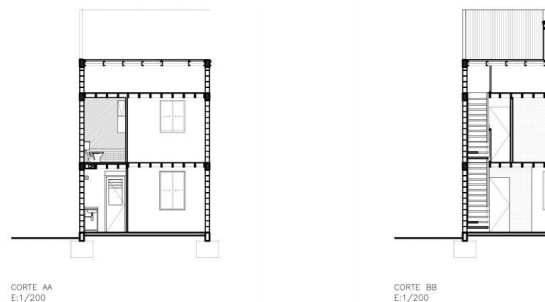


Рис.4 Разрезы квартала «Ло Барнеchia»

ComunalTallerdeArquitectura, что в переводе означает «Мастерская коммунальной архитектуры», завершил резиденцию в Куэцалан-дель-Прогресо - городе в южно-центральной штате Пуэбла - в качестве примера социального жилья, которое можно быстро и легко построить по всему региону. Студия ранее разработала аналогичное предложение по социальному жилью в 2013 году в городе под названием Тепетзинтан, после того как обнаружила отставание в предоставлении жилья, финансируемого государством. Студия работала с жителями, чтобы разработать альтернативную схему самостоятельного строительства, которая использовала местный бамбук для изготовления модульной и сборной рамы, наряду с местным деревом и камнем (Рис.5).

Сборная бамбуковая конструкция, которая образует резиденцию площадью 60 квадратных метров, была собрана на месте менее чем за неделю, с помощью местных жителей, чтобы сократить расходы. Есть надежда, что команды жителей смогут научиться строить реплики самостоятельно (Рис.6).

Стены состоят из бамбуковых панелей, покрытых местной тканью, известной как «ixtle», обычно используемой для приготовления кофейных мешков. Открытые бамбуковые фермы и балки опираются над стенами, образуя односкатную крышу, которая увенчана волнистым, шероховатым серым материалом. Он свисает спереди, чтобы покрыть две веранды, которые выходят на соседнюю дорогу. Оконные ставни и двери внутри резиденции также сделаны из бамбука, а серое покрытие покрывает пол как внутри, так и снаружи.

Некоторые стены имеют решетки из красного кирпича, которые способствуют естественной вентиляции.



Рис.5. Боковой вид.

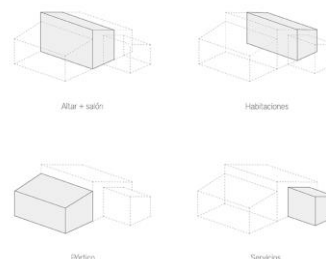


Рис.6. Сборная бамбуковая конструкция.

При входе традиционное основное коммунальное помещение, где местные жители *naua* сушат кофе и кукурузу, образует основное пространство в передней части жилья, за которым расположена пара спален с двумя односпальными кроватями.

Проект доступного жилья также недавно был предложен Джеймсом Лоу (JamesLawCybertecture), которая предложила построить в Гонконге стекируемые микро-дома с использованием бетонных труб, которые могут прорезаться в промежутках между городскими зданиями.

Этот проект, получивший название OPod Tube Housing, представляет собой бетонные водопроводные трубы шириной 2,5 метра, преобразованные в дома площадью 9,29 квадратных метра, двери которых можно разблокировать с помощью смартфонов.

Основатель студии Джеймс Лоу предполагает, что эти трубчатые конструкции будут нарастаться друг на друга, создавая недорогие стартовые дома для молодых людей в свободных местах в центре города по всему Гонконгу.

По его мнению, жители могут жить в тубиках от одного до двух лет. Он считает, что они обеспечат жилье «молодым людям, которые не могут позволить себе частное жилье».

«OPod Tube Housing - это экспериментальная, недорогая, микро-жилая единица для облегчения проблем доступного жилья в Гонконге», - сказал он.

Проект OPod в настоящее время все еще является концепцией, но архитектор создал прототип, чтобы показать, как может выглядеть типичный дом. Внутри изогнутых бетонных стен дом содержит удобства для проживания, приготовления еды и купания (Рис.7).



Рис.7. Прототип OPod.



Рис.8. Прототип OPod.

Полностью застекленная передняя панель служит как дверью, так и окном (Рис.9). Дополнительный естественный свет обеспечивают осветительные полосы, установленные под полками, и убирающаяся лампа, установленная в стене. Внутренние стены побелены, уменьшая индустриальную эстетику, в то время как плоский деревянный пол установлен, чтобы облегчить передвижение пассажира (Рис.9).

Диван можно сложить, чтобы она выполняла функцию кровати, а подушки увеличивались как матрац. Также есть место для мини-холодильника, микроволновой печи, полок для одежды и подставки для чемодана. Задняя часть трубы отгорожена, образуя ванную комнату с душем и туалетом. Круглые стены облицованы аккуратными белыми шестиугольными плитками, а пол покрыт решетчатыми досками для обеспечения дренажа.

Оснатель студии Лоу утверждает, что его микро-квартиры стоят приблизительно 11 000 фунтов стерлингов каждая, и их можно сдавать в аренду менее чем за 300 фунтов в месяц. Средняя арендная плата за квартиру с одной спальней в центре Гонконга в настоящее время составляет более 1500 фунтов стерлингов.

Поскольку каждая труба имеет ширину всего 2,5 метра, они могут легко прорезаться в узкие промежутки. И Лоу предполагает, что они могут быть сложены до четырех высот без каких-либо дополнительных опор (Рис.10). При весе каждой микро-квартиры в 20 тонн они могут быть подняты стандартным краном среднего размера на длинный бортовой прицеп, что позволяет относительно легко перемещать их.

Тем временем, итальянский архитектор Стефано Боэри привносит свою модель вертикального леса в проект социального жилья в Эйндховене, чтобы показать, как зеленые дома могут быть предоставлены по доступной цене.



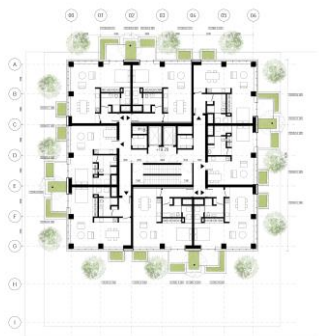
Рис.9. Интерьер прототипа OPod



Рис.10. Проект трубчатых микро-домов.

Вертикальный лес Трудо (Trudo Vertical Forest) - это предложение о 19-этажном здании с теми же балконами, покрытыми деревьями, что и знаменитые башни Bosco Verticale в Милане, построенные Стефано Боери Арчитетти в 2014 году, и многими другими недавними проектами студии. Но это первый раз, когда архитектор предложил использовать заполненные листвой башни для социального жилья (Рис.11).

Целью проекта является предоставление 125 домов, которые будут сдаваться в аренду по доступным ценам и предоставляться группам с низким доходом в голландском городе. Ожидается, что эти компактные апартаменты с одной спальней подойдут как молодым, так и одиноким жильцам и парам.



с.12. План верикального леса Трудо



Рис.1. Фасад вертикального лес

Трудо

Цель модели вертикального леса - позволить людям и природе сосуществовать в городском ландшафте. Ожидается, что проект Трудо будет поглощать 50 тонн углекислого газа каждый год. Обилие зелени также поможет заглушить городской шум.

Решение проблемы с социальным жильем, влияет на решение как глобальных, так и локальных проблем жизнедеятельности человека. Решение этой проблемы требует большего внимания и усилий при проектировании, так как в зависимости от ситуации, может иметь большие и серьезные последствия при неправильном подходе.

То есть, стоит искать выход и проектировать социальное жилье для людей, с учетом всех факторов и уровней восприятия, начиная с глобальных от принципов устойчивого развития и градостроительных особенностей местности будущего строительства, заканчивая локальными проблемами, как экология, климат, плотность населения и т.д.

В данной статье рассматриваются несколько решения по улучшению условий социального жилья, такими способами как:

- перестройка неблагополучных районов города при этом сохраняя всю необходимую социальную структуру квартала;
- обеспечение населения быстровозводимым жильем из экологически чистого и доступного материала - бамбука;
- решение проблемы с плотно населенными районами, строительства микро-дома с использованием бетонных труб, которые могут прорезаться в промежутках между городскими зданиями;

- улучшение жизни городских жителей, одновременно борясь с загрязнением и изменением климата, путем противодействия последствиям обезлесения и улучшения качества городского воздуха.

Таким образом, можно рассмотреть ряд решений проблем социального жилья в современных тенденциях XXI века, которые могут кардинально изменить условия жизни социально незащищённых слоев населения, что является актуальной проблемой во многих странах мира на сегодняшний день.

Список использованных источников

1. «BRICS» business magazine, статья «Алехандро Аравена архитектор, который хочет изменить мир»
2. Шимко В.Т. Основы теорий «Архитектурно-дизайнерское проектирование», ст.109.
3. <https://www.dezeen.com/tag/social-housing/>
4. Шульц Б. К. Истории развития социального жилья // Speech: доступное жилье. 12, - 2014. –С.56-80
5. Ян Гейл, «Города для людей».Ссылка:
6. <http://www.magazindomov.ru/2015/05/17/socialnoe-zhilyo-v-ssha/>