

# ПРОБЛЕМЫ РЕКОНСТРУКЦИЯ ВЕТХОГО ЖИЛЬЯ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ

И. В. Буймов

**Ключевые слова:** памятник архитектуры, реконструкция, исторический анализ.

В статье описываются проблемы реконструкции ветхого жилья на примере Алтайского края, рассматриваются возможные пути решения данной проблемы на примере европейских стран. Путем поиска аналогов определен комплекс действий и мер, направленных на решения проблем ветхого жилья.

Реконструкция - один из наиболее распространенных методов улучшения состояния того или иного здания в наше время. Она не требует столь крупных финансовых затрат, какие потребуются для полного демонтажа, а затем для возведения нового здания. Именно этот фактор и является, ключевым при выборе способа выведения здания из аварийного состояния. Реконструкция предполагает переустройство здания с изменением строительного объема, назначения, внешнего вида. Здание может надстраиваться, а также менять конфигурацию в плане (из-за пристройки или застройки промежутка между двумя зданиями). При реконструкции помимо работ по капитальному ремонту необходимо выполнение и комплекса работ, связанных с новым строительством. Градостроительные задачи реконструкции заключаются в улучшении планировочной структуры города, оздоровлении городской среды, повышении архитектурно пространственных качеств застройки, совершенствовании транспортной и инженерной инфраструктур [1].

Реконструкция зданий имеет целью повышение или изменение функциональных, конструктивных и эстетических свойств объектов в процессе их службы. В настоящее время реконструкция жилой застройки городов стала очень актуаль-

ной во всем мире. Быстрыми темпами реконструируются массивы застройки в Средней и Восточной Европе. Особенно энергично занимаются реконструкцией и обновлением городов немцы. До 50% жилой застройки от общего объема сдачи ежегодного жилья реконструируется в Москве. При этом реконструируется и старый опорный фонд - центральная часть города и здания индустриальной застройки, пятиэтажные панельные и блочные дома, так называемые «хрущобы». Реконструкция жилой застройки городов является одним из главных направлений решения жилищной проблемы. Улучшение комфортности проживания населения является важнейшей задачей отечественного градостроительства [3]. В целом, реконструкция должна носить комплексный характер с учётом требований по перспективному развитию всего города, отдельного квартала и объекта. Недоучёт каких-либо градостроительных, функциональных, социально-демографических или инженерно-конструктивных требований может привести к тому, что реконструируемый объект быстро выйдет из строя и его нельзя будет подвергнуть дальнейшему совершенству, и в итоге он будет подлежать сносу. Реконструкция зданий почти всегда связана с восстановлением эксплуатационных показателей и усилением не-

сущих конструкций остова. Чтобы правильно выполнить проект реконструкции несущих элементов здания, необходимо проводить очень тщательное обследование технического состояния всех деталей и узлов конструктивного решения оснований и фундаментов, стен и перекрытий, покрытий и кровель сооружения, а также работу всех инженерных систем. Данное обследование требует выполнения правил техники безопасности. Выявленные дефекты в работе различных конструктивных элементов позволяют определить индивидуальные подходы в решении проблем, их усиление и разработки новых конструктивных решений [1].



рис. 1 Берлин-Хеллерсдорф.

Большую часть жилого фонда крупных и средних российских городов составляет массовая типовая застройка. К примеру, в Барнауле не менее 80% квартир и комнат расположено в крупносерийных (панельных) железобетонных домах, более половины (58,1%) которых были возведены в 1956-1985 гг., 35,4% жилья в столице было построено в период с 1986 года по 2010 год [7]. Массивы типовой застройки представляют собой крупные образования, характеризующиеся примитивной планировочной структурой, ги-

пертрофированным масштабом, скудным набором пространственных решений, функций и типов квартир. Данная характеристика применима как к панельным «пятиэтажкам», так и к застройке последующих десятилетий вплоть до сего дня. При этом массивы панельного жилья занимают значительные пространства, о размерах которых можно судить, сравнив средний жилой район с европейским средневековым городом. Площадь первого соизмерима или даже превосходит территорию последнего. К примеру, столичный район Строгино (около 400 га) в два с лишним раза превосходит исторические ядра Вены (180 га), Нюрнберга (160 га), Авиньона (145 га) или Толедо (130 га)[6].

Значительная часть жилого фонда подобного типа находится в плачевном (аварийном или ветхом) состоянии, поскольку, во-первых, панельные здания были изначально рассчитаны на относительно короткий срок службы, не превышающий 50 лет, а во-вторых, эксплуатировались ненадлежащим образом (например, без проведения качественного капитального ремонта). По данным фонда «Инициатива «Жилищное хозяйство Восточной Европы» (IWO), из 3 млрд м<sup>2</sup> жилья в России в срочной реконструкции нуждаются более половины. Пространственная и функциональная организация жилых массивов определяется моделью микрорайона, который до сих пор официально считается базовой единицей городской системы расселения. Эта модель, основанная на весьма приблизительных социологических расчетах, утвердилась в СССР во второй половине 1950-х – начале 1960-х гг. одновременно с разворачиваем типовой индустриальной сборки

домостроения, что наилучшим образом вписывалось в логику плановой экономики. Сегодня эта модель совершенно не удовлетворяет требованиям современных городов, которые нуждаются в гибкой, адаптивной, открытой будущим изменениям структуре. Не отвечает она и запросам городского общества, сложность и разнообразие страт которого (как будто) уже не игнорируется государством. Деградация среды обитания неизбежно ведёт к обострению психологических проблем и социальных конфликтов, с которыми уже столкнулись многие развитые страны Европы и начинает испытывать Россия. Кроме того, разрушенная, депрессивная, деформированная среда не просто непривлекательна эстетически, но также исключает приток инвестиций – как в микро-, так и в макромасштабе [2]. Острота проблемы ощущалась профессионалами уже несколько десятилетий тому назад. Тем не менее, задача реконструкции кварталов массовой типовой застройки до сих пор не осознаётся элитами и обществом как насущная необходимость. Несмотря на то, что модель микрорайона является рудиментом планового хозяйства, она продолжает активно воспроизводиться и в условиях рыночной экономики и усложнения социальной структуры общества пореформенной России. Учитывая долю типового жилья в жилом фонде РФ, плачевное состояние значительной его части, а также то, что более 75% квартир находится в частной собственности у населения, вопрос полномасштабной реконструкции кварталов массовой застройки требует незамедлительного решения. Необходимость реконструкции диктуется также

радикальной ревизией теоретических взглядов и практических требований к качеству жилой среды. Среди них можно выделить:

- Крах парадигмы функционального зонирования города (чёткого разделения городской территории на жильё, производство, рекреацию и транспорт), одной из догм Афинской хартии CIAM, принятой советским градостроительством;
  - Крах модели микрорайона и системы ступенчатого обслуживания;
    - Необходимость эффективного использования территории (в частности, путём разумного уплотнения);
    - Необходимость уплотнения и специализации улично-дорожной сети в связи с массовой автомобилизацией и увеличением размеров городов;
    - Необходимость снижения этажности с целью создания комфортной среды обитания, а также упрощения управления многоквартирными домами;
    - Требование эстетического облагораживания районов типовой застройки.
- Сложность и новизна этой задачи, усугубляемые плачевным состоянием российского градостроительства, требуют всестороннего исследования вопроса. Это предполагает системное изучение проблем, возникающих при реконструкции подобных образований, а также существующего опыта их решения[4].



рис. 2 Штефан Форстер - Ляйнефельде.

Основные препятствия для реконструкции:

- Конъюнктура рынка жилья в крупных городах РФ требует уплотнения, а не снижения плотности жилой застройки. Это усложняет или вообще лишает смысла задачу улучшения средовых качеств реконструируемых территорий;
- Незрелость рынка жилья (почти монопольное доминирование в строительной домостроительных комбинатов (ДСК), производящих устаревшую продукцию и не заинтересованных в отклонении от стандарта);
- Действие устаревших норм проектирования и строительства;
- Неудобные, «геометрически невыгодные» конфигурации участков, вынуждающие застройщиков выжимать максимум квадратных метров путём значительного повышения этажности;
- Сложности реорганизации торговли и социально-образовательных учреждений, расположение которых препятствует перепланировке кварталов.

Можно условно выделить два основных типа подходов реконструкции: «терапевтический» и «хирургический».

«Терапевтический» подход:

Перестройка зданий (изменение этажности, перевод 1-х этажей в нежилой фонд, устройство проходов и проездов и пр.) без изменения планировки кварталов.

«Хирургический» подход:

Перестройка зданий (изменение этажности, перевод 1-х этажей в нежилой фонд, устройство проходов и проездов и пр.) с изменением планировки кварталов.

Формирование из жилых групп периметральных кварталов с чётким разграничением частного и общественного пространств, т.е. с улиц и дворов. Примеры: реконструкция квартала Quai de Rohan в Лорьяне (Бретань) по проекту Ролана Кастро, реконструкция района Vijlmermeer в Амстердаме, а также про-

екты реконструкции микрорайонов Парковый и Садовый в рамках стратегического мастер-плана Перми бюро КСАР Architects & Planners (2009-2010 гг.) или микрорайона на северо-востоке Санкт-Петербурга бюро PRP (2010 г.). Полная замена одних типовых серий на более современные при сохранении модели микрорайона. Например, реконструкция кварталов панельных пятиэтажных «хрущёвок» в Измайлово или в районе Рогожского вала в Москве (2-я пол. 2000-х гг.). Пожалуй, это наименее привлекательное решение, так как оно решает лишь проблему физического износа домов и недостатка жилой площади в старых сериях. Взамен же нагнетается масштаб, этажность, плотность застройки и населения, резко падает качество среды, усугубляются транспортные проблемы и т.п. К сожалению, сегодня это наиболее распространённый в России подход к реконструкции крупных городских территорий.



рис. 3 Штефан Форстер -Галле.

Данная статья задумывалась не для того, чтобы поругать историческую реконструкцию, но чтобы обозначить лишь малую толику проблем и противоречий. Осознание проблемы есть первый шаг к ее решению. Анализ проблем помогает снизить затраты времени и средств на их решение. Жизнь не стоит на месте, она ставит новые

задачи перед исторической реконструкцией. Поэтому необходимо искать новые формы и методы для развития движения, это связано не только с романтикой творчества и новыми знаниями, но и с решением постоянно возникающих научных, технических и экономических проблем [4].

### Список литературы

1. Гендель Э.М. Инженерные работы по реставрации памятников архитектуры: Учеб. пособ. - М.: Стройиздат, 1980.
2. Маклакова Т.Г., Веденева Н.С.-Архитектура гражданских и промышленных зданий. - М.: Стройиздат, 1981.
3. [http://ru.wikipedia.org/wiki/Историческая\\_реставрация](http://ru.wikipedia.org/wiki/Историческая_реставрация) : Сайт википедия
4. Хабаров В.В. Реконструкторам о реконструкции // Реконструкция исторического костюма: Сб. м-лов Fashion-блока XV Международного фестиваля «Зиланткон»- К.: Казанский Издательский Дом : 2006.
5. Древняя Русь. Быт и культура. Автор: Колчин Б.А., Макарова Т.И. ( ред.) – М.: Наука Год: 1997
6. Акуленкова И.В., Дроздов Г.Д., Горбунов А.А.. Эффективность реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства. - СПб: СПбГУСЭ .: 2006.
7. <http://www.bti.ru>.: Официальный сайт БТИ