

ОПЫТ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ГОРОДСКОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Проблемы комплексной реконструкции жилой застройки тесно связаны с характером и развитием городских территорий на предыдущих этапах. На территории Республики Беларусь на протяжении последних 50 лет быстрыми темпами велось восстановление и развитие городских территорий, пострадавших во время войны, активно развивалась промышленность и массовое жилищное строительство, особенно в 50-70-е годы прошлого столетия.

В настоящее время городской жилищный фонд республики составляет около 131,5 млн. кв. м общей площади. В Минске и областных центрах сосредоточена почти половина всего городского жилищного фонда страны, который отличается наибольшим разнообразием по типологии и планировочным решениям кварталов и микрорайонов. В этих городах особенно остро стоят проблемы реконструкции жилья.

Изучение проблем белорусских городов позволяет сделать вывод, что практически весь жилой фонд, возведенный до 1970 г., нуждается в тех или иных ремонтно-реконструктивных мероприятиях, не проведение капитального ремонта этого жилого фонда его прогрессирующий физический износ уже в ближайшей перспективе может вызвать увеличение объемов выбытия жилья из эксплуатации, что значительно усложнит социальные проблемы.

Помимо проблемы физического и морального старения жилого фонда, общественных объектов, инженерных коммуникаций и пр., особую актуальность приобретает повышение эффективности использования городских территорий и инфраструктур, основных фондов.

Эффективность градостроительного освоения территорий городов зависит от плотностных и балансовых характеристик использования земельных ресурсов. Количественно она выражается в соотношении (%) территорий, занятых под жилые зоны (кварталы, микрорайоны и районы жилой застройки), производственные и рекреационные зоны, под инженерные объекты и коммуникации и др., а также в значениях плотности населения (чел./га) и жилого фонда (m^2 общ.пл./га) в городе и отдельных функциональных зонах.

Кроме территорий основных функциональных зон в пределах городской черты, как правило, сохраняются территории, не используемые или не эффективно используемые под городскую функцию – это поймы рек, пустующие земли и неудобья, слабо освоенные производственные и коммунальные зоны, районы дачного строительства и пр. В условиях

реконструкции важно оценить неиспользованные земельные ресурсы городов для целей жилищного строительства. Это можно сделать, выявив долю застроенных территорий в структуре всех городских земель, а также сравнив показатели плотности населения на территории всего города и жилого фонда в пределах жилых территорий.

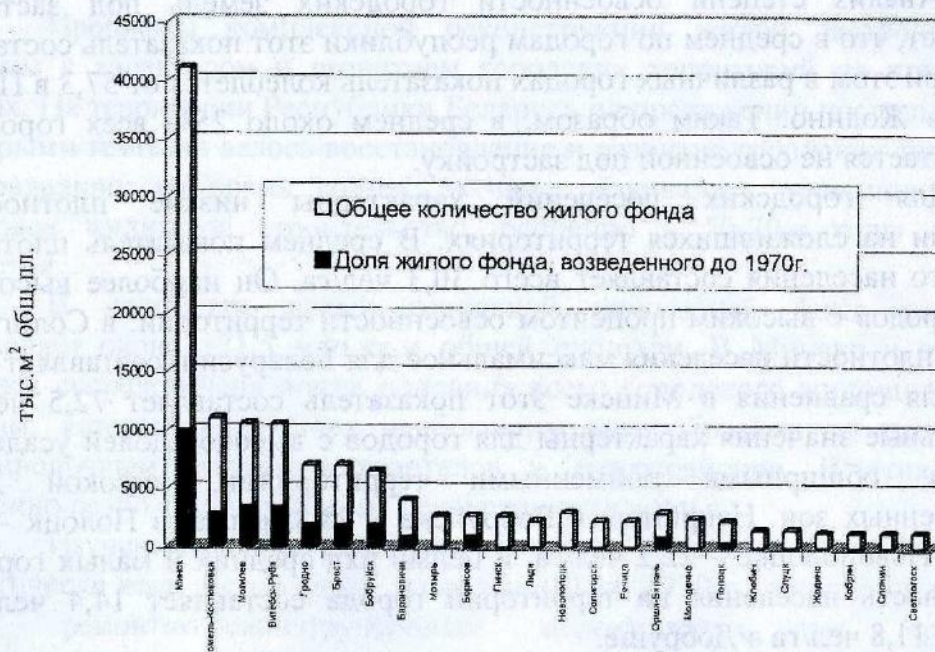
Анализ степени освоенности городских земель под застройку показывает, что в среднем по городам республики этот показатель составляет 74,4%. При этом в различных городах показатель колеблется от 57,3 в Пинске до 98,9 в Жодино. Таким образом, в среднем около 25% всех городских земель остается не освоенной под застройку.

Для городских поселений характерны низкие плотностные показатели на сложившихся территориях. В среднем показатель плотности городского населения составляет всего 30,3 чел/га. Он наиболее высок для новых городов с высоким процентом освоенности территории: в Солигорске значение плотности населения максимальное для Беларуси и составляет 142,3 чел/га (для сравнения в Минске этот показатель составляет 72,5 чел/га). Минимальные значения характерны для городов с высокой долей усадебной застройки, обширными пойменными территориями, высокой долей промышленных зон. Например, в Бобруйске – 28,8 чел/га, в Полоцк – 21,3 чел/га, в Новополоцке – 22,2 чел/га, и целый ряд средних и малых городов, где плотность населения на территории города составляет 14,4 чел/га в Слониме, 11,8 чел/га в Добруше.

Плотность жилого фонда на жилых территориях в среднем по стране составляет 1287,7 м² общ.пл./га и непосредственно связана с величиной поселения. В малых городах плотность жилого фонда равна 584,5 м²/га. В Минске плотность жилого фонда составляет 3250,9 м²/га, что является естественным максимумом. Распределение показателей, характеризующих эффективность использования городских и жилых территорий, в поселениях всей страны по данным [1] представлено на рисунке.

Значительное разнообразие сложившихся жилых территорий в городах Беларуси, их характер, размещение в плане города и недостаточная эффективность использования территории, не всегда отвечают требованиям развивающейся планировочной структуры поселений в современных условиях. Качественные характеристики жилых территорий больших и крупных городов в значительной степени обусловлены их размещением относительно центра города, когда основная доля застройки, возведенной до 1970 г., формирует центральную и прилегающую к ней зоны городов. Немаловажное значение приобретает размещение в городских центрах или в зонах, примыкающих к ним, 2-3-этажной застройки первых послевоенных лет строительства, нуждающейся в срочных мерах по модернизации и реконструкции. Все более актуальной становится необходимость реконструкции и регенерации исторически ценной застройки в центральных зонах городов в связи с развитием в этих зонах новых форм деловой

активности, бизнеса, частной торговли и т.д. В областных центрах и больших городских поселениях территории усадебной застройки, размещаемые в срединной зоне, являются важнейшим территориальным резервом для развития жилой застройки новых типов и повышения эффективности использования городских земель.



Характеристика жилого фонда областных центров и крупных городов Республики Беларусь

Для выбора жилых территорий, подлежащих комплексной реконструкции, решающим фактором является характеристика жилой среды и застройки – этажность, плотность, планировочное решение застройки, состояние жилищного фонда и инженерных сетей и пр.

Например, территориальный анализ г. Полоцка [1] позволяет выявить основные типологические характеристики жилых территорий (таблица 1)

Таблица 1 – Характеристика застройки территории г. Полоцка

№ пп	Основные типы жилой застройки г. Полоцка	Занимаемая территория, га	Доля в общегород-ском балансе жилых территорий, %
1.	Усадебная	1113,0	85,98
2.	Капитальная малоэтажная	32,0	2,47
3.	Капитальная 4-5-этажная	42,0	3,25
4.	Многоэтажная (новое строительство)	63,5	4,9
5.	Квартальная историческая	44,0	3,4
Итого		1294,5	100

Приведенные данные свидетельствуют о том, что усадебная застройка занимает почти 86% жилых территорий города. Однако, являясь основным территориальным элементом в городе, усадебная застройка дает выход общей площади жилого фонда всего около 25%. Наиболее значительный объем фонда (как практически во всех городских поселениях) размещается в 4-5 этажных домах.

В Новополоцке наблюдается совершенно иная ситуация – для жилой застройки в 60-70-е годы начала активно применяться система микрорайонирования с территориальным модулем до 20 га и 5-этажной жилой застройкой. Начиная с конца 70-х годов произошло значительное укрупнение планировочного элемента застройки, а также повышение этажности жилых домов до 9 этажей и выше [1]. Приведенный анализ городской застройки позволяет выделить три основных ее типа – малоэтажная капитальная, 4-5-этажная, 5-9-этажная. Баланс жилых территорий, занятых различными типами застройки (таблица 2).

Оценка плотности населения и жилого фонда на территории городов Полоцка и Новополоцка, выявленные типологические характеристики жилых территорий, которые характерны практически для всех белорусских городов. Вместе с тем вопросы реконструкции жилых территорий с целью повышения эффективности их использования наиболее остро стоят в областных центрах и г. Минске.

Таблица 2 – Баланс жилых территорий г. Новополоцка, занятых различными типами застройки

№ пп	Основные типы жилой застройки	Занимаемая территория, га	Доля в общегородском балансе жилых территорий, %
1.	Малоэтажная капитальная	15,0	5,6
2.	Капитальная 4-5-этажная	46,0	17,3
3.	Капитальная 5-9-этажная	205,0	77,1
Итого		266,0	100

На примере анализа использования жилых территорий в г. Могилеве можно проследить наиболее типичные проблемы крупных городов. До 70% всех жилых территорий в Могилеве занято сложившейся усадебной застройкой. Значительную долю составляют территории, застроенные 2-3 и 5-этажными домами, возведенными в первые послевоенные десятилетия. Около 200 га занято застройкой, представляющей историко-культурную ценность. В центральной зоне города существуют значительные резервы уплотнения сложившейся жилой застройки. В настоящее время большая часть этих территорий занята усадебной жилой застройкой, которая, находясь в центре города, избежала тотального сноса. Жилая застройка на этих территориях

качественно не однородна, в основном – это деревянный фонд со значительными приусадебными участками и низкой плотностью застройки.

Значительную роль в городских поселениях различных типов играет 2-3-этажная застройка послевоенного периода строительства. Это чаще всего небольшие кварталы (2-3 га), формируемые секционными жилыми домами, возведенными по проектам, так называемого, “повторного” применения. Градостроительное значение этих территорий в городах разной величины очень отличается [2]. Если в Минске такая застройка устарела морально и физически, то во многих областных центрах или малых городах она формирует значительные отрезки престижных улиц и должна на перспективу сохраняться. В целом параметры территорий, занятых этим типом застройки, колеблются от 80 га в Орше до 300 га в Гомеле. Поэтому направления и методы градостроительной реконструкции 2-3-этажной застройки должны разрабатываться дифференцировано с учетом типа города, его исторических особенностей, величины, ресурсных возможностей.

Основные объемы жилого фонда периода развития индустриального домостроения были возведены в Минске и областных центрах. В этих городах территории, занятые застройкой, возведенной в период с 1959 по 1965 гг., составляют значительную долю: в Минске – 762,7 га, в Витебске – 167,3 га, в Гомеле – 273,0 га, в Гродно – 114,3 га, в Могилеве – 220,7 га. (Исключение составляет Брест, где объемы индустриального домостроения в этот период были низкими).

Приведенные данные дают основание говорить о необходимости смещения акцентов в жилищном строительстве в направлении комплексной реконструкции территории городской жилой застройки 50-70 гг. прошлого столетия. Это позволит значительно продлить срок службы жилых зданий, обеспечив современные потребительские качества старому жилому фонду в процессе реконструкции, получить новое жилье на застроенных территориях, снизив его стоимость за счет частичного использования уже имеющейся инженерно-транспортной инфраструктуры, повысить архитектурную выразительность микрорайонов и пр.

Список использованной литературы:

1. «Разработка новых архитектурно-планировочных решений реконструкции с повышением плотности существующей жилой застройки» Отчет о НИР, БелНИИП градостроительства, 1998 г.
2. «Исследовать и разработать градостроительные, архитектурные и инженерные решения по комплексной реконструкции жилых кварталов на принципах самокупаемости с уплотнением жилой застройки и созданием энергоэффективной зоны». Отчет НИР (промежуточный), Унитарное предприятие УП «Институт НИПТИС», 2000 г.