

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И АРХИТЕКТУРНЫЕ АСПЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. Реконструкция массовой жилой застройки рассматривается как одно из важнейших средств достижения цели гармонизации городской среды при решении социальных задач развития города. Экономическая эффективность реконструкции жилищного фонда особо ярко проявляется в условиях рыночных отношений, когда устанавливается стоимость на землю, резко возрастает стоимость энергоносителей и основной строительной продукции.

1.1. Во-первых, при реконструкции не потребуется нового отвода территорий, а за счет надстройки и реконструкции зданий, достройки незавершенных жилых образований повышается интенсивность использования городских территорий.

1.2. Во-вторых, появляется возможность получить дополнительную жилую площадь на инженерно подготовленных территориях с имеющейся социальной инфраструктурой.

1.3. В-третьих, прирост жилой площади при реконструкции зданий в 1.5 раза дешевле, чем строительство на новых территориях, на 25-30 процентов снижаются расходы материальных ресурсов. Дополнительная теплоизоляция зданий с установкой регулирующих и контрольно-измерительных приборов позволит сократить энергозатраты на 40-50 процентов.

1.4. В-четвертых, реконструкция включает: перепланировку квартир, способствующую гармонизации структуры жилищного фонда; устройство или увеличение размеров летних помещений; надстройку одного или нескольких этажей, включая мансардный, увеличивающего срок эксплуатации крыши; преобразование архитектурного облика домов и застройки; повышение уровня благоустройства и модернизацию социальной сферы.

2. Совершенствование архитектурно-градостроительных, технических и социальных решений застройки за счет реконструкции достигается в любых условиях: в малом и среднем городе; в исторически сложившейся

архитектурно-градостроительной среде города; в крупном городе с усиленной контрастностью средств архитектурной композиции и масштабности. В условиях реконструкции сложившейся застройки должна получить применение малоэтажная высокоплотная застройка, позволяющая не только использовать пустующие земли жилых массивов городов, но и создать соразмерную человеку жилую среду, повысить социальную привлекательность жилья и архитектурно-градостроительные качества застройки в целом.

3. Особой проблемой является застройка районов жилыми домами первых массовых серий, построенными в 1950-60 годы. Эти жилые дома требуют обновления, учитывая совпадение настоящего периода с оптимальными сроками проведения их ремонта и реконструкции. Характерной особенностью фонда пятиэтажек является ощутимый моральный износ. Физический износ конструкций, как правило, не превышает 20-30%. Обследования их свидетельствуют о наличии существенных запасов прочности несущих конструкций, что позволяет провести реконструкцию с надстройкой дополнительных этажей, в том числе мансардных.

Объем жилищного фонда пятиэтажек составляет 250 млн. кв. метров, в нем проживает около 15 млн. человек.

4. Объемы реконструкции жилых домов потребуют значительных капиталовложений при дефиците финансовых средств на всех уровнях. В связи с этим программой реконструктивных работ предполагается получение дополнительной площади жилья на существующих территориях, имеющих значительный резерв повышения интенсивности использования городских земель без нарушения действующих градостроительных, санитарных и противопожарных нормативов. Существенным резервом является вовлечение в сферу градостроительного освоения нового территориального ресурса — поверхности малоуклонных и плоских крыш и пространства пустующих чердаков зданий, дублирующих поверхность земли и прилегающих для функционального использования путем строительства мансардных этажей.

Резерв площади покрытия чердачных жилых зданий составляет более 600 млн. кв. метров — это 15-20 годовых планов нового строительства в России. Зарубежный и отечественный опыт реконструкции пятиэтажных жилых домов первых массовых серий показывает, что их этажность может быть увеличена на 1-4 этажа, за счет расширения зданий увеличиваются размеры

кухонь и летних помещений. Устройство мансард на этих домах не только увеличивает жилую площадь дома на 20-40%, исключает потери тепла через кровлю на 7-9%, но и значительно улучшает архитектурную выразительность зданий.

5. Мансардный этаж в структуре здания в силу своего пространственного расположения, как архитектурно-объемный элемент, завершающий композицию здания при максимальном использовании строительного объема чердачного пространства, представляет собой относительно самостоятельный объект проектирования и имеет характерные особенности, отличающие его от традиционных этажей зданий.

5.1. Использование помещений в мансардных этажах практически неограниченно, поскольку они считаются равнозначными любым другим помещениям, расположенным в других частях зданий. Функционально-планировочный аспект использования мансардного этажа определяется, в основном, назначением здания, а планировочные особенности связаны с их размещением в структуре здания и с нижерасположенными помещениями. Мансардный этаж может занимать всю площадь здания, либо его часть, но, как правило, в пределах проекции лежащих ниже стен базового здания. Архитектурно-планировочные решения могут иметь широкий диапазон и не связаны с реконструктивными ограничениями, а помещения — любую площадь и конфигурацию.

5.2. Необходимо различать три основных типа мансардных этажей: мансардный этаж с формированием отдельного этажа в одном уровне; мансардный этаж с двухуровневым развитием; мансардный этаж с пространственной организацией антресольного этажа при двухуровневом развитии верхнего этажа здания-основы.

5.3. Объемно-пространственное решение мансардных этажей является завершением объема здания и требует композиционного единства проектируемого объекта и существующей застройки. Учитывается уровень видимости, зрительное восприятие масштаба, этажности и протяженности здания, архитектурный стиль здания и в целом архитектурного ансамбля.

5.4. При проектировании мансардных этажей учитывается характер окружающей застройки, исторический период строительства, объемно-пространственные приемы решения, не допускается нарушение сложившегося исторического фона.

6. Опыт реализации проектов реконструкции жилых домов первых массовых серий с надстройкой мансардных этажей в Московской области (г.Лыткарино), Чувашской Республике (г.Новочебоксарск), в гг. Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Ставрополе, Сургуте показывает эффективность капитальных вложений в реконструкцию по сравнению с новым строительством.

Анализ имеющегося опыта реконструкции с надстройкой мансардных этажей выявил большое количество способов ее реализации:

6.1. реконструкция без отселения жителей и без перепланировки квартир существующего дома с надстройкой мансардного этажа, утеплением ограждающих конструкций и заменой внутренней сантехники;

6.2. реконструкция без отселения жителей, с частичной перепланировкой квартир существующего дома, с надстройкой мансардного этажа, утеплением ограждающих конструкций и заменой внутренней сантехники;

6.3. реконструкция без отселения жителей, с частичной перепланировкой квартир существующего дома, с надстройкой мансардного этажа, уширением корпуса основного здания, утеплением ограждающих конструкций и заменой внутренней сантехники.

7. В основу механизма реализации программы реконструкции должен быть положен принцип экономической целесообразности и заинтересованности всех участников процесса реконструкции жилищного фонда.

Правовое, нормативное и методическое регулирование этого процесса должно быть направлено на стимулирование инвестиций, организационно-технической и производственной деятельности эксплуатационных служб, заказчиков и подрядных организаций, на заинтересованность владельцев и пользователей жилищным фондом. Организационный механизм реализации программы должен предусматривать непосредственное участие исполнительных органов территорий как координаторов всего комплекса работ, включая пилотные проекты, оценку экономической и социальной эффективности реконструкции с устройством мансардных этажей, создание зон комплексной реконструкции жилищного фонда.