

Требуются нестандартные решения

Кришеник И. И.

УП «Белжилпроект», Беларусь, г. Минск

Поднимаются проблемы модернизации жилищного фонда и пути их разрешения. Предлагается увеличить объем инвестиций, направляемых на капитальный ремонт жилых домов, в первую очередь первых массовых серий, основные несущие элементы которых ремонтопригодны и не подлежат сносу. Доказано, что в ходе реконструкции можно получить дополнительное количество новых квартир, что значительно улучшает экономику проводимых мероприятий, ставя их в один ряд с новым строительством.

Опыт подсказывает, что переход от модернизации отдельных зданий к жилым массивам (кварталам, микрорайонам) обеспечивает создание зон энергоэффективной эксплуатации жилья. Разработана концепция модернизации квартальной застройки.

Одним из приоритетов социально-экономической политики Беларуси, как известно, выбрано жилищное строительство. И, казалось бы, вполне логично наращивать мощность строительного конвейера, возводить все новые микрорайоны в городах. Но если эта логика справедлива по отношению к любым другим товарам — приобретаются новые, а старые идут в утиль — то к таким объектам, как жилые здания долговременного использования, она вряд ли применима.

Новое — это хорошо отремонтированное старое

С этой точки зрения особенно беспокоит нас проблема соотношения нового строительства и поддержания в нормальном состоянии существующего жилищного фонда. Мировая строительная практика показывает, что в струк-

туре инвестиций происходят существенные изменения: все больший объем их направляется на капитальный ремонт и реконструкцию зданий, построенных в предыдущие годы.

Иная картина у нас: ежегодно увеличивается объем средств, направляемых на строительство новых домов — в то время как в сфере капитального ремонта мы только в этом году сможем выйти на уровень 1990г.

Очевидно, что при планировании мы находимся во власти цифр. Средства, направляемые на новое строительство, дают немедленный результат в виде солидной прибавки квадратных метров жилья. Деньги же, которые направляются на капитальный ремонт, не приносят такого видимого результата. Проблема эта очень серьезная. Сегодня требуется реконструкция всех домов, построенных до 1975г. В республике таких зданий, в обиходе называемых «хрущевками», более 2,5 тыс., а это 10 млн. кв. м общей площади. Их моральное и техническое состояние не отвечает современным требованиям. Поэтому представляется целесообразным не менее 30% инвестиций, предусматриваемых на строительство, направлять на приведение в порядок имеющегося жилья.

Точек зрения по поводу домов, построенных в 50-70-е гг. прошлого века, много. Обычно, говоря о «хрущевках», ссылаются на опыт Москвы, где они были частично демонтированы. Но при этом сторонники массового сноса забывают, что в российской столице разрушали здания неремонтопригодных серий. Есть и серьезные экономические препятствия. Согласно данным московских коллег, на демонтаж пятиэтажек в пересчете на 1 кв. м общей площади тратилось 135 долл. Возникает и проблема утилизации обломков: дробить их не удается — мешает внутренняя металлическая арматура. Выходит, надо плодить очередную свалку, засоряя огромные территории земли. Между прочим, такие же, как у нас, «хрущевки» строились и в ГДР. Но после объединения Германии были потрачены большие средства, чтобы привести эти дома в порядок, и в дальнейшем их причислили к категории социального жилья, отдав малоимущим.

Построенные в республике пятиэтажки в основной своей массе пригодны для ремонта и реконструкции. Еще в 1989г. в Минске реализован проект модернизации жилого дома серии 1-335 по ул. Осипенко, 21. Здесь была выполнена полная перепланировка квартир с изменением их количества и типов, улучшено функциональное зонирование помещений, увеличена площадь прихожих, устроены раздельные санитарные узлы. Тем самым была на практике подтверждена целесообразность такой работы, показаны, способы ее осуществления.

В 1997 г. Министерство жилищно-коммунального хозяйства, Министерство архитектуры и строительства, институт «Белжилпроект» и НИПТИС разработали Государственную программу модернизации и тепловой реаби-

литации жилых домов, рассчитанную на 1997-2000гг., которая была одобрена правительством республики. В ее рамках: подготовлено 18 научных работ, где предложены варианты подходов к этой крупномасштабной работе. Причем мы показали, что в ходе реконструкции можно получить дополнительное количество новых квартир, а это намного улучшает экономику проводимых мероприятий, ставя их в один ряд с новым строительством.

Один из вариантов реконструкции в настоящее время реализуется на доме №19 по ул. Осипенко в Минске. Для получения дополнительной жилой площади здание обустроили металлическим каркасом. Его установили на фундаменте из буронабивных свай, а новые стены выполнили из ячеистых бетонных блоков толщиной 300 мм. Это дало возможность расширить и утеплить дом, возвести дополнительный этаж. В результате реконструкции общая площадь возросла с 3,5 до 5,4 тыс. кв. м, а число квартир увеличилось на 16. Изменились фасад здания и внутренний облик квартир: комнаты стали раздельными, площадь кухонь расширилась до 8 -10 кв.м, увеличены коридоры, пристроены лоджии. Практика показывает, что объем жилищного фонда можно увеличить при реконструкции жилой застройки также за счет сооружения вставок между домами и различных пристроек.

Но мы пошли еще дальше, разработав проект монолитно-сборного безригельного каркаса. Здесь строительство ведется с использованием оснастки, которую можно доставить на стройку одним-двумя грузовиками. С помощью этих конструкций несколько «хрущевок» «связываются» в единый многоэтажный комплекс. При реализации этого решения здания приобретают современный архитектурный облик. Оригинальная геометрия стен дает возможность экономить до 18% тепла.

Ремонтируется... Микрорайон

Речь идет о том, чтобы проводить их комплексно: это позволило бы удешевить работы, техника и людские ресурсы использовались бы гораздо эффективнее. Принцип комплексной реконструкции особенно актуален для исторических застроек. В 1996г. мы разработали проект реконструкции района Золотой Горки. Предлагается увеличить на существующих площадях жилищный фонд почти на треть, обеспечив прирост примерно 1,5 тыс., квартир.

Центральные части городов — настоящая сокровищница: если всерьез заняться их реконструкцией, можно привлечь многочисленных туристов и, оказывая им услуги, зарабатывать дополнительные средства. Таких примеров много — Арбат в Москве, Андреевский спуск в Киеве, старые улочки в Риге. В Минске также 20 лет назад по нашему проекту реконструирован жилой квартал Троицкое предместье. Работы окупились многократно: эта часть города стала наиболее посещаемой туристами разных стран. Комплексный подход к обновлению исторических кварталов способствует расширению сферы услуг, пополняя бюджеты городов.

Чтобы проектировщик не остался в прошлом веке

Все эти работы, безусловно, сложны и требуют от проектировщиков высокой квалификации, применения современных методов работы, знания новых технологий и материалов, применяемых в строительстве. В институте создана локальная вычислительная сеть и уже половина проектировщиков, использует полностью безбумажную технологию. Это позволило увеличить объемы проектных работ с 3 млрд.руб до 4,8 млрд.руб в 2003 году, а в текущем году думаем освоить 6 млрд.руб. Одновременно улучшается качество проектов. Следующий шаг — распространение этой технологии на заказчиков и строительные организации.

Немаловажно и применение современных технологий и материалов. Чтобы проектировщики не оставались в плену традиционных решений, уже десятый год мы проводим выставку «Стройинвест». После выставки составляем план работы на целый год, предлагаем фирмам-экспонентам провести семинары для наших специалистов, для строителей и ремонтников, для эксплуатационников.

Нужны домашние «котельные»

В ходе одной из выставок родилась одна очень важная тема. Речь идет о переводе жилищного фонда на автономное отопление. Расчеты показывают, что работа котельных экономически оправдана только с передачей тепла в радиусе 5 км. Дальше затраты растут в прогрессии.

Минское предприятие «Альфа-Калор» начало выпуск автоматизированных малогабаритных газовых котлов, которые могут монтироваться на стены. На выработку 1 Гкал тепла такой агрегат тратит чуть более 7 куб. м газа, причем сами жильцы могут устанавливать нужные им режимы. Котлы могут использоваться не только в индивидуальных, но и в многоэтажных жилых домах. При этом жильцы будут платить за отопление и горячую воду в 3-4 раза меньше, чем сейчас! В этом видится и решение проблемы самоокупаемости жилищно-коммунального хозяйства. Суммы на отопление и подогрев горячей воды получаются немаленькие и они уже не всем по карману, что ведет к неплатежам в коммунальной сфере.

Выход — в автономных системах, и мы готовы делать проекты оснащения ими новых домов и перевода на них ремонтируемых и реконструируемых зданий. Такими системами оборудованы ряд домов в Минске, Гомеле. На основе таких небольших котлов сегодня проектируем и мини-котельные «Каскад», которые могут отапливать целые здания.

Вообще, на мой взгляд, настало время принятия нестандартных решений, и это касается всех сторон нашей жизни. И тогда самые смелые прогнозы, и планы, но принятые на основе пионерных проектных решений, будут осуществимы.