

О концепции устойчивого развития городской жилой застройки прошлого века

Пилипенко В. М.

УП «Институт НИПТИС», г. Минск, Республика Беларусь

Изложены основные положения стратегии преобразования индустриальной жилой застройки, обоснована необходимость комплексной оценки планируемых мероприятий по реконструкции жилищного фонда как закономерного процесса обновления и совершенствования застройки городов.

В комплексе проблем по реализации жилищной политики Республики Беларусь в последние годы все большую актуальность приобретают проблемы, связанные с реконструкцией массовой жилой застройки 60 – 70 гг. прошлого века.

Данные обследований жилых зданий массовых серий постройки 60-70 гг. свидетельствуют о том, что, несмотря на относительно небольшой срок их эксплуатации, значительная часть этих зданий нуждается в проведении ремонтно-реконструктивных мероприятий. Эти здания, общая площадь которых в Республике Беларусь составляет около 25 млн. м², как правило, имеют повреждения оболочки, подвергающейся сильным атмосферным воздействиям. Это - наружные стены, стыки панелей, плоские совмещенные крыши, балконные плиты, окна и пр.

Жилой фонд, построенный в 60-70 гг. прошлого столетия, в 2-3 раза более энергоемкий по сравнению с жилыми домами, строящимися в настоящее время. До 70% теплопотерь в зданиях приходится на оболочку, стены, окна, крышу, перекрытия подвалов, 30% - на систему вентиляции.

Этот жилой фонд уступает современному жилью по таким потребительским качествам как объемно-планировочные решения, инженерное оснащение, архитектурный облик и пр.

Имеющие место физические дефекты, моральная деградация жилого фонда массового строительства прошлого столетия вызвали среди специалистов достаточно оживленную дискуссию о направлениях преобразования этого жилья. Рассматриваются различные направления работ от радикальных, т.е. сноса старого жилья и строительства нового, до более взвешенных – ремонт и реконструкция.

Накопленный в Республике Беларусь опыт и выполненные исследования позволяют констатировать, что при определении стратегии преобразования индустриальной жилой застройки прошлого века необходимо учитывать гамму различных факторов, экономические возможности государства, социальные, демографические, энергетические, экологические и пр.

Снос жилого фонда – это радикальное мероприятие, целесообразность которого следует оценивать с учетом стоимостных показателей. Как показывает практика и выполненные расчеты, снос 1 м² жилья стоит от 40 до 60% стоимости нового жилья. То есть, снос 25 млн. м² эксплуатируемого в Республике Беларусь потребует финансовых средств около 6 млрд. дол. США, а строительство нового жилья такого же объема, для расселения жителей пятиэтажек, потребует капиталовложений около 8–10 млрд. дол. США. В сумме цена проблемы соответствует примерно 14–16 млрд. дол. США.

Для Республики Беларусь выделить такие объемы средств на решение проблемы сноса пятиэтажек в ближайшие годы представляется проблематичным.

Снос пятиэтажек в жилых массивах порождает также целую гамму проблем, связанных с воздействием на окружающую среду, увеличением антропогенной нагрузки, т.е. превышением предельно допустимых уровней шума, вибрации, запыленности и пр.

Представляют определенную сложность способы и технология переработки строительного лома, методов разборки и разрушения жилых зданий и пр.

Вместе с тем, массовая жилая застройка 60–70-х и частично 80-х гг. прошлого века представляет собой жилые дома, в основном 4–5-тиэтажные, высокой капитальности с достаточно большим остаточным ресурсом до 100 и более лет. Этот жилой фонд после проведения ремонтно-реконструктивных работ может быть отнесен к достаточно комфортному социальному жилью.

Перечисленные факторы и их взаимосвязь с жилищной проблемой, указывают на необходимость комплексной оценки планируемых мероприятий по реконструкции массовой жилой застройки, разработки наиболее рациональных в общегосударственном масштабе направлений такой

реконструкции. Реконструкция жилищного фонда является, по нашему мнению, одним из наиболее рациональных путей использования ограниченных финансовых ресурсов для решения жилищного вопроса. Реконструкция позволяет не только сохранить имеющийся жилищный фонд, но и существенно (на 60–80%) увеличить его объем за счет надстройки домов и пристройки к ним дополнительных объемов.

Ретроспективный анализ нормативной базы, а также градостроительных и планировочных решений микрорайонов пятиэтажной застройки 60–70 гг. прошлого столетия в областных центрах и г.Минске свидетельствуют о том, что показатели плотности этой жилой застройки уступают современным нормативам в 2,5–3 раза, т.е. пятиэтажная застройка имеет существенные резервы для строительства нового жилья за счет уплотнения – надстроек новых этажей и мансард, уширения корпусов зданий, строительства новых жилых домов на свободных внутриквартальных территориях.

Такой подход обеспечивает совмещение в пространстве и времени процессов нового жилищного строительства и реконструкции существующей жилой застройки, более эффективного использования городской территории и коммуникаций.

Включение существующих жилых зданий в ходе реконструкции в структуру новых, как правило, многоэтажных ширококорпусных жилых зданий, обуславливает увеличение объема размещаемого на реконструируемой территории жилого фонда.

Значительный остаточный ресурс зданий, их выгодное территориальное расположение в планировочной структуре городов, наличие развитой инженерно-транспортной инфраструктуры усиливают народно-хозяйственную значимость проблемы реконструкции таких жилых массивов.

Проведенная специалистами Республики Беларусь технико-экономическая оценка комплекса мероприятий по реконструкции и уплотнению застройки показала, что при рациональных планировочных и проектных решениях возможно удешевление на 15–20% вновь возводимого жилья на таких территориях за счет более эффективного использования уже имеющейся инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры.

Выполненная предварительная оценка строительства нового жилья в массивах 4–5-ти этажной застройки указывает на возможность возведения в республике до 15–20 млн. м² новой жилой площади.

Таким образом, концепция комплексной реконструкции массовой жилой застройки может явиться, по нашему мнению, одним из стратегических направлений жилищного строительства в ближайшие 10 и более лет.

Комплексную реконструкцию массовой жилой застройки Минстройархитектуры Республики Беларусь рассматривает как закономерный процесс обновления и совершенствования застройки городов. Она обеспечит повышение качества среды обитания человека, эффективность использования сложившихся территорий.

Основная идея комплексной реконструкции состоит в совмещении процессов проектирования, строительства новых многоэтажных ширококорпусных домов и реконструкции существующих домов первых массовых серий с доведением их потребительских качеств и продолжительности жизненного цикла до уровня новых домов с одновременным наращиванием жилых площадей и числа квартир в реконструируемых жилых массивах без освоения новых территорий.

Отечественный и зарубежный опыт в области комплексной реконструкции старого жилого фонда позволяет сделать вывод о том, что работам по комплексной реконструкции жилых массивов старой застройки должны предшествовать:

- подробный бизнес-план;
- детальная проработка планируемого под комплексную реконструкцию жилого массива с определением рационального варианта реконструкции, например, по критерию минимизации суммарных затрат на ремонтно-реконструктивные мероприятия, строительство нового жилья в рассматриваемом жилом массиве и последующих эксплуатационных затрат.

Бизнес-план должен включать архитектурно-планировочные решения комплексной реконструкции жилого массива и технико-экономические показатели планируемых мероприятий, конкретные проектно-технические решения по каждому старому или планируемому к строительству объекту – жилому зданию или учреждению социального назначения, стоянок личного автотранспорта и пр.

Бизнес-план комплексной реконструкции жилого массива обязательно должен содержать рекомендации о порядке проведения работ по переселению жителей, условиями реализации вновь строящегося жилья.

Предварительный расчет стоимости 1 м² общей площади квартир в реконструируемых жилых зданиях жилого массива с учетом стоимости реконструкции внутриквартирных инженерных сетей, налогов и всех других затрат показывает, что эта стоимость может составлять менее 80% от стоимости 1 м² квартир в жилых домах, строящихся на вновь осваиваемых территориях.

Разрабатывая проблему комплексной реконструкции жилых массивов, Минстройархитектуры Республики Беларусь в 2002 – 2004 гг. совместно с Центральным ЖРЭО г. Минска провело комплексный эксперимент по реконструкции пятиэтажного 4-х подъездного крупнопанельного жилого дома серии 1-464А без выселения жильцов. В названном проекте практически впервые в Республике Беларусь решена проблема реконструкции жилого здания типовой серии с уширением корпуса и надстройки мансарды. При этом была проведена частичная перепланировка квартир с увеличением полезной площади кухонь, санузлов и отдельных комнат, заменена система отопления, проведена тепловая модернизация дома.

Увеличение полезной площади жилого здания составило 46%, при этом достроено 16 новых квартир (2 однокомнатных, 12 двухкомнатных и 2 трехкомнатных) на мансардном этаже. Полезная площадь непосредственно жилого здания, без учета мансарды, увеличилась на 24%. Существенно улучшился архитектурный облик здания.

Проведенный эксперимент выявил и ряд негативных фактов, связанных, прежде всего, с тем, что работы, затянувшиеся во времени из-за недостаточного финансирования, вызвали определенное социальное напряжение, недовольство жильцов ведением реконструкции и качеством выполненных работ. Были выявлены и отдельные упущения в проектных решениях.

Вместе с тем проведенная реконструкция позволила определить (с учетом экономических и социальных условий Республики Беларусь) выбранное направление как эффективное, требующее дальнейшего развития с учетом подходов комплексной реконструкции жилых массивов.

Расчеты свидетельствуют, что при надстройке свыше 3-х этажей проект становится рентабельным. Стоимость 1 м² нового жилья в этом случае составляет от 280 до 400 долларов США.

В перечне мероприятий по комплексной реконструкции жилых массивов важнейшими являются мероприятия по тепловой модернизации зданий и созданию зон энергоэффективной эксплуатации жилого фонда.

К сожалению, в стратегии жилищного строительства до настоящего времени не достаточно реализуются подходы по рациональному использованию энергоресурсов. В практике жилищного строительства до настоящего времени основное внимание уделяется минимизации единовременных затрат, т.е. затрат на проектирование и строительство. Такой же подход имеет место и при реконструкции жилых зданий. Между тем в сфере эксплуатации жилого фонда народно-хозяйственный комплекс имеет значительные затраты, особенно на отопление и горя-

чее водоснабжение жилья. На эти цели государство ежегодно расходует свыше 30% энергоресурсов.

Разработанные и реализованные технические решения, новая нормативная база, введенная Минстройархитектуры Республики Беларусь в последние годы, позволяет снизить энергопотребление на отопление реконструируемого жилого фонда в 2–2,5 раза.

Мероприятия по энергосбережению, кроме утепления оболочки зданий включают также реконструкцию систем теплоснабжения, газоснабжения и электроснабжения жилых массивов. При этом высвобождающиеся мощности тепловой энергии используются на энергосбережение вновь строящегося жилья.

В целом, жилой массив после комплексной реконструкции и тепловой модернизации жилых домов должен быть превращен в зону энергоэффективной эксплуатации жилья и объектов соцкультбыта.

Возможными источниками финансирования работ по комплексной реконструкции могут быть:

- средства инвесторов-дольщиков (физических и юридических лиц) при долевом строительстве;
- кредиты коммерческих банков;
- средства от реализации новых квартир;
- вклады жителей на расширение жилья;
- привлеченные средства организаций, нежилые помещения которых (магазины, офисы, объекты бытового обслуживания) могут быть размещены на первых этажах реконструируемых зданий и пр.

Практика реконструкции зданий с надстройкой мансард и новых этажей показала, что при определенных условиях частные структуры достаточно активно участвуют в финансировании мероприятий по комплексной реконструкции, учитывая выгодное территориальное расположение пятиэтажных жилых массивов в планировочной структуре городов.

Однако для более активного стимулирования частных фирм, юридических и физических лиц вкладывать средства в реконструкцию жилья необходимо:

- совершенствовать законодательную и нормативную базу;
- отменить действие положения о необходимости получения 100%-го согласия жильцов на проведение ремонтно-реконструктивных работ;
- применить практику, действующую в ФРГ и других странах, когда решение о проведении реконструкции принимается в случае согласия более 50% жильцов (формула 50 + 1) и др.

Таким образом, мероприятия, реализуемые при комплексной реконструкции жилых массивов, позволяют решать следующие задачи:

- придать старому жилому фонду современные потребительские качества и продлить его жизненный цикл;
- построить на застроенной территории до 15–20 и более млн. м² нового, более дешевого жилья;
- существенно снизить (в 2–2,5 раза) энергопотребление массовой жилой застройки прошлого века;
- привлечь значительные внебюджетные средства в жилищное строительство.

Изложенные подходы по комплексной реконструкции массовой жилой застройки целесообразно, по нашему мнению, реализовать в рамках Государственной комплексной программы реконструкции массовой жилой застройки прошлого века. На ее базе необходимо разработать региональные комплексные программы реконструкции жилых массивов с последующей разработкой бизнес-планов по каждому жилому массиву, включая проекты детальных планировок жилых массивов, проведения аукционов по продаже жилых массивов заинтересованным структурам на определяемых государством условиях.

Получено 26.03.07