

РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Е.И. Загороднов

Рассматриваются вопросы освоения застроенных территорий на базе реконструкции устаревшего пятиэтажного, панельного жилого фонда, на основе массового применения малоэтажного домостроения с точки зрения решения градостроительных задач по обеспечению населения доступным жильем, на базе решения следующих задач:

- внедрение в практику реконструкции застроенных территорий инновационных градостроительных разработок с использованием преимущественно малоэтажных типологий для городского жилищного строительства;

- создание нового предложения на жилищном строительном рынке – сектора государственного арендного жилья.

Ключевые слова: градостроительство, инновационная планировочная система, государственное арендное жилье, государственно-частное партнерство, государственный заказ, государственное регулирование.

Уплотнительная или точечная застройка в условиях современного мегаполиса все более приобретает характер неизбежной катастрофы. Несмотря на все заверения городских властей, точечная и уплотнительная застройка никуда не делась. Они продолжают существовать. С двойным упорством и тройной наглостью новостройки впишутся в наши дворы, в наше общественное пространство. Уничтожают их уникальность и самобытность. Уничтожаются детские площадки, разрушаются исторические памятники, тысячами вырубятся деревья и кустарники, на месте вырубленного и уничтоженного возникают жилые башни с подземными автостоянками а чаще без них.

Более того, в процессе строительства разрушаются близлежащие дома, создается угроза жизни многих людей. Конечно, все это происходит не из каких-то садистских побуждений, а просто ради наживы конкретных, вполне определенных лиц. И не случайно точечная застройка уже давно стала притчей «во языцех» в градостроительной практике российских городов.

Задача по сокращению и окончательному искоренению точечной застройки глобальная. Она и на завтра, и на послезавтра. Она навсегда.

У нас есть генплан и развитие города должно идти по нему. Точечная застройка - это, как правило, не массовое дешевое жилье, а как раз дорогое жилье, которое сейчас на рынке не является наиболее востребованным и в своем большинстве простаивает. Также точечная застройка очень часто - это офисные центры, которых и так уже переиз-

быток на рынке. в результате - большинство из заявленных на комиссию точечных объектов не вписывается в архитектурный стиль или дает излишнюю нагрузку на инфраструктуру. А сколько из них прошли процедуру публичных слушаний?! А вообще то, согласно Градостроительному кодексу, застройка в уже существующих границах микрорайона возможна только после публичных слушаний. Это значит, что решение данного вопроса во многом зависит от желания самих граждан. Пожалуйста, если сможете убедить граждан в необходимости такой застройки, то нет вопросов. А в противном случае, это явное и грубое нарушение градостроительной политики и градостроительного законодательства.

Давайте на минуту представим, что в силу особого положения строительной отрасли власти откажутся от своих популистских заявлений и разрешат строительство всех объектов, признанных точечными. Проекты точечной застройки начнут «вклиниваться» в полноценные районы со сложившейся инфраструктурой. Часть из них будет возведена на территории детских площадок и зеленых зон.

Предположим, за счет этого рынок или субъекты рынка получат дополнительно в ближайшие несколько лет десятки тысяч квадратных метров и миллионы рублей в карман, но вряд ли это повлияет на статистику, разве что на уровень коррупции. Все-таки дома строятся не на 1-2 месяца, а на десятки лет, и потом их нельзя будет просто взять и переставить в другое место. Строительство должно подниматься не с точечной застройки, а с комплексной реконструкции кварталов.

Кроме того, точечное строительство - не значит более дешевое. Когда речь идет о развитии кварталов, то город берет на себя часть финансовых обязательств, которые существенно помогают застройщикам реализовать тот или иной проект. То есть комплексная застройка реализуется не только за счет инвесторов, но и за счет городской казны. А вот точечная застройка - всегда только за счет инвесторов. При этом она, как правило, обременена очень большими ограничениями, которые удорожают строительство примерно на 20%. Например, нельзя строить по ночам, значит, у тебя не может быть трехсменной работы, а это увеличивает сроки строительства.

Почти всегда при точечной застройке встает вопрос посадки домов на уже существующие сети. Крупные города и так уже «трещат по швам» с инженерией и не факт, что частный инвестор сможет потянуть перекладку этих сетей. Таким образом, комплексное строительство как раз выгоднее. Поэтому говорить о том, что город или отрасль что-то потеряет от запрета точечной застройки неверно. Скорее несколько инвесторов потеряют недополученную прибыль и только лишь. По этой причине запрет на «точку» должен стать не исключением, а правилом в работе органов власти.

Для нормального функционирования строительного комплекса, есть и другие меры. Например: наиболее актуальными становятся вопросы реновации старого жилого фонда (пятиэтажек и даже девятиэтажек), развитие территорий комплексной застройки.

Программа сноса (реновации) некомфортного жилья, это тоже, в каком-то смысле тоже точечная застройка, но только «правильная точечная застройка» на которую городские власти могут и должны возлагать свои главные надежды и чаяния. При этом под снос пойдут ни много ни мало, а миллионы квадратных метров, а на их месте появится современное комфортное жилье. То есть строительные компании получат свободные участки с инфраструктурой под застройку, а часть компаний получит еще и бюджетное финансирование. Реальная альтернатива точечному беспределу - комплексная жилая застройка на базе реновации застроенных территорий.

Одна из самых актуальных проблем крупных городов – устаревший пятиэтажный панельный жилищный фонд. Поэтому вопросы сноса пятиэтажек или реконструкции многочисленных микрорайонов, капитального ремонта жилых домов, сегодня в центре

внимания. Но проблема включает не только снос или реконструкцию ветхого и строительство нового жилья.

Нам нужно делать кварталы, соответствующие современным требованиям по всему комплексу – по социальной сфере, детским садам, школам, магазинам, спортивным сооружениям – что практически не подразумевает капремонт пятиэтажного фонда.

Необходимо сформулировать задачу, в соответствии с которой большая часть пятиэтажек в городе должна быть снесена. По трем причинам.

Первая – достаточно дорого капитально ремонтировать дома, которые стоят по 40-50 лет.

Вторая – при капремонте мы ничего не можем сделать внутри с планировками. Как была кухня пяти «квадратов», так она и останется.

И третья – проведя капремонт пятиэтажек, мы кварталы, застроенные ими, не сможем насытить инфраструктурой, необходимой по современным требованиям.

Дома стоят близко друг к другу, очень плотная застройка. Ремонт одной стандартной пятиэтажки обходится примерно миллион долларов. К тому же лет через 20 возникнет ситуация, когда придется не только инженерию менять и утеплять фасады, а и «влезать» в перекрытия, поскольку они тоже рассчитаны на определенный срок.

Однозначно, можно считать этот проект не реальным хотя бы потому, что по новому Жилищному кодексу для того, чтобы начать подобные работы в доме, требуется получить согласие всех до единого жильцов, что практически невозможно. А уж если прийти с таким предложением к людям, которые на опыте своих родных или знакомых знают, как ведутся такого рода стройки у нас, то никакие коврижки уговорить их не помогут.

Действительно перспектива месяцами над головой у себя вместо потолка видеть открытое небо! То есть если мы сегодня не начнем эффективно сносить пятиэтажный жилищный фонд, то создадим колоссальную проблему своим детям, которые через 25-30 лет будут жить и работать в наших городах.

В чем же сложность реконструкции? Одно дело – застраивать свободную поляну. Лишь бы были коммуникации, а так ставь дома и ставь. Чего проще? Дело в том, что заниматься обновлением жилья власти планируют за счет инвесторов. Но денежным людям, до сих пор не исключаящим возможности строить не по дому, а целыми кварталами, надо представлять, что 2-3 этажа, кото-

рые можно надстроить над реконструируемыми пятиэтажками, после продажи в них квартир едва-едва позволяют отбить вложенные деньги.

Если и затеваться с обновлением архаичной застройки, то ее надо вести по госзаказу и с другими более капитальными целями. На деньги из совокупного бюджета заказать проектную документацию на комплексный проект обновления (реновации) выбранных кварталов. Но рассчитывать только на средства из бюджета - значит заранее обречь программу на провал.

Понимая это надо создать инвесторам наиболее привлекательные условия участия в программе. Для успешного старта, необходимо предоставить самые выгодные кварталы, где вместо снесенного квадратного метра жилой площади можно построить возможно большее количество квадратных метров. Но при этом надо узаконить право переселенцев остаться в своем районе.

Поразмыслив, большинство горожан, узнав, что ссылка в любой другой спальный район им не грозит, разумно рассудив, что новая квартира есть новая квартира, согласятся на временные неудобства связанные с непродолжительным проживанием во вполне комфортном государственном арендном жилье (не коммерческая аренда). Таким образом для сноса пятиэтажек надо развивать маневренный фонд в виде государственного арендного жилья с доступной арендой не выше эксплуатационных затрат собственного жилья.

Но откуда взять деньги на акцию подобного масштаба? Просто из одной любви к народу все пятиэтажки снести очень сложно. Городской бюджет - не бездонная бочка. Основной программы является несложная схема - поэтапное государственно частное партнерство. Город выделяет застройщику пустой земельный участок, тот на свои средства строит на нем жилое здание. В этот дом или его часть переселяет жильцов одной или нескольких "хрущевок", которые планируется снести первыми и затем осуществляет заключительный 3-й этап - реконструкцию собственнo квартала (микрорайона). После завершения всего цикла (строительство - переселение - реконструкция) фирма-застройщик получает следующий земельный участок, под расселение пятиэтажек, так происходит так называемое волновое переселение.

Далее такая схема повторяется то количество раз, которое указано в договоре между застройщиком и городом. Каждый раз застройщик получает определенное число

квартир в каждом построенном им новом доме на месте сносимого, а также безвозмездно земельный участок для строительства коммерческих зданий, а государство соответствующую долю в этом построенном жилье. По данным специалистов, городу достается не менее трети квартир в возводимых по приведенной выше схеме домах, а жильцы снесенных строений получают бесплатно новое благоустроенное жилье с улучшенными характеристиками в местах их постоянного проживания.

Получить у города земельный участок под строительство - дело трудное и недешевое. Поэтому застройщику легче отдать городу треть квартир в новых домах, чем не строить вообще. Кроме того, учитывая, что общая жилая площадь новостройки на реконструированной территории будет превосходить площадь снесенной пятиэтажки, можно не сомневаться в очевидной обоюдной выгоде, получаемой как городом, так и застройщиком.

Впрочем, чтобы горожане стали настоящими союзниками программы, нужен еще один шаг: издать распоряжение об обязательных публичных слушаниях, на которые должен выноситься проект реконструкции каждого квартала. Что это значит? Раньше жителей лишь информировали о том, что власть затевает в районе их проживания, а теперь к реализации проекта приступают, лишь получив законные основания. Просто надо перевести эту проблему в несколько иную плоскость. Но деваться некуда, надо приводить в порядок кварталы.

При реконструкции кварталов несколько увеличивается численность жителей микрорайона, но главное условие, объем нового строительства при реконструкции должен быть больше сноса, чтобы решать проблемы не только переселенцев, но и новоселов.

Остается главный вопрос. Чем заменить сносимые пятиэтажки? Ответ дает государственная программа перехода на преимущественное домостроение малоэтажного городского жилья - освоение застроенных территорий проводить путем реновации, как правило, за счет вновь образуемых малоэтажных кварталов и повышения плотности застройки, до нормативно допустимой, без ущерба для качества среды обитания.

Высокоплотная и высокоэффективная малоэтажная застройка типа «КоловоротЪ» характеризуется более низкой ресурсоемкостью (земельной, энергетической, материальной), интенсивной социальной жизнью и возможностями для обеспечения безопасности жизни.

РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗАСТРОЕННЫХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Выход полезных площадей при прочих равных условиях у системы «Коловоротъ» значительно выше обычного пятиэтажного панельного домостроительства, в среднем до 40% (таблица 1. п. 6)), и существенно выше, чем при традиционном многоэтажном, многоквартирном - более 20%, в зависимости от типов применяемых домов серии «Коловоротъ».

При этом, что принципиально важно, с выполнением всех, я подчеркиваю всех, нормативных требований по площадям придомовых территорий и количеству парковок. Это преимущество достигается за счет более

мягких нормативных требований к планированию дворовых территорий при малоэтажном домостроительстве и как следствие, более эффективного использования городских земельных участков, а также оптимального объемно-планировочного решения реконструируемых жилых кварталов в системе «Коловоротъ».

Загороднов Е.И. – профессор, Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет, E-mail: e.zagorodnov@gmail.com

Таблица 1 - Эффективность типов реконструкции застроенных территорий

№	Наименование показателей градостроительных систем	Многоквартирный пятиэтажный панельный жилой, серия 1-335	Многоквартирный малоэтажный жилой дом. сер. «Коловоротъ»	Многоквартирный многоэтажный монолитный жилой дом типа «Квадро» (24×24 м)
1	Площадь расчетного земельного участка - микрорайона (га)	1,0 (типовой квартал 100×100м)	1,0 (4 типовых квартала «Коловоротъ»)	1,0 (квартал 100×100 м)
2	Допустимое количество строений (секций), (шт.)	2 ж. дома (8 секций)	16 ж.домов	1 жилой дом (1 секция)
3	Количество жителей (чел/га)	312	374	364
4	Количество квартир (шт.) в т.ч. 1К, шт. 2К, шт. 3К, шт.	120, в т.ч. 40 (1к = 30 м ²) 40 (2к = 41 м ²) 40 (3к = 55 м ²)	144, в т.ч. 48 (1к = 30 м ²) 48 (2к = 47 м ²) 48 (3к = 68 м ²)	140, в т.ч. 28 (1к = 28,9 м ²) 28 (1к = 37,9 м ²) 28 (1к = 50,8 м ²) 28 (2к = 56,8 м ²) 28 (2к = 60,0 м ²)
5	Количество этажей расчетное, (шт.)	5	3	14
6	Общая площадь к-р (м ²)	5040,0	6928,0	5645
7	Количество м/мест треб. / факт. (шт.)	100 / 12	120 / 128	126 / 126
8	Придомовая территория факт. всего / на 1 жителя, (м ²)	3089 / 9,9	7696 / 12.87	7488 / 11,5