

Анализ градостроительной практики решения проблемы устаревшего жилого фонда

Н.В. Самойлова, С.В. Чумаков, М.С. Полицинская

ФГБОУ ВО Волгоградский государственный технический университет

Аннотация: Города рождаются, растут, развиваются и, конечно, стареют. Чем старше город, тем чаще он сталкивается с проблемой обветшания жилого фонда. Стремление к усовершенствованию городской среды требует решения этой проблемы. В настоящее время используются два основных направления: реконструкция (под которой мы подразумеваем усовершенствование, модернизацию, но сохранение сооружений и существующей планировочной концепции) и реновация (снос и новая застройка). Анализ градостроительной практики в регионах РФ позволил установить, что в 98,7% для решения проблемы устаревшего жилого фонда используется реновация. В ходе визуального наблюдения, натурного изучения проведенных реноваций, подходов к устаревшей застройке были выявлены градостроительные и, находящиеся в корреляции с ними, социальные проблемы, обуславливающие ухудшение уровня комфортности городской среды.

Ключевые слова: реконструкция, реновация, градостроительство, ветхое жилье, устойчивое развитие города, устаревший жилой фонд, городская среда.

Комфорт - одно из наиболее ценных качеств жилой среды для человека в современном мире. Каждый второй горожанин в России живет в типовом многоквартирном доме. За десятки лет эксплуатации жилых зданий произошел их значительный технический износ. Также существенно изменилось понятие норм комфорта. По данным открытого онлайн-сервиса Дом.МинЖКХ общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ в Волгограде признано устаревшим и непригодным к использованию 12% от всего жилого фонда - 709 домов с общей жилой площадью 435 725 м². К устаревшим домам в основном относится застройка 1950-1960-х годов. Жилые дома этого периода наиболее известны, как «хрущевки» и «брежневки». Преобладающая высотность такой застройки составляет 2-4 этажа, основной материал стен - кирпич. Во многих городах России наблюдается подобная ситуация, которая требует научного осмысления и поиска решения проблемы. Целью настоящей статьи было определить, как решается вопрос устаревшей жилой застройки в современных российских

реалиях и какие факторы являются ключевыми при трансформациях территорий с такой застройкой. Для достижения данной цели использовались следующие методы: статистического анализа, математические методы для обработки результатов собранного материала, классификация полученных данных, сравнения и сопоставительного анализа существующих предложений повышения качества жилого фонда, метод синтеза и метод абстрактного моделирования. Для анализа были взяты регионы России с наиболее высоким рейтингом социально-экономического положения (данные по столицам и в целом, по региону исследовались отдельно).

В исследованиях вопросов, касающихся устаревшего жилого фонда, в основном употребляется термин реконструкция. Стоит сказать, что само понятие реконструкция, согласно всем нормативным определениям (ГК РФ, Приказ Госстроя РФ от 10.11.1998 N 8, МГСН 3.01-01 "Жилые здания" и т.п.), не подразумевает тотальное уничтожение сложившейся застройки или кардинальное изменение её параметров, а касается её изменения, усовершенствования параметров, модернизации, реставрации. Однако, на практике чаще всего применяется реновация, которая включает полный снос существующего жилого фонда и строительство жилья с противоположными параметрами (по стилю, этажности, и т.п.).

В результате анализа следующих субъектов РФ: Московская, Ленинградская, Иркутская, Свердловская и Тюменская области, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий АО, Красноярский край и республика Татарстан и, соответственно, их столиц (Москва, Санкт-Петербург, Иркутск, Екатеринбург, Тюмень, Ханты-Мансийск, Салехард, Красноярск, Казань) на предмет применяемых подходов к устаревшему жилому фонду, проведенного на основе открытых данных, представленных государственной корпорацией — Фонда содействия реформирования ЖКХ (Фонд развития территорий. URL: reformagkh.ru/about), было выявлено, что наибольшее

количество проектов по реконструкции и реновации жилого фонда за период 2013-2025 года выделено в Иркутской, Свердловской и Ленинградской областях. Однако, при анализе по городам, с большим отрывом лидирует Москва, следом идут Иркутск и Красноярск (рис 1). В остальных городах программы реновации и реконструкции жилого фонда запущены, но реализуются в малых объемах.

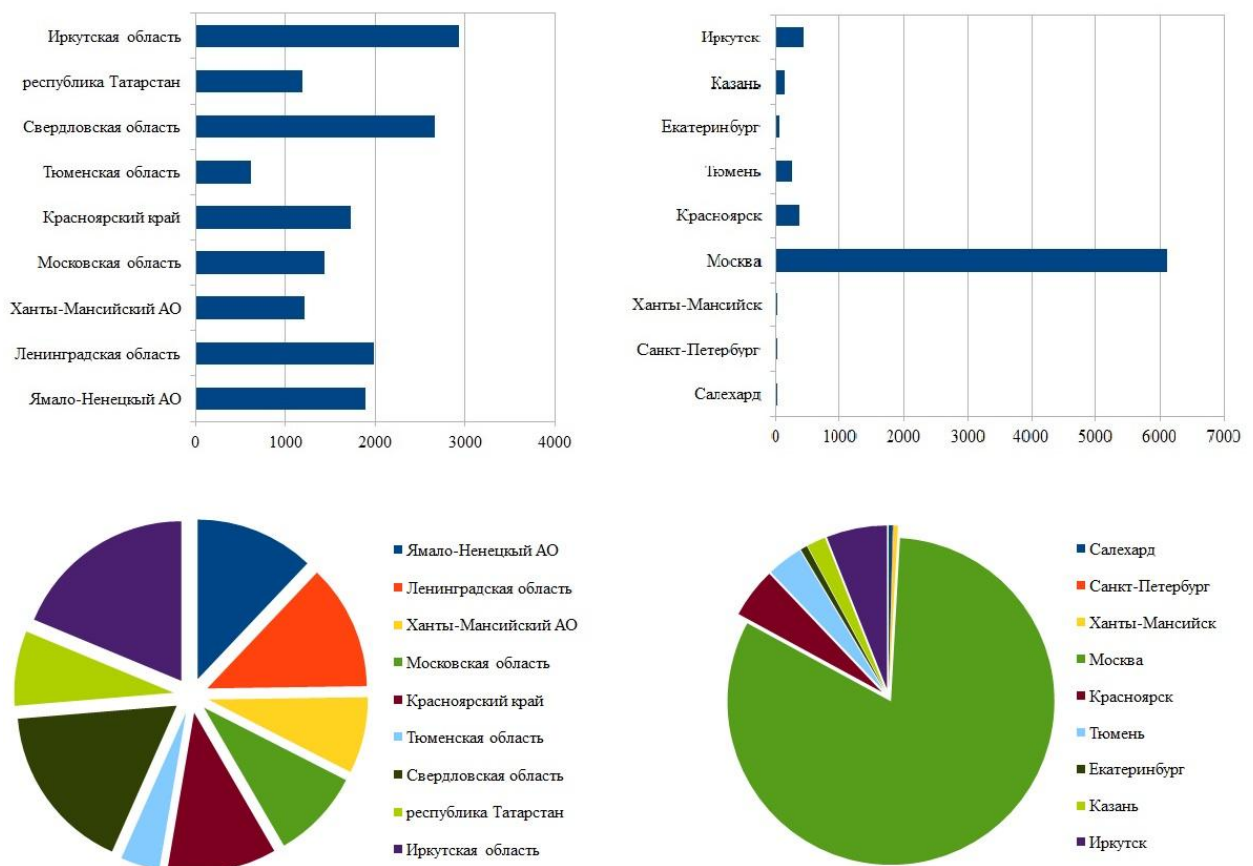


Рис. 1. Сравнительные показатели участия регионов в программе реновации устаревшего жилого фонда

В остальных регионах нам удалось найти в лучшем случае постановления о начале программы реновации жилого фонда и единичные экспериментальные проекты реконструкции жилья, например, в Ярославле, Новосибирске. Однако, в преобладающем большинстве регионов страны, программа либо еще вовсе не запущена, либо выпущено постановление о её реализации, но никаких фактических действий не предпринято. Также в

98,7% случаях при решении вопросов с устаревшим жилым фондом используется метод реновации, а реконструкции практически не происходит.

В связи с началом массовых трансформаций жилого фонда, стоит обратить внимание на возникшие градостроительные проблемы, которые выделяются российскими исследователями и выявлены нами в ходе анализа, визуального наблюдения, натурного изучения подходов к устаревшей застройке, благоустройству в Волгограде:

1. Во всех регионах, находящихся в десятке первых в рейтинге социально-экономического положения, отдается предпочтение сносу и реновации территорий жилого фонда вместо их реконструкции, хотя в большем количестве случаев сносимые здания могут подлежать модернизации. Такой метод не является экономически эффективным, поэтому служит причиной следующих проблем.

2. При реновации происходит значительное увеличение плотности застройки (повышение этажности, увеличение площади застроенной территории, увеличение числа жителей), для которой характерно отсутствие социальной ориентированности на гуманную плотность застройки, универсальности дизайна архитектурной среды и общественных пространств, проницаемости жилой среды, стилистической цельности (рис. 2 А)) [1, 2].

3. Реновация жилого фонда проводится без проведения мероприятий по реновации или реконструкции системы предприятий социально-бытового и культурного обслуживания, которые сохраняются, в лучшем случае, в старом объеме. Таким образом, происходит ухудшение качества обслуживания население и снижение комфортности среды.

4. Отсутствие чётко прописанных, однозначно сформулированных положений, согласно которому архитектурный объект признается устаревшим (аварийным, не пригодным и т.п.) и подлежит сносу. Данный аспект является причиной рейдерства, захвата и зачистки наиболее

дорогостоящих территорий, расположенных в зоне исторических центров городов, городских районов для нового строительства. Центральные зоны обладают более старой застройкой, поэтому в них сконцентрировано большое количество домов, которые легко можно отнести к устаревшему фонду. С.Г. Шеина указывает, что в центре города Ростова-на-Дону «преобладают здания давних (начало 20-го века) годов постройки, малоэтажные, кирпичные и в плохом техническом состоянии» (рис.2 Б), В), Г), Д), Е)) [3].

5. Отсутствие генетической преемственности. С.Г. Шеина, Е.Н. Манака, Д.Н. Глек, Хамавова А.А., Исматулаева Н.А. и многие другие исследователи отмечают, что возникшая за последние годы многоэтажная застройка, особенно на территориях снесенной, так называемой устаревшей застройки «в зоне исторической застройки, приводит к нарушению ее исторического облика» (рис. 2 А)) [3, 4].



Рис. 2. Примеры градостроительных проблем, возникающих при реновации российских городов: А) реновация микрорайона Николаевский, город Красноярск [5]; Б), В) – старая застройка Нижнего Новгорода (фото автора

Самойловой Н.В.); Г), Д), Е) – старая застройка Ростова-на-Дону (фото автора Самойловой Н.В.).

6. На основе натурального изучения городской среды Волгограда была выявлена фрагментарная реновация, часто называемая реконструкцией. Характерной особенностью такой ложной реконструкции является выполнение мероприятий комплексного благоустройства территории части жилого района, при которой проводится снос нескольких объектов и возведение на их месте новых внеконтекстных зданий – без учета контекста этажности, модульности, стилистики, функционального наполнения и т.п.

7. Несмотря на огромное количество научных работ, посвященных правильной организации реконструкции, в том числе, методам бесконфликтной реконструкции, организации гуманной жилой среды, при проводимой реконструкции на практике царит реновация. Это приводит к невосполнимым потерям зачастую ценной градостроительной среды российских городов, формировавшейся десятилетия, а иногда и столетия. По существу, происходит уничтожение культурного пласта, выраженного в архитектуре и благоустройстве, а также и семантического кода городского пространства.

Кроме градостроительных проблем, нами выявлены следующие социальные проблемы, возникающие в ходе проведения реноваций, образующиеся в чётком соответствии с градостроительными проблемами:

1. Первая проблема, связанная с попыткой повысить экономическую эффективность проводимых реноваций, обуславливает повышение этажности. Однако такой приём приводит к обратным последствиям. Повышение плотности и площади застройки ухудшает экологическую ситуацию, в частности, приводит к усилению эффекта теплового острова [6]. Согласно проведенному W. Во и Ch. Mengjia анализу тепловых характеристик существующей жилой застройки до и после реконструкции,

(отмечены незначительные изменения), и сравнительных характеристик жилого квартала средней этажности с построенным на его месте высотной застройкой (значительно увеличились шкалы тепловых показателей) [7]. M. Luther, I. Martek, M. Amirkhani, G. Zucker отмечают, что здания старой, исторической постройки гораздо больше соответствуют экологически чистой и устойчивой урбанизированной среде [8].

2. Замена малоэтажной застройки высотной, является причиной трансформации среды, изменения демографического контекста, разрушения сформированного социального сообщества. Антигуманность не сомасштабной человеку среды является причиной многих депрессивных социальных трансформаций: деградации между соседскими коммуникациями, снижения безопасности градостроительной среды, высоких показателей самоубийств, деформации камерности социального сообщества, превращения его в спальное жилое гетто. Кроме этого, современные исследователи Т. Хираи, А. Греко, Д. Санкарло, выявили, что в районах с высотной застройкой происходят более быстрые процессы демографического старения [9].

3. Функциональный дисбаланс приводит к дефициту социально-бытового обслуживания и, как следствие, социальным конфликтам: очереди в детский сад, школу, к врачу в поликлинике. Такая ситуация обостряет отношения и приводит к потере положительной дружелюбной среды. Повышенная этажность увеличивает количество людей, на которых исходно запроектированная система социально-бытового обслуживания рассчитана не была. Процент самозанятых, в трудовом аспекте – функции «работа», уменьшается, начинает активизироваться трудовая миграция. Следствием этого является перегрузка системы общественного транспорта, появление большего числа автомобилей, что увеличивает нагрузку на транспортно-дорожную сеть, на которую она не рассчитана. Конфликты из-за

парковочных мест приводят к регрессу дворовых пространств, превращая их в места стоянки автомобилей. Все это снижает уровень комфортности среды.

4. Юридическая беспомощность людей, которым объявляют о том, что их дом попал под программу реновации и сложности оспаривания таких решений, рождает негативные социальные процессы. Самое главное, в большинстве случаев, люди видят, что их дома специально «доводят» до аварийного состояния, систематически не обслуживая, не проводя текущего ремонта. Аналогичная ситуация и с благоустройством. Натурное изучение объектов озеленения Волгограда показало, что оно систематически из года в год лишается полива, что в жарком климате Юга России является летальным для растений. После объявляется ложная реконструкция территории, состоящая в полном уничтожении озеленения, которое будет обслуживаться также, как и предыдущее.

5. Одна из главных проблем, возникающих при реконструкции или реновации, состоит в том, что часто существующая застройка образует сформировавшийся кластер, в котором интегрируются в единый комплекс: стилевая композиция, образуемая архитектурными объектами; сложившаяся система обслуживания; градостроительная среда, включающая планировочный и «зелёный» каркас (построенный по определенным модулям и принципам); общественные пространства, обеспечивающие рекреацию и социальную коммуникацию жителей; аспекты генетической, исторической и личной человеческой значимости. Данные кластеры зачастую представляют собой весьма успешно функционирующую среду, несмотря на жилой фонд, находящийся в ветхом состоянии. Проектные решения реновации разрушают сложившийся микромир, включают расселение жителей, которым приходится покидать привычную градостроительную среду (иногда переезжая в другие районы), происходит потеря фрагментов городской среды из которой складывается её человеко-соизмеримая идентичность.

6. Ложная реконструкция приносит в архитектуру города не только композиционный дисбаланс, разрушая ансамблевые комплексы застройки, но и ухудшает показатели комфортности. Примером является происходящий в настоящее время процесс ложной реконструкции исторической части Тракторозаводского района. В структуре сложившегося архитектурно-градостроительного ансамбля Тракторозаводского района, сформированного вдоль центральной пешеходной улицы им. Дзержинского [10] вычленено несколько домов, которые признаны аварийными и снос которых должен произойти в ближайшее время (жителей при этом расселят в отдаленные районы города). Новая застройка разрушит сложившуюся среду, линию композиции фасадов улицы, так как в новой застройке не будет сохранен модульный контекст, строительные материалы, стилистические и декоративные ордерные приемы оформления, этажность, а главное, генетический концепт застройки, разработанный ведущими архитекторами страны, занимавшихся послевоенным восстановлением Сталинграда, в том числе, Тракторозаводского района. Важны не только потеря эстетически ценного фрагмента среды и разрушение сложившегося архитектурно-градостроительного ансамбля, но и выпадение пласта истории - генетически ценного фрагмента живой памяти патриотического исторически ценного контекста, включающего мощные семантические детерминанты района [11].

7. В социальном аспекте гораздо эффективнее реконструкция жилой среды, так как она позволяет сохранить и воссоздать исходные варианты городского контекста, дополнить её новыми смыслами при обеспечении генетической преемственности. Реновация же обнуляет среду, стирая памятные для людей знаки (дома, благоустройство, малые архитектурные формы), лишая передачи и сохранения культурных ценностей, которые живут в наших воспоминаниях, тесно связанных с окружающей средой. Приехав в город своего детства, человек не увидит: знакомого и любимого

двора, места, где играли свадьбу его родители, парка, в котором он сделал предложение своей девушке. Такой аспект реновации редко рассматривают, однако он имеет серьезные социальные последствия для жизни города.

Таким образом, можно сделать вывод, что реконструкции жилого фонда не придается должного значения в практике современного градостроительства. Большая часть национальных проектов направлена на снос существующей жилой застройки и постройку новых жилых районов. Приоритетность реновации перед реконструкцией приводит к новым, порой более серьезным градостроительным и социальным проблемам городов.

Литература

1. Янковская Ю. С., Меренков А. В. Формирование пешеходной проницаемости жилой застройки как фактор развития социально-ориентированного проектирования // Актуальные проблемы современной архитектуры, градостроительства и дизайна: материалы науч. конф. / Нижегород. гос. архитектурно-строит. ун-т. - Н. Новгород: ННГАСУ. 2019. С. 409-412.

2. Редькина П.А., Федоровская А.А. Информационная модель градостроительного обеспечения формирования доступной среды при реконструкции городской застройки // Инженерный вестник Дона. 2017. № 3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N3y2017/4265

3. Шеина С.Г., Манака Е.Н., Глек Д.Н. Проблемы обновления жилищного фонда центральной части города Ростова-на-Дону // Инженерный вестник Дона. 2016. № 4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2016/3965

4. Шеина С.Г., Хамавова А.А., Исматулаева Н.А. Комфортная среда жизнедеятельности: новые стандарты устойчивого развития территории // Инженерный вестник Дона. 2015. №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2015/3123

5. Николаевка: история и реновация // Краскомпас (kraskompas.ru) URL: kraskompas.ru/doma-i-ulitsy/orientiry-krasnoyarska/item/1244-nikolaevka.html (дата обращения: 24.01.2023).

6. Самойлова Н.В., Кошелева О.Ю., Казанова Н.В. Проблемы и сценарные стратегии градостроительного роста Волгограда в аспекте устойчивого экологического развития // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В.Г. Шухова. 2022. № 3. С. 61-70.

7. Bo W., Mengjia Ch. Reconstruction Design of Existing Residential Buildings Based on 3D Simulation Method // Discrete Dynamics in Nature and Society. 2022. Vol. 08. P. 1-11. doi.org/10.1155/2022/8159213.

8. Luther M., Martek I., Amirkhani M., Zucker G. Environmental Technology Applications in the Retrofitting of Residential Buildings // Basel, Switzerland. MDPI. 2022. doi.org/10.3390/books978-3-0365-5270-5.

9. Hirai T. “Double Ageing” in the High-Rise Residential Buildings of Tokyo // Urban Planning. 2022. Vol. 7. doi.org/10.17645/up.v7i4.5696.

10. Самойлова Н.В., Чибирикова Д.А. Семиотически-генетический анализ Тракторозаводского района Волгограда. 1920 – 1942 // Инженерный вестник Дона. 2022. №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2022/7540

11. Pacheco F. A., A. Wyckmans. Spatial Quality Determinants for Residential Building Renovation: A Methodological Approach to the Development of Spatial Quality Assessment // International Journal of Sustainable Building Technology and Urban Development. 2014. Vol. 5. P. 183-204. doi.org/10.1080/2093761X.2014.923793.

References

1. YAnkovskaya YU. S., Merenkov A. V. Aktual'nye problemy sovremennoj arhitektury, gradostroitel'stva i dizajna: materialy nauch. konf.



Nizhegorod. gos. arhitekturno-stroit. un-t. N. Novgorod: NNGASU, 2019. P. 409-412.

2. Red'kina P.A., Fedorovskaya A.A. Inzhenernyj vestnik Dona, 2017, № 3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N3y2017/4265

3. SHEina S.G., Manaka E.N., Glek D.N. Inzhenernyj vestnik Dona, 2016, № 4. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n4y2016/3965

4. SHEina S.G., Hamavova A.A., Ismatulaeva N.A. Inzhenernyj vestnik Dona, 2015, №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2015/3123

5. Nikolaevka: istoriya i renovaciya [Nikolaevka: History and Renovation Kraskompas]. URL: kraskompas.ru/doma-i-ulitsy/orientiry-krasnoyarska/item/1244-nikolaevka.html.

6. Samoylova N.V., Kosheleva O.YU., Kazanova N.V. Vestnik Belgorodskogo gosudarstvennogo tekhnologicheskogo universiteta im. V.G. SHuhova, 2022, № 3. P. 61-70.

7. Bo W., Mengjia Ch. Discrete Dynamics in Nature and Society, 2022, Vol. 08. P. 1-11. doi.org/10.1155/2022/8159213.

8. Luther M., Martek I., Amirkhani M., Zucker G. Switzerland. MDPI, 2022. doi.org/10.3390/books978-3-0365-5270-5.

9. Hirai T. Urban Planning, 2022, Vol. 7. doi.org/10.17645/up.v7i4.5696.

10. Samoylova N.V., CHibirikova D.A. Inzhenernyj vestnik Dona, 2022, №3. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2022/7540

11. Pacheco F. A., A. Wyckmans. International Journal of Sustainable Building Technology and Urban Development, 2014, Vol. 5. P. 183-204. doi.org/10.1080/2093761X.2014.923793.