



УДК 711.585:69.059.25.38

М.Г. Зейферт

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

В большинстве исторически сложившихся российских городов лучшие территории, приближенные к историческому центру, заняты жилыми пятиэтажными домами в кирпичном и панельном исполнении, построенными в 1950-60 гг. В настоящее время эти здания не отвечают современным требованиям и не украшают города. За 3-5 десятилетий эксплуатации здания не видели капитального ремонта, поэтому их физическое состояние оставляет желать лучшего. Тем не менее, в основном здания возводились из капитальных конструкций, позволяющих эксплуатировать их до 100-125 лет.

В последнее время на смену экстенсивной градостроительной политике, с освоением свободных территорий и расширением городов, приходит интенсивная – с приоритетом преобразования сложившихся городских территорий. В этой ситуации реконструкция жилых пятиэтажных домов, построенных в 1950-60 гг. и занимающих в некоторых городах до 40% городских территорий, является очень актуальной задачей.

В 1950-60 годы прошлого века в нашей стране происходил небывалый подъем жилищного строительства. За период приблизительно в 10 лет было построено более 100 тыс. 4-5 этажных жилых кирпичных и панельных домов общей площадью 540 млн. кв. м [1, с. 257]. Эти дома составляют более 20% городского жилого фонда страны.

Началом нового этапа жилищного строительства стало проведенное в декабре 1954г. Всесоюзное совещание строителей, архитекторов и работников промышленности строительных материалов. Были определены направления дальнейшего развития строительства за счет внедрения индустриальных методов, использования типового проектирования, унификации и стандартизации конструктивных элементов.

Необходимость в жилье в 50-х годах была очень велика, поэтому принятые меры были во многом оправданы. Большой объем строительства стал возможен только благодаря максимальной экономичности объемно-планировочных решений квартир и упрощенного архитектурного решения зданий. Площадь квартир определялась исходя из минимальных гигиенических норм. Необходимый объем воздуха на одного проживающего в квартире был установлен еще в 19в. немецким гигиенистом Петтенкофером и составлял 25-30 куб.м. Исходя из этого норматива и принятой высоты жилых помещений – 2.8м, рассчитали норму площади на одного человека – 9 кв.м. Эта минимальная гигиеническая норма,

обеспечивающая физиологически необходимое воздушное пространство, действовала на территории страны с 1920 вплоть до 1983 г.

Ведущими проектными институтами страны были разработаны типовые проекты жилых домов для посемейного заселения. Здания возводились, главным образом, в виде крупных жилых комплексов на свободных территориях.

В Казани жилые пятиэтажные дома начали возводить с 1955г., до этого жилые многоэтажные дома строились только по индивидуальным проектам. В 1955 году в соответствии с Генеральным планом развития Казани, разработанным Ленинградским институтом “Гипрогор”, объем нового жилищного строительства составлял 3977 тыс. кв.м, сохраняемый жилой фонд – 1873 тыс. кв.м.

Темпы жилищного строительства непрерывно возрастали. Если в 1955г. в Казани было введено в эксплуатацию 60 тыс. кв.м жилой площади, то в 1960г. – 248 тыс.кв.м [2, стр. 207]. В 1961г. Генплан г.Казани был в очередной раз пересмотрен. Строительство в черте города жилых малоэтажных домов было запрещено, возрастает строительство жилых пятиэтажных домов в центральной части города на участках, освобождаемых при сносе ветхих и аварийных жилых домов. В 1965г. производится очередная корректировка Генерального плана Казани. Было отмечено, что застройка города домами одинаковой этажности привела к обеднению силуэта. С этого времени в Казани начали возводить дома повышенной этажности – 9 и более этажей. С 1955 по 1965г. в Казани было построено более 1507 тыс. кв.м жилой площади, и это, в основном, жилые типовые пятиэтажные дома в кирпичном и панельном исполнении.

Жилой застройке 1955-65гг. были отведены лучшие территории, непосредственно прилегающие к исторически сложившемуся центру г. Казани, территории в районе Н.Савинова,мясокомбината, Горок, Речного порта. Жилые дома формировали облик основных городских магистралей, соединяющих промышленные районы с центральной частью города: улицы Татарстан, Восстания, Волгоградская, Аделя Кутуя, Гвардейская, Космонавтов и др.

Таким образом, из-за необходимости решить в короткий срок жилищную проблему, а также больших темпов строительства, за десятилетие центр Казани был окружен жилыми кварталами с маловыразительной рядовой застройкой жилыми пятиэтажными панельными и кирпичными домами. На территории Татарстана, также как и в других регионах страны,



появились новые города, не имеющие исторического центра и застроенные практически полностью жилыми 4-5 этажными домами.

Главным недостатком подобной застройки являются отсутствие временного вектора [1, стр.229], архитектурно-композиционное однообразие, немасштабность застройки по отношению к человеку, отсутствие архитектурных деталей и малых форм. Минимальные площади и убогое планировочное решение квартир не соответствуют современным требованиям, что снижает потребительскую ценность жилых пятиэтажных зданий.

Начиная с середины 1990-х годов, по всей стране наблюдается возрастание темпов строительства. Жилые пятиэтажные здания, эксплуатируемые в течение 50 лет зачастую без капитального ремонта, стали одной из приоритетных проблем в строительстве. МНИИТЭП в 1995-97 гг., выполнил ряд научно-технических разработок, способствующих сокращению затрат при выполнении реконструкции пятиэтажной застройки. В Москве большая часть жилых панельных пятиэтажных домов сносится. В 2003 г. планируется снести около 200 жилых панельных домов общей площадью 700 тыс. кв. м.

Однако одномоментный снос жилых пятиэтажных домов неэкономичен и невозможен из-за остроты жилищной проблемы. При надлежущей реконструкции здания, в основном кирпичные, смогут прослужить еще более 50 лет. Так как не исключена возможность, что панельные пятиэтажные здания со временем будут снесены, опираясь на Московский опыт, рекомендации по реконструкции относятся, в основном, к жилым кирпичным домам.

Реконструкция и модернизация во многом связаны с местом расположения здания, с окружающей его застройкой. В данном исследовании выделены пять территориально-временных градостроительных ситуаций размещения жилых пятиэтажных зданий.

Первая градостроительная ситуация. Жилые пятиэтажные дома входят в структуру исторически сложившегося центра города. Окружающая застройка преимущественно относится к временному периоду до 1917 г., с включением зданий, построенных в более позднее время. Застройку отличает большой временной вектор, что во многом определяет ее архитектурную и культурную ценность. В Казани периметрально застроенные кварталы старой части города имеют небольшие размеры и большую плотность застройки. Внутриквартальное пространство также включает жилые здания, поэтому практически отсутствуют элементы озеленения и благоустройства. Застройка состоит преимущественно из доходных 2-4-этажных домов. Решенные, чаще всего, в эклектическом стиле, здания сомасштабны габаритам человека, нередко имеют сложную конфигурацию в плане, что соответствует конфигурации участка, гармоничное колористическое решение фасадов.

Здания имеют богатую пластику фасадов и включают такие элементы как: рустованный первый этаж, колонны и пилястры, окна и ниши с полуциркульным завершением, фронтоны, узорную кирпичную кладку и т.д. На перекрестках здания часто акцентируются башенками под куполом или со шпилем.

Типовые пятиэтажные кирпичные здания, построенные на месте снесенной ветхой застройки, не вписываются в окружающую среду, являются чужеродными элементами. Например, дом на пересечении ул. Островского и ул. Университетской.

Рекомендации по реконструкции в данной градостроительной ситуации следующие:

1. Повышение потребительской ценности квартир – устранение морального износа, что особенно важно при расположении зданий в центре города. Возможно полное переустройство дома под общественную функцию. Использование подвальных и чердачных помещений.

2. Повышение эксплуатационных качеств конструкций – гидро-, тепло- и звукоизоляции. Устранение физического износа.

3. Градостроительная и архитектурная корректировка зданий. В некоторых случаях здания построены с отступом от красной линии, поэтому не исключена возможность пристройки 1-2 этажных объемов, а также эркеров, что позволит привести масштаб здания в соответствие с окружающей застройкой. Использование чердачных скатных крыш с большим уклоном, более характерных для старой части города. Усложнение колористического решения фасадов. Озеленение и благоустройство освобожденного от ветхой застройки внутриквартального пространства.

Вторая градостроительная ситуация. В структуре кварталов, наряду с 4-5 этажными типовыми домами, располагаются жилые здания, построенные в период с 30-х до начала 50-х годов, так называемые “Сталинки”.

Застройка 30-х - начала 50-х годов занимает в городе территории, находящиеся в центре, а также приближенные к центру, размещается по главным городским магистралям. Это жилые дома, построенные в 1949-53 гг. по проекту архитекторов П.А. Саначина и Г.И. Солдатова на площади Тукая, жилые дома, построенные в 1950-54 гг. по проекту архитекторов Е.П. Круковского и Н.А. Победимского по обе стороны ул. Декабристов, от ул. Восстания до ул. Гагарина, и другие.

Построенные в этот период кварталы отличаются более крупными размерами по сравнению с кварталами исторически сложившейся части города, тем не менее, используется периметральный тип застройки, учитывается конфигурация участков. Застройка включает уютные, хорошо озелененные и благоустроенные дворы. На перекрестках застройка акцентируется повышением этажности зданий, угловыми эркерами, башнями со шпилем и т.д.



Застройка имеет переменную, от 4 до 7, этажность, хорошие пропорции, выраженный силуэт. В некоторых случаях, на пересечении городских магистралей, где повышены уровень транспортного шума и загрязнение воздуха, здания расположены с отступом. На свободных площадках размещаются скверы. Так решен перекресток ул. Декабристов и ул. Восстания.

Фасады зданий, в той или иной степени, насыщены архитектурным декором, включающим: лепные украшения, пилястры, маленькие балконы с балясинами и консолями, промежуточные карнизы, рустованные первые этажи и т.д.

Построенная после 1955г. жилая застройка не сочетается с ранее созданной архитектурной средой. Примером такой градостроительной ситуации является квартал, ограниченный улицами: Декабристов, Восстания, Восход, Усманова.

Рекомендации по реконструкции в данном случае следующие:

1. Жилые пятиэтажные здания располагаются на лучших территориях города, в благоустроенных озелененных кварталах, поэтому необходимо повышение потребительской стоимости квартир, устранение морального износа, улучшение планировки квартир в соответствии с современными требованиями и социальными запросами.

2. Из-за разницы высоты этажей в жилых домах, построенных до 1955г. и позже, рекомендуется надстройка реконструируемых домов, возможна организация мансардных этажей.

3. Градостроительная корректировка кварталов, включающих зачастую как периметральную, так и строчную застройку, с помощью размещения дополнительных объемов между реконструируемыми домами, с характерными арочными проездами и воротами, для организации благоустроенных дворовых пространств. Проектирование подземных гаражей.

4. Повышение эксплуатационных качеств конструкций: - гидро,- тепло – и звукоизоляции. Устранение физического износа.

5. Улучшение эстетических качеств застройки, обогащение пластики фасадов, улучшение колористического решения зданий.

Третья градостроительная ситуация. Кварталы целиком застроены типовыми пятиэтажными жилыми домами в кирпичном и панельном исполнении. Застройка 1955-65гг. занимает территории, окружающие исторически сложившуюся часть города, формирует архитектурный облик многих городских магистралей. Примером такой градостроительной ситуации является квартал, ограниченный улицами - Гагарина, Октябрьская, Восстания, Короленко и многие другие.

Основной особенностью застройки данного периода является утрата преемственности, культурно-художественной связи с ранее сложившейся архитектурной средой города. Архитектурно-

композиционное решение зданий предельно упрощено, лишено индивидуальности. Использован рядовой (строчный) тип застройки, включающий, в основном, здания с равными объемно-планировочными параметрами. Плотность застройки очень низкая, как правило, не превышает 3100-3300 кв.м жилой площади на 1га, что особенно нерационально для городов с населением более 1млн. человек.

Рекомендации по реконструкции в данном случае следующие:

1. Анализ существующей застройки квартала. Демонтаж зданий с большим физическим износом, преимущественно панельных (серии К-7, П-35), а также некоторых зданий, выходящих на городские магистрали.

2. Повышение эффективности использования территории за счет увеличения плотности застройки, преобразования рядовой застройки в периметральную. Создание полужамкнутых и замкнутых дворовых пространств различного функционального назначения (детские и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослых и т.д.), озелененных и благоустроенных. Создание подземных и многоэтажных гаражей.

3. Формирование композиционного и объемно-планировочного решения, а также силуэта застройки за счет:

- реконструкции зданий с надстройкой, в некоторых случаях возможно использование мансардных этажей. Проектирование на верхних, менее популярных этажах квартир в двух уровнях. Надстройка должна производиться без ущерба инсоляции квартир;

- включения в застройку дополнительных секций повышенной этажности в виде вставок или пристроек к торцам зданий;

- строительства на освобожденных территориях современных жилых домов улучшенной планировки;

- включения в застройку 1-2 этажных отдельно стоящих и пристроенных зданий общественного назначения;

- использования первых этажей и подвалов существующих зданий для учреждений общественного назначения.

4. Устранение морального и физического износа в реконструируемых зданиях.

5. Улучшение эстетических качеств застройки в процессе реконструкции:

- использование мансардных этажей и чердачных скатных крыш;

- обогащение пластики фасадов за счет замены балконов остекленными лоджиями различной глубины, трапециевидными и круглыми в плане эркерами, пристроенными входными помещениями (при надстройке зданий – с организацией лестнично-лифтовых узлов);

- использование при реконструкции современных отделочных материалов и архитектурных элементов;

- улучшение колористического решения застройки.

Четвертая градостроительная ситуация. В структуре



кварталов, наряду с жилыми пятиэтажными домами, построенными в 1955-65гг., располагаются жилые 9-16 этажные дома, построенные в более позднее время. Подобная застройка занимает территории, как правило, более удаленные от центра города. Здесь, также как и в предыдущем случае, использован рядовой тип застройки с открытыми дворовыми пространствами. Вопросы архитектурной композиции застройки, несмотря на то, что использовались здания разной высоты, не решались.

Все проблемы, связанные с реконструкцией пятиэтажной жилой застройки, в равной степени можно отнести к застройке более поздней. Рекомендации по реконструкции, предложенные для третьей градостроительной ситуации, в основном, можно отнести и к данной.

Пятая градостроительная ситуация. Жилые пятиэтажные дома размещены среди ветхой застройки, подлежащей сносу в ближайшее время. Подобная застройка занимает территории, расположенные в центре города. Например, кварталы, расположенные между улицами Свердлова, Эсперанто, Спартаковская и Татарстан. На освобожденной для нового

строительства территории осталось несколько жилых пятиэтажных домов. Вопросы их реконструкции должны решаться в процессе создания новой застройки с учетом функционального назначения, архитектурно-композиционного замысла и современных требований проектирования.

Использование предложенных рекомендаций позволит существенно продлить сроки эксплуатации и обеспечить оптимальное качество функциональных и эстетических характеристик пятиэтажных зданий и реконструируемой застройки в целом.

ЛИТЕРАТУРА

1. Маклакова Т.Г., Нанасова С. М., Шарапенко В. Г. Проектирование жилых и общественных зданий: Учеб. пособие для вузов /Под ред. Т.Г. Маклаковой.- М.: Высш. Школа, 1998.-400с.
2. Остроумов В.П. Казань. Очерки по истории города и его архитектуры. -Изд.-во КГУ, 1978. -294с.