

ЦЕЛЕВОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЬЯ ПЕРВЫХ МАССОВЫХ СЕРИЙ

К концу 50-х годов ушедшего столетия СССР вступил в фазу индустриального жилищного строительства. Вопрос с жильем был настолько острым, что, например, в г. Ижевске, многие строительные рабочие после первой смены бежали занимать места ночевки в передвижных растворных узлах. Из бездомных рабочих и ИТР ижевских заводов формировались строительные бригады, где бригадирами, мастерами, прорабами становились такие же бездомные строители. Все они выходили в третьи смены возводить собственное жилье.

Проектными институтами были разработаны специально упрощенные проекты жилья массовых серий с гибкой (панельные дома серии 1-335) и жесткой (кирпичные дома серии 1-447) конструктивной схемой. Сегодня они – основное “украшение” наших городов от столицы и до окраин. За неприязнительный архитектурный облик и низкую комфортность проживания эти сооружения получили меткое наименование – “хрущевки”.

В настоящее время вопрос реконструкции домов первых массовых серий становится острой проблемой, требующей немедленного решения. Большинство таких сооружений подлежит капитальному ремонту, согласно нормативам по эксплуатации жилых зданий (25–30 лет). Общая площадь жилищного фонда России, размещенного в 4–5 этажных домах первых массовых серий составляет более 240,000,000 м². В домах серии 1–447, являющейся одной из самых распространенных, она составляет более 60947,7 тыс. м².

При стратегическом планировании развития российских мегаполисов нельзя пройти мимо решения этой важной проблемы, поскольку большинство жилья этих серий уже исчерпало свой срок эксплуатации. Целевое планирование реконструкции увязывается с общей стратегией развития города или поселка в следующих вопросах:

- изменение архитектурного облика населенных пунктов, создание благоприятной, комфортной среды обитания;
- повышение комфортности жилищных условий населения;
- качественное изменение структуры жилого фонда с целью общего сокращения эксплуатационных затрат;
- повышение плотности застройки центральной части населенных пунктов при минимальных затратах.

В качестве общего системного подхода к реконструкционным мероприятиям весьма показателен опыт модернизации жилья первых массовых серий в Германии. Когда фонд подобных зданий бывшей ГДР был включен в общий федеральный фонд, у федеральных властей Германии тоже возникло множество новых проблем. Реконструкции и модернизации срочно требовали 2,7 млн. квартир в панельных домах, что составляло треть жилищного фонда восточных земель.

Проекты типовых зданий того времени в ГДР были аналогичны тем, которые разрабатывались в Советском Союзе, различия заключались лишь в более качественных отделочных материалах. Причина неудовлетворительного состояния жилищного фонда ГДР на тот момент крылась не столько в изъянах проектов, сколько имела экономический характер. Вместе со становлением новой экономической системы изменились политика в области эксплуатации жилья и условия сдачи жилья в аренду на территории бывшей ГДР. Квартплата повысилась в среднем в семь–десять раз. По заключениям специалистов были приняты решения о том, какие здания подлежат реконструкции, а какие – модернизации. Отметим особо, что в немалой степени окончательное решение зависело от того, было ли здание приватизировано частной жилищной компанией, или же был образован инвестиционный фонд для управления им.

Первыми были проведены мероприятия по наружному утеплению фасадов, замене окон и дверей, установке домофонов. Это касалось, в основном, крупнопанельных зданий. В более старых кир-

¹ Дедюхова Ирина Анатольевна, к.т.н., доцент строительного факультета Ижевского государственного технического университета.