

СОВЕТ СОЮЗА МОСКОВСКИХ АРХИТЕКТОРОВ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ
РАЗВИТИЮ МОСКВЫ

18.07.2017

Бюро Совета Союза московских архитекторов по градостроительному развитию Москвы рассмотрело положения концепции «Комплексная реконструкция пятиэтажного жилого фонда первого этапа индустриального домостроения», представленной ООО «Архитектурная мастерская Кротова А.В.» и опубликованной в газете Союза архитекторов России № 6(62) 2016 года

1. Бюро Совета отмечает, что на сегодня жилой фонд на территории РФ составляет по разным оценкам порядка 3,5 млрд. кв. м. Последние 50-60 лет происходило активное наращивание темпов его строительства, на что затрачивались основные финансовые ресурсы. Вместе с тем капремонт уже построенного жилья производился нерегулярно при его недостаточном финансировании, что привело к накоплению т.н. «недоремонта».

2. В настоящий момент для решения этого вопроса принят метод так называемой реновации. Под реновацией в градостроительстве подразумевается широкий спектр строительных мероприятий по обновлению жилого фонда, по мере необходимости и экономической целесообразности, от укрепления отдельных узлов конструкции, замены части компонентов инженерного обеспечения до полного сноса ветхого строения и возведения жилища заново. Однако сегодня решено приступить под термином реновации к повсеместному сносу жилых зданий вне зависимости от степени ветхости. Намеченный снос и строительство заново целого города с населением как минимум в полтора миллиона жителей потребует значительных затрат в условиях сегодняшнего сложного экономического положения, привлечения дополнительных строительных мощностей, приведет к ухудшению экологической обстановки в процессе многомасштабной стройки посреди жилых районов. Притом по требованиям конечной окупаемости необходимо строить на той же реновируемой территории жилья в несколько раз больше, что приведет к уменьшению площади озеленения, площадок для детей, отдыха, спорта, значительному сокращению числа парковочных мест, снижению норм освещенности, ухудшению санитарно-эпидемиологических, противопожарных характеристик территории, иными словами - к ухудшению качества жизни. В целом будет способствовать излишнему росту населения Москвы на величину до 6 миллионов жителей, соответственно усилению нагрузок на транспортную и инженерные инфраструктуры, изменению исторического облика столицы, поскольку выбранные под реновацию территории находятся

на повышенных отметках рельефа относительно центральной части города, содержащей важнейшие для России объекты культурного наследия.

3. Предлагаемая авторами концепция комплексной реконструкции жилого фонда может выявить альтернативный путь разрешения проблемы реновации, разумно дополняющий и частично заменяющий вариант повсеместного сноса, тем более, сроки эксплуатации предназначенных к сносу зданий составляют 100 и более лет. Но, поскольку капремонт в пятиэтажных зданиях дважды не проводился, вызывает сомнения целесообразность его проведения в настоящее время из-за несовершенства объемно-планировочных решений. Необходима перепланировка жилых помещений, что возможно только при глубокой реконструкции всего здания до уровня современного комфорта и престижа. Реконструкция пятиэтажного жилого фонда позволит не только повысить его потребительские качества и энергоэффективность, но и увеличить его плотность в интересах горожан по количеству жилой площади без увеличения численности населения. Большое значение при этом имеет снижение стоимости реконструкции на 40% по сравнению со сносом и новым строительством, что подтверждено опытом реализации подобного вида обновления зданий на отдельных объектах в нашей стране и многочисленных примерах градостроительства в Германии, Франции, Финляндии, Венгрии и др. странах.

Бюро Совета особо отмечает комплексный подход к решению этой задачи., учет не только обновления существующего жилого фонда, но и создания закрытых паркингов, модернизация инженерного обеспечения жилых комплексов.

4. Бюро Совета Союза московских архитекторов по градостроительному развитию Москвы считает представленную концепцию Комплексной реконструкции пятиэтажного жилого фонда первого этапа индустриального домостроения своевременной и необходимой для реализации.

ГУРАРИ Марк Натанович
Заместитель председателя Совета,
Академик Академии архитектурного наследия
8 903 7660878 losin3@yandex.ru



ХАРИТОНОВА Зоя Васильевна
Заместитель председателя Совета,
кандидат архитектуры, советник РААСН,
заслуженный архитектор России
8 916 685 9847 zoya-xaritonova@yandex.ru

