

УДК 711.585

## Е.П. БОРИСОВА

соискатель кафедры градостроительства  
Самарский государственный архитектурно-строительный университет

## Е.А. АХМЕДОВА

доктор архитектуры, профессор, заведующая кафедрой градостроительства  
Самарский государственный архитектурно-строительный университет

# МИРОВОЙ ОПЫТ РЕОРГАНИЗАЦИИ МАССОВОЙ ЗАСТРОЙКИ 60-70-х гг. XX в. В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ

*INTERNATIONAL EXPERIENCE IN MASS CONSTRUCTION REORGANIZATION  
OF 60-70<sup>th</sup> IN THE XX<sup>th</sup> CENTURY IN MEGAPOLISES*

*Статья посвящена актуальной проблеме преобразования жилой среды, комфортной для проживания городского населения. На основе изучения литературных источников, научных трудов, зарубежного и отечественного опыта выявлены основные принципы реорганизации жилой среды застройки первых серий 60-70-х гг.*

**Ключевые слова:** реорганизация, модернизация, массовая, типовая застройка, принципы реконструкции, городская среда.

Массовая застройка 1960-1970-х гг. в послевоенное время была для россиян благом, спасением от коммуналок, а сейчас стала одной из сложнейших проблем большого города. Дома, построенные в соответствии с нормативами середины прошлого века, не отвечают современным требованиям по тепло- и шумоизоляции, имеют изношенные инженерные сети и малогабаритные квартиры неудобной планировки. С проблемой послевоенной массовой застройки столкнулась не только Россия, но и такие страны, как Германия, Франция, Чехия, Белоруссия, Украина, Бельгия и др. Москва выбрала политику сноса «хрущевок» и возведения на их месте многоэтажных комплексов, но многие города приняли решение модернизировать дома первых массовых серий.

В то же время кварталы массовой застройки имеют достаточно большой потенциал. Так, анализ плотности застройки кварталов пятиэтажных зданий первых массовых серий, особенно в крупных городах, свидетельствует о том, что плотность застройки (350 чел./га) таких кварталов ниже действующих в настоящее время норм. Эти кварталы имеют значительные резервы уплотнения. Данное

*Article is devoted to an actual problem of transformation of the inhabited environment, comfortable for accommodation of urban population. On the basis of studying of references, scientific works, foreign and domestic experience the basic principles of reorganization of the inhabited environment of building of the first series of the 60-70<sup>th</sup> years were revealed.*

**Key words:** reorganization, modernization, mass, standard building, reconstruction principles, urban environment.

обстоятельство делает рациональной постановку вопроса о совмещении в пространстве и времени реконструкции жилья постройки 60-70-х гг. прошлого столетия и строительства нового жилья фрагментарными группами на застроенных ранее территориях.

Рассмотрим зарубежный и отечественный опыт реорганизации массовой застройки 60-70-х гг. в крупнейших городах и проанализируем современные подходы к реорганизации городской среды и зданий в целом.

В середине 1990-х гг. западноевропейские страны в основном завершили процесс санации, модернизации и реконструкции жилых домов массовых серий [1].

Выделим из этого опыта следующие приемы: перепланировка мест общего пользования и квартир, увеличение размеров квартир и отдельных помещений за счет пристройки эркеров, расширения площадей балконов, лоджий; надстройка мансардного этажа; пристройка дополнительных объемов в торцах зданий; утепление наружных ограждающих конструкций; улучшение архитектурного облика жилых зданий.

Футуристический проект, который стал одним из наиболее ярких примеров реконструкции панельных домов послевоенного периода, принадлежит архитектору Штефану Форстеру. Он разработал около 100 вариантов, для того чтобы создать широкую вариативность квартир внутри одного дома. Важный шаг, на который решился Ш. Форстер, – это понижение высотности зданий. Идея заключалась в изменении имиджа и придании району массовой индустриальной застройки вида традиционного немецкого города-сада [2].

В скандинавских странах также используется пристройка малых объемов санитарно-технических блоков совместно с саунами, остекленных лоджий из унифицированных металлоконструкций, балконов и других пристроек.

Реконструкция жилого дома в г. Форс произведена путем обстройки здания лоджиями, балконами и выносными конструктивными элементами [1].

В Эрфурте (Германия) при надстройке мансардного этажа использованы сборные элементы заводской готовности с устройством черепичной скатной кровли с наружным водостоком. Широкое распространение получили окна фирмы «Велюкс» для крыш с уклоном от 15 до 70°.

А. Свердлов и А. Смирнова (SVESMI) создали проект реконструкции застройки 60-70-х гг. и представили его в виде небольшого видео «Микрорайон завтра» для INPI и провинции Флеволанд, Нидерланды. Александр и Анастасия предлагают методы реновации жилой застройки.

Один из них предполагает возвести здание повышенной этажности вдоль улицы и перпендикулярно торцам существующей застройки, а затем снести застройку 60-х гг. и построить по периметру новое здание, замкнутого контура.

Другие методы диктуют реставрацию существующей застройки с надстройкой пентхауса и в дворовом пространстве строительство малоэтажной частной застройки либо пристройку со стороны торцов полосы коммерческих объектов, которая закрывает прямой доступ в дворовое пространство.

Сайт Look At Me и молодые архитекторы, выпускники МАРХИ, предложили концепцию генплана квартала Москвы.

Задачи, которые поставили перед собой московские студенты: создать организованное движение внутри квартала, развить локальные связи, организовать приватные и общественные пространства

внутри «под-кварталов», оформить общую зеленую зону сквозным бульваром.

В России приемы реконструкции зданий массовой застройки 60-70-х гг. XX в. можно разделить на несколько видов: косметический ремонт, капитальный ремонт, надстройка, пристройка и градостроительные решения.

1. Косметический ремонт. Серийному проекту сложно полностью отвечать духу жильцов и их потребностям. Снос ряда внутренних перегородок и создание единого большого пространства может частично решить данную проблему.

2. Капитальный ремонт. **Утепление фасадов, замена старых окон, замена стальных трубопроводов**, ремонт и утепление крыш жилых зданий позволяет снизить потери тепла и улучшить микроклимат в помещении [3].

В Самаре проведена полная санация дома на ул. Гагарина, 1, есть санированные дома в Новокуйбышевске, Красном Яре. После реконструкции платежи жильцов за коммунальные услуги сократились на 30-40 % за счет экономии тепла.

Достоинным примером реконструкции массовой застройки стал квартал по улице Коротченко, 2, 4, 6 в г. Казани.

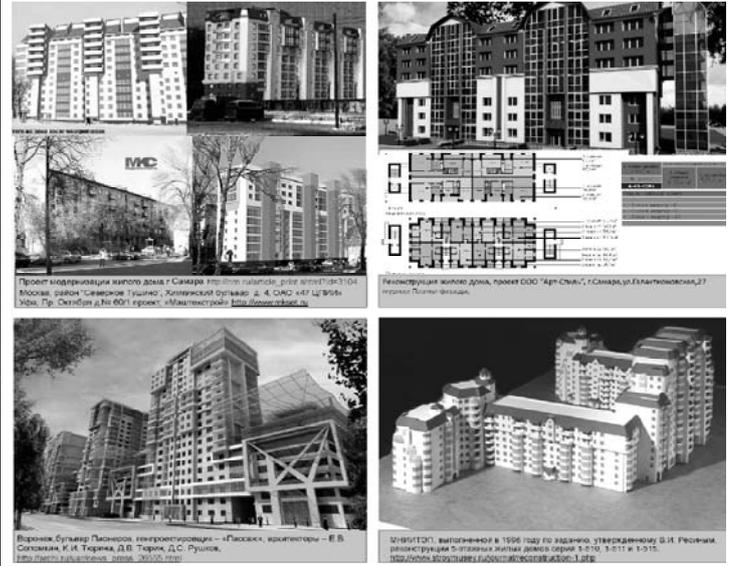
Эффективное фасадное решение достигнуто при помощи контраста светлых оттенков стен и темно-коричневого цвета крыши, отделки и переплетов балконов [4].

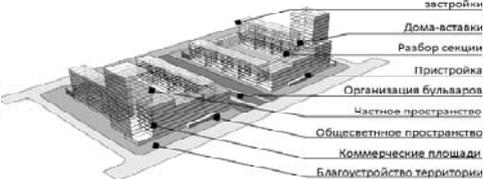
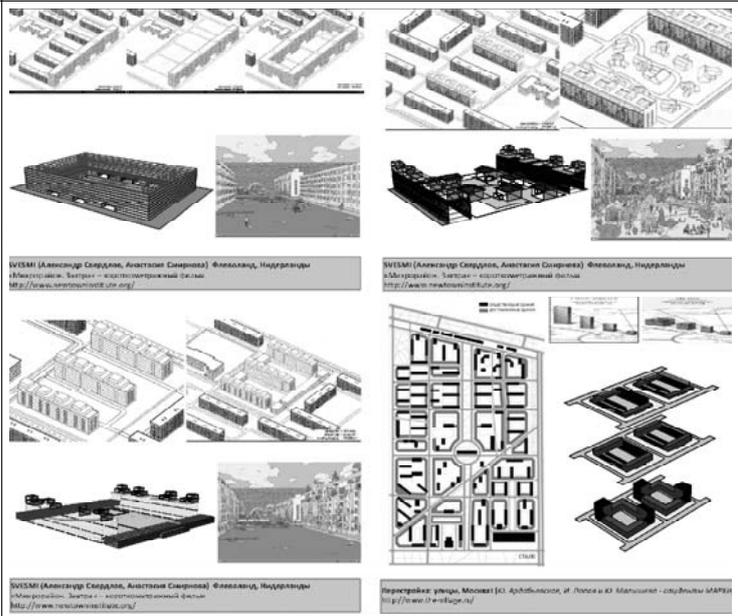
3. Надстройка. Рассмотрим два варианта реконструкции зданий: с надстройкой мансардных этажей и экспериментальный вариант – вторичное строительство, надстройка пяти этажей с расширением корпуса с 12 до 18 м [5].

В Новокуйбышевске в экспериментальном порядке были надстроены к четырехэтажному дому полтора этажа – двухуровневые квартиры, продажная стоимость которых перекрыла все затраты, связанные с санацией здания. Этажность массовой застройки увеличивается до 10 этажей путем надстройки дополнительных этажей. Планировка верхних пяти этажей не будет зависеть от планировки старой части дома. При надстройке пяти этажей возводится новый фундамент: по периметру дома бурятся скважины для свай, на которые будут опираться как верхние этажи, так и старая часть дома.

Проведем анализ отечественного и мирового опыта и сформируем таблицу основных принципов реконструкции.



<p>3</p>	<p>Вторичная застройка (надстройка до 5 этажей и расширение корпуса)</p>	<p>Украина (Киев), Самара, Москва, Воронеж</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Надстройка нескольких этажей</li> <li>• Расширение корпуса</li> <li>• Дома-вставки</li> <li>• Наружные лифты</li> <li>• Капитальный ремонт здания</li> <li>• Санация</li> <li>• Перепланировка</li> <li>• Назначение общественной функции на первых этажах</li> </ul>
	 <p>Проект модернизации жилого дома в Самаре (реконструкция, надстройка 5-го этажа). Москва, район Северное Тушино, Хитовский бульвар, д. 4, ОИО №17 ЦВФФ. Имя: Тр. Октябрь д/в 401 проект: «Модернизация» <a href="http://www.401.ru">http://www.401.ru</a></p> <p>Воронеж, бульвар Писарова, генеральному плану – «Лисоски, критерии» – Е.В. Соловьев, К.И. Торкина, Д.В. Торкин, Д.С. Рушова. <a href="http://www.401.ru">http://www.401.ru</a></p> <p>Минеральные Воды, выполненной в 1996 году по заданию, утвержденному С.И. Гусиным, реконструкция 5-этажных жилых домов серии 1-510, 3-511 и 1-515. <a href="http://www.401.ru">http://www.401.ru</a></p>		
<p>4</p>	<p>Переход от многоэтажной застройки к застройке типа «город-сад»</p>	<p>Германия (Франкфурт)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Понижение высотности</li> <li>• Переход к виду застройки «город-сад»</li> <li>• Замкнутая форма комплекса, обеспечивающая частное пространство</li> <li>• Социальные квартиры на первом этаже для пожилых и инвалидов</li> <li>• Достаточной гибкая планировка</li> <li>• Палисадники</li> <li>• Террасы</li> </ul>
	 <p>Оклендвилль, 2, Район: Нойштадт, Германия, Stefan Partner <a href="http://www.401.ru">http://www.401.ru</a></p> <p>Оклендвилль, 2, Район: Нойштадт, Германия, Stefan Partner <a href="http://portal-energie.ru/articles/detail/47121">http://portal-energie.ru/articles/detail/47121</a></p> <p>Модернизация панельных зданий. Германский опыт <a href="http://www.401.ru">http://www.401.ru</a></p> <p>г. Франкфурт, Бавария, Штайнхаус (Stefan Partner) <a href="http://www.401.ru">http://www.401.ru</a></p>		

5	Градостроительные решения	Россия (Москва) Нидерланды (Флеволанд)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Развитие дорожно-транспортной системы</li> <li>• Поэтапное строительство</li> <li>• Надстройка</li> <li>• Пристройка</li> <li>• Замкнутая форма зданий</li> <li>• Частное пространство двора</li> <li>• Общественная зона вдоль улицы</li> <li>• Общественные, коммерческие объекты в торцах и первых этажах домов</li> </ul>
<p><b>Градостроительная стратегия</b></p> <p>Надстройка существующей застройки</p> <p>Дома-вставки</p> <p>Разбор секции</p> <p>Пристройка</p> <p>Организация бульваров</p> <p>Частное пространство</p> <p>Общественное пространство</p> <p>Коммерческие площади</p> <p>Благоустройство территории</p> 			 <p>WZSM (Александр Сладков, Анастасия Смирнова) Флеволанд, Нидерланды (Министерство, Заказы – градостроительный отдел <a href="http://www.stadsontwikkeling.nl/">http://www.stadsontwikkeling.nl/</a>)</p> <p>WZSM (Александр Сладков, Анастасия Смирнова) Флеволанд, Нидерланды (Министерство, Заказы – градостроительный отдел <a href="http://www.stadsontwikkeling.nl/">http://www.stadsontwikkeling.nl/</a>)</p> <p>WZSM (Александр Сладков, Анастасия Смирнова) Флеволанд, Нидерланды (Министерство, Заказы – градостроительный отдел <a href="http://www.stadsontwikkeling.nl/">http://www.stadsontwikkeling.nl/</a>)</p> <p>Реконструкция улицы, Москва [С. Архитектурное и Лепное КБ Калашников – студия МАРС <a href="http://www.dream-bird.ru/">http://www.dream-bird.ru/</a>]</p>

**Выводы:**

1. В результате анализа установлено несоответствие уровня развития жилой среды застройки послевоенного периода потребностям населения. Здания устарели главным образом морально, следует обратить внимание на реконструкцию существующей застройки, уплотнение застройки, реабилитацию дворовых пространств, рассмотрение, развитие и расширение типологии застройки.

2. Социальное жилье необходимо разделять по классам: аренда жилищ, специализированные дома для иммигрантов, дома для людей «группы риска», для престарелых и инвалидов, для одиночек, бездомных, жилье для студентов, для молодых семейных пар.

3. Самое главное: немцы, как и остальные европейцы, готовы довольствоваться рентабельностью 5-10 %, в отличие от наших застройщиков, которым выгода меньше 40 % (по самым скромным оценкам) неинтересна.

4. Универсальной модели для реконструкции всех жилых зданий найти невозможно, да и не нужно. При реконструкции стоит использовать сочетание всех пяти моделей с учетом потребностей каждого района.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

1. Berlin Lebenswert Wohnen [Текст]. – 1994.– №12, September.
2. Федоров, В. Россияне знакомятся с немецким опытом санации жилых зданий [Текст] / В. Федоров // Строительная газета. – 2004. – №10.
3. Тимохов, Г.Ф. Модернизация жилых зданий [Текст] / Г.Ф. Тимохов. – М.: Стройиздат, 1986.
4. Проект Россия № 25, 2002/3, ISSN 1385-2043.
5. Афанасьев, А.А. Реконструкция жилых зданий. Ч. 2. Технологии реконструкции жилых зданий и застройки [Текст] / А.А. Афанасьев, Е.П. Матвеев. – М., 2008.

© Борисова Е.П., Ахмедова Е.А., 2012