

УДК 332.871

***ПРОБЛЕМЫ РЕОРГАНИЗАЦИИ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ В
ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ГОРОДА (НА ПРИМЕРЕ ПЕНЗЫ)***

Каширина А.С.

студент группы 193иК2

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
г. Пенза, Россия*

Букин С.Н.

к.э.н., доцент кафедры «Землеустройство и геодезия»

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
г. Пенза, Россия*

Аннотация

Выявлены основные проблемы, препятствующие созданию комфортной среды на территориях советской застройки: ветхость жилья, точечная застройка, неразвитая рекреационная инфраструктура, депрессивный внешний вид домов). Проанализированы существующие методы решения задач организации придомовых территорий (реновация, государственные программы). Предложены мероприятия по благоустройству и изменению территории старых застроек: преобразование существующих проездов в организованные зоны для движения пешеходов и транспорта; возведение новых домов средней этажности на свободных от застройки участках, без сноса; переустройство первых этажей домов для размещения в них новых сервисов и услуг.

Ключевые слова: центр города, многоквартирные жилые дома, придомовая территория, благоустройство.

***PROBLEMS OF REORGANIZATION OF HOUSE TERRITORIES IN THE
CENTRAL AREAS OF THE CITY (ON THE EXAMPLE OF PENZA)***

Kashirina A. S.

Student of group 19ZiK2

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

Bukin S. N.

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department "Land Management and Geodesy"

Penza State University of Architecture and Construction,

Penza, Russia

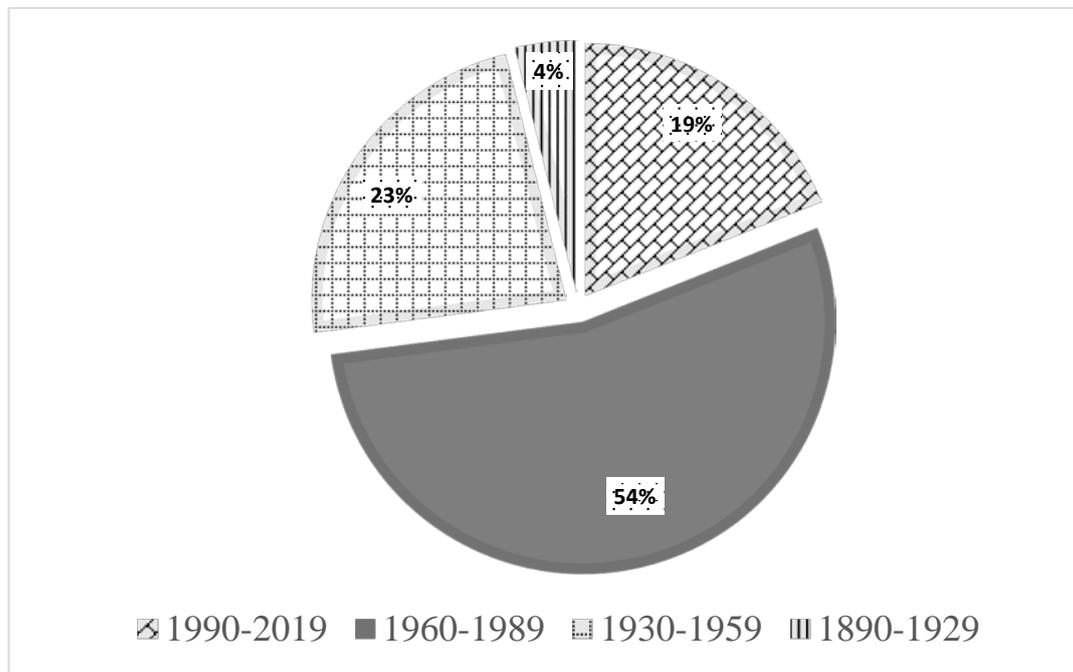
Abstract

The main problems that hinder the creation of a comfortable environment in the territories of Soviet development are identified: dilapidated housing, infill development, undeveloped recreational infrastructure, depressed appearance of houses). The existing methods of solving the problems of organizing adjoining territories (renovation, state programs) have been analyzed. Proposed measures for the improvement and change of the territory of old buildings: transformation of existing passages into organized zones for the movement of pedestrians and vehicles; erection of new middle-rise houses on plots free from building, without demolition; reconstruction of the first floors of houses to accommodate new services and services.

Keywords: city center, apartment buildings, adjoining territory, landscaping.

В наши дни распространена комплексная застройка территории. Окраины городов активно обрастают жилыми массивами новостроек. При этом не уделяется должного внимания внутреннему развитию города. Это порождает проблему использования советских многоквартирных жилых домов в центральных районах города. Актуальность данной темы обусловлена тем, что на сегодняшний день много многоэтажных домов, которые требуют

усовершенствования в связи новыми условиями жизни. На Рис. 1 приведена диаграмма, отражающая структуру жилищного фонда Пензы по годам постройки [6].



**Рис.1 Структура жилищного фонда Пензы по годам постройки
(разработано авторами по данным источника [6])**

Как видно из диаграммы на рис. 1 на период 60-80-х годов приходится пик жилищного строительства. В то время власти пытались снизить стоимость строительства и обеспечить отдельным жильем каждую советскую семью, расселив деревянные бараки и коммуналки. Тогда и появились «хрущевки» и «брежневки». Они возникли благодаря преследуемой задаче: создать максимально дешёвые и быстро возводимые многоэтажные дома. Здания строились не выше девяти этажей из сборных бетонных и железобетонных блоков, с узкими лестничными пролетами, с невысокими потолками и маленькой жилплощадью. У таких квартир было много недостатков: тонкие панели плохо держали тепло, отлично проводили звук, планировка была неудобной, выглядели невзрачно, но обеспечивали жильем миллионы советских граждан. [5] Дома строились как временные и должны были прослужить не более 50 лет.

В настоящее время изменились требования к строительству многоэтажных жилых домов. Жителям города важно комфортное проживание. Десятки лет эксплуатации привели к техническому износу зданий, и во многом они не удовлетворяют современным понятиям комфорта и безопасности.

К плюсам территории, застроенной домами 60-80-х годов, следует отнести доступность образовательных учреждений, мест работы и торговых точек, наличие развитой транспортной сети и обустроенных дворовых территорий.

Необходимо понимать, что создание комфортной среды на территориях советской застройки невозможно без устранения ряда проблем:

1) **Ветхость жилья.** Панельные и кирпичные дома в настоящее время эксплуатируются в среднем 50 лет. Изношенные коммуникации требуют постоянного ремонта, а стены не в полной мере выполняют защитную функцию от внешних шумовых и климатических воздействий.

2) **Точечная застройка.** При точечной застройке нарушается целостность дворовых территорий: возникают проблемы с парковками и проездом во двор, уничтожаются зелёные насаждения, игровые площадки.

3) **Неразвитая рекреационная инфраструктура.** Отсутствие качественных спортивных и детских площадок, зон тихого отдыха населения, в ряде случаев освещения двора. Всё это приводит к тому, что дворы не располагают к отдыху, а служат лишь промежуточной зоной между улицей и квартирой.

4) **Депрессивный внешний вид.** Серые фасады давят на человека и создают атмосферу уныния и апатии.

В России со стороны власти в качестве универсального решения перечисленных проблем предложена реновация (снос старых домов и строительство на этом месте новых современных). Данный подход напрямую решает возникшую проблему. Власти обещают жителям выгодную замену:

Хозяин получает новую квартиру за счёт государства, с количеством комнат соответствующим тому, которое было в заменяемой квартире. Новые
Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

дома будут более оснащены пандусами, удобными дворами и комфортным жилым помещением, в которое новые жильцы смогут вносить изменения в планировку и ремонт. Но данный подход имеет и свои минусы.

Предоставленное взамен жильё может располагаться совершенно в другом районе, нужно будет оформлять множество документов, переезд неизбежно сопровождается денежными затратами.

Помимо реновации вопросы повышения качества и комфорта дворовых, общественных территорий городов решаются в рамках федерального проекта "Формирование комфортной городской среды" национального проекта "Жильё и городская среда" (утвержден Проектным комитетом по национальному проекту "Жильё и городская среда" (протокол от 21.12.2018 N 3) в период с 2019 по 2024 год [7], а также программ регионального и местного уровня.

В Пензе на территории ленинского района по подведённым итогам представителями администрации на 2020 г работа по благоустройству по программе формирования современной городской среды у домов №34, №36, №38 на улице Карпинского и №192А на улице Суворова; №1А и №19 на улице Фурманова; в Железнодорожном — Жемчужный проезд, 2; улица Клары Цеткин, 17; в Первомайском районе — вблизи домов №9 и №11 на улице Кижеватова; №11, №18, №20 и №22 на улице Пушанина; выполнен ремонт асфальтового покрытия, отремонтировано более 20 тыс. кв. метров проездов и тротуаров, обустроены парковочные места на площади 7 тыс. кв. метров.[4]

Существуют и другие решения проблемы реорганизации территорий многоквартирных жилых домов в центральных районах города. В европейских странах старые дома не сносят, а превращают в комфортное современное жильё путём модернизации. Мировая практика показывает, что переустройство среды обитания можно привести к современным стандартам качества без массового сноса. Этот подход заключается не только в капитальном ремонте с заменой инженерных коммуникаций, но и в преобразовании здания в целом, с улучшением функциональной и планировочной организации. Он позволит

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

улучшить качество городской среды, повысить уровень комфорта и сэкономить бюджетные средства. Для реализации этого метода необходимо сделать три шага.[1]

Шаг 1: Разукрупнить кварталы

Преобразовать существующие проезды в организованные зоны для движения пешеходов и транспорта. Сеть улиц станет более плотной, а кварталы — компактными. Это позволит перемещаться по двору более свободно. На рисунке 3 представлена схема преобразования пешеходных и транспортных зон.

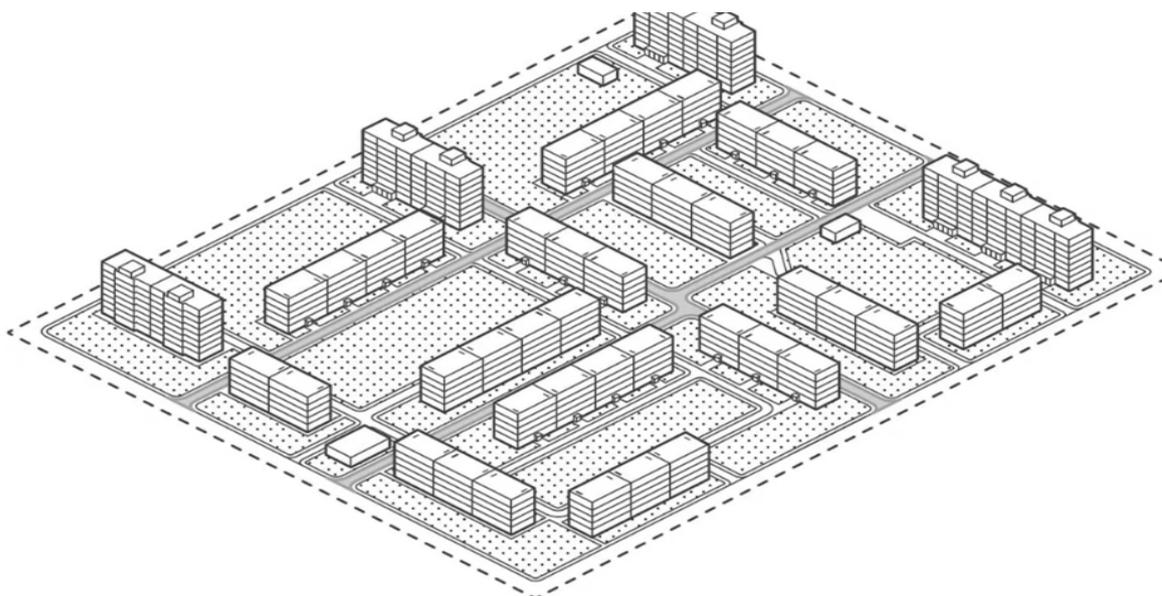


Рис.2 Преобразование пешеходных и транспортных зон [1]

Шаг 2: Разнообразить застройку

Возводить новые дома средней этажности на свободных от застройки участках, не прибегая к сносу. Модернизировать существующие дома, предоставляя желающим возможность переехать в новый дом по соседству. Городские территории станут более разнообразными, появится возможность улучшить жилищные условия в существующем доме или обменять квартиру на новую в своем районе. На рис. 3 представлен вариант внесения новых зданий на свободных участках.

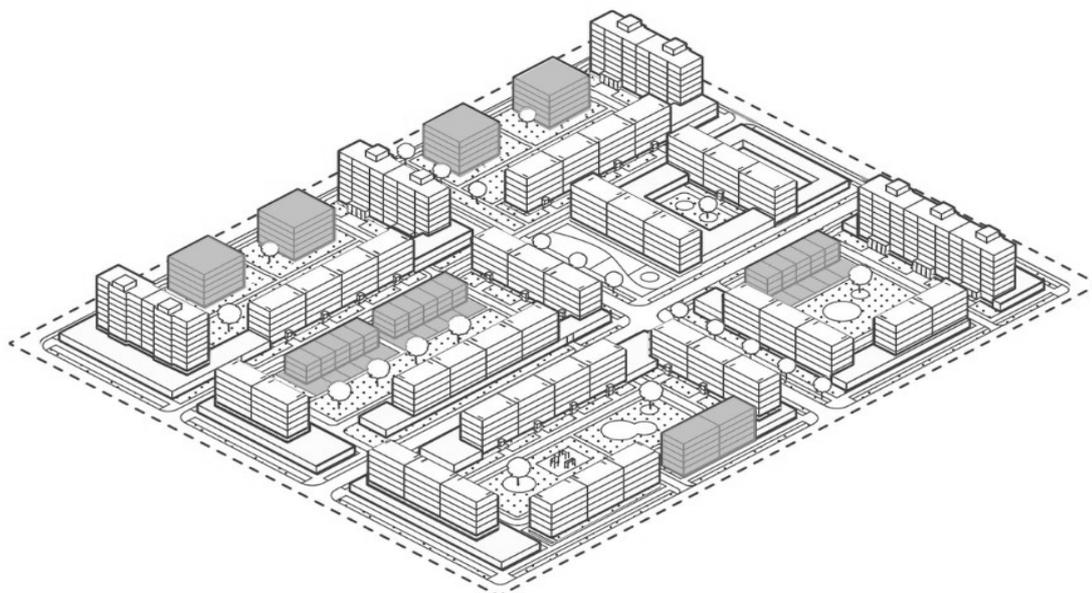


Рис.3 Внесение новых зданий на свободные участки [1]

Шаг 3: Заполнить разрывы

Переустроить первые этажи домов для размещения в них новых сервисов и услуг. Такое заполнение разрывов позволит сформировать непрерывный и активный уличный фронт. Район станет более разнообразным и живым, а жители получат доступ к новым функциям и сервисам в непосредственной близости от своих домов. На рис. 4 представлен план заполнения разрывов между первыми этажами.

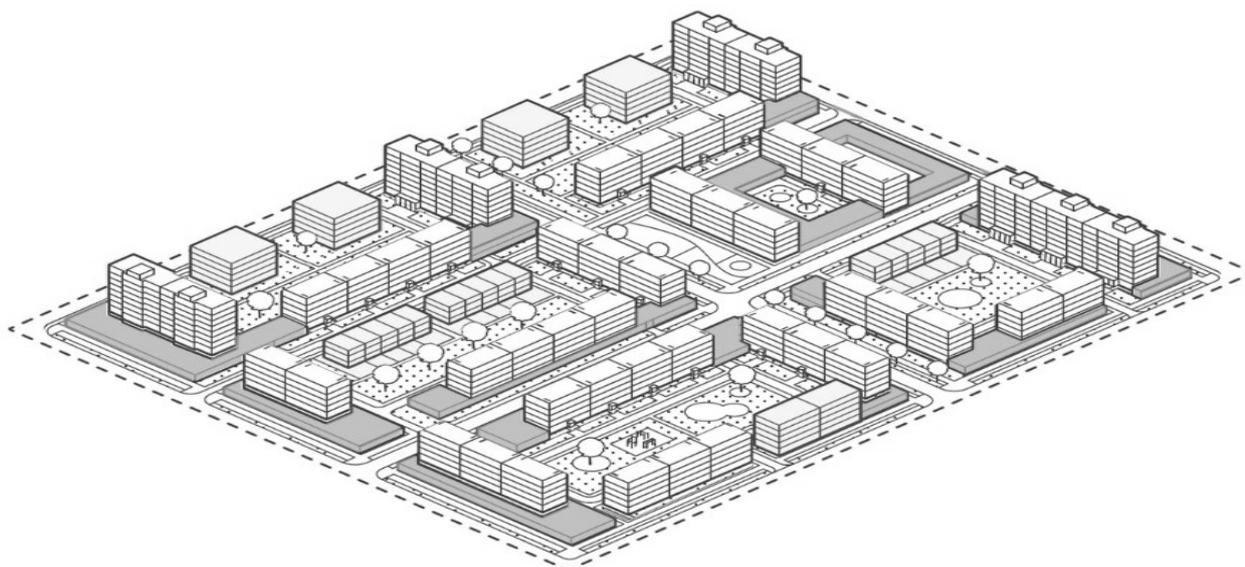


Рис.4 Заполнение разрывов между первыми этажами [1]

В итоге решение проблемы использования территории советских многоквартирных домов зависит от состояния самих зданий. Во многие микрорайоны достаточно вдохнуть новую жизнь. Типовые дома представляют собой своего рода конструктор, который можно дополнить новыми деталями, установить новые или обновить старые балконы обеспечить единое и гармоничное композиционное решение фасада здания, а также предоставить жильцам новые площади для отдыха на открытом воздухе. Перепланировать первые этажи домов и разместить там полезные сервисы. Организовать на крыше рекреационную зону. Для этого не потребуется кардинально менять площадь. Но для других более старых домов такое решение будет безрезультатным и снос зданий – это единственное решение проблемы.

Предложенные мероприятия будут способствовать формированию благоприятной для жизни городской среды и эффективному использованию селитебных территорий в целом.

Библиографический список:

1. Варламов И. Как превратить советскую панельку в современное жильё /LIVEJOURNAL/Как превратить советскую панельку в современное жильё [Электронный ресурс]/ — Режим доступа — URL: <https://varlamov.ru/3960852.html/> (Дата обращения 2.03.2021)

2. Иванов В. Реновация жилья в Пензе в 2021 году / GoSDocs.com Справочная информация о сервисах портала Госуслуг/ Режим доступа — URL: <https://gosdocs.com/renovatsiya/zhilishhnogo-fonda-v-penze> (Дата обращения 01.03.2021)

3. 6 Иванченко Е.А. Косилов М.С. Проблемы микрорайонной застройки в современном градостроительстве /Иванченко Е.А. Косилов М.С. // Молодой исследователь Дона. — 2018. — №6(15).— Режим доступа — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-mikrorayonnoy-zastroyki-v-sovremennom-gradostroitelstve/viewer> (дата обращения 2.03.2021)

4. В Пензе подведены итоги работы по благоустройству дворов/ Информационное агентство «PenzaNews» /02.12.2021: — Режим доступа — URL: <https://penzanews.ru/gkh/145633-2020> (дата обращения 1.03.2021)

5. Жилищное строительство в СССР/ Википедия/ — Режим доступа — URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Жилищное_строительство_в_СССР (Дата обращения 28.02.2021)

6. Жилой фонд в Пензе / «Дом.МинЖКХ.РУ» / — Режим доступа — URL: <https://dom.mingkh.ru/penzenska-oblast/penza/> (дата обращения 28.02.2021)

7. Об утверждении государственной программы Пензенской области "Формирование комфортной городской среды на территории Пензенской области" (с изменениями на 2 февраля 2021 года) / Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации/ [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://docs.cntd.ru/document/450337050> (дата обращения 4.03.2021)

Оригинальность 91%