

## Осуществление градостроительной деятельности в РФ на современном этапе: особенности, проблемы, перспективы

*Т. А. Зуйкова<sup>1</sup>, К. А. Соськова<sup>1</sup>, А. С. Волгина<sup>1</sup>, Н. О. Бороздина<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация  
\* e-mail: north-easter@yandex.ru

**Аннотация.** В статье рассматриваются основные аспекты градостроительной деятельности в Российской Федерации на примере города Новосибирска. Рассмотренные вопросы позволяют провести анализ существующей системы градостроительства. В работе выявлены одна из проблем градостроительной деятельности в городе Новосибирске, рассмотрены причины ее возникновения и предложены возможные пути решения.

**Ключевые слова:** градостроительство, территориальное планирование, генеральный план, точечная застройка, архитектурный облик города

## Implementation of urban construction activities in the Russian Federation at the present stage: features, problems, prospects

*T. A. Zuikova<sup>1</sup>, K. A. Soskova<sup>1</sup>, A. S. Volgina<sup>1</sup>, N. O. Borozdina<sup>1\*</sup>*

<sup>1</sup> Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation  
\* e-mail: north-easter@yandex.ru

**Abstract.** The article discusses main point of the Russian urban development on the example of Novosibirsk city. The considered item allows make an analysis of the existing urban planning system. The work compiled main problems of the urban development in Novosibirsk and suggested possible solutions.

**Keywords:** urban development, spatial planning, general layout, hotspot construction, architectural look of a city

Одной из актуальных и сложных проблем современного российского градостроительства является проблема роста городов, реконструкции и модернизации городской среды.

С каждым годом жилищный фонд России заметно ветшает, увеличивается степень износа жилых и коммерческих зданий. Около 300 миллионов квадратных метров жилищного фонда страны нуждается в капитальном ремонте, а 250 миллионов – в реконструкции. Площадь аварийного и ветхого жилья составляет более 100 миллионов квадратных метров. По экономическим прогнозам, в ближайшие 10-15 лет убыль существующего жилищного фонда составит порядка 20% от общего объема.

В этих условиях необходимо значительное увеличение объемов производства жилищного фонда и реконструкция существующих объектов, износ которых составляет менее 70%.

Решением данной проблемы может быть проведения комплекса мероприятий по реконструкции и модернизации старых и обветшалых жилых домов, и коммерческих сооружений.

Приоритетным является проведение реконструкции типовых жилых домов, так как они составляют более половины всех зданий, нуждающихся в реконструкции, и являются важными объектами в системе жизнедеятельности города. По результатам анализа аварийно жилья города Новосибирска обнаруживается значительный износ кровель, балконов, инженерного оборудования, низкая теплоизоляция стен. Реконструкция представляет собой усиление или частичную или полную замену конструктивных элементов, таких как фундамент, кровля, а также утепление наружных стен, замену окон и дверей.

В качестве примера ветхого и аварийного жилья в городе Новосибирске можно выделить микрорайон Расточка, расположившийся на улице Мира в Кировском районе. Микрорайон строился в 40-е годы 20-го века силами рабочих предприятия «Тяжстанкогидропресс». Архитектор Сергей Баландин сравнивал этот район с Италией, однако к 21 веку от эпохи возрождения на Расточке ничего не осталось. Двух- и трехэтажные жилые дома, выполненные, в основном, из шлакоблоков нуждаются в срочном капитальном ремонте, так как проживать в них стало опасно. На (рис. 1). представлен два жилых дома микрорайон, в одном из которых был проведен капитальный ремонт с заменой кровли и коммуникаций, а второй по-прежнему находится в аварийном состоянии.



Рис. 1. Жилые дома в микрорайоне Расточка

Кроме того, помимо физического износа здание стареет морально. Моральный износ наступает независимо от физического и представляет собой утрату эксплуатационных качеств зданий, вызываемые изменением нормативных требований к их планировке, комфортности и благоустройству. С ростом материальной обеспеченности населения моральный износ зачастую наступает раньше, чем физический.

Моральное старение сооружений различают первой и второй формы. Моральный износ первой формы – это снижение стоимости сооружения в связи с научно-техническим прогрессом и удешевлением ранее построенных зданий. Моральный износ второй формы – это старение здания, его элементов, инженерных систем вследствие несоответствия существующим на момент оценки нормативным объемно-планировочным, конструктивным и санитарным требованиям. Величину морального износа оценивают путем сравнения стоимости старого здания и нового, построенного по современным требованиям.

Моральный износ второй формы можно устранить посредством проведением капитального ремонта, переоборудования и модернизации зданий. Допустимая величина затрат на устранение морального износа не должна превышать затраты на строительства нового здания, равного по площади. Сложившаяся тенденция увеличения объемов капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда обуславливается усилением факторов в развитии народного хозяйства. Возрастания жилищного фонда и улучшение условий проживания населения происходит в двух взаимосвязанных форматах: новое строительство и реконструкция существующего.

Проблема морального и физического старения жилых зданий в Новосибирске встречается в старой части Октябрьского района. В границах улиц Никитина, Декабристов, Грибоедова, 9-го Ноября было расположено 8 двухэтажных шлакоблочных жилых домов, построенных в 1943-1945 гг., аварийное состояние которых представлено на (рис. 2).



Рис. 2. Шлакоблочные дома в Октябрьском районе

В 2017 началось расселение жителей этого квартала и строительство нового. Новый проект включает в себя 8 одноподъездных жилых домов с парком внутри комплекса, подземными парковками, террасами и коммерческими помещениями на первых этажах. Проект выполнен по современным требованиям и нормам и представляет собой удобный и безопасный для его жителей квартал. Проект жилого комплекса представлен на (рис. 3).



Рис. 3. Проект нового жилого комплекса на месте ветхого жилья по улице Никитина города Новосибирска

На примере данного жилого комплекса, можно сделать вывод о том, что снос ветхого и морально устаревшего жилья необходимо производить и заменять его новыми жилыми кварталами с современной инфраструктурой, так как горожане получают принципиально новый уровень жизни, а возможность размещения коммерческих помещений дает развитие малому бизнесу. На (рис. 4). показаны границы жилого квартала площадью 1,84 га, в которых ведется строительство нового жилого комплекса.

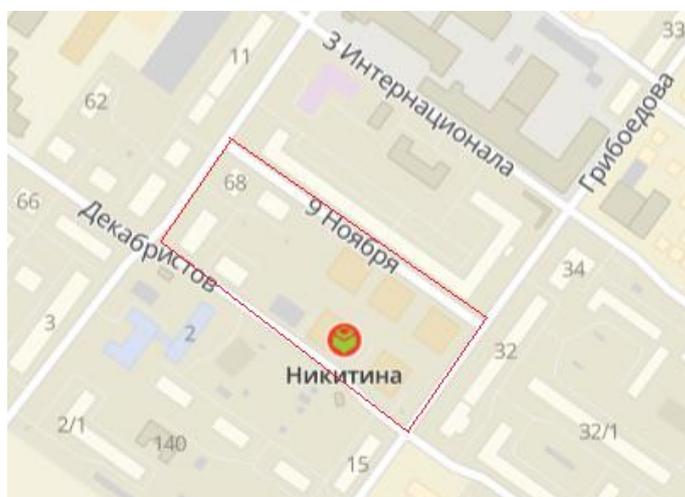


Рис. 4. Границы квартала

Динамика и пропорции обеих форм воспроизводства жилищного фонда определяются общими народнохозяйственными задачами для конкретного исторического отрезка времени. Например, послевоенный период характеризуется высокими темпами относительно дешевого жилищного строительства в связи

с острой необходимостью в удовлетворении потребностей в жилье большого числа населения. По мере наращивания жилищного фонда происходит смещение приоритетов в сторону реконструкции и повышения качества жилья. Значение реконструкции и капитального ремонта жилых зданий заключается, прежде всего, в обеспечении прироста социального результата, сопоставимого с получаемыми результатами в новом строительстве при существенно более низком уровне затрат.

Оценивая с позиции результата различные формы обновления жилищного фонда, стоит отметить, что реконструкция дает наибольшее снижение физического и морального износа. В результате научно-технического прогресса происходит ускоренное развитие морального износа жилищного фонда, который проявляется в несоответствии объемно-планировочных и конструктивных качеств, уровня благоустройства и инженерного оборудования возросшим потребностям населения. Это наглядно подтверждается зданиями, построенными в 1950–1960 гг. В основном эти здания сохранили достаточно высокую работоспособность основных конструктивных элементов, определяющих их срок службы (фундамент, стены, перекрытия) при ухудшающихся теплотехнических и звукоизоляционных качествах. Но главное несоответствие таких зданий современным требованиям заключается в их планировочных характеристиках (проходные комнаты, совмещенных санузлы, заниженные площадки подсобных помещений).

Вторым важнейшим пунктом усовершенствования состояния жилищного фонда можно выделить поквартальную реконструкцию. Актуальность комплексной реконструкции сложившихся городских районов обусловлена рядом социальных, градостроительных и экономических факторов. Вследствие того, что жилой фонд, построенный в период индустриального домостроения, морально и физически устарел, появляется необходимость принятия мер по улучшению архитектурно-планировочного и конструктивного и конструктивного состояния домов, входящих в этот жилой фонд. Переустройству жилых кварталов следует уделять особое внимание. Комплексный подход к реконструкции квартала включает в себя благоустройство придомовых территорий, устройство фонтанов, клумб, мест отдыха, реконструкцию детских и спортивных площадок, сооружения новых и ремонт существующих малых архитектурных форм.

Глобальным решением вопроса устаревания жилищного фонда является строительство жилых комплексов (мегакластеров) – крупных зданий, включающих в себя набор всех социальных элементов городских образований, необходимый и достаточный для полноценного и комфортного функционирования всех слоев населения. Предлагаемый кластерный подход отвечает целям и задачам программы создания комфортной среды для жизнедеятельности населения. Энергосберегающий мегакластер обеспечивает сокращение энергопотребления и затрат на обслуживание инженерных коммуникаций и систем, а соответственно и расходов на коммунальные платежи и последующий ремонт. Мегакластер в отдаленных районах города – альтернатива строительству высотных зданий в центральной части, его также можно рассматривать как новый этап гармонизации взаимоотношений города и природы.

Этот способ широко используется в Новосибирске. За последние 10 лет на карте города появились десятки новых крупных мегакластеров – микрорайонов со своей инфраструктурой и социально-значимыми объектами. Одним из примеров таких кластеров может выступать микрорайон «Чистая Слобода», расположенный в западной части Ленинского района. За 14 лет на данной территории было построено и сдано в эксплуатацию 57 жилых домов. Комплексное развитие этой территории обуславливается наличием общеобразовательной школы, четырех детских садов, магазинов и других объектов социально-бытовой инфраструктуры.

На основании вышеперечисленного, можно сделать вывод о том, что в городе Новосибирске существует и усугубляется проблема ветхих и аварийных объектов капитального строительства, большую часть из которых занимают жилые здания. Решением может быть полная или частичная реконструкция с применением современных технологий и материалов либо возведение принципиально новых зданий или крупных жилых комплексов с продуманной инфраструктурой. Такой подход существенно поднимет уровень жизни населения, а также рыночную и кадастровую стоимости объекта, соответственно увеличится налогооблагаемая база, доход от которой может также пойти на реконструкцию подобных объектов.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Горбатенко А. А. Методы оценки качества городских территорий. Вестник ЮУрГУ. Серия «Строительство и архитектура»;
2. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. Закон от 29.12.2004 №188-ФЗ (в ред. от 27.10.2020) [Электронный ресурс] : // Консультант Плюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>;
3. Характеристика земельно-кадастровых систем зарубежных систем [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://ggf.bsu.edu.ru/ResourceKZK>;
4. Косицкий Я.В. Композиционные основы планировочной структуры города. М., 1985;
5. Калюжная Ю.Б., Наволожная А.В. Проблема определения границ выявленного объекта культурного наследия – достопримечательного места «Красная горка» (улица Б. Хмельницкого, город Новосибирск) // Развитие территорий, 2018.

© Т. А. Зуйкова, К. А. Соськова., А. С. Волгина, Н. О. Бороздина, 2022