

РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ БАРНАУЛА. ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

В. В. Перфильев, Е. С. Иванова

Алтайский государственный технический университет
им. И.И. Ползунова, г. Барнаул

Рассмотрены проблемы, возникающие при развитии застроенных территорий. Проведен анализ положительного опыта в их решении. Внесены предложения по повышению эффективности использования территории Барнаула, в особенности района Поток.

Ключевые слова: развитие застроенных территорий, реновация, ветхое и аварийное жилье, расселение, застройщик, финансирование.

На сегодняшний день во многих городах России старую застройку планомерно и комплексно меняют на новую. Такой подход позволяет развивать территории целыми кварталами с последующей экономией на содержание объектов социальной инфраструктуры, городских дорог и сетей [1].

Это также объясняется тем, что в процессе эксплуатации жилая застройка, включающая здания, сооружения, объекты инфраструктуры, благоустройство и озеленение, физически и морально устаревает, поскольку изнашиваются конструктивные элементы зданий и инженерное оборудование, а также меняются нормативные требования к зданиям и качеству жилой среды. В связи с этим приходится признать тот факт, что в стране происходит нарастание объемов аварийного жилья, что приводит к обрушениям конструкций и печальным последствиям. Поэтому возрастает роль реконструкции и обновления существующей застройки городских территорий.

В связи с этим проект нового генплана Барнаула предполагает развитие уже застроенных территорий города взамен традиционного нового строительства в его северо-западной части.

Разработчики генплана предлагают снести малоэтажные и аварийные дома и на их месте организовать адпштабное многоэтажное строительство.

Таким образом, на современном этапе градостроительное развитие города будет направлено на качественное изменение сложившейся городской территории, а не на увеличение ее количественных параметров.

К территориям, предназначенным для развития, предъявляются следующие требования: большая концентрация аварийной застройки, наличие технических условий под-

ключения к сетям и обеспечение магистральными дорогами [2]. При этом предлагается развивать не только районы в центре и на Горе, но и менее престижные – по ул. Советской Армии и на Потоке в районе улиц Петра Сухова и 80-й Гвардейской Дивизии.

Остановимся подробнее на районе Поток. Он находится на северо-востоке Барнаула. Расположен в Октябрьском районе в пределах пр-та Ленина, улиц Космонавтов, Малахова и Чеглецова (рисунок 1).

Район возник в конце 40-х годов прошлого столетия и был застроен в основном двух- или трехэтажными домами. Имеются также жилые, общественные и административные здания более поздней застройки. Однако сам район неоднороден по составу и техническому состоянию жилых домов.

Хотелось бы выделить микрорайон, ограниченный улицами Петра Сухова, Смирнова, Чудненко и Тимуровская (рисунок 2). Большая часть площади данных кварталов занята аварийными двухэтажными домами.

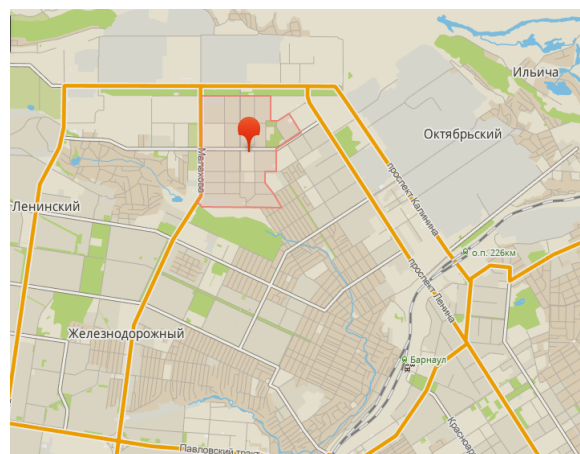


Рисунок 1 – Микрорайон Поток в г. Барнауле

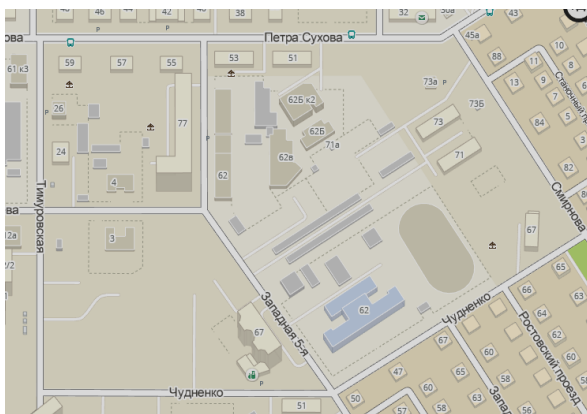


Рисунок 2 – Исследуемый микрорайон до реконструкции

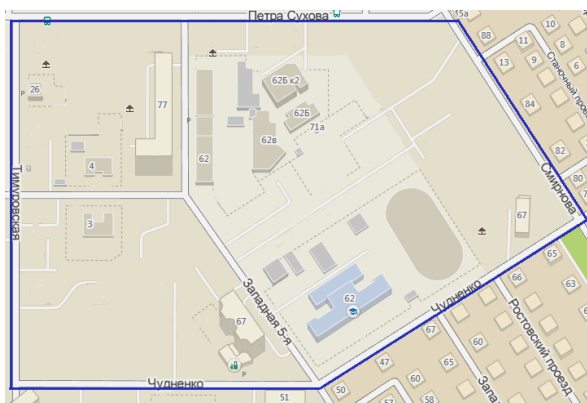


Рисунок 3 – Микрорайон после сноса аварийных строений

Поэтому эту территорию можно назвать «очагом аварийности». В связи с этим целью данного исследования является разработка нового генерального плана данного микрорайона.

Согласно долгосрочной целевой Программе «Переселение граждан из аварийного жилого фонда г. Барнаула на 2013-2017 годы» уже снесено 7 домов, признанных аварийными.

Однако ОАО «Барнаулкапстрой» было предложено снести все двухэтажные жилые дома и относящиеся к ним постройки для комплексного развития этой территории. Также рекомендовано объединить эти три квартала в единое целое для создания полноценной социальной инфраструктуры.

На данный момент в пределах рассматриваемых границ находится: 12 жилых домов, общеобразовательная школа; 6 административных зданий; медицинское учреждение; 6 хозяйственных корпусов и 10 гаражей. Площадь территории в границах красных линий

составляет 12,25 Га. После сноса всех аварийных домов освободится большая часть площади, что позволит осваивать территорию комплексно, а не точечно (рисунок 3)

Для этого предлагаются следующие мероприятия по ее реконструкции и обновлению. Будет организовано благоустройство придомовых территорий новых жилых домов, сформированы различные по своему функциональному назначению площадки (для детей, для выгула собак и площадки хозяйственного назначения). Озеленение будет осуществлять не только декоративную функцию, но и шумо- и пылезашиту территории.

Так же в микрорайоне будет создан учебный кластер, который объединит в себе: школу на 1200 мест, детский ясли-сад на 150 мест, школу искусств, спортивно-оздоровительный комплекс с переоборудуемыми площадками для летних и зимних видов спорта. Для отдыха всех групп населения в микрорайоне будет организована культурно-развлекательная зона, которая будет включать в себя зону активного отдыха, развлекательные павильоны, зону для спокойного отдыха и зону массовых мероприятий (рисунок 4).

До реконструкции в микрорайоне проживало около 1770 человек, из них 760 человек в домах, признанных аварийными и подлежащих сносу. Часть людей уже расселена за счет средств бюджетов различных уровней, остальные по проекту будут проживать в этом же микрорайоне в новых многоэтажных домах.

Кроме того, на данную территорию будет переселено примерно 1800 человек с других участков Потока, вошедших в адресную программу развития застроенных территорий в границах города Барнаула. При этом общая численность населения в обновленном микрорайоне будет составлять около 3500 человек. Для повышения уровня обслуживания населения первые этажи новых домов займут офисные помещения и торговые площади.

Еще раз подчеркнем такой важный момент, при переселении людей с других участков освобождаются для комплексной застройки инвестиционно более привлекательные и престижные на сегодняшний день территории в районе пр-та Ленина, улиц 80-й Гвардейской дивизии и Чудненко (рисунок 5).

Для формирования организационно-правового и экономического механизма управления развитием застроенных территорий необходимо рассмотреть сам процесс развития с учетом зарубежного опыта.

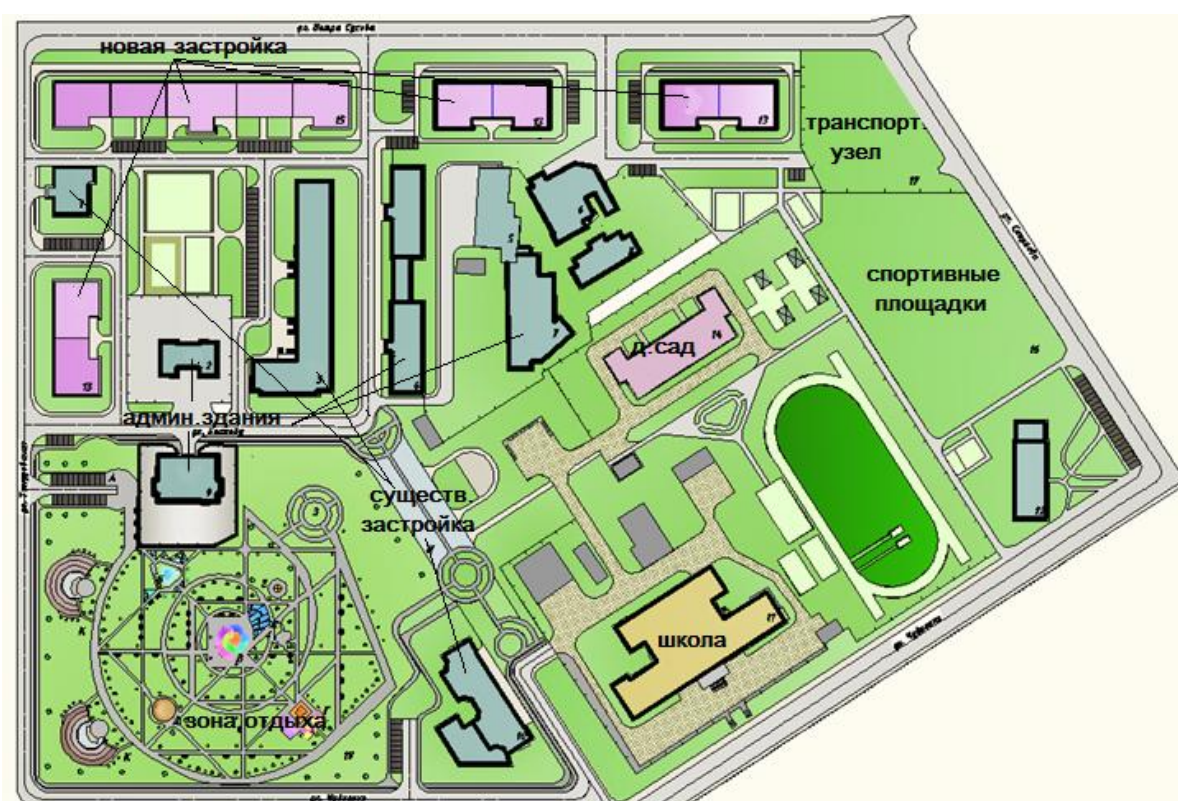


Рисунок 4 – Микрорайон после реконструкции



Рисунок 5 – Заполняемость исследуемого района после его реконструкции

Так, например, успешные проекты по реновации застройки реализуются в Германии с поддержкой государства за счет средств федерального, регионального и муниципального бюджетов, где доля средств собственников квартир не превышает 10%. Для реконструкции многоквартирных домов собственникам жилых помещений предоставляются кредиты сроком на 25 лет под 3% годовых. Федеральное правительство Германии поставило также цель модернизировать деятельность федеральных учреждений, действовавших в процессе развития городской застройки. Для этой цели отраслевым министерствам предложено сосредоточиться на выполнении их основных функций, а реновацией территорий занимаются специальные агентства по развитию территории. Они имеют большую самостоятельность и свободу в коммерческой деятельности под контролем министерства финансов.

Для успешной реализации проекта развития застроенных территорий в Барнауле необходимо разработать такую модель управления, при которой контроль и взаимосвязь осуществляется на всех уровнях. С этой целью для более эффективного управления исследуемой территорией предложено создать Агентство по развитию застроенных территорий. Данное Агентство фактически будет выполнять те же функции, что и управляющие компании, но главным и наиболее значимым его преимуществом будет комплексность и ответственность за обслуживаемую территорию в целом. Это позволит создать более эффективную систему управления.

Исследуемый микрорайон является одним из наименее престижных в г. Барнауле, что предполагает крайне низкую инвестиционную активность в сферу развития и комплексного освоения данной территории. Поэтому для этой цели предлагается использовать средства, направленные на реализацию Программ различных уровней.

Таким образом, за счет средств федерального, краевого и городского бюджетов предлагается провести:

- снос аварийных домов;
- организацию дворового пространства с площадками различного назначения;
- расширение с 2-х до 4-х полос улиц Петра Сухова и Смирнова;

- закрытие сквозного проезда по улице Западная 5-ая в целях объединения кварталов;
- благоустройство территории, обеспечение малыми архитектурными формами, бульваром для безопасного движения пешеходов;
- строительство новых домов для переселенцев из аварийного фонда и детского сада.

Посредством государственно-частного партнерства произвести:

- реконструкцию инженерных сетей;
- возведение транспортно-пересадочной станции.

После проведения данного комплекса мероприятий инвестиционная привлекательность района явно возрастет. Суммарная площадь сносимых домов составляет 8059 кв.м. Усредненная себестоимость 1 кв.м при возведении многоэтажных жилых домов в г. Барнауле находится в пределах 35 тыс. руб. При этом при переселении на 1 м² выделяется 30585 рублей из федерального фонда; остальная часть суммы идет из городского бюджета. Затраты на переселение составят более 322 миллионов рублей. Стоимость строительства детского сада на 150 мест составит более 118 миллиона рублей с учетом затрат на оборудование.

В заключение отметим, что территории городов, занятые аварийными многоквартирными домами представляют собой огромный потенциал для существенного увеличения объемов жилищного строительства. Они обладают существенными преимуществами по сравнению с новыми территориями для комплексного освоения, что необходимо использовать в полной мере.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: учебно-практическое пособие / П. Г. Грабовой [и др.]. – М.: Изд-во «АСВ», 2004. – 528 с.
2. Экономика строительства: учебник / И. С. Степанов [и др.]. – 3-е изд., доп. и перераб. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 620 с.

Перфильев В.В. – к.т.н., доцент кафедры «Строительные конструкции» ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова, E-mail: v.v.perf@mail.ru.

Иванова Е.С. – магистрант ФГБОУ ВО АлтГТУ им. И.И. Ползунова.