

*Гусев Виталий Геннадьевич студент магистратуры ОСУН
НИУ «Московский государственный строительный университет»,
Москва, Россия*

ВЛИЯНИЕ ПРОГРАММЫ РЕНОВАЦИИ НА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ МИКРОРАЙОНОВ В МОСКВЕ

Аннотация: Благодаря программе реновации москвичи, проживающие в физически и морально устаревших хрущевках, обеспечиваются современными благоустроенными квартирами. Застройка новых кварталов будет комплексной во всех отношениях, а жилье обеспечено социальными объектами. На рынке появятся и новые коммерческие помещения – первые нежилые этажи, которые будут во всех домах, построенных по программе, они эффективно встроятся в систему малого бизнеса. При этом в городе появятся современные кварталы, парки и скверы, велосипедная и пешеходная инфраструктура.

Ключевые слова: Жилое здание, Программа реновации, Москва, Улучшение, Влияние.

Annotation: Thanks to the renovation program, Muscovites living in physically and morally obsolete Khrushchevs are provided with modern, comfortable apartments. The development of new quarters will be complex in all respects, and housing will be provided with social facilities. New commercial premises will also appear on the market - the first non-residential floors, which will be in all houses built according to the program, they will be effectively integrated into the small business system. At the same time, the city will have modern quarters, parks and squares, cycling and pedestrian infrastructure.

Keywords: Residential building, Renovation program, Moscow, Improvement, Impact.

Введение

Программа реновации как социальный проект реализуется за счет средств городского бюджета. Полномочия единственного учредителя Московского фонда реновации жилой застройки осуществляет Правительство Москвы в лице Департамента строительства города Москвы. Мэр Москвы Сергей Собянин подписал закон, дающий дополнительные гарантии участникам программы расселения пятиэтажек. Он регулирует порядок включения домов в программу и получения жилплощади, уровень качества новых домов и квартир, требования к созданию комфортной городской среды, помощь при переезде и компенсации собственникам нежилых помещений. В общем, столичными властями предложены действительно очень выигрышные условия для участников программы. План реализации программы подразумевает волновое расселение. Первые переселенцы въехали в новые, уже готовые квартиры, это стало возможным благодаря наличию 12 новостроек, ранее возведенных в рамках реализации госпрограммы «Жилище».

Эффект взаимодействия Москвы и РЖД по развитию рельсового транспорта распространяется не только на город, но и на всю Московскую агломерацию. В перспективе объем рельсового транспорта удвоится. Ключевым проектом на ближайшие годы стало создание Московских центральных диаметров.

Новые диаметральные маршруты, интегрированные с метро и МЦК, сократят время в пути в среднем в два раза, интервал поездов в час пик составит шесть минут. Москва – один из немногих городов мира, где темпы развития дорожной сети превосходят темпы застройки территории. Транспортные проекты реализуются в кратчайшие сроки, а их стоимость ниже мировых аналогов. За восемь лет в столице построено 820 км дорог и более 470 искусственных сооружений и внеуличных переходов.

Новый подход к развитию дорожной инфраструктуры дал свои результаты: загрузка московских трасс уменьшилась на четверть. Это

существенные изменения, если учесть, что количество машин в столичном регионе за последние годы выросло примерно в 1,5 раза.

Еще одна составляющая развития транспортной системы Москвы – строительство транспортно-пересадочных узлов. Сеть ТПУ обеспечит интеграцию всех транспортных артерий города в единую систему. Совокупный градостроительный потенциал хабов составляет 14,5 млн кв. метров. В столице сейчас строят 96 ТПУ. На капитальных узлах предусматриваются многофункциональные комплексы, где будут размещены многоуровневые паркинги, помещения социально-бытового назначения, торговые и развлекательные центры. Это позволит сделать перевозки комфортными для пассажиров, а также создать в районах транспортных узлов новые рабочие места

Уровень социальных гарантий, который Москва сегодня держит, – один из самых высоких в мире. За восемь лет в столице построено более полутысячи объектов социальной инфраструктуры, причем 40% процентов из них – за счет внебюджетных средств. Среди 56 объектов, введенных в строй в 2018 году, реализованы такие уникальные проекты как школа-гигант в Некрасовке, международная школа-пансион «Летово», диагностический корпус клиники «Хадасса» в международном медицинском кластере «Сколково», стадион «Динамо», спортивно-оздоровительный центр с бассейнами на Гребном канале, канатная дорога на Воробьевых горах. Темпы такого строительства, несомненно, способствуют повышению качества услуг образования и здравоохранения [1; 2].

Для развития всей спортивной инфраструктуры города мощным драйвером стал чемпионат мира по футболу. Во время подготовки к турниру в Москве построили 93 спортивных объекта, в том числе девять футбольных полей для столичных спортивных школ. После мундиала стадионы международного уровня превращаются в центры развития физкультуры и спорта, приобщения к здоровому образу жизни.

Целевые ориентиры городских властей и интересы большинства москвичей в этом вопросе совпадают. В ближайшие три года будут введены в строй еще около 300 социальных объектов. В зоне внимания властей и формирование новых общественных пространств. Развитие прилегающих к Москве-реке территорий предполагает строительство 24 новых мостов, обустройство 120 км набережных и 40 новых общественных зон.

Столица стала обладателем уникального рекреационного пространства мирового уровня, а скоро к ландшафтному парку «Зарядье» прибавится детский парк развлечений «Остров мечты». Всего же за восемь лет в Москве создано 12 новых парков, благоустроено 327 улиц и 492 «зеленые» территории на современном уровне.

Важным параметром при выборе первых площадок стало наличие минимальных обременений на выбранном земельном участке. Иными словами, мы хотим по максимуму сохранить зеленые насаждения, в минимальном объеме переложить имеющиеся коммуникации, не затягивать сроки переселения. Параллельно с этим мы прорабатывали дальнейшее развитие территории: разработаны нормативные правовые акты по программе реновации, а до 1 августа 2019 года будет подготовлена вся необходимая градостроительная документация.

Параллельно со строительством новых домов вокруг них будет создаваться необходимая транспортная, социальная, инженерная инфраструктура, оборудованы парковочные места. Данные этапы реализации программы определяют не позднее 31 декабря 2019 года. Необходимо следовать заявленной идеологии и создавать квартальную застройку с приватными территориями, дворами без машин и детскими площадками. Причем кварталы для переселения участников программы реновации жилого фонда будут строиться по принципу «смарт-сити». В стандарт комфорта мы максимально заложили не только применяемые для отделки материалы, но и систему жизнеобеспечения жилого дома: безопасность, энергоэффективность, доступность.

Все это в общем сказывается и на тарифах потребления, и на платежках, и просто на комфорте проживания. «Умным» квартал сделают технологии удаленного доступа к системам электрификации, теплоснабжения и водоснабжения. Совместно с Департаментом информационных технологий мы активно работаем в части максимального соответствия нового квартала стандарту «смарт-сити».

Упор сделан на монолитное домостроение: 70% домов будут монолитными, а 30% – панельными многоэтажками модернизированных серий. Практически все московские домостроительные комбинаты полностью усовершенствовали производство, прошли необходимые процедуры тестирования качества и экспертизу.

Каждый проект застройки будет индивидуальным, с учетом особенностей того или иного квартала. Первые макеты квартир были представлены на Московском урбанистическом форуме–2017. Реконструкция в натуральную величину позволила продемонстрировать планировку и отделку квартир, фасады домов и элементы благоустройства дворовой территории. Московские власти собрали и проанализировали не только положительные отзывы, но и критику, просьбы, конструктивные предложения. Пожелания жителей столицы были максимально учтены: планировки квартир были существенно доработаны, а в стандарты отделки внесены изменения. Программа реновации жилого фонда ускорит внедрение в столице стандартов «умного дома» и «умного города». Новые дома по программе реновации уже проектируются в соответствии со «смарт-стандартом 1.0».

В ближайшие год-два будет внедряться «смарт-стандарт 2.0». Но первые дома, в которые москвичи переезжают из старых пятиэтажек, фактически перепроектированы и приспособлены под стандарт реновации по отделке, инженерному обеспечению и благоустройству. В каждом из них просторные комфортные холлы, подъезды с низкими порогами и пандусами для маломобильных жителей, а также лифты, которые опускаются до уровня

входной группы так, что до них не надо добираться по лестницам. Дома отвечают требованиям энергоэффективности.

Для безопасности предусмотрены система дымоудаления и пожарные датчики. В помещениях установлены пластиковые окна с режимами проветривания и москитной сеткой, балкон или лоджия предусматривают панорамное остекление. Входные двери металлические. В коридоре, кухне и санузле на полу уложен кафель. Менять температуру в помещениях можно с помощью регуляторов на батареях.

Главное, площадь нового жилья не меньше, а гораздо больше прежней благодаря более просторным кухне, прихожей, коридору, ванной и туалету. Сами внутренние интерьеры достаточно гармонично подобраны. Эти стандарты абсолютно одинаковы во всех домах. Все рассчитано на то, чтобы люди как можно меньше испытывали стресса, как можно больше – удовольствия.

В рамках реализации проекта реновации жилищного фонда столицы предстоит снести более пяти тысяч устаревших и ветхих хрущевок. От разбора только одной пятиэтажки образуется более пяти тысяч тонн различных отходов [3; 4].

Чтобы проводить снос с минимальными неудобствами для жителей прилегающих зданий и не складировать отходы демонтажа на свалках, а повторно их использовать, была разработана технология «умного» сноса. Впервые она была применена при разборке дома № 5 на ул. К. Федина. Именно из этой пятиэтажки переехали в стартовый многоквартирный дом на улице 5-я Парковая, 62б первые жильцы – участники программы реновации. Переселение завершилось в июле прошлого года, а уже в августе начался демонтаж здания. Ход работ по сносу первого дома по программе реновации осмотрел мэр Москвы Сергей Собянин.

Основу любой экономики составляют люди, от знаний, предприимчивости и креативности которых сегодня во многом зависит развитие городов и наций. Поэтому перед программой реновации стоит сложная задача гармонично совместить в реновируемых районах старых и

новых жителей. Гармонично совместить – значит сохранить некоторую преемственность, историю места для сегодняшних жителей и обеспечить интеграцию тех, кто купит квартиры в новых домах. Эту сложность необходимо учесть уже на стадии разработки проектов районов: в архитектуре зданий и планировке квартир, формировании социальной инфраструктуры, общественных и деловых пространств. Основой такой ювелирной работы становятся комплексные социологические исследования, экспертные дискуссии и обсуждения с жителями через онлайн-площадки и краудсорсинговые платформы.

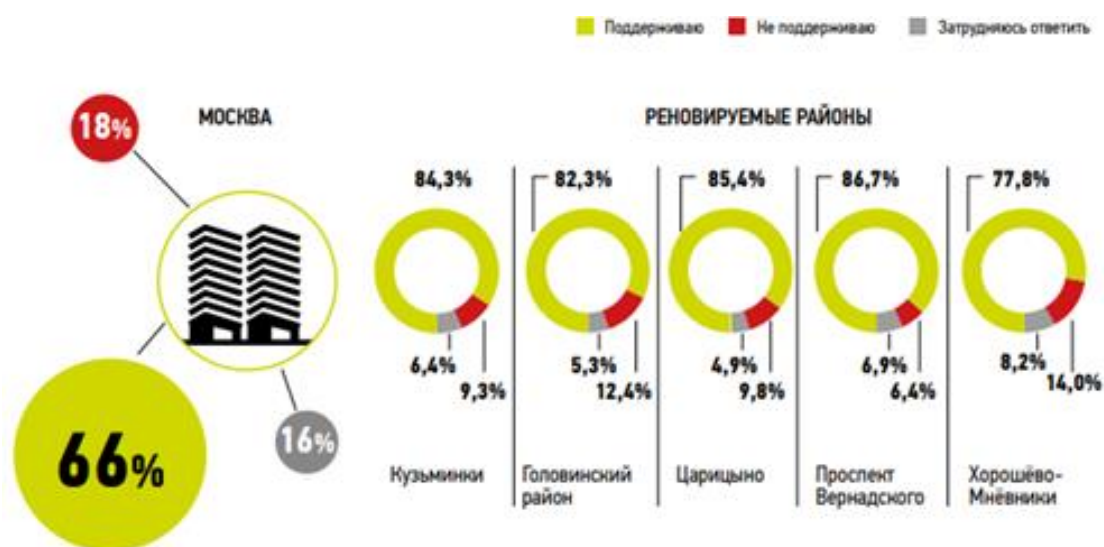


Рис. 1 – Уровень поддержки программы реновации жилищного фонда столицы

Такая работа в столице уже второй год системно проводится Фондом реновации жилья и Московским центром урбанистики «Город» под руководством Департамента градостроительной политики. Данные социологических исследований ВЦИОМ, ФНИСЦ РАН и Агентства социальных исследований «Столица» демонстрируют довольно высокие показатели поддержки населением программы реновации – около 70% в среднем по Москве. В большинстве районов реновации цифры значительно выше – более 80%. Можно утверждать, что реновация жилья стала одним из самых популярных проектов московского правительства последних лет [5].

Заключение

Программа реновации как социальный проект реализуется за счет средств городского бюджета. Полномочия единственного учредителя Московского фонда реновации жилой застройки осуществляет Правительство Москвы в лице Департамента строительства города Москвы. Мэр Москвы Сергей Собянин подписал закон, дающий дополнительные гарантии участникам программы расселения пятиэтажек.

Библиографический список:

1. Барабанов А. А. Социально-культурные и семантические принципы ревитализации индустриального наследия. Эко-потенциал. 2013. № 3-4. С. 236- 247.
2. Валуй А. А., Киевский И. Л., Хоркина Ж. А. Пятилетие реализации государственной программы города Москвы «Жилище» и планы на 2016-2018 гг. Жилищное строительство. 2016. № 10. С. 44-48.
3. Гусакова Е. А., Павлов А. С. Основы организации и управления в строительстве. М.: Издательство Юрайт, 2016. 318 с.
4. Олейник П. П. Организация строительного производства. М.: Издательство АСВ, 2010. 576 с.
5. Семечкин А. Е. Системный анализ и системотехника. М.: SvS – Аргус, 2005. 536 с