

Семь раз отмерь, потом построй

Возобновить в городе жилищное строительство, достроить все незавершенные «коробки» в Норильске, Талнахе и Оганере, возвести на всех ростверках малоэтажные дома. Такие перспективы обсудили в НАРОДНОМ ШТАБЕ. В качестве экспертов выступили архитекторы Михаил Волгин, Елена Арсеньева и Ольга Рысева, а также заместитель председателя городского Совета Виктор Цюпко.



Малоэтажный дом на ул. Комсомольской

Дискуссия началась с сообщения **зам. председателя Норильского горсовета Виктора Цюпко**, о том, что в город приглашены эксперты для проведения осмотров всех норильских недостроенных и вынесения вердикта относительно их дальнейшей судьбы. Ранее уже говорилось, что «Норникель» выделил на эти цели порядка 50 млн рублей. Будут ли завершены и заселены 14 пустующих «коробок»: десять в Оганере, три в Норильске, одна в Талнахе? Можно ли опираться на первоначальные проекты и техническую документацию? Решение проблемы норильских недостроенных, а также строительства нового жилья заложено в программу жилищного строительства, рассчитанную на период 2018–2047 годов. Примерная цена вопроса — 6,5 миллиарда рублей. Конечно, на уровне города такие траты не осилить, Норильск нуждается в поддержке краевых и федеральных властей.

Виктор Цюпко:

– Заключение договора о сотрудничестве между «Норникелем» и «Русской платиной» позволяет нам предполагать создание в городе четырех тысяч дополнительных рабочих мест. Поэтому уже сейчас нужно думать о том, где будут жить люди. В Норильске сейчас заселены 862 многоквартирных дома. Свыше пятидесяти зданий имеют признаки деформации. 28 девятиэтажек и около 120 хрущевок сделаны из газозолобетонных плит, срок службы которых — 25–30 лет. А они уже простояли по сорок лет. Мы должны начать замещать это жилье, ведь ежегодно оно будет выбывать из фонда. Для этого нами и была разработана программа жилищного строительства. Основные ее составляющие — это решение вопроса пустующих «коробок» и застройка ростверков легкими трехэтажными домами, такими, какие уже стоят на улице Комсомольской — всего планируется возвести 28 подобных домов. Также нужно продолжать реконструировать сталинки, как это было сделано на ул. Богдана Хмельницкого, 1, и Кирова, 1.

Если все заложенное в этой программе получится реализовать, мы сможем расселить 2773 семьи.

Естественно, по всем перечисленным составляющим этой программы есть вопросы. Взять хотя бы те же недостроенные. Неизвестно еще, что решат эксперты, но можно предположить. По правилам, на консервации здание может находиться не дольше семи лет, наши простояли 25 лет. И это примерно треть от общего срока эксплуатации бетонных девятиэтажек. Специалисты говорят, что гипотетически все возможно восстановить, но это потребует дополнительных затрат — например, на новую облицовку или замену металлической арматуры и закладных элементов.



Проект строительства на ростверке по ул. Кирова, 7

Опыт малоэтажного строительства на ростверках в Норильске уже признан удавшимся. Но сейчас, когда дома на ул. Комсомольской отстояли первые пять лет, их нужно всесторонне исследовать.

Ольга Рысева, зав. кафедрой строительства и теплогазоснабжения НГИИ:

– Нам просто необходимо внимательно наблюдать за конструкциями недавно построенных домов, увидеть, как они показывают себя после одного, трех, пяти лет эксплуатации в наших условиях. Возможно, появятся нюансы, которые нужно будет учесть. Как бы нам не наделать ошибок второпях. Вместе с тем я уверена, что именно за малоэтажным строительством — будущее Норильска. Весь Север — это три-четыре этажа застройки. Не надо рисковать, увеличивая нагрузки на основания, многоэтажки — не наша тема. Мы со студентами подготовили несколько проектов, привязанных к конкретным, пустующим сегодня ростверкам — на улицах Кирова и Пушкина. Это трех-, четырехэтажные дома с двухуровневыми квартирами и гаражами на первых этажах. Также мы разработали проект реконструкции пятиэтажной хрущевки.

Обсуждение продолжается: норильские градостроители в свое время неспроста отказались от 3–4-этажных домов в пользу высоток. Дело было, да и остается в дороговизне инфраструктуры — прокладке дорог, водопровода, канализации, электричества, а также в таких факторах, как постоянная снегуборка и вопрос транспортной доступности. Все это кратно увеличит стоимость строительства, если малоэтажный Норильск начнет раздаваться вширь.



Встреча в народном штабе

Елена Арсеньева, архитектор, руководитель направления «Девелопмент» Агентства развития Норильска:

– В наших градостроительных планах должно быть заложено несколько сценариев: городу нужно и малоэтажное жилье, и высотки. Застраивая пустующие ростверки, мы не столько решаем жилищную проблему, сколько улучшаем городскую среду. Ведь понятно, что ростверк для улицы — как отсутствующий зуб в улыбке человека. Двухуровневые просторные квартиры на ростверках — это определенно востребованный на рынке недвижимости сегмент, но он не решит проблему дефицита жилья. Если мы выводим из жилфонда пяти- и девятиэтажные дома, а вместо них строим трехэтажные, понятно, что новых квартир на всех не хватит. Расселяя гостинку, где живут по два-три человека в комнатухе, даже на время ее реконструкции, надо предоставлять жилье всем. Простая логика подсказывает, что параллельно необходимо возводить девяти-, двенадцати- и 15-этажные дома. В Якутии, например, постройка дома в 16 этажей на песках, находящихся в вечном мерзлом состоянии, — нормальная практика. Наконец, многоэтажные дома — это самое экономичное жилье.

Конечно, глупо было бы возводить высотки на талых грунтах, наступая на все те же «фундаментные» грабли. В этом случае малоэтажное строительство — лучший вариант. Но в Большом Норильске есть территории, которые

позволяют эффективно вести высотное строительство. В первую очередь — это Оганер: как известно, сейчас застроено не более 10% от его первоначальной площадки. Елена Арсеньева предлагает и более смелый вариант: в перспективе можно вернуться в Старый город, ведь после закрытия никелевого завода улица Октябрьская вполне могла бы получить второе рождение.

Михаил Волгин, архитектор, председатель Таймырской организации Союза архитекторов России, генеральный директор творческой мастерской «Архбюро»:

– Если реально представлять геологию нашей территории, то там, где бежали ручьи, они бегут и будут бежать, а скала всегда останется скалой. Нет смысла вкладывать инвестиции в строительство на таликах, там лучше вообще развивать городскую среду, устраивая зеленые зоны. Но если начать серьезные исследования, мы можем обнаружить и территории, где температура грунтов восстанавливается. Например, надзорные органы сообщают, что такая ситуация складывается на ул. Комсомольской, 20, — расселенная часть дома «отдохнула» и температура грунтов стабилизируется.

Спор об этажности домов, тем более если мы разговариваем на «гражданском» уровне, наверное, тоже излишен. Городская система должна быть сложной, включать в себя разные дома — и высокие, и маленькие, тогда она будет гибкой и жизнеспособной. И чем больше специалистов участвует в генерации идей, тем лучше. Сделать привлекательным можно любой проект. Но и архитекторам, и горожанам сообща нужно определить, каким мы хотим видеть лицо города, определить тот вектор, в котором будут работать строители.