

## ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Россамахин В.В.**

**Научный руководитель – доктор архитектуры Крушлинский В.И.**

*Сибирский федеральный университет*

Жилищная сфера занимает ключевое место в обеспечении потребностей современного человека. Чем выше уровень развития жилищного строительства, тем выше уровень жизни населения. В советский период жилищный вопрос решался планово административными мерами. Частично жилищная проблема на тот период была решена путем массового строительства на основе типовых проектов. В советский период не были полностью реализованы планы по типовому жилью. В период массового строительства было введено около 324 миллионов квадратных метров жилья. В период рыночных преобразований в России проблемы связанные с жилищной сферой обострились. Число людей, которое нуждается в улучшении жилищных условий, по сравнению с советским периодом значительно возросло. Среднее время получения жилья в очереди составляет 20 лет. Необходимо увеличить объемы жилищного строительства. Для этого нужно решить ряд проблем в жилищной сфере, которые возникают непосредственно при строительстве.

Проблемы в области строительства жилья можно разделить на три большие группы.

К первой группе проблем относятся общие вопросы, которые возникают при любом строительстве. Они характерны для всего рынка в целом. Это низкая развитость дорожной сети, отсутствие документов территориального планирования, отсутствие подхода целостного проектирования территории, отсутствие материалов, на основе которых можно вести проектирование и т.д.

Здесь хочется отметить то, что помимо этих проблем сама структура рынка тоже вносит существенный негативный вклад в жилищное строительство. Так на примере Красноярска отсутствуют крупные застройщики, способные вести комплексное освоение территории на основе микрорайона. Это приводит к расчленению территории микрорайона на куски, которые осваивают разные строительные организации. Понятно, что при таком подходе не возможно дубится целостности и согласованности процесса проектирования.

Ко второй группе проблем в жилищном строительстве можно отнести понимание того, что мы должны строить. Здесь эту проблему можно подразделить на две составляющие. Главная из этих составляющих это соответствия любого типа жилья природно-климатическим условиям, в которых проживает человек. Вторая важная составляющая соответствия типа жилья финансовым возможностям владельца. При решении первой составляющей необходимо выявить ключевые различия в архитектуре в зависимости от природных условий и зафиксировать эти различия в строительных нормах и правилах. При решении второй составляющей необходимо провести соответствие между финансовыми возможностями покупателя и типом жилья, который он реально может себе позволить. Здесь нужно уделить большое внимание типу жилья, которое можно считать социальным.

К третьей группе проблем в жилищном строительстве можно отнести отсутствие типовых проектов. Они необходимы, так как большую часть жилой застройки должно составлять доступное жилье, но оно не возможно без наличия типовых проектов.

Попытаемся разобраться в этих проблемах.

Что касается большей части проблем первой группы, они решаются созданием электронной базы данных в реальном времени, которая содержала бы в себе всю информацию необходимую для застройки территории. Данная база позволила бы реально оценить состояние дел с рабочей документацией, послужить тем источником информации, на основе которого можно вести градостроительное проектирование. Для застройщика данная база данных позволила бы быстро получить информацию о нужной строительной площадке, оценить возможности ее освоения. В конечном итоге данная база данных позволила бы избежать проблем на уровне проектирования и строительства, что, в конечном счете, значительно отразилось бы на архитектуре.

Что касается непосредственно второй группы проблем в части соответствия жилья природно-климатическим условиям, то здесь необходимо провести большую работу по обобщению накопленного опыта в советский период. Именно в то время ученые уделили большое внимание рассмотрению природно-климатических факторов и их влияние на архитектуру в различных уровнях. Проведение соответствия между типом жилья и финансовыми возможностями владельца очень важно. Зачастую при анализе периодики можно выявить что под доступным жильем часто понимают малоэтажную застройку, хотя легкое сравнение показателей этажности застройки и единовременных затрат, затрат на инженерное оборудование и благоустройство территории выявляет, что самой экономичный тип застройки это застройка в пять этажей.

Этажность	показатели в %		
	единовременные затраты	затраты на инженерное оборудование и благоустройство территории	Приведенные затраты
3	105-106	113	108-110
4	103	104-105	104-105
5	100	100	100
9	106-108	75	99-101
12	114	72	110-115

Экономичность застройки обусловлена тем, что именно пятиэтажная застройка обладает максимальной этажностью, но при этом она не требует затрат связанных с оборудованием, которое необходимо в девятиэтажной застройке и выше. Это, например установка лифтов в застройке выше пятиэтажей. Так в соответствии с СанПиН 2.1.2.2645-10 это должно быть два лифта. Один грузовой, другой пассажирский.

Наличие типовых проектов жилых домов позволило бы сильно сократить время и затраты на проектирование. Они позволят осваивать большую территорию без существенного снижения качества архитектуры и меньшими силами.

Решив, эти три проблемы в жилищной сфере мы сможем создать благоприятную основу для увеличения объемов жилищного строительства, при этом значительно повысив качество архитектуры снизив затраты на проектирование.