

УДК 711.168.(07)

**КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД К РЕКОНСТРУКЦИИ
СУЩЕСТВУЮЩЕГО КВАРТАЛА В ГОРОДЕ, И ПУТИ РЕШЕНИЯ
AN INTEGRATED APPROACH TO THE RECONSTRUCTION OF AN
EXISTING CITY QUARTER AND SOLUTIONS**

А.А. Бартули студент Алтайский государственный аграрный университет,
Научный руководитель Соврикова Е.М.

Аннотация. В статье рассматривается перепланировка реконструкция и некоторые работы по ремонту территории, в качестве объектов были взяты здания в квартале 22:63:020326 города Барнаула. Так же исследования заключается в комплексном подходе к разработке предложений по перепланировке и реконструкции квартала старого фонда с учетом его исторической и архитектурной ценности, а также современных требований к функциональности и эффективности территории в городе. При реконструкции учитывались все показатели по восстановлению функциональной пригодности объектов недвижимости для проживания граждан (так как объекты являются - жилыми) и существующей социальных, коммунальных, и иных возможностей территории.

Ключевые слова: перепланировка, реконструкция, здания в квартале 22:63:020326 старый фонд, функциональная пригодность.

Abstract: This article examines the redevelopment, reconstruction, and some site renovation work, focusing on buildings in block 22:63:020326 in Barnaul. The study also involves a comprehensive approach to developing proposals for the redevelopment and reconstruction of an old building block, taking into account its historical and architectural value, as well as modern requirements for the functionality and efficiency of the city's territory. During the reconstruction, all indicators for restoring the functional suitability of the properties for occupancy (as these are residential properties) and the existing social, utility, and other amenities of the area were taken into account.

Key words: redevelopment, reconstruction, buildings in block 22:63:020326 old stock, functional suitability.

Старый фонд недвижимости, возведенный в прошлые столетия, является неотъемлемой частью городской среды и исторического наследия. Вместе с тем, такие здания часто не отвечают современным требованиям к комфорту и функциональности [8]. Перепланировка и реконструкция позволяют модернизировать старый фонд, улучшить его эксплуатационные характеристики и приспособить к современным нуждам [1]. Актуальность темы исследования обусловлена необходимостью комплексного подхода к решению проблемы сохранения и модернизации объектов недвижимости старого фонда.

Задачи исследования: Исследование конкретного примера квартала 22:63:020326 города Барнаула позволит разработать обоснованные предложения по перепланировке и реконструкции, повышая эксплуатационную

эффективность зданий [9]. В связи с этим целью исследования является разработать предложения по перепланировке и реконструкции квартала 22:63:020326 города Барнаула, обеспечивающий повышение эксплуатационной эффективности зданий и земельных участков в квартале.

Результаты исследования: Объектом исследования в работе явился квартал 22:63:020326 города Барнаула. Исследование базируется на общенаучных и специальных методах познания, в том числе: историко-архитектурный анализ; обследование и оценка технического состояния зданий; анализ нормативно-правовой базы и практики; разработка проектных решений; оценка эффективности вариантов [3]. Так же исследования заключается в комплексном подходе к разработке предложений по перепланировке и реконструкции квартала старого фонда [2] с учетом его исторической и архитектурной ценности, а также современных требований к функциональности и эффективности. Объект исследования располагается в Алтайском крае, в восточной части г. Барнаул, в Октябрьском административном районе города. На рис.1 представлено расположение квартала на территории города.



Рис. 1- Размещение объектов подлежащих реконструкции и ремонту в существующем квартале

Вся территория выбранных участков представлена в виде жилой застройкой. На территории располагается пять малоэтажных домов, восемь пятиэтажных с прилегающими парковками и детской площадкой. В генеральном плане на схеме функциональных зон сказано [2], что проектируемый квартал располагается в зоне застройки многоэтажными домами [6]. На рисунке 1 выделены дома, которые были выбраны для реконструкции. Это кирпичные дома 1962, 1963 и 1975 года постройки. Они входят в число объектов старого фонда. Для этих домов предлагается: усиление фундамента, ремонт фасада крыши замена кровли, замена основания крыши. Придомовая территория данных домов не оборудована детской площадкой за

неимением достаточного количества площади. В связи с этим, предлагается установить малогабаритные качели около каждого из реконструируемых домов. Площадь выбранных нами участков для перепланировки составляет 1 987 кв.м., 2 974 кв.м., 2 839 кв.м. На данной территории зарегистрированы в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) [4] 3 земельных участка.

Население квартала – 118 человек, площадь застройки – 7 800 м.кв, площадь жилой застройки – 6994 м.кв, плотность населения – 0,003 чел/га.

Данный земельный участок является неоднозначным объектом: с одной стороны, он расположен недалеко от центра города, но с плохо развитой инфраструктурой и старыми коммуникациями. В связи с этим мною предлагается разместить на этом земельном участке, новые многоквартирные дома. Старые дома снести, в связи с их ветхостью.

В целях усовершенствования предлагается разместить на этом земельном участке два 12-ти этажных дома с парковкой.

Численность жителей на перспективу составит 6600 человек. Так как есть 2 дома в которых по 2 подъезда, этажность домов – 12 этажей, это значит, что в каждом доме 144 квартиры разной планировки (от 1-комнатной до 4-комнатной квартиры), проживать в которых может разное количество людей от 1 до 5 человек в каждой квартире. Согласно опросным данным в одном доме проживает 150 человек, а в двух остальных домах проживает 307 человек.

Площадь квартала осталась неизменной – 7 800 м.кв, население квартала увеличится примерно в 6 раз после реконструкции и составит – 330 человек, площадь застройки – 10430 м.кв, площадь жилой застройки – 16950 м.кв, плотность населения составляет 0,009 чел/га. Таким образом, предложения по реконструкции территории квартала позволит увеличить кадастровую стоимость земель и недвижимости, где до проекта она составляла 587 529 328,56 рублей, после 970 215 105 рублей. Квартал станет наиболее развитым [5], в нем появятся общественно-деловые объекты, увеличится количество мест для проживания. Данные дома будут подключены к центральной канализации, электричеству, водоснабжению и отоплению [7]. При подключении необходимых коммуникаций для комфортного проживания строительной компанией будет производиться реконструкция и ремонт существующих коммуникационных систем [10].

Квартал расположен недалеко от центра города, но с плохо развитой транспортной инфраструктурой. На территории квартала не трамвайных путей. Есть две автобусные остановки, которые входят в маршрут автобусов: № 18, 50, 58, что позволяет быстро добраться до центра города. Остановки находятся в ветхом состоянии. Строительная компания может заняться также реконструкцией остановок, заменить павильон на более современный с установками электроснабжения, освещения. Современная остановка предполагает еще и дополнительное место для размещения рекламных щитов. Также межевание, которое мы проводим, перед постройкой новых домов, позволит увеличить количество парковочных мест путем подземного паркинга [5]. При сносе старых домов планируется размещение двух многоквартирных домов с двухуровневой подземной парковкой [10]. Проект планировки

предполагает размещение парковки на территории каждого дома на 240 парковочных мест. Это также обеспечит необходимый проезд для пожарной техники, проезд останется открытым.

В целях усовершенствования выбранного земельного участка [6] будет осуществлено размежевание и снос малоэтажных домов. На их месте возведем два 12-ти этажных дома с парковкой. В таблице 1 представлен расчет экономической эффективности проведенных реконструкций квартала. Предложения по реконструкции территории квартала позволит увеличить кадастровую стоимость земель и недвижимости, где до проекта она составляла 587 529 328,56 рублей, после 970 215 105 рублей. Квартал станет наиболее развитым, в нем появятся общественно-деловые объекты, увеличится количество мест для проживания.

Таблица 1

Расчет экономической эффективности реконструкций квартала

№	Наименование	Единица измерения	Стоимость (руб.)	Количество единиц	Итоговая сумма (руб.)
Проектные работы					
1	Анализ территории и его оценка	1 га	15 000	4	60 000
2	Комплексный анализ почвы	-	35 000	1	35 000
3	Очистка от мусора/ санитарная рубка	час	300	24	7 200
4	Рекультивация земельного участка	1 га	5 000 000	4	20 000 000
4	Планировка рельефа	час	1250	32	40 000
5	Разработка проекта	До 8 га	1 000 000	4	1 000 000
Всего					21 142 200
Организация работ					
1	Строительство и отделка многоквартирной многоэтажной застройки	1 шт	2 961 538 461	2	5 923 076 922
10	Парковка	1 кв.м.	900	8 400	7 560 000
11	Тротуарная плитка	1 кв. м	360	3698,5	1 331 460
14	Урны	1 шт	3 000	10	30 000
15	Озеленение территории и цветники	1 шт	35 000	4	140 000
17	Прокладка водопровода, канализации и электроснабжения	час	4500	270	1 215 000
Всего					5 933 353 382
Итого					5 954 495 582

В заключении можно отметить, что площадь квартала осталась неизменной – 384 300 м.кв, население квартала увеличится примерно в 6 раз после реконструкции и составит – 330 человек, площадь застройки – 10430 м.кв., площадь жилой застройки – 16950 м.кв, плотность населения составляет 0,009 чел/га. Исходя из таблицы, можно сделать вывод, что общая сумма затрат

для проводимых работ на участке составит 5 954 495 582 рубля. Основная часть суммы приходится на строительство и отделку многоквартирной многоэтажной застройки.

Список литературы

1. Благоустройство земельного участка: правила грамотной планировки [Электронный ресурс] / URL: <https://izbloka.com/>. – Заглавие с экрана. – (дата обращения 01.03.2026)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.01.2023) / [Электронный ресурс] / URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 01.03.2026).
3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. (ред. от 01.2024). – Текст : электронный // Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/ (Дата обращения 01.03.2026).
4. Кадастр недвижимости: государственная регистрация прав на объекты недвижимости Соврикова Е.М., Татаринцев В.Л. Барнаул, 2018.
5. Ключко И.А. Точечное строительство в городе Барнауле // В сборнике: молодежь - Барнаулу. Материалы XXIV городской научно-практической конференции молодых ученых. Барнаул, 2023. С. 81-83.
6. Сивакова А.С. Порядок предоставления земельного участка для комплексного освоения территории через аукцион /Сивакова А.С., Соврикова Е.М. // В сборнике: Аграрная наука - сельскому хозяйству. Сборник материалов XIV Международной научно-практической конференции. В 2-х книгах. 2019. С. 403-404.
7. Соврикова Е.М. Развитие долевого строительства в г. Барнауле /Соврикова Е.М. //В сборнике: Основные принципы развития землеустройства и кадастров. Материалы Всероссийской научно-практической конференции студентов и молодых учёных. 2017. С. 273-276.
8. Чернышева А.Д., Планирование рекреационной зоны г. Барнаула Чернышева А.Д., Ключко И.А. Вестник молодежной науки Алтайского государственного аграрного университета. 2020. № 2. С. 154-157.
9. Чернышева А.Д. Планирование рационального использования земель /Чернышева А.Д., Ключко И.А. //В сборнике: Теория и практика современной аграрной науки. Сборник III национальной (всероссийской) научной конференции с международным участием. 2020. С. 591-593.
10. Чернышева А.Д. Современное использование городских территорий // В сборнике: Молодежь - Барнаулу. Материалы XXIV городской научно-практической конференции молодых ученых. Барнаул, 2023. С. 98-100.