

«Хрущёвки»: перезагрузка

Можно ли ещё реанимировать первые крупнопанельные дома?

Мой дом - моя крепость. Вряд ли у кого-то из жильцов стареньких хрущёвок, разваливающихся буквально на глазах, язык повернётся так сказать. Здания, которые возводили как временные в 60-70-е годы прошлого столетия, стоят и поныне, однако находиться в некоторых из них не то чтобы некомфортно, а просто небезопасно.

Впрочем, усилиями иркутских проектировщиков и строителей за последние несколько лет более 60 крупнопанельных домов в Иркутске обрели вторую жизнь. Однако это пока лишь капля в море, а ведь проблема актуальна и для ряда других городов области. Так что без комплексной региональной программы, уверены специалисты, здесь не обойтись.

Вместо 20 лет - полвека

В переводе на профессиональный язык понятие «хрущёвка» означает «многоквартирное крупнопанельное жилое здание первых массовых серий застройки», самой распространённой среди которых как для всего Советского Союза, так и для Иркутска в частности стала 335-я. В нашем городе «пилотный» четырёхэтажный дом в данном исполнении появился в 1960 году по адресу: ул. Розы Люксембург, 64. Стоит по сей день. Всего же в областном центре насчитывается более 400 подобных строений, значимую часть жилфонда аналогичные объекты составляют также в Ангарске, Зиме, Усолье-Сибирском, Шелехове. Главная их «особенность» - плачевное состояние.

- Сегодня эти здания, в значительной степени, являются заложниками политики предыдущих десятилетий, когда в строительном комплексе преобладающими являлись количественные, а не качественные приоритеты, - отметил руководитель ООО «Предприятие Иркут-Инвест» (занимается восстановлением «хрущёвок» с 2004 года. - Авт.), почётный строитель России Александр ПЕТРОВ.

Дело в том, что по решению Госстроя СССР и из-за отсутствия керамзита для производства панелей в Иркутске стали использовать золу, которой было вдоволь на любой тепловой станции. Вместе с цементом, водой и газообразующими добавками она легла в основу газозолобетона, из которых затем изготавливались панели. По первоначальным планам, срок эксплуатации пятиэтажек не должен был превышать 20-25 лет, потому что изначально хрущёвская политика крупнопанельного домостроения предполагала массовое возведение домов, которые спустя два десятилетия предстояло разобрать и отправить в сельские районы, чтобы местные жители смогли построить себе из этих конструкций небольшие коттеджи. Но впоследствии концепция изменилась, и временное жильё превратилось в постоянное - при условии, что через 30 лет эксплуатации в нём проведут серьёзный капитальный ремонт. Однако с тех пор, по словам Александра Петрова, ещё ни одно здание подобную процедуру не прошло.

- Кроме того, имели место заводской брак (на заводах-изготовителях ЖБИ была нарушена технология армирования панелей) и абсолютно безграмотная эксплуатация наружных конструкций, - рассказал эксперт. - Ещё одним негативным фактором выступили природно-климатические условия Иркутской области, а именно: высокая сейсмичность районов застройки и господствующие северо-западные ветра, сопровождающиеся обильными осадками. В итоге панели, ориентированные на северо-запад, за осень и зиму накапливали большой объём влаги. Всё это, наряду с физико-химическим старением газозолобетона, и привело к сплошному расслоению панелей, порой до нескольких сантиметров, в результате которого они теряют несущую способность и могут рухнуть в любой момент. Усугубляет ситуацию и отсутствие более чем в 40% хрущёвок пристенных колонн. Именно на них, а не на сами стены, должны опираться перекрытия.

Грамотная азбука действий

Стоит отметить, что проблема расслоения панелей характерна исключительно для нашего региона - это роковое сочетание северо-западного ветра и массового технологического брака. Увы, внимание на эту беду

мы обратили слишком поздно - спустя 20 с лишним лет с момента её появления. Как обычно понадеялись на «авось»: тихонечко замазывали трещины, делали вид, что всё нормально... и довели состояние зданий до «точки невозврата», когда уже ставится вопрос о том, можно ли вообще их реанимировать. «Пока ещё можно, вот и пытаемся», - говорят специалисты.

Восстановлением аварийных панелей в Иркутске стали заниматься с 2004 года, правда, темпы реконструкции оставляют желать лучшего. Так, за семь лет статус «безопасное жилище» строители вернули более чем 60-ти зданиям 335-й серии, правда, это лишь 15% от общего числа проблемных объектов.

- Мы разработали и внедрили различные технологии ремонта и защиты панельных домов из газозолобетона. К примеру, стеновые панели при неполном каркасе в уровне «фундамент - чердачное перекрытие» усиливаем двусторонним армированным торкретом (метод работ, при котором бетонная смесь послойно наносится на поверхность под давлением сжатого воздуха. - Авт.) или стальными колоннами и монолитным бетоном, - подчеркнул Александр Петров. - Далее устанавливаем систему «вентилируемый фасад» с утеплением стен.

Между тем спасительную реконструкцию, которая несёт с собой определённые неудобства, далеко не все жильцы «хрущёвок» воспринимают с радостью, некоторые даже в квартиру пускать строителей не хотят. Как наглядный пример упрямства маленькой группы собственников - дом № 53 на ул. Дальневосточной. На сегодняшний день полностью усиlena одна из трёх блок-секций, ремонтные работы на остальных заморожены на неопределённый срок. А ведь самостоятельно иркутяне вряд ли смогут провести восстановление: на один только торец потребуется порядка 2-4 млн рублей.

- Пока мы только «гасим пожары», ликвидируем так называемые «узкие места», а требуется ещё и мощная профилактика, в том числе в целях усиления сейсмобезопасности, - уверен почётный строитель России. - К сожалению, в муниципалитетах Приангарья данная проблема решается разрозненно, каждый в виду острой необходимости делает, что может, зачастую с погрешностями и ошибками. На мой взгляд, нам необходимо объединить усилия и сформировать на уровне области пакет рекомендаций по эксплуатации, ремонту, усилению и защите домов первых массовых серий. Нужны многовариантные проектные решения, оптимальные сметные расчёты, в общем - грамотная азбука.

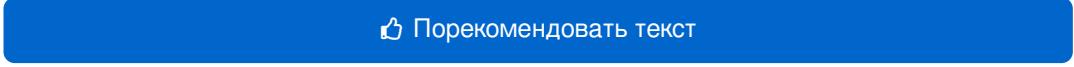
Комментарий:

Президент Союза строителей Иркутской области Юрий Шкуропат:

- Нам нужно торопиться с реконструкцией «хрущёвок», не дай Бог какое серьёзное землетрясение - случится беда. Здания ведь стареют, инженерные коммуникации тоже, панели теряют несущую способность, а это реальная угроза безопасности населения. Убеждён в необходимости разработки специальной областной программы, ведь аварийные здания есть не только в Иркутске. Надо как можно быстрее принять такой документ и жёстко контролировать исполнение всех предусмотренных им мероприятий.

Автор: Мария Огнева © АИФ в Восточной Сибири НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 3611 26.09.2011, 20:43
№ 452

URL: <https://babr24.com/?ADE=97845> Bytes: 6708 / 6681 Версия для печати Скачать PDF

 ⌂ Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Мария Огнева**.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)