

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»



Панельное домостроение: дотянуться до вершин

Современный город практически невозможно представить без панельных домов. Такое индустриальное жилье то и дело критикуют, часто даже называют его пережитком прошлого, но, вместе с тем, признают, что именно это изобретение человечества позволяет решать социально острую проблему обеспечения граждан доступным жильем. Соответственно, вопрос качества панельного домостроения не может ни вызывать пристального внимания как со стороны покупателей, так и со стороны застройщиков, надзорных органов в области жилищного строительства. Интерес всех сторон в повышении уровня качества подтверждается не только внешним преобразованием панели, но и изменениями технических регламентов, требований к работникам строительных компаний. Надо заметить, что к панельным домам давно сформировалось несколько предвзятое отношение. Здания советской поры действительно не отличаются внешней архитектурной привлекательностью, а также имеют определенные технические недостатки, с которыми приходится мириться жильцам, что у многих вызывает отторжение так называемой 97-й серии, которая очень распространена в Красноярске и крае. И все же попробуем на примере работы членских организаций Саморегулируемой Корпорации Строителей Красноярского края разобраться, что такое старый панельный дом и панельный дом современный с точки зрения его качества, надежности и долговечности.

СТАРОЕ И НОВОЕ

– Должен заметить, что здания 97-й серии, построенные 50 лет назад, выглядят весьма достойно в плане надежности их конструкций, – отмечает главный технолог ЗАО «Фирма «Культбытстрой» Николай Захарьин. – Они не имеют каких-то дефектов, разрушений, которые бы свидетельствовали о том, что пора их сносить. Это говорит о том, что 97-я серия включает в себе большой потенциал долговечности. И, как подтверждают специалисты, около 100 лет эксплуатации – это нормальный срок службы для таких домов.

Конечно, жильцам более современных «панелек» в смысле комфорта квартир повезло намного больше, чем тем, кому досталось советское наследство. Панельные дома начала XXI века значительно отличаются от своих «более взрослых родственников», в чем нет ничего удивительного. Компании-застройщики предлагают сегодня покупателям такое жилье с самыми разнообразными планировками квартир, включая, например, эркерные. Человек может купить в Красноярске как современную гостиницу с балконом, так и крупногабаритную квартиру, по своим качествам приближенную к жилью бизнес-класса. Такие пользовались спросом на заре наступившего века.

Строители следуют меняющимся техническим требованиям к жилью, так

что каждое новое поколение 97-й серии разительно отличается от предыдущих. Например, с 90-х годов прошлого века значительно ужесточились требования к теплотехническим характеристикам ограждающих конструкций зданий. Соответственно, изменились и панели, из которых строятся дома.

– Вообще, одно из уязвимых мест панельных домов – герметизация межпанельных стыков. Не случайно технологической документацией предусмотрены ежегодные осмотры управляющей компанией или обслуживающей организацией межпанельных стыков построенного дома. В процессе эксплуатации крупнопанельного дома, если шов не утеплен, возможно промерзание стены внутри квартиры. Выбор способа герметизации панельных швов для домов различных серий в первую очередь зависит от технологических особенностей возведенного здания и конструкции стеновых панелей. В зависимости от технологии и используемых материалов срок службы отремонтированного шва составляет от трех до шести лет, – рассказывает начальник отдела надзора за жилищным строительством службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края Галина Стасюк.

Строители стараются улучшить тепловые характеристики панельных домов с помощью материалов нового поколения.

– Решить проблему теплосбережения помогает применение более эффективных утеплителей, – говорит главный инженер УСК «Сибиряк» Валерий Шевелев. – Кроме того, еще три года назад возникли проблемы с межпанельными швами, потому что по многим параметрам они не выдерживали температурных нагрузок, несмотря на то, что, казалось бы, технология строительства соблюдалась. В последние два года мы используем здесь совершенно другие узлы. И пока по этим швам замечаний нет.

По словам Николая Захарьина, теплосберегающим свойствам производимых на заводе «Культбытстрой» панелей в свое время было уделено серьезное внимание. И соответствие этих качеств современным изделиям «Культбытстрой» нормативам подтверждено расчетами и испытаниями института «ПромстройНИИпроект». Испытания этого института подтвердили в прошлом году и соответствующий техническим требованиям уровень звукоизоляции таких панелей. Проходы под инженерные коммуникации в этих конструкциях теперь дополнительно изолируются специальными материалами, так что сопротивление проникновению звука в них также значительно улучшилось. Кстати, примечательно, что индекс звукоизоляции воздушно-му и ударному шуму имеют наилучшие показатели в панельном домостроении

по сравнению с иными видами строительства.

БОЛЬШИЕ ПЕРЕМЕНЫ

Конечно, покупатель мало что знает о технических требованиях в домостроении и, уж тем более, не в силах провести подобные исследования или заглянуть внутрь панелей. Так, к примеру, вряд ли знает рядовой покупатель о том, что для того, чтобы начать работу, строительной компании недостаточно найти место под будущий дом, купить стройматериалы и набрать побольше рабочих рук для скорости возведения многоэтажки. Современная стройка начинается с подбора персонала, где требования к профподготовке каждого работника предъявляет саморегулируемая организация. До того как будет выдано свидетельство о допуске на тот или иной вид работ, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства, компания должна представить СПО ряд документов, аттестатов для подтверждения уровня квалификации и стажа работы специалистов.

Но, впрочем, можно судить о качестве современного жилья и без всякой науки. Многие существенные перемены открываются потенциальным жильцам чуть ли не на пороге таких домов. В них не только разнообразные по планировке квартиры, **стр. 7**

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ»

СТР. 6

но и более удобные, более просторные лестничные клетки. Во многих современных панельных зданиях по два лифта – грузовой и пассажирский.

– Зайдите в любой десятиэтажный дом, который сдавался «Сибиряком» шесть лет назад, и вы до девятого этажа доедете на лифте, а потом будете подниматься пешком еще на этаж, – рассказывает Валерий Шевелев. – Потому что на десятом – машинное отделение лифта. В последних десятиэтажных домах, которые мы сдавали, лифт у нас ходит до верхнего этажа, так как мы смонтировали десятые этажи без машинного отделения. Таким образом, повышается комфорт проживания людей.

Значительные качественные изменения панельного жилья в нашем городе происходят и сейчас.

– Сегодня у нас в строительстве находится дом по улице Шахтеров, 1, у которого первый этаж решен совершенно иначе, чем в прежних домах. И он устранит недостатки, которые имеются в плане обеспечения доступности для маломобильных групп населения, – говорит Николай Захарьин. – На других объектах мы пока делаем пандусы, а там дом посажен по вертикальным отметкам так, что пандусы не нужны будут вовсе. Люди смогут заезжать на колясках прямо с асфальта в подъезд.

В УСК «Сибиряк» доступность в дома для людей с ограниченными возможностями обеспечивают применением монолитного домостроения.

– Первые этажи мы решили делать монолитными, что позволяет решать и проблему доступности в здания маломобильным группам населения, – делится Валерий Шевелев. – Кроме того, монолитный первый этаж обеспечивает наибольшую безопасность с точки зрения сейсмичности. Один такой дом нами уже сдан. О нем положительные отзывы. Сейчас строятся другие дома по такой технологии.

Однако предела совершенству нет. И всегда найдется куда приложить силы.

– Сегодня наши проектировщики совместно с технологами начали работать над конструкцией теплого пола первого этажа, – рассказывает Николай Захарьин. – Если сейчас плита перекрытия, которая отделяет техническое подполье от помещений первого этажа, утепляется пенопластом, а в квартире делается деревянный пол, то в ближайшее время мы переходим на конструкцию с электроподогревом. Сегодня можно подобрать греющие кабели, которые гарантируют надежность работы многие десятилетия. Я думаю, к выпуску этих конструкций мы приступим в следующем году.

ДРУГОЙ ФАСАД

Впрочем, самые наглядные преобразования в панельном домостроении происходят во внешнем облике зданий. Мало того, что кое-где они подросли до семнадцати этажей, так и фасадами от домов советского периода

современные отличаются как небо от земли. Одно только применение уже привычных витражных систем во многом облагородило панельные дома, хотя и здесь застройщикам приходится идти путем многочисленных проб и ошибок. На проверку технического решения порой требуется время. И если, например, цвет балконных ограждений с годами «полинял» – это, естественно, повод для применения какой-то другой технологии.

– В Красноярске и крае множество примеров панельных домов постройки 1980-х годов и раньше, которые имеют неприглядный вид. После нескольких лет эксплуатации появляются дефекты фактурного слоя наружных стеновых панелей, что значительно ухудшает архитектурный облик жилого дома, – признает Галина Стасюк. – Но нельзя не отметить, что два красноярских крупных производителя конструкций для панельных домов – ЗАО Фирма «Культбтстрой» и ООО УСК «Сибиряк» создали собственные проектные мастерские, что позволяет постоянно вносить изменения в планировку и конфигурацию помещений, архитектурный облик жилых зданий, цветовое решение фасадов. Изменились технические решения по балконам и лоджиям, нашли широкое применение различные витражные системы, что придает современный вид фасадам зданий.

– Только то, что прошло проверку временем, продолжает нами использоваться. И если мы убедились, что какие-то материалы показали себя, в том числе, с эстетической точки зрения недолговечными, мы от них сразу отказываемся. Ищем что-то другое, – говорит Валерий Шевелев. – Это, разумеется, относится и к фасадам.

– Мы видим в городе уйму примеров нашей застройки с разнообразными фасадами. Стараемся дома не повторять. Используем самые современные отделочные материалы для придания фасадам индивидуальности, – рассказывает Николай Захарьин. – Начали мы с использования природного камня на фасадах. Потом перешли на всевозможные архитектурные бетонные элементы. Один из самых удачных примеров таких элементов – бетонная фактура «Скала». Она придает зданию массивность, основательность. К тому же «Скала» – вандалоустойчивая фактура, что тоже немаловажно. Для эркерной планировки мы создали наружные стеновые панели с элементами фальшбалкон-козырек, которые смотрятся весьма изящно. И, конечно, большое значение для нас имеет использование керамической плитки, которая отвечает ГОСТу «Фасадные керамические плитки». К такого рода материалам предъявляются особые требования, такие, как безопасность и долговечность. Использование этой фасадной плитки не только обеспечивает ее надежное сцепление с бетоном, но и практически исключает эксплуатационные расходы. Для внешнего разнообразия и придания домам индивидуальности мы используем комбинации из семи цветов

плитки. Поможет сделать дом особенным и совмещение панельного домостроения с монолитным. Жилой дом «Северные ворота» наглядно показывает все достоинства такого сочетания технологий – индивидуальности монолита с индустриальностью панели.

Впрочем, как бы тщательно ни подумали разработчики к индивидуальности панельных домов, даже в таком современном виде то, что по привычке часто именуют 97-й серией, все равно вызывает раздражение у многих архитекторов. Конечно, кирпич в городском пространстве смотрится более привычно и солидно. Однако у тех, кто строит панельные дома, есть свои суждения на счет уместности того или иного вида строительства.

– Когда к 97-й серии предъявляются претензии относительно ее архитектурных достоинств, мне хочется, чтобы противники панельного домостроения задумались о том, что внешний облик зданий, которые мы возводим, совершенствуется, а с теми же старыми домами в историческом центре, которые, по сути, являются памятниками, а на деле – заброшенными сараями, никто ничего не делает. И облагородить эти территории у строителей возможности нет, – говорит Валерий Шевелев. Весомые доводы в защиту современного панельного домостроения есть и у Николая Захарьина:

– Мы уже достигли такой привлекательности панельных домов, что дальше украшать их нет смысла. Любые навороты, применение более дорогих материалов будет неоправданно. Тем более что жильем красота городов не создается. Для этого есть мосты, общественные здания, парки, церкви... Хотя, например, в Москве застройка Рубцовской набережной во времена мэра Лужкова произведена панельными домами. А это в пределах Садового кольца – самый центр. И смотрятся эти здания там очень достойно. Я считаю, это повод для размышления властям Красноярска. Когда говорят, что панельному домостроению не место в значимых местах, а только на задворках, в нашей компании с этим категорически не согласны. У нас есть множество интересных фасадных решений. К панельному домостроению в Красноярске, достигнутым результатам проявляют живой интерес застройщики и архитекторы из Новосибирска, Челябинска, Миасса, Москвы, Омска, Санкт-Петербурга. Представители различных организаций из этих городов посетили ЗАО «Фирма «Культбтстрой» за последние два года и высказали очень высокое мнение об уровне панельного домостроения в Красноярске.

ПЕРСПЕКТИВЫ

Конечно, не исключено, что когда-нибудь на смену панельному домостроению придет что-то иное. Но вряд ли кто-то действительно может представить такой сценарий развития событий в обозримом будущем.

– Убери сегодня панельное домостроение, и что тогда можно будет купить на жилищном рынке Красноярска? Минимум 60% строящихся домов – панельные. К тому же это самое доступное по цене жилье при достойном качестве, – считает Валерий Шевелев. – Надо признать, что альтернативы ему в сегменте эконом-класса на нынешнем этапе развития не существует.

И это притом что у панельного домостроения есть целый ряд проверенных временем достоинств. Панель дома – это конструкция высокой заводской готовности, что само по себе во многом гарантирует качество будущего дома, говорят специалисты. Согласитесь, для Красноярска это материал собственного производства, его не нужно заказывать и везти из какой-то другой части России. Немаловажный плюс такого местного стройматериала – обеспечение собственного контроля качества. К тому же панель – такой конструктор, который дает поразительные возможности, включая скорость строительства, что в нынешней ситуации с жильем весьма важно.



ФОТО ОЛЬГИ ИРВАНЦОВОЙ

– Крупнопанельное домостроение относится к разряду быстровозводимых технологий. Несомненным плюсом также является производство всех конструкций в заводских условиях, что значительно повышает качество возводимого объекта, ведь контроль над всеми параметрами строительных конструкций осуществляется в процессе их выпуска на заводах ЖБИ, – продолжает мысль Галина Стасюк.

Однако в службе строительного надзора считают нелишним напомнить строителям о входном контроле качества панелей на строительной площадке. Важно, чтобы в процессе монтажа стеновые панели не имели сколов и трещин, производилась зачистка поверхности свариваемых элементов и выполненных швов от шлака, брызг и наплывов, выполнялась защита свариваемых поверхностей и дождя, снега ветра и так далее по технологии.

– Надо отметить, что сегодняшние панельные технологии хотя и не предполагают возведения домов класса люкс, тем не менее, позволяют быстро строить весьма комфортное жилье. Можно ожидать, что они будут оставаться востребованными еще долго, благодаря доступности и себестоимости строительства, – уверена начальник отдела надзора за жилищным строительством службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

Высокие темпы современного строительства, наверное, можно сравнить с общим ускорением жизни и назвать трендом. При этом строители говорят о готовности ускориться еще.

– Сегодня нам удастся монтировать жилые дома и сдавать их в эксплуатацию за полгода. Если опять же сравнивать с монолитным домостроением, то с учетом набора прочности бетона и других факторов это совершенно иные сроки строительства, чем с использованием технологии панельного домостроения, – поясняет Валерий Шевелев. – Мы готовы работать в три смены, другое дело, что не везде это можно организовать, поскольку нас сдерживает соседство строительной площадки с уже эксплуатируемым жильем. Но где можно, мы стараемся работать в три смены.

Словом, много приведенных факторов указывают: не стоит категорически отказываться от того, что вполне хорошо себя зарекомендовало. Панельному домостроению остается лишь совершенствоваться. И очень хорошо, что эта технология и сегодня достойная альтернатива и возможность выбора для тех, кто желает приобрести жилье.



ФОТО ОЛЬГИ ИРВАНЦОВОЙ