

**Секция 1.**

**Архитектура и городская среда: проблемы проектирования и развития городов**

*Агеева Галина Николаевна*

**СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ  
РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЩЕЖИТИЙ  
ПОД ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ  
В РАЙОНАХ МАССОВОЙ  
ЗАСТРОЙКИ ГОРОДОВ**

*Agieieva G.*

**MODERN TENDENCIES  
OF RECONSTRUCTION  
OF DORMITORIES UNDER  
AN ACCESSIBLE ACCOMMODATION  
IN THE DISTRICTS  
OF MASS BUILDING OF CITIES**

[AG7373@mail.ru](mailto:AG7373@mail.ru)

Национальный авиационный университет, Киев, Украина

**Ключевые слова:** общежития, реконструкция, жильё.

**Keywords:** dormitories, reconstruction, accommodation.

**Актуальность темы.** Городская среда, сформировавшаяся во второй половине XX в., является предметом многочисленных исследований и дискуссий. Именно эту среду формирует значительный по размерам жилищный многоквартирный фонд, физический и моральный износ которого снижает не только эксплуатационные качества жилья, но и усложняет поиск инвесторов массовой реконструкции и модернизации в условиях ограниченных территориальных ресурсов. Особого внимания требуют общежития, которые, вследствие изменений в социальной, политической и экономической ситуации в стране, утрачивают свое первоначальное назначение и обостряют проблемы эксплуатации зданий не «по назначению». Многие из них - составная часть студенческих и бывших военных городков, массивов, приближенных до промышленных зон и др. - построены по типовым проектам группами в районах с развитой инфраструктурой; имеют удовлетворительное техническое состояние. Реконструкция общежитий не носит массовый характер, но разработанные решения могут быть обобщены и рекомендованы для дальнейшего использования.

**Цель доклада** - трансфер опыта реконструкции пятиэтажных общежитий, расположенных в районах массовой застройки, под социальное и доступное жильё.

**Основные результаты исследования.** В г. Киеве наиболее привлекательными для инвестора реконструкции являются пятиэтажные здания общежитий коридорного типа с 2 лестничными клетками. Конструктивная схема (двупролетная с 3 продольными несущими стенами), материал стен (крупные кирпичные блоки), а также удовлетворительное техническое состояние позволяют реализовать несколько вариантов реконструкции без надстройки или с надстройкой 1-2 этажей с минимальным внедрением в несущий остов, с организацией отдельных жилых секций и 1-г-4-комнатных квартир для посемейного заселения. Каждая из квартир обеспечивается летними помещениями (балконами, лоджиями). Для здания в целом реализуются комплексные мероприятия по модернизации инженерного оборудования, тепловой изоляции ограждающих конструкций, благоустройству прилегающей территории и др. Надстраиваемые здания оборудуются лифтами. Уделяется внимание и повышению уровня архитектурной выразительности здания и застройки в целом. Пристраиваемые объемы и лоджии активно используются в композиционном решении обновляемых фасадов (вертикальное членение, создание глубоких светотеней, вариантность цветовых решений и др.). Декорирование цветными штукатурками решает вопросы горизонтального членения фасадных плоскостей.

**Выводы.** Намечившаяся тенденция проведения последовательной (поэтапной) реконструкции общежитий, расположенных группами на территории массовой застройки, под жи-

лье позволяет решать в комплексе не только проблемы развития жилищного фонда, но и обновления сложившейся городской среды. Реконструкция общежитий - перспективное направление создания фонда социального жилья, а также фонда, который по своим технико-экономическим показателям может быть отнесен к категории доступного жилья.