

Реконструкція та переобладнання будинків масових серій типових проектів 60-х років минулого сторіччя під доступне житло

Спасіченко Катерина Володимирівна
 Буравченко Сергій Григорович
 ФАБД НАУ
 Київ, Україна
spap.katya@ukr.net
buravch1@i.ua

Пивоваров Олександр Григорович
 ФАБД НАУ
 Київ, Україна
pialarh@gmail.com

Анотація — проаналізовано особливості реконструкції та переобладнання будинків масових серій типових проектів 60-х років ХХст під доступне житло. Розглянуто основні особливості реконструкції за концепцією сталого розвитку.

[2] **Ключові слова** — доступне житло, реконструкція, переобладнання, сталий розвиток, «хрущовки».

I. ВСТУП

Проблема доступного житла досі не вирішена в Україні та залишається актуальною. В зв'язку з світовою фінансовою кризою попит на доступне житло зростає. Є декілька варіантів збільшення обсягів і якості такого житла, а саме: будівництво нового житла, реконструкція існуючого та реконструкція об'єктів іншого призначення. Оскільки держава частково повинна фінансувати таке житло, необхідно розглядати різні варіанти його здешевлення.

В Україні великий відсоток житла, яке потребує реконструкції, наприклад масове житло 60-х років, яке було побудовано в період керування державою Н.С.Хрущовим - так звані «хрущовки». На той період таке будівництво сприяло швидкому покращенню житлових умов всього населення. Сьогодні це житло морально застаріло та має високий відсоток фізичного зносу, потребує нагальної реконструкції. Будівлі, які зводилися з розрахунковим періодом амортизації 50 років, ~~вже~~ вимагають модернізації.

Корені виникнення масового економічного житла індустріального будівництва в різних країнах майже однакові. В період після світової війни Європа бралася розв'язувати житлову проблему для відродження мирного існування. Досвід розповсюджувався в різних формах: від дискусій в професійній пресі до будівництва у всіх регіонах домобудівельних заводів, та схожих за архітектурою мікрорайонів. Після псевдокомфортних будинків сталінського періоду з покімнатним розселенням сімей в комунальні квартири, в «хрущовки» заселяли по одній сім'ї в квартиру. В порівнянні з комунальними квартирами, це був прогрес.

Економічність панельних будинків забезпечується в першу чергу аскетичною, лаконічною архітектурою, яку можливо віднести до сучасного стилю – мінімалізму. Правда сучасний мінімалізм вимагає більшої якості виконання будівельних і опоряджувальних робіт. Якість при реконструкції таких будинків сягається використанням сучасних систем фасадної теплоізоляції, яка дозволяє зокрема подолати низьку енергоефективність житла цього періоду.

На сьогоднішній день такі будинки не відповідають сучасним нормам і стандартам. Якщо, їх реконструювати та перепланувати під доступне житло, можливо суттєво зекономити на будівництві та покращити якість житлового середовища, що склалося.

II. ОСНОВНА ЧАСТИНА

Метою дослідження є виявити особливості та прийоми реконструкції типових будинків 60-х років під доступне житло з урахуванням концепцій сталого розвитку.

Основним керівним підходом до проблеми є концепція сталого розвитку, а саме, вирішення трьох складових - соціології, економіки та екології.

В кварталах забудованими типовими будинками 60-х років є багато позитивних особливостей, а саме:

- правильні, комфортні масштаби середовища житлових дворів та кварталів;
- озеленення, що склалося;
- інфраструктура що оптимізувалась;
- забезпеченість нормованою інсоляцією;
- потенційно енергоекономічні об'ємно-планувальні характеристики будинків.

З точки зору сталого розвитку, більш доцільною є реновація, а не руйнування старої забудови. Для втілення цієї ідеї, в першу чергу слід розробити сучасну зелену стратегію розвитку житлового фонду. На прикладах реновації за кордоном можна побачити як це зроблено в Німеччині, Ізраїлі та інших країнах. Не зносити будинки такого типу, а трансформувати панельні будинки в комфортне сучасне доступне житло. Основними особливостями старої реконструкції будинків є:

Соціальні:

- підвищення комфорту квартир та забудови;
- зменшення кількості жителів в квартирах;
- збереження загальної щільності забудови;
- втілення принципів доступного середовища для всіх;
- залучення всіх верств населення до реновації;
- працевлаштування на об'єктах під час реновації;
- забезпечення місць для праці в нових структурах;
- створення сучасного комфортного планування.

Все це при правильній реновації може перетворитися в енергоефективне доступне житло.

Після належного ремонту існуюча естетика може стати стильною та гуманістичною.

Екологічні:

- вилучення процесів руйнації та утилізації матеріалів будівель;
- збереження існуючих зелених насаджень;
- збереження природного ареалу;
- використання сучасних екологічних технологій
- використання альтернативних джерел енергії.

Економічні:

- дольова участь держави та мешканців в реконструкції;
- залучення коштів жителів та держави;
- вигідне кредитування;
- утворення місць для праці;
- працевлаштування жителів на об'єктах.

- Практичні прийоми реконструкції можуть бути зведені до: перепланування квартир і заміні інженерного обладнання, в тому числі під приміщення громадського призначення в перших поверхах, термомодернізації фасадів, включаючи прибудову додаткових фасадних елементів, надбудову поверхів, а за необхідністю додаткових поверхів, прибудову ліфтів, створення пристроїв для забезпечення доступності квартир для людей з обмеженими фізичними можливостями в тому числі обладнання спеціальних квартир для людей з інвалідністю, ремонт і підсилення пошкоджених конструкцій. Спеціальні дослідження та узагальнення міжнародного досвіду можуть конкретизувати ці прийоми з урахуванням конструктивної системи і технічного стану конкретних серій проектів будинків і мікрорайонів масової забудови.

III. ВИСНОВКИ

Аналіз закордонного досвіду вказує, що реконструкція та реновація будинків масових серій може вирішити проблему доступного житла з економією до 30%. Така реконструкція залишає озелененні великі квартали малої поверховості та високої щільності, дає можливість перетворити економічне житло в комфортне, та значно покращити архітектурно-просторовий образ міста.

Прийоми реконструкції повинні задовольняти головні аспекти сталого розвитку: екологічні, соціальні та економічні.

Прямуючи до сталого розвитку потрібно більш активно проводити конкурси на вироблення концепції, розробки проектних рішень та санації конкретних територій.