

УДК.72.01:711.168

Ю. С. Соколовська,
*аспірант кафедри ДАС**Київського національного університету будівництва і архітектури*

МЕТОДИ РЕНОВАЦІЇ МАСОВОЇ ЗАБУДОВИ

Анотація: у статті розглянута «ідеальна» модель реновації масової забудови. Наглядно продемонстровано, що найчастіше не використовуються всі можливості оновлення об'єктів на кожному окремому рівні. Описані відмінності реновації житлових утворень та архітектурно-містобудівного середовища.

Ключові слова: реновація, «ідеальна» модель, методи, масова забудова.

Сьогодні актуальною проблемою України є не тільки збереження та поліпшення стану житлового фонду, але і забезпечення енергоефективності забудови в цілому. В першу чергу, оновлення потребує масова забудова минулого століття, яка має не лише проблеми, що виникли під час довготривалої експлуатації, але і нові, викликані сучасним втручанням в існуюче середовище новобудовами. Подібні проблеми можна вирішити проведенням реновації, одного із процесів оновлення середовища, який передбачає не тільки зміну функціонального призначення елементів середовища, але й більш складні трансформації середовища.

Значну увагу цим та іншим питанням розвитку та оновлення міського житлового середовища і його окремих фрагментів, таких як масова забудова, приділяли увагу у своїх дослідженнях багато науковців, серед яких Бачинська Л. Г., Плешкановська А. М., Биваліні М. В., Кравчуновська Т. С., Тімохін В. О., Гнесь І. П. та інші.

Задачі реновації міського середовища вирішуються певними методами, на базі яких у подальшому формуються принципи архітектурно-середовищної реновації районів масової забудови крупних і крупніших міст України. Ці методи пропонується систематизувати відповідно до рівнів та об'єктів реновації. При цьому їх максимальна кількість становить чотири групи, які обмежуються провідним принципом, якому вони відповідають. Слідуючи логіці побудови відповідності між елементами і рівнями процесу реновації середовища, пропонується «ідеальна» модель, у котрій задіяна максимальна кількість методів, що можуть знайти використання в оновленні міського середовища в цілому (табл.1). На кожному рівні ці методи утворюють чотири групи, кожна з яких підпорядкована певній меті та має власні специфічні шляхи

і прийоми її досягнення. Групи методів визначені на основі загальних архітектурно-містобудівних принципів та заходів реновації.

Таблиця 1.

Ідеальна модель реновації

ОБ'ЄКТИ РЕНОВАЦІЇ ТА ПОКАЗНИКИ ЯКОСТІ		Будинки і споруди	Благоустрій та малі архітектурні форми	Житлові групи, комплекси, мікрорайони та райони	Архітектурно-містобудівне середовище	
РІВНІ ТА ГРУПИ МЕТОДІВ РЕНОВАЦІЇ	ХУДОЖНЬО-ЕСТЕТИЧНИЙ	краса форми				
		довершеність організації				
		корисність структури				
		міцність конструкцій				
	МІСТОБУДІВНИЙ	краса форми				
		довершеність організації				
		корисність структури				
		міцність конструкцій				
	ЛАНДШАФТНО-ДИЗАЙНЕРСЬКИЙ	краса форми				
		довершеність організації				
		корисність структури				
		міцність конструкцій				
	ОБ'ЄМНО-ПЛАНУВАЛЬНИЙ	краса форми				
		довершеність організації				
		корисність структури				
		міцність конструкцій				



- можливість проведення реновації

Місце методів у матричній моделі визначається їх відповідність своїй групі, рівню та об'єкту реновації. Наприклад, реноваційними методами оновлення будівель і споруд можна вважати тільки ті, що знаходяться на об'ємно-планувальному та художньо-естетичному рівнях у відповідних групах.

Реновація будівель і споруд може проходити на двох рівнях, таких як об'ємно-планувальний та художньо-естетичний. На прикладі гуртожитку можна побачити, що у даному випадку використані не всі можливості по реновації будівлі (табл. 2). Також, варто звернути увагу, на пов'язаність методів оновлення групи «краса форми» на об'ємно-планувальному рівні з методами груп «міцність конструкцій» та «корисність структури» на художньо-естетичному рівні, які доповнюють один одного та впливають на зовнішній вигляд об'єкту в цілому (рис.1). Гуртожиток частково був перетворений на квартири та готельні номери, що потягло за собою зміни в організації будівлі.

Таблиця 2.

Реновація гуртожитку під житловий будинок

ОБ'ЄКТ РЕНОВАЦІЇ ТА ПОКАЗНИКИ ЯКОСТІ		ГУРТОЖИТОК, реновація під житловий будинок та готель просп. Відрадний 32, м. Київ	
РІВНІ ТА ГРУПИ МЕТОДІВ РЕНОВАЦІЇ	ХУДОЖНЬО- ЕСТЕТИЧНИЙ	краса форми	
		довершеність організації	
		корисність структури	стилізація та колористичне рішення зовнішнього вигляду будівлі шляхом утеплення фасадів
		міцність конструкцій	влаштування та стилізація фронтонів та карнизів
	ОБ'ЄМНО- ПЛАНУВАЛЬНИЙ	краса форми	влаштування скатного даху та балконів
		довершеність організації	посекційна зміна планування відповідно до нових функцій
		корисність структури	перепланування кімнат гуртожитку під квартири та готельні номери
		міцність конструкцій	

Оновлення благоустрою та малих архітектурних форм у районах масової забудови може відбуватися на ландшафтно-дизайнерському та художньо-естетичному рівнях. На прикладі трансформації Севастопольської площі у м. Києві можна побачити взаємодію благоустрою та міського ландшафту, шляхом влаштування багаторівневого рішення простору – підземні автомобільні шляхи та торговельний павільйон над ними. Застосовані методи художньо-естетичного рівня підкреслюють вісь площі та її форму (рис.2). Нові функції з'являлись поступово протягом тривалого часу і наразі площа стала багатофункціональною (табл.3).

Таблиця 3.

Реновація благоустрою площі

ОБ'ЄКТИ РЕНОВАЦІЇ ТА ПОКАЗНИКИ ЯКОСТІ		СЕВАСТОПОЛЬСЬКА ПЛОЩА, Солом'янський район, м. Київ	
РІВНІ ТА ГРУПИ МЕТОДІВ РЕНОВАЦІЇ	ХУДОЖНЬО- ЕСТЕТИЧНИЙ	краса форми	
		довершеність організації	багатофункціональність середовища та використання типових сучасних матеріалів та форм новобудов
		корисність структури	підкреслення композиційної вісі площі, відповідність форми та зовнішнього вигляду надземної форми «куполу» розв'язці
		міцність конструкцій	
	ЛАНДШАФТНО- ДИЗАЙНЕРСЬКИЙ	краса форми	влаштування «куполу» над підземними автомобільними шляхами
		довершеність організації	влаштування підземних автомобільних шляхів та торгових приміщень, зміна форми розв'язки
		корисність структури	утворення нових функціональних зон та їх наповнення
		міцність конструкцій	

Реновація житлових груп, комплексів, мікрорайонів та районів відбувається на таких рівнях реновації, як містобудівний та художньо-естетичний, але зустрічаються випадки, коли проект реновації передбачає оновлення більш дрібних елементів, таких як благоустрій та будівлі і споруди (табл. 4). В даному випадку, як і у оновленні Севастопольської площі, результат трансформації був отриманий шляхом довготривалої незапланованої реновації. У даному кварталі зміни відбувались і продовжують відбуватись епізодично. Найчастіше, спостерігалось будівництво житлових комплексів на місці автостоянок, старого диспансеру та промислових територій (рис. 3). Але єдиного проекту реновації кварталу не існує. Щільність забудови збільшується, а розміри простору для життя та паркування автомобілів зменшується, що знижує комфортність середовища. У подальшому, якщо з'явиться проект реновації даного кварталу, то насамперед, його задачею повинно стати виправлення ситуації, що створена незапланованими епізодичними втручаннями в існуючу забудову.

Оновлення архітектурно-містобудівного середовища масової забудови може відбуватись на всіх рівнях середовища та включати в себе всі об'єкти реновації. Подібна реновація передбачає активне використання методи архітектурного проектування та проведення значних змін у існуючій ситуації. До методи архітектурного проектування, використання яких очевидно у всіх

проектах реновації архітектурно-містобудівного середовища можна віднести методи архітектурної композиції, колористики та стилізації. Реновація даного об'єкту в деяких аспектах дуже схожа на оновлення окремих житлових груп, комплексів, мікрорайонів та районів у склад яких також входить реновація благоустрою та будівель зі спорудами. Але є суттєва різниця – наявність оновлення середовища в цілому, що можна побачити не озброєним оком на проекті реновації житлового кварталу «Сандей» у м. Санкт-Петербурзі (рис. 4), де оновлювалась забудова переважно 1940-1960-х рр. будівництва (табл. 5).

Таблиця 4.

Реновація житлових кварталів

ОБ'ЄКТИ РЕНОВАЦІЇ ТА ПОКАЗНИКИ ЯКОСТІ		Дитячий садок	Благоустрій та малі архітектурні форми	Житлові квартали	
РІВНІ ТА ГРУПИ МЕТОДІВ РЕНОВАЦІЇ	ХУДОЖНЬО-ЕСТЕТИЧНИЙ	краса форми			викор. колор. існ. середовищ.
		довершеність організації			інд. стиліз. ЖК,
		корисність структури			
		міцність конструкцій			
	МІСТОБУДІВНИЙ	краса форми			
		довершеність організації			
		корисність структури			зміна функц. призн. територ.
		міцність конструкцій			ущільн. структ., розшир. інфрастр.
	ЛАНДШАФТНО-ДИЗАЙНЕРСЬКИЙ	краса форми			
		довершеність організації			
		корисність структури		знищ. функц. різноманіття	
		міцність конструкцій		влашт. одноманіт. благоустрою	
	ОБ'ЄМНО-ПЛАНУВАЛЬНИЙ	краса форми			
		довершеність організації			
		корисність структури	зміна функції на офіси		
		міцність конструкцій			



а

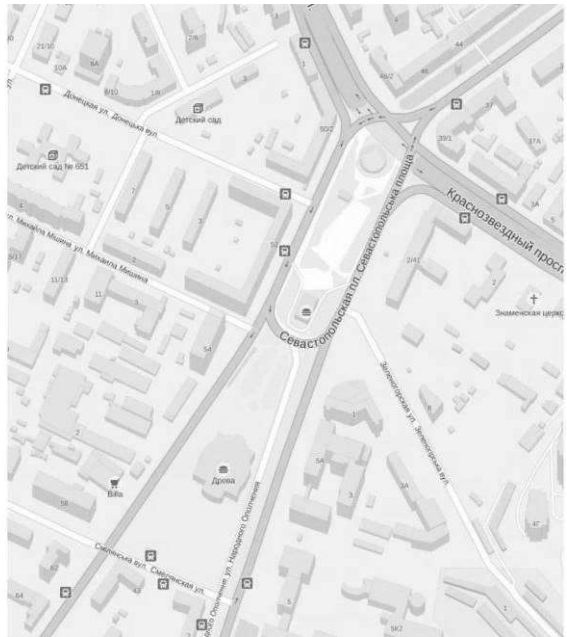


б

Рис.1. Гуртожиток по просп. Відрадному, 32, м. Київ:
а – до проведення реновації [1]
б – після реновації [2]



а



б

Рис.2. Севастопольська площа, Солом'янський район, м. Київ:
а – до реновації
б – після реновації [2]



а



б

Рис.3. Житловий квартал у Солом'янському районі м. Київ:
а – до реновації; б – після епізодичної реновації [2]

Таблиця 5.

Реновація архітектурно-містобудівного середовища

ОБ'ЄКТИ РЕНОВАЦІЇ ТА ПОКАЗНИКИ ЯКОСТІ		Будинок творчості	Благоустрій та малі архітектурні форми	Житлові групи, комплекси, мікрорайони та райони	Архітектурно- містобудівне середовище			
РІВНІ ТА ГРУПИ МЕТОДІВ РЕНОВАЦІЇ	ХУДОЖНЬО- ЕСТЕТИЧНИЙ	краса форми			використ. еклектика			+
		довершеність організації						
		корисність структури	стиліз. буд. під нове оточ.				+	
		міцність конструкцій						+
	МІСТОБУДІВНИЙ	краса форми						
		довершеність організації						
		корисність структури						
		міцність конструкцій			доп. інфрастр. ново буд.			+
	ЛАНДШАФТНО- ДИЗАЙНЕРСЬКИЙ	краса форми						
		довершеність організації						
		корисність структури						
		міцність конструкцій						
	ОБ'ЄМНО- ПЛАНУВАЛЬНИЙ	краса форми						
		довершеність організації						
		корисність структури	зміна функт. під дитсадок				+	
		міцність конструкцій						



Рис.4. Квартал «Сандей», Красносільський район, м. Санкт-Петербург, Росія [3]

Реновація архітектурно-містобудівного середовища найскладніший рівень реновації та найефективніший випадок оновлення міського середовища, який передбачає окрему розробку проекту реновації, як при новому будівництві мікрорайонів та районів. У подальших дослідженнях подібний аналіз епізодичної та запланованої реновації дозволить не тільки вивести основні принципи архітектурно-середовищної реновації районів масової забудови, але і врахувати не використані можливості оновлення, що у свою чергу покращить якість проектних рішень.

Список літератури

1. Практика сучасного будівництва // Реконструкція житла: Збірник наукових праць. Державний науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут «НДІпроектреконструкція» / гол. редактор - Г.І. Онищук – К., "Поліграф-експрес", 2008. - Вип.8, - С. 408-409.
2. Яндекс карти [Електронний ресурс]: електронні карти міст світу. - Режим доступу: <https://maps.yandex.ua>
3. Строительная компания «СПб Реновация» [Электронный ресурс] : застройщик жилых кварталов в г.Санкт-Петербурге. – Режим доступу к сайту: <http://www.spbren.ru/>

Аннотация

В статье рассмотрена "идеальная" модель реновации массовой застройки. Наглядно продемонстрировано, что чаще всего не используются все возможности обновления объектов на каждом отдельном уровне. Описаны отличия реновации жилых образований и архитектурно-градостроительной среды.

Ключевые слова: реновация, «идеальная» модель, методы, массовая застройка.

Abstract

The article describes "ideal" model of renovation of mass housing. It was demonstrated that usually don't used all opportunity to renew the object on each levels. Were described differences between renovation of residential structures and the architecture environment.

Keywords: renovation, "ideal" model, methods, mass housing.