

поверхів. Для цього необхідно надати їм юридично-правову, проектну і консультаційну допомогу у реалізації прибудов до квартир перших поверхів, а при бажанні - і до квартир, розміщених вище першого поверху.

2 Квартири перших поверхів, які користуються сьогодні найнижчим попитом, можна перетворити в один з найпопулярніших типів житла у спосіб, що не потребуватиме жодних бюджетних фінансувань - шляхом поділу "нічийних" сьогоднішніх прибудинкових територій на невеликі земельні ділянки при квартирах перших поверхів. Для цього потрібне лише вольове законодавче рішення.

3 При належному керуванні з боку архітектора стихійним на сьогодні процесом спорудження прибудов до перших поверхів житлових будинків, а також процесом освоєння приквартирних ділянок, можливо суттєво поліпшити як архітектуру самих будинків, так і житлове середовище кварталів в цілому.

УДК 728.2

ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНОГО ОБРАЗУ ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА

(в умовах реконструкції житлових будинків перших масових серій)

О.М. Зайцев

Київський національний університет будівництва та архітектури, Україна

Ситуація, яка склалася в наш час в житловому секторі України відноситься до однієї з найбільш складних соціально-економічних проблем суспільства.

Масове індустріальне житлове будівництво 50-70-х років створило базову частину післявоєнного капітального житлового фонду. Особливістю його є економічність об'ємно-планувальних рішень, п'ятиповерховість будинків, широке використання великопанельних систем нарівні з цегляними та крупноблочними.

Житлові будинки перших масових серій експлуатуються вже більше 35-45 років, їх повний фізичний знос ще не настав (не більше 35%), але вони вже не відповідають вимогам сьогодення до житла і морально застаріли. Невідповідність виявляється у недосконалості планувальних рішень, великих теплових витрат крізь огорожуючі конструкції, у незадовільному стані стиків тощо.

Архітектурно-художній образ цих будинків бідний, для них властиві плоскі фасади, невиразно оформлені входи і балкони, одноманітне опорядження зовнішніх стін, спрощений силует будинків. Вони характеризуються наявністю прохідних кімнат, відносно невеликими розмірами приміщень, відсутністю підсобних площ, санвузли, як правило, суміщені.

Рівень індустріалізації того часу масового будівництва мав взагалі форми заводського домобудування і у безпрецедентних масштабах робив великий вплив на архітектурне формоутворення.

Успіхи і серйозні прорахунки у масовій архітектурі житла відображали не тільки рівень розвитку нової технології, але також і рівень її художнього освоєння. "Малометражки" розв'язали у післявоєнний час проблему житла, але й "подарували" проблеми одноманітності і монотонності житлового середовища у такому масштабі, який ніхто тоді не міг передбачити. Та і сьогодні їх ще до кінця не позбуто, тому що

при машинному виробництві будинків на базі серійності важко створювати індивідуальність образів.

І хоча сьогодні у будівельному процесі доля великопанельного будівництва значно скоротилася, і воно втратило ще недавно лідируюче положення, але метод в цілому в Україні існує, а значить і залишаються ці проблеми. В умовах великих об'ємів масового житлового будівництва такий підхід привів до різкого зниження художньо-виразного змісту архітектури житлового середовища. Однією з причин одноманітності масової житлової забудови 50-70-х років є спрощений силует будинків.

Ідеї улаштування мансардних дахів у декількох рівнях, надбудова 4-х поверхів (за системою "фламінго"), які є сьогодні в арсеналі виразних засобів при реконструкції, якоюсь мірою дають можливість змінити контури забудови. Зміна поверховості з надбудовою ще 4-х поверхів вже реалізується у Москві (ЗАО НПП "Тема"), з використанням каркасно-монолітного способу зведення будинків, і вперше була застосована при реконструкції. Прийоми уширення корпусу, улаштування лоджій, еркерів також дозволяють позбутись рис одноманітності.

Економічна доцільність в умовах недостатньої фінансової спроможності висунули метод реконструкції без відселення мешканців (досвід фірми "Velux" у Литкаріно під Москвою). Але для такого методу з'являється складність з улаштуванням лоджій і еркерів, що, в свою чергу, роблять вплив на архітектурну виразність фасаду і у кінцевому рахунку на якість реконструйованого житлового середовища. Цим методом можна реконструювати житлові будинки, які знаходяться у глибині кварталів і своїми фасадами не виходять на вулиці і магістралі.

Але в цілому проблема реконструкції повинна розглядатись системно з урахуванням усіх аспектів та перспектив розвитку житлового фонду. Це може бути представлено у вигляді загальної структури комплексної реконструкції (рис. 1).

П'ятиповерхова житлова забудова розташована звичайно на цінних ділянках міських територій, вартість яких у нових соціально-економічних умовах значно підвищилася. Економічна доцільність реконструкції житлових районах з п'ятиповерховою забудовою окремих кварталів і будинків залежить від розташування її у міській структурі, щільності забудови і особливо вартості землі. Зміни демографічної структури та концентрація населення у містах, подальший процес урбанізації середовища при реконструкції потребують формування простору, який не лише організував би виконання певних нових функцій, перетворюючи суто спальні квартали у багатофункціональні житлові комплекси. При ущільненні забудови новими житловими будинками (вставки) можливо створювати різні ділові центри, офіси, магазини дитсадки тощо, підвищувати комфортність об'єктів (рис. 2).

Сьогодні необхідно займатись не тільки комплексом інженерних проблем, переплануванням квартир, але, що не менш важливо, приділяти увагу архітектурно-художнім проблемам при проведенні реконструкції нарівні одного будинку, групи будинків і цілих мікрорайонів і районів.

Одним з таких засобів об'єднання при реконструкції житлового середовища може стати колір і пластика фасадів будинків зі своїми кольоровими темами, акцентами, світлотіньовою пластичною виразністю.

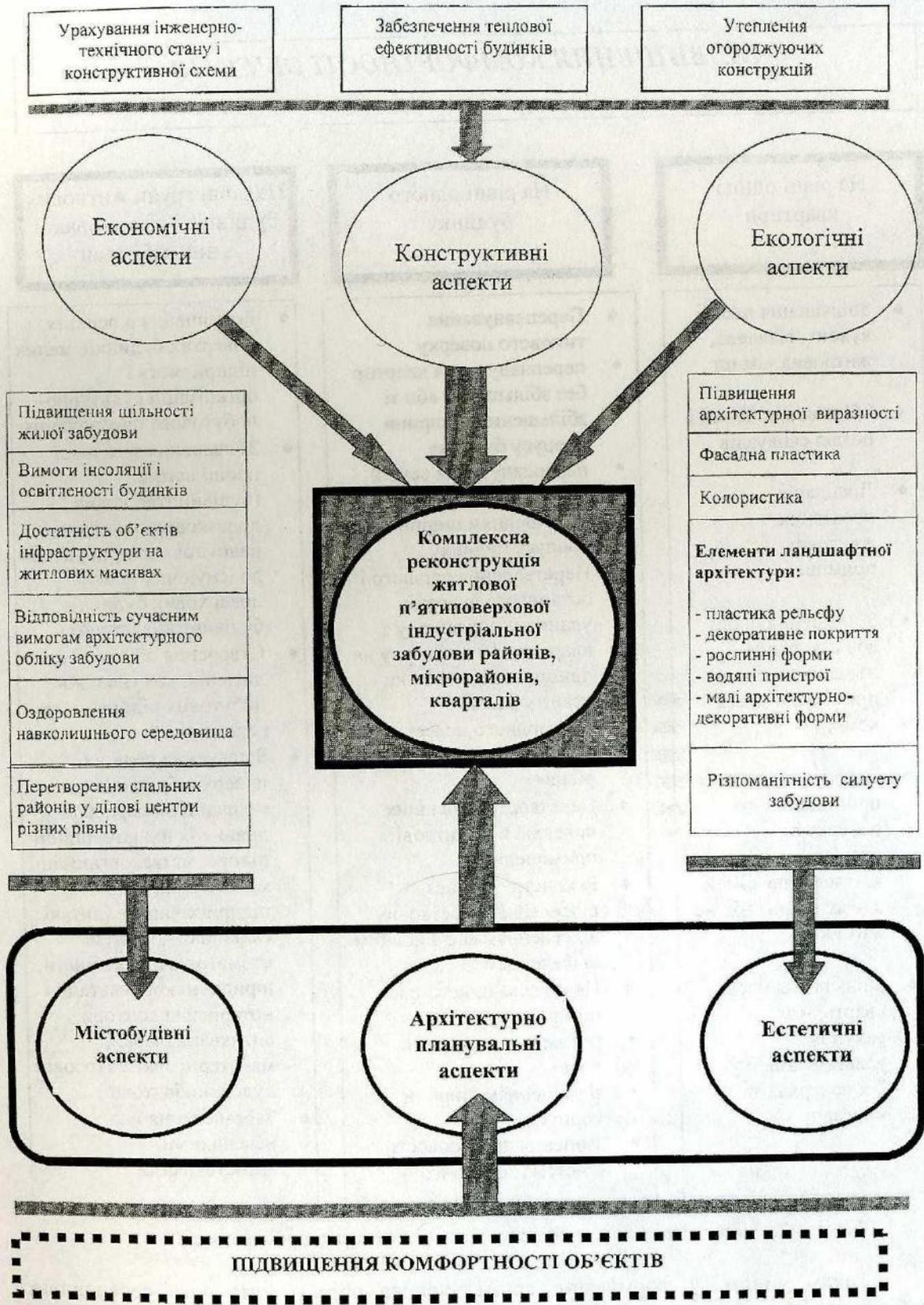


Рисунок 1 Загальна структура комплексної реконструкції житлової забудови 50-60-х років

ПІДВИЩЕННЯ КОМФОРТНОСТІ ОБ'ЄКТІВ

На рівні однієї квартири	На рівні одного будинку	На рівні групи житлових будинків і сформованої з них забудови
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Збільшення площі кухонь, віталень, житлових кімнат ◆ Збільшення площі і розділ санвузлів ◆ Ліквідація прохідних житлових приміщень ◆ Збільшення площ або створення нових підсобних приміщень (шаф, комор) ◆ Перепрофілювання приміщень 1-го поверху в спеціалізовані житлові (для сімей з інвалідами) або не житлові ◆ Збільшення площі квартири за рахунок улаштування її у 2-х поверхах та мансарді 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Перепланування типового поверху <ul style="list-style-type: none"> ▪ перепланування квартир без збільшення або зі збільшенням ширини корпусу будинку ▪ перепланування секцій без збільшення або зі збільшенням ширини корпусу будинку ◆ Перетворення першого і останнього поверхів <ul style="list-style-type: none"> ▪ улаштування виходу з квартири 1-го поверху на прибудинкові ділянки ▪ улаштування мансардного поверху (в одному, двох, трьох рівнях) ◆ Перетворення перших поверхів в нежитлові приміщення ◆ Реконструкція без відселення, з частковим відселенням або з повним відселенням ◆ Надбудова одного-двох поверхів <ul style="list-style-type: none"> ▪ без змінення ширини корпусу ▪ зі зміненням ширини корпусу ▪ змінення поверховості (система "фламінго") 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Розміщення в перших поверхах будинків малих підприємств і організацій культурно-побутового призначення ◆ Збільшення загальної площі житла (будівництво нових додаткових будинків, надбудова та прибудова до існуючих п'яти-поверхових будинків, будівництво вставок) ◆ Створення об'єктів дитячих, комунально-побутових підприємств і організацій ◆ Звільнення перших поверхів будинків від мешканців і переобладнання їх під комерційні підприємства, організації малого бізнесу і підприємства (дитячі садки на 5-10 дітей, стоматологічні кабінети, юридичні консультації і нотаріальні контори, антикварні лавки, майстерні архітекторів і художників, тощо) ◆ Забезпечення їх невеликими автостоянками

Рисунок 2 Засоби підвищення комфортності житла, яке підлягає реконструкції

Таким чином, у формуванні архітектурного образу житлового середовища всебічне вирішення проблеми реконструкції житлових масивів перших масових серій має дуже важливе значення.