

СОЦИАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЬЯ

Федорова Т.Н.

Одесский филиал «НИИпроектреструкция», Украина

Жилой фонд многих городов Украины в настоящее время представляет собой большое разнообразие различных зданий, построенных в диапазоне более 2-х столетий.

В сохранившихся до настоящего времени зданиях ранних построек, входящих в жилой фонд, в постройках более позднего периода и в жилых домах современного строительства имеются существенные различия во внутренней планировке, в архитектурном решении интерьеров, фасадов, в решении вопросов, связанных с бытовыми удобствами «домашнего очага».

В различные эпохи к вопросам экономии относились по-разному, соблюдая режим экономии то строительных материалов, то энергоресурсов.

Стиль и мода диктовали во все времена направления во всех видах искусства. Переменчива в этом плане и архитектура и, как одна из составляющих её, – внутренняя планировка жилых зданий.

Ещё в далёкие дореволюционные годы «терема» и «хоромы» строило для себя богатое сословие. Для населения со средним достатком строились доходные дома. Уделом самого бедного слоя населения, включая фабрично-заводских рабочих, было довольствоваться жилыми бараками, ветхим жильём и подвалами.

В послереволюционные годы, руководствуясь идеями равенства, довольно внушительные особняки были отданы различного рода общественным заведениям.

Доходные дома и бараки были оставлены за жилым фондом. Многие особняки были отданы под жильё городскому населению. Образовались, таким образом, квартиры коммунального заселения, существующие до настоящего времени, с весьма сомнительными санитарно-гигиеническими условиями.

В недалёкое прошлое ушли и водоразборные колонки, устроенные во дворах, и дворовые туалеты с запахом хлорной извести, смешанной со зловонием самих туалетов, и отопительные печи на твёрдом топливе, и многочисленные внутриквартальные и ведомственные котельные, работающие на твёрдом топливе, требующие дополнительных мест для складирования угля и наносящие непоправимый ущерб окружающей среде загазованностью выбросов после переработки топлива.

Компенсировалось недостаточное количество тепла и периодическая подача его увеличением толщины наружных стен. Толщина стен в старых зданиях зачастую достигает одного метра и более.

Всё это строилось в далёком прошлом, однако частично сохранилось до нашего времени.

Социальной государственной программой, начиная с 1958 г. в жилых домах, строящихся как в городах, так и в сельской местности, предусматриваются экономичные благоустроенные квартиры для заселения одной семьёй. Строительство жилых домов начинается по типовым экономичным проектам жилых и гражданских зданий на основе утверждённых норм проектирования, в т.ч. высоты помещений. Устанавливается наиболее целесообразная этажность строящихся по государственному плану жилых домов на основе технико-экономических расчётов, принимая для застройки городов в основном жилые дома высотой 4-5 этажей, а для

небольших городов и посёлков преимущественно дома в 2 и 3 этажа. Широко развивается производство железобетонных изделий зданий, стеновых панелей, панелей перекрытий, расширяется применение крупных стеновых блоков, крупноразмерных перегородок, щитовых дверей, спаренных оконных переплётов и других конструкций и деталей. Организовывается в необходимом количестве изготовление малогабаритной мебели и встроенного кухонного оборудования для квартир нового типа.

На базе типового проектирования возникла новая отрасль строительства индустриального изготовления унифицированных типовых конструкций серийного производства.

Была создана разветвлённая сеть домостроительных комбинатов.

Широкое развитие в 60-е – 80-е годы прошлого столетия приобрела государственная политика строительства жилых домов первых массовых серий. Строительство велось с обязательным использованием разработанных для этой цели типовых проектов, что явилось одним из факторов экономии при строительстве стройматериалов, капиталовложений, трудовых затрат и способствовало сокращению сроков строительства.

Благодаря широкомасштабному возведению серийных домов большая часть населения получила возможность бесплатного обеспечения жильём.

Решение жилищной проблемы осуществлялось по трём направлениям: государственное, кооперативное и индивидуальное строительство.

Интенсивное расселение жильцов многоквартирных коммун, отселение жильцов из подвалов и малопригодных для жилья помещений способствовало улучшению жилищных условий, оздоровлению населения и созданию более здорового психологического климата между членами семьи и соседями, остающимися в коммунальных квартирах.

Претворение государственной жилищной программы в жизнь носило социально-демографический характер.

Для скорейшего решения программы «каждой семье – отдельная квартира» строительство было поставлено в режим жёсткой экономии строительных материалов, трудозатрат, денежных ресурсов, а также максимального сокращения сроков строительства.

Были сведены к минимуму эстетические характеристики интерьеров, фасадов, архитектуры малых форм – всё попадающее под штамп «архитектурные излишества».

Это привело строительную отрасль к известной крайности: убогой, однообразной, безликой планировки и застройки домов, улиц, кварталов, городов.

Внутренняя планировка квартир ставилась в такую же зависимость – экономия.

В ущерб удобствам жильцов были «изобретены» совмещённые санузлы, до минимума уменьшена площадь жилых комнат и кухонь, высота помещений, исключены встроенные вспомогательные объёмы. Этот курс обеспечил возможность удовлетворения насущной проблемы населения – получения самостоятельного жилья в кратчайшие сроки. Для семьи из двух, трёх, четырёх человек получение двухкомнатной квартиры давало возможность иметь комнату для родителей и даже детскую комнату, что частично решало задачу семейной автономии.

Сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставлялась дополнительная жилая площадь в размере 10 м^2 . Правом на дополнительную жилую площадь пользовались граждане, страдающие тяжёлыми формами некоторых хронических заболеваний, а также граждане, которым дополнительная площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы (научные работники, художники, писатели), кроме того – Герои Советского Союза, Герои

социалистического труда, персональные пенсионеры и некоторые категории должностных лиц.

Отходили в прошлое жилищные условия, при которых членам семьи двух, трёх поколений приходилось жить в одной-двух комнатах.

Значительная часть населения переселилась в, так называемые, «спальные районы».

Существующие по тем временам нормативы получения жилья только временно обеспечивали проблему расселения. С рождением и взрослением детей вопрос нехватки жилья возникал снова.

Уже в первые годы осуществления государственной программы строительства жилья первых массовых серий многие государственные деятели, архитекторы, строители считали эти постройки временными и отводили для их жизни 50-60 лет.

Со временем страна станет богаче, эти дома снесут и на их место будут возведены красивые, удобные, отвечающие всем нормам эстетики, архитектуры, комфортности жилые строения.

Сегодня эти иллюзии исчезли даже у самых больших оптимистов.

Со временем типовые проекты жилых домов совершенствовались, появились девятиэтажные, шестнадцатизэтажные дома с улучшенной планировкой и более выразительным решением фасадов.

С изменением экономических и социальных условий, внедрением рыночных отношений в социальной сфере произошли изменения, которые для определённых слоёв населения создали возможность реализации индивидуального строительства жилья с современными ценностными, конструктивными, архитектурными показателями в соответствии эстетическим вкусом и финансовыми возможностями каждого застройщика.

При этом 25% населения продолжают жить в домах первых массовых серий.

Время берёт своё и в духе требований комфортности сегодняшнего дня жилые постройки прошлых лет утратили свои внутренние достоинства и, тем более, не приобрели не имевшую никогда внешнюю привлекательность.

В последние 10-15 лет назрела жизненная необходимость в условиях ограниченных бюджетных возможностей приблизить уровень показателей жилого фонда Украины к приемлемым общепринятым мировым стандартам.

С этой целью в соответствии с Указом Президента и Постановлением Кабинета Министров Украины была разработана программа реконструкции жилья первых массовых серий.

Эта программа предусматривает комплекс определённых объёмов работ (архитектурных, конструктивных, коммуникационных), которые обеспечат возможность улучшения условий проживания населения в домах старой постройки. Предусматривается оптимальное изменение планировки, увеличение объёмов квартир, создание квартир в двух уровнях, разделения (при возможности увеличения площадей) санитарно-технических помещений, обеспечении мероприятий по энергосбережению, установка приборов учёта тепла, воды, газа, совершенствование архитектурных решений интерьеров и особенно фасадов с применением современных отделочных и кровельных материалов на базе прогрессивных отечественных технологий.

Решение этой программы носит социально-демографический характер и должно осуществляться после тщательного анализа технического состояния зданий, социального положения проживающих в них, финансовых возможностей государственных структур, обеспечивающих реконструкцию, наличие отселенческого фонда (при его необходимости) и т.д.

Сотрудниками НИИпроектреконструкция проведена большая работа по обследованию жилого фонда, анализу возможности его реконструкции и разработаны варианты архитектурных решений получения дополнительных объёмов и улучшения качества жилья.

В соответствии с заданием Одесского Горисполкома в начале 2003 г. После обследования 15-жилых домов и целевого отбора их для проведения реконструкции Одесский филиал приступил к разработке проектов реконструкции трёх пятиэтажных зданий первых массовых серий.

Целью внедрения проектов является улучшение архитектурно-планировочных, экономических, эстетических, и эксплуатационных показателей, а также применение энергосберегающих технологий.

Намеченный курс реконструкции жилья призван обеспечить решение социальных вопросов по созданию достойных современных условий жилья для населения в возможно короткий период и с приемлемым объёмом вложения капиталов.

Это тем более необходимо на данном этапе, так как техническое состояние предложенных к реконструкции зданий при отсутствии текущих и капитальных ремонтов очень скоро, через 10-15 лет, достигнет критического состояния и мы приобретём значительный прирост к уже имеющемуся аварийному жилому фонду с грозящими обрушениями.

Современное имущественное расслоение населения привело к возникновению социальной группы людей, именуемой «лицами без определённого места жительства и трудовой занятости».

Принимая участие в международной гуманитарной программе «Дорога к дому», Одесский филиал разработал проект реконструкции здания благотворительного фонда реабилитации и социальной адаптации граждан без определённого места жительства.

Это даёт возможность частично реализовать программу обеспечения жильём и удобствами проживания определённого процента самого малоимущего слоя населения.

Программой предусматривается осуществление бесплатного медицинского обслуживания, в случае необходимости, диспансеризации проживающих.

Решение проблемы жилья открывает дальнейшую возможность трудоустройства лиц без определённых занятий.

По итогам участия в тендере, организованном Управлением Социальной защиты населения и труда, Одесский филиал получил заказ на разработку двух проектов реконструкции помещений Управления. В настоящее время проекты находятся в стадии разработки.

Проектами предусматриваются улучшения санитарно-бытовых и жилищных условий проживания за счёт уменьшения количества проживающих в каждой из комнат до 2-х человек. Это обеспечит более комфортные жилищные условия, что особенно важно для одиноких людей преклонного возраста, лишенных возможности проживания в семьях.

Участием в тендере, организованном Управлением Социальной защиты населения в 2002 г. Одесский филиал был привлечён к разработке рабочего проекта здания Управления пенсионного фонда Украины в Киевском районе г.Одессы.

Одесский филиал НИИпроектреконструкция по заказу Государственной Академии жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с директивой Одесского горисполкома в 2003 г. Приступил к поэтапному обследованию жилого фонда города. Результатом этой длительной и объёмной работы должно быть установлено:

- 1 Выявление, инвентаризация и учёт жилых домов и квартир, пребывающих в аварийном состоянии, возможность и целесообразность их реконструкции.

2 Определение степени износа, учёт, инвентаризация жилых домов и квартир старой постройки, выяснение экономической целесообразности а также технической возможности проведения реконструкции этих видов жилья с целью его модернизации, облагораживания. Улучшения архитектурных и эксплуатационных показателей, повышения качества и уровня обслуживания населения.

В результате проделанной работы коллективом института обследовано 34 дома разных периодов застройки.

По итогам обследований выявлен частичный объём жилого фонда, находящегося в аварийном состоянии, не представляющий историко-архитектурной ценности, не подлежащий восстановлению из-за экономической нецелесообразности.

Выделены также группы строений, подлежащие капитальному либо текущему ремонту.

Таким образом, реформирование жилищной политики затронет все социальные слои населения.

Чтобы не было возврата к дореволюционным временам, когда барачное жильё было уделом бедняков, необходимо исправлять существующее положение в жилищной политике государства.

Сегодня малообеспеченное население – это не только фабрично-заводские рабочие. Этот слой охватывает гораздо больший диапазон – это люди интеллектуального труда, люди искусства, учителя, медицинские работники и т.д. Большинство из них живёт в подлежащем реконструкции жилом фонде.

Самостоятельно улучшить жилищные условия им не под силу.

И, так называемое, «социальное» жильё, под которое попадают и реконструируемые здания первых массовых серий, предназначенное для малообеспеченных граждан, должно финансироваться за счёт государства.