

МЕТОДИ ТА ТЕХНІЧНІ ЗАСОБИ ПІДВИЩЕННЯ ЯКОСТІ ЗАБУДОВИ 60 – 70-Х РОКІВ БУДИНКАМИ ПЕРШИХ МАСОВИХ СЕРІЙ

I. I. Гонгало

Український державний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне

Державною програмою “Реконструкція житлових будинків перших масових серій” визначено необхідність комплексного підходу до реконструкції районів 5-поверхової забудови, яка повинна передбачити підвищення ефективності використання територій, урізноманітнення міського середовища, підвищення комфортабельності житла, удосконалення естетичних та фізичних параметрів житлових будинків [6].

В містах роль забудови типовими житловими будинками першого покоління в архітектурно-планувальному їх формуванні визначається розміром міста, його адміністративно-територіальним призначенням, економіко-географічними і виробничими зв'язками, наявністю історичного центру і будівельної бази тощо.

У великих містах забудова будинками перших масових серій утворює ділянки у вигляді окремих житлових масивів (житлові райони і мікрорайони), які оточують центри міст. В менших за розміром територій містах житлова забудова 50-60-х років формує забудову центру міста, коли історичного центру немає або займає територію навколо нього, а також вона розміщена вздовж головних міських вулиць [1, 9, 13].

Доцільність підвищення якості середовища районів масового житлового будівництва, а також будинків першого покоління типової забудови підтверджується значними розмірами житлового фонду, що розміщується в них, близькістю до міського центру, зручною транспортною доступністю та доброю забезпеченістю, пропорціями міжбудинкових просторів і розмірів будинків, які відповідають параметрам історичного середовища міст.

Зважаючи на особливості місцезнаходження забудови типовими житловими будинками першого покоління на територіях міст спочатку необхідно проаналізувати транспортну забезпеченість таких районів і наявність на їх території головних міських магістралей, які формують “парадні” в'їзди до центру міста, визначити зони впливу оточення – забезпеченість об'єктами культурно-побутового обслуговування (КПО), характер оточуючої забудови за поверховістю, композицією, цілісністю, зовнішньому вигляду тощо. Необхідно також виявити специфіку формування ділянок типової забудови 50-60-х років; у вигляді окремих масивів, мікрорайонів, забудови головних вулиць або ущільнення історично складеної забудови [3, 9].

Для виявлення напрямків в проведенні робіт по підвищенню якості середовища районів масового житлового будівництва потрібно враховувати:

- особливості сформованої міської і внутрішньорайонної мережі транспортних і пішохідних комунікацій та перспективи її розвитку;
- специфіку місцезнаходження ділянки забудови типовими будинками першого покоління на території міст та її роль в територіальному розвитку населеного пункту і формуванні його центру.

Для вибору методів підвищення якості середовища масового житлового будівництва необхідно враховувати:

- функціональну композиційну структуру забудови, наявність резервних ділянок, можливість ущільнення;
- перспективи майбутнього використання ділянки забудови типовими житловими будинками;
- типи складених містобудівних ситуацій;
- конструктивні характеристики серій, що використовували для забудови, ступінь їх фізичного зносу, можливість їх поступового вилучення [12].

Аналізуючи та узагальнюючи архітектурні рішення по підвищенню якості середовища масового житлового будівництва та реконструкції типових житлових будинків першого покоління, що обумовлені містобудівними факторами (особливостями місцезнаходження в плані міста, зонами впливу оточення, містобудівними ситуаціями тощо), конструктивними особливостями серій і фізичним станом будинків, наявністю будівельної бази та її характеристиками, виділеними коштами і засобами фінансування визначають види і методи реконструкції [2, 5].

В результаті даного аналізу виділяють наступні види підвищення якості будинків перших масових серій:

- 1 Капітальний.
- 2 Модернізація, яка містить три типи:
 - перепланування будинку;
 - перепланування із збереженням планувального типу будинку і зміною структури фасадів;
 - зміну планувальної структури будинку і його зовнішнього вигляду.
- 3 Реконструкція:
 - зміну планувального типу будинку і його зовнішнього вигляду, частково його конструкцій;
 - реконструкція житлового будинку на підставі прибудови житлових блоків різної поверховості;
 - реконструкція житлових будинків і фрагментів забудови на підставі прибудови житлових будинків мало-, середньо- і багатопверхових вздовж, впоперек фасаду і в торцях;
 - нове будівництво окремих житлових будинків в районі реконструкції.

При виконанні різних видів реконструкції можливо отримання різних видів житла:

- соціального, оновлення якого здійснюється за рахунок державних капіталовкладень або з надходжень від продажу квартир населенню;
- з поліпшеними умовами проживання, одержаними за рахунок коштів квартирників або довгострокових кредитів;
- комерційного із збільшеною площею квартир, комфортним плануванням, можливістю розселення простих і складних за складом сімей, яке передбачають продавати населенню;
- житла для відселення, яке держава надає мешканцям для поліпшення умов проживання і використовує як один з засобів проведення реконструкції. В залежності від виду житла при підвищенні якості будинків необхідно передбачати відповідний рівень набору приміщень громадського і технічного обслуговування [10].

При підвищенні якості середовища районів масового житлового будівництва та реконструкції будинків перших масових серій, виділяють наступні методи:

- 1 Метод надбудови та пересування будинків – доцільно застосовувати лише для унікальних та історичних будинків в історично складених частинах міст.
- 2 Метод надбудови на 1-2 поверхи з використанням несучої здатності належить

рекомендувати для впровадження через те, що він дозволяє при невеликих затратах вирішити проблеми:

- експлуатаційні – утеплення будинку зверху, догляду за простором горища;
- економічні – отримати в існуючих будинках додаткові багатокімнатні квартири;
- естетичні – змінити і урізноманітнити силует житлових будинків.

3 Метод надбудови на декілька поверхів на металевих або залізобетонних опорах (метод “Фламінго”). В надбудованій частині може бути збережена планувальна структура існуючого будинку або використане нове планування з організацією незалежних сходово-ліфтових вузлів.

4 Метод прибудови окремих приміщень еркерів, лоджій на поперечних стінах, що спираються на стрічкові фундаменти за межами існуючого будинку. Доцільно широко використовувати при модернізації житлових будинків, тому що при невеликих витратах коштів дозволяє на 40-55% збільшити площу квартир, приблизно в 1,5 рази розширити корпус житлового будинку, збільшити його теплоісткість і перетворити фасад.

5 Метод розширення квартир першого поверху шляхом прибудови окремих функціональних зон на прибудинкову територію. Можна широко використовувати при приватизації житла за рахунок коштів квартирників.

6 Метод прибудови блоків квартир або блоків квартир з вузлами вертикальних комунікацій.

7 Метод прибудови житловими будинками мало-, середньо- і багатопверховими вздовж, впоперек фасаду і в торці будинку або групи будинків рекомендується при комплексній реконструкції забудови як спосіб ущільнення забудови, різноманітності її композиційних можливостей і отримання комфортних квартир з різною кількістю кімнат.

8 Метод включення окремих будинків нового будівництва в середовище, що підлягає підвищенню якості.

В основному для будинків серії 1-438 з поздовжніми несучими стінами можливе широке використання різних методів реконструкції і отримання квартир з висококомфортними умовами проживання. В будинках з перекриттям з круглопустотних або плоских плит при використанні спеціальних прийомів укріплення перекриття можна проектувати квартири в двох рівнях. Будинки цієї серії можна використовувати як соціальне житло і житло з поліпшеними умовами проживання при організації прибудов на приміщення [7, 11].

На планування квартир і зовнішній вигляд забудови при використанні методів підвищення якості будівель перших масових серій істотно впливають архітектурно-пластичні якості застосованих для прибудов конструкцій і матеріалів.

Найбільш перспективним є варіант реконструкції та модернізації п'ятиповерхових житлових будинків без відселення мешканців внаслідок відсутності в містах фонду по відселенню, а також дуже обмежених можливостей фінансування реконструкції.

В окремих випадках можливий варіант реконструкції п'ятиповерхових житлових будинків з відселенням мешканців. Це дасть можливість провести повну (там, де дозволяють конструктивні особливості будинків) або часткову реконструкцію квартир 1-5 поверхів з облаштуванням на 1-му поверсі нежитлових приміщень (офіси, пункти побутового обслуговування тощо), з надбудовою 1-2 або більше поверхів (рис.1), прибудови з одного або двох фасадних боків допоміжних прольотів з повним переплануванням квартир і перетворенням будинків в ширококорпусні, що дозволить

підвищити енергоємності до 25-50%, щільність забудови на 50-70%, багатоваріантність квартир та різноманітність архітектурних рішень фасадів і багатьох інших рішень та заходів [4].

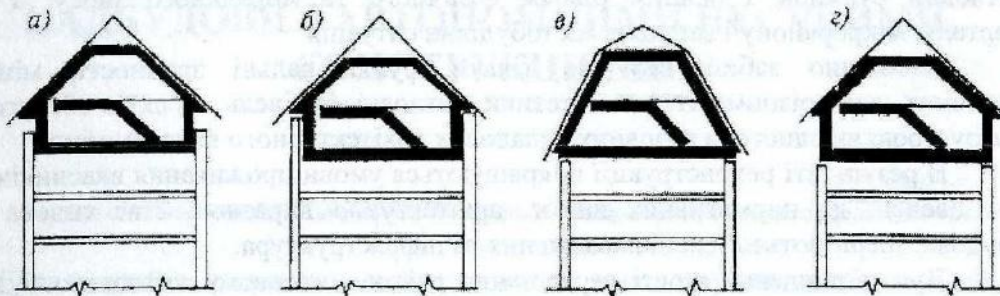


Рисунок 1 - Варіанти влаштування мансард: а – над будинком з технічним верхнім поверхом; б – з влаштуванням двохповерхових квартир; в – з розміщенням двоповерхових квартир під високим дахом; г – суміщення мансарди з надбудовою одного поверху.

Підвищення якості середовища районів масового житлового будівництва необхідно виконувати комплексно з врахуванням перелічених вище позицій, а також необхідної реконструкції об'єктів комунально-побутового обслуговування і благоустрою. На основі складеної системи транспортних і пішохідних зв'язків через територію, а також особливостей візуального сприймання довкілля потрібно опрацювати цілісну ієрархічну схему диференціації містобудівних ситуацій забудови; примагістральну зону, житлову вулицю, пішохідний бульвар, прохідний двір, великий двір, малий двір, та для кожної з них розробити необхідні методи реконструкції, що забезпечують відповідну композицію забудови, інформаційність, якісний рівень тощо (різні види надбудови, прибудови і нового будівництва в районі реконструкції). По кожному об'єкту необхідно розробити вказівки по видах проведення робіт у відповідності з вимогами містобудівної ситуації і обраним методом реконструкції: капітальний ремонт, модернізація, реконструкція або нове будівництво (будинки з квартирами для відселення). А також потрібно передбачити етапи проведення робіт по підвищенню якості середовища районів масового житлового будівництва, поступовому вилученню фрагментів забудови з великим відсотком фізичного зносу і заміною їх на нове будівництво [8, 14].

Також поруч з розвитком соціальної сфери важливим завданням є створення у "районах-спальнях" розвинутої структури робочих місць.

Враховуючи достатній рівень інженерного облаштування цих територій, наявність розвинутої вулично-дорожньої мережі, під час реконструкції актуальним завданням є створення в цих районах молодіжних житлових комплексів та соціотехнополісів. З цією метою необхідно передбачити поступове виведення приміщень перших поверхів з житлового фонду та переобладнання їх у сучасні офісні приміщення для здійснення підприємницької діяльності, надання послуг населенню, розвитку малого та середнього бізнесу.

В основу механізму реалізації програми реконструкції повинен бути покладений принцип економічної доцільності та заінтересованості всіх учасників процесу реконструкції житлового фонду.

Отже, проекти реконструкції існуючого житлового фонду зачіпають регіональні та муніципальні інтереси учасників окремих інвестиційних проектів. Це обумовлює необхідність комплексної реконструкції житлової забудови п'ятиповерхового фонду, де

в якості об'єкту застосовується квартал чи мікрорайон в цілому. Вибір видів, методів, напрямків та змісту реконструкції виконується на основі врахування містобудівної, історико-культурної та ландшафтної цінності ділянки забудови. Тут основним є не житловий будинок з певним рівнем фізичного та морального зносу, а забудова кварталу, мікрорайону і загальна містобудівна ситуація.

Необхідно забезпечити не тільки функціональні зручності, міцність та надійність, але і різноманітність естетики житлових будівель, об'єктів обслуговування, благоустрою як одного із головних складових архітектурного вигляду міста.

В результаті реконструкції покращуються умови проживання власників квартир, що доведені до нормативних вимог, архітектурно виразною стає типова житлова забудова, зберігаються зелені насадження та інфраструктура.

При підвищенні якості середовища районів масового житлового будівництва створюється екологічно захищене та повноцінне середовище проживання, яке відповідає споживацькому попиту різних соціальних груп населення в житлі та об'єктах соціальної інфраструктури, створюються додатково робочі місця. Життєвий цикл будинків, що реконструюються продовжується на 50-70 років. Максимально зберігаються нежитлові будівлі, споруди та інженерні мережі.

Література

- 1 Анализ застройки новых жилых районов Киева и других городов УССР / Г. В. Головки (Обзор): Градостроительство. – М.: Центр научно-технической информации по гражданскому строительству и архитектуре. 1967. – №14. – 92 с.
- 2 Владимиров В.В. Градостроительные аспекты реконструкции жилой застройки 50-60-х гг. // Промышленное и гражданское строительство. – 1995. – № 8.
- 3 Влияние застройки и элементов благоустройства на микроклимат жилой территории. Леонтьева К. С. – М.: Центр научно-технической информации по гражданскому строительству и архитектуре, 1968. – 39 с.
- 4 Гридасов О.П., Баргутова Е.В., Рочегова Н.А. Широкий корпус – это всерьез // Жилищное строительство. – 1998. № 3. – С.13.
- 5 Групповой метод ремонта и реконструкции застройки 1950-1970 гг. // Обз.инф. – Вып.14. – М.: ЦНТИ по гражданскому строительству и архитектуре. – 1987.
- 6 Державна програма "Реконструкція житлових будинків перших масових серій", розроблена згідно доручення Президента України від 18 листопада 1997 г. № 1-14/840, "За підсумкам поїздки Президента України до м. Харкова, Харківської області та наради з керівниками промислових підприємств тракторного і сільськогосподарського машинобудування, головами облдержадміністрацій та керівниками органів виконавчої влади" та відповідним дорученням Прем'єр-міністра України від 20 листопада 1997. – № 2.
- 7 Дмитриев Б.В. Архитектурно-планировочные решения по реконструкции пятиэтажных домов первого поколения индустриализации // Промышленное и гражданское строительство. – 1996. – № 10.
- 8 Иноземцев А.С. Формирование системы градостроительных требований к архитектуре перспективного жилища // Респ. межведомств. науч.-техн. сб. "Строительство и архитектура". – Вып.23. – К.: Будівельник. 1987. – С.13-21.
- 9 Киселевич Л. Н., Рабинович И. Л. Композиция массовых жилых домов и ансамбля застройки / Под общ. ред. Б. Р. Рубанско. – М.: Стройиздат, 1973. – 183 с.
- 10 Козюра Г.И. Реконструкция жилых районов / обз. инф., ЦНТИ по гражд. стр-ву и арх., Арх. район. планировка, градостроительство. Вып. 18. – Москва, 1983. – 59 с.
- 11 Нелепов А.Р. Опыт реконструкции пятиэтажек первого поколения // Жилищное строительство. – 1997. – № 7.
- 12 Рекомендации по модернизации пятиэтажных жилых домов массовых серий типовых проектов. – М.: ЦНИИЭПЖилища, 1986.
- 13 Сосновский В. А. Планировка городов: Учеб. пособие для архит. и строит. спец. вузов / Под общ. ред. Н. Н. Миловидова, Б. Я. Орловского, А. И. Белкина. – М.: Высш. шк., 1988. – 104 с.
- 14 Федоров Е.П. Архитектурно-градостроительные проблемы, ч.1. – 120 с., Социально-демографические проблемы, ч.2. – 144 с., Организационные и технические проблемы, ч.3. – 184 с. // Жилище-2000: в 3 ч. М.: Стройиздат. 1987.