

ЭКОНАПРАВЛЕННАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ КРУПНОПАНЕЛЬНОГО МНОГОЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ФОНДА

Целью данной работы является рассмотрение эконаправленной реконструкции как наиболее прогрессивного способа качественного изменения крупнопанельного многоэтажного жилья, а также изучение особенностей его применения. Жилые дома, возведенные индустриальным способом в период с пятидесятых по девяностые годы двадцатого века, создают крупную проблему для постсоветских городов. Эти здания представляют собой морально и физически устаревшую среду, не способную выдерживать современные градостроительные требования. По разным данным доля крупнопанельных домов в общей структуре города составляет 50% и более. В мировом опыте по решению проблем застроенных крупнопанельным жильем территорий можно выделить два основных направления преобразования жилой среды: экстенсивный и интенсивный методы. Экстенсивный метод является более радикальным и заключается в сносе отдельных ветхих и аварийных зданий или же целых микрорайонов. К интенсивному методу можно отнести любое качественное изменение крупнопанельных домов массовых серий: от санации до полной реконструкции. Реконструкция жилищного фонда представляет собой непрерывный процесс преобразования и обновления застройки с целью создания комфортных условий для жизни человека и обеспечения возможностями самореализации и развития. Для того чтобы шагать в ногу со временем необходимо соответствовать не только возрастающим требованиям и новым функциям, но и приобретенному в последнее десятилетие стремлению человека к гармонии с природой. Поэтому на данном этапе развития общества реконструкция это не изменение здания с целью решения проблем физического износа, а целый комплекс мероприятий, направленный на решение проблем, связанных с моральным и физическим износом жилого фонда, соответствием экологическим требованиям, требованиям энергоэффективности и ряду других требований, предъявляемых современным обществом. По мнению автора, наиболее современным подходом является эконаправленная реконструкция – это изменение параметров существующего неэкологичного объекта с приведением его и окружающей среды в состояние экологичности, в том числе равновесия с окружающей средой [1]. Эконаправленная реконструкция должна включать в себя качественное изменение не только объектов, но и входящих в их состав ландшафтов. Такой вид реконструкции является одним из наиболее рациональных путей улучшения экологической обстановки и создания среды более высокого качества.

Минимальной необходимой частью эконаправленной реконструкции является санация. В сегодняшнем понимании санация — это работы по улучшению физических характеристик зданий в соответствии с современными нуждами населения. Санация представляет собой необходимый минимум работ по улучшению жилых домов и качества жизни в них. При этом все мероприятия по санации можно разделить на две группы — первостепенные (утепление кровель и чердаков; утепление фасадов; замена окон и балконных дверей; утепление перекрытий подвалов; обновление систем отопления и горячего водоснабжения; обновление системы вентиляции) и второстепенные

(гидроизоляция кровель; замена сантехнического оборудования; обновление систем электроснабжения; пристройка новых или обновление балконов и лоджий; ремонт лестничных клеток; создание архитектурно выразительных входов в здание; обновление входных дверей в квартиру).

Примером проведения массовой санации зданий является Германия с принятыми ей в 2002 и 2006 годах программам «Реконструкция городов — Восток» и «Реконструкция городов — Запад». На данный момент в Восточной Германии санировано более 70% панельных домов. Исходя из энергетического состояния панельных строений в Восточной Германии, можно проанализировать, что реальная экономия расхода энергии на отопление при санации жилого фонда составляет от 30% до 70% [2]. По данным, предоставленным немецкими специалистами, для того, чтобы добиться соответствия стандарту энергоэффективности в Германии, на санацию достаточно потратить лишь 30% от суммы, необходимой для сноса и последующего возведения новых домов. Однако изменение панельного дома невозможно в отрыве от сложившейся ситуации. Инфраструктура и благоустройство так же морально устарели, как и сами здания. Поэтому необходима масштабная реновация среды — составная часть эконоправленной реконструкции, направленная на создание качественно нового пространства для жизнедеятельности.

Реновация — процесс строительных работ, направленный на улучшение технических характеристик зданий, сооружений и среды, с применением современных технологий и заменой устаревших объектов на новые. Реновация среды может быть достигнута следующими мерами:

- создание более выразительного и уникального архитектурного образа квартала, так называемого «духа места» [3];

- увеличение и улучшение количества пешеходных связей, освобождение пространства дворов от автомобилей;

- подстраивание микрорайонов под нужды основного состава населения (актуально создание большего количества медицинских помещений, устройство безбарьерной среды и т. п.);

- грамотное озеленение и благоустройство, также реконструкция ландшафтов;

- деление пространства на общественное и частное, которое может достигаться за счет выделения на первых этажах общественной функции, создания закрытых (не транзитных) кварталов, выделение людям, живущим на первом этаже, небольшого огороженного участка;

- создание активной среды путем обновления фасадов.

Примеры реновации среды можно также увидеть в программе по реконструкции немецких городов. Именно сочетание санаций крупнопанельного жилого фонда и реновации его жилой среды экологичными путями можно назвать эконоправленной реконструкцией. Самым ярким примером этого сочетания является Lausitztower, Хойкрсверд (Германия). Реконструкция данного объекта проходила в период с 2003 по 2007 год. Целью проекта по реконструкции жилого дома было не только провести полную санацию, но и сделать пристройку мансардного этажа, поработать над ландшафтом и фасадом здания [4]. При качественном преобразовании среды вокруг этого здания был использован не только интенсивный метод, представленный реновацией среды, но и экстенсивный метод представленный сносом морально и физически изношенных, не подлежащих реконструкции соседних панельных домов. Использование современных методов изменило здание не только технически, но и морально.

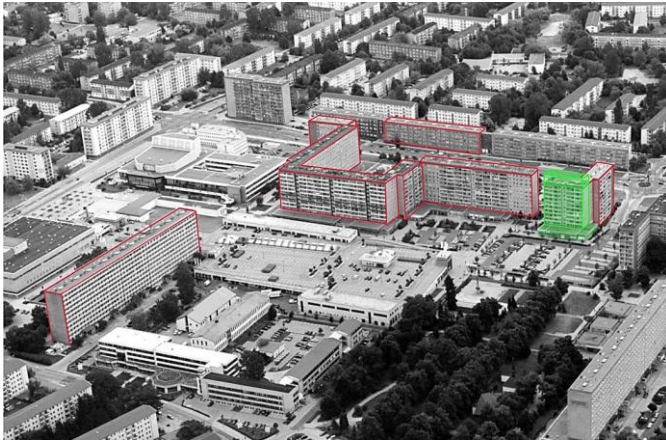


Рисунок 1 – Lausitztower, Хойкрсверд, Германия

Что касается ситуации в Беларуси, то на данный момент нет комплексного подхода в урегулировании проблемы развития старого панельного жилья. Чаще всего данная проблема решается точечно и с минимумом средств. Можно заметить, что основу преобразований составляют санации, направленные на энергосбережение и проводимые в отрыве от среды. Реновация среды второстепенна и представляет собой улучшение дорожных покрытий и замену оборудования детских площадок. Такой подход можно объяснить особенностью нашего социокультурного пространства. Для людей, начиная с индустриальной политики массового жилищного строительства, первично их непосредственное окружение — квартира. Поэтому в настоящее время людям тяжелее принимать новшества организации и реорганизации пространства и осознавать собственную важность в его функционировании. Эконаправленная реконструкция — оптимальное решение сложившейся ситуации. Анализ мирового опыта в эконаправленной реконструкции показывает, что при грамотном подходе к оценке жилого фонда и принятии во внимание особенности белорусского социокультурного пространства можно создать благоприятную и здоровую среду, экологичность которой будет зависеть от самих жителей. Экологически направленное воспитание стоит вводить в общеобразовательную систему, начиная с детских садов и общеобразовательных школ, так как именно молодое поколение наиболее восприимчиво к среде обитания и способно влиять на старшие поколения и ориентироваться на устойчивое развитие городов.

Список цитированных источников

1. Тетиор, А.Н. Социальные и экологичные основы архитектурного проектирования: учеб. пособие для студ. высш. учеб. заведений / А.Н. Тетиор – М.: Издательский центр «Академия», 2009. – 240 с.: ил.
2. Санация зданий как решение проблемы модернизации жилищного фонда. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://fasadinfo.ua/articles/market/1618>. – Дата доступа: 08.05.2017
3. Полянская, Е.Р. Безопасность и комфорт архитектурной среды пригородных районов / Е.Р. Полянская, Ю.С. Янковская // Новые идеи нового века – 2015. – Том 2.
4. Модернизация панельных зданий. Опыт Германии. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gross-siedlungen.de/de/media/pdf/3134.pdf>. – Дата доступа: 08.05.2017.