

Агєєва Г.М., к.т.н., с.н.с,
Національний авіаційний
університет, м.Київ, Україна

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ П'ЯТИПОВЕРХОВИХ ГУРТОЖИТКІВ НІД ДОСТУПНЕ ЖИТЛО

Впродовж останніх років частина нового житла, що споруджується в Україні з використанням бюджетних коштів, становить близько 2% видатків державного бюджету. За умови збереження сучасного економічного становища державі ніколи не вдасться виконати своїх обіцянок 1,2 млн сімей та окремих осіб, що стоять у черзі на одержання житла.

Останнім часом реконструкція гуртожитків розглядається як перспективний напрям створення фонду соціального житла, а також житлового фонду, який за своїми техніко-економічними показниками може бути віднесений до категорії доступного житла.

Значна частина гуртожитків є складовою забудови студентських та колишніх військових містечок, дільнок, наближених до промислових зон тощо. Більшість з них побудовані за типовими проектами впродовж другої половини ХХ ст. в районах з розвинутою інфраструктурою і мають задовільний технічний стан. Внаслідок змін соціальної, політичної та економічної ситуації в країні, гуртожитки втрачають своє початкове призначення та загострюють проблеми експлуатації будівель не за призначенням.

Реконструкція цих будівель не носить масовий характер, але прийняті рішення можуть бути узагальнені та поширені для подальшого використання.

Аналіз досвіду, накопиченого у м.Києві, свідчить про те, що найбільш привабливими для інвестора реконструкції є п'ятиповерхові будинки гуртожитків коридорного типу з двома сходовими клітинами, які забезпечують вертикальну комунікацію мешканців. Конструктивна схема - двохпрогонні з трьома повздовжніми тримальними стінами, матеріал стін – великі цегляні блоки. Просторову жорсткість тримального остова забезпечують плити перекриттів, поперечні стіни сходових клітин. Технічний стан тримального остова дозволяє реалізовувати кілька варіантів реконструкції з організацією окремих житлових секцій: без надбудови або з надбудовою 1-2 поверхів.

Метою реконструкції, насамперед, є створення окремих квартир для породинного заселення з дотриманням сучасних вимог до комфорту проживання. Планувальні рішення проектуються з дотриманням нормативних вимог до житла II категорії (соціальне). Створюються нові квартири кількох типів - одно-, дво-, трикімнатні; інколи – чотирикімнатні (на першому поверсі). Кожна з квартир забезпечується літніми приміщеннями (балкони, лоджії).

У надбудованих будинках з'являються ліфти. Реалізуються комплексні заходи з модернізації інженерного обладнання, теплової ізоляції огорожувальних конструкцій, благоустрою прилеглої території тощо.

Вирішуються питання підвищення рівня архітектурної виразності будинку та забудови в цілому. Добудовані об'єми та лоджії активно використовують у композиційному вирішенні поновлених фасадів (вертикальне членування, створення глибоких світлотіней, варіантність кольорових рішень тощо).

Разом з проведенням локальних реконструкцій (окремі поверхи, секції, окремі будинки) намітилась тенденція послідовної (покрокової) реконструкції будинків гуртожитків, які розташовані ґрунами. Це дозволяє створити та поширити на території застарілої забудови «оазис покращеного життя».