

**СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЩЕЖИТИЙ ПОД
ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ В РАЙОНАХ МАССОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДОВ
MODERN TENDENCIES OF RECONSTRUCTION OF DORMITORIES UNDER
AN ACCESSIBLE ACCOMMODATION IN THE DISTRICTS OF MASS
BUILDING OF CITIES**

Агеева Галина Николаевна, канд. техн. наук, с.н.с., доцент кафедры
градостроительства Института аэропортов Национального авиационного
университета, г.Киев, Украина

Agieieva Galyna Nikolaivna, Ph.D., Senior Staff Scientist, Ass. Prof.,

Department of town-planning, Institute of airports,

National Aviation University, Kyiv, Ukraine

e-mail: AG7373@mail.ru

Актуальность темы. Городская среда, сформировавшаяся во второй половине XX в., является предметом многочисленных исследований и дискуссий. Именно эту среду формирует значительный по размерам жилищный многоквартирный фонд, физический и моральный износ которого снижает не только эксплуатационные качества жилья, но и усложняет поиск инвесторов массовой реконструкции и модернизации в условиях ограниченных территориальных ресурсов. Особого внимания требуют и общежития, которые, вследствие изменений в социальной, политической и экономической ситуации в стране, утрачивают свое первоначальное назначение и обостряют проблемы эксплуатации зданий не «по назначению». Многие из них - составная часть студенческих и бывших военных городков, массивов, приближенных до промышленных зон и др. - построены по типовым проектам группами в районах с развитой инфраструктурой. Реконструкция общежитий не носит массовый характер, но разработанные решения могут быть обобщены и рекомендованы для дальнейшего использования.

Цель доклада – трансфер опыта реконструкции пятиэтажных общежитий, расположенных в районах массовой застройки, под социальное и доступное жилье.

Основные результаты исследования. В г.Киеве наиболее привлекательными для инвестора реконструкции являются пятиэтажные здания общежитий коридорного типа с 2 лестничными клетками. Конструктивная схема (двупролетная с 3 продольными несущими стенами), материал стен (крупные кирпичные блоки), а также удовлетворительное техническое состояние позволяют реализовать несколько вариантов реконструкции без надстройки или с надстройкой 1-2 этажей с минимальным внедрением в несущий остов, с организацией отдельных жилых секций и 1÷4-комнатных квартир для посемейного заселения. Каждая из квартир обеспечивается летними помещениями (балконами, лоджиями). Для здания в целом реализуются комплексные мероприятия по модернизации инженерного оборудования, тепловой изоляции ограждающих конструкций, благоустройству прилегающей территории и др. Надстраиваемые здания оборудуются лифтами. Уделяется внимание и повышению уровня архитектурной выразительности здания и застройки в целом. Пристраиваемые объемы и лоджии активно используются в композиционном решении обновляемых фасадов (вертикальное членение, создание глубоких светотеней, вариантность цветовых решений и др.). Декорирование цветными штукатурками решает вопросы горизонтального членения фасадных плоскостей.

Выводы. Наметившаяся тенденция проведения последовательной (поэтапной) реконструкции общежитий, расположенных группами на территории массовой застройки, под жилье позволяет решать в комплексе не только проблемы развития жилищного фонда, но и обновления сложившейся городской среды. Реконструкция общежитий - перспективное направление создания фонда социального жилья, а также фонда, который по своим технико-экономическим показателям может быть отнесен к категории доступного жилья.

Ключевые слова: общежития, реконструкция, жильё

Keywords: dormitories, reconstruction, accommodation.