

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ В РЕКОНСТРУКЦИИ И МОДЕРНИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Антонова В.В.

*Антонова Виктория Валерьевна – студент,
кафедра теории и практики архитектурного проектирования,
Воронежский государственный технический университет, г. Воронеж*

Аннотация: в статье анализируется зарубежный опыт в реконструкции и модернизации жилых зданий. Рассматриваются базовые принципы и методы реконструкции. Определяются общие тенденции в развитии процесса модернизации жилого фонда зарубежных стран.

Ключевые слова: реконструкция, модернизация, реновация, санация, полезная площадь, уровень комфортности.

Одним из важнейших направлений в решении жилищных вопросов является реконструкция и реновация жилых зданий [1]. Необходимость таких мероприятий продиктована объективными и субъективными причинами, связанными с устранением технических и эксплуатационных неисправностей здания [2]. При этом задачи, которые ставит перед собой модернизация жилого фонда, являются довольно сложными, ввиду того, что в сложившихся условиях, включающих в себя моральную обстановку местности (так называемый, «дух места»), планировочные особенности общей градостроительной ситуации и отдельных зданий, наличие инфраструктуры и т.п., необходимо преобразовать существующее жилье - в жилье нового образца с высоким уровнем комфортности. Более того, для достижения наиболее высоких результатов, необходимо создание диалога с людьми, проживающих в зданиях, выбранных как объект реконструкции.

На сегодняшний день современные технологии способствуют не только продлению срока эксплуатации зданий, но и позволяют в значительной степени повысить качество жилья – устранить коммунальный тип заселения, обеспечить дома современными инженерными системами, увеличить энергоэффективные показатели зданий, повысить их архитектурную выразительность [1].

Значительный опыт в реконструкции жилых зданий накоплен в Германии, Финляндии, Швеции, Франции, Польше и других странах Европы. В процессе рассмотрения базовых принципов зарубежного опыта в данной сфере была выявлена тенденция к санации зданий, включающая в себя выполнение таких работ, как ремонт и замена инженерных систем, балконных плит и элементов фасадов, подвальных, чердачных перекрытий и кровли, устройство ограждающих конструкций и новых оконных наполнений, звуко- и теплоизоляции, а также ремонт внутридомовых помещений, не сопровождающийся временным отселением проживающих в нем людей. При этом выбор технологической схемы осуществляется исходя из особенностей застройки.

В процессе реконструкции одной из важнейших составляющих является увеличение полезной площади, осуществляемое с помощью надстраиваемых полных и мансардных этажей, пристраиваемых закрытых и полузакрытых лоджий. В ряде случаев данный процесс сопровождается разуплотнением застройки, заключающийся в сносе отдельных зданий или их частей и созданием необходимой инфраструктуры, а также озеленением освободившейся территории, устройством детских и спортивных площадок, подземного паркинга. С целью уменьшения этажности производят демонтаж последних этажей, преобразовывают одноуровневые квартиры в двухуровневые. Такие приемы увеличения полезной площади способствуют также повышению архитектурной и композиционной выразительности зданий, сопровождаемые обновлением элементов фасадов, отделочных материалов и цветовой гаммы.

Одним из наиболее известных способов разуплотнения застройки является демонтаж отдельных секций многосекционных зданий, вместо которых устраиваются балконы и террасы. Жилые дома такого типа получили название «городских вилл» (рис. 1) [3].



Рис. 1. Реконструкция панельного жилого дома, Германия

В Германии идею такого способа реконструкции впервые провозгласил архитектор Штефан Форстер, специализирующийся на жилищном строительстве, в том числе на реконструкции панельных зданий. По словам архитектора, у панельных зданий есть будущее, если их трансформировать в нечто иное, что возможно ввиду их гибкости и стандартных поэтажных планов. Например, по проекту демонтировали по два существующих блока и строили по одному новому на их месте.

Основной идеей Штефана Форстера было придание нового имиджа районам панельной застройки путем повышения комфортности и архитектурной выразительности жилья, создание на их месте традиционного немецкого города – сада [4].

Не менее важным фактором показателей комфортности, по мнению японского архитектора Фади Джабри, является наличие и степень развитости внутридомовой инфраструктуры жилых зданий. Так, в Японии большим спросом пользуются дома, в которых запроектированы помещения общего пользования. Как правило, доля таких помещений от общедомовой составляет около 5%. В домах такого типа на первых этажах располагаются прачечные, консьержные и супермаркеты; верхний этаж полностью или частично приспособлен для общественных нужд жильцов – это холлы, залы для проведения мероприятий и досуга, игровые [5].

Способствовать повышению уровня комфортности здания, а также его эстетической составляющей, может замена прямолинейных элементов лоджий на криволинейные, их ступенчатое изменение по высоте. Такие решения применяются при реконструкции 9 - 12-этажных зданий с большим количеством секций [3].

В странах, отличающихся холодным климатом, реконструкция зданий связана, прежде всего, с повышением энергоэффективности зданий. Так, в Финляндии санация жилых зданий основана на использовании современных инженерных технологий, направленных на снижение энергозатрат на расход воды, отопление и электроэнергию путем создания управляемых систем микроклимата помещений, оптимизацию режимов освещения и тепловлажностных условий.

С учетом климатических и инженерно-геологических условий, зарубежный опыт в реконструкции и модернизации жилого фонда может быть использован и в отечественной практике [3]. Способствовать формированию готовой модели реконструкции городов России, учитывающей условия современности и исторический подтекст, может создание конкурсной основы, содержащей в себе ряд подходов и решений. Не менее важным является диалог с общественностью, как неотъемлемый аспект архитектурного проектирования, реконструкции и реновации жилых зданий.

Список литературы

1. Зильберова И.Ю., Петров К.С. Проблемы реконструкции жилых зданий различных периодов постройки // Инженерный вестник Дона. [Электронный ресурс], 2012. № 4 (часть 1). Режим доступа: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4t1y2012/1119/> (дата обращения: 8.01.2018).
2. Золотозубов Д.Г., Безгоднов М.А. Реконструкция зданий и сооружений. М.: Издательство Пермского национального исследовательского политехнического университета, 2014. 7 с.
3. Helpiks.org: Зарубежный опыт реконструкции и модернизации жилых зданий. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://helpiks.org/7-52975.html/> (дата обращения: 8.01.2018).
4. Archi.ru: Штефан Форстер – знаток пятиэтажек. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://archi.ru/russia/6176/shtefan-forster-znatok-pyatietazhek/> (дата обращения: 12.01.2018).
5. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы: Иностранные архитекторы – о программе реновации. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://stroim.mos.ru/articles/inostrannyye-arkhitektory-o-proghrammie-rienovatsii/> (дата обращения: 15.01.2018).