

К ВОПРОСУ О НЕОБХОДИМОСТИ РЕКОНСТРУКЦИИ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Енина Т.А.

Одна из самых злободневных проблем нашего жилищного хозяйства на современном этапе социального и духовного обновления общества – дальнейшая судьба пятиэтажек. Возрастает социально-политическое, экономическое и экологическое значение сохранения и активного использования недвижимого наследия капитальных малоэтажных зданий в больших жилых районах Одессы – Черемушках, Юго-Западном массиве и т. п. Эта проблема должна решаться не только в проектных институтах, но и на уровне подготовки будущих специалистов-архитекторов.

Опыт предпроектных исследований к генпланам такого города, как Одесса, приводит к выводу, что научное обоснование принципов реконструкции города и не только его исторических зон будет тем весомей и убедительней, чем решительней мы перейдем к процессам, призванным оздоровить городскую среду (особенно спальных районов) и органически включить ее в жизнедеятельность современного исторического города. Поэтому необходимо знать историческую топографию, эволюции градостроительных районов города в динамике преобразования жилой застройки.

На уровне подготовки (обучения) важно теоретически разработать модель идеального города с высоким уровнем структурной зрелости. Такой подход позволит студентам, с одной стороны, проследить эволюции современных экспериментально-поисковых разработок в жилой среде и созданию общественно-торговых центров на создаваемом городском каркасе. Актуальность которого сегодня очевидна, если признать, что сегодня усиливается роль периферийных транспортных узлов (с жилой застройкой) таких как 5 ст. Большого Фонтана, 1 ст. Люстдорфской дороги, площадь Толбухина, площадь Независимости и др. Эти каркасные узлы обрастают

объектами сервиса, активизируются межзонные связи, а также увеличивается самостоятельность рекреационных систем. Жилье в структуре города можно выделить в независимые зоны, необходимые для функционирования плотносопряженного каркаса города.

Понятно, что диапазон моделирования города может и должен быть разнообразным: от некой абстрактной модели до уровня адаптации ее к объекту реконструкции с вычленением определенных зон, которые сформировались по соседству или внутри исторической зоны (на ее деградировавшей окраине), наблюдается «агрессивное давление» нового на старое.

В итоге мы видим многостороннюю методику исследования исторических зон города, в том числе жилых районов малоэтажной застройки, которая сложилась в конце 50-х – начале 60-х годов буквально заполнив наш город.

Тогда, в период затяжной и острой жилищной нужды, когда властвовали «коммуналки», были построены блочные и панельные пятиэтажные здания в так называемых новых жилых районах «Черемушек». Сотни одесситов получили отдельные квартиры, и это было большим достижением в жилищной политике государства. В Одессе сложились крупные жилые районы в южном направлении развития города – это поселок Судоремонтников, Юго-Западный массив, Черемушки. Малоэтажная застройка очень неоднородна по характеру ее организации, планировочным особенностям и эстетическому восприятию.

Ремонт, модернизация и реконструкция – естественные процессы, присущие жизни любого дома. Правда, до последнего времени реконструировались главным образом старые здания XIX в. – нач. XX в. За прошедшие 25-30 лет эксплуатации пятиэтажки значительно износились. Возникла необходимость их капитального ремонта, а комплексная реконструкция малоэтажной застройки явится градостроительным мероприятием, направленным на совершенствование архитектурно-планировочных, функциональных и эстетических решений застройки и повышения эффективности использования городских территорий. В этот комплекс должны входить и повышение уровня комфортности проживания в квартирах, и совершенствование системы культурно-бытового обслуживания, озеленения, спорта и всех инженерных коммуникаций, повышение плотности жилищного фонда, а также художественной выразительности застройки для того, чтобы эти районы вновь стали престижными для проживания.

Сегодня в Одессе интенсивно застраивается прибрежная зона дорогостоящей жилой застройкой, как многоэтажной, так и малоэтажной. При этом город теряет такую необходимую зеленую территорию вблизи побережья, как общегородскую рекреационную зону. При такой

разноэтажной застройке панорама города не улучшается качественно. Застройка ведется “лоскутно”, не решая градостроительных проблем прибрежной зоны – коммуникационных, зон обслуживания и т. п.

Под комплексной реконструкцией подразумеваются одновременно проводимая модернизация и надстройка или пристройка к реконструируемым зданиям, что даст возможность изменить силуэт типовой застройки в “спальных районах”. Композиционные возможности надстроек на опорах над частями зданий или объединение нескольких зданий в единый объем изменит масштаб самой застройки. Модернизация типовой жилой застройки – это не “ущербная копия” нового строительства, а принципиально иное явление. С ее помощью можно повысить общий уровень комфортабельности всего жилого фонда этих районов с одной стороны, а с другой стороны, это жилье будет не такое дорогое, а значит оно удовлетворит средний класс населения.

Определение экономической целесообразности комплексной реконструкции жилых и общественных зданий должно учитывать народохозяйственное значение реконструктивных мероприятий различного функционального назначения. Такой подход к комплексной реконструкции с надстройкой определяет необходимость его сопоставления как способа воспроизводства зданий с новым строительством.

В некоторых городах Украины уже имеется определенный опыт реконструкции малоэтажной застройки, а также был проведен архитектурно-градостроительный конкурс в 1985 г., где участвовали архитекторы различных республик бывшего СССР. На нем были представлены работы разных подходов к данной теме. Если осознать реконструкцию жилищного фонда как важнейшую социальную и народохозяйственную проблему со всеми вытекающими из этого организационными, экономическими, техническими и архитектурными последствиями, то город и его жители только выиграют в этой программе. Но для этого уже сегодня необходимо готовить специалистов, работающих по реконструкции жилого фонда не только исторических доходных домов XIX в., а именно серийных типовых жилых зданий.

Руководство Архитектурного института ОГАСА безусловно с кафедрой Архитектурных конструкций, реставрации и реконструкции должны общими усилиями заложить в учебные программы часы для более углубленного изучения методики реконструкции зданий и сооружений, конструктивных решений, художественной выразительности жилых домов, а также общественно-торговых зданий. Эта тематика должна присутствовать в курсовом проектировании, а также в дипломном на различных уровнях подготовки архитектурных кадров. Сегодня может быть более актуальна тема реконструкции больших жилых районов малоэтажной застройки, чем «лоскутное» вкрапление в их структуру отдельных высотных домов, которое

не решает проблему улучшения комфортности квартир пятиэтажек. Поэтому важность этой проблемы для города, который «расползся» на большую территорию, актуальна, т. к. дальнейшее разрастание города – это не самое экономичное градостроительное решение. С этой задачей можно справиться, если к ней идти целенаправленно и скоординировать условия учебного процесса с проектными мастерскими и инвестиционными программами города. Тогда проблемы будут решаться с учетом подготовки специалистов для работы по реконструкции малоэтажной застройки и явится градостроительным мероприятием, направленным на совершенствование архитектурно-планировочных, функциональных и эстетических решений типовой застройки 50-60-х годов.

Литература

1. Козачун Г.У. и др. Реконструкция районов типовой малоэтажной капитальной застройки.- К.: Будівельник, 1985.