

**Безлюбченко Е. С.**, канд. техн. наук., доц.;

**Черевань М. А.**, студ.

*Харьковский национальный университет городского хозяйства  
имени А. Н. Бекетова*

## **РЕНОВАЦИЯ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ МАССОВОЙ ЗАСТРОЙКИ 70-80 ГОДОВ XX ВЕКА**

Реновация жилого фонда – это целый комплекс взаимосвязанных строительных работ, куда входит полная реконструкция объектов, их дальнейшая адаптация под какие-либо современные нужды или полный снос сооружений, а также благоустройство и эффективное использование территории, обновление инженерных коммуникаций и сетей. Устаревшие и непригодные для жизни дома и даже целые кварталы замещаются новыми современными постройками с развитой инфраструктурой.

Актуальность темы обусловлена наличием большого количества жилой застройки, созданной в 70–80-е годы прошлого столетия, в период массового строительства спальных районов. Политика интенсивного строительства жилья была направлена на удовлетворение первоочередных нужд населения в жилых площадях. Города застраивались 9-ти, 12-ти, и большей этажности крупнопанельными домами на свободных, удаленных от центров территориях. Сейчас эти здания, а также окружающие их территории не отвечают требованиям современного общества, не пригодны для комфортного проживания и нуждаются в реновации.

Массивы типовой застройки представляют собой крупные образования, характеризующиеся примитивной планировочной структурой, гипертрофированным масштабом, скудным набором пространственных решений, функций и типов квартир.

Изучая опыт стран Западной и Восточной Европы можно выделить два основных подхода к реновации кварталов и микрорайонов массовой типовой застройки: «терапевтический» и «хирургический».

К «терапевтическому» подходу относится:

1. Перестройка зданий (изменение этажности, перевод 1-х этажей в нежилой фонд, устройство проходов и проездов и т. д.) без изменения планировки кварталов. Например, реконструкция районов Марцан и Хеллерсдорф в Восточном Берлине;

2. Санация зданий без изменения их конфигурации и перепланировки кварталов. Такой вид реновации встречается во всех странах из-за сравнительно небольших затрат на его реализацию.

К «хирургическому» подходу относится:

1 Перестройка зданий (изменение этажности, перевод 1-х этажей в нежилой фонд, утепление наружных ограждающих конструкций; улучшение архитектурного облика жилых зданий, устройство проходов и проездов и т.д.) с изменением планировки кварталов. Например, реконструкция кварталов в городах Ляйнефельде (Тюрингия) и Галле

(Саксония-Анхальт) по проекту Штефана Форстера;

2 Формирование из жилых групп периметральных кварталов с чётким разграничением частного и общественного пространства. Пример: реконструкция квартала Quai de Rohan в Лорьяне (Бретань) по проекту Ролана Кастро, реконструкция района Vijlmermeeg в Амстердаме;

3 Полная замена устаревших типовых серий на более современные при сохранении модели микрорайона. Например, реконструкция кварталов панельных пятиэтажных «хрущёвок» в Измайлово или в районе Рогожского вала в Москве.

«Терапевтический подход» в целом более экономичен (на 30–50%) по сравнению с «хирургическим», но он не решает ряд проблем, которые решаются при хирургическом подходе. В свою очередь, «хирургический» подход несет с собой глобальные изменения в планировке квартала (микрорайона), улучшении его структуры, внешнего вида и функционального состава.

На сегодняшний день большая часть застройки 70–80-х годов нуждается в реновации именно с помощью одного из хирургических подходов, так как у данной застройки, в большинстве случаев, очень неудобная планировка, дворы имеют большие или наоборот слишком маленькие плохо благоустроенные территории. Поэтому необходимо осуществлять уплотнение или снос застройки, создавать замкнутые модули внутри микрорайонов. Это будет способствовать улучшению психологического состояния жителей.

Исследуя проблему восстановления жилого фонда страны, следует отметить, что реновация должна базироваться не на индивидуальном объекте – жилом доме, а на жилом квартале или микрорайоне, районе в целом.

Практика освоения новых территорий на основе застройки жилых районов принципом свободной планировки в 70 – 80-х гг. привела к образованию гипертрофированных открытых пространств внутри жилых районов. Вследствие физического, морального и эстетического износа в них присутствует низкое качество среды. Сложившиеся открытые пространства внутри жилых районов являются местом повседневного пребывания основной массы населения района, что говорит об их огромном социальном значении в жизни горожан. Становится актуальным вопрос о создании полноценной среды обитания горожан. Кроме того, эти места во многом определяют в восприятии жителей характер архитектурной среды. Для этого необходимо комплексное решение структурно-планировочных и архитектурно-средовых задач для реконструкции открытых пространств, а также преобразования их архитектурной среды.