

РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЙ ХРУЩЕВСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

Филякова Евгения Игоревна

студент, ФГБОУ ВО «ОГУ имени И.С. Тургенева», РФ, Орёл

Ершова Сания Салаватовна

старший преподаватель, ФГБОУ ВО «ОГУ имени И.С. Тургенева», РФ, Орёл

Reconstruction of houses of Khrushchev's building

Evgeniya Filyakova

student, Orel State University named after I.S. Turgenev, , Russia, Orel

Ershova Saniya Salavatovna

senior lecturer, Orel State University named after I.S. Turgenev, Russia, Orel

Аннотация. В данной статье рассматриваются варианты реконструкции зданий хрущевской застройки. Обосновывается эффективность таких мероприятий или ее отсутствие в зависимости от различных обстоятельств.

Abstract. Options for reconstruction of houses of Khrushchev's building are considered in this article. The effectiveness of such measures or its absence is substantiated depending on various circumstances.

Ключевые слова: здания хрущевской застройки, реконструкция, модернизация, экономическая выгода, энергоэффективность.

Keywords: houses of Khrushchev's building, reconstruction, modernization, economic benefit, energy efficiency.

В наше время до 80 процентов жилого фонда составляют здания, построенные в советское время во время управления страной Никитой Сергеевичем Хрущёвым и получившие в народе его имя. Эти дома задумывались, как решение жилищной проблемы страны: так называемые «хрущёвки» сносимых серий были рассчитаны на 25 лет, а не сносимых серий на 50 лет, и этот срок уже истек. Такие дома имеют значительные теплопотери и по всем теплотехническим характеристикам их нельзя использовать.

Так же не стоит забывать об экстерьере и планировочных решениях таких зданий, запроектированных по устаревшим в настоящее время нормам: они не удовлетворяют ни требованиям комфорта, ни эстетическим потребностям населения. Но, несмотря на это, они

все еще эксплуатируются.

Таким образом, в настоящее время остро стоит вопрос, как наиболее эффективно модернизировать дома хрущевской застройки, при этом концентрируясь не только на экономической выгоде, но и на вопросах экологии, энергоэффективности, комфорта населения и эстетических показателей.

В наше время разработаны 3 варианта реконструкции «хрущевок»:

Первый вариант, минимодернизация, предусматривает декоративно-теплозащитную отделку фасадов, расширение балконов и лоджий, смену оконных и дверных блоков и минимальную перепланировку квартир для создания более рациональной планировки.

Второй вариант, получивший название максимодернизации, включает в себя все работы по утеплению фасадов, а также перепланировку квартир в пределах существующих границ с приведением их объемно-планировочного решения к нормативным требованиям.

Ну а третий, самый радикальный вариант назван реконструкцией. В него входят все вышеуказанные фасадные работы, перепланировка квартир с сохранением их типа и приведение их качеств к нормативным требованиям. Это достигается путем увеличения жилых площадей за счет фасадных пристроек (таких, как лоджии или эркеры); увеличивается и площадь торцевых помещений. Кроме изменения имеющихся квартир, производится также надстройка базового дома мансардой или монолитными конструкциями на 2-3 этажа. Дом оснащается лифтами и мусоропроводами.[1]

К решению данной проблемы везде подходят по-разному: в Москве 5-этажные дома многих хрущевских серий в Москве сносятся. Однако встречаются и серии, с количеством этажей 8 и 9, а также кирпичные здания, перспектива которых пока неясна.

В некоторых кирпичных «хрущевках» проведен капитальный ремонт.

Так же существует реализованный типовый проект реконструкции без отселения жителей.

Здание вырастает с 4 до 8 этажей за счет мансардной надстройки. Итог представляет собой сразу два здания - старую, отремонтированную «хрущевку», которую теперь снаружи не видно, и новую часть, построенную на отдельном фундаменте.

Один этаж - технический, для размещения инженерных коммуникаций. Надстройка как бы накрывает дом, стоя на отдельных несущих колоннах. Основанием служит технический этаж, который разделяет старую и новую части дома. На ней строятся новые жилые этажи. В результате стены дома не нагружаются. В здании устанавливается вентилируемый фасад, пристраивается лифтовой узел [2].

Подобный пример мы можем увидеть и в Челябинске, но там при надстраивании этажей здание стягивают укрепляющим каркасом, заливают новые полы мансардного этажа, возводят метровое основание из сибита и уже на нем достраивают облегченный каркас [3]. Опыт Челябинска по реконструкции «хрущевок» перенимают и другие российские города.

Теперь обратимся к примеру решения данной проблемы за рубежом: модернизация зданий серийной застройки проходит в Германии весьма успешно.

В ходе работ осуществляется реконструкция инженерных сетей, строительно-техническая реконструкция балконов, санирование ванных комнат в жилых домах, подъездов, усовершенствование теплоизоляционных систем, реконструкция крыш, при отсутствии лифта — монтаж лифта в наружной части здания, установка счетчиков потребления воды, газа, обустройство придомовой территории и прочие мероприятия [4].



Рисунок 1. Реконструированные «хрущевки» в Галле-Нойштадт

Один из примеров подходов немецких специалистов к модернизации: реконструкция в Галле-Нойштадт, итогом которой стали двухэтажные квартиры с отдельным входом и частным садом.

При реконструкции добавлены элементы, смягчающие интеграцию здания в жилой район. Частная жизнь жильцов первого этажа скрывается за кирпичным ограждением и частными садами. Зимние сады на оставшихся этажах, заменяющие гостиные, добавляют площади квартирам.

В методах решения данной проблемы мнения разделились.

Одна сторона утверждает, что, хотя исследования показали, что ресурс панельных «хрущевок» может быть продлён до 150 лет, их модернизация не выгодна, проще всего их разобрать. У них есть проблема с узлами крепления и улучшить их практически невозможно. Что касается кирпичных «хрущевок», они имеют неплохую структуру, что позволяет их реконструировать.

Другая сторона, в частности, немецкие специалисты, утверждает, что для приведения панельных домов хрущевской застройки к стандарту энергоэффективности нужно потратить лишь 30% от суммы, необходимой на снос здания и возведения нового.

Однако необходимо учитывать и экономическую сторону вопроса.

В нашей стране массовый снос «хрущёвок» с застройкой освобождённой территории признан экономически оправданным лишь в Москве и в Санкт-Петербурге, где застройщикам выгодно делать инвестиции в такие проекты. В остальных регионах перевешивают доводы в пользу реконструкции таких зданий.

Дело в том, что бесплатная приватизация в нашей стране породила массу бедных собственников. При нехватке финансирования, проблема модернизации может быть решена зачастую только путем привлечения частного капитала.

По-другому дела обстоят в Германии, где приватизация была платной. В данный момент собственниками жилья являются около трех процентов граждан, остальные являются квартиросъемщиками. При существующем спросе на аренду жилья собственникам выгодно проводить реконструкцию.

Таким образом, на решение проблемы домов серийной застройки оказывают влияние различные факторы, такие, как:

- ситуация на рынке недвижимости
- конструктивная система здания
- степень износа здания
- наличие финансирования

Проанализировав имеющуюся информацию, мы приходим к выводу, что однозначного решения данной проблемы не существует, каждое решение индивидуально и зависит от совокупности факторов.

Список литературы:

1. Прошлое, настоящее и будущее пятиэтажек / Журнал «ИДЕИ ВАШЕГО ДОМА» / Колотилкин А., 2002.
2. Хрущевки в Москве переделают в жилье бизнес-класса / Газета «Комсомольская правда» / Волкова С., 2014.
3. Капитальный ремонт: бояться или действовать? // Газета «Московский комсомолец» / Воронина Е., 2014.
4. Хрущёвки: сносить или оставить? Режим доступа. – URL: <http://urbanurban.ru/blog/design/57/Khrushchyovki-snosit-ili-ostavit>.
5. Советские серийные здания в Новосибирске: ожидание новой жизни. Режим доступа. – URL: <http://www.goethe.de/ins/ru/lp/kul/dur/sta/ent/ru6110991.htm>