



Приета: 03.04.2015 г.

Преработена: 30.04.2015 г.

Одобрена: 04.05.2015 г.

ОСНОВНИ ПРОБЛЕМИ НА ИНДУСТРИАЛНО ИЗГРАДЕНИТЕ ЖИЛИЩНИ КОМПЛЕКСИ

А. Енкин¹

Ключови думи: жилищна среда, панелни комплекси, проектиране

РЕЗЮМЕ

Статията представя обобщение на проблемите на индустриално изградените жилищни комплекси. Разгледани са различни фактори, характеристики и особености, присъщи на тези територии. Всеки един от аспектите, развити в настоящото проучване, систематизира определени проблеми, за които следва да се търси комплекс от решения.

Предвижда се настоящото изследване да бъде използвано при съставяне на адекватни мерки за реструктуриране на жилищната среда в тези комплекси.

1. Въведение

Жилищните квартали, строени по индустриални технологии или известни у нас като панелни жилищни квартали, датират своето развитие в Европа от 20-те години на миналия век. Подобно строителство, непознато до този момент, е рожба на бързата урбанизация, индустриализация и масово производство през 20-ти век. У нас процесът започва да се развива през 70-те години на миналия век в отговор на индустриализацията на държавата. Домостроителните комбинати достигат годишен капацитет от 11 000 жилища, като окончателно панелното строителство измества монолитното. Създават се мега-квартали, населени механично, игнориращи традиции, социални общности, културна идентичност. Тези „градове“ без история и с неясно бъдеще изправят обитатели, собственици, общини и държава пред необходимостта от решаване на конкретни въпроси за

¹ Ангел Енкин, арх., докторант, кат. „Градоустройство“, УАСГ, бул. „Христо Смирненски“ № 1, 1046 София, e-mail: angel_enkin@mail.bg

преструктуриране на жилищната среда в условията на едно демократично управление и властващи принципи на пазарна икономика.

2. Социални фактори

Връщайки се в годините от началото на прехода до днешна дата, се наблюдава тенденция на социална фрагментация на живущите в панелните жилищни комплекси. Променящата се структура на обитателите е в посока на миграция на социално и финансово независимите членове на тези общности. С всяка изминала година се променя демографията в посока застаряване на обитателите. По презумпция, панелните жилищни квартали са създадени за формиране на социално интегрирана жилищна среда и равнопоставеност на живущите. Отчитането на този факт означава, че се създават предпоставки за формиране на едно все по-застаряващо микрообщество с все по-нисък жизнен стандарт. Тази негативна посока може да се разглежда както в демографски и финансов аспект, така и в културен. Липсата на обществен живот води до културно обезлюдяване на териториите. Необходимо е да се преразгледа философията, с която са създадени тези комплекси. От чисто жилищна територия с добра архитектурно-планировъчна структура, съвместяваща жилище, социално обслужване и рекреация, трябва да добавим културни, административни, бизнес и други потребности, обслужващи живущите. Необходимо е запазване на жилищния процес като основен и безконфликтното му интегриране с всички останали функции. Създаване на контактни зони между обитатели и най-общо казано културни средища, би повлияло благоприятно за ограничаване на културната миграция. Един такъв подход би прекратил тенденцията на капсуловане на обитателите и превръщане на територията в гето.

3. Юридически фактори

За да стане реално преструктурирането на панелните жилищни квартали, трябва отговорно да се разгледа юридическият фактор като гаранция за законността на процеса. Две са основните насоки, които ще разгледаме – реституцията, извършена през годините на прехода и действащата нормативна база.

Основният проблем в процеса се оказва собствеността. Сградите (жилищата) са частни, а всичко останало – държавно или общинско. Това противоречие, идващо от едно различно обществено политическо време, е в основата на решаване на редица въпроси на тези територии. Живущите в комплексите се идентифицират единствено с тяхната собственост (жилище) и приемат за чуждо всичко останало (инфраструктура, комуникации, зелени площи, детски площадки и т.н.). От друга страна, държавата, респективно общината, поради ограничения финансов ресурс, е изоставила тези територии. Превръщането на кварталите в неподдържани, нехигиенични, лишени от всякаква обществена дейност пространства, допълнително влошават жизнената среда.

Реституцията е процес, който оставя трайна следа върху разглежданите територии. След 1990 г. в жилищните комплекси започнаха да се възстановяват частните имоти в реални граници. Започна възстановяване на имоти, които са били земеделски, а сега се реституират като имоти с висока устройствена стойност.

Процедиране на подробни устройствени планове на парче доведе до изникване на сгради върху досегашни детски площадки и зелени площи. Въпреки предвижданията на чл. 22 ал. 4 от ЗУТ (*Ново строителство в съществуващите жилищни квартали се предвижда въз основа на подробен устройствен план по чл. 110, ал. 4 – план за регулация*

и режим на застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с режим на комплексно застрояване. Проектите за планове за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс подлежат на обществено обсъждане по реда на чл. 121, ал.1 преди внасянето им в експертните съвети по устройство на територията.), много проекти с ограничен обхват бяха одобрени след формално проведени обществени обсъждания. Постоянно ставаме свидетели на напрежение, породено между живущите и инвеститорите, решили да реализират даден инвестиционен проект. Тук се наблюдава едно парадоксално явление на неравнопоставеност на собствеността. Обитателите не възприемат занемарените междублокови пространства като територия, за която трябва да се полагат грижи и същевременно реагират остро, когато някой предприеме действия по доказване на собственост.

4. Градоустройствени характеристики

Градоустройственият фактор е определящ в развитието на жилищните територии. Разглеждайки обемно-пространствените решения на панелните комплекси, можем да заключим, че планировъчният модел е решен добре, кварталът е разглеждан като цялостна единица. При проектирането е създаден значително устойчив обемно-пространствен модел, отговарящ на нуждите на обитателите, като се акцентира върху създаването на добра жилищна среда. С течение на времето променящите се социално-икономически фактори, влияещи върху общественото развитие, поставят определени градоустройствени въпроси, които остават без отговор през годините:

- липса на достатъчно паркоместа;
- усвояване на зелени площи;
- незаконно строителство.

Това води до създаване на редица проблеми, които започват да се решават на ниво интерес на живущите, без регулиращата роля на държавата. Започва неконтролируемо незаконно строителство в междублоковите пространства, което е овладяно през годините, благодарение на промени в нормативната база. Монтират се гаражни клетки, целящи да решат наболелия проблем с паркирането, но същевременно с това се унищожават зелени площи и детски площадки. Липсата на градоустройствена концепция позволява процедурирането на подробни устройствени планове, които разглеждат минимални части от територията, а в много случаи третира само един имот. Резултатът от това е презастрояване на определени територии и допълнително влошаване на жилищната среда. Преструктурирането трябва да се развие в посока на мащабна градоустройствена операция, целяща да направи тези комплекси адекватни на действащите в момента пазарни условия. Това означава реализиране на комплекс от мерки, насочен директно към обитателите:

- адресиране на територията към съответните собственици чрез нови регулационни планове;
- създаване на нови обемно-пространствени модели в унисон с новото регулационно делене;
- довършване на неизградената инфраструктура, в това число и социалната;
- предвиждане на ново строителство главно в сферата на услугите и културата.

Предприемането на тези действия в крайна сметка ще създаде среда, аналогична на тази в централните жилищни територии.

5. Архитектурно-функционални особености

Панелните жилищни комплекси са проектирани да задоволят острата жилищна нужда, появила се 50-те и 60-те години на миналия век. Те по своята същност са социални жилища (удовлетворяват потребностите на голяма част от обществото), с оптимизирани разпределения и площи на помещенията. Проектирането започва през 50-те години на миналия век с експериментални 4-етажни секции с малки надлъжни междуосия 3,00 m и 3,60 m и с напречно междуосие 5,10 m. Следва втори експериментален проект с надлъжни междуосия 3,30 m и 4,80 m и напречно междуосие 4,80 m. С течение на времето и вследствие на натрупан опит, се възлага усъвършенстване на плановите схеми и развитие на секциите във височина. През 1969 г. КНИПП СОФПРОЕКТ разработва каталог с номенклатура БС-69СФ. Това е най-масовата номенклатура, по която е строено. Само в София са реализирани над 3600 секции. Номенклатурата непрекъснато се обогатява и обновява, като към нея са включени и каталози за детски градини, работнически и студентски общежития.

Разработването и усъвършенстването на архитектурно-функционалните схеми в продължение на почти 20 г. предполага създаване на един универсален от гледна точка на приложение продукт, който да отговаря на тогавашните жизнени стандарти. Разработените едно-, дву-, три- и четиристайни жилища не са загубили своята прагматичност и функционалност и до днес. Съставени от достатъчно като спектър видове жилищни помещения с оптимизирани площи, те абсолютно конкурират проектираните днес жилища, като в определени случаи ги превъзхождат. Това, разбира се, не означава, че жилищните нужди на обществото не са се развили през последните 50 г. Има какво да се желае от планировъчната структура в посока на удовлетворяване на сегашните жилищни потребности. За съжаление, конструктивните схеми на тези сгради не позволяват да се реализират съществени вътрешни преустройства. Посоката, в която трябва да се върви, е към контролирано приобщаване на балкони и лоджии като част от жилищните помещения, добавяне на нови обеми и премахване на части от съществуващите сгради. Това би обогатило както функционално-планировъчните схеми, така и обемно-пространствените. Работата в тази посока ще реши един от основните проблеми – стандартизирането на жилището предопределя психологическа унификация на обитателите, което води до загуба на идентичност и индивидуалност на отделния жител. От друга страна, обемно-пространственото реструктуриране ще разнобрази унифицираната жилищна среда.

6. Строително-технически условия

Едропанелните жилищни сгради са с безскелетна конструктивна схема, от сглобяеми стени и подови конструкции (панели) на малки междуосия (клетъчна схема). Панелите се делят на: фасадни носещи; фасадни неносещи; фасадни калканни; разпределителни неносещи; вътрешни носещи; подови; покривни; стълбищни рамене и площадки, свързани помежду си с връзки (дюбели и планки). Сградите са с плоско фундиране, като основите са монолитни ивични, изпълнени върху подложен бетон. Стените в сутерена са бетонни, монолитно изпълнени. Разработени са типови проектни решения и има експериментално изпълнени сгради със сглобяеми стоманобетонни стени в сутерена. Покривът е плосък. В първите ЕПЖС той е решен като топъл покрив, впоследствие се

видоизменя в студен вентилируем, с неизползваемо подпокривно пространство с различна височина. Оттичането на атмосферните води от покрива първоначално е било външно, като впоследствие масово се прилага вътрешно отичане с отвеждане на водите в общата канализационна мрежа. Неносещите вътрешни стени са сравнително малка част от общата площ на стените в ЕПЖС. Те се използват главно за оформяне на кухнята, санитарните възли и асансьорната клетка. Санитарните възли се оформят с разпределителни стенни панели, а след 1983 г. се прилагат обемни санитарни кабинни. Фасадните стени са еднослойни или многослойни. В първите ЕПЖС те са изпълнявани от сгуробетон с марка 75 kg/cm^2 (B7,5), с външна вароциментова мазилка и вътрешна топлоизолация от хераклит. Впоследствие те стават еднослойни от керамзитобетон с марка 100 kg/cm^2 (B10) с дебелина 26 cm и керамзитоперлитобетон с марка 75 kg/cm^2 (B7,5) с дебелина 20 cm. Многослойните фасадни панели са от обикновен (лек) бетон и среден топлоизолационен слой от автоклавен пенобетон. В трислойните носещи или неносещи фасадни панели вътрешният стоманобетонен слой е носещият. Подовите панели най-често са с дебелина от 10 cm до 14 cm от обикновен стоманобетон и допълнителна настилка, изпълнена на място.

Очевиден е фактът, че сградите, изградени по индустриални технологии, са с по-лоши експлоатационни качества и художественоархитектурен вид, в сравнение с изградените по традиционните строителните системи. Ниският стандарт на експлоатационните им качества се дължи не толкова на използваните индустриални методи на строеж, колкото на некачественото им изпълнение, съчетано с прилагането на нискокачествени материали и подценяване на архитектурните и експлоатационните качества на сградите. Дейностите, свързани с поддържане, саниране (подобряване на експлоатационните качества на сградата) и реконструкция на наличния сграден и по-конкретно жилищен фонд, следва да бъдат насочени към подобряване на експлоатационните качества, външния им образ и създаване на привлекателна жизнена среда в междублоковите пространства в жилищните квартали и комплекси. Неотложните мерки, с оглед повишаване на енергийната ефективност, отстраняване на експлоатационни дефекти и подобряване на външния вид на сградния фонд, изграден по индустриални строителни технологии, са:

- ремонт на покривите (хидроизолация);
- топлоизолация на първа и последна плоча;
- подмяна на дограма;
- облицоване на фасадите с топлоизолационни материали;
- ремонт на абонатните станции;
- ремонт на топло-преносната мрежа и индивидуално измерване на топлинната енергия;
- ремонт на ВиК инсталациите в сградата;
- монтиране на системи за оползотворяване на слънчевата енергия.

7. Естетически фактори

Естетическите проблеми, които „замърсяват“ средата, са видими от всички членове на обществото. Това са неподдържани междублокови пространства, стихийно усвоени с бараки, гаражи и превръщани в кални паркинги. Фасадите на сградите изглеждат

неподдържани и мръсни, а там, където са предприети частични външни санирания в унисон с неконтролируемо остъкляване на балкони и лоджии, ставаме свидетели на остър естетически контраст, граничещ с кич.

Предприемайки действия към реструктуриране и обновяване на панелните жилищни квартали, трябва да държим сметка за естетическия облик на средата. Важен психологичен момент е как обикновеният жител възприема чисто естетически заобикалящата го действителност и как той би искал да промени тази действителност. Това е особено важно, тъй като, за да се развива процесът на обновяване, трябва постигнатите резултати да са привлекателни за обитателите. Всеки един жител трябва да припознава средата като неразделна част от своето житейско развитие до сега и да свързва тази среда с бъдещите си житейски перспективи.

Връзката минало–настояще–бъдеще спрямо обикновения жител, от една страна, и средата, от друга, е изключително важна, за да може всеки обитател да проследява процеса на развитие и да се идентифицира с него. Той трябва да разбира този процес, да харесва тази градска и жилищна среда, за да отдели време и ресурси за нейното обновяване и поддържане.

Едновременно с това, там където връзката обитател–среда е безвъзвратно прекъсната, трябва решителност и безкомпромисност при предприемането на мерки за генерално реструктуриране. Не са малко примерите в страната, където жилищни сгради, строени във връзка със социалистически мегапроекти, в момента са празни откъм жилищно съдържание. В немалко случаи са превърнати в гета, имащи подчертано етнически характер. Тези сгради са компрометирани, с изтръгнати дограми и инсталации, с демонтирани на места цели панели. Те вече са социално опасни. Естествените мерки, които трябва да се предприемат спрямо тях, са премахване.

8. Заключение

Въпреки разглежданите проблеми, стигаме до извода, че жилищната среда има своя потенциал за реструктуриране, заложен още при проектирането на панелните комплекси. Добрите градоустройствени решения, със своята транспортно-комуникационна структура, зелени площи и балансирани обеми, създават усещане за спокойствие при възприемане на средата. От тук насетне, за да се подобри качеството на живот, естетическият облик и експлоатационните качества на жилищата, е необходимо да достигнем до правилния комплекс от мерки, които да предприемем, отчитайки културната идентичност и създавайки диференциран подход, съобразно различната структура на обитателите.

ЛИТЕРАТУРА

1. Специализирано проучване за състоянието на жилищните сгради, построени по ЕПЖС и тяхното разпределение в жилищните комплекси. УАСГ, София, 1998.
2. *Александров, Ал., В. Иванов.* Градоустройствени аспекти на реструктурирането на жилищните комплекси. –Строителство и градът, бр. 6 / 16.02.2005.
3. Закон за устройство на територията (обн. ДВ, бр. 1 от 02.01.2001 г., изм. доп. ДВ, бр. 105 от 19.12. 2014).

MAJOR PROBLEMS OF THE INDUSTRIALLY BUILT HOUSING ESTATES

A. Enkin¹

Keywords: domestic environment, prefabricated buildings, design

ABSTRACT

The paper presents a summary of the problems concerning industrially built housing estates. It takes into consideration various factors, characteristics and specifications inherent in these areas. This research outlines particular problems and their solutions.

The current study shall be used when laying down appropriate restructuring measures for the domestic environment in these areas.

¹ Angel Enkin, Arch. PhD student, Dept. "Urban Planning", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: angel_enkin@mail.bg

