

**Проблемы адаптации зданий общежитий**

Орловская Е. Ю.

Полоцкий государственный университет

В структуре жилищного фонда Республики Беларусь общежития составляют около 5 %. В современных социально-экономических условиях многие предприятия и ведомства больше не нуждаются в общежитиях для сотрудников и передают эти здания в государственный жилищный фонд. Многие из этих общежитий, построенные 40–50 лет назад, располагаются в городских районах с развитой инфраструктурой и имеют достаточно хорошую физическую сохранность. Однако, с течением времени заложенная комфортность проживания и внешний вид зданий морально устарели. Требования к организации общежитий ужесточились и направлены на создание более высокого уровня комфорта проживания. Архитектурные и потребительские качества большинства зданий общежитий могут быть существенно повышены при их перестройке.

Изучение отечественного и зарубежного опыта реконструкции домов коммунального проживания выявило три основных подхода к их перепланировке: повышение комфортности проживания при сохранении первоначального назначения здания; перестройка общежития в многоквартирный жилой дом; изменение жилой функции здания на общественную.

Повышение уровня комфортности происходит обычно с сохранением существующей коридорной планировки путем перестройки жилых комнат в квартиры-студио или мини-квартиры. Группы комнат трансформируются в жилища типа «кохаузинг». Здание дополняют помещениями для новых видов социально-бытового обслуживания и совместного досуга жильцов.

При перестройке в многоквартирный жилой дом традиционная для общежития коридорная объемно-планировочная структура здания изменяется на секционную. Путем объединения комнат формируются полноценные квартиры, устраиваются отдельные входы в каждую секцию. При надстройке над 4–5-этажными зданиями нескольких этажей встраиваются лифты.

Изменение жилой функции здания общежития на общественную не требует его существенной перепланировки. Для нового функционального назначения, а общежития обычно перестраивают в административные или офисные здания, hostels, учебные здания, существующая коридорная объемно-планировочная структура вполне рациональна.