

УДК 69

**ИССЛЕДОВАНИЕ МЕТОДОВ И ПРИНЦИПОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ  
ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ МАССОВОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ 60-70-Х ГОДОВ  
(НА ПРИМЕРЕ РАЙОНОВ СПБ)**

Липовская Д.Д. (ИТМО)

Научный руководитель – старший преподаватель Воронин Д.В.  
(ИТМО)

**Введение.** В связи с тем, что в России 60% жилого фонда составляет массовая панельная застройка, а эксплуатационный срок такого типа домов был рассчитан на 50 лет и на данный момент исчерпал себя, к началу 20 века проблема развития кварталов серийной жилой застройки приобрела особую актуальность [1]. Районы массовой типовой застройки есть в каждом городе России, и у таких кварталов есть свой потенциал. Развитие подобных районов даст возможность получить доступное новое жилье со сложившейся инфраструктурой, без необходимости освоения новых территорий.

В отечественном опыте решение данной проблемы чаще всего осуществляется путем сноса устаревшего жилья и возведения на его месте абсолютно новых жилых комплексов с другим внешним видом и типологией. Более удачным можно считать опыт Восточной Германии, где большую часть морально устаревшего жилья реконструировали, получив тем самым большое количество доступного жилья, отвечающего современным требованиям [2].

**Основная часть.** В ходе работы с устаревшими районами Санкт-Петербурга за основу был взят европейский опыт реновации массового жилья, так как подобные практики близки как в климатическом, так и в историческом аспекте. Немецким архитекторам удалось произвести самые масштабные работы по реновации типовой застройки методом реконструкции домов и переосмыслением благоустройства прилегающей к застройке территории. Положительные результаты подобной реновации можно оценить по росту числа жильцов и повышению цен на жилье после проведенных работ. Опыт Германии был заимствован и адаптирован для развития морально устаревших территорий массовой застройки в Санкт-Петербурге.

Решение проблемы развития районов типовой жилой застройки сформировано с точки зрения сохранения градостроительных традиций, архитектуры, и технологий строительства. Для решения проблемы было необходимо разработать параметры оценки актуального состояния домов типовой застройки, а также описать инструменты, применение которых помогло достичь реновации жилого фонда.

**Выводы.** Основываясь на анализе методов и принципов комплексного развития застроенных территорий массовой жилой застройки 60-70-х годов, был предложен наиболее эффективный метод решения проблемы развития подобных территорий. Также была разработана методика оценки домов массовой жилой застройки.

**Список использованных источников:**

1. Yankovskaya Y. S., Vaytens A. G. Renovation of mass residential development in late 1950s-early 1970s in St. Petersburg: problems and perspectives //IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. – IOP Publishing, 2019. – Т. 687. – №. 5. – С. 055028.

2. Збрицкии А. А. и др. Обоснование целесообразности реконструкции жилых домов старой постройки //Экономика строительства. – 2019. – №. 6 (60). – С. 5-12.

Автор \_\_\_\_\_ Липовская Д.Д.

Научный руководитель \_\_\_\_\_ Воронин Д.В.