

*О.В. Шевченко, PhD
М.С. Степаненко
(Національний авіаційний університет, Україна)*

Вітчизняний та міжнародний досвід реконструкції житлових будинків ХХ століття

Термін експлуатації будинків, зведених у середині ХХ століття, якщо не минає, то незабаром закінчиться. Тому питання щодо реконструкції будинків на сьогоднішній день досить актуальне.

Якщо будівлі не можуть експлуатуватися нормально в подальшому, то необхідно їх реконструювати. Реконструкція будівель – це їх перевлаштування з метою часткової чи повної зміни функціонального призначення, встановлення нових інженерних мереж, приведення до вимог діючих норм. [1]

Існує два принципово різні підходи до вирішення проблеми застарілого житлового фонду.

Перший — знесення старих будівель та розселення людей у нове житло. Другий шлях — комплексна реновація застарілих будівель. При цьому мешканці залишаються на своїх місцях, а усталене планування мікрорайонів не змінюється. Знесення — крайній захід, якого неможливо уникнути, якщо будинок перебуває в аварійному стані.

Існуючі квартали не ідеальні та вимагають урбаністичних оновлень, проте вони вже заселені й обжиті. Планувати нові райони з нуля, можливо, простіше для проектувальника, але знадобляться роки, якщо не десятиліття, щоб вони стали такими ж комфортними, як старі квартали. З погляду екології демонтаж старих будинків задля зведення нових теж не найкраща ідея. Знесення вимагає значних ресурсів, як і правильна утилізація залишків будівлі. Тоді як для спорудження нового об'єкта також знадобляться ресурси, енергія, і це зробить свій внесок у збільшення вуглецевого сліду. Простіше кажучи, знесення старого заради появи нового не відповідає принципам сталого розвитку, якщо старе ще може бути відремontовано.

Обов'язкові пункти будь-якої реконструкції — енергоаудит та подальше утеплення будівлі, заміна старих вікон і дверних отворів, посилення та гідроізоляція фундаменту, ремонт покрівлі. Крім того, на дахах можуть встановлювати сонячні панелі для збільшення енергоефективності. Також у старих будинків часом з'являються нові об'єкти: як технічні, на зразок ліфтів чи вхідних фос, так і житлові — додаткові поверхи або нові балкони.

При реконструкції можна змінювати функціонал перших поверхів із житлового на громадський чи комерційний. Таким чином, модерністські мікрорайони перетворюються на сучасні квартали,

наповнені різними функціями та сенсами, більш привабливі та дружні до людини.

Приклади реконструкції старих будинків у Європі

Радянська житлова забудова перейшла у спадок не лише Україні а й країнам Євросоюзу – Латвії, Литві, Естонії, Польщі, Словаччині й Чехії. І на відміну від України, у цих державах різними способами оновлюють низькоякісне радянське житло, роблячи його сучасним й енергоефективним. Тому проїжджаючи спальними районами, наприклад Латвії, замість сірих радянських дев'ятиповерхівок можна побачити різнокольорові будинки з охайними фасадами, і такими ж прибудинковими територіями (рис. 1).

По усій Польщі соціалістичні житлові будівлі зазнали змін, які відбулися одним махом – їхні фасади з бетонних панелей вкрили шаром утеплення пастельних кольорів з візерунками. У своїй практичності поляків перевершили хіба що німці. Їхня програма реновації мала кілька етапів і тривала близько 20 років. Оновлювали і перебудовували не лише житло, а й територію навколо нього. Створювали публічний простір, у якому комфортно почуватиметься кожен мешканець цього міста.

У Литві та інших балтійських країнах старі будівлі реконструюють. Державна програма оплачує 50% вартості реконструкції, решта — мешканці протягом кількох років, причому щомісячні виплати не можуть перевищувати суму за комунальні послуги до ремонту. Оскільки після нього через утеплення будинку, рахунки за опалення стають значно нижчими, по кишені громадян такий сценарій б'є не дуже відчутно. Головною метою оновлення будинків було досягнення вищої енергоефективності з залученням сучасних технологій. Гарних результатів неможливо було досягти шляхом простого утеплення фасадів. Тому здійснювались комплексні ремонти низькоякісних будівель, оснований на стандартах енергоефективності.

Перед реновацією будинки споживали енергії 200 кВт/кв. м. за рік, а після – 65-90 кВт/кв. м. за рік. До процесу оновлення були залучені спеціалісти у різних галузях, у тому числі з біології й охорони навколишнього середовища.

У Норфолку, Велика Британія, під час реконструкції панельних будинків 1960-х років, що складаються з 320 квартир, зробили перепланування ванних кімнат та кухонь, встановили нові сходові клітки й ліфти. Також модернізували фасади, покращили простір біля комплексу.



Рис. 1. Реконструйований житловий будинок у Латвії

Особливості реконструкції будинків в Україні

В Україні приблизно 80% із 1 мільярда квадратних метрів житлового фонду застаріло і потребує оновлення. Уперше на державному рівні це питання порушили 2006 року, коли з'явився закон «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». У ньому пропонували зносити старі будинки та зводити замість них нові. [2]

Проте механізми цього закону виявилися неідеальними. Основна проблема — обов'язкова згода на переселення всіх 100% власників нерухомості у будинках, які планують реконструювати чи зносити. У середньому близько 20% власників відмовляються залишати свою квартиру. Роботу закону ускладнив також коефіцієнт 1,5 на відшкодування житлової площі. Тобто за згодою на реконструкцію власнику повинні були відшкодувати квартиру площею в 1,5 рази більше за наявну. У теперішніх реаліях виходило, що замість тісної хрущовки в обжитому і не віддаленому районі людям пропонували просторішу квартиру, але часто на околиці або просто в незручному місці, що влаштувало далеко не всіх.

У 2021 році Мінрегіон, визнавши неефективність чинних норм, розробив законопроект «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» та направив його на розгляд до Кабміну. Проект пропонує приймати рішення щодо реконструкції у разі згоди вже лише 75% власників квартир. Якщо ж місцева влада визнає будинок аварійним і таким, що підлягає знесенню, згода мешканців узагалі не буде потрібна.

Київрадою було затверджено Програму комплексної реконструкції мікрорайонів застарілого житлового фонду. Документ містить перелік будинків, які «реконструюватимуть» першою чергою (рис.2). До застарілого фонду зарахували приблизно п'ять тисяч будинків

висотністю до п'яти поверхів, в яких живе понад пів мільйона киян. Це майже 20% від загального обсягу житлового фонду Києва. Садібну забудову не враховували, як і дев'ятиповерхові панельки. Виділили 14 кварталів, які підлягають першочерговій комплексній реконструкції.

Зауважується, що термін експлуатації житла, масово збудованого у 1950-60-х роках, не може перевищувати 50-70 років.

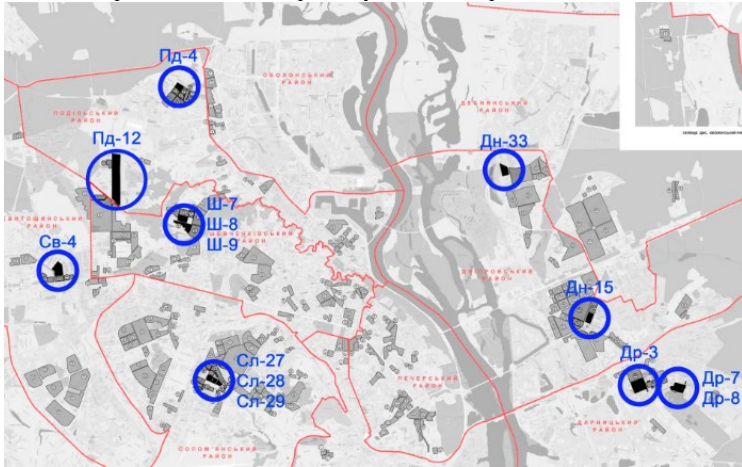


Рис. 2. Квартали, які першою чергою підпадуть під перебудову

Проекти благоустрою прибудинкових територій будинків, у разі необхідності, повинні передбачати перебудову існуючих проїздів, доріг, тротуарів, доріжок, внутрішньоквартальних зливовідливних і дренажних систем, зелених насаджень, майданчиків для відпочинку та ігор, малих архітектурних форм, а також можливість створення додаткових автостоянок, включаючи потреби маломобільних груп населення. [3]

«Руйнація, аварії зношених інженерних мереж, непристосованість для маломобільних груп населення, низька енергоефективність та невідповідність нормам тепло-, гідро- та звукоізоляції, неефективне використання територій», — це загрози, яке несе старе житло.

Висновки

Можна зробити висновок, що реконструкція житлових будинків ХХ століття є актуальною проблемою як в Україні, так і в світі. Вітчизняний та міжнародний досвід реконструкції житлових будинків показує, що успішні проекти можливі тільки при використанні комплексного підходу до рішення проблем.

Важливим елементом такого підходу є врахування вимог стандартів та нормативів у галузі будівництва, а також залучення експертів з різних сфер, що дозволить забезпечити якість виконання робіт та дотримання термінів.

Окрім того, важливим фактором успіху є залучення фінансових ресурсів, що дозволить здійснювати реконструкцію належним чином та забезпечувати безпеку для жителів.

Отже, для успішної реконструкції житлових будинків ХХ століття необхідно використовувати комплексний підхід, залучати експертів з різних сфер та забезпечувати достатні фінансові ресурси.

Список літератури

1. Технічна експлуатація та реконструкція будівель і споруд: Навчальний посібник / Є.В. Клименко. — Київ: Центр навчальної літератури, 2004. — 304 с.

2. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду».

3. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт : ДБН В.3.2–2–2009. – К. : Мінеріонбуд України, 2009. – 18 с.