

УДК728.1

Патракова А.І.

*Студентка кафедри теорії архітектури Київського національного
Університету будівництва і архітектури*
deerdear23@gmail.com
orcid.org/0000-0001-6636-3945

Хараборська Ю.О.

*Доцент кафедри теорії архітектури Київського національного
Університету будівництва і архітектури*
ylia.haraborska52@gmail.com
orcid.org/0000-0002-0308-1753

ДЕЩО ПРО ПРОБЛЕМИ «ХРУЩОВОК»

Анотація.

Стаття присвячена проблемі реконструкції, реновації застарілого житлового фонду (1960-1970 років). Вказане існуюче положення речей з цього питання та варіанти його вирішення спираючись на міжнародний досвід.

Ключові слова: Реконструкція, реновація, оновлення, житловий фонд.

На сьогоднішній день знову піднімається питання реновації старих, 1960-1970 років, житлових будинків. Такі будинки, як житлові так і нежитлові, існують не тільки в країнах пост радянського простору але також в Германії, Австрії, Нідерландах та інших країнах Європи.

Тривалий час владою Києва обговорюється знесення «хрущовок» і будівництво багатоповерхових будинків на їх місці. Здійснити це не просто, оскільки виникає необхідність переселяти мешканців в рівноцінні або кращі квартири в тому ж районі. Так само повинні бути інвестори, які захочуть знести, а потім побудувати нові будинки. В цілому знесення будинку тягне за собою багато супутніх проблем, будь то оновлення комунікацій або вирішення питань з додатковим навантаженням на школи і дитсадки через збільшення кількості мешканців. Але найбільшою проблемою є утилізація будівельних матеріалів, використовувати повторно їх не можна, а заводи по утилізації не впораються з таким обсягом будівельного сміття.

У Києві налічується близько 3055 застарілих п'ятиповерхівок, з 2,1 млн. квартир, в тому числі панельних - 757 будинків на 64 тис квартир загальною площею 2,6 млн кв.м. Проте, в столиці станом на 2016 р з 11,4 тисячі багатоповерхівок в групу аварійних і старих увійшов всього 101 об'єкт.

Найбільше кварталів «хрущовок» в Солом'янському, Подільському, Шевченківському та Печерському районах.

Найбільш проблемними є «хрущовки» так званої "доіндустріальної" забудови (60-х років минулого століття), які масово сконцентровані в Дарниці і на Солом'янці. Найбільш недовговічними з граничним терміном експлуатації в 50 років є панельні "хрущовки". Україна таким житлом забудовувалася в 1955-1970 рр. Таким чином «капітальні» проблеми у їх мешканців почнуться вже скоро - з 2020 року. У цегляних п'ятиповерхівок час життя більш тривалий до 2055-2070 рр. за умови проведення капітальних ремонтів.

Під цю ідею в Україні в 2006 році був прийнятий навіть профільний закон "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду". У той час була золота доба ринку нерухомості в Україні, коли ціни на київські «хрущовки» наближалися до показників середнього житла Мадрида і передмістя Лондона. Цей закон передбачав 100% згоду мешканців на заміну, а також наявність державного резервного житлового фонду.

Окрім законодавчих обмежень, основна проблема в рентабельності такої реконструкції:

По-перше, ціни за останні роки, на ринку нерухомості істотно знизилися і пропозиція багаторазово перевищує попит.

По-друге, питання впирається не тільки в знесення і будівництво нового житла. Важливо врахувати навантаження на комунальну і соціальну інфраструктуру - нові трубопроводи, систему каналізації, електромережі, дороги, парковки, а також дитячі садки, школи, заклади охорони здоров'я. Ніякої приватний інвестор не буде все це оплачувати і будувати.

Свого часу Мінрегіонбуд підрахував, що така перебудова великого мікрорайону займе 7-8 років. Будь-яка конкретна програма реконструкції чи реновації старого житла в Києві відсутня, хоча лютому 2016 року в КМДА говорили про 380 га на території міста, які можна було надати для реконструкції.

Реконструкція старого житлового фонду зможе уникнути всі вищевказані проблеми, а також заощадити кошти.

Досвід реконструкції старого житла в різних країнах

Країна	Досвід
Німеччина	У 90-і роки ХХ століття урядом було виділено 70 млрд німецьких марок в кредит під низькі відсотки (4,6%). Було реконструйовано 90 тис. Великопанельних будинків.

Франція	Має чотири різні держпрограми по реконструкції житла. Домовласникам субсидують від 35% до 70% вартості робіт, надаються податкові пільги. Сучасні технології дозволяють реконструювати житло за 3-6 місяців, як правило, без відселення мешканців.
США	Федеральні програми реконструкції житлових будинків
Нідерланди	Існує Фонд оновлення міст, в які уряд вносить щорічно близько 500 млн доларів
Швеція	Витрати на реконструкцію повністю компенсується за рахунок квартирної плати

У країнах з ринковою економікою значна частина інвестицій спрямовується на реконструкцію житлових будинків. Так частка інвестицій на реконструкцію житлового фонду в Німеччині становить 70%, а в Канаді і Данії - до 60% коштів, що спрямовуються на нове будівництво. У США ця частка становить 40%. Аналогічна картина спостерігається в Нідерландах [1].

За реконструкцію району Бейлмер на південному сході Амстердаму архітектори отримали премію Міса ван дер Роє. Премію вручили не за архітектуру, а за концепцію про те, як працювати з житловим спадщиною модернізму. Вийшов аналог системи Алехандро Аравія, тільки для типової забудови 1960-х років. Вдалося зберегти будинок і при цьому дати великий вибір сучасних квартир по одній з найнижчих цін в місті[5].



Рис. 1

В Європі реконструйоване житло вважається престижним, як правило таке житло має вдале розташування і розвинуту інфраструктуру. Наприклад, у Франції бюро Lacaton & Vassal реконструювали соціальне житло 60-х років[4]. Спочатку влада міста хотіла знести старе житло і на його місці побудувати новобудови, але вони запропонували збільшити житлову площу за рахунок зимових садів і балконів. Свій підхід бюро провело в маніфесті: «Ніколи не

руйнувати, не зносити і не витіснити старе новим. Завжди додавати, працювати з формою і використовувати ще раз» (рис. 2).

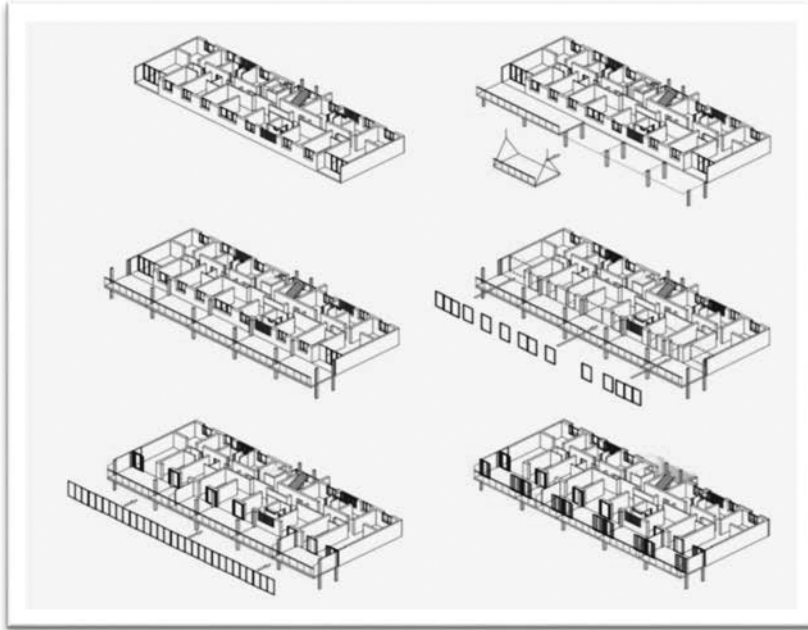


Рис. 2.

У Німеччині архітектори змінювали старі панельні будинки до невпізнанності. У мешканців з'явилися просторі тераси, внутрішні дворики, нова просторе планування. Найяскравішим і радикальним прикладом реконструкції в Лайнефельде, на сході Німеччини, є перетворення старого панельного будинку «Платтенбау» довжиною 180 м. Видаливши верхній поверх і сім сегментів уздовж лінії блоку, архітектори Stefan Forster Architekten представили новий стиль житлової забудови. На основі старого будинку були створені окремі багатоквартирні вілли (Рис. 3)



Рис. 3.

Виходячи з всього вищесказаного реконструкція застарілого житлового фонду без зносу будинків за рахунок оновлення комунікацій, утеплення фасадів та перепланування – це самий оптимальний варіант

Література

1. Інформаційний носій
http://ru.golos.ua/suspilstvo/rekonstruktsiya_hrushevok
2. Архітектура житла: Проблеми теорії та практики структуроутворення / Л. Г. Бачинська ; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. - Київ : Грамота, 2004.
3. Некоторые аспекты модернизации жилой застройки 1950-60-х годов / Л. Г. Бачинська, Е.В. Иванченко // Жил. Стр-во.-1991
4. Інформаційний носій
<http://archspeech.com/article/rekonstrukciya-luchshe-snosa-kak-uvelichit-ploshhad-kvartir-sekonomiv-tret-byudzheta>
5. Інформаційний носій
<http://archspeech.com/article/renovaciya-bez-snosa-luchshim-zdaniem-evropy-2017-goda-nazvali-soczhil-e-1960-h>

Аннотація

Патракова А., студентка каф. теорії архітектури КНУСА;

Хараборская Ю.А., доц., канд. арх. каф. теорії архітектури КНУСА;

Кое что о проблеме «хрущовок». Стаття посвячена проблеме реконструкции, реновации устаревшего жилищного фонда (1960-1970 годов). Указано существующее положение вещей по этому вопросу и варианты его решения, опираясь на международный опыт.

Ключевые слова: Реконструкция, реновация, обновление, жилой фонд.

Abstract.

Student of the Department of Architecture Theory, Patrakova A.;

Associate Professor of the Department of Architecture Theory, Candidate of Architecture Haraborska Y. O.;

Something about the problem of the old housing stock. The article is devoted to the problem of reconstruction and renovation of the obsolete housing stock (1960-1970). The stated condition of things on this issue and the options for possible solutions are based on international experience.

Keywords: Reconstruction, renovation, renovation, housingstock