

### **Вітчизняний досвід реконструкції типових житлових будинків**

*Анотація. У статті розкривається вітчизняний досвід реконструкції типових житлових будинків масового будівництва, а також основні методи щодо проведення реконструкції.*

*Ключеві слова: реконструкція, методи, гнучкість планувального рішення.*

В нашій державі існують різні закони і програми щодо реконструкції, але, на жаль, втілення їх в практику не було знайдено. Серед важливих по цій проблемі документів можна відзначити Державні програми України, спрямовані на рішення питань з реконструкції і можливості подальшого використання масової типової житлової забудови першого покоління (1955-1965-х років будівництва). Такою була Державна програма «Реконструкція житлових будинків перших масових серій» (схвалено Постановою КМ України, розробленою згідно з дорученням Президента України від 18.11.1997 року № 1-14/840 п. 15), а також «Закон про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (Відомості Верховної Ради України, 2007, № 10, ст.88), де йшлося про демонтаж середньо поверхових будинків з малометражними квартирами і нове будівництво на звільнених територіях. Закон був прийнятий під настирливим тиском російської компанії «Конті», яка утворила в Україні дочірнє підприємство «Контібуд-Україна» і намагалася розпочати багаторічну працю на території нашої країни зі знищення житлової забудови перших масових серій спочатку у столиці, потім в обласних і районних центрах та інших містах. Але цей закон не був втілений у життя.

Комплекс заходів, передбачений зазначеною вище Програмою, був складовою частиною реформування державної житлової політики, що здійснювалася згідно з Програмою діяльності Кабінету Міністрів, і був спрямований на реалізацію Концепції державної житлової політики, схваленої ще у 1995 р. Верховною Радою. Із передбаченої Регіональними програмами на 1999-2010 р. експериментальної реконструкції 50 житлових будинків фактично було реконструйовано тільки 24 об'єкти (45,1 тис. м<sup>2</sup>), у тому числі: в Луганській області – 4, Полтавській – 2 (за не бюджетні кошти

інвесторів), Харківській – 1, Чернігівській – 2, в Києві – 3, у Сімферополі – 2 будинку, в Донецьку – 10 будинків .

Проведені в 1999-2010 рр. експериментальні роботи на 24 житлових об'єктах підтверджують економічну доцільність і технічну можливість відновлення житла, підвищення його комфортності та експлуатаційних якостей до рівня сучасного житла, зниження тепловитрат понад 35%.

Аналізуючи сучасний Українській досвід реконструкції типового житла масового будівництва можна виділити три основних методи.

**Перший метод** – це реконструкція з відселенням мешканців, демонтаж існуючого будинку, на вільній земельній ділянці зведення нового житлового будинку. На сьогодні метод не є рентабельним.

**Другий метод** – це реконструкція без відселення, надбудова мансардних поверхів в одному і двох рівнях, утеплення фасаду, прибудова літніх приміщень, оздоблення фасаду, заміна інженерних комунікацій. На практиці цей метод використовували при реконструкції типових житлових будинків 1955-1960-х рр., а для забудови 1970-1980-х рр. можливість його використання не розглядалася.

**Третій метод** стосується перепланування окремої квартири типового житлового будинку.

На сучасному етапі розвитку житла висуваються нові вимоги до планування квартир. Під час зведення типового житла не приділялася достатня увага демографічним чинникам, не враховувався неминучий моральний знос планувального рішення квартири, що ймовірно пов'язане з недостатніми уявленнями про динаміку вимог до житла в наступному, необхідність подальшого перепланування і пошуку нових функціональних рішень.

У наш час, коли відбувається диференціація населення за майновим станом і відповідно до рівня прибутку сім'я формує свої вимоги до планування житлової чарунки, у випадку недостатньої відповідності організації простору квартири, що купується майбутніми мешканцями, сімейним потребам, покупці вимушені звертатися до фахівців - архітекторів, дизайнерів – з метою дати пропозиції, як наблизити житло до своїх потреб, яким чином провести перепланування квартири, що задовольнятиме тривалий час. Типові проекти на цей час вже є морально застарілими.

Вивчений на прикладах проектних пропозицій вітчизняний досвід щодо вдосконалення типового проектування житла не торкався проблем пошуку універсального рішення використання простору. Автором цього дослідження під час багаторічної роботи у ТОВ ПП «Київоргбуд» було обстежено і перепроектровано 64 об'єкти, серед яких 59 квартир, що знаходяться у різних містах України. Замовники цих робіт відносяться до

різних соціальних груп, в тому числі й до інвалідів, і відповідно квартири мають різну загальну площу, розташовані як у типових житлових будинках, так і в сучасних новобудовах.

Серед зазначених проектів було відібрано для проведення аналізу три основних типи двокімнатних квартир, які розміщені в житлових будинках різних років забудови: 1955-1960-х; 1970-1980-х та 2005-2010-х рр. Розглянемо кожен з прикладів окремо. Перший з них - квартира типової житлової серії 438, що знаходиться за адресою Чоколівський бул., 25, кв. 65. Загальна площа квартири становить 45 м<sup>2</sup>. Характерний недолік функціонально-типологічного рішення квартири - це надто мала площа приміщень (суміщений санвузол не досягає 3 м<sup>2</sup>, кухня – 6.11 м<sup>2</sup>), прохідна вітальня і відсутність зонування квартири. На прохання замовника збільшена площа кухні, санвузлу, відокремлена вітальня, влаштовані вбудовані шафи у передпокої, кухні, санвузлі і ніша в загальній кімнаті, утворений перетікаючий простір між кухнею і вітальнею та обидві кімнати придбали самостійні входи, дитяча кімната була сформована в окрему зону в глибині відносно кухні. Використавши в проекті розсувні двері, стало можливим створити гнучке планування за рахунок об'єднання простору кімнати і передпокою, кухні і кімнати. В останньому випадку доцільно влаштувати єдиний простір під час прийому гостей, а при приготуванні їжі та відпочинку в загальній кімнаті краще мати відокремлені простори. У ванній кімнаті не було місця для пральної машини. Тому було запропоновано влаштувати нішу для неї за рахунок невеличкого шлюзу до кухні. Запроектована трансформація приміщень дозволила збільшити площу.

Наступний приклад - квартира серії 87 з загальною площею – 53 м<sup>2</sup>, знаходиться по вул. Львівській, 11, кв. 75, м. Житомир. Замовник попросив влаштувати простір для праці для креслення і зайняттям уроками з дитиною. В проектній пропозиції було запропоновано використати площу лоджії. Якщо лоджія примикає до спальні, то, розібравши підвіконну частину та утеплити її, її можна використати як кабінет і тим самим збільшити площу кімнати. Отож, за рахунок лоджії можна створити на додатковій площі робочий куточок. Лоджія при кухні дозволить збільшити площу і перетворити робочу кухню в кухню-їдальню або створити місце для роботи. В прикладі, що розглядається, крім робочого куточка в лоджії, був утворений суміщений санвузол на площі ванної і шлюзу в кухню, а кухня зросла за площею за рахунок туалету і отримала вхід через вітальню. Розсувна перегородка між кухнею і вітальнею додала можливостей трансформації цих приміщень залежно від потреб.

Інвестори при придбанні типових житлових квартир 1955-1990 рр. будівництва звертаються до фахівців з проханнями зробити кухню-їдальню,

збільшити кількість комор, запроектувати місце для роботи за комп'ютером, організувати місце для пральної машини, подолати жорсткість планування існуючої квартири.

В нашому суспільстві особливо не захищеною відносно планування помешкання є маломобільна група населення. В зв'язку з цим розглянемо ще один приклад реконструкції квартири, що потребує особливих умов індивідуального планування і спільної частини житлового будинку. Трикімнатна квартира розташована на першому поверсі в історичній забудові Кисва по вул. Інститутській 7, кв. 5. Замовник відноситься до маломобільної групи населення - пересувається візочком. Головні недоліки існуючого планування: вхідні двері в середину будинку не відповідають стандартам для людей з обмеженими можливостями, немає пандусу, є пороги на вхідних дверях в будинок і квартиру, планування квартири не зручне для проживання інваліду, що призвело до потреби пошуку пропозицій, як переробити внутрішній простір будинку і територію при вході. При ретельному обстеженні конструктивної системи, вивченні необхідних потреб виникла пропозиція створення круглого холу з радіусом 1500 мм, оскільки кругле приміщення без гострих кутів є ідеальним простором, в якому є можливість вільно рухатися у візочку, а перегородкам треба надавати у містах повороту форми за радіусом, двері треба встановлювати без порогів, а обладнання розташувати так, щоби було комфортно усім членам сім'ї.

Для переважної більшості населення нашої країни типова квартира є ознакою надто скрутних житлових умов, оскільки на сьогодні типові будинки і квартири дуже обмежені за архітектурно-планувальним рішенням, свого часу вони розроблялися з урахуванням тодішніх норм і правил за умов рівного наділення населення житловою площею. Невідповідності в існуючій системі «сім'я-квартира» визначають недоліки житла, потреби позбавитися них. Кожна людина хоче створити своє власне житло відповідно до свого образу життя й власних смаків.

Узагальнення та аналіз накопиченого європейського та українського досвіду дозволяє зробити висновок, що на сучасному етапі розвитку економіки України реконструкція масового типового житла, збудованого за радянські часи, є одним з важливих напрямків рішення житлової проблеми, економії енергоносіїв, заощадження коштів, чого так потребує наша країна. Реконструкція житла надає можливості створювати нові житлові площі, гнучкі планування квартир відповідно до сучасних вимог, нові добудови, доцільно не тільки проводити реконструкцію відповідаючи на дефіцит житла, але й задовольняти потреби верств населення з середнім і малим прибутком та маломобільних груп населення.

## Література

1. Заваров А.И. Жилые дома для массового строительства/ Заваров А.И., Каликман В.Г, Калиновская И.Я.-К.:Строитель,1977.-С.5-150.
2. Бачинська Л.Г. Архітектура житла. Типи містобудівних ситуацій.-К «Грамота» 2004. С.- 274-278
3. Д.С.Емерсон, Д.Г.Тонкий. Житлове будівництво в СРСР,-М.: Стройиздат, 1977

*Аннотация.* В статье рассматривается опыт реконструкции типовых жилых домов массового строительства, а также основные методы их реконструкции.

**Ключевые слова:** реконструкция, методы реконструкции, гибкое планировочное решение.

*Annotation.* Experience of reconstruction of model dwelling-houses of mass building and also basic methods of their reconstruction, is the article.

**Key words:** reconstruction methods of reconstruction, flexible plan decision.