

## Перспективи реконструкції кварталу, обмеженого вулицями Ватутіна-Москаленка, з благоустроєм території

Вінницький національний технічний університет

### *Анотація*

*Розглянуто сучасний підхід до вирішення питання реконструкції та модернізації морально та фізично зношеної житлової забудови. Наведено приклади проектів іноземних аналогів, також були викладені власні пропозиції стосовно даного питання. Також був візуально проаналізований стан забудов які підлягають реконструкції.*

**Ключові слова:** реконструкція, модернізація, будівля, житловий фонд.

### *Abstract*

*A modern approach to solving the issue of reconstruction and modernization of morally and physically worn-out housing is considered. Examples of projects of foreign analogues are given, own proposals concerning this question were also stated. The condition of the buildings to be reconstructed was also visually analyzed.*

**Key words:** reconstruction, modernization, building, housing stock.

### Вступ

У XXI столітті все гостріше постає питання про ситуацію з житловим фондом України. Так звані «хрущовки» в свій час будувалися з терміном експлуатації на 25 років і виконали поставлені перед ними задачі. Проте наразі більшість житлових будівель знаходяться в незадовільному стані: 50% усього житлового фонду України зношено, а 75 мільйонів квадратних метрів житла визнано аварійним. Питання реновації так званих «хрущовок» актуальніше рік від року. Два основних підходи стосуються зносу «хрущовок» та будівництва на їх місці нових комфортабельніших будівель або реконструкції існуючих будівель даного типу. Однак кожен з підходів має свої переваги і недоліки та має враховувати не лише архітектурно-містобудівні особливості, а і питання забезпечення житлом місцевих мешканців на період будівництва чи реконструкції, збереження житла, юридично-правову сторону і відносини міста, забудовників і городян.

### Основна частина

З проблемою застарілого житла зіткнулися в багатьох країнах світу. У Німеччині масово зносили старі будинки, в Польщі – провели масштабну модернізацію, в Росії – втілюють програму реновації цілих кварталів. Проблеми з житловим фондом є і в Україні. Ще в 2006 році прийняли закон про реконструкцію житлових кварталів, але ситуація з того моменту практично не змінилася [1].

**Закордонний досвід.** У Східній Німеччині у 1990-ті роки не передали безкоштовно або за символічною вартістю «державні» квартири їх мешканцям. Держава передала будинки і цілі мікрорайони керуючим компаніям, які повинні були погасити борги по податках і платежах, відремонтувати будівлі, натомість, отримуючи право здавати в оренду або продавати квартири. Таким чином Німеччина стала країною орендарів – тут близько 43% усіх жителів живуть в орендованому житлі, у Берліні ж цей показник становить 80%. Однак наявність ефективних власників багатопверхівок у вигляді керуючих компаній зумовило те, що в Східній Німеччині було реконструйовано майже 2,2 млн квартир у збірних будинках, тобто понад 20 тисяч будинків, і це робилося без відселення мешканців. При цьому на вулицю нікого не викинули завдяки численним програмам соціальної підтримки. На рисунку наведені проектні рішення щодо реконструкції «хрущовок» [2].

Німецька програма реновації застарілого житла є надпрактичною, 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 [3].



Рисунок 1. Приклад реконструкції «хрущовок» у Східній Німеччині

*Росія.* В Росії уже більше 10 років впроваджують проекти з тотальним знесенням хрущовок і будівництвом на їх місці нових висоток (переважно 20-ти, 25-типоверхівки), куди повинні переїхати мешканці старих п'ятиповерхівок. У Москві саме так і перебудували чимало старих районів. Проте у менших містах такі проекти виявились неефективними, а квартири у новобудовах розкуповуються погано. Кілька проектів нових житлових кварталів було спростовано, оскільки висотні будівлі не можуть стояти так близько, як «хрущовки». Ще один варіант реконструкції це приклад нарощування зовнішнього каркасу на «хрущовці» наведено на рисунку 2. На рисунку 3 наведений приклад завершені надбудови хрущовки [3].



Рисунок 2. Нарощування зовнішнього каркасу на хрущовці, Москва



Рисунок 3. Надбудована хрущовка із зовнішнім каркасом, Москва

У Латвії низькоякісне житло радянської доби проходило кілька етапів реконструкції. При цьому було враховано, що родини з низьким рівнем доходу не могли дозволити собі повноцінну реновацію житла. У такому випадку реновацію будинків оплачував інвестор.

Латвія взяла курс на максимальну енергоефективність, в тому числі – в оновленні житлового фонду. Після низки робіт, що включали утеплення фасадів та заміну систем водо- і тепlopостачання, будинок споживає вдвічі чи тричі менше енергії. Однак жильці якийсь час платять за старими тарифами. Сьогодні застосовують метод опалення житлових будинків за допомогою геотермальних теплових насосів, коли сама земля по чергово слугує то радіатором, то джерелом тепла. Правда, насоси встановлювали в тих будівлях, де вже користувалися відновлюваними джерелами енергії.

Польща зробила акцент на утеплення панельних будинків. Тамтешня програма реновації соціального житла взагалі вражає в порівнянні, наприклад, з Великобританією, де багато панельних багатоповерхівок просто позносили.

У Польщі будинки соціалістичної доби позбулися своєї сірості. Їх покрили шаром утеплювача і пофарбували у пастельні кольори: зеленуватий, жовтий або рожевий. У такий спосіб не лише вирішили естетичні питання. Нове покриття захищає стіни будинків від несприятливої погоди і покращує теплоізоляцію будівлі [3].

**Ситуація в Україні та варіанти вирішення.** За даними міністерства регіонального розвитку та будівництва, в Україні близько одного мільярда квадратних метрів житла є застарілим. Це фактично 70-80 відсотків від всього житлового фонду країни. Окрім цього, вісім відсотків будинків перебувають в аварійному стані й небезпечні для життя. У 2017 році в Україні закінчився 60-річний термін експлуатації перших збудованих «хрущовок». З цього часу жити в них небезпечно.

У Києві втілено пілотний проект реконструкції житлового фонду. Було відремонтовано будівлю «хрущовки», вік якої 70 років. Будинок має акуратні під'їзди, однакові балкони, суцільне сучасне утеплення. Однак це перша і поки остання відремонтована «хрущовка» столиці [1].

У проекті Генерального плану Києва до 2025 року передбачена реконструкція житлових кварталів і мікрорайонів, забудованих панельними п'ятиповерховими будинками перших масових серій та трьох і чотириповерховими будинками, побудованими в кінці 1950-х і в 1960-і роки. За розрахунками авторів проекту, при реалізації програми реконструкції обсяг виведеного з експлуатації старого житла складе 2,8 млн квадратних метрів. Для його заміни необхідно побудувати нове житло сумарною площею не менше 7,8 млн квадратних метрів [4].

**Ситуація в місті Вінниця.** Житловий фонд міста налічує 2062 багатоквартирних будинків загальною площею, яких становить 4,9 мільйонів квадратних метрів. Житловий фонд по поверховості розподілений наступним чином: шість і більше поверхів – 464 будинки, п'ять поверхів – 596 будинків, чотири поверхи – 128 будинків, три і менше поверхи – 874 будинки. У 2018 міська влада виділила 80,7 мільйонів гривень на ремонт будинків. Таким чином у 277 будинках проведено капітальний ремонт на умовах співфінансування (кошти міського бюджету+кошти співвласників), у 34 будинках проведено капітальний ремонт за рахунок коштів міського бюджету (будинки ОСББ), а також капітально відремонтовано 37 прибудинкових територій (25,7 тис. кв.м) [5].

**Ситуація кварталу, обмеженого вулицями Ватутіна-Москаленка.** У даному кварталі, що був об'єктом дослідження, ситуація не сильно відрізняється від ситуації по всій Україні. Всі будівлі в тій чи іншій мірі зношені як морально, так і фізично. Будинки потребують термомодернізації до рівня чинних норм. Ситуаційна схема досліджуваного об'єкту зображена на рисунку 5.

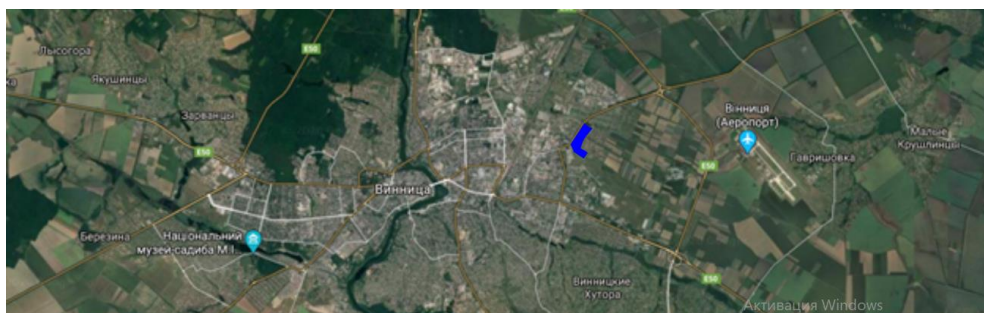


Рисунок 5. Ситуаційна схема



На рисунку 5 наведено візуальний стан будівель даного кварталу.



Рисунок 4. Ситуація кварталу, обмеженого вулицями Ватутіна-Москаленка

Оскільки 4 типових 5-типоверхівки стоять дуже близько одна до одної, нарощування зовнішнього каркасу є недоцільним. Варіантом реконструкції є ремонт цих будівель для продовження їх терміну експлуатації на 5-10 років. Це дозволить поступово наростити зовнішній каркас на інших «хрущовоках» кварталу які знаходяться на допустимих згідно норм відстанях. Після чого можна буде по типу Німецького досвіду зменшити поверховість 4-х «хрущовок» до 3-4 поверхів. За рахунок збільшеної прибудинкової території, можливо покращити благоустрій, а там це не відповідає нормам, привести у відповідність.

### Висновки

Очевидно, що в найближчій перспективі держава або мерії не зможуть модернізувати всі існуючі «хрущовки» чи замінити їх на нові будинки. Однак будь-які варіанти реконструкції такого житла не можливо виконати без участі реальних власників будинків з повноцінними правами – і на весь будинок (а не тільки кубометри повітря у квартирі), та на земельну ділянку під будинком, і прибудинкову територію.

Тільки власник, а в цьому випадку це співтовариство власників квартир – може залучити кредит, знайти інвестора (щоб, наприклад, прибудувати мансарду або забудувати «зайву» землю двору), встановити правила збору коштів своїми силами.

Типові будинки кварталу, обмеженого вулицями Ватутіна-Москаленка у місті Вінниці, потребують реконструкції із проведенням не лише термомодернізації самих будівель, а і із створенням сучасного прибудинкового простору та благоустроєм прилеглої території.

### СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

[1] Основи реконструкції будівель і споруд : навч. посіб. для студ. базового напрямку "Будівництво" вищ. навч. закл. / І. Г. Іваник та ін. Львів : Вид-во Львів. політехніки, 2010. 274 с.

[2] Плоский В. О., Гетун Г. В., Тимофєєв М. В., Запривода В. О. Енергоефективний панельний житловий будинок. Архітектура будівель та споруд : навч. посіб. Київ : Ліра-К, 2018. 189 с.

[3] Хрущовки 2.0: світовий досвід і суцільні парадокси України. URL: <https://investment-estate.com/uk/novosti/hrushchevki-20-mirovoy-opyt-i-sploshnye-paradoksy-ukrainy> (дата звернення: 03.03.2021).

[4] В Україні повинні знести тисячі «хрущовок»: що робити мешканцям і які будинки в небезпеці. URL: <https://www.uezd.com.ua/v-ukrajini-povynni-znesty-tysyachi-hruschovok-scho-robyty-meshkantsyam-i-yaki-budynky-v-nebezpeti/> (дата звернення: 03.03.2021).

[5] Результати реалізації реформи житлової галузі у місті Вінниці. URL: [http://www.auc.org.ua/sites/default/files/rezultaty\\_realizaciyi\\_reformy\\_zhytlovoi\\_galuzi\\_u\\_misti\\_vinnyci\\_0.pdf](http://www.auc.org.ua/sites/default/files/rezultaty_realizaciyi_reformy_zhytlovoi_galuzi_u_misti_vinnyci_0.pdf) (дата звернення: 03.03.2021).

**Бондар Альона Василівна** – кандидат технічних наук, старший викладач кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: [alichka.vin@i.ua](mailto:alichka.vin@i.ua)

**Осаулко Дмитро Євгенович** – студент групи БМ-17б кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: [osaulkodimambg17b@gmail.com](mailto:osaulkodimambg17b@gmail.com)

**Bondar Alena V.** – Ph.D. (Candidate of Technical Sciences), senior lecturer at the Department of Construction, Urban and Architecture, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: [alichka.vin@i.ua](mailto:alichka.vin@i.ua)

**Osaulko Dmytro Y.** – student of group BM-17b of the Department of Construction, Urban and Architecture, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: [osaulkodimambg17b@gmail.com](mailto:osaulkodimambg17b@gmail.com)