

Оновлення житлового фонду шляхом реконструкції будівель першого періоду індустріалізації

Вінницький національний технічний університет

Анотація

Розглянуто закордонний досвід реконструкції та оновлення типових будинків першого періоду індустріалізації. Запропоновані основні варіанти вирішення проблем стосовно будівель такого типу. Також, наведені реальні проклади реконструкції житлових будівель.

Ключові слова: реконструкція, оновлення житлового фонду, місто, теплодернізація, внутрішні комунікації.

Abstract

The foreign experience of reconstruction and renovation of typical houses of the first period of industrial activity is considered. The main variants of solution of problems concerning buildings of this type are offered. Also, the real drafts of the reconstruction of residential buildings are given.

Keywords: reconstruction, renovation of the housing stock, city, heat modernization, internal communications.

Вступ

В Україні закінчується термін експлуатації «хрущовок». Після цього жити в такому будинку стає доволі небезпечно. П'ятиповерхівки потрібно або капітально ремонтувати (зміцнювати та утеплювати стіни, міняти внутрішні комунікації), або зносити та будувати на їх місці нові, більш сучасні будівлі.

Метою роботи є аналіз методів реконструкції будівель перших масових серій, та оновлення житлового фонду за їх рахунок.

Основна частина

Формування житлової забудови першого етапу масового житлового будівництва заклало основи радянської школи типового проектування, унікального для світового досвіду явища. В процесі роботи з подальшого розвитку типового проектування і будівництва були отримані важливі досягнення: використана і розвинена в наступному модульна система, виявлений важливий для типового проектування елемент – закінчений об'єкт типізації, на який опрацьовувалася уся необхідна будівельникам проектна документація, повернена у реальне проектування і будівництво ідея рядкової і вільної забудови мікрорайону [1,2].

На сьогоднішній день житловий фонд в Україні становить 978 000 000 м² житла. За оцінками експертів, близько 75 000 000 м² застарілого житла є непридатним для проживання, так як знаходиться в аварійному стані. На кінець 2018 року розглядається три варіанти вирішення проблеми з «хрущовками»:

1. Перший — це реконструкція будівель із заміною комунікацій, комплексним утепленням відповідно до сучасних стандартів енергоефективності та наданням єдиного архітектурного вигляду. Цей варіант найбільш витратний для влади: він повністю лягає на їхні плечі і не передбачає ніякої компенсації. До того ж, для початку реалізації програми в такому форматі, міській владі необхідний резервний фонд житла, в який будуть переселяти жителів «хрущовок».

2. Другий підхід майже аналогічний першому, але передбачає добудову двох мансардних поверхів — більше фундамент не витримає. Продаж квартир на цих поверхах дозволить частково компенсувати витрати. Потенційно житло на добудованих поверхах «хрущовок» може бути дуже цікаво для

покупців — малоповерхова забудова, старі зелені райони з розвинутою інфраструктурою і майже повністю нове житло.

3. Третій варіант — можливість знесення «хрущовок» і будівництва на їх місці нового житла. Противники цього методу застерігають від значного збільшення щільності забудови і збільшення навантаження на дороги.

Таким чином, знесення п'ятиповерхових будинків першої масової серії з економічної точки зору є не вигідним, з інвестиційної – нереальним, з правової – законодавчо необґрунтованим, а з технічної – енергетично затратним та складним [3].

Висновки

Отже, було проаналізовано три основних метода реконструкції будинків першої масової серії (хрущовок). В Україні на реконструкцію застарілого житлового фонду грошей бракує, а інвестори не поспішають вкладати кошти в такі проекти, бо ризики переважають над інвестиційною привабливістю. За підтримки держави можна проводити або утеплення, або реконструкцію окремого об'єкта. Потрібен закон, який має максимально чітко визначити всі організаційні, фінансові та соціальні питання, що будуть органічно збалансовані в частині як інтересів мешканців застарілого житлового фонду, так і інвесторів, які спроможні відновити непридатні для проживання будівлі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М.М. Дьомін. – К., КНУБА, 2011. – Вип. 28. – 468 с.
2. Бачинська Л.Г. Архітектура житла. Типи містобудівних ситуацій.-К « Грамота» 2004. - С.- 274-278.
3. Балицький В. С. «Хрущовки» – реконструкція без відселення мешканців // В. С. Балицький, А. А. Франівський, Д. М. Скрипка / Будівництво України. – 2006. – №7. – С. 11-17.

Бармалюк Владислав Максимович — студент групи БМ-14, Факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, bm14b.barmalyuk@gmail.com

Кобылянський Вадим Олегович — студент групи БМ-14, Факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, bm14b.kobyljanskyi@gmail.com

Потанова Тетяна Едуардівна — асистент кафедри БМГА, Факультет будівництва, теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця. ptanya@ukr.net

Науковий керівник: **Потанова Тетяна Едуардівна** — асистент кафедри БМГА, Факультет будівництва, теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, ptanya@ukr.net

Barmalyuk Vladyslav — student, Faculty for Civil Engineering, Thermal Power Engineering and Gas Supply, Vinnytsya national technical university, Vinnytsya city, bm14b.barmalyuk@gmail.com

Kobyljanskyi Vadim — student, Faculty for Civil Engineering, Thermal Power Engineering and Gas Supply, Vinnytsya national technical university, Vinnytsya city, bm14b.kobyljanskyi@gmail.com

Potapova Tatyana — Assistant Department of BMGA, Faculty for Civil Engineering, Thermal Power Engineering and Gas Supply, Vinnytsya national technical university, Vinnytsya city, ptanya@ukr.net

Supervisor: **Potapova Tatyana** — Assistant Department of BMGA, Faculty for Civil Engineering, Thermal Power Engineering and Gas Supply, Vinnytsya national technical university, Vinnytsya city, ptanya@ukr.net