

Перспективи реконструкції будівель старої забудови в Україні

¹Вінницький національний технічний університет

Анотація

У даній роботі досліджено можливості оновлення застарілих будинків з інтеграцією їх в сучасне середовище. Визначено потенціал використання будівель старої забудови як ресурс для розвитку міської інфраструктури. Розглянуто приклади реконструкції будівель закордонних країн. Висвітлено основні питання про перспективи реконструкції будинків 1960-70 років в Україні з пристосуванням до сучасних вимог.

Ключові слова: реконструкція будівель, оптимізація, будівництво, житловий фонд, старі будинки, «хрущівки», модернізація, енергоефективність, сучасні норми.

Abstract

This work explores the possibilities of updating old buildings with their integration into the modern environment. The potential of using old buildings as a resource for the development of urban infrastructure has been determined. Examples of reconstruction of buildings in foreign countries are considered. The main questions about the prospects of reconstruction of buildings of 1960-70 years in Ukraine with adaptation to modern requirements are highlighted.

Keywords: reconstruction of buildings, optimization, construction, housing stock, old houses, renovation, "Khrushchevs".

Вступ

Значну частину житлового фонду України займають будинки 1960-70 років, переважно так звані «хрущівки». Ці споруди зводилися у період масового житлового будівництва, з метою забезпечення громадян житлом, які жили в бараках, комунальних квартирах або в приватному секторі. Оскільки ці будинки будувались переважно як тимчасове житло і термін їхньої служби був розрахований на 50-75 років, нині постає актуальне питання щодо реконструкції цих будинків, щоб збільшити термін їх експлуатації до 100-150 років.

Реконструкція таких споруд має не лише продовжити їх життєвий цикл, але й підвищити рівень комфорту для мешканців відповідно до сучасних вимог та стандартів, тому що більшість «хрущівок» мають кухню площею 3 м² і кімнати по 7-8 м², а висота стелі більша, ніж довжина стін [1]. Перепланування може дозволити збільшити розміри приміщення, зробити їх більш функціональними та комфортними для проживання. Крім того, важливо врахувати енергетичну неефективність старих будівель, що створює додаткове навантаження на енергосистему та суттєво підвищує витрати на опалення, особливо в зимовий період. Заміна застарілих матеріалів, утеплення фасадів та модернізація інженерних мереж сприятиме значному підвищенню енергоефективності та зниженню витрат на утримання таких будинків.

Метою роботи є висвітлити перспективи реконструкції будинків старої забудови в Україні, особливо у контексті підвищення їх комфорту та енергоефективності. **Основними завданнями** є: проаналізувати існуючі проблемні аспекти житлового фонду; сформулювати основні етапи реконструкції; розглянути приклади реконструкції будівель інших країн.

Результати досліджень

Оскільки «хрущівки» зводилися як тимчасове житло для швидкого заселення великої кількості людей, їх будівництво не передбачало високих стандартів комфорту та довговічності. Під час проектування цих будинків на перше місце ставали швидкість зведення і економічність, що дозволяло забезпечити житлом багато людей у короткий термін. Тому ніхто не ставив в пріоритет зручне планування, звукоізоляцію та довговічність споруди. Проте з часом так звані «тимчасові» будинки стали місцем для проживання не одному поколінню. Заявлений термін експлуатації підійшов до завершення і постало питання про раціональну реконструкцію будинків до сучасних вимог.

Під час дослідження було виявлено декілька основних етапів реконструкції старих будинків:

1. Зміцнення фундаменту і стін (одним із перших завдань реконструкції є укріплення, оскільки з часом стіни і фундамент зазнали фізичного та морального зношення).
2. Оновлення інженерних мереж (заміна системи водопостачання, каналізації, електропостачання, газопостачання та опалення).
3. Теплоізоляція та енергоефективність (утеплення фасадів та заміна вікон і дверей для підвищення енергоефективності).
4. Перепланування внутрішнього простору (зміна планування квартир для збільшення простору і функціонування приміщення) [2].

Також під час реконструкції слід звернути увагу на: стан фундаменту та несучих конструкцій, планування будівельних робіт, використання сучасних технологій та матеріалів, відповідність сучасним нормам безпеки.

Україні варто звернути увагу на досвід інших країн, де реконструкція старого житлового фонду давно стала важливою частиною урбаністики.

Наприклад, під час реконструкції радянських будівель, Латвія звернула більшу увагу на енергоефективність в оновлені житлового фонду. Коли родини не могли собі дозволити забезпечити фінансово повну вартість реконструкції своєї оселі, то були задіяні деякі інвестори. Підприємство, яке вкладає кошти в даний проєкт повертає кошти за рахунок економії енергоресурсів протягом 20 років. За умовами договору мешканці далі сплачують стару ціну за комунальні послуги, а різниця заощаджених коштів надходять інвесторам [3].



Рисунок 1. Приклад реконструкції радянської будівлі у Латвії [3]

Гарний приклад реконструкції «хрущівок» є у Німеччині. На околицях Берліну зараз ці будівлі не впізнати, адже вони пройшли етап модернізації: вбудували ліфти, утеплили зовні, звели нові покрівлі, добудували балкони і лоджії. У Східній Німеччині у деяких будинках змінили поверховість, замість п'яти поверхів будинки стали 3-4 поверховими з великими терасами. Також

Німеччина подбала і про внутрішнє наповнення будівель. Наприклад, встановили великі євро вікна, сучасні радіатор, нові електромережі. Якщо заглянути у двори цих районів, можна побачити там просторі вулиці і місця для відпочинку, великі газони, доглянуті рослини, тротуари вимощені плиткою та зменшена кількість транспорту біля будинків – це все додає району затишку і комфорту [4].



Рисунок 2. Приклад реконструкції радянської будівлі в Німеччині [3]

Висновки

Отже, під час дослідження було проаналізовано існуючі проблемні аспекти житлового фонду, зокрема зношеність конструкції, низький рівень енергоефективності, невідповідність сучасним стандартам комфорту та безпеки. Існуючий житловий фонд, що складається переважно зі «хрущівок», потребує комплексної модернізації або заміни через моральне та фізичне зношення, а також погіршення технічного стану будівель. Також було сформовано основні етапи реконструкції «хрущівок» в Україні, що передбачають: проведення технічної оцінки стану будівлі, визначення оптимального варіанту реконструкції, розробку та узгодження проектної документації, виконання будівельних робіт. Важливим аспектом також є залучення інвесторів.

До того ж було розглянуто приклади реконструкції радянських будівель у інших країнах, таких як Латвія і Німеччина. Реконструкція будинків 1960-70 років в Україні – масштабний і капітальний виклик, яки й потребує активної участі держави та інших інвесторів. Забудовники стикаються з численними складнощами, однак за умов належної підтримки та оптимізації процесів реставрація може стати важливим кроком до модернізації житлового фонду країни. Реалізація таких проектів не лише покращить життя мешканців, а й стане потужним стимулом для економічного зростання України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Термін служби старих будинків. Режим доступу: URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/08/12/676820/> (дата звернення: 03.11.2024).
2. Основні етапи реконструкції будівель старої забудови. Режим доступу: URL: <https://buduemo.com/ua/news/real-estate/rekonstrukcija-hruschovok-ta-inshih-pjatipoverhovih-budinkiv-chi-varto-investuvati.html> (дата звернення: 03.11.2024)
3. Приклади реконструкції «хрущівок» за кордоном. Режим доступу: URL: <https://rubryka.com/article/renovatsiya-zanedbanyh-budivel/> (дата звернення: 03.11.2024)
4. Приклад реконструкції у Німеччині. Режим доступу: URL: <https://lvivrada.gov.ua/trybuna-deputata/item/10314-berlinskyky-dosvid-u-renovaciji-budynkiv,-abo-shto-robty-iz-lyvivsykymy-hrushtovkamy-nazariy-berbeka> (дата звернення: 13.11.2024)

Борова Софія Віталіївна — студентка групи БМ-22б, факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: borovasophia@gmail.com

Ковбасюк Дарія Олександрівна — студентка групи БМ-22б, факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: kovbasukdasa3@gmail.com

Підгорна Ольга Сергіївна — студентка групи БМ-22б, факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: podgornaya988@gmail.com

Науковий керівник: Хороша Оксана Іванівна – кандидат архітектури, старший викладач кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: korosha@vntu.edu.ua.

Borova Sophia - student of the BM-22b group, Faculty of Construction, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: borovasophia@gmail.com

Kovbasuk Daria- student of the BM-22b group, Faculty of Construction, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: kovbasukdasa3@gmail.com

Pidgorna Olga - student of the BM-22b group, Faculty of Construction, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: podgornaya988@gmail.com

Supervisor: Khorosha Oksana - PhD, senior lecturer of department construction, urban and architectural Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: korosha@vntu.edu.ua