

УДК 728.03 + 72.025.5

Пекарчук О.П.,
Національний університет «Львівська політехніка»

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД РЕКОНСТРУКЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ КІНЦЯ ХІХ – ПОЧАТКУ ХХ СТОЛІТЬ

Проаналізований зарубіжний досвід реконструкції багатоквартирних будинків кінця ХІХ – початку ХХ століття. Розглянуті програми, що впроваджувалися в різних країнах для реконструкції даного житла.

Ключові слова: *реконструкція, модернізація, багатоквартирні будинки кінця ХІХ – початку ХХ століття.*

Постановка проблеми

У сучасних умовах розвитку міста Львова найбільш важливою та актуальною задачею є реконструкція багатоквартирної житлової забудови кінця ХІХ – початку ХХ ст.. Проблема реконструкції житлової забудови важлива не лише для Львова, але й інших населених пунктів України. На сьогодні у багатьох країнах спостерігається тенденція переорієнтації інвестицій з будівництва нового житла на реконструкцію існуючого житлового фонду. Це пов'язано із зменшенням інвестицій у нове будівництво, а також із зростанням вимог щодо якості житлового фонду [10, с. 213]. За кордоном основна маса житлового фонду належить приватним власникам житла, які проживають у будинках або здають їх в оренду. Ця ситуація характерна і для Львова, оскільки 95% квартир у центральній частині міста знаходяться у приватній власності [7]. У зв'язку з цим у муніципальної влади виникають проблеми при реалізації програм комплексної реконструкції житлових багатоквартирних будинків кінця ХІХ – початку ХХ ст.. При цьому в більшості європейських країн обов'язком власника житла є проведення його реконструкції, а держава лише видає субсидії та формує різні програми, що сприяють підвищенню мотивації мешканців.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

У результаті дослідження було виявлено, що основна частина наукових праць розкриває питання реконструкції житла 60-х – 70-х років. Частково питаннями реставрації та реконструкції багатоквартирних будинків кінця ХІХ – початку ХХ ст. займалися: Касьянов В.Ф. [3], Коршунова Є.М. [4], Островский С.М. [10], Присяжнюк В.Ф. [8], Соколов В.К. [9], Стебеняева Т.В. [10], Табаков Н.А. [3], Тімохов Г.Ф. [11].

Формулювання цілі статті

Визначити основні світові тенденції реконструкції багатоквартирних будинків кінця XIX – початку XX ст..

Виклад основного матеріалу

У зв'язку із наслідками руйнацій, які спричинила Перша світова війна, у 20-х роках 20-го століття в Європі почали масово проводити роботи з модернізації та відновлення міст [3, с. 24]. У 1944 році після набуття чинності закону про планування міст, у Бірмінгемі (Англія) почали інтенсивно впроваджуватися заходи з модернізації старих будівель. Згодом отриманий досвід був використаний при реконструкції багатоквартирних будівель у інших містах Англії. У зв'язку з впровадженням цього ж закону в Шотландії була розроблена програма реконструкції житлового фонду, в якій були запропоновані різні варіанти трансформації старих будівель. Також була сформована комісія, яка визначала перелік необхідних заходів реконструкції будівлі, залежно від її стану [9, с. 59-60].

Після Другої світової війни (1950-ті роки) відбувається впровадження заходів із відбудови історичних будівель, міських ансамблів та загальне відновлення історичних міст і міських територій [3, с. 25]. Програми з реставрації та модернізації історичних територій міста були затверджені на Конгресі по громадських будівлям і комунальному господарству в 1954 році, який проходив в Англії. Розроблені проектні норми з модернізації та трансформації старих житлових будівель, базувались на англійському досвіді реконструкції [9, с. 60]. На реконструкцію житлового фонду виділяються значні кошти у різних країнах світу: Данії, Фінляндії, Франції, Швеції та США. До кінця 60-х років значна частина програм, які передбачали знесення старих аварійних будівель, били замінені на заходи з комплексної реконструкції та благоустрою сформованих міських територій [3, с. 25]. У цей період було проведено чимало досліджень та написано наукових праць, у яких проаналізована планувальна структура, технічний стан житлового фонду, проблеми, ефективність та доцільність його реконструкції. Питанню збереження та покращення історичних будівель були присвячені міжнародні симпозиуми та семінари, що проводились у різних країнах світу.

Над вирішенням проблеми реконструкції житлових будинків вже 65 років працює Комітет з населених пунктів та земельних ресурсів Європейської економічної комісії (ЄЕК) ООН. Основним його завданням є огляд житлової політики та визначення основних житлових тенденцій. Комітет також працює у напрямку вирішення проблем оновлення міст і модернізації житлового фонду, як на національних, так і на місцевих рівнях: проблема прискорення оновлення міст; заохочує послідовні правові, економічні та інституційні реформи для

оновлення житла та розвитку землекористування; фінансування робіт із модернізації житлового фонду із залученням державних і приватних джерел; вплив населення на процес оновлення міст і реконструкцію житла [8, с. 6; 12]. На 37-ій сесії Комітету ЄЕК ООН у 1976 р., яка відбувалася у Женеві, були висвітлені проблеми, пов'язані з модернізацією історичного житла (Австрії, Канади, Франції, Бельгії, Угорщини, Швеції, Нідерландів, ССРСР та інших країн) [11, с.81-82]. Для розробки міжнародних стандартів зі збереження, реставрації та менеджменту історичного культурного середовища у 1965 р. була створена Міжнародна рада з питань пам'яток та визначних місць (ІКОМОС). У 1987 р. була прийнята «Міжнародна хартія про охорону історичних міст» (Вашингтонська хартія), розроблена ІКОМОС, в якій сформульовані основні методи й засоби, принципи та цілі, яких необхідно дотримуватися для збереження історичних міст, сприяючи гармонійному розвитку історичного середовища [5].

На сьогодні в Англії, Шотландії та Північній Ірландії діє система дотацій для власників історичних будівель і споруд, оскільки їм доводиться нести підвищені витрати на їх ремонт та утримання [2, с. 42].

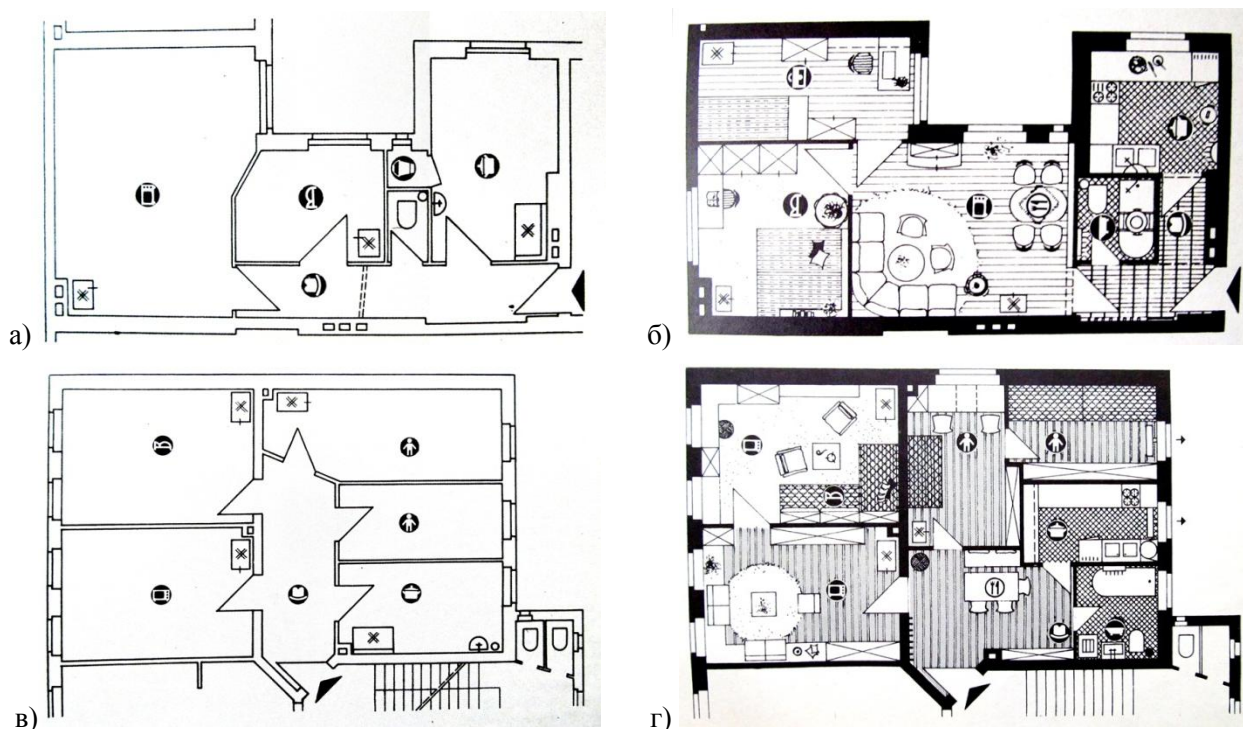


Рис.1. Проекти перепланування квартир в Німеччині:

а) план квартири до реконструкції [17, с. 74]; б) план квартири після реконструкції [17, с. 74];
в) план квартири до реконструкції [17, с. 79]; г) план квартири після реконструкції [17, с. 79].

Німеччина. Значний досвід у сфері реконструкції багатоквартирного житла рубежу XIX – XX століть має Німеччина, де з 1967 року проводились комплексні заходи з ремонту та модернізації житлових масивів. У 1971 р. була

розроблена довгострокова програма комплексного житлового будівництва, яка також передбачала модернізацію квартир. У результаті в 1981 р. було модернізовано 33% квартир від загального об'єму житлового будівництва (рис.1). Характерною особливістю модернізації житла в Німеччині є комплексне відновлення у відповідності до соціальних та містобудівельних умов цілих районів старої житлової забудови. Заходи з реконструкції історичних житлових районів залежать від специфіки місцевих умов. Успішність реалізації проектів реконструкції полягає у співпраці державних і громадських органів, будівельних організацій і населення. Для ознайомлення та обговорення питань, пов'язаних з реконструкцією будівель, проводяться загальні збори громадськості [11, с. 82-85].

Франція. У Франції діє кілька державних програм пов'язаних з реконструкцією житлового фонду в старих деградованих кварталах:

- Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (ОРАН) – Програма поліпшення середовища проживання була створена у 1977 році, метою якої є впровадження заходів реабілітації міських центрів і сільських населених пунктів у країні та покращення умов життя громадян. Вона передбачає угоду тривалістю 5 років. Із 2004 року при дотриманні певних умов, які висуває держава, була збільшена ставка субсидій для об'єднань співвласників житла до 50% [16];

- Les programmes sociaux thématiques (PST) – Тематичні соціальні програми були створені 1 лютого 1990 року в рамках розробки закону від 31 травня 1990 року з метою реалізації права на житло. Вона розрахована на потреби населення з низькими доходами, які у результаті можуть здійснювати оренду на пільгових умовах протягом 9 років. Ставки субсидії можуть змінюватись в залежності від вартості робіт реконструкції від 50 до 70 % та зони розташування житла [16];

- Les opérations de restauration immobilière (ORI) – Програма реновації будівель була створена в 1994 році і передбачає обмеження податку в районі охоронної зони міської архітектури та ландшафту при проведенні реконструкції. У разі відмови місцева влада має право продати об'єкт інвестору з метою реконструкції. В документі зазначений перелік робіт можливих при проведенні реконструкції [14];

- La résorption de l'habitat insalubre (RHI) – Програма ліквідації будівель з нездоровими умовами проживання передбачає надання субсидій власникам житла для зносу, реконструкції або створення благоустрою старої будівлі. Роботи при цьому проходять у три етапи:

- 1) попередні дослідження, які мають на меті визначити проблеми району і намітити стратегії реагування;

2) дослідження, які дозволяють, створення плану облаштування і програми житлового будівництва;

3) виконання робіт [13].

У Франції вибір програми проводиться державними органами залежно від індивідуальних умов і характеристик будівель. При виборі типу програми враховують наступні фактори: муніципальна стратегія в сфері територіального розвитку, соціальної стабільності та ринку нерухомості; фінансові можливості муніципалітету; містобудівельна ситуація; ініціативність мешканців у сфері реконструкції власного житла; рівень соціальної захищеності сімей з низькими доходами і їх забезпеченість житлом; економічна ефективність реконструкції. При реконструкції житлових будівель у Франції використовуються нові технології, ефективні та місцеві будівельні матеріали. Залежно від об'єму трансформації тривалість модернізації будівлі становить 3-6 місяців [10, с. 217].

Росія. У Санкт-Петербурзі більше 1,176 млн. кв. м припадає на аварійний застарілий житловий фонд, який становить 3156 квартир, де проживає 81 426 осіб. Близько 60% аварійного житлового фонду припадає на історичний центр міста, який складає близько 10% всієї території міста. Весь житловий фонд історичного центру складає 18,5 млн. кв. м. загальної площі, або 21% загального житлового фонду міста. Тут зосереджений практично весь історичний житловий фонд міста (будівлі до 1917 року), 75-90% всіх будівель цього району були об'єктами реконструкції [4, с. 7, 11]. Квартири, які не відповідали вимогам, кардинально перепланувалися. Вважалося, що квартири, які мають площу 100 м² і більше, при радянській нормі забезпечення житлом не можуть бути використані для односімейного заселення, тому їх перепланували на декілька менших. Ці стихійно переплановані квартири мали низький рівень благоустрою (із недостатньою інсоляцією, без ванних кімнат, з прохідними кухнями тощо), тому згодом їх знову перепланували відповідно до нових вимог [11, с. 49-50]. У науковій роботі Коршунової Є.М. (2007) були розглянуті особливості та проблеми проведення комплексної реконструкції житлових кварталів історичного центру Санкт-Петербурга: первинним елементом архітектурно-планувальної та функціонально-планувальної організації є окремий житловий будинок; не відбувається залучення мешканців та не враховуються їх побажання при плануванні та проведенні заходів реконструкції; пріоритетним є використання капіталу інвесторів, а також поповнення бюджету за їх рахунок; відсутні механізми надання житла громадянам, які переселяються з будинків, що потребують реконструкції; відсутній чіткий механізм взаємодії всіх учасників процесу реконструкції (міської адміністрації, мешканців, інвестора); відсутні концепції та план комплексної реконструкції житлових кварталів; існує складний і

дорогий механізм отримання права на реконструкцію житлових кварталів, а також висувуються вимоги до інвестора для компенсації витрат на інфраструктуру; відсутнє регулювання співвідношень різних форм відтворення житлового фонду [4, с. 10].

Активно проводилася реконструкція багатоквартирних будинків кінця XIX – початку XX ст. Москви. У результаті реконструкції будинків були повністю переплановані старі та створені нові квартири, які були розраховані на посімейне заселення. Також часто проводилася надбудова одно або двох поверхів, облаштовувалися мансарди. Модернізація історичних будинків відбувалась за допомогою індустріальних методів із використанням збірних залізобетонних елементів: колон, ригелів, великопанельних перегородок; елементів шахт ліфтів, санітарно-технічних кабін [11, с. 45].

Країни Прибалтики. У Ризі (Латвія), де багатоквартирні будинки кінця XIX – початку XX ст. становлять майже половину житлового фонду міста, був проведений ремонт і заміна новими несучих конструктивних елементів будинків, відновлення фасадів, перепланування старих квартир під квартири з сучасним плануванням та новим інженерними комунікаціями [11, с. 53,56].

Характерною особливістю практики реконструкції багатоквартирних будинків кінця XIX – початку XX ст. Вільнюса (Литва) є використання висоти поверху для збільшення житлової площі шляхом влаштування додаткових поверхів у існуючих габаритах будівлі. Також відбулося перепрофілювання перших поверхів житлових будинків під громадську функцію [11, с. 61-63]. У червні 2004 р. міська рада Вільнюса ухвалив програму «Віднови Будинки - Віднови Місто». Ця програма була першою незалежною програмою ремонту та модернізації житла в Литві, розроблена на рівні міста. Для реалізації цього проекту, Всесвітній фонд з охорони навколишнього середовища надав кредит, половина коштів якого призначалась для реконструкції багатоквартирних будинків [1, с. 35].

В Естонії, де житлове будівництво регулюється Національним планом розвитку житлового сектору, спеціальні пільгові кредити надаються для проведення ремонту багатоквартирних будинків побудованих до 1940 року. Особлива увага приділяється енергетичним показникам житлових будинків, що передбачають: реконструкцію системи опалення; влаштування приладів, за допомогою яких можна розділяти та вимірювати витрати на опалення кожної квартири; реконструкція та реставрація фасадів; утеплення або реконструкція дахів; ремонт і реставрація вікон; влаштування систем вентиляції з тепловіддачею [1, с. 14, 19].

Угорщина. В Угорщині, де 21% багатоквартирних будинків побудовані до Першої світової війни, основні заходи з модернізації зосереджені на

покращенні характеристик вікон і дахів, а також на ізоляції верхнього та нижнього поверхів (враховуючи підвал та стелі підвалу), а не на теплоізоляції стін. Це пов'язане із збереженням зовнішнього вигляду фасаду [1, с. 83-84].

Польща. Близько 1,5 мільйонів з 12 мільйонів квартир в Польщі було збудовано до 1918 року. Старі будівлі є об'єктом найбільших енергетичних втрат, що ведуть до перевитрати енергії в побуті. Постійне зростання цін на теплову енергію в Польщі привернуло увагу до впровадження енергозберігаючих заходів при експлуатації існуючих будівель, а також при генерації та передачі енергії. У 1998 р. Парламент Польщі прийняв Акт «Про підтримку дій по теплодернізації». Для його впровадження було створено Фонду сприяння термомодернізації та реконструкції, який надає субсидії на реконструкцію та термомодернізацію будинків[6].

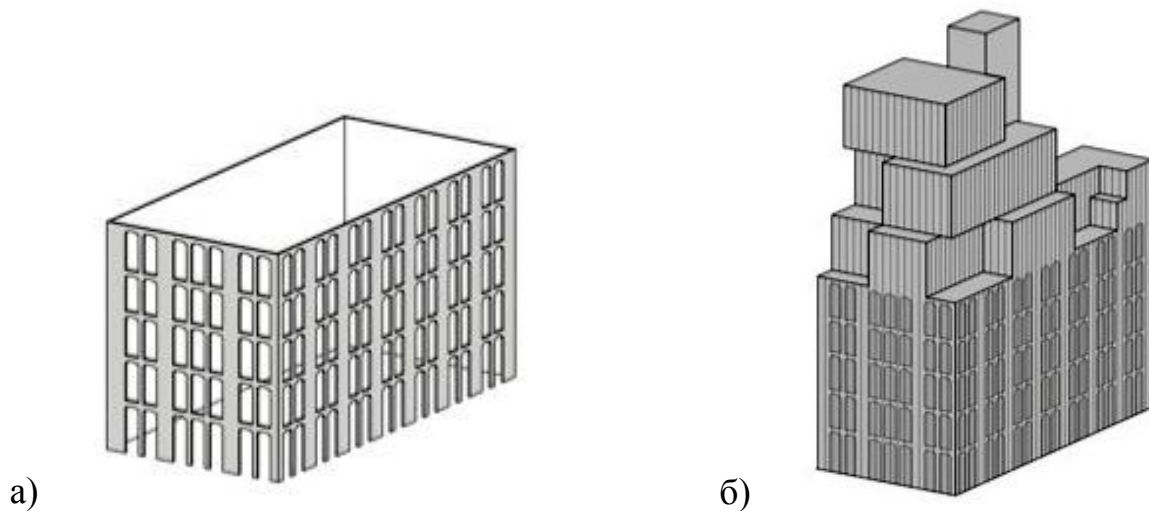


Рис.2. Реконструкція будинку на 15 Юніон Сквеа Вест, Нью-Йорк, США, арх. бюро Perkins Eastman Architects P.C.: а) скляна оболонка, яка розташована навколо історичної будівлі; б) загальна структура будівлі з надбудовою

Сполучені Штати Америки. Для США характерним є проведення комплексної реконструкції житла, при цьому всі ремонтно-будівельні заходи визначені генеральним планом міста. У Сан-Франциско при муніципалітеті було створене агентство з реконструкції, яке займалось вибором об'єктів реконструкції та підготовкою населення до відселення. У результаті цього місто вийшло на перше місце в США за масштабами реконструкції [10, с. 221].

На рис.2 наведений приклад реконструкції 5-поверхового будинку, який розташований на 15 Юніон Сквеа Вест (Union Square West), з вікон якого розкривається вигляд на Юніон Сквер Парк (Union Square Park). Для збереження історичного місця у межах міста та створення гармонії між минулим та сьогоденням було вирішено оббудувати будинок з усіх боків, при

чому створити проміжний простір між навісними стінами зі скла та стінами історичної будівлі. А також було надбудовано додаткові 7 поверхів, які мають вигляд скляних кубів та розташовані під різними кутами, щоб забезпечити максимальний вид на парк і на міські простори [15].

Висновки

У результаті аналізу зарубіжного досвіду були визначені особливості комплексної реконструкції житлових кварталів історичних центрів міст: первинним елементом функціонально-планувальної та архітектурно-планувальної організації є житловий квартал, для якого розробляються концепція та план реконструкції (Англія, Німеччина, Франція, Литва, США); орієнтація на використання приватного капіталу - інвесторів і власників житла (більшість країн Європи); участь мешканців при плануванні та проведенні заходів із реконструкції (Німеччина, Франція); повна або часткова компенсація витрат інвестора на переселення мешканців з будинків, які підлягають реконструкції (США); забезпечення житлового фонду, який реконструюється, інфраструктурними спорудами за рахунок муніципалітетів (Німеччина); надання допомоги інвесторам при отриманні права на реконструкцію житлових кварталів, а також чітке регулювання взаємовідносин між учасниками процесу реконструкції (Німеччина, Франція, Польща). Даний досвід необхідно адаптувати до сучасних вітчизняних умов, враховуючи особливості законодавства, або змінювати існуючу нормативну базу відповідно до передових світових тенденцій.

Література

1. Анализ лучшей практики финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов (на примере стран Центральной и Восточной Европы) – М.: Издательство «Алекс», 2011. – 144 с.
2. Зарубежное законодательство в области сохранения культурного и природного наследия. Информационный сборник. – М.: Институт Наследия, 1999. – 96 с.
3. Касьянов В.Ф. Опыт зарубежных стран в области реконструкции городской застройки/ В.Ф. Касьянов, Н.А. Табаков// – Научно-технический журнал Вестник МГСУ. – 2011. – №8. – С. 21-27.
4. Коршунова Е.М. Методические основы повышения эффективности реконструкции жилых кварталов центральных районов Санкт-Петербурга: автореф. дис. на соискание уч. степени канд. эконом. наук: спец. 08.00.05. «Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)»/ Е.М. Коршунова. – СПб., 2007. – 22 с.
5. Міжнародна хартія про охорону історичних міст (Вашингтонська хартія): за станом на 01.01.1987 / Міжнародний документ. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/995_761
6. Международная практика государственной поддержки капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ubanks.su/ftpgetfile.php?id=314>

7. Пластик полонив нас, – Онищенко про заміну вікон у центрі Львова [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zaxid.net/home/showSingleNews.do?plastik_poloniv_nas__onishhenko_pro_zaminu_vikon_u_tsentri_lvova&objectId=1253585
8. Присяжнюк В.Ф. Проблеми оновлення міст і модернізація житлового фонду та шляхи їх вирішення/ В.Ф. Присяжнюк// Реконструкція житла. – К., 2000. – №1. – С. 6 - 8.
9. Соколов В.К. Модернизация жилых зданий. Основные принципы и методы реконструкции капитальных зданий/ Владимир Константинович Соколов. – М.: Стройиздат, 1966. — 151 с. – (ил.).
10. Стебеньяева Т.В. Зарубежный опыт воспроизводства жилищного фонда/ Т.В. Стебеньяева, С.М. Островский// – Проблемы современной науки. – 2012. – №3. – С. 213-224.
11. Тимохов Г.Ф. Модернизация жилых зданий/ Тимохов Г.Ф. – М.: Стройиздат, 1986. – 192 с.: ил.
12. Committee on housing and land management [Електронний ресурс]: за даними United Nation Economic Commission for Europe — Режим доступу: http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/committee/ToR_CHLM.pdf
13. La Résorption de l’Habitat Insalubre (RHI). [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.guadeloupe.developpement-durable.gouv.fr/la-resorption-de-l-habitat-r464.html>
14. Les opérations de restauration immobilière (ORI). [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.lesopah.fr/fileadmin/outils/guides_referentiel/ORI_guide_methodologique_01.pdf
15. Minner Kelly 15 Union Square West / ODA Architecture and Perkins Eastman Architects [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.archdaily.com/139966>
16. Programmes «Développement et amelioration de l’offre de logement» [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/OPAH_et_PST.pdf
17. Rautenberg Ines Besseres Wohnen in Altbauten. Anregungen für Einrichtung und Umbau/ Rautenberg Ines, Jürgen Schulz. – Berlin: VEB Verlag für Bauwesen, 1982. – 136 S.

Аннотация

В статье проанализирован зарубежный опыт реконструкции многоквартирных домов конца XIX – начала XX века. Рассмотренные программы, которые внедрялись в разных странах для реконструкции данного жилья.

Annotation

The article is concerned with the international experience of the apartment building reconstruction of the late XIX - early XX century. The Programs has been examined that were implemented in the different countries for the housing reconstruction.