

УДК. 728.004.68

**Ю.С. Соколовська,**  
*аспірантка кафедри ДАС**Київський національний університет будівництва і архітектури*

## **ДОСВІД І ТЕНДЕНЦІЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ І РЕНОВАЦІЇ МАСОВОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**

Анотація: у статті розглянуті поняття "реконструкція" та "реновація", способи та методи реновації, принципи реновації, що витікають із досвіду реконструкції та реновації житлової забудови. Підкреслені тенденції сучасної реновації масової житлової забудови, їх врахування в Україні.

Ключові слова: реновація, реконструкція, способи, методи, принципи, масова житлова забудова

Сьогодні реновація житлової забудови розглядається на різних рівнях, починаючи від реновації конкретної будівлі і закінчуючи реновацією районів та мікрорайонів міст. Метою статті є розгляд понять «реновація», «реконструкція», «комплексна реконструкція» і їх взаємозв'язки, досвід реконструкції житлової забудови, виявлення тенденцій у реновації.

Питанням реконструкції житлових будинків та кварталів займались Ю.М. Білоконь, В.А. Кодін, І.П. Гнесь, Н.І. Олійник, Т.В. Жидкова, Т.С. Кравчуновська, Д.О. Шапран, Н.А. Болсунова, Г.І. Онищук., А.М. Плешкановська, В.С. Садовенко, В.К. Соколов, А.В. Махровська, С.К. Регаме, Е.М. Якубович, А.І. Лисова, Н.В. Прядко, М.Г. Зейферт та інші. Реновацією житлових територій міста займались Г.А. Потаєв, Л.М. Журавлева, О.С. Шушлякова та інші.

У наукових працях поняття «реконструкція» може вживатись як спосіб, так і метод реновації. Також спостерігається тенденція до ототожнення комплексної реконструкції з реновацією. Овсяннікова Т.Ю. таке ототожнення пояснює близьким перекладом таких слів як реновація та реконструкція з англійської мови [3]. "Renovation" перекладається з англійської як оновлення, реконструкція, ремонт та обнова, а "reconstruction" - реконструкція, відновлення, відбудова, перебудова. Хоча «комплексна реконструкція» охоплює інтенсивні способи реновації. У цьому випадку ототожнення частки (комплексної реконструкції) із цілим (реновацією) вважається не припустимим.

Способи здійснення реновації житлового фонду як оновлення житлового середовища можна розподілити на дві групи (рис.1). Екстенсивні способи реновації житлового фонду збільшують кількість житлових будинків і потребують розширення житлових територій. Іntenсивні способи реновації

збільшують ефективність використання та щільність житлової забудови без розширення житлових територій [3].

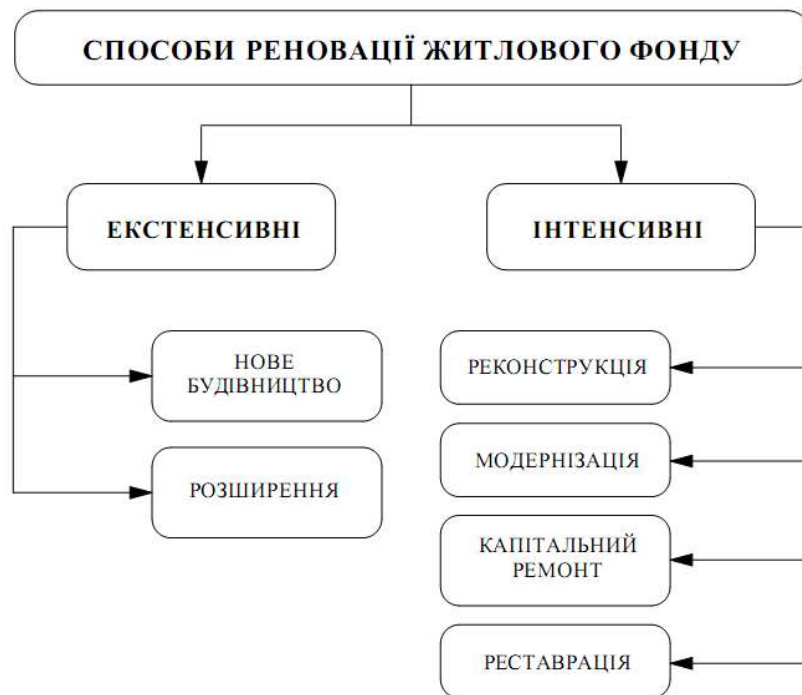


Рис.1. Способи реновації житлового фонду (за Овсянніковою Т.Ю.)

Наразі, головною тенденцією реновації житлової забудови у світі є комплексна реконструкція, тобто використання інтенсивних методів оновлення житлової забудови. Кузнєцов С.Г., Ананян І.І. та Богак Л.Н. розглядають комплексну реконструкцію у контексті теорій міського розвитку, акцентуючи увагу на концепції комплексної реконструкції, що спирається на втілення глобальної концепції сталого розвитку та сталих людських поселень [2]. Сьогодні у зв'язку із катастрофічним збільшенням фізичного та морального зносу існуючого житлового фонду, все більшої значимості набувають такі інтенсивні способи реновації як реконструкція та модернізація існуючих житлових будівель, які найбільше відповідають концепції сталого розвитку [3].

Спостерігається тенденція відмови від реновації окремих будівель і споруд, оскільки подібні заходи в умовах ринку можуть бути неефективними або важко здійсненними [2]. Натомість розглядається реновація кварталів (мікрорайонів) забудови. Зміна рівня і масштабів реновації збільшує ефективність заходів та можливий перелік способів та методів оновлення міського середовища. Методи реновації житлового фонду також розподіляються на екстенсивні та інтенсивні (рис.2) [5]. До екстенсивних методів відноситься нове будівництво, що переважно базується на містобудівних принципах, а до інтенсивних - взаємодія реконструкції,

модернізації, капітального ремонту, реставрації та розширення будівлі, котрі базуються на об'ємно-планувальних принципах. У всьому світі в країнах, де ще не проведена реновація застарілих мікрорайонів зберігається стійка тенденція збільшення фінансування реновації на тлі зменшення обсягів нового будівництва.

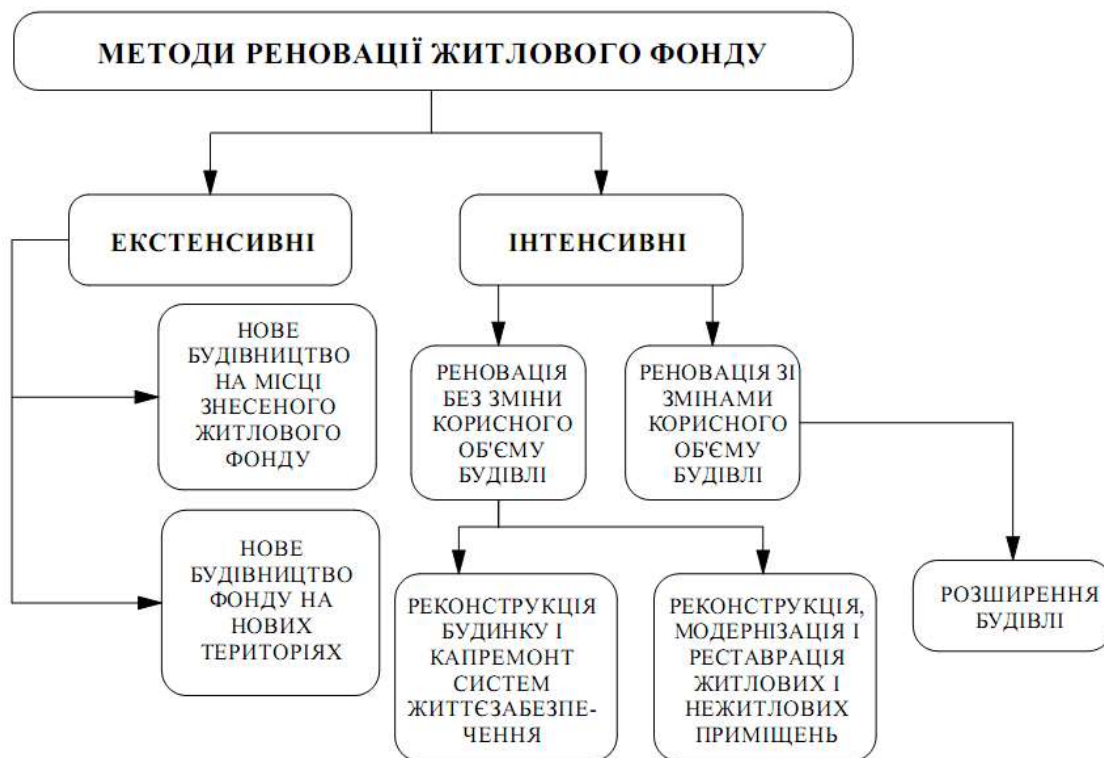


Рис.2. Методи реновації житлового фонду [5]

Після Другої світової війни у Франції, Німеччині, Данії, Швеції та Фінляндії з'явилися мікрорайони, де переважали чотирьохповерхові та п'ятиповерхові крупнопанельні будинки, які були зведені за типовими проектами. У Франції реконструкція житлових будівель, як правило, триває 3-6 місяців без виселення мешканців та із максимальним дотриманням їх побутових умов. У Швеції на час реновації мікрорайонів будують невеликі будинки-пансіони (на 10-20 квартир готельного типу) для тимчасового проживання осіб похилого віку. Також практикується вбудовування пансіонів у перші поверхи існуючого житла. У Нідерландах реконструкція житлових будинків здійснюється за підтримки єдиного Фонду оновлення міст, при цьому уряд бере на себе витрати на установку ліфтів у багатоповерхових будинках та адаптацію будинків для людей з обмеженими можливостями. Німеччина після об'єднання в 1989 році здійснила масштабну реконструкцію мікрорайонів 60-80-х років в містах колишньої Східної Німеччини. Обійшлося мінімальним знесенням житлових будинків та реалізацією масштабної програми

комплексної реконструкції мікрорайонів з модернізацією існуючої житлової забудови та інфраструктури [1]. У результаті реалізації програми було реконструйовано більше 90 000 крупнопанельних будинків.

У Росії наразі активно займаються питанням комплексної реконструкції мікрорайонів перших масових серій, що переважно закінчується знесенням старого та будівництвом нового висотного житла, яскравим прикладом чого є комплексна реконструкція мікрорайонів Санкт-Петербурга. Питання реновації житлової забудови продовжує бути проблемним як у країнах СНД, так і у країнах Європи. Досвід втілення реновації житлової забудови накопичується та потребує перегляду, узагальнення та вдосконалення методології згідно із сучасними вимогами. Як зазначають у дослідженнях, вимоги населення до якості житла змінюються кожні 8 років [4].

Особливо актуальні для впровадження в Україні принципи та методи реконструкції об'єктів міської житлової забудови Східної Європи, де на час здійснення масової забудови мали місце однакові соціально-економічні умови і було побудовано велику кількість житлових будинків за аналогічними типовими проектами, що застосовувались у Радянському Союзі, зокрема в Україні. Житлова масова забудова у кожному місті України потребує реновації. Але жодна українська програма реконструкції не була втілена до кінця, як правило, завершувалась на реалізації декількох пілотних проектів реконструкції окремих житлових будинків.

Слід звернути увагу на можливість об'єднання інтенсивних способів та принципів реновації (рис.3). За цією схемою способи реновації залишаються незмінними, а принципи реновації окреслюють рівень її реалізації, що зменшує плутанину та конкретизує можливість використання тих чи інших методів оновлення будівель та територій. Також слід підкреслити досягнення більшої ефективності реновації у випадку застосування всіх чотирьох принципів, що дозволяє комплексно охопити проблему на всіх рівнях.

Прикладом позитивного застосування містобудівних принципів реновації є реконструкція районів Дефанс у Парижі та Докленд у Лондоні. Художньо-естетичні принципи реновації яскраво втілені у реновації історичної забудови, також прослідковуються у проектних пропозиціях реновації кварталів Санкт-Петербурга. Прикладом впровадження ландшафтних принципів реновації може служити конкурсний проект скверу у житловій забудові у місті Сатка (Челябінська обл., Росія) [7]. Найбільше використання отримали об'ємно-планувальні принципи при реконструкції в окремих житлових будинків, таких як п'ятиповерховий житловий будинок з надбудовою мансарди на бульварі Генерала Карбишева, Хімкінському бульварі у Москві та інші [6].

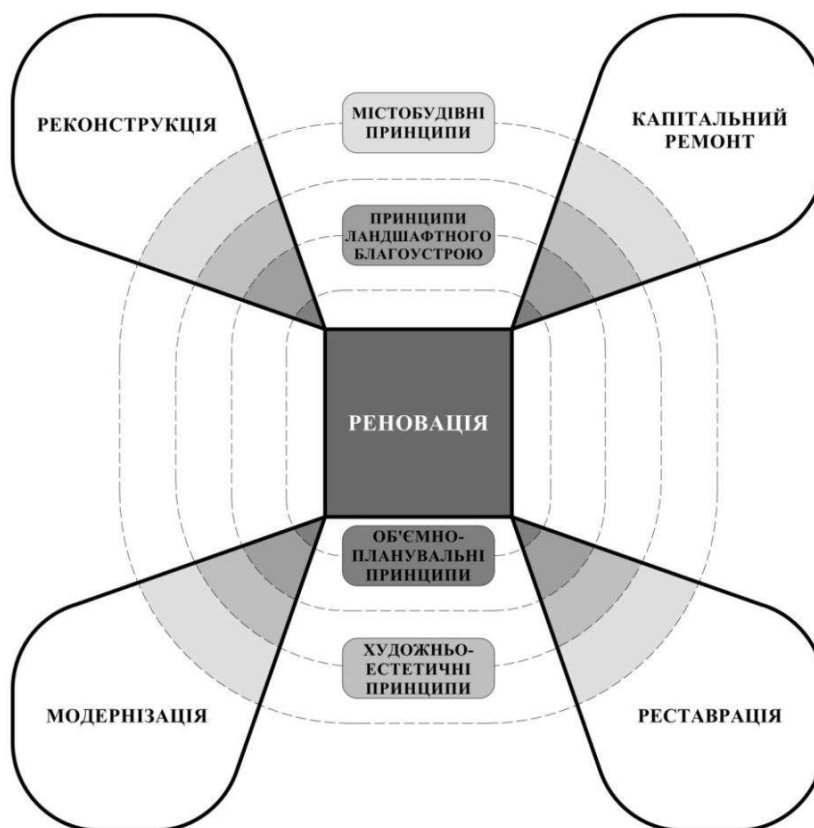


Рис.3.Способи та принципи реновації житлової забудови

Отже, на перший погляд поняття "реконструкція" та "реновація" дуже схожі, але не є тотожними. На відміну від реконструкції, реновація включає в себе широкий спектр способів та методів оновлення житлового середовища на різних рівнях реалізації, при цьому реконструкція може бути частиною процесу реновації. Головна тенденція сьогодення - це зростання значимості таких інтенсивних способів реновації як реконструкція та модернізація існуючих житлових будівель.

Поєднання способів та принципів реновації житлової забудови підвищить ефективність процесу оновлення житлової забудови міст України. Принципи оновлення житлових територій хоча і окреслені існуючим досвідом реконструкції та реновації, але вже сьогодні потребують подальшого дослідження.

## Список літератури

1. Гнесь І.П. Чи існує оптимальне рішення проблеми реконструкції типової житлової забудови 60-70pp/ Містобудування та територіальне планування: Наук. – техн.. Збірник, - К., КНУБА, 2009. - №33.
2. Кузнецов С.Г. Комплексная реконструкция застройки как метод обеспечения устойчивого развития жилой среды/ С.Г. Кузнецов, И.И. Ананян, Л.Н. Богак// Коммунальное хозяйство городов: Наук. – техн. сборник, -Х., ХНАГХ, 2010.– Вип.95. – С. 42-46.
3. Овсянникова Т.Ю. Инвестиции в жилище [Текст] : Монографія/ Т.Ю. Овсянникова. – Томск: Изд-во Томск. Гос. Архит.-строит. ун-та, 2005.– 394 с.
4. Олійник Н.І. Зарубіжний досвід реконструкції житлового фонду. [Електронний ресурс] / Н.І. Олійник// Державне управління, теорія та практика. Електронне наукове фахове видання. – 2009 - №2.
5. Чопсиев А.А. Динамика и оценка состояния жилищного фонда, инновационные методы и принципы его восстановления / А.А. Чопсиев // Вестник: науч. - техн. сборник, - М., МГАДА, 2011. - №6.
6. Чувилова И.В. Комплексные методы реконструкции и модернизации массовой жилой застройки/ И.В. Чувилова, В.В. Кравченко //Academia. Архитектура и строительство. – 2011 - №3, с.94-100.
7. Інформаційний портал міста Сатка [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.vsatke.ru/news-satka/38-news/427-scver-5-variantov.html>

## Аннотация

В статье рассмотрены понятия "реконструкция" и "реновация", способы и методы реновации, принципы реновации, что вытекают из опыта реконструкции и реновации жилой застройки. Подчеркнуты тенденции современной реновации массовой жилой застройки и их учет в Украине.

Ключевые слова: реновация, реконструкция, способы, методы, принципы, массовая жилищная застройка.

## Abstract

Terms "reconstruction" and "renovation", means and methods of renovation, principles of renovation emerging from the experience of reconstruction and renovation of residential development are considered in this article. Trends of modern renovation of mass residential development and their integration in Ukraine are underlined.

Keywords: renovation, reconstruction, methods, means, principles, mass residential development.