

Проблеми модернізації житлових будинків 50-х – 70-х років

Іван Андрейко

студент кафедри архітектурного проектування
(наук. керівник д.пед.н., доцент Кайдановська О.О.)

Національний університет «Львівська політехніка»
Інститут архітектури та дизайну
вул. Бандери 12, Львів, Україна, 79000
1andrejko07071999@gmail.com, orcid.org/0000-0002-6822-6888

ВСТУП

Дефіцит житла після Другої Світової війни викликав стрімкий розвиток нового будівництва у Радянському Союзі. Архітектурна політика 1950-70-х років була зорієнтована на будівництво щільнозаселених районів типовими п'ятиповерхівками – «хрущовками». Нова технологія панельного будівництва дозволила швидко будувати житло за принципами функціональності.

МЕТА

Мета дослідження полягає у визначенні плюсів та мінусів «хрущовок», а також визначення пропозицій модернізації на прикладі реконструкцій панельних житлових будинків у Східній Німеччині.

ОСНОВНА ЧАСТИНА

У сучасному контексті радянська житлова забудова потребує оновлення з огляду на значний вік будівель, негативне ставлення мешканців, застарілий благоустрій житлових кварталів. Однак, квартири у «хрущовках» мають високий попит на ринку вторинної нерухомості, завдяки низькій вартості та економії на комунальних послугах. Це актуалізує проблему їх модернізації – покращення зовнішнього вигляду, реконструкція комунікацій та інженерних мереж, перепланування та сучасний дизайн інтер'єрів квартир.

Повна уніфікація екстер'єру та планувальних одиниць «хрущовок» виробила їх типові риси: п'ять (рідше чотири) поверхів; панельні або цегляні будинки без тиньку;

максимальне спрощення фасаду і покрівлі; дах поєднано зі стелею п'ятого поверху; три-чотири квартири на поверсі; переважають одно- та двокімнатні квартири малої площі; висота стель 2,48...2,6 м. Особливості планування квартир: у дво- і трикімнатних квартирах вітальня прохідна; вкрай мала кухня площею 4,6...6 кв.м; суміщений санвузол площею близько 2 м².

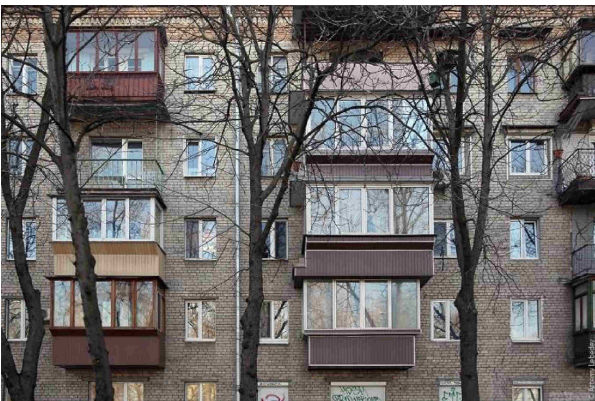


Будівництво «хрущовок» в Києві

Суттєвими негативними чинниками є: відсутність ліфта та балконів на перших поверхах, недостатня інсоляція та звукоізоляція квартир. На сьогодні, фасади «хрущовок» додатково спотворені хаотичним утепленням, самовільними прибудовами та індивідуальним не впорядкованим закриттям балконів. За досвідом модернізації житлового фонду у Німеччині, першим кроком стало технічне переоснащення, заміна вікон та окремих деталей, надалі здійснено зміну планування квартир, які вже не відповідали сучасним потребам мешканців. Зокрема, це мала площа вітальні, застаріле обладнання кухні та ванної кімнати. Одним із прикладів є повна реконструкція будинків у Берліні на вул. Theodor-Loos-Weg з

розробленням нового дизайну фасадів. Перероблено входи до під'їздів, вікна вбудовано в ізоляційний шар, замінено оздоблення лоджій, підібрано цікаву колористику. На будинках встановлено сонячні батареї, фасади утеплено.

Зміни відбувались і на містобудівному рівні – створено комфортні зелені зони для прогулянок мешканців, ігрові зони для дітей. Архітектурним бюро Forster+Schnorr розроблено принципи диференціації між приватним та державним публічним простором поблизу будинків.



Засклення балконів у Львові



Хаотичне утеплення фасадів у Львові

Оновлення генпланів та концепцій розвитку міст, здійснене на початку 1990-х років, сформувало дві основні тенденції реконструкції «хрущовок» – одним із рішень є знос радянських житлових будівель для побудови сучасних типів житла в центральних районах, альтер-нативою є суттєве оновлення житлового фонду. Відповідно, необхідно формувати програму комплекс-

ної реновації кварталів міста з урахуванням фінансових витрат.



Незаконна добудова в Києві



Ліфт панельного будинку після реконструкції м. Росток, Німеччина

Визначимо основні шляхи модернізації «хрущовок»:

1) реконструкція фасадів

- тинькування замінює старі бетонні плити;
- нові вікна, вбудовані в ізоляційний шар;
- санация і нормування засклення балконів;



Централізоване застелення балконів після реконструкції в м. Росток, Німеччина



Улаштування смітєвих блоків після реконструкції м.Росток, Німеччина

- 2) повна реконструкція під'їздів
 - пониження рівня підлоги до рівня тротуару;
 - вхідні двері повинні бути прозорими та мати тамбур;
 - добудова ліфтів;
 - реконструкція сходової клітки та її додаткове освітлення;
- 3) облаштування прибудинкових територій
 - окреме місце для смітників;
 - гараж для велосипедів
 - закрите подвір'я від автомобілів;
 - дитячі та спортивні майданчики за можливістю;
 - озеленення та ландшафтний дизайн.

ВИСНОВКИ

Типовість проектів «хрущовок» призвела до спотворення міського середовища, стало відсутнім поняття «оригінальність» та

«креатив», а тоталітарній країні архітектура житла стала максимально уніфікована і типізована. На даному етапі, для модернізації житла доведеться витратити чималі фінанси та створити програму реновації, а новий генплан міста дасть можливість для побудови сучасних будівель в центрі, за рахунок зносу непридатних для проживання радянських будівель. При збереженні демократичних тенденцій розвитку українського суспільства, будуть поглиблюватись процеси демократизації архітектури житла, що виявиться у подальшій його модернізації. Архітектурні фірми розробили безліч пропозицій пере-планування квартир та дизайну окремих зон. Переважають ідеї квартири-студії з об'єднанням зон кухні та вітальні, влаштуванням кухні-їдальні тощо.

Архітектура завжди відображає актуальну економічну та соціально-політичну ситуацію у державі. Житлові будинки 1950-70-х років мали максимально спрощену функціональну організацію, найдешевші матеріали, що забезпечило швидкі темпи будівництва. Комплексна модернізація житла дає можливість покращити зовнішній вигляд забудови, оновити інженерні мережі, забезпечити благоустрій прибудинкових територій.

Ключові слова: «хрущовка», проблеми панельних будівель, риси «хрущовок», шляхи реконструкції та модернізації «хрущовок», дизайн квартир, реконструкція «хрущовок», німецькі архітектурні бюро.

ЛІТЕРАТУРА

1. **Soziologische** Untersuchung einer Berliner Großsiedlung, 1977. Stuttgart.
2. **Büro** des Stadtarchitekten: Städtebauliche Leitplanung zur Umgestaltung des südlichen Stadtzentrums. 31.12.1980.
3. <https://www.limbacher-farbc-design.de/index.php?cut=leistungen-referenzen>.
4. <https://varlamov.ru/2359727.html>.
5. <https://newizv.ru/news/city/21-04-2017/opyt-germanii-rckonstruksiya-hruschvok-v-dva-triraza-vygodnee-novostroek>.
6. <https://www.archplus.net/home/arc>.
7. **Degewo** (Hrsg), 2013. Gropiusstadt Aktuell, Ausgabe 08/2013, Berlin.