

УДК 69.059.7

**Гаркуша В.С.**, кандидат технічних наук, доцент кафедри «Архітектура»  
**Дегерменджі І.П.**, студент спеціальності 192 Промислове та цивільне будівництво  
(ДВНЗ «Приазовський державний технічний університет», м. Маріуполь, Україна)

## МОДЕРНІЗАЦІЯ ЗАСТАРІЛОЇ ЗАБУДОВИ В УКРАЇНІ

За останні два роки Україна зазнала чи не найбільших знищень за весь час незалежності. Через руйнівну війну значна частина житлового фонду зруйнована і перед суспільством постала проблема нестачі житла. Деякі міста наразі зовсім знищені. Подібні умови зовсім на користь відновленню країни і треба терміново робити якісь дії.

Панельні малогабаритні будинки невеликої поверховості, будувались у величезних кількостях у середині минулого століття на території нашої країни. Особливо масовим було будівництво цих споруд під час правління М.С. Хрущова, і, власне, на його честь вони були названі громадянами. Зараз, через дешевизну забудови та накопичені вади за десятиліття без звернення до будівель належної уваги, панельні будинки користуються переважно дурною славою, багато хто вважає їх тісними, холодними та морально застарілими.

Чим довше тягнеться вирішення питання з панельними будинками, тим дедалі більше стають можливі ризики виникнення проблем зі старою забудовою. Пригнічує і втрачений потенціал і нові можливості такої забудови, тим часом коли будівництво нових споруд все дорожчає, реконструкція та модернізація вже існуючої забудови видається досить логічною.

Тема модернізації застарілої забудови в Україні на сьогодні поставлена дуже гостро і з часом вона сама по собі не сплине. Панельні будівлі є численною групою забудови по всій державі, багато з цих будівель не обслуговувалися на протязі десятиліть. Зазвичай питання подальшої долі таких будівель не заходить далі рішення зносу та забудови на цьому місті багатоповерхівок.

В Україні стоїть завдання щодо розвитку доступного житла. Але важливо розуміти, що недороге житло в нас уже є і це масова забудова радянського періоду. Її наявність у містах дозволяє вирішити житлове питання сім'ям, які обмежені у фінансових ресурсах. Крім того, квартири там компактні та витрати на житлово-комунальні послуги не такі високі.

Проводячи паралелі між Україною та Німеччиною, у якої головними ознаками є муніципалітети, федеральний уряд та регіональна влада, професійне співтовариство, науковці приділяють увагу територіям масової житлової забудови на околицях міст. У цій країні відкрито обговорюються проблеми та ведеться пошук рішень.

В Україні ситуація інша. У масового старого житлового фонду невизначене майбутнє. Технічний стан будинків продовжує погіршуватися. Якоюсь нашою країною зіткнеться з житловою проблемою дуже великого масштабу, тому що на частку масової старої забудови доводиться близько 60% житлового фонду. І проблема старіння цих будівель не зникне сама собою. Експлуатаційний термін таких цегляних будівель становить 75 років, а панельних – 50 років. Такі будинки мали статус тимчасових.

Балтійські країни вирішили питання шляхом проведення капітальних ремонтів таких будівель. Фундаменти укріпили, комунікації замінили, фасади утепили. Роботи фінансували фонди ЄС та співвласники. Для цих цілей мешканці отримали пільгові багаторічні кредити. Знесення будівель вигідне забудовникам, але вкрай хвилююче для мешканців. Реконструкція не така хвороблива для власників, але тоді не зовсім зрозуміла вигода для забудовника, і не очевидне джерело фінансування такої реновації.

Реконструкція типових будівель суттєво дешевша за будівництво нових будинків - за середніми оцінками, вартість реконструкції панельного будинку становить до 30% від

собівартості нового житла. Нове будівництво потребує розвитку інфраструктури: у деяких містах запускаються програми модернізації та розширення шкіл, в інших районах розробляються концепції оновлення технічної інфраструктури. У рамках роботи над подальшим розвитком районів масової житлової забудови озеленення є ключовим запитом жителів. Посадка дерев, озеленення стін та пустирів є недорогими рішеннями для швидкого покращення ситуації.

Сьогодні важливо розуміти, що робити із такими районами. У зв'язку з потребами мешканців міста, які надзвичайно змінилися, необхідно шукати нові шляхи адаптації та заходи для підтримки технічного стану районів та будівель панельної забудови, використовуючи сучасні технології реконструкції будинків.

#### **Список використаних джерел:**

1. Protz Ralf, Präsentation von Kompetenzzentrum Großsiedlungen, 2018.
2. Holm A. et al. Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten //Düsseldorf: Hans Böckler Stiftung. – 2018.
3. Grunze N. Ostdeutsche Großwohnsiedlungen. – Springer Fachmedien Wiesbaden, 2017.
4. Kabisch S., Ueberham M., Söding M. Grünau 2015: Ergebnisse der Einwohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie» Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau». – UFZ-Bericht, 2016. – №. 02/2016.
5. Schulbauprogramm in Leipzig – Ausbau von Schulkapazitäten [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://www.leipzig.de/jugendfamilie-und-soziales/schulen-und-bildung/schulen/schulbauprogramm/>