

Архитектура

УДК 728.1.012.185; 711.581

Бирюк Светлана Павловна

кандидат технических наук

Институт Урбанистики

Biriuk Svitlana

PhD in Technical Sciences

Institute of Urban Planning

Плешкановская Алла Михайловна

доктор технических наук, профессор

Институт Урбанистики

Pleshkanovska Alla

Doctor of Technical Sciences, Professor

Institute of Urban Planning

ТИПОЛОГИЯ УСТАРЕВШЕЙ ЗАСТРОЙКИ

(НА ПРИМЕРЕ Г. КИЕВА)

OUTDATED BUILDINGS TYPOLOGY

(ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF KYIV)

Аннотация. В статье рассмотрены вопросы необходимости проведения реконструкции устаревшей жилой застройки. Охарактеризована законодательно-нормативная база понятия «устаревшая застройка». Охарактеризована типология устаревших зданий, разработанная на примере сложившейся застройки города Киева.

Ключевые слова: типология, устаревшая застройка, историческая застройка, барачная застройка, застройка первых массовых серий, «хрущевка», «сталинка».

Summary. *The article considers the need for the outdated residential buildings reconstruction. The legislative and regulatory framework of the concept of “outdated buildings” is characterized. A typology of outdated buildings, developed on the example of the existing urban development of the city of Kyiv, is listed.*

Key words: *typology, outdated buildings, historical buildings, barrack buildings, buildings of the first mass series, “khrushchevka”, “stalinka”.*

Актуальность темы. Динамика развития города под воздействием множества политических, идеологических, экономических и социальных факторов характеризуется неоднородностью, периодическими всплесками и падениями. Это находит выражение в изменении как качественных показателей комфортности жизни в городе, так и количественных показателей городского развития, прежде всего – численности населения и площади территории города [1, с. 31].

Экстенсивный путь развития города подразумевает выход на новые неосвоенные территории. При этом такой процесс, с одной стороны, требует значительных средств на выкуп дополнительных участков, а с другой, приводит к существенному увеличению потерь на транспортировку энергоресурсов и организацию транспортного сообщения между планировочными образованиями. Второй путь подразумевает интенсификацию использования городских территорий, что приводит к повышению этажности и плотности застройки, а, зачастую, и к смене ее функционального типа [2, с. 418; 3, с. 276].

Вопросы внедрения в сложившуюся городскую ткань новыми элементами – отдельными зданиями и сооружениями, комплексами и целостными планировочными образованиями – требуют постоянного внимания и оценки состояния сложившейся городской застройки, которая в ходе своего существования постепенно устаревает как по физическим, так и

по моральным качествам [4, с. 44].

Постановка проблемы. Чем крупнее город и чем более древней историей он характеризуется, тем больший объём исторически сформировавшейся застройки нуждается в постоянном техническом обслуживании и поддержании на нормативно определенном качественном уровне. Например, в городе Киеве из общего объема существующего жилого фонда 63,5 млн. кв.м около 20 % – 12,3 млн. кв.м – относится к категории устаревшей жилой застройки [5]. При этом, среди общего количества квартир 1,9% (20 539 квартир) не обеспечены холодным, а 3,3% (35 691 квартира) – горячим водоснабжением. В 4,3% (46 513 квартир) отсутствует канализация и 3,9 % (42 185 квартир) не обеспечены отоплением [5].

К сожалению, в Украине термин «устаревшая застройка» или «устаревший жилой фонд» не определен в нормативной базе градостроительства и употребляется только в Законе Украины «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилого фонда», который рассматривает вопросы реконструкции застройки первых массовых серий [6, ст. 1].

При этом сама устаревшая застройка, как жилая, так и нежилая, является неоднородной и требует специфического подхода к своей модернизации или реконструкции. Отсутствует также типологически установленная дифференциация такой застройки.

Анализ ранее выполненных исследований. Согласно Закону Украины «О комплексной реконструкции ...» термин *устаревший жилой фонд* определен как «совокупность объектов жилья до пяти этажей, кроме усадебной застройки, которые по техническому состоянию не соответствуют современным нормативным требованиям безопасного и комфортного проживания, предельный срок эксплуатации которых истек или износ основных конструктивных элементов которых составляет не

менее 60 %» [6, статья 1].

Вопросы типологии жилой и нежилой застройки рассматривались многочисленными авторами в разрезе разнообразных критериев: по периоду строительства [7], по конструктивным схемам [8], по этажности [9], по материалу стен [9] и многих других.

В научной литературе термин «устаревшая застройка» употребляется достаточно широко [10; 11; 12; 13]. При этом жилой фонд, который не соответствует современным требованиям комфортности и находящийся в неудовлетворительном техническом состоянии является значительно более разнообразным.

Цель статьи. В данной статье приведена разработанная на примере города Киева типология устаревшей застройки. Исследование было выполнено авторами в рамках разработки Программы комплексной реконструкции устаревшего фонда для города Киева.

Изложение основного материала. По данным Главного управления статистики в. Киеве по состоянию на 01.01.2019 г. В городе насчитывается 63,5 млн. кв.м общей площади (с учетом индивидуальной усадебной застройки), что составляет 1 081,7 тыс. квартир. Средняя жилищная обеспеченность – 21,8 кв.м / чел [5].

В работе были проанализированы материалы адресного перечня жилых домов для комплексной реконструкции кварталов, сформированного районными в г. Киеве государственными администрациями.

Учитывая период строительства домов, их техническое состояние и обеспеченность минимально необходимым инженерным оборудованием, весь устаревший фонд г. Киева может быть разделен на 4 основных типа.

Ниже приведена характеристика основных конструктивных схем, архитектурно-планировочных решений и технико-экономических показателей в разрезе выделенных типов устаревшего жилого фонда.

1. Здания барачного типа. Сооружалось такое жилье после Второй

мировой войны из подручных материалов (обычно из кирпича разрушенных домов) в качестве временного, но и до настоящего времени насчитывается до 0,28 млн. кв.м подобных зданий. Толщина несущих стен – 0,4-0,6 м, внутренние стены и перекрытия выполнены из дерева; планировка – коммунальные квартиры с площадью кухни – 6-15 кв.м.

Основные недостатки домов: растрескивание внешнего кирпича несущих стен, аварийное состояние внутренних деревянных стен, неудовлетворительное состояние внутренних электросетей и сантехнического оборудования, планировка под коммунальные квартиры.

2. Здания типа «сталинка». Застройка данного типа возводилась в 30-е и 50-е годы XX столетия и насчитывает в Киеве около 0,73 млн кв.м. Здания делятся на два подтипа – рядовые и номенклатурные.

2.1. *«Рядовые» здания* – трехэтажные с высотой этажа 3,3 м, имеют кирпичные стены, перекрытия – деревянные; кровля – скатная с чердаком.

2.2. *«Номенклатурные» здания* имеют 5-10 этажей с лифтом и высотой этажа 3,6-4,0 м; стены кирпичные, перекрытия железобетонные или комбинированные; кровля – скатная с чердаком. Внутренняя планировка квартир, помещения общего пользования, лестничные клетки, входные холлы и подсобные помещения, балконы, лоджии, эркеры достаточно просторные. Площадь кухни 7-12 кв.м.

В застройке типа «сталинка» появились признаки серийности: внешнее сходство, схожая планировка и строительные материалы. В этот период было налажено производство унифицированных деталей (железобетонных плит перекрытия, деталей фундаментов, сборных колонн и т.д.), что создало предпосылки для перехода к массовому строительству.

3. Здания первых массовых серий периода индустриального домостроения («хрущевки»). Период строительства – после окончания Второй мировой войны (50-е ...70-е оды). Общая площадь этих зданий в Киеве составляет почти 9,5 млн. кв.м. Из них 47% составляют панельные

дома, 50% – кирпичные, 3% – крупноблочные. Наибольшее распространение получили 5-ти этажные серии: 1-438, 1-464, 1-480 (8,73 млн. кв.м).

3.1. *«Хрущевки» кирпичные* (серия 1-438). Конструктивная схема – бескаркасная с продольными несущими стенами. Фундаменты – бутобетонные, стены – кирпичные (внешние толщиной 0,51-0,6 м, внутренние – 0,38-0,51 и 0,6 м, перегородки – гипсобетонные (межквартирные толщиной 0,16 м, межкомнатные – 0,08 м), перекрытия – из сборных железобетонных пустотных плит. Площадь кухни: 5-6 кв.м.

3.2. *«Хрущевки» панельные*. (серия 1-464) не получили в Киеве широкое распространение. Конструктивная схема – бескаркасная с поперечными несущими стенами с узким шагом. Фундаменты – бетонные, стены – панели железобетонные (внешние толщиной 0,35 м, внутренние – 0,38-0,51 и 0,6 м), перекрытия – из сборных железобетонных пустотных плит. Площадь кухни – 5-6 кв.м.

3.3. *«Хрущевки» кирпичные, панельные* (серия 1-480), наиболее широко распространена в Киеве. Конструктивна схема – перекрёстно-стенная. Фундаменты – бетонные, стены – кирпичные с покрытием керамической плиткой или панели железобетонные (внешние толщиной 0,4 м), перекрытия – из железобетонных шатровых плит. Площадь кухни – 5-6,5 кв.м.

4. Здания исторического типа. В Киеве насчитывается большое количество (2,58 млн. кв.м) исторических зданий, построенных до периода Первой мировой войны, которые можно разделить на два типа:

4.1. *Объекты культурного наследия*, которые находятся на учете в Государственном Реестре памятников культурного наследия. Подавляющее количество домов-памятников используются как общественные здания, находятся под охраной государства и пребывают в достаточно хорошем техническом состоянии, например, дом с химерами архитектора

Городецкого. Однако, даже несмотря на статус памятника, иногда они имеют ветхое техническое состояние и находятся на грани разрушения (дом И. Сикорского).

4.2. *Объекты, не имеющие статус памятника культурного наследия, однако которые формируют так называемую «фоновую историческую застройку» города.*

Выводы. Решение вопросов реконструкции устаревшей городской застройки является обязательным условием успешного развития города [14, с. 183]. Разработанная типология базируется на периоде строительства, конструктивной схеме и конструктивных материалах. Дифференциация застройки позволит более эффективно использовать различные методы реконструкции устаревшего жилого фонда от полного сноса, до уплотнения, модернизации, реконструкции и реставрации.

Литература

1. Плешкановская А.М., Савченко Е.Д. Города и эпохи. Киев: Логос, 2011. 230 с.
2. Цьонь О.П. Шляхи визначення оптимальних відстаней між пунктами транспортної мережі // Наукові нотатки, 2016. № 55. С. 418-421.
3. Плешкановська А.М. Проблеми управління ресурсоспоживанням на сучасному етапі розвитку міст // Містобудування та територіальне планування, 2005. № 20. С. 276-279.
4. Плешкановская А.М. Реконструктивная деятельность как условие устойчивого развития крупного города // Досвід та перспективи розвитку міст України, 2011. № 20. С. 44-54.
5. Головне управління статистики у м. Києві. URL: <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php3?c=445&lang=1>
6. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду». № 525-V от 22.12.2006.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/525-16>

7. Корнеєва О.В. Поняття історичного комплексу. Класифікація історичних комплексів // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. 2013, № 34. С. 334-340.
8. Захаров Ю.І., Саньков П.М., Трифонов І.В. Суть та особливості реконструкції житлових будинків різних конструктивних систем // Наука та інновації. 2019, № 15. С. 81-93.
9. ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_15_2015_zhitlovi_budin_ki_osnovni_polozhennja/1-1-0-1184
10. Щербина Л.В., Валящук В.В. Реконструкція і редевелопмент морально устаревших жилых зданий // Містобудування та територіальне планування. 2013, № 48. С. 509-513.
11. Булгаков С.Н. Комплексная реконструкция устаревших жилых домов и застройки как средство повышения комфортности и оздоровления жилой среды. 2008.
12. Калентьева Н.А. Структурно-логическое описание модели управления восстановлением устаревшего жилья // Экономика, бизнес, инновации. 2018. С. 175-178.
13. Сердюк Т.В. Організаційно-економічні заходи кредитування термомодернізації застарілого жилого фонду // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. 2018, № 2 (21). С. 80-87.
14. Плешкановська А.М. Проблеми реновації забудови міських територій // Містобудування та територіальне планування, 2006. № 25. С. 183-191.
15. Шеремета Я.М., Плешкановська А.М. Рентабельність інвестиційних проєктів при реконструкції застарілого житлового фонду // Містобудування та територіальне планування, 2012. № 44. С. 549-555.