

ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМКИ РЕНОВАЦІЇ ВЕРХНІХ ПОВЕРХІВ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ

© Попович С. Р., 2017

У статті розглянуто основні напрямки організації верхніх поверхів багатоквартирних будинків та перспективи для міста за умови реконструкції дахових поверхів. На основі аналізу сучасних тенденцій вирішення верхніх поверхів багатоквартирних будинків, здійснених натурних обстежень, фотофіксацій у різних містах України та Європи у роботі подано рекомендації щодо функціонально різноманітного вирішення верхніх поверхів.

Ключові слова: мансарда, реновація верхніх поверхів, зелені дахи, горище.

Постановка проблеми

Львів є містом із одним із найвищих показників щільності забудови серед обласних центрів та великих міст України. Попри те, що кількість населення зменшується, а кількість житла, зданого в експлуатацію протягом 2014–2016, значно перевищує обсяги попередніх років, попит на реконструкцію та надбудову поверхів не зникає. Проблема полягає в обмеженості функціонального різноманіття вирішень верхніх поверхів. Відсутній інтерес до дахових поверхів також і у міської влади. Тим не менше, актуальним є питання, якою повинна бути концепція розвитку міста Львова? Яку роль в ній може відіграти трансформація верхніх поверхів і чиї інтереси потрібно при цьому враховувати?

Аналіз досліджень та публікацій

Питання реконструкції горищних поверхів в умовах історичного середовища України висвітлене у Віснику Національного університету “Львівська політехніка” “Архітектура. Ландшафт дахів історичного центру міста: проблеми збереження і регенерації” [6], зокрема, М. І. Гром, А. М. Мартинюк-Медвецька, С. Агне, М. В. Бевз, М. О. Бродський, Л. О. Шулдан, Л. І. Лісних. Влаштування мансардного житла в контексті реконструкції архітектурно-планувальної структури багатоквартирних будинків розглянуто у працях І. П. Гнеся [7], О. П. Пекарчук [9]. Проблеми, пов’язані із даховими поверхами та загальні рекомендації щодо їх вирішення подані в “Довіднику облаштування міста” [2], розробленому та виданому Львівською міською радою та Німецьким товариством міжнародного співробітництва (GIZ)GmbH. Приклади реновації верхніх поверхів наведені в зарубіжній літературі [3, 8].

Мета статті

Розглянути зарубіжний досвід та найпоширеніші тенденції щодо реновації верхніх поверхів. Визначити переваги, які отримає місто в різних сферах за умови практичного впровадження даних напрацювань.

Виклад основного матеріалу

Місто Львів входить до переліку із менш, ніж 100 міст Європи із кількістю населення понад 500 000. Згідно з інформацією у Статистичному збірнику “Чисельність наявного населення України” на 1 січня 2016 року у Львові мешкає більше ніж 728 тисяч людей. При цьому у місті

зберігається один із найвищих в Україні показників щільності міської забудови. Будівництво нових житлових будинків часто відбувається на непризначених для цього ділянках, що зумовлює зменшення кількості інфраструктурних об'єктів, наприклад, дитячих майданчиків, рекреаційних зон, гаражів тощо. В таких умовах особливо чітко постає питання щодо побудови такої системи житлового середовища, яка б задовольняла запити максимально широкого кола населення. Зрозуміло, що історичне середовище, яке формувалося для населення, яке ще 80 років тому становило близько 317 тис., не може адекватно відреагувати на сучасні потреби соціуму і адаптація відбувається повільно. Як результат можна спостерігати не завжди коректні та оправдані зміни архітектури будинків.

Сьогодні постає завдання не просто забезпечити людей житлом, а вдосконалити, проробити міське середовище таким, щоб воно відповідало сучасним архітектурним, екологічним, економічним та соціальним вимогам. Вагомим кроком є прийняття в кінці 2016 року плану зонування території міста Львова [9]. Документ повинен регулювати нове будівництво в межах сформованого середовища, а також регламентує допустимі роботи (реставрація, консервація, реконструкція, ремонтні роботи, благоустрій тощо) з існуючою забудовою, обмежує висоту забудови в історичному середовищі, визначає поняття “блакитних” ліній. У документі зазначено також, що, наприклад, Личаківський район Львова не має вільних територіальних ресурсів, придатних для нової житлової чи промислової зони, що підтверджує актуальність реновації верхніх поверхів.

У Львові чинне рішення Львівської міської ради “Про порядок проведення переобладнання горищ на мансардні поверхи або надбудов у житлових будинках на території м. Львова з метою ремонту дахів та розширення житлового фонду” (№ 442 від 06.07.2007 р.) [1], яке затверджує основні юридично-правові моменти, порядок проведення реконструкції горищ підмансардні приміщення та надбудов у житлових будинках. Проте, для приватизації дахового поверху та подальшого пристосування під мансардне житло потрібна згода всіх повнолітніх мешканців будинку. Цей момент є одним із ключових факторів, що стримують пристосування горищних поверхів. Попри те, що значна кількість дахових поверхів потребують фахового ремонту, масове переобладнання горищ під житло є недоречним в умовах відсутності загальної концепції розвитку житлової забудови, без розуміння того, яким повинен бути ландшафт дахів міста. Проблема полягає ще й в тому, що здебільшого об'єкт, який буде реконструюватись/пристосовуватись до нових функцій, розглядається відокремлено від навколишнього середовища. Не враховується поверховість, структура навколишньої забудови, стилістичні особливості.

На основі теорії розбитих вікон Віллсона-Келлінга, яка твердить, що явне недотримання прийнятих норм та безлад провокують оточення до порушень цих норм, то загальний запущений стан дахових поверхів можна трактувати як результат байдужого ставлення значної кількості населення до свого будинку та міста загалом. Даховий поверх рідко проглядається з рівня вулиці, тому проблема руйнування дахів та їх непривабливий вигляд безпосередньо торкається лише незначного відсотка населення, зокрема, мешканців верхніх поверхів та спеціалістів у галузі архітектури та реставрації. Проте, на підставі твердження, що Львів – місто туристичне, а відвідування оглядових майданчиків на вежі ратуші, на Високому Замку чи вежі храму Св. Ольги та Єлизавети є не лише туристичною атракцією, а дає можливість відвідувачам сформуванню уявлення про масштаби, структуру та образ міста, то приведення верхніх поверхів до спільної концепції повинне розглядатися з різних ракурсів та не може бути віддане в руки лише мешканців, які безконтрольними діями чи навпаки, бездіяльністю можуть зруйнувати те, що на сьогодні збереглося. Зараз горищний поверх розглядають суто як джерело збільшення житлової площі. Таке беззаперечне судження, тим не менше, звужує можливості розвитку інших галузей, зокрема економічної, екологічної, туристичної, мистецької.

Аналізуючи зарубіжний досвід реконструкції та пристосування верхніх поверхів, можна виділити декілька основних тенденцій:

1. **Приведення усіх дахових поверхів історичної забудови до спільних, однакових для усіх будівель параметрів.** На прикладі таких міст як Прага, Нюрнберг, Люксембург (рис. 1), Берн, бачимо, що дахи покриті матеріалами одного типу та кольору, зберігається ухил та форма даху, пристосування горищ відбувається в об'ємі поверху. Це стосується також нових будівель, які зводяться в середовищі історичної забудови.

При цьому горища не лише пристосовуються під житло, часто вони залишаються неексплуатованими, проте конструкції ремонтують та утеплюють поверх.



Рис. 1. Люксембург, Люксембург. Приклад виконання мансардних поверхів в єдиній стилістиці. Фото С. Попович

2. **Реконструкція, надбудова, пристосування горищних поверхів під різні функції.** У великих містах, таких як Відень, Стокгольм (рис. 2), Копенгаген, Париж горищні поверхи масово пристосовуються для різних потреб, здебільшого житлових. При цьому використовують різноманітні матеріали та сучасні технології, актуальні для XXI ст. архітектурні рішення. Такі реконструкції/надбудови відбуваються здебільшого за участі інвесторів.

3. **Використання даху для підвищення енергоефективності будинку.** Плоскі та похилі поверхні даху найкраще надаються для обладнання сонячними батареями та колекторами. Найсучаснішим досягненням у цій галузі є покриття SolarRoof – черепиця із вбудованими елементами сонячних панелей, розроблені компанією Tesla. Елементарне утеплення горища зменшує тепловтрати будинку.

4. **Екологічні тренди.** Верхні поверхи використовують як рекреаційні зони в мегаполісах, де бракує місць для нових парків та садів. У різних країнах Європи, Скандинавії, Америки впроваджують на законодавчому рівні вимоги до нових громадських будівель щодо обов'язкового влаштування зелених дахів, садів, рекреаційних зон. В Генуї (Італія) на верхніх поверхах облаштовують сади та озеленені дахи, з'єднані між собою переходами (рис. 3). У Франції розвивається тенденція садівництва на дахах. Баззаперечними перевагами такого використання дахових поверхів є озеленення міста, терморегуляція, вигода від вирощування і спо-

живання/продажу овочів, додаткові рекреаційні зони. Озеленення дахів громадських споруд може мати також науково-пізнавальне забарвлення, як у випадку ботанічного саду на бібліотеці у Варшаві. Крім цього зелені дахи можуть бути елементом у структурі повторного використання ресурсів, зокрема для збирання дощової води для поливу, житлом для комах та птахів тощо.



*Рис. 2. Стокгольм, Швеція. Мансардні поверхи облаштовані практично в кожному будинку.
Фото С. Попович*



*Рис. 3. Генуя, Італія. Перехід, що з'єднує мансардний поверх і сад-терасу на сусідньому будинку.
Фото С. Попович*

Формування стратегії реновації верхніх поверхів має такі перспективи для міста:

1) Житлово-комунальна сфера:

- Збільшення площі житлового фонду за рахунок реновації верхніх поверхів;
- Економія території в межах історичного середовища;
- Інвентаризація будівель, виявлення аварійних ділянок;
- Влаштування приміщень спільного користування для мешканців будинку;
- Введення в користування неексплуатованих, запущених площ.

2) Економіка:

- Залучення інвесторів для реконструкції/надбудови;
- Створення приміщень для оренди (студії, майстерні, громадські заклади)

3) Екологія:

- Енергозбереження, терморегуляція, зменшення тепловтрат будинку;
- Можливість влаштування сонячних батарей;
- Озеленення, організація рекреаційних зон, садівництво.

4) Туризм:

- Створення естетично привабливого образу міста;
- Влаштування оглядових майданчиків, терас, закладів харчування на верхніх поверхах.

5) Реставрація:

- Залучення спеціалістів;
- Відновлення втрачених декоративних елементів, опорядження фасадів і дахів

6) Мистецтво, культура:

- Організація художніх майстерень, фотостудій тощо.

Відсутність фінансування та зацікавлення верхніми поверхами міської влади, підкріплене юридичними нормами, які ускладнюють процес пристосування верхніх поверхів до нових функцій, зокрема і з допомогою третіх осіб, сприяє тому, що ухвала ЛМР № 442 не має очікуваного практичного результату.

Висновки

Бразилійський архітектор-урбаніст Жаймес Лернер [4], відомий тим, що тричі був мером міста Курітіба і на практиці реалізував свою концепцію розвитку та відродження міста, вводить поняття “акупунктура міста”. Цією фразою він позначає незначні на перший погляд зміни не лише в галузі архітектури, урбаністики, а й в соціально-культурній сфері, які згодом дозволяють “оживити” морально застарілі, занепалі квартали чи, як у випадку Курітіби, ціле місто.

Такою акупунктурою для Львова може стати реновація верхніх поверхів як елемент концепції розвитку житлового середовища міста.

Кількість реконструйованих під житло горищ мешканцями міста свідчить про те, що розбудова у вертикальному напрямку є природним етапом розвитку житлового середовища. Хай там як, такі зміни не завжди відбуваються коректно, з врахуванням містобудівних, архітектурних, екологічних чи інших чинників (рис. 4). Реконструкція дахових поверхів не може бути віддана в руки лише мешканців. Розглядаючи верхні поверхи виключно як приміщення для зберігання непотребу або як додаткову житлову площу, городяни не враховують чи просто не знають про інші можливості пристосування горища. Наприклад, якщо немає згоди щодо приватизації горища, але воно потребує ремонту, доцільніше зробити ремонт із утепленням даху і з подальшим влаштуванням там приміщень спільного користування: кімнати відпочинку, комори, кімнати для сушіння білизни, ігрові кімнати для дітей. Озеленені тераси, сади/города на дахах, рекреаційні зони є складнішими у влаштуванні, проте, вони позитивно впливають на екологію, естетичні якості міста, психоемоційний стан мешканців. Такі варіанти переобладнань повинні бути підтримані владою у вигляді часткового фінансування та чітких вказівок та рекомендацій. Проте такі

рекомендації можуть бути розроблені після детального аналізу забудови, інфраструктури міста, у тісній співпраці фахівців, влади та мешканців. Інвестор (мешканці чи стороння особа) повинні чітко розуміти, що можна, а що не варто робити на їхньому об'єкті, яку функцію йому обрати, які матеріали використовувати. Влада повинна сприяти та заохочувати використання сучасних енергозберезувальних, екологічних технологій. У світовій практиці є безліч прикладів пристосування дахових поверхів, акумулювавши досвід кращих і найбільш відповідних для Львова, можна сформувати загальну концепцію оновлення та розвитку п'ятого фасаду міста.



*Рис. 4. Львів, Україна. Різні покриття дахів історичної забудови міста.
Тераса на верхньому поверсі урізноманітнює
та функціонально збагачує ландшафт дахів. Фото С. Попович*

1. Рішення ЛМР № 442 від 06.07.2007 р. “Про порядок проведення переобладнання горищ на мансардні поверхи або надбудов у житлових будинках на території м. Львова з метою ремонту дахів та розширення житлового фонду”. 2. Довідник облаштування міста. Правила поведінки в історичному середовищі. – ЛМР. – 2011. 3. Ph. Jodidio. Roof tops. Islands in the sky. TASCHEN, 2016. 4. Жайме Лернер. Акупунктура міста; пер. з порт. Катерини Скальської. – Львів: Видавництво Старого Лева, 2016. – 160 с. 5. М. М. Назарук. Житлова забудова як чинник геопросторової оптимізації соціоекосистеми м. Львова // Вісник Львівського університету. Серія географічна. – Вип. № 33/2006. – С. 288. 6. Вісник Національного університету “Львівська політехніка” / міністерство освіти і науки, молоді і спорту України, Національний університет “Львівська політехніка” Архітектура. Ландшафт дахів історичного центру міста: проблеми збереження і регенерації; відп. ред. Б. С. Черкес. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2011. – № 716. – 340 с. іл. 7. Гнесь І. П. Мансарди на плоских покрівлях // Будуємо інакше. – 2003. – № 1. – С. 40–42 : фото. коль. 8. Johannes Kottje. Dachausbauten und Aufstockungen. DVA, 2014 – ISBN 978-3-421-03895-1. 9. Пекарчук О. П. Реконструкція архітектурно-планувальної структури багатоквартирних будинків кінця XIX – початку XX століть (на прикладі Львова) : дис. ... канд. арх. : 18.00.02 – архітектура будівель та споруд / Оксана Петрівна Пекарчук ; Міністерство освіти і науки України, Національний університет “Львівська політехніка”. – Львів, 2015. – 398 с. 10. План зонування територій м. Львова (зонінг). ДППМ “Містопроект”.

PERSPECTIVE DIRECTIONS OF APARTMENT BUILDINGS UPPER FLOORS RENOVATION

© *Popovych S., 2017*

Lviv is a city with the highest building density compared to another regional centers and cities of Ukraine. Although the population decreases, the number of housing commissioned during 2014-2016 is much higher than in previous years and the demand for reconstruction and superstructure floors disappears. The problem is that variety of functional solutions to the upper floors is limited, also there is small to none interest in roof and upper floors from local authorities. However, the question is about how will look the concept of Lviv? What is the role of transformation of the upper floors and whose interests should be kept in mind?

Today's goal is not just to provide people with housing, but to improve, to work on urban environment so it will conform to modern architectural, environmental, economic and social requirements.

Although a significant number of roof floors require professional repair, mass conversion of lofts for housing is not valuable without the general concept of residential development and understanding how roof landscape of the city will be. The problem is that most objects that tend to be reconstructed / adapted to new features are viewed in separation from the environment. Storeys structure, surrounding buildings, stylistic features are not taken into account. Bringing the upper floors to the general concept should be viewed from different angle and can't be given in the hands of residents, whose uncontrolled actions or rather inaction can destroy everything preserved at the moment. Attic floor is seen solely as a source of increasing living space at our time. However, analysis of foreign experience of upper floors renovations allows to distinguish the following main trends: bringing all roof floors of historic buildings in to identical building parameters, reconstruction, superstructure, adaptation of attic floors for different functions (housing, apartment sharing, public institutions, terraces etc.), roof usage for building energy efficiency, environmental trends (green roofs, urban gardens, recreational areas, recycling of resources, etc.).

So, if we will have practical implementation of these trends, Lviv can get a wide range of benefits in different areas: housing and utilities, economic, environmental, tourism, artistic and cultural, restoration.

Number of lofts refurbished for housing by city residents indicates that building in vertical way is a natural step in the development of residential environment. But the arrangement of only housing in attic floors of apartment buildings is not enough to create a harmonious and contemporary environment. Active cooperation of experts, authorities and residents of the city, adopting positive foreign experience is the key to creating the general concept of updating fifth facade of the city.

Key words: mansard, renovation of upper floors, green roofs, attic.