

## МІСТОБУДУВАННЯ, РАЙОННЕ ПЛАНУВАННЯ, ЛАНДШАФТНА АРХІТЕКТУРА

UDK 711.728.31

<sup>1</sup>І. П. Гнесь, <sup>2</sup>Н. Д. Бурко

### МІКРОРАЙОНИ 60-70 рр. XX ст. В ОЦІНКАХ І ПРЕФЕРЕНЦІЯХ МЕШКАНЦІВ

<sup>1,2</sup> Національний університет “Львівська політехніка”  
Кафедра архітектурного проектування та інженерії

 ihor.hnes@gmail.com

<sup>1</sup> ORCID: 0000-0003-0810-7681

© Гнесь І. П., Бурко Н. Д., 2019

<https://doi.org/10.23939/sa2019.02>.

**Розглянуто питання комфортності проживання в мікрорайонах, збудованих у 60–70 рр. XX ст. на рівні житлових дворів, житлових будинків та квартир. Подано результати соціологічного опитування мешканців мікрорайонів Львова, визначено найпоширеніші проблеми проживання в житловій забудові 60–80 рр. та наведено рекомендації щодо їх вирішення в послідовності їх актуальності для мешканців.**

**Ключові слова:** житло, панельні будинки, “хрущовки”, реконструкція житла, стан інженерних мереж, гаражі, термін експлуатації будівель.

#### Постановка проблеми

Питання подальшої долі житлового фонду, запроектованого і збудованого в період 60–80-х років XX ст., особливо мікрорайонів, зведених за проектами перших масових серій типових проектів, так званих в народі “хрущовок”, хвилює сьогодні і їх мешканців, і міську владу, і спеціалістів. Ці мікрорайони, як правило, знаходяться порівняно недалеко від центру міста, екологічно порівняно благополучні, з інженерною інфраструктурою. Відтак вони особливо цікаві для потенційних інвесторів як території для нової багатоповерхової забудови, особливо, якщо під них будуть додаткові дотації чи преференції від держави (міста) на реконструкцію. З цієї причини через засоби масової інформації часто можна дізнатись, що “хрущовки”, особливо великопанельні, розраховані на 50 років експлуатації, що зараз вони вже в аварійному стані і зовсім незабаром почнуть складатися як карткові будиночки. Подібні заяви – це фактично маніпуляції з певного роду інформацією, оскільки запас фізичної міцності цих будинків становить приблизно 150 років. Більше того, їм притаманна навіть доволі висока сейсмостійкість, завдяки наявності великої кількості поперечних і поздовжніх капітальних несучих стін.

Щодо будинків перших масових серій, збудованих у 60-х роках минулого століття, термін що до 50 років експлуатації дійсно існує, але він стосується не їхньої конструктивної міцності, а необхідності здійснення капітального ремонту, який передбачає заміну внутрішніх інженерних

мереж (вода, каналізація, обігрівання, газопостачання, електропостачання), вікон, вхідних дверей, утеплення фасаду, ремонт крівлі, системи відведення дощових чи талих вод тощо. Саме протікання води з системи водопостачання, побутової чи дощової каналізації або з теплотраси спричиняє підмивання фундаментів, і надалі – появу тріщин у будинках, які своєю чергою слугують аргументом на користь їх знесення. Однак несправність вищезазначених систем може згодом призвести до тріщин і в сучасних зовсім нових будинках. Тому питання капітального ремонту, але аж ніяк не знесення, дійсно дуже актуальне для будинків перших масових серій, збудованих у 60-х роках минулого століття.

Одночасно необхідно зазначити, що розпланування цих будинків вже давно, з середини 70-х років XX ст., морально застаріло і потребує модернізації. Відтак капітальний ремонт цього житла доцільно сумістити по можливості з модернізацією розпланувальної структури. Однак це дуже непросте завдання, позаяк це житло становить 70–80 % від всього житлового фонду країни (DW.com, 219). Державних ресурсів на таку масштабну реконструкцію не знайшла навіть значно заможніша від України ФРН, перед якою в 90-х роках XX ст. постало питання реконструкції тільки частини житлового фонду – приєднаної в 1989 р. Східної Німеччини.

Відтак єдиною можливим варіантом для України є сьогодні залучення до цієї реконструкції самих мешканців, з прийнятим кредитуванням з боку державних чи комерційних банків, а також приватних інвесторів, за умови, що їм така реконструкція буде комерційно привабливою. Тобто вони в результаті реконструкції мають отримати певну кількість новозбудованих квартир чи офісних або будь-яких інших площ для реалізації на ринку нерухомості. Це означає, що в структурі забудови мікрорайонів 60–70-х років XX ст. мають з'явитись цілком нові будівлі, а наявні на сьогодні будинки можуть бути надбудовані, або можуть стати складовою частиною якоїсь більшої житлової будівлі. Такі трансформації мікрорайонів 60–70-х років XX ст. можуть спричинити спротив їхніх мешканців. Тому, перед тим, як розробляти проекти реконструкції зазначених мікрорайонів, необхідно виявити:

- основні проблеми цього типу житла в діапазоні квартира-будинки-територія, їх актуальність і вагомість;
- бачення мешканців щодо оптимальних способів і першочерговості вирішення виявлених проблем;
- як вирішувати проблеми у випадках, коли реконструктивні заходи напряму торкатимуться інтересів мешканців, компенсаційних варіантів;
- межі, в яких можлива реконструкція цього типу житла.

### Стан дослідженості проблеми

**Проблеми і перспективи нового будівництва в районах масової житлової забудови 60–70 рр. XX ст. висвітлено в роботах І. П. Гнеся** (Н. А. Болсунова, Ю. В. Лисенко, Д. О. Шапран, 2012); (М. М. Дьомін, М. В. Биваліна, 2005) (Гнесь, 2008); (Гнесь, 2002); (Гнесь, 2004); (Гнесь, 1999); (Гнесь, 2001). Аналіз стратегічних напрямків реконструкції та модернізації житлових забудов перших масових серій запропоновано в публікаціях Ю. В. Лисенко, Д. О. Шапран, Н. А. Болсунової (Н. А. Болсунова, Ю. В. Лисенко, Д. О. Шапран, 2012). Питання енергозбереження під час комплексної реконструкції застарілого житлового фонду розглянуто в роботі О. В. Христецької (Христецька, 2012). Проблемам законодавчого забезпечення реалізації проектів реконструкції застарілого житлового фонду присвячено статтю Я. М. Шеремети (Шеремета, 2011). Проблеми та методи модернізації районів масової житлової забудови 60–70-х років (на прикладі м. Києва) розглянуто в статті М. М. Дьоміна та М. В. Биваліної (М. М. Дьомін, М. В. Биваліна, 2005). Механізм фінансування реконструкції житлового фонду мегаполісу в умовах дефіциту бюджетних ресурсів подає в своїй статті Д. Л. Левчинський (Левчинський, 2011). Водночас дослідження, які безпосередньо торкаються інтересів мешканців мікрорайонів, потребують оновлення і конкретизації окремих аспектів.

**Мета роботи** – визначити основні проблеми та потреби мешканців мікрорайонів забудови 60–70-х рр. та виявити перспективні напрями їх вирішення в межах комплексної реконструкції цієї забудови на рівні житлових дворів, житлових будинків та квартир.

**Методика дослідження.** Соціологічне опитування мешканців мікрорайонів 60–70-х рр. здійснено методом онлайн-анкетування та особистого інтерв'ювання. Опитування мешканців проведено в червні 2019 р. у Франківському районі Львова, обмеженому вул. І. Виговського, Любінською та Городоцькою, в м. Коломия та в м. Івано-Франківськ.

Для проведення онлайн-анкетування сформовано анкету в текстовому форматі за допомогою програми Microsoft Word та оформлено он-лайн за допомогою мережевого додатку Google Форми. Анкети онлайн-опитування надіслано респондентам із активним посиланням на сторінку проходження самого опитування. Після заповнення респондентами відповідей, результати анкетування опрацьовано мережевим додатком та збережено у форматі таблиці відповідей та діаграм для їх подальшого редагування. Цю таблицю з відповідями опрацьовано за допомогою програми Microsoft Excel та сформовано діаграми, що коректно відобразились у текстовому документі опису дослідження.

### **Аналіз результатів дослідження**

Насамперед необхідно зауважити несподівано доволі високу загальну інтегровану оцінку умов проживання в мікрорайоні, незважаючи на наявність цілої низки очевидних проблем: 20 % опитаних вважають умови проживання добрими, 33 % – нормальними, 30 % – порівняно задовільними і тільки 17 % – незадовільними, поганими. Більше того, мешканці мають бачення, як покращити ці мікрорайони. Однак для модернізації мікрорайонів, на наш погляд, головними індикаторами є недоліки цієї забудови, оскільки інформація про них з боку мешканців є найдостовірнішою, позаяк з проблемами власного середовища проживання вони стикаються постійно і відчують ступінь їхньої актуальності безпосередньо на собі. Тому першочергово анкетування стосувалося виявлення цих недоліків. Причому і недоліки, і рекомендації щодо модернізації в анкеті розбито на кілька ієрархічних блоків: рівень прибудинкової території-кварталу-мікрорайону; рівень будинку і рівень квартири.

### **Недоліки житлової забудови 60–70-х рр.**

**На рівні прибудинкової території-кварталу-мікрорайону** найважливішими недоліками та проблемами для мешканців є аспекти, пов'язані із незадовільним станом транспортної інфраструктури. Передусім це поганий стан наявного дорожнього покриття, тротуарів, вулиць та проїздів (47 %), відсутність диференціації між проїздами і пішохідними та велосипедними доріжками (30 %). Похідними від цих недоліків є погане водовідведення дощових і талих вод (23 %), травмонебезпечність території (17 %), а також недостатня місткість автостоянок, що призводить до паркування на газонах (23 %). Серед недоліків доволі багато мешканців вказали на недостатню приватність придомової території, її доступність для посторонніх, її транзитність (відповідно 37 % і 7 %, а разом 43 %). 23 % опитаних наголосили на відсутності місць відпочинку для дітей та дорослих. Сюрпризом опитування стало те, що більше ніж половина мешканців (53 %) вказали на незадовільну архітектуру житлової забудови, її одноманітність, невиразність. Цікаво, що і на рівні будинку цей аспект також став домінуючим – 57 % (Рис. 1, 2). Це доволі несподіваний результат, оскільки в аналогічних опитуваннях 15–20-річної давності питання зовнішнього вигляду житла мешканців, як правило, не хвилювало і про цей фактор згадувало не більше 10–15 % респондентів. Очевидно це питання потребує додаткового фокусного дослідження, однак можна припустити, що ріст актуальності візуальної якості житлової забудови зумовили два фактори:

– багато мешканців побувало за кордоном і мали змогу побачити, як там виглядає житлова забудова;

– за цей самий період у Львові зведено цілу низку житлових будинків і комплексів, які своєю архітектурою істотно відрізняються у кращий бік від того, що побудовано раніше.

Відтак мешканці переконалися, що житлова архітектура може бути значно привабливішою, цікавішою, і логічно, що у людей з'явилося критичне ставлення до власного житлового середовища.

**На рівні будинку** очікувано найбільше мешканців турбує поганий стан внутрішніх інженерних комунікацій (52 % опитаних) і це також цілком логічно, оскільки для більшості об'єктів вже спливає нормативний термін від вводу будинку в експлуатацію до першого планового капітального ремонту цих систем. Вимагають також капітального ремонту дахи, що протікають (17 %), входні двері в будинок (17 %), сходи (7 %). 23 % мешканців незадоволені тим, що не використовують підвал. Також є недоліком відсутність приміщень, про які не згадано у попередніх дослідженнях, а саме: приміщення для зберігання велосипедів (33 %), колясок (27 %), кімнати для дозвілля дітей (17 %) (рис. 2).

**На рівні квартири** (рис. 3) найважливішим недоліком є незадовільна звукоізоляція приміщень від внутрішніх і зовнішніх шумів (77 %). Найменше претензій до площі чи розпланування житлових кімнат. Натомість недостатньою є площа практично всіх підсобних приміщень квартир, особливо кухні (43 %), ванної кімнати (33 %), комірки (30 %), передпокою (13 %).

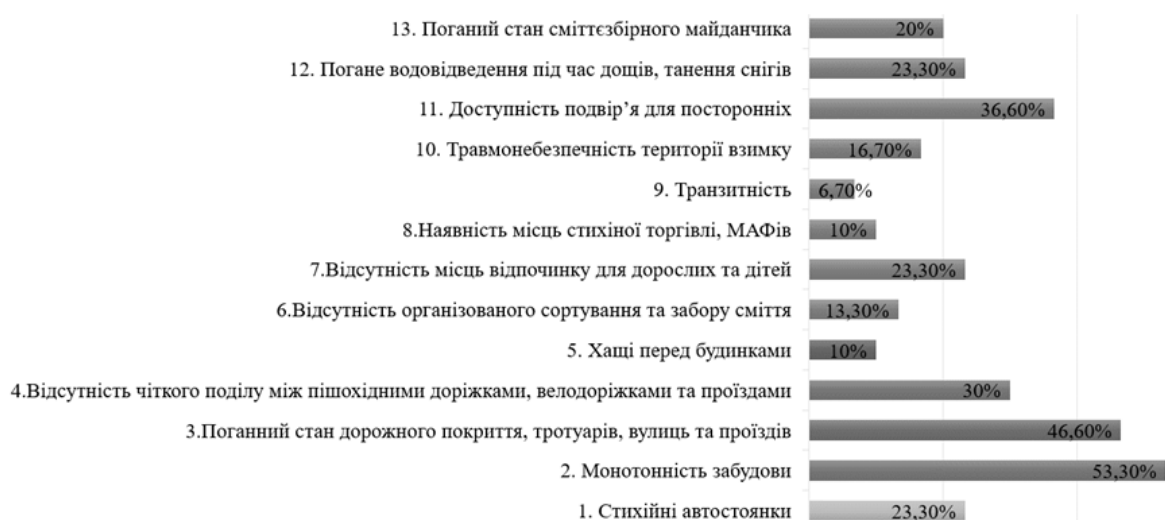


Рис. 1. Недоліки та проблеми на рівні кварталу, мікрорайону

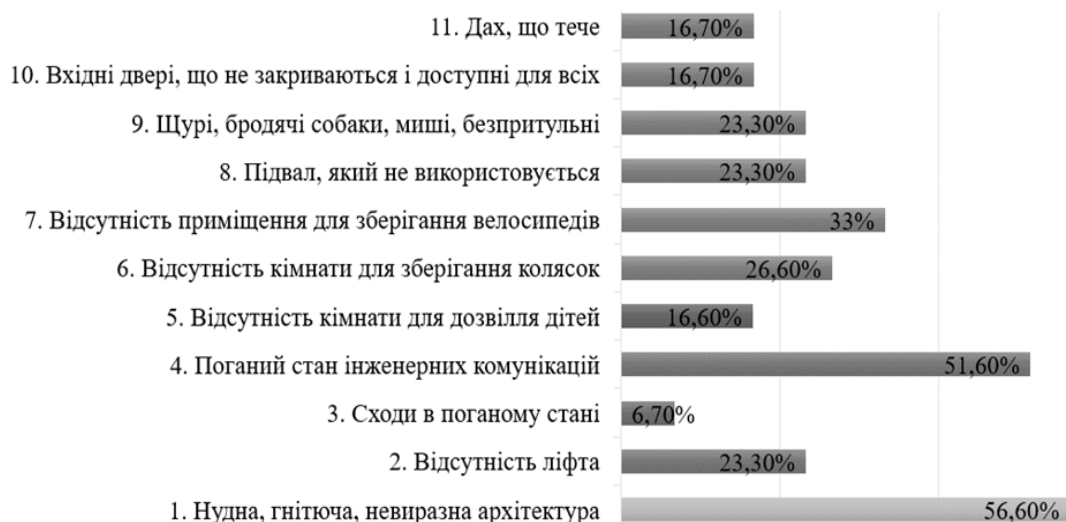


Рис. 2. Недоліки та проблеми на рівні будинку



Рис. 3. Недоліки та проблеми на рівні квартири

### Пріоритети модернізації і реконструкції

Цілком закономірно, що у своїх побажаннях стосовно майбутньої модернізації чи капітального ремонту житла 60–70-х років ХХ ст. мешканці першочергово хотіли б усунути ті недоліки, які вони зазначили в анкеті, або реалізувати очевидні на сьогодні речі, наприклад термо-модернізацію фасадів (57 %). Ці та інші пріоритети на всіх трьох рівнях житлового середовища досить наглядно відображені в поданих у цій статті графічних діаграмах. Однак є також побажання, реалізація яких потребуватиме реконструкції цього житла. Так 53 % респондентів вирішення проблем мешканці вбачають у переплануванні квартири під час ремонту, однак ще 33 % – у приєднанні до власної квартири сусідської (рис. 4). Майже половина респондентів, які проживають вище першого поверху, хотіли б, щоб до їхньої квартири прибудували терасу, а ще третина хотіли б мати ліфт (рис. 5). 62 % мешканців перших поверхів, у разі надання їм у користування приквартирної земельної ділянки, розглядають її як потенційну можливість здійснити прибудову до своєї квартири: у вигляді зимового саду, заскленої веранди, кімнатки чи житлового приміщення, що диктує архітектору необхідність очолити цей процес, у разі реконструкції (рис. 11). Оскільки для 94 % опитаних горище уявляється не більше як складське приміщення (рис. 10), одним із найоптимальніших варіантів реакції на необхідність ремонту крівлі може бути надбудова над будинками 60–70-х років мансардного поверху. Оскільки лише 4 % мешканців розглядають таку мансарду як можливість отримати другий рівень власної квартири, під час влаштування мансардних поверхів потрібно розмішувати на них окремі комфортні мансардні квартири, функціонально не з'єднані з квартирами нижнього поверху.



Рис. 4. Пріоритетні напрями вдосконалення розпланувальної структури квартир

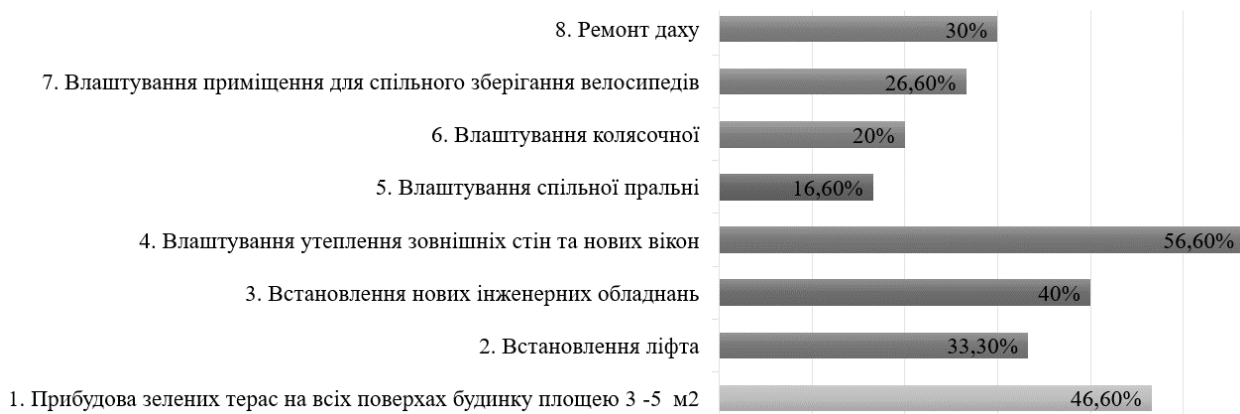


Рис. 5. Пріоритетні напрями модернізації та реконструкції будинків

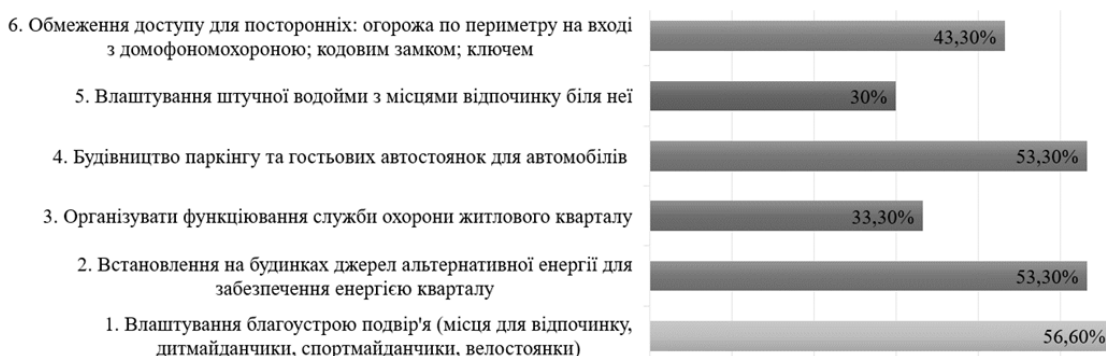


Рис. 6. Пріоритетні напрями модернізації та реконструкції кварталів

Проведене соціологічне опитування дало змогу виявити деякі уподобання мешканців, які можна використати не тільки під час модернізації чи реконструкції наявних житлових будинків, але і під час нового житлового будівництва в структурі мікрорайонів чи за їх межами:

- в дослідженнях 70–80-х років XX ст. факт прохідної вітальні був головним недоліком серед тих, що стосувалися житлових приміщень, однак сьогодні він турбує менше 7 % мешканців (рис. 3), що свідчить: з одного боку – про невелику щільність заселення квартир, з іншого – про доцільність широкого застосування в сучасній проектній практиці такого модного планувального елемента квартири як кухня-їдальня-вітальня;

- сучасного мешканця більше цікавлять елементи спільного користування: пральні, приміщення для зберігання дитячих візочків і особливо – велосипедів. Причому більшість опитаних вважають, що для велосипедів потрібно передбачити спеціальне приміщення в будинку, можливо в підвалі, або на прибудинковій території (рис. 1, 2, 5);

- для 60 % мешканців наявність ліфта в будинку є тим аргументом, який дає змогу миритись з недоліками житлової забудови висотою 6 і більше поверхів<sup>1</sup>, хоча вище 8 поверху згодні мати квартиру тільки 23 % опитаних. Однак для 30 % мешканців переваги житла середньої поверховості все ж залишаються вагомими, ніж наявність ліфта (рис. 7);

- тільки 14 % респондентів віддали перевагу паркуванню свого автомобіля на відкритій стоянці, ще менше (11 %) – в металевому гаражі у дворі, решта 75 % орієнтуються на різні типи сучасних підземних паркінгів в пішохідній доступності до будинку (рис. 6, 8);

- доволі обережно потрібно ставитися до бажання мешканців обмежити доступ посторонніх осіб на територію кварталу (влаштовуючи огорожі по периметру, контрольовані входи, організації

<sup>1</sup> Можна припустити, що цей результат зумовлено великою кількістю людей старшого віку в мікрорайонах 60–70-х років.

служб охорони). Адже не всі посторонні особи обов'язково є зловмисниками. Окрім того, це далеко не дешево задоволення, та й огорожі для справжніх зловмисників не є дієвою перепорою. Натомість огорожі, прохідні стануть перепорою для соціальних контактів між звичайними мешканцями мікрорайону, насамперед дітей і старших людей, які особливо потребують спілкування. Очевидно під час реконструкції мікрорайонів 60–70-х років необхідно намагатись досягти такого просторового рішення забудови і благоустрою, яке б давало змогу візуального контролю мешканців за своєю територією і сприяло створенню умов для формування так званої солідарної системи безпеки житла на основі самоорганізації спільнот мешканців.

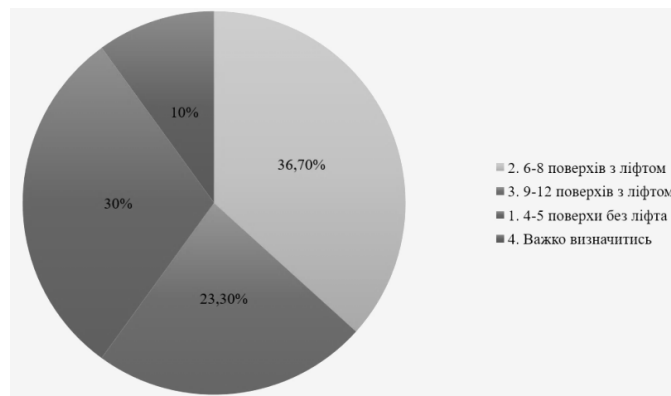


Рис. 7. Преференції щодо ліфтів і поверховості

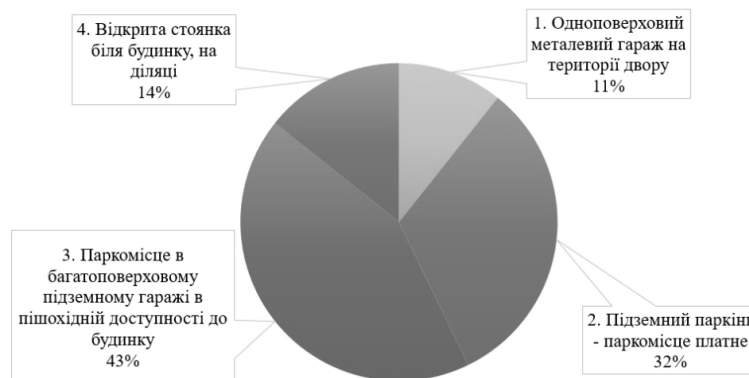


Рис. 8. Преференції щодо паркування власних автомобілів

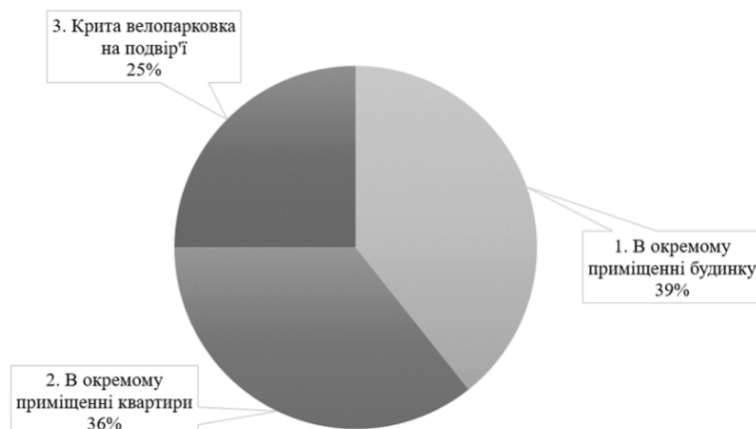


Рис. 9. Преференції щодо місця для зберігання велосипеда

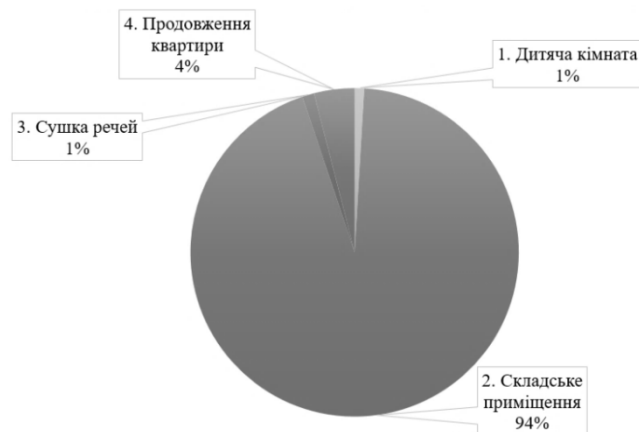


Рис. 10. Переваги щодо використання реконструйованого горіща

У межах цього дослідження необхідно також виявити ставлення мешканців крайніх квартир до можливості позбавлення їхніх квартир вікна в торцевій стіні будинку, за потреби прибудувати до торця будинку нової будівлі (наприклад, для трансформації пунктирно-рядової забудови в квартальну). Виявилось, що для 73 % опитаних найбажанішою компенсацією за втрату вікна в цій ситуації буде або додаткова кімната площею 10–15 м<sup>2</sup> в будівлі, яка споруджується, або переселення в нову квартиру, ще 12 % згодні на грошову компенсацію (рис. 12). Однак 15 % мешканців не погоджуються на жодні варіанти компенсації і цей відсоток “завжди незгідних” доволі добре корелюється з раніше проведеними дослідженнями. Тож можна допустити, що в законі про комплексну реконструкцію мікрорайонів 60–70-х років необхідно закласти обов’язкову згоду на реконструкцію не менше 85 % мешканців кожного конкретного будинку.



Рис. 11. Варіанти використання приквартирної ділянки

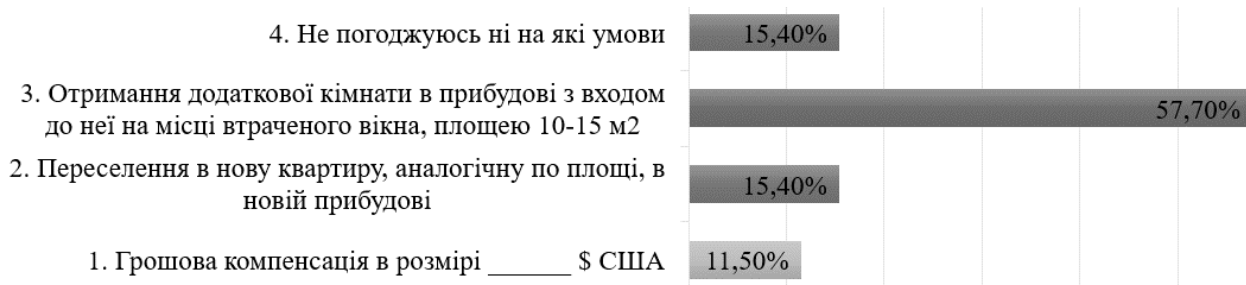


Рис. 12. Варіанти компенсації втрати вікна в торцевих та кутових квартирах

### Висновки

1. Соціологічне дослідження виявило високу оцінку якості житлового середовища мікрорайонів, споруджених у 60–70-х роках ХХ ст. з боку їхніх мешканців, що унеможливило будь-які варіанти їх знесення з метою будівництва на цьому місці цілком нового житла та диктує необхідність розроблення варіантів їх реконструкції.

2. Першочергові заходи щодо покращення умов проживання в зазначених мікрорайонах стосуються переважно капітального ремонту внутрішніх інженерних мереж та окремих конструктивних деталей будинків, а також пішохідно-транспортної інфраструктури мікрорайонів.

3. Бачення мешканцями основних напрямів покращення умов проживання в мікрорайонах загалом відповідає загальним тенденціям сучасного розвитку міського житла і не ставить перед проєктантами і можливими інвесторами непосильних завдань.

4. Виявлено розуміння мешканців актуальності реконструкції мікрорайонів і готовність до співпраці з проєктантами для вироблення оптимальних способів її реалізації. Однак існує потреба в продовженні дослідження для конкретизації пріоритетності тих чи інших варіантів реконструкції за необхідності зробити оптимальний вибір та послідовність реконструктивних заходів у разі бюджетних обмежень, а також для виявлення потенціалу і масштабів можливої фінансової співучасті мешканців у процесі реконструкції.

### Література

DW.com, 219. Як зрушити з мертвої точки проблему старих хрущовок в Україні [В Інтернеті] Available at: <https://www.dw.com/uk/%D1%8F%D0%BA%D0%B7%D1%80%D1%83%D1%88%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D1> [Дата обращения: 2019].

Болсунова, Н. А., Лисенко Ю. В., Шапран Д. О., 2012. Умови та стратегічні напрямки реконструкції житлового фонду в Україні. б.м.: б.н.

Гнесь, І., 1999. Проблеми реконструкції житлових кварталів перших масових серій індустріального житлового будівництва 60–70 років. *Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка”. Архітектура*, Issue 375, pp. 253-256.

Гнесь, І., 2001. Проблеми та перспективи еволюції масової типової житлової забудови 50–90-х років в Україні. *Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка”. Архітектура*, Issue 429, pp. 63-68.

Гнесь, І., 2002. Новобудови серед новобудов. *Вісник НУ “Львівська політехніка”. Архітектура*, Issue 439, pp. 63-74.

Гнесь, І., 2004. Проблеми і перспективи нового будівництва в районах масової житлової забудови 60–70 рр. ХХ ст. pp. 261-264.

Гнесь, І., 2008. Актуальні проблеми ущільнення кварталів житлової забудови 60-х рр. ХХ століття. *Вісник Львівського державного аграрного університету. Архітектура і сільськогосподарське будівництво.*, Issue 9, pp. 196-201.

Дьомін, М. М., Биваліна, М. В., 2005. Проблеми та методи модернізації районів масової житлової забудови 60-70-х років (на прикладі м. Києва). *Містобудування та терит. планує.: Наук.-техн. збірник*, Issue 21, pp. 67-75.

Левчинський, Д., 2011. Механізм фінансування реконструкції житлового фонду мегаполісу в умовах дефіциту бюджетних ресурсів. *Механізм регулювання економіки*, pp. 58-61.

Христецька, О., 2012. Енергозбереження при комплексній реконструкції застарілого житлового фонду. *Містобудування та територіальне планування*, pp. 300-304.

Шеремета, Я., 2011. Проблеми законодавчого забезпечення реалізації проєктів реконструкції застарілого житлового фонду. pp. 546-554.

### References

DW.com, 219. Yak zrushy'ty` z mertvoyi tochky` problemu stary`x xrushhovok v Ukraini. [V Y`nternete] Available at: <https://www.dw.com/uk/%D1%8F%D0%BA%D0%B7%D1%80%D1%83%D1%88%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D1> [Data obrashheny` ya: 2019].

Bolsunova, N.A., Ly'senko Yu.V., Shapran D. O., 2012. Umovy` ta strategichni napryamky` rekonstrukciyi zhy`tlovogo fondu v Ukraini. b.m.: b.n.

Gnes`, I., 1999. Problemy` rekonstrukciyi zhy`tlovy`x kvartaliv pershy`x masovy`x serij industrial`nogo zhy`tlovogo budivny`cztva 60-70 rokiv. Visny`k NU "L`vivs`ka politexnika". Arxitektura, Issue 375, pp. 253-256.

Gnes`, I., 2001. Problemy` ta perspekty`vy` evolyuciyi masovoyi ty`povoyi zhy`tlovoyi zabudovy` 50-90-x rokiv v Ukraini. Visny`k NU "L`vivs`ka politexnika". Arxitektura, Issue 429, pp. 63-68.

Gnes`, I., 2002. Novobudovy` sered novobudov. Visny`k NU "L`vivs`ka politexnika". Arxitektura, Issue 439, pp. 63-74.

Gnes`, I., 2004. Problemy` i perspekty`vy` novogo budivny`cztva v rajonax masovoyi zhy`tlovoyi zabudovy` 60-70 rr. XX st. pp. 261-264.

Gnes`, I., 2008. Aktual`ni problemy` ushil`nennya kvartaliv zhy`tlovoyi zabudovy` 60-x rr. XX stolittya.. Visny`k L`vivs`kogo derzhavnogo agrarnogo universy`tetu. Arxitektura i sil`s`kogospodars`ke budivny`cztvo., Issue 9, pp. 196-201.

D`omin, M. M., By`valina, M. V., 2005. Problemy` ta metody` modernizaciyi rajoniv masovoyi zhy`tlovoyi zabudovy` 60–70-x rokiv (na pry`kladi m. Ky`yeva). Mistobuduvannya ta tery`t. planuv.: Nauk.-texn. zbirny`k, Issue 21, pp. 67-75.

Levchy`ns`ky`j, D., 2011. Mexanizm finansuvannya rekonstrukciyi zhy`tlovogo fondu megapolisu v umovax deficy`tu byudzhetny`x resursiv. Mexanizm reguluvannya ekonomiky`, pp. 58-61.

Xry`stecz`ka, O., 2012. Energozbezzhennya pry` kompleksnij rekonstrukciyi zastarilogo zhy`tlovogo fondu. Mistobuduvannya ta tery`torial`ne planuvannya, pp. 300-304.

Sheremeta, Ya., 2011. Problemy` zakonodavchogo zabezpechennya realizaciyi proektiv rekonstrukciyi zastarilogo zhy`tlovogo fondu. pp. 546-554.

**Ihor Hnes, Natalia Burko**

*Lviv Polytechnic National University*

*Department of Architectural Design and Engineering*

*ihor.hnes@gmail.com*

ORCID: 0000-0003-0810-7681

## THE 1960s-70s CITY DISTRICTS IN EVALUATIONS AND PREFERENCES OF THE RESIDENTS

© Hnes I.P., Burko N.D., 2019

It is considered living conditions, including yards, residential houses and flats, in morally outdated city districts which were reconstructed in the 1960s-70s. There are results of the survey which was carried out online and with personal interviewing of the residents of the districts in June 2019 in Lviv, Ivano-Frankivsk and Kolomyia. The most widespread problems of the districts have been identified as well as the recommendations on their solving have been made in accordance with their importance.

The high quality of living environment of the districts constructed in the 1960s-70s has been confirmed by the residents which excludes any options of demolition of the existing buildings for the purpose of construction a completely new housing at the same place but which requires the development of design for reconstruction. Priority towards improving living conditions mainly relates to overhaul of internal engineering networks and some structural parts of the buildings as well as transport and pedestrian infrastructure of the neighborhoods. Among the shortcomings there is lack of privacy of the area around the buildings, its accessibility to the strangers, lack of recreation for children and adults, poor housing architecture and its uniformity. There is a significant need for underground parking facilities.

Except for the poor state of engineering, roofs, front doors, staircases of the residential houses require complete overhaul. Also it is considered as a disadvantage the lack of storage space for bicycles or pushchairs and the need for children's rooms. The best option can be building up attics in the existing houses, where comfortable apartments which are not functionally connected to the lower floor should be accommodated. For 60 % of people the elevator in their residential building is an asset which allows them to tolerate flaws of six and higher floor buildings while only 23 % of the respondents would agree to have an apartment higher than the

eighth floor. For 30 % of residents, the benefits of a medium-height dwelling are more important than having an elevator.

Considering the very apartments the major drawbacks are poor sound insulation of the rooms from internal or external noise and too small sizes of kitchens, bathrooms and storerooms. The respondents suggest the solving of the issues as rearrangement of the apartment layout under renovation, as well as uniting of neighbouring apartments. The residents who live on the first floor and upper floors would like to have a terrace attached to their apartment, while the ground-floor residents would like to use the area outside their apartment as a private patio or consider it as a potential opportunity for extension by adjoining a winter garden, a veranda, a storeroom or some living space to their apartment. In case of necessity to attach a new building to the wall of the existing house the most desirable compensation for the loss of windows for the residents could be either an additional room of 10-15 m<sup>2</sup> or moving to a new apartment. About 15 % of residents will oppose any renovation if their apartments are involved directly.

On the whole, the residents' vision of the main directions for improving of living conditions in residential districts corresponds to the tendencies of modern urban housing development and does not set any impossible tasks for designers and potential investors.

**Key words:** housing, panel houses, "Khrushchev", housing reconstruction, state of engineering networks, garages, life of buildings.