

УДК 69.059.7

**ДО ПИТАННЯ КОМПЛЕКСНОЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ КВАРТАЛІВ  
к.т.н., доц. Кравчуновська Т.С.***Придніпровська державна академія будівництва та архітектури*

**Постановка проблеми та її зв'язок з науковими і практичними завданнями.** Сьогодні в більшості населених пунктів України накопичилися проблеми, що ускладнюють нормальне функціонування та розвиток міського середовища. Значна частина цих проблем за своїм змістом та важливістю є спільною для більшості населених пунктів, а відмінність полягає лише в їх масштабності. Перш за все, до числа таких проблем можна віднести вичерпання вільних територіальних ресурсів для зведення житлових будинків, моральний та фізичний знос існуючих житлових будинків, аварійний або передаварійний стан інженерних мереж, низька ефективність теплозахисту будівель тощо.

З метою вирішення вищезазначених проблем та відповідно до основних завдань державної політики щодо забезпечення населення якісним житлом та відновлення застарілого житлового фонду прийнято Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [1], який визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Основні положення в галузі реконструкції цивільних будівель, зокрема методи, види, способи реконструкції тощо, викладені в наукових працях В.І. Большакова, С.М. Булгакова, О.А. Гусакова, В.М. Кірнос, В.Р. Млодецького, П.П. Олійника, В.В. Савйовського, В.І. Торкатюка, С.А. Ушацького, В.К. Черненко, В.Т. Шаленного, А.К. Шрейбера, К.А. Шрейбера, Л.М. Шутенка та інших провідних вчених і спеціалістів [5-14].

Як свідчать результати виконаних досліджень, актуальність проблеми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) не викликає сумнівів.

Комплексна реконструкція забезпечить зниження об'ємів вибуття житла з причини ветхості, зниження витрат споживання і втрат енергоресурсів, безпеку проживання, підвищення комфорту і архітектурної якості забудови. Реконструкція підвищить стандарт споживчої якості житла на вторинному ринку, зробить більш плавним процес просування житлово-комунальної реформи, коли зниження витрат за розрахунками за комунальні послуги компенсує підвищення тарифів за енергоспоживання.

Як показує зарубіжна практика, ремонтно-реконструктивні роботи житлових будинків можуть проводитися без відселення мешканців, а улаштування мансардного поверху є найбільш економічно ефективним прийомом відтворення житлового фонду, об'єм якого складе 20-30% житлових будинків, що реконструюються. Знесення ж цих будинків являє собою серйозну проблему не тільки за її масштабом, але й за економічними чинниками, що вимагають відселення жителів з наданням нового житлового фонду.

Реалізація заходів з реконструкції житлового фонду не тільки дозволить підтримати житловий фонд в задовільному технічному стані, але дозволить одержати значний соціально-економічний ефект. При реконструкції не вимагається нового відведення землі. Приріст додаткової загальної площі житла дешевше, ніж будівництво на новій території, знижуються витрати матеріальних ресурсів і витрати на створення інженерної інфраструктури. Скорочуються витрати на опалювання і гаряче водопостачання. В умовах реконструкції житловий фонд і ринок насичаються дефіцитними типами квартир. Реконструкція тих житлових будинків, що знаходяться в центральній частині міста, стає привабливою і перспективною для інвесторів, які бажають поліпшити своє житло в будинках, що реконструюються [4-6].

Проте, не дивлячись на значну кількість законодавчих актів та нормативних документів у галузі будівництва, експлуатації, ремонту, реставрації та реконструкції, не існує однозначного розуміння та визначення терміну «комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів)».

**Метою статті** є систематизація понять у галузі ремонту та реконструкції цивільних будівель.

**Виклад матеріалу.** Розглянемо та проаналізуємо основні поняття, застосовувані в українському законодавстві, а також вживані у вітчизняній та зарубіжній практиці щодо виконання ремонтно-реконструктивних робіт.

Капітальний ремонт будівлі – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає зміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та зруйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращання планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта. Капітальний ремонт передбачає призупинення на час виконання робіт експлуатації будівлі в цілому або її частин (за умови їх автономності) [3].

Поточний ремонт – це комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання. Якщо будівля в цілому не підлягає капітальному ремонту, комплекс робіт поточного ремонту може враховувати окремі роботи, які класифікуються як такі, що відносяться до капітального ремонту (крім робіт, які передбачають заміну та модернізацію конструктивних елементів будівлі). Поточний ремонт повинен провадитись з періодичністю, що забезпечує ефективну експлуатацію будівлі або об'єкта з моменту завершення його будівництва (капітального ремонту) до моменту постановки на черговий капітальний ремонт (реконструкцію) [3].

В [1] наведено наступні визначення термінів:

– реконструкція жилого будинку – перебудова жилого будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів,

функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників;

– реконструкція житлового фонду – перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону).

В [5, 6] під комплексною реконструкцією забудови розуміється поєднання у часі та просторі робіт з модернізації, реконструкції та знесення будівель з метою перетворення застарілого житлового фонду з урахуванням містобудівної ситуації.

Проте, як свідчить вітчизняний та зарубіжний досвід реконструкції житлового фонду [7, 12, 14], при комплексній реконструкції забудови виконуються не лише роботи з ремонту та реконструкції будівель, знесення будівель та нового будівництва в межах кварталу (мікрорайону), але й комплекс робіт з реконструкції об'єктів інженерної, дорожньо-транспортної та соціальної інфраструктури, озеленення та благоустрою забудови тощо (рис. 1).

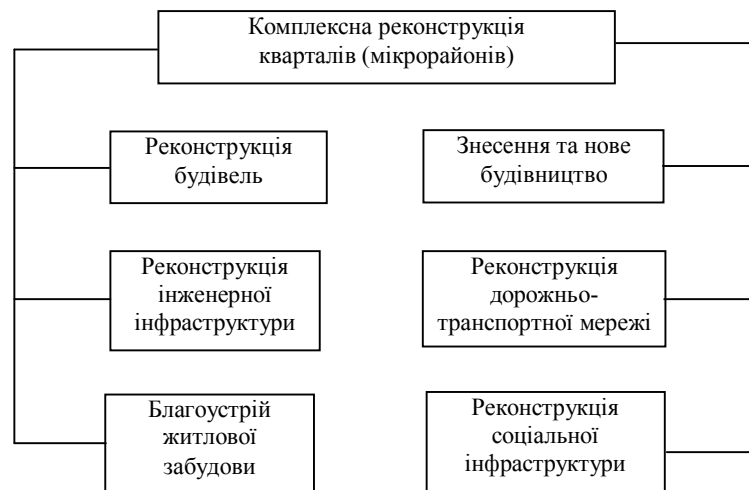


Рис. 1. Напрями комплексної реконструкції забудови

В [7] під реконструкцією житлової забудови розуміється комплекс робіт з реконструкції житлових будинків, розташованих в межах кварталу, знесення ветхих та малоцінних будівель і споруд та будівництва нових будівель, створення дитячих закладів, підприємств побутового обслуговування,

реконструкції транспортно-пішохідних та інженерних комунікацій, благоустрою території.

При комплексній реконструкції кварталів та їх вторинній забудові значення показників ефективності суттєво зростають, перш за все за рахунок скорочення витрат на створення внутрішньоквартальної інженерної інфраструктури, використання існуючих магістральних інженерних мереж, транспортних магістралей. Особлива увага приділяється рішенням, спрямованим на енергозбереження при експлуатації житлового фонду.

Скорочення енерговитрат при реконструкції житлового фонду досягається за рахунок реалізації енергозберігаючих рішень, дія яких буде спостерігатися протягом усього життєвого циклу об'єкту. Перш за все, це заходи щодо зменшення питомих теплових витрат за рахунок застосування нових об'ємно-планувальних рішень. Крім того, це перехід на нові види зовнішніх захисних конструкцій з підвищеним приведеним опором теплопередачі, а також модернізація систем опалення та теплового обладнання.

Необхідність в реконструкції інженерної інфраструктури виникає в наступних принципових ситуаціях:

- при зміні характеру послуг, що надаються населенню або підприємствам;
- при зміні функціонального складу забудови територій;
- при будівництві нових об'єктів та споруд, а також реконструкції існуючих зі збільшенням обсягів або підвищенням якості інженерного забезпечення.

Основна складність проведення робіт з реконструкції об'єктів інженерної інфраструктури полягає в значній зношеності мереж та споруд інженерних систем, а також відставанні потужностей та пропускних спроможностей від потреб.

Дороги та вулиці є важливою складовою міського господарства, яка являє собою систему складних інженерних споруд, призначену для пропуску міського руху, відведення поверхневих вод, прокладки підземних комунікацій, створення умов для аерації територій. При реконструкції дорожньо-транспортної мережі переслідуються наступні цілі:

- рівномірний розподіл транспортних потоків за всією дорожньо-транспортною мережею міста;
- мінімізація пробігу транспорту при поїздках між будь-якими двома пунктами в місті;
- диференціація дорожньої мережі за типом переважаючих видів транспорту та організація руху;
- максимально можливе обмеження транзитного руху;
- зручність зв'язків з приміськими зонами та транспортними вузлами систем, що забезпечують міжміські та міждержавні сполучення;
- зниження шкідливого впливу транспортних потоків на житлові квартали, зони рекреації, райони історичної забудови [12].

Особлива увага приділяється цілеспрямованому використанню підземного простору, зокрема для будівництва підземних стоянок, що, враховуючи проблему зберігання індивідуального автотранспорту, є актуальним у сучасних умовах.

Реконструкція об'єктів соціальної інфраструктури при реалізації проектів комплексної реконструкції передбачає вирішення наступних завдань:

- задоволення потреби в дошкільних та шкільних закладах освіти;
- розміщення об'єктів торговельно-побутового обслуговування населення;
- створення торговельно-пішохідних зон.

При благоустрої територій вирішуються, як правило, завдання з виділення зон активного та пасивного відпочинку (дитячі ігрові майданчики, майданчики для відпочинку для літніх людей, спортивні майданчики), а також відведення місць для господарських майданчиків (для сміттєзбірників, чистки килимів та домашніх речей, сушіння білизни) та стоянок індивідуального транспорту. При цьому враховується щільність забудови.

Крім того, як зазначено в [2], при реконструкції існуючої забудови повинні бути передбачені заходи, пов'язані з винесенням або перепрофілюванням шкідливих в санітарно-гігієнічному і вибухо- та пожежонебезпечному відношенні об'єктів.

Таким чином, проаналізувавши визначення терміну «комплексна реконструкція», приведені у вітчизняній та зарубіжній літературі [1-7], та враховуючи досвід здійснення проектів комплексної реконструкції житлових кварталів, можна запропонувати наступне уточнене визначення терміну комплексної реконструкції.

Комплексна реконструкція кварталів (мікрорайонів) – це перебудова житлового фонду з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості жилих квартир, загальної та жилої площі тощо, пов'язана із зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників, та об'єктів соціальної інфраструктури, або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону), а також здійснення робіт з реконструкції будівель, доріг; головних інженерних споруд і комунальних мереж водопостачання, каналізації, енергопостачання, заходів щодо озеленення, поліпшення мікроклімату, оздоровлення і охорони від забруднення повітряного басейну, відкритих водоймищ і ґрунту, санітарного очищення, зниження рівня міського шуму, зменшення можливості вуличного травматизму.

**Висновки.** Уточнення визначення терміну комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) дозволить систематизувати та класифікувати основні чинники, що впливають на техніко-економічні показники проекту комплексної реконструкції забудови, виявити закономірності їх впливу та запропонувати методичний підхід до обґрунтування доцільності та ефективності прийняття управлінських рішень щодо реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів.

#### ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України № 525-V від 22.12.2006 р. [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.
2. ДБН 360-92\*\*. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.proxima.com.ua/dbn>.
3. Об отнесении ремонтно-строительных работ к капитальному и текущему ремонтам. Письмо Госстроя Украины от 30.04.2003 г. № 7/7-401 // Ціноутворення в будівництві. – 2003. – № 5.
4. СТО 00043363-01-2008. Реконструкция и модернизация жилищного фонда. – М., 2008. – 151 с.
5. Афанасьев А.А. Реконструкция жилых зданий. Ч. 1. / А.А. Афанасьев, Е.П. Матвеев. – М., 2008. – 420 с.
6. Булгаков С.Н. Реконструкция жилых домов первых массовых серий и малоэтажной жилой застройки / С.Н. Булгаков. – М.: Глобус, 2001. – 248 с.
7. Гусаков А.А. Системотехника строительства. Энциклопедический словарь / А.А. Гусаков. – М.: Стройиздат, 1999. – 432 с.
8. Жербін М.М. Нова концепція реконструкції та модернізації існуючих житлових будинків / М.М. Жербін, В.І. Большаков // Будівництво України. – 1998. – № 2. – С. 19-23.
9. Млодецкий В.Р. Управленческая реализуемость строительных проектов / В.Р. Млодецкий. – Днепропетровск: Наука і освіта, 2005. – 261 с.
10. Савйовский В.В. Техническая диагностика строительных конструкций зданий / В.В. Савйовский. – Харьков: Форт, 2008. – 560 с.
11. Шаленный В.Т. Организационно-технологические основы формирования энергосбережения на определяющих этапах жизненного цикла гражданских зданий: дисс. ... доктора техн. наук: 05.23.08 / Шаленный Василий Тимофеевич. – Днепропетровск, 2004. – 406 с.
12. Шепелев Н.П. Реконструкция городской застройки: учеб. для строит. спец. вузов / Н.П. Шепелев, М.С. Шумилов. – М. Высшая школа, 2000. – 271 с.
13. Шрейбер К.А. Научно-методологические основы организации проектирования реконструкции жилых зданий: автореф. дисс. на соискание учен. степени докт. техн. наук: спец. 05.23.08 «Технология и организация промышленного и гражданского строительства» / К.А. Шрейбер. – Л., 1991. – 42 с.
14. Шутенко Л.Н. Технологические основы формирования и оптимизации жизненного цикла городского жилого фонда (теория, практика, перспективы) / Л.Н. Шутенко. – Харків: Майдан, 2002. – 1058 с.