

Гедулян Д. Ю., Гедулян С. І., Чабаненко П. М.

## АНАЛІЗ СТАНУ ЗАБУДОВИ УЧБОВО-ПРАКТИЧНОГО ЦЕНТРУ ОДЕСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АКАДЕМІЇ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

*Проаналізовано стан забудови курортно-рекреаційної зони на прикладі території учбово-практичного центру Одеської державної академії будівництва та архітектури, розташованої в м. Одеса, вул. Дача Ковалевського, 138. За результатами дослідження внесені пропозиції щодо корегування проекту реконструкції гуртожитку і врахування пропозицій авторів щодо розробки комплексного проекту благоустрою території.*

**Ключові слова:** альтанки, аналіз забудови, благоустрій, енергоефективні технології, зона відпочинку, комфортне житло, паркінг.

**Актуальність проблеми.** На сьогоднішній день ми часто навколо себе бачимо те, що нас не задовольняє в місцях де ми відпочиваємо, проживаємо, або буваємо ледь не кожен день і навіть не задумуємось про те, як можна покращити життя навколо себе і чи відповідає взагалі те, що ми бачимо нормам, які діють в нашій державі.

Лише після того, як очікування про те яким має бути благоустрій території із Державних будівельних норм України, розбиваються об камінь реальності, ми зможемо переходити до рішучих дій та конкретних пропозицій щодо змін середовища, яке нас оточує.

З 2018 році політика містобудування України тримає вектор доступного та комфортного середовища для кожного мешканця, на що вказують осучаснення Державних будівельних норм до європейського зразка.

**Метою дослідження** є узагальнення даних про якісний стан забудови курортно-рекреаційної території учбово-практичного центру Одеської державної академії будівництва та архітектури та розробити пропозиції для врахування при можливій реконструкції гуртожитку і прибудинкової території.

**Аналіз житлової забудови.** Для аналізу і систематизації даних про стан розташованих на цій території гуртожитку, житлових будинків, господарських приміщень, котельні, спортивних споруд, побудованих в 60-80 роки минулого століття, виконані збір відомостей і обробка матеріалів, що отримані в господарських підрозділах академії.

**Розділ 1. Аналіз забудови.** При проведенні обстеження всіх об'єктів забудови території нами встановлено, що запроектовані і побудовані за чинними у 60-х роках ХХ століття період містобудівними правилами і нормами враховуючими весь комплекс санітарно-гігієнічних, соціальних, економічних, технічних і архітектурних вимог, з використанням передових для того часу технологій відіграли певну історичну роль. В даний час ця територія і побудовані на ній будинки і споруди не тільки морально застаріли, але й не відповідають сучасним суспільним уявленням про стандарти житла, і про міські середовища в цілому [2]. Будинок гуртожитку, до того ж, досягає середнього ступеня технічного зносу – несучі та огорожувальні конструкції, системи інженерного обладнання житлових і громадських будівель потребують капітального ремонту з поліпшенням їх технічних і експлуатаційних характеристик. Потребують ремонту та реконструкції внутрішній благоустрій території з відновленням озеленення, внутрішніх пішохідних і транспортних комунікацій, доведення до сучасних норм кількості місць паркування засобів індивідуального автотранспорту.

За період експлуатації будинки набули та накопичили не лише фізичний, а й моральний знос.

При обстеженні технічного стану житлового фонду було виявлено ряд дефектів та пошкоджень конструктивних елементів будівель [3]:

— пошкодження облицювання і стін цоколя – тріщини з шириною розкриття до 1 см, часткова відсутність облицювання і штукатурки;

— тріщини на зовнішніх стінах з шириною розкриття до 1,5 см, відлущення фарби, місцями вивітрювання розчинів із швів;

— незначний прогин дерев'яних балок перекриття;

— насичення вологою і сліди підтікання на фасадах;

— стертість лінолеумних підлог в місцях відкривання дверей, дрібні сколи та тріщини окремих плиток;

— відколи на поверхнях сходових маршів, пошкодження дерев'яних поручнів;

— відлущення і невелике здуття віконних і дверних рам, дрібні тріщини на укосах;

— корозія трубопроводів газопостачання і труб внутрішніх водостоків;

— пошкодження ізоляції електропроводки;

— порушена звукоізоляція перекриттів.

З вищесказаного можна зробити висновок, що будівлі потребують капітального ремонту, який за останні десятиліття не проводився. Зараз спостерігається не тільки не естетична картина (фасади будівель

частково відремонтовані, частково взагалі руйнуються або на стадії ремонту), а і повна невідповідність зовнішніх стін, вікон, даху, покрівель сучасним вимогам.

**Розділ 2. Аналіз благоустрою і культурно-побутового обслуговування.** Вся територія ізольована та огорожена (хоч і в деяких місцях це огороження пошкоджене), це огороження призначене для обмеженого кола мешканців.

На території учбово-практичного центру Одеської державної академії будівництва та архітектури (далі – УПЦ ОДАБА) відсутні в потрібній кількості всі необхідні майданчики благоустрою, а існуючі не відповідають сучасним вимогам.

Зелені насадження, елементи благоустрою та малі архітектурні форми прийшли в занепад, частина зруйнована, а інша частина понівечена погодними умовами та невідповідною експлуатацією. Засолені ґрунти, зелена газонна зона заросла високою травою, на території в літній час процвітає стихійна алергічна рослина – амброзія.

Покриття проїздів в тій чи іншій мірі зруйновані, мають ями та тріщини. Потрібна кількість розрахункових площ майданчиків благоустрою даного кварталу не відповідає існуючому (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

Майданчик	Питомі розміри майданчиків			
	Згідно з [1]		Фактичні	
	м <sup>2</sup> на одну особу	м <sup>2</sup> на всіх проживаючих	м <sup>2</sup> на одну особу	м <sup>2</sup> на всіх проживаючих
Для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,2	$0,7 \times 291,6 = 204,12$	Не відповідає нормам	Не відповідає нормам
Для відпочинку дорослого населення	0,2	$0,2 \times 291,6 = 58,32$	Не відповідає нормам	Не відповідає нормам
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	$0,1 \times 291,6 = 29,16$	Не відповідає нормам	Не відповідає нормам
Для вихулювання домашніх тварин	0,3	$0,3 \times 291,6 = 87,48$	Не відповідає нормам	Не відповідає нормам

**2.1. Аналіз споруд та місць для зберігання транспортних засобів.** Кількості місць на автостоянці досліджуваної території недостатньо для кількості наявного у мешканців автотранспорту. Умови для зберігання автотранспорту також відсутні: якість дорожнього покриття стоянки є жахливим, відсутні огороження та охорона, з освітлення – один ліхтар, що не допустимо.

Таблиця 1.2

Розрахункові показники	Питомі розміри майданчиків			
	Згідно з [1]		Фактичні	
	машиномісце на 1000 жителів	м <sup>2</sup> на всіх проживаючих	м <sup>2</sup> на одну особу	м <sup>2</sup> на всіх проживаючих
Стоянки для постійного зберігання автомобілів	350	$292 \times 350/1000 = 103$	Не відповідає нормам	Не відповідає нормам
Загальна забезпеченість відкритими і закритими автостоянками не менше 90%		$103 \times 0,9 = 93$	Не відповідає нормам	Не відповідає нормам
Відкриті автостоянки для тимчасового зберігання, не менш ніж 70% розрахункового парку автомобілів		$79 \times 0,7 \times 0,3 = 17$	Не відповідає нормам	Не відповідає нормам
Гостьові автостоянки	40	$292 \times 40/1000 = 12$	Не відповідає нормам	Не відповідає нормам

На даній території облаштованих стоянок для тимчасового зберігання не передбачено, в основному гостьові стоянки існують у вигляді стихійних, здебільшого – під вікнами, вздовж заднього поздовжнього

фасаду основної будівлі гуртожитку, де на постійній основі знаходяться автотранспорт коменданта та декілька легкових автомобілів працівників котельні, що несприятливо впливає на стан приземного шару повітря, створює шум та перебиває аварійний вихід із будинку. Частина автотранспорту мешканців головної будівлі гуртожитку та одно- і двоповерхових будинків відпочинку знаходиться на ділянках, що відводяться під озеленення.

**2.2. Аналіз стану дитячих майданчиків.** Розрахункова площа дитячих майданчиків для цього контингенту, що проживає в гуртожитку становить мінімум 205 м<sup>2</sup>. В існуючому благоустрої їх площа становить 10 м<sup>2</sup>. Діти цього двору не мають де відпочивати та гратись із однолітками.

Таблиця 1.3

Майданчик	Питомі розміри майданчиків			
	Згідно з [1]		Фактичні	
	м <sup>2</sup> на одну особу	м <sup>2</sup> на всіх проживаючих	м <sup>2</sup> на одну особу	м <sup>2</sup> на всіх проживаючих
Для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	0,7 x 291,6 = 204,12	Не відповідає нормам	Не відповідає нормам

Житлові групи на даній території, не мають потрібних дитячих майданчиків, передбачених у документі [1].

Існуючий один дитячий майданчик знаходиться в незадовільному стані та не відповідає техніці безпеки, санітарно-гігієнічним вимогам, відсутнє освітлення.

Майданчик має ґрунтове покриття, що знаходиться на землі, тому під час дощу там утворюються калюжі та болото, а також затіняється деревами. Ці недоліки можуть бути причиною травматизму. Майданчик примикає впритул до скрізного проходу пішоходів, що суперечить техніці безпеки дітей.

**2.3. Аналіз зон для відпочинку дорослих.** Відповідно до [1] зони для відпочинку дорослого населення повинні відрізнятися за інтересами різних вікових груп. Зважаючи на те, що вікова категорія проживаючих на даній території молодь (14-35 років) та діти, то необхідності в зонах тихого відпочинку немає. На території, що досліджується, місцеві жителі намагались облаштувати зону відпочинку, але це не повноцінний майданчик, що відповідає нормам, а також на даний момент він має застарілий зовнішній вигляд і зіпсований погодними умовами. Лавочки, стіл, укриття і покриття потребують ремонту.

На території гуртожитку повністю відсутні майданчики для відпочинку дорослих з дітьми в колясках. Майданчики відпочинку не повинні розташовуватися ближче 15 м від вікон житлових будинків і примикати до проїздів.

Також в межах даної зони є колишній майданчик для відпочинку дорослого населення – стара закинута штучна водойма, що давно не експлуатується і не доглядається належним чином, хоча і могла б своїм зовнішнім цікавим виглядом надихати на спокійний відпочинок жителів цієї території, при проектуванні цього майданчику було забезпечено інсоляцію майданчика протягом світлового дня, але з часом крона дерев закрила доступ сонячного проміння до штучного басейну.

Освітлення повинно функціонувати в одному режимі протягом вечора. Воно проектується вбудованим в елементи обладнання майданчиків та території. Штучне освітлення на майданчиках відсутнє.

На цій території є лише один майданчик для відпочинку дорослих (саморобний), він розташовується лише біля паркінгу і представлений саморобними лавами. Урни на цьому майданчику відсутні, а навів знаходиться не в хорошому стані.

**2.4 Аналіз господарських майданчиків.** На території, що прилягає до житлової будівлі згідно з ДБН, повинні бути виділені спеціальні майданчики для розміщення сміттєзбірних контейнерів зі зручними під'їздами для спеціального транспорту. Для даного кварталу нормативні площі не дотримуються.

Обов'язковий перелік елементів комплексного благоустрою на майданчику для встановлення сміттєзбірників включає: тверді види покриття, елементи спряження поверхні майданчика з прилеглими територіями, контейнери для збору ТПВ, освітлювальне обладнання.

Господарські майданчики в дослідженому кварталі знаходяться в незадовільному стані – сміттєві не затінюються, перетворюються на звалища, контейнери переповнені і розносять неприємний запах, також біля контейнерів оселяються вуличні тварини, що можуть бути переносниками різних небезпечних хвороб та інфекцій. Майданчики для сушіння білизни, чищення одягу відсутні, і мають розташовуватись в основному на прибудинкових смугах.

Майданчиків для виходу собак немає.

**2.5. Аналіз спортивних майданчиків.** На території житлової забудови є два види спортивних майданчиків, вони призначені для спортивних занять та ігор. У межах території є волейбольна площадка, що поєднана із залізним спортивним обладнанням (турніки, бруси, спортивні стінки), які знаходяться в захаращеній та закинутій зоні (Додаток 1, рис. 9), в якій немає можливості займатись спортом, також спортивний майданчик огорожений, та закритий від сторонніх і немає відкритого доступу до нього.

Другий спортивний майданчик – стадіон, має відкриту територію та досить велику площу відносно першого спортивного майданчику. Покриття стадіону асфальт, саме це покриття влітку під час нагрівання утворює їдкий запах бітуму, що не ліпшим чином впливає на здоров'я жителів гуртожитку.

Територія стадіону не доглядається і тому спортивний інвентар зношений та втратив належний зовнішній вигляд – металеві елементи під впливом корозії руйнуються і псуються.

Стан огороження території біля стадіону незадовільний, тому відпочинок дітей на ньому не рекомендується в цілях безпеки.

**2.6. Аналіз озеленення та освітлення прибудинкових територій.** Згідно з нормативними документами мінімальна норма зелених насаджень на 1 жителя в межах житлових територій становить не менше 6 м<sup>2</sup>.

Із загальної території УПЦ ОДАБА близько 70% займає озеленення.

Основними видами зелених насаджень, що використовувались на даній території є газони, клумби з квітниками, дерева та кущові насадження. Дерева висаджені в одну лінію, рядами вдовж головної пішохідної алеї. Основні породи дерев – хвойні багаторічні дерева та листові з густою кроною.

Частина зелених насаджень заважають інженерним комунікаціям і потребують ліквідації, задля безпеки (Додаток 1, рис.18), також є деякі поодинокі дерева, що застаріли і в майбутньому можуть стати аварійними і небезпечними (Додаток 1, рис. 19)

На головній алеї є арки для звивання винограду, який влітку утворює приемну тінь від сонця.

Беручи до уваги те, що територія досить велика і для того, щоб її доглядати відповідним чином потрібний великий людський ресурс, то значна частина приходить в занепад. Замість красивого газону пророщується поле із високою травою, опалим листям і звалищем із сміттям.

Стан озеленення загалом на території УПЦ ОДАБА є незадовільним.

**Висновки та пропозиції.** Із аналізу забудови являється очевидним потреба суттєвих змін в покращенні умов проживання людей в гуртожитку та утриманні територій, що можливо вирішити при розробці і реалізації комплексного проекту реконструкції території гуртожитку і прибудинкової території.

При розробці проекту реконструкції пропонуємо врахувати наші пропозиції по включенню в завдання на проектування:

- влаштування огороженого та критого паркінгу на території;
- відремонтувати існуючі майданчики благоустрою та їх покриття;
- облаштувати на території гуртожитку майданчик для сміттєзбірників, кілька альтанок для відпочинку населення і дитячих майданчиків,
- провести ремонт доріг і проїздів;
- передбачити улаштування нових та ремонт існуючих пішохідних шляхів, з улаштуванням плиткового або асфальтового покриття;
- видалити старі, аварійні сухі дерева;
- посадка низькорослих чагарників;
- облаштувати зупинку громадського транспорту біля території гуртожитку;
- провести ремонт внутрішньоквартального освітлення із застосуванням сучасних енергоефективних технологій.

### Література

1. Планування і забудова територій : ДБН Б.2.2-12-2018. – [Чинний від 2018–09–01] . – Київ : Міністерство регіонального розвитку будівництва та житлово-комунального господарства України, 2018. – 187 с. – (Державні будівельні норми України).
2. Громадські будинки та споруди. Основні положення : ДБН В.2.2-9-2009. – [Чинний від 2010–07–01] . – Київ : Державний комітет України з будівництва та архітектури, 2009. – 49 с. – (Державні будівельні норми України).
3. Житлові будинки. Основні положення : ДБН В.2.2-15-2005. – [Чинний від 2006–01–01] . – Київ : Державний комітет України з будівництва та архітектури, 2005. – 45 с. – (Державні будівельні норми України).
4. Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів. Будинки і споруди : ДБН В.2.2-4-97. – [Чинний від 1998–01–01] . – Київ : Держкоммістобудування, 1998. – 24 с. – (Державні будівельні норми України).
5. Про відходи : закон України від 05 березня 1998 р. №187/98-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – 36-37. – Ст. 32.
6. Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій : наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства №76 від 17.05.2005 р., зареєстрований в Міністерстві юстиції України 25 серпня 2005 р. за №927/11207. Офіційний вісник України, 2005. – №35, ст. 2158. – С. 285.
7. Благоустрій територій : ДБН Б.2.2-5:2011. – [Чинний від 2012–09–01] . – Київ : Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2012. – 64 с. – (Державні будівельні норми України).

8. Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України : наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України №105 від 10.04.2006 р., зареєстрований в Міністерстві юстиції України 27 липня 2006 р. за №880/12754. Офіційний вісник України, 2017. – №31, ст. 2276. – С. 415.
9. Чабаненко П. М. Утримання міської забудови : навч. пос. // П. М. Чабаненко. – Одеса : Астропринт, 2012. – 135 с.

#### Reference

1. Planuvannia i zabudova terytorii : DBN B.2.2-12-2018. – [Chynnyi vid 2018–09–01] . – Kyiv : Ministerstvo rehionalnoho rozvytku budivnytstva ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy, 2018. – 187 s. – (Derzhavni budivelni normy Ukrainy).
2. Hromadski budynky ta sporudy. Osnovni polozhennia : DBN V.2.2-9-2009. – [Chynnyi vid 2010–07–01] . – Kyiv : Derzhavnyi komitet Ukrainy z budivnytstva ta arkhitektury, 2009. – 49 s. – (Derzhavni budivelni normy Ukrainy).
3. Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennia : DBN V.2.2-15-2005. – [Chynnyi vid 2006–01–01] . – Kyiv : Derzhavnyi komitet Ukrainy z budivnytstva ta arkhitektury, 2005. – 45 s. – (Derzhavni budivelni normy Ukrainy).
4. Budynky ta sporudy dytiachykh doshkilnykh zakladiv. Budynky i sporudy : DBN V.2.2-4-97. – [Chynnyi vid 1998–01–01] . – Kyiv : Derzhkommistobuduvannia, 1998. – 24 s. – (Derzhavni budivelni normy Ukrainy).
5. Pro vidkhody : zakon Ukrainy vid 05 bereznia 1998 r. №187/98-VR // Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. – 1998. – 36-37. – St. 32.
6. Pro zatverdzhennia Pravyl utrymannia zhylykh budynkiv ta prybudynkovykh terytorii : nakaz Derzhavnoho komitetu Ukrainy z pytan zhytlovo-komunalnoho hospodarstva №76 vid 17.05.2005 r., zareiestrovanyi v Ministerstvi yustytzii Ukrainy 25 serpnia 2005 r. za №927/11207. Ofitsiinyi visnyk Ukrainy, 2005. – №35, st. 2158. – S. 285.
7. Blahoustrii terytorii : DBN B.2.2-5:2011. – [Chynnyi vid 2012–09–01] . – Kyiv : Ministerstvo rehionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy, 2012. – 64 s. – (Derzhavni budivelni normy Ukrainy).
8. Pro zatverdzhennia Pravyl utrymannia zelenykh nasadzhen u naselenykh punktakh Ukrainy : nakaz Ministerstva budivnytstva, arkhitektury ta zhytlovo-komunalnoho hospodarstva Ukrainy №105 vid 10.04.2006 r., zareiestrovanyi v Ministerstvi yustytzii Ukrainy 27 lypnia 2006 r. za №880/12754. Ofitsiinyi visnyk Ukrainy, 2017. – №31, st. 2276. – S. 415.
9. Chabanenko P. M. Utrymannia miskoi zabudovy : navch. pos. // P. M. Chabanenko. – Odessa : Astroprynt, 2012. – 135 s.

Проанализировано состояние застройки курортно-рекреационной зоны на примере территории учебно-практического центра Одесской государственной академии строительства и архитектуры, расположенной в г. Одесса, ул. Дача Ковалевского, 138.

По результатам исследования внесены предложения относительно корректирования проекта реконструкции общежития и учет предложений авторов относительно разработки комплексного проекта благоустройства территории.

**Ключевые слова:** беседки, анализ застройки, благоустройство, энергоэффективные технологии, зона отдыха, комфортное жилье, паркинг.

The state of building of resort-recreational zone is analyzed on the example of territory of educational-practical center of Odessa state academy of building and architecture, located in city of Odessa, on the street Dacha Kovalevskogo, 138. On the results of the research the suggestions in relation to the project of reconstruction of dormitory are made with taking into account of suggestions of authors in relation to development of complex project of equipping with modern amenities of territory.

**Keywords:** summer house, development analysis, landscaping, energy efficient technologies, recreation area, comfortable housing, parking.

#### Відомості про авторів:

**Гедулян Дар'я Юріївна**, магістр Міського будівництва та господарства Одеської державної академії будівництва та архітектури, [dashashev2009@gmail.com](mailto:dashashev2009@gmail.com), +380683876103

**Гедулян Сергій Іванович**, доцент кафедри Процесів і апаратів в технології будівельних матеріалів Одеської державної академії будівництва та архітектур, кандидат технічних наук, [rio@ogasa.org.ua](mailto:rio@ogasa.org.ua), +380634500805

**Чабаненко Петро Миколайович**, професор Міського будівництва та господарства Одеської державної академії будівництва та архітектури, кандидат технічних наук, [ogasagsh@ukr.net](mailto:ogasagsh@ukr.net), +380674826903