

УДК 72.728.27

*д.т.н., проф. Р. А. Тимченко,  
к.т.н. Д. А. Кришко, А. Л. Чуб,  
Криворожский национальный университет*

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Аннотация: приведено описание градостроительного обоснования размещения гостиницы (реконструкция объекта незавершенного строительства – здания пожарного депо).

Ключевые слова: реконструкция, градостроительное обоснование, технико-экономические показатели.

**Состояние вопроса.** Современный Кривой Рог обустроивался в системе рек Ингулец и Саксагань вдоль узкой полосы железорудных месторождений, вытянутых к северо-востоку на 100 км. Исторически и географически сложилось так, что на территории города расположены большие залежи железной руды на протяженных по длине участках. Это способствовало последующему расселению населения и развитию города. Кривой Рог является самым длинным городом в Европе (126 км) и вторым в мире после Мехико. К 2000 году город сложился, как один из крупнейших в Украине индустриальных комплексов, с развитой социальной инфраструктурой, инновационным и инвестиционным потенциалом [1].

Предыдущий период развития города был связан в основном с формированием промышленного комплекса на его территории. В данный период очень остро стоит вопрос обеспечения жителей области жильем, объектами культурно-бытового назначения, зонами отдыха, развития туризма и привлечения новых инвесторов. Проблема достройки незавершенных строительных объектов требует оперативного решения с выполнением следующих мероприятий [2]:

- проведение экспертной оценки стоимости незавершенного строительства;
- определение объемов средств, необходимых для их достройки;
- нахождение пути дальнейшего использования объектов;
- направление усилий на поиск и привлечение для завершения строительства потенциальных инвесторов.

**Целью исследования** является проведение анализа территории с объектом незавершенного строительства, подлежащим реконструкции, и прилегающей территории с целью дальнейшего градостроительного обоснования.

Строительство способно запустить развитие производств в смежных областях, решить ряд социальных задач по обеспечению комфортного проживания граждан.

**Основная часть.** Несколько лет подряд Кривой Рог реализует муниципальную программу «Город без окраин», в рамках которой микрорайоны приобретают новый облик. Самым приоритетным звеном для развития экономики данного региона является строительство. Завершение строительства недостроенных объектов – это сотни тысяч квадратных метров жилья для жителей района, новые помещения больниц, школ, детсадов, новые инженерные сети газо-, водо- и теплоснабжения, а также объекты социального культурного назначения. В связи с этим изменения ожидают и городские массивы.

“Жовтневый” район – один из старейших районов города, территория которого имеет наибольшее количество предприятий по выработке полезных ископаемых, один из самых густонаселенных жилых массивов, который постоянно находится в динамическом развитии и требует улучшения его инфраструктуры. На территории рассматриваемого жилого массива расположено множество объектов незавершенного строительства, которые были заморожены по причине распада СССР или объекты, которые вышли из эксплуатации. Одним из таких объектов является здание бывшего пожарного депо, реконструкция которого была проведена. Оно представляет собой отдельное строение с инженерными и коммуникационными сетями и в инфраструктуре города относится к учреждениям жилищно-коммунального хозяйства. Строительство ведется в границах населенного пункта, в условиях уже существующей застройки [3].

В связи с реконструкцией данного объекта было разработано градостроительное обоснование – документ, который содержит комплекс градостроительных и архитектурных требований к проектированию и строительству относительно этажности и плотности окружающей застройки, границы земельного участка, его благоустройства и озеленения и другие требования, установленные законодательством и градостроительной документацией [4].

Предусматриваемая программой диверсификация жилья по географии и категориям домов являются, с одной стороны, средством более полного удовлетворения различных запросов и возможностей граждан при его инвестировании и оплате, а с другой стороны фактором снижения риска ориентации городского заказа на слишком узкую нишу рынка жилья, перенасыщение которой может отрицательно сказаться на результатах всей

программы, в том числе и на объеме льгот, которые могут быть предоставлены социально незащищенным гражданам (рис. 1-3).

Целесообразность реконструкции объекта обусловлена рядом следующих факторов:

– объект расположен в крупном индустриальном городе, поэтому было принято решение нефункционирующее здание пожарного депо реконструировать под гостиницу;

– данный объект является перспективным элементом в развитии туристической отрасли;



Рис. 1. Блок-схема формирования технико-экономических показателей (ТЭП), используемых при оценке эффективности инвестиционных программ по застройке территорий жилых районов



Рис. 2. Состав натуральных технико-экономических показателей



Рис.3. Блок-схема расчета основных технико-экономических показателей при формировании инвестиционных программ

- економічно вигідно вести роботи уже на освоєних територіях;
- збереження архітектурно-планувального рішення даного району;
- розміщення гостиниці не потребує змін в транспортно-планувальному рішенні магістральної мережі міста, транспортного обслуговування об'єкта, а також не потребує коректування червоних ліній забудови.

Проектуваний ділянка площею 1 га розташована по вул. Десантної і обмежена (в відповідності з даними земельно-кадастрового бюро) землями Криворізького міського ради, а також примикає до земель індивідуальної житлової забудови. Рельєф ділянки – спокійний, з незначительним ухилом в західному напрямку. Територія належить до III В кліматическому підрайону.

Гостиниця представляє собою реконструкцію об'єкта незавершенного будівництва – вогняного депо. Існуюче будівля – капітальна, чотириповерховий з підвалом, прямокутної в плані конфігурації з розмірами 48,82 м x 21,61 м. Площа забудови – 1142,95 м<sup>2</sup>.

Конструктивна схема будівлі – несучі продольні і поперечні стіни з жорстким горизонтальним диском перекриття. Всі елементи конструктивної схеми утворюють просторову коробку, яка сприймає всі діючі на будівлю вертикальні і горизонтальні навантаження і забезпечує їй міцність і стійкість. Фундаменти – стовпчасті, залізобетонні; стіни – цегляні; перекриття – круглопустотні залізобетонні плити.

Проектом передбачено створення комфортних умов експлуатації об'єкта, які в значній мірі залежать від надійності магістральних і міських інженерних мереж, в першу чергу, від якісної роботи джерел водопостачання, газопостачання, тепло- і електропостачання, очисних споруд, що забезпечують прийом фекальних і дощових вод з каналізаційних мереж. Для подальшого використання земельної ділянки винос існуючих комунікацій з території, відведеної земельної ділянки, не потрібен. На сьогоднішній день ділянка вільна від зелених насаджень. Проектом озеленення передбачено висадку газонів і багаторічних трав, висадку декоративних кущів і дерев.

Проектом благоустрою запропоновано влаштування двох в'їздів на територію ділянки, влаштування гостової автостоянки, площадки для відпочинку, обладнаної малими архітектурними формами.

Реконструкція даного об'єкта є одним з способів розвитку даного району і міста в цілому. Процес перетворення старого будівлі

пожарного депо внесет улучшение в архитектурный ансамбль и станет решением ряда проблем, включая экономический аспект.

**Вывод.** Введение в эксплуатацию гостиничного комплекса, как одного из важнейших элементов гостиничного хозяйства в данном районе, создаст предпосылки для дальнейшего экономического развития данной территории за счет создания новых рабочих мест и расширения инфраструктуры в сфере услуг. Выгодное местоположение, оптимальные климатические условия, малое количество гостиничных заведений в данном районе формирует высокую инвестиционную привлекательность и быструю окупаемость проекта. Разработка оптимальных туристических маршрутов приведет популяризацию исторических и культурных памятников региона, и будет способствовать увеличению инвестиционной привлекательности района в целом.

#### Список использованных источников

1. Дмитриенко Я. Кривой Рог: индустриальная кладовая Украины [Электронный ресурс] / Я. Дмитриенко // Общественно-политический международный журнал Европа центр. – 2012. – № 32. – Режим доступа: [http://europa-centre.com/32\\_12/882-krivoj-rog-industrialnaya-kladovaya-ukrainy](http://europa-centre.com/32_12/882-krivoj-rog-industrialnaya-kladovaya-ukrainy).
2. ДБН Б 1.1 – 4 – 2009. Склад, зміст, порядок розроблення і погодження містобудівної документації. – К.: Мінрегіонбуд, 2009. – 17 с.
3. Днепропетровщина первой в Украине заканчивает инвентаризацию незавершенного строительства [Электронный ресурс] // Интернет- издание Кривой Рог информ. – 2012. – Режим доступа: <http://kri.com.ua/7287-gennadij-temnik-dnepropetrovshhina-pervojj-v.html>.
4. ДБН В 2.2.–20:2008. Готелі. – К.: Мінрегіонбуд, 2008. – 37 с.

#### Анотація

В статті наведено описання містобудівного обґрунтування розміщення готелю (реконструкція об'єкту незавершеного будівництва – будівля пожежного депо).

Ключові слова: реконструкція, містобудівне обґрунтування, техніко-економічні показники.

#### Annotation

The article describes the rationale of urban hotel accommodation (reconstruction of the facility under construction – building the fire station)

Key words: reconstruction, planning substantiation, technical and economic parameters.