

УДК 624.07:69.330.3 (045)

О.О. Молодід, к.е.н. ДП НДІБВ;

О.С. Молодід, к.т.н., КНУБА, м. Київ

РЕКОНСТРУКЦІЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ КИЄВА В КОНТЕКСТІ СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ МІСТА ДО 2025 РОКУ

Досліджено основні напрями реконструкції житлової забудови Києва. Встановлено основні шляхи забезпечення містян більш якісним та комфортним житлом у відповідності з основними положеннями генерального плану м. Києва. Встановлена приблизна вартість реконструкції застарілого житлового фонду Києва.

Ключові слова: реконструкція, житловий фонд, генеральний план, стратегія, енергозбереження.

Актуальність. Блокада інвестицій у модернізацію житлового комплексу великих міст України, у тому числі й м. Києва, впродовж всього періоду незалежності призвела до суттєвого погіршення якості існуючої забудови, про що говорить видання «Комунальна Україна» [1]. За результатами будівельної діяльності 2013 року обсяг введеного в експлуатацію житла в м. Києві складає 1509,0 тис. м². при загальній площі житлового фонду 62219 тис. м², що становить близько 2,4 % від всього житлового фонду Києва [2]. При цьому, темпи нового будівництва в Києві у 8,3 раза нижчі у порівнянні з Москвою, або у 2,8 раза у порівнянні з Берліном. Як наслідок, кардинального поліпшення житлових умов киян за рахунок нового будівництва не варто очікувати. За таких обставин найкращим виходом для органів місцевої влади має стати реконструкція існуючого житлового фонду, що в результаті дозволить поліпшити житлові умови населення міста. При цьому вартість реконструкції житла є значно нижчою порівняно з новим будівництвом [1], так, наприклад, в Німеччині співвідношення вказаних витрат складає 1:3.

Аналіз останніх наукових досліджень. Дослідження, присвячені реконструкції міського житлового фонду, умовно можна розділити на два напрями: з одного боку це відновлення несівної здатності конструкцій будівель, а з іншого – підвищення енергоефективності будівель. Серед дослідників першого напрямку реконструкції варто відмітити роботи В. Савйовського, О. Осипова, В. Бригілевича та ін. Роботи Вахович І.В., Максимова А.С., Дорошук Ю.В. та ін. присвячені проблемам

реконструкції житлового фонду за другим напрямом. Аналіз літературних джерел [3] вказує на те, що основними шляхами реконструкції житлової забудови, у контексті першого напрямку, котрі не суперечать чинному законодавству, зокрема у Києві, є:

- демонтаж старих будинків і зведення нового житла;

- комплексна реконструкція кварталів, включаючи житлові будинки, енергогенеруючі потужності, теплові мережі, встановлення індивідуальних теплових пунктів із забезпеченням сучасних вимог з енергоефективності та життєдіяльності.

Мета – виявлення особливостей реконструкції житлового фонду м. Києва на основі даних Генерального плану міста до 2025 року.

Викладення основного матеріалу. Генеральним планом м. Києва [4] до 2025 року передбачено, що для забезпечення населення житлом, поліпшення його якості та доступності можливі різні напрями розвитку житлової політики на довгостроковий період. При цьому основними серед них є:

- вибуття аварійного та застарілого житла загальною площею до 4,0 млн. кв. м, у т.ч. 2,05 млн. кв. м до 2025 року;

- модернізація та комплексна реконструкція кварталів застарілого житлового фонду, об'ємом до 8 млн. кв. м та створення житлового фонду, призначеного для переселення мешканців з будинків барачного типу, гуртожитків й інших непридатних для проживання будівель.

Для порівняння, в Москві до 2025 року планується вибуття 18 млн. кв. м житла, що у 2 рази більше ніж за останні 12 років. При цьому має бути зведено всього 47 млн. кв. м житла [8].

На потребу реконструкції житлових кварталів вказує те, що середній вік міської забудови складає понад 50 років, а середній ступінь зносу житлового фонду в 2011 році досяг 80 %, про що свідчать дані рис. 1 та 2 [3]. Для порівняння в Москві доля фізично та морально застарілого житлового фонду за результатами 2008 року складає близько 36 %. У перспективі до 2025 року цей показник має знизитися удвічі, тобто до 18 %. При цьому доля житлового фонду, який би відповідав середньоевропейським стандартам якості, має зрости з 5 до 17 % [8].

Основними житловими районами, котрі потребують часткової або повної реконструкції, є території з повоєнною забудовою загальною площею близько 11 млн. м². Майже 1,0 % від такого житлового фонду відноситься до аварійного та ветхого, що взагалі має бути знесено. Житловий фонд м. Києва, що потребує реконструкції розміщено на території, яка займає площу близько

490,0 га, а в довгостроковій перспективі територія може збільшитися ще майже на 110 га. За оцінками експертів [7] вартість реконструкції житлового фонду міста станом на початок грудня 2014 року може скласти 4 млрд. грн., що складає приблизно 200 млн. дол. США.

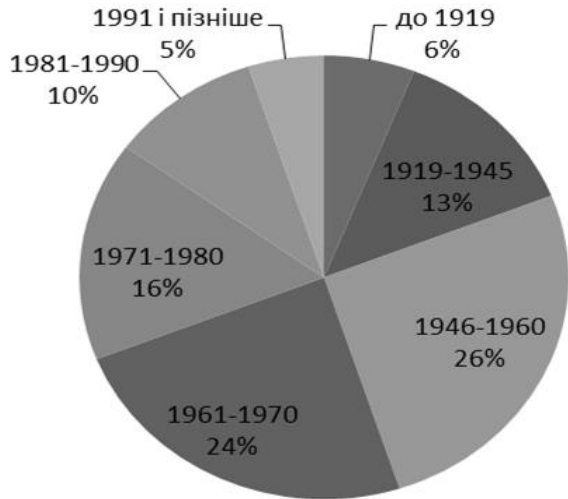


Рис. 1. Розподіл житлових будинків за роками їх побудови

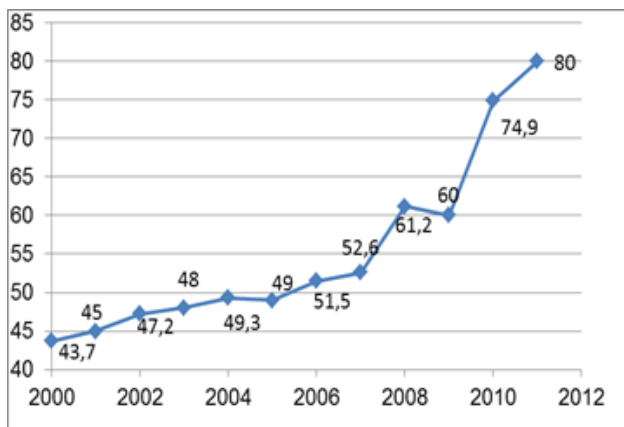


Рис. 2. Ступінь зносу житлового фонду м. Києва

Успішне проведення реконструкції житлового фонду м. Києва неможливе без збільшення будівельних робіт відповідного спрямування. Тобто передбачається, що діяльність будівельно-монтажних організацій міста буде зосереджено на збільшенні обсягів житлово-цивільного будівництва, реконструкції промислових підприємств та інженерно-транспортної інфраструктури. При цьому, виробники будівельних матеріалів мають акцентувати свою увагу на впровадженні у виробництво конструкцій зі зменшеними тепловитратами, нарощуванні обсягів випуску всього асортименту теплоізоляційних матеріалів, а також виробництво і встановлення нових типів інженерного обладнання та контрольно-вимірювальних пристроїв.

Для відшкодування вартості реконструкції житлового фонду роботи планується виконувати за кількома напрямками [5]:

- добудова одного-двох поверхів на існуючих будинках з комплексною реконструкцією мереж;
- вєрне відселення людей зі старих будинків, їх знесення і будівництво нових будинків на земельних ділянках, що звільнилися;
- поєднання обох варіантів.

Кожен із зазначених варіантів має свої переваги та недоліки, і повинен бути обраний після розроблення детальної проектної документації на реконструкцію житлового кварталу з визначенням їх техніко-економічних показників.

При розробленні стратегії розвитку м. Києва [6] було встановлено, що досягти окупності проектів з реконструкції застарілого житлового фонду можливо за рахунок нової забудови підвищеної поверховості, з урахуванням витрат на будівництво житла для відселення мешканців, знесення та утилізацію існуючого житлового фонду, нове будівництво, благоустрій території, реконструкцію внутрішньоквартальних інженерних мереж. Унаслідок реалізації таких проектних рішень середня житлова поверховість в новому житловому фонді складе 12,2 поверхи.

Генеральний план розвитку м. Києва [4] окрему увагу приділяє реконструкції такого виду житлового фонду, як гуртожитки. У ході розвитку міста планується здійснити реконструкцію гуртожитків загальною площею 0,24 млн. м², яку передбачається використати здебільшого під соціальне житло.

Для вирішення житлової проблеми на довгостроковий період та забезпечення населення доступним, якісним і комфортним житлом передбачається [4]:

- поліпшення інвестиційного клімату та конкуренції в будівельній галузі, стимулювання будівництва житла економ-класу, доступного житла ;
- розроблення і впровадження ефективного механізму фінансування (кредитування) житлового будівництва,
- створення правових, економічних, організаційних умов для збільшення житлового будівництва, реконструкції, ремонту та комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду, його ефективної експлуатації.

Як зазначалося раніше, окремим напрямом реконструкції житлового фонду є його санація та термомодернізація. Даний вид реконструкції є значно популярнішим порівняно з відновленням несівної здатності конструкцій будівель, оскільки є дешевшим. Встановлено, що знесення велико-

панельних будівель та зведення на їх місці сучасних житлових будинків вимагали б інвестицій, котрі в 4 рази перевищують необхідні затрати на термомодернізацію існуючого житлового фонду [9].

За даними [3] у Києві модернізації такого роду потребують будівлі загальною площею понад 45 млн. м². Актуальність такого роду реконструкції підтверджують дані [3], за якими загальний резерв енергозбереження може бути структурований за наступними джерелами:

- теплова ізоляція огорожувальних конструкцій (52,3 %);
- облік тепла та контроль енергоспоживання (24,2 %);
- модернізація джерел і мереж тепlopостачання (21,5 %);
- нетрадиційні джерела (2,0 %).

При розробленні проектів з термомодернізації слід пам'ятати, що більшість генеруючого обладнання підприємств великої та малої енергетики технічно і морально зношене, відпрацювало свій ресурс і потребує модернізації. Оновлення парку машин та обладнання дозволить збільшити його ККД на 10-15 %.

Досвід країн Західної Європи та США вказує на те, що проект санації будинків розрахований на 10-15 років (без врахування підготовчого етапу, який може тривати достатньо довго). Процес санації будинків, зазвичай, проходить без відселення мешканців, тому може передбачатися їх активна участь у всіх етапах проведення робіт.

Висновки. У ході аналізу літератури було встановлено, що наразі роботи з реконструкції міського житлового фонду умовно можна розділити на два напрями: з одного боку це відновлення несівної здатності конструкцій будівель, а з іншого – підвищення енергоефективності будівель. Визначені основні можливі джерела фінансування реконструкції житлового фонду Києва та приблизна вартість таких робіт.

Питання термосанації житлового фонду Києва вимагає окремої уваги. При розробленні заходів із даного напрямку варто звернути увагу на той факт, що поодинокі модернізації будинків є малоефективною. Лише комплексне вирішення даного питання може дати значну економію коштів для населення на тлі різкого здорожчання енергоносіїв та їх безпосередню економію.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Житловий фонд: тягар чи комфорт? – Комунальна Україна <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/zhitloviy-fond-tjagar-chi-komfort-37235>

2. Будівництво житла та об'єктів соціальної сфери у м. Києві за 2009-2013 рр. Статистичний збірник. Державна служба статистики України: Електронний ресурс – Режим доступу: <http://kiev.ukrstat.gov.ua/Docs/11031.doc>

3. Презентація «Реконструкція житлового фонду міста. Енергоефективні технології». <http://conf.esco.co.ua/reports/romanets.pdf>

4. Генеральний план м. Києва. Основні положення. Київська міська державна адміністрація [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://kiev4you.org/gif/genplan2025.pdf>

5. 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>.

6. Стратегія розвитку м. Києва до 2025 року. [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://dnipr.kievcity.gov.ua/files/Strategy_Kyiv2025.pdf

7. Стоимость ремонта жилищного фонда Киева оценивается до 5 млрд грн . [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://ubr.ua> (Назва з екрану)

8. Генеральный план м. Москва до 2025 року [Електронний ресурс] // Режим доступу: http://kibi.ru/genplan/genplan_moskvy_kniga_2

9. Реконструкция массовой жилой застройки в Восточной Германии [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.rekonstrukt.ru/index/0-110>

АННОТАЦИЯ

Исследованы основные направления реконструкции жилой застройки Киева. Установлены основные пути обеспечения горожан более качественным и комфортным жильем в соответствии с основными положениями генерального плана Киева. Установлена приблизительная стоимость реконструкции устаревшего жилого фонда Киева.

Ключевые слова: реконструкция, жилой фонд, генеральный план, стратегия, энергосбережение.

ABSTRACT

The main areas of reconstruction of residential development. Kyiv. The basic ways of providing more townspeople quality and comfortable housing in accordance with the relevant provisions of the General Plan. Kyiv. Installed approximately reconstruction of obsolete housing Kyiv.

Keywords: reconstruction, housing, master plan, strategy, energy saving