

Возвращаясь к техническим проблемам, следует отметить, что отсутствие современного нормативного обеспечения капитального ремонта и реконструкции жилых и гражданских зданий приводит к разработке и реализации некорректных инженерных решений, которые приводят либо к опасности возникновения проблем при эксплуатации объекта, либо к неадекватным затратам средств, являющихся платой за незнание и неоправданные запасы надежности, которые, в свою очередь, влекут увеличение массы конструкций и снижают эксплуатационную надежность здания в целом.

Обобщая изложенное, можно сделать некоторые выводы:

1. Накопленный опыт реконструкции зданий различного назначения позволяет говорить о наличии существенного отличия работы оснований вновь строящихся и длительно эксплуатируемых объектов.
2. Моделирование работы системы «здание-основание» требует учета норм, заложенных при проектировании здания, особенностей конструктивных решений и возникших в процессе эксплуатации изменений здания и основания.
3. В настоящее время капитальный ремонт и реконструкция объектов жилищно-гражданского назначения выполняются без должного нормативного и организационно-правового обеспечения. Действующие нормативные документы не учитывают специфику этих видов инвестиционной деятельности.
4. Необходимость получения достоверной информации о строительстве и эксплуатации объекта подтверждает актуальность создания единой базы паспортных данных об объектах, а не отдельных ведомственных паспортов, решающих разовые задачи и исчезающих в недрах ведомств.
5. Необходимо повысить правовую ответственность за несанкционированное проведение на объектах мероприятий по реконструкции и необоснованное искажение информации о состоянии объекта.

УДК 721.021

## **ДОЦІЛЬНІСТЬ РЕКОНСТРУКЦІЇ ДЕВ'ЯТИПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ**

*П.Ю.Карпенко*

З метою поліпшення умов проживання, а також вирішення проблеми модернізації та реконструкції забудови перших масових серій ВАТ "Київпроект" спільно ДКП НДІСЕП розроблена перша в Україні регіональна програма реконструкції житлового фонду першого періоду індустріального домобудування.

На прикладі Києва реконструкція має відбутись у два етапи. До першого етапу реконструкції, термін якого - 2005 р., увійшли майже всі

райони Правобережжя, до другого етапу, термін якого – 2010 р., увійшли райони, дислоковані на лівому березі Дніпра.

Програма розроблена з урахуванням досвіду реконструкції Німеччини, Російської Федерації, Білорусі. На основі міжнародного досвіду розглянуті сучасні концепції реконструкції - підтримки, розвитку та оновлення.

Концепція підтримки передбачає капремонт будинків, виконання умов укріплення та енергозбереження.

Концепція розвитку обумовлює різні ступені модернізації будинків.

Концепція оновлення передбачає повну ліквідацію фізично та морально-зношеного житлового фонду, яке супроводжується відселенням мешканців, будівництвом нового житла для відселення.

Провідним по проблемі реконструкції житлових будівель перших масових серій був визначений науково-дослідний та проектно-вишукувальний інститут "НДІпроектреконструкція".

Підставою для цього рішення був накопичений досвід за період з 1945 по 1999 р.р.:

- інженерно-геологічні та геодезичні вишукування, обстеження та проектування відбудовування, капітальних ремонтів та реконструкції десятків тисяч житлових та громадських будівель в усіх регіонах України;
- обстеження технічного стану значної кількості п'ятиповерхових житлових будівель забудови 1950-70 рр. в різних містах, у Києві біля 900.
- експериментальний проект реконструкції великопанельного житлового будинку з надбудовою 5 поверхів (м.Київ, Дарницький район, метод "Фламінго");
- екскізні проекти реконструкції 5-поверхових будівель різноманітних серій у Києві та інших містах;
- участь у конкурсах по реконструкції та у розробці правової, нормативно-методичної баз, у т.ч. "Програми реконструкції житлових будівель перших масових серій".

Досвід на прикладі Москви довів, що реконструкція п'ятиповерхової будівлі не вирішує усі проблеми забезпечення населення житлом.

Здійснення реконструктивних мер повинно торкнутись не тільки окремих будівель, а загалом житлової інфраструктури міста.

В основу комплексного розв'язування соціальних, економічних та екологічних питань та проблем повинен бути покладений новий генплан міста, спрямований на створення покращеного середовища життєдіяльності та забезпечення сталого розвитку міста в нових соціально-економічних умовах. Збереження міського середовища та культури за допомогою розвитку функціональної та просторової структури всіх міських територій, їх планування та забудови; забезпечення житловою площею, об'єктами обслуговування, місцями прикладання праці та рекреації, розвитку транспортної інфраструктури і рівня інженерного забезпечення міських територій; стимулювання найбільш перспективних районів міста, які із-за свого розташування або функціонально-просторової організації не використали містобудівні ресурси; розвиток інфраструктури на відносно сприятливих територіях; забезпечення балансу між екологічними та соці-

ально-економічними потребами населення; формування диференційованої за якістю структури житлового фонду, визначеної місторозташуванням житла за купівельною спроможністю населення; удосконалення просторової структури житлової забудови; реструктуризація виробничої території; децентралізація обслуговування та ділової сфери у розвитку системи загальноміських центрів - це довготривалий процес, який має здійснюватися за допомогою вдосконалених нормативних актів.

Одним з напрямків комплексної реконструкції в майбутньому може бути реконструкція дев'ятиповерхової цегляної житлової забудови. До її переваг належать такі умови як: можливість виробництва реконструктивних робіт без відселення мешканців, відсутність будівельного сміття, яке потребує спеціальної переробки, економічне використання внутрішньодворового простору, вирішення питання транспортного навантаження міста - проектування підземних гаражів, та наявність участі у реконструкції малого та середнього бізнесу.

Можна виділити, як мінімум, чотири найбільш чутливих для архітектури та для всього суспільства фактори, які виправдовують початок масової реконструкції дев'ятиповерхової забудови.

По-перше: резерв вільних земель для будування надалі буде зменшуватись. Якщо винести виробничо-складські зони за місто, то це на деякий час, безумовно, дасть змогу новому будівництву на цих територіях. Це спричинить за собою зростання темпів будівництва. Реконструкція житлових комплексів дає приріст площі житлової та громадської частини та не потребує при цьому використання дефіцитних міських земель. Реконструктивні заходи треба проводити не порушуючи екологічний баланс комплексу та навантаження на об'єкти соціального обслуговування.

Другою перевагою є єдність архітектурно-планувальної реконструкції житлових комплексів з широким колом заходів з економії тепла в квартирах, що актуально в умовах постійно дорожчаючих енергоносіїв. Таким чином, встановлення лічильників тепла, утеплювання дахового перекриття, вікон і дверей, а також стін для будівель стає важливою частиною реконструкції.

По-третє, як показали пілотні дослідження в цих типах житлових будівель процент громадян, які приватизували своє житло, найбільш високий, в цих же будівлях розташована велика кількість житлово-будівельних кооперативів, що є важливим чинником створення кондомініумів. Ці житлові товариства та громадськість житлово-будівельного комплексу мають юридичне право взяти на себе реконструкцію житлових комплексів звісно, при участі в доходах від продажу або здавання в оренду нових комплексів, що з'явилися після реконструкції житлових та громадських приміщень. Це дозволить самортизувати підвищення вартості проживання та одночасно активізує малий та середній бізнес.

В-четвертих, всі виявлені вище переваги необхідно направити на рішення важливого для керівництва міста питання створення київського стилю, який міг би бути гідним усього того, що було успішним у нашому та попередньому століттях. Таким чином, при реконструкції функціональні питання (утеплення, перепланування, встановлення терморегуляторів та

інш.) повинні органічно поєднуватись з комплексним поліпшенням архітектури реконструйованого об'єкту.

На ринку муніципального житла знижується попит населення, змінюються пріоритети: від нового будівництва до реконструкції і комплексного формування міського середовища. Дещо вже зроблено: розроблені та впроваджуються одно-двохповерхові надбудови-мансарди; зусилена увага до рішення внутришньодворових територій на новому рівні.

Одним з важливіших питань перед міською владою є боротьба з енерговтратами. В умовах ринкової економіки дотації до житлово-комунального господарства є тягарем як для бюджету держави, так і для населення. Існує реальна можливість у тому числі і за допомогою архітектури вирішити питання енергозбереження. Необхідно стимулювати надходження внебюджетних інвестицій до інфраструктури житлового сектору, щоб позбути державу та муніципалітети від необхідності фінансування більшої частини інвестицій. Така робота може проводитись у широкому аспекті - з розвитком соціальної інфраструктури районів житлової забудови на основі ринкових методів ведення господарства.

Територія з житловою забудовою періоду 70-80-х років привертає увагу населення доброю інфраструктурою: розвинуте транспортне обслуговування; сформован благоустрій; присутня значна кількість зелених масивів, парків.

Але соціальний та економічний розвиток суспільства потребує не тільки наявності композиційно-планувальних заходів щодо реконструкції житлових комплексів, а й наявності показників комерційної та фінансової ефективності проектів, окупності і інтеграції всіх фінансових ресурсів, враховуючи кошти населення.

Таким чином, питання щодо реконструкції житлової забудови можливо вирішити тільки комплексно при урахуванні соціально-економічних проблем.

УДК 69.059.25

## **ВИЗНАЧЕННЯ ПЕРІОДИЧНОСТІ РЕМОНТІВ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ НА ЗАСАДАХ ТЕОРІЇ ТЕХНІЧНОЇ ДІАГНОСТИКИ**

*Л.І.Кривельов, Г.М.Агєєва*

Система технічної експлуатації будинків та споруд, що склалася за часів існування планової економіки, в нових ринкових умовах потребує докорінних методичних змін. Технічна експлуатація житлових і громадських будинків зараз регламентується Положенням про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будівель в містах і селищах України. КДП-204/12 Україна 193-91, орієнтованим на планову організацію цієї системи. Вона побудована на встановленні для окремих елементів будинків нормативних термінів служби.

В Положенні наведено достатньо детальні вказівки по проведенню оглядів будинків, проте оцінка технічного стану елементів і будинків в ці-