

## ОПЫТ ПРОЕКТИРОВАНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ В Г.КИЕВЕ

Кафиев К.П.

АО «Киевпроект», г. Киев

*Реконструкция существующих жилых и общественных зданий и инженерных сооружений* - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по изменению назначения зданий и сооружений или их основных технико-экономических показателей (количество и площадь квартир, общая площадь, мощность, геометрические размеры, емкость, пропускная способность, количество услуг и т.д.) с целью улучшения условий проживания, эксплуатации, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

Население г.Киева на сегодняшний день составляет около 2,6 млн. жителей, а его территория - 83,6 тыс.га, из которых селитебная территория - 48,8 млн.кв.м. На 1 жителя столицы приходится 18,7 кв.м., а Генеральным планом предусмотрено обеспечение жильем к 2020г. - 27 кв.м. А это значит, что при той же численности населения дополнительно ввести следует около 24 млн.кв.м. жилья. Нынешние темпы нового строительства (около 1 млн.м.кв. в год), не позволят выполнить эту программу, тем более, что условный территориальный резерв для дальнейшего строительства составляет лишь 16 тыс.га, так как территориальные ресурсы для размещения строительства в г.Киеве ограничены, поэтому роль реконструкции зданий и сооружений становится весьма актуальной.

Сохранение и обновление фонда эксплуатируемых зданий являются неотъемлемой частью решения жилищной проблемы. В этой связи предметом особого внимания стали дома, построенные в 50-60-е годы по первым типовым проектам. Вопросам их реконструкции, модернизации и капитального ремонта была посвящена, как известно, специальная государственная Программа реконструкции крупнопанельных пятиэтажных зданий. Мероприятиями Программы охвачено более 2000 зданий. Общая площадь жилого фонда составляет 4,1 млн.кв.м. (около 8% общего жилого фонда г.Киева), которые занимают площадь...

Киевпроектom в качестве эксперимента даже были разработаны 5 пилотных проектов для строительства ж/ домов по ул.ул.Тулъчинской, Туполева, Кибальчича, П.Запорожца и Я.Гашека. Однако это не нашло реализации из-за отсутствия законодательной базы по отселению жильцов из пятиэтажек, подлежащих реконструкции. За последние пять лет отселить удалось только одну секцию около 20 квартир ж.д. по ул.Туполева. Поэтому никакой реализации программы фактически не происходит, единичные объекты, такие как ж.д. по ул. В.Пика и П.Запорожца, скорее исключения, чем закономерность.

Общая ситуация с жилым фондом столицы неутешительна. Уже требуют профилактики районы застройки 70-х годов 9-ти и 16-тиэтажными домами. Прекращение планово-предупредительных ремонтов, из-за недостаточности бюджетных средств в последние годы, способствовало развитию процессов прогрессирующего накопления дефектов несущих конструкций и коммунальных сетей жилых домов. А об энергосбережении этих домов говорить не приходится.



Поскольку ни у города, ни у большинства населения денег нет, в большинстве случаев в Киеве происходит реконструкция жилого фонда на коммерческой основе - с возведением надстроек и пристроек.

Преимущества мансардного строительства: увеличение до 20% общей площади существующих зданий, прирост жилого фонда без отвода земель под строительство, улучшение внешнего облика эксплуатируемых зданий за счет архитектурно-художественного оформления крыш, возможность осуществления надстройки без отселения жильцов, повышение тепловой эффективности надстраиваемых зданий.

Устройство мансард экономически выгодно. Практика показывает, что 1 куб.м мансарды в 1,5 раза дешевле, чем нижележащего этажа, а площадь в мансардных этажах на 15-20% дешевле площадей, получаемых в новостройках. Однако зачастую такое строительство приводит к затоплению квартир дождями и др. осадками.

По проектам специалистов Киевпроекта мансардное жилье возведено над ж/домами по ул.Хмельницкого и Артема 38/42, при реконструкции гостиницы «Лейпциг» и реконструкции дома для малосемейных по ул.Юности, 8/2.

К сожалению разрешительная система в Киеве сложна и громоздка, что в значительной степени тормозит законное решение проблем. Зачастую по инициативе застройщика строительство начинается по документации, не оформленной в установленном порядке. В результате - конфликты с жильцами, разбирательства с органами надзора, суды, приостановление строек, предъявление штрафных санкций проектным организациям и лишение их лицензий и т.д.

Кроме всего прочего практически все здания в центральной части города по распоряжению Киевсовета и Киевгорадминистрации отнесены к историческим памятникам архитектуры. В итоге - даже в не представляющих особой ценности зданиях при реконструкции необходимо сохранять ничем не примечательные фасады домов, иногда не имеющие фундаментов. При этом затрачиваются колоссальные средства на удержание фасадных стен металлоконструкциями, возникают проблемы с их демонтажем, что по стоимости в конечном счете намного превышает стоимость реконструкции.

В 1995 году Киевпроект одним из первых выполнил реконструкцию общежития по ул.Юности, 8/2 под современное жилье. К существующему панельному зданию был пристроен кирпичный лифтовой блок, общая площадь квартир возросла с 4,5 тыс.кв.м до 6,8 тыс.кв.м, т.е почти в 1,5 раза.

Киевпроект имеет большой опыт реконструкции общественных зданий, начиная с реконструкции здания Национальной филармонии Украины в г.Киеве (1996 г.) и жилого дома по ул.Институтской, 9 под офис Национального Банка Украины (1996-1997г.г.). Сегодня ведется проектирование реконструкции и строительство «с листа» таких уникальных объектов, как универмаг «Украина» и Бессарабский квартал. Масштабность, объемы и сроки строительных и проектных работ этих объектов впечатляют.

Универмаг «Украина» превращен в большой торгово-развлекательный комплекс с кинозалами, рестораном, игротекami на верхнем этаже, и крупным многоэтажным паркингом.

Проект комплексной застройки и реконструкции Бессарабского квартала предусматривает реконструкцию существующего исторического здания начала XX века, обрамляющего трапециевидный квартал с двух сторон и строительство новых объектов с размещением в них торговых и досуговых центров, магазинов, ресторанов, кафе, а также офисных помещений. Сметная стоимость строительства 282 млн.грн.,



общая площадь предприятий торговли и обслуживания 53,4 тыс.к.м, в т.ч. в реконструируемых домах - 30 тыс.кв.м, в новостройках - 23,4 тыс.кв.м.

Киевпроект выполнен проект реконструкции существующих сооружений водоснабжения в парке Хрещатый под экспозиционно-учебные помещения водо-информационного центра. В помещении существующей башни будет размещен водо-информационный центр, а подземные резервуары использованы для устройства сети ресторанов.

Проектом предусматривается реставрация существующей башни и подземных резервуаров и восстановление второй башни, построенных в 70-е года XIX века. Последние десятилетия эти сооружения разрушались. Но как ни странно, оштукатуренные цементным раствором кирпичные колонны и стены, находящиеся десятилетиями под водой, не потеряли своих прочностных свойств. Хотя в зимний период после спуска воды в водонасыщенных элементах (колонны и стены) в результате глубинного промерзания появились трещины. Проектом это было устранено.

Важный этап деятельности Киевпроекта - воссоздание и реконструкция сакральных сооружений, среди которых Успенский собор Киево - Печерской Лавры.

В последнее время администрация города большое внимание уделяет скоростного движения превращен бул.Дружбы народов, расширены проспекты Паладина, Глушкова, 40-летия Октября; реконструированы главная магистраль столицы Крещатик и Майдан Независимости, улицы Басейная, Толстого, Урицкого, Черновола, Грушевского, Январского восстания.

В результате реконструкции транспортной развязки решен крупный транспортный узел на Севастопольской площади, магистралями соединены Железнодорожное и Надднепрянское шоссе.

6 июня с.г. на аппаратном совещании в КМДА будет рассмотрена программа реконструкции дорожно-транспортной сети г.Киева на ближайшие пять лет, а следующий год планируется назвать Годом реконструкции дорог.

Параллельно с реконструкцией узловых площадей активно ведется освоение подземного пространства. По нашим проектам уже построены торговый центр под площадью Славы (около 3 тыс.кв.м), подземный центр под бульваром Дружбы народов площадью 6 тыс.кв.м., торговый комплекс «Метроград» в районе Бессарабского квартала площадью 20 тыс.кв.м, а также, торговый центр "Глобус" под Майданом Независимости, площадью около 40 тыс.кв. метров, на строительстве которого Киевпроект выступал генпроектировщиком.

В перспективе - масштабные работы по реконструкции Европейской площади, проектом которой предусматривается эффективное использование подземного пространства не только под самой площадью, но и под Крещатиком до Майдана Независимости, под общественные и торговые центры, паркинги.