

# Науково-технічні проблеми облаштованості територій та удосконалення житлової забудови

Кривошеев П. І.

Науково-дослідний інститут будівельних конструкцій «НДІБК», м. Київ

---

*Висвітлено проблеми, пов'язані з облаштованістю територій та житлової забудови, а також напрями науково-технічної діяльності Науково-дослідного інституту будівельних конструкцій щодо їх вирішення.*

Житловий фонд в Україні налічує понад 10 млн. будинків, кожного року зводяться нові та реконструюються тисячі будинків, у той же час із застарілих будинків тисячі переходять до категорії ветхих, багато з них набувають аварійного стану, декілька млн. будинків потребують проведення капітального або поточного ремонту. Потреба в оновленні та поповненні житлового фонду сягає колосальних масштабів, характерно, що в умовах складного інженерно-геологічного стану територій.

Відомо, що рівень забезпеченості населення м. Києва житлом удвічі нижчий порівняно з країнами Західної Європи [1]. Разом із тим щільність міської забудови в 1,4-1,6 раза поступається відповідним показникам великих міст розвинених країн. За умови стабілізації чисельності міського населення столиці України на рівні 2,5 млн. осіб збільшення показника забезпеченості житлом до середньоєвропейського рівня вимагає подвоєння площ земель, зайнятих під забудову.

Характерно, що вільні площі для забудови житла у великих містах України майже вичерпані. Під забудову використовують території, які раніше визнавали за непридатні, або нові житлові будинки розташовують, ущільнюючи в існуючу забудову без перегляду необхідної інфраструктури, інженерних комунікацій, урахування впливу будівництва і експлуата-

ції новобудов на існуючі будинки. У той же час реконструкція будинків виконується несистемно і вибірково.

Інженерні мережі перевантажуються, створюючи загрозу для функціонування житлово-комунального господарства. В останні роки зростають вимоги до внутрішнього планування квартир, відчувається потреба в поліпшенні організації міського середовища, зокрема, у зв'язку з нерегульованим збільшенням кількості автомобілів.

У м. Києві все частіше виникають конфлікти між мешканцями і органами влади щодо обґрунтованості розташування нових будинків, їх висотності та впливу на навколишнє середовище. Такі конфлікти свідчать, що генеральний план міста потребує більш щільного моніторингу та доопрацювання щодо визначення об'ємно-планувальних обрисів забудови, черговості та обсягів знесення і реконструкції старої житлової забудови, удосконалення транспортної та інженерної інфраструктури міста. І це стосується не тільки Києва.

Виходячи із потреби підвищення рівня житлової забезпеченості населення та з метою системного і комплексного задоволення такої потреби необхідно визнати пріоритетними розв'язання таких науково-технічних проблем містобудування:

- розробка та здійснення заходів щодо інженерного захисту міської території;
- забезпечення заходів з реалізації Генеральної схеми планування території України та моніторинг їх виконання;
- удосконалення архітектурно-планувальної структури забудови;
- розвиток та модернізація інженерних мереж;
- розвиток будівельного комплексу;
- удосконалення містобудівного законодавства та нормативно-методичного забезпечення будівництва
- розвиток житлового фонду;
- науково-технічний супровід технічно складних та особливо відповідальних будівельних об'єктів.

Для обласних центрів та більшості великих міст відповідно до Закону України «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України» розроблені стратегічні напрями соціально-економічного розвитку до 2015 р. У стратегічних напрямках соціально-економічного розвитку «Київ –2015. Стратегія розвитку» [1] розроблені стратегічні плани, що, зокрема, включають такі напрями:

- земельні ресурси та стратегія територіального розвитку;
- якість міського середовища;

- розвиток будівельного комплексу як умова підвищення рівня життя населення;
- розвиток житлово-комунального господарства.

Як заходи з підвищення рівня природної небезпеки передбачено:

- перенесення потенційно небезпечних підприємств за межі житлової забудови та в приміську зону, оновлення основних виробничих фондів;
- поетапне виведення з господарського використання позбавлених належного інженерно-геологічного контролю ділянок зі схилами, рівень крутизни яких перевищує 10%;
- збереження на зсувонебезпечних ділянках природних ландшафтів;
- укріплення та реконструкція захисних дамб у басейнах річок.

У стратегічних напрямках у загальних рисах окреслені основні проблеми містобудування, однак їх вирішення вимагає належного рівня.

Вдосконалення архітектурно-планувальної структури забудови можна віднести до першочергових заходів тому, що застарілі генеральні плани розвитку міст не відповідають сучасним потребам. Необхідні удосконалення транспортних схем, розвиток мікрорайонів, поєднання старої та нової забудови. У великих містах резервом територій під житлову забудову є винесення за межі міста промислових підприємств, що забруднюють навколишнє середовище. Таке вдосконалення має проходити при широкому залученні населення та інженерно-технічної громадськості до публічного обговорення проблеми.

Значна частина міст і, перш за все, столиця України має історичні, соціально-економічні, екологічні й інженерно-геологічні особливості, що мають бути враховані при визначенні архітектурно-планувальної структури забудови міста. Зокрема, Київ має особливі інженерно-геологічні умови, так як побудований на території, що за містобудівними нормами проблемна для будівництва. Перепад висотних оцінок на невеликій території історичної частини міста досягає 100 м і майже її третина є зсувонебезпечною. Якщо до цього додати просадочність ґрунтів на значній частині території міста і пливунних властивостей обводнених дрібнозернистих пілуватих пісків Подолу і Лівобережжя, то такий «букет» складних ґрунтових умов не має жодна європейська столиця. Проте ці проблеми характерні не тільки для столиці. Історична й архітектурна спадщина та екологічні й інженерно-геологічні особливості як м. Києва, так і інших історичних міст визначають їх планувальний та об'ємний обрис.

При інтенсифікації будівництва доцільно розвивати позитивні риси забудови, не допускаючи копіювання забудови інших столиць світу. Особливо це відноситься до зведення висотних будинків та забудови схилів Дніпра. Слід враховувати, що інженерно-геологічні умови м. Києва спонукають до дуже обережного відношення до висотної забудови тому, що, як правило, висотні будинки розташовують на міцних основах, які мало стискаються, а у м. Києві таких основ практично немає.

Для надійного зведення висотних будинків та забудови схилів Дніпра необхідне проведення досліджень довготривалих наслідків такої забудови, особливо це стосується розташування висотних будинків в історичній частині міста.

Важливо підкреслити, що мова має йти не про те – будувати, чи не будувати, як це зараз подається в засобах масової інформації. Потрібно комплексно та системно без поспіху обґрунтувати – що і як будувати.

Окрему проблему складає визначення обсягів знесення старої забудови, що немає історичної й архітектурної цінності, так як розвиток міст України набуває прискорення. При удосконаленні забудови міст мають бути раціонально поєднані реконструкція, знесення будівель та нова забудова. Ці проблеми пов'язані із питаннями підтримання в належному експлуатаційному стані житлових будинків, вирішення яких полягає у систематичному визначенні фактичного технічного стану несучих та огорожувальних будівельних конструкцій, основ та фундаментів. Для забудови минулих років важливим є впровадження оптимальних рішень щодо енергоощадності, підвищення рівня комфортності житла, визначення ресурсу конструкцій і елементів, забезпечення надійності й безпеки його експлуатації.

НДІБК, як базова організація у сферах будівництва, промисловості будівельних матеріалів, архітектури і містобудування [2] здійснює науково-технічну діяльність за такими напрямками, що мають безпосереднє відношення до проблем, що розглядаються, а саме:

- стандартизація та нормування у будівництві;
- будівельні конструкції для будинків і споруд житлово-цивільного призначення в звичайних і складних інженерно-геологічних умовах, включаючи будівельні матеріали;
- сейсмостійке будівництво;
- геотехнічні питання будівництва;
- надійність та безпека будинків і споруд;
- будівельна акустика й теплотехніка;
- підтвердження відповідності будівельних виробів.

Інститут має одну з найбільших в Україні науково-дослідну базу у будівництві, що включає акредитовані лабораторії, в яких виконуються дослідження міцності та інших властивостей будівельних виробів, теплофізичні та акустичні випробування, дослідження з питань динаміки та корозії будівельних конструкцій. Інститут має відповідне матеріально-технічне забезпечення та кваліфікованих спеціалістів. За останні роки інститутом накопичений багатий досвід з питань обстежень, підсилення та відновлення, включаючи ліквідацію понаднормативних кренів, будівель і споруд різного призначення, у т.ч. історичних та архітектурних пам'яток, житлових будівель та ін.

Інститут розробляє практичні рекомендації з обстеження і оцінки технічного стану житлових та громадських будинків, що включають визначення рівня інженерного захисту території; перевірку відповідності проєктів будинків і споруд нормативам містобудування та розвитку житлово-комунальної інфраструктури міста; оцінку основ та фундаментів, несучих та огорожувальних конструкцій щодо міцності, деформативності, їх теплофізичних та акустичних властивостей. При цьому встановлюється можливість та умови надбудови та технічні рішення утеплення огорожувальних конструкцій та вирішення інших питань з енергоощадності.

Інститут виконує роботи з випробування та сертифікації будівельної продукції, розробляє рекомендації з підсилення і захисту будівельних конструкцій, визначення їх теплотехнічних показників, тепловологісного стану огорожень та параметрів мікроклімату приміщень на житлових об'єктах в містах Києві, Харкові, Полтаві та ін.

НДІБК готовий надавати науково-технічну та методичну допомогу місцевим органам виконавчої влади, проектним та будівельним організаціям у вирішенні сучасних проблем містобудування.

---

Перелік посилань

---

1. **Київ –2015 Стратегія розвитку** (Стратегічні напрями соціально-економічного розвитку на період до 2015 року). — К.: ЗАТ «НІЧЛАВА», 2004.— 240 с.
2. **Перелік базових організацій Держбуду України з науково-технічної діяльності у сферах будівництва, промисловості будівельних матеріалів, архітектури і містобудування.** – К.: ДП «Укрархбудінформ», 2005.— 152 с.

Отримано 21.06.05