

Технічні аспекти реконструкції житлових будинків в Україні

Онищук Г. І.
«НДПроектреконструкція», м. Київ

Висвітлено проблемні питання пов'язані з реконструкцією житлових будинків перших масових серій, збереженням сформованої забудови міст.

Оцінюючи стан існуючого житлового фонду країни, будинків перших масових серій необхідно зробити головний висновок – темпи прискорення фізичного та морального зносу щорічно зростають з одночасною пасивною позицією усіх органів влади приведуть до катастрофічної ситуації в значній частині житла нашої країни.

Вже сьогодні, за явно заниженими даними, в Україні налічується близько 50 тисяч ветхих та аварійних житлових будинків, загальною площею понад 5 млн. м²., в яких і досі не живуть, а мешкають наші громадяни.

За оцінками фахівців значна частина п'ятиповерхового житлового фонду знаходиться в критичному стані і потребує прийняття негайних заходів щодо його збереження або заміни.

Не можна залишити поза увагою той факт, що на протязі усього періоду експлуатації житлового фонду країни його капітальний ремонт не проводився, хоча по нормативам це необхідно робити через 20-25 років.

Вирішення проблеми заміни застарілого житлового фонду стримується в першу чергу через обмеженість бюджетних коштів, що спрямовуються на зазначені цілі, а також низьку зацікавленість інвесторів у реалізації проектів з реконструкції ветхого та застарілого житлового фонду. Протягом 2000-2004 років в цілому по Україні регіонами прогнозувалось рекон-

струювати та ввести в експлуатацію 1,15 млн. м² житла. Фактично за цей період введено в експлуатацію після реконструкції 440 тис. м² житла, або 38,4% від прогнозованого обсягу, в тому числі за рахунок реконструкції будинків перших масових серій – 70,9 тис. м².

Позитивним фактором є те, що в Україні створено необхідну нормативно-методичну базу з реконструкції житла, проведено в обласних центрах та інших містах експериментальну реконструкцію найбільш поширених серій будинків з метою відпрацювання раціональних архітектурно-технічних рішень і методів реконструкції.

За результатами реконструкції окремих будинків в різних регіонах підтверджено її техніко-економічну ефективність. В Україні налічується більше 13 тисяч будинків з цегляними та блочними стінами ресурс використання яких не вичерпано. Водночас великопанельні будинки, через незадовільний стан конструктивів, металевих з'єднань, за відповідними обґрунтуваннями можуть бути знесені, як такі, що потребують значних витрат на відновлення. Однак реальних джерел фінансування для проведення реконструкції не вишукано.

Першочерговими об'єктами реконструкції повинні стати райони масової житлової забудови післявоєнних років і житлові квартали з будинками перших масових серій великопанельного домобудівництва, морально і фізично застарілими, з одноманітною архітектурою, низьким рівнем інженерного забезпечення, великими неорганізованими внутрішньоквартальними і мікрорайонними просторами.

Забудова п'ятиповерховими будинками з дотриманням санітарних розривів між ними за умовами інсоляції привела до низької щільності забудови житлових кварталів, нераціонального використання міських земель, збільшення витрат на інженерні комунікації і благоустрій забудованих територій, на прокладку магістралей і вулиць, транспортних мереж. Значно погіршилися зв'язки між житлом і місцями праці, що унеможливило ефективне транспортне обслуговування.

Морально застаріло і внутрішнє планування будинків, що обумовлено низьким архітектурно-планувальним стандартом малокімнатних квартир, низькими показниками загальної і житлової площі, наявністю суміжних кімнат, практично непридатними для експлуатації кухнями, примітивним санітарно-технічним обладнанням.

Моральне старіння «п'ятиповерхівок» доповнюється наявністю житлових перших та п'ятих поверхів із суміщеними дахами, які вкрай непопулярні у населення, відсутністю розвиненої соціальної інфраструктури.

Проведений детальний аналіз існуючого в Україні житлового фонду забудови 50-70 років минулого сторіччя показав, що масовими у той час

були більше 10 індустріальних серій, серед яких три – серія 1-438, 1-464, 1-480 займають понад 80% побудованого житла перших масових серій.

Підходячи до вирішення проблеми їх реконструкції, особливо при переплануванні квартир, надбудові додаткових поверхів та мансард, необхідно враховувати конструктивні відмінності та особливості зазначених серій будинків, визначити, що є несучим остовом будинку, його конструктивною системою та ряд інших технічних рішень.

Ми пропонуємо вам користуватись «Рекомендаціями з вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень для реконструкції житлових будинків різних конструктивних систем». На сьогодні розроблено понад 300 варіантів реконструкції житлових будинків перших масових серій, починаючи із самого простого без зміни планування і об'ємів будинку, до надбудови 5 і більше поверхів із покращенням усіх експлуатаційних характеристик.

Водночас, кінцевим для рішення щодо реконструкції будинку є технічний стан несучих конструкцій, взагалі придатність будинку до реконструкції, враховуючи конструктивні особливості та матеріал конструкцій, економічну доцільність реконструкції.

Наведу для прикладу найуразливіші місця житлових будинків перших масових серій.

В першу чергу це незадовільний стан зовнішніх стін крупнопанельних п'ятиповерхових будинків, ненадійна їх гідро- і теплоізоляція, що приводить до їх постійних протікань і промерзання. На дуже низькому конструктивному рівні вирішені стики стін з віконними блоками, що, незважаючи на всі старання мешканців, не рятує їх від протягів у житлових приміщеннях. У деяких регіонах у зимовий період мешканці страждають від явно недостатнього подвійного скління. Постійні скарги мешканців п'ятих поверхів у літню пору, коли відбувається перегрів приміщень через конструкцію суміщених дахів.

Додамо до цього практичну відсутність звукоізоляції внутрішніх стін та перегородок, гідроізоляції санвузлів, зношеність і постійні аварії на інженерних мережах і комунікаціях будинків та квартир, затоплені підвали, сирість літом та промерзання зимою панельних стін – і стануть зрозумілими умови життя і стан здоров'я усіх, хто живе в такому житлі.

Однак, було б неправильним повсюдно однаково підходити до проблеми реконструкції 5-поверхових будинків.

Найбільше побоювання викликають великопанельні будинки, частина з яких дійсно повинна бути знесена і замінена на сучасні.

Інша справа цегляні і блокові будинки. Терміни їхньої експлуатації ще не вичерпані, технічні характеристики достатні для проведення надбудов мансард і декількох поверхів. Тому і підхід до долі великопанельних і цегляних будинків повинний бути різним.

Особливістю сучасного етапу реконструкції центрів великих, в першу чергу історичних, міст є вимога максимального збереження сформованої забудови, придатної до подальшого використання.

Цінність історичного середовища і території в центральних районах великих міст накладає цілий ряд обмежень на місце розташування, розмір у плані і по висоті, конфігурацію й архітектурне рішення реконструкції існуючих та будівництва нових будинків.

За останні роки значними темпами розвивалась вітчизняна індустрія будівельних матеріалів і виробів, формувалась база сучасних технологій та обладнання, що значно здешевлює виконання робіт із реконструкції житла.

Найважливішим показником при реконструкції є тепла ефективність будинку, що визначається середньорічними витратами палива на опалення та гаряче водопостачання із розрахунку на 1 м². В будинках перших масових серій цей показник дорівнює 80-85 кг/м², що в 3-4 рази більше ніж у західних країнах Європи. Невиправдано великими є також витрати питної води, які теж в 2-3 рази більші ніж в розвинених країнах світу.

Таким чином, вітчизняна і зарубіжна практика реконструкції та ремонту житлового фонду свідчить, що модернізація інженерного обладнання, оснащення його приладами обліку і регулювання є одним із ефективних заходів зниження витрат ресурсів в житловому фонді, стимулює населення для економії палива, питної води та інших ресурсів.

Розроблені інститутом «Рекомендації з модернізації інженерного обладнання житлових будинків перших масових серій» узагальнюють вітчизняний та зарубіжний досвід і можуть бути використані при проектуванні і виконанні робіт з реконструкції та капремонту будинків усіх типів [2].

Дуже важливо, щоб наслідком проведеної реконструкції було зменшення експлуатаційних витрат та вартості комунальних послуг для мешканців будинку.

Досвід комплексного підходу до заміни об'єктів житлового району з урахуванням всіх складових (знесення застарілого житла, переселення мешканців у новозбудовані «стартові» будинки, реконструкція елементів соціальної і інженерної інфраструктури, розрахунки ефективності такої заміни житла) в Україні відсутні. Тому, як альтернатива, мають бути

перевірені в експериментальній практиці інші підходи до реконструкції існуючої забудови з комплексним вирішенням проблем забезпечення населення новим, більш комфортним житлом на основі комерційних пропозицій зацікавлених інвесторів, як один з реальних фінансових механізмів відновлення існуючого житла на даному етапі.

Необхідно розробити і затвердити державну та регіональні програми ліквідації аварійного та ветхого житлового фонду, заміни застарілого житла на сучасне комфортне житло.

Перелік посилань

1. **Рекомендації з вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень для реконструкції житлових будинків різних конструктивних систем.** — Київ, Нора-прінт, 2001. — 262 с.
2. **Рекомендації з модернізації інженерного обладнання житлових будинків перших масових серій.** — Київ, 2002. — 80 с.

Отримано 29.06.05