

Анохін В. Є, магістрант гр. БУД -16-1мз

Фостащенко О.М., доц. к.т.н.- науковий керівник,

ВИМОГИ ТА УМОВИ ПІДВИЩЕННЯ ДОВГОВІЧНОСТІ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ПЕРШИХ МАСОВИХ СЕРІЙ В УКРАЇНІ

Запорізька державна інженерна академія, кафедра МБГ

Значну частину житлового фонду України складають будівлі, зведені в 60-70-х роках ХХ ст. за проектами перших масових серій (ПМС) великопанельних, блочних і цегляних будинків, які складають 72 млн. м² загальної житлової площі, або 23% міського житлового фонду України [2]. При цьому забудова велася переважно малоповерховими будівлями (до п'яти поверхів).

Дані про розподіл житлових будівель перших масових серій забудови 60-70-х років ХХ ст. за типовими серіями представлені на рис.1 [1].

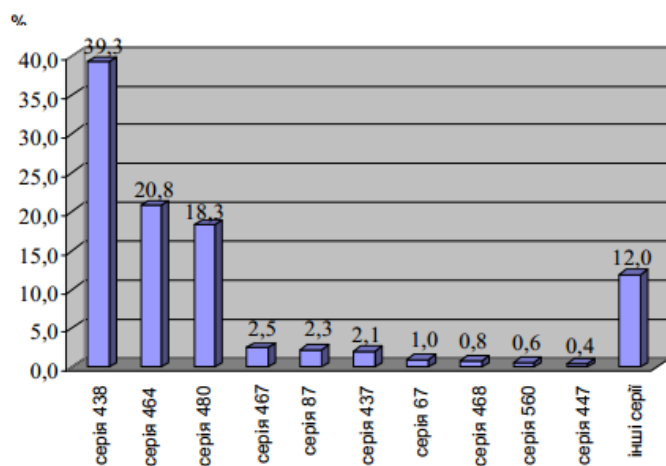


Рисунок 1 – Склад житлових будівель ПМС за типовими серіями

Найбільшого поширення на території України набули житлові будівлі наступних типових серій:

- з «вузьким» кроком поперечних несучих стін (будинки серії 1-464);
- зі «змішаним» кроком поперечних несучих стін (будинки серій 1-467, 1-468);
- з перехресно-стіною несучою системою (будинки серії 1-480);
- каркасно-панельної конструкції (будинки серії 1-335);
- з трьома подовжніми несучими стінами (будинки серій 1-438, 1-447).

У житлових будівлях перших масових серій проживає майже чверть населення держави, і якщо не будуть прийняті своєчасні заходи щодо їх реконструкції і ремонту, то не виключено масове руйнування цих будинків. Викликає сумнів здатність жителів цих будинків, що мають невеликі доходи, придбати нове житло в умовах нерозвиненої іпотечної системи і низьких темпів будівництва житла. Вище перелічене вказує на масштабність і величезну соціальну значущість для України проблеми реконструкції житлових будівель.

В більшості міст України накопився ряд значних критичних проблем, які затрудняють нормальний розвиток та функціонування міського середовища. При цьому більша частина цих проблем по складу та важливості є однаковими для багатьох міст, відрізняючись, в основному, масштабністю. До числа критичних проблем більшості міст відноситься:

- фізичний та в більшій степені моральний знос житлових будинків перших масових серій, побудованих в 50-60-ті роки та потребуючих реконструкції в найближчі 5-10 років для уникнення повного вибуття цього житлового фонду, який складає більше 71,4 млн. м²;

- екологічно неблагополучний стан середовища (повітря, води, ґрунтів);

- повне чи майже повне використання сельбищних територій в межах міста для традиційного житлового будівництва кварталами або крупними мікрорайонами на вільних територіях;

- стоянки приватних легкових автомобілів практично відсутні. В результаті – захаращеність дворів, частково тротуарів та проїзної частини вулиць автомобілями, що стоять;

- недостатнє забезпечення населення системою об'єктів соціального та культурно-побутового обслуговування, особливо мережею малих готелів, дитячих садків та інших закладів обслуговування, розміщених в житлових кварталах, включаючи і віддалені від міських центрів [3].

Реконструкція п'ятиповерхової забудови є важливою складовою частиною загальної проблеми реорганізації та розвитку житлового середовища. З кожним роком ця задача буде все більше і більше пріоритетною. Велика увага приділяється підвищенню соціального рівня життя в місті, передусім покращенню житлових умов [2]. Нова житлова політика сьогодні повинна базуватися на принципах гуманізації адресного житлового середовища. Вона включає в себе високі архітектурні якості забудови, необхідну комфортабельність квартир та забезпечення всіма видами послуг по місцю проживання, а також, що принципово нове, створення в цьому середовищі місць прикладання праці. Аналіз останніх досліджень показує, що вирішуючи задачі локальної реконструкції чи будівництва одиночного об'єкту в існуючому районі міста, не можна забувати про оточуюче середовище з точки зору функціонування, удосконалення планувальної структури, модернізації інженерного обладнання, покращення благоустрою, удосконалення композиції кварталів та архітектури будівель [3, 4]. Саме при вирішенні задач реконструкції цілих мікрорайонів, кварталів чи масивів, як правило, намічаються шляхи комплексного розгляду розвитку та удосконалення їх функціональної та просторової структури з доведенням всіх систем обслуговування населення до нормативних значень. Тому, вирішення проблем реконструкції будинків перших масових серій залежить від комплексної реконструкції житлової забудови 60-90-х років. А одним із основних завдань комплексної реконструкції житлової забудови є підвищення якості середовища районів масового житлового будівництва до сучасних санітарно-гігієнічних, містобудівних, соціальних та екологічних вимог.

Комплексна реконструкція житлової забудови в містах з влаштуванням надбудов та мансард – нова область будівництва, яка вимагає вирішення цілого комплексу задач. До них відносяться: встановлення оптимальної щільності забудови та населення, обґрунтування екологічної доцільності проекту, допустимих навантажень на основи та конструкції, збільшення довговічності покрівлі; організація будівельних робіт без відселення жильців будинку; врахування впливу освітленості, інсоляції, аеродинаміки, шумового режиму, загазованості, температурно-вологісного режиму, вогнестійкості несучих конструкцій на об'ємно-планувальні рішення будинку з надбудовою; організація теплопостачання, електропостачання, водопостачання, площадок для автостоянок, сміттєвидалення, благоустрою та озеленення при збільшенні щільності забудови та населення.

Також існуючі методи реконструкції п'ятиповерхової забудови також не можуть вирішити проблем в цілому, так як пошук покращення планувальних рішень квартир здійснюється для "середньостатистичного" типового будинку на основі каталогів, по яких здійснювалась забудова мікрорайону в 60-ті роки, без врахування особливостей оточуючого середовища. Ці особливості різноманітні для кожного конкретного будинку, а отже і різний їх вплив на умови проживання в цих будинках. Тому на основі адресної реконструкції можна вирішити проблему підвищення якості тільки будинку з врахуванням соціального запиту

сучасного суспільства. На основі отриманих результатів досліджень можна зробити висновок про те, що розв'язання протиріччя між сучасними містобудівними вимогами та житловими умовами, що склались в будинках серії 1-438 п'ятиповерхової забудови можливе при виконанні слідуєчих заходів:

- зменшення фізичного зносу будинків перших масових серій за рахунок підвищення довговічності та надійності конструктивних елементів будинків;

- покращення як об'ємно-планувальної так і планувально-функціональної якості квартир за рахунок перепланування з використанням добудови, прибудови, надбудови і влаштування квартир спеціальних типів чи підвищеного комфорту (комерційних квартир, які значно перевищують нормативні вимоги по забезпеченню житловою площею на 1 людину);

- забезпечення санітарно-гігієнічного комфорту, в тому числі по шумовому та інсоляційному режимам (з врахуванням орієнтації будинків та затінення), за рахунок конструктивно-планувальних методів та шумозахисних заходів;

- підвищення експлуатаційних якостей житла за рахунок більш удосконаленого внутрішнього обладнання, звукоізоляції, теплоізоляції, впровадження ефектних матеріалів в оздоблення та конструкції.

Виконання цих заходів стосовно до кожного будинку залежить від його технічного стану, архітектурно-планувальних особливостей, експлуатаційних характеристик та санітарно-гігієнічних показників зовнішнього та внутрішнього середовищ будинку. Кожне із них буде характеризуватися своїми, відмінними від інших будинків параметрами перерахованих показників. Вирішення основних задач реконструкції забудови районів масового житлового будівництва з врахуванням сучасних вимог можливо здійснювати на основі комплексної реконструкції, опираючись на її принципи при виконанні основних заходів по реконструкції кожного будинку [1, 5].

Для обґрунтованого вибору реконструктивних заходів, реалізація яких дозволила усунути існуючі недоліки житлового середовища і створити житлові умови, які відповідають вимогам нового соціального заказу, треба мати необхідну інформацію по кожному будинку і забудові мікрорайону в цілому. Отримати цю інформацію можливо на основі комплексної оцінки житлового середовища існуючої забудови, яка б дозволила не тільки оцінити стан якості житлового середовища в умовах, що утворились в існуючій забудові, але і на стадії розробки проектних рішень у варіантному проектуванні оцінити якість житлового середовища для умов реалізації запланованих конструктивних і архітектурно-планувальних змін при реконструкції забудови мікрорайону в цілому і модернізації кожного будинку окремо. Крім того, інформація, отримана на основі методики комплексної оцінки технічного стану будинку і якості житлового середовища, може бути використана не тільки як база даних для розробки проекту реконструкції, але і як складова частина технічного паспорту будинку, що реконструюється.

Список літератури

1. Рекомендації з вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень для реконструкції житлових будинків різних конструктивних систем. – К.: Нора-прінт, 2001. – 262 с.

2. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій: Постанова Кабінету Міністрів України №820 від 14 травня 1999 р. [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.rada.gov.ua>.

3. Рекомендації з вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень для реконструкції житлових будинків різних конструктивних систем. – К.: Нора-прінт, 2001. – 262 с.

4. Ключниченко Є. Є. Реконструкція житлової забудови. Техніко- економічне обґрунтування. Навч. посібник для студентів вищих навчальних закладів освіти. – К.: КНУБА, 2000. – 247 с.

5. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ. ДБН В.1.2-14:2009. – [Дійсний від 2009-01-01]. – Офіц. вид. – К.: Мінрегіонбуд України, 2009. – 102с. – (Національні стандарти України).

