

УДК 69.059.7

ОРГАНІЗАЦІЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЗАСТАРІЛОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Буйленко К. М.¹, студ., Кравчуновська Т. С.², д. т. н., проф.
Придніпровська державна академія будівництва та архітектури
[1builenko49@gmail.com](mailto:builenko49@gmail.com); [2kravchunovska.tetiana@pdaba.edu.ua](mailto:kravchunovska.tetiana@pdaba.edu.ua)

Постановка проблеми. Загальна кількість будинків, побудованих індустріальним способом в 60-ті роки минулого століття за проектами перших масових серій, перевищує 25 тисяч загальною площею майже 72 млн м², з них 47 % – панельних, 50 % – цегляних і 3 % – великоблочних будинків переважно трьох найбільш розповсюджених серій – 438, 464, 480. Проблема їх подальшої експлуатації з часом загострюється і є загрозою для безпеки мільйонів мешканців. Залишковий термін безпечного використання таких будівель складає не більше 10–15 років, тому необхідні значні інвестиції у реконструкцію та модернізацію житлового фонду країни [1].

Мета дослідження: дослідження стану житлового фонду з позицій безпеки, енергоощадності та комфортності.

Результати дослідження. Реконструкції застарілого житлового фонду є надзвичайно актуальним завданням для багатьох країн світу, особливо тих, де існує значна кількість застарілих житлових будівель, і Україна не є виключенням. Можна виділити кілька основних аргументів, які підтверджують актуальність цього напрямку:

- безпека та комфорт мешканців;
- енергоефективність і сталість будівель;
- збереження історичної спадщини;
- соціальна справедливість та доступність житла;
- економічний розвиток.

Доцільно здійснювати реконструкцію застарілих житлових будівель в межах житлового кварталу (мікрорайону).

Відповідно до [2], застарілий житловий фонд – це сукупність об'єктів житла до п'яти поверхів, крім садибної забудови, які за технічним станом не відповідають сучасним нормативним вимогам щодо безпечного і комфортного проживання, граничний строк експлуатації яких збіг або знос основних конструкційних елементів яких становить не менше 60 %.

Під реконструкцією будівель прийнято розуміти виробництво робіт, що здійснюється за єдиним проектом: зі зміною об'ємно-планувальних рішень; заміною чи підсиленням існуючих конструкцій; знесенням існуючих і будівництвом нових споруд, пов'язаних із експлуатацією технологічного обладнання; із заміною морально застарілого чи фізично зношеного обладнання; з механізацією, автоматизацією виробництва тощо [3]. До реконструкції також відносять будівництво нових цехів і об'єктів замість тих, що ліквідують, подальша експлуатація яких за технічними й економічними умовами визнана недоцільною. Вони можуть зводитися як на вільних територіях, так і на площах, звільнених у результаті ліквідації (зносу) об'єкта [3].

Загальний порядок розробки проектно-кошторисної та організаційно-технологічної документації на реконструкцію існуючих будівель і споруд аналогічний порядку, що використовується під час проектування новобудов [3]. Основною особливістю є поява нового етапу інженерних вишукувань, а саме передпроектного обстеження об'єкта, що здійснюється з метою: встановлення стану конструкцій будівель, конструкцій, фундаментів, об'єктів енергозабезпечення, устаткування задля

вирішення можливості його використання; визначення в яких прольотах, які роботи виконуватимуться, в яких умовах і в яких змінах, у вихідні та святкові дні; визначення циклічності постачання до місць роботи засобів транспорту й механізації, які надає замовник; визначення якими транспортними схемами будуть подаватися вантажі на робочі місця, які місця виділятимуться для складування будівельних конструкцій, розміщення кранів, машин і механізмів, які будівельні організації передбачається залучити до виконання проекту, їх потужність. Крім того, за результатами такого обстеження визначається вид майбутньої реконструкції, тобто власне реконструкція або будівництво нового об'єкта замість існуючого, який підлягає знесенню [3].

Як свідчить практика, власне реконструкція в загальному випадку на 15–20 %, а іноді і більше обходиться дешевше за нове будівництво. Проте деколи дешевше знести існуючий і побудувати новий об'єкт, ніж здійснювати його реконструкцію [2; 3].

Аналізуючи досвід і результати виконаних проєктів реконструкції житлових будинків в Україні, визначено основні види робіт, виконання яких забезпечує ліквідацію фізичного та морального зносу будинку: утеплення та облицювання зовнішніх стін; заміна віконних і балконних блоків; застосування балконів і лоджій; заміна або прибудова ліфтів для будинків вище 5 поверхів; організація вхідних зон в будинку, що охороняються, будівництво пандусів або спеціальних шляхів для інвалідів; забезпечення протипожежних заходів; надбудова мансард і заміна покрівель; поліпшення планувальних рішень квартир; заміна інженерного обладнання та автоматизація обліку і регулювання витрат енергоресурсів; переведення приміщень перших поверхів в нежилі для їх використання на потреби населення; покращення архітектурного вигляду будинку, кварталу [1; 4–6].

Зарубіжний і вітчизняний досвід свідчить, що основними варіантами реконструкції є надбудова мансарди, кількох поверхів, прибудова додаткових об'ємів [5; 6].

Висновки. Таким чином, реконструкція застарілого житлового фонду, здійснювана в межах кварталів (мікрорайонів), сприятиме вирішенню питань щодо забезпечення мешканців цих будівель комфортним і безпечним житлом.

Список використаних джерел

1. Онищук Г. І., Марочко В. Г., Максимова Л. М. Проблеми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. *Реконструкція житла : наук.-вироб. вид.* 2005. Вип. 6. С. 4–9.
2. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду : Закон України від 22.12.2006 р. № 525-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text> (дата звернення: 03.11.2023).
3. Ушацький С. А., Шейко Ю. П., Тригер Г. М. та ін. Організація будівництва : підруч. За ред. С. А. Ушацького. Київ : Кондор, 2007. 521 с.
4. Петрик С. Реновація застарілого житла в Україні. Підводні камені. І вдалих досвід Європи. URL: <https://finance.ua/ua/saving/renovacija-ustarevshego-zhilia-v-ukraine> (дата звернення: 03.11.2023).
5. Захаров Ю. І., Саньков П. М., Трифонов І. В., Ткач Н. О., Тьошина Л. О. Суть та особливості реконструкції житлових будинків різних конструктивних систем. *Наука innov.* 2019. № 15 (3). С. 81–93.
6. *Будівельні конструкції : міжвід. наук.-техн. зб.* 1999. Вип. 51. 514 с.