

УДК 711.585

Плешкановська А.М

ВІД РЕКОНСТРУКЦІЇ БУДИНКУ ДО РЕКОНСТРУКЦІЇ ЗАБУДОВИ

В історії формування матеріально-речового середовища в нашій країні можна виділити декілька найважливіших етапів. До них, безумовно, відноситься створення потужної індустріальної бази в передвоєнні роки, відновлення народного господарства після війни та вирішення житлової проблеми на основі розвитку індустріального домобудування в 60-ті роки минулого століття. Кожен з цих етапів викликав необхідність мобілізації великого обсягу різних видів ресурсів – природних, технічних, технологічних, інтелектуальних, людських та інших.

Подолання жорсткої житлової кризи шляхом масового житлового будівництва на основі створення будівельної індустрії з формуванням нової системи організації будівельного процесу слід віднести до числа найважливіших соціальних досягнень тієї епохи.

Проте, як би це не здавалося б дивним, вже в період розроблення проектів масового житлового будівництва та їх реалізації і проектувальникам і будівельникам було зрозуміло, що це не є остаточним вирішенням житлової проблеми. Що термін дії цих проектів, розроблених за мінімальними соціальними стандартами, а також житлове будівництво на основі технологій з мінімальними витратами, не є оптимальним.

Було зрозуміло, що реальний строк життя і проектів і будівель за найоптимістичнішими очікуваннями не може перевищувати 50-ти років. Цей термін був, перш за все, встановлений виходячи з „життєвості” конструкцій, а також очевидної невисокої якості будівництва в цілому.

Необхідність реконструкції будинків перших масових серій стала актуальною вже задовго до закінчення цих 50-ти років. Перші проробки з реконструкції будинків можуть бути датовані початком 80-х років минулого століття. Архітекторами та інженерами був запропонований ряд проектних рішень, спрямованих на поліпшення конструктивних якостей будинків, архітектури фасадів, і, певною мірою, планування квартир. Започатковувались, у розвиток цих проектів, спроби реконструкції окремих будівель і споруд.

Законодавче закріплення такого підходу до реконструкції втілилось в *Державній програмі України „Реконструкція житлових будинків перших масових серій”* [1], прийнятій в 1997 році та розрахованій на період 1997-2010 рр. Метою її було оновлення та збереження існуючого житлового фонду за проектами перших масових серій

В окремих випадках реалізація проектів реконструкції будинків перших

масових серій давала певний ефект, але, переважно, продемонструвала недостатню економічну ефективність і незначне зростання якісних характеристик проживання в них.

К середині першого десятиріччя цього століття до усвідомлення необхідності реконструкції житлових будинків, які вже отримали назву „застарілих”, додався надважливий фактор – очевидна моральна неадекватність їх архітектурно-планувальних і конструктивних рішень.

Підґрунтям цього явища стали: зростання рівня доходів та якості життя населення в цілому; більш-менш широке ознайомлення з закордонним досвідом житлового будівництва (внаслідок вільного пересування населення світом в останні роки), і, як результат, зростання вимог до житла та житлового середовища.

Після виконання планувально-містобудівних проектних експериментів, економічного аналізу та підсумків проведення реконструкції окремих житлових будинків стала очевидною необхідність принципової зміни підходу до реконструкції застарілого житлового фонду.

Однією з найважливіших складових цього стало наступне. Масова забудова територій у 50-70-ті роки минулого століття проводилась, переважно, в периферійних частинах міста. Проте, з плином часу, процес територіального зростання міст призвів до того, що ці райони масової забудови перетворилися з периферійних у території серединної, а, в окремих випадках, навіть центральної частини міст.

В наш час, коли міські землі набули високу цінність та реальну грошову вартість в системі товарно-ринкових відносин, яка може бути порівняна з вартістю нерухомості (будівель і споруд) на ній розташованій, ця вартість в районах першої масової забудови інколи навіть перевищує вартість існуючої забудови.

Після першого етапу „будівельного буму” початку ХХІ століття, коли найбільш привабливі вільні ділянки центральної частини міст практично були вже освоєні, а освоєння нових в периферійній зоні викликає необхідність значних капіталовкладень у розвиток інженерно-транспортної та соціально-побутової інфраструктури території при відносно низькій прибутковості (ціни продажу житла) такого будівництва, погляди інвесторів все частіше повертаються до районів житлової забудови так званого барачного типу та районів „хрущовок”.

Як наслідок, останнім часом відбулася заміна концепції *реконструкції окремо розташованого будинку „застарілої” серії* на концепцію *комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду* на основі практично повної заміни існуючих будинків сучасним житлом.

Основними принципами такої реконструкції є:

- створення повноцінного комфортного середовища – від рівня квартири до рівня житлового району відповідно до європейських стандартів;
- підвищення ефективності використання міських територій на основі збільшення щільності основних фондів та оптимального співвідношення вартості будинків і вартості землі;
- пов'язаний з цим розвиток системи соціально-побутового обслуговування та удосконалення інженерно-транспортної інфраструктури;
- максимальне врахування інтересів інвестора, міської влади та територіальних громад, які проживали та будуть проживати на даній території.

Концепція такого роду отримала закріплення в *Державній програмі України „Територія якісного житла”* [2], прийнятій в 2005 році та розрахованій на період до 2010 р. Її метою стало забезпечення населення якісним, комфортним та безпечним житлом.

В якості законодавчого підкріплення реалізації цієї Програми виступив Закон України „Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду” (січень 2006 р.) [3] з урахуванням його подальшого удосконалення в процесі апробації та реалізації.

Згідно цього Закону під „застарілим житловим фондом” розуміється 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 відсотків.

Нажаль, в цьому формулюванні приховані деякі протиріччя, які ускладнюють обґрунтування необхідності здійснення реконструкції території за згаданою концепцією. Так наприклад, наявність зносу конструктивних елементів понад 60 % вимагає безумовного відселення мешканців будинку, оскільки останній може бути визнаний аварійним. Крім того, це визначення обмежує розповсюдження дії Закону „Про комплексну реконструкцію...” лише на житловий фонд, хоча відомо, що значна частина територій міста зайнята малоцінними будівлями і спорудами соціально-побутового, комунально-складського та виробничого призначення.

В проекті Закону України „Про внесення змін до Закону України „Про комплексну реконструкцію...”, поданого на розгляд Верховної Ради України в травні 2008 р., наводиться уточнене визначення терміну застарілого фонду як об'єкту здійснення комплексної реконструкції: „застарілий житловий та

нежитловий фонди — це сукупність багатоквартирних жилих будинків та об'єктів соціальної інфраструктури (нежитловий фонд) усіх форм власності, які не відповідають сучасним архітектурно-планувальним і санітарно-гігієнічним вимогам, а за технічним станом — експлуатаційним вимогам, зокрема щодо енергоефективності” [4].

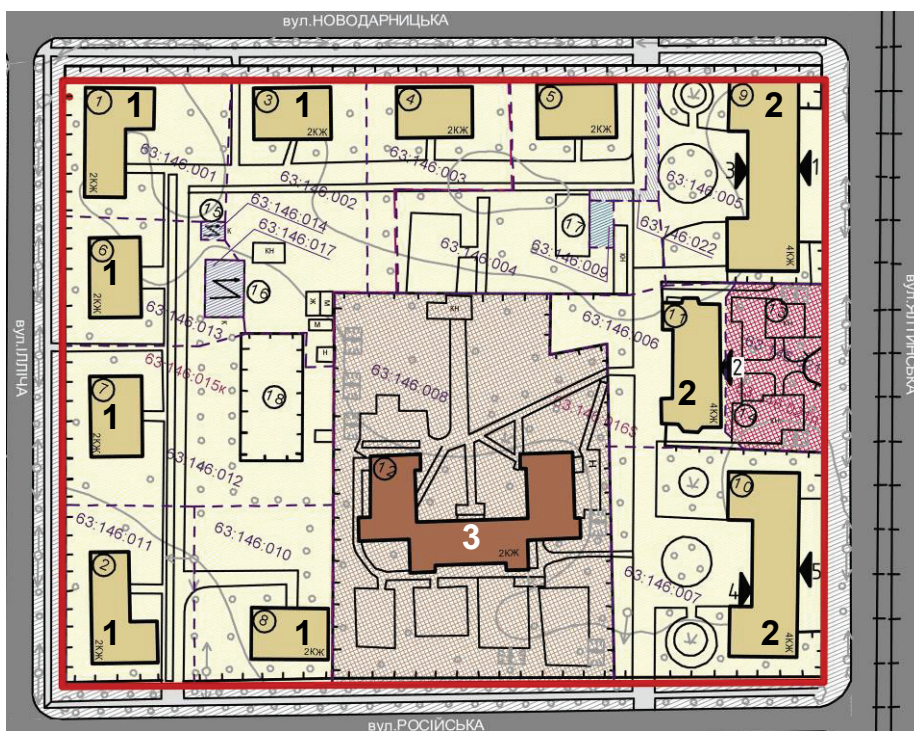
До основних вимог розроблення проектів комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду відносяться:

- здійснення комплексної реконструкції в межах кварталу (мікрорайону) в цілому з метою створення сучасного комфортного житлового середовища;
- першочергове будівництво „стартових” житлових будинків для переселення мешканців житлового фонду, що підлягає знесенню, з подальшим його знесенням та будівництвом на звільненому місці нових житлових будинків;
- обов’язкове розселення всіх мешканців кварталу (мікрорайону), який підлягає реконструкції, в межах території того ж самого кварталу (мікрорайону);
- забезпечення мешканців будинків, що зносяться, житлом з урахуванням прийнятих норм компенсації (кількість кімнат не менше ніж була, забезпечення новим житлом загальною площею з урахуванням коефіцієнту компенсації – збільшення наявної площі до 1,5 – та ін.);
- комплексне забезпечення території об’єктами інженерної та соціальної інфраструктури;
- створення додаткового комерційного житлового фонду в межах кварталу реконструкції, тобто додаткового фонду, який підлягає подальшому продажу на ринку нерухомості та забезпечує інвестору компенсацію витрат і реалізацію його інвестиційних очікувань.

Перші спроби вирішення задачі такого плану в м. Києві на проектному рівні виконані при розробленні програм реконструкції для порівняно невеликих за розміром територій (приклад наведений на рис. 1), це:

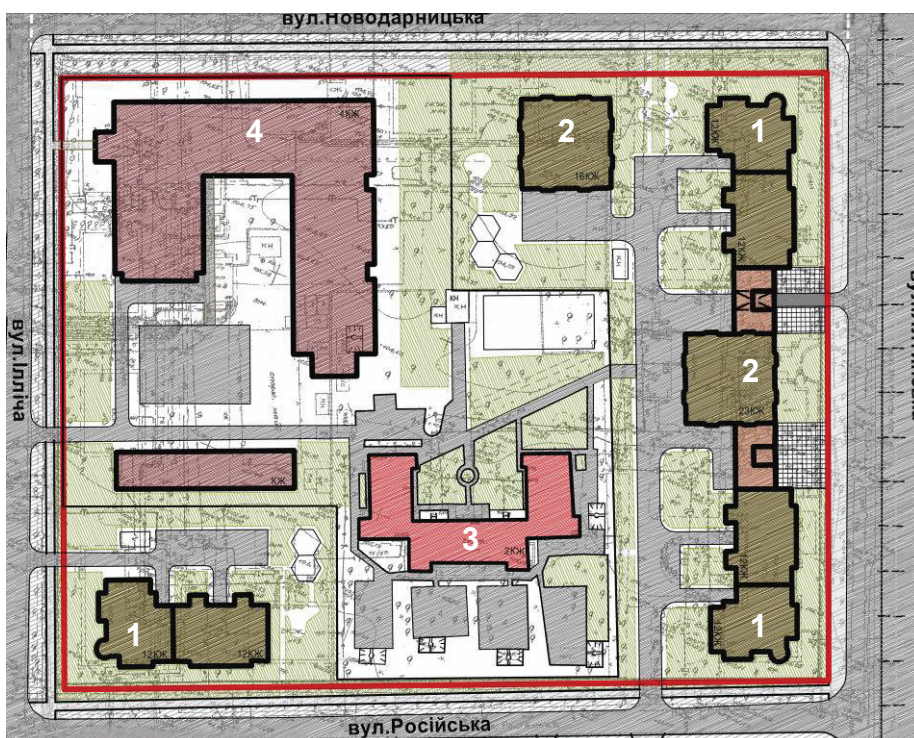
- проект реконструкції кварталу, обмеженого вул. Кіквідзе, Бастіонна, К. Білокур, Підвисоцького в Печерському районі (площа території кварталу – 6,75 га);
- містобудівне обґрунтування та передпроектні проробки реконструкції та забудови житлом кварталу, обмеженого вул. Російською, пров. Волго-Донським, вул. Волго-Донською та пров. Руднева в Дарницькому районі (площа – 2,30 га);

ПЛАН ІСНУЮЧОЇ ЗАБУДОВИ



1. Житлові двоповерхові будинки
2. Житлові 4-х поверхові будинки
3. Дитячий садок

ПЛАН ПЕРСПЕКТИВНОЇ ЗАБУДОВИ



1. Житлові 12-ти, 16-ти поверхові будинки
2. Житлові 23-х поверхові будинки
3. Дитячий садок
4. Загально-освітня школа

Рис. 1. Передпроектні пропозиції щодо реконструкції та забудови житлом кварталу, обмеженого вул.Ново-Дарницькою, вул.Ялтинською, вул.Російською, вул.Ілліча в Дарницькому районі м. Києва

- містобудівне обґрунтування та передпроектні проробки реконструкції та забудови житлом кварталу, обмеженого вул. Ново-Дарницькою, вул. Ялтинською, вул. Російською, вул. Ілліча в Дарницькому районі (площа – 3,37 га);
- містобудівне обґрунтування та передпроектні проробки реконструкції та забудови житлом селища ДВС парна (площі – 1,95 га) і непарна сторона (площа – 8,16 га) в Оболонському районі.

Більш крупними роботами в цьому напрямку стали – Проект реконструкції і забудови території мікрорайону, обмеженого вулицями Попудренко, Мініна, Червоноткацькою і Червоногвардійською в Дніпровському районі (площа території біля 18 га; знесення – 29 тис.кв.м житла та зведенням на цьому місці до 350 тис.кв.м) та Концепція реновації групи кварталів на Нивках в Подільському районі м. Києва (площа території, охоплена розробкою, складає 47 га зі знесенням біля 150 тис.кв.м житла та зведенням на цьому місці до 1000 тис.кв.м загальної площі житлових і не житлових фондів).

Навіть назви цих проектних проробок свідчать про те, що зараз на перший план вийшла проблема комплексної реконструкції саме кварталів застарілого житлового фонду. Тобто, акцент проблеми переміщується в площину вирішення архітектурно-містобудівних і соціальних завдань забезпечення реалізації програми реконструкції.

Виконані роботи підтвердили планувальну можливість і інвестиційну ефективність подібних програм і проектів.

Зараз, фактично, реалізується лише проект в Дніпровському районі, хоча слід зауважити, що знесення існуючих будинків здійснюється після відселення мешканців в інші райони міста, а не в районі реконструкції, на відміну від вимог Закону.

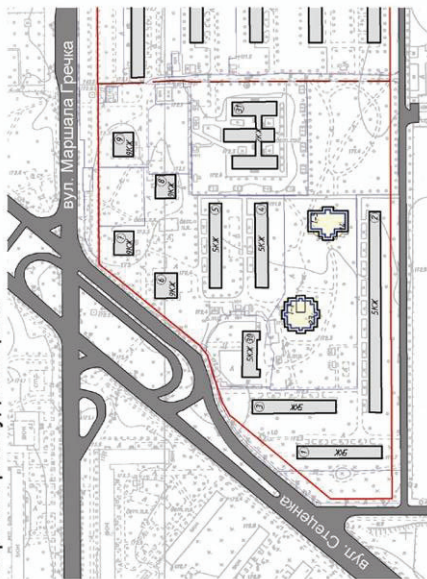
На рис. 2 наведено приклад проектних пропозицій реконструкції кварталу на Нивках, де показано черговість реалізації проекту, яка базується на методі „хвилі”, тобто на послідовному будівництві „стартових” будинків, переселенні в них мешканців існуючих застарілих будинків, знесенні цих застарілих будинків та будівництві на цьому місці нових житлових будинків і об’єктів соціальної інфраструктури.

Основною перешкодою на шляху реалізації розробленої на даний час проектної документації такого роду є недосконалість законодавчо-нормативної бази з цього питання, наявність значних юридичних ризиків та відсутність суттєвих гарантій, які б зробили реконструкцію застарілого житлового фонду економічно привабливою.

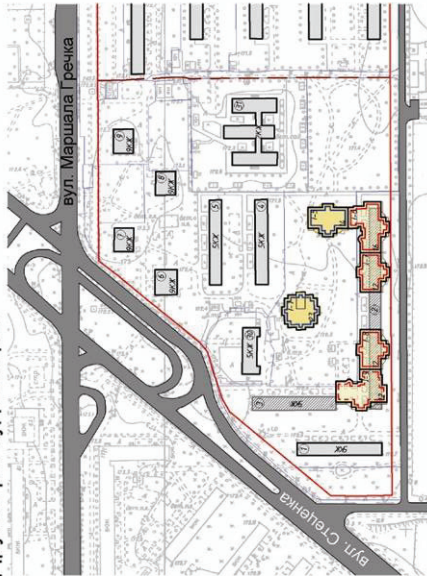
СХЕМА ЧЕРГОВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ КОНЦЕПЦІЇ

(з урахуванням інтересів мешканців прилеглих будинків). Варіант 3а

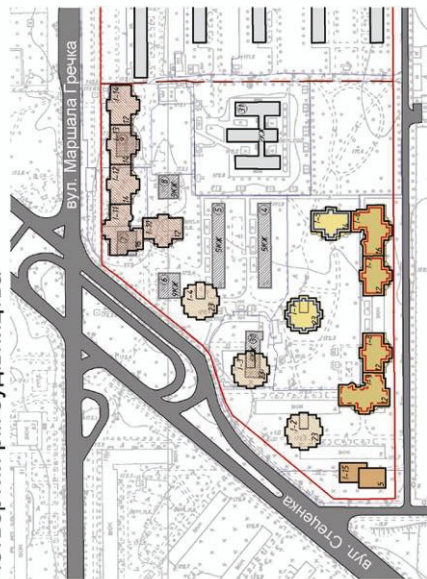
Перший рік будівництва



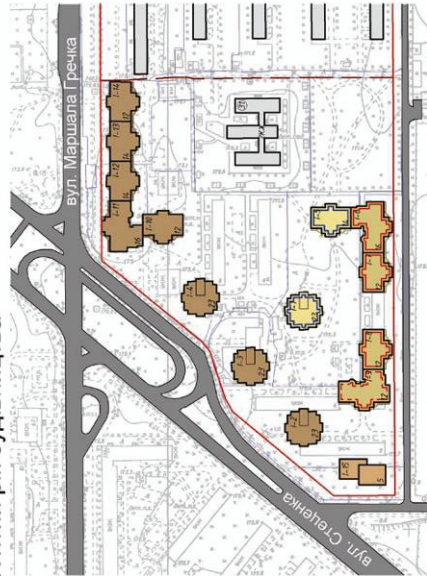
Другий рік будівництва



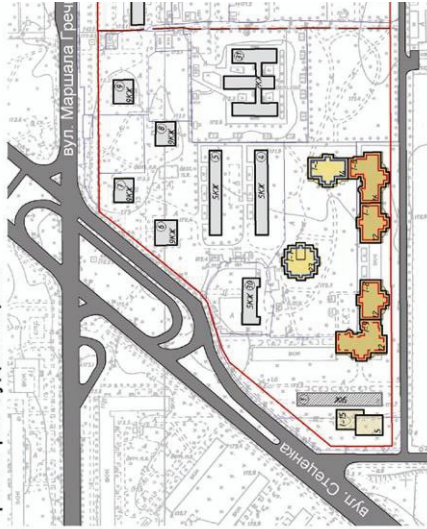
Четвертий рік будівництва



П'ятий рік будівництва



Третій рік будівництва



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ ДО СХЕМ ЧЕРГОВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ КОНЦЕПЦІЇ:

- ПРОЕКТНІ ЧЕРВОНІ ЛІНІЇ
- МЕЖА ПЕРШОГО ГОСПОДОВОГО КОМПЛЕКСУ
- ІСНУЮЧА ЗАБУДОВА
- БУДИНКИ, ЩО ЗНОСЯТЬСЯ
- БУДИНКИ, ЩО ЗВОДЯТЬСЯ
- ЗА ВОСКРЕСНІ КОШТИ (ЦІЛКОМ КОМПЕНСАЦІЙНІ)
- ЗА КОШТИ ІНВЕСТОРА
- ЦІЛКОМ КОМПЕНСАЦІЙНІ
- ЧАСТКОВО КОМПЕНСАЦІЙНІ
- ЦІЛКОМ КОМЕРЦІЙНІ
- ПРИМІТКИ: СХЕМА ЧЕРГОВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ КОНЦІЇЗ КАЛЕНДАРНИМИ ГРАФІКАМИ

Рис. 2. Концепція реновації забудови уздовж вул. Маршала Гречка від №2 до №26-а (розробник – Інститут Урбаністики, м.Київ)

Вдалий досвід Москви та інших міст Росії підтверджує ефективність обраного напрямку реконструкції, оскільки дозволяє забезпечити і соціальну складову програми і, що найважливіше, інвестиційне забезпечення її реалізації. А саме відсутність коштів як бюджетних, так і інвестиційних призвело до згорання раніше заявлених Державних програм.

Підґрунтям для інвестиційної зацікавленості виступає досить суттєвий приріст додаткового об'єму житлових і нежитлових фондів, який може бути отриманий на території кварталу (мікрорайону) реконструкції.

Сьогодні, в розвиток та з метою реалізації Закону України „Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду”, в місті Києві розроблюється Міська програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, яка має охопити території всіх кварталів і мікрорайонів цього типу.

Першим кроком на шляху забезпечення вдалої реалізації програми стала підготовка нової редакції згаданого Закону, яка враховує досвід як проектних проробок (дивись вищесказане), так і пошук інвестиційного забезпечення реалізації проектів, а також дуже важливий соціальний аспект – юридичні гарантії мешканцям житлових будівників, що зносяться, в отриманні житла більшої площі та кращої якості.

Метою розроблення програми є визначення першочергових заходів щодо реалізації Закону України „Про комплексну реконструкцію...”, а саме:

а) *Встановлення переліку кварталів і мікрорайонів, які підлягають комплексній реконструкції в першу чергу.* При формуванні такого переліку має бути проведений багатofакторний економіко-містобудівний та територіально-планувальний аналіз кварталів застарілого житлового фонду, зокрема:

- містобудівна оцінка території, характеристика планувальних обмежень різного виду;
- забезпеченість території інженерно-транспортною інфраструктурою;
- стан основних фондів (рік будівництва, серія будинку, матеріал стін, фізичний і функціональний знос);
- характеристика потенційного резерву території кварталів, щільність основних фондів, наявність вільних ділянок для стартових будинків;
- встановлення обсягів реконструкції;
- оцінка інвестиційної привабливості району розміщення кварталів, включаючи грошову оцінку земель, оцінку вартості основних фондів, вартість продажу комерційної нерухомості, співвідношення вартісних показників, очікувана рентабельність.

б) *Формування необхідної законодавчо-правової бази реалізації програми комплексної реконструкції*. Перш за все, це прийняття Закону України „Про внесення змін до Закону України „Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду”»; розроблення системи підзаконних актів, супроводжуючих цей закон; узгодження всієї системи законодавчо-правового документів забезпечення реалізації Програми реконструкції..

в) *Формування нормативної бази реконструкції застарілого житлового фонду*. Діючий ДБН 360-92** „Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень”, на жаль, значною мірою не відповідає сучасній практиці будівництва, і особливо, в умовах реконструкції забудови. Вимагає оновлення власне нормативна база містобудування, і, зокрема, введення тимчасових нормативів забудови в умовах здійснення будівництва за методом „хвилі” (наприклад, можливість порушення діючих інсоляційних норм чи нормативних відступів від вікон житлових і громадських будинків в ході здійснення будівництва „стартових” будинків або до моменту знесення застарілих будинків).

Підсумовуючи вищевикладене, можна сказати, що перехід від реконструкції окремого будинку, яка є локальною архітектурно-будівельною задачею, до реконструкції забудови більш-менш значних містобудівних утворень (кварталів, мікрорайонів, житлових районів) ставить нові проблеми як перед містобудівною практикою, так і методологією містобудівного проектування.

Якщо в першому випадку ми можемо спиратися на діючі нормативні орієнтири, то в другому випадку потрібне розроблення якщо не нової нормативно-методичної бази, то суттєве коригування існуючої.

Перш за все, мова може йти не стільки про технічні нормативи, скільки про соціологічне обґрунтування проекту, організаційно-правове забезпечення інвестиційних гарантій і ефектів та, безумовно, про певні міри щодо основних містобудівних параметрів забудови, таких як: щільність фондів і населення, інсоляційний режим, формування житлового простору, розміщення об’єктів культурно-побутового обслуговування та інші.

За наявності такої нормативно-методичної бази стає можливим відхід від суб’єктивних рішень, які спираються на прецедент „у порядку виключення” до об’єктивних містобудівних рішень, які враховують увесь комплекс факторів при дотриманні інтересів мешканців міста та інвесторів. Не дивлячись на очевидну складність завдання створення такої нормативно-методичної основи, вона, враховуючи накопичений досвід, може і повинна бути вирішена в

найближчий час, зважаючи на зростаючі обсяги реконструкції території застарілого житлового фонду.

Література:

1. Державна програма України «Реконструкція житлових будинків перших масових серій» / Українська Академія Архітектури. Київ, 1998.
2. Державній програмі України «Територія якісного житла» / Українська Академія Архітектури. Київ, 2005.
3. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду».
4. Проект Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду».
5. Плешкановська А.М., Садовенко В.С. Комплексна реконструкція забудови застарілого житлового фонду / В сб.: „Реконструкція житла”. Вип. 9.– К.: ДНДПІ „НДІпроектреконструкція”, 2008. – С.36-47.

Анотація.

В статті розглянуто основні напрямки вирішення завдань комплексної реконструкції території кварталів, мікрорайонів застарілої забудови в контексті сучасного соціально-економічного розвитку суспільства.

Аннотация.

В статье рассмотрены основные направления решения задач комплексной реконструкции территории кварталов, микрорайонов устаревшей застройки в контексте современного социально-экономического развития общества.