

DOI: 10.32347/2786-7269.2022.2.67-83

УДК 624.014.25(07)

к.т.н., доцент **Биваліна М.В.**,

Gekata3@ukr.net, ORCID: 0000-0003-0650-4237,

к.т.н., доцент **Васильєва Г.Ю.**,

vasylieva.giu@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0003-0557-6925,

Лютіков А.А., liutikov.aa@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-6866-9857,**Маляр В.А.**, maliar.va@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-8248-8083,

Київський національний університет будівництва і архітектури

ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ 5-ПОВЕРХОВОЇ ЗАБУДОВИ З УРАХУВАННЯМ СУЧАСНИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ МІСТОБУДІВНИХ ВИМОГ

Розглянуті проблеми реконструкції територій 5-ти поверхової забудови з урахуванням сучасних нормативно-правових містобудівних вимог. Оскільки проведення будь-яких містобудівних заходів так чи інакше спрямовано на підвищення соціально-економічної ефективності використання міської території, то саме зростаючий дефіцит території стримує розвиток міст, особливо великих економічних центрів і є постійним стимулом активної містобудівної діяльності пов'язаної зі зміною характеру функціонального використання території шляхом ущільнення забудови, підвищення рівня капіталоемкості і відповідно якості міського середовища.

Райони масової житлової забудови 1960-70рр запроєктовані і побудовані згідно діючих у той період містобудівних правил і норм, що враховували весь комплекс санітарно-гігієнічних, соціальних, економічних, технічних і архітектурних вимог, з використанням передових для того часу технологій індустріального домобудівництва, нові житлові райони зіграли історично важливу роль у вирішенні житлової проблеми. В даний час і території цих районів і побудовані в них будинки і споруди не тільки морально застаріли, але й не відповідають сучасним суспільним поглядам про стандарти житла, і про міське середовище в цілому. Вони, до того ж, досягли високого ступеню технічного зносу. Несучі і огорожувальні конструкції, системи інженерного устаткування житлових і громадських будинків мають потребу в капітальному ремонті з поліпшенням їхніх технічних й експлуатаційних характеристик. Потребують капітального ремонту, реконструкції внутрімікрорайоні території з відновленням систем громадського обслуговування, озеленення, внутрішніх пішохідних і транспортних комунікацій, інженерних мереж, зі збільшенням кількості місць паркування засобів індивідуального автотранспорту.

Публікація торкається теми вирішення питань комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду що є актуальним завданням сучасності. Реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в країнах Західної Європи розпочали ще в 70-х роках ХХ століття, що визначило накопичення в цих країнах значного досвіду реконструкції. Вирішення завдань комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду спрямовано на підвищення ефективності використання міських територій та поліпшення умов проживання людей у містах; ліквідацію фізичної та моральної зношеності будівель; подовження терміну служби будинків та підвищення їх енергоефективності; удосконалення функціонально-планувальної організації та архітектурної виразності житлових кварталів (мікрорайонів).

Європейський досвід комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду ґрунтується на двох взаємопов'язаних видах відновлювальної діяльності: по-перше – реконструкції окремих будівель; по-друге – реконструкції окремих кварталів (мікрорайонів). Практика реконструкції будівель зумовлена терміном їх служби, конструктивними особливостями; практика реконструкції кварталів – розташуванням в структурі міста, типом планувальної організації та забезпеченістю елементами соціальної інфраструктури.

Традиційне підвищення показників ефективності міської території розглядається як досягнення гранично припустимої концентрації визначених міських функцій. У даному випадку мова йде про отримання максимально можливого виходу житлової площі на розрахункову одиницю території в межах нормативних обмежень. Аналіз територіальних ресурсів розвитку м. Києва виконаний у проекті Генерального плану свідчить про майбутнє зростання обсягів житлового фонду з 62,7 до 84,7 млн. м². Це говорить про необхідність освоєння як нових територій так і раціонального використання території в межах міста. Одним з найважливіших резервів, при цьому, розглядаються території забудовані в період 60-70 років ХХ століття.

Аналіз законодавчої та нормативно-правової бази розроблення проектів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду, дослідження теоретичного та практичного досвіду проектування та реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) 5-ти поверхової забудови показує, що підвищення ефективності використання міської території досягається за допомогою проведення складного глибоко продуманого комплексу реконструктивних заходів. Істотне значення при цьому має масштаб і характер реконструкції. Аналіз реалізації проектів, в основному вибіркового будівництва без серйозного обліку всього комплексу соціальних,

містобудівних, екологічних і інших наслідків пов'язаних з переуцільненням забудови і відповідно населення, свідчить про необхідність:

- підвищення рівня обґрунтованості прийняття місцевою владою містобудівних рішень;

- повернення до дотримання принципів комплексності освоєння міської території, що передбачено діючими нормами і правилами планування і забудови міст основами державної містобудівної політики.

Ключові слова: реконструкції територій 5-ти поверхової забудови; п'ятиповерхові панельні будинки; проект Генерального плану; ефективність використання міської території; законодавча база реконструкції; нормативно-правова база реконструкції.

Постановка проблеми. П'ятиповерхові панельні і цегляні будинки без технічного поверху, ліфта й сміттєпроводу почали масово споруджуватися в СРСР в період 1960-1970рр. В Києві представлені трьома проектами: 438 (ранні цегляні будинки з найбільш прийнятними умовами проживання), 464 (всесоюзна серія панельних будинків з найменшими площами квартир, зустрічаються в Києві у невеликій кількості на житлових масивах Відрадиний і Нивки) і 480 (спочатку цегляні, а пізніше панельні п'ятиповерхові будинки, що стали наймасовішим проектом цих будинків в місті).

Технічний термін експлуатації панельних будинків, коли фізичний знос становить понад 81%, нормативно складає до 100 років, зараз фізичний знос досягає вже 60% і більше. Та для точного визначення треба проводити технічне обстеження кожного будинку. Отже, панельні 5-поверхові будинки згідно із чинним законодавством, віднесено до застарілого житлового фонду.

У столиці застарілих п'ятиповерхових забудов налічується 3055 будинків з 211512 квартирами. Цей житловий фонд не відповідає сучасним вимогам комфортного житла. Зокрема, це - занадто малі площі санітарних вузлів, сходових клітин, відсутні ліфти. Вкрай зношені інженерні мережі, кривлі. Конструкції зовнішніх стін, віконні отвори не забезпечують енергозбереження, відсутні лічильники. Таке житло потребує значних витрат на ремонт та утримання.

Планувальна організація цієї забудови характеризується низькою щільністю житлового фонду, обмеженою номенклатурою типових будинків, одноманітними і невиразними архітектурними рішеннями. В них, як правило, вже сформована система зелених насаджень, розвинуте транспортне сполучення. Потенційний резерв вільних територій для нового будівництва в даних районах складає до 15-20% території їх мікрорайонів, тому виникає потреба підвищення інтенсивності використання територій 5-поверхової

забудови.

За останні 20 років було прийнято декілька державних програм реконструкції житлових будинків перших масових серій. Але жодна з них не була реалізована.

Причин, з яких вони не були реалізовані, декілька:

перша - брак бюджетних коштів місцевих бюджетів. Оскільки комплексна реконструкція кварталів застарілого житлового фонду потребує вкладання бюджетних коштів для вирішення питань оновлення інженерних мереж, транспортної інфраструктури, об'єктів соціальної сфери;

друга - в законі визначено обов'язкову згоду на переселення при реконструкції всіх 100% людей, які проживають в будинку. Практично досягнути такого показника дуже складно;

третя причина - низька зацікавленість інвесторів в участі щодо реалізації таких програм, враховуючи високі компенсаційні вимоги щодо норм відселення.

Аналіз законодавчих, нормативно-правових документів, публікацій по темі дослідження. До основних законодавчих та нормативно-правових документів, що регламентують процес проектування та реалізації реконструкції 5-поверхової забудови, належать:

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», від 17.02.2011, № 3038-VI; Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»; від 22.12.2006 № 525-V, редакція від 04.11.2018, № 2581-VIII; Проект Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»; Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997р. № 280/97-ВР; Державна програма реконструкції жилих будинків перших масових серій, розроблена на основі доручення Президента України від 18 листопада 1997 р.; Програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в місті Києві. № 78 від 09.10. 2019 р.; Єдиний класифікатор житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання, затверджений наказом Держбуду від 30.09.1998 № 215; Державні будівельні норми ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», Київ, Міністерство регіонального розвитку та житлово-комунального господарства України, «Украхбудінформ»; ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», ДБН В.2.2 - 15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» та інші нормативно-правові акти та рішення Київської міської ради про затвердження детальних планів територій.

Містобудівна документація: Генеральний план розвитку м. Києва та проект планування його приміської зони, затверджений рішенням Київської міської ради № 370/1804 від 28.03.2002 р.; Концепція стратегічного розвитку

міста Києва (Перша стадія Генерального плану розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року), затверджена рішенням Київської міської ради № 35/4847 від 16.09.2010 р.; Детальні плани території окремих ділянок в м. Києві; Містобудівна концепція реновації забудови території уздовж вул. Маршала Гречка в Подільському районі м. Києва (від №2 до №26-а), 2006 р. та інші проектні та передпроектні пропозиції.

Програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у місті Києві, що розроблена ПП "Інститут Урбаністики".

Мета роботи полягає у аналізі нормативно-правового забезпечення, закордонного та вітчизняного досвіду реконструкції територій 5-поверхової забудови у відповідності до сучасних нормативних містобудівних вимог.

Для досягнення цієї мети поставлено такі завдання:

Аналіз законодавчої та нормативно-правової бази розроблення проектів комплексної реконструкції застарілого житлового фонду; Дослідження теоретичного та практичного досвіду проектування та реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) 5-ти поверхової забудови.

У висновках наводяться загальні висновки, які були зроблені в результаті дослідження та аналізу проблеми реконструкції кварталів (мікрорайонів) 5-ти поверхової забудови.

Виклад основного змісту дослідження. Аналіз нормативно-правового забезпечення та проектної містобудівної документації процесу реконструкції кварталів (мікрорайонів) 5-ти поверхової забудови.

Процес формування сучасної нормативно-правової бази, спрямованої на регулювання проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду в Україні, розпочався ще наприкінці 90-тих років. Проблема перетворення районів 5-поверхової забудови міст не є новою. Вона виникла вже за 20-25 років, після їх будівництва. Про що свідчить накопичений закордонний та вітчизняний досвід конкурсних проектних пропозицій з перетворення 5-поверхового житлового фонду. Спрямованість таких заходів пов'язується із комплексним вирішенням реконструктивних питань та включає наступні види: капітальний ремонт, модернізацію, реконструкцію, знесення.

Про недоречність цілковитого знесення п'ятиповерхових будинків з економічної, технічної, соціальної й екологічної точок зору свідчить досвід таких країн, зокрема як Естонія, Польща, Франція, Німеччина, Фінляндія та інших. Існує технічна можливість подовження терміну експлуатації п'ятиповерхових великопанельних житлових будинків на 30 – 50 років і більше. За рахунок застосування відповідних заходів з реконструкції та модернізації будинків та територій, а також рішенням конструктивних питань спрямованих

на підвищення несучих та теплотехнічних характеристик будівель. Методи ж реконструкції, які проводяться зі змінами будівельного об'єму та конструктивної схеми будівлі з відселенням мешканців (значне розширення корпусу та надбудова від двох до дванадцяти й більше поверхів з опорою надбудови на самостійні опори) забезпечують підвищення ефективності використання міських територій за рахунок ущільнення забудови.

Європейський досвід комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду ґрунтується на двох взаємопов'язаних видах відновлювальної діяльності: по-перше – реконструкції окремих будівель; по-друге – реконструкції окремих кварталів (мікрорайонів). Практика реконструкції будівель зумовлена терміном їх служби, конструктивними особливостями; практика реконструкції кварталів – розташуванням в структурі міста, типом планувальної організації та забезпеченістю елементами соціальної інфраструктури.

Методи реконструкції окремих будівель розрізняються, по-перше, за «ступенем змін» будівельного об'єму та конструктивної схеми будівлі; по-друге, за «ступенем складності» проведення реконструктивно-монтажних робіт. При цьому, методи реконструкції, які проводяться без зміни будівельного об'єму й конструктивної схеми будівлі та без відселення мешканців (капітальний ремонт та модернізація фасадів; розширення корпусу за рахунок прибудови об'єму літніх приміщень; надбудова до двох поверхів), більшою мірою, спрямовані на поліпшення умов проживання людей у містах. Про це свідчить досвід Естонії, Таллінн; Росії, Калінінград; Німеччини, Дуйсбург та Лайнефельде; Фінляндії, Гельсінкі; Франції, Бордо; Словачії, Рімавська Сobotа. Методи ж реконструкції, які проводяться зі змінами будівельного об'єму та конструктивної схеми будівлі (навіть до її знесення) з відселенням мешканців (значне розширення корпусу та надбудова від двох до дванадцяти й більше поверхів з опорою надбудови на самостійні опори), більшою мірою, спрямовані на підвищення ефективності використання міських територій (ущільнення забудови). Про це свідчить досвід Фінляндії, Гельсінкі; Ізраїлю, Тель-Авів; та інші.

Основою нормативно-правого регулювання в зазначеній сфері є закони:

Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового та нежитлового фондів.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначає систему та гарантії місцевого самоврядування в Україні, засади організації та діяльності, правового статусу і відповідальності органів та посадових осіб місцевого самоврядування.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Розпорядження «Про запровадження в місті Києві Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» прийнято з метою розробки та проведення заходів щодо запровадження в м. Києві Закону України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду".

Генеральний план міста Києва та проєкт планування його приміської зони на період до 2020 року розроблено ДП «Інститут Київгенплан» АТ «Київпроект. Рішеннями Генерального плану м. Києва передбачалась реконструкція існуючих житлових будинків з метою приведення їх у відповідність до сучасних вимог (перепланування, капремонт, надбудова, добудова, утеплення стін, заміна внутрішнього інженерного обладнання, тощо). Частина житлового будівництва, передбаченого до здійснення на територіях, намічених під реконструкцію складає 33% від загального обсягу житлового будівництва.

Генеральним планом передбачалась реконструкція, модернізація (включаючи надбудову) понад 4 тис. житлових будинків з відповідним приростом загальної площі квартир 1,8 млн.м². З них біля 0,8 млн. (або 43%) від запланованих обсягів модернізації складає 5-поверховий житловий фонд забудови першого періоду індустріального домобудування. Основні реконструктивні заходи намічено було здійснити на початковому етапі реалізації Генерального плану до 2010 р.

Окремі умови реконструкції передбачені для районів районів масової житлової забудови 60 - 70-х років ХХ ст. До них відносяться Відрадний, Нивки, Першотравневий, Соцмістечко, Воскресенський, Лісовий, Дарниця та інші.

У цих районах, крім часткового доущільнення забудови, передбачається санація існуючих будинків з метою забезпечення умов більш ефективного енергозбереження, а також проведення відповідних робіт по благоустрою (другий етап розрахункового періоду – 2011-2020 рр.).

Крім того, передбачені до реконструкції та модернізації окремі житлові будинки, розташовані практично в усіх адміністративних районах.

Реконструкцію заплановану в межах Генерального плану (за рахунок якої передбачалось перетворення до 2,7 млн. м² застарілої житлової забудови, у т.ч. 1,5 млн. м² 5-поверхових будинків індустріального домобудування 60-70 років) не виконано, як вбачається, у зв'язку з недостатністю фінансування, недосконалою законодавчою базою та відсутністю житла для відселення.

Основною метою розробки нової редакції Генерального плану є:

визначення соціально орієнтованих містобудівних рішень та показників, напрямків територіального планування для подальшого розвитку столиці як європейського центру науки, культури, освіти, спорту та туризму, створення комфортного і безпечного середовища, орієнтація на поступове досягнення європейських стандартів якості життя, забезпечення гідних умов і рівних можливостей для всебічного розвитку та самореалізації нинішнього і майбутніх поколінь.

Одним з основних принципів сталого розвитку м. Києва, покладених в основу розроблення проекту Генерального плану, є створення привабливого та гуманного міста. Що досягається підвищенням якості житлових умов до європейського рівня; урахуванням потреб у житлі наступного покоління; забезпеченням можливості придбання житла для сімей з середнім рівнем доходу; створенням соціального житла для громадян, що потребують соціальної підтримки; гарантуванням суспільної безпеки та наданням якісних побутових, медичних і комунальних послуг; розвитком інфраструктури спорту і фізкультури; урахуванням потреб людей з обмеженими фізичними можливостями.

На підставі зазначених принципів сталого розвитку проектом Генерального плану визначенні наступні напрями житлового будівництва:

- проведення модернізації та комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду обсягом до 5 млн. м² (на довгострокову перспективу), а на першому етапі (терміном 20 років) – до 2,1 млн. м². Крім того, *потреба* створення відповідного обсягу житлового фонду для переселення мешканців з аварійних та застарілих будинків;
- впровадження при проектуванні житлових будинків сучасних енергозберігаючих архітектурно-планувальних, конструктивних та інженерних рішень. Це дозволить, за рахунок використання енерго- і ресурсозберігаючих технологій, підвищувати експлуатаційних якостей забудови, зменшити капітальні та експлуатаційні витрати, вартість будівництва.
- формування за рахунок будинків, що підлягають реконструкції та модернізації (або новобудов) комунального фонду соціального житла. а також доступного житла, що можливо придбати на пільгових умовах за міськими та державними соціальними програмами. Таке житло можливо надаватиметься в оренду малозабезпеченим громадянам безкоштовно або на пільгових умовах;
- вибуття аварійного житла загальною площею до 4,0 млн. м² та застарілого житла (до 2,05 млн. м²);
- підвищення середньої житлової забезпеченості населення до 30,0 м² на 1 особу, (на першому етапі (до 20 років) - до 27 м² на 1 особу);
- доведення загального обсягу житлового фонду до 84,7 млн. м² , за

рахунок його збільшення на 22,0 млн. м²;

Як відомо, Застаріла-5-поверхова забудова в місті Києві складає близько 3 тисяч будинків (3,055 тисячі старих 5-поверхових будинків на 211,512 тисячі квартир, у т.ч. панельних – 757 будинків на 64,343 тисячі квартири загальною площею 2,6 млн. м². При цьому житлова забезпеченість складає 21,7 м², це значно нижче аналогічного показника у країнах Європи.

Проведення санації панельних 5-9-16-поверхових будинків у період 2011-2020 рр. планується як обов'язкові заходи, пов'язані із виконанням завдань по енергозбереженню у житловому фонді.

Території забудовані в період з 1960 по 1970рр, налічують понад тисячу старих 9-поверхових будинків - 1054 старих 9-поверхових будинків, в яких знаходиться 147 тис. квартир загальною площею 6,5 млн. м². (як відомо, середній вік житлового будинку в Україні становить 46 років),

Потребує рішення та пошук механізмів реконструкції 9-ти поверхова забудова зазначеного періоду будівництва (як у вигляді окремих будинків в складі районів 5-ти поверхової забудови (Нивки, Відрадний та інші) так райони переважно 9-поверхової забудови, переважно панельного типу (Лісовій, Водопарк, та інші).

Заходи спрямовані на санацію територій побудованих з 1960-1970рр. практично не здійснюється, хоча потребують санації 587 панельних будинків на 105 тис. квартир загальною площею 4,8 млн. м².

Проектом Генерального плану передбачено:

- на територіях комплексної реконструкції застарілого житлового фонду підвищення середньої поверховості житлового фонду, (в тому числі, за рахунок нового будівництва) до 16-23 поверхів;

- заходи пов'язані із вибуттям із експлуатації -частини житлового фонду, а саме - знесення застарілої індустріальної панельної 5-поверхової забудови в обсязі - 0,8 млн. м², знесення і відселення 104 ветхих та аварійних будинків загальною площею 0,1 млн. м², перепрофілювання частини житлового фонду квартир на перших поверхах існуючих житлових будинків під нежитловий фонд

- реконструкція, ремонт та санація 9-12-16 поверхових панельних житлових будинків із застосуванням енергозберігаючих технологій;

- досягнення середньої житлової забезпеченості не менше 27 м²/1 особу.

Наразі затверджена Програма комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду в місті Києві, якою визначено початок реконструкції. Програма комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду у місті Києві набула чинності. Програму комплексної реконструкції кварталів застарілого житлофонду для Києва

розробило ПП "Інститут Урбаністики". Передбачається що, реалізація програми забезпечить створення комфортних та безпечних умов для проживання населення, а також спиятиме створенню умов для залучення інвестиційних коштів як для для забезпечення процесу реконструкції, так підвищення бюджетних надходжень в цілому.

Під час підготовки проєкту рішення до другого читання за цією програмою, було розроблено низку поправок до нього. Загалом передбачається реконструювати 256 кварталів застарілого житлового фонду (близько 4,900 тисяч багатоквартирних будинків). Згідно з ухваленим рішенням, на реалізацію програми планується виділити бюджетних коштів в сумі 494,8 млн гривень (на період до 2026 року). Ці кошти планується освоїти на інвентаризації старих будинків, термін експлуатації яких вже закінчився або добігає кінця.

При цьому залишаються питання стосовно проведення реконструкції кварталів застарілого житла. У документі відсутня конкретика щодо пріоритетності реконструкції тих чи інших кварталів, за якою процедурою та на яких умовах мають проводитися інвестиційні конкурси, яким вимогам мають відповідати відреконструйовані будинки, куди відселитимуться мешканці.

Крім того, у затвердженій програмі немає норми про те, що реконструкція кварталів застарілого житлового фонду має відбуватися саме за результатами інвентаризації. (Зокрема, положення про необхідність проведення обстеження будівель та їх реконструкції на підставі такої інвентаризації у рішенні взагалі перебувають у різних пунктах).

Території існуючого застарілого житлового фонду передбачені для комплексної реконструкції віднесені, серед інших, до основних територій житлового будівництва (із очікуваним загальним обсягом будівництва житла близько 2,1 млн. м²). Території застарілого житлового фонду в районах вул. Маршала Гречка, вул. Щербакова, квартал в межах вул. І. Лепсе, просп. Комарова, вул. М. Василенко, кварталу в межах просп. Відрадний, вул. М.Донця, вул. Героїв Севастополя, квартал в межах вул. Стеценка, квартал в межах вул. Воскресенської, бульв. Перова, просп. Алішера, Навої, квартал в межах вул. Попудренка, вул. Гната Хоткевича, вул. Мініна, вул. Червоноткацької, квартал в межах Лісового проспекту, вул. Мілнотенко, вул. Шолом-Алейхема, квартал в межах вул. Російської, вул. Сімферопольської, вул. Ялтинської, вул. Новодарницької та інші.

Згідно з проєктом Генплану столиці, п'ятиповерхові будинки, які будувалися в Києві в 1960-1990-х роках, хочуть модернізувати до 2040 року або ж віддати на перебудову інвесторам. Проєктом Генерального плану міста Києва передбачена реконструкція застарілого житлового фонду (п'ятиповерхові

будинки), будівництва 1960-1970-х років, площею 388,5 га, де знаходиться 2,6 млн. кв. м. житлового фонду.

Відселення жильців квартир здійснюватиметься за умови попереднього надання їм інших, рівноцінних за площею та кількістю кімнат приміщень у межах кварталу (мікрорайону). Окрім того, законом передбачено коефіцієнт 1,5 на відшкодування житлової площі.

Житлова площа, що пропонується, може бути безоплатно збільшена до 50 відсотків жилої площі квартири будинку, що підлягає знесенню, незалежно від числа зареєстрованих у ньому осіб. Можливий підхід при якому п'ятиповерхові будинки визначені аварійними, і на цій підставі здійснюється їх знесення, - в цьому випадку згода мешканців не потрібна. (Як відомо, аварійним визнається житловий будинок, у якого фізичний знос становить 81-100 %). На сьогоднішній час в Україні залишають стару норму в 100% згодних на реконструкцію мешканців. Що може призвести до того, що програми комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду буде реалізовуватися дуже повільно.

ВИСНОВКИ

Проведення будь-яких містобудівних заходів так чи інакше спрямовано на підвищення соціально-економічної ефективності використання міської території. Саме зростаючий дефіцит території стримує розвиток міст, особливо великих економічних центрів і є постійним стимулом активної містобудівної діяльності пов'язаної зі зміною характеру функціонального використання території шляхом ущільнення забудови, підвищення рівня капіталоемкості і відповідно якості міського середовища.

Вирішення питань комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду є актуальним завданням сучасності. Реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду в країнах Західної Європи розпочали ще в 70-х роках ХХ століття, що визначило накопичення в цих країнах значного досвіду реконструкції. Вирішення завдань комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду спрямовано на підвищення ефективності використання міських територій та поліпшення умов проживання людей у містах; ліквідацію фізичної та моральної зношеності будівель; подовження терміну служби будинків та підвищення їх енергоефективності; удосконалення функціонально-планувальної організації та архітектурної виразності житлових кварталів (мікрорайонів).

Традиційне підвищення показників ефективності міської території розглядається як досягнення гранично припустимої концентрації визначених міських функцій. У даному випадку мова йде про отримання максимально можливого виходу житлової площі на розрахункову одиницю території в межах

нормативних обмежень.

Зважаючи на те, що вся нормативна база вітчизняного містобудування базується на відомих принципах мікрорайонування, тобто принципах соціально-планувальної організації і розчленування сельбищної території, як цілісний об'єкт первинного елементу містобудівного аналізу і синтезу виступає мікрорайон.

Тому оцінка зміни техніко-економічних показників використання території, що відбуваються в наслідок проведення нехай навіть локальних реконструктивних заходів, таких, наприклад, як широко проведене в даний час ущільнення забудови за рахунок спорудження нових житлових будинків або надбудови існуючих будинків, супроводжується зміною їх функціональних і техніко-економічних показників може виконуватися тільки в межах конкретного мікрорайону.

Системний підхід до аналізу містобудівних об'єктів як цілісних елементів містобудівних систем у даному випадку мікрорайонних дозволяє використовувати єдиний критерій оцінки ефективності містобудівних заходів.

Як такий критерій (цільової функції) може бути запропонований кількісний показник, що відображає прагнення до підвищення ефективності, у даному випадку інтенсивності містобудівного освоєння простору при дотриманні заданих обмежень.

Аналіз територіальних ресурсів розвитку м. Києва виконаний у проекті Генерального плану свідчить про майбутнє зростання обсягів житлового фонду з 62,7 до 84,7 млн. м². Це говорить про необхідність освоєння як нових територій так і раціонального використання території в межах міста. Одним з найважливіших резервів, при цьому, розглядаються території забудовані в період 60-90 років ХХ століття.

Запроектовані і побудовані згідно діючих у той період містобудівних правил і норм, що враховували весь комплекс санітарно-гігієнічних, соціальних, економічних, технічних і архітектурних вимог, з використанням передових для того часу технологій індустріального домобудівництва, нові житлові райони зіграли історично важливу роль у вирішенні житлової проблеми. В даний час і території цих районів і побудовані в них будинки і споруди не тільки морально застаріли, але й не відповідають сучасним суспільним поглядам про стандарти житла, і про міське середовище в цілому. Вони, до того ж, досягли високого ступеню технічного зносу. Несучі і огорожувальні конструкції, системи інженерного устаткування житлових і громадських будинків мають потребу в капітальному ремонті з поліпшенням їхніх технічних й експлуатаційних характеристик. Потребують капітального ремонту, реконструкції внутрімікрорайоні території з відновленням систем громадського

обслуговування, озеленення, внутрішніх пішохідних і транспортних комунікацій, інженерних мереж, зі збільшенням кількості місць паркування засобів індивідуального автотранспорту.

Як вітчизняний, так і відомий нам закордонний досвід показують, що підвищення ефективності використання міської території досягається за допомогою проведення складного глибоко продуманого комплексу реконструктивних заходів. Істотне значення при цьому має масштаб і характер реконструкції.

Аналіз реалізації проектів, в основному вибіркового будівництва без серйозного обліку всього комплексу соціальних, містобудівних, екологічних і інших наслідків пов'язаних з переуцільненням забудови і відповідно населення, свідчить про необхідність:

- підвищення рівня обґрунтованості прийняття місцевою владою містобудівних рішень;
- повернення до дотримання принципів комплексності освоєння міської території, що передбачено діючими нормами і правилами планування і забудови міст основами державної містобудівної політики.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України, від 22.12.2006 року №525-V [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>
2. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Проект Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dipromisto.gov.ua/files/NMD/LawKvartaly_ProektPropos_19.03.2018.pdf
3. Про місцеве самоврядування в Україні. Закон України, 1997., № 280/97-ВР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80/ed20030801/stru>
4. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України. 2011, № 3038-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/3038-17>
5. Про землеустрій Закон України. 2003, № 858-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/858-15/stru>
6. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Закон України / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2007, № 10, ст.88. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16>
7. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду. Проект Закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://dipromisto.gov.ua/files/NMD/LawKvartaly_ProektPropos_19.03.2018.pdf

8. Державні будівельні норми ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», Київ, Міністерство регіонального розвитку та житлово-комунального господарства України, «Украхбудінформ» –2019

9. ДБН В.2.2 - 15:2019 «Житлові будинки. Основні положення». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_15_2015_zhitlovi_budinki_osnovni_polo_zhennja/1-1-0-1184

10. ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-333>

11. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій / Постанови Кабінету Міністрів України від 14 травня 1999 р. №820..

12. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій /. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 15 листопада 1999 року №272.

13. Броневицький С.П. Кияни зможуть обміняти «хрущовки» на сучасне житло. <https://glavcom.ua/kyiv/publications/kiyani-zmozhut-obminyati-hrushchovki-na-suchasne-zhitlo-717639.html>

14. Демин Н.М., Бывалина М.В. К обоснованию программ реконструкции районов массовой жилой застройки 60-70-х годов (на примере г. Киева) //Досвід та перспективи розвитку міст України. Наукові дослідження в містобудуванні", вип. 9. – Київ, «Діпромісто», 2005. – с. 112-121

Candidate of Technical Sciences, Associate Professor **Byvalina Mariia**,
Candidate of Technical Sciences, Associate Professor **Vasileva Hanna**,
Lyutikov Artem, Maliar Vitalii,
Kyiv National University of Construction and Architecture

EFFICIENCY OF TERRITORY USE IN THE RECONSTRUCTION OF A 5-STORY BUILDING TAKING INTO ACCOUNT CURRENT REGULATORY AND LEGAL TOWN PLANNING REQUIREMENTS

This article will help to consider the problem of reconstruction of the territories of the 5-story building, taking into account modern regulatory and legal city-building requirements. Since the implementation of any urban planning activities is aimed in one way or another at increasing the socio-economic efficiency of the use of urban territory, it is precisely the growing deficit of the territory that restrains the development of cities, especially large economic centers, and is a constant incentive for active urban planning activities associated with changing the nature of the functions

-national use of the territory by densifying buildings, increasing the level of capital intensity and, accordingly, the quality of the urban environment.

Areas of mass residential development in the 1960s and 1970s were designed and built in accordance with the urban planning rules and norms in force at that time, which took into account the entire complex of sanitary and hygienic, social, economic, technical and architectural requirements, using the advanced technologies of industrial housing construction at that time. , new residential areas played a historically important role in solving the housing problem. Currently, the territories of these areas and the houses and structures built in them are not only morally outdated, but also do not meet modern public views on housing standards and the urban environment as a whole. They, moreover, have reached a high degree of technical wear. Bearing and enclosing structures, systems of engineering equipment of residential and public buildings are in need of major repairs to improve their technical and operational characteristics. In need of capital repair, reconstruction of the territory within the microdistrict with the restoration of public service systems, landscaping, internal pedestrian and transport communications, engineering networks, with an increase in the number of parking spaces for individual vehicles.

The publication touches on the topic of solving issues of complex reconstruction of quarters (micro-districts) of the outdated housing stock, which is an urgent task of our time. The reconstruction of quarters (micro-districts) of the outdated housing stock in the countries of Western Europe began as early as the 70s of the XX century, which determined the accumulation of significant reconstruction experience in these countries. Solving the tasks of complex reconstruction of quarters (micro-districts) of the old housing stock is aimed at increasing the efficiency of the use of urban areas and improving the living conditions of people in cities; elimination of physical and moral wear and tear of buildings; extending the service life of buildings and increasing their energy efficiency; improvement of the functional planning organization and architectural expressiveness of residential quarters (microdistricts).

The European experience of complex reconstruction of neighborhoods (micro-districts) of outdated housing stock is based on two interrelated types of restoration activities: firstly, reconstruction of individual buildings; secondly – reconstruction of individual quarters (microdistricts). The practice of reconstruction of buildings is determined by their service life, structural features; the practice of reconstruction of neighborhoods - by location in the city structure, type of planning organization and provision of elements of social infrastructure.

The traditional increase in the efficiency indicators of the urban territory is considered as the achievement of the maximum permissible concentration of the specified urban functions. In this case, we are talking about obtaining the maximum possible yield of living space per unit of territory within the regulatory limits. The

analysis of territorial resources for the development of the city of Kyiv carried out in the draft of the General Plan indicates the future growth of the housing stock from 62.7 to 84.7 million m². This indicates the need to develop both new territories and rational use of the territory within the city. One of the most important reserves, at the same time, is considered territories built up in the period of 60-70 years of the 20th century.

The analysis of the legislative and regulatory framework for the development of projects for the complex reconstruction of an outdated housing stock, the study of theoretical and practical experience in the design and implementation of projects for the complex reconstruction of blocks (microdistricts) of 5-story buildings shows that increasing the efficiency of the use of urban territory -heals with the help of carrying out a complex and deeply thought-out complex of reconstructive measures. At the same time, the scale and character of the reconstruction is of significant importance. The analysis of the implementation of projects, mainly selective construction without serious consideration of the entire complex of social, urban planning, environmental and other consequences associated with the overdensification of buildings and, accordingly, the population, shows the need for:

- increasing the level of reasonableness of the adoption of city-building decisions by local authorities;

- return to compliance with the principles of comprehensive development of the urban territory, which is provided for by the current norms and rules of city planning and development, the basis of the state urban planning policy.

Keywords: reconstruction of the territories of the 5-story building; five-story panel houses; draft of the General Plan; efficiency of urban area use; legislative framework for reconstruction; normative and legal basis of reconstruction.

REFERENCES

1. About the complex reconstruction of quarters (microdistricts) of the outdated housing stock. Law of Ukraine dated December 22, 2006 No. 525-V [Electronic resource]. – Access mode: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16> {in Ukrainian}

2. About the complex reconstruction of quarters (microdistricts) of the outdated housing stock. Draft Law of Ukraine [Electronic resource]. - Access mode: http://dipromisto.gov.ua/files/NMD/LawKvartaly_ProektPropos_19.03.2018.pdf {in Ukrainian}

3. About local self-government in Ukraine. Law of Ukraine, 1997, No. 280/97-VR. [Electronic resource]. - Access mode. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80/ed20030801/stru> {in Ukrainian}

4. On the regulation of urban planning activities. Law of Ukraine. 2011, No. 3038-VI. [Electronic resource]. – Access mode: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/3038-17> {in Ukrainian}
5. Law of Ukraine on land management. 2003, No. 858-IV. [Electronic resource]. – Access mode: <https://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/858-15/stru> {in Ukrainian}
6. About the comprehensive reconstruction of quarters (microdistricts) of the outdated housing stock. Law of Ukraine / Bulletin of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR), 2007, No. 10, Article 88. [Electronic resource]. – Access mode: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16> {in Ukrainian}
7. About the complex reconstruction of quarters (microdistricts) of the outdated housing stock. Draft Law of Ukraine [Electronic resource]. – Access mode: http://dipromisto.gov.ua/files/NMD/LawKvartaly_ProektPropos_19.03.2018.pdf {in Ukrainian}
8. State building regulations DBN B.2.2-12:2019 "Territory planning and development", Kyiv, Ministry of Regional Development and Housing and Communal Services of Ukraine, "Ukrabudininform" – 2019 {in Ukrainian}
9. DBN V.2.2 - 15:2019 "Residential buildings. Substantive provisions". [Electronic resource]. – Access mode: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_15_2015_zhitlovi_budinki_osnovni_polo_zhennja/1-1-0-1184 {in Ukrainian}
10. DBN V.3.2-2-2009 "Residential buildings. Reconstruction and capital repair" [Electronic resource]. – Access mode: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-333> {in Ukrainian}
11. On measures for the reconstruction of residential buildings of the first mass series / Decree of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated May 14, 1999 No. 820. {in Ukrainian}
12. On measures for the reconstruction of residential buildings of the first mass series /. Order of the State Committee for Construction, Architecture and Housing Policy of Ukraine dated November 15, 1999 No. 272. {in Ukrainian}
13. Bronevitskyi S.P. Kyivans will be able to exchange "Khrushchevki" for modern housing. <https://glavcom.ua/kyiv/publications/kiyani-zmozhut-obminyati-hrushchovki-na-suchasne-zhitlo-717639.html> {in Ukrainian}
14. Demin N.M., Byvalina M.V. To the justification of programs for the reconstruction of districts of mass residential development of the 60s and 70s (on the example of Kyiv) //Experience and prospects of the development of cities of Ukraine. Scientific research in urban planning", issue 9. - Kyiv, "Dipromisto", 2005. - pp. 112-121 {in Russian}