

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Дудар І.Н., д.т.н., проф., Дубовий В.О.

Житловий фонд України являє собою велику матеріальну цінність (біля 20% вартості основних фондів держави), збереження якого є важливим завданням державної житлової політики, і складає близько 10,4 млн. будинків загальною площею понад 1 млрд. кв. м всіх видів власності. Фахівцями з даного питання визначено, що основу міського житлового фонду складають: історична забудова, забудова 50-60-х років (будинки перших масових серій), та масова забудова 70-80-х років. Житловий фонд будинків перших масових серій складає 72 млн. кв. м загальної площі, що становить 23% від міського багатоквартирного житлового фонду України. З цього випливає, що кожний четвертий міський житель є мешканцем квартири будинку, який потребує реконструкції в напрямку підвищення рівня комфорту, теплової реабілітації та інженерної модернізації. Основними задачами реконструкції на першому етапі є усунення таких недоліків, що різко суперечать сучасним вимогам до забудови, а також активізація резервів найбільш раціонального використання міських територій.

До першочергових заходів відносяться:

- планомірне упорядкування забудови з модернізацією капітальних і ліквідацією старих малоцінних будинків;
- знесення частини придатного для експлуатації фонду у зв'язку з невідкладністю загальноміських потреб (розширення магістралей, будівництво шляхопроводів, великих громадських споруд, розущільнення та озеленення забудови і т.п.);
- ліквідація чи винесення у промислові райони невластивих житловим утворенням дрібних промислово-складських об'єктів;
- виконання робіт з інженерного устаткування, благоустрою й озелененню території, оснащення об'єктами культурно-побутового обслуговування населення, спортивними і дитячими майданчиками, створення куточків відпочинку та ін.

Отже, значне підвищення ефективності реконструкції житлових будівель досягається при проведенні комплексної реконструкції на рівні кварталу (мікрорайону) без зносу житлових будинків і відселення мешканців, а також шляхом ущільнення житлової забудови за рахунок надбудов нових поверхів.