

УДК 728.1

д.т.н., проф. ТІМЧЕНКО Р.О.,
КРІШКО Д.А., СЕМЕНОВА М.Ю.,
Криворізький національний університет

СТВОРЕННЯ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА НА БАЗІ РЕКОНСТРУКЦІЇ ГУРТОЖИТКУ

Стаття містить опис сучасного стану забезпеченості населення України житлом, а також можливості створення соціального житла для малозабезпечених громадян шляхом реконструкції існуючих будівель.

Ключові слова: соціальне житло, реконструкція.

Стан питання. Кожен громадянин нашої держави має право на житло відповідно до Конституції України. Комфортне існування сучасної людини просто неможливе без забезпечення її окремою житловою площею, яка відповідає всім будівельним, санітарно-гігієнічним, пожежним, економічним, естетичним та іншим нормам. Але обмежені обсяги сучасного житлового фонду, його старіння, спадання обсягів будівництва нового житла, зубожіння населення країни не дають можливості всім громадянам мати власне помешкання.

А рівень забезпеченості населення житлом, і відповідно комфортом проживання, є, як відомо, одним з найважливіших факторів, що характеризують розвиток суспільства. В сучасних політичних умовах прагнення України до євроінтеграції, одним з напрямків політики уряду є підвищення якості умов проживання громадян задля зростання престижу на міжнародній арені.

У масштабах України потреба в соціальному житлі в останні роки складає як мінімум 20 млн. м². За станом на 1 січня 2010 року кількість сімей та однаків, які перебувають на квартирному обліку складає: у Дніпропетровській області – 50520, з них мають право на забезпечення доступним житлом – 30312; відповідні дані для міста Кривого Рогу – 7201 і 4320 [2].

Усього в області 20343 громадян (сімей) перебувають на квартирному обліку на отримання соціального житла.

Тому нині одним із провідних напрямів забезпечення реалізації конституційного права громадян України на житло є формування за державної підтримки доступного житла, задля його спроможності бути придбаним громадянами з невисоким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов.

Мета дослідження: можливість створення соціального житла для малозабезпечених верств населення з найменшими економічними витратами.

Задля вирішення цієї проблеми у Дніпропетровській області введено до дії «Проект регіональної програми будівництва (придбання) доступного житла в Дніпропетровській області на 2010-2017 роки», що розроблена на підставі постанови Кабінету Міністрів України від 11 листопада 2009 року. За цим проектом планується виділення великих коштів з державних і місцевих бюджетів на формування житлового фонду соціального призначення і надання житла з цього фонду громадянам України, які відповідно до Закону України «Про житловий фонд соціального призначення» потребують соціального захисту.

Основна частина. Останніми роками збільшення обсягів житлового будівництва супроводжується зменшенням темпів приросту введення в експлуатацію загальної площі житла. У 2009 році введення житла в Дніпропетровській області в порівнянні з 2008 зменшено на 61,1 % (рис. 1). Протягом 2009 року у зв'язку із загальним спадом виробництва знизився і обсяг інвестицій в житлове будівництво на всій території регіону (рис. 2).

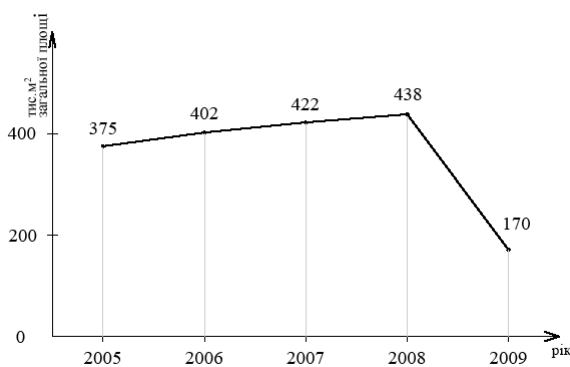


Рис. 1. Обсяги введення в експлуатацію житла

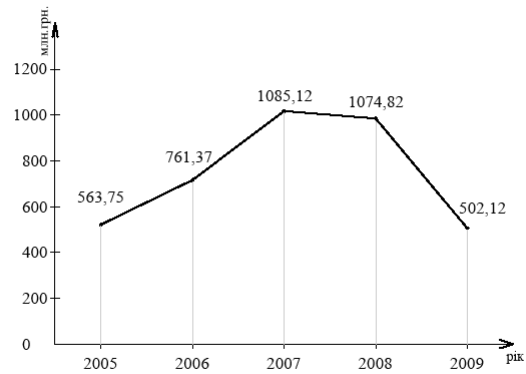


Рис. 2. Інвестиції в житлове будівництво

Житловий фонд соціального призначення може бути сформований органами місцевого самоврядування шляхом:

- 1) будівництва нового житла;
- 2) реконструкції існуючих жилих будинків, а також переобладнання нежилих будинків у жилі;
- 3) отримання житла, переданого в дар органам місцевого самоврядування українськими та іноземними юридичними та фізичними особами, міжнародними громадськими організаціями;
- 4) передачі в комунальну власність житла, вилученого на підставі судових рішень або визнаного в установленому законом порядку без господаря або у випадку смерті господарів;
- 5) передачі забудовниками місцевим радам частки жилої площі в новозбудованих будинках на підставах, передбачених законодавством [1].

Лише перші два методи можуть забезпечити більшими об'ємами житла, і з них реконструкція існуючих будівель під житлові будинки є більш економічною, та забезпечить громадян житлом в більш короткі строки, ніж нове будівництво. Це житло, звісно, буде менш престижним, ніж квартири у сучасних новобудовах, але це не важливо тим людям, які зараз ще позбавлені потрібного комфорту проживання.

Вдалим прикладом проведення реконструкції під соціальне житло може слугувати готель «Київ» у м. Кривий Ріг, реконструкція якого була завершена у 2008-му році і коштувала міському бюджету більш ніж 20 мільйонів гривень. Будівля, в якій виконане перепланування, як зовнішнє так і внутрішнє опорядження зовсім не схоже на новобудови радянських часів. Застосовані сучасні матеріали і технології. Загальна житлова площа будинку складає більше 7 тис. м². Це 149 квартир, з яких 69 однокімнатних (площею 33 м²), 72 двокімнатних (площею 49–67 м²) и 8 трикімнатних (площею 68 м²). Всі квартири до часу введення будинку в експлуатацію телефонізовані і обладнані за останнім словом енергозбереження: металопластикові вікна, електричні водонагрівачі, прилади обліку, а також повна технічна готовність для підключення пральних машин. Все це дозволить мешканцям «бюджетного будинку» сплачувати за комунальні послуги до двох разів менше, ніж мешканцям звичайних багатоповерхівок.

Представлений тут проект є проектом реконструкції існуючої будівлі гуртожитку, під житловий будинок, помешкання в якому будуть надаватися пільговим категоріям населення та працівникам бюджетних організацій.

Згідно із загальними положеннями ДБН В.2.2-15-2005 за рівнем комфорту, санітарно-гігієнічними нормами та соціальною спрямованістю соціальне житло належить до II категорії – житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання [3].

Зазначеними будівельними нормами визначено типи та параметри квартир для житла II категорії (соціальне житло), зокрема для двокімнатної квартири нижня і верхня межа загальної площі визначена такими параметрами: 48-58 м² (без урахування літніх приміщень), однокімнатної – 30-40 м², трикімнатної – 60-70 м².

Виходячи з того, що житлова площа соціального житла за нормами ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення" визначається за мінімальними площами житлових кімнат (17 м² – загальна кімната, 14 м² – спальні), то загальна площа двокімнатної квартири може бути в межах 48-58 м² згідно з таблицею 1 зазначених будівельних норм.

Архітектурно-конструктивна частина. Реконструкція проводитиметься в будівлі колишнього гуртожитку Криворізького державного комерційно-економічного технікуму (КДКЕТ) за адресою вул. Кустанайська, 6.

Будівля знаходиться на стадії незавершеної реконструкції приміщень гуртожитку під житловий 90-квартирний будинок.

Об'ємно-планувальне рішення. Існуюча будівля є п'ятиповерховою будівлею з односкатним дахом з горищем і різновисоким підвалом з трьох блок-секцій, дві з яких поєднані, а одна – відділена деформаційним швом.

Кожна блок-секція має 6 квартир на поверсі, всього – 30 квартир в блок-секції, з них 10 – однокімнатних, 10 – двокімнатних і 10 – трьокімнатних.

У підвалі розміщені бойлерна і електрощитова, призначення підвалу – розміщення інженерних комунікацій.

Висота поверху – 2,45 м, висота підвалу – 2,7 м.

Перепланування приміщень, що виконується, згідно ДБН В.2.2-15-2005 за рівнем комфорту і соціальної направленості, при виконанні відповідних заходів з дотримання протипожежних і санітарних норм, дозволяє віднести будинок до житла II категорії (соціального) з нормованими межами площ квартир.

Конструктивне рішення. Існуюча будівля має безкаркасну конструктивну схему з повздовжніми несучими стінами і перекриттями, що працюють за балочною схемою, з поперечними діафрагмами жорсткості, якими служать стіни сходових кліток і міжсекційні стіни.

Фундаменти будівля збірно-монолітні залізобетонні стрічкового типу.

Стіни зовнішні – з силікатної цегли, внутрішні – з силікатної і керамічної цегли.

Перекриття – збірні залізобетонні багатопустотні плити.

Покриття суміщене з збірних багатопустотних (I рівень) і ребристих (II рівень) з повітряним прошарком між ними.

Проектом реконструкції передбачений певний перелік заходів, серед яких наступні:

– площі приміщень і балконів приведені у відповідність вимогам ДБН В.2.2-15-2005 шляхом демонтажу існуючих гіпсоперлітових панелей і цегляних перегородок і з обладнанням перегородок з керамічної полегшеної цегли на цементно-піщаному розчині;

– забезпечення стійкості нових перегородок шляхом кріплення їх до існуючих несучих цегляних стін за допомогою анкерів, що закладені у пробурені отвори в існуючих стінах і в швах кладки перегородок;

– на першому поверсі 3-кімнатна квартира переобладнана в двокімнатну для інвалідів.

– виконуються ганки, пандуси, навіси над ганками і входом до підвалу.

– передбачено обладнання літніх приміщень – балконів в трикімнатних квартирах, посилення і розширення існуючих балконів до необхідної ширини в 1,2 м;

– виконані нові вентиляційні канали в кухнях трикімнатних і двокімнатних квартир;

– електрощитова в підвалі винесена з-під житлового приміщення на першому поверсі;

– в сходиноківій клітині організовані тамбури у відповідності з ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», у зв'язку з чим виконане нове монолітне залізобетонне перекриття на входах у під'їзди зі зменшенням відмітки на 100 мм у порівнянні з існуючим перекриттям;

– виконано утеплення зовнішніх стін і плит покриттів мінераловатними плитами у відповідності з теплотехнічним розрахунком для забезпечення потрібного опору теплопередачі огороджуючих конструкцій.

Протипожежні заходи. Всі існуючі проїзди забезпечують безперешкодний під'їзд протипожежної техніки до будівлі у відповідності з нормативними вимогами.

Проходи і відчинення дверей всіх приміщень виконані у відповідності з нормами.

У місцях проходу інженерних комунікацій крізь будівельні конструкції передбачені укладання негорючими матеріалами.

Існуючий пожежний гідрант знаходиться на відстані 100 м між будинками № 40 і № 42.

Благоустрій. Після завершення всіх робіт щодо реконструкції будинку – перепланування внутрішнього простору, повного зовнішнього оздоблення задля довершення картини долучення до архітектурно-просторового ансамблю існуючого мікрорайону планується проведення комплексного благоустрою території.

У складі заходів благоустрою є заміна старого асфальтового покриття проїздів, що давно вийшло з ладу, на нове. Вздовж проїздів буду прокладене високоякісне тротуарне покриття.

На території задля забезпечення максимальної комфортності проживання мешканців будинку передбачене розміщення всіх необхідних за нормами планування майданчиків – дитячого, для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою, для сушки білизни, для чищення речей, обладнання яких є надійним, зручним у застосуванні та вигідно вписується в оточуючу картину.

Буде проведено озеленення території, з максимальним збереженням існуючих на прибудинковій території зелених насаджень, та доповненням їх

фігурними квітникам та декоративними деревами. Задля підвищення естетичності і цілісності вигляду будуть застосовані садові скульптури та малі архітектурні форми – лавки, сміттєві урни і ліхтарі, виконані за індивідуальним замовленням.

Висновок. За даним проектом реконструкції виконується важлива задача – забезпечення соціальним житлом, що відповідає всім сучасним вимогам технологічності, надійності і комфортності на пільгових умовах 90 сімей, які на даний момент знаходяться в черзі на отримання квартири – це працівники державних та комунальних закладів міста Кривого Рогу, а також пільгові категорії громадян.

Так як будівля є власністю міста, то й фінансування виділяється з коштів міського бюджету.

Один проект, звісно, не вирішить цілком проблему міста у нестачі житла, але буде гарним прикладом для подальших заходів у цьому напрямку.

Список літератури:

1. Закон України "Про житловий фонд соціального призначення" Відомості Верховної Ради України, – К.: 2006, – 159 с.
2. Розпорядження голови обласної державної адміністрації м. Дніпропетровськ. Про погодження проекту регіональної програм будівництва (придбання) доступного житла в Дніпропетровській області на 2010-2017 роки. – Дніпропетровськ, 2010. – 38 с.
3. ДБН В.2.2-15-2005. Житлові будинки. Основні положення. – К.: Мінрегіонбуд України, 2006 – 46 с.
4. ДБН В.3.2-2-2009. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт. – К.: Мінрегіонбуд, 2009. – 17 с.

Аннотація

Статья содержит описание современного состояния обеспеченности населения Украины жильём, а также возможности создания социального жилья для малообеспеченных граждан путём реконструкции существующих зданий.

Ключевые слова: социальное жильё, реконструкция.

Annotation

The article describe modern condition of house ensuring for Ukrainian population. It also possible to create housing habitation with help of existing building recontruction.

Key words: social housing, reconstruction.