

УДК 728.31: 69.059.14

Агеєва Г.М.

*Державний науково-дослідний та проектно-вишукувальний «НДІпроектреконструкція»,
м.Київ*

ПРО ДЕЯКІ АСПЕКТИ СТВОРЕННЯ ПІДОСНОВИ ПРОЕКТІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ПЕРШИХ МАСОВИХ СЕРІЙ

Висвітлено результати аналізу, систематизації проектної та експлуатаційної документації житлових будинків перших масових серій; уніфікації матеріалів технічної експертизи; створення бази текстової та графічної інформації як підоснови прийняття рішення щодо проведення реконструкції.

Проблеми реконструкції, ремонту та експлуатації житлового фонду входять до комплексу проблем, пов'язаних з оновленням населених пунктів країни, і являються загальними для суспільства в цілому. Підвищення експлуатаційних якостей – основне завдання державної і регіональних програм реконструкції житлових будинків перших масових серій, загальна чисельність яких в Україні складає 23% міського багатоквартирного житлового фонду або 72 млн. кв.м загальної площі.

Проведення реконструкції будинку, мікрорайону, району – задача комплексна, багатофакторна, розв'язання якої потребує аналізу містобудівної ситуації, оптимізації архітектурно-планувальних, конструктивних рішень, реалізації енергозберігаючих заходів, забезпечення інвестиційної привабливості рішень, правового захисту усіх учасників процесу реконструкції [1,2].

Основою для всіх етапів реконструкції є матеріали типових проектів, які розроблені в 60-70 рр минулого сторіччя, та інформація, яка накопичена протягом всього періоду експлуатації будинків. Ці матеріали вміщують текстову та графічну інформацію, які, в свою чергу, потребують систематизації, уніфікації та перетворення в багатофункціональне інформаційне поле з різноманітними критеріями відбору інформації[3, 4].

Роботи зі створення та поповнення інформаційної бази можуть здійснюватися за кількома етапами:

- збирання і систематизація проектної документації;
- накопичення даних з оцінки фізичного зношування та технічного стану будинку;

- техніко-економічне обґрунтування реконструкції (вибір і оптимізація архітектурно-планувальних, конструктивних і інженерних рішень, заходів з енергозбереження та ін.).

Інформаційна база може складатися з текстової та графічної частин.

Текстову інформацію, яка міститься на заголовних листах типових проектів, слід доповнити необхідними матеріалами з графічної частини проекту та звести до тематичних таблиць: „Загальні показники проекту”, „Загальна характеристика будинку”, „Інженерне обладнання”, „Навантаження, прийняті при розрахунках конструкцій”, „Довідково-пошукова інформація”, керуючись тим, що таблична форма є найбільш поширеним засобом групування даних, зручна для аналізу інформації та користування при обробці за допомогою програмних засобів. Прив’язку даних типового проекту слід виконувати за оригінальними відомостями про будинок: поштова адреса, відомча приналежність, рік будівництва, серія проекту та ін.

Графічна інформація – проектні рішення – потребує доопрацювання за допомогою систем автоматизованого проектування. Якщо вихідна інформація на паперових носіях не забезпечує належної якості під час сканування, фільтрації і корегування або потребує великих витрат часу на перетворення растрових зображень у векторні, виникає потреба у створюванні нових креслень векторного формату, наприклад, в середовищі АСAD. При цьому виникає можливість:

- організації кількох інформаційних шарів безпосередньо в тілі креслень, кількість яких залежить від об’ємно-планувальних і конструктивних рішень, вагомості конструктивних елементів і інженерного обладнання в системі будинку з урахуванням наступної реконструкції;
- корегування проектної документації згідно з вимогами діючих нормативних документів та ін.

Технічна експертиза стану житлового будинку супроводжується випуском комплекту звітних матеріалів, достатнім до прийняття обґрунтованих рішень щодо подальшої експлуатації, необхідності проведення ремонту, реконструкції та ін. Вимоги, які пред’являються до основного звітного документу – технічного висновку, мають рекомендаційний характер[5, 6], внаслідок чого виконавець робіт не обмежений у виборі форми викладення матеріалів, що також потребує проведення уніфікації документів технічної

експертизи [7]. **Оцінка фізичного зношування та технічного стану** будинку виконується за методикою [8] та може супроводжуватися формуванням уніфікованого комплексу таблиць з фіксацією фізичного зношування конструкцій та інженерного обладнання на момент обстеження. При необхідності таблиці оцінки фізичного зношування можуть бути доповнені протоколами ухвалення рішення щодо стану окремих елементів та систем [4,7].

Для житлових будинків, збудованих за типовими проектами, систематизація може бути проведена не лише за конструктивними елементами та інженерному обладнанню, але і за ознаками їх фізичного зношування. Кінцева чисельність конструктивних елементів, уніфікованих ще на етапі проектування, дозволило скоротити обсяг інформації до 6 таблиць, кожна з яких вміщує максимальну кількість строк – варіантів будівельних матеріалів, конструкцій, інженерних систем, передбачених типовим проектом.

Уніфікація форм звітнього документу технічної експертизи дозволила автоматизувати його випуск, а впровадження систем автоматизованого проектування – значно спростити процес варіантного проектування реконструкції, пошуку оптимальних рішень. Результати **накопичування, аналізу та оптимізації архітектурно-планувальних, конструктивних і інженерних рішень** теж можуть розглядатися як довідковий елемент пошуку рішення щодо реконструкції наступного об'єкту [9,10]. які в свою чергу можна розглядати як початкові кроки щодо створення електронного архіву Національного фонду проектної документації [11].

Досвід експериментальної реконструкції житлових будинків, накопичений під час реалізації державної та регіональних програм реконструкції в м.Києві, Одесі, Севастополі, Дніпропетровське, Луганське, Чернігові та ін., є основою для узагальнення проектних рішень, методів та засобів будівництва, механізмів залучення коштів та створення відповідальної бази для пошуку, відбору рішень та поширення досвіду.

Висновки

1. Кінцева чисельність конструктивних елементів, інженерних систем житлових будинків перших масових серій, уніфікованих ще на етапі проектування, дозволяє оптимізувати обсяг текстової та графічної інформації для формування інформаційної бази як підоснови проектів реконструкції.

2. Представлення текстової частини типових проектів, матеріалів технічної експертизи житлових будинків в табличній формі дозволяє автоматизувати процес формування звітних документів під час оцінки фізичного зношування та технічного стану будинків.

3 Накопичування, аналіз та оптимізація архітектурно-планувальних, конструктивних і інженерних рішень під час реалізації експериментальних проектів реконструкції є не тільки інструментом пошуку рішення, але і початковим кроком створення відповідного архіву Національного фонду проектної документації.

Перелік посилань

1. Онищук Г.І., Марочко В.Г., Максимова Л.М. Проблеми комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду//Реконструкція житла. – 2005. – Вип.5. – С.4-9.

2. Божанова В., Разумова О., В'язова Д. Фінансування і законодавче забезпечення реалізації інноваційних проектів реконструкції будинків перших масових серій//Управління сучасним містом. – 2004. - №10-12 (16). – С.200-206.

3. Бачинская Л.Г. Типологические аспекты реконструкции жилых домов первых массовых серий//Реконструкція житла.. – 2005. – Вип.6. – С.225-233.

4. Агеева Г.М., Симоненко В.А. Створення бази текстової і графічної інформації як підоснови проектів реконструкції житлових будинків перших масових серій//Реконструкція житла. – 2000. – С.41-45.

5. Положение по техническому обследованию жилых зданий: ВСН 57-88 (р)/ Госкомархитектуры. – Введ. 1.07.89. - М.: Стройиздат, 1991. – 64 с.

6. Рекомендації з обстеження і оцінки технічного стану житлових будинків перших масових серій/Держбуд України. – К., 2000.

7. Агеева Г.Н. Унификация документов технической экспертизы жилых зданий// Реконструкція житла. – 2000. – С.56-60.

8. ПРАВИЛА оцінки фізичного зносу жилих будинків: КДП 204/12 Україна 226-93. - К.: Держжитлокомунгосп України, 1993. - 89 с.

9. Рекомендації з вибору прогресивних архітектурно-технічних рішень реконструкції житлових будинків різних конструктивних систем. – К.: Нора-прінт, 2001. – 262.

10.. Рекомендації з модернізації інженерного обладнання житлових будинків перших масових серій. – К., 2002. – 80 с.

11. Концепція перегляду й оновлення Національного фонду проектної документації масового застосування в Україні (проект)/Держбуд України. – 2004.