

ТЕМА 6. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ЩОДО ВІДНОВЛЕННЯ ТА ФОРМУВАННЯ ГРОМАДСЬКИХ ПРОСТОРІВ

1. Вивчення існуючого стану міських територій.

Початком розвитку українського містобудування і формування принципово нової житлової забудови можна вважати середину 20-х років по завершенню громадянської війни. Це стосується, перш за все, Запоріжжя, Кривого Рогу, згодом Харкова, міст Донбасу тощо.

Наприкінці 50-х – початку 60-х років одержало інтенсивний розвиток масове великопанельне житлове будівництво. Для його розвитку була створена програма індустріального домобудування

З 70-х років масове житлове будівництво почало здійснюватися за новими серіями житлових будинків. В основу покладено принцип більш диференційованого і гнучкого підходу до серій типових проєктів.

Житловий фонд України не просто старий, а дуже старий. Приблизно 25 % будинків старше 60–70 років, 90 % будинків були побудовані до 90-х років минулого століття, таким будинкам вже більше 30 років. Термін експлуатації багатьох будинків перевищено, спочатку при будівництві планувалося, що з часом багатоповерхівки будуть знесені і замінені новими будівлями.

Структура нового житлового будівництва за поверховістю визначається величиною міст, існуючою базою матеріально-технічного забезпечення. Якщо у 60-і роки в масовій житловій забудові переважала 5-поверхова, яка в цілому по Україні досягала 80 % усього житлового будівництва, то в 70-х роках цей показник знизився до 55–50 %, а у 80-ті – до 30 %.

Великими темпами зростали обсяги спорудження будинків. Питома вага 12-, 14-, 16-поверхових будинків відносно невелика й становить в цілому по Україні близько 10 %.

3. Техніко-економічні показники будівництва будівель і споруд

Техніко-економічні показники (далі – **ТЕП**) – розраховують для кожного будинку для порівняння конструктивних і об'ємно-планувальних варіантів вирішення будівель і вибору економічно вигідного рішення.

Житлова площа – це сума площ житлових кімнат без урахування вбудованих шаф, кухонь, санітарних вузлів.

Загальна площа квартир – це сума усіх приміщень квартири (за винятком входних тамбурів в одноквартирних будинках), вбудованих шаф і літніх приміщень, підрахованих із такими знижувальними коефіцієнтами:

- для балконів і терас – 0,3;
- лоджій – 0,5.

Площа багатоквартирного житлового будинку – це сума площ поверхів будинку, виміряних в межах внутрішніх поверхонь зовнішніх стін, а також площ літніх приміщень.

Площа сходових кліток, ліфтових і інших шахт включається до площі поверху з урахуванням їх площ на рівні даного поверху.

Площа забудови багатоквартирного будинку – це площа горизонтального перерізу по зовнішньому обводу будинку на рівні цоколя, включаючи виступні частини. Площа під будинком, розташованим на стовпах, а також проїзди під будинком включаються до площі забудови.

Будівельний об'єм багатоквартирного житлового будинку – це сума об'єму вище позначки $\pm 0,000$ (надземна частина) і нижче цієї позначки.

Будівельний об'єм наземної і підземної частини визначаються у межах обмежуючих поверхонь із включенням огорожувальних конструкцій, світових ліхтарів, починаючи з позначки чистої підлоги кожної із частин будинку без урахування проїздів і просторів під будинками на опорах.

Кінцевою метою розробки, розрахунку техніко-економічного обґрунтування є отримання найбільшої віддачі від капітальних вкладень. Об'єктивність в розрахунках впливає на кінцевий результат і, як підсумок, на прийняття остаточного рішення про ефективність і доцільність будівництва або реконструкції.

4. Техніко-економічне обґрунтування рішень відновлення житлових районів та кварталів.

При реальній забезпеченості реконструкції фінансовими, матеріально-технічними та іншими ресурсами, саме квартал є цілісним містобудівним об'єктом, у межах якого можливе проведення у відносно короткі терміни всього комплексу реконструктивних заходів:

- 1) зношення малоцінних і будівництво нових будівель;
- 2) реконструкція будівель;
- 3) інженерний благоустрій і озеленення території.

Техніко-економічне обґрунтування полягає в аналізі рішень, що виконані на основі варіативного проєктування, у послідовному вивченні варіативних розробок як із благоустрою території забудови, так і з реконструкції окремих її функціональних зон й елементів, зокрема житлової забудови. Комплексну оцінку планувальних рішень житлової забудови проводять за натуральними техніко-економічними показниками згідно із витратами на реконструкцію і індексу реконструкції.

Матеріали обґрунтування проєкту планування території включають такі матеріали:

- матеріали у графічній формі;
- пояснювальну записку.

Показники ділять на вихідні, що обумовлені завданням на проєктування, і похідні, які визначаються під час розробки проєкту.

При реконструкції кварталу вихідними показниками є:

1. Існуюча площа житлового кварталу (га).
2. Норма житлової забезпеченості на людину (м^2 / осіб площі).
3. Передбачувана кількість жителів кварталу N (осіб).
4. Середня поверховість фонду.
5. Житлова і загальна площа будівлі у забудові.

Щорічні експлуатаційні витрати відображають комунально-побутові витрати організацій міського господарства на утримання забудови і території. Вони складають приблизно 7–10 % від величини капітальних вкладень у міське господарство і залежать від поверховості забудови, характеру планування і благоустрою території, а також від способів організації експлуатації житлового господарства.

Проектування генеральних планів населених місць розпочинається з визначення їх положення у регіональній системі розселення, яке обґрунтовується у схемах і проєктах районного планування. Саме тут визначаються головні параметри містобудівної бази населених місць, перспективи соціально-демографічного розвитку – розрахункова щільність населення, чисельність зайнятих у містоутворюючих галузях тощо.

Рациональне використання земель населеного пункту – один з найважливіших показників системи техніко-економічних показників проєкту.

Класифікація техніко-економічних показників – це розподіл показників за певними групами з урахуванням конкретних класифікаційних ознак.

Залежно від мети техніко-економічні показники поділяються:

- 1) на натуральні;
- 2) на вартісні;
- 3) на абсолютні;
- 4) на відносні.