

## ПРОБЛЕМЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ КВАРТАЛОВ МОЛДАВАНКИ В Г. ОДЕССЕ.

**Чабаненко П.Н., Холдаева М.И.** (Одесская государственная академия строительства и архитектуры, г. Одесса, Украина)

**Исследовано соответствие начатой реконструкции устаревшего жилищного фонда Молдаванки в г. Одессе нормативам установленным в сфере землеустройства и градостроения, и её соответствия государственной политике в сфере комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) с заменой устаревшего и ветхого жилья.**

Кафедрой городского строительства и хозяйства Одесской государственной академии строительства и архитектуры с участием специалистов жилищно-коммунального хозяйства в г. Одессы проведено предварительное изучение факторов и особенностей застройки начатой реконструкции одного из кварталов Молдаванки ограниченного улицами Южная, Колонтаевская, Садиковская и границей раздела с стройплощадкой строящегося 18-ти этажного жилого дома с магазином, офисными помещениями и подземным паркингом на 70м/м по улице Разумовская.

В соответствии с разработанным планом исследования осуществлено:

- осмотр мест и условий проживания жителей в исследуемом квартале, состояние жилищного фонда, использование территории;
- визуальный анализ состояния жилищного фонда;
- определение, по имеющимся документам, технического состояния существующего жилого фонда, целесообразности его замены или сохранения.

На рассматриваемой территории площадью 1,56га проживают 360 человек (плотность 230чел/га при норме по ДБН360-92\*\* 400-500чел/га). Существующий жилой фонд составляет 6,91тыс.кв.м, жилая обеспеченность – 19,2кв.м/чел.

По физическому и моральному износу основных фондов, осмотренное жильё не отвечает основным требованиям. По соответствующим решениям органом местного самоуправления признано ветхим 34,7% жилья.

Целесообразность реконструкции подтверждается резервом территории подлежащей застройке с точки зрения нормативной плотности проживающих на территории, определённой генеральным планом города, к жилой зоне.

Вместе с тем исследования показали, что осуществление традиционной схемы застройки указанного квартала новыми домами за счёт сноса существующего жилья представляется затруднительным по следующим причинам.

В существующем жилом фонде квартала, ограниченного улицами Южная, Колонтаевская, Садиковская и строящимся жилым домом по улице Разумовская, в 180 квартирах проживают 360 жителей.

Градостроительным обоснованием квартала предусматривается снос всего существующего жилья. По нормативам, предусматривается строительство жилья площадью 14,56 тыс. кв. м, насчитывающего в 8-ми секциях 8-миэтажных домов 224 квартиры.

Таким образом в вновь построенных домах инвестор обязан предусмотреть 80,4% квартир для отселения жителей с сносимого жилья. Если допустить возможность увеличения высоты новых домов до 16-ти этажей, на отселение тех же жильцов, необходимо будет выделить 40,2% квартир во вновь построенных домах.

Подсчитано, что стоимость сноса одного квадратного метра существующего старого жилого фонда (разборка, демонтаж, утилизация) колеблется в пределах от 500 до 750 гривен в зависимости от условий, которые выдают соответствующие службы местных и государственных органах. Таким образом, стоимость нового жилья, построенного на месте сносимого, возрастёт на 15-20 процентов по отношению к ценам сложившимся в этом районе на конец 2007 года.

Учитывая перечисленные отрицательные факты возможности осуществления полного сноса старого жилья, отсутствия в городе резервного фонда в необходимом количестве, а также нежелания многих владельцев выезжать из старых квартир, представляется необходимым пересмотреть концепцию предлагаемой реконструкции исследуемого квартала и с учетом предложений многих специалистов и горожан осуществить реконструкцию многих домов с учётом современных нормативных требований с сохранением колорита присущего молдаванке, а на месте ветхих и аварийных домов за счет уплотнения застройки построить новые дома.

Считаем, в настоящее время в данном квартале метод реконструкции жилья с минимальным отселением жильцов является одним из наиболее приемлемых.

Аналогичная картина складывается по обследованному кварталу, ограниченному улицами Южная, Ленинградская, Колонтаевская, Садиковская на территории которого за счет отселения жильцов по нормативам, возможно, построить шесть секций восьмиэтажных домов площадью 11,92 тыс. кв. м. На территории предполагаемой застройки в подлежащих сносу 106 квартирах проживают 225 жильцов.

Для отселения проживающих с территории обследуемого квартала в новых домах необходимо выделить 64% квартир от общего количества вновь построенных. Такая же ситуация наблюдается в кварталах, ограниченных улицами Серова, Ленинградская, Южная, Розумовская.

Учитывая нереальность предусмотренного генеральным планом 1989 года увеличения территории г.Одессы на 10тыс. гектаров за счет прилегающих территорий Овидиопольского и Коминтерновского районов и необходимость развития города, для строительства нового жилья и объектов социально- культурной сферы, наряду с другими районами и микрорайонами использовать территорию ветхой и малоэтажной молдаванки все же придется.

#### **Выводы**

Для обеспечения реального воплощения в жизнь намеченных планов по реконструкции Молдаванки предлагаем:

1. Пересмотреть предложение ОАО «Одесгражданпроект» «Градостроительное обоснование реконструкции квартала ограниченного улицами Розумовская, Южная, Колонтаевская, Садиковская в г.Одессе» по причине нереальности его осуществления.

2. Учитывая резерв существующей территории, на исследуемых кварталах Молдаванки, для увеличения плотности проживающих, высказанных пожеланий многих жильцов о сохранении их квартир, а также возможности приведения к существующим нормативам многих старых домов за счёт их реконструкции предлагается рассмотреть вариант проведения комплексной реконструкции и застройки территорий рассматриваемых кварталов.

3. Реализацию данного предложения осуществить на основании Закона Украины «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилищного фонда».

1. Закон Украины «О комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилищного фонда», Киев, 2006г.

2. ДБН 360-92\*\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений» Киев, 2002г., 5с.

3. Нормативні документи з питань обстежень, паспортизації, безпечної та надійної експлуатації виробничих будівель та споруд, Київ, 1997р.