УДК 69.032.22
Бобраков А.А[1], Артамонова А.А.[2]
[1] канд. техн. наук, доц., ЗНТУ
[2] студ. гр. БАД-127сп ЗНТУ

ОСОБЛИВОСТІ ЗВЕДЕННЯ БАГАТОПОВЕРХОВИХ ЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ В УМОВАХ УЩІЛЬНЕНОЇ ЗАБУДОВИ

Дефіцит та висока вартість вільних земельних ділянок в центральних частинах великих міст нашої країни призводить до необхідності проектування та здійснення будівництва об’єктів раціональними методами, сучасними ресурсозберігаючими технологіями.

Одним з важливих чинників, котрий суттєво впливає на вартість та трудомісткість будівельних робіт є дефіцит вільних від забудови територій для

забезпечення нормальної організації зведення будівель. Переважна більшість висотних будівель та висотних багатофункціональних комплексів здійснюється в умовах ущільненої міської забудови, в безпосередній близькості від існуючих будівель і споруд.

Згідно з нормативними документами «умови ущільненої забудови» – умови будівництва на забудованій території міста (селища) або діючого підприємства, за яких має місце, принаймні, один із таких чинників:

- зведення об'єкта будівництва впритул до існуючих будівель, споруд, інженерних комунікацій;

- ризик негативного техногенного впливу будівництва на прилеглу забудову або об'єкти благоустрою, внаслідок якого там може виникнути загроза життю або здоров'ю людей чи заподіяння матеріальних втрат;

- ризик негативного впливу об'єкта будівництва або робіт із його зведення на основи, фундаменти та несучі конструкції прилеглих об'єктів або на інженерні комунікації через створення додаткових напружень в активній зоні їх основ, порушення структури ґрунтів основ, зміну усталених гідрогеологічних умов на прилеглій території та під існуючими будівлями;

- транспортне обслуговування будівництва по внутрішньоквартальних (внутрішньозаводських) проїздах;

- ризик погіршення середовища життєдіяльності людей, які проживають, працюють або тимчасово перебувають у зоні впливу будівельних робіт через шум та нічне освітлення, що перевищують допустимі нормативами значення, забруднення повітряного середовища, аномалії теплового, електричного та інших фізичних полів, радіаційне випромінювання, обмеження в пересуванні тощо;

- будівництво наступної черги об'єкта поблизу попередньої.

Здійснення будівництва в умовах ущільненої забудови вимагає від учасників цього процесу розробки та вжиття спеціальних заходів (конструктивних, технологічних), пов'язаних з:

– необхідністю забезпечення підтримання експлуатаційних властивостей об'єктів, які знаходяться у безпосередній близькості від забудови;

– неможливістю розміщення на будівельному майданчику повного комплексу побутових та інженерних споруд, машин та механізмів;

– забезпечення оптимізації процесу спорудження об'єкта;

– необхідністю захисту екологічного середовища об'єкта та існуючої забудови.

Все це безумовно призводить до подорожчання робіт і збільшення тривалості будівництва. Отже, під час розроблення тендерної пропозиції підрядник має оцінити, наскільки зміниться вартість та тривалість робіт під впливом стиснених умов, що характеризують конкретну ділянку (будівельний майданчик).

Будь-яке будівництво в умовах ущільненої існуючої забудови викликає низку додаткових ризиків. У кожному випадку це індивідуальна сукупність ускладнень і нестандартних умов, яка може призвести, і на жаль – часто призводить до несприятливих або небезпечних ситуацій для прилеглих об'єктів існуючої забудови, для навколишнього середовища, для виробничого процесу, безпеки праці тощо. Аби убезпечити таке будівництво, ці ризики неодмінно слід брати до уваги під час підготовки та реалізації будівельного проекту.

Зона і характер впливу небезпечних та несприятливих виробничих чинників не у кожному випадку є очевидними, і для їхнього ефективного врахування вони повинні бути попередньо визначені в процесі передпроектних вишукувань, проектування нової будівлі, а за по треби – уточнені вже в ході будівництва.

Характер впливу вищезазначених та інших ризиків та несприятливих чинників визначається в процесі передпроектних вишукувань і проектування нової будівлі, а за потреби може уточнюватися в процесі будівництва.

В техніко-економічних обґрунтуваннях і кошторисній документації на будівництво в умовах ущільненої забудови повинне враховуватися удорожчання будівництва за рахунок додаткових витрат на розробку і здійснення вказаних заходів, а інвестор (замовник) повинен їх фінансувати. В разі непередбаченого припинення будівництва він повинен прийняти заходи з консервації будівлі, які включають також захист від пошкоджень прилеглої забудови і навколишнього середовища.