



ВИСОТНЕ БУДІВНИЦТВО: ТРИВАЛИЙ ЕКСПЕРИМЕНТ



Ілона МЕЛЬНИЧУК, юрист АК «КОННОВ І СОЗАНОВСЬКИЙ»

Нині у великих містах, особливо в комерційно привабливих районах, дедалі гостріше відчувається дефіцит земельних ресурсів. Забудовники, які вже зіштовхнулися із цією проблемою, аби зберегти прибутковість власного бізнесу, починають зводити на невеликих ділянках землі висотні будинки. Причому почасти кількість поверхів у них значно перевищує законодавчо припустимі норми.

Для Києва новобудови висотою у 20-25 поверхів уже не виняток, а скоріше правило. Навіть попри те, що норми й стандарти їхнього зведення були законодавчо врегульовані порівняно нещодавно — трохи більше півроку тому (див. ДБН В.2.2-15-2005 Житлові будинки. Основні положення, затверджені наказом Держбуду України від 18 травня 2005 року №80, набули чинності з 1 січня 2006 року згідно із наказом Держбуду України від 28 вересня 2005 року №175).

Але, як виявилось, навіть 25 поверхів для забудовників — не межа. Вони пішли далі, спрямовуючись угору на 30 і більше поверхів. Попри активну позицію забудовників, будівельне законодавство не поспішає за реаліями сьогодення. Нормативна база, що регулює зведення об'єктів висотою понад 25 поверхів, наразі перебуває в стадії розробки, тому зведення таких об'єктів ведеться забудовниками

методом проб і помилок, і носить характер експериментального висотного будівництва.

Через відсутність законодавчих норм важко дати однозначну відповідь на запитання, що ж є висотним будівництвом — законодавчо таке поняття просто не визначене. Одні фахівці стверджують, що висотним є будівництво будинків висотою більше 25 поверхів. Інші стверджують, що будівництво будинку навіть у 20 поверхів уже можна вважати висо-

тним, оскільки їхнє зведення також вимагає особливих норм і стандартів з погляду проектування, будівництва й подальшої експлуатації. Можна, звичайно, поспішатися на міжнародні стандарти, які відносять до висотних будинків об'єкти, висота яких перевищує 91 метр.

З огляду на підвищений інтерес забудовників до висотного будівництва виникає потреба в прискоренні розробки норм і стандартів висотного будівництва. І тут важлива роль надається використанню українського й іноземного досвіду, а також проведенню наукових досліджень при проектуванні й будівництві висотних будинків. У зв'язку із цим при головному архітекторі Києва з ініціативи науково-дослідного інституту будівельного виробництва була створена постійно діюча науково-технічна рада із проблем висотного будівництва. Її висновки й мають стати базисом для підготовки нормативної бази здійснення висотного будівництва.

З метою розширення досвіду й просування висотного будівництва на ринку України, передбачалося ще в 2005 році приступити до розробки першої редакції спеціальних норм проектування. Хочеться вірити, що робота в цьому напрямі ведеться успішно і її результати вже незабаром дозволить привести нормативну базу будівництва висотних будинків у відповідність із сьогоднішніми вимогами.

При розробці норм і стандартів зведення висотних будинків, безсумнівно, буде використаний досвід вітчизняних забудовників-піонерів висотного будівництва. У пошуках необхідних норм і стандартів слід надавати увагу високим вимогам до стандартів якості будівельних матеріалів (наприклад, особливо міцні металеві конструкції, високоякісний бетон), особливим нормам і вимогам як до проектування, так і до організації, що проектує. Деякі фахівці вважають, що доцільним було б навіть запровадити процедуру одержання допуску на проектування висотних будинків. Інші експерти наполягають на тому, що необхідно запровадити твердий контроль і експертний аналіз проектної документації зведення висотних будинків. На їхню думку, будівництво таких об'єктів вимагає високого професіоналізму проектувальників, точності в розрахунках.

Безумовно, при розробці будівельних норм і вимог зведення висоток не можна не враховувати проблему гарантування безпеки таких будинків, насамперед, пожежної безпеки. Сумний досвід наших сусідів із ближнього зарубіжжя при гасінні пожеж у висотках змушує підійти до проектування систем пожежогасіння у висотних будинках таким чином, аби кожна квартира (приміщення) такого будинку

була оснащена, приміром, пожежною сигналізацією, щоб у будинку була власна автономна система пожежогасіння, аварійний ліфт. Крім того, пропонується розглянути можливість проектування й виготовлення стін такого будинку (щонайменше з інтервалом через кожні 5-7 поверхів) із вогнетривкого матеріалу. Деякі проекти висотних будинків передбачають навіть системи фасадного зрошення на випадок пожежі. Однак, за словами фахівців, наразі проектувальники висоток дедалі частіше дотримуються Положення про експериментальне будівництво, затвердженого наказом Держбуду від 11 лютого 1994 року й Пропозицій із протипожежного захисту, затверджених наказом Держбуду й МНС України від 10 грудня 2004 року.

Також проектування висотних будинків неминуче спричиняє необхідність особливого підходу при проектуванні систем вентиляції й очищення такого будинку, систем видалення відходів.

При зведенні висотних будинків особливої уваги заслуговує питання будівельної культури, адже від якості будівельно-монтажних робіт залежить подальша експлуатація висотки. Недарма аналіз закордонного досвіду будівництва висоток свідчить, що їх будівництвом займаються будівельні фірми, які не лише одержали будівельну ліцензію, але й спеціальну ліцензію на зведення саме висотних будинків.

Аналізуючи вітчизняний і закордонний досвід зведення висотних будинків, мимоволі доходиш висновку про те, що висотне будівництво має як позитивні, так і негативні моменти.

До позитивних моментів, безумовно, можна віднести високу прибутковість будівництва висоток. Деякі фахівці заявляють, що собівартість одного квадратного метра у висотному експериментальному будинку, який зводиться у Києві, сягає більше двох тисяч доларів. Навіть якщо кому-небудь ця цифра здається трохи завищеною, квартири у висотних будинках не перестануть користуватися попитом, а, отже, і ціни на них знижуватися не будуть.

Ще одним позитивним моментом є питання престижу бути власником квартири або приміщення у висотному будинку, позаяк зведення таких об'єктів здійснюється із застосуванням високотехнологічних процесів при проектуванні, будівництві й експлуатації.

До позитивних моментів можна також віднести створення нових робочих місць. Висотний будинок припускає автономність в експлуатації, а для цього потрібен кваліфіко-

ваний персонал. А з огляду на той факт, що будівництво висотних житлових будинків ведеться з розміщенням на перших поверхах відповідної інфраструктури (салони краси, оздоровчі центри, магазини, кафе тощо), із упевненістю можна заявляти про те, що їх спорудження допоможе вирішити не тільки житлову проблему, але й проблему зайнятості населення.

Водночас, аналізуючи досвід зведення висотних будинків, не можна не звернути увагу на можливі негативні моменти (хоча напевно сьогодні є вітчизняні наукові обґрунтування негативного впливу висотних будинків на навколишнє середовище й людину).

Дотепер не проводилися дослідження, зокрема медичні, щодо впливу проживання на великій висоті на якість життя й здоров'я людини. Попри це, існують думки фахівців, що постійне перебування людини на великій висоті може призвести до суїцидальних настроїв. Не вивчений також вплив на здоров'я людини вібрації, створюваної роботою інженерних мереж висотного будинку. Сподіваємося, що проектувальники висоток знайдуть способи обмежити негативний вплив висоток на здоров'я людини, зокрема психічне.

Цілком логічно допустити, що під час експлуатації висотних будинків власники й обслуговуючий персонал зіштовхнуться із проблемами створення додаткових паркувальних місць, особливо в центрі міста, де й без того спостерігається завантаженість автодоріг і автостоянок. Слід чітко продумати шляхи вирішення такої незначної, але тільки на перший погляд проблеми, як вивіз й утилізація сміття. Якщо не продумати цей момент на стадії проектування висотки, наслідки можуть бути непередбаченими. Те ж саме можна віднести й до питання опалення, систем каналізації й водопостачання висотного будинку. Сподіваємося, що розроблювачі будівельних нормативів поставляться до цих моментів з особливою скрупульозністю.

Сьогодні можна довго сперечатися на тему висотного будівництва. Однак прийти до істини можна тільки шляхом проб і помилок. Поза сумнівом, при розробці нормативної бази для будівництва висотних будинків будуть ураховуватися всі негативні й позитивні моменти. Сподіваємося, що кращий досвід зведення висотних будинків знайде своє відбиття в будівельних нормах зведення висоток, що зробить їх привабливими не тільки з економічного погляду, але й з погляду безпеки й якості життя людей, котрі вибрали для себе місцем перебування висотні будинки. 