

Дослідження занедбаних будівель Волинської області та оцінка їх адаптаційного потенціалу для потреб громади

Research of neglected buildings in Volyn region and assessment of their adaptation potential for community needs

Парфентьєва І.О., к.т.н., доцент, Мельник Ю.В., к.т.н., доцент
Степанюк В.О., студентка (Луцький національний технічний університет, Луцьк)

Parfentieva I. O., Ph.D., associate professor, Melnyk Y.A, Ph.D., associate professor, Stepaniuk V. O., student (Lutsk National Technical University, Lutsk)

Для забезпечення населення Волинської області новими приміщеннями для коменційних, виробничих та інших цілей необхідно звертати увагу на старі покинуті будівлі, що не експлуатуються вже багато років. Дуже часто конструкції таких будівель перебувають в нормальному стані, а тому будівля може експлуатуватися після проведення реконструкції або капіального ремонту.

With the current rapid population growth in the Volyn region, the need for the construction of a larger number of buildings is growing. However, cities are quite densely built up these days and it is very difficult to find vacant land for construction.

We must pay attention to old abandoned buildings that have not been used for many years to provide the population of the Volyn region with new premises for commercial, industrial and other purposes,. Very often, the structures of such buildings are in normal condition, and the building can be used after reconstruction or major repairs. Using old buildings as a foundation for new ones is one of the most environmentally friendly and economical ways to build. People should make the most of urban areas and prevent areas from remaining unused. In addition, reconstruction takes much less time to implement than new construction. This factor contributes to a faster commissioning of the facility.

It is necessary to conduct a technical inspection of old buildings to check the load-bearing structures and confirm their condition, which meets the requirements for strength and reliability. First of all, load-bearing and enclosing structures are checked. It is also necessary to take into account the condition of non-capital structures for budget planning.

This article examines the problem of old buildings without exploitation, examines individual buildings, analyzes their technical condition, and draws conclusions about the possibilities of further exploitation. The examples given show only a small part of the abandoned buildings that can get a new life.

One building in the city of Lutsk and one building in the village of Zhuravychi were selected for the research. Both buildings have not been used for more than 15 years, but their structures are in good condition and suitable for use.

Ключові слова: занедбані будівлі, обстеження будівель, реконструкція, капітальний ремонт.

Keywords: abandoned buildings, building inspections, reconstruction, repairs.

Аналіз останніх досліджень. В медіа неодноразово висвітлювалась проблема занедбаних будівель в м. Луцьк та Волинській області [1, 2]. В інформаційному просторі з'являються світлини давно покинутих і забутих будівель, які руйнуються під впливом атмосферних опадів, механічних впливів і часу. «Всі ці будівлі за розумного підходу можна передати під бізнес, житло, інвестиційні проекти. І таким чином втримати людей від виїзду за кордон, створити тут робочі місця», – каже голова районної ради. [3]. Дані будівлі займають цінні земельні площі, а також псують архітектурну композицію міста.

Прикладом вирішення такої проблеми є реконструювання занедбаній адміністративної будівлі в місті Ковель Волинської області під житлові приміщення для ВПО [4]. Проект та реалізація були здійснені за фінансування ЄС та із залученням міжнародної фінансової організації НЕФКО.

Постановка задачі. У зв'язку з веденням бойових дій на Сході країни, чисельність населення західних регіонів значно зросла за рахунок ВПО. Як наслідок збільшення кількості жителів виникає потреба у будівлях різного функціонального призначення: житлових, комерційних, адміністративних, виробничих тощо. Одним із способів отримання необхідних приміщень є реконструкція та капітальний ремонт старих будівель, що не експлуатуються. Таким чином, приміщення будуть готові до експлуатації в більш короткі терміни та із залученням меншої кількості ресурсів в порівнянні з новим будівництвом.

На території Волинської області знаходиться велика кількість збудованих в попередньому столітті будівель, які перебувають в занедбаному стані та не експлуатуються. Нашим завданням сьогодні є пошук таких будівель, оцінка можливості їх ремонту або реконструкції під необхідні приміщення. Для цього розглянемо два варіанти занедбаних будівель, проаналізуємо стан їхніх несучих конструкцій та проведемо оцінку можливості подальшого використання цих будівель.

Виклад основного матеріалу. Дослідження буде проведено на основі технічного обстеження стану будівель та їх окремих конструкцій візуально-інструментальним методом [5].

Будівля №1 (рис.1) – адміністративна будівля Волинської обласної СЕС з лабораторними приміщеннями, що розташована у місті Луцьке по вул. Банковій. Орієнтовний рік забудови – 1960. Зі слів місцевого населення, будівля не експлуатується вже близько 15-ти років.

Конструктивно будівля являє собою цегляну споруду з поздовжніми і поперечними зовнішніми і внутрішніми несучими стінами. Під стінами влаштовані стрічкові цегляні фундаменти. Перекриття дерев'яне по дерев'яних балках, що спираються на несучі стіни. Над будівлею влаштований двосхилий горищний дах з покрівлею з азбестоцементних хвилястих листів. Несучими конструкціями даху є дерев'яна кроквяна система.



Рис.1. Фото фактичного стану будівлі №1 зовні та всередині

За результатами проведення обстеження та обмірів було виконано креслення плану на відм.0,000 (рис. 2).

Основними причинами, що знижують експлуатаційну придатність будівлі та окремих її конструкцій є :

- відсутність планування території з ухилом від стін будівлі;
- тріщини в зовнішніх стінах внаслідок осідання фундаментів;
- наявність рослинності в безпосередній близькості до стін будівлі;
- руйнування цегляної кладки карнизних звисів, зсув окремих цеглин з небезпекою випадіння;
- неналежна організація повітрообміну в приміщеннях, порушення температурно - вологісного режиму, ураження конструкцій грибком;
- повне руйнування конструкції підлоги (її несучих елементів і покриття);
- наявні отвори і тріщини в азбестоцементних листах даху;
- внаслідок затікання опадів наявні ураження гнилизною окремих балок перекриття та елементів кровляної системи.

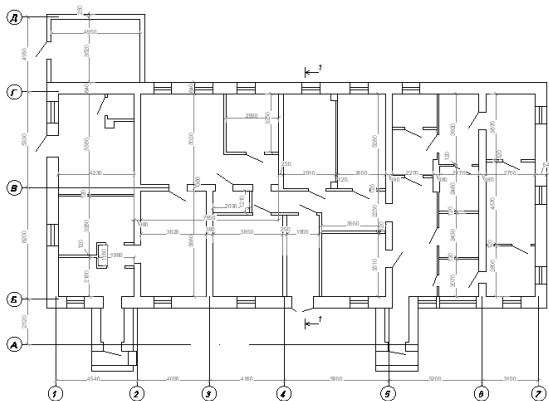


Рис. 2. План на відм. 0,000 будівлі №1

Будівля №1 перебуває в непридатному до нормальної експлуатації стані, проте суттєвих дефектів в несучих конструкціях, які б унеможливили подальше використання будівлі, не виявлено. Для повернення будівлі до експлуатації необхідна розробка проекту капітального ремонту згідно норм і правил чинних державних будівельних документів України [6].

Будівля №2 (рис. 3) – житлова будівля в складі санаторного комплексу «Журавка» в с. Журавичі Луцького району Волинської області.

На території даного санаторію знаходяться цінні джерела, що володіють лікувальними властивостями. Будівля не експлуатується вже близько 20-ти років. Заяви про відновлення санаторію поступають з 2014

року [7], проте досі жодна з них не втілюється в реальність. В 2023 році стало відомо про викуп санаторію ТзОВ «Карлеоне» [8].

Об'єктом нашого дослідження є двоповерхова будівля прямокутної форми в плані 20-х років забудови.



Рис. 3. Фото фактичного стану будівлі №2 зовні та всередині

Конструктивно будівля являє собою цегляну споруду з поздовжніми і поперечними зовнішніми і внутрішніми несучими стінами. Перекриття зі

збірних залізобетонних пустотних плит, що спираються на несучі стіни. Під зовнішніми і внутрішніми стінами влаштовані стрічкові цегляні фундаменти. Над будівлею влаштований односхилий горищний дах з покрівлею з азбестоцементних хвилястих листів. Несучими конструкціями даху є дерев'яна кроквяна система.

За результатами проведення обстеження та обмірів було виконано креслення планів першого та другого поверхів (рис. 4).

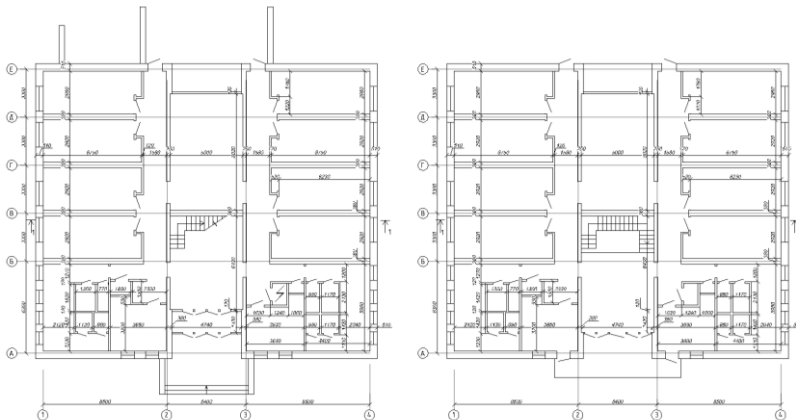


Рис. 4. Плани першого та другого поверхів будівлі №2

Основними причинами, що знижують експлуатаційну придатність будівлі та окремих її конструкцій є :

- наявність рослинності в безпосередній близькості до стін будівлі, що сприяє їхньому зволоженню;
- відсутнє вимощення по периметру будівлі;
- руйнування дерев'яних віконних блоків;
- розтріскування бетону та оголення арматури залізобетонних плит перекриття та балконних плит;
- осідання фундаментів під зовнішньою стіною, наскрізні тріщини в цегляних перегородках;
- відсутність водовідведення з покрівлі, що спричиняє значні замокання стіни по осі E;
- неналежна організація повітрообміну в приміщеннях, порушення температурно-вологісного режиму, ураження конструкцій грибок;
- наявні отвори і тріщини в азбестоцементних листах даху, замокання конструкцій перекриття другого поверху.

Будівля №2 перебуває в стані непридатному до нормальної експлуатації. Конструкцій в аварійному стані не знайдено. Виявлені дефекти можна усунути шляхом виконання капітального ремонту.

Висновок. В даному дослідженні розглянуто лише кілька будівель, що можуть використовуватися для потреб населення, насправді таких будівель сотні на Волині. Вони займають цінні міські площі, псують архітектурну композицію вулиць. Повернути їм життя можна за допомогою проведення реконструкції або капітального ремонту. Їх відновлення принесе нові робочі місця, місця для відпочинку та розваг населення, нові площі для комерційних та офісних приміщень тощо. Такий підхід може зекономити час та фінанси, необхідні для будівництва.

References

1. Unfinished and abandoned facilities in Lutsk that need renovation. PHOTO [Digital source] .– Access: https://www.volynpost.com/news/62989-nedobudovani-ta-zakynuti-objekty-u-lucku-i-aki-potrebuyut-onovlennia-foto#google_vignette
2. Abandoned buildings of Old Lutsk. PHOTO REPORT [Digital source] .– Access: <https://volynonline.com/zanedbani-budivli-starogo-lutska-fotoreportazh/>
3. New life for abandoned buildings. Lutsk District Council is looking for investors [Digital source] .– Access: https://pershyj.com/p-nove-zhittya-zanedbanim-budivlyam-lutska-rairada-shukaye-investoriv-49137#google_vignette
4. In Volyn, abandoned buildings were turned into housing for IDPs: how does this solution work? [Digital source] .– Access: <https://rubryka.com/2024/04/09/na-volyni-zanedbani-budivli-peretvoryly-na-zhytlo-dlya-vpo-yak-pratsyuye-tse-rishennya/>
5. DSTU 9273:2024 Guidelines for the inspection of buildings and structures to determine and assess their technical condition. Mechanical resistance and stability: Kyiv: Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine, 2023.
6. SBR V.2.2-28:2010 Buildings and structures. Administrative and residential buildings: Kyiv: Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine, 2010.
7. They want to restore a unique resort in Volyn [Digital source] .– Access: <https://www.volynnews.com/news/society/unikalnyy-kurort-na-volyni-khochut-vidnovyty/>
8. A unique sanatorium in Volyn was sold for 8 million [Digital source] .– Access: <https://vsn.ua/news/na-volini-unikalnyy-stadion-prodali-za-8-milyoniv-scho-vidomo-28998>

Література

1. Недобудовані та закинуті об'єкти у Луцьку, які потребують оновлення. ФОТО [Електронний ресурс].– Режим доступу: https://www.volynpost.com/news/62989-nedobudovani-ta-zakynuti-objekty-u-lucku-ia-ki-potrebuyut-onovlennia-foto#google_vignette
2. Занедбані будівлі Старого Луцька. ФОТОРЕПОРТАЖ [Електронний ресурс].– Режим доступу: <https://volynonline.com/zanedbani-budivli-starogo-lutska-fotoreportazh/>
3. Нове життя занедбаним будівлям. Луцька райрада шукає інвесторів [Електронний ресурс].– Режим доступу: https://pershyj.com/p-nove-zhittya-zanedbanim-budivlyam-lutska-rairada-shukaye-investoriv-49137#google_vignette
4. На Волині занедбані будівлі перетворили на житло для ВПО: як працює це рішення? [Електронний ресурс].– Режим доступу: <https://rubryka.com/2024/04/09/na-volyni-zanedbani-budivli-peretvoryly-na-zhytlo-dlya-vpo-yak-pratsyuye-tse-rishennya/>
5. ДСТУ 9273:2024 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінювання їхнього технічного стану. Механічний опір та стійкість»: Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2024. 64с.
6. ДБН В.2.2-28:2010 "Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення": Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2018. 64с.
7. Унікальний курорт на Волині хочуть відновити [Електронний ресурс].– Режим доступу: <https://www.volynnews.com/news/society/unikalnyy-kurort-na-volyni-khochut-vidnovyty/>
8. На Волині унікальний санаторій продали за 8 мільйонів [Електронний ресурс].– Режим доступу: <https://vsn.ua/news/na-volyni-unikalniy-stadion-prodali-za-8-milyoniv-scho-vidomo-28998>