

НЕГАТИВНОЕ ВЛИЯНИЕ ВОЗВОДИМЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НА СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

Решетникова К.С.¹, Шипилова И.А.²

¹Решетникова Ксения Сергеевна – магистрант,
направление: строительство;

²Шипилова Ирина Алексеевна – кандидат юридических наук, старший преподаватель,
кафедра технологии, организации строительства, экспертизы и управления недвижимостью,
Воронежский государственный технический университет,
г. Воронеж

Аннотация: в данной статье рассмотрены причины возможного негативного влияния строящихся и возведённых зданий, сооружений на места проживания. Рассмотрены основные недостатки точечной застройки. Перечислены рекомендации архитекторов, конструкторов и геодезистов, необходимые для предотвращения возможного негативного влияния строящихся зданий, сооружений.

Ключевые слова: строительство, негативное влияние, возводимые здания, точечная застройка.

На сегодняшний день возводятся жилые комплексы, общественные здания, объекты инфраструктуры на вновь освоенных территориях, взамен старых, непригодных для жилья построек. Обусловлено это тем, что гораздо удобнее и прибыльнее возвести целый микрорайон новостроек, вместо реставрации исторических зданий и ремонта старых. Иногда это бывает оправдано.

Для уплотнения застройки чаще всего используют точечное строительство. Это выгодно особенно в рамках сложившейся инфраструктуры для обеспечения жильём многих семей. Таким образом, обновляется жилой фонд города. Однако такое строительство имеет ряд недостатков:

- увеличивается нагрузка на транспортную структуру района;
- увеличивается нагрузка на инженерные коммуникации, что вызывает перебои со снабжением и даже аварии;
- ещё больше возникает проблема с парковочными местами;
- уничтожаются зелёные насаждения;
- во время строительства выявляется негативное воздействие на существующие рядом здания и сооружения;
- при растущем районе выявляется недостаток школ, детских садов, поликлиник и т.п. [1].

Нас как жителей близ лежащих домов, больше всего волнует вопрос негативного воздействия строящихся и возведённых зданий, сооружений на наши места проживания. Немало примеров, когда из-за строительства на домах появлялись трещины, прогибы балконов, просадки фундаментов. Были примеры, когда даже рушились находящиеся рядом со стройкой здания.

Несмотря на то, что существует достаточно много нормативной документации, новых технологий, позволяющих избежать таких последствий, жители обеспокоены этой проблемой – проблемой негативного воздействия вновь возводимых строений на существующие здания.

Самым главным решением этой проблемы является соблюдение всех норм, качественная проверка расчётов и каждого этапа строительства, в первую очередь на этапе возведения котлована и фундамента.

Прежде, чем приступать к строительству проводится геофизическое исследование грунтов, особенно это важно в уже существующем районе, насколько устойчиво здание, которое будет находиться рядом со стройплощадкой (исследование этого здания). Так, например, СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*» и СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87» приписывает не только на какой глубине в этом месте допускается заложение фундамента, но и что делать, если необходимо провести дренажные трубы для защиты отмоксти и фундаментов существующего здания от подтопления.

Существуют рекомендации архитекторов, конструкторов и геодезистов, но не всегда застройщики прислушиваются к ним:

- соблюдать необходимое расстояние между существующим и возводимым зданиями;
- при необходимости возвести подпорную стену;
- с учётом особенностей грунтов, технологическими отклонениями укрепить котлован;
- учесть варианты неизбежных ошибок;
- обеспечить конструкционную надёжность с учётом человеческого фактора;
- учитывать качество строительных материалов;
- устраивать противодеформационный барьер котлована;
- при необходимости устроить дренажную систему;

- если строительство ведётся на оползневом склоне, то использовать деформационные буронабивные сваи и горизонтальную железобетонную диафрагму и т.п. [2].

Но при учёте всех этих рекомендаций многие застройщики игнорируют инсоляционные требования.

Инсоляция - облучение прямыми солнечными лучами для комфортного труда, быта и психофизиологического состояния жителей [3]. Во время строительства случаются нарушения расстояния между зданиями, стройка также загораживает нормальный поток солнечных лучей на протяжении всего дня, ориентация строящегося или уже возведённого здания тоже нарушает инсоляцию.

В большинстве случаев при уплотнении застройки рекомендуется не пристраивать дом вплотную, а использовать консольное примыкание [4]. При соединении зданий 6-12 этажей, стоит устроить консоли длиной

2-5 метров, а между консолями и грунтом – воздушный зазор. Такой способ просчитывался в проекте гостиницы Мариотт (г. Воронеж).

В Коминтерновском районе г. Воронежа на сегодняшний день ведётся активное возведение новых домов и целых жилых комплексов, из них примерно 30% строится на свободных территориях, не имеющих ранее построенных зданий и сооружений. Остальные 70% - в существующей инфраструктуре района. В одном дворе может возводиться одно, два здания, и, конечно, нарушения здесь есть. Жители г. Воронежа недовольны многими строительными организациями, поскольку они допускают ошибки при строительстве, при введении в эксплуатацию зданий.

Жители новых домов имеют претензии к застройщикам:

- не обустроен двор;
- сокращают площади зон отдыха и детских площадок;
- плохая звукоизоляция помещений;
- лифты работают с перебоями;
- не хватает парковочных мест возле дома;
- не хватает зелёных насаждений и т.п.

При строительстве многоэтажных жилых домов рядом со стоящими малоэтажными домами, а также среди частного сектора очень часто нарушаются нормы инсоляции. Жители рядом стоящих домов возмущены недостатком света. Кто же нарушил нормы инсоляции, и как решать эту проблему?

К сожалению, на сегодняшний день решение данного вопроса без сноса строения не представляется возможным. И такие ошибки можно обнаружить не только в г. Воронеж, но и во многих других городах.

Таким образом, чтобы обеспечить отсутствие негативного воздействия возведённого объекта на существующие здания, нужны согласованные действия на стадии проектирования и выдачи разрешения на строительство всех уровней власти с застройщиками, архитекторами, строителями, заинтересованных в увеличении и обустройстве городской структуры.

Список литературы

1. *Сергеев Ю.Д., Максименко А.В., Николайчик А.В., Иванов А.А.* «Организация процесса исследования влияния строящегося здания на технико-эксплуатационное состояние существующего объекта». Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, Воронеж, Россия [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.scienceforum.ru/2016/1964/23681/> (дата обращения: 17.04.2017).
2. *Пономарев А.Б.* Проблемы строительства в условиях плотной городской застройки. // Форум-газета предпринимателей Пермского края: Деловое Прикамье. 26.06.2010.
3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».
4. *Сотников С.Н.* Проектирование и возведение фундаментов вблизи существующих сооружений [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://xn--h1aleim.xn--p1ai/sotnikov/g4-3-b.html/> (дата обращения: 17.04.2017).
5. СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01.-83*».
6. СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87».