

нием торкретбетона аналогичными составами и методами. Ниже отм. 33.000 м выполняется местный ремонт защитного слоя бетона.

Для обеспечения долговечности ствола его антикоррозионная защита обеспечивается путем гидрофобизации составом ГКЖ-11н, сигнальная окраска выполняется согласно требованиям норм.

В настоящее время силами высотников АО "Альпсервис" выполняются работы первого этапа – усиление ствола на аварийном участке.

Таким образом, принятая временная схема эксплуатации дымовой трубы, предусматривающая двухэтапное выполнение ремонта, а также конструктивное решение по обеспечению устойчивости аварийного участка трубы путем устройства стального "корсета" с последующим выполнением тонкостенной железобетонной обоймы методом торкретирования, использования сухих смесей, а также альпинистского оборудования позволяет обеспечить выполнение капремонта практически без остановки работы трубы.

*Получено 17.05.2002*

УДК 624.014

А.Н.ГИБАЛЕНКО, канд. техн. наук

*Донбасская государственная академия строительства и архитектуры, г.Макеевка*

### **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОЛГОВЕЧНОСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА И ЭКСПЛУАТАЦИИ**

Анализируются мероприятия, обеспечивающие долговечность гражданского здания многофункционального назначения в период строительства и эксплуатации. Даны рекомендации по системе технического надзора.

В области эксплуатации зданий и сооружений решение проблемы повышения эффективности мероприятий обеспечения долговечности базируется на изучении действительной работы конструкций, научно обоснованных методах обеспечения надежности и долговечности эксплуатируемых и вновь возводимых сооружений.

Однако изучение состояния вопроса показывает, что при проектировании и строительстве не обеспечивается достаточный учет условий эксплуатации, конструктивных особенностей и состояния сооружения. Отсутствие научно обоснованных систематических обследований строительных конструкций при эксплуатации жилого фонда не позволяют создать базу данных и принять оперативные решения по восстановлению, усилению и ремонту как отдельных конструктивных элементов, так и всего здания в целом. Так, для жилых зданий регламентируется проведение осмотров два раза в год – весной и осенью в период начала и окончания отопительного сезона (это связано с рабо-

той служб централизованного отопления), что крайне ограничивает сбор и систематизацию данных технического состояния.

Учет особенностей внедрения в практику строительства новых технологий, материалов и оборудования приводит к характерным особенностям эксплуатации и требует от строительного-монтажных организаций и эксплуатационных служб новых форм взаимодействия в области обеспечения долговечности и надежности зданий и сооружений на стадиях проектирования, строительства и эксплуатации.

Строительство многофункционального жилищного комплекса АСКО в микрорайоне №18 г.Донецка позволило решать проблему жилья и развития инфраструктуры района (рис.1) за счет совокупности сооружений в один

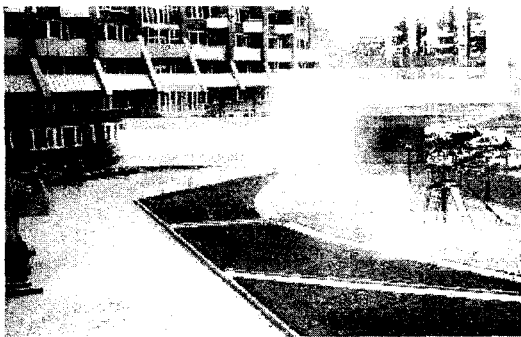


Рис.1 – Градостроительный комплекс

эксплуатационно-структурный блок (рис.2), включающий комбинат бытового обслуживания, универсам, подземные гаражи, благоустроенную «зеленую» зону отдыха и жилое здание.

Генеральный заказчик и застройщик градостроительного комплекса – дирекция строящихся предприятий «Донецк АСКО», организованная на период строительства с целью координации действий проектировщиков, строительного-монтажных организаций, проведение организационно-финансовых и правовых операций при функционировании строительного объекта.

Функции генподрядчика выполнила строительно-производственная фирма ОАО «Донецкжилстрой», имеющая значительный опыт в проведении застройки центральных районов города. Генеральный проектировщик – Донецкий центр «Среда» Союза архитекторов Украины, успешно решивший задачу придания объекту архитектурной выразительности и оригинальности проекта. Среди субподрядных организаций, принимавших участие в возведении комплекса – около тридцати строительного-монтажных фирм, научно-технических и производственных организаций. После окончания строительства экс-

платацию здания осуществляет Объединение совладельцев жилого комплекса «Донецк-Вилла».

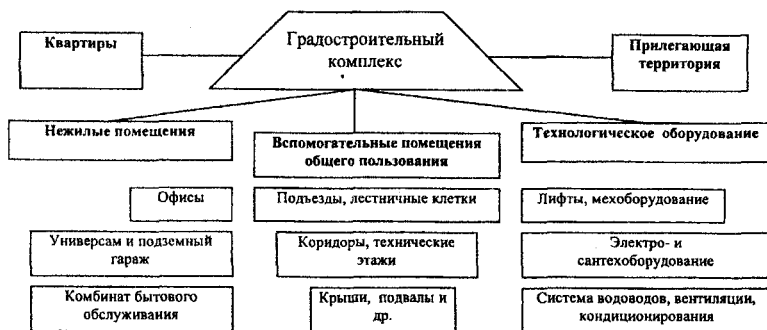


Рис. 2 – Эксплуатационно-техническая схема сооружения

При организации системы технического надзора, потребовалось разработка мероприятий, учитывающие характерные особенности градостроительного комплекса, такие как:

- высотное сооружение жилого здания с несущими металлоконструкциями каркаса;
- многоуровневые квартиры с индивидуальной планировкой;
- развитая инфраструктура вспомогательных и служебных помещений;
- обеспеченность современными высокотехнологичными системами коммунального оборудования;
- интенсивная эксплуатация подземной части здания автомобильным транспортом.

При строительстве здания применен ряд современных технологических решений, обеспечивающих высокий комфорт и удобства проживания, прогрессивная технология (остекление стеклопакетами многокамерных оконных блоков; система канального кондиционирования воздуха помещений; внутреннее отопление системой «теплый пол»; миникотельные; системы трансформирующихся, быстросъемных перегородок; внутренняя отделка помещений гипсокартонными системами повышенной звуко- и теплоизоляции; мощная система приточной вентиляции подземных гаражей и др.).

Конструктивно-технологические особенности здания потребовали организации системы наблюдения, контроля состояния и диагностики конструкций включая основания, фундаменты, элементы металлического каркаса (и т.д.), с целью обеспечения гарантированной безопасно-

сти эксплуатации в период всего срока службы градостроительного комплекса.

Разработаны методические рекомендации, включающие комплекс мероприятий по техническому обслуживанию строительных конструкций, технологического оборудования; проведение осмотров и систематизацию данных контроля диагностики дефектов и повреждений с целью проведения профилактических и капитальных ремонтов, усилению конструкций.

*Получено 21.05.2002*

УДК 338.244 + 711.585

В.Т.СЕМЕНОВ, Л.И.НЕФЕДОВ, профессора,  
Ю.А.ПЕТРЕНКО, канд. техн. наук  
*Харьковская государственная академия городского хозяйства*

### **МЕТОДОЛОГИЯ УПРАВЛЕНИЯ ПРОЕКТАМИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Рассматриваются методологические основы управления проектами реконструкции жилой застройки. Проведена структуризация проекта реконструкции. Описана технология управления проектом.

С системных позиций управление проектом реконструкции рассматривается как процесс перехода жилой застройки из исходного состояния в желаемое конечное состояние, при котором будет достигнута глобальная цель реконструкции – удовлетворение потребностей населения в определенных видах жизнедеятельности [1].

Для управления проектом реконструкции необходимо разработать методологию организации, планирования, руководства, координации трудовых, финансовых и материально-технических ресурсов на протяжении проектного цикла, направленную на эффективное достижение его целей путем применения современных методов, техники и технологии управления для получения определенных в проекте результатов по составу и объему работ, стоимости, времени, качеству и удовлетворению участников проекта [2].

Проект реконструкции имеет жизненный цикл – это промежуток времени от зарождения проекта до его завершения, который включает следующие 4 фазы [3]: концептуальная; разработка проекта; реализация проекта; эксплуатационная.

Проект реконструкции имеет окружающую среду, подразделяемую на внешнюю и внутреннюю.