

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**  
**МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**Т. О. Черногорова**

**УТРИМАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ**  
**ТЕРИТОРІЙ**

**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для студентів денної прискореної форми навчання,  
спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія,  
освітня програма «Міське будівництво та господарство»)*

**Харків**  
**ХНУМГ ім. О. М. Бекетова**  
**2020**

УДК [711.4:712](075)

**Черноносова Т. О.** Утримання прибудинкових територій : конспект лекцій для студентів денної прискореної форми навчання спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія, освітня програма «Міське будівництво та господарство» / Т. О. Черноносова ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 57 с.

Автор

ст. викладач Т. О. Черноносова

Рецензент

**О. В. Завальний**, кандидат технічних наук, доцент кафедри міського будівництва (Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова)

*Рекомендовано кафедрою міського будівництва,  
протокол № 14 від 14.11.2019.*

Конспект лекцій складено з метою допомоги студентам будівельних спеціальностей фахового спрямування «Міське будівництво та господарство» при підготовці до занять, іспитів, виконання розрахунково-графічних, курсових та дипломних робіт.

© Т. О. Черноносова, 2020

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020

## ЗМІСТ

Вступ.....	4
Змістовний модуль 1 Основні питання благоустрою житлових територій.....	5
Тема 1 Основні поняття, мета та завдання благоустрою міських територій.....	5
Тема 2 Екологічний благоустрій житлових територій.....	8
Тема 3 Вертикальне планування, як елемент інженерного благоустрою міських територій.....	16
Тема 4 Загальні відомості про інженерні мережі.....	21
Тема 5 Санітарне очищення міських територій.....	24
Змістовний модуль 2 Утримання, експлуатація, благоустрій та озеленення прибудинкових територій.....	29
Тема 6 Загальні положення утримання та експлуатації прибудинкових територій.....	29
Тема 7 Правила утримання житлових будинків та прибудинкових територій.....	38
Список рекомендованих джерел.....	54

## ВСТУП

Утримання, експлуатація, обслуговування прибудинкових територій регулюють нормативні документи, що регламентують взаємини між підрядником (організацією по обслуговуванню та утриманню житлового фонду) та власником житла. Сьогодні такими чинними нормативними документами є: «Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій», «Положення про систему технічного обслуговування, ремонту та реконструкції жилих будівель в містах і селищах України» відповідно до Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства», Указу Президента України «Про Положення про Державний комітет України з питань житлово-комунального господарства».

Ці документи визначають порядок надання послуг з утримання будинків і прибудинкових територій, спрямовані на забезпечення нормального функціонування житлових будівель та прибудинкових територій, забезпечують виконання вимог чинних нормативів з утримання, поточного і капітального ремонту та реконструкції житлових будинків та прибудинкових територій.

Експлуатаційні організації, які є підрядниками у власників житлового фонду, виконують роботи відповідно до договорів, при цьому пріоритетними є ті, які забезпечують надійність, стійкість та безпеку обслуговування житла.

Контроль за дотриманням законодавства здійснюється відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про захист прав споживачів» та інших нормативно-правових документів та актів.

Метою викладання навчальної дисципліни «Утримання прибудинкової території» є вивчення і засвоєння основ, оволодіння практичними прийомами планування, комплексного благоустрою, утримання, експлуатації та обслуговування житлових територій, підвищення якості житла, вирішення інженерних питань щодо вертикального планування території, інженерних мереж, ув'язуючи їх з питаннями поліпшення навколишнього середовища.

Основними завданнями вивчення навчальної дисципліни «Утримання прибудинкової території» є теоретична і практична підготовка бакалавра з наступних питань:

- інженерні: вертикальне планування, інженерна підготовка території, інженерні мережі;
- покращення навколишнього середовища;
- улаштування, утримання та експлуатація проїзних і пішохідних доріг і алей;

- улаштування, утримання та експлуатація автостоянок і господарських майданчиків, майданчиків різного призначення;
- створення, утримання та догляд за зеленими насадженнями різного призначення;
- організація збору та вивозу твердих побутових відходів;
- прибирання місць загального користування житлових будинків та прибудинкових територій.

Згідно з вимогами освітньо-професійної програми студенти повинні:

– *знати*: чинні законодавчі та нормативні документи, теоретичні основи щодо планування, благоустрою, організації, утримання та експлуатації житлової території; суть інженерних проблем житлової забудови та прибудинкової території; соціальні, естетичні, техніко-економічні основи проектування елементів благоустрою міських територій.

– *вміти*: обґрунтовувати, реалізовувати навички з практичних рішень з точки зору забезпечення потрібних умов комфортного міського середовища; на основі принципів ландшафтної архітектури, правил та норм містобудівного характеру запропонувати планувальне рішення благоустрою, утримання та експлуатації житлової території; застосовувати спеціальні засоби вертикального планування території; запроєктувати простіші конструкції малих архітектурних форм; скласти технічну документацію (кошториси на різні види ремонтних робіт, акти технічних оглядів тощо), техніко-економічні показники;

– *мати компетентності*: здатність проводити аналіз існуючого стану елементів прибудинкової території; здатність стратегічного планування технічного обслуговування, експлуатації та ремонту елементів прибудинкової території; здатність виконати кошторисні розрахунки на різні види робіт.

Вивченню курсу «Утримання прибудинкових територій» передують вивчення таких дисциплін як «Планування міст і транспорт», «Урбаністика», «Архітектура будівель та споруд», «Будівельне матеріалознавство», «Будівельні конструкції» та інші.

## **ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 1 ОСНОВНІ ПИТАННЯ БЛАГОУСТРОЮ ЖИТЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ**

### **Тема 1 Основні поняття, мета та завдання благоустрою міських територій**

**Благоустрій міст** – це комплекс заходів, покликаних створити сприятливі умови для життя і діяльності міського населення, нормальної і безперебійної роботи різних підприємств та установ, міського транспорту тощо.

Благоустрій вирішує наступні питання:

- питання вертикального планування і водовідвід (спорудження відкритих і закритих водовідвідних пристроїв);
- улаштування проїзних і пішохідних доріг і алей;
- улаштування автостоянок і господарських майданчиків: майданчиків різного призначення;
- створення зелених насаджень різного функціонального призначення;
- спорудження малих водойм декоративного і спортивного призначення;
- благоустрій берегів рік і водоймищ;
- будівництво спортивних споруджень;
- будівництво малих архітектурних форм;
- улаштування штучного освітлювання вулиць, площ та інших територій міста;
- трасування підземних комунікацій і санітарне очищення міста.

Крім того, усі питання благоустрою повинні бути ув'язані з необхідністю збереження і поліпшення навколишнього середовища, розглядаються питання комфортності міського середовища, боротьби із шумом, інсоляції територій тощо.

Також вирішуються питання вибору типів покриттів; благоустрою окремих елементів міста – територій житлових кварталів; садово-паркові території, території змішаної забудови; території промислових підприємств, транспортних та інших підприємств; заміських зон відпочинку; комунально-складських територій; розплідників тощо.

З огляду на те що благоустрій це завершальний етап у будівництві міста чи його окремих об'єктів, від містобудівника потрібно не тільки знання містобудівної теорії і практики, але і знання всіх інженерних вимог до конструкцій, будівельних матеріалів, застосовуваним у будівництві, правил інженерної підготовки, охорони праці, навколишнього середовища тощо.

Поняття «благоустрій міст» включає загальний комплекс заходів щодо:

- *інженерного забезпечення міських територій;*
- *соціально-побутового забезпечення міських територій;*
- *зовнішнього благоустрою міських територій.*

В даний час значна частина житлового фонду міста та благоустрій прибудинкових територій морально застаріли і не відповідають сучасним соціально-побутовим потребам населення, а також санітарно-гігієнічним та екологічним вимогам.

Міські території, в тому числі житлові, з низьким рівнем благоустрою не можуть вважатися достатньо комфортними. Тому перед експлуатаційними організаціями, які виконують в даний час не тільки функції підрядника, але і замовника, виникають проблеми, пов'язані з удосконаленням, а часто і створенням системи благоустрою міських територій.

Характер, склад, зміст і обсяг заходів щодо благоустрою міських територій багато в чому залежать від:

- природно-кліматичних умов (макро- і мікроклімат);
- містобудівних умов: господарське значення міста; період будівництва існуючої забудови, стан існуючого житлового фонду; об'єм аварійного житлового фонду, наявність забудови, розташованої на незручних землях і на несприятливих в гігієнічному відношенні ділянках; надмірна щільність забудови; рівень благоустрою (наявність затоплюваних земель, ярів, невпорядкованих берегів річок; стан інженерної інфраструктури (забезпечення водопостачанням, каналізацією, тепло- та енергопостачанням); показники забезпеченості насадженнями загального користування, спеціального призначення; питома вага доріг з удосконаленими видами покриттів; мережа спортивних споруд міста та її стан, насиченість та рівень забезпеченості території установами соціально-культурного обслуговування; санітарно-гігієнічна характеристика міста (ступінь забрудненості атмосфери, акваторій, ґрунту; наявність і необхідність збільшення санітарно-захисних зон; система видалення та переробки побутових відходів; рівень шуму на міських примігстральних територіях); транспортна забезпеченість міста (система магістралей і рівень її пропускнуої спроможності; рівень благоустрою міських вулиць; необхідність розв'язки міських магістралей в різних рівнях); стан забудови центру міста (наявність пам'яток історії, культури та архітектури, можливість створення охоронних зон, можливість територіального розширення центру).

Проект благоустрою є складовою частиною як містобудівної, так і архітектурно-будівельної документації. Проектування благоустрою території здійснюється будь-якою проєктною організацією, що має ліцензію на даний вид діяльності.

Питання змісту і експлуатації системи благоустрою, питання поточного і капітального ремонту елементів благоустрою вирішуються організаціями та підприємствами, які мають відповідну ліцензію. При цьому організація роботи здійснюється з використанням різних схем:

- всі види робіт веде одна підрядна організація, що має технічні

можливості та підготовлений персонал для необхідного переліку робіт та послуг;

– основну діяльність за утриманням і експлуатацією системи благоустрою здійснює одна підрядна організація, а частина робіт (окремі види робіт з догляду за зеленими насадженнями або ремонт дорожніх покриттів проїздів тощо) веде за договором підряду або субпідряду – одна або кілька спеціалізованих організацій.

Критерієм комфортності прийнятих рішень по благоустрою вважається їх відповідність чинним нормативним показникам; номенклатурі малих архітектурних форм, розмірам й доступності планувальних елементів благоустрою; нормативним санітарно-гігієнічним і екологічним умовам.

### ***Питання для самоперевірки***

- 1. Дайте визначення благоустрою міських територій.*
- 2. Проаналізуйте основні завдання, об'єкти, елементи благоустрою міських територій.*
- 3. Дайте оцінку комплексу заходів щодо благоустрою житлових територій.*
- 4. Проаналізуйте соціально-побутовий благоустрій територій.*
- 5. Проаналізуйте зовнішній благоустрій житлових територій.*
- 6. Обґрунтуйте проблеми створення комфортного середовища в населених пунктах.*
- 7. Перерахуйте та обґрунтуйте критерії комфортності навколишнього середовища.*

## **Тема 2 Екологічний благоустрій житлових територій**

### ***2.1 Основні завдання екологічного благоустрою***

Під навколишнім середовищем розуміють сукупність взаємодіючих між собою природних, змінених у процесі діяльності людини чи штучно створених людиною матеріальних елементів, які оточують людину у процесі життєдіяльності. Оскільки людина постійно змінює природні компоненти середовища (повітря, ґрунти, воду, рослинність, тваринний світ), то головним об'єктом щодо охорони навколишнього середовища стає природна його складова – природне середовище.

Усі фактори, що впливають на стан навколишнього середовища, поділяють на дві групи – природні й антропогенні.

Заходи щодо покращення навколишнього середовища поділяються на дві основні групи: пасивні та активні. До пасивних заходів належать ті, які забезпечують відносну чистоту повітря, ґрунтів, водойм в межах певної місцевості, але не виключають викиди шкідливих речовин загалом. До активних заходів належать способи, які не допускають викиди забруднюючих речовин чи істотно зменшують їх концентрацію в промислових викидах.



В межах міських територій, в тому числі житлових, вирішуються завдання екологічного благоустрою, які передбачають: забезпечення оптимальних мікрокліматичних умов; охорону атмосферного повітря від забруднення; захист житлових територій від міського шуму; санітарне очищення територій.

Створення оптимальних санітарно-гігієнічних умов життєдіяльності населення називається **санацією територій**. Заходи щодо санації існуючої забудови в великих містах визначає архітектурно-планувальне рішення.

Відсутність вільної землі позначається на відсутності зелених насаджень. З розвитком транспорту санітарно-гігієнічні умови житлових районів погіршуються за рахунок загазованості і появи понаднормативного шумового фону.

Територію міста можна розподілити по ступеню забруднення повітря, наявності водойм і зелених насаджень.

Щільність, висота і композиція забудови впливають на інсоляцію території, швидкість вітру, умови аерації території.

Ступінь впливу зелених насаджень на мікрокліматичні умови озелененої території суттєва: з їхньою допомогою можна значно знизити пряму сонячну радіацію, температуру повітря і поверхні, знизити швидкість вітру і в деяких випадках підвищити вологість повітря.

Першочергове завдання проектування міських територій, в тому числі житлових, з урахуванням умов покращення навколишнього середовища – це ретельний аналіз ландшафтної ситуації і розробка на основі цього природоохоронних заходів. Одночасно з аналізом ландшафтної ситуації необхідно проводити оцінювання стану середовища, при цьому необхідно провести урахування джерел забруднення.

На основі інженерної оцінки стану середовища приймаються містобудівні заходи щодо покращення її якості. На цьому етапі вирішуються наступні питання: розміщення зелених насаджень, з урахуванням їх захисних якостей; визначають номенклатуру майданчиків різного призначення; передбачають вибір типів дорожнього покриття тощо.

Екологічна ефективність прийнятих рішень забезпечується:

– елементами благоустрою у вигляді спеціальних споруд уздовж транспортних магістралей, протидіючих шкідливим впливам з боку магістральних зон (створення протишумових, газових, пилових бар'єрів уздовж транспортних магістралей);

– елементами благоустрою в житлових кварталах у вигляді спеціальних споруд, які створюють екологічний захист від локальних впливів; снігових, шумових, газових, пилових, а також забезпечуючих оптимальний мікроклімат й інсоляцію території, зокрема, дитячих установ, дитячих ігрових майданчиків;

– збереження природних ландшафтів поблизу існуючих водойм, насаджень, рельєфу з максимальним укріпленням контактних ділянок озеленення;

– виносом за межі дворового простору всіх інженерно-технічних споруд (автостоянок, трансформаторних підстанцій, майданчиків для сміттєзбиральників).

Екологічна безпека міста разом з функціонуванням засобів захисту навколишнього природного середовища забезпечується правовими, організаційними, економічними та соціальними актами.

## *2.2 Аерація житлових територій*

Аераційний режим формується на висоті 2 м від рівня землі в так називаному шарі мешкання людини.

Аерація житлових територій забезпечується кліматичними факторами, прийомами планування й забудови, озеленення і благоустрою. Всі заходи по регулюванню вітрового режиму повинні бути направлені на створення сприятливих швидкостей вітру в межах житлової забудови від 0,5 до 5,0 м/с і перш за все на ділянках дитячих дошкільних і шкільних установ, зон відпочинку, в направленні пішохідних комунікацій.

Для оцінювання аераційного режиму території складають карти аерації. На карті підраховують сумарну площу території вітрової тіні і розраховують коефіцієнт аераційного благоустрою.

Підвищення чи послаблення вітрового струму безпосередньо впливає на тепловідчуття людини, підвищуючи чи знижуючи її комфорт.

Одним з найбільш ефективних прийомів формування оптимальних вітрових режимів засобами благоустрою є комплекс, який включає створення вітрозахисних смуг чи навпаки, аераційних зелених насаджень, створення умов для горизонтального й вертикального провітрювання, за допомогою підбора асортименту зелених насаджень, створення штучних відкритих водойм, що забезпечують формування мікроциркуляції повітряних мас, зниження відсотку твердих покриттів тощо.

Ефективність груп зелених насаджень визначається їх породним складом, поперечним перерізом масиву, формою крони, висотою, ступенем ажурності рослин, щільністю підліску.

На основі поставленого завдання вибирають конструкції смуги, схему розміщення рослин, з урахуванням окремих груп рослин, одиноких дерев, наявності галявин, їх розмірів й обрисів. Особливу увагу приділяють загальному архітектурно-планувальному рішенню міської території, щільності забудови, орієнтації і профілю вулиць, рельєфу місцевості, куту розміщення смуги відносно до основного напрямлення повітряного струму.

Горизонтальне провітрювання території зеленими насадженнями забезпечує система з компактних груп, масивів рослин, відкритих просторів. При розміщенні дерев та чагарників слід урахувати необхідність використання рослин для зниження швидкості переміщення повітря в період сильних вітрів й виключення можливості виникнення небажаних протягів.

На ділянках, призначених для відвідування, слід максимально застосовувати насадження ажурної конструкції.

### *2.3 Інсоляція міських територій*

Під **інсоляцією** розуміють сукупність світлової, ультрафіолетової і теплової дії сонця.

Інсоляційний режим міської території визначається наступними факторами: сумарною сонячною радіацією, яка складається із прямої сонячної радіації; тепловим, довгохвильовим випромінюванням нагрітих поверхонь.

Оцінювання радіаційного режиму включає: фонові характеристики території, яка обстежується; аналіз трансформації радіаційних струмів усередині міської території.

Вплив інсоляції може бути позитивним та негативним залежно від інтенсивності, тривалості та часу впливу сонця. Одне із завдань фахівців-містобудівників складається в тому, щоб архітектурно-планувальними та будівельними заходами в найбільшому ступені використовувати позитивні функції сонця й усунення негативного його впливу на людину.

Головні позитивні якості інсоляції: освітлювання приміщень й території прямими сонячними променями чи денним світлом; обігрів території й приміщень; бактерицидна дія; психологічний вплив на людину. Негативний вплив інсоляції – осліплювання й перегрівання.

Інсоляція міських територій передбачає обов'язкове сонячне освітлення на протязі всього року. Кількісний фактор, який став умовою інсоляції території, будинків й приміщень, називається **тривалістю інсоляції** – це час від початку опромінювання прямими сонячними променями до його припинення.

Інсоляція поділяється на можливу і реальну.

В розрахунках і нормуванні інсоляції приймається до уваги максимально можлива тривалість, але з урахуванням скорочування часу інсоляції, що має місце насправді.

Норми й правила забезпечення інсоляції на житловій території перш за все ураховуються для місць, які безпосередньо використовуються населенням. Згідно нормативним вимогам розміщення й орієнтація жилих та громадських будинків повинні забезпечувати безперервну тривалість інсоляції приміщень і території в середньому не менш 3 годин.

Мінімальний час прямої інсоляції вважається 1–2 години, для квітників та красиво квітучих чагарників – 3–4 години.

Для оцінювання інсоляції території складають карти інсоляції, на яких позначають тривалість інсоляції окремих складових забудови. Карта інсоляції виконується на стадії проектування, в результаті аналізу матеріалів обстеження для порівняння прийнятих планувальних рішень з умовами комфортності середовища, що обумовлює розміщення будинків, майданчиків відпочинку, композицію зелених насаджень.

На карті інсоляції визначають дискомфортні зони і зону комфорту з рівнем освітлення більше 3 годин. Зміни умов інсоляції в цих зонах, визивають значні труднощі, зміни параметрів забудови потребує зносу. При розробці заходів щодо покращення рівня інсоляції забудови застосовують наступні прийоми: можливість внутрішнього перепланування затіненого будинку; розкриття затінених фасадів шляхом зносу будівель, що затінюють; ліквідацію жилих приміщень в найменш інсольованих нижніх поверхах.

На основі побудованих карт інсоляції визначається місце і ступінь регулювання осередків мікроклімату в забудові, використовують ефективність різноманітних містобудівних заходів. Найбільш ефективним заходом зниження тривалості й кількості інсоляції території є розчленування простору житлового кварталу екранами в вигляді смуги зелених насаджень з високою ажурною кроною, стінки із витких рослин, перголи, трельяжі, підпірні стінки, увіті ліанами тощо.

#### *2.4 Міський шум*

До факторів забруднення атмосфери належить підвищений рівень шуму в місті.

**Шумом** прийнято називати звуки, які досаждають, викликають почуття роздратування. Звуки природного походження (спів пташок, шурхіт дощу, плескіт хвиль) практично не викликають у людини неприємних відчуттів, а

навпаки, заспокоюють и розслаблюють. А звуки техногенного походження часто дратують і можуть шкодити здоров'ю людини. Приблизно 30 % міського населення страждає від шуму. Це заважає нормальному сну, знижує працездатність, іноді призводить до послаблення слуху, виснаження нервової системи.

Основними джерелами шуму в місті є заходи транспорту, промислові підприємства, побутові прилади, самі мешканці.

Транспортний шум складає 80–90 % вуличних шумів. На багатьох вулицях великих міст він перевищує допустимий на 25–35 дБА. Найбільш радикальним заходом зниження транспортного шуму є удосконалення транспортних засобів. Сьогодні найбільше значення мають поліпшення якості доріг, обмеження руху вантажних автомобілів по території житлових районів.

Джерела шуму можна поділити на 2 види: точечний та лінійний. По часу впливу джерела шуму можна поділити на постійні й перервні.

Установлені допустимі рівні звукового тиску. Шумовий режим в умовах міської забудови повинен відповідати діючим санітарним нормам допустимого шуму в приміщеннях жилих й громадських будинках і на території жилої забудови.

Для того щоб максимально використовувати на стадії проектування заходи щодо шумозахисту, необхідна карта основних джерел міського шуму. Карта шуму міста фіксує сучасний чи майбутній стан шумового режиму в місті і рекомендує загальні та конкретні шляхи досягнення нормативного рівня на різній стадії проектування.

Останню уяву про шумовий режим території без урахування інженерного благоустрою отримують на основі карт шуму для житлових районів, мікрорайонів, груп, виходячи із шумової характеристики перспективних транспортних потоків. Розрахункові рівні шуму для їхньої побудови приймають із схеми джерел шуму міста. Для існуючого міста карти шуму дозволяють проаналізувати реальний шумовий режим в житловій забудові, зони акустичного дискомфорту, необхідність застосування заходів щодо зниження шуму й їх ефективність, правильність розміщення майданчиків відпочинку на території кварталів, стоянок автотранспорту тощо.

Основні містобудівні заходи, щодо зниження шуму: збільшення відстані між джерелом шуму і об'єктом, що захищається; застосування акустично непрозорих екранів; застосування спеціальних шумозахисних смуг озеленення; різноманітні прийоми планування, раціональне розміщення шумних об'єктів й об'єктів, що захищаються; застосування раціональних прийомів забудови

магістральних вулиць; максимальне озеленення території мікрорайону й розділових смуг магістральних вулиць; використання рельєфу місцевості тощо.

Для оцінювання містобудівних заходів, щодо зниження міського шуму, рекомендується наступна методична схема: установлюють розрахунковий рівень джерела шуму ( $L_{\text{роз.}}$ ); визначають очікуваний рівень шуму; порівнюють величини очікуваного й допустимого рівнів звука для розглядаємого об'єкту.

Для вирішення проблеми обмеження шумового впливу на територію житлових кварталів планувальними елементами важливо знати вплив різних прийомів композиції забудови на зашумленість території. Найбільш сприятливими в акустичному відношенні рішеннями є: ламані, криволінійні, Г- й П-подібні обриси в плані. В містобудівній практиці широко використовують прийоми, коли в розривах між будинками вздовж магістралі улаштовують одно-, двоповерхові вставки з блоками первинного обслуговування чи декоративні споруди захисного типу.

На шумовий режим житлових кварталів великий вплив чине система проїздів, тип поворотних майданчиків, розміщення гаражів для індивідуального транспорту, автостоянки.

Ефект захисту від шуму дають дуже щільні деревинно-чагарникові посадки.

Шумозахисні смуги зелених насаджень можуть складатися із однієї чи декількох окремих смуг, розділених одна від одної розривами, які не перевищують висоту дерева. Найбільший ефект дає шахова посадка дерев та чагарників.

### *2.5 Загазованість житлової території*

Основними джерелами забруднення повітря житлових територій міста є промислові підприємства, опалювальні котельні і автомобільний транспорт.

З метою зниження забруднення атмосферного повітря опалювальні котельні, що працюють на твердому і рідкому паливі, необхідно переводити на газ і передбачати винос їх з житлових територій у комунальні райони при проведенні реконструкції житлових мікрорайонів та кварталів.

В умовах щільної і погано провітрюваної багатоповерхової забудови великих міст концентрація шкідливих речовин більш висока. Ті, хто працює і живе поблизу дороги, а також користується наземним транспортом, протягом багатьох годин у добу знаходяться в атмосфері отруєній відпрацьованими газами. Санітарно-гігієнічні умови житлових територій за рівнем загазованості можна оцінити по показникові концентрації окису вуглецю  $\text{CO}$ .

Санітарними нормами встановлені гранично припустимі концентрації (ГПК) шкідливих речовин в атмосфері. Для СО гранично припустимою є концентрація 3 мг/м<sup>3</sup>. Очікуваний рівень забруднення повітря оцінюють на підставі карт загазованості. Карти загазованості дозволяють судити про переваги визначеного планувального рішення, а також дають можливість досягти поліпшення якості атмосферного повітря застосуванням спеціальних заходів.

Для захисту населення від впливу вихлопних газів автотранспорту, що пересувається по прилягаючим до житлової території магістралям, можуть бути запропоновані адміністративно-організаційні заходи, заходи інженерно-транспортного, містобудівного характеру. Зниження концентрації СО зеленими насадженнями залежить від геометричних розмірів і ажурності смуг дерев і чагарників. Захисна смуга повинна складатися зі швидкозростаючих порід дерев з низьким штаблом і щільно зімкнутими кронами, нижній ярус яких повинен бути заповнений чагарником. Газозахисна роль зелених насаджень багато в чому залежить від ступеня зимостійкості самих порід. Смуги, що не переглядаються, стійкі до впливу вихлопних газів автомобілів і пилу, істотно (до 10 %) знижують рівень загазованості примагістральних територій.

Масове паркування і зберігання автомобілів на прибудинкових територіях погіршують стан приземного шару (до 2 м) атмосфери, що згубно позначається на здоров'ї дітей і людей похилого віку, які значну частину часу проводять поблизу житлових будинків. Основними містобудівними заходами в цьому випадку можуть бути міри адміністративного характеру, що забороняють паркування і пропозицію по будівництву підземних, багатоярусних гаражів, що дозволяє вирішити проблему зберігання автомобілів.

### ***Питання для самоперевірки***

- 1. Визначте основні завдання екологічного благоустрою територій міста.*
- 2. Дати визначення санації території.*
- 3. Обґрунтуйте проблеми створення комфортного середовища помешкання*
- 4. Обґрунтуйте планувальні заходи щодо захисту жилих будинків від шкідливих впливів.*
- 5. Які основні причини погіршення умов навколишнього середовища?*
- 6. Чому не можна розглядати вплив на навколишнє середовище природних і антропогенних чинників без їхнього взаємозв'язку?*
- 7. Як впливає на навколишнє середовище рівень благоустрою території?*
- 8. Дайте визначення звуку і шуму. Які закони поширення шуму?*
- 9. Як класифікуються джерела шуму?*
- 10. Охарактеризуйте методи вимірювання шуму.*
- 11. Які є містобудівні шумозахисні заходи?*
- 12. Запроєктуйте і розрахуйте ефективність шумозахисної зеленої смуги.*

13. Дайте визначення інсоляції міських територій.
14. Яке значення інсоляційного режиму міських територій для інженерного благоустрою?
15. Проаналізуйте аераційний режим міських територій.
16. Проаналізуйте загазованість міських територій.

### **Тема 3 Вертикальне планування, як елемент інженерного благоустрою міських територій**

#### *3.1 Основні завдання вертикального планування міських територій*

Природний рельєф, створений природою, характеризує і визначає стан поверхні тієї чи іншої території. Рельєф безпосередньо впливає на містобудівні рішення міських територій: накреслення мережі вулиць, місцезоташування окремих об'єктів (житлових районів, центрів, промислових районів, спортивних комплексів тощо), функціональне зонування території, вартість будівництва тощо. Зокрема, рельєф багато в чому визначає планування і забудову житлових районів, мікрорайонів і кварталів. Рельєф і його форми враховують при розташуванні будинків і впливають на загальну композицію забудови. Велике значення має рельєф при улаштуванні стоку поверхневих (атмосферних) вод на міських територіях, а також при прокладанні підземних трубопроводів.

Навіть при загальному сприятливому для міського будівництва рельєфі, завжди має бути можливість деякого пристосування і поліпшення його. Для перетворення і пристосування рельєфу до вимог планування, забудови, благоустрою здійснюють висотну організацію – **вертикальне планування міських територій**. При цьому, розробляють проектну поверхню території з виявленням висотних оцінок, поздовжніх ухилів по мережі вулиць, на їхніх перехрестях, переломах поздовжнього профілю і в характерних точках поверхні.

Вертикальне планування – це один з основних складових інженерного благоустрою міських територій. Основними завданнями вертикального планування території житлових районів є:

- утворення ділянок сприятливих для будівництва будинків та споруд шляхом перетворення і пристосування рельєфу до вимог забудови кварталів, окремих будинків і споруд. При містобудівному оцінюванні та інженерному благоустрою територій рельєф за крутістю поверхні поділяється на шість категорій, які визначають ступінь придатності для їх використання;

- забезпечення нормальних припустимих поздовжніх та поперечних ухилів міських вулиць і доріг для безпечного та зручного руху транспорту і



пішоходів на території міста. Поперечні та поздовжні ухили вулиць, доріг і окремих їх елементів залежать від розрахункових швидкостей руху, видів покриття і установлені відповідно до категорії проєктованих вулиць і доріг;

- організація стоку поверхневих вод з території забудови і на вулицях міста ухилами і напрямками стоку по поверхні до міської підземної водостічної мережі;

- створення рельєфу, найбільш сприятливого для прокладання міських підземних комунікацій та благоустрою;

- організація рельєфу при наявності негативних фізико-геологічних процесів на місцевості (яругоутворення, затоплення, підтоплення тощо);

- максимальне збереження поверхневого рослинного шару, необхідного для зелених насаджень;

- надання рельєфу найбільшої архітектурної виразності;

- у деяких випадках створюють штучний рельєф;

- проведення мінімального обсягу земляних робіт та можливого балансу пересування мас ґрунту для звільнення витрат на транспортування землі.

В інженерному благоустрої вирішуються окремі завдання вертикального планування, що пов'язані з охороною навколишнього середовища, збереженням природних ресурсів і окремих споруджень на території міста: збереження і поліпшення рельєфу освоєваної території для найбільш цікавого благоустрою; розміщення надлишкових мас ґрунту на забудованій території (для створення штучних гірок, піднятих над поверхнею майданчиків, шумозахисних кавальєрів та ін.); найбільш повне збереження рослинного (ґрунтового) шару землі, для використання мінімальних обсягів рекультивації ґрунтів після забудови; збереження існуючих цінних зелених насаджень і окремих дерев; максимальне збереження підземних комунікацій; забезпечення комфортних умов руху пішоходів.

### *3.2 Прийоми для вирішення окремих завдань вертикального планування в інженерному благоустрої*

При благоустрої міських територій використовують два основних прийоми вирішення завдань вертикального планування: зміна пластики рельєфу та використання існуючих форм рельєфу.

**Геопластика** – один із самих перспективних напрямків у ландшафтній архітектурі – являє собою різновид вертикального планування, що у більшому ступені переслідує художні, архітектурно-декоративні цілі. Як основні засоби формування геопластики рельєфу використовуються укуси, підпірні стінки,

пандуси, земельні насипи, вали, пагорби.

Пластику рельєфу змінюють у тих випадках, коли забудована територія має плоску поверхню, або безладно горбисту. Для житлових районів це має як естетичне, так і економічне значення. Улаштування штучного рельєфу у вигляді насипних пагорбів, терас, валів дає можливість додати сумовитій плоскій території більше своєрідності, і разом з тим одержати економію засобів.

У тих випадках, де оглядові колодязі розміщуються спочатку чи наприкінці укосу, можливе створення декоративних видових майданчиків із улаштуванням підпірної стінки й установкою на люках невеликих квіткових ваз.

Основними засобами використання існуючого рельєфу є улаштування укосів, підпірних стінок, сходів та пандусів.

**Укіс** – це найпростіший елемент вертикального планування території при об'єднанні поверхонь з перепадом висот.

Укоси влаштовують на територіях загальний ухил яких не відповідає нормативному і з'являється необхідність у терасуванні. При улаштуванні укосів необхідно використовувати ухили існуючого рельєфу зі збереженням існуючого трав'яного покриву, рослинного покриву, зелених насаджень, що існують.

Крутість укосів визначається в залежності від властивостей ґрунту, геологічних і гідрогеологічних умов, а також висоти укосу: при висоті укосу до 5 м крутість приймається у відношенні 1:1,5; на дрібнозернистих пісках вона зменшується до 1:2; на стійких напівскельних і інших подібних ґрунтах до 1:1 і 1:0,5.

Укоси можуть бути *простими і складними*. Складні укоси влаштовуються в тих випадках коли висота укосу перевищує 5 м.

Поверхня улаштованих укосів може бути різноманітно обробленою: покриття укосу газоном, у який можуть бути вкраплені посадки квітів багатолітників, групи чи смуги невисокого чагарнику, на положистих укосах, крім того, можуть бути встановлені керамічні чи бетонні вази. При значних ухилах укоси можуть бути частково чи цілком обдерновані. Ухил озелених укосів не перевищує 1:1,5–1:2. Поверхня укосу може бути оброблена також каменями, мальовничо розміщеними на газоні; різної форми і розмірів порожніми бетонними блоками, в отворах яких висаджуються трави чи квіти.

Укоси можуть сполучатися з підпірними стінками, сходами, пандусами.

**Підпірні стінки** можна розділити на 2 групи: *інженерні* – для утримання в рівновазі земляних мас верхніх терас; *декоративні* – сприяють створенню

багатопланових просторових композицій, виявленню і зоровому посиленню особливостей рельєфу місцевості, а також більш легкому поділу окремих функціональних просторів на територіях, що озеленяються.

Форма, переріз, висота підпірних стінок залежать від впливу на них зусиль і визначаються розрахунком. У більшості випадків підпірні стінки роблять однієї і тієї ж висоти на всьому їхньому протязі і прямолінійними в плані, однак, у залежності від композиції ділянки вони можуть мати уступи по висоті і криволінійний чи ламаний обрис.

У підпірні стінки можуть бути вмонтовані лави, сходи, пристінні фонтани, іноді вони комбінуються з озелененими чи обробленими каменем укосами, чи служать завершенням їхньої нижньої частини.

Підпірні стінки споруджують із природного каменю, монолітного бетону чи зі збірних залізобетонних елементів. Зовнішні поверхні стінок з бетону можуть бути офактурені великим щебенем, лицювальною плиткою чи іншими декоративними матеріалами.

При улаштуванні уздовж підпірних стінок доріжок поверху влаштовують огороження (поручні, ґрати, парапет); для підйому і спуску з однієї тераси на іншу передбачають розриви в підпірних стінках із улаштуванням сходів.

В інженерному благоустрої **сходи** застосовуються в тих випадках, коли алеї і доріжки проходять через укоси, підпірні стінки чи по ухилах, що перевищує 8%. У межах крутості до 8% можна влаштовувати **пандуси, доріжки-пандуси**. Пандус за звичаєм в 3–4 рази довше сходів. Ухил сходів приймають не більш 1:3, висоту сходинки – 10–14 см, ширина сходинки може бути різною і залежить від призначення сходів і території, на якій вона розташована, але не менше 30 см.

При проектуванні сходів і пандусів необхідно враховувати зручність руху по них в обох напрямках. Повороти і криволінійність сходів і пандусів підсилюють враження від навколишнього простору. З тією ж метою улаштовують і сходові майданчики, особливо з лавами для відпочинку, квітковими вазами тощо. Майданчики влаштовуються між маршами великої довжини, між окремими сходинками, якщо це потрібно за архітектурними умовами чи для збереження рівня землі біля існуючих великих чи цінних дерев. Мінімальна ширина майданчика повинна бути не менш 1,5 м.

Для сходинок використовують міцні довговічні матеріали. Найбільш широке застосування одержали сходи зі збірних залізобетонних маршів чи окремих бетонних ступенів.

У вечірній час сходи повинні бути освітлені. Для більшої безпеки руху рекомендується застосовувати для сходинок і майданчиків матеріали різних кольорів.

При проектуванні сходів, що мають перепад висотою більше 5 м, необхідно попередньо розраховувати їхню довжину, тому що найбільш економічні і конструктивно прості є сходи, улаштовані в рівні поверхні укосу. В цьому випадку довжина сходів повинна дорівнювати довжині укосу.

В умовах зміни рельєфу територій міста, під час планування і реконструкції часто виникає потреба в збереженні дерев, які мають високу декоративну цінність. Розширення території, вирішення питань вертикального планування призводить до створення похилих площин, які забезпечують водостік. Тоді як окремі дерева, чагарники та їхні групи підпадають під зрізання ґрунту чи часткове засипання. Для збереження таких рослин на території міста під час зміни рельєфу варто залишати рівень землі в радіусі 3–5 м навколо них без змінювання, щоб не засипати чи оголяти кореневу шийку, що може призвести до загибелі рослини. З цією метою можна створити приямки, майданчик, терасу, ступінчасту підпірну стіну; якщо дерево розташоване на трасі сходів, то треба розташувати біля нього додатково проміжний сходовий майданчик. Якщо при вертикальному плануванні дерево необхідно засипати шаром землі до 0,7 м, при цьому улаштовуються приямки, що мають розміри в плані не менш  $1,0 \times 1,0$  м. Для безпеки пішоходів приямки закривають ажурними декоративними ґратами.

При збереженні існуючих підземних мереж в умовах реконструкції, а також при вирішенні прокладки нових мереж каналізації і теплопостачання їхні спорудження (оглядові колодязі, розподільні камери) у деяких випадках піднімаються над поверхнею землі. Якщо такі спорудження знаходяться на порівняно рівній території з ухилом не більш 0,3–0,4 % вони засипаються землею до рівня люку, а насипу надають упорядковані укоси, на яких висівається газон. При більш великих ухилах і особливо на укосах ці рішення неприйнятні. У таких випадках необхідно в рішенні планувальної структури території, яка упорядковується композиційно погоджувати місця виходу подібних споруджень з іншими елементами благоустрою (каменистими гірками, підпірними стінками, сходами та елементами малої архітектури).

### ***Питання для самоперевірки***

*1. Які часткові завдання вертикального планування розв'язуються в інженерному благоустрої?*

2. Завдяки яким прийомам вирішуються часткові завдання вертикального планування, що вирішуються в інженерному благоустрої?
3. Обґрунтуйте улаштування укосів?
4. Чим розрізняються прості та складні укоси?
5. Які способи зміцнення укосів?
6. Обґрунтуйте улаштування підпірних стінок.
7. Які способи декорування підпірних стінок?
8. Обґрунтуйте улаштування сходів і пандусів.
9. Розрахуйте довжину сходів.

## **Тема 4 Загальні відомості про підземні мережі**

### *4.1 Основне призначення підземних мереж*

До підземних інженерних мереж відносяться трубопроводи, кабелі, колектори.

Основна мережа трубопроводів, каналів і кабелів розміщується під вулицями та площами міста, утворюючи складні підземні системи. При цьому деякі з них прокладають під проїзними частинами вулиць, а деякі у прибудинковій смузі.

Для прокладання інженерних мереж у мікрорайоні застосовують спрощені варіанти загальних колекторів – напівпровідні, непрохідні канали і канали зв'язування.

Основною задачею проектування внутрішньоквартальних підземних мереж є повне обслуговування будинків і споруд при найменшій довжині комунікацій та можливості забезпечення їхньої безперебійної роботи.

Розміщення мереж на територіях насаджень загального користування має свої особливості, тому що до цих територій пред'являються вимоги архітектурно-художнього характеру, вимоги створення комфорту і затишку в умовах міського середовища максимально наближених до природного та ряд інших вимог.

Трасування підземних мереж по території насаджень загального користування (парки, сквери) виробляється по можливості уздовж алей та інших планувальних елементів, але за умови повного підпорядкування композиційному рішенню розміщення зелених насаджень. При цьому повинні бути виконані наступні рекомендації: місця розміщення підземних мереж не повинні створювати прямолінійних коридорів вільних від деревинно-чагарникових насаджень; повинні цілком зберігатися існуючі насадження; під алеями можуть розміщатися тільки мережі теплопостачання; оглядові і технічні колодязі; підземні мережі не можна розміщати на доріжках, майданчиках та

інших планувальних елементах; комутацію кабельних мереж освітлювання необхідно робити в опорах світильників без застосування окремо розташовуваних розподільних пристроїв.

#### 4.2 *Поливальний водопровід*

У залежності від конструктивних особливостей поливальний водопровід поділяється на три характерні групи: водопровід наземного типу, надземного типу та підземний. Кожний з них має свої переваги і недоліки.

Поливальний водопровід надземного типу дозволяє робити полив зелених насаджень водою, що має температуру, близьку до температури повітря, що дуже важливо для життєдіяльності рослин і особливо трав'янистих (газон, квітники). Однак підняті над землею труби мають незадовільний декоративний вигляд. Іноді вони виконуються як огороження чи турнікети і все-таки при великій довжині порушують композиційний задум благоустрою. Крім того, при догляді за газонами такий поливальний водопровід заважає робити механізоване скошування газонів.

Наземний поливальний водопровід більш зручний при догляді за газонами і менше впливає на декоративність території, вода в ньому прогрівається трохи менше, але тепліше, ніж вода джерела водопостачання. Недоліками є застосування водорозбірних пристроїв піднятих над поверхнею газонів, більш інтенсивна корозія трубопроводу і деяка незручність застосування газонокосарок.

Поливальний водопровід підземного типу виключає деякі недоліки надземного і наземного водопроводів, але має два істотних недоліки – висока корозія трубопроводів і відсутність підігріву води.

Підземний поливальний водопровід підрозділяється на три типи: звичайний дрібного закладення, дренального типу і краплинний.

Звичайний трубопровід дрібного закладення закладається на глибину 0,3–0,4 м за умови якщо поверхня території має ухили не менш 0,7 %, тому що після періоду експлуатації, на зимовий час чи для поточного ремонту необхідний випуск води з трубопроводу. Якщо ухили території не дозволяють виконати дану вимогу, глибина закладення збільшується, але не більш ніж до 0,6 м. У протилежному випадку необхідно змінювати трасування мережі чи передбачати додаткові «мокрі колодязі», призначені для випуску води із системи трубопроводів чи визначеної її частини. Джерелом водопостачання повинен бути технічний водопровід чи водозабірна станція, розташована в біля

природної чи штучної водойми. Випуск води із системи трубопроводу здійснюється в зливову каналізацію.

Водорозбірні пристрої – кóвери розміщуються в рівні з поверхнею землі на відстані 20–40 м один від одного. Конструкції кóверів можуть бути різними. Колодязь розміром 30 × 30 см, 40 × 40 см може бути кам'яним, з бетонних плиток чи з відрізка труби (сталевий чи азбестоцементний) діаметром 30–40 см. Колодязь кóвера закривається сталевією кришкою, що дозволяє вільний рух газонокосарки по газону.

Підземний водопровід дренавального типу влаштовується в тих випадках, коли до декоративного виду зелених насаджень пред'являються особливі вимоги (партерні газони, квітники, лінійні посадки дерев, спортивний газон та ін.). Мережі дренавального підземного водопроводу виконуються з дірчастих керамічних і азбестоцементних труб діаметром 100–150 мм. Труби укладаються на глибину 15 см при поливі квітників і газонів, до 60 см при поливі дерев. Джерелом поливу для дренавального поливального водопроводу повинна бути водойма з низьким змістом розчинених солей.

Поливальні водопроводи краплинного типу мають спеціальні регулюючі подачу води в трубопровід, пристрої і прилади, називані «крапельницями», що подають воду для кожного окремого дерева чи чагарнику. При благоустрої міських територій вони можуть застосовуватися для поливу лінійних посадок дерев у парках, на бульварах і вулицях. Трубопроводи закладаються на глибину 0,4–0,6 м і мають можливість самопливного випуску води, аналогічно підземному поливальному водопроводу дрібного закладення.

#### *4.3 Норми споживання води на полив зелених насаджень*

Норма споживання води на полив зелених насаджень і періодичність залежить від: клімату території з визначеною середньомісячною кількістю опадів, кількості опадів у теплий період року та числа днів з опадами в цей період, температури повітря самого теплого місяця, вологості повітря й інших показників. Крім того на періодичність поливів і норми витрати води впливає вид насаджень. Найбільш часто поливаються рослини з кореневою системою, розташованою у верхній частині ґрунтового шару землі і красиво квітучі чагарники.

#### *4.4 Освітлювання території житлових кварталів*

У кварталі освітлюються проїзди до груп будинків, шкіл, дитячих садків, магазинів, гаражів, а також пішохідні доріжки, алеї, що ведуть до установ

культурно-побутового обслуговування, до зупинок громадського транспорту. При розміщенні світильників необхідно враховувати проїзд спеціального транспорту (сміттєвози, пожежні машини), що мають значні габарити, на поворотах розміщення ліхтарів повинно передбачати можливість їхнього проїзду.

Пішохідні доріжки і тротуари, розташовані безпосередньо уздовж фасадів будинків, освітлюються світильниками, установленими у входів до будинків.

При розміщенні в кварталах світильників, варто прагнути до того, щоб їхнє світло не турбувало жителів через вікна кімнат у житлових будинках.

### ***Питання для самоперевірки***

- 1. Як розміщуються підземні мережі на території міста?*
- 2. Як розміщуються підземні мережі стосовно лінії забудови?*
- 3. Як розміщуються підземні мережі відносно поверхні землі?*
- 4. Охарактеризувати види поливального водопроводу. Визначити позитивні та негативні якості кожного з них.*
- 5. Від яких показників залежить норма споживання води на полив зелених насаджень?*
- 6. Які основні вимоги освітлення житлових територій?*

## **Тема 5 Санітарне очищення міських територій**

### ***5.1 Збір і видалення побутових відходів***

Система збору і переробки твердих побутових відходів має першорядне значення для екології міста. Найважливішим фактором охорони навколишнього середовища, забезпечення оптимальних санітарно-гігієнічних характеристик міста є збір, видалення і знешкодження побутових відходів і потеріб'я. З цією метою в містах проводиться комплекс заходів, що забезпечує високий рівень санітарного благоустрою, приймаються заходи, спрямовані на захист від забруднення ґрунтів, повітряного басейну, водних просторів, а також міських територій від усіяких відходів і потеріб'я, що виникають у процесі життєвої і трудової діяльності населення.

Види забруднень можна розділити на рідкі, газоподібні та тверді. Питання очищення міст від твердих побутових відходів найбільшою мірою впливають на містобудівні рішення при реконструкції. Крім того обсяг цих відходів досить великий.

До твердих побутових відходів відноситься: сміття з житлових і громадських будинків; відходи промислових і комунальних підприємств;



відходи торговельних установ і підприємств суспільного харчування; вуличний бруд, сніг, лід.

На технологію збору, утилізацію і знезаражування твердих побутових відходів впливають різні фактори: механічний склад твердих побутових відходів; фізико-механічні властивості; хімічний склад; мікробіологічний аналіз; кліматичні і природні умови, наявність вільних територій, їхня далекість, гідрогеологічні характеристики територій можливого поховання твердих побутових відходів тощо; загальний рівень продуктивних сил і технологій переробки сміття й утилізації.

У вітчизняній і світовій практиці широке поширення одержали наступні методи обробки твердих побутових відходів: відкриті та закриті смітники з організацією контролю, компостування, пресовка, піроліз, спалювання, комплексна переробка твердих побутових відходів на сміттепереробних заводах.

На основі генеральних планів розвитку міст спеціальними службами розробляються схеми санітарного очищення і прибирання міст з урахуванням збору, видалення, знешкодження і переробки твердих побутових відходів.

Зустрічаються два способи збору побутових відходів: в єдину ємність для усіх видів твердих побутових відходів та роздільний збір відходів у різні ємності.

Застосовують дві групи систем видалення твердих побутових відходів: з наступним вивозом потреб'я машинами-смiттевозами і без застосування сміттевозів.

Збір і видалення сміття в житлових районах підрозділяється на збір сміття в будинках без сміттепроводів та із сміттепроводом.

При експлуатації багатоповерхових будинків варто розробляти перспективні схеми видалення твердих побутових відходів, але її упровадження вимагає нового планувального рішення підвальних приміщень.

Збір і видалення твердих і рідких побутових відходів відповідно до санітарно-гігієнічних вимог здійснюють за планово-регулярною системою згідно з затвердженими графіками.

Періодичність видалення побутових відходів установлює санепідстанція, виходячи з місцевих умов, відповідно до правил утримання територій населених місць.

На об'єктах, що підлягають обслуговуванню, повинні бути створені необхідні умови для збору відходів і роботи спеціального автотранспорту.

Режим роботи спецмашин установлюють за умови щоденної експлуатації машин.

Знешкодження і переробка твердих побутових відходів виробляються шляхом їхнього складування на смітниках (полігонах) і промисловими методами на сміттєпереробних та сміттєспалювальних заводах.

Процес знешкодження включає підготовку відходів до їх використання як добрива в сільському господарстві (органічної частини відходів), вторинної сировини й утилеві в промисловості.

## *5.2 Прибирання міських вулиць, площ, проїздів та інших територій загального користування*

Важливе місце в санітарному благоустрої і чистоті міста належить прибиранню міських вулиць, площ, проїздів, місць загального користування (парки, сквери тощо) і територій житлових районів. Воно проводиться цілодобово і підрозділяється на зимове і літнє прибирання.

Зимове прибирання повинно забезпечувати нормальний рух пішоходів і транспорту незалежно від погодних умов та включають: підмітання і зрушування снігу; усунення слизькості; видалення снігу і сніжно-крижаних утворень.

У літній період із проїзної частини і тротуарів видаляють пил, бруд, листи, що обпали, прибирають вуличне сміття, а також очищають водостічні колодязі. Літнє прибирання включає: підмітання; поливання (усунення пилу); мийку проїзних частин вулиць і тротуарів.

За своєю організацією літнє прибирання підрозділяється на генеральне і чергове. Генеральне прибирання здійснюється щоночі або рано вранці, до початку руху. Чергове – періодично, протягом дня, за необхідності.

Для організації робіт складається загальний графік, на основі якого розробляються графіки прибирання окремих вулиць та маршрутні карти колон і окремих машин.

В осінній період крім прибиральних робіт роблять підмітання і згрібання листів, очищення від сміття територій, на яких узимку передбачається складування снігу.

Навесні, крім звичайних робіт, розчищають канави для стоків поталих вод до люків і приймальних колодязів мережі тощо.

Роботи з очищення від сміття і промивання урн, покажчиків вулиць і номерів будинків роблять незалежно від сезону.

Прибирають вулиці і площі міста відповідно до встановленого режиму і технології виконання прибиральних робіт. Характер, частота і терміни виконання робіт визначаються в залежності від категорії вулиць і їхньої значимості, а також від інтенсивності руху транспорту та пішоходів, забруднення проїзної частини і погодних умов.

Технологічний процес прибирання залежить від типових дорожніх покриттів, що визначає можливість механізації робіт.

### *5.3 Прибирання міських територій*

Прибирання міських територій, місць загального користування житлових будинків та прибудинкової території складається з різних видів робіт щодо утримання сходових кліток, обслуговування сміттєпроводів, утримання елементів благоустрою, усунення дрібних зіпсувань тощо. Перелік робіт залежить від наявності устаткування в будинках, рівня благоустрою прибудинкової території, сезонного періоду.

Дотримання нормативних вимог щодо утримання місць загального користування житлових будинків та прибудинкових територій забезпечується організацією, що обслуговує житловий фонд.

Всі роботи щодо прибирання міської та прибудинкової території повинні проводитися з максимальним використанням транспортних та технічних засобів.

### *5.4 Утримання і догляд за зеленими насадженнями*

Утримання зелених насаджень повинно враховувати специфіку екологічного стану житлових територій міста для створення стійких, довговічних і декоративних зелених насаджень. Регламент утримання передбачає наступні основні заходи: регулярний полив зелених насаджень із забезпеченням відповідних для кожного виду зелених насаджень норм і кратності; дощування й обмив крон дерев та чагарників із застосуванням миючих засобів видалення пилу і бруду; внесення органічних і мінеральних добрив для забезпечення нормального розвитку рослин, підвищення їхньої стійкості до несприятливих екологічних умов; розпушування ґрунту, видалення бур'янистої рослинності, мульчування й утеплення; санітарну, формувальну обрізку крон, стрижку живоплоту; посадку і пересадження дерев і чагарників; валувати сухі, аварійні та хворі дерева і чагарників, що втратили декоративний вигляд; регулярна косовиця газонів; посадка квітів; обробка отрутохімікатами,

пестицидами та гербіцидами зелених насаджень для боротьби зі шкідниками і хворобами.

Усі заходи щодо утримання зелених насаджень повинні здійснюватися в строгій відповідності з технологічними картами провадження робіт.

Для регламентування робіт з утримання зелених насаджень на житлових територіях, капітального ремонту та реконструкції території об'єкту зелених насаджень експлуатаційна організація проводить інвентаризацію зелених насаджень з розробкою паспорта об'єкта, переданого після погоджень з органами архітектури і містобудування, земельним комітетом у бюро технічної інвентаризації. У паспорті об'єктів озелененої території вказують свідчення про стан зелених насаджень, терміни проведення капітального ремонту або реконструкції об'єкта. Організації, що здійснюють експлуатацію житлових територій, зобов'язані вчасно сповіщати бюро технічної інвентаризації про всі зміни на об'єкті озеленення. Кожні п'ять років інвентаризаційні дані планово обновляються, що дозволяє здійснювати моніторинг стану зелених насаджень і благоустрою території.

#### ***Питання для самоперевірки***

- 1. Проаналізуйте види міських відходів, класифікація й склад.*
- 2. Який порядок збору й видалення твердих побутових відходів?*
- 3. Які умови ураховуються при організації робіт по вивозу твердих побутових відходів?*
- 4. Охарактеризуйте заходи щодо знешкодження й утилізації твердих побутових відходів.*
- 5. Проаналізуйте склад робіт щодо санітарного утримання жилих будинків і прибудинкової території*
- 6. Охарактеризуйте зимове прибирання території.*
- 7. Охарактеризуйте літнє прибирання території.*
- 8. Охарактеризуйте роботи щодо прибирання місць загального користування жилих будинків.*

## **ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 2 УТРИМАННЯ, ЕКСПЛУАТАЦІЯ, БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ**

### **Тема 6 Загальні положення утримання та експлуатації прибудинкових територій**

#### *6.1 Основні нормативно-правові документи, що визначають правила та порядок утримання житлових територій*

Основними нормативними та правовим документами, що визначають правила та порядок утримання житлових територій є:

- Земельний кодекс України.
- Закон України «Про основи містобудування».
- Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».
- Податковий кодекс України.
- Закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про захист прав споживачів».
- Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про порядок ведення державного земельного кадастру».
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про містобудівний кадастр».
- Державні будівельні норми України.
- Порядок складання плану земельно-господарського устрою населеного пункту.
- Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або у спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків.
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів.
- Інші чинні в Україні нормативні документи щодо відведення земельних ділянок.

Всі чинні в Україні нормативні документи визначають порядок відведення земельних ділянок, надання послуг щодо утримання, поточного та капітального ремонту і реконструкції будинків та прибудинкових територій, забезпечення їхнього нормального функціонування протягом усього періоду використання за призначенням.

Контроль за дотриманням законодавства щодо захисту прав споживачів здійснюється відповідно до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про захист прав споживачів» та інших чинних нормативно-правових актів.

Одночасно з Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій діють норми технічної експлуатації житлового фонду, до яких додається перелік технічної документації.

До складу *технічної документації* постійного зберігання включаються:

- технічний паспорт на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок;
- проектно-кошторисна документація зі схемами влаштування внутрішньобудинкових мереж водопостачання, каналізації, центрального опалення, тепло-, газо-, електропостачання;
- акти державної комісії про приймання жилого будинку в експлуатацію;
- паспорти котельного господарства;
- паспорти ліфтового господарства;
- акти приймання-передачі жилого будинку у разі зміни його власника чи балансоутримувача.

Під час експлуатації, зміни технічного стану будинку, переоцінки основних фондів, проведення його капітального ремонту або реконструкції, переобладнання, перепланування та зміни цільового призначення будинку, квартири з'являється необхідність у коригуванні технічної документації.

*Виконавці послуг з утримання будинків, споруд та прибудинкових територій* повинні мати технічні паспорти на квартирні житлові будинки та забезпечувати своєчасне внесення змін до них.

До складу документації, яка ведеться виконавцями послуг, входять:

- кошториси, описи робіт на поточний і капітальний ремонт;
- акти технічних оглядів;
- журнали заявок жителів;
- протоколи вимірювань опору електромереж (за наявності);
- протоколи вимірювань вентиляції.

Переобладнання і перепланування житлових будинків, дозволяється робити після одержання дозволу виконавчого комітету місцевої Ради відповідно до законодавства.

Для отримання дозволу на переобладнання або перепланування житлових будинків їх власник або уповноважена ним особа, наймач (орендар) приміщення за згодою його власника подають до органу місцевого

самоврядування заяву про надання дозволу на переобладнання або перепланування та, у разі необхідності, можуть подаватися такі документи:

– копія свідоцтва на право власності або договору найму (оренди) приміщення;

– копія поверхових планів, завірених в установленому порядку;

– проєкт переобладнання або перепланування житлових будинків, погоджений в установленому порядку;

– згода власників, співвласників (наймачів) або уповноважених ними осіб на переобладнання та перепланування приміщень, що перебувають у їх спільній власності.

Власник, наймач (орендар) жилого будинку, який припустив самовільне переобладнання або перепланування, що призводить до порушення конструктивних елементів або засобів протипожежного захисту, зобов'язаний за свій рахунок привести це приміщення до попереднього стану.

Усі працівники, зайняті обслуговуванням житлового фонду, повинні проходити навчання із знання Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій.

## *6.2 Основні поняття та завдання утримання та експлуатації прибудинкових територій*

Відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» прибудинкова територія визначається як територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що необхідні для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку. Аналогічне визначення з метою оподаткування містить і Податковий кодекс України.

*Прибудинкова територія* – це встановлена за проєктом поділу території мікрорайону (кварталу) та проєктом забудови земельна ділянка багатоквартирної несадибної житлової забудови, яка необхідна для розміщення та обслуговування житлового будинку (будинків) і пов'язаних з ним господарських та технічних будівель і споруд. Прибудинкова територія встановлюється для будинку (будинків) і не може виділятися для частини

будинку (блоку, поверху, секцій квартир тощо) і визначається актом на право власності чи користування земельною ділянкою.

*Утримання будинків і прибудинкових територій* – це вид господарської діяльності, що спрямована на задоволення потреби фізичної чи юридичної особи щодо забезпечення експлуатації та/або ремонту жилих та нежилих приміщень, будинків і споруд, комплексів будинків і споруд, а також утримання прилеглої до них (прибудинкової) території відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством.

*Житловий будинок* – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання.

*Допоміжні приміщення житлового будинку* – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку.

*Житлові приміщення* – приміщення, що призначені для проживання людей: квартири, кімнати у гуртожитках, номери у готелях, а також приміщення нежитлового призначення, але необхідні для забезпечення нормального проживання людей: сходові майданчики, сходи, під'їзди, підвали, горища, ліфтові шахти, сміттєпровідні камери тощо.

*Приміщення громадського призначення* – приміщення, що зайняті під адміністративно-господарчі, громадські, наукові і проєктні установи; підприємства торгівлі і громадського харчування: кафе, їдальні, ресторани, магазини; підприємства культури та мистецтва; підприємства побутового обслуговування населення; лікувально-профілактичні установи тощо.

*Житлово-комунальні послуги* – результат господарської діяльності, спрямованої на забезпечення умов проживання та перебування осіб у житлових і нежитлових приміщеннях, будинках і спорудах, комплексах будинків і споруд відповідно до нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

*Балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу чи комплексу будинків і споруд* – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.



*Виконавець послуг* – суб'єкт господарювання, предметом діяльності якого є надання житлово-комунальної послуги споживачу відповідно до умов договору.

*Виробник* – суб'єкт господарювання, який виробляє або створює житлово-комунальні послуги.

*Власник приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд* – фізична або юридична особа, якій належить право володіння, користування та розпорядження приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване в установленому законом порядку.

*Внутрішньобудинкові системи* – мережі, арматура на них, прилади та обладнання, засоби обліку та регулювання споживання житлово-комунальних послуг, які розміщені в межах будинку, споруди, системи протипожежного захисту.

*Ремонт будинку* – комплекс будівельних робіт, спрямованих на відновлення, з можливим поліпшенням експлуатаційних показників елементів будинку.

*Експлуатаційні параметри елементів будинку* – це сукупність технічних, санітарно-гігієнічних, екологічних, ергономічних та естетичних характеристик будинку, які визначають його експлуатаційні якості.

*Реконструкція жилого будинку* – комплекс будівельних робіт, спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень житлового будинку шляхом їх перепланування та переобладнання, надбудови, вбудови, прибудови з одночасним приведенням їх показників відповідно до нормативно-технічних вимог.

*Капітальний ремонт будинку* – комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будинку, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання та обладнання протипожежного захисту без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників.

*Перепланування* – до елементів перепланування житлових приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатопверхових будинків.

*Переобладнання* – улаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання,

перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.

*Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку* – юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

### *6.3 Встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду*

Розміри земельних ділянок та їх компонентів обумовлюються функціональним використанням (призначенням) та обґрунтовуються раціональним (ефективним) використанням землі, будівельними, протипожежними, санітарними та іншими нормами з урахуванням придатності та цінності території населеного пункту.

Земельні ділянки можуть бути подільними та неподільними.

*Подільними земельними ділянками* є такі, що без порушення їх сутності (втрати істотних складових) можуть бути поділені на реальні земельні частки, кожна з яких після поділу утворює нову земельну ділянку, здатну забезпечити нормативні вимоги щодо забудови або іншого її використання.

*Неподільними земельними ділянками* є такі, що складаються з ідеальних земельних часток і не можуть бути поділені в натурі (на місцевості) без шкоди для їх раціонального використання.

Межі земельної ділянки поширюються на підземний та наземний простір, який власник земельної ділянки вправі використовувати на свій розсуд, якщо інше не передбачене чинним законодавством та не порушує прав інших осіб.

Прибудинкова територія може включати елементи благоустрою, які забезпечують її функціональну цілісність:

- територію під будинками (будівлями, спорудами), включаючи площу вимощення;
- шляхи, проїзди та тротуари;
- майданчики для короткочасного зберігання автомашин;
- господарські майданчики;
- ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку;
- майданчики для відпочинку дорослого населення;
- майданчики для занять фізкультурою;
- озеленені території;
- інші території, призначені для утримання і експлуатації будинків та пов'язаних з ним об'єктів.

Площі деяких з цих елементів нормуються за питомими розмірами та відстанню до будинків, будівель і споруд, а також до ліній регламентації, які впливають на визначення граничних розмірів земельних ділянок в залежності від загальної площі основних, обслуговуючих та допоміжних будівель і споруд, їх поверховості та взаєморозміщення.

До нормативних параметрів, що визначають розміри прибудинкової території, також відносяться: коефіцієнт забудованості, частка озеленених та відкритих просторів, які встановлюються відповідно до цільового призначення ділянки і диференціюються в залежності від цінності території.

*Розрахункова одиниця* – це величина, відносно якої, розраховується нормативна площа прибудинкової території багатоквартирної забудови.

У залежності від функціонального призначення приміщень за одну розрахункову одиницю приймають:

- для житлових приміщень – 1 мешканець;
- для приміщень громадського призначення – 1 м<sup>2</sup> площі, що займається.

Мінімальну нормативну площу прибудинкової території, вільну від забудови для однієї розрахункової одиниці визначають в залежності від містобудівної цінності району розташування кварталу (мікрорайону) та величини населеного пункту, враховуючи умови забезпечення достатньої площі території для функціонування та обслуговування житлового будинку, відповідно з існуючими нормативними вимогами й умовами забудови.

При розрахунку прибудинкової території житлового будинку для однієї розрахункової одиниці без урахування території забудови приймається:

– в I–III зонах містобудівної цінності не більш 8 м<sup>2</sup> на людину для житлових приміщень та 0,3 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> площі, що займається нежитловими приміщеннями;

– в IV–VII зонах – до 11 м<sup>2</sup> на людину для житлових приміщень та 0,5 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> площі, що займається нежитловими приміщеннями.

В складі прибудинкової території визначаються ділянки, які належать стороннім користувачам: об'єкти сервітуту (об'єкти обмеженого користування, громадські об'єкти загального користування, технічні об'єкти, індивідуальні гаражі, погребі, городи).

Для приміщень громадського користування в умовах щільної забудови і відсутності можливості виділення необхідної за розрахунком прибудинкової території (автостоянки, господарські майданчики) можливе їх виділення на прилеглих вільних територіях за узгодженням з їх користувачами.

Всі споруди (погреби, сараї, гаражі тощо), що знаходяться незаконно на прибудинковій території, а особливо споруди, що знаходяться на прибудинковій зеленій смузі (на відстані ближче 6 м до стіни будинку) належать законному оформленню або зносу.

#### *6.4 Проблеми, що виникають при розподілі прибудинкових територій.*

##### *Шляхи вирішення проблем*

В теперішній час гостро стоять питання:

- 1) виділення із загальної території, яка знаходиться в комунальній власності, прибудинкових територій з подальшою їх передачею в колективну власність мешканцям багатоквартирних житлових будинків;
- 2) утримання та обслуговування прибудинкових територій.

На сьогодні все частіше змінюється характер використання прибудинкової території:

- передача житлового фонду перших поверхів житлових будинків, а також використання підвалів під офіси, магазини тощо привела до зміни складових будинку, що відбилося на використанні прибудинкової території: наявність в житловому будинку офісів, магазинів з великою кількістю відвідувачів, обслуговуючого вантажного і особистого транспорту, призводить до захащення проїздів і забруднення території;
- загроза для конструкцій будинку, пов'язана з частим переплануванням приміщень, що використовуються під магазини і офіси;
- будівництво різних прибудов (додатковий вхід в приміщення, різні господарські споруди) порушує права мешканців на прибудинкову територію, так як прибудинкова територія є приналежністю багатоквартирного житлового будинку;
- у дворах значно скорочено кількість майданчиків для збору побутових відходів, як наслідок – накопичується сміття, використана тара, залишки будматеріалів, великогабаритні та харчові відходи, гинуть дерева і квіти;
- територія часто зайнята самовільно побудованими льохами і гаражами, які потрібно узаконити та сплачувати за них або вони підлягають знесенню;
- гостра нестача місць для паркування автомобілів привела до того, що територія двору використовуються під стоянки автомобілів. Нерідко кількість машин перевищує можливості прибудинкових територій і часто автомобілі не належать жителям даного будинку.

У зв'язку з цими змінами у дворі катастрофічно зменшилася кількість майданчиків, таким чином виникає проблема невідповідності розмірів і

складових прибудинкової території нормативним показникам, особливо це стосується центральної частини міста.

Шляхи вирішення проблем:

1) розробити відповідні документи щодо вдосконалення правових та організаційних основ діяльності у сфері розробки проєкту розподілу території мікрорайону (кварталу), проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок під багатоквартирними будинками з метою надання таких земельних ділянок у власність та користування об'єднанням співвласників;

2) створити методику визначення меж прибудинкових територій на підставі містобудівної та землевпорядної документації;

3) впровадження проєктів розмежування мікрорайонів (кварталів) на геоінформаційних носіях, що забезпечують багатоступінчастий контроль вхідної інформації;

4) розробити систему компенсації мешканцям власниками (орендарями) нежитлових приміщень (в грошовій формі або у вигляді благоустрою двору, ремонту будинку, дорожнього покриття тощо);

5) провести обстеження фактичної приналежності і використання орендованих або викуплених приміщень в житлових будинках на предмет законності використання приміщень;

6) продовжити розвиток тенденції будівництва комплексних офісних будівель, з конкретною виділеною територією, що дозволить поступово зменшити обмеження прав мешканців на прибудинкову територію;

7) переглянути політику ущільнення забудови, особливо центральних районів та приділяти більше уваги зеленим насадженням, тим самим знизити екологічне напруження.

### ***Питання для самоперевірки***

1. Що таке житловий будинок?

2. Які приміщення житлового будинку називають допоміжними?

3. Що таке житлово-комунальні послуги?

4. Кого називають балансоутримувачем будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд?

5. Кого називають виконавцем послуг? Хто такий виробник?

6. Кого називають власником приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд?

7. Які системи називають внутрішньо будинковими?

8.

Що таке житлово-будівельний кооператив?

9. Яку територію називають прибудинковою?

10. Що таке утримання будинків та прибудинкових територій?

11. Що таке ремонт будинку?

12. Що розуміють під експлуатаційними параметрами елементів будинку?

13. Які проблеми виникають при відведенні прибудинкової території для багатоквартирного житлового будинку і шляхи їх вирішення?

## **Тема 7 Правила утримання житлових будинків та прибудинкових територій**

### *7.1 Технічне обслуговування житлових будинків*

**Технічне обслуговування житлових будинків** – комплекс робіт, спрямованих на підтримку справності елементів будівель чи заданих параметрів та режимів роботи технічного обладнання. Технічне обслуговування житлових будинків **включає роботи** з контролю за його станом, забезпечення справності, працездатності, наладки і регулювання інженерних систем тощо.

При цьому важливим є організація комплексу ремонтно-будівельних робіт різної складності та періодичності, що повинні проводитися відповідно до нормативно-правових та нормативно-технічних документів з організації і технології різних видів ремонту житлових будинків та виконуються виконавцем послуг власними силами або із залученням підрядних організацій.

Комплекс ремонтно-будівельних робіт може складатися з поточного та капітального ремонту.

**Поточний ремонт** – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає систематичне та своєчасне підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструкцій і інженерного обладнання.

Тривалість поточного ремонту визначається за нормами на кожний вид ремонтних робіт конструкцій та обладнання і обумовлюється у договорі.

Періодичність проведення поточного ремонту за кожним видом будинків, враховуючи їх технічний стан та місцеві умови, визначається власником жилого будинку і має забезпечити нормативні умови для проживання.

**Капітальний ремонт** – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає заміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою території без зміни будівельних габаритів об'єкта.

Під час капітального ремонту слід робити комплексне усунення несправностей будинку та обладнання, зміну, відновлення або заміну їх на більш довговічні й економічні, поліпшення експлуатаційних показників житлового фонду, здійснення технічно можливої й економічно доцільної

модернізації житлових будинків з установленням приладів обліку тепла, води, газу, електроенергії і забезпечення раціонального енергоспоживання.

За підготовкою об'єкта до капітального ремонту або реконструкції і проведення робіт на цих об'єктах здійснюється технічний нагляд.

До функцій технічного нагляду входять:

- підготовка об'єктів до ремонту чи реконструкції, включаючи організацію відселення;
- обстеження об'єктів при розробці проєктно-кошторисної документації;
- контроль за ходом і якістю розробки проєктно-кошторисної документації;
- технагляд за технологічністю, якістю та обсягами виконаних робіт;
- технагляд за постачанням на об'єкти обладнання і матеріально-технічних ресурсів, що входить в обов'язки замовника;
- підготовка об'єктів для здачі приймальним комісіям.

Проведений ремонт жилого будинку підлягає прийманню комісією у складі: представників власника будинку (об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, житлово-будівельного кооперативу, будинкового комітету тощо) та виконавця послуг.

При технічному обслуговуванні житлового фонду важливим фактором забезпечення нормативних санітарно-технічних вимог та режимів функціонування інженерного обладнання є своєчасна підготовка його до сезонної (зимовий та літній періоди) експлуатації.

Під час підготовки житлового фонду до експлуатації в зимовий період виконуються такі роботи:

- усунення несправностей: стін, фасадів, дахів, віконних і дверних заповнень, а також опалювальних печей, димоходів, газоходів, внутрішніх систем тепло-, водо- та електропостачання й установок із газовими нагрівачами;
- приведення в технічно справний стан прибудинкової території із забезпеченням безперешкодного відведення атмосферних і талих вод від відмостки, спусків (входів) у підвал та їх віконних приямків;
- забезпечення належної гідроізоляції фундаментів, стін підвалу і цоколю та їх сполучення із суміжними конструкціями, сходових кліток, підвальних і горищних приміщень, машинних відділень ліфтів, справність та утеплення пожежних гідрантів.

У літній період проводяться такі роботи:

- теплові мережі – промивання систем, ревізія арматури, відновлення зруйнованої або заміна недостатньої теплової ізоляції труб у підземних каналах та підвалах;
- теплові пункти – ревізія арматури й обладнання (насосів, підігрівників);
- системи опалення і гарячого водопостачання – ревізія кранів та іншої запірної арматури розширювачів і повітрозбірників, відновлення зруйнованих або заміна недостатньої теплової ізоляції труб у сходових клітках, підвалах, на горищах та в нішах санітарних вузлів. За наявності непрогрівання радіаторів проводиться їх гідропневматичне промивання. По закінченні всіх ремонтних робіт весь комплекс пристроїв з тепlopостачання підлягає експлуатаційній налагодці під час пробного опалення;
- завезення піску для посипання тротуарів (з розрахунку не менше 3 м<sup>3</sup> на 1 тис. м<sup>2</sup> площі, яка прибирається) і солі (з розрахунку не менше 3–5 % маси піску) або її заміника;
- перевірка наявності первинних засобів пожежогасіння.

## *7.2 Утримання допоміжних приміщень житлового будинку*

Утримання допоміжних приміщень (горище та технічні поверхи, підвали та технічні підвали, сміттєпроводи, ліфтове обладнання, захисні системи тощо) включає:

- технічне обслуговування (планові, позапланові огляди, підготовку до сезонної експлуатації, поточний ремонт конструктивних елементів та інженерних систем);
- заходи, що забезпечують нормативно-вологісний режим допоміжних приміщень;
- обслуговування сміттєпроводів;
- обслуговування ліфтового обладнання;
- обслуговування системи протипожежного водопроводу, пожежогасіння та димовидалення.

У допоміжних приміщеннях жилого будинку повинен забезпечуватися:

- справний стан будівельних конструкцій, опалювальних приладів і трубопроводів;
- належний санітарний, протипожежний стан;
- нормативний температурно-вологісний режим.



Допоміжні приміщення повинні:

- регулярно провітрюватися;
- мати температуру повітря і повітрообмін відповідно до встановлених вимог.

Освітленість штучним світлом допоміжних приміщень повинна прийматися за встановленими нормами.

Фарбування допоміжних приміщень допускається робити високоякісними, безводними сумішами; поверхні, пофарбовані малярськими, безводними сумішами, повинні мати однотонну глянсову або матову поверхню.

Періодичність ремонту допоміжних приміщень визначається власником будинку.

### *7.3 Прибирання прибудинкової території*

Немаловажне санітарно-гігієнічне значення для житлових територій має прибирання місць загального користування житлових будинків і прибудинкової території.

Рекомендований перелік і періодичність виконання робіт з утримання прибудинкової території затверджено Наказом № 603 від 25.12.2013 р. Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

Дотримання нормативних вимог до утримання сходових кліток і обслуговуванню сміттєпроводів у житлових будинках забезпечується організацією, що обслуговує житловий фонд.

Роботи по прибиранню сходових кліток включають: вологе підмітання і миття сходових майданчиків і маршів, кабін ліфтів, зняття пилу зі стель, вологе протирання (стін, дверей, плафонів, підвіконь, віконних ґрат, поруччя, шаф для електроцітів та слабкострумівих пристроїв, поштових скриньок), миття вікон, підмітання і миття майданчиків перед входом у під'їзд.

Роботи по прибиранню сходових кліток залежать від виду устаткування, що знаходиться на сходовій клітці: при відсутності устаткування; при наявності сміттєпроводу; ліфта; ліфта і сміттєпроводу.

Періодичність основних робіт, виконуваних при прибиранні сходових кліток, наведено в таблиці 1.

Роботи по обслуговуванню сміттєпроводів включають: профілактичний огляд, видалення сміття з сміттєприймальних камер та їхнє прибирання, прибирання завантажувальних ємностей і стовбурів сміттєпроводу, усунення забруднення і дрібних несправностей.

У випадку виявлення під час оглядів смітєпроводів ушкоджень і несправностей (нещільне кріплення клапанів, випадання гумових прокладок, порушення дії вентиляції, утворення тріщин у штукатурці біля клапанів тощо) повинні прийматися заходи для негайного їхнього усунення.

Сміття зі стовбурів смітєпроводу збирають у різні смітєзбиральники: переносні двірські смітєзбиральники (місткістю 80–100 л); контейнери (місткістю 400–800 л) та бункери.

Збірники зі сміттям транспортуються з смітєприймальних камер у двір на спеціальний майданчик, що повинен розташовуватися осторонь від руху людей, але не далі 100 м від самого віддаленого входу в будинок, удалині від дитячих майданчиків і вікон (не ближче 20–25 м) і утримуватися в чистоті.

Періодичність основних робіт, виконуваних при обслуговуванні смітєпроводів, наведено в таблиці 2.

Таблиця 1 – Періодичність основних робіт, виконуваних при прибиранні сходових кліток

Види робіт	Види устаткування на сходових клітках			
	Обладнання відсутнє	Смітєпровід	Ліфт	Смітєпровід і ліфт
Вологе підмітання вестибюлів, сходових кліток та маршів перших трьох поверхів	Щодня			
Вологе підмітання сходових майданчиків та маршів вище третього поверху	Три рази на тиждень		Один раз на тиждень	
Вологе підмітання місць перед завантажувальними клапанами смітєпроводів	–	Щодня	–	Щодня
Миття сходових майданчиків та маршів	Два рази на місяць		Один раз на місяць	
Миття підлоги кабіни ліфта	–	–	Щодня	
Вологе протирання стін, плафонів та стель кабіни ліфта	–	–	Два рази на місяць	
Миття вікон	Два рази на рік			
Прибирання майданчиків перед входом у під'їзд. Очищення металевих ґрат та приямка	Щодня			
Вологе протирання стін, дверей, плафонів на сходових клітках, віконних ґрат, горищних сход, шаф для електролічильників, слабкострумівих пристроїв, поштових скриньок, зняття пилу зі стель	Один раз на місяць			
Вологе протирання підвіконь, опалювальних приладів	Один раз на місяць			

Таблиця 2 – Періодичність основних робіт, виконуваних при обслуговуванні сміттепроводів

Види робіт	Періодичність
Профілактичний огляд сміттепроводів	Два рази на місяць
Видалення сміття з сміттеприймальних камер	Щодня
Прибирання сміттеприймальних камер	Щодня
Прибирання завантажувальних клапанів сміттепроводів	Один раз на тиждень
Мийка змінних сміттезбиральників	Щодня
Мийка нижньої частини стовбура та шибера сміттепроводу	Один раз на місяць
Очищення та дезінфекція всіх елементів стовбура сміттепроводу	Один раз на місяць
Дезінфекція сміттезбиральників	Один раз на місяць
Усунення забруднення	За необхідністю

Санітарне прибирання, збирання сміття і вторинних матеріалів здійснюється шляхом:

- установа на обслуговуваній території збиральників для твердих побутових відходів, а в неканалізованих будинках необхідно мати, крім того, збиральники (вигреби) для рідких відходів;

- своєчасне прибирання і систематичне спостереження за її санітарним станом;

- вивезення відходів за графіком і контроль за його дотриманням;

- забезпечення вільного під'їзду і освітлення біля майданчиків під установа контейнерів та сміттезбиральників;

Збирання побутових відходів слід здійснювати в:

- переносні металеві сміттезбиральники місткістю до 100 л, установлені під навісом, для житлових будинків із населенням до 200 осіб;

- контейнери місткістю до 800 л – для житлових будинків із населенням 200 осіб та більше.

В багатоповерхових житлових будинках ліфти використовують для обслуговування пасажирів та для перевезення майна мешканців вантажними ліфтами. Тому їхній технологічний стан має особливе значення.

Дозвіл на пуск ліфта видається після технічного огляду та випробування всього його устаткування. Організація, що здійснює утримання ліфтів, зобов'язана забезпечити обслуговуючий персонал такими документами і стежити за їх правильним заповненням:

- ліфтерів, ліфтерів-обхідників і диспетчерів – журналом приймання-здавання чергування, де відзначаються аварії ліфтів;

- електромеханіків – журналом технічного огляду з записом кожного огляду, а також виробничими інструкціями та інструкціями з техніки безпеки.

Утримання і ремонт ліфтів здійснює виконавець послуг або за договором – спеціалізована організація. Відповідальність за справний стан, безпечну експлуатацію ліфтів покладається на його власника.

Ліфт щодня оглядає електромеханік-монтер з ліфтів, ліфтер чи диспетчер.

Під час експлуатації ліфтів необхідно:

- утримувати двері машинних і блокових приміщень ліфтів надійно замкненими;

- забезпечувати постійну температуру повітря в машинному і блоковому приміщеннях не нижче 5°C;

- забезпечувати освітленість майданчиків перед кожними дверима ліфта.

При обслуговуванні ліфтів необхідно суворо виконувати правила техніки безпеки. При цьому не допускається:

- виконувати пуск ліфта шляхом безпосереднього впливу на апарати, що подають напругу на електродвигун;

- виводити з ладу запобіжні і блокувальні пристрої ліфта;

- підключати до ланцюга управління ліфтом електричний інструмент, лампи освітлення.

У разі виявлення несправності запобіжних пристроїв, сигналізації, освітлення ліфт повинен бути зупинений і може бути пущений тільки після усунення пошкодження з дозволу спеціалізованої організації.

Для груп ліфтів рекомендується застосовувати диспетчерське управління, що знижує вартість експлуатації і поліпшує нагляд за ліфтами.

Ліфти самообслуговування, обладнані диспетчерським управлінням, повинні працювати цілодобово незалежно від поверховості будинку.

#### *7.4 Утримання елементів зовнішнього благоустрою будинків та прибудинкових територій*

Важливе місце в санітарному благоустрої і чистоті житлових територій належить прибиранню внутрішньоквартальних проїздів, місць загального користування та прибудинкових територій. Ці роботи проводяться цілодобово та поділяються на зимове і літнє прибирання.

У залежності від виду атмосферних опадів прийняте єдине для всіх територій розподіл року на два періоди: холодний, коли випадають опади переважно у виді снігу, і теплий, коли випадають опади переважно у виді дощу.

Зимове прибирання повинно забезпечувати безпечний та безперебійний рух усіх видів транспорту і пішоходів при снігопадах і ожеледі незалежно від погодних умов і включає:

- підмітання і зрушування снігу;
- усунення слизькості;
- видалення снігу і сніжно-крижаних утворень.

Зимове прибирання поділяють на: регулярне – у період між снігопадами та періодичне – під час і після снігопаду. При великих снігопадах періодичне прибирання перетворюється в аварійне. Регулярне прибирання здійснюється рано вранці, а періодичне й аварійне починається на початку снігопаду і продовжується до повного розчищення території та видалення снігу.

При організації прибирання всі ділянки, елементи благоустрою поділяють по класу використання від чого залежить періодичність догляду за їх санітарним станом. Перш за все це стосується міських вулиць, тротуарів, доріжок та алей.

Клас тротуарів залежить від виду дорожнього покриття (вдосконалене (асфальтобенне, бруківка тощо), невдосконалене (щебеневе, кругляк тощо) та без покриття, і визначається відповідно інтенсивності пішохідного руху, яка визначається в результаті підрахунку пішоходів в період з 8–00 до 18–00 години в смузі руху (шириною 0,75 м) з урахуванням руху в обох напрямках (див. табл. 3). Періодичність зимового прибирання тротуарів залежно від класу тротуару та погодних умов наведено в таблиці 4.

Таблиця 3 – Клас тротуарів, доріжок та алей

Середня кількість пішоходів у годину	Клас
До 50 чол./год	I клас
Від 51 до 100 чол./год	II клас
Від 101 та більше чол./год	III клас

Класифікація прибудинкової території залежить від індексу оснащеності (див. табл. 5). Індекс оснащеності прибудинкової території це частка від ділення помноженої на 1000 суми додатків значень показників Паспорту дворової території (90 показників) та відповідних їм коефіцієнтів на прибиральну площу даної прибудинкової території (перелік показників і значення відповідних їм коефіцієнтів даної класифікації наводяться в чинних Типових нормах утримання прибудинкової території та Паспорті прибудинкової території).

Таблиця 4 – Рекомендована періодичність зимового прибирання тротуарів

Клас тротуару	Періодичність зимового в годинах при температурі повітря нижче -2 <sup>0</sup> С		Періодичність при відсутності снігопаду, доба
	нижче -2 <sup>0</sup> С	вище -2 <sup>0</sup> С	
I	через 3	через 1,5	через 3
II	через 2	через 1	через 2
III	через 1	через 0,5	через 1

Таблиця 5 – Клас прибудинкових території

Клас прибудинкової території	Діапазон значень індексу оснащеності
V	від 0 до 250 одиниць
IV	від 251 до 500 одиниць
III	від 501 до 750 одиниць
II	від 751 до 1000 одиниць
I	від 1001 одиниці та вище

Індекс оснащеності визначається за формулою

$$I_{\text{прбт}} = \frac{\sum_{n=1}^{90} P_n \times 1000}{S_{\text{прбт}}} \quad (1)$$

де  $I_{\text{прбт}}$  – індекс оснащеності прибудинкової території;

$n$  – порядковий номер показника Паспорту і відповідного коефіцієнту;

$P_n$  – добуток значення  $n$ -го показника Паспорту ( $A_n$ ) на  $n$ -й коефіцієнт ( $k_n$ ):

$$P_n = A_n \times k_n \quad (2)$$

$S_{\text{прбт}}$  – прибиральна площа прибудинкової території.

Періодичність основних робіт по прибиранню територій міста відповідно до її класу та сезонного періоду наведено в таблиці 6.

У літній період із проїзної частини і тротуарів видаляють пил, бруд, листи, що обпали, прибирають вуличне сміття, а також очищають водостічні колодязі. Літнє прибирання включає:

- підмітання;
- поливання (усунення пилу);
- мийку проїзних частин проїздів і тротуарів.

По своїй організації літнє прибирання підрозділяється на генеральне і чергове. Генеральне прибирання здійснюється щоночі або рано вранці, до початку руху. Чергове – періодично, протягом дня, за необхідністю. Генеральне прибирання полягає в мийці проїзної частини і лотків проїздів, поливу тротуарів, зборі та вивозі сміття. Для організації робіт складається загальний графік, на основі якого розробляються графіки прибирання окремих ділянок і маршрутні карти окремих машин.

Таблиця 6 – Періодичність основних робіт по прибиранню території міста

Види прибиральних робіт	Класи територій					Без покриттів
	1	2	3	4	5	
<i>Холодний період</i>						
Підмітання снігу, що свіжевидав	Один раз на добу			Два рази на добу		–
Зрушування снігу, що свіжевидав товщиною шару більше 2 см	Один раз на добу			Два рази на добу		–
Посипання територій протижеледними матеріалами	Один раз на добу			Два рази на добу		–
Очищення території від нальоду і льоду	Один раз у три доби	Один раз у дві доби	Один раз на добу			–
Підмітання територій у дні без снігопаду	Один раз у дві доби	Один раз на добу				–
Очищення урн від сміття	–	–	Один раз у дві доби	Один раз на добу		–
Промивання урн від сміття	Один раз на місяць					–
Протирання покажчиків вулиць і номерів будинків	Два рази в холодний період					–
Прибирання контейнерних майданчиків	Один раз на добу					–
Зрушування снігу, що свіжевидав у дні сильних снігопадів	Три рази на добу					–
<i>Теплий період</i>						
Підмітання територій у дні без опадів і в дні з опадами до 2 см	Один раз у дві доби	Один раз на добу		Два рази на добу	Один раз у дві доби	
Очищення урн від сміття	–	–	Один раз у дві доби	Один раз на добу		
Промивання урн	–	–	Два рази на місяць	Один раз на добу		
Прибирання газонів	Один раз у дві доби					
Скошування газонів	Два рази в сезон					
Поливання газонів, зелених насаджень	Один раз у дві доби					
Протирання покажчиків вулиць і номерів будинків	П'ять разів на сезон					
Прибирання контейнерних майданчиків	Один раз у добу					
Підмітання територій у дні із сильними опадами	Один раз у дві доби					
Мийка територій	Три рази в сезон					

В осінній час крім прибиральних робіт додають підмітання і згрібання листів, очищення від сміття територій, на яких узимку передбачається складування снігу.

*Навесні*, крім звичайних робіт, промивають та розчищають канали для забезпечення стоку поталих вод, забезпечують систематичне виведення талої води до люків та прийомних колодязів зливової мережі, загальне очищення дворових територій після закінчення танення снігу, прибираючи сміття, сніг і лід, що залишилися.

Роботи з очищення від сміття та промиванню урн, покажчиків вулиць і номерів будинків проводять незалежно від сезону.

Характер, частота і терміни виконання робіт визначаються в залежності від класу території та їхньої значимості, а також від інтенсивності руху транспорту і пішоходів, забруднення проїзної частини та погодних умов (див. табл. 6, 7).

Таблиця 7 – Рекомендована періодичність поливання тротуарів у залежності від класу тротуару

Клас тротуару	Періодичність виконання
I	Один раз в дві доби
II	Один раз на добу
III	Два рази на добу

Технологічний процес прибирання залежить від типових дорожніх покриттів, що визначають можливість механізації робіт. Так, удосконалені покриття (асфальтові, бетонні, цементно-бетонні тощо) дозволяють механізувати всі основні процеси їхнього прибирання.

Підмітання здійснюється прибиральними машинами. Цей процес складається з підмітання, збору сміття і його видалення в місцях розвантаження бункера машини. Вулиці, як правило, підмітають у денний час (з 7 до 20 години). Опалі листя в період листопаду і після дощів, коли в цьому є необхідність.

Прибирання майданчиків, садів, подвір'я, доріг, тротуарів, дворових і внутрішньоквартальних проїздів територій здійснюється прибиральниками; тротуари допускається прибирати спеціальною прибиральною технікою (малогабаритні тротуароприбиральні машини) з робочою шириною захвату до 1,5 м.

Для снігоприбиральних робіт використовується комплекс спеціальних машин – плужно-щіткові снігоочисники, снігонавантажувачі, роторні



снігоочисники, піскорозкидувачи, самоскиди, тротуароприбиральні машини, а також в окремих випадках бульдозери й екскаватори.

Зимове прибирання транспортними засобами підрозділяється на дві черги. Роботи, виконувані в першу чергу, повинні забезпечити безпеку руху міського транспорту і пішоходів. До них відносяться згрібання і підмітання снігу, посипання проїзної частини, розриви у сніжних валах на перехрестях, пішохідних переходах, у зупинок громадського транспорту, у в'їздів на територію мікрорайонів, у під'їздів до будинків різного призначення.

У місцях в'їзду та виїзду прибиральних машин на тротуарі мають бути влаштовані пандуси з асфальтобетону або місцеві зниження бортового каменю. Ширина пандуса має бути на 0,5 м більша за ширину машини.

Місця, які недоступні для прибиральної техніки, прибираються вручну до початку роботи техніки. Із важкодоступних місць допускається подавати сніг на смугу, що прибирається машинами.

На фасадах житлових будинків поміщаються покажчики назви вулиці, провулка, площі, номер будинку тощо. Таблички з указівкою номерів під'їздів, а також номерів квартир, розміщених у даному під'їзді, повинні вивішуватися біля входу в під'їзд (сходову клітку). Вони повинні бути розміщені однотипно в кожному під'їзді, будинку, мікрорайоні.

Покажчики розташування пожежних гідрантів, полігонометричні знаки (стінні репери), покажчики розташування геодезичних знаків слід розміщувати на цоколях будинків, камер, магістралей і колодязів водопровідної й каналізаційної мережі, покажчики розміщення підземного газопроводу, а також інші покажчики розміщення об'єктів міського господарства, різні сигнальні пристрої допускається розміщувати на фасадах будинків за умови збереження оздоблювання фасаду.

На жилому будинку у доступному для мешканців місці повинен вивішуватися список таких організацій з зазначенням їхніх назв, адрес і номерів телефонів: власника жилого будинку; виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій; виконавця послуг з теплопостачання, з водопостачання та водовідведення, з газопостачання, з електропостачання; державної пожежної охорони; відділу міліції; швидкої медичної допомоги; санітарно-епідеміологічної станції; аварійних служб житлового господарства, що забезпечують ліквідацію аварій у житлових будинках.

Санітарне очищення територій населених місць здійснюється спеціалізованими підприємствами незалежно від форми власності та

підпорядкування на договірних засадах у встановленому законодавством порядку.

Для забезпечення шумового комфорту населення побутові відходи слід вивозити, як правило, не раніше ніж о 7 годині і не пізніше ніж о 23 годині, при цьому рівні шуму не повинні перевищувати гігієнічних нормативів для відповідного часу доби.

Забороняється спалювати побутові відходи на об'єктах благоустрою та на об'єктах поводження з відходами, не призначених для цього.

Контейнерні майданчики повинні мати водонепроникне тверде покриття та бути обладнані навісами, огорожею та ізольовані від об'єктів обслуговування населення, господарських дворів і магістральних вулиць смугою зелених насаджень шириною не менше 1,5 м, не повинні бути прохідними для пішоходів і транзитного руху транспорту.

Під час зберігання побутових відходів у контейнерах термін зберігання в холодний період року (при середньодобовій  $t$   $-5^{\circ}\text{C}$  і нижче) повинен бути не більше ніж три доби, а в теплий період року (при середньодобовій  $t$  більше ніж  $+5^{\circ}\text{C}$ ) – не більше ніж одна доба.

Власник контейнерів для зберігання побутових відходів зобов'язаний забезпечити їх миття та дезінфекцію засобами, дозволеними до використання Міністерством охорони здоров'я України, у літній період року – не рідше одного разу на 10 діб, а в інші періоди року – не рідше одного разу на місяць. Використання хлорвмісних дезінфекційних засобів для дезінфекції контейнерів та каналів сміттепроводів забороняється.

На всіх об'єктах благоустрою повинні бути встановлені в достатній кількості урни для сміття. Відстань між урнами повинна становити 10–40 м на територіях з підвищеною щільністю населення та 50–100 м – на територіях із середньою і низькою щільністю населення. Урни обов'язково встановлюються в місцях зупинки громадського транспорту, входу в метро та громадські і житлові будівлі та споруди.

Чищення урн слід проводити систематично в міру їх наповнення. За утримання урн у чистоті відповідають підприємства, установи та організації, що здійснюють прибирання закріплених за ними територій.

Прибирання прибудинкових територій і прилеглих до них тротуарів, розташованих в межах червоних ліній вулиць вздовж забудови, забезпечують житлово-експлуатаційні організації, домоуправління, підприємства установи міністерств та відомств, орендарі, забудовники та інші домовласники, в

користуванні яких знаходяться прилеглі до цього покриття будівлі, протягом усієї ділянки домоволодінь.

Роботи з механізованого збирання і видалення побутових відходів виконують комунальні підприємства (спецавтогосподарства, шляхоексплуатаційні підприємства (департаменти) тощо).

### *7.5 Організація пожежної безпеки*

Пожежна безпека житлових будинків та прибудинкової території повинна забезпечуватися шляхом проведення організаційних, технічних та інших заходів, спрямованих на попередження пожеж, забезпечення безпеки людей, зниження можливих майнових втрат, зменшення негативних екологічних наслідків у разі їх виникнення, створення умов для швидкого виклику пожежних підрозділів та успішного гасіння пожеж.

Забезпечення пожежної безпеки в житлових будинках покладається на власників цих будинків або на уповноважені ними органи.

При цьому не дозволяється:

- улаштовувати на шляхах евакуації пороги, виступи, турнікети, розсувні, підйомні двері, двері, що обертаються, та інші пристрої, які перешкоджають вільній евакуації людей;
- захаращувати шляхи евакуації;
- забивати, заварювати, замикати на навісні замки зовнішні евакуаційні двері будівель;
- застосовувати на шляхах евакуації горючі матеріали для облицювання стін і стель;
- знімати встановлені на балконах (лоджіях) драбини;
- зберігати в шафах (нішах) для інженерних комунікацій горючі матеріали, а також інші сторонні предмети.

### *7.6 Догляд та утримання озеленення прибудинкової території*

Озеленення території виконується після її очищення від залишків будівельних матеріалів, сміття, прокладання підземних комунікацій і споруд, доріг, проїздів, тротуарів, обладнання майданчиків і огорож.

Власники озелених територій зобов'язані:

- забезпечити збереження, утримання та відновлення зелених насаджень;
- у літню пору й у суху погоду поливати газони, квітники, дерева і чагарники;

– не допускати втоптування газонів і складування на них будівельних матеріалів, піску;

– нові посадки дерев і чагарників, перепланування зі зміною мережі доріжок і розміщенням обладнання здійснювати тільки за проєктами, узгодженими в установленому законодавством порядку із дотриманням агротехнічних умов;

– вести облік та складати реєстр зелених насаджень за площею, видовим складом, віком та станом.

На озелених територіях забороняється:

– складувати будь-які матеріали;

– застосовувати чистий торф як рослинний ґрунт;

– улаштовувати звалища сміття, снігу і льоду, за винятком чистого снігу, отриманого від розчищення садово-паркових доріжок;

– використовувати роторні снігоочисні машини для перекидання снігу на насадження;

– скидати сніг із дахів на ділянки, зайняті насадженнями, без ужиття заходів, що забезпечують цілість дерев і чагарників;

– спалювати листя;

– посипати хімічними препаратами, не дозволеними для використання, тротуари, проїзні і прогулянкові дороги та інші покриття;

– скидати послід та інші забруднення на газони;

– ходити, сидіти і лежати на газонах (крім лугових), улаштовувати ігри;

– розпалювати вогнища і порушувати правила протипожежної безпеки;

– добувати з дерев сік, смолу, робити надрізи, написи, інші механічні пошкодження;

– випас та вигул тварин.

### *7.7 Державний санітарно-епідеміологічний нагляд за утриманням територій населених місць*

Державний санітарно-епідеміологічний нагляд за утриманням територій населених місць здійснює державна санітарно-епідеміологічна служба згідно з чинним санітарним законодавством у порядку запобіжного та поточного нагляду.

Поточний державний санітарно-епідеміологічний нагляд здійснюється вибірковими перевітками дотримання санітарного законодавства на об'єктах благоустрою за планами органів, установ та закладів державної санітарно-

епідеміологічної служби двічі на рік, а також позапланово залежно від санітарної, епідемічної ситуації та за зверненнями громадян.

### ***Питання для самоперевірки***

- 1. Що саме визначають правила утримання житлових будинків та прибудинкових територій?*
- 2. Що входить до складу технічної документації постійного зберігання?*
- 3. В яких випадках коректується технічна документація?*
- 4. Що входить до складу документації, яка ведеться виконавцями послуг?*
- 5. Утримання житлового фонду передбачає...*
- 6. Що таке технічне обслуговування житлових будинків?*
- 7. Які роботи включає в себе технічне обслуговування житлових будинків?*
- 8. Як здійснюється контроль за технічним станом будинку?*
- 9. Що є вихідними даними для визначення технічного стану елементів будинку та його обладнання?*
- 10. Проаналізуйте поняття поточного ремонту?*
- 11. Що повинен зробити виконавець послуг при технічному обслуговуванні житлових будинків, підготовлених до капітального ремонту з відселенням мешканців?*
- 12. Проаналізуйте утримання допоміжних приміщень.*
- 13. Проаналізуйте прибирання прибудинкової території.*
- 14. Охарактеризуйте літнє прибирання прибудинкових територій.*
- 15. Охарактеризуйте зимове прибирання прибудинкових територій.*
- 16. З настанням весни повинно бути забезпечено...*
- 17. Збирання побутових відходів здійснюється...*
- 18. Проаналізуйте організацію пожежної безпеки.*
- 19. Проаналізуйте роботи щодо догляду та утриманню зелених насаджень.*
- 20. Державний санітарно-епідеміологічний нагляд за утриманням територій населених місць здійснює ...*

## Список рекомендованих джерел

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III, Верховна Рада України. – [чинний від 1 січня 2002 року] // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [interbuh.com.ua](http://interbuh.com.ua) «Інтерактивна бухгалтерія»/oneregulations/5255
2. Про основи містобудування. Закон України від 16.11.1992 № 2780-12–ВР. – [чинний від 10 квітня 2018 року] // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12/ed20180401/stru>
3. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України від 14.05.2005 № 417-8 – ВР. – [чинний від 10 червня 2015 року] // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19/ed20160706/stru/paran180>
4. Податковий кодекс України. Закон України від 02.12.2010 № 2755-6. – ВР. – [чинний від 18 березня 2020 року] // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
5. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР Закон України. Дата набуття чинності 12 червня 1997 року // Офіційний портал Верховної Ради України // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/annot/280/97>.
6. Закон України «Про захист прав споживачів» (від 12.05.1991 № 1024-12, чинний, поточна редакція – редакція від 20.09.2014) // Верховна Рада України; Закон. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1023-12>
7. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». [Електронний ресурс] // Офіційний портал Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1521-2002>
8. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру». [Електронний ресурс] // Державне агентство земельних ресурсів України. «Землевпорядний вісник». – Режим доступу : <http://zemvisnuk.com.ua/page/postanovi>
9. Закон України «Про житлово-комунальні послуги» (від 24.06.2004 № 1875-IV, Документ 1875-15), чинний, поточна редакція – редакція від 26.04.2014, підстава 1198-18 // Верховна Рада України; Закон. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1875-15>

10. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень : ДБН 360-92\*\* – [Чинний від 2002–03–19] // Державний Комітет України у справах містобудування і архітектури – Київ : Держбуд України, 2002. – 126 с. (Національний стандарт України).
11. Планування і забудова територій : ДБН Б.2.2–12:2019 – [Чинний від 2019-10-01] // Мінрегіон України. – Київ : ДП «Укрархбудінформ». 2019. – 179 с. – (Державні будівельні норми України)
12. Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій : ДБН Б.2.2-5:2011. – [ Чинний від 2012-09-01] // Мінрегіон України. – Київ : ДП «Укрархбудінформ». 2012. – 61 с. (Державні будівельні норми України).
13. Система містобудівної документації. Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів : ДБН Б.1-1-93. – [ Чинний від 1993-12-01] // Мінбудархітектури України. – Київ : ДП «Укрархбудінформ». 1994. – 30 с. (Державні будівельні норми України).
14. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів : ДСП № 173-96. – [ Чинний від 1996–07–26, початок дії із змінами від 2019–03–07] // Міністерство охорони здоров'я України. – Київ : 1996. (Державні санітарні правила);
15. Наказ № 76 від 17.05.2005 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій» [Електронний ресурс] // Офіційний портал Верховної Ради України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0927-05/>
16. Наказ № 603 від 25.12.2013 «Про затвердження Норм часу та матеріально-технічних ресурсів, норм обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій» [Електронний ресурс] // Офіційний портал Верховної Ради України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0151-14/>.
17. Горохов В. А. Инженерное благоустройство городских территорий и населенных мест / В. А. Горохов, О. С. Расторгуев. – М. : Стройиздат, 1994. – 457 с.
18. Инженерная подготовка и благоустройство городских территорий / В. В. Владимиров, Г. Н. Давидянц, О. С. Расторгуев, В. Л. Шафран. – М. : Архитектура-С, 2004. – 240 с.
19. Рекомендации по внешнему благоустройству и озеленению городов, включая малые формы архитектуры / ЦНИИП градостроительства. – М. : Стройиздат, 1988. – 48 с.

20. Безлюбченко О. С. Планування і благоустрій міст : навч. посібник для студентів усіх форм навчання та слухачів другої вищої освіти за напрямом підготовки 0921 (6.060101) – «Будівництво» / О. С. Безлюбченко, О. В. Завальний, Т. О. Черноносова. – Харків : ХНАМГ, 2013 – 191 с.
21. Проектування міських територій : підручник : [у 2 ч.] / [за ред. І. Е. Линник, О. В. Завального] ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. – Ч. 2. – 544 с. – (Серія «Міське будівництво та господарство»).
22. Техническая эксплуатация жилых зданий: учеб. для строит. вузов / С. Н. Нотенко, А. Г. Ройтман, Е. Я. Сокова и др.; под ред. А. М. Стражникова. – М.: Высшая школа, 2000. – 429 с.
23. Технічна експлуатація будівель і міських територій : підручник / А. Я. Барашиков, В. О. Гомілко, О. М. Малишев. – Київ : Вища школа, 2000. – 112 с.
24. Довідник кваліфікаційних характеристик професій працівників. Випуск 87. Житлове та комунальне господарство населених пунктів. Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 17.06.1999 № 144 [Електронний ресурс] // Офіційний портал Верховної Ради України. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/rada/card/v0144241-99/ed20101223>
25. Эксплуатация жилых зданий. Справочное пособие / Э. М. Ариевич, А. В. Коломиец, С. Н. Нотенко, А. Г. Ройтман. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Стройиздат, 1991. – 510 с.
26. Справочник. Санитарная очистка и уборка населенных мест. – М. : Стройиздат, 1995. – 250 с.
27. Фурманенко О. С. Прибирання та санітарне очищення населених міст / О. С. Фурманенко. – Київ : Будівельник, 1991. – 145 с.
28. Экология города : учебник / под. общ. ред. Ф. В. Стольберга. – Киев : Либра, 2000. – 464 с.
29. Полимерные отходы в коммунальном хозяйстве города / под ред. В. Н. Бабаева, И. В. Коринько, Л. Н. Шутенко. – Харьков : ХНАГХ, 2014. – 375 с.
30. Современные методы обезвреживания, утилизации и захоронения токсичных отходов промышленности : учеб. пособие / [И. В. Глуховский и др.]. – Київ : ГИПК Минэкобезопасности Украины, 2016. – 100 с.



*Навчальне видання*

**ЧЕРНОНОСОВА** Тетяна Олександрівна

## **УТРИМАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ**

### **КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для студентів денної прискореної форми навчання  
спеціальності 192 – Будівництво та цивільна інженерія,  
освітня програма «Міське будівництво та господарство»)*

Відповідальний за випуск *О. О. Надрова*

*За авторською редакцією*

Комп'ютерне верстання *І. В. Волосожарова*

План 2019, поз. 26 Л.

---

---

Підп. до друку 09.07.2020. Формат 60 × 84/16.

Друк на ризографі. Ум. друк. арк. 3,3.

Тираж 50 пр. Зам. №

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: [rectorat@kname.edu.ua](mailto:rectorat@kname.edu.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.