

УДК 69.05

к.т.н., Щербина Л.В., Валящук В.В.,
Запорожская государственная инженерная академия

РЕКОНСТРУКЦИЯ И РЕДЕВЕЛОПМЕНТ МОРАЛЬНО УСТАРЕВШИХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Помимо физического износа здание стареет морально. Моральный износ наступает независимо от физического материального износа и представляет собой снижение и утрату эксплуатационных качеств зданий, вызываемую изменением нормативных требований к их планировке, благоустройству, комфортности. Благодаря высоким темпам развития техники вопросы морального износа становятся превалирующими. Реконструкция и редевелопмент жилых зданий, наряду с новым строительством, являются одним из эффективных направлений решения жилищной проблемы.

Ключевые слова: реконструкция, редевелопмент, моральное старение, жилые здания, жилой фонд.

Актуальность темы В Украине здания и сооружения проектировались и строились на протяжении многих лет, в различные периоды социального и экономического развития общества и строительной науки. В эти интервалы времени действовали разные нормы и правила строительства, технологии строительного производства, исповедовалась различная эстетика, дизайн, менялись вкусы, взгляды, архитектурный стиль и т.п. В связи с этим, в настоящее время многие существующие объекты недвижимости имеют явное функциональное устаревание, что принято называть моральным износом.

Функциональное (моральное) устаревание объекта это величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (эксплуатационно-технических характеристик), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

По мере наращивания жилищного фонда и повышения уровня жилищной обеспеченности усиливается роль приоритетов в сторону возрастания требований к качеству не только строящихся зданий, но и к условиям проживания в ранее построенных домах. Параллельно с этим, при

удовлетворении возрастающих потребностей граждан государства в жилье необходимо учитывать их социальные запросы.

Реконструкция и редевелопмент жилых зданий являются одним из эффективных направлений решения жилищной проблемы в Украине.

Цель и задачи исследования. Оценка возможных направлений решения проблемы жилищной обеспеченности населения, за счёт переустройства жилых зданий в интересах упорядочения и оздоровления городской среды.

Материалы исследования. Значение реконструкции и редевелопмента жилищного фонда заключается, прежде всего, в обеспечении прироста социального результата, сопоставимого с получаемыми результатами в новом строительстве при существенно более низком уровне затрат.

Моральный износ происходит скачкообразно по мере изменения требований к жилью. Так, если раньше требования к жилью не изменялись столетиями, то теперь они сохраняются не более десяти лет.

Логическим продолжением преобразования городской недвижимости является остаточная точечная застройка отдельных пятен земли и параллельно реализация все более сложных проектов реконструкции и редевелопмента существующих зданий и территорий.

Реконструкция жилых зданий является одним из важных направлений решения жилищной проблемы. Она позволяет не только продлить жизненный цикл, но и существенно улучшить качество жилища, оснастить дома современным инженерным оборудованием, улучшить архитектурную выразительность зданий, повысить их энергоэффективность.

Для различных зданий требуется индивидуальный подход в разработке методов и технологий их реконструкции. При этом в основе процесса должно быть заложено не отдельно стоящее здание, а их комплекс – группа зданий, квартал или микрорайон. Это позволяет осуществить комплексную оценку градостроительной ситуации и принять наиболее рациональные решения, отвечающие современным условиям. При этом возможны варианты уплотнения и разуплотнения застройки, рационального использования межквартального, подземного пространства и систем коммуникации.

Эксплуатационные качества жилого фонда старой застройки городов на сегодняшний момент не соответствуют большинству современных требований, как в плане конструктивно-планировочных решений (устаревшая система планировки, низкая несущая способность междуэтажных перекрытий, недостаточность инженерных систем), так и в плане необходимости капитального ремонта.

Сложившаяся тенденция увеличения объемов капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда обуславливается объективным усилением

интенсивных факторов в развитии народного хозяйства. Оценивая с позиций конечного результата различные формы обновления, следует отметить, что реконструкция дает наибольшее снижение физического и морального износа.

Всё выше сказанное наглядно подтверждается положением, сложившимся с полносборными зданиями первого поколения, построенными в 1950-1960 гг. В основной массе эти здания сохранили достаточно высокую работоспособность основных конструктивных элементов, определяющих их срок службы (фундаменты, стены, перекрытия) при ухудшающихся теплотехнических и звукоизоляционных качествах ограждающих конструкций. Главное заключается в несоответствии их планировочных и комфортных характеристик (проходные комнаты, совмещенные санузлы, заниженные площади подсобных помещений и т. д.) современным и перспективным требованиям жилищного стандарта.

Эти дома, сделавшие, в своё время, очень многих счастливыми обладателями отдельных квартир, за прошедшие после их возведения годы морально устарели. Однако, если сносить все панельные пятиэтажки, то это вызовет необходимость переселения миллионов городских жителей. На это потребуется огромное количество материальных ресурсов, которых, к сожалению, у страны нет. Поэтому к судьбе этих жилых домов необходимо подходить дифференцировано, в зависимости от их конструкции, возраста и степени физического износа.

Серьёзно о сносе и реконструкции "хрущёвок" начали говорить ещё во времена СССР, в 1989 г. В независимой Украине Государственная Программа "О мерах по реконструкции жилых домов первых массовых серий" была утверждена постановлением Кабмина № 820 от 14 мая 1999 г. Этим постановлением в течение 1999-2001 гг. было предусмотрено проведение реконструкции отдельных жилых домов. Имелась в виду модернизация жилых домов постройки 1960-70 гг., которая предполагала перепланировку квартир и пристройку летних помещений (балконов, лоджий, веранд), а также эркеров, лифтовых шахт. Планировалось надстраивать мансардные этажи и пристраивать дополнительные жилые блоки. Необходимо было утеплять наружные стены "хрущёвок", вставлять теплосберегающие окна и балконные двери, обновлять инженерные сети, проводить усиление несущих конструкций домов. В институте "НИИпроектреконструкция" (г.Киев) был разработан проект Государственных строительных норм (ДБН) на реконструкцию и капитальный ремонт жилых домов первых массовых серий.

Для проведения работ по реконструкции необходимо было провести комплексное обследование "хрущёвок", с целью выявления факторов, которые влияют на снижение эксплуатационных характеристик жилья, разработать

предложения по улучшению технического состояния зданий, выполнить научные, проектные и строительные работы по полной модернизации нескольких "пилотных" жилых домов с обеспечением их соответствия современным эксплуатационным требованиям в каждом городе (регионе) Украины.

К сожалению экономическая и политическая ситуация в стране не способствует реализации этой программы, так как реконструкция предусматривающая радикальную перестройку пятиэтажного жилья требует значительного количества финансовых ресурсов.

Максимальный социально-экономический результат, при решении задачи сохранения и обновления жилищного фонда страны, можно достичь, если эту проблему рассматривать с учётом социальных запросов социума.

Строительство нового и реконструкция существующего жилого фонда должны базироваться на анализе запросов в обеспеченности жильём различных категорий граждан страны и внутренних миграционных потоков трудовых ресурсов.

Молодые люди возрастной группы от 18 до 30 лет, предпочитают проживать отдельно от родителей, но не имеют достаточно средств на покупку своего жилья или не считают необходимым его приобретение, так как определяются с местом работы, мигрируя при этом не только по стране, но и за её границы. Это категория граждан, которая предпочитает арендовать жильё, а не покупать его. Расширение рынка доступного арендного жилья так же позволит решить проблему расселения выпускников интернатов и других социально незащищённых слоёв общества.

Квартиры с малой общей площадью являются жильём достаточно дешёвым и доступным и для многих являются, как бы стартовой площадкой для дальнейшего приобретения более комфортного и удобного жилья.

С этой точки зрения реконструкция морально устаревшего жилья, которая не предусматривает принципиальной перепланировки квартир, может оказаться вполне экономически выгодным проектом.

Учитывая, что кварталы морально устаревшей застройки, в основной своей массе, располагаются в центре, на территориях с развитой инфраструктурой, они предоставляют широкие возможности для редевелопмента.

Редевелопмент задача не только комплексная, но и всегда уникальная, требующая специалистов способных комплексно решать нестандартные задачи, находящиеся на стыках различных областей, например, таких как, согласования, строительство, проектирование, экономический анализ, логистика и маркетинг.

Реконструкция и редевелопмент морально устаревших жилых зданий может обеспечить государство не только социальным жильём эконом класса различных видов собственности, но и создать целые комплексы различной социальной направленности.

Выводы. Таким образом, для реализации государственной политики по сохранению, обновлению и увеличению жилищного фонда, по улучшению городской среды, по созданию условий организационного, правового и финансового механизмов для обеспечения реконструкции и редевелопмента жилых домов массовых серий, целесообразно обновить социальные и демографические исследования. Это позволит повысить эффективность использования жилищного фонда и территорий, улучшить его социальные и экономические параметры, повысить архитектурную выразительность застройки; сократит затраты собственников на эксплуатацию жилищного фонда, что является одним из важных элементов успешного осуществления реформы жилищно-коммунального хозяйства.

Анотація

Крім фізичного зносу будівля старіє морально. Моральний знос настає незалежно від фізичного матеріального зносу і представляє собою зниження та втрату експлуатаційних якостей будівлі, що викликана зміною нормативних вимог до їх планування, благоустрою, комфортності. Завдяки високим темпам розвитку техніки питання морального зносу стають превалюючими. Реконструкція і редевелопмент житлових будинків, на рівні з новим будівництвом, є одним з ефективних напрямків рішення житлової проблеми.

Ключові слова: реконструкція, редевелопмент, моральне старіння, житлові будинки, житловий фонд.

Annotation

Besides the physical wear the building grows old morally. Obsolescence starts independently of physical material wear and it is a decrease and loss of the buildings operating characteristics caused by the change in normative requirements for their planning, improvement, comfort. Due to the high rates of technology development the questions of obsolescence become prevailing. Reconstruction and redevelopment of dwelling buildings along with new construction are one of the effective directions for solving the housing problem.

Keywords: reconstruction, redevelopment, obsolescence, habitable buildings, the living-space fund.