

УДК 69.001.5

*Головатый С.В., технический консультант,
ПНИ «УРСА», г. Киев*

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ПРИ ТЕРМОМОДЕРНИЗАЦИИ МАЛОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА

Стоимость земельного участка под застройку в центральных районах больших городов очень высока. Плотность застройки также очень большая, с переплетением сетей и городских коммуникаций. При этом многие здания представляют архитектурную ценность как сами по себе, так и гармонично сливаясь в единый архитектурный ансамбль, создают лицо города. Если в качестве примера взять Днепропетровск, новое строительство в центральной части города может идти по двум направлениям. Инвестор приобретает землю в выбранном микрорайоне и убирая старые здания, возможно не подлежащие реставрации, формирует новый целостный архитектурный вид микрорайона. Возведённые многофункциональные комплексы «Мост» (рис. 1) и «Менора» являются воплощёнными примерами нового лица Днепропетровска. По другому пути идут, если имеется возможность сохранить фасадную часть здания. «Лицо» здания, представляющее архитектурную ценность реставрируется с соблюдением высоты прилегающей застройки, дальнейшее строительство ведётся вглубь района с поэтапным увеличением этажности (рисунок 2). Но это всё прерогатива частных инвесторов с достаточно большими объёмами капиталовложений.



Рисунок 1



Рисунок 2

Объект исследования: застройка из серийных 5-ти этажных домов.

Предмет исследования: принципы увеличения этажности застройки с повышением энергоэффективности здания.

Рассмотрим вариант реконструкции, в результате реализации которого возможно получить термомодернизированное здание с увеличенным полезным объёмом. Привлекательность данного предложения для городского управления и бюджета в первую очередь состоит в том, что предложенная программа – самокупаемая. Не затрагивая историческую малоэтажную застройку на «красной линии» в центральных районах, рассмотрим здания послевоенной постройки – «сталинки» и «хрущёвки». Эти здания не имеют высокой этажности, 4-5 этажей, а в силу длительной эксплуатации очень часто наружные ограждающие конструкции этих домов требуют реставрационно-восстановительных работ, при выполнении которых должна быть проведена и термомодернизация, согласно современным нормам.

Обоснованная этажность зданий — крупный резерв сокращения потребности в новых территориях для городской застройки, увеличивающий ее плотность. При выполнении работ по увеличению этажности жилого здания отселение жильцов может быть произведено только с верхнего этажа. В 5-ти этажных «хрущёвках» лифта или технического этажа как правило нет, что облегчает процесс выполнения работ. Надстройка каркаса из металлоконструкций производится после устройства монолитного пояса по периметру. Металлический каркас заполняется высокоэффективными теплоизолирующими стекловолоконными материалами производства компании «URSA». При устройстве крыши также используются металлические несущие элементы. Но возможно стропильные ноги выполнять из дерева, закрепляя к металлическому каркасу с помощью самонарезающих шурупов с длинным буром. Соблюдается полная технология монтажа кровельного пирога, при этом толщина утеплителя «URSA» должна составлять не менее 250мм и укладка производится в два слоя, перекрывая металлические элементы конструкции крыши. Все наружные ограждающие конструкции должны быть приведены в соответствие с нормами ДБН В 2.6-31-2006 с использованием эффективных теплоизоляторов. Используемые на реконструкцию здания средства могут быть возвращены в бюджет после продажи построенной дополнительной жилплощади.

Повышение этажности по данному методу было опробовано при повышении этажности 3-этажных корпусов пансионата на 1 этаж. Два корпуса были реконструированы без остановки работы и отселения отдыхающих в весенне-летний период. Также в г. Днепропетровске были реконструированы и термомодернизированы 5-тиэтажные дома по ул. Героев Сталинграда и ул.Гладкова, также с увеличением реализуемой жилой площади.

Вывод: экономия финансов, в сравнении с новым строительством составляет порядка 35%, т.к. достигается значительное сокращение затрат по городскому благоустройству и прокладке инженерных сетей. Также в смете отсутствует составляющая стоимости земельного участка, что ещё более увеличивает экономию.

ЛИТЕРАТУРА

1. В.В. Воробьев, О.В. Швец. О неиспользованных ресурсах повышения плотности застройки из домов первых массовых серий//Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури.– Дніпропетровськ: ПДАБА, 2008.– №6–7.– С. 90–99.
2. Постановление Кабинета Министров Украины от 14.05.1999 №820 “О мероприятиях по реконструкции жилых домов первых массовых серий”.
3. Реконструкция и модернизация жилой застройки 50–70-х годов / Проблемы больших городов: Обз. инф. Вып.16.– М., 1988,–21 с.
4. http://gorod.dp.ua/image2.php?page_id=914&n=10 (рисунок 1.)
5. <http://io.ua/4797753> (рисунок 2.)
6. Эффективность повышения этажности и рациональной планировки застройки 21 октября 2011 года.
7. Изменение объема зданий/ <http://www.lentehstroy.ru/constructing/pub-b/183/>