

Министерство образования и молодежной политики
Свердловской области
ГАПОУ СО Уральский колледж технологий и предпринимательства

Дисциплина: Реконструкция зданий и сооружений

Преподаватель: Дорофеева Г.А.

Дистант : занятие № 1 (2 часа)

Обратная связь осуществляется по адресу электронной почты
gal62kuz@mail.ru

Тема: Стратегия модернизации зданий

Цель: ознакомиться с принципами модернизации зданий

Тип урока: формирование новых знаний

Уважаемые студенты, внимательно изучите материал лекции и для закрепления изученного материала выполните практическое задание

Задание:

1. Письменно ответьте на вопросы:

- на каких принципах основывается стратегия модернизации зданий?
- чем характеризуется адресное проектирование?;
- какие факторы учитывает модернизация, ориентируясь на рыночную экономику?;
- каковы особенности строений дореволюционного периода, Здания постройки 1918-1940 , здания постройки 1945-1955 годов, здания 1956-1965 годов, здания постройки после 1965 года?

ЛЕКЦИЯ. СТРАТЕГИЯ МОДЕРНИЗАЦИИ ЗДАНИЙ

Модернизацию основывают на трех предпосылках:

- Приоритетности адресного проектирования состава и структуры квартир в здании.
- Всесторонней ориентации на рыночную экономику
- Максимального использования особенностей конструктивного и планировочного решения строения.

Под *адресным проектированием* подразумевают формирование таких концепций модернизации, в результате которых должно быть получено жилье, рассчитанное на удовлетворение комфортных требований конкретных категорий жителей. Предполагается переход от создания квартир для усредненного пользователя к индивидуальному проектированию для конкретных жителей, тем более что перепланировка старого здания всегда несет в себе признаки неповторимости.

Ориентируя модернизацию на рыночную экономику, следует стремиться возложить финансирование ремонтов на потребителя, а централизованные ресурсы использовать для удовлетворения насущных потребностей города или территориальных образований. При ограниченности таких ресурсов у муниципальных властей часть оплаты ремонтов переложить на заинтересованных юридических и физических лиц, а не материально необеспеченную часть населения. Необходимо учитывать тенденцию имущественного расслоения горожан и формирования у жителей разного достатка различных комфортных требований к жилью. Исходя из этого, модернизировать квартиры в расчете на определенные категории пользователей. В первую категорию включают малоимущих и наименее обеспеченных горожан, которые живут в квартирах на условиях аренды или приватизации. Для них возможно ограничение комфортных требований минимальными, но достойными условиями. Они должны обеспечивать безопасность и гигиеничность в сочетании с минимумом современных удобств. Ко второй категории можно отнести основную часть среднего класса. Жителей, претендующих на расширенные жилищные услуги, более комфортабельное жилье, собственное или арендуемое за относительно более высокую плату, чем социальное. Эта категория по своему составу не однородна. Включает в себя не только жителей, экономически способных обеспечить себя жилищем, по комфортности близким к европейским стандартам. Существует менее обеспеченная прослойка, которой доступно только некоторое повышение комфортности по сравнению с квартирами горожан первой категории. Третья – самая малочисленная категория населения. Это наиболее обеспеченные, имеющие возможность арендовать или иметь в собственности престижные максимально комфортные квартиры или даже особняки. Сейчас на исходе 20го – начале 21 вв., рынок жилья еще не стабилизировался, поэтому трудно однозначно рекомендовать тот или иной тип квартир для каждой из перечисленных категорий. Главное из них – это приоритет многоэтажных зданий с общими для нескольких квартир входами на этажной площадке лестничной клетки, но не с отдельными выходами из них на улицу. Построенные 100-50 лет назад в ставших теперь престижными районах города такие здания подлежат первоочередной конструкции. Автономное (в отдельной квартире) устройство в них апартаментов для состоятельных людей вызывает антагонизм среди жителей секции. Как видно, следует переходить к передаче под дорогое жилье зданий целиком, что должно в какой – то мере снять напряжение в отношениях между соседями. Однако нельзя с уверенностью сказать, что в нашем обществе с психологическим

стереотипом всеобщего равенства не может возникнуть противостояние жителей соседних домов. С другой стороны, оправданно стремление муниципалитетов переложить бремя реновации ветшающей застройки на нетрадиционных инвесторов. Они же будут заинтересованы инвестировать ремонты, только получая определенную выгоду. Натурой в виде передаваемого им жилья или финансовую, путем продажи полученных в собственность квартир. Престижность района и комфортность подготовленного для продажи жилья могут явиться стимулом для его приобретения средним классом. Однако в стране этот класс еще не сформировался и спрос на престижные квартиры-апартаменты недостаточно велик. Следовательно, при выборе стратегии модернизации нужно опираться на маркетинговые исследования и поиск консенсуса со всеми участниками процесса градостроительного развития и реконструкции застройки.

В дореволюционном жилищном фонде есть малоэтажные дома бывшей индивидуальной постройки и внутриквартальные особнячки 18-20 вв. Сейчас они оказались востребованы торгово-финансовыми кругами. Возможно, их следует трансформировать в учреждение различного назначения, в том числе смешанного, когда в первом этаже размещаются магазины или мастерская ремесленника, а выше – жилья. Другой вид – нежилые строения, во время жилищного предела приспособленные под жилье, требуют индивидуального подхода. В каждом отдельном случае нужно рассматривать альтернативу реконструкции – снос в целях разуплотнения жилищного фонда на территории. Только капитальные строения, представляющие определенную архитектурную ценность, необходимо сохранять и, как правило, использовать по аналогии с малоэтажными особняками, рассмотренными выше. Третий вид дореволюционной застройки – дома с меблированными комнатами, общежития и бывшие гостиницы, заселенные покомнатно, по своей структуре разнообразны. Они могут быть реконструированы под гостиницы или разбиты на секции с размещением довольно комфортабельных малокомнатных квартир, трансформированы под административные или другие учреждения.

Здания постройки 1918-1940 годов имеют значительно меньший резерв долговечности, чем предыдущие, примерно 60-80 лет, поэтому при капитальном ремонте нет смысла полностью менять перекрытия на железобетонные, срок службы которых достигает 100-150 лет. Кроме того, перегородки частично восприняли нагрузки от перекрытий и их перестановка может привести к обрушениям. Большинство квартир в домах имеют 2-3 комнаты и площадь, незначительно превышающую нормы для жилищного фонда социального значения. Они не требуют кардинальной перепланировки, разве что введения недостающих элементов инженерного благоустройства: ванных комнат и кухонь площадью более 7 квадратных метров. Представляется, что при формировании замысла модернизации зданий постройки до 1935 г.

рационально их оставить как муниципальное жилье, предназначенное для первой категории жителей или наименее обеспеченной прослойки среднего класса. Рассматривать возможность надстройки, что увеличит жилую площадь после реконструкции. Предпочтение отдавать мансардам, которые значительно легче, чем полноценная надстройка со стенами из кирпича. В зданиях, построенных после 1935 г., квартиры отвечают минимуму современных требований комфортности. Они оборудованы полноценными санитарными узлами, что следует учитывать при выборе стратегии модернизации.

В зданиях постройки 1945–1955 годов реконструктивные мероприятия могут быть сведены к минимуму. Стратегию модернизации зданий предыдущего типа можно распространить и на эти дома. Здесь полная перепланировка не оправдана. Следует дополнительно учитывать, что застройка возведена в более поздний период и резерв долговечности у нее выше, особенно у зданий, выполненных по индивидуальным проектам.

В зданиях 1956–1965 годов сроки эксплуатации приблизились к предельным межремонтным, когда необходим комплексный капитальный ремонт. Многие проектные организации разработали предложения, направленные на модернизацию застройки первого периода полносборного домостроения. Они достаточно разнообразны. Даются рекомендации к усилению конструкций, повышению теплотехнических и звукоизолирующих свойств, перепланировке квартир и изменению объема путем надстроек. Предусматривается замена бесперспективных строений современными зданиями. Выбор стратегии реконструкции такой застройки определяется идеологией развития данного города. Учитываются и инвестиционные возможности городских властей, муниципалитетов и управ. Рассматриваются условия привлечения нетрадиционных инвесторов. В зависимости от этих условий адресно решают методы перепланировки квартир.

Здания постройки после 1966 г. сейчас не подвергают комплексной реконструкции. В некоторых из них решаются тактические задачи перепланировки отдельных квартир, приобретенных жильцами и приспособляемых к их представлениям о комфортности. Такая автономная модернизация не может быть неорганизована. Правильно было бы все проектные предложения рассматривать в утверждающих инстанциях. При этом следить за сохранением прочности несущих конструкций. Во избежание протечек не допускать переноса и расширения санитарных узлов. Следить за сохранностью вентиляционных стояков.

