

СИСТЕМНЫЙ ПОДХОД К ОРГАНИЗАЦИИ И УПРАВЛЕНИЮ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Т. С. Кравчуновская, д. т. н., проф., А. В. Дадиверина, студ.

*ГВУЗ «Приднепровская государственная академия
строительства и архитектуры»*

Постановка проблемы. В настоящее время в большинстве городов Украины накопился ряд проблем, затрудняющих нормальное развитие и функционирование городской среды. Острой проблемой является моральный и физический износ жилых домов первых массовых серий, требующих реконструкции в ближайшие годы во избежание их полного отказа.

Проведенные исследования показали целесообразность осуществления реконструкции жилых зданий на базе программ воспроизводства жилого фонда, предусматривающих комплексную реконструкцию с заменой инженерных сетей и благоустройством прилегающих 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, ликвидировать коммунальное заселение, оснастить дома современным инженерным оборудованием, улучшить архитектурную выразительность зданий, повысить их энергоэффективность, эксплуатационную надежность и долговечность [1].

Анализ последних исследований и публикаций. Основы методологии комплексной реконструкции и методики выбора рациональных организационно-технологических решений реконструкции гражданских зданий изложены в работах А.А. Афанасьева, В.И. Большакова, Б.С. Дамаскина, И.В. Дроздовой, В.М. Кирноса, Т.С. Кравчуновской, А.А. Радкевича, Р.Б. Тяна, К.А. Шрейбера и др.

Анализ проведенных исследований свидетельствует, что некоторые теоретические аспекты проблемы комплексной реконструкции городской жилой застройки в условиях конкурентной среды исследованы пока недостаточно всесторонне. Это в первую очередь касается области системного подхода к организации и управлению комплексной реконструкции кварталов, застроенных домами первых массовых серий.

Изложение материала. Решение жилищной проблемы на основе индустриального домостроения обернулось серостью и невыразительностью наших городов, абсолютной повторяемостью проектов для различных городов нашей страны, низким качеством строительных работ, занижением теплотехнических и прочностных характеристик отдельных конструкций.

Следует признать, что неудовлетворительное техническое состояние и низкие эксплуатационные качества жилищного фонда, построенного в 60-е годы в Украине по проектам первых массовых серий, в первую очередь крупнопанельных домов, требует принятия незамедлительных мер по их реновации.

Вопросы реконструкции зданий имеют первостепенное значение не только в Украине, но и в странах дальнего и ближнего зарубежья. По данным

ЮНЕСКО, моральное устаревание жилых зданий происходит каждые 8 лет. Это обстоятельство диктует необходимость проведения реконструктивных работ именно с позиций морального износа, высокой энергоемкости и снижения уровня комфортности проживания.

Для зданий различных периодов строительства 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 [2].

В числе обязательных требований, предъявляемых к проектам реконструкции – обеспечение комплексности, что подразумевает взаимосвязанное решение градостроительных, архитектурных, социальных, экономических, экологических аспектов, а также обновление архитектурного облика, приведение территории в соответствие с современными требованиями к среде обитания [3].

В результате проведения комплексной реконструкции достигается улучшение городской среды и условий проживания, однако отдельные элементы планировки и застройки целостных градостроительных образований (кварталов, их групп, района) могут оказаться по отношению к действующим стандартам в разном качественном состоянии.

Основой проведения такого преобразования должен быть периодически обновляемый перспективный проект реконструкции района, выполненный на основе методологического принципа комплексности.

В условиях ограниченных финансовых и материально-технических ресурсов дифференциацию процесса реконструкции на единовременные (комплексные) и последовательно осуществляемые (выборочные) мероприятия следует рассматривать как важнейшее средство повышения его эффективности. Такой подход позволяет:

- концентрировать ресурсы на наиболее важных градостроительных объектах, полное и завершённое обновление которых в короткие сроки обеспечивает решение наиболее острых функциональных или эстетических проблем;
- проводить постепенное обновление сложившейся среды в рамках общего градостроительного замысла, гибко реагируя на изменение взглядов на функциональную и архитектурную организацию объекта, на условия ресурсной обеспеченности его реконструкции [4].

Необходимость комплексной реконструкции обусловлена следующим:

- квартал города представляет собой автономный жилой комплекс, в состав которого кроме жилых домов входят объекты социального и культурно-бытового назначения повседневного пользования;
- квартал как совокупность разнообразных по своему назначению объектов, связанных не только общностью функционального назначения и архитектурных решений, но и организационно-техническими условиями их возведения, представляет собой наиболее удобный объект для планирования и осуществления работ.

Осуществление комплексной реконструкции городских жилых кварталов связано с необходимостью координировать и направлять по единому плану весь градостроительный процесс [5].

Схема управления комплексной реконструкцией городской жилой застройки представлена на рисунке 1.

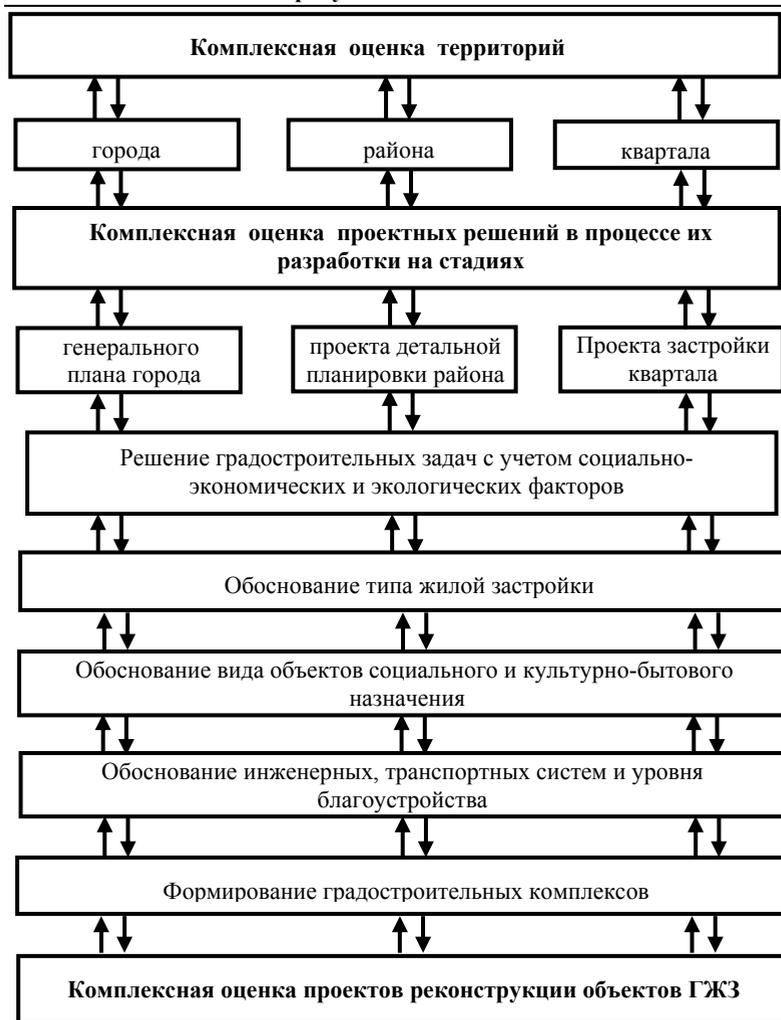


Рис. 1. Схема управления комплексной реконструкцией городской жилой застройки

Непрерывно развивающаяся реконструкция городской жилой застройки, переход от возведения отдельных объектов к комплексной застройке микрорайонов, а от них – к застройке районов и массивов города с обеспечением при этом непрерывности протекания строительных процессов и ритмичности производства создали предпосылки для внедрения эффективной разновидности поточного метода. Таковым является долговременная непрерывная поточная

застройка градостроительных комплексов, предусматривающая определенный, четко поддерживаемый регламент связей между всеми участниками проектно-строительного процесса. Организация долговременного потока комплексной реконструкции городской жилой застройки обуславливает применение иных форм и методов осуществления и организации строительства, нежели при традиционном методе [3, 6, 7].

Предлагаемые меры могут дать одновременно и социальный, и экономический эффект за счет снижения энергопотребления при тепловой модернизации старого жилья на уже освоенных территориях, наличие инженерно-транспортной инфраструктуры позволит сэкономить ресурсы, которые при освоении новых площадей использовались бы на подводку сетей, дорожное строительство и т.д.

Выводы. Комплексная реконструкция жилой застройки, несмотря на очевидные преимущества, не получила массового распространения. Для большинства жилых массивов характерно непропорциональное развитие городского хозяйства, отставание в реконструкции инженерных сооружений, дорог и объектов по обслуживанию населения от реконструкции жилья. Актуальность этого направления в настоящее время требует дальнейшего развития научной основы и практических рекомендаций, увязывающих в единую систему весь комплекс теоретических, организационно-технических, социально-экономических, финансовых и других вопросов реконструкции жилой застройки.

Список использованных источников

1. Афанасьев А.А. Реконструкция жилых зданий. Ч.1. Технологии восстановления эксплуатационной надежности жилых зданий / А.А. Афанасьев, Е.П. Матвеев. – М., 2008. – 420 с.
2. Афанасьев А.А. Реконструкция жилых зданий. Ч.II. Технологии реконструкции жилых зданий и застройки жилых зданий / А.А. Афанасьев, Е.П. Матвеев. – М., 2008. – 415 с.
3. Акуленкова И.В., Дроздов Г.Д., Малафеев О.А. Проблемы реконструкции жилищно-коммунального хозяйства мегаполиса. – СПб: СПбГУСЭ, 2007. – 186 с.
4. Методические рекомендации по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся кварталов. – М.: ЦНИИП градостроительства, 1984. – 58 с.
5. Дроздова И.В. Управление инвестиционной деятельностью при реконструкции городской жилой застройки: автореф. дисс на соискание учен. степени докт. эконом.наук.: спец. 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами - строительство)» /И.В. Дроздова. – Л., 2008. – 35 с.
6. Акуленкова И.В. Эффективность реконструкции объектов жилищно-коммунального хозяйства. / Дроздов Г.Д., Горбунов А.А. – СПб.: СПбГА-СУ, 2006. – 131 с.
7. Дроздова И.В. Оценка комплексности застройки микрорайонов градостроительными комплексами при реконструкции крупных городов (мегаполисов): Сб. науч. тр. экономического форума. – СПб.: СПбУЭФ, 2007. – С. 35-39.