

СОВРЕМЕННЫЕ АСПЕКТЫ РЕВИТАЛИЗАЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Вербовецкая С.А.¹

¹*Вербовецкая Светлана Айнулловна - студент магистратуры Строительного института, Тюменского Индустриального Университета*

г. Тюмень, Российская Федерация

Аннотация: *в статье дано определение «ревитализации». Сформулированы основные принципы работы с исторической жилой застройкой. Приведены основные аспекты проведения современной ревитализации*

Ключевые слова: *ревитализация, жилая застройка, городская среда.*

MODERN ASPECTS OF RESIDENTIAL REVITALIZATION

Verboveckaya S.A.¹

¹*Verboveckaya Svetlana Aynullovna - the student of the magistracy of the Building Institute, the Tyumen Industrial University*

Tyumen, Russian Federation

Abstract: *the article defines "revitalization". The basic principles of working with historical residential buildings are formulated. The main aspects of modern revitalization are given*

Keywords: *revitalization, residential development, urban environment*

УДК 69.059.72-73

В настоящее время требования к развитию городской среды становятся все жестче и инновационнее. Для людей важно проживать в комфортной среде, иметь простор для возможности саморазвития. Ожидается, что к 2025 г. около 70 % населения будут жить в городах, так как города служат одними из основных двигателей экономики [1, с. 22].

Наряду с положительными перспективами, нельзя не отметить жилую аварийную ситуацию в городах. Так, в 2019 г. аварийный фонд составил 26,3 млн кв. метров, или по 18 кв. м на каждые 100 человек, проживающих в стране, а капитальный ремонт был осуществлен только на 8,7 млн кв. метрах.

В 2020 г. капитальный ремонт требовался для огромной площади жилья в России, прогнозируемая стоимость которого составляла 5 трлн рублей, что



превышает годовые военно-оборонные расходы страны. Как считает В. В. Кивилев, главными инструментами смягчения напряженности в жилищной сфере являются реновационные приемы, снижающие риски функционального и физического износа жилищного фонда и повышающие долю благоустроенных жилых помещений, способствуя расширению жилой площади для каждого человека [2, с. 63-64].

Тем не менее, развитие городских территорий сопровождается развитием экономики, строительства и технологий. Это позволяет как создавать новые объекты недвижимости, так и преобразовывать уже существующие. Одним из способов преобразования и возрождения жилой застройки является ревитализация.

Ревитализация – это «оживление» территории или объекта, которые больше не функционируют [1, с. 23]. Данное понятие чаще всего применяют к заброшенным промышленным территориям, которые не используются городом, однако сегодня данное определение применимо и к жилым застройкам.

Данный объёмный и, на наш взгляд, многофункциональный термин, набирает сегодня популярность, что обусловлено его методологической вариативностью, а также успешным и позитивно-ассициативным закреплением его в сознании граждан. Семантическое поле данного понятия включает в себя синтез таких элементов, как реконструкция, регенерация, адаптация, реновация, модернизация, реабилитация, оживление, ревалоризация, санация и др.

Основной принцип ревитализации заключается в раскрытии новых возможностей старых форм, с учетом их современных функций.

В процессе ревитализации используется комплексный подход с целью сохранения самобытности, аутентичности, идентичности и исторических ресурсов городской среды.

Сформулируем основные принципы работы с исторической жилой застройкой (рис.1)



1. Сохранение градостроительного морфотипа застройки – улично-дорожной сети, периметральность квартальной застройки, парцелляция, четкое деление на публичную улицу и приватные двory.

2. Воспроизведение архитектурного морфотипа, включая масштаб, пропорциональный строй, ритмику, цветовые и фактурные характеристики.

3. Формирование стилистически новой застройки. При соблюдении п. 2 – отказ от цитирования, от имитации исторических стилей. Новая застройка не должна выглядеть исторической.

4. Первые этажи вдоль красных линий должны быть приспособлены для размещения общественных функций.

5. Пространство улицы должно формироваться с приоритетом пешеходного движения, но тем не менее проезжей.

Рисунок 1. – Требования при ревитализации жилой застройки [4, с. 110]

Восстановление архитектурных объектов в настоящее время является лучшим альтернативным способом строительства новых функциональных зданий.

Проведя небольшой научный анализ можно вывести основные факторы «новой жизни» существующих объектов [5, с. 425]:

- Экономический фактор. Реконструкция существующих объектов потребует гораздо меньше затрат, чем строительство нового объекта, так как объект уже существует и, следовательно, имеет конструктивное долголетие, которое позволяет его использовать более 100 лет.

- Исторический фактор. Здание относящиеся к исторически важным объектам, имеют интересную историю и свою «душу».

- Эстетический фактор. Многие объекты важные городу чаще всего являются представителями определенного архитектурного течения.

- Территориальный фактор. Данный фактор обуславливается удобной транспортной связью.



Очень часто ревитализация жилой застройки сопровождается таким осложняющим моментом, как отселение жильцов застройки. Прежде всего перед ревитализацией необходимо заручиться согласием жильцов. Поскольку в законодательстве данный момент не получил официального закрепления, на практике возникает сложность всеобщего согласования ревитализации.

Проблема получения согласия с жильцов влечет за собой следующую – сложности в привлечении инвесторов, которые готовы были бы сделать материальный вклад в данный процесс. Инвестиционная привлекательность заключается, главным образом, в сроках окупаемости их вкладов. Так, модернизация инженерного оборудования окупает себя в течение 2-4 лет, тогда как утепление жилой застройки – дело долгоиграющее. Срок окупаемости составляет от 20 и более лет, что является для инвестора менее выгодным.

Ревитализация жилой застройки предусматривает ремонтно-строительные мероприятия, ориентированные на улучшение условий комфортности, а также на уменьшение издержек в процессе эксплуатации здания. Распространенный вид ревитализации – это тепломодернизация зданий. Под тепломодернизацией следует понимать утепление фасадов, установка современных энергоэффективных окон как в квартирах, так и на общедомовой территории, установка теплоучетной системы.

Основная задача тепломодернизации – увеличение теплозащиты согласно современным нормам энергосбережения. Главным образом, необходимо увеличить теплозащиту непосредственно наружных ограждений ориентировочно в 3,5 раза, а окон и дверей балконов – ориентировочно в 1,8 раза.

Данные процессы, ориентированные на тепломодернизацию здания, дополнительной задачей в себе заключают решение проблем крупнопанельного домостроения – воссоздание архитектурного образа и герметизация межпанельных швов.

Таким образом, прогнозируемая экономия тепловой энергии в процессе проведения ревитализационных энергосберегающих мероприятий будет



достигать по домам 1-ых типовых серий, направленных на ревитализацию, в среднем 59 %, среди которых:

- 25 % экономии будет достигнуто при повышении теплозащиты непосредственно наружных стен, а также чердачных перекрытий;

- 10 % экономии возможно посредством повышения теплозащиты окон;

- 6 % экономии достигается через сокращение в квартирах избыточного воздухообмена;

- и 18 % экономии посредством устройства автоматизированного узла управления системой отопления и установки термостатов на отопительных приборах.

Кроме того, соблюдается основная цель ревитализации – обеспечение комфорта для жильцов застройки в условиях доступа к индивидуальному регулированию температуры квартирного воздуха [3, с. 12].

Под ревалоризацией квартала следует понимать качественное изменение внутренней среды между близстоящими домами, улучшение эстетических, социальных, экономических характеристик жилых застроек, повышение качества жизни жильцов, а также статуса их модернизированной недвижимости.

Ревалоризацию можно разделить на ряд структурных элементов (рис. 2)





Рисунок 2. - Структурные элементы ревалоризации

Финальным продуктом ревалоризации выступит эстетичная среда проживания с комфортными квартирами, подъездами, площадками и паркингами, весомое снижение энергозатрат эксплуатации, повышение привлекательности района и, как следствие, и цены недвижимости.

Таким образом, под ревитализацией понимается больше, чем просто реконструкция. Современное использование собственности достигается с помощью соответствующего преобразования здания. Ревитализация - это вершина адаптации здания, под современные требования.

Список литературы

1. Андрианова, Т.А. Анализ опыта реализации проектов городского редевелопмента в России / Е. И. Андрианова, Т. А. Губачева, А. В. Сапроненко, Е. А. Халимон // E-Management, 2021. Т. 4. № 3. С. 20-33.
2. Быкова, Ю. О. Эффективность реновации в строительной отрасли Российской Федерации / Ю. О. Быкова, В. Д. Кузьменкова // Вестник ГГУ, 2021. № 3. С. 61-78.
3. Зиятдинов, Т. З. Методологические предпосылки градостроительного реагирования на глобальные вызовы / Т. З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов, 2021. № 1(73). С. 12.



4. Орлова, Н. А. Ревитализация исторического квартала. Опыт применения контекстуального подхода / Н. А. Орлова, Д. Н. Орлов, А. А. Гаршина // Градостроительство и архитектура, 2020. Т. 10. № 4(41). С. 108-118.
5. Тулигенова, А. Н. Современные методы ревитализации архитектурных объектов / А. Н. Тулигенова, В. В. Ухань // Инновации. Наука. Образование, 2021. № 45. С. 422-426.

