ПРИМЕНЕНИЕ НАДСТРОЕК В РЕКОНСТРУКЦИИ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Матчан В.А.

В настоящее время сложилась такая градостроительная ситуация, когда частные малоэтажные дома из всевозможных строительных материалов со множеством неказистых пристроек в ряде городов вкроплены в многоэтажную застройку. Такое явление отрицательно сказывается на планировочной структуре города, а также транспортном и торгово-бытовом обслуживании малоэтажной застройки. Изменить ситуацию к лучшему можно при сносе здания с последующей застройкой освободившейся территории, но здесь встают такие проблемы как: - необходимость предоставления квартир владельцам старых зданий. Количество таких квартир, с учетом всевозможных, вполне законных манипуляций с пропиской, может достигать до 30% вновь возведенного жилого фонда;

- необходимость создания развитой сети инженерных коммуникаций, стоимость которых может составить до 40% сметной стоимости строительства;

- сложность проведения строительно-монтажных работ в стесненных частной застройкой условиях;

- необходимость подменного фонда.

Все это приводит к тому, что происходит удорожание строительства более чем в 2 раза, т.е. стоимость 1 $м^2$ жилья может составить 500-600 $. Поэтому то и происходит строительство новых многоэтажных зданий на территориях свободных от застройки.

На наш взгляд, выход может быть найден в предоставлении частному застройщику улучшить свои жилищные условия самому при осуществлении финансовой помощи заинтересованных лиц и контроле со стороны архитектурных ведомств.

При этом возможны следующие варианты:

1. Застройка территории домами котеджного типа на свободной площади приусадебных участков с последующим переселением и сносом старых домов. Этот прием наиболее распространен в настоящее время. Финансирование строительства ведется, как правило, застройщиками. Но применим этот прием только для второй, третьей линии застройки.

2. Надстройка существующего здания. Такой вид реконструкции менее распространен в связи с конструктивными сложностями, но при их преодолении успешно может быть применен для первой линии застройки вдоль основных транспортных магистралей, а в ряде случаев даже экономически выгоден застройщику.

При этом могут быть применены все известные виды надстроек как нагружающие, так и ненагружающие.

Достоинства нагружающих надстроек:

- относительная простота возведения;
- использование конструкций старой части здания.

Недостатки:

- сложность перепланировки нижних этажей;
- невозможность подвижки здания при необходимости выравнивания линии застройки;
- необходимость усиления фундаментов;
- нецелесообразность надстройки при малой несущей способности каркаса здания.

Для ненагружающих надстроек на собственных фундаментах характерны следующие достоинства:

- свобода в применении объемно-планировочных решений;
- возможность изменения назначения здания;
- независимость посадки здания от существующей застройки;
- отсутствие ограничений на этажность;
- независимость надстройки от несущей способности каркаса старого здания.

Недостатки:

- повышенная стоимость реконструкции;
- сложность возведения.

Из перечисленного явствует, что оба типа надстроек взаимоисключают как достоинства, так и недостатки друг друга. Но несомненной их положительной чертой является поэтапное финансирование относительно небольшими частями со стороны государства и возможно привлечение к финансированию заинтересованных лиц при условии окупаемости вложенных средств. На наш взгляд данная проблема решаема, актуальна и может способствовать изменению внешнего облика городов при правильной ее постановке.