

# ИНВЕСТИЦИОННЫЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ ФОНОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ОДЕССЫ

*Постернак И. М., Одесская государственная академия строительства и архитектуры*

Реконструкция исторической застройки имеет большое социально-экономическое значение. Ее основные задачи состоят не только в продлении срока службы зданий, но и в ликвидации физического и морального износа, улучшении условий проживания, оснащении жилых зданий современным инженерным оборудованием, повышении эксплуатационных характеристик и архитектурной выразительности. В Одессе в контексте международной интеграции к стандартам энергоэффективных зданий действуют городские целевые программы: Городская целевая программа включения центральной исторической части застройки Одессы к основному списку Всемирного наследия ЮНЕСКО на 2013-2015 года и Городская Программа энергоэффективности г. Одессы на 2013-2015 годы.

Проблема энергосбережения, рассматривается как одна из основных не только в Украине, но и во всем мире. Если учесть, что строительный сектор экономики Украины ежегодно потребляет около 30% энергоресурсов, то доля тепла, которая тратится на отопление жилых и общественных зданий составляет 85%.

Перед строителями и архитекторами стоит непростая задача, так как реконструкция и приспособление таких объектов под новые функции должны проводиться с учетом всех требований и нормативов по охране архитектурного наследия и носить комплексный характер с учетом перспектив развития всего города, отдельного квартала и объекта (Схема 1).

Схема 1. Средства реконструкции, обеспечивающие повышение комфортности жилья при одновременном внедрении энергосберегающих технологий

Мероприятие	Повышение комфортности	Энергосберегающий эффект
Увеличение окон и улучшение остекления	Повышение освещенности, улучшенный обогрев поверхностей, снижение конвективной составляющей	До 15%, за счет повышения доли пассивной составляющей солнечного отопления, меньший расход электроэнергии за счет более эффективного использования дневного освещения

Реставрация фасада	Осушение стен за счет смещения точки росы, повышение температуры внутренних поверхностей	До 20% снижает утечки тепла за счет теплопередачи
Обновление, реконструкция или настройка крыши	Экономически выгодный вариант получения дополнительного жилого пространства, снижение перегрева основных жилых помещений в летнее время	До 20% снижает утечки тепла за счет теплопередачи
Новые полы	Поглощение ударных шумов, теплые полы	Примерно на 5% снижает утечки тепла за счет теплопередачи
Термическая (пассивная солнечная установка)	Солнечный нагрев воды	До 70% горячей воды, до 30% общего потребления горячей воды
Модернизация отопительной системы	Возможности плавного регулирования по мере необходимости	Применение техники максимального использования теплоты сгорания топлива
Управляемая вентиляция	Совершенствование микроклимата в помещениях (влажность, содержание CO <sub>2</sub> ), фильтрация мелкой пыли, недопущение образования плесени	До 30% общего теплопотребления

Схема 2. SWOT – анализ инвестиционных и технических (архитектурно-строительных) аспектов реконструкции зданий фондовой застройки города Одессы традиционным методом

<b>STRENGTHS</b>	<b>WEAKNESSES</b>
Всесторонняя поддержка на муниципальном уровне; наличие привлекательных пространств в центре города для развития коммерческого, культурного, общественного видов деятельности в традиционно многофункциональной зоне; наличие архитектурных памятников, а также существующих зданий, которые могут быть приспособлены к современным потребностям; наличие рынка местных материалов.	Необходимость археологических исследований до начала строительства; недостаточная ширина улиц города; отсутствие необходимой инженерно-транспортной инфраструктуры для развития зоны благоустройства; необходимость проведения большого объема работ по созданию соответствующей инженерно-транспортной инфраструктуры.
<b>OPPORTUNITIES</b>	<b>THREATS</b>
Эффективное использование памятников архитектуры; строительство новых и реконструкция старых зданий для создания современного имиджа зданий; существенное улучшение соответствующей инженерно-транспортной и культурно-бытовой инфраструктур центральной части города; создание привлекательной комплексной застройки города.	Угроза повреждения существующей историко-архитектурной и природных сред при освоении зоны благоустройства; сложность выполнения важных историко-архитектурных исследований; необходимость проведения дополнительных инженерных исследований; высокая сметная стоимость подготовительных, строительных работ и благоустройства.

Для изучения инвестиционных и технических (архитектурно-строительных) аспектов реконструкции зданий фоновой застройки города Одессы (Схема 2) применим традиционный метод SWOT – анализа, позволяющий провести детальное изучение наружной и внутренней среды.