

ПРОЦЕСС ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ КАК ИЗМЕНЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НАГРУЗКИ ЗДАНИЙ

И. В. МИХАЛЬЦОВА

Белорусский государственный университет транспорта, г. Гомель

Процесс перепрофилирования устаревших объектов с каждым годом набирает обороты и является весьма актуальным и распространенным направлением в современной градостроительной практике. Смена функционала здания относится к переустройству или использованию старой строительной площадки или существующего здания с целью изменения функции, отличной от той, для которой они были первоначально построены или спроектированы. Подобная практика была применена для устаревших или вышедших из строя промышленных зданий и широкого круга объектов коммерческого строительства: детские сады, многоквартирные жилые дома, объекты розничной торговли, офисы, музеи, выставочные галереи и др.

Данное направление начало зарождаться около века назад, но получило особую популярность в начале XXI века. Существует ряд причин, по которым старые объекты утратили свою изначальную функциональную нагрузку: технический прогресс, исторические реалии, политические или экономические изменения, а также множество факторов, происходящих в жизни современного общества в целом и в местах их расположения. Экономическая эффективность капитальных вложений в перепрофилирование зданий значительно выше, чем новое строительство, т. к. в данном случае предполагается частичное переустройство сооружения, т. е. величина вложений меньше, реконструкция в 1,5–2 раза дешевле нового строительства.

Перепрофилирование старых либо вышедших из строя зданий в объекты иного назначения, пожалуй, самое модное и гуманистическое. Такой подход позволяет не только сохранять исторические здания с интересной архитектурой, но и «социализировать» их в современном обществе [1].

В настоящее время можно выделить ряд сформировавшихся терминов, определяющих действия органов управления, проектировщиков по отношению к отслужившим строительным объектам, которые в сложившихся условиях являются невостребованными и опустевшими, но которые в свою очередь имеют историческую значимость, отличаются пространственным, энергетическим, а также градостроительным потенциалом [2].

Адаптивное использование (adaptive reuse) – наиболее распространенный термин, который относится к процессу использования старых территорий и зданий для новых функций. Оно связано с политическим, социальным и экономическим отношением к вопросам наследия и его сохранения. Под адаптацию подпадают производственные и военные объекты, религиозные комплексы.

Конверсия (conversion) – это термин, описывающий процесс восстановления, реконструкции или перестройки фабрик, заводов, складов, доков и т. д., имеющих историческую нагрузку, с современным использованием их под иные цели. Такие объекты зачастую становятся торговыми, выставочными, образовательными или жилыми.

Реадаптация (readaptation) – комплекс мероприятий, направленный на восстановление утраченных функций объекта, содействующий его приспособлению к современным условиям жизни. Этот термин берет свое начало в медицине и психологии.

Реновация (renovation) – процесс восстановления или замещения вышедшего из строя объекта, агрегата, оборудования или здания путем замены его деталей, починки неисправностей, смены функциональной нагрузки, добавления или улучшения его пространственной конструкции, расширения его границ и т. д. Также реновация может включать полный снос объекта с целью освобождения площадки под новое строительство.

Ремоделинг (remodeling) – определение, которым часто заменяют термин «реновация». В самых общих чертах означает улучшение, восстановление или доработку здания.

Рециклинг (recycling) – технология повторного использования материалов или ресурсов. Может относиться к строительным материалам и конструкциям, энергетическим и пространственным ресурсам, социальной и функциональной значимости объекта.

Модернизация (retrofitting) – усовершенствование, обновление объекта, приведение его в соответствие с новыми требованиями и нормами, техническими условиями. Показывает возможности современного использования объектов путем восстановления их изначальной функции.

Можно заметить, что эти термины описывают одинаковые процессы, каждый из которых показывает принципы современного использования промышленных объектов и комплексов, их участков и прилегающих территорий. Наряду с освоением заброшенных территорий, они считаются ключевым фактором в сохранении земель и сокращении городской застройки. Данные понятия являются компромиссным решением между историческим сохранением и сносом отслуживших объектов.

Важными понятиями в изменении функционала зданий являются рефункционализация и реконструкция.

Реконструкция зданий, сооружений – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по совершенствованию их инженерно-технических, конструктивно-технических, планировочных решений и архитектурных качеств с учетом современных требований, изменение функционального назначения.

Рефункционализация – реконструкция промышленных зданий и сооружений с изменением функции самого объекта, то есть того назначения, которое вызвало причину строительства.

Во многих городах проблема «наслоений и наплыва» друг на друга зон с различным функциональным назначением решается путем вывода производства из центра города на окраины, в регламентированные промышленные районы. Подобное перемещение производства неразрывно связано с процессом реконструкции оставшихся на месте промышленных объемов при одновременной смене их функционального назначения, то есть рефункционализацией.

Необходимость реконструкции вызвана ускоренным физическим и моральным износом оборудования, технологий и самих зданий и сооружений. Так, к примеру, износ оборудования составляет 7–8 лет, срок службы зданий и сооружений – 40–60 лет, таким образом, за всю жизнь они должны претерпевать 5–8-кратное обновление техническим оборудованием, которое в свою очередь вызывает изменение объемно-планировочных решений, что влечет за собой необходимость выполнения комплекса работ по восстановлению несущей способности конструкций.

При реконструкции зданий решаются следующие основные задачи:

- приведение объемно-планировочной структуры здания в соответствие с потребностями модернизируемого;
- повышение эксплуатационных качеств существующих несущих и ограждающих конструкций в соответствии с новыми требованиями;
- изменение основных строительных параметров здания (конфигурации, плана, высот помещений, сетки колонн);
- модернизация инженерных систем;
- совершенствование архитектурно-художественных качеств здания и его интерьеров с учетом современных требований к общей композиции и эстетике.

Процесс перепрофилирования находится в неразрывной связи со всеми вышеперечисленными понятиями.

Важно помнить, что каждый объект перепрофилирования имеет ряд уникальных особенностей, которые необходимо учитывать при выборе эффективного варианта перепрофилирования. Выбор эффективного решения реализации проектов перепрофилирования зданий рекомендуется проводить в соответствии с разработанным алгоритмом с целью логичного и исключающего ошибки достижения конечного результата.

Список литературы

1 Перепрофилирование по-русски [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://news.ners.ru/pereprofilirovanie-po-russki.html>. – Дата доступа : 09.07.2019.

2 СОХРАНЕНИЕ ИЛИ СНОС? КОМПРОМИСС! [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <https://marhi.ru/AMIT/2013/1kvart13/chadovich/chadovich.pdf>. – Дата доступа : 15.07.2019.