

Общество | Актуально | Гость "СО" | Из истории | Культура | Спорт | Криминал

№ 70 22.04.2015

Поиск

НАВИГАЦИЯ

- Главная
- Редакция
- История
- Координаты
- Архив
- Фотогалерея
- Книга отзывов
- PDF версия газеты
- Форум
- RSS лента

Форум газеты «Северная Осетия»

РУСФОНД - ДЕТЯМ СЕВЕРНОЙ ОСЕТИИ

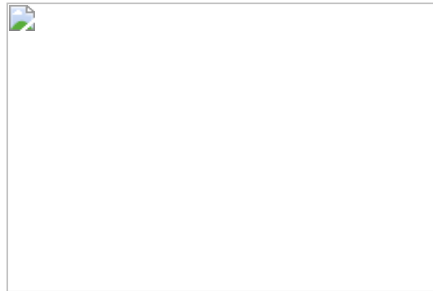
Творческая мастерская

О том, что волнует...

Спортивная среда

## АКТУАЛЬНО

### «Лабиринты капитального ремонта»



Так назывался материал, опубликованный на страницах «СО» 18 марта 2015 года. В редакцию продолжают поступать отклики наших читателей на одну из самых острых социальных проблем, обсуждавшихся за «круглым столом» «СО». Своим мнением на сей счет поделился Григорий ФАРДЗИНОВ, главный конструктор ОАО «Севострой», заслуженный строитель СОАССР и РФ:

– Тема капитального ремонта у всех на слуху, она настолько актуальна, что редакция газеты «Северная Осетия» посчитала необходимым организовать

«круглый стол» с участием всех заинтересованных сторон. Жаль только, что никто из собеседников так и не пояснил: а что такое вообще капитальный ремонт и как его проводить в условиях города Владикавказа, жилые дома которого неоднородны и представляют собой «смесь» разных времен и «эпох»?

В связи с этим предлагаю заглянуть в официальное издание СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». Это даст возможность получить представление о капитальном ремонте зданий, который рассматривается как «комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающих изменения основных технико-экономических показателей зданий и сооружений, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования».

Далее идут такие понятия, как реконструкция здания, его модернизация, моральный и физический износ.

Что касается реконструкции, то это – «комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащённости) с целью изменения условий эксплуатации, максимального выполнения утраты от имевшего место физического и морального износа, достижение новых целей эксплуатации здания». Модернизация здания согласно упомянутым выше правилам представляет собой по сути частный случай реконструкции, предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания старой постройки, его морально устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эстетике условий проживания и эксплуатационным параметрам жилых домов. Моральный износ здания означает постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации.

И, наконец, физический износ здания есть не что иное, как ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей, вызванное объективными причинами.

Как же можно применить вышесказанное к объектам жилья столицы республики? Как известно, Владикавказ получил статус города 155 лет назад, из них полвека было потрачено на возведение его исторической части и 100 лет ушли на эксплуатацию построенного.

Застраивали город по индивидуальным проектам, для городской знати. Архитектор был одновременно и инженером. Таких понятий, как механика грунтов – изучающая свойства грунтов под внешним воздействием, сейсмология – наука о землетрясениях, не было. Дома строили из местных материалов – кирпича, бутового камня, известкового раствора. Нулевой цикл первоначально представлял собой возведение сводчатых кирпичных арок с мощными кирпичными столбами с конструктивной площадью до 20–30%, сооружение металлических двутавровых балок...

Все надземные перекрытия были деревянными, а наружные стены выполнялись кирпичной облицовкой, применялась колдцевая кладка с забутовкой из строительного мусора или вообще с воздушным зазором.

После революции хозяева особняков были выселены, а их дома превратились в коммунальные квартиры. Понятно, что о соблюдении противопожарных и санитарно-гигиенических требований не могло быть и речи. Дальнейшее развитие городской среды сопровождалось прокладкой инженерных сетей горячего и холодного водоснабжения, газопроводов, электрических сетей. Неизбежные техногенные процессы, в частности, протечки инженерных сетей, в корне изменили физико-механические свойства грунтов. Насыщение влагой несущих грунтов передавалось на фундаменты и стены первых этажей в виде капиллярной воды. Грибок и черные пятна на стенах – последствия конденсата из-за увеличения теплопроводности стен. Все это в конечном результате привело к моральному и физическому износу зданий.

Эти 100 лет были периодом казенного – «ничейного» – отношения к памятникам историко-архитектурного наследия, их внутреннее содержание сегодня не отвечает никаким санитарно-гигиеническим нормам, в том числе, требованиям механической прочности. Но наружные стены представляют собой архитектурного зодчества, охраняются законом.

Итак, исторический центр не попадает под капитальный ремонт, это скорее модернизация зданий. В связи с чем предлагается вариант сохранить наружные стены, разобрать все внутренние в пределах, допустим, одного квартала и выполнить новое строительство в виде малоэтажной плотной застройки. При этом «лицо» старого Владикавказа сохранится. В свое время на улицах Церетели, Томаева, Бутырина, Огнева строилось элитное жилье для работников науки, культуры, для высших партийных и советских работников. Перекрытия в этих домах деревянные. Вот в них можно произвести капитальный ремонт.

СВЕЖИЙ НОМЕР

Свежий номер газеты

КОНТАКТЫ

gazeta@mail.ru

ИНТЕРНЕТ РЕСУРСЫ:  
www.sevos.ru  
www.forumso.ru

«Перекресток»

«Ковчег»

«Уроки здоровья»

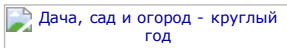
ИНФОРМАЦИЯ

**Уважаемые посетители!**

Все свои комментарии и заметки к прочитанному материалу вы можете присылать на редакционную почту:

gazeta@mail.ru

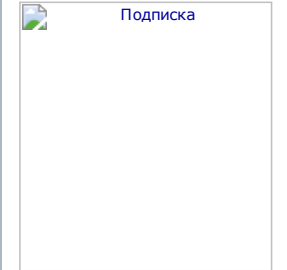
с пометкой "от читателей"



Рекомендуемый рекламный материал должен соответствовать тематике связанной с поиском и вложением капитала и не должен содержать различного рода сомнительную информацию. Добавление рекламного материала производится только после проверки. В случае нарушения, предъявляемых требований, рекламный материал размещен не будет, оплата будет возвращена рекламодателю с учетом



**ХОТИТЕ РАЗМЕСТИТЬ СВОЮ РЕКЛАМУ?**  
**ЖДЕМ ЗАЯВОК**  
**ПО ТЕЛ.: (8-867-2) 25-11-18**  
**(ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ),**  
**(8-867-2) 25-63-18, 25-94-79**  
**(КОМПЬЮТЕРНЫЙ ОТДЕЛ).**



**Ближайшие праздники России**  
**День ракетных войск и артиллерии в России**  
**День работника стекольной промышленности России**  
**День работника налоговых органов Российской Федерации**



**Владикавказ**  
 Чтв, 19/11  
 +4...+6 °C  
 702 мм  
 С, 1 м/с  
 gismeteo



Следующее поколение домов возводилось на улицах Николаева, Тельмана, Грибоедова, Стаханова, Пожарского – это так называемые крупноблочные здания двухрядной разрезки. Проектная, техническая документация на них не сохранилась. Дома этой серии (например, на улице Пожарского, 11 и Стаханова) уже снесены, на ул. Пожарского на этом месте уже стоит 5-этажный кирпичный дом со всеми удобствами.

Дома этой серии подлежат демонтажу как представляющие опасность для проживания. Согласно существующим строительным нормам и правилам их состояние характеризуется как «недопустимое». Кстати, конструкции данной серии – плиты перекрытий и блоки – можно использовать вторично, например, в дачном индивидуальном строительстве.

Еще одна заметная «веха» в архитектурном облике города – так называемые хрущевки, которые начали возводиться в середине XX века и росли как грибы после дождя. Но именно они во многом решили проблему жилья, хотя в этих пятиэтажках и достоинств, и недостатков хватало. Теплые (керамзит был привозной), но с тесными кухнями, проходными комнатами... – сегодня они не подлежат капитальному ремонту. В больших городах страны их давно сносят. Конструкции этих домов тоже могут найти вторичное применение в малоэтажном жилищном строительстве. Их можно демонтировать и продавать. Чем это не безотходное производство?!

Еще один этап городского строительства – пятиэтажные кирпичные дома из блок-секций. Автор разработки этой серии – наш институт «Севоспроггорсельстрой» – ныне ОАО «Севоспроект». Эту 132-ю серию применяли в III климатическом районе по всему Советскому Союзу. В домах этой серии несущие стены кирпичные, перекрытия – из сборного пустотного строительства. Эта серия тоже не попадает в статью капитального ремонта.

Следующее поколение жилых домов из серии, разработанной ЦНИИЭП жилища – Москва для столицы республики. Наш институт «Севоспроггорсельстрой» продолжил под эгидой разработчиков блок-секционный метод и довел идею до создания 11 серий. Ее создатели стали лауреатами премии СМ СССР. Однако недостаток этой серии в том, что применялся уже местный керамзит, почти необожженная глина с большой теплопроводностью. Именно поэтому панели из тяжелого бетона и квартиры оказывались холодными. Люди, живущие в таких домах, подтвердят это.

Из конструкций этой серии ЦНИИЭП жилища создал серию 12-этажных домов, которые построены на улицах Барбашова и Московской. Из этих конструкций нами были запроектированы 79-квартирные 16-этажные дома на пр. Коста, в которых наружные стеновые панели переработаны. Дома этой серии тоже не попадают в статус капитального ремонта.

С развалом страны местные «мамаи» раздолбали наш домостроительный комбинат, хотя во многих других регионах пошли по пути модернизации производства. На наших глазах начался новый этап строительства социального и элитного жилья. Ясно, что о капитальном ремонте новостроек не может быть и речи, ведь их моральный и физический износ пока равен нулю.

Я обозначил «пунктиром» все этапы жилищного строительства за 155 лет, чтобы стало понятно: далеко не все жилье города нуждается в капитальном ремонте. А значит, и взимание платы за него должно быть тоже дифференцированным. А не так, как диктуется законом: всем сестрам по серьгам, то бишь по 5 руб. за 1 кв. метр жилья, к какой бы категории это жилье ни относилось. Капитальный ремонт – это замена инженерных сетей, ремонт кровель с водосточными трубами, в домах с лифтами – установка нового лифтового оборудования. Мне непонятна идея создания такой структуры, как региональный оператор, в «общем котле» которого и будут аккумулироваться деньги собственников. Ведь эти затраты могли бы покрывать ТСЖ со своим счетом в банке.

Кроме зданий исторического центра города все дома решены в жесткой бескаркасной схеме с несущими кирпичными и железобетонными стенами и перекрытиями, требуют замены инженерных сетей, лифтов, кровель – эти затраты вполне может осилить товарищество собственников жилья. В чем действительно нуждаются эти товарищества – так это в помощи со стороны административных органов. Необходимо найти управу на злостных неплательщиков за техническое обслуживание и коммунальные услуги, вплоть до обращений с исками в судебные инстанции, как делают в больших городах.

**По моему личному мнению, не было нужды создавать еще одну чиновничью службу, которая занялась рассылкой счетов-извещений с солидными суммами. У наших пенсионеров не так много средств, чтобы платить впрок за капитальный ремонт, которого они в силу преклонного возраста, возможно, никогда не дождутся...**

Автор: ... / Обсудить на форуме



Число посещений данной страницы 1

КАЛЕНДАРЬ

**АПРЕЛЬ**

П	В	С	Ч	П	С	В
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			



**КОД КНОПКИ (120X48):**

```
<a href=http://sevos.ru/><img src=http://sevos.ru/main/banner50.gif alt="Республиканская ежедневная газета" />
```

**КОД КНОПКИ (468X60):**

```
<a href=http://sevos.ru/><img src=http://sevos.ru/main/banner50.gif alt="Республиканская ежедневная газета" />
```



Альянс руководителей региональных СМИ России

Всероссийский интернет-проект ХЕЛПИНБЕР.  
 ВСЕРОССИЙСКИЙ ИНТЕРНЕТ-ПРОЕКТ ХЕЛПИНБЕР.

Министерство экономического развития РСО-Алания



Я 140

РЕЙТИНГ 1438448  
 mail.ru 51  
 35

Hot / On

527357 +36

УЧАСТНИК Rambler's TOP 100

31.05.2015  
 07.05.2015  
 24.05.2015  
 СЕГОДНЯ  
 19.11.2015

ЦБР 19.11  
USD/RUB 64.78  
EUR/RUB 69.0021  
COP/RUB 28.5

ON-LINE СЕРВИС

авиа поезда электрички

tutu.ru - Расписание авиарейсов, наличие мест и цены online, заказ авиабилетов

Город вылета

Город прилета

Поиск

расписание авиарейсов  
авиабилеты



Любое использование материалов сайта в сети интернет допустимо при условии указания имени автора и размещения гипертекстовой ссылки на источник заимствования. Использование материалов сайта вне сети интернет допускается исключительно с письменного разрешения правообладателя.