

УДК 332.146

РЕКОНСТРУКЦИЯ И ОБНОВЛЕНИЕ СЛОЖИВШЕЙСЯ АРХИТЕКТУРНО -ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ ЗДАНИЙ.

Ачилдиев Р.М., преподаватель; **Улашев Д.**, магистрант (СамГАСИ)

Мақола шаҳарларнинг ривожланиши, реконструкция қилиши ва янгиланиши долзарб муаммоларига бағишланган. Мавжуд шаҳарларнинг ривожланиши янгиланишга комплекс ёндашувни қўллашнинг аҳамияти таъкидланган. Шаҳар атроф-муҳитини ривожлантиришнинг замонавий ижтимоий-иқтисодий шароитларини ҳисобга олган ҳолда шаҳарсозлик жараёнларини такомиллаштиришнинг асосий йўналишларига бағишланган.

The article is devoted to the problem of reconstruction and upgrade the existing building cities. Stresses the importance of an integrated approach to upgrading existing buildings. The basic directions of perfection of process of urban design based on contemporary socio-economic conditions of development of the urban environment.

При реконструкции и обновлении сложившейся застройки города часто возникает необходимость перестройки старых многоэтажных жилых построек, не соответствующих современным требованиям. В настоящее время в градостроительном проектировании сформировалась новая отрасль, которая занимается проблемами реконструкции и ремонта помещений. Общая проблематика обновления сложившейся застройки связана с огромным разнообразием вопросов строительства, проектирования, тепло механики, энерго эффективности. Для сохранения жилых зданий, которые еще пригодны для проживания, необходима организация системы мониторинга технического состояния жилищного фонда в районах с целью определения необходимого объема ремонта, а также результативно использовать эти работы при составлении планов ремонта на всех стадиях строительного проектирования. Конечная цель реконструкции и обновления сложившейся застройки города состоит в улучшении городской среды, качества и сохранности жилого фонда. При преобразовании сложившихся застроек необходимо учитывать комплекс факторов окружающей городской среды: географические составляющие, санитарно-гигиеническое состояние, пожарные проезды, уровень шума, инсоляция, аэрация, освещенность, и многие другие факторы, влияющие на протекающие жизненно важные процессы жителей города. Для решения возникающих проблем, связанных с этими факторами необходим комплексный подход, который должен охватывать процессы проектирования объектов реконструкции и реализации проектных решений. Реконструкцию сложившейся

застройки, на наш взгляд, можно представить как синтез социально-экономических, эколого-технических и градостроительных подходов, объединенных системой взглядов строителей, инвесторов и проектировщиков на концепцию обновления городских территорий. Проведение реконструкции и обновления сложившейся застройки с позиции комплексности, требует более детальных проработок вопросов градостроительного проектирования с учетом особенностей и специфики существующих строений на данной территории, состояния жилищного фонда и уровня развития коммунальных систем.

Поэтому остановимся на следующих важных моментах градостроительного проектирования. При реконструкции и обновлении жилых зданий, тип нежилых помещений зависит от типологии района, где находится здание. При выполнении перепланировок помещений в жилых зданиях и изменении расположения несущих стен и перегородок, а также наружных стен, для осуществления компенсации всевозможных влияний от плотности застроек на аэрацию помещений, целесообразно уменьшать глубину имеющихся комнат, кухонь и спален (до 5 м), увеличивая оконные проемы. Все подобные мероприятия обязаны проводиться по нормам и СНиПам, учитывая уровни загазованности и шума. Существуют также функционально задающие факторы городской среды, которые оказывают существенное влияние на проектные решения. К ним относятся: демографический фактор (информация о преобладании какой-либо возрастной группы населения); наличие системы обслуживания населения; наличие организации хранения личного транспорта и др. Следовательно, необходимые меры, которые обеспечат комфорт проживания в зоне реконструируемой застройки, должны предприниматься уже на стадии реконструкции жилого здания. Например, если в наличии есть помещения, ориентированные на магистраль, то для защиты от шума, можно применить тройное остекление, рассчитав ослабление звуковых волн извне. Также нужно учесть такой важный элемент жилищно-коммунального хозяйства, как систему удаления бытового мусора, используя вакуумные станции мусор удаления. Полную перепланировку здания необходимо совершать в том случае, когда данная планировка и благоустройство полностью не отвечает конкретным требованиям. При этом вся планировочная структура квартир должна рассматриваться как единое целое без деления на жилую и нежилую площадь. При выборе схемы размещения квартир, проектировщики должны основываться на принципе последовательности разработки проектных решений. Качество этих решений будет оцениваться не только по максимальным показателям жилой и полезной площади, но и по надлежащим инженерным оборудованностям. Важно отметить, что повышению качества проектных разработок, на наш взгляд, способствовало бы формирование банка общей градостроительной информации, включающей отраслевые

разработки, и их использование в проектных решениях при обновлении группы или отдельных элементов городской среды. Таким образом, эффективное решение всех проблем реконструкции и обновления сложившейся застройки возможно лишь при комплексном их рассмотрении, с учетом существующих особенностей и принципов ее формирования. Анализируя опыт научных и практических разработок по проблеме обновления сложившейся застройки видно, что ее актуальность для городов имеет особую важность. Для решения этой проблемы необходимо развивать систему проектирования и выполнения ремонтно-реконструктивных мероприятий по таким направлениям, как:

- Усовершенствование методологической базы строительного проектирования и ремонта жилых зданий с возможной автоматизацией процессов.
- Выявление возможных методов последовательной и комплексной реконструкции.
- Работа над особенностями обновления сложившейся застройки городов (кварталов, районов), разной величины и с различной исторической ценностью.
- Работа над принципами проектных решений по обновлению кварталов и жилых зданий, в первую очередь в исторических частях города.

Список литературы:

1. Федоров В.Б. Реконструкция зданий, сооружений и городской застройки. М.:ИНФРА-М, 2008.
2. Селютина Л.Г. Управление жилищным строительством и реконструкцией жилой застройки / Л.Г. Селютина, Е.В. Песоцкая. СПб.: ВВМ, 2006.