

УДК 72.032/.036(477)

Х. А. Бенаи,

доктор архитектуры, профессор

Т. В. Радионов,

*аспирант Донбасская национальная академия строительства
и архитектуры*

МЕТОДИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ПРОЕКТОВ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ ТИПОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

Аннотация: типовая застройка, является высоким показателем количественного и качественного параметра проектирования, который соответствует социальным и экономическим факторам. Таким образом, для сохранения типовых традиций необходимо разрабатывать и использовать методические мероприятия, которые учитывают потребности населения, устраняют разрушения и модернизируют современную архитектурную среду.

Ключевые слова: мероприятия, рекомендации, методика, типовая застройка, техническое обследование, состояние архитектурной среды.

Постановка проблемы. В современных условиях типовая застройка начала приобретать новый и многопрофильный функциональный уровень, который основывается на полной или частичной перепланировке типового здания, придании существенно новой функции, которая может спорить с первоначальным замыслом и не всегда учитывать материал конструкций в условиях проведения строительно-монтажных работ. Так же важным условием при решении задач о реконструкции объектов типовой застройки, является возможность комплексного и стратегического планирования, которое непосредственно связано с социальными, демографическими, природно-климатическими факторами [3].

Постановка задач исследования. С целью разработки методических мероприятий по реконструкции объектов типовой застройки, поставлены следующие задачи:

1. Комплексного архитектурно-художественного планирования.
2. Организации благоустройства территории.
3. Организации архитектурно-планировочной структуры реконструируемых зданий.
4. Формирования архитектурно-пространственной структуры типовой застройки.
5. Учета архитектурно-эксплуатационных качеств зданий.

6. Учета архитектурных характеристик объектов реконструкции.
7. Оптимизации продолжительности жизненного цикла зданий и сооружений подвергающихся реконструкции.

Основная часть. При проектировании реконструкции застройки необходим учет связей реконструируемого квартала или микрорайона с прилегающими частями города, имеющими традиционную или историческую особенность [7]. При этом должны использоваться приемы усиления композиционного и художественного единства или развития реконструируемого и прилегающего микрорайона более ранней застройки. Решение может быть найдено в виде силуэта застройки, путем повышения выразительности ансамблей, создания рациональных функциональных связей и архитектурно-художественной целостности реконструируемой застройки [1].

Реконструкция внутриквартального пространства наряду с увеличением плотности застройки должна быть направлена на повышение его комфортности и рациональности, выполнение задачи социального и эстетического характера по упорядочению планировочной структуры и сетей улиц, создание требуемой инфраструктуры, озеленение и благоустройство территории, создание объектов активного и пассивного отдыха, развитие коммуникационных связей, сохранение городского ландшафта и окружающей среды [1].

Для усовершенствования мероприятий по реконструкции объектов типовой застройки не обходимо рассматривать две основные группы архитектурно-эксплуатационных качеств зданий:

- 1 группа - параметры, характеризующие архитектурно-художественное состояние, долговечность: показатели прочности и допустимой деформативности, раскрытия трещин, герметичности, теплозащиты и т. п.
- 2 группа - параметры, характеризующие моральную долговечность: показатели соответствия здания современному назначению по площади, высоте, объему, инженерному оборудованию, архитектурным критериям и т. п.

Методические мероприятия рекомендуемые при выполнении проектов по реконструкции объектов типовой застройки включают в себя анализ и последовательную градацию и систематизацию учета степени реконструкции:

1. **Малая реконструкция** - малая реконструкция осуществляется без остановки технологического процесса и предусматривает производство строительно-монтажных работ по восстановлению утраченной или повышение несущей способности части строительных конструкций путем их усиления.

2. **Средняя реконструкция** - средняя степень реконструкции характеризуется частичной остановкой технологического процесса производства и связана с необходимостью замены несущих конструкций при замене конструктивной формы здания.
3. **Полная реконструкция** - полная реконструкция, при которой старая конструктивная форма здания заменяется полностью или частично новой. При данной реконструкции, как правило, требуется кратковременная остановка технологического процесса.
4. **Комплексная реконструкция** – включает в себя: архитектурные решения, полная замена фасадов, полное или частичное изменение архитектурно-художественного решения объекта, комплексная перепланировка, комбинированное благоустройство территории, организация ансамблевости, организация транспортной доступности, организация пешеходной доступности, учет воздействия факторов внешней среды на архитектурное решение здания.

А так же при использовании методический мероприятий по реконструкции объектов необходимо учитывать комплексный алгоритм последовательности проведения реконструкции, который заключается:

1. Анализ форм адаптации типовых зданий:
 - развитие основной функции и развитие параллельной функции.
 - полная или частичная трансформация зданий.
2. Архитектурные характеристики объекта реконструкции:
 - укрупненное обследование зданий и сооружений
 - анализ изученной в ходе обследования информации
3. Технические и эксплуатационные характеристики
 - объемно-планировочные качества здания
 - эстетические характеристики здания.

Для того, чтоб методические мероприятия по реконструкции объектов типовой застройки полностью раскрывали картину процесса реконструкции необходимо раскрыть основные этапы реконструкции:

1. **Градостроительный этап:** функциональное зонирование территории, анализ планировочной структуры места реконструкции, территориальные элементы планировочной структуры, анализ транспортного и пешеходного движения.

2. **Архитектурно-конструктивный этап:** архитектурно-историческое обследование территории, конструктивно-техническое обследование территории, выявление памятников архитектуры, выявление памятников истории, анализ возможности уплотнения типовой застройки.

3. Детальная классификация типологической структуры реконструируемой территории: подсчет групп зданий, подсчет типов зданий, учет этажности застройки, соотношение современной застройки к типовой, классификация существующих зданий и сооружений.

4. Объемно-планировочное решение объектов подлежащих реконструкции: конфигурация объектов на участке, плотность застройки, организация ансамблевости, расположение композиционного центра, сопряжение форм.

5. Конструктивно-технические решения: наружная отделка, внутренняя отделка, ограждающие конструкции, фундаменты, кровля, стены, крыши, мансарды, лестницы.

6. Инженерное оборудование зданий и сооружений: стратегическое водоснабжение, комплексное водоотведение, автономное отопление, комплексное освещение зданий и сооружений, комплексное охлаждение и электроснабжение.

7. Архитектурный облик здания и территории: единство цветового решения, сочетание применяемых материалов, сочетание применяемых фактур, согласованность используемых форм зданий, структурная модульность и масштабность.

8. Художественный облик здания: учет композиционного равновесия, гармоничность простых и сложных форм, системная архитектурная детализация, малые архитектурные формы, декоративные вертикальные и горизонтальные пояса.

9. Комплексные элементы формирующие ансамблевость застройки: формообразующие элементы, завершения зданий и сооружений, комплексное цветовое решение, стилеобразующие решения зданий, использование современных материалов.

10. Ввод объекта в эксплуатацию: идентификация объекта, соответствие объекта проекту, комплектация сопровождающих документов, комплексное экспертное заключение о возможности строительства, ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, методические мероприятия по реконструкции объектов типовой застройки включают в себя целый комплекс определенных видов работ, который основывается на исходно-разрешительной и проектной документации, а так же на нормативно-правовом обеспечении проектной деятельности, которая в свою очередь предусматривает и включает комплексные виды реконструктивных работ[5].

Кроме того, системное обеспечение комплексного подхода при преобразовании типовой застройки с учетом оптимизации предполагает

разработку архитектурно-планировочных решений с последующей разработкой проектных решений по каждому объекту рассматриваемого территориального массива. А так же в число возможных вариантов преобразования типовой застройки входит комплексная реконструкция, которая заключается в проведении выборочных мероприятий по одному или нескольким элементам сложившегося типового района. Это могут быть различные виды ремонта отдельных сохраняемых зданий или их сочетания в группе домов, строительство новых жилых и общественных зданий, реконструкция участков подземных коммуникации, благоустройство дворов и т.п. [4]. В результате проведения такого рода реконструкции достигается улучшение городской среды и условий проживания, однако отдельные элементы планировки и застройки целостных градостроительных образований (кварталов, их групп, района) могут оказаться по отношению к действующим стандартам в разном качественном состоянии.

Выводы. Методические мероприятия рекомендуемые при выполнении проектов по реконструкции типовой застройки, включили в себя основные стратегические и систематические решения, которые позволяют своевременно устранять дефекты зданий, улучшать архитектурно-эксплуатационные качества зданий и придавать конструктивно-техническую надежность конструкций. Методические мероприятия включают в себя основные процедуры планирования реконструкции и развития территории типовой застройки, которые подтверждают, что комплексная процедура процесса планирования реконструкции типовой застройки показывает, что типовые объекты представляет собой процесс переустройства городской среды, содержание и продолжительность которого определяются взаимосвязанными действиями по проектированию, планированию и проведению реконструктивных мероприятий [6]. В связи с этим понятие комплексности охватывает, как проектирование объектов реконструкции, так и методы реализации проектных решений, которые должны включать в себя определение функционального зонирования и режимов реконструкции типовых зданий, в особенности сгруппированных кварталов, при этом разрабатываются: сводный опорный план. Так же методическая основа комплексной оценки эффективности реконструкции типовых зданий в современных экономических условиях; выделяет факторы, влияющие на эффективность реконструкции, которые включают новый репродуктивный метод реконструкции типовых зданий и сооружений и систему показателей комплексной оценки эффективности [8]. Предложенные методические мероприятия разработанные на основе результатов комплексной оценки эффективности альтернативных вариантов реконструкции учитывают архитектурно-эксплуатационные качества типовых

зданий, которые рассматривают жизненный цикл и образное решение объектов типовой застройки, а так же включают и подробно описывают степени реконструкции типовой застройки, которые среди четырех степеней выделяют основную - **комплексную реконструкцию**, так как предложенная степень, является наиболее выгодной в организационно-технологическом плане в процессе планирования реконструкции.

Литература

1. Афанасьев А.А., Матвеев, Е.П. Реконструкция жилых зданий М.: 2008. – 312 с.
2. Бойко М.Д. Технологическое обслуживание и ремонт зданий и сооружений. - М.: Стройиздат, 1993. - 207 с.
3. Белоусов В.П. Методические рекомендации по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов. – М.: Стройиздат, 1984. – 265с.
4. Кабакова С.И. Градостроительная оценка территории городов. М.: Стройиздат. 1987. -145 с.
5. Попов Г.Г., Бурак Л.Я. Техническая экспертиза жилых зданий старой постройки. - Л.: Стройиздат, 1986. - 210 с
6. Маклакова Т.Г. Реновация городской застройки, жилых зданий и комплексов.- М.: 1993. – 215 с.
7. Методические рекомендации по обновлению жилой застройки при реконструкции сложившихся районов. – М.:Стройиздат, 1984. – 94 с.
8. Шрейбер К.А. Вариантное проектирование при реконструкции жилых зданий. М.: Стройиздат, 1991. – 360 с.

Анотація

Типова забудова, є високим показником кількісного та якісного параметра проектування, який відповідає соціальним і економічним факторам. Таким чином, для збереження типових традицій необхідно розробляти і використовувати методичні заходи, які враховують потреби населення, усувають руйнування і модернізують сучасне архітектурне середовище.

Annotation

Typical construction is the high rate of quantitative and qualitative parameters of design, which corresponds to the social and economic factors. Thus, to save the typical traditions need to develop and use learning activities that address the needs of the population, eliminate destruction and upgrade modern architectural environment.