

УДК 72.032/.036(477)

**Т. В. РАДИОНОВ**

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры

## **КОМПЛЕКСНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ МЕТОДИКИ РЕКОНСТРУКЦИИ ТИПОВОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

В статье рассматриваются процедуры реконструкции и модернизации жилых зданий, представляющие собой непрерывный процесс преобразования и обновления планировки и застройки с целью улучшения условий жизнедеятельности населения и обеспечения эффективного функционирования всех элементов города. В результате реконструкции жилых кварталов по мере улучшения жилищных условий должно повышаться и качество внешней жилой среды: условия для отдыха и общения, культурно-бытовое и транспортное обслуживание, микроклимат и экология. Преобразование жилой среды необходимо осуществлять исходя из интересов местного населения, а также города в целом как народнохозяйственного комплекса. Поэтому в каждом конкретном случае необходимо выявлять резервы и ограничения, связанные с экономическими, архитектурно-градостроительными, планировочными решениями более высоких уровней проектирования и реконструкции.

**типовая застройка, модернизация, реконструкция, развитие, перепланировка, последовательная реконструкция, консервация, реставрация**

### **ФОРМУЛИРОВКА ПРОБЛЕМЫ**

Наиболее сложной процедурой является реконструкция типовой жилой застройки в крупных и крупнейших городах. Расположение жилого района в городе существенно влияет на социальные функции жилой среды, схему организации культурно-бытового обслуживания, планировочную структуру и подход к реконструкции.

### **АНАЛИЗ ПОСЛЕДНИХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ**

Комплексные процедуры методики реконструкции типовой жилой застройки малоизучены и требуют системной и аналитической доработки на основании исследований, изложенных ранее различными учеными в этой области науки.

### **ЦЕЛИ**

Первоочередной причиной реконструкции типовой жилой застройки есть рост количества населения и необходимость увеличения жилищного фонда, поскольку существующий жилищный фонд не всегда отвечает современным требованиям за своими моральными и физическими качествами, которые обуславливают постепенное его сносение. На основании вышесказанного важным становится вопрос о комплексных процедурах методики реконструкции типовой жилой застройки.

### **ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ**

На сегодняшний день автором обследованы жилые дома малой средней и повышенной этажности в городе Донецке по ул. 50 летия СССР, проспекту Ильича, ул. Артема, ул. Челюскинцев, ул. Университетской, проспекту Театральный, проспекту Мира, ул. Постышева, проспекту Гурова, проспекту Комсомольский, проспекту Киевский, ул. Щетинина, ул. Раздольная, ул. Прожекторная. Исходя из обследованных объектов жилой застройки с учетом комплексных процедур методики реконструкции можно сказать, что эффективность комплексного подхода к улучшению функциональной и архитектурно-планировочной организации жилой застройки, ее оздоровлению и инженерному

© Т. В. Радионов, 2013

благоустройству, к обновлению жилого фонда наиболее отчетливо прослеживается на уровне кварталов и в целом городов [1]. Это обусловлено, во-первых, тем, что типовые жилые здания являются основным объектом реализации комплексной реконструкции. При обеспеченности реконструкции финансовыми, материально-техническими и другими ресурсами именно жилые здания представляют собой целостный архитектурный объект, в рамках которого возможно проведение в относительно короткие сроки всего комплекса реконструктивных мероприятий: сноса малоценных и строительства новых зданий, реконструкции зданий, инженерного благоустройства и озеленения территории [2]. Таким образом, рекомендуется проведение полного обследования и реконструкция территории жилой застройки.

В рамках исследований и экспериментальных проектов по реконструкции рассматривались следующие вопросы:

1. Обеспечение удобных связей жилья с основными объектами трудового и культурно-бытового обслуживания.
2. Вопросы повышения архитектурно-художественных качеств жилой застройки.
3. Обновление жилой среды в центральных исторических районах.
4. Развитие жилой среды в срединной зоне города.
5. Вопросы плотности квартальной жилой застройки.
6. Единство архитектурного вида жилой застройки, которая имеет преимущественно классические архитектурные детали, гармоническое колористическое решение.
7. Регулярность застройки и развитие социальной инфраструктуры.
8. Вопросы морального и физического износа.
9. Особенности выбора реконструкции или капитального ремонта объектов жилой застройки.
10. Возможность надстройки мансардного этажа в домах малой и средней этажности.
11. Особенности конструктивно-технического состояния жилой застройки.
12. Особенности архитектурного художественного облика объектов жилой застройки.
13. Месторасположение в структуре городской застройки.
14. Выбор проектного решения в условиях реконструкции.
15. Комплексные процедуры методики реконструкции типовой жилой застройки Поиск решений выбора метода реконструкции.
16. Вопросы учета социальных и экономических факторов при сравнении вариантов
17. Экономическое обоснование при выборе варианта реконструкции жилых зданий.
18. Вопросы хронологии развития конструктивных элементов жилых зданий, участвующих в формировании структуры объемно-пространственного решения объектов жилой застройки.
19. Вопросы разработки комплексной целевой программы при реконструкции жилых зданий.
20. Вопросы нормативно-правовых требований при реконструкции и модернизации жилых зданий и сооружений.

Комплексная процедура реконструкции сложившихся жилых районов, кварталов представляет собой процесс переустройства городской среды, содержание и продолжительность которого определяются взаимосвязанными действиями по проектированию, планированию и проведению реконструктивных мероприятий. В связи с этим понятие комплексности охватывает как проектирование объектов реконструкции, так и методы реализации проектных решений [1].

Преобразование жилой застройки может являться составной частью проекта реконструкции многофункционального центрального планировочного района, его частей (общественных комплексов и узлов, улиц, зон). Объектом проектирования комплексной реконструкции могут быть также отдельно сложившиеся жилые образования группы кварталов, кварталы, группы домов. При проектировании комплексной реконструкции жилых районов основное внимание должно быть обращено на взаимную увязку решений по планировочной организации жилой территории, сносу малоценных и строительству новых жилых зданий, а также капитальному ремонту и реконструкции сохраняемых жилых домов. Комплексность как метод реализации проекта реконструкции состоит в одновременном осуществлении мероприятий, предусмотренных проектом, и их завершении в относительно короткие сроки [4].

На основании выполненных обследований и подробных рабочих чертежей по реконструкции объектов жилой застройки города Донецка предлагается выполнять:

1. Концентрацию ресурсов на наиболее важных градостроительных объектах, полное и завершённое обновление которых в короткие сроки обеспечивает решение наиболее острых функциональных или эстетических проблем.

2. Проводить последовательное обновление сложившейся жилой среды в рамках общего градостроительного замысла, гибко реагируя на изменение взглядов на функциональную и архитектурную организацию объекта, на условия ресурсной обеспеченности его реконструкции.

3. Выбираются объекты – эталоны для сравнения реконструируемых домов с новым строительством. При выборе объектов для сравнения необходимо руководствоваться, принципом соблюдения условия сопоставимости сравниваемых объектов. Жилые дома, реконструированный и новый, должны быть сопоставимы по категории и в результате осуществления строительно-монтажных работ должны быть получены сравнимые технический и социальный эффекты [4].

4. При расчете объема капитальных вложений следует учитывать полный объем затрат, направленных на улучшение условий проживания (например, на улучшение теплоизоляции ограждающих конструкций, на ремонт сетей, устройство дополнительных инженерных коммуникаций и замену устаревшего оборудования, перепланировку квартир), а также затрат, связанных с увеличением выхода общей площади квартир на 1 кв. м площади застройки путем повышения этажности зданий, на снос старого жилья, переселение жильцов при соблюдении норм предоставления жилой площади и обеспечения необходимой социальной инфраструктурой [3].

5. Учитывать степень реализации проектов комплексной реконструкции сложившейся жилой застройки с учетом следующих факторов:

- однородность объекта реконструкции; чем однороднее жилое образование, тем реальнее возможность провести его обновление комплексным методом [5].
- размеры капиталовложений, материально-технических ресурсов, наличие методов управления, обеспечивающих концентрацию ресурсов на объектах комплексной реконструкции.
- возможность проведения строительных работ на больших участках территории центрального района.
- достаточное количество знаний о сложившейся среде, позволяющее проводить преобразование без значительных потерь ее эстетических и функциональных качеств [5].

Обеспечение комплексного подхода при преобразовании типовой застройки с учетом оптимизации предполагает разработку архитектурно-планировочных решений с последующей разработкой проектных решений по каждому объекту рассматриваемого массива. При этом оптимальный вариант преобразования позволяет определять для каждого здания конкретные варианты преобразования из множества возможных [3]. В число возможных вариантов преобразования жилой застройки входит последовательная реконструкция, которая заключается в проведении выборочных мероприятий по одному или нескольким элементам сложившегося 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 коммуникаций, благоустройство дворов и т. п. 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. Основой проведения последовательного преобразования должен быть периодически обновляемый перспективный проект реконструкции района, выполненный на основе методологического принципа комплексности [3].

## ВЫВОДЫ

В современных условиях комплексная реконструкция жилья – это комплекс мер по переустройству жилого дома в связи с физическим или моральным износом. Она предполагает замену устаревшего или установку дополнительного инженерного оборудования, усиление конструкций, специальных мер по повышению теплотехнических характеристик здания, его перепланировку, а также увеличение жилой площади путем надстройки дополнительных этажей и мансард. Современные методы архитектурной науки и опыт реконструкции застройки городов свидетельствуют о необходимости проведения комплексных предпроектных исследований и разработок по каждому конкретному району города, как минимум по двум направлениям: разработка теоретических основ реконструкции; накопление знаний об объекте [2]. Результатом полученных знаний исследований становится определение функционального зонирования и режимов реконструкции жилых зданий, в особенности сгруппированных кварталов, при этом разрабатываются: сводный опорный план; схема функционального зонирования за очередностью реконструкции; требования к режиму реконструкции каждой зоны. В пределах зоны реконструкции определяют: санацию внутриквартальной территории, профилактический ремонт застройки и благоустройство; модернизацию застройки или ее

реконструкцию; изменение назначения некоторых объектов, износ старых сооружений, размещение новых зданий. На базе предпроектных исследований разрабатывается проект детальной реконструкции в составе предложения: относительно санации территории; формирование внешнего вида жилого квартала; сохранения, реставрации, капитального ремонта, пристройки, надстройки, новой застройки; использование существующих капитальных объектов; технико-экономических обоснований очередности строительства и его финансирование [4].

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Булгаков, С. Н. Реконструкция жилых зданий [Текст] / С. Н. Булгаков. – М. : Стройиздат, 1999. – 315 с.
2. Кутуков, В. Н. Реконструкция зданий [Текст] / В. Н. Кутуков. – М. : Высшая школа, 1981. – 267 с.
3. Кабакова, С. И. Градостроительная оценка территории городов [Текст] / С. И. Кабакова. – М. : Стройиздат, 1987. – 145 с.
4. Касьянов, В. Ф. Реконструкция жилой застройки города [Текст] / В. Ф. Касьянов. – М. : Издательство Ассоциации строительных вузов, 2002. – 112 с.
5. Маклакова Т. Г. Реновация городской застройки, жилых зданий и комплексов [Текст] / Т. Г. Маклакова. – М. : 1993. – 215 с.

Получено 02.01.2013

#### Т. В. РАДИОНОВ КОМПЛЕКСНІ ПРОЦЕДУРИ МЕТОДИКИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ТИПОВОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Донбаська національна академія будівництва і архітектури

У статті розглядаються процедури реконструкції та модернізації житлових будинків, що представляють собою безперервний процес перетворення і оновлення планування і забудови з метою поліпшення умов життєдіяльності населення і забезпечення ефективного функціонування всіх елементів міста. В результаті реконструкції житлових кварталів у міру поліпшення житлових умов повинна підвищуватися і якість зовнішнього житлового середовища: умови для відпочинку та спілкування, культурно-побутове і транспортне обслуговування, мікроклімат і екологія. Перетворення житлового середовища необхідно здійснювати виходячи з інтересів місцевого населення, а також міста в цілому як народногосподарського комплексу. Тому в кожному конкретному випадку необхідно виявляти резерви і обмеження, пов'язані з економічними, архітектурно-містобудівними, планувальними рішеннями більш високих рівнів проектування і реконструкції.

**типова забудова, модернізація, реконструкція, розвиток, перепланування, послідовна реконструкція, консервація, реставрація**

#### TIMUR RADIONOV COMPLEX PROCEDURES OF RECONSTRUCTION TECHNIQUE MODEL OF APARTMENT BUILDING

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture

The article describes the procedures of reconstruction and modernization of residential buildings is a continuous process of transformation and renewal of planning and development to improve the living conditions of the population and ensure the effective operation of all elements of the city. The reconstruction of residential areas for the improvement of living conditions and quality should increase the external living environment: the conditions for relaxing and socializing, cultural and service, transport service, climate and ecology. Conversion of residential environment should be based on the interests of the local population, as well as the city as a whole as the national economy. Therefore, in each case, it is necessary to identify the provisions and limitations associated with the economic, architectural and town-planning, planning solutions to higher levels of design and construction.

**typical construction, modernization, renovation, development, redevelopment, serial reconstruction, preservation, restoration**

**Радионов Тимур Валерійович** – аспірант кафедри архітектурного проектування Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: комплексне обстеження типової забудови міст Донбасу, проблеми розширення території промислового мегаполісу.

**Радио́нов Тиму́р Вале́рьевич** – аспирант кафедры архитектурного проектирования Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: комплексное обследование типовой застройки городов Донбасса, проблемы расширения территории промышленного мегаполиса.

**Timur Radionov** – graduate student, Architectural Designing Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: a comprehensive survey of typical building cities of Donbas, the problem of expanding the territory of the industrial metropolis.