

СОВРЕМЕННАЯ НАУЧНАЯ МЫСЛЬ

Станько Ирина Валентиновна,

доцент кафедры ПГС, канд.пед. наук,

Восточно-Сибирский государственный

университет технологий и управления (ВСГУТУ),

г. Улан-Удэ, Республика Бурятия, Россия

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ ПЕРВЫХ МАССОВЫХ СЕРИЙ 60-70 ГГ. XX ВЕКА

Аннотация. В статье рассмотрены возможные направления реконструкции жилых пятиэтажных зданий, построенных в период 60-70-х гг. в железнодорожном районе г. Улан-Удэ, приведены возможные проектные решения реконструкции данных зданий.

Ключевые слова: реконструкция, качество жилья, типовая застройка, внутренняя перепланировка, комфортность проживания.

В настоящее время в столице Бурятии г. Улан-Удэ часть жилого фонда имеет высокий уровень физического и морального износа, хотя многие из домов имеют малоизношенные несущие конструкции, но при этом уже не отвечают требованиям актуальных нормативных документов. Реконструкция данных жилых зданий позволит не только продлить их жизненный цикл, но и значительно улучшить качество жилья, оснастить дома современным инженерным оборудованием, улучшить архитектурную выразительность зданий и повысить их энергоэффективность.

В деловом центре г. Улан-Удэ по ул. Гагарина в 1962-65гг. построены кирпичные пятиэтажные дома типовой серии 1-447, которые в настоящее время «выбиваются» из современной застройки города. По нечетной стороне ул. Гагарина возведен современный торгово-гостиничный комплекс «Сагаан-

СОВРЕМЕННАЯ НАУЧНАЯ МЫСЛЬ

Морин», а в 2018г. вводится многоэтажный жилой комплекс «Гагаринский».



Фото 1. Дома серии 1-447 на ул. Гагарина 18,20, постройки 1962-1965 гг. – чётная сторона улицы



Фото 2.

Фото 3.

Торгово-гостиничный комплекс «Сагаан-Морин» Жилой комплекс «Гагаринский»

При реконструкции жилых домов первого поколения типовых проектов приходится решать многие вопросы, которые позволяют ликвидировать имеющиеся в этих домах недостатки и повысить комфортность проживания. На сегодняшний день предложены следующие направления реконструкции этих зданий:

- внутренняя перепланировка в пределах существующих габаритов здания;
- уширение здания за счет дополнительно пристраиваемых объемов;
- устройство лифтов и мусоропроводов;
- надстройка;
- пристройки и встройки.

Исходная планировка квартиры в доме характеризуется проходной комнатой, небольшой кухней и прихожей, а также совмещенным санузлом. Для

СОВРЕМЕННАЯ НАУЧНАЯ МЫСЛЬ

квартир с несущими продольными стенами предложены следующие варианты перепланировки: превращение двухкомнатной квартиры в однокомнатную, устройство коридора за счет уменьшения глубины комнат с одновременным переносом ванной в кладовку. При ликвидации одной комнаты и переноса перегородки можно увеличить площадь самой комнаты, кухни и прихожей. Организовать новые кладовки вблизи прихожей, также превратить совмещенный санузел в отдельный. По второму варианту за счет уменьшения глубины комнат и переноса ванной в кладовку увеличивается площадь кухни и прихожей. Комнаты становятся непроходными. Для квартир с несущими поперечными стенами, которые нельзя демонтировать, для увеличения площади кухни предлагаются варианты, связанные с пристройкой утепленного эркера.

Другим направлением повышения уровня благоустройства и компенсации морального износа, реконструируемых жилых зданий является устройство лифтовых шахт и мусоропроводов. Лифтовые шахты и мусоропроводы могут пристраиваться в виде капитальной пристройки к зданию за счет соседних помещений с размещением лифтовой шахты сбоку от лестничной клетки.

Надстройка здания, повышение этажности – сложный процесс реконструкции, так как связан с увеличением нагрузки на несущие конструкции и основание надстраиваемого здания, учитывая высокую сейсмичность в районе строительства, логично будет предложить в качестве надстройки мансардный этаж, с передачей нагрузки от надстраиваемой мансарды на существующие здание.

СОВРЕМЕННАЯ НАУЧНАЯ МЫСЛЬ

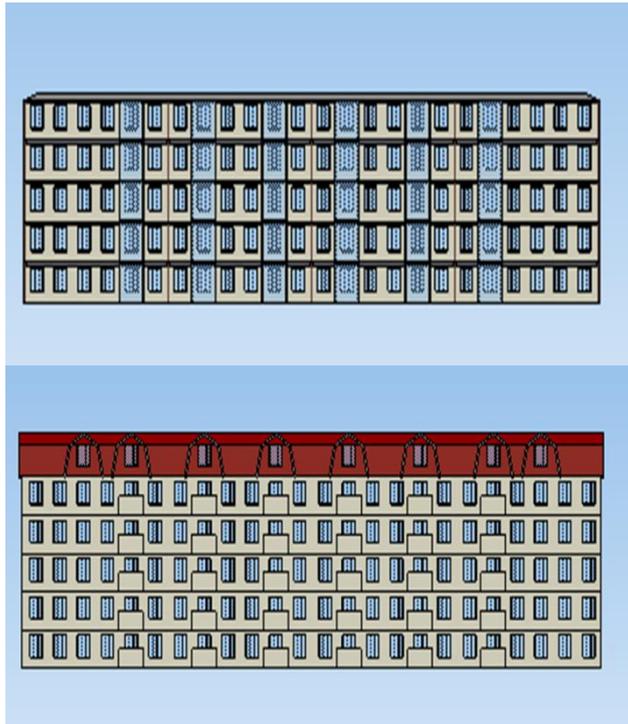


Рис. 1. Вариант реконструкции с использованием надстройки мансардного этажа

Характер старой застройки 60-х годов по данной улице города сформирован на основе строчной, застройки из двух домов прямоугольной формы. Открытый характер застройки не отвечает микроклиматическим параметрам окружающей среды по температурам воздуха и скорости ветра. В связи с этим, преобразование существующей застройки в полузамкнутую или замкнутую структуру путем пристройки или встройки дополнительных объемов целесообразно не только с экономической, но и с функциональной и микроклиматических точек зрения [2].

Пристройки к зданиям и встройки – это ещё одно направление повышения экономичности застройки путем увеличения ее плотности, полезной площади квартир и их комфортности. Осуществляют пристройки к зданиям и встройки, используя три метода – новый объем пристраивают в торец или сбоку здания; когда требуется закрыть разрывы между зданиями;

путем увеличения ширины здания. Приемы пристройки или встройки в каждом случае выбирают индивидуально в зависимости от характера существующей застройки и окружающего жилого комплекса. В данном конкрет-

СОВРЕМЕННАЯ НАУЧНАЯ МЫСЛЬ

ном случае логично использовать метод закрытия разрыва между жилыми домами.



Рис.2. Вариант реконструкции с использованием метода закрытия разрыва

Все рассмотренные направления реконструкции, так или иначе, применимы к жилым зданиям первых массовых серий по ул. Гагарина. Проведя реконструкцию данных жилых зданий, можно будет сохранить прочные и пригодные к эксплуатации здания, а придавав им новый архитектурный облик вписать эти здания в изменившуюся градостроительную ситуацию города.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Афанасьев А.А. Реконструкция жилых зданий. Ч. 2. Технологии реконструкции жилых зданий и застройки. – М.: Стройиздат., 2008.
2. Шепелев Н.П., Шумилов М.С. Реконструкция городской застройки: учебник. – М.: Высш.шк., 2000.