



РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА ГОРОДОВ

Касымова Саодат Тошевна

к.т.н, проф.ТАСУ, г.Ташкент

Кадабаева Шахноза Саиджановна

и.о.доцент.ТАСУ, г.Ташкент

Аннотация: Городской жилищный фонд – один из важнейших материальных ценностей общества. Обновление старого жилого фонда более добротными зданиями и домами в настоящее время происходит быстрыми темпами и в больших масштабах. Реконструкция селитебной территории представляет собой переустройство, модернизацию или частично замену жилищного фонда, организацию мест отдыха и улучшения санитарно-гигиенических характеристик жилища и селитебной территории.

Ключевые слова: реконструкция, городской жилищный фонд, селитебная территория, обследование повышение уровня комфортабельности, архитектурно-градостроительные мероприятия, проведение обмеров, модернизация жилых домов.

Жилищно – гражданское строительство мощный фактор национального богатства республики. Сегодня реконструкция жилого фонда городов Узбекистана, наряду с новым жилищным строительством приобретает исключительно важную роль в решении всех социально-экономических проблем.

Городской жилищный фонд является одной из важнейших материальных ценностей общества, совершенствование уровня технической надежности и долговечности которой, происходит за счет осуществления реконструктивных работ. Государственная важность таких мероприятий заключается в том, что своевременный и качественный ремонт жилого фонда, предотвращает его преждевременное старение,

Актуальность реконструкции и обновление городской жилой застройки связаны с тем, что в последнее время градостроительство имело преимущественно экстенсивный характер развития путем массовой застройки свободных территории в окраинных районах городов, что способствовало повышению стоимости строительства, удорожанию эксплуатационных расходов, а также потерям плодородных земель.

Этот метод привел к отрицательным архитектурно-градостроительным и социально-экономическим потерям, а также потерям времени на переезды, ослаблению, функции центральных районов, экологическими и др.

В последние годы в реконструкции городской застройки, разработаны концепции сноса старой ветхой застройки бережного отношения к исторической застройке выдающим памятникам архитектуры, целостности фрагментов городской среды.

Имеющаяся статистика в данный период свидетельствует о насущности проблемы реконструкции старого существующего жилого фонда. В противном случае, при откладывании этой проблемы на более поздний срок, потребуется более значительные ресурсы и будет упущена перспектива реконструкции зданий.

При этом в проектировании по-прежнему сложной проблемой является повышении



качества проектно-сметной документации проектов реконструкции и модернизации отдельных жилых зданий, поэтому само осуществление реконструкции городских селитебных территорий, кварталов, микрорайонов еще более усложняется.

В огромном по объему территориальном жилищном фонде, например, Ташкенте практически невозможно найти два одинаковых структурных образования, поскольку даже два участка старой квартальной застройки, построенные с использованием жилых зданий, и систем городского благоустройства по одним и тем же типовым проектам, из-за различных ландшафтных микроклиматических условий местности территории, различного качества изготовления, строительных конструкций и индивидуальной специфики выполнения строительно-монтажных и специальных работ – или условий эксплуатации строений, элементов благоустройства, транспортной, инженерных сетей, озеленения – находятся как правило, в разном техническом состоянии. Поэтому реконструкция старых жилых селитебных образований: кварталов, микрорайонов, всегда осуществляется не по типовым, а по индивидуальным проектам.

Сегодня сама жизнь выдвигает необходимость обновления старого жилого фонда более добротными домами, соответствующими образу и укладу жизни современного поколения горожан, природно– климатическим условиям и социально – демографическим особенностям населения. При реконструкции старого жилья необходимо соблюдать масштабность застройки и характер ее формирования по отношению к другим строениям микрорайона. При этом должны быть учтены прогрессивные традиционные приспособления жилья к условиям внешней среды, организации дворового пространства и решения пластических архитектурных элементов, создающих образ своеобразного узбекского жилья.

При разработке проектов реконструкции селитебных территорий сегодня должны учитываться возросшие требования к жилищу – повышение уровня комфортабельности, улучшение объемно – планировочных решений квартир, внутренней и внешней отделки зданий и их инженерного оборудования.

В проекте реконструкции застройки предусматривают динамику модернизации и поэтапные проведение работ.

На первом этапе реконструкции улучшают расселение, повышают жилую обеспеченность населения, качественно изменяют уровень торгового и бытового обслуживания путем реконструкции сети учреждений, расчищают и saniруют внутри квартальную территорию, устраивают, площадки для отдыха и игр.

На втором этапе завершают реконструкцию систем обслуживания, полностью благоустраивают и озеленяют территорию, т.е. выполняют полный комплекс намеченных реконструктивных мероприятий.

Уже на первом этапе реконструкции предусматривают вынесение транзитного движения городского транспорта на периферийные улицы, ограничивающие территорию. Проезды по внутренним улицам и переулкам ликвидируют или превращают в коммуникации местного назначения.

На втором этапе уличную сеть полностью реконструируют. Проезжие части ликвидируемых улиц засаживают зелеными насаждениями, устраивают прогулочные аллеи для отдыха.

Обновление городской застройки в Узбекистане в настоящее время происходит быстрыми



темпами и больших масштабах. Процесс замены устаревшего фонда схватывает обширные территории городов, включая центр, жилые и промышленные районы. На данный период в Ташкенте предстоит выполнить большой объем по реконструкции и модернизации, благоустройству как жилых и общественных зданий, так и инженерных систем.

Задача реконструкции при внутри – городском строительстве решается различно в зависимости от характера, период возведения, места расположения, его роли в архитектуре и социальной жизни города.

Архитектурно – градостроительные мероприятия могут решаться по следующими формам; сохранение; градостроительное обновление; полное переустройство.

Сохранение – архитектурно-градостроитель консервация и реставрация.

Градостроительное обновление – реконструкция с преимущественным сохранением историко-архитектурного наследия с использованием новых элементов, восполняющих утрату. Цель – преимущественно сохранение облика, размеров, форм, пропорций и т.п. с возможным их внутренним планировочно-конструктивным переустройством.

Переобразование – реконструкция, оберегающая основы исторической планировки и объемно-пространственных соотношений с целью сохранения характера данной градостроительной среды. Применяется при значительных объемах сноса в исторических зонах города. Создание нового жилого фонда и развитие инфраструктуры старого с сохранением архитектурно-художественных черт.

Полное переустройстве – осуществляется малоценных в историческом и художественном отношении участках города с сохранением его планировочной структуры (сети улиц, проездов, площадей).

Инженерно – технические задачи при реконструкции необходимо решать исходя из степени морального и физического износа зданий. В соответствии с результатами обследования тип технических мероприятий по обновлению: капитальный ремонт, модернизация или реконструкция. Для памятников архитектуры-консервация или реставрация (укрепление, раскрытие первоначального облика, дополнение утраченности, восстановление).

Реконструкционные мероприятия же селитебных территорий – квартала, жилой группы, микрорайона, как правило, требуют многосторонних пред проектными исследованиями, помогающих сформировать концепцию реконструкции, что способствует взаимосвязанному решению проблем обновления: градостроительной; функциональной; социологической; жилищной; инфраструктурной; эстетической; экологической; трудоустройство населения; транспортной.

При этом на основе архитектурно-социологических пред проектными исследованиями необходимо составить сбор и анализ следующих данных:

- история застройки района, сохранившиеся проектные и другие материалы;
- составление социально демографической характеристики района (по численности, возрастному и социальному составу и др.);
- состав, структура и состояние жилого фонда;
- проведение обмеров и обмерных чертежей;



- наличие памятников архитектуры и истории;
- состав и состояние предприятий обслуживания;
- наличие памятников архитектуры и истории.

Но в настоящее время в капитальных жилых домах опорного жилищного фонда располагаются морально устаревшие квартиры – около 400 млн.м² площади расположено в полносборных жилых зданиях, построенных в первый период индустриального домостроения. Эти здания в будущем должны подвергнуться реконструкции.

Крайне неудовлетворительная реконструкция жилых зданий объективных причин: отсутствием жилой площади для отселения из домов, подлежащих реконструкции, нормативной базы и достаточного количества материально – технических ресурсов малой механовооруженности ремонтно-строительных организаций.

Реконструкция селитебных территорий должна представлять собой единый взаимосвязанный процесс, включающий переустройство, модернизацию или частичную замену жилищного фонда, организацию мест отдыха, создание полноценной системы культурно-бытового обслуживания, улучшения санитарно-гигиенических характеристик жилой среды.

Реконструкция должна планироваться как поэтапный процесс и характер реконструктивных мероприятий на каждом этапе развития жилой застройки должна определяться в соответствии с социальными задачами и экономическими возможностями конкретного периода.

Проблема реконструкции селитебной территории района сформированной застройкой различного типа, может быть решена следующими путями.

- Выборочный снос домов по мере исчерпания ими эксплуатационно-технических возможностей, разработать систему контроля физического износа домов с устранением дефектов в основных конструкциях или сопряжениях; разработать технологические методы разборки старых домов и определить область использования демонтированных конструкций;
- Реконструкция, модернизация жилых домов с восстановлением утраченных качеств.
- Обновление планировочной организации жилых домов – ликвидация неполноценных квартир, увеличение площади помещений, пристройка веранд, лоджий, эркеров и т.д.

Эти мероприятия требуют переселения части жителей в новые квартиры, создание специальных подразделений стройиндустрии, выпускающих продукцию для реконструкции жилых домов различных типов.

В процессе обследования жилого фонда г. Ташкента была выявлена актуальность проблемы энергосбережения из-за низких теплозащитных качеств ограждающих конструкций жилых домов, а также низкой эффективности отопительных систем. Решение вопросов повышения тепловой эффективности жилых зданий путем совершенствования их архитектурно-планировочных параметров, а также улучшения теплофизических характеристик отдельных частей домов как составную часть комплексной проблемы улучшения условий проживания и повышения функциональных и эстетических качеств городского жилища и селитебной территории.



Литература

1. Каюшниченко А.С. «Основные направления улучшения качества планировки и застройки городов» Ташкент-1998г.
2. Рахимов Б.Х., Мирзаев Ш.Р., Джумабоев Х.Р. «Моделирование задач оптимизации объемов сноса, модернизации зданий и нового строительства при реконструкции микрорайонов» Ташкент-2000г.
3. Владимиров В.В., Давидянц Г.Н., Шафран В.Л. «Инженерная подготовка и благоустройство городских территорий» М.2004г.
4. ШНК 2.07.01-03 Градостроительство. Планирование развития и застройки территорий городских и сельских населенных пунктов. Ташкент РУз 2003г.
5. Грабовой П.Г., Харитонов В.А. «Реконструкция и обновление сложившейся застройки городских и сельских населенных пунктов». Т. РУз 2003г.
6. Хасиева С.А. «Архитектура городских среды» М. Стройиздат 2001г.