

РЕКОНСТРУКЦИЯ ИНДУСТРИАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПРОШЛОГО СТОЛЕТИЯ

Жилищная проблема в Беларуси стоит очень остро. Указами президента и постановлениями правительства определены соответствующие задания и меры, направленные на оживление деятельности строительного комплекса. Жилищное строительство включено в перечень приоритетных направлений развития экономики. Недостаток свободных территорий в городах не позволяет в полной мере развивать новое жилищное строительство. От устаревшей, неэкономичной доктрины экстенсивного освоения присоединяемых к городу новых земель начался переход к интенсивному использованию резервов существующей застройки. Это выражается в:

1) размещении новых объектов строительства на существующих территориях жилых кварталов и микрорайонов;

2) строительстве пристроек к существующим жилым домам и вставок между ними;

3) строительстве надстроек над существующими домами и расширении их корпусов.

Первый и второй пути, как показывает практика, население не поддерживает. Третий путь более перспективен. Он одновременно ликвидирует многие, характерные для первых массовых серий многочисленные эксплуатационные недостатки.

Устойчивое развитие городской среды на современном этапе безусловно связано с проблемой реконструкции индустриальной жилой застройки прошлого столетия. В процессе длительной эксплуатации она, как известно, приобрела не только многие физические дефекты, но и морально деградировала, перестав удовлетворять современным потребительским качествам, предъявляемым к жилью. Но поскольку около 25 млн. м² жилой площади в целом по стране сосредоточено именно в пятиэтажных домах первых массовых серий, а проблема обеспечения населения жильем не становится менее острой, то поиск способов реконструкции старого жилого фонда с целью продления срока его службы и соответствия современным требованиям на сегодняшний день особенно актуален. Тем более что эти дома сохранили значительный остаточный ресурс и списывать их со счетов нерационально.

Реконструкция жилищного фонда, о чем свидетельствует мировая практика, и подтверждают большинство исследователей, является наиболее рациональным способом его использования и решения жилищной проблемы при ограниченных финансовых ресурсах государства. Это позволит не только сохранить имеющийся жилищный фонд, но и существенно (на 40-70%) увеличить его размеры за счёт надстройки домов и пристройки к ним дополнительных объемов, придать жилью современные потребительские качества. Реконструкция позволяет придать физически изношенным и морально деградировавшим жилым домам современные потребительские качества, продлить их жизненный цикл, снизить эксплуатационные затраты, построить новое жилье на застроенной территории, существенно улучшить архитектурный облик и среду обитания в массивах индустриальной жилой застройки.

Обобщение опыта отечественных и зарубежных ученых позволили сформулировать основные направления комплексной реконструкции жилых массивов, организационно-технологические и конструктивные решения индустриальных методов реконструкции и тепловой модернизации жилых зданий, основанные на принципе совмещения реконструкции и нового строительства в жилых массивах индустриальной застройки прошлого века.

На современном этапе исключительно важен процесс поиска организационно-технологических решений, основанных на совмещении процессов нового жилищного строительства и реконструкции существующей жилой застройки. В качестве одного из наиболее эффективных решений данной проблемы может быть рассмотрена концепция уплотнения эксплуатируемой жилой застройки с возведением энергоэффективных и ресурсоэкономичных многоэтажных жилых зданий на месте пяти- и меньшей этажности реконструируемых жилых домов без их сноса.

Основное содержание концепции состоит в совмещении процессов проектирования и строительства новых многоэтажных ширококорпусных домов и реконструкции существующих домов первых массовых серий с доведением их потребительских качеств и продолжительности жизненного цикла до уровня новых домов с одновременным наращиванием в два и более раза жилых площадей и числа квартир в реконструируемых жилых массивах, развитием инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры при их комплексной реконструкции без освоения новых территорий и обустройства их объектами инфраструктуры.

Получаемое дополнительное жилье при вторичной застройке жилых кварталов, расположенных, как правило, в приближенных к центрам городов районах, уже обеспеченных городским транспортом и другими общегородскими услугами, получает рыночные приоритеты.

В процессе реконструкции жилой дом подвергается определенному набору ремонтно-реконструктивных воздействий, т.е. способов реконструкции, которые зависят от гаммы различных факторов, таких как моральная деградация, физическое старение здания, его историческая ценность, плотность застройки жилого массива и т.д. Эти способы реконструкции включают различные изменения объемно-планировочных решений: надстройку дополнительных этажей и мансард, уширение корпуса здания в сторону одного из фасадов или в обе стороны, достройку дополнительных секций, достройку дополнительных секций и уширение корпуса здания и т.п.

Таким образом, реализация концепции вторичной застройки жилых кварталов, подлежащих реконструкции, может послужить именно тем инструментом, который позволит избежать кризисной ситуации с реконструкцией домов первых индустриальных серий и осуществить необходимый прирост нового жилья на рациональной экономической, социальной и градостроительной основе.

УДК 726.5

Скалкович Ю.С.

Научный руководитель: к.арх., доцент Власюк Н.Н.

МАЛЫЕ ГОРОДА БРЕСТСКОЙ ОБЛАСТИ КАК ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЦЕНТРЫ ТУРИЗМА. НА ПРИМЕРЕ г. ВЫСОКОЕ

Целью написания статьи является постановка проблемы сохранения архитектурно-исторического наследия в г. Высокое и его использования в целях туризма.

Наряду с традиционно популярными в Беларуси познавательным и экологическим видами туризма важно развитие также культурно-развлекательного, делового, спортивного, религиозного, транзитного, трансграничного, ностальгического и других видов туризма. Особенно это актуально для малых городов Беларуси, т.к. это возможность для привлечения инвестиций для сохранения памятников архитектуры.