

**РЕКОНСТРУКЦИЯ ЗДАНИЙ
В ИСТОРИЧЕСКИ СФОРМИРОВАВШЕЙСЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЕ****О. В. Разумова, к.т.н., доц.***ГВУЗ «Приднепровская государственная академия
строительства и архитектуры»*

В последние годы наблюдается устойчивая тенденция к увеличению процента реконструируемых зданий по отношению к новому строительству.

В современных условиях она неразрывно связана как с усилением интенсивного использования центральных высокоценных районов города, так и с развитием политики приватизации недвижимости и земли. Реконструкция существующих зданий в центре исторически сложившегося крупнейшего города – одна из сложнейших и актуальных проблем градостроительной политики, как на мировом уровне, так и на рынке Украины.

Наличие в городской застройке огромной части плоских крыш, общая площадь которых составляет огромное количество млн.кв. м, позволяет говорить о значительном резерве свободной территории, которая должна использоваться для надстройки мансард, зеленых крыш, соляриев, террас и т.д.

Стоит подняться на крышу высокого здания, чтобы увидеть громадные необжитые территории, покрытые мрачным слоем рубероида, в то время как в ущельях улиц люди страдают от шума, тесноты, отсутствия света и чистого воздуха.

В связи с этим представляется целесообразным рассмотреть вопрос реконструкции зданий в центральных частях города как проблему целенаправленного совершенствования и развития сложившейся структуры города и отдельных составляющих его элементов.

Актуальность проблемы заключается в переходе реконструкции с конца прошлого века из периферийной, как бы вспомогательной области градостроительной практики, в разряд основных средств регулирования городского развития при одновременном сохранении исторически сложившегося образа города и совершенствовании объектов городской застройки.

Актуальность настоящей работы состоит в создании необходимых предпосылок для сохранения, обогащения и улучшения архитектурно-пространственной среды исторически-сложившегося участка центральной части городской застройки при реконструкции здания сталинского периода постройки.

Цель. Создание объемно-планировочного решения и архитектурно-конструктивного решения реконструкции 5-ти (в торце) и 4-х этажного жилого здания сталинской постройки, с уже сформированной архитектурно-пространственной средой в исторически сложившемся участке города по ул. Фучика, с надстройкой мансардного этажа (рис.1).



Рис.1. Общий вид здания на фасад со стороны ул. Фучика

Конструктивная часть. Здание запроектировано по жесткой конструктивной схеме с продольными несущими стенами, четырех-пятиэтажное. Пространственная жесткость обеспечивается дисками перекрытий и поперечными стенами. В процессе эксплуатации в 50-х годах на здании выполнена реконструкция чердачного перекрытия с деревянного на монолитное железобетонное по металлическим балкам.

К созданию новых объемно-пространственных характеристик, а также архитектурно-конструктивного решения необходимо подходить исходя из существующих основных конструктивных элементов реконструируемого объекта.

Решение поставленной проблемы. В результате разработок были поставлены следующие задачи:

- увеличение полезной площади здания при сохранении существующего строения;
- разработка конструктивной схемы надстройки здания с учетом условий основания;
- разработка новых архитектурно-планировочных решений жилого здания и существенное повышение уровня его комфортности;
- улучшение архитектурного облика реконструируемого здания;
- тепловая санация конструкций и повышение эксплуатационной надежности здания;
- формирование современной архитектурной среды на основе комплексной реконструкции и модернизации участка застройки.

Использование новообразованной жилой площади. Предложено два варианта использования жилого пространства при надстройке мансардного этажа.

Первый вариант подразумевает собой отдельный жилой этаж, который с легкостью может быть образованный, за счет того, что здание в торце имеет пять этажей. Соответственно, нет надобности для усиления основания, а также устройства отдельного входа, т.к. на пятом этаже можно использовать уже существующую лестничную площадку.

Пример решения одноуровневой квартиры на четвертом этаже:

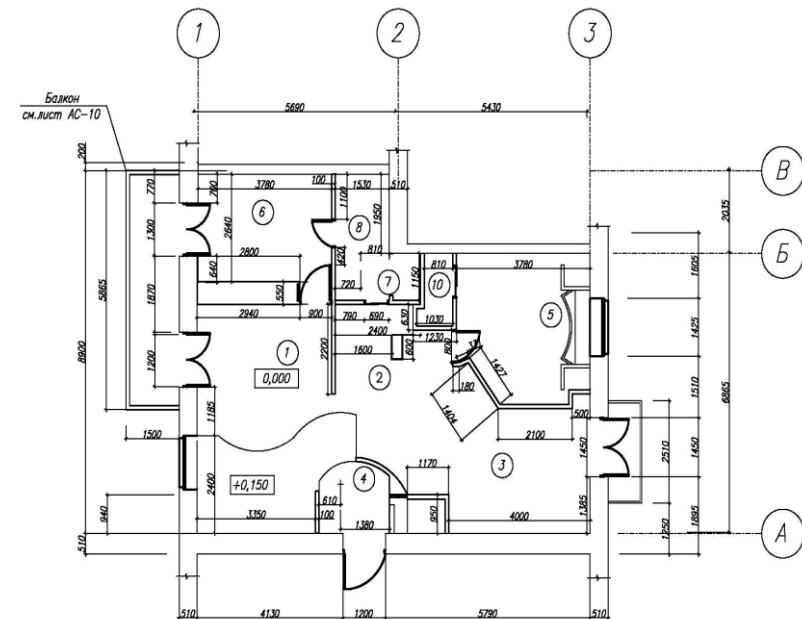


Рис.2 План одноуровневой квартиры

Второй вариант подразумевает устройство двухуровневых квартир с привлечением жильцов четвертого этажа.

В интерьере сегодня не найти даже намека на первоначальную планировку, несмотря на то, что внутренние несущие остались на прежнем месте. Эффект был достигнут благодаря сложной геометрии пространства, которое приобрело новую пластику плоскостей. При беглом взгляде кажется, что конфигурация интерьера вполне традиционна, но вскоре понимаешь, что это иллюзия. Незначительные повороты стен, слегка скошенные углы, перепады высот и жесткие очертания балок – все работает на то, чтобы добиться от пространства максимального эффекта (рис.3).

Пример решения двухуровневой квартиры. Интерьеры

Рис.3. Интерьер двухуровневой квартиры. Гостиная-столовая.

Динамика интерьера, которой гость с первых шагов по квартире вынужден подчиниться, заложена в самой планировке. Он не задерживаясь в гостевой зоне, а повинуюсь не столько любопытству, сколько логике дизайнерского решения, следует дальше, туда, где открывается перспектива кухни. И лишь затем наступает время внимательного созерцания пространства.

Доминирующий цвет стен и потолка на первый взгляд кажется почти белым, на самом же деле здесь использованы различные оттенки. При беглом взгляде их чередование воспринимается, как игра света и тени.

Лестница со стальным поручнем, слегка развернута относительно оси, ведет в private апартаменты хозяев. Путь лежит через зимний сад, расположенный на семиметровом пролете между первым и вторым этажами. Таким образом, были решены сразу несколько сложных задач. *Во-первых*, удалось отчетливо зонировать помещение, не прибегая к дополнительным приемам. *Во-вторых*, получен промежуточный ярус, играющий роль своеобразного буфера между общественной и private частями дома. К тому же это был, пожалуй, единственный способ избежать монотонности длинных лестничных маршей, неизбежной при любом другом решении.

Один из наиболее эффектных элементов интерьера – плавно изогнутая стеклянная стена. Она отделяет зимний сад от гостиной и в то же время обеспечивает им возможность взаимопроникновения. Фрагмент обнаженного, «источенного ветром» песчаника, украшающий стену зимнего сада, сделан из искусственного материала на основе полиуретана. Любопытно, что довольно разнообразные декоративные композиции созданы на основе одного-единственного универсального модуля, специально спроектированного авторами для этой квартиры.

Сдерживающий фактор. Однако, несмотря на привлекательность подобных инвестиционных проектов, глобальная реконструкция и строительство мансард еще не началась. Одна из главных причин – неопределенность законодательной базы (сегодня в судах проходит немало дел, которые касаются конфликтов, связанных с мансардным строительством) и отсутствие необходимого опыта.

Главным барьером в освоении городских чердачных площадей является законодательный. 9 марта 2004 года Конституционный Суд Украины подтвердил положения "О приватизации государственного жилищного фонда". Согласно разъяснению Конституционного Суда, собственники квартир являются совладельцами вспомогательных помещений в многоквартирных домах, в том числе и чердаков, используемых для строительства мансард. Таким образом, проведение реконструкции такого помещения возможно только при условии согласия всех его совладельцев. На практике выполнить данное мероприятие далеко не просто.

Выводы. Решение проблемы реконструкции центральных частей города показывает возможности целенаправленной последовательной реализации реконструктивных мероприятий в совершенствовании архитектурной среды в соответствии с изменившимися социальными, экономическими, техническими, экологическими и градостроительными условиями.

Использованная литература

1. Архитектура гражданских и промышленных зданий: Учебник для вузов. В 5-ти т./ ЦНИИ теории и истории архитектуры, Моск. инж. строит. ин-т им. В. В. Куйбышева. – М.: Стройиздат, 1984. – Т. 1. Гуляницкий Н.Ф. История архитектуры. 3-е изд., доп. 1984. – 334 с., ил.
2. Архитектура: Учебник для строительных вузов и фак. / [И. П. Савченко, А. Ф. Липявкин, П. П. Сербинович // М.: Высш. Школа, 1982. – 376 с., ил.
3. Шепелев Н. П., Шумилов М. С. Реконструкция городской застройки: Учеб. Для строит. спец. Вузов. – М.: Высш. шк., 2000. – 271 с., ил.
4. Маклакова Т.Г., Нанасова С.М. Конструкции гражданских зданий: Учебник. – М.: Издательство АСВ, 2000 – 280с.