

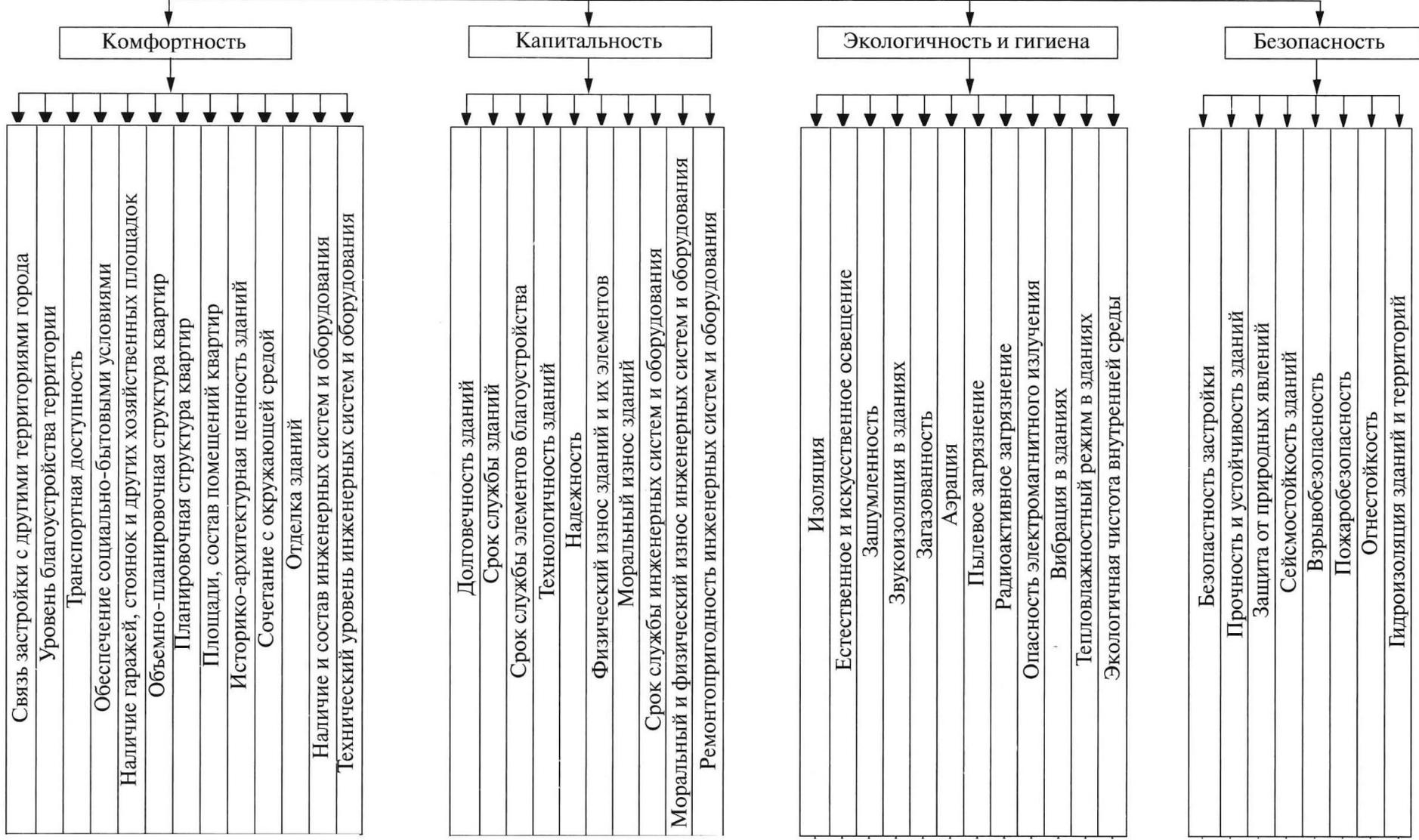
Общие положения реконструкции городского жилого фонда

Задачи и содержание предпроектных исследований

Методика интенсивного внутригородского строительства включает:

- реконструкцию и совершенствование инфраструктуры центральных районов;
- застройку территорий в местах сопряжения старых и новых районов;
- разуплотнение старой застройки;
- использование территорий морально или физически устаревших и неэффективных предприятий в центральных или близких к центру районах и их градостроительная реабилитация

Факторы, оценивающие жилую застройку



Этапы проектирования реконструкции городской застройки

1. Генплан реконструкции города;
2. Проект реконструкции жилого района;
3. Проект реконструкции и благоустройства межмагистральных территорий;
4. Проект реконструкции жилой группы;
5. Проект реконструкции отдельных зданий.

Зоны реконструкции городской застройки

- - зона консервации – историческое ядро – требует максимального сохранения;
- - зона регулирования – сложившаяся жилая среда, требующая обновления и реконструкции;
- - зона преобразования – наиболее удалена от исторического центра, требует сноса ветхих строений, переоборудования и новой застройки.

Реконструкция жилой застройки в зависимости от района ее расположения в историческом городе имеет три основных особенности :

- 1) обновление жилой среды в центральных исторических районах;
- 2) развитие жилого среды в срединной зоне города;
- 3) формирование новых жилых районов в периферийной зоне.

- **В центральном историческом районе** необходима пространственная локализация и относительно четкое выделение жилых функций и увеличения плотности жилой застройки. Важным приемом реконструкции здесь есть укрупнения кварталов за счет закрытия транзитных проездов и четкая дифференциация существующей уличной сети на пешеходные пути и местные проезды.
- **Срединная зона города**, как правило, характеризуется чересполосным расположением жилых и промышленных территорий, низкой плотностью жилищного фонда, отсутствием ценной исторической застройки и недостаточным уровнем культурно-бытового обслуживания. Основным направлением реконструкции здесь есть более рациональное и эффективное использования территории за счет увеличения плотности жилой застройки.
- В **периферийной зоне** в основном ведется новое строительство, которое нуждается в развитых транспортных связях с центральным районом города и размещении вдоль магистралей многоэтажного жилья и общественных центров.

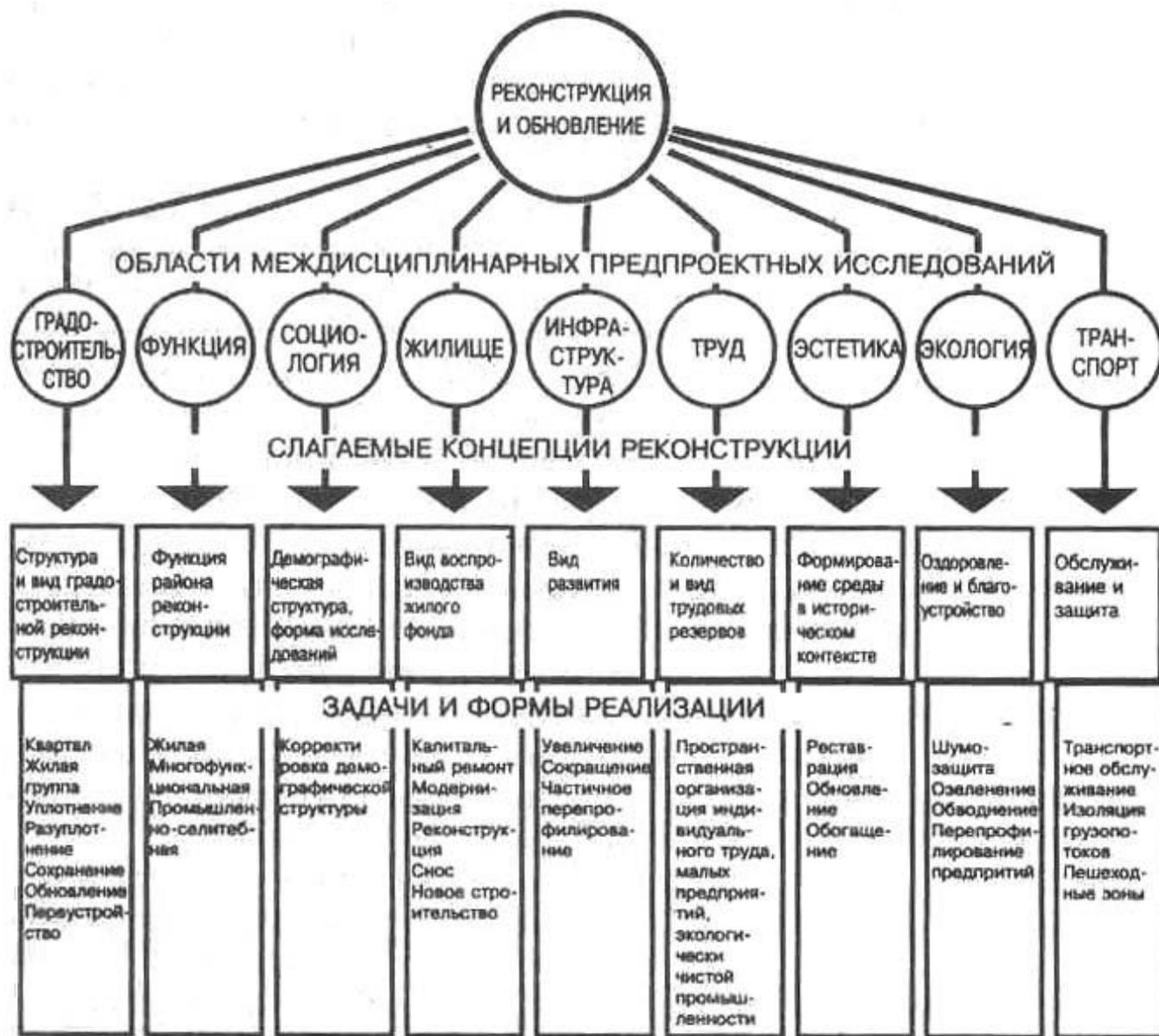


Схема формирования концепции реконструкции, ее слагаемых, задач и форм реализации

архитектурно-социологическая часть

предпроектных исследований представляет сбор и анализ следующих данных:

- история застройки района и сохранившейся проектной документации и других архивных материалов;
- составление социально-демографической характеристики района (по численности, возрастному и социальному составу населения и уровню обеспеченности жильем) в сопоставлении с данными по городу в целом;
- состав, структура и состояние жилого фонда;
- проведение обмеров и составление обмерных чертежей;
- наличие памятников архитектуры и истории;
- состав и состояние предприятий обслуживания;
- наличие и количество мест приложения труда с выявлением состава и состояния производственных предприятий на территории района реконструкции.

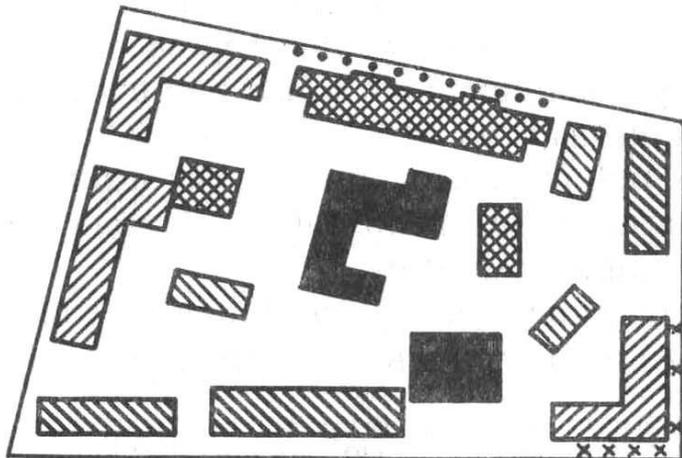
конструктивно-технологическая часть

исследований включает на первом этапе следующие работы:

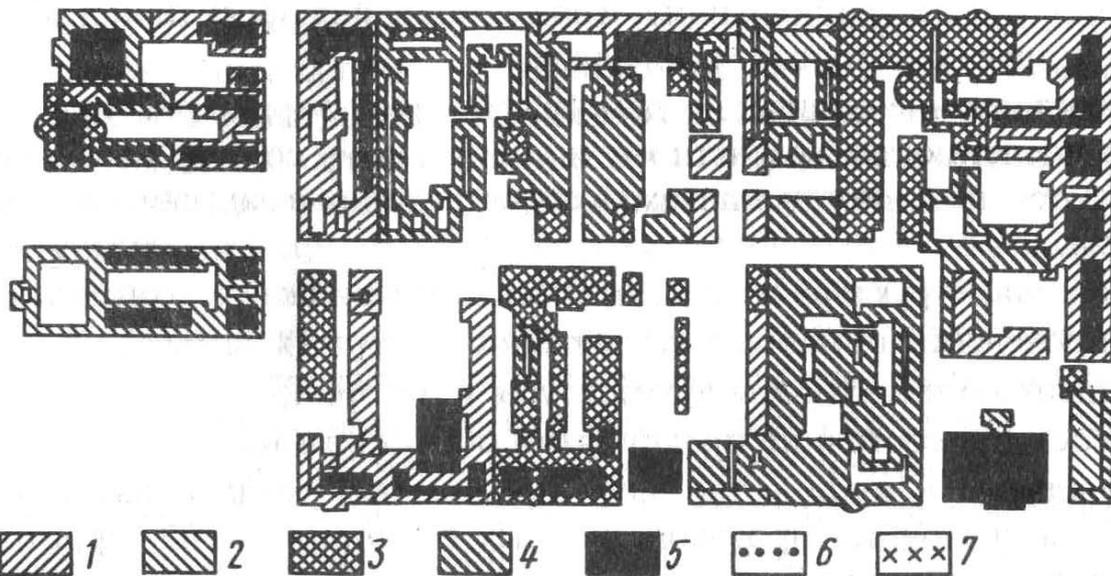
- инженерно-геологические и гидрогеологические исследования несущей способности грунтов оснований зданий и сооружений, уровень и другие характеристики грунтовых вод, прогноз их динамики в условиях реконструкции;
- анализ состояния износа несущих конструкций зданий (включая подземные), степени их трещиностойкости и прочности преимущественно с помощью неразрушающих методов контроля; анализ состояния скрытых конструкций (например, деревянных балок перекрытий);
- анализ состояния наружных ограждающих конструкций — сохранность фасадных отделочных слоев наружных стен, крыш и кровель, а также конструкций заполнения проемов и пр.;
- анализ состояния внутренних ограждающих конструкций по степени их износа и эксплуатационным качествам.

Результаты предпроектных архитектурно-социологических, градостроительных и конструктивно-технологических исследований служат базой для формирования заданий на проектирование реконструкции конкретных зданий в части изменения этажности, квартирного фонда, композиционного решения, усиления или замены отдельных конструкций и технологий производства работ, а также градостроительных заданий по развитию сетей транспорта и обслуживания, благоустройства и др.

a)



б)



Исторический опорный план застройки:

a — схема; *б* — пример историко-опорного плана квартала в центре г. С.-Петербурга; 1 — первая четверть XIX в., 2 — первая половина XIX в.; 3 — конец XIX в.; 4 — начало XX в.; 5 — после 1917 г.; *б* — объект, имеющий важное градостроительное значение; 7 — то же, историко-культурное

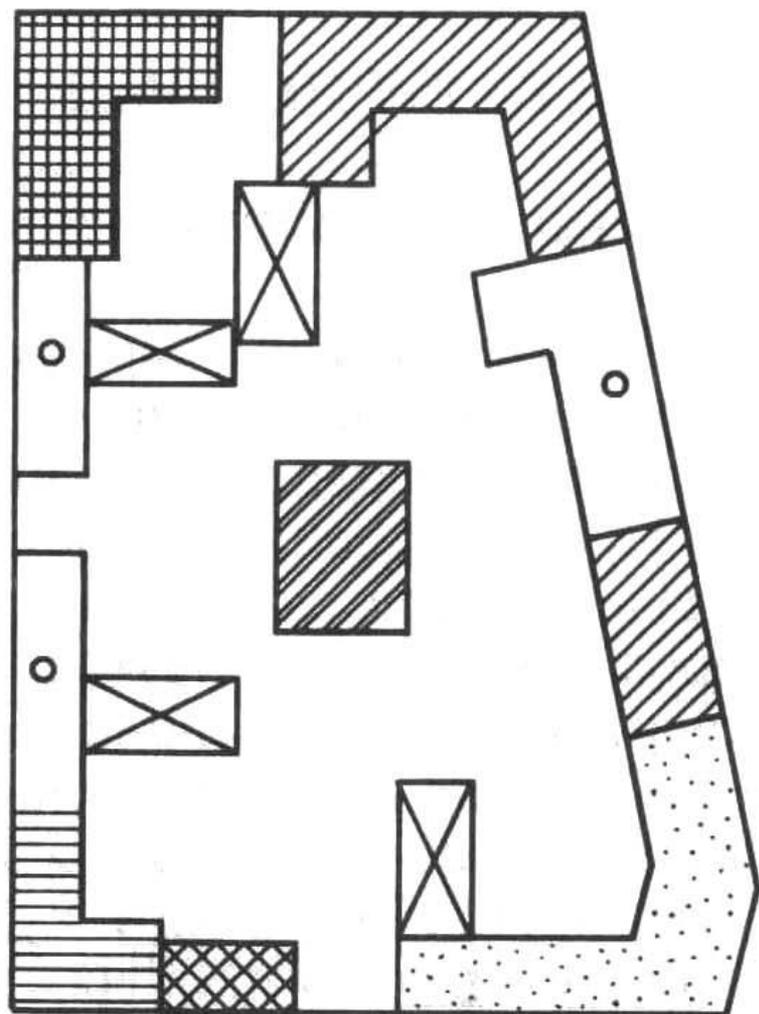
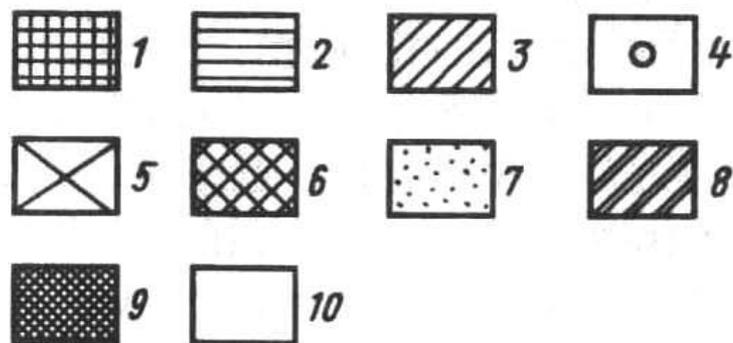
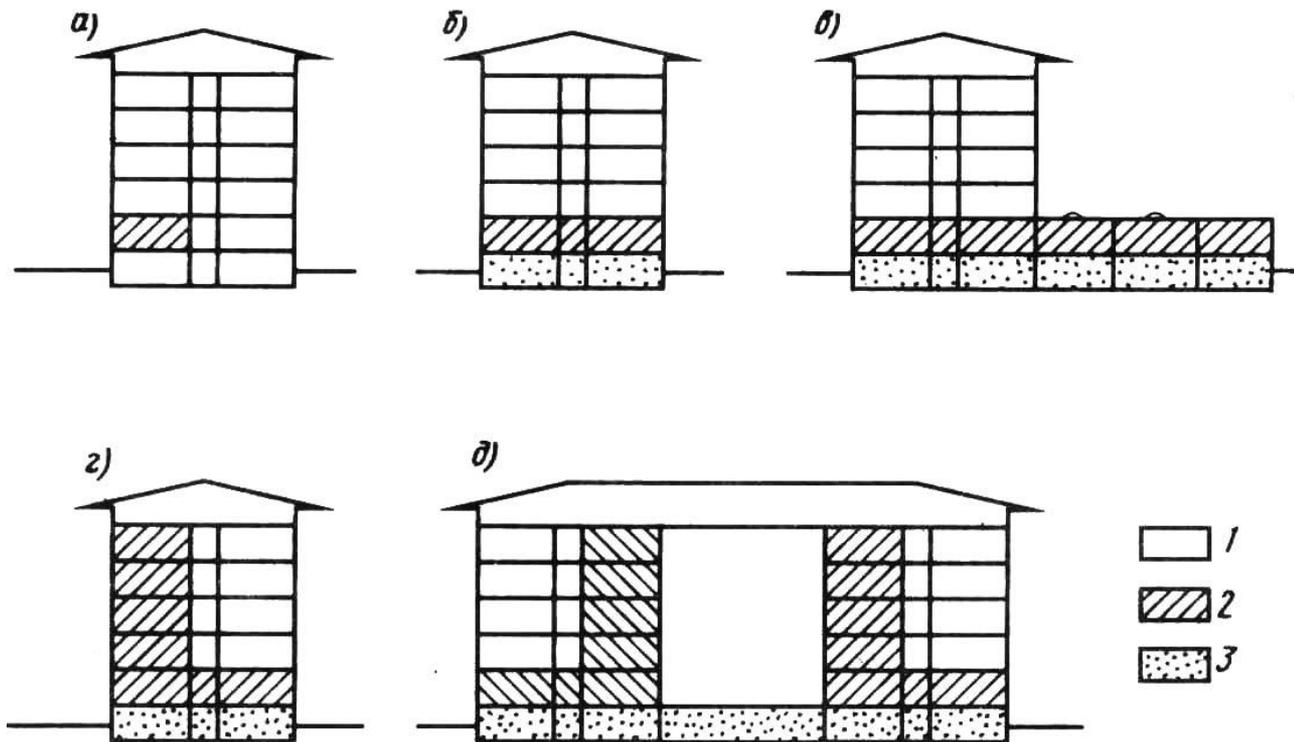


Схема градостроительного

паспорта квартала:

1 — сохранение или реставрация здания-памятника искусства или истории; 2 — здания, нуждающиеся в модернизации; 3 — то же, в реконструкции; 4 — здания, не требующие реконструкции; 5 — то же, подлежащие сносу; 6 — то же, подлежащие надстройке; 7 — то же, нуждающиеся в перестройке первого этажа; 8 — новый односекционный башенный дом; 9 — новая школа; 10 — новое общественное здание





Размещение новых учреждений инфраструктуры при реконструкции:

a — в первых этажах со стороны магистрали; *б* — в первых этажах; *в* — в первых этажах и крытом дворе; *г* — в помещениях, обращенных к магистрали по всей высоте дома; *д* — встроенное с образованием пассажа при перекрытии переулка; 1 — помещения жилые; 2 — то же, общественные; 3 — то же, многофункциональные цокольные

Комплексная реконструкция жилой застройки

