

К ВОПРОСУ ОЦЕНКИ СТАРЫХ ЗДАНИЙ ПРИ ИХ РЕКОНСТРУКЦИИ (НА ПРИМЕРЕ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ 1930–50-х гг. Г.МАГНИТОГОРСКА)

Антонова Юлия Валерьевна
*Ассистент кафедры ПЗ и СК, ИСАиИ ФГБОУ ВПО «МГТУ им. Г.И. Носова»,
г.Магнитогорск*

Раенко Александр Валентинович
Эксперт АО НПЦ «Эталон», г. Москва

Борчев Кирилл Сергеевич
Эксперт АО НПЦ «Эталон», г. Москва

Саралидзе Заза Уманкович
Главный инженер АО НПЦ «Эталон», г. Москва

Соколов Сергей Васильевич
Ведущий инженер АО НПЦ «Эталон», г. Москва

Гудовичев Владимир Викторович
Ведущий инженер АО НПЦ «Эталон», г. Москва

Реконструкция жилой застройки должна решаться комплексно с учетом генерального плана развития города. Проектирование комплексной реконструкции жилых кварталов ведется в три этапа:

- 1) обследование сложившейся застройки и ее анализ;
- 2) прогнозирование содержания реконструктивных мероприятий на основе результатов обследования существующей застройки, генерального плана застройки города и перспективных разработок на более отдаленные периоды;
- 3) разработка проектов реконструкции жилых кварталов на срок реализации генерального плана (I этап) и за его пределами – до полного завершения комплексной реконструкции (II этап).

Важной частью технологии проектирования реконструкции жилых зданий является изучение существующего жилищного фонда, систематизация его архитектурных, конструктивных градостроительных особенностей, разработка рациональных решений по реконструкции, накопление аналогов, разработка методических материалов, пособий типовых решений и проектов. Такое исследование должно выполняться для каждого города, области, республики, региона в целом. Оно позволяет разделить фонд на группы по различным технико- и экономико-технологическим характеристикам и является исходным материалом для проектирования комплексного обновления и реконструкции городов и районов. На стадии

проектирования реконструкции зданий и микрорайонов эти данные уточняются и конкретизируются. Для каждого уровня проектирования должен быть конкретный исходный материал: для города (района) – комплексная схема капитального ремонта (переустройства) жилищного фонда, для микрорайона или отдельного здания – проектное предложение (принципиальное решение) по реконструкции.

Магнитогорск – относительно молодой город, тем не менее, большой процент жилой площади занимают морально и физически устаревшие жилые дома, построенные еще в прошлом веке. Конструкции таких зданий почти исчерпали нормативный срок эксплуатации.

Бутовые фундаменты располагались часто на деревянных лежнях (отесанные на два канта бревна диаметром 27-33 см из сосны или ели) или деревянных ростверках. Из-за понижения грунтовых вод древесина гнивет и теряет свою несущую способность. Гидроизоляция стен от фундаментов, если и осуществлялась, то к настоящему времени потеряла свое значение за счет увеличения культурного слоя. Конструкции стен, не подвергавшиеся специальным воздействиям, сохранили несущую способность, и часть зданий даже надстраивалась, если только стены были не из «алого» (т.е. слабо обожженного) кирпича. Гораздо хуже состояние перекрытий. Металлические балки в жилых домах стали использовать в конце XIX века, а до этого времени встречаются только два типа перекрытий – кирпичные сводчатые, главным образом над подвалами, и деревянные. Деревянные чердачные перекрытия встречаются в домах начала XX века. Эти здания, имеющие деревянные стропила крыши, деревянные чердачные перекрытия, деревянные перекрытия по металлическим балкам, пустотелые деревянные перегородки, уже не удовлетворяют противопожарным нормам. Противопожарные мероприятия, например, в виде прослойки кирпича в слое глины по черному полу, утратили с течением времени защитную способность [1].

Поскольку Магнитогорск с самого начала создавался как столица черной металлургии, которую необходимо было построить в короткие сроки, то для обустройства города приглашались известные архитекторы. Эти архитектурные ансамбли и памятники существуют и поныне, в виде парков, скверов, отдельных домов и в целом всей исторической застройки. Она отражает целую эпоху советской России с характерным легко узнаваемым «набором» архитектурных элементов, вроде карнизов, пилястр и рустов. Разнообразию архитектурно-художественных решений жилых домов способствует изобретательно примененный ордер и архитектурные детали, отличия в планах этажей и квартир, цветовая нюансировка, введение в композиции барельефов.

Проблема сохранения культурного и архитектурного наследия является одной из важнейших, стоящих перед цивилизованным обществом. Большое внимание уделялось этим вопросам в советское время. В 1976 году был издан специальный закон СССР об охране и использовании памятников истории и культуры и ряд постановлений, посвященных охране исторических городов и памятников архитектуры. Архитектурные сооружения во все времена были предметом забот в основном правителей. Известен эдикт одного из поздних римских императоров Майориана (457-461 гг.), запрещающий повреждения монументальных построек Рима как воплотивших его славу и красоту. В первую очередь при реставрации уникальных зданий речь идет о сохранении внешнего облика, а иногда при наличии ценной внутренней отделки и о сохранении прежнего интерьера. Однако и состояние несущих конструкций играет огромную роль при восстановительных работах [2]. При полном исчерпании несущей способности конструкций встает вопрос об их замене или о сносе всего здания или сооружения. В последнем случае следует быть осмотрительным, руководствуясь не только экономическими расчетами, но и идейными соображениями исторического, культурного и социального характера. Если здание или сооружение играет доминантную роль в архитектурном облике города, то его восстанавливают уже по новой технологии. Так поступили в центре города Франкфурт-на-Майне после Второй мировой войны, восстановив прежний облик центральной площади города. Сами здания после восстановления уже не считаются историческими памятниками. Аналогичная участь, например, храма Христа Спасителя в Москве.

Приоритетными направлениями реконструкции являются: сохранность существующего жилого фонда за счет повышения конструктивной эксплуатационной надежности; получение дополнительной жилой площади за счет пристроек и надстроек, восстановление жилых домов без выселения жильцов. Первоочередные задачи, которые предстоит решить в процессе модернизации – это экономия потребляемых ресурсов за счет применения прогрессивных систем инженерного оборудования, утепление зданий, а также повышение комфортабельности зданий, преобразование архитектурно-художественного облика домов и застройки.

Для решения вопроса о судьбе отдельного здания создаются экспертные группы числом до пяти. Эти группы должны провести техническую экспертизу здания, по выполнению которой имеется обильное количество литературы, и они же должны установить ценность здания с архитектурной и исторической точек зрения. В случае единого мнения всех групп проблему можно считать решенной. Актуальная «потребитель-

ская» проблема — повышение социальной и функциональной гибкости, адаптируемости жилищного фонда. По крайней мере два аспекта этой проблемы имеют абсолютное практическое значение: пригодность создаваемого жилища для семьи на всех стадиях ее развития и возможность использования жилищного фонда для несубсидируемого использования.

Таким образом, сохранение исторической застройки или ее реконструкция – это не только сохранение бывшего облика той эпохи, в которую совершалась застройка этих территорий, но и преодоление ряда проблем, связанных с отсутствием селитебных территорий. Несомненно, легче снести старые здания и на их месте выстроить новые, комфортные и удобные, отвечающие всем настоящим современным требованиям, но вдвойне удачным будет вариант, который позволит комбинировать историческую ценность имеющихся построек и модернизацию этих зданий под современность [3].

Библиографический список

1. Попов Г.Т., Бурак Л.Я. Техническая экспертиза жилых зданий старой застройки. – М.: Стройиздат, 1986. - С. 240.
2. Фомин С.Е. Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения. – СПб.: ГТУ, 1994. – С.50.
3. Варламов Н.В. и др. Организация и проведение подрядных торгов на объекты и услуги в строительстве и городском хозяйстве: Учебник для вузов под общей редакцией В.А. Яковлева. – М.: АСВ, 2000. – С. 227.