Реконструкция общественных зданий

7.1. Введение с обозначением проблемных ситуаций, связанных с реконструкцией общественных зданий

7.1.1. В мире накоплен значительный опыт реконструкции различных типов общественных зданий и их приспособления к новым функциям. Как правило, эти здания возводились с большим запасом прочности и к моменту реконструкции имеют незначительный физический износ. А моральный износ компенсируется новой функцией. Например, в России имеется разнообразный опыт создания театров, библиотек, музеев, школ, учебных учреждений, больниц и санаториев в помещениях бывших дворцов.

7.1.2. В сравнении с производственными объектами и жилыми зданиями процесс обследования общественных зданий менее трудоѐмкий, так как отжившая функция освобождает для «манѐвра» внутреннее пространство.

7.2. Приѐмы реконструкции общественных зданий

7.2.1 Первый приѐм состоит в максимально возможном сохранении объѐмно-планировочных и конструктивных решений реконструируемого объекта недвижимости. Это в первую очередь относится к памятникам истории и культуры. При этом на долгие годы сохраняется облик здания с минимальными переделками, не наносящими вред зданию. На практике допускается лишь частичный перенос перегородок.

7.2.2. Второй приѐм реконструкции общественных зданий состоит в развитии функций (назначения) здания Существует достаточно много социальных функций (культовая, архивная, библиотечная, музейная, административная, лечебно-профилактическая, учебная и т.д.), которые должны сохраняться и развиваться на том же месте, где они были заложены. Поэтому речь идѐт о реконструкции с расширением (т.е. со строительством дополнительных пристроек, надстроек и отдельно стоящих зданий). При этом очень важно сохранить стилевое единство и соразмерность застройки. Примером такого вида реконструкции является реконструкция большинства транспортных объектов, перенос которых практически невозможен.

7.2.3. Третий приѐм к реконструкции общественных зданий ориентирован на создание и развитие новой функции, ранее не свойственной объекту недвижимости. Наиболее просто задача приспособления к новой функции решается для крупных зданий с большими зальными помещениями. Всѐ чаще приходится разворачивать новые функции в зданиях промышленного и транспортного назначения. Например, бывшие производственные здания льнокомбината в Нижнем Новгороде, в которых размещѐн многофункциональный общественный комплекс. В этом же ряду стоит процесс «ситизации» - размещения офисов, магазинов, клубов, банков и др. в малоэтажном жилом фонде или на первых этажах многоэтажных зданий в центральных районах российских городов.

7.3. Реконструкция лечебно-профилактических учреждений

7.3.1. Несоответствие ряда зданий лечебно-профилактического назначения современным требованиям препятствуют оснащению их новейшим медицинским оборудованием и внедрению в лечебный процесс новейших технологий. Реконструкция сложившихся лечебных комплексов, как правило, сопровождается расширением со строительством дополнительных корпусов, пристроек или надстроек, а также присоединением соседних реконструируемых зданий. В процессе реконструкции лечебно-профилактических учреждений широко применяется способ объединения различных зданий в единую систему с помощью галерей и подземных переходов. Пристройки в виде эркеров улучшают инсоляцию помещений и позволяют организовать рекреационные зоны.

7.4. Реконструкция детских дошкольных учреждений

7.4.1. Для детских дошкольных учреждений оптимальным является их размещение в малоэтажных зданиях, размещаемых на открытых и хорошо инсолируемых территориях.

7.4.2. Размещение детских дошкольных учреждений в нижних этажах возможно при условии организации достаточных участков для прогулок или в зданиях, расположенных вблизи от садов, скверов и бульваров. Кроме этого, размещение детских учреждений определено санитарными и противопожарными требованиями и, как правило, эти учреждения не должны размещаться выше второго этажа. Планировка встроенных детских учреждений жѐстко определяется параметрами реконструируемого здания, отсюда неизбежность некоторых отступлений от нормативных требований: преувеличение или преуменьшение площадей некоторых помещений; ориентация части спален на неблагоприятную сторону света; использование лестничных клеток жилой части здания в качестве аварийных выходов из детских учреждений. Все отступления должны быть согласованы с органами санитарного и пожарного надзора.

7.5. Реконструкция предприятий торговли

7.5.1. Реконструкция объектов торговли и переустройство зданий иного функционального назначения назначения под торговые помещения является наиболее распространѐнным путѐм развития торговли. Это объясняется высокой экономической эффективностью капиталовложений, составляющей до 50% от затрат на новое строительство. Существовавшая в советский период торговая сеть в большинстве случаев не соответствует современным технологиям торгового обслуживания. Накопленный после 1991 года опыт переустройства зданий различного назначения под торговлю позволяет выделить следующие направления: устройство встроенных и встроенно-пристроенных помещений; трансформацию существующих торговых площадей.

7.5.2. Устройство встроенных магазинов в первых этажах жилых зданий порождает множество проблем, связанных с комплексным решением архитектурного облика городской застройки, санитарногигиенических и других вопросов (организация входов, разгрузка поступающих товаров, функциональное зонирование территорий и др.).

7.5.3. Реорганизация городских районов со сложившейся застройкой должна обеспечивать комплексный характер реконструктивных мероприятий: наряду с сохранением архитектурной среды следует стремиться к комплексности торгового обслуживания для повышения комфортности жилой среды.

7.5.4. Обновление существующих специализированных торговых зданий рассматривается в большинстве случаев в виде технического перевооружения без перепланировки помещений с заменой устаревшего оборудования на новое, более совершенное и менее энергоѐмкое, что позволяет внедрять современные формы обслуживания. Одновременно, как правило, производится замена инженерных сетей, устройство рамп и погрузочно-разгрузочных устройств и пр.

7.5.6. При реконструкции торговых зданий можно выделить два приѐма: во-первых, перепланировка основных групп помещений с заменой технологического и инженерного оборудования; во-вторых, расширение торговых площадей за счѐт использования смежных помещений, путѐм устройства антресолей в пределах избыточной высоты торговых залов или дополнительных пристроек.

Реконструкция общественных зданий в настоящее время является самым перспективным направлением в сфере переустройства зданий и сооружений различного назначения с целью воссоздания или совершенствования систем обслуживания населения на всех уровнях от микрорайона до городского центра.