

интеграция различных функций в застройку города приводит к формированию более комфортной среды для проживания людей.

Литература

1. <https://rep.bntu.by/bitstream/handle/data>
2. <http://stroy-spravka.ru/article/promyshlennye-i-selitebno-promyshlennye-raiony-promyshlennye-uzly-i-kompleksy>
3. https://hightech.fm/2017/04/13/shanghai_vertical_farm
4. <http://www.dal.by/news/149/17-02-18-8/>
5. <https://www.archdaily.com/office/henning-larsen-architects>
6. <https://www.archdaily.com/794167/innovative-self-sustaining-village-model-could-be-the-future-of-semi-urban-living>
7. <http://ais.by/story/958>
8. <https://www.archdaily.com/>

УДК 721.011.12:69.034.9

ФРАГМЕНТАРНАЯ ПЕРЕСТРОЙКА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ ДЛЯ УСТРОЙСТВА НОВЫХ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Галицкая Ю.И.

Научный руководитель – Рак Т.А.

Белорусский национальный технический университет,
Минск, Беларусь

Приспособление для размещения предприятия для бизнеса и общественного обслуживания общих помещений многоквартирных жилых домов началось в конце 80 годов XX века и связано с развитием торговли, появлением на рынке услуг новых сервисных служб, форм занятости.

Стихийный процесс приспособления встроенных помещений под новые общественные функции, потребность в которых возникла в результате рыночных преобразований, выявил как трансформацию ряда традиционных объектов общественной инфраструктуры, так и появление новых типов объектов общественного обслуживания, не учтенных ранее действующей номенклатурой.

Первоначально в реальной практике процесс встраивания предприятий часто входил в конфликт с правами жильцов, функциональной организации предприятий и учреждений, но по мере развития этого процесса многие положения по устройству встроенных помещений были регламентированы.

При размещении встроенных помещений в многоквартирном жилом здании необходимо обеспечить решение ряда архитектурно-планировочных вопросов, среди которых:

- организации придомовой территории, связанные с устройством удобных входов для жильцов и посетителей, возможностью примыкания пристроек;

- функционально-планировочные, связанные с потенциальным определением возможностей функциональной организации процессов различной мощности при данных параметрах и конфигурации плана секции;

- конструктивные, связанные с требованиями к взаимоувязке размещения опор, вентканалов, стояков в жилой и общественной частях здания, высотой жилых и встроенных помещений, организации зальных помещений. В реальной практике процесс встраивания учреждений входил в конфликт с правами жильцов, функциональной организации предприятий и учреждений.

В то же время устройство встроенных предприятий при перестройке жилых домов имеет ряд несомненных достоинств:

- объекты обслуживания максимально приближаются к месту проживания потребителей;

- повышается психологически комфортность жилой среды, т.к. в ней увеличивается многообразие форм жизнедеятельности;

- изменяется образное решение здания: оформление входов, оконных проемов и витрин, цветовое решение, декоративно-пластические элементы и рекламные элементы [1].

Проведенный в Минске анализ размещения новых встроенных помещений показал, что разнообразные по назначению помещений для работы или организации услуг населению в объеме существующего дома формируются в парадных подъездах, цокольных, подвальных этажах и технических помещениях, а также вместо квартир.

Встроенные помещения в парадных подъездах.

Несмотря на небольшие размеры парадных подъездов, номенклатура услуг в таких помещениях достаточно широка. Встроенные помещения в подъездах обычно рентабельны, т.к. размещены на центральных городских улицах. Вместо подъездов устраивают мини-маркеты, цветочные магазины, аптечные киоски, театральные кассы.

Но в структуре жилищного фонда домов с парадными и дворовыми подъездами мало, строились они в 50 годы XX века, и многие из них являются памятниками архитектуры [2]. Особенностью организации помещений в таких домах является необходимость сохранения фасадов. В Минске разработаны новые правила размещения рекламы, по которым рекламные элементы нельзя размещать на выступающих фигурных элементах фасадов, пилястрах, карнизах, а также с перекрытием архитектурных деталей и элементов историко-культурной ценности, поэтому для оформления встроенных помещений в парадных подъездах используют мобильные элементы, выносные рекламные планшеты, цветочницы (Рис. 1).



Рисунок 1. Пример оформления встроенного помещения в парадном подъезде

Встроенные помещения в цокольных этажах и подвалах.

Встроенные помещения в цокольных этажах и подвалах имеют достаточно большую площадь. В них размещают разнообразные по использованию помещения: специализированные магазины, предприятия общественного питания, тренажерные залы. В подвальных этажах устраиваются помещения сети аптек и почтовые отделения.

Для входов в помещения, размещенные ниже уровня тротуара, устраивают приямок с лестницей и ограждением, навес для защиты от осадков и калитку для ограждения доступа в нерабочее время. Ко входу в эти помещения необходимо привлечь внимание посетителей поэтому активно используются разнообразные рекламные элементы (Рис. 2).

Недостатком является практическая невозможность устройства входов по требованиям создания безбарьерной среды.

Рисунок 2. Пример устройства встроенного помещения в цокольном этаже



Устройство новых помещений вместо квартир.

Квартиры, размещенные на первом этаже во многих случаях некомфортны, так как они примыкают к входам в здания, мусоросборным камерам, комнаты в них просматриваются снаружи, жильцы испытывают дискомфорт от уличного шума и т.д. Поэтому после выхода в 2009 года Указа Президента Республики Беларусь №479 перевод квартир в нежилой

фонд и устройство в них помещений для офисов и услуг проходит очень активно не только в домах постройки прошлого века, но и во вновь вводимых домах.

Ранее перевод жилых помещений в нежилые предусматривался только в отношении помещений, непригодных для проживания. В Указе детально регламентирован порядок перевода жилых помещений в нежилые, вне зависимости от пригодности их для проживания. Согласно установленным требованиям допускается переводить в нежилые жилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома. Если квартира находится выше первого этажа, то под ней должны быть только нежилые помещения [3].

Для перевода в нежилой фонд нужно, чтобы вход в нежилое помещение был отдельным, изолированным от входа в подъезд и лестничных площадок.

Для устройства встроенных помещений необходимо заменить оконные проемы дверными, организовать вход по уличному фасаду пристроить крыльцо, навес над входом (Рис. 3).



Рисунок 3. Пример устройства встроенного помещения вместо квартиры

При размещении торговых предприятий окна часто заменяют витринами. При размещении дома по красной линии входное крыльцо устраивают в нише, что уменьшает рабочую площадь, но не сужает ширину тротуара.

Из-за небольшого «фасада» квартиры, особенно при высоком цоколе невозможно организовать вход во встроенные помещения по условиям безбарьерной среды.

Оформление по фасаду встроенного предприятия зависит от его функционального назначения. При размещении офисов на фасаде размещается только информационная вывеска, для предприятий услуг и торговли фасад оформляется более активно. Кроме размещения рекламных элементов, изменяют облицовку и колористическое оформление фрагмента фасада здания, проводят благоустройство примыкающей территории,

размещают на ней малые архитектурные формы, уличную мебель и оборудование.

Во многих жилых домах по уличному фасаду размещается несколько «новых» встроенных помещений, каждое из которых использует свое оформление, что создаёт визуальный хаос.

Разработанные в Мингорисполкоме правила определили общие стандарты размещения рекламы. Согласно правилам, максимальный размер настенной конструкции на поверхности зданий не должен превышать 30% от площади поверхности фасада и ложится только на ту площадь, которую занимает соответствующая организация. Также на одном здании все вывески должны быть на одном уровне [4].

Использование этих стандартов и согласование фрагментов фасадов «новых» встроенных помещений со стилистикой жилого здания при устройстве необходимых для бизнеса и удобных для населения встроенных помещений позволит создать более гармоничную городскую среду.

Литература

1. Рак, Т. А. Особенности устройства «новых» встроенных помещений / Т. А. Рак // Наука – образованию, производству, экономике : материалы 13-й Международной научно-технической конференции. – Минск : БНТУ, 2015. - Т. 2. - С. 313;
2. Алексеев, Ю. В. Градостроительные условия и особенности использования первых этажей пятиэтажной жилой застройки 1950 – 1960-х годов : [архитектура и градостроительство] / Ю. В. Алексеев, Д. Л. Коптяев // Жилищное строительство. – 2011. – № 5. – С. 29 – 33;
3. Указ Президента Республики Беларусь от 25 сентября 2009 г. № 479 "О переводе жилых помещений в нежилые и внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь от 16 марта 2006 г. № 152";
4. Интернет-портал tut.by [Электронный ресурс] – Режим доступа : <https://news.tut.by/society/596785.html>. – Дата доступа : 28.06.2018.