

А.А. Амирбекова

Казахский агротехнический университет имени С. Сейфуллина,
Астана, Казахстан

Информация об авторе:

Амирбекова Айдана Асылбекқызы – докторант, Казахский агротехнический университет имени С. Сейфуллина, Астана, Казахстан

<https://orcid.org/0000-0002-0526-1213>, e-mail: a.asylbekqyzy@gmail.com

ПАРАДИГМЫ РЕНОВАЦИИ СТАРОГО ЖИЛОГО ФОНДА СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА (на примере города Астана)

Аннотация. *За последние десятилетия Астана значительно выросла в размере и по количеству населения. При этом следует отметить, что активное строительство ведется как на территории нового города - левобережья, так и на территории старого города - правобережья. Соответственно в старой части города возникают проблемы, которые на современном этапе необходимо решать. На фоне новейшей архитектуры с объемом разнообразных отделочных материалов, сложностью конструкций и выразительностью форм нового строительства еще контрастнее в негативном свете выглядит старая часть города, которая строилась в основном в 70-80-х годах XX века. Целью работы является определение направления реновации жилых домов на примере города Астана, базируясь на опыте реновации зарубежных стран. В процессе проведения исследования были решены следующие вопросы: выполнен ретроспективный анализ жилых домов РК и в зарубежье, определено современное состояние жилых домов г. Астана, подлежащих реновации, определены региональные особенности, влияющую на реновацию. На основе ретроспективного анализа и региональных особенностей разработаны методы реновации существующего жилого фонда и определены основные направления формирования комфортной архитектурной среды.*

Ключевые слова: *реновация, реконструкция, жилые пространства, градостроительство, жилые районы.*

Введение

Жилые здания, построенные по типовым проектам с нарочито утилитарной архитектурой, в значительной степени проигрывают по комфорту проживания по сравнению с новостройками. Фасады зданий выполнены весьма аскетично, и многие из них не обладают архитектурной выразительностью, не подвергались реконструкции, а некоторые из них и косметическому ремонту.

Для главных улиц старой части города стало характерным повсеместное использование первых этажей под магазины, салоны, кафе и т.д., архитектурные решения которых не всегда соответствуют уровню столичного города.

Учитывая все проблемы, характерные для типового жилья, необходимо подчеркнуть, что эти здания все еще представляют значительную часть жилого фонда столицы и требуется их реновация с реконструкцией, которые потребуют значительных финансовых и временных ресурсов.

Следует отметить существующий зарубежный опыт реновации и увеличения сроков эксплуатации типового жилья, а также улучшение архитектурного облика и качества проживания в нем. Так, масштабные программы реновации современного города изменили Китай, Бразилию, страны Европы: Германию, Чехию, Францию, Великобританию и многие-многие другие города мира [6]. В европейских странах проблему старого фонда решают посредством работ модернизации и реконструкции существующей архитектуры, применяя самые оптимальные различные архитектурно-планировочные решения. Во Франции использовали различные методы реновации, которые создавали дополнительные квадратные метры (пространства) для существующих квартир.

На основе вышеизложенного в данной работе определена ведущая гипотеза - комфортное состояние архитектурной среды достигается при реновации жилого фонда и созданием среды, отвечающей эстетическим, эргономическим, функциональным требованиям с использованием современных строительных и отделочных материалов.

Материалы и методы

В работе использовались методы:

- анализ документов;
- натурные исследования;
- социологические исследования;
- архитектурного проектирования, демографического анализа и прогноза.

В процессе анализа документов были исследованы архивные и исторические материалы по городу Астана.

В процессе натурального исследования было проанализировано более 20 жилых домов с фотофиксацией и составлением чертежей (рис. 1).

Социологические исследования проводились в виде опроса и анкетирования жильцов. Для опроса населения были составлены анкеты, включающие 18 узловых вопросов по состоянию жилого фонда и перспектив его использования. В общей сложности было опрошено 756 человек. В процессе опроса проводился очный способ анкетирования. Обработка анкет проводилась вручную. В результате анкетирования было выявлено, что большая часть населения 90,2% предпочитают остаться в своей квартире, при этом согласны на реновацию жилья. Часть жителей планируют отъезд – 4,7% и 5,1% планируют приобрести новое жилье.

Метод архитектурного проектирования, демографического анализа и прогноза использовался на конечном этапе – при разработке вариантов реновации жилого фонда.



Рисунок 1 – Типовая застройка советского периода в настоящее время

Результаты и обсуждения

В результате проведенных исследований, а также с учетом рекомендации и региональных условий, предложены методы реновации существующего жилого фонда по г. Астана, основными из которых являются:

1. Модернизация жилых зданий путем капитального ремонта с определенным дизайн-кодом.

«Дизайн код» утвержден и уже используется ГУ «Управлением архитектуры, градостроительства и земельными отношениями города Астана». Данный документ регулирует цветовую стилистику и реконструкцию объектов архитектуры города [1] (рис. 2).



Рисунок 2 – Реконструкция (капитальный ремонт) фасада

2. Горизонтальная модификация здания, которая осуществляется путем пристройки первых, вторых этажей, иногда и других этажей, если имеется возможность у несущей конструкции здания.

Данный вид широко используется в настоящее время. Из-за нерегулирования данных изменений появилась хаотичная и безликая застройка входных групп путем переоборудования квартир на первом этаже в нежилые коммерческие помещения (рис. 3).



Рисунок 3 – Модернизация первых этажей согласно «Дизайн-коду»

3. Вертикальная реконструкция жилых зданий путем стремления ввысь при помощи надстроек и использования кровли здания.

Данный метод позволит сохранить исходный вид здания, создав только вертикальную надстройку, либо возможность эксплуатации кровли для общественного или частного использования (рис. 4).



Рисунок 4 – Реконструкция кровли

4. Реорганизация квартир под современные требования.

Перепланировка квартир согласно современным правилам для наиболее комфортабельной эксплуатации. Осуществлять данную реорганизацию возможно только при положительном техническом заключении. Так как перепланировка не должна затрагивать несущие конструкции здания.

5. Изменение структуры микрорайонов для улучшения качества жизни в нем.

Реновация жилой застройки предусматривается на территории всего жилого района советского периода. При этом данные изменения создают привлекательные и комфортные условия для проживания, в то же время повышают стоимость жилья в несколько раз [3] (рис. 5).



Рисунок 5 – Реформирование жилых зданий

6. Переоборудование зданий из монофункциональных в многофункциональные здания.

Данное переоборудование происходит повсеместно на протяжении 30 лет. Планируется, что 95% первых этажей застройки советского периода будет модернизирована под коммерцию. Таким образом, здания будут трансформироваться от монофункциональных в многофункциональные [4] (рис. 6).



Рисунок 6 – Переоборудование из монофункциональных в многофункциональные здания (г. Астана)

7. Реновация нового жилого пространства.

Регулярное обновление жилой среды является главной задачей в жизни современного города. Именно реновация способствует созданию обновленной жилой среды. Архитектура города должна циклично возобновляться, включая и застройку существующего старого города [5] (рис. 7).



Рисунок 7 – Перестройка нового жилого пространства (г. Астана)

Предлагаемые методы реновации жилого фонда советского периода создадут:

- многофункциональность реконструированного района;
- архитектурно-художественную выразительность зданий;
- комфортность окружающей среды, которая создаст новые связи данного района с другими элементами города.

Это увеличит социально-экономическую значимость района в структуре города и повысит степень городского комфорта: жилых и общественных пространств, зоны рекреации и зоны отдыха, ландшафт городской среды. В результате реновации жилого района, должна повыситься значимость исторически важной среды, повышение привлекательности данных местностей для проживания, ведение бизнеса и развитие туризма города [2].

Заключение

В данном исследовании представлены материалы (натурные исследования, социологические исследования) по городу Астана. Однако после выявления общих проблем и их локальной специфики был сделан вывод, что проблема реновации старого жилого фонда характерна для большинства городов Республики Казахстан. В связи с этим предлагаемые методы реновации могут быть использованы во всех населенных пунктах Республики Казахстан независимо от их административной значимости и численности населения при условии небольшой специализации под региональные факторы.

Литература:

1. ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений г. Астана». Дизайн-код г. Астана. – 2017. – С. 125.
2. Бабенко Г.В. Актуальность альтернативы «снос или реновация» для жилищного комплекса крупных городов. Вестник КРАГСиУ. Серия «Теория и практика управления». – 2017. – № 18 (23). – С. 81-84.
3. Бузырев В.В. Реновация жилых домов как важный фактор увеличения жизненного цикла жилищного фонда в регионе. Проблемы современной экономики. – 2012. – № 4 (44). – С. 285-288.

4. Кириллова А.Н. Программа реновации жилищного фонда как фактор системного обновления и устойчивого развития городской застройки // Недвижимость: экономика, управление. – 2017. – № 3. – С. 16-21.
5. Ferrari S., Zagarella F. Costs assessment for building renovation cost-optimal analysis. *Energy Procedia*. – 2015. – № 78. – P. 2378 – 2384.
6. 23. Macek D., Dobiáš J. Buildings Renovation and Maintenance in the Public Sector. *Procedia Engineering*. – 2014. – № 85. – P. 368-376. doi: 10.1016/j.proeng.2014.10.562.

References:

1. State Institution "Department of Architecture, Urban Planning and Land Relations of Nur-Sultan" "Design code of Nur-Sultan" – 2017. – P. 125.
2. Babenko G.V. Relevance of the alternative "demolition or renovation" for the housing complex of large cities. *Vestnik KRAGSiU. The series "Theory and practice of management"*. – 2017. – № 18 (23). – Pp. 81-84.
3. Buzyrev V.V. Renovation of residential buildings as an important factor in increasing the life cycle of housing stock in the region. *Problems of modern economy*. – 2012.– № 4 (44). – Pp. 285-288.
4. Kirillova A.N. Housing renovation program as a factor of systemic renewal and sustainable development of urban development. *Real estate: economics, management*. – 2017. – No. 3. – Pp. 16-21.
5. Ferrari S., Tanned F. Assessment of the cost of reconstruction of buildings – optimal cost analysis. *Energy procedure*. – 2015. – No. 78. – Pp. 2378-2384.
6. 23. Macek D., Dobias J. Reconstruction and maintenance of buildings in the public sector. *Procedia Engineering*. – 2014. – No. 85. – Pp. 368-376. doi: 10.1016/j.proeng.2014.10.562.

А.А. Амирбекова

С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті, Астана, Қазақстан

Авторлар туралы ақпарат:

Амирбекова Айдана Асылбекқызы – докторант, С. Сейфуллин атындағы Қазақ агротехникалық университеті, Астана, Қазақстан

<https://orcid.org/0000-0002-0526-1213>, e-mail: a.asylbekqyzy@gmail.com

ҚАЗІРГІ ЗАМАНҒЫ ҚАЛАНЫҢ ЕСКІ ТҰРҒЫН ҮЙ ҚОРЫН ЖАҢАРТУ ПАРАДИГМАЛАРЫ (Астана қаласының мысалында)

Аңдатпа. Астана қаласының соңғы онжылдықтарында халық саны мен мөлшері едәуір өсті. Бұл ретте Белсенді құрылыс жаңа қала – сол жағалау аумағында да, ескі қала – оң жағалау аумағында да жүргізіліп жатқанын атап өткен жөн. Тиісінше, қаланың ескі бөлігінде проблемалар туындайды, олар қазіргі кезеңде шешілуі керек. Әр түрлі әрлеу материалдарының көлемімен, құрылымдардың күрделілігімен және жаңа құрылыс формаларының мәнерлілігімен жаңа сәулеттің фондында ХХ ғасырдың 70-80 жылдарында салынған қаланың ескі бөлігі теріс жағынан одан да қарама-қайшы көрінеді. Жұмыстың мақсаты шет елдерді жаңарту тәжірибесіне сүйене отырып, Астана қаласының мысалында тұрғын үйлерді жаңарту бағытын анықтау болып табылады. Зерттеу барысында келесі мәселелер шешілді: ҚР және шетелдегі тұрғын үйлерге ретроспективті талдау жасалды, жөндеуге жататын Астана қаласындағы тұрғын үйлердің қазіргі жағдайы анықталды, жаңартуға әсер ететін аймақтық ерекшеліктер анықталды. Ретроспективті талдау және өңірлік

ерекшеліктер негізінде қолданыстағы тұрғын үй қорын жаңарту әдістері әзірленді және қолайлы сәулет ортасын қалыптастырудың негізгі бағыттары айқындалды.

Түйін сөздер: *жаңарту, қайта құру, тұрғын үй кеңістігі, қала құрылысы, тұрғын аудандар.*

A.A. Amirbekova

S. Seifullin Kazakh agrotechnical university, Astana, Kazakhstan

Information about authors:

Amirbekova Aidana Asylbekkyzy – doctoral student, S. Seifullin Kazakh agrotechnical university, Astana, Kazakhstan
<https://orcid.org/0000-0002-1852-0712>, e-mail: a.asylbekqyzy@gmail.com

**PARADIGMS OF RENOVATION OF THE OLD HOUSING STOCK
A MODERN CITY (on the example of the city of Astana)**

Abstract. *Over the past decades, Astana has grown significantly in size and in terms of population. At the same time, it should be noted that active construction is being carried out both on the territory of the new city – the left bank, and on the territory of the old city — the right bank. Accordingly, in the old part of the city there are problems that need to be solved at the present stage. Against the background of the latest architecture with the volume of various finishing materials, the complexity of structures and the expressiveness of the forms of new construction, the old part of the city, which was built mainly in the 70-80 years of the twentieth century, looks even more contrasting in a negative light. The purpose of the work is to determine the direction of renovation of residential buildings on the example of the city of Nursultan, based on the experience of renovation of foreign countries. In the course of the study, the following issues were resolved: a retrospective analysis of residential buildings in the Republic of Kazakhstan and abroad was performed, the current state of residential buildings in the city of Nursultan, proper renovation has been determined, the rational features affecting the renovation are determined. On the basis of a retrospective analysis and rational features, methods of renovation of the existing housing stock have been developed and the main directions for the formation of a comfortable architectural environment have been determined.*

Keywords: *renovation, reconstruction, residential spaces, urban planning, residential areas.*