

Попова О. А., аспирант
Харьковская национальная академия городского хозяйства

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЛОФТ-ЖИЛЬЮ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ В УСЛОВИЯХ ИХ РЕОРГАНИЗАЦИИ

olya1331@rambler.ru

В работе проанализированы основные требования к жилью, которые могут быть реализованы в разнообразных промышленных объектах путём их конверсии в лофт, а также рассмотрены основные преимущества промышленных зданий, позволяющие сделать эту реорганизацию максимально эффективной.

Ключевые слова: лофт, критерии оценки жилой среды (требования к жилью), комфортное жильё, перспектива развития, промышленные территории, обновление среды.

Необходимость реабилитации промышленных территорий обусловлена тем, что в связи с упадком промышленного производства, которое произошло в конце XX – начале XXI века из-за смены социально-экономических условий в государстве, а также по причине выведения действующих больших предприятий за границы города, большинство промышленных зданий не функционируют, их территории запущены, здания в центральных районах вносят диссонанс в общую композиционно-планировочную и объёмно-пространственную структуру города. В многочисленных публикациях западной архитектурной печати указывается на пристальное внимание к проблеме вторичного использования производственных зданий.

Для крупных городов характерна не только нехватка жилой и коммерческой недвижимости, но и дефицит земельных участков под застройку. Разрешить подобную, казалось бы, безвыходную, проблему можно с помощью реновации промышленных зон. Промышленные предприятия зачастую занимают большие по площади участки и часто расположенные в центральных районах мегаполисов.

подавляющую часть промышленных территорий невозможно использовать для их первоначальной задачи, кроме того, ситуацию усугубляет и высокая стоимость аренды помещения в центре города.

Анализ существующего состояния проблемы показывает, что разработка теоретических знаний не совершенна, рассмотрены только ее отдельные аспекты. Большой вклад в изучение вопросов перефункционализации и реорганизации промышленных предприятий, их адаптации к современным социально-экономическим условиям, реновации исторических производственных зданий, внесли Г.М. Агранович, О.Р. Мамлеев [1], С.Г. Хохлачева [2]. Вопросами реорганизации промышленных объектов в пределах городов, инноваций в сфере архитектурно-планировочных решений занимались С.Г. Хохлачева [2], В.Я.Беккер, В.В. Карелина [4]. Принципы проектирования промышленных зданий,

варианты композиционных, дизайнерских, объёмно-планировочных решений промышленных зданий изучали В.Ф.Вавилин, В.В.Вавилин, Н.М.Кузнецов, С.А.Коротков [3]. Изучала композиционные и экологические аспекты реорганизации промышленных территорий С.П. Цигичко [7].

Теоретические достижения вышеуказанных ученых являются достаточной основой для более детального изучения проблемы реорганизации промышленных объектов и формирования в них лофтов. Однако недостаточное изучение данного вопроса, а именно архитектурно-композиционных особенностей и принципов реорганизации промышленных территорий и формирования комфортной среды, делает актуальным проведение целенаправленных теоретических исследований современных тенденций и закономерностей формирования лофтов при реорганизации городских промышленных объектов, разработку основных критериев, которыми должно обладать современное жильё.

Еще в 60-х – начале 70-х годов, основным критерием архитектуры любого здания была ее новизна, никак не соотношенная с художественными ценностями той среды, для которой оно предназначалось. Сегодня ситуация совершенно иная. Архитектурное и градостроительное проектирование повернулось к наследию, к исторически сложившейся индивидуальности каждого города, района, улицы и квартала.

Реабилитация городского пространства есть процесс качественного воспроизводства территории с целью повышения ее конкурентоспособности, более эффективного использования в условиях современности и улучшения жизненного пространства населения.

Конверсия промышленных зданий под функцию лофт-жилья может быть произведена в строениях любого размера. Преимуществом малого размера зданий является возможность учёта индивидуальных потребностей конкретного обитателя. Среднего размера объекты, особенно в крупном городе, могут создавать условия для возникновения камерной среды, комфортной

для образования микросоциумов. Большие здания сложны в реконструкции под жилую функцию в полном её объёме потребностей. Социальное жильё плохо вписывается и получается ущербным. Правильно применение этих зданий – под элитное эпатажное жильё (с большими площадями и объёмами) – лофт-комплексы, где

с жильем совмещены развитые общественные, общегородские функции.

Повышение качества городского пространства подразумевает восстановление обветшавших зданий и сооружений, технологический прогресс и благоустройство территорий (рис.1).



Рис. 1. Заброшенный цементный завод, до и после реконструкции, Барселона, 1975 год.
Архитектор Рикардо Бофилл

Качество жилой функции и количество других функций должны точно совпадать с возможностями здания. Поэтому, проанализируем преимущества промышленных зданий, делающие их ценными на сегодняшний день как подоснову для формирования жилой лофт-среды:

1. Социальные. Наиболее ценные производства находятся в историческом центре города, сосредотачивая вокруг себя все необходимые элементы жизни населения. При проектировании лофта наиболее важен прежде всего пространственный аспект организации социальных процессов, т.е. форма, размеры, ориентация, функциональная оснащённость различных участков жилой среды, предназначенных для тех или иных видов деятельности.

2. Экономические. Промышленные здания, как материальный объект, уже существуют и имеют такое конструктивное долголетие, которое позволит их использовать 50, 100 и более лет. Реконструкция потребует капиталовложений, но меньших, чем разборка и строительство нового здания. Уже есть удобные транспортные связи, так как промышленное производство требовало подвоза материалов и вывоза продукции, большое количество рабочих должно было ежедневно прибывать на производство. Уже существуют инженерные коммуникации, причем многие из них даже превосходят необходимые для жилья [1]. За промышленными объектами закреплены территории, иногда такие большие, что могут вмещать и дополнительное строительство.

3. Конструктивные. Большие пролёты и, следовательно, большие пространства между несущими конструкциями дают свободу для разнообразных планировок. Большая глубина корпуса очень выгодна с экономической точки зрения, так как чем глубина больше, тем меньше теплопотери, тем экономичнее здание и меньше энергопотребление. Перекрытия (конструкции), рассчитанные на большие нагрузки делают возможным размещение тяжелого оборудования, которое появляется в современном жилье. Высокие этажи позволяют моделировать многоуровневые и многосветные пространства. Большая высота этажа позволяет развести большой пакет коммуникаций и в полу, и в потолке. Большие окна, хорошая освещённость, дают возможность увеличить глубину «светлых» помещений, увеличивают комфортность, а зона «тёмных» может сдвинуться вглубь корпуса. В некоторых промышленных зданиях присутствуют фонари, что тоже может дать интересные решения жилых лофт-единиц. Например, квартира нью-йоркского архитектора и художника Тейлора Хейса не имеет окон кроме двух «дырок» в потолке, через которые светится небо. «Мне нравится жить в спокойном и тихом месте. Здесь потрясающий контраст с тем, что находится за стеной. Вокруг чахоточный город, а рядом – грязь ателье» (мастерские по производству дизайнерской мебели Тейлора) [5]. У некоторых промышленных зданий, особенно конца XIX – начала XX века, бывают толстые кирпичные стены. Толстые стены обладают высокой теплоизоляцией, и, следовательно, уменьшают теплопотери и способствуют эконо-

мии энергии, т.е. экономичности и экологичности здания. Кроме этого, высокая декоративность старой кирпичной кладки, как в экстерьере, так и в интерьере даже слишком часто используется архитекторами и декораторами.

4. Территориальные. Современные конверсируемые объекты часто находятся в центрах городов, имеют хорошую транспортную связь, многие из них стоят около рек (транспортных артерий прошлого). Всё это повышает статус жилья. Загородные промышленные сооружения ценны своей близостью к природе, экологичностью и тоже часто реконструируются в жильё [2].

Основными качествами современного лофт-жилья, или, точнее говоря, основными требованиями к современному лофт-жилью, являются: экономичность, экологичность, комфортность, и многофункциональность (схема 1). При этом превалировать над всеми выше перечисленными требованиями должна способность реконструируемых в лофт объектов соответствовать критериям жилой архитектуры: в жильё не могут конверсироваться промышленные объекты, вмещавшие ранее вредные производства.

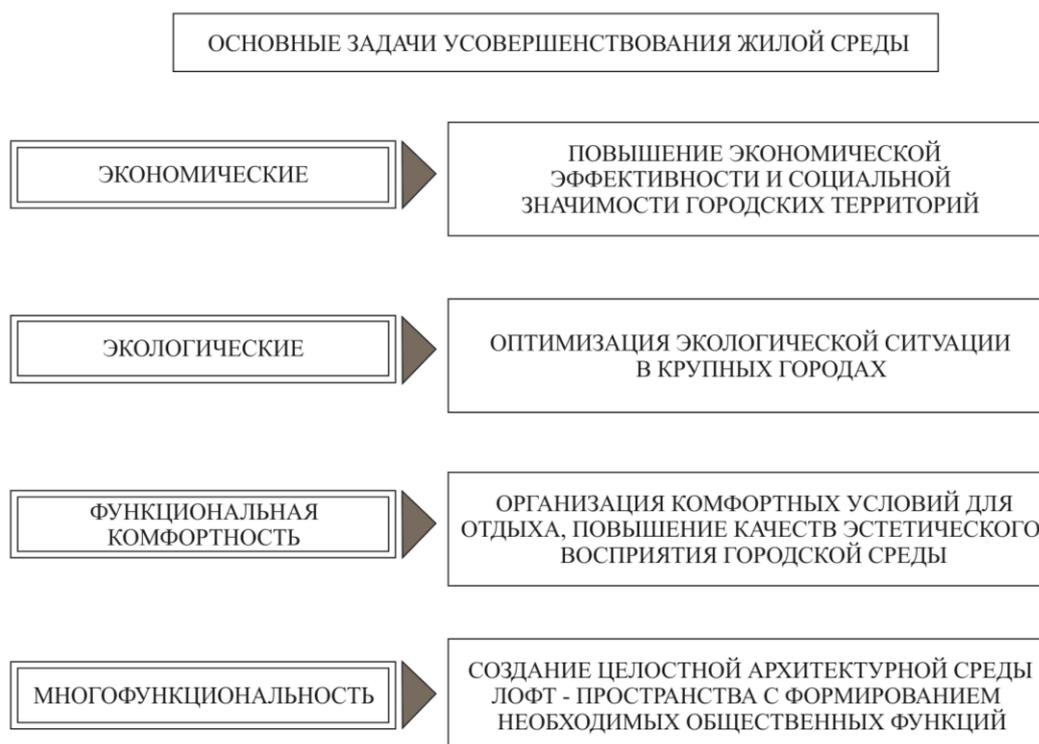


Схема 1. Основные задачи усовершенствования жилой среды

Экономичность. Качество, которое сейчас относится не к единовременным затратам в период строительства, а к снижению всех видов затрат в процессе эксплуатации объекта.

Экономичность состоит в правильном соотношении затрат. Это касается принятия проектных решений, точно отвечающих современным требованиям лофт-жилья с обязательным запасом на будущее, дабы не устареть морально к окончанию строительства, учитывающих конкретную ситуацию времени и места; грамотных инженерных решений, сокращающих затраты на эксплуатацию объекта и потребление природных ресурсов во время службы. Также экономичность заключается в применении качественных материалов, долговечных, не требующих постоянных капиталовложений и частых замен, не отражающихся на здоровье жителей.

Экологичность. Эксплуатация Земли, её природных ресурсов, потребительское отноше-

ние достигли критической отметки (органическая система на грани). Следовательно, в зданиях надо уменьшить потребление природных ресурсов, снизить негативное воздействие на природу [7]. Например, уменьшение электропотребления – это не только применение энергосберегающих приборов, но и отказ от кондиционирования, как очень энергоёмкой системы, но не за счёт ухудшения качества жизни, а за счёт хорошей теплоизоляции стен и крыш, использования естественной вентиляции, которую можно «настроить» так, что в доме будет правильный климат – температура и влажность.

Комфортность. С ростом технических возможностей общества, финансового достатка человека меняются его представления об удобствах. Комфортность внутри дома характеризуется возрастанием количества всевозможных инженерных систем. Воздухоочистка, кондиционирование, принудительная вентиляция, водо-

очистка и система пылеудаления, спутниковые и кабельные системы коммуникаций, «умный дом». Все системы могут быть как в отдельно взятой квартире, так и централизованными на весь дом, могут увеличивать энергопотребление или, наоборот, сокращать его. Расширяются рамки понятия, поднимается уровень и увеличивается количество требований. Например, с ростом автомобилизации появилась острая необходимость появления стоянок при жилье, явилось практически неразрешимой проблемой. Сейчас комфортность рассматривается в самом широком понимании, охватывая не только функциональные удобства в доме, увеличение площади квартир, жилого пространства, но и вокруг него, т.е. придается значение дальнему окружению. В современном городе это окружение играет все большую роль в оценке качества застройки, поскольку может создать весьма неблагоприятный фон, свести на нет все преимущества благоустройства дома, квартиры и прилегающего участка, изменить эстетическое восприятие старинной улицы и даже целого района [7].

Многофункциональность. Была характерна на ранних стадиях развития жилья, когда оно совмещало жилую, производственную и воспитательную функции.

Эта тема подробно разрабатывалась и в архитектуре советского авангарда. Дома-коммуны совмещали производственную, общественную, учебно-воспитательную функции. Это был новый социальный подход к жилью по сравнению с монофункцией доходных домов. Многофункциональность жилья сейчас можно разделить на три вида.

– Многофункциональность жилой лофт – единицы, где появляются кабинеты, студии, офисы, ателье, мастерские и выставочные залы, даже презентационные пространства.

– Многофункциональность лофта с необходимыми для жильцов функциями: гаражами, залами собраний и т.п.

– Многофункциональные лофт – комплексы, включающие самые разнообразные общегородские функции. Гаражи, офисы, школы и детские сады, концертные и конференц-залы, архивы, магазины.

Также важно отметить такое качество, как историчность, ведь большинство промышленных зданий возводилось в XIX и XX веках. Многие из них являются яркими представителями эклектики, модерна, конструктивизма, рационализма. Такие здания необходимо сохранять как среду города и как историческое наследие. Реорганизация промышленных территорий с ясной перспективой в эстетически красивые сооружения будет способствовать психическому здоровью человека, радостному восприятию

жизни[6]. Их надо наполнить новой функцией, чтобы здание сохранялось, оно должно использоваться, обладать функцией. Даже не историческое здание, проходя через конверсию в лофт-жилье, приобретает новое историческое наслоение и становится ценным для городской среды.

В работе были выявлены основные критерии соответствия реконструируемых объектов жилой архитектуре. К ним относятся: социальные, экономические, конструктивные и территориальные особенности. Изучение критериев оценки промышленных зданий показывает преимущество конверсии промышленных зданий в лофт-жилье. Также отмечены основные качества, которыми должно обладать современное жилье: экономичность, экологичность, комфортность, многофункциональность и историчность. Реабилитация бывших промышленных территорий является достижением эффективного использования потенциала территории; обеспечения его устойчивого развития; повышения конкурентоспособности и развития социально-экономического потенциала [2]. Дисфункциональные городские пространства требуют нового использования, а формирование лофт-кварталов на этих территориях позволит полноценно включить их в композиционно-планировочную структуру города, адаптировать к современным социально-экономическим и культурным потребностям, создать гармоничную комфортную среду, решить проблему нехватки социального жилья.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Агранович Г.М., Мамлеев О.Р. Реконструкция промышленных предприятий в исторически сложившейся городской застройке. // Изв. вузов. Строительство, 1996. – №1. – С.92-96.
2. Хохлачева С.Г. К проблеме архитектурно-планировочной организации реконструируемых промышленных зон города // Изв. вузов. Строительство. – 1996. – №2. – С.109-113.
3. Вавилин В.Ф., Вавилин В.В., Кузнецов Н.М., Коротков С.А. Архитектурное проектирование промышленных зданий. – Саранск, Мордов. ун-т, 2005.128с.
4. Беккер В.Я., Карелина В.В. Реорганизация промышленных территорий // Архитектура и строительство Москвы. – 2001. - №5-6. – С.73-76.
5. Капсула для жизни. ELLE Декор. Май 2002. (№9). С. 118-123.
6. Архитектурно-строительное проектирование: сборник студенческих и преподавательских научных статей // отв. за вып. Андрианова О.С.. – Ульяновск : УлГТУ, 2011. – 50 с.
7. Цигичко С. П. Усовершенствование эколого-эстетических особенностей архитектурной

среды крупных городов (ландшафтный аспект) :дис. канд. арх., наук. Х. 2007. С. 89-91, 94-95.