

SHAHAR SHAROITIDA TURAR JOY BINOLARINI QAYTA QURISHNING
DOLZABLILGI VA TURLARI

A.N. Djabriev

TAQU Iqtisodiyot fanlari doktori, professor.

F.K. G'anieva

Intellect-Invest nodavlat ta'lim muassasasi direktori.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17923494>

Annotatsiya. Ushbu maqolada turar joy binolarini rekonstruksiya qilish, muammoning dolzarbligi va ahamiyati, shahar sharoitlari, shaharlarning konsolidatsiyasi, ortib borayotgan zichlik va rekonstruksiyaning bog'liq murakkabliklari, shuningdek, zamonaviy talablarga javob beradigan an'anaviy rekonstruksiya usullarini moslashtirish zarurati keltirilgan.

Аннотация. В статье представлена реконструкция жилых зданий, актуальность и значимость проблемы, городские условия, укрупнение городов, рост плотности и связанным с этим сложности организации реконструкции, необходимость корректировки традиционных методов реконструкции с учетом современных запросов.

Abstract. This article presents the reconstruction of public buildings, the relevance and significance of the problem, urban conditions, urban consolidation, increasing density and the associated complexities of reconstruction, and the need to adjust traditional reconstruction methods to meet modern demands.

Kalit so'zlar: Rekonstruksiya, turar joy binolari, shaharsozlik dinamikasi, rekonstruksiyaning murakkabligining ortishi, qo'shimcha tadqiqotlar zarurati.

Ключевые слова: Реконструкция, общественные здания, динамика развития городов, усложнение организации реконструкции, необходимость дополнительных исследований.

Key words: Reconstruction, public buildings, urban development dynamics, increasing complexity of reconstruction organization, need for additional research.

Kirish

Rekonstruksiya - bu asosiy texnik va iqtisodiy ko'rsatkichlar, yuklar, binolarning joylashuvi, qurilish hajmi va binoning umumiy maydoni hamda muhandislik uskunalarning o'zgarishi bilan bog'liq qurilish ishlari va tashkiliy-texnik choralar majmuasi bo'lib, ish sharoitlarini o'zgartirish, jismoniy va ma'naviy eskirish kelib chiqadigan yo'qotishlarni maksimal darajada qoplash va yangi binolarning ekspluatatsiya maqsadlariga erishish maqsadida amalga oshiriladi [1].

Zamonaviy arxitektura va qurilish amaliyotida rekonstruksiya binolarni o'zgartirishning quyidagi turlarini o'z ichiga oladi: modernizatsiya, ta'mirlash, rekonstruksiya qilish, tiklash va rekonstruksiya qilish. Qurilish me'yorlari va qoidalariga ko'ra, binolarni modernizatsiya qilish - bu binolarning estetikasi va ekspluatatsiya parametrlari bo'yicha amaldagi standartlar talablariga muvofiq binolarning makon-rejalashtirish va me'moriy yechimlarini hamda ularning eskirgan muhandislik uskunalari o'zgartirish va yangilashni o'z ichiga olgan qurilish – montaj ishlarining majmuidan iborat.

Bu holda, modernizatsiya qilish binolar, inshootlar, kommunikatsiyalar, ularning qismlari va (yoki) elementlarining iste'mol sifatini yaxshilash, ekspluatatsiya ko'rsatkichlarini mavjud o'lchamlarda zamonaviy talablar darajasiga yetkazish bilan bog'liq ishlar va chora-tadbirlar majmuini anglatadi [2].

Shuni ta'kidlash kerakki, rekonstruksiya samaradorligini oshirish muammosiga bag'ishlangan ko'plab tadqiqotlar [2,3,5,8] ushbu jarayonning turli jihatlarini turli xil binolar va inshootlar [4,6,7,9] misolida o'rganib chiqishgan.

Asosiy qismi

Aholiga xizmat korastishning samaradorligini oshirishning ustuvor yo'nalishlaridan biri mavjud jamoat binolarini rekonstruksiya qilish va ta'mirlash, yangilashdir. Bu ehtiyoj binolarning jismoniy eskirishi va foydali maydonlarining eskirishi bilan bog'liq bir qator muammolardan kelib chiqadi. Binolarning nafaqat texnik holatini, balki ular joylashgan fozoviy echimini ham hisobga olish muhimdir: ularning joylashuvi, mavjud shahar muhiti, mavjud infratuzilma va hatto atmosfera, "joy muhiti". Bundan maqsad bugungi kun talablariga javob beradigan zamonaviy, jamoat binosini yaratishdir. Zamonaviy texnologiyalar nafaqat binolarning ishlash muddatini uzaytirish, balki energiya samaradorligini oshirish va me'moriy kompozitsiyani yaxshilash uchun ham keng imkoniyatlar yaratadi. Jamoat binolarini ta'mirlash bir qator omillar tufayli yuzaga kelishi mumkin, ularni taxminan bir nechta toifalarga (guruhlarga) bo'lish mumkin: jismoniy va eskirish eskirish; funktsional va iqtisodiy omillar; ijtimoiy va madaniy omillar; va siyosiy va ma'muriy omillar.

Har bir omillar guruhining binolarni ta'mirlash hajmining tezlashishi va o'sishiga ta'siri 1.1-jadvalda aks etgan.

1.1-jadval.

Turar joy binolarini rekonstruksiya qilish dinamikasiga bir guruh omillarning ta'siri

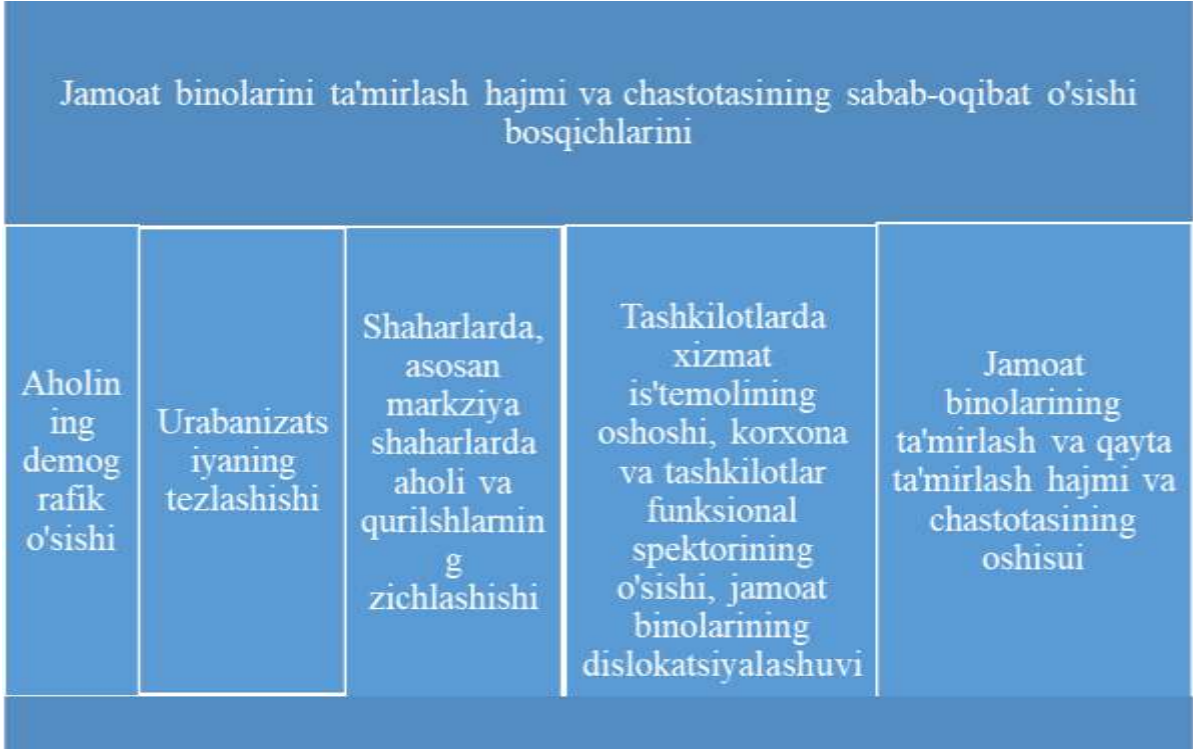
	Omillar guruhi	Jamoat binolarini qayta qurish dinamikasi va tendentsiyalariga omillarning ta'siri
1	Jismoniy va ma'naviy eskirish	<i>Inshoot va muhandislik tizimlarining eskirishi:</i> Vaqt o'tishi bilan bino va uning tizimlari (isitish, shamollatish, elektr, suv ta'minoti va kanalizatsiya) eskirishi natijasida almashtirish yoki modernizatsiya qilishni talab qiladi. <i>Amaldagi xavfsizlik standartlari va talablariga rioya qilmaslik:</i> Qurilish qoidalari, yong'in xavfsizligi talablari, sanitariya standartlari va boshqalar o'zgaradi, bu esa ushbu yangi talablarga javob berish uchun rekonstruksiya qilishni talab qilishi mumkin. Ta'mirlash va mustahkamlash ehtiyojlari: Atrof-muhit omillari yoki sifatsiz qurilish natijasida kelib chiqadigan buzilish, yoriqlar, deformatsiyalar, tomning oqishi va boshqa zararlar keng ko'lamli ta'mirlash va tiklash ishlarini talab qilishi mumkin, bu esa rekonstruksiya olib keladi.

2	Funksional va iqtisodiy omillar	<i>Funksiyaning o'zgarishi:</i> Dastlab bitta maqsad uchun qurilgan bino endi zamonaviy ehtiyojlarga javob bermasligi va boshqa funksiyaga o'zgartirilishi kerak bo'lishi mumkin (masalan, zavod binosini ofis binosiga aylantirish). <i>Maydondan samarasiz foydalanish:</i> Samarasiz joylashuv, foydalanilmagan katta maydonlar, eskirgan texnologiyalar va boshqalar binodan samarasiz foydalanishga va ortiqcha foydalanish xarajatlariga olib kelishi mumkin. Qayta qurish optimallashtirilgan joylashuv va makon samaradorligini oshirish imkonini beradi. <i>Jozibadorlik va raqobatbardoshlikni oshirish:</i> Binoning tashqi va ichki qismini modernizatsiya qilish, qulaylikni oshirish va zamonaviy qiyofa yaratish uning ijarachilar, tashrif buyuruvchilar va foydalanuvchilar uchun jozibadorligini oshirishi mumkin.
3	Ijtimoiy va madaniy omillar	<i>Nogironligi bo'lgan odamlar uchun qulaylikni yaxshilash:</i> Nogironligi bo'lgan odamlar uchun qulaylikni ta'minlash, shu jumladan panduslar, liftlar, maxsus hojatxonalar va boshqalarni o'rnatish muhim ijtimoiy omil hisoblanadi. <i>Tarixiy va madaniy merosni saqlash:</i> Tarixiy binolarni rekonstruksiya qilish ularning me'moriy qiymatini saqlab qolish, yo'qolgan elementlarni tiklash va ularni zamonaviy ehtiyojlarga moslashtirishga qaratilgan. <i>Ijtimoiy ehtiyojlarning o'zgarishi:</i> Jamiyat rivojlanib borgan sari odamlarning qulaylik, xavfsizlik, axborotga kirish va boshqa jihatlarga bo'lgan ehtiyojlari o'zgaradi. Ta'mirlash jamoat binolariga ushbu yangi ehtiyojlarga moslashish imkonini beradi. <i>Estetik mulohazalar:</i> binoning ko'rinishini yaxshilash, uni yanada zamonaviy va jozibador qilish istagi ham ta'mirlashga turtki bo'lishi mumkin.
4	Siyosiy va ma'muriy omillar	<i>Davlat dasturlari va tashabbuslari:</i> Hukumat energiya samaradorligini oshirish, kirish imkoniyatini yaxshilash, tarixiy merosni saqlash va boshqalarga qaratilgan turli dasturlar va subsidiyalar orqali jamoat binolarini ta'mirlashni rag'batlantirishi mumkin. <i>Qonunchilik talablari:</i> Qurilish qoidalari, xavfsizlik qoidalari va boshqa jihatlarga oid qonunchilikdagi o'zgarishlar ushbu yangi talablarga muvofiq ta'mirlashni talab qilishi mumkin. <i>Mahalliy hokimiyat qarorlari:</i> Mahalliy hokimiyat organlari hududiy rivojlanish rejalari, shaharsozlik rejalari va boshqalar doirasida jamoat binolarini ta'mirlashni boshlashlari mumkin.

Muallif tomonidan tayyorlangan

Umuman olganda, turar joy binolarini ta'mirlash ushbu binolarning jismoniy holatini, funkcionalligini, xavfsizligini, energiya samaradorligini va ijtimoiy ahamiyatini yaxshilashga qaratilgan murakkab va ko'p faktorli jarayondir. Odatda, bu bir nechta omillarni hisobga olgan holda kompleks yechimdir.

Turar joy binolarini ta'mirlash hajmi va chastotasining sabab-oqibat o'sishi bosqichlarini o'rganish maqsadga muvofiq (1-rasm). Ushbu ma'lumotlarga asoslanib, rekonstruksiya takomillashtirish muammosining dolzarbligi va ahamiyatining o'sishi haqidagi xulosa ob'ektiv ravishda dolzarb bo'lib, katta amaliy qiziqish uyg'otadi. Shuni ta'kidlash kerakki, rekonstruksiya jamoat binolarining iste'mol xususiyatlarini yaxshilashni ta'minlasa-da, hali ham zamonaviy talablarga ideal darajada mos kelmaydi. 1-rasmda - Jamoat binolarini ta'mirlash hajmi va chastotasining sabab-oqibat o'sish keltirilgan.



bosqichlari diagrammasi (muallif tomonidan tayyorlangan)

Bundan tashqari, vaqt o'tishi bilan ta'mirlash imkoniyatlari doirasi va ularning murakkabligi kengayganligini ta'kidlash kerak, bu 2-jadvaldagi ma'lumotlarda ko'rsatilgan.

2-jadval

Turar joy binolarini ta'mirlash imkoniyatlari

	Binoni rekonstruksiya qilish usullari
1	Sovuq va/yoki issiq chordoq yaratish imkoniyati bilan binoning qavatlar sonini, joylashuvini va o'lchamlarini saqlab qolish
2	Binoning qavatlar sonini, joylashuvini va o'lchamlarini saqlab qolish, binoni qayta konfiguratsiya qilish, sovuq va/yoki issiq chordoq o'rnatish imkoniyati bilan
3	Binoning asosiy o'lchamlarini saqlab qolgan holda qavatlar sonini ko'paytirish, binoni qayta konfiguratsiya qilish, issiq chordoq o'rnatish imkoniyati bilan

4	Qo'shimcha hajmlar qo'shish bilan qavatlar sonini saqlab qolish, asosiy yuk ko'taruvchi inshootlarni saqlab qolgan holda kvartiralarini qayta konfiguratsiya qilish, issiq chordoq o'rnatish
5	Qo'shimcha hajmlar qurish, binolarni qayta qurish, asosiy yuk ko'taruvchi inshootlarni saqlab qolgan holda issiq chordoqni tashkil qilish bilan qavatlar sonini ko'paytirish

Muallif tomonidan tayyorlangan

Xulosalar

Shunday qilib, quyidagicha xulosa qilish mumkin:

- bugungi sharoitda binolarni rekonstruksiya qilish jarayonini takomillashtirishning bir qator omillar tufayli tobora dolzarbdir;
- rekonstruksiya talabning ortishiga olib keladigan aniq sabab-oqibat bog'liqligi mavjud;
- vaqt o'tishi bilan binolarni rekonstruksiya qilish jarayonida mumkin bo'lgan rekonstruksiya variantlari soni ortadi va shu bilan birga binolarni rekonstruksiya qilish ishlari uchun zarur bo'lgan vaqtni qisqartirish zarurati ob'ektiv zaruritatdir. Bu zamonaviy ehtiyojlarni hisobga olgan holda qo'shimcha tadqiqotlar o'tkazish zarurligini ko'rsatadi.

Литература

1. Варламов А.А. Государственный кадастр недвижимости: учеб. пособие для студентов высш. и сред. учеб. заведений / А.А. Варламов; ассоц. «Агрообразование». – М.: Колосс, 2012.
2. ¹ СНиП 2.07.01-89. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений / Госстрой России. – М.: ГП ЦПП, 1994. – 57 с.
3. Иванов Ю.В. Реконструкция зданий и сооружений: усиление, восстановление, ремонт. Учеб. пособие для вузов; - Изд. 2-е, перераб. и доп. - М.: Изд-во АСВ, 2013. - 312 с.
4. Касьянов В.Ф. Реконструкция жилой застройки городов. Учеб. пособие для студентов по направлению 653500 «Строительство»; – Москва: Изд-во Ассоциации строительных вузов, 2005. – 223 с.
5. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий; - М.: Высшая школа, 1981. - 267 с.
6. Ахмедьянова Л.В., Грошева Е.С. Архитектурно-композиционное решение фасадов при реконструкции жилых зданий // Молодежь и XXI век; – 2015.
7. Матвеев Е.П. Технология реконструкции малоэтажных жилых зданий методом надстройки этажей из объемных блоков // Жилищное строительство; - 1998. - № 10.
8. Мурад алашкар Ийлаф Хишам, Р.А. Курбангалеев, З.А. Хромов. Реконструкция жилых зданий в г. Москва. — Системные технологии. — 2020. — № 35. — С. 31—35.
9. Матвеев Е.П. Теория, методы и технологии реконструкции жилых зданий различных периодов постройки. Дис. докт. техн. наук; -М.: МГСУ, 2000.- 48 с.