

## ПРОБЛЕМЫ ТОЧЕЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШЕЙСЯ СРЕДЕ Г. КИШИНЕВА

Valeriu IVANOV  
[valeriu.ivanov@arh.utm.md](mailto:valeriu.ivanov@arh.utm.md)

*Summary:* This article deals with the modern approach to the reconstruction of the historical areas of Chisinau by means of infill development. The article tackles the problems and effectiveness of condensing the historical center of Chisinau with high-rise buildings. The results of the study reveal the need for a special approach to the reconstruction of historic urban core, considering the sanitary and construction standards.

**Key words:** infill development, historical environment, reconstruction, regulation, natural illumination.

Сложная система городской среды находит свое место не только в пространстве, но и во времени, оставляя свой след не только на отдельно взятых памятниках прошлого наследия, но и на всей объемно-пространственной структуре города и сложившихся национальных, культурных и эстетических ценностях людей. В этих условиях особое значение имеет сосуществование сооружений, построенных в разные эпохи – интеграция старого и нового, которая и формирует единство городской среды.

За время эксплуатации здания устаревали, много раз перестраивались и изменились внешне настолько, что только специалисты могут определить их ценность и время постройки. Плохое физическое состояние большинства зданий (см. рис.1), чаще всего расценивается застройщиками как повод для их полного уничтожения на осваиваемых участках. Восстановление утраченной красоты исторического центра - вещь дорогостоящая, гораздо проще построить новое здание. Поэтому лишь немногие берутся за столь сложную и ответственную задачу, как реставрация объектов культурного наследия и на приобретенных территориях в результате

их сноса, точно застраивают данную территорию зачастую пренебрегая санитарными и строительными нормами.



**Рис. 1.** Городской особняк семьи Казимир-Чешко, ул. Сергея Лазо, 24

Одной из проблем развития города Кишинёв в современный период является задача эффективного воспроизводства жилищного фонда. С учетом острого дефицита свободных территорий, особую актуальность приобретают вопросы вторичного использования застроенных территорий. Обычно основными резервами прироста жилищного фонда являются площади и территории высвобождаемые за счет реорганизации промышленных зон, комплексной реконструкцией жилых кварталов и сноса отдельных зданий. К большому сожалению в Кишиневе данная проблема решается в большинстве своем за счет сноса отдельных зданий и застройкой посредством точечного, не комплексного строительства.

Проблема комплексной реконструкции кварталов связана с дополнительными финансовыми затратами, и пред-проектным обоснованием данного архитектурного решения с учетом долгосрочного развития территории, иногда с изменением Плана детальной планировки (PUD - Plan de Urbanism de Detaliu), на что застройщики осознанно не идут. Намного выгоднее выкупить небольшой участок, и точно застроить его зданием без проведения

комплексного обоснования, имея меньшие финансовые затраты при быстром получении прибыли.

Под *комплексностью* понимается осуществление градостроительства с учетом научно обоснованных соотношений между элементами городской структуры (жилых зданий, учреждений культурно-бытового и коммунального обслуживания населения, сооружений инженерного оборудования и городского транспорта, работ по инженерной подготовке, благоустройству и озеленению территории), обеспечивающих максимальный социально-экономический эффект. Все элементы социальной и инженерной инфраструктур города должны развиваться как единое целое для обеспечения полноценной среды обитания граждан.

Для центра г. Кишинёва, имеющую определенную историческую ценность, важно определить границы территорий возможной современной застройки и сохранения целостности отдельных исторических зон. В противном случае противоречия между исторической и современной застройкой будут нарастать.

На современном этапе градостроительного развития, малоуправляемое точечное уплотнение застройки в центральной части г. Кишинёва, превращает жилые городские кварталы во враждебное человеку, затесненное и затененное пространство, заполненное зданиями и техническими сооружениями, покрытое асфальтом и загруженное автомобилями. Повышение эффективности использования территории за счет увеличения этажности вступает в конфликт с санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями к жилью. Поэтому для исторических зон города необходим рациональный подход, учитывая особенности развития кварталов и территорий. Одним из нормативных требований с учетом санитарно-экологического благополучия населения, является обеспечение нормированного времени инсоляции жилых помещений и прилегающих территорий, а также обеспечения их естественным светом.

Данные санитарные требования к среде обитания человека, обусловлены необходимостью обеспечения комфортного и здорового образа проживания граждан на территориях с большой плотностью жилищного фонда.

Цель данной статьи выявить проблемы современной точечной застройки, встроенную в историческую среду города влияющее на санитарное состояние, одного из физических факторов качества жилого фонда.

Объектом исследования являются жилые здания, построенные на пересечении улиц Болгарэ, 5 с ул. Бернардацци, 25. (см. рис.2;3 и рис.6)

На начальном этапе строительства первым было построено здание по ул. Бернардацци, 25 с режимом высот в П+4Е. В результате расчетов было доказано, что санитарные нормы в области освещенности и инсоляции были соблюдены. Эти данные подтвердились и при натурных исследованиях.



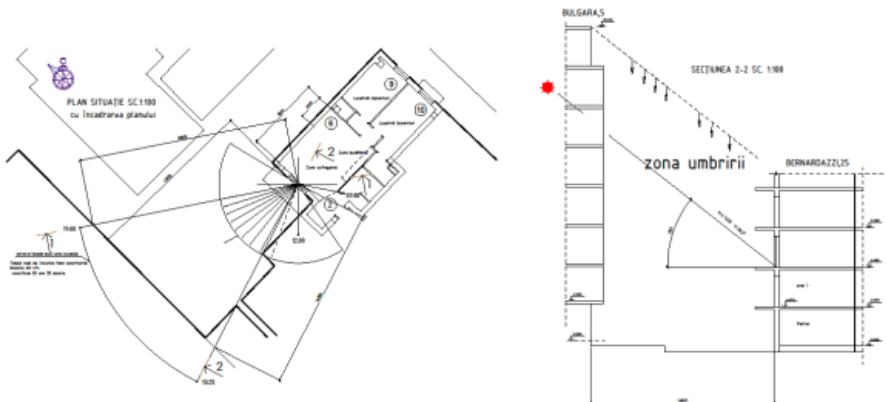
**Рис. 2.** Новые застройки на пересечении улиц Болгарэ, 5 с ул. Бернардацци, 25

Торцы здания оставлены глухими, что позволяет произвести строительство по периметру квартала в случае его застройки в будущем. Близлежащая, окружающая среда представлена зданиями в 1-3 этажа перестроенных в 60х годах XX века, к сожалению, не представляющими исторической ценности. В основе своей, квартал, является продолжением ул.Бернардацци, состоящий из зданий с высотой не более 1-4 этажей. В этом состоит его основная ценность.



**Рис. 3.** Новые застройки в историческом квартале

В результате проведенных расчетов инсоляции (см. рис.4), было установлено, что здание построенное по ул.Болгарэ,5 затеняет юго-западный фасад здания по ул. Бернардацци, 25 – полностью, который инсолировался в течении 3 часов 30 минут изначально. Имея в виду, что северо-восточный фасад с жилыми комнатами не обеспечен инсоляцией в нормативный период в 2 часа 30 минут изначально (рассчитанный период составляет 1 час 20 минут)- данная ситуация в согласии с NCM B.01.05:2019 считается нарушением санитарных и строительных норм.



**Рис. 4.** Расчётная схема времени инсолирования

В результате расчета второго санитарно-строительного параметра – Коэффициента Естественной Освещенности (КЕО см. рис.5) согласно NCM С.04.02:2017 было установлено, что здание по ул. Бернардацци,25 затеняя юго-восточный фасад жилого дома по ул. Болгарэ,5 снизило уровень освещенности в жилых помещениях ниже нормируемого,  $E_n < 0,4\%$ . В результате были нарушены санитарно-строительные нормы в области естественного освещения.

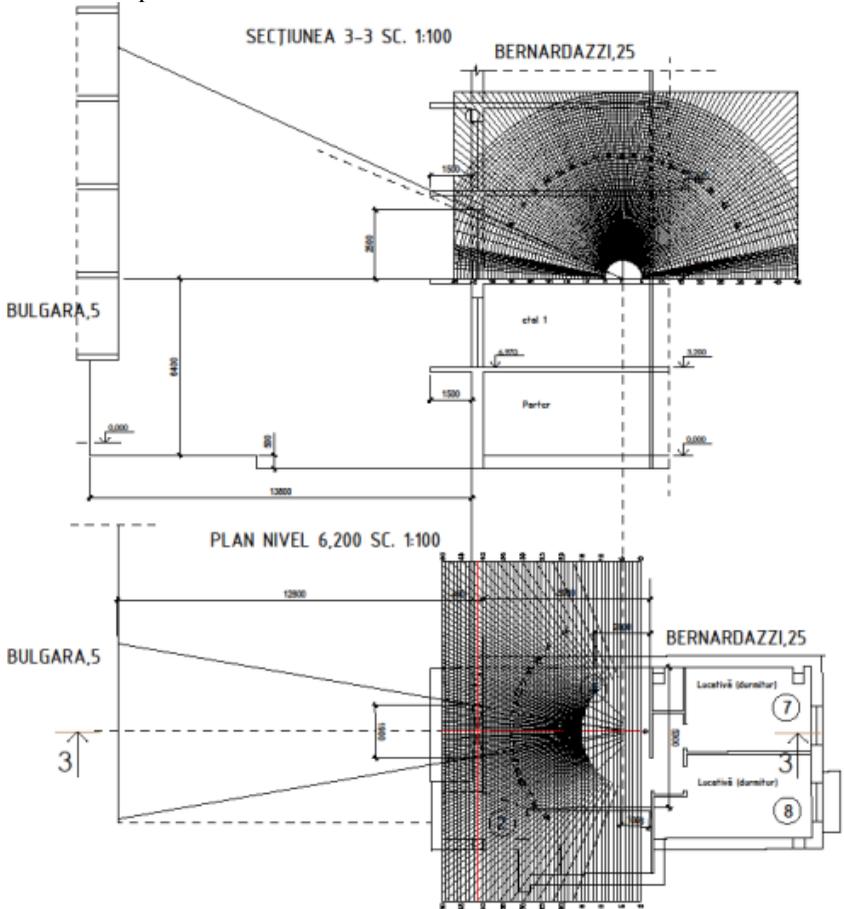


Рис. 5. Расчётная схема освещенности

Качество жилой среды рассматривается на разных уровнях: как для отдельного здания, так и для территории застройки в целом. Комплексность как метод реконструкции состоит в одновременном осуществлении мероприятий по планировочной организации территории, сносу малоценных и строительству новых жилых и общественных зданий, капитальному ремонту зданий и охраняемой застройки. Кроме этого, при реконструкции жилищного фонда в исторических районах крайне остро стоит вопрос о сохранении и преобразовании застройки, ценной в градостроительном, историко-культурном, архитектурном и художественном отношении. Пренебрежительное отношение к архитектурно-градостроительному наследию, отсутствие четкой политики в этой сфере часто сводит на нет все усилия по сохранению исторической городской среды. В результате мы получаем целый градостроительный комплекс проблем для центральных районов города, доведенных до определенной степени деградации и даже аварийного состояния.



**Рис. 6.** Ситуационный план



**Рис. 7.** Застройки квартала

Качество жилой среды рассматривается на разных уровнях: как для отдельного здания, так и для территории застройки в целом. Комплексность как метод реконструкции состоит в одновременном осуществлении мероприятий по планировочной организации территории, сносу малоценных и строительству новых жилых и общественных зданий, капитальному ремонту зданий и охраняемой застройки. Кроме этого, при реконструкции жилищного фонда в исторических районах крайне остро стоит вопрос о сохранении и преобразовании застройки, ценной в градостроительном, историко-культурном, архитектурном и художественном отношении. Исходя из вышесказанного, сохранение кварталов в прежних размерах, при правильном выборе архитектурного стиля, формы - не превышая объемно-пространственных пределов, создаст возможность восприятия данной территории в контексте его исторических характеристик. При невозможности восстановления исторического облика зданий в связи с их утратой во времени, предложенный подход предполагает на некоторых участках центральной исторической зоны сохранить психологическое восприятие квартала, как части прошлого при возможном рациональном увеличении плотности застройки. ( см. рис.7)

В результате проведенного исследования, используя технико-физические и математические методы архитектурного проектирования можно выявить определенный спектр проблем в области урбанизма и предложить пути к их разрешению.

Полученная техническая характеристика корректности принятых проектантами решений при проектировании исследуемого

пространства, как по этажности здания, так и по его расположению, доказывают тот факт, что в результате плотной и точечной застройки в старой исторической среде, возведение зданий повышенной этажности более 4 этажей не верно и в большинстве случаев недопустимо.

Отсюда напрашивается вывод о необходимости проведения мониторинга всего исторического фонда центра г. Кишинёв с целью определения зон по категориям этажности, плотности застройки и принципов проведения реконструкции зданий согласно генеральному плану, долгосрочного развития и зонирования территории.

### *Литература:*

1. Legea RM nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
2. Legea RM nr. 721/1996 privind calitatea în construcții;
3. Legea RM nr. 1350/2000 privind activitatea în arhitectură;
4. Legea RM nr.10/2009 privind supravegherea de stat a sănătății publice;
5. NCM C.01.08:2016 Blocuri locative.
6. NCM C.04.02:2017 Iluminatul natural și artificial.
7. Arh. I.sup. Ivanov V., ing. I.sup. Ivanov L., recenzent conf. univ. Grozavu N. „Determinarea iluminatului natural în încăperi de locuit.” îndrumar metodic, Chișinău, UTM, 2007.- coli de tipar 2,0.
8. G. Friptuleac, L. Alexa, V. Băbălău. „Igiena mediului”. Chișinău. Știința, 1998.
9. Gr.Vasilescu M.Mierlița „Iluminare naturală și artificială la clădirile civile și de producție. EDITURA TEHNICĂ, București, 1984.
10. Архитектурная физика. Учебник для архитектурных и строительных вузов. Под общей редакцией Оболенского Н.В. «Архитектура-С», 2007.
11. Справочная книга по светотехнике (3 издание, переработанное и дополненное) Под общей редакцией Айзенберга Ю.А., Москва, «Знак», 2006
12. Regulamentul local de Urbanism al or. Chisinău.SC „ Linia Nova ,, SRL 2007