浅谈老旧住宅区改造设计要求及其设计要点

李艳艳

齐齐哈尔市建华区 12319 建设热线指挥中心

DOI:10.32629/bd.v3i1.1989

[摘要] 城市化建设过程中,利用好老城区住宅,可以有效地减少重建住宅带来的资源浪费、环境污染、资金浪费等问题。本文以老旧住宅区的建筑改造为例,首先阐述了老旧住宅区改造的必要性以及老旧住宅区改造的重要意义及其策略,对老旧住宅区建筑的改造设计要求与设计要点进行了探讨分析。

[关键词] 老旧住宅区改造; 必要性; 意义; 策略; 建筑; 设计要求; 设计要点

老旧住宅区改造是重大的民生工程和发展工程,不仅能有效改善居民的居住条件和生活环境,也可以完善城市配套设施,促进经济发展。以下就老旧住宅区建筑的改造设计要求与设计要点进行了探讨分析。

1 老旧住宅区改造的必要性

老旧住宅区改造的必要性主要体现在:(1)结构老化。城市化建设进程加快的背景下,导致城市土地和资源日益紧缺,同时老旧住宅区一般处在城市中心位置,地理位置优越,但是由于年代久远,自身功能不能满足居民生活要求,比如居住面积大小、厨卫配套设施、居住范围的卫生情况、活动空间配套设施、住宅整体结构质量、室内外各种设施质量(包括城市基础配套设施)等方面的日益陈旧已无法满足现代人们生活的新要求。(2)经济因素。随着人们生活水平的提高,想要改善住宅区条件。但是近年来商品房价格越来越高,而且经济适应房供不应求。通过对老旧住宅区进行合理改造,以居民能够承担的方式,提高已有生活质量,这将会降低居民对新建住宅的需求。同时老城区拥有较好的城市地理位置,有着比较大的挖潜、改造价值。(3)社会因素。老旧住宅区中的大多数居住者是城市低收入人员、外来务工人员和一些行动不便的老年人,通过对老住宅区改造,提高他们的居住环境,这也体现了社会公平公正的原则,有利于提高社会弱势群体的利益和构建和谐社会;而且在老旧住宅区中通常积累了家庭、邻里、亲戚朋友等等社会群体构成的社会网络系统,邻里之间经过长时间的交往、磨合因而形成相对稳定的社区氛围。同时对于城市而言,则能够积淀城市的历史文化气息,提高城市的历史厚重感以及城市个性。

2 老旧住宅区改造的重要意义及其策略

2.1 老旧住宅区改造的重要意义。主要体现在:(1)提高土地利用效率。一般老旧住宅区的建筑一般都比较低,通过老旧住宅区改造,可以盘活土地资源存量,提高土地使用价值,使稀缺的土地资源得以再生和利用,可以有效增加城市住宅供给,为城市发展提供了空间,进一步焕发城市的生机和活力,提高城市的管理水平。(2)改善困难群众住房条件。老旧住宅区常被称作“老旧住宅区”,其具有人口密集、配套设施差的特点。通过老旧住宅区改造,新小区配套设施相

对齐全,住房面积明显扩大。(3)提升城市形象。随着城市的发展,其形象和品质有更高的要求,通过老旧住宅区改造,环境面貌得以改善,破解了城市二元结构,不仅加快城市基础设施建设进程,而且改造后的环境宜居,聚集人气,提升品位,完善了城市功能,提升了城市的形象和品位。

2.2 老旧住宅区改造策略的分析。主要表现为:(1)严格按照法律程序进行。因为有了法律的支持才能给各项老旧住宅区规划改造提供依据和准则,才能使有关的政府部门和开发商严格按照规划改造标准执行,产生良好的规划改造效果。具体而言,老旧住宅区改造过程中,应监理健全相应的档案资料及其管理制度,为规划改造提供重要的资料依据。基于老旧住宅区的特征,在房屋改造拆迁时一定要严格地以法律为依据,避免缺乏法律依据在房屋拆迁过程中引起纠纷。(2)确定老旧住宅区规划改造的相关内容。老旧住宅区规划改造需要出台老旧住宅区调查的要求,明确调查的具体内容,制定老旧住宅区规划改造及计划的编制技术规范:具体包括:老旧住宅区现状、问题及成因、居民改造的意愿、运作模式、资金筹集、拆迁补偿、改造方式、建筑功能和空间结构、改造后的用地结构、实施时序安排、拆迁补偿安置要求和配套政策建议等。同时,需要规范老旧住宅区改造计划和专项规划的编制与审批流程。(3)明确老旧住宅区改造范围。老旧住宅区改造应根据当地实际情况,合理界定老旧住宅区改造标准,对标准予以指标性细化,可将危房等级、抗震强度、建设年代、人均住房面积、配套设施、容积率等指标纳入老旧住宅区判断标准,出台具体的老旧住宅区改造方案,包括一系列优惠政策,同时对尚未实施改造的老旧住宅区进行摸底调查,按照居住条件和改造难度,按照一定的原则制定老旧住宅区改造的规划和分年度计划,集中进行改造,以便于老旧住宅区改造工作更加科学、合理、有效开展,让老旧住宅区改造的政策真正惠及与民。(4)做好拆迁安置规划。基于老旧住宅区改造量大面广,而安置房建设在短时间内无法完成,大量人员的临时过渡会给被拆迁户的生活、工作带来不便,安置房的建设应先行规划、合理规划安置点,同时加强用地管理,统一组织协调,合理解决异地安置的困难,加快安置房建设力度。俄日且在拆迁工作启动前应最大限度的预

备安置房源,可以采取市场化操作、先建后拆的方式,优先建设一批安置房源,使大批居民拆迁安置工作能一步到位。

3 老旧住宅区建筑的改造设计要求与设计要点分析

3.1 老旧住宅区建筑的改造设计要求。主要表现为:(1)因地制宜。建筑的改造设计也必须考虑当地的气候特色,使用合适的颜色,对建筑的节能起到一些作用。建筑的改造是需要考虑当地人的生活习惯,要考虑当地的民风民俗,必须和当地的民族风俗,生活风俗相联系结合,才能进行合适的设计工作。(2)注重历史文化的传承,建筑的改造过程中不能够简单的进行现代化改造,对于建筑所包含的历史文化,也应该予以保留,不能加以破坏,建筑的改造设计也应该以保护建筑为前提。必须要让建筑的特色得以延续,得以传承下去。(3)色彩与人要和谐,建筑的主要作用就是为人服务的,所以说建筑的设计也必须符合人的审美习惯,人的审美感受,不能太过生硬的来布置建筑的外观,必须符合人性化。(4)与时代的和谐统一,建筑的改造,更多的应该是符合现代的建筑设计要求,建筑的设计要符合现代的时代特色,不能突兀的独立设计,才能保证建筑改造合理。(5)增加科技现代感。建筑的改造设计在一定程度上保留建筑原有的历史特色之外,也必须加入一些全新的时代感,在不改变建筑的历史外形,不破坏建筑的结构,不破坏建筑的安全为前提,必须注重建筑内部加入一些现代的设计,来方便建筑在新时期的使用。

3.2 老旧住宅区建筑的改造设计要点分析。具体体现在:(1)外形设计要点。老旧住宅区建筑改造设计需要根据建筑改造之后的功能定位进行外形设计。外形设计主要指的是建筑体型以及结构,外形设计要符合业主的客观要求,要以建筑安全性技术鉴定结果为基础,并结合节约资源、室内环境等相关改造内容,对建筑绿色改造整体的外形进行设计。(2)风格设计要点。风格设计是老旧住宅区建筑改造方案设计中的重要内容,不同的地区可能有着不同的文化,区域内的建筑类型和风格上也存在一定的区别。因此施工项目部门应当与业主进行积极沟通,在满足节约资源、保护环境的基础上,

遵循当地的建筑型式、人文背景、风土人情等进行建筑风格的设计。此外还可以征求周边群众的意见,了解建筑周围的人文素养,以此为基础进行建筑风格的设计。(3)老旧住宅区建筑改造设计必须考虑环保节能。老旧住宅区建筑改造设计过程中必须考虑建筑的节能,使用隔温环保材料,合理应用保温材料,提高建筑的节能性能。对于建筑的供水,供电,供气设施都要进行必要的改造,才能保证建筑的节能环保。(4)色彩改造设计要点。城市形象都是靠建筑色彩形象来展示的,因此老旧住宅区建筑改造设计必须对色彩进行合理改造设计。而建筑色彩也和建筑使用的材料有一定的联系。对于建筑改造来说,由于建筑原本的外貌风格和现代建筑不同,还有由于风雨的侵蚀导致建筑物的外表形象不满足新时代人们的审美要求。因此老旧住宅区建筑改造设计的建筑物外表需要进行统一的着色,着色尽量单调,不要过于复杂,才能让建筑所适应。

4 结束语

综上所述,城市化建设的不断推进,促进了建筑业的快速发展,而且建筑设计思想不断更新,导致原有住宅区建筑的淘汰速率不断地增加,所以需要老旧住宅区的建筑进行合理改造设计。因此对老旧住宅区建筑的改造设计要求与设计要点进行分析具有重要意义。

[参考文献]

- [1]王天驰.现代城市老旧住宅小区改造探讨[J].改革与开放,2017(04):75.
- [2]陆强.城市旧住宅区整治改造与规划探析[J].中国高新技术企业,2017(02):42-43.
- [3]张景琼.公共管理视角下的老旧住宅区城市更新策略研究[D].深圳大学,2017(09):64.
- [4]张杨.城市旧住宅区危旧房、城中村改造模式的探讨研究[J].中国标准化,2017(07):53.
- [5]张莹莹.新时代城市中心老旧住宅改造设计研究[J].艺术研究,2018(02):53+68.