

石河子市老旧小区更新改造的研究

王志磊

中铁十四局集团第三工程有限公司

摘要:中国的城市形态发生了重大变化,逐渐开始对住房提出新的要求,许多居住社区是为早期建设和独特功能而建造的,我们无法满足人们的日常生活需求,但我们尚未达到实际的使用年限。对河子老旧小区改造工程的现场实际的改造效果及经验进行分析,为后续老旧小区改造提供了基础。

关键词:老旧小区;外立面施工;道路

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2020.12.016

一、老旧小区改造的必要性

石河子曾经是新疆生产建设兵团总部所在地,由军人选址、军人设计、军人建造;她是中国“屯垦戍边”的成功典范。早年建成的老旧小区经过几十年的运行,逐渐暴露出种种问题,如停车困难、道路狭窄、建筑老旧、屋顶漏水、黄土裸露等,居民改造诉求十分强烈。在此背景下,小区改造显得尤为迫切。

二、老旧小区改造的模式

由于小区条件各不相同,面临的问题也各异,难以推行一套统一的改造标准。针对这种情况,八师石河子市党委在充分了解社情民意,依据居民意愿,来确定老旧小区改造项目和内容。具体内容采用“菜单式”模式进行改造。

其中,基础类是必改内容,是目前改造的主体,包括地下管线、地面路网、园林绿化、楼房的抗震加固和保温、外墙涂装、屋面的防水,以及和周边道路环境的打通;

三、改造内容分析

(一)小区现状问题

1.小区内道路

小区内的道路等基础设施因建设年代不同,相应的建设标准也有差异,大部分已不能满足目前正常使用要求。加之三十余年使用中,无序拆改,又缺乏妥善维护保养,小区道路多有损毁,路面破损严重,坑洼不平,造成居民出行不便。

2.小区内照明设施

社区内部分路灯存在灯具陈旧、灯具损坏、线路损坏、灯具压降过高导致灯具亮度不足、灯具控制失灵、数量不足等问题,部分社区灯具电源为非市电用电。

3.绿化景观

现状绿地内存在裸露黄土及树种单一、缺少树种。绿地内铺装损坏缺少。本次老小区现状停车位较少。现状绿地内,部分绿地无绿水管线。

4.排水系统

(1)小区生活污水含有较多的有机物,如蛋白质、脂肪、碳水化合物、尿素和氨氮等,还含有肥皂和合成洗涤剂,以及病原微生物,如寄生虫卵和肠道传染病菌等。

(2)小区部分排水检查井损坏严重致使排水不畅,部分位于车行上的井盖未使用承重井盖,对居民的人生安全造成影响;部分排水检查井的井筒直径小于1m,不利于操作人员的日常清掏和维护。

5.外立面

商铺杂乱、店招破旧、围栏老旧、形象不佳、人行道路绿化较差、黄土裸露,与军垦风貌区差距较大。

(二)改造施工内容

1.道路工程施工内容

本次主要对小区现状道路进行改造,在满足各专业法规、技术规范的前提下,尽量满足业主的建设标准、需求、定位。完善小区道路,方便居民出行,营造一个绿色、宜居的小区环境,切实做到为居民服务。

现状多处主干路乱停车现象严重,使得交通系统无法满足消防要求,将拓宽部分道路。

2.小区道路照明维修改造施工内容

道路照明设施满足安全可靠、经济合理、维修方便的原

则,照明平均亮度、均匀度和眩光限制三项指标均满足要求。道路照明灯杆选型与小区内主干道不需改造的路灯保持一致,简洁大方且便于维护;灯具采用功能性灯具,配光合理、耐腐蚀性好、重量轻、美观并具有防水、防尘功能。

3.小区道路照明维修改造施工内容

依据小区现状的部分绿地,将绿地内野草及黄土换填,种植草坪。现状绿地内铺装拆除并改造,材质为水泥彩砖。考虑到老小区的建设初期,对停车位设置数量预留数量不足,且住户将汽车随意停放在绿地的现象,将绿地内设铺设嵌草砖,且现状树种保留。

4.排水系统改造施工内容

废除原淤堵破损的污水管道以及陶瓷管道,沿社区道路新DN300~400的污水管道,采用HDPE缠绕B型结构壁管型。

5.外立面改造施工内容

(1)墙体表面做到清洁无油污,清楚妨碍粘结的附着物。

(2)涂刷粘贴保温材料的胶粘剂。

(3)采用80厚EPS板保温,每层楼板处设防火隔离带采用80厚300高岩棉板,保温板四角铆钉锚固。

(4)首层防护层为热镀锌钢丝网聚合物抗裂砂浆厚度不小于15mm。二层及以上楼层防护层为耐碱玻纤网格布聚合物抗裂砂浆,一布两浆,厚度不小于5mm。

(5)外墙面质感漆涂刷。

6.智能化系统改造施工内容

(1)摄像机接入功能:添加IP摄像机;

(2)自动收卡功能:车辆压线圈后,插入卡片可自动进行卡片回收与读卡;

(3)车卡一致发行功能:只有当卡片信息与牌证信息一致时才可放行;

(4)脱机放行收费功能:根据配置的放行规则实现智能放行和独立收费;

(5)系统监测功能:对接入的卡机、车检器、读卡器、道闸控制器等设备的状态进行检测;

(6)VGA输出功能:通过VGA输出进行本地视频预览;

(7)LED显示功能:包含LED电子显示屏,自定义显示信息;

(三)改造效果

对于各样的政策给改善环境提出的基础要求,对这个小区的整体环境进行综合有效的整治,将垃圾的收集点和路边的垃圾桶等环卫的设施规范放置,保证小区居民的生活垃圾堆放和倾倒,减少人民日常出行环境中的异味,做到了保护环境,对破损的路面,影响人和车出行的道路进行修剪,达到了城市中住宅区道路建设的规范和标准。

因为这个小区的建设年代久远,所以空间质量一般,给居民休息和活动的社区场所基本没有。泛黄的亭台、枯黄的草地不仅不能吸引居民,时间长了就缺少新鲜感。改造完成后,在每个花园、绿地和广场中,都进行了布置以还原社区的旧草图,形成了鲜明对比,改造效果得到老百姓得一致认可。

结语

在改造过程中,充分考虑了人们的需求和感受,充分了解了特定地区的情况,居民的直觉心理和生理感受,收集了群众的基本意见,真真正正的使老旧小区改造成了一件民心工程。

参考文献

[1].推进老旧小区更新改造 切实改善群众居住条件——天津的实践及经验[J].中国房地产,2020(31):24-27.

[2]张力芳.乌鲁木齐市某老旧小区更新改造的研究[J].现代物业(中旬刊),2020(04):16-17.

[3]刘佳燕,张英杰,冉奥博.北京老旧小区更新改造研究:基于特征-困境-政策分析框架[J].社会治理,2020(02):64-73.