

ОРГАНІЗАЦІЯ, УПРАВЛІННЯ ТА ЕКОНОМІКА В БУДІВНИЦТВІ

УДК 658.527

**РЕКОНСТРУКЦІЯ СПАЛЬНОГО КОРПУСА ПАНСІОНАТУ «ПРОМЕНИСТИЙ»
В МІСТІ ЄВПАТОРІЯ (ВИРОБНИЧИЙ ДОСВІД)**

В. П. Загреба, Ю. О. Плясовиця, Т. В. Прилипко, Б. В. Загреба

Описаний практичний досвід проектування, організації та технології будівництва полегшеної надбудови четвертого поверху через реконструкцію існуючого спального корпусу пансіонату “Променистий” в місті Євпаторія. Наведені показники вартості та трудомісткості реконструкції об’єкта, вказані роботи і матеріали, що були використані при їх виконанні з опорядження методом “Євроремонт”. Виявлені проблеми відсутності вертикального транспортування вантажів і узгодження постачання з графіком виробництва робіт, вказані шляхи їх вирішення.

Описан практический опыт проектирования, организации та технологии строительства облегченной надстройки четвертого этажа через реконструкцию существующего спального корпуса пансионата “Лучистый” в городе Евпатория. Приведены показатели стоимости та трудоемкости реконструкции объекта, указанные работы и материалы, которые были использованы при их выполнении по отделке методом “Евроремонт”. Обнаружены проблемы отсутствия вертикального транспортирования грузов и увязки снабжения с графиком производства работ, указаны пути их решения.

The practical experience of practice, the organization and the technology of a light built building structure of the reconstruction of the sleeping block of the holiday hotel “Promenystiy” in the tow of Yevpatorya are written here. The proofs of the cost and the laborious works of the reconstruction installation, used building works and materials in the “Euro-construction method” are shown. The problems of needing ways of vertical transportation of a luggage and coinciding it with the time – table of production are described are described this too by the decision ways.

Вступ

Протягом останніх 15-20 років об’єми робіт з реконструкції будівель та споруд постійно збільшуються. В наслідок конверсії і закриття неефективних промислових виробництв їх адміністративні будівлі переобладнуються під розважальні комплекси, торговельні центри, а виробничі цехи – під склади, виробництво товарів побутового призначення тощо. Крім того без реконструкції будівель та споруд не обійтися при розширенні виробничих площ, технічного переоснащення і підвищення продуктивності праці.

Для цивільних будівель реконструкція передбачає покращення об’ємно-планувальних рішень, підвищення ступеня комфорту і естетичних якостей. Надто важливим фактором є окупність затрачених коштів, максимальна віддача при допустимо мінімальних витратах. Тому розповсюдженою є надбудова поверхів і прибудова секцій до існуючих будівель, що дозволяє економити на підвідних мережах, зовнішньому благоустрою і на відведенні ділянки забудови. Останнє особливо затратне у великих містах і курортних зонах.

В загальному досвід будівельного виробництва доказав економічну ефективність реконструкції порівняно з новим будівництвом. У зв’язку з чим виникає потреба у формуванні самостійної галузі науки, яка б займалася проблемами реконструкції і базувалася на синтезі будівельного виробництва з будівельною механікою, конструкціями, теорією надійності, організацією праці, архітектурою, економікою та іншими граничними будівельними науками [1].

Разом з тим в періодичній технічній літературі об’єм публікацій з проблем реконструкції цивільних і промислових будівель занадто незначний [2]. Тому публікація з реконструкції надбудовою четвертого поверху спального корпусу пансіонату з висвітленням об’ємно-планувального рішення, техніко-економічних даних, внутрішньо-опоряджувальних робіт і

матеріалів, проблем механізації робіт і організаційно-комплектувального постачання на наш погляд є вкрай актуальною.

Реконструкція надбудовою четвертого поверху спального корпусу пансіонату

Під керівництвом та за безпосередньої участі авторів в м. Євпаторія було здійснено реконструкцію спального корпусу пансіонату «Променистий» Південно-Західної залізної дороги. Автором проекту і генпідрядником є архітектурно-проектна майстерня «Ю. Плясовиця».

Будинок, що підлягав реконструкції, збудовано в кінці 60-х років, являє собою будівлю коридорного типу з двостороннім розміщенням кімнат, суцільними стрічковими лоджіями. В плані будівля має розміри 36×14 метрів з прибудованими сходовими клітками (закритою та відкритою) з торців. Конструктивна схема – поперечні несучі стіни.

Реконструкцією передбачалося надбудувати над триповерховим спальним корпусом полегшений 4-й поверх із металевого каркасу з колонами з труб та балками з двотавру. По балках влаштовуються прогони з швелерів для опирання крокв дахової суміщеної покрівлі.

Початкова вартість об'єкта реконструкції складала п'ятсот сорок шість тисяч гривень, нормативна трудомісткість 837 люд/днів. Відповідно до розробленого календарного плану передбачалося виконати роботи за 2,5-3 місяці до початку відпочивального сезону. З причини затримки фінансування роботи з деякими перервами продовжувалися біля 7 місяців. За цей період було виконано 570 м² покрівлі ондуліном (єврошифер) з влаштуванням крокв'яно-решітчастої системи з подвійними вентилявальними повітряними прошарками та шаром мінеральної вати «Isower» товщиною 50 мм для запобігання перегріву приміщень четвертого поверху. Здійснено внутрішнє перепланування кімнат з використанням легких перегородок із металевих профілів та гіпсокартонних листів розмірами 1,2×3,0 м за системою фірми «Knauf» (Німеччина). Перегородки в сантехблоках, душових та переддушових виконані з цегли керамічної з облицюванням плиткою. Вітражі змонтовані з металопластикового профілю з дверима для виходу на лоджії. Самі лоджії облагороджені: піддашками облицьовані пластиковою вагонкою, стіни оздоблені грипіфіном, підлога викладена плиткою. Стелі всіх кімнат та приміщень підшиті пластиковою вагонкою, в загальному коридорі – підвісна стеля з легких профелів та плит «Армстронг». В будівлі були влаштовані зовнішні двійчасті (під фільтрчасті) та внутрішні глухі двері польського виробництва, покриті білою плівкою по запресованій деревно-волокнистій плиті.

Поверхні стін коридору та кімнат прошпакльовані по гіпсокартону шпаклівкою «Strong» та пофарбовані водоемульсією «Снежка». Підлога влаштована з лінолеуму «Торкет» по стяжці з самовирівнювального розчину, в санвузлах і душових – з плитки.

За вказаний період було виконано всю електричну мережу та були змонтовані освітлювальні прилади: «Rastrowi» світильники на коридорі, євророзетки та вимикачі, напівзанурені в стелю світильники в кімнатах.

Водопровід та каналізацію змонтовано з пластикових труб «Екопласт», встановлені унітази «Компакт», умивальники «Тюльпан», душові кабінки.

В результаті виконаних робіт з надбудови 4-го поверху додатково отримали сучасні комфортні кімнати, а саме:

- 8 кімнат (номерів) чотиримісних площею 24,5 м² кожна;
- 4 кімнати (номери) тримісні площею 15 м²;
- 2 кімнати (номери) «люкс», що містять по дві окремі кімнати площею 7,5 м² та 12 м², коридор-прихожу і санблок з унітазом, душовою кабіною та умивальником;
- 2 душові кімнати загального користування та 2 туалетні кімнати також загального користування.

В кімнатах передбачається проживання і відпочинок обслуговуючого персоналу пансіонату в літній період, вожатих дитячого табору, а також відпочиваючих.

Кінцева вартість реконструкції об'єкта з врахуванням додаткових об'ємів робіт становила шістсот дев'яносто вісім тисяч гривень.

Висновки

Одночасно з набутим практичним досвідом виявлено і ряд проблем:

- Проблема вертикального транспорту. На четвертий поверх будівлі було піднято і опущено біля 90 тонн вантажу, що становить велику трудомісткість. Частина робіт виконувалася в період функціонування корпусу (на нижніх трьох поверхах) з відповідними за таких умов виробничими ускладненнями. Надалі, для реконструкції аналогічних об'єктів, вбачається можливим використання невеликого каркасного підйомника вантажопід'ємністю 150-200 кг, який можна було б встановити ззовні до відкритої сходової клітки, що значно зменшить трудомісткість вантажних робіт [3].
- При значному віддаленні об'єкта реконструкції (900 км) дуже важливого значення набуває організаційно-комплектувальне узгодження постачання матеріалів та виробів з графіком виконання робіт, точний інженерний розрахунок кількості виробів та комплектуючих як за об'ємом, так і за номенклатурою. Навіть незначне неузгодження або прорахунок призводить до значних матеріальних перевитрат. За такої віддаленості об'єкта для налагодження постачання матеріалів вкрай необхідним є модемний зв'язок з відділом комплектації.
- Все вищевикладене свідчить про те, що автори набули досвіду проектування, організації та будівництва полегшених надбудов мансардного типу, що є дуже актуальним сьогодні для багатьох споруд, які експлуатуються в Україні. Детальні розрахунки матеріальних та трудових витрат під час виконання реконструкції спального корпусу пансіонату «Променистий» в місті Євпаторія дають змогу виключити аналогічні прорахунки при зведенні чи реконструкції подібних об'єктів.

Список літератури

1. Савйовський В. В. Будівельно монтажні роботи в умовах реконструкції: Навч. посібн. (В. В. Савйовський. – К.: ІСДО, 1994. – 156 с.)
2. Топчий В. Д. Реконструкция промышленных предприятий. Т.1: Справочник строителя. (В. Д. Топчий, Р. А. Гребенник, В. Г. Клименко и др. – М.: Строиздат, 1990 – 591с.; ил.)
3. Яворский В. Г. Монтаж строительных конструкций при реконструкции зданий (В. Г. Яворский – К.: Будівельник, 1981. – 192с.)

Загребя Василь Петрович – к.т.н., доцент кафедри містобудування та архітектури Вінницького національного технічного університету.

Плясовиця Юрій Олексійович – архітектор, директор приватної творчої архітектурної майстерні “Ю.Плясовиця”.

Прилипка Тетяна Володимирівна – асистент кафедри містобудування та архітектури Вінницького національного технічного університету.

Загребя Богдан Васильович – інженер-проектувальник, науково-дослідний інститут “Проект-реконструкція”.