

ОСОБЛИВОСТІ РЕКОНСТРУКЦІ ТА БЛАГОУСТРОЮ В МІСТАХ

Вінницький національний технічний університет

Анотація

Питання реконструкції житлової забудови стає дедалі актуальним у сьогоднішній час, так як приріст населення зростає і кожній сім'ї потрібне житло. Тому інколи доцільніше виконати загальну реконструкцію будівлі, то тут в першу чергу потрібно подумати про площі. Якщо з цим все нормально і площі достатньо для такої реконструкції, то можна обійтися тільки переплануванням і дрібним ремонтом даху чи фасаду, утепленням несучих стін, надбудовою або прибудовою, ніж збудувати нову будівлю.

Старі та трухляві споруди є в будь-якій країні і в будь-якому місті. Одна справа – пам'ятник архітектури або будинок, в якому жила всім відома особистість. І зовсім інша справа – п'ятиповерхові "хрущівки".

Ключові слова: реконструкція, житлова забудова, перепланування, ремонт, утеплення, надбудова, прибудова.

Abstract

The issue of reconstruction of residential development is becoming increasingly important in the present, as population growth and increasing every family needed housing. So sometimes perform better overall reconstruction of the building, then the first thing to think about space. If this is normal and enough space for such reconstruction, you can only do small repairs and redevelopment roof or façade insulation bearing walls, extension or superstructure than to build a new building.

The old and rotten buildings are in every country and in every city. One thing - an architectural monument or building in which all known living person. It's quite another thing - five floors "hruschivky."

Keywords: reconstruction, housing construction, remodeling, repair, insulation, superstructure extension.

Вступ

Структура існуючого житлового фонду за поверховістю, капітальністю та характером забудови неоднакова, оскільки складалася довгий час у різні історичні епохи [1].

Житловий фонд морально і фізично застарів, не задовольняє сучасним споживчим якостям, які істотно змінилися. Наприклад, енергоємність таких будинків у 2,5-3 рази більше порівняно з новими будинками.

Моральна та фізична деградація житлового фонду, експлуатованого 30-40 років без капітального ремонту, збільшується проблемою зношеністю інженерної інфраструктури, нерозвиненістю соціальної сфери, архітектурною одноманітністю, що пригнічує людину. Але все ж таки існуючий житловий фонд зараз в умовах гострого дефіциту міських земель, вичерпаності вільних територіальних резервів – величезна матеріальна цінність. Тому реконструкція існуючої забудови – це безперечно головний напрямок у розвитку міста [1].

Варіанти реконструкції

Реконструкція з надбудовою мансарди – це один з найлегших способів модернізації п'ятиповерховок. Але у нього є свої прихильники і противники. На користь таких проектів говорять простота і не дуже висока вартість їх реалізації, а проти – те, що всі інші квартири практично не зазнають змін, та й збільшення житлової площі будинку виявляється досить незначним. До того ж знаменитий французький архітектор Мансар, проектуючи колись свої чудові надбудови, не думав про наші зміни. У п'ятиповерхівках України «горищний резерв» становить приблизно 6 млн. м² загальної площі. Якщо хоча б частину горищ переобладнати під житло, в містах з'явиться близько 150 тис. нових недорогих квартир. Мансардне будівництво, здатне дати "хрущівкам" друге життя, на 20%, а то і на 50% дешевше звичайного. Не потрібно прокладати комунікації, рити котловани, будувати фундамент, – все вже є.

Перший варіант, або, як його називають, мінімодернізація, передбачає декоративно-теплозахисну обробку фасадів, розширення балконів та лоджій, зміну віконних і дверних блоків і мінімальне перепланування квартир, яке може бути виконане без відселення мешканців. В основному це перепланування полягає в розширенні передпокою, прибудові шаф, антресолей, комор і подвійних дверей. У деяких типах квартир зашпаровуються наявні дверні отвори, пробиваються нові і додаються перегородки для створення більш раціонального планування. До робіт без відселення мешканців також відносяться: ремонт підлог, великий і малий ремонт "столярки", внутрішні оздоблювальні роботи, ремонт та заміна покрівлі, ремонт козирків і фасадів, заміна водостічних труб, часткова або повна заміна інженерних систем. Однак заходи з перепланування квартир без відселення мешканців не здатні привести житло у повну відповідність вимогам державних будівельних норм України.

Другий варіант, що отримав назву максімодернізація, включає в себе всі роботи із утеплення фасадів, а також перепланування квартир в межах існуючих кордонів з приведенням їх об'ємно-планувального рішення до нормативних вимог ДБНів. Як правило, при цьому маленька двокімнатна квартира перетворюється на велику однокімнатну, а маленька трикімнатна – у велику двокімнатну. При максімодернізації відбувається збільшення кухонь до 8-9 м², створення просторих передпокоїв з коморами чи вбудованими шафами. У 2-3 кімнатних квартирах влаштовується роздільний санвузол з можливістю розміщення у ванній кімнаті пральної машини і ванни завдовжки 170 см. Безумовно, таке перепланування можливо тільки при відселенні жителів.

Ну а третій, найрадикальніший варіант названий реконструкцією. У нього входять всі вищезгадані фасадні роботи, перепланування квартир із збереженням їх типу (тобто кількості кімнат) та приведення їх якостей до нормативних вимог. Це досягається шляхом збільшення житлових площ за рахунок фасадних прибудов (таких, як лоджії, що спираються на стінки-пілони, або еркери); збільшується і площа торцевих приміщень. Крім зміни наявних квартир, проводиться також надбудова базового будинку мансардою або монолітними конструкціями на 2-3 поверхи.

При надбудові легкими конструкціями в мансардах можуть розташовуватися дворівневі квартири або два відособлених поверхи. І, що дуже важливо, будинок оснащується ліфтами і сміттєпроводами, що роблять його набагато більш комфортабельним [2].

Крім того, п'ятиповерхова забудова недостатньо щільна. Тому в масштабах кварталу передбачається робити прибудови, які будуть по площі значно більше самих реконструйованих будівель. Але спеціалісти з різних кутків пішли далі цих трьох варіантів і тому з'явилося безліч проектів, що несуть за собою перепланування та реконструкцію житлової секції застарілої серії. Але в кожному із запропонованих проектів є свої переваги та недоліки.

Висновки

На основі досліджених проектів та методів реконструкції старої забудови, можна зробити висновок про те, що успішна реконструкція п'ятиповерхової забудови можлива при виконанні наступних заходів:

- зменшення фізичного зносу будинків масових серій за рахунок підвищення довговічності та надійності конструктивних елементів будинків;
- покращення як об'ємно-планувальної так і планувально-функціональної якості квартир за рахунок перепланування з використанням добудови, прибудови, надбудови і влаштування квартир спеціальних типів чи підвищеного комфорту (комерційних квартир, які значно перевищують нормативні вимоги по забезпеченню житловою площею на 1 людину);
- забезпечення санітарно-гігієнічного комфорту, в тому числі по шумовому та інсоляційному режимах (з врахуванням орієнтації будинків та затінення), за рахунок конструктивно-планувальних методів та шумозахисних заходів;
- підвищення експлуатаційних якостей житла за рахунок більш удосконаленого внутрішнього обладнання, звукоізоляції, теплоізоляції, впровадження ефектних матеріалів в оздоблення та конструкції.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Ключниченко Є.Є. Реконструкція житлової забудови. Техніко-економічне обґрунтування: Навчальний посібник. К.: КНУБА, 2000. - 248 с.
2. Хрущевка ru.wikipedia.org/wiki/хрущевка: общеобразовательные материалы и данные о жилищных условиях хрущовок.

Олена Ярославівна Ковальська – студентка групи БМ-13б, факультету будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: yaroslavivnaxx@gmail.com

Науковий керівник: **Вікторія Леонідівна Гарнага** – канд. техн. наук, доцент кафедри БМГА, Вінницький національний технічний університет

Kovalska Olena Y. Kovalska – student of BM-13b, faculty construction of thermal power and gas, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia

Supervisor: **Harnaha Victoria L. Harnaha** – Cand. Sc. (Eng.), Assistant Professor, Department BMHA, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia