

УДК 711.4-112

к.т.н. Тригуб Р.М.,

Киевский национальный университет строительства и архитектуры

## ЭТАПЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА УКРАИНЕ

*В настоящее время на рынке жилья представлены квартиры в домах всех периодов застройки и специалист должен представлять особенности строительства каждого периода с тем, чтобы уметь оценить все достоинства и недостатки конкретного здания.*

*Традиционно весь жилищный фонд Украины по времени строительства условно поделен на группы. Каждая из этих групп имеет свои характерные объемно-планировочные и конструктивные особенности.*

В настоящее время на рынке жилья представлены квартиры в домах всех периодов застройки и специалист должен представлять особенности строительства каждого периода с тем, чтобы уметь оценить все достоинства и недостатки конкретного здания.

Традиционно весь жилищный фонд Украины по времени строительства условно делится на следующие группы:

- 1 - старинные здания /время постройки - до 1925 года/
- 2 - довоенная застройка / с 1925 по 1941 гг./
- 3 - послевоенная /сталинская/ застройка / с 1945 по 1956 гг./
- 4 - типовые здания массовой застройки /хрущевки/ /с 1957 по 1965 гг./
- 5 - улучшенное панельное строительство /с 1965 по 1991 гг./
- 6 - строительство зданий в рыночных условиях

Каждая из этих групп имеет свои характерные объемно-планировочные и конструктивные особенности.

На основе проведенных исследований первые три группы зданий по внутриспланировочным признакам можно разделить следующим способом:

-жилые дома постройки до 1925 года с квартирами повышенного качества из 6-9 комнат. Жилая площадь квартир - 100 - 150 м<sup>2</sup>, отдельные комнаты 30 -35 м<sup>2</sup>, характерно наличие просторных кухонь и передних, а также комнат для прислуги площадью 4-5 м<sup>2</sup>. В планировке квартир использован принцип зонирования ан три группы помещений: выделялась группа спален, группа хозяйственных помещений, парадная группа. Имеются парадные и хозяйственные (черные) лестницы. Высота помещений до 4 м.

-секционные дома дореволюционной, довоенной и послевоенной застройки / по 1956 год/. Квартиры из 2 - 5 комнат площадью до 80 м<sup>2</sup>. Высота помещений 3 - 3,5 м.

В период первых пятилеток. была выдвинута задача строительства экономичных жилищ для рабочих. Предполагая широкое обобществление домашнего хозяйства с развитием централизованных учреждений обслуживания в этих квартирах сокращали площади кухонь, уборных, ванн. Сами квартиры рассчитывали преимущественно на коммунальное заселение. Поэтому комнаты не дифференцированы на спальня и общие, их площадь почти всегда выдерживали в пределах 15-20 м<sup>2</sup>. Начиная с 1935 г. наблюдается тенденция возврата в квартиру ранее исключаемых подсобных помещений. Этим достигалось повышение бытовой ценности жилища. Однако основной ячейкой, по-прежнему, являлись квартиры с равнозначными комнатами, приспособленными для покомнатного заселения.

-дома дореволюционной постройки коридорной и галерейной систем с квартирами по 10 - 20 комнат. Площадь одной комнаты 20 - 35 м<sup>2</sup>. В каждой квартире предусмотрены одна кухня и одно помещение для умывания и туалета. Жилые дома коридорной системы с комнатами по 10 - 13 м<sup>2</sup> для дешевых гостиниц и меблированных номеров. Высота помещений до 3,5 м.

-остальные типы зданий с хаотичной планировкой, в том числе бывшие особняки, общественные, промышленные и складские здания, обращенные в жилье в послереволюционный период.

Жилые дома, построенные в период массового индустриального жилищного строительства / 4 и 5 группы/, а также продолжающие строиться в настоящее время содержат квартиры, предназначенные для заселения одной семьей. Использование экономичных планировочных решений привело к тому, что квартиры в большинстве домов не имеют четкого деления на функциональные зоны. Только в отдельных зданиях, построенных до 1980 г. по индивидуальным проектам, в квартирах использовался двухчастный принцип зонирования, когда в первую группу объединяются помещения коллективной деятельности семьи и приема гостей /общая комната, передняя, кухня и кладовая/, а во вторую группу входят спальни и санузлы. Этот принцип зонирования начал более широко использоваться в 90<sup>х</sup> годах, в том числе в многокомнатных квартирах некоторых типовых серий. В зданиях 6 группы наиболее комфортные квартиры проектируются уже с использованием

трехчастного принципа зонирования, когда коллективная зона делится на две, с выделением кухни и столовой.

С учетом сказанного здания 4 - 6 групп по планировочным признакам могут быть поделены следующим образом:

-дома, имеющие квартиры без четко выраженного функционального зонирования и с площадью подсобных помещений, которая не соответствует действующим в настоящее время требованиям. Такую квартиру рассматривали как единый функциональный объем, отданный в пользование одной семье. Поскольку квартиры предназначались для посемейного заселения, в их планировке применены проходные комнаты, совмещенный санитарный узел, уменьшены размеры таких подсобных помещений, как прихожие и кухни, в некоторых решениях упразднены коридоры.

-дома, имеющие квартиры без четко выраженного функционального зонирования и с площадью подсобных помещений, которая соответствует действующим в настоящее время требованиям.

-дома, имеющие квартиры с двухчастным и трехчастным принципом зонирования. Площадь подсобных помещений соответствует современным требованиям, в ряде случаев - и перспективным требованиям.

- дома, имеющие квартиры как с функциональным зонированием, так и без него.

В зависимости от периода застройки менялись и конструктивные решения отдельных элементов зданий.

Так, фундаменты зданий трех первых периодов застройки выполнялись, в основном, в виде монолитных ленточных. С развитием индустриальных методов строительства эти фундаменты начали выполняться из сборных бетонных и железобетонных блоков. Переход на строительство зданий повышенной этажности привел к широкому применению свайных фундаментов.

При возведении стен в послевоенный период наряду с традиционной сплошной каменной кладкой начинают переходить на использование укрупненных стеновых элементов. Сначала это были крупные стеновые блоки, изготовленные из кирпича на заводе. Затем наступил этап широкого использования стеновых панелей разнообразных конструкций, которые в настоящее время занимают значительное место в общем объеме используемых стеновых материалов.

Начиная с 50<sup>х</sup> годов в зданиях вместо деревянных перекрытий используются сборные железобетонные.

В эти же годы сборный железобетон начинает все шире применяться в решениях крыш, лестниц, балконов.

С развитием строительной индустрии происходили изменения в конструктивных решениях перегородок, полов, окон.

При этом надо иметь в виду, что в рамках каждого однотипного решения элемента здания существует подмножество вариантов, каждый из которых имеет свои особенности, влияющие на эксплуатационные качества здания и квартир.

Это позволяет обосновано оценить эксплуатационную надежность здания, выяснить причины возникших неисправностей, принять грамотное решение о возможных изменениях в конструктивных решениях квартиры.

### **Література**

1. Формування житлового середовища. Ключніченко Є.Є. Навч. Посібник для ВНЗ/ Київ – К. КНУБА, 2006р – 162с.

2. Управление развитием градостроительных систем. / Н.М. Демин. Киев. Будівельник. 1991 г.

3. Лісніченко С.В. Містобудівна оцінка якості міського середовища. Автореф. дис. ... канд..техн. наук. – Київ, КНУБА, 2007 р.

4. Тригуб Р.М. Проблемы реконструкции 5-ти этажной послевоенной застройки районов МЖС (на примере массива «Отрадный» в г. Киеве). В зб. "Містобудування та територіальне планування", вип.. №5. – Київ, КНУБА, 2005. – С. 221-226.

### **Анотація**

В наш час на ринку житла представлені квартири у будинках всіх періодів забудови, і спеціаліст повинен уявляти особливості будівництва кожного періоду, щоб вміти оцінити всі переваги та недоліки конкретної будівлі. Весь житловий фонд України за часом будування традиційно умовно поділено на групи. Кожна з цих груп мають свої характерні об'ємно-планувальні та конструктивні особливості.

### **Annotation**

Currently, on the housing market are apartments in buildings of construction periods. specialist must submit construction features of each period in order to be able to evaluate all the pros and cons of a particular building.

Traditionally the entire housing stock of Ukraine by construction time is divided into the following groups:

- 1 - historic buildings/construction time- till 1925/
- 2 - pre-war buildings/1925-1941/
- 3 - post-war/Stalinka/development/1945-1956/
- 4 - Typical buildings of mass constructions/khrushchevkas/1957-1965/
- 5 - improved panel construction/1965-1991/
- 6 - construction of buildings in the market conditions.

Each of these groups has its own characteristic volumetric-planning and design features.