

УДК 72

Парасюк Б.О.,  
Луцький національний технічний університет

## ДОСВІД РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ СЕРЕДНЬОЇ ПОВЕРХОВОСТІ ПЕРШИХ МАСОВИХ СЕРІЙ

*В роботі наведені основні проблеми утримання, реконструкції та модернізації житлових будинків перших масових серій, і запропоновано можливість покращення житлових умов, архітектурної виразності будівель із раціональним використанням міської території.*

**Ключові слова:** реконструкція, модернізація, житлова забудова, фізичний знос, надбудова.

Через занепад житлових будинків перших масових серій, які стають малоприсадибними для проживання людей, а забудова нових територій потребує значних коштів, все більшого значення набуває необхідність проведення модернізації і реконструкції існуючого житлового фонду, а особливо, житлових будинків, що відносяться до першого етапу типового житлового будівництва. На Україні, за різними дослідженнями, в будинках забудови 60-70 років зосереджено 74-81 млн. м<sup>2</sup> площі, що становить більше 25% від всього житлового фонду. Тобто, цей відсоток житла є вже майже не придатним для проживання, енергозатратним, а також дорогим в експлуатації. В найближчі роки їх стан буде аварійний, а руйнування практично не відворотне, якщо не вжити заходи по збереженню та відновленню експлуатаційних якостей основ, фундаментів і несучих конструкцій. Знос такої кількості житла значно погіршить і без того напружену житлову проблему, буде вимагати значних коштів не тільки на будівництво фонду відселення, але й на процес зносу.

Щоб створити теоретичну базу для проведення реконструкції будинків та підвищення якості середовища районів масового житлового будівництва 60-90 років важливо вивчити та узагальнити значний досвід Росії та країн Європи.

Особливістю розвитку будівництва за кордоном є те, що поряд з новим будівництвом та ремонтно-відновлювальними роботами, розширюються об'єми реконструкції будівель та споруд. Значні роботи по реконструкції, включаючи утеплення будинків та надбудову мансардних поверхів, проводяться в Фінляндії, Словенії, Данії та інших Європейських країнах.

Аналіз існуючого досвіду проведення реконструкції будинків з надбудовою мансардних поверхів виявив чотири основні способи її реалізації:

- 1) реконструкція будинків без відселення жителів і без перепланування (з частковим переплануванням) квартир існуючого будинку з надбудовою мансардного поверху, утепленням огорожуючих конструкцій та заміною внутрішнього сантехнічного обладнання;

- 2) реконструкція будинків без відселення жителів, з переплануванням квартир існуючого будинку, з надбудовою поверхів, в тому числі мансардного, розширенням корпусу основної будівлі, утепленням огорожуючих конструкцій та заміною внутрішнього сантехнічного обладнання;
- 3) реконструкція будинків з відселення жителів, з переплануванням квартир існуючого будинку, з надбудовою поверхів, в тому числі мансардного, прибудовою до торця будинку, утепленням огорожуючих конструкцій та заміною внутрішнього сантехнічного обладнання;
- 4) знесення існуючих будинків, переселення жителів, що проживають в них, та будівництво нового житла на місці знесеного.

Досвід реконструкції показує, що найбільш актуальним напрямком є реконструкція житлових будинків з надбудовою мансардного поверху з квартирами в одному чи двох рівнях. Саме цей напрямок дозволить отримати:

- додаткову площу в розмірі 30-40% до існуючої без відведення земельних ділянок;
- зниження собівартості на 20% порівняно з новим будівництвом з розрахунку на один будинок;
- зведення нових площ в районах з вже сформованою соціальною та інженерною інфраструктурою.

Стан будинків перших масових серій вкрай незадовільний. І якщо фізичне зношення становить в середньому 40-50%, то морально вони зношені на всі 100%. Вони повністю не відповідають діючим на сьогодні містобудівельним і, в тому числі, санітарно-гігієнічним нормам. А характерне для них об'ємно-планувальне вирішення, незадовільні внутрішні і зовнішні функціональні зв'язки, маленькі прохідні житлові кімнати, малогабаритні кухні та суміщені санітарні вузли, незадовільна орієнтація приміщень – вимагає проведення реконструкції і модернізації з повним переплануванням внутрішніх приміщень.

Досвід пілотних проектів по реконструкції будинків перших масових серій, які виконані в Україні показує, що основними конструктивно-технологічними прийомами є надбудова мансардних поверхів та прибудова ліфтових шахт і еркерів. Таке вирішення дозволяє в найкоротші строки забезпечити цикл робіт по реконструкції без відселення жильців. При цьому досягається збільшення площі кухонь до 6 м<sup>2</sup>, за рахунок прибудови об'ємів у торцевій частині будівель – отримання додаткових кімнат площею до 25 м<sup>2</sup>, розширення деяких кімнат на 6-12 м<sup>2</sup>. Надбудова мансардного поверху призводить до збільшення площі на 30-40% до існуючої.

В Російській Федерації проведена реконструкція 2-х пілотних проектів. Пілотний проект в м. Литкаріно (Московська область) – перший проект, який

фінансувався датським "Фондом для Мансардного житла в Росії". Проект включав в себе будівництво мансардного поверху на існуючому 4-х поверховому цегляному житловому будинку серії 1-447 забудови 1957 року. Невід'ємною частиною проекту стала реконструкція існуючого будинку. В тому числі проектом передбачалось утеплення зовнішніх стін будинку, встановлення нового теплового пункту в підвальному приміщенні, ремонт існуючих вікон та дверей, модернізація системи опалення та влаштування приладів автоматичного регулювання. В результаті після року експлуатації цього будинку виявилось, що фактичні енерговитрати по утриманню скоротилися на 30%.

Можливе покращення споживчих характеристик існуючого квартирнього фонду при реконструкції будинків перших масових серій за рахунок:

- перепрофілювання, що знаходяться на останньому поверсі в квартири, які поєднували б житлові та нежитлові функції (творчі майстерні архітекторів, художників тощо);
- модернізація систем інженерного обладнання і електроосвітлення у відповідності з радикально зміненими вимогами, які забезпечують скорочення рівня споживання енергоресурсів за рахунок влаштування по квартирних приладів обліку та контролю, при цьому повинні бути підвищені стандарти температурно-вологісного та повітряного комфорту житла;
- перепрофілювання квартир, що знаходяться на першому поверсі під торгової, офісні та інші нежитлові приміщення;
- утеплення всіх огорожуючих конструкцій: стін, перекриття над проїздами та холодними підпіллями.

Проектні розробки при реконструкції житлових будинків серій 1-464, 1-447, 1-438, 1-510, 1-515 та інших показали, що використання прийнятої технології забезпечує приріст загальних площ в слідує чому діапазоні:

- 1) прибудова об'ємних еркерів – 19,4-20,6%;
- 2) прибудова об'ємних еркерів та надбудова мансардного поверху – 42,6-50,3%;
- 3) прибудова об'ємних блоків по периметру будівлі з надбудовою повного і мансардного поверхів – 70,5-72,8%;
- 4) прибудова об'ємних блоків по периметру будівлі з надбудовою в одному чи двох рівнях мансардних поверхів – 70,5-72,8%.

Також дієвим прийомом реконструкції і модернізації є передача смуги земельної ділянки між стіною будинку і тротуаром шириною 6-9м у безоплатне користування мешканців квартир перших поверхів в якості приквартирного садочка (дворика, городу). Ширина приквартирної ділянки має відповідати довжині фронту квартири на фасаді. Якщо площа прибудинкової території дозволяє – організація невеликих ділянок площею 40-60 м<sup>2</sup> для частини

мешканців, що проживають на 2-5 поверхах. Даний захід не потребуватиме жодних інвестицій, але здатний різко підняти престижність квартир перших поверхів, різко покращить криміногенну ситуацію, благотворно відіб'ється на якості благоустрою житлових кварталів.

**Висновок.** На основі отриманих результатів досліджень можна зробити висновок про те, що розв'язання протиріччя між сучасними містобудівними вимогами та житловими умовами, що склались в будинках середньо поверхової забудови можливе 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 режимам (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.

### Література

1. Ключниченко Є. Є. Реконструкція житлової забудови. Техніко-економічне обґрунтування. Навч. посібник для студ. вищих навчальних закладів освіти. — К.: КНУБА, 2000. — 247 с.
2. Булгаков С. Н. Варианты проектных решений мансардных этажей при реконструкции жилых домов: архитектурно-планировочные решения // Промышленное и гражданское строительство. – 2000. - №1. – С. 41-44.
3. Жербін М. М., Большаков В. І. Нова концепція реконструкції та модернізації існуючих житлових будинків // Будівництво України. – 1998. – №2. – С. 19-23.
4. [www.inor.com.ua](http://www.inor.com.ua)

### Аннотация

В статье приведены основные проблемы содержания, реконструкции и модернизации жилых домов первых массовых серий, и предложена возможность улучшения жилищных условий, архитектурной выразительности зданий с рациональным использованием городской территории.

**Ключевые слова:** реконструкция, модернизация, жилищная застройка, физический износ, надстройка.

### Annotation

In the articles resulted basic problems of maintenance, reconstruction and modernisation of dwelling-houses of the first mass cerouss, and possibility of improvement of housing terms, architectural expressiveness of building is offered with the rational use of municipal territory.

**Keywords:** reconstruction, modernisation, housing building, physical wear, building on.