

УДК 711.585

к.т.н., доцент Л.В.Кучеренко,
к.т.н., доцент В.В.Швець, Н.А.Мицишин,
Вінницький національний технічний університет

МІСТОБУДІВНЕ ПЛАНУВАННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ, ЩО СКЛАЛАСЯ

Досліджуються питання доцільності комплексного розвитку і реконструкції забудови, що склалася, та розглядаються нові методи реконструкції.

Ключові слова: реконструкція та модернізація житла, комплексна реконструкція, надбудова, прибудова.

Постановка проблеми. З кожним роком житловий фонд України помітно старіє, збільшується ступінь зносу будівель. Будинки перших масових серій мають відчутний моральний знос, що зумовлюється недосконалістю планувальних рішень квартир та невідповідністю експлуатаційних якостей огорожуючи конструкцій вимогам з тепло-, звуко- та гідроізоляції.

І якщо у західноєвропейських країнах процеси санації, модернізації і реконструкції багатопверхових будівель масових серій були в основному завершеними вже в середині 90-х років, то в Україні даному питанню практично не приділяється увага.

Для якісного розвитку і реконструкції забудови, що склалася, необхідним є дослідження складу та обсягу комплексу вихідної інформації, підготованої в результаті спеціальних досліджень впливу різноманітних чинників на кінцевий результат проведення робіт.

Низькі кількісні показники проведення реконструкції житлової забудови в Україні свідчить про те, що прийняті методи не є надто ефективними. Отже, виникає необхідність у розгляді нових варіантів оновлення житлових будівель та дослідженні економічної сторони даного питання.

Аналіз останніх публікацій і досліджень. В Україні існують різні підходи до проблем реконструкції та модернізації житла, зокрема, на основі енергозберігаючих технологій, які викладені у працях Г.І.Онищука, О.П.Горячева, О.П.Авдієнка. Наявні розробки методів реконструкції з огляду на містобудівні проблеми (В.В.Владимиров, М.М.Дьомін), архітектурно-планувальних (Б.Д.Дмитрієв, Т.Ф.Панченко), конструктивно-технологічних (С.Н.Булгаков, Е.В.Барчугова), економічних, санітарно-гігієнічних та ін..

Виклад основного матеріалу. Комплексний розвиток і реконструкція забудови, що склалася, являє собою процес перебудови житлової забудови, утримання і тривалість якого визначаються взаємопов'язаними діями щодо планування, проектування і проведення реконструктивних дій. Ефективність саме комплексного підходу до проектування реконструкції полягає в тому, що він забезпечує можливість розглядати всі складові об'єкту перебудови в найбільш важливих взаємозв'язках. В умовах збереження великих об'ємів старого житлового фонду підвищення ефективності проектування комплексної реконструкції повинно полягати в забезпеченні взаємопов'язаних рішень щодо планувальної організації об'єкту реконструкції (домоволодіння, житлової групи, кварталу, мікрорайону, житлового району) і оновленні (капітальному ремонту, модернізації) існуючих житлових будинків. [1]

Містобудівна ефективність комплексного проведення дій щодо розвитку та реконструкції полягає в отриманні високого архітектурно-художнього і функціонального результату завдяки здійсненню цілісного містобудівного задуму.

Соціальна ефективність в даному випадку полягає в значному покращенні умов проживання завдяки одночасному доведенню всіх елементів житлового середовища до стандартного рівня якості.

Економічна ефективність полягає в економії трудових і матеріально-технічних ресурсів в результаті їх концентрації на одному містобудівному об'єкті.

Будинки масових серій займають, як правило, цінну в містобудівному плані територію, що визначається розвиненою мережею закладів соціального, транспортного, інженерного обслуговування, системою озеленення і благоустрою територій кварталів і мікрорайонів.

Тому комплексна реконструкція відкриває великі економічні, соціальні й технічні можливості подальшого розвитку міста у сучасних умовах. Вона дає змогу підвищити соціальний статус і привабливість районів, які стали для населення малопrestiжними; зробити забудову більш багатоманітною, покращити використання внутрішньоквартальних територій, знизити експлуатаційні затрати.

На сьогодні існує два напрями реконструкції житлових будівель цього періоду забудови. Перший - знесення будинків чи цілих кварталів, що супроводжується виселенням мешканців і подальшим зведенням на їх місці нових висотних житлових комплексів. У цьому випадку виникають додаткові затрати, пов'язані із знесенням житлових будівель, вивозом будівельного сміття і створенням фонду для переселення. Однак ці затрати досить швидко

окупаються в великих містах (мегаполісах) за рахунок ціни містобудівної території і реалізації додаткових площ у нових будинках.

Другий напрям – реконструкція житлових будівель за рахунок прибудов, надбудов, вставок. Цей напрям на 20-30% дешевше нового будівництва. [2]

В зарубіжній практиці накопичився певний досвід реконструкції існуючої забудови, зведеної за типовими проектами. Особливо актуальними для України є принципи і методи оновлення об'єктів міської житлової забудови у країнах Східної Європи, де розроблені державні програми реконструкції, для виконання яких виділяються державні субсидії і пільгові кредити. Вартими уваги є варіанти реконструкції з надбудовою мансардних поверхів із використанням збірних елементів заводської готовності (Німеччина), з прибудовою до секцій додаткових об'ємів і повним переплануванням квартир (Франція), з периметральною прибудовою лоджій, балконів та виносних конструктивних елементів (Данія).

Комплекс дій щодо утеплення стін, покращення звукоізоляції, ремонту приміщень, повної заміни інженерно-технічних систем, заміни світлових огорожень, прийнято називати санацією, що, по-суті, являється лише частиною реконструктивних дій по оновленню житла. Моральний знос, що пов'язаний із недоліками планування, підвищені вимоги щодо комфортності житла, необхідність до ущільнення забудови, доповнення її новими видами обслуговування, створення робочих місць в безпосередній близькості з житлом визначають необхідність проведення більш радикальних способів модернізації та реконструкції окремих будинків та житлової забудови.

За ступенем радикальності реконструктивних дій можна виділити наступні дещо укрупнені прийоми оновлення житлових споруд, що забезпечують покращення стандартів будинків і квартир. Серед них:

- перепланування місць загального користування і квартир, що виконується як і без приросту загальної площі, так і з ним;
- збільшення розмірів квартир і окремих приміщень за рахунок добудови еркерів, розширення площ балконів, лоджій;
- надбудова додаткового (як правило) мансардного поверху;
- добудова додаткових об'ємів в торцевих частинах будівель;
- утеплення зовнішніх огорожуючих конструкцій;
- покращення архітектурного образу житлових будівель.

Прикладом перепланування є переобладнання місць загального користування в будівлях (вестибюлів, сходових кліток, холів) з метою надання їм більшої презентабельності, побутових зручностей, забезпечення безпеки, санітарії та гігієни. При цьому приміщення вестибюлів і сходових кліток оздоблюють довговічними матеріалами, здійснюють деяке перепланування

сходового вузла, видаляють через антисанітарію сміттєпроводи, замінюють вхідні двері в квартири на більш міцні і т. д. В деяких випадках при необхідності установлюють в перших поверхах будинків квартири для перестарілих та інвалідів з відповідним плануванням та обладнанням.

Поширеним способом оновлення житлових є збільшення розмірів квартир, окремих приміщень за рахунок прибудови до них нерідко на всю висоту будинку додаткових об'ємів (ризалітів, еркерів, лоджій) для організації більш просторих входів, тамбурів, розширення габаритів невеликих кухонь і окремих кімнат.

Добре зарекомендувала себе прибудова малих об'ємів санітарно-технічних блоків, зашкленних лоджій із уніфікованих металоконструкцій. Прибудова здійснюється на окремому пальовому фундаменті.

Достатньо високий технологічний ефект дає реконструкція крупно панельних будинків з надбудовою мансардних поверхів. В даному випадку плоский дах замінюють на скатний метало черепичний. Для п'ятиповерхових будівель пропонуються два варіанти мансарди – однорівнева та дворівнева. В обох випадках передбачають обладнання ліфту. Поєднання одно- та дворівневих надбудов різноманітних секцій житлових будівель дозволяє урізноманітнити і збагатити архітектурні рішення забудови.

Практика добудови додаткових мансардних поверхів при реконструкції будівель показала ефективність цього прийому за рахунок зниження вартості додаткової площі у зв'язку з відсутністю необхідності землевідводу, облаштування фундаментів, відведення комунікацій, будівництва об'єктів інфраструктури. При цьому покращується зовнішній вигляд забудови.

Покращення архітектури і зовнішнього вигляду житлових будинків при утепленні зовнішніх стін досягається за рахунок використання більш досконалих в естетичному розумінні облицювальних панелей стін, різноманітних за кольором та фактурою, різноманітних за об'ємно-планувальним рішенням входів в секції, відмінних за формою та силуетом мансард, балконів, над дахових надбудов і т. д. [3, 4]

Реконструкція п'ятиповерхових будинків з надбудовою поверху з квартирами в одному чи двох рівнях дає змогу отримати:

- збільшення загальної площі будинку в середньому на 1000 кв. м (при будівництві мансардного поверху);
- економію 0,15 га міської території;
- зниження витрат в 1,5 рази порівняно з будівництвом на нових територіях;
- скорочення витрат на будівництво інженерної інфраструктури в 1,5 рази порівняно з новим будівництвом.

Висновки

1. При оцінці житлової забудови для реконструкції необхідно враховувати основні фактори: комфортність, капітальність, екологічність і гігієна, безпечність, економічність. Кожен фактор включає в себе комплекс складових, за якими варто провести аналіз та висновок.

2. Зарубіжний досвід переконливо свідчить, що значне підвищення ефективності реконструкції житлових будівель досягається при проведенні комплексної реконструкції на рівні кварталу (мікрорайону) без зносу житлових будинків і відселення мешканців, а також шляхом ущільнення житлової забудови за рахунок надбудов нових поверхів і мансард, прибудов і вставок до існуючих будівель.

3. При реконструкції немає необхідності у відведенні нових земель, а за рахунок надбудови будівель, добудови окремих незавершених житлових утворень підвищується інтенсивність використання міських територій. У результаті з'являється можливість одержати додаткову площу на підготовлених в інженерному плані земельних ділянках із значною економією енергії та ресурсів.

Література:

1. Булгаков С.Н. Критические проблемы городов и пути эффективного их решения / С.Н. Булгаков // М.: РААСН, сб. Градостроительство XXI века, 2001. – с. 25-27.

2. Карташова К.К. Реконструкция городского жилища с учетом современных социальных потребностей / К.К. Карташова // Изв. вузов. Стр-во. – 2003. – №7. – с. 125-131.

3. Дмитриев А.П. Реконструкция пятиэтажной массовой застройки и экономические способы ее проведения / А.П. Дмитриев, Г.Н. Якубович // Пром. и гражд. стр-во. – 1998. – №8. – с. 29-31.

Аннотация

В статье исследуются вопросы целесообразности комплексного развития и реконструкции сложившейся застройки и рассматриваются новые методы реконструкции.

Annotation

The paper examines the rationale for comprehensive development and reconstruction of buildings that arose, and considered new methods of reconstruction.