

УДК 721.011

д.т.н., проф. Єфіменко В.І.,
ДВНЗ «Криворізький національний університет»,
Дуда І.С., ТОВ «НДПІ Будтехекспертиза», м. Кривий Ріг

АНАЛІЗ ПЕРЕПЛАНУВАННЯ КВАРТИР РОЗТАШОВАНИХ В БАГАТОПОВЕРХОВИХ ПАНЕЛЬНИХ БУДИНКАХ В КРИВОМУ РОЗІ

Розглянуті найбільш поширені варіанти перепланування квартир індустріального домобудівництва багатоповерхових панельних будинків житлового фонду міста Кривого Рогу. Наведені протиріччя між сучасними містобудівними вимогами і сформованими житловими умовами.

Ключові слова: панельні будинки, комфортність житла, реконструкція.

Вступ. Головною метою крупно масштабного будівництва, яке відбувалося в 60-х роках, було вирішення гострої соціальної проблеми того часу - розселення населення з комуналок та бараків. Забудова мікрорайонів здійснювалася на основі типового проектування і індустріального домобудівництва в 50-60рр. без достатнього обліку архітектурно-середовищних і соціально-демографічних вимог. Серії панельних будинків були з одного боку економічні, а з іншого, зручні за технологією випуску деталей та конструкцій і швидкістю монтажу. Конструктивне рішення будинків було підлегле можливості інженерно-технічної реалізації типового планувального рішення квартир на основі збірних конструкцій заводського виготовлення. Розуміння комфортності внутрішньо будинкового житла, що будувалося в 50-60-х обмежувалося лише рішенням планування квартир з урахуванням норми житлової площі на людину і кількості чоловік однієї родини. Комфортні умови доповнювалися інженерно-технічним оснащенням будинку (водопровід, каналізація, тепlopостачання, газопостачання, електропостачання, частково-телефонізація). Невиразна архітектура фасадів, маленькі кухні, суміщені санвузли, незручне планувальне рішення, все це стосується панельних будинків, які побудовані в 60-х роках.

Матеріали дослідження. На сьогоднішній день житлові будинки зокрема серії 1-464АП не відповідають не тільки сучасним містобудівним вимогам масового стандартного будівництва, але в існуючому виді зовсім неприйнятні для нових економічно забезпечених шарів суспільства. За період тривалої експлуатації, що складає 50-60 років сучасні вимоги до житла досить змінились. В таблиці №1 наведено площі приміщень відповідно до діючих вимог ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Загальні положення» [1] та площі

трикімнатної квартири, розташованої в житловому будинку серії 464АП (див. Рис.1. «Найбільш поширений варіант перепланування трикімнатної квартири в житловому будинку серії 464АП» план квартири до перепланування).

Таблиця 1

№	Найменування та площа приміщень відповідно до діючих нормативних вимог	Площа приміщень трикімнатної квартири в житловому будинку серії 464АП
1	Площа загальної кімнати повинна бути не менше 17м ² .	19,8м ²
2	Мінімальна площа спальні: - на одну особу - 10м ² , - на дві - 14м ² .	- 11,0м ² - 13,6м ²
3	Мінімальна площа кухні 8м ² .	- 5,8м ²
4	Мінімальна площа робочої кімнати або кабінету - 10м ² .	-
5	Мінімальний розмір суміщеного санвузлу (обладнаний ванною, умивальником, унітазом, місцем для пральної машини) - 3,8м ² .	- 2,8м ²

При співставленні нормативних площ і площ, якими фактично користуються власники вищезазначених квартир, встановлено, що є невідповідності сучасним нормативним вимогам, так зокрема не відповідають сучасним вимогам площа кухні та суміщеного санвузлу.

Переважну більшість житлового фонду міста Кривого Рогу складають панельні будинки серій 1-464АП, 1-464Д, КР-94, КР-111-94, КР-134. Це панельні п'яти, дев'яти та шістнадцятиповерхові будинки.

Провівши аналіз реконструкції квартир в панельних будинках м. Кривого Рогу вищезазначеного періоду можливо зробити висновок про те, що існує протиріччя між сучасними містобудівними вимогами і сформованим житловими умовами будинків серії 464, так зокрема виділимо основні фактори:

- поліпшення об'ємно-просторової якості квартир за рахунок перепланування їх власниками;
- підвищення експлуатаційних якостей житла за рахунок теплоізоляції конструкцій;
- забезпечення санітарно-гігієнічного комфорту, у тому числі по шумовому та інсоляційному режимам;
- ліквідація фізичного зносу будинків за рахунок підвищення надійності і довго строкості конструктивних елементів будинків та ін.

В комплексі проблем пов'язаних з реконструкцією квартир з метою покращення комфортності житла вносяться зміни в об'ємно-планувальні рішення. Покращення планування по суті являється реконструкцією, яка спричиняє за собою зміни конструктивного елементу, що в свою чергу вносить зміни в розрахункову схему житлового будинку і імовірно обмеженню несучої здатності та просторової жорсткості будівлі. Відповідно до ДБН А.2.2-3:2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» [2] термін «реконструкція» - це перебудова введених в експлуатацію в установленому порядку об'єктів будівництва, яка передбачає удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміну основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри тощо).

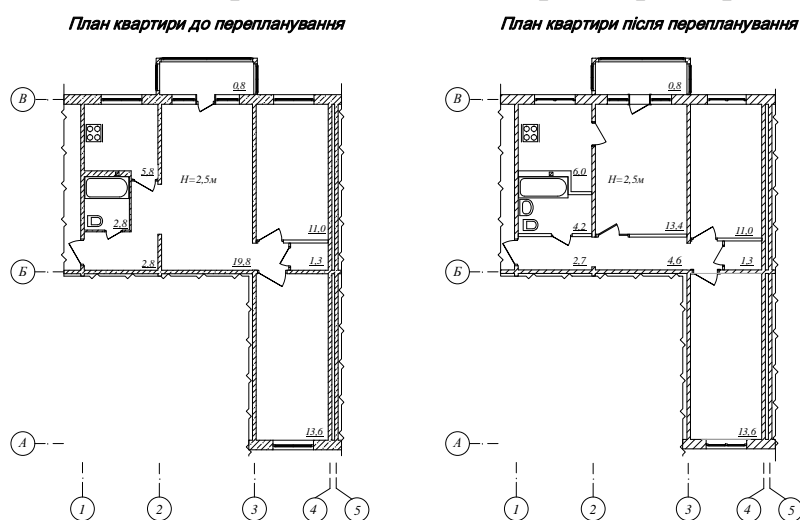


Рис. 1 - Найбільш поширений варіант перепланування трикімнатної квартири в житловому будинку серії 1-464АП

В результаті проведеного аналізу класифікуємо найбільш частіші варіанти реконструкції та перепланувань квартир по серіям панельних будинків м. Кривий Ріг:

1) Серія 1-464АП: демонтуються залізобетонні перегородки, виконуються дверні прорізи в несучих стінах, влаштовуються нові перегородки з полегшених матеріалів (див. рис.1).

2) Серія 1-464Д: демонтуються перегородки, виконуються дверні прорізи в несучих стінах, вирізаються підвіконні частини панелей та поєднуються лоджії з житловими кімнатами (див. рис.2).

3) Серія КР-94: демонтуються перегородки, утворюючи таким чином суміщені санвузли, вирізаються підвіконні частини панелей та поєднуються лоджії з житловими кімнатами (див. рис.3).

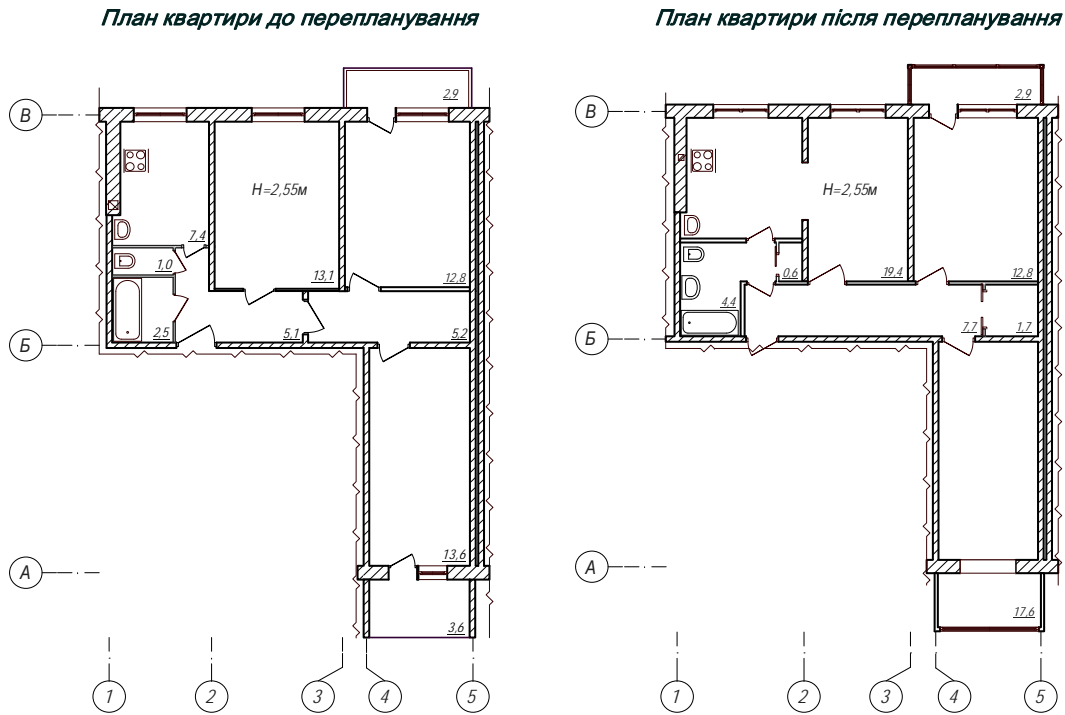


Рис. 2 - Найбільш поширений варіант перепланування трикімнатної квартири в житловому будинку серії 1-464Д

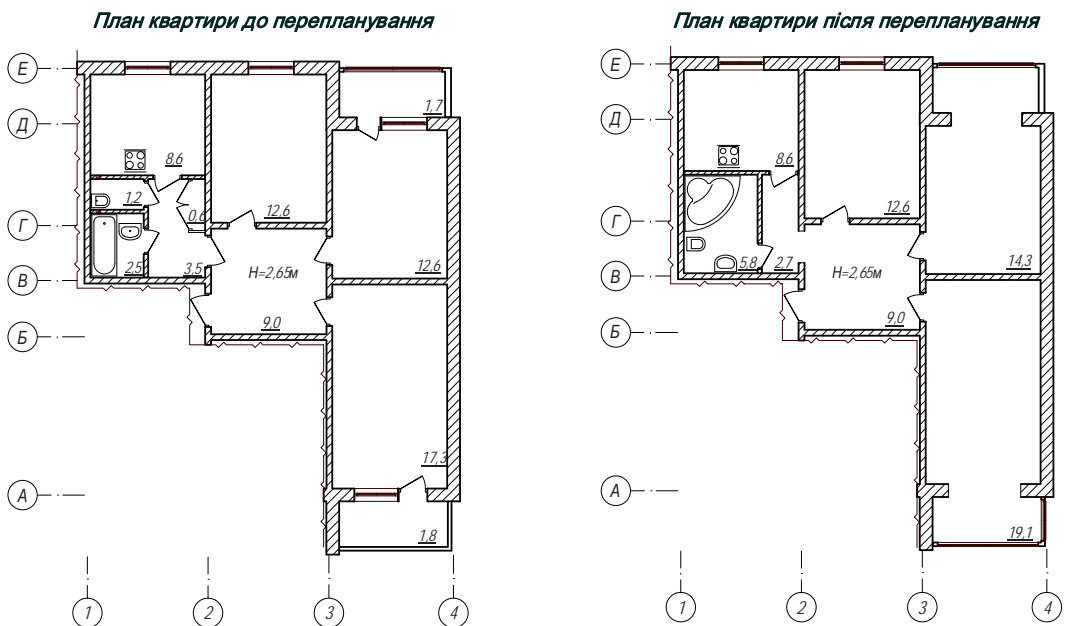


Рис. 3 - Найбільш поширений варіант перепланування трикімнатної квартири в житловому будинку серії КР-94

4) Серія КР-111-94: демонтуються перегородки, утворюючи таким чином суміщені санвузли, вирізаються підвіконні частини панелей та поєднуються лоджії з спальнями, виконуються дверні прорізи в несучих стінах (див. рис.4).

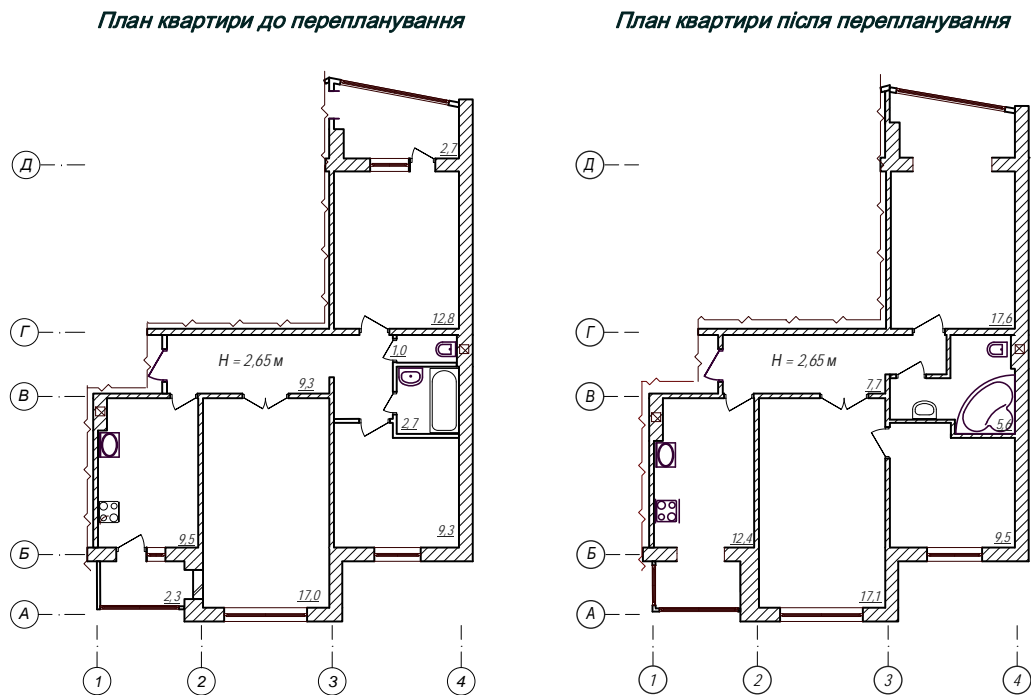


Рис. 4 - Найбільш поширений варіант перепланування трикімнатної квартири в житловому будинку серії КР-111-94

5) Серія КР-134: демонтуються перегородки, утворюються суміщені санвузли, виконуються дверні прорізи в несучих стінах (див. рис.5).

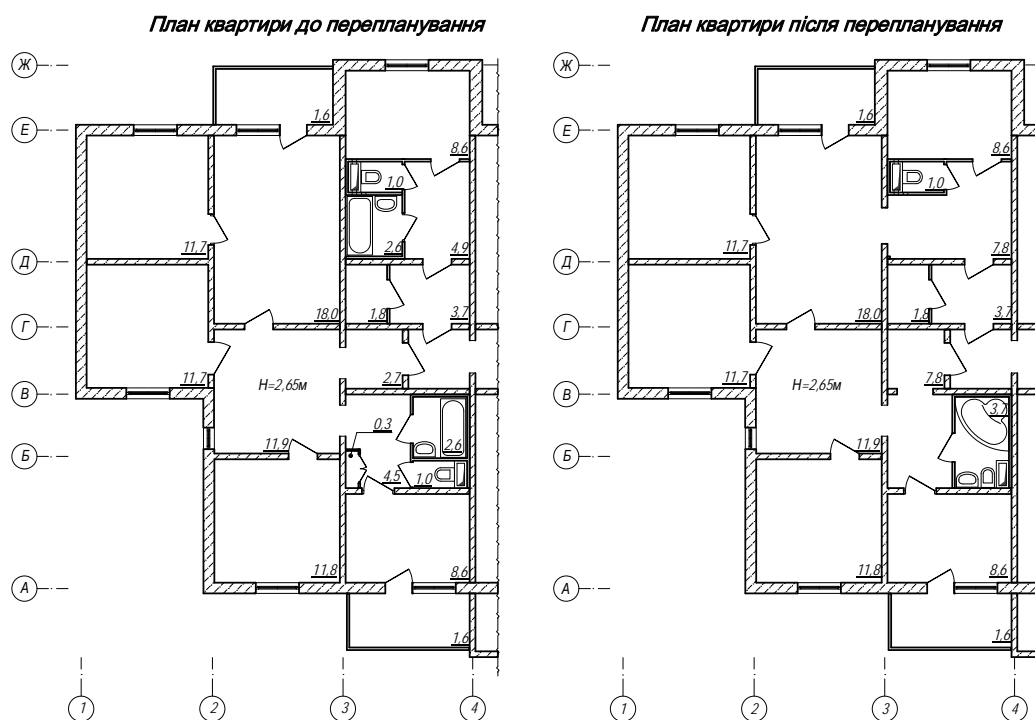


Рис. 5 - Найбільш поширений варіант перепланування п'яти кімнатної квартири в житловому будинку серії КР-134

Висновки. Аналізуючи проведені дослідження можна стверджувати, що всі роботи пов'язані з реконструкцією квартир їх власниками виконуються з метою покращення комфортності житла та внесенням змін в об'ємно-планувальні рішення. В переважній більшості всі будівельні роботи проводяться власниками квартир самовільно, без залучення відповідних кваліфікованих спеціалізованих організацій та розроблення проектної документації. Враховуючи вищезазначене, можливо стверджувати, що масове перепланування квартир призводить нерідко до втручання в несучі конструкції будинків і виконання перепланувань з порушеннями вимог нормативних документів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. ДБН В.2.2-15-2005 Житлові будинки. Загальні положення, зі змінами. К.: Держбуд, 2005. – 36 с.
2. ДБН А.2.2-3-2012 Склад та зміст проектної документації на будівництво. - К.: Мінрегіон України, 2012. – 26 с.
3. Типовий проект крупнопанельних житлових будинків серії 1-464Д-88. М.: ЦІТП, 1967.-19 с.
4. Адресна проектно-виробнича система КР-94 9 поверхових крупнопанельних житлових будинків для м. Кривого Рогу. - К.: Держбуд УССР, 1985.- 22 с.
5. Адресна проектно-виробнича система КР-134 9, 13-16 поверхових крупнопанельних житлових будинків для м. Кривого Рогу. К.: Держбуд УССР, 1987. - 28 с.

Аннотация

В статье рассмотрены наиболее распространенные варианты перепланировок квартир индустриального домостроения многоэтажных панельных домов жилого фонда города Кривого Рога. Приведены противоречия между современными градостроительными требованиями и сформированными жилищными условиями.

Ключевые слова: панельные дома, комфортность жилья, реконструкция.

Annotation

In this article there were considered spread variants of redesigning apartments of industrial house-building of multistory panel houses of housing amount of Kriviy Rih. It was stated a contradiction between current city-building standards and formed housing conditions.

Keywords: panel house, comfortable housing reconstruction.