

УДК 69.059

Агеєва Г.М., к.т.н., с.н.с.,<sup>3</sup>  
Національний авіаційний  
університет, м.Київ, Україна

## **ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ РЕКОНСТРУКЦІЇ П'ЯТИПОВЕРХОВИХ ГУРТОЖИТКІВ ПІД ЖИТЛО**

**Анотація.** Розглядаються проблеми створення фонду доступного житла під час реконструкції гуртожитків, побудованих за типовими проектами.

**Ключові слова:** гуртожитки, реконструкція, житло.

**Постановка проблеми.** Доцільність підвищення якості середовища районів масової забудови не викликає сумніву. Саме цю забудову формує значний за розмірами житловий фонд, який після 40-50 років експлуатації динамічно набуває ознак втрачання експлуатаційних якостей основними конструктивними елементами та інженерними системами. Потребує підвищення рівень комфортності проживання у окремих будинках. Особливої уваги потребують й гуртожитки, які, у наслідок змін у соціальної, політичної та економічної ситуації в країні, втрачають своє початкове призначення та загострюють проблеми експлуатації будівель не за призначенням.

Значна частина гуртожитків є складовою забудови студентських та колишніх військових містечок, ділянок, наближених до промислових зон, тощо. Більшість з них побудовані за типовими проектами впродовж другої половини ХХ ст. Реконструкція саме цих будівель під житло

---

<sup>3</sup> © Агеєва Г.М.

не носить масовий характер, але прийняті рішення можуть бути узагальнені та поширені для подальшого використання.

Останнім часом реконструкція гуртожитків розглядається як перспективний напрям створення фонду соціального житла [1, 2], а також житлового фонду, який за своїми техніко-економічними показниками може бути віднесений до категорії доступного житла.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Вітчизняна будівельна практика має досвід реконструкції будівель різного призначення під житло. Це – об'єкти військової інфраструктури (Вінниця, Дубно), спеціального призначення (Херсон, Чернівці) тощо [3].

Накопичується досвід реконструкції малоповерхових (Запоріжжя, Івано-Франківськ, Хмельницький), п'ятиповерхових (Київ, Вишневий, Одеса, Приморськ) та дев'ятиповерхових будівель гуртожитків (Запоріжжя).

Як свідчить практика, найбільш привабливими для інвесторів реконструкції є будівлі з цегляними стінами, технічний стан яких дозволяє провести комплекс будівельних робіт з мінімальним втручанням в тримальний остов.

Під час реконструкції реалізується можливість створення різних за формою типів житла. Наприклад, п'ятиповерховий трьохсекційний гуртожиток (м.Київ, просп. Відрадный,32) було переобладнано у житловий будинок з двома секціями посімейного заселення та секцією готельного типу [4].

У процесі реконструкції гуртожитків може створюватися й комерційне житло, рівень комфортності проживання в якому повинен задовольняти потребам потенціальних мешканців, а експлуатаційні показники –

## **Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2 (12) 2014**

відповідати сучасним нормам, у тому числі з енергозбереження.

**Мета статті** – оприлюднення результатів дослідження проектних рішень реконструкції двох гуртожитків під житло, реалізованих у будівельній практиці м.Києва упродовж 2008-2013 рр.

Обидва будинки гуртожитків, відібрані для дослідження, – представники забудови перших масових серій. Вони розташовані у внутрішньоквартальній зоні організованої забудови, обмеженої вулицями Тулузи, Зодчих та просп. Леся Курбаса у Святошинському районі м. Києва.

Район забудови має чітку планувальну структуру та розвинуту інфраструктуру. За даними сайту кращої української нерухомості, наведеними для будинку по вул. Зодчих,50-в [5], якість проживання оцінюється наступними показниками:

- *розташування* (відстань до центру міста, р. Дніпро та станцій метрополітену), – 27,3 бала за 100-бальною системою. Це краще, ніж для 17,4% житлових будинків у м. Києві та 1,3% житлових будинків Святошинського району;

- *рівень розвитку інфраструктури* (екологія, наявність та наближеність дошкільних, навчальних закладів, торговельних та розважальних підприємств) – 81,0 бал. Краще ніж для 64,8 % житлових будинків Києва та 63,3% – Святошинського району.

Забудова представлена будинками різних років побудови, поверховості, архітектурно-планувальних та конструктивних рішень. Серед них 5-9-16-типоверхові великопанельні та 5-типоверхові цегляні житлові будинки, два п'ятиповерхових гуртожитки (об'єкти дослідження).

Гуртожитки за об'ємно-планувальним рішенням – коридорні з двома сходовими клітинами, які забезпечують вертикальну комунікацію мешканців. За конструктивною схемою – двопрогонні з трьома повздовжніми тримальними стінами. Матеріал стін – великі цегляні блоки. Просторову жорсткість тримального остова забезпечують плити перекриттів, поперечні стіни сходових клітин.

Будинки мали пласкі фасади, невиразну пластику вхідних груп, безликі площини стін, однотипні за формою та розмірами віконні прорізи, тощо. Входи до будинку були розташовані у центрі, мали захисні навіси з залізобетонних плит. Дах плаский.

Технічний стан будинків дозволив реалізувати наступні схеми реконструкції з влаштуванням двох окремих секцій: без надбудови (вул. Зодчих, 50-в) та з надбудовою двох поверхів (вул. Зодчих, 50-б, рисунок 1). Замість однакових за місткістю гуртожитків на території ділянці забудови з'явилося два житлових будинки з 68 та 84 квартирами відповідно.



Рис.1. Будинок №50-б після реконструкції, 2013 р.

Метою реконструкції насамперед було створення окремих квартир для родинного заселення з дотриманням сучасних умов до комфорту проживання. Разом з цим

## **Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2 (12) 2014**

вирішувалися й питання підвищення рівня архітектурної виразності будинку та забудови в цілому. Планування квартир вирішене відповідно до вимог ДБН [6, 7], чинних на час проектування. На типовому поверсі кожної із секцій розташовано 7 (вул. Зодчих,50-в) або 6 квартир (вул. Зодчих,50-б). Для вертикальної комунікації у кожній із секцій будинків використовують існуючі сходові клітини, а у будинку №50-б влаштовано ліфт та організовано ліфтовий хол, який має природне освітлення. Шахти ліфтів межують з приміщеннями кухні та санвузлу однієї із однокімнатних квартир, а також з ізольованим приміщенням, в якому розташовано сміттєпровід.

Оцінімо показники планувальних рішень шести типів квартир, розташованих у рівні типового поверху будинку №50-б (таблиця 1).

*Таблиця 1.  
Експлікація квартир типового поверху (2-5 поверху)*

№ п/п	Тип квартири	Кількість	Площа однієї квартири, м <sup>2</sup>		Площа кухні, м <sup>2</sup>
			житлова	Загальна	
1	Однокімнатна	2	31,9	<b>58,3</b> (30-40)*	<b>12,5</b> (≥7,0)*
2	Однокімнатна	2	17,1	35,9 (30-40)*	<b>9,4</b> (≥7,0)*
3	Однокімнатна	2	17,1	35,8 (30-40)*	<b>9,5</b> (≥7,0)*
4	Двокімнатна	2	37,6	<b>79,6</b> (48-58)*	<b>15,4</b> (≥8,0)*
5	Двокімнатна	2	34,2	<b>60,8</b> (48-58)*	<b>10,0</b> (≥8,0)*
6	Трикімнатна	2	46,0	<b>77,4</b> (60-70)*	<b>10,3</b> (≥8,0)*

## **Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2 (12) 2014**

Примітка. Позначкою \* відмічено нижні і верхні межі за чинними нормами [6].

Аналіз проектних рішень та даних таблиці 1 свідчить про те, що:

- розміри загальної площі кожної з квартир типового поверху відповідають вимогам чинних норм проектування житлових будинків [6];

- загальна площа чотирьох типів квартир перевищує верхні межі, передбачені для квартир II категорії (соціальне житло);

- площі загальної кімнати, спальень, кухонь усіх типів квартир перевищують мінімальні розміри, встановлені нормами [6].

Трикімнатні та двокімнатні квартири, розташовані у торцях секцій, мають наскрізне провітрювання. Санвузли суміщені та роздільні. У трикімнатній квартири влаштовано додатковий санвузол з умивальником та унітазом. До складу окремих квартир включена житлова площа, сформована у прибудованих об'ємах (ризалітах). Кожна з квартир має літні приміщення – прибудовані лоджії площею  $3,6 \div 4,7 \text{ м}^2$ . Виліт лоджій та прибудованих об'ємів –  $1,4 \div 1,6 \text{ м}$ . Тримальні вертикальні огороження з цегли. Дах схиловий з організованої системою водовідведення.

Прибудовані об'єми та лоджії активно використовуються в композиційному рішенні поновлених фасадів (вертикальне членування, створення глибоких світлотіней, варіантність кольорових рішень тощо).

Декорування кольоровими штукатурками вирішило питання горизонтального членування фасадних площин (рисунок 2, а). Особливості планувальних рішень двох

## **Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2 (12) 2014**

надбудованих поверхів акцентовано фігурними у плані балконами з металевими декоративними огороженнями (рисунок 2, б).



а)



б)

Рис. 2. Фрагменти фасадів будинку, вул.Зодчих,50-б, 2013 р.

Надбудові передували комплексні роботи з реалізації технічних заходів з підсилення існуючих конструкцій, у т.ч. посилення простінків у рівні 1-2 поверхів; демонтаж горищного перекриття, тощо (рисунок 3, а). У будинку №50-в прийняті планувальні рішення супроводжувалися закладанням низки віконних прорізів (рисунок 3, б). Для двох будинків реалізовано комплекс сучасних заходів з модернізації інженерного обладнання, теплової ізоляції огорожувальних конструкцій, благоустрою прилеглої території, тощо.

Покрокова реконструкція будівель двох колишніх гуртожитків (2008р., 2013 р.) дозволила створити та поширити на території застарілої забудови «оазис покращеного життя».



а)



б)

Рис. 3. Процес реконструкції будівель:  
а - №50-б, 2012 р.; б - №50-в, 2007 р.

**Висновки і перспективи подальших досліджень. 1.**

Внаслідок змін у соціальній, політичній та економічній ситуації в країні, гуртожитки втрачають своє початкове призначення; 2. Технічний стан будівель та вдале розташування в районах з розвинутою інфраструктурою дозволяє розглядати їх як перспективні об'єкти для створення фондів доступного житла. Найбільш привабливими для інвесторів реконструкції є будинки гуртожитків з продовжними тримальними стінами з цегли; 3. Разом з проведенням локальних реконструкцій (окремі поверхи, секції, окремі будинки) останнім часом намітилась тенденція послідовної реконструкції будинків, які розташовані групами на території існуючих забудов. Це дозволяє вирішувати й проблеми покращення населеного середовища застарілої забудови; 4. Запропоновані проектні та



технічні рішення реконструкції п'ятиповерхових гуртожитків відповідають вимогам сучасних норм, дозволяють створити 1-3-хкімнатні квартири не тільки І (соціальне житло), але й ІІ категорії (комерційне житло). Саме це надає проектним рішенням інвестиційної привабливості, дозволяє рекомендувати їх до узагальнення та поширеного використання.

**Список використаних джерел**

1. Розроблення еталонного проекту з реконструкції гуртожитку (існуючої будівлі в м.Вишневому Київської обл., вул.Святошинська,46) під соціальне житло/ Держ. наук-дослід. та проектно-вишукув. ін-т «НДІпроектреконструкція»; Керівник НДР Г.Онищук. – ПР-14-1-07; №ДР0107 011281. – Київ, 2010.
2. Соціальне житло в Україні: проблеми і перспективи: монографія/ І.В.Запатріна, О.Б.Лотоцький, О.В.Макухін, Ю.М.Манцевич, І.Г.Онищук. – К.: Профі, 2007. - С.171-174.
3. Реконструкція житла: наук.-виробн. вид. – Вип.8, 2007. - К.: Поліграф-експрес, 2007. – 488 с.
4. Реконструкція гуртожитку під житловий будинок, просп.Відрадний,32, м.Київ/ Реконструкція житла. – Вип.8. – 2007. – С.408-409.
5. Рейтинг домов по качеству жизни [Электрон. ресурс]. – Режим доступ: <http://rating.lun.ua/1781/4>
6. ДБН В.2.2-15-2005 Житлові будинки. Основні положення. – Чинні від 2006-01-01. – К.: Держбуд України, 2005. – 36 с.

**Аннотация.** Рассматриваются проблемы создания фонда доступного жилья в результате реконструкции общежитий, построенных по типовым проектам.

**Ключевые слова:** общежития, реконструкция, жильё.

**Annotation.** The problems of creation of fund of accessible accommodation are examined as a result of reconstruction of the dormitories built on model projects.

**Keywords:** dormitories, reconstruction, accommodation.

*Стаття надійшла до редакції у листопаді 2013р.*