

УДК 728.11

Асистент **Новосад І. Г.**Кафедра основ архітектури та архітектурного проектування  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## **ХАРАКТЕРИСТИКА СУЧАСНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ З ТОЧКИ ЗОРУ МОЖЛИВОСТЕЙ ВЛАШТУВАННЯ ГНУЧКОГО ПЛАНУВАННЯ КВАРТИР**

**Анотація.** Під гнучкою структурою квартир слід розуміти особливу якість житлового об'єму, що передбачений проектом, який дозволить неодноразово, протягом всього експлуатаційного терміну, за необхідності, видозмінювати набір і співвідношення площ приміщень у квартирах різних типів, аж до ліквідації одних і створення інших без особливих конструктивних змін.

**Ключові слова:** каркасно-монолітна система, створення гнучкої системи квартир, реконструкція лоджії

Сучасний житловий фонд з 1955 року і до сьогодні формується з типових серій та індивідуальних проектів, що розробляються на основі типових. Оскільки типові планувальні рішення застаріли і не задовольняють населення, то виникає необхідність у переплануванні і створенні гнучкого планувального рішення, щоб продовжити довговічність житла.

Розвиток типового житлового будівництва можливо розділити на чотири основних етапи.

Перший етап – 1955 – перша половина 1960-років характеризується впровадженням у масове будівництво типових проектів житлових будинків з економічними малометражними квартирами. Це були будинки двох основних конструктивних схем з поздовжніми несучими стінами – 438 і поперечними – 464,480 серії типових проектів. У системі з поперечними несучими стінами зовнішні поздовжні стіни є тільки теплоізоляційними і можуть бути самонесучими або не несучими. Застосовуються вони з кроком 3,00; 3,30; 4,20; 6,00; поздовжні – з кроком 6,00; 4,20.

За даними Держбуду УРСР, ще в 1960 році зводилося 58% житлових будинків з поперечними несучими стінами. В Україні у 50-ті роки був зроблений відбір кращих типових проектів для подальшого удосконалення.

Будівництву цього часу притаманне утворення економічної житлової чарунки. Архітектори та конструктори були поставлені в жорсткі умови економічної політики країни. Висунутий лозунг: «Кожній окремій родині окрему квартиру» — диктував умови будівництва. Типізація була основним методом, що виправдав себе в рішенні задач по підвищенню економічності масових житлових будівель. Саме житлове будівництво, завдяки своїй масовості, вирішувало житлову проблему. Проблема якості в цей період придбала особливе забарвлення: кількість за рахунок якості.

Типові проекти дуже обмежені за архітектурно-планувальним рішенням, квартири мають невелику площу. В ранніх серіях не було розподілення в зонуванні. Загальна кімната суміжна зі спальнею, що не зручно в експлуатації.

Другий етап — друга половина 1960 — початок 1970 років — проходило коригування типових проектів з економічними квартирами. В 1965—1966 роках в інституті КиївЗНДІЕП були запроєктовані 9-ти, 16-ти поверхові крупно-панельні будинки, типової житлової серії 1-464А з поперечними несучими стінами.

Третій етап — 1970-і — початок 1980-их років втілення типових серій з підвищеним рівнем комфортності житла, а застосування блок-секційного методу проектування забезпечувало різноманітність забудови.

У цей період були розроблені типові житлові серії: 134, 96, 87, КТ.

За даними 1980 р., об'єм типового житлового будівництва становив 95%. У ньому розробляли номенклатуру типових блок-секцій, які давали можливість створювати будинки різної конфігурації. Зокрема такими будинками забудовані житлові масиви в м. Києві: Оболонь, Троєщина, Виноградар, Теремки та інші.

96-а серія розроблена КиївЗНДІЕП для Української РСР. У серію входять 9-10 поверхові житлові будинки і блок-секції з поперечними несучими стінами (кроки 3,6 і 3,0 м); у перекритті розміром «на кімнату». Серія спроектована для різних кліматичних районів.

Негативні риси серії — це жорстка конструктивна система, яка в плані дає прямокутну конфігурацію.

Типова житлова серія 87 з місцевих будівельних матеріалів розроблена Гіпроцивільпромбуд для Української РСР.

Конструктивна схема — поздовжні несучі стіни з прольотами 5,4 і 4,2 м для 5-поверхових будинків і блок-секцій; 6,0 і 4,8 м — для 9-поверхових будинків. Перекриття із багатопустотного настилу. Типові проекти розроблялися на основі схеми з трьома поздовжніми несучими стінами, для будівництва на усадочних ґрунтах, над нерівномірно стискуючих ґрунтах.

Також у Києві була розроблена серія КТ блок-секційного типу з кроком поперечних несучих стін — 3,3 м. і товщиною 14, 16 см, зовнішні стінові панелі — двокроковий тришарові з утепленням.

Четвертий етап — 1980-початок 1990-х років. Одне з головних завдань народного господарства на цьому етапі — збільшення індустріалізації житлового будівництва. Планувалось збільшення панельних та об'ємно-блокових житлових будинків. У цей період освоюється великопанельний житловий будинок серії Т з конструктивним кроком 3,6 м.

Обсяги типової забудови надзвичайно великі. Але типові проекти, як правило, розроблялися з урахуванням потреб того часу і не враховувалися демографічні чинники, гнучкість у просторовій організації житлової чарунки. Необхідно зазначити, що особливо неблагополучною, з точки зору гнучкості використання простору квартири, є застосування системи з вузьким кроком поперечних несучих стін. Форма і структура житлової чарунки, параметри, склад і призначення приміщень, зонування, предметно-речовий комплекс насамперед зумовлені соціально-демографічними особливостями сім'ї та характером її життєдіяльності.

Сучасне будівництво на основі типових конструкцій по планувальному рішенню особливо не відрізняються від типових серій, а лише збільшення площі створюється комфортність, яка своєю жорсткою конструктивною системою не зовсім влаштовує споживача.

За конструктивним рішенням будинки цього періоду мають поперечні несучі стіни, поздовжні та каркасно-монолітну систему. Схема з поперечними застосовується з кроком 6,0, 6,60, 7,20, з поздовжніми несучими стінами — 6,00, 6,60 та 7,20.

На даному етапі різні підрозділи займаються проектуванням, зведенням будівель і їх обробкою, фінансуванням будівництва. З найбільш відомих організацій, які ведуть будівельні роботи, є «Познякижилбуд», «Київміськбуд», «ТММ» та ін.

Каркасно-монолітна система дає широкі можливості створення гнучкого планувального рішення. Конструктивні рішення такої системи виражені в монолітному каркасі, який виконує несучу функцію. Існують різноманітні рішення такої системи: колони являють собою несучі елементи, а плити перекриття служать системою жорсткості; використання ядра жорсткості (сходово-ліфтовий вузол) та колони. Але недоліком цієї конструктивної системи можна вважати те, що колони, маючи розміри 400х6,000 метрів, «перетворюються» на несучі стіни.

Необхідно відмітити, що багато відомих архітекторів пропонували у своїх наукових і проектних роботах гнучке планування квартир, але ці пропозиції застосування в практиці не знайшли. Питаннями створення гнучкого планування займалися такі архітектори, як І. Леонідов, Гюль-Ахмедов, Л. Ш. Татичулов, Е. Жазикбаєв.

І. Леонідов уперше в практиці проектування, використовуючи можливість несучого каркаса, створює ще до Міс ван дер Роє універсальний простір, що дозволяє організувати внутрішні функціональні зони різного призначення. Надалі його ідея використання каркасної системи знайшла широке застосування на Заході. Каркасна система дає гнучке використання простору, зручна в переплануванні для створення нової функціональної схеми квартири, у випадку якщо вона не зручна для мешканців.

Гюль-Ахмедов у 1980 р. запропонував будівництво житлових будинків на основі каркасної системи з гнучким використанням приміщень квартири, його пропозиції в ті роки широкого застосування не знайшли через відсутність запитів населення.

У 1980 р. Е. Жазикбаєв, провідний архітектор, підняв питання про довговічність житла засобами його універсальності, тобто пристосування до змінених вимог мешканців. Мета його роботи — створити комфортні умови для проживання людини. Житлові будинки повинні відповідати цим умовам. На думку автора, строком до ста років. Автор підіймає питання, чи будуть вони зручними для людей у третьому тисячолітті? Він також пропонував можливість об'єднання або роз'єднання квартир у залежності від обставин, коли виникає така потреба. Щоб все це втілити в життя, необхідно різко збільшити публікації подібних проектних матеріалів для пропонування цих ідей.

А. Ш. Татичулов, директор ГГПІ «Каздердбудпроект», намагався показати, що необхідно створювати прийоми гнучкого планування житла. Приблизно кожні 15-20 років міняються вимоги до житла, обумовлені

розвитком соціального і науково-технічного прогресу. Автор пропонує розробку нового типу житла, в якому змінюються можливості в залежності від структурного складу сім'ї. Це надасть можливість збільшити моральну довговічність житла. А. Ш. Татичулов так само як і Е. Жазикбаєв, пропонує роз'єднувати або з'єднувати сусідні квартири. За необхідності це можливо передбачити як для квартир, що знаходяться на одному поверсі, так і для таких, що розміщені одна над одною. Цей прийом може бути використаний у будинках з поздовжніми і поперечними несучими стінами.

На сучасному етапі розвитку житлового будівництва пред'являються нові вимоги до планувальних рішень квартир. Певна недооцінка демографічних чинників, моральної недовговічності планувальних рішень житлових чарунок ймовірно пов'язана з недостатніми уявленнями про динаміку вимог до житла, неминучість подальшого перепланування в пошуку нових функціональних рішень.

У наш час відбувається диференціація населення за рівнем достатку, і відповідно за достатком сім'я формує свої вимоги до планувального рішення житлової чарунки.

Під час купівлі квартири сім'я звертається до архітекторів, дизайнерів, щоб провести реконструкцію, наблизити житло до своїх вимог. Оскільки типові проекти, як правило, застаріли і необхідно провести їх зміну, виникає необхідність створення універсального планування, яке може служити тривалий час. Виникає потреба створення гнучкої планувальної структури житлової чарунки.

Однак питання вдосконалення типового проектування житла не торкалися проблем пошуку універсального рішення з метою гнучкого використання простору.

Під **гнучкою структурою** квартир слід розуміти особливу якість житлового об'єму, що передбачений проектом, який дозволить неодноразово, протягом всього експлуатаційного терміну, за необхідності, видозмінювати набір і співвідношення площ приміщень у квартирах різних типів, аж до ліквідації одних і створення інших без особливих конструктивних змін.

Створення гнучкої структури квартир дає можливість використати житлову чарунку в широкому діапазоні часу, змінюючи функціональну зону, не порушуючи конструктивної системи.

Аналізуючи написане вище, можна додати, що використання отриманого житлового фонду можливе за такими напрямками. На осно-

ві об'єднання існуючих функціональних зон, створення універсального простору, який може бути сформований такими методами, як влаштування трансформуючих перегородок між загальною кімнатою та кухнею. Використання площі літнього приміщення-лоджії.

**Лоджія** по конструктивному рішенню заглиблена в корпус будинку. У лоджії немає четвертої несучої стіни, у неї є бокові несучі стіни. Лоджія призначена для південних регіонів, вона створює затінені умови експлуатації квартири. Від її глибини також залежить затіненість фасаду. Ця конструкція була винайдена саме для захисту від сонця приміщення, до якого вона примикає. Такий захист потрібний тільки в південних районах з великою кількістю сонячних днів на рік. Сумнівна доцільність влаштування лоджії у житлових будинках в умовах нашого помірною клімату.

Експлуатаційні властивості цього приміщення залежать перш за все від його розмірів та пропорцій. Доцільно розміщувати меблі при ширині лоджії не менше 1,5 м.

Реконструкція лоджії може допомогти урізноманітнити планування квартири, завдяки отриманню її додаткової нової функції. Перед тим, як розпочати демонтаж дверного і віконного проїомів у стіні, що примикає до лоджії, необхідно проаналізувати можливості її конструктивного рішення. У цегляному будинку з повздовжніми несучими стінами можливий розбір підвіконної частини зовнішньої стіни і перенесення батареї на нову зовнішню стіну до заскленої поверхні. У панельному будинку, якщо стіни – не несучі, самонесучі, можливо виконати демонтаж. По зовнішньому краю перекриття для засклення лоджії потрібно спорудити стіну легкої конструкції, яка утеплюється тонким високоефективним рулонним матеріалом або плитами (мінераловатними, базальтовими, пінополістиролом, гіпсобетонними блоками або іншими матеріалами) і закривається з середини гіпсобетонними плитами. Утеплюють та оброблюють також і бокові стіни лоджії. Підлогу, як правило, влаштовують із підсіпкою і вирівнюють до рівня підлоги квартири. Розводку опалення виконують у підлозі або у фальш-стінці. Підлога лоджії може бути вкладена паркетом, плиткою. У порожнинах конструкції підвісної стелі, в утепленій і заскленій лоджії, зазвичай, виконують розводку проводів освітлення.

Є нові можливості функціонального рішення. Якщо лоджія входить до складу спальні, то як правило, розібравши підвіконну частину та утеплити, її можна використати як кабінет, будуар, помістити у ній

крісло та туалетний столик, тим самим збільшити площу приміщень. Реконструйована лоджія, яка входить до складу кімнати, завжди стає невід'ємною частиною кімнати, до якої вона примикає. Таким чином, є можливість у придбанні додаткової площі у вигляді місця для зимового саду, робочого куточка з комп'ютером. Лоджія, що входить до складу кухні, яку таким чином можна розширити, допомагає перетворити робочу кухню в кухню-їдальню більшої площі.

Задача архітектора полягає в тому, щоб знаходити універсальні рішення перепланування житлової чарунки, наближатися до створення гнучкого планування житлової чарунки, виявляти нові методи удосконалення існуючого житлового фонду, що потребує постійних досліджень у цьому напрямі.

### ЛІТЕРАТУРА

1. О. С. Слепцов Архітектура цивільних будівель. Київ / Видавничий дім А+С / С. 14-23.
2. Д. С. Емерсон, Д. Г. Тонкій Житлове будівництво в СРСР. - М.: Стройиздат, 1977.
3. В. Л. О нашем жилище. — М., Стройиздат, 1987.
4. А. И. Заваров, В. Г. Каликман, И. Я. Калиновская. Жилье дома для массового строительства. Киев «Строитель», 1977. — С. 5-150.

**Аннотация.** Под гибкой планировочной структурой квартир следует понимать особенное качество жилищного объема, предусмотренное проектом, которое позволит неоднократно, в течение всего эксплуатационного срока, при необходимости, видоизменять набор и соотношение площадей помещений в квартирах разных типов, вплоть до ликвидации одних и создание других без особых конструктивных изменений.

**Ключевые слова:** гибкая планировочная структура, каркасно-монолитная система, реконструкция лоджии

**Annotation.** Under the flexible structure of apartments it follows to understand the special quality of housing volume, which is foreseen a project which allows repeatedly, during all operating term, if necessary, to modify a set and correlation of areas of apartments in the apartments of different types, up to liquidation ones and creation othes of them without the special structural changes.

**Keywords:** flexible plan decision, framework system, loggias