

# Реконструкция жилых зданий методом железобетонной этажерки

Ниханкин В. З.  
г. Киев

---

## Состояние вопроса

Значительную часть жилых домов в настоящее время составляют старые, не отвечающие необходимым требованиям проживания здания.

Их внешний вид, различные окна, выступающие балконы и лоджии, пристройки первых этажей не соответствуют современным архитектурным требованиям, создают серый, неприглядный вид. В свое время они строились на лучших участках города и в настоящее время они находятся в зонах с развитой инфраструктурой и сформировавшимися транспортными развязками. Реконструкция таких домов представляется важным и необходимым делом.

Проживающие жильцы таких домов испытывают неудобства; как правило, кухни и комнаты имеют небольшую площадь, в доме нет помещений для сервисных служб, дошкольного и клубного воспитания детей, проведения собраний жильцов, основным местом встречи некоторых категорий жильцов, начиная от детей до пенсионеров, являются лавочки во дворе в хорошую погоду.

Большую проблему создают припаркованные на пешеходных дорожках автомобили.

На фоне бесперспективности улучшения качества жилья в таких домах и невозможности изменить ситуацию со стороны государства из-за отсутствия правовых и финансовых возможностей, в настоящее время наблю-

дается высокий темп строительства нового, в том числе элитного жилья, что не может не повлиять на напряженность отношений в обществе.

Строительство новых современных жилых районов сопряжено со значительными дополнительными капиталовложениями, это и прокладка новых коммуникаций и благоустройство. Все это значительно удорожает строительство, а значит и стоимость квартир.

### **Предлагаемое решение**

Предлагается на базе существующих жилых домов одновременно выполнять их реконструкцию и надстройку новых этажей, применяя метод объемного увеличения дома при помощи строительства железобетонной этажерки. При этом достигаются все необходимые требования по качеству жилья, увеличиваются площади квартир, дома приобретают современный архитектурный стиль, решаются вопросы по воспитанию детей, отдыху взрослых, оказанию квалифицированной медицинской помощи, иногда и без необходимости вызова скорой помощи, организовываются стоянки автотранспорта.

Создание ДОМОВЫХ ЦЕНТРОВ дает возможность всем жильцам дома получать дополнительный доход от аренды помещений, который частично будет расходоваться на оплату услуг внешних организаций, обеспечивающих эксплуатацию дома, при этом стоимость проживания в доме жильцов будет уменьшаться.

Массовая реконструкция и строительство по предлагаемому методу позволит создать новые рабочие места, очевидно, что высокие темпы реконструкции и строительства большого количества домов одновременно возможны только при условии переноса изготовления вертикальных элементов этажерки (колонн), а также современных ограждающих элементов в заводские условия.

Потребуется создание специализированных предприятий, обеспечивающих подготовку площадки, включая 100% пересадку зеленых насаждений, выполнение строительных работ внутри квартир без изменения несущих конструкций, утилизацию на месте обломков строительных конструкций и выполнение благоустройства.

### **Цели**

Реализация данного решения направлена на:

- увеличение срока эксплуатации дома и исключение необходимости сноса;
- увеличение площади существующих квартир и их комфортабельности;
- строительство надстройки над домом и дополнительные квартиры;
- переселение жильцов нижних этажей в новые этажи надстройки;
- создание зоны торгового, сервисного и медицинского обслуживания;

- создание зоны дошкольного воспитания и внеклассных клубных занятий;
- создание зоны для собраний жильцов, размещения офисных помещений;
- создание зоны отдыха с зимним садом, бассейном и прочими атрибутами;
- создание зоны для парковки автотранспорта жильцов и гостей дома;
- создание нового архитектурного стиля по внешнему оформлению фасада;
- создание внутридомовой информационной системы контроля ресурсов;
- применение современного отопления, подогрева воды, очистки воды;
- технологии по переработке обломков строительных конструкций на месте.

### Способ

1. Организационно, при каждом доме подлежащем реконструкции, создается общим собранием уполномоченных жильцов (одна квартира - один голос) **ДОМОВОЙ ЦЕНТР**.

Деятельность его регламентируется уставом. **ДОМОВОЙ ЦЕНТР** решает все вопросы, связанные со строительством, эксплуатацией и благоустройством дома. Деятельность **ДОМОВОГО ЦЕНТРА** не подлежит налогообложению. **ДОМОВОЙ ЦЕНТР** является непосредственно заказчиком реконструкции и строительства дома, а после реконструкции помещений нижних этажей их арендодателем, он оформляет договора с квартирами о предоставлении услуг, принимает оплаты, выступает единым плательщиком за все услуги организациям, обеспечивающим эксплуатацию и жизнедеятельность инженерных систем дома. За счет своей деятельности приносящей доход **ДОМОВОЙ ЦЕНТР** имеет возможность компенсировать стоимость услуг и уменьшить стоимость проживания.

**Вопрос о реконструкции дома и дополнительном строительстве должен быть решен при полном согласии всех жильцов дома.**

2. Техническое описание реконструкции и строительства дома.

#### 2.1 Первый этап – реконструкция.

По периметру дома убираются все выступающие конструкции балконы и лоджии (рисунок 1).

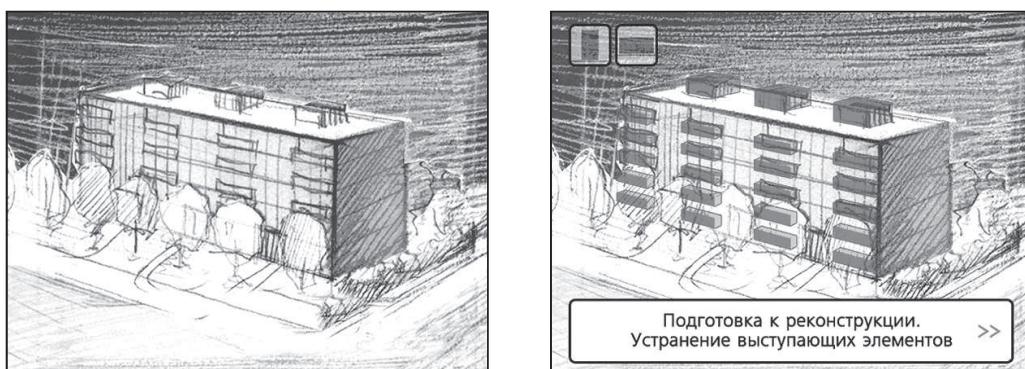


Рисунок 1.

Делается мощное железобетонное основание, на котором строится железобетонная этажерка, состоящая из двух рядов колонн, связанных монолитными железобетонными перекрытиями, расположенными на уровне существующих перекрытий дома. Первая цепочка колонн располагается непосредственно по периметру дома рядом со стенами, вторая на расстоянии 4-5м вдоль по двум длинным сторонам дома, и по возможности по торцевым сторонам. Дом заключается в железобетонный каркас (этажерку), все внешние стены становятся внутренними (рисунок 2).

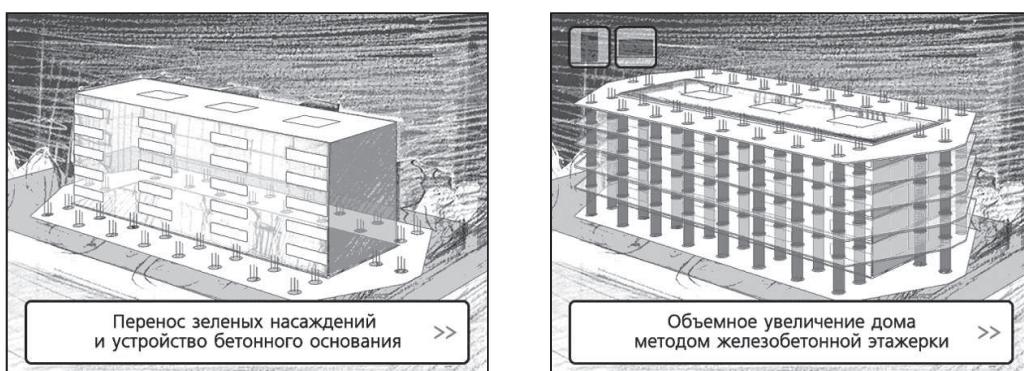


Рисунок 2.

По новому периметру дома, кроме первого этажа, устанавливаются современные ограждающие элементы с окнами увеличенной площади и внутренние перегородки между квартирами. На первом этаже под перекрытиями этажерки образуется автостоянка для автомашин (рисунок 3).

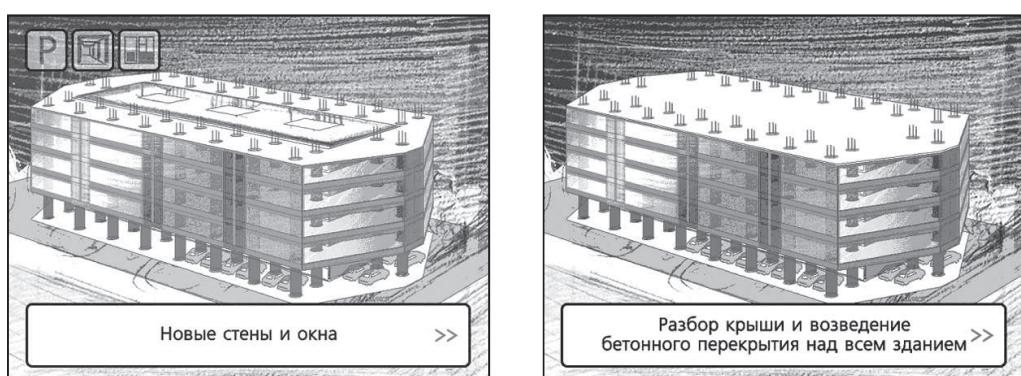


Рисунок 3.

Для формирования единого объема квартиры с пристроенной плоскостью этажерки, возможна установка дополнительных перегородок, а также прорезка проемов по ширине существующих окон или балконных блоков до уровня пола, с обязательной при этом, реконструкцией системы отопления. Возможны любые варианты планировки квартиры, согласованные с **ДОМОВЫМ ЦЕНТРОМ** при условии неприкосновенности несущих стен. Указанные работы для жильцов выполняются бесплатно, и

жилая площадь при этом не изменяется, дополнительные площади квартиры рассматриваются, как вспомогательные веранды. При реконструкции площадь квартиры (кухня, комнаты) увеличивается в 1,5-2,0 раза. При реконструкции и строительстве дома возможно выполнение работ без отселения жильцов. Размеры этажерки для каждого дома определяются индивидуально.

## 2.2 Второй этап - строительство надстройки (ориентировочно более 5 этажей).

На крыше дома выполняются работы по ее разбору, если она не плоская, или ее освобождению от выступающих конструкций. На базе построенной этажерки выполняется сплошное железобетонное перекрытие, которое и является основанием, для строительства многоэтажной надстройки, при этом само перекрытие не опирается на старый дом.

Монтаж каркаса надстройки выполняется также как и при новом строительстве, по всей площади перекрытия, и завершается сооружением повышенной высоты из легких конструкций, где размещается зона отдыха с зимним садом, бассейном. Там же находятся некоторые инженерные системы дома, например, система по очистке питьевой воды, на самой крыше располагаются солнечные панели для подогрева воды и возможно для выработки электроэнергии (рисунок 4).

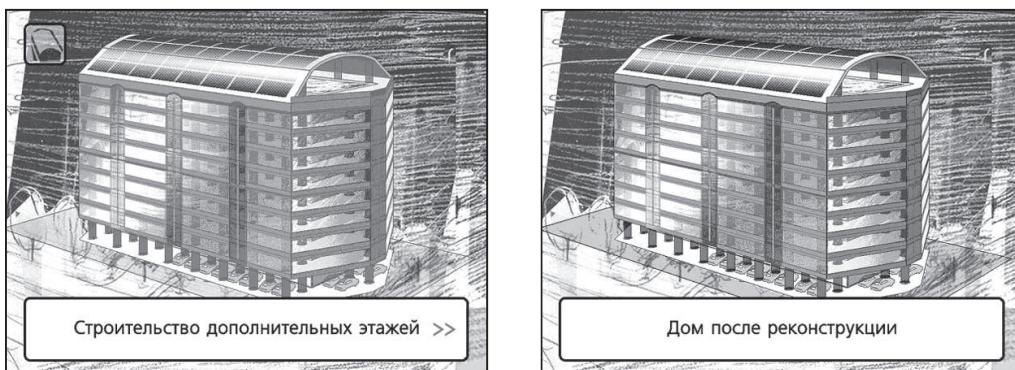


Рисунок 4.

## Финансирование реконструкции и строительства

Финансирование реконструкции и строительства дома выполняется за счет средств от продажи квартир надстройки, которые будут иметь привлекательность из-за более низкой цены и расположения в обжитом районе, а также **за счет средств бюджета при внедрении новой экономической модели.**

Финансирование дальнейшей эксплуатации дома выполняется за счет оплаты жильцами дома, а также за счет получения дохода **ДОМОВЫМ ЦЕНТРОМ** от аренды помещений.

Получено 20.05.06