

Пристосування житлових приміщень під офіс з влаштуванням мансардного поверху

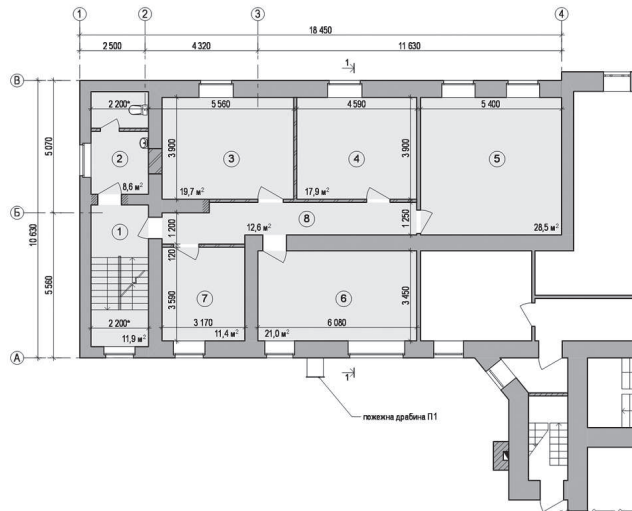
Рекута О.С., Сокольвак Г.Ф.
Вінницький філіал інституту «НДІпроектреконструкція», м.Вінниця

Наведено основні проектні рішення реставрації з пристосуванням житлових приміщень будинку №32 по вул.Козицького в м.Вінниці, який є пам'яткою архітектури і містобудування місцевого значення (охор.№343м).

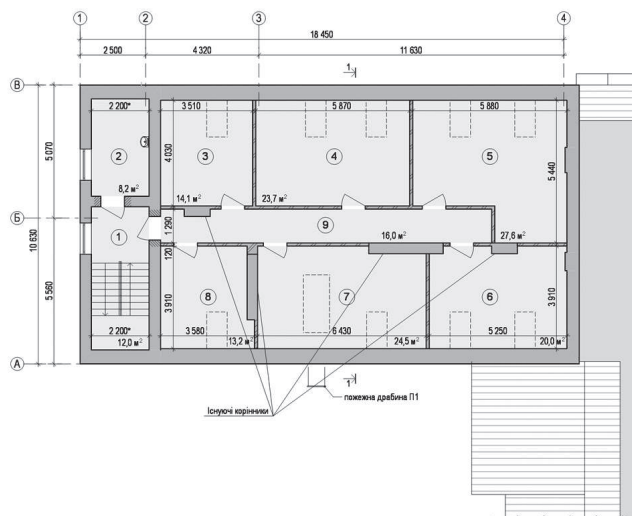
Об'єкт дослідження. Будинок №32 по вул.Козицького розташований в центральній частині м.Вінниця, яка характеризується щільною забудовою.

Будинок, який є пам'яткою архітектури і містобудування місцевого значення (охор.№343м) зблокований з сусідньою пам'яткою архітектури – готелем «Савой». Побудований в кін.ХІХ – на поч. ХХ ст. як прибутковий житловий з магазином на першому поверсі, будинок тривалий час експлуатувався за аналогічним призначенням: магазин на першому, житло на другому поверсі. З часом приміщення першого поверху бокового крила будинку стали використовуватись як адміністративні з відокремленим входом [1, 2].

Об'єкт проектування складають приміщення другого поверху бокового крила, які без відповідного проекту пристосування вже використовуються, як адміністративні офісні ПП «Франк-Торг». Проектом передбачається перепланування другого поверху та влаштування мансардного поверху над боковим крилом для збільшення площі офісних приміщень (рисунок 1).



а)



б)

Рисунок 1. Плани другого поверху (а), мансардного поверху (б)

Влаштування мансардного поверху передбачається в об'ємі горища, при цьому висота покрівлі по гребеню залишається без змін. Нарощування кладки карнизу необхідне для можливості експлуатації мансардних приміщень. На фасаді перепад висот по карнизу розділяється виступаю-

чим архітектурним елементом, тому не вносить дисгармонії в архітектурний вигляд будівлі (рисунок 2).



а)



б)

Рисунок 2. Фасад А-В (а), фасад 4-1 (б)

Планування офісних приміщень виконане з врахуванням конструктивної схеми та відсутності можливості прибудов до існуючої будівлі.

Планувальна схема коридорна з двостороннім розташуванням приміщень. Всі приміщення мають природне освітлення. Для освітлення приміщень мансардного поверху вікна передбачені в площині покрівлі.

Реконструкція житла. Випуск 13

Вхід до офісних приміщень передбачається по існуючій сходовій клітині (рисунок 1).

Відсутність другого евакуаційного виходу підлягає погодженню зі службами держпожнадзора, як для приміщень, що розташовані в будівлі – пам'ятці архітектури та одночасно використовуються не більше, ніж для 50 людей. Як варіант для виходу з мансардного поверху пропонується зовнішня металева протипожежна драбина.

Основні техніко-економічні показники проектного рішення наведено у таблиці.

Таблиця. Техніко-економічні показники

№ п/п	Найменування	Показники
1	2	3
1	Найменування будинку, місце його розташування	Житлові приміщення будинку, вул.Козицького,32, м.Вінниця
2	Характер будівництва	Реставрація з пристосуванням під офіс з влаштуванням мансардного поверху
3	Поверховість	2 + мансардний поверх
4	Загальна кошторисна вартість пристосування (у т. ч. будівельно-монтажні роботи)	2132,262 (1375,652) тис. грн.
5	Площа ділянки	0,06 га
6	Площа забудови (під об'єктом)	196,5 м ²
7	Потужність (корисна площа)	267 м ²
8	Вартість одиниці виміру	2139 грн.
9	Будівельний об'єм частини будинку, що розглядається проектом	1044,48 м ³
10	Загальна площа	317,6 м ²
11	Розрахункова площа	221,6 м ²
12	Корисна площа	267,0 м ²
13	Загальна кількість працюючих	45 чол.

Оздоблення фасадів передбачене на основі проекту ремонтно-реставраційних робіт на фасадах будинку, який Вінницький філіал «НДІпроектреконструкція» виконав в 2006 р. на замовлення УМГ Вінницької міськради.

В оздобленні фасадів передбачається використати водостійкі фасадні фарби «*Gaparol*»; вікна – металопластикові індивідуального виготовлення, покрівля з металочерепиці.

Об'єми виконання оздоблення фасаду визначаються в межах об'єкту.

Внутрішнє опорядження приміщень буде виконуватись із сучасних оздоблювальних матеріалів та у відповідності з вимогами діючих санітарних та протипожежних правил і норм.

Теплопостачання приміщень 2-го і мансардного поверху, які підлягають реконструкції, передбачається від одноконтурного індивідуального газового котла. Котел прийнятий настінний марки «*Vitopend 100*» фірми «*Viessmann*» потужністю 24 кВт з відводом продуктів згорання в димохід.

Котел встановлюється в приміщенні для котла на мансардному поверсі.

Система опалення прийнята двотрубна, тупикова, з горизонтальним розведенням магістралей по кожному поверху.

Перелік посилань

1. **Звіт про науково-технічну діяльність в 2010 р.** // Вінницький філіал ін-ту «НДІпроектреконструкція». – 2010. – Арх. №225-ф.
2. **Пристосування житлових приміщень в будинку по вул.Козицького,32 (пам'ятка архітектури місцевого значення) під офіс з влаштуванням мансардного поверху)/** Вінницький філіал ін-ту «НДІпроектреконструкція». – Стадія ЕП. – Зам.№79/09.

Отримано 18.04.2011