

Проблема оновлення житлового фонду міста

Вінницький національний технічний університет

Анотація

Розглянуто сучасний стан та фізичний знос житлових будинків у місті Вінниця. Проведена характеристика споруд та запропоновано шляхи їх вдосконалення.

Ключові слова: будівлі, споруда, реконструкція, мансарда.

Abstract

The current state and physical demolition of residential buildings in Vinnitsa are considered. Characterization of structures is carried out and ways of their improvement are suggested.

Keywords: buildings, structure, reconstruction, attic.

Вступ

Проблема «старіючого» житла стає для Вінниці все більш актуальною. Місто забудоване безліччю малоповерхових будівель, що не відповідають сучасним вимогами експлуатації, моральний і фізичний знос яких досягає критичного рівня. У багатьох випадках фізичний знос житлового фонду, особливо в центральній частині міста, досягає 60%, що стає небезпечним для життя проживаючих у ньому людей. На 17 - 23% Вінниця представлена цегляними будівлями «старої» забудови 60-х - 80-х років, основна частина яких розташована в центрі міста. 40% цих будинків, розташованих в найбільш престижних районах, знаходяться в аварійному стані, ще 50% потребують капітального ремонту. [1]

Основна частина

В цілому по місту можна виділити кілька типів будівель старої забудови, які не задовольняють сучасні вимоги використання і експлуатації (табл.).

Таблиця. - Коротка класифікація будівель в м. Вінниця

Тип будівель	Характеристика будівель	
Забудова 30-х – 40-х років	Великий фізичний знос, капітальний ремонт будівель вимагає суттєвих витрат, проте комфортність житла досить висока	
Забудова 50-х – 70-х років	Низька якість і комфортність житла, повний моральний знос при задовільному фізичному стані частини будівель	
Аварійні будівлі	Подальша експлуатація загрожує майну і життю людей, можливий розрив комунікацій, обвалення конструкцій	
Характеристика фізичного зносу житлових будівель		
Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Орієнтовна вартість ремонту,% (від відновної вартості)
0 – 20	Добрий	0 – 11
21 – 40	Задовільний	12 – 36
41 – 60	Незадовільний	38 – 90
61 – 75	Старий	93 – 120
> 75	Непридатний (аварійний)	–

Комплексом будівельних заходів передбачені відомі види та методи реконструкції, які дозволяють виконувати будівельні та інші роботи без відселення та з відселенням мешканців.

Види реконструктивних заходів: [2]

– капітальний ремонт – проведення заміни санітарно-технічного обладнання та комунікацій, ремонту та оздоблення приміщень квартир і загальних позаквартирних просторів, ремонту фасадів із можливою заміною деталей балконних огорож, входів та ін. У плануванні квартир допускається часткове пересування перегородок і планування нових отворів.

– модернізація – перепланування існуючого житлового будинку зі збереженням конструкцій на основі вдосконалення його архітектури, містить три типи:

- перепланування будинку;
- перепланування зі збереженням планувального типу будинку та зміною структури фасадів;
- зміну планувальної структури будинку і його зовнішнього вигляду.

– реконструкція – комплексне перетворення забудови з урахуванням соціальних, демографічних, містобудівних, економічних, естетичних та інших вимог відповідно до їх змін. Містить три типи:

- зміну планувального типу будинку та його зовнішнього вигляду, частково – його конструкцій;
- реконструкцію житлового будинку на підставі прибудови житлових блоків різної поверховості;
- реконструкцію житлових будинків фрагментів забудови на підставі прибудови мало-, середньо- і багатоповерхових житлових будинків уздовж, упоперек фасаду і в торцях;
- нове будівництво окремих житлових будинків у районі реконструкції.

Вітчизняний досвід свідчить, що основними варіантами реконструкції є надбудова мансарди, 1-2-х або декількох поверхів, прибудова додаткових об'ємів [3].

Улаштування мансард дозволяє збільшити загальну площу будинку до 40%, зменшити втрату тепла лише через покриття на 10%, а також змінити архітектурну виразність будинку.

Слід відмітити, що придатність будинку до реконструкції значною мірою залежить від його конструктивної схеми та матеріалу, технічного стану несучих конструкцій.

"НДІ Проекреструкція" розроблена ціла низка нормативних документів, архітектурно-технічних рішень, варіантів модернізації інженерного обладнання, узагальнений досвід країн СНД і Європи щодо проектування реконструкції будинків з надбудовою мансард, додаткових поверхів або без них [4]. Можна назвати понад 300 варіантів і типів рішень реконструкції житла старої забудови.

Висновки

Проведений аналіз сучасного стану будівель, та орієнтовна вартість ремонту,% (від відновної вартості). Розглянуто види конструктивних заходів і наведено приклад найбільш вдалого вітчизняного досвіду реконструкції споруд.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Рабінович М. Сонячна енергетика України: Концепція розвитку до 2030 року / М.Рабінович, І.Толстих // Зелена енергетика. – 2003. - № 1. – С.6-7.
2. Мельничук І. В. Про напрями енергозбереження у житловому фонді / І. В. Мельничук //Економічний простір. – 2008. – № 12/2. – С. 164–170.
3. Лівінський О.М. Технічне обстеження та енергоаудит будинків і споруд./ Лівінський О.М., Євтушенко В.М.// Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. – 2010. – №2(9). – С. 159-170.
4. Фаренюк Геннадій Грогорович. Основи забезпечення енергоефективності будинків та теплової надійності огорожувальних конструкцій./ Г.Г.Фаренюк. –К.: Гама-Принт, 2009. – 216 с.

Очеретний Володимир Петрович – кандидат технічних наук, доцент кафедри містобудування та архітектури, Вінницького національного технічного університету.

Колісниченко Віталій Валерійович — студент групи БМ-19м, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: kolisnichenko88@gmail.com

Vladimir P. Ocheretny – supervisor, Ph.D., Assistant Professor of the department urban planning and architecture, Vinnytsia National Technical University

Kolisnichenko Vitalii V. – student, department of Building Heating and Gas Supply, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia city, email: kolisnichenko88@gmail.com