

**ОСОБЕННОСТИ И ПРИНЦИПЫ РЕКОНСТРУКЦИИ СЛОЖИВШЕЙСЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**DOI: [10.31618/ESU.2413-9335.2020.5.74.759](https://doi.org/10.31618/ESU.2413-9335.2020.5.74.759)**Абдуханова Наталья Геннадьевна,**  
кандидат экономических наук, доцентКазанский государственный архитектурно-строительный университет  
доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»,  
г.Казань**Гибадуллина Лилия Гаптравиштовна**Казанский государственный архитектурно-строительный университет  
магистрант кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»,  
г.Казань**АННОТОЦИЯ**

В данной статье рассматривается проблема визуального облика сложившейся застройки, причиной которого являются здания, построенные в советский период. Также будут рассмотрены способы реконструкции с применением систем мокрых и навесных вентилируемых фасадов, описаны основные преимущества и недостатки этих фасадов.

**ABSTRACT**

The article is devoted to the issue of appearance of completed building, which was built during the Soviet times. The article gives a detailed analysis of means of reconstruction of wet and suspended ventilated system and main advantages and disadvantages of such facades

**Ключевые слова:** реконструкция фасада, сложившаяся застройка, визуальный комфорт городской среды, мокрый фасад, навесные вентилируемые фасады.

**Key words:** reconstruction of the facade, existing buildings, visual comfort of the urban environment, wet facade, suspended ventilated facades.

В сложившейся типовой застройке со временем, под воздействием агрессивных сред природного и техногенного характера, требуется проведение комплексной реконструкции и модернизации из-за ряда причин:

- монотонность и «серость» массового типового строительства;
- значительный моральный и физический износ жилой застройки;
- несоответствие современным стандартам по энергосбережению;
- высокие эксплуатационные затраты на проведение технического обслуживания и ремонтов [1].

При комплексной реконструкции сложившейся застройки уделяется особое внимание фасаду зданий, характеризующие визуальное восприятие, функциональные потребности и гармоничные сочетания с окружающей средой, тем самым формируя архитектурный облик любого города.

Фасад зданий осуществляет две важные функции:

1. Является лицом здания, отражая его назначение и украшая город. Именно поэтому фасад является важной частью проектируемой архитектуры. Фасады формируются после определения типа проектируемого здания и после определения внутреннего планирования пространства здания.

2. Обеспечивает необходимые теплозащитные и эксплуатационные свойства. Облицовка первой принимает на себя воздействия окружающей среды. Воспринимая определенные нагрузки, фасады зданий должны отвечать целому ряду общих требований. А именно: по прочности и устойчивости; по долговечности, соответствующей

уровню ответственности здания; по огнестойкости; по теплозащите; по паропроницанию; по защите от шума; по ветрозащите и по сейсмостойкости [1].

На сегодняшний день в России более 50% составляют здания 50-70х годов постройки и претерпевают значительные изменения первоначальных свойств материалов конструкций, которые приводят к несоответствию многим вышеперечисленным требованиям. Эту проблему можно решить двумя способами: сносить или реконструировать. Наиболее экономным вариантом является реконструкция, занимаемая примерно 30% от суммы финансирования на снос и новое строительство [2].

При реконструкции эстетических качеств различных фасадов зданий, эффективно реконструировать целый микрорайон, максимально учитывая отличительные особенности, конструктивные решения и цветовую гамму облицовки каждого здания так, чтобы обеспечить визуальный комфорт городской среды.

Постоянная визуальная среда, ее насыщенность зрительными элементами оказывают большое влияние на состояние человека, действуют как любой другой экологический фактор, составляющий среду обитания человека [7].

Комплексный подход реконструкции сложившейся застройки подразумевает сбор общей информации по зданиям, находящимся в исследуемой территории. Проводится техническое обследование, представляющий собой комплекс мероприятий, направленных на получение объективной информации о текущем состоянии строительных конструкций. Обследование включает исследование:

- уровня износа строения;

- состояния несущих конструкций;
- коммуникаций;
- плана и эстетической ценности здания.

После данных процедур для каждого здания производится проектирование, подбирается соответствующий способ реконструкции.

На сегодняшний день существует два способа реконструкции фасадов здания, получившие наиболее широкое распространение в России:

- навесные вентилируемые фасадные системы (НВФС);
- фасадные системы штукатурного типа (мокрый фасад).

Реконструкция фасада здания не подразумевает под собой существенное изменение внешнего облика здания, её основной функцией является поддержание приятного эстетичного вида сооружения. Она содержит ряд процедур, способных защитить фасад от перепадов температур, атмосферных осадков, пыли, вибрации от транспорта и т.д. Даные мероприятия позволяют продлить срок эксплуатации самого фасада, но и всего здания.

Навесной вентилируемый фасад представляет собой конструкцию, состоящую из декоративных облицовочных панелей, которые крепятся к несущему слою стены на каркас из оцинкованной стали. Для устранения конденсата и излишков влаги между стеной и облицовкой образуется свободное пространство, где свободно циркулирует воздух.

В качестве дополнительного элемента утепления в вентилируемых фасадах часто используются минераловатные утеплители. Подобная теплоизоляция значительно повышает уровень энергосбережения здания, одновременно защищая от уличного шума.

Основные преимущества вентилируемых фасадов: защита наружных конструкций от агрессивных воздействий окружающей среды, широкий выбор облицовочных материалов, высокая скорость и простота монтажа, утепление здания и экономия расходов на отопление, длительный срок эксплуатации, возможность монтажа в любое время года, увеличение звукоизоляции здания.

Основные недостатки навесных фасадов: высокая стоимость монтажа, необходимость применения негорючих материалов для обеспечения пожарной безопасности [3].

Системы вентилируемых фасадов постоянно совершенствуются, а компании-производители успешно развиваются собственные технологии. На российском рынке первенство уверенно занимают следующие пять компаний: Металл Профиль, У-КОН, Олма, Диат, Краспан. Помимо этой пятерки, на рынке преобладают несколько десятков маленьких компаний, работающих преимущественно в отдельных регионах. Стоит выделить следующие коммерческие организации, производящие навесные вентиляционные фасады: Маяк, ZIAS, Премьер, ИСМ-фасад, Группа О.С.Т., Интерал, Ронсон, Русэксп, NordFox.

Также при реконструкции зданий используют мокрые фасадные системы, которые предусматривают штукатурные процессы. Подобная система представляет собой многослойный слой из утеплителя, который закрепляется на стене, армирующую сетку, грунтовка, отделочная штукатурка. Использование мокрых фасадных систем придает старым зданиям облик современного сооружения, увеличивает его теплозащитные свойства, и, следовательно, решает проблему энергетического сбережения.

Достоинства мокрого фасада: экологичность, огромный ассортимент штукатурок, паропроницаемость и влажность, небольшой вес, небольшая нагрузка на фундамент.

Недостатки мокрого фасада: сложность выполнения, тщательная подготовка поверхности, строгое соблюдение температурного режима [4].

Наибольшей популярностью на российском рынке пользуются системы компании «Хенкель-Баутехник». Эта компания производит строительные материалы, известные под торговой маркой Ceresit (Церезит). Кроме этого на ведущих позициях находятся Knauf (Кнауф), Капарол (Caparol), Krisel (Крайзель), Bitex (Битекс).

Несмотря на то, что навесные вентилируемые фасадные системы имеют больше преимуществ, чем мокрые фасадные системы, на рынке они занимают одинаковые положения. На долю вновь построенных многоэтажных жилых домов приходится примерно 40-45% объемов установленных штукатурных фасадов. В сегменте навесных фасадных систем (вентилируемые фасады) доля фасадов, смонтированных на жилых новостройках, также составляет порядка 40% [6].

Структура рынка по типам объектов показывает, что объемы монтажа навесных систем теплоизоляции на нежилых объектах превышают объемы по применению штукатурных систем. Как показывает практика, штукатурные фасадные системы часто используются при малоэтажной и частной застройке.

При реконструкции фасадов зданий применяют поверхностный и выборочный ремонт, ремонт с монтажом дополнительной теплоизоляции или же демонтажем старой конструкции. Проведя визуальный осмотр и техническое обследование каждого здания, определяется вид работ, который соответствует тому или иному повреждению на поверхности стены: выветривание раствора, повреждение основания, повреждение декоративной отделки [5].

Проект реконструкции фасада зданий формируется, опираясь на текущие недостатки, связанные с несоответствием эксплуатационных показателей определенным требованиям, а также социальными потребностями населения. Таким образом, комплексный подход реконструкции сложившейся застройки намного улучшает качество выполненных работ, увеличивает срок службы здания и восстанавливает комфортную среду для проживания людей.

### Список литературы

- Грабовий П.В., Харитонов В.А., Барканов А.С., Касьянов В.Ф., Королев М.В., Кириллова А.Н., Арто Саари (Финляндия), и др. Реконструкция и обновление сложившейся застройки города. Учебное пособие для вузов. – М.: Издательства «ACB» и «Реалпроект», 2005. – 624 С.
- Орлова И., Вторая жизнь панельных домов, или капитальный ремонт фасада в деталях. / Орлова И., // Кровельные и изоляционные материалы. – 2015. – № 5. – С. 42-44.
- Цыганкова Н.Д., Вентилируемые фасадные системы как современный способ реконструкции зданий / Цыганкова Н.Д. // Новое слово в науке: стратегии развития сборник материалов VII Международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 112-114.
- Кривицкий В.Г./ Конструктивные решения фасадов здания и сооружений: конспект лекций - Москва 2019. - 88 С.
- Дашкова Е.Г., Абакумов Р.Г. / Особенности современных подходов при реконструкции фасадов жилых зданий / Дашкова Е.Г., Абакумов Р.Г. // Международный научный журнал «Инновационная наука» №6/2016. – С. 203-206. –ISSN 2410-6070.
- Маркетинговые исследования рынка строительных материалов и услуг [Электронный ресурс]: Штукатурные фасадные системы. – Режим доступа <http://www.bestresearch.ru/article/news2017.html>
- Карманова И. / [Электронный ресурс]: Визуальная среда современного города Будмайстер 2003 №\_13 С. 35-36 – Режим доступа <https://www.buddom.com.ua/?m=329>

### ИНТЕРЬЕРЫ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА В СОВЕТСКОМ РАЙОНЕ ГОРОДА ВОЛГОГРАДА

**Юшин В.В.**

доцент

**Долженко В.А.**

студент

ФГБОУ ВПО Волгоградский государственный технический университет.  
Институт архитектуры и строительства.  
Россия, г. Волгоград

### АННОТАЦИЯ

В статье рассматривается концепция дизайн-проекта интерьеров жилого комплекса. Представлены основные способы отображения её в интерьере. Статья сопровождается иллюстрированным материалом.

**Ключевые слова:** жилой комплекс, дизайн, интерьер, концепция.

Жилой комплекс — это один или несколько многоквартирных жилых домов, объединённых единой, специально спланированной территорией, построенных в едином архитектурном стиле и образующих единую территориально-пространственную целостность. Дома в современных жилых комплексах зачастую объединены ещё и единой концепцией интерьеров.

Разработка концепции для интерьеров жилых комплексов позволит в дальнейшем выйти на принципиально новый уровень конкуренции на рынке жилья, повысить статусность и интерес к такому типу построек. Основным трендом становится сочетание качества работ и индивидуализации ЖКК. Типовые проекты, выполненные по унифицированным стандартам, уже не представляют особой ценности. Покупатели становятся все более требовательными к уровню комфорта и опциональным составляющим жилого комплекса. Тенденция развития крупных жилых комплексов по принципу «город в городе» через несколько лет станет необходимым качеством для новостройки. Отсюда и возникает потребность в концепции.

Концепция — это идея, воплощение которой возможно разными способами. Работа с концепцией интерьера имеет много общего с игрой в ассоциативные цепочки. Именно такая игра с ассоциациями привела к выбору концепции для

жилого комплекса в Советском районе города Волгограда. Выбранный для реализации проекта дом расположен в микрорайоне Санаторный, на улице Санаторная. Отсюда связь: санаторный — курортный — солнечный.

Проект интерьеров жилого дома включает в себя проект 4-х квартир (1,2,3-х комнатные и студия), а также интерьеры общественных помещений, а именно фитнес-клуб, салон красоты и кафе-бар. Концепция «В лучах солнца» предполагает набор ключевых характеристик, благодаря которым человек, находясь в помещении, будет чувствовать себя комфортно, уютно, тепло, будто на отдыхе или «в санатории». Такая обстановка благоприятно влияет на психику человека, на производительность его труда. Эта концепция не о навязчивых изображениях солнца и использования только желтого цвета, она о том, чтобы создать ощущение. В основе концепции:

- современность,
- теплая колористическая линейка,
- использование натуральных материалов,
- использование декоративных реек и подсветки.

**Современность.** Конечно, современный жилой комплекс должен соответствовать этому понятию. Современный интерьер это: