



# МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР



## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

- Модернизируя квартиры, прежде всего оценивают фактор ориентации здания. Жестко закрепленное на местности оно часто оказывается не благоприятно ориентированным относительно сторон света, соседней застройки и шумных городских магистралей.
- Обеспечивая инсоляцию помещений, уменьшая вредное влияние этих магистралей, планировочное решение варьируют. Квартиры проектируют не односторонней, а двухсторонней ориентации с окнами на две стороны горизонта.



## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

- Свобода выбора решения обычно обратно пропорциональна количеству сохраняемых внутренних несущих конструкций.
- Чем больше колонн, пилонов и стен нужно оставить в пределах габарита здания, тем труднее создать квартиру, соответствующую намеченному планировочному замыслу и уровню комфортности.



## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

- Конструктивно-планировочные параметры в каждом старом здании, особенно дореволюционной постройки, настолько индивидуальны, что невозможно рекомендовать стандартные решения, принятые для застройки разных периодов (исключение составляют типовые дома второй половины XX в.).
- Однако в приемах модернизации квартир существуют общие принципы, зависящие от планировочных особенностей зданий.

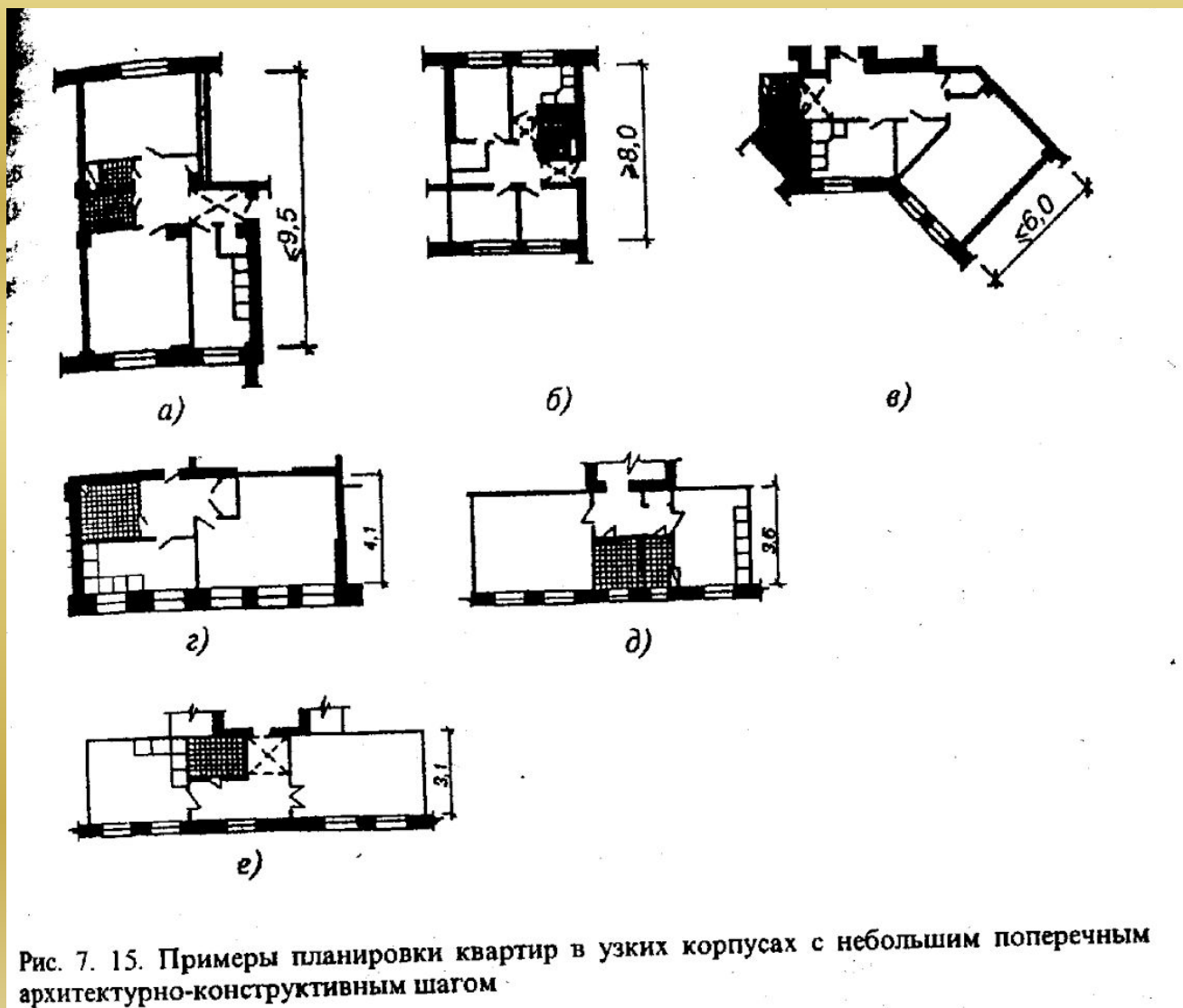


## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

Ширина корпуса существенно влияет на планировку квартир. Так в узких корпусах шириной до 9 м легко разместить квартиры двусторонней ориентации (а, б). Для размещения квартир односторонней ориентации нужно прибегать к планировке, отличной от общепринятых. (Пример д подтверждает, что традиционные решения в узких корпусах не всегда возможны). Как правило, часть светового фронта приходится занимать подсобными помещениями, а комнаты вытягивать вдоль фасада на два и даже три окна, как это показано на г, е.



## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР





## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

- В корпусах шириной до 13 м планировка мало отличается от традиционной. Здесь проектное решение подчиняют условиям ориентации и шагу оконных проемов, который, как правило, отличен от принятых в новом строительстве.
- Для старых зданий характерна довольно частая сетка окон с шагом 2,2 - 2,6 м, хотя в дореволюционной застройке имеется примерно 15 % зданий с шагом окон 3,4 - 3,6 м.



## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

- Прибегают к двум диаметрально противоположным приемам, направленным на изменение шага окон и размеров межоконных простенков. В первом некоторые окна закладывают, что позволяет ставить перегородку в любом месте широкого простенка. При закладке на наружной плоскости стены обычно оставляют нишу. Это зрительно не нарушает архитектуру фасада, сохраняя ритм проемов.





## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

Второй прием заключается в пробивке или перебивке оконных проемов. Поскольку этот прием приводит к нарушению не только архитектуры фасада, но и несущей способности стен, к нему прибегают в исключительных случаях. Чаще шаг меняют за счет частичной закладки проемов.

В корпусах шириной более 13,5 м квартиры имеют избыточную глубину, иногда превышающую 7 м. Это противоречит принципам построения современных планировочных решений квартир муниципального жилья. Поэтому избыточную глубину комнат маскируют альковами и нишами или вместо них устраивают шкафы и шкафные помещения.



## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

- В широких корпусах наиболее сложны решения экономичных квартир двусторонней ориентации, поскольку в затененной части у продольной оси здания нельзя располагать жилье. Это пространство приходится отдавать под подсобные помещения и их количество обычно превышает нормативные рекомендации.



## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

- Архитектурно-планировочная композиция квартир во многом зависит от конструктивной схемы здания.
- В однопролетных корпусах внутренние опоры не сдерживают свободу планировки.
- В двухпролетных легко можно вписать современные квартиры муниципального жилья, если продольная стена расположена по оси дома или близко к ней. Решение сложнее, когда продольная стена смещена на значительное расстояние.
- В трехпролетных корпусах средний пролет используют для размещения подсобных помещений квартиры или альковов.



## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

- Сложны решения в корпусах с внутренними поперечными стенами, несущими нагрузку от перекрытий, а также в зданиях, стены которых примыкают под углом, отличным от  $90^\circ$ .
- В первом случае стены настолько жестко закрепляют существующую планировку, что изменить ее не представляется возможным без разборки части этих стен.
- Планировочные решения целиком зависят от индивидуальных особенностей здания.



## МОДЕРНИЗАЦИЯ КВАРТИР

Самостоятельным направлением модернизации является повышение уровня инженерного благоустройства существующих квартир. Сюда относятся:

- устройство недостающего оборудования (холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения и т. д.);
- замена оборудования на более совершенное (устройство взамен колонок централизованного горячего водоснабжения, газофикация печей, установка счетчиков расхода ресурсов, регулирующей аппаратуры и т. д.);
- устройство нового домового оборудования и сетей (телефонизация, устройство кодовых замков, лифтов и т. п.).

Такая модернизация повышает комфортабельность жилья, улучшает условия проживания, снижает уровень морального износа жилых домов.