

РЕКОНСТРУКЦИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ С НАДСТРОЙКОЙ МАНСАРДНОГО ЭТАЖА

А. В. Найбауэр, Л. В. Халтурина

Ситуация, сложившаяся в России на рубеже XXI века в сфере капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства, характеризуется рядом негативных явлений, как-то:

- острый дефицит жилья, особенно социального назначения для малообеспеченных граждан;
- неудовлетворительное состояние жилого фонда, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры;
- непомерно высокие эксплуатационные затраты в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Особо остро стоят вопросы сохранности жилого фонда. Реконструкция зданий стала в последнее время одним из основных направлений в области капитального строительства в исторически сложившихся городах. В условиях дефицита территорий и вполне приемлемого физического состояния существующих зданий эффективным мероприятием является устройство надстроек, поскольку позволяет увеличить полезную площадь зданий без уплотнения площади застройки и, следовательно, интенсифицирует использование городских земель. Результаты обследований фундаментов и стен многих эксплуатируемых зданий свидетельствуют об определенном резерве их несущей способности, что создает принципиальную возможность увеличения их высоты без ущерба для эксплуатационной надежности.

Преобразование плоских крыш в эксплуатируемые пространства преследует, прежде всего, цель получения дополнительной площади для устройства комфортабельных квартир, решая острую жилищную проблему без больших материальных и финансовых затрат. Это направление оправдано не только экономически, но и градостроительно. В архитектурно-композиционном плане открываются новые возможности в повышении архитектурного качества городской застройки.

Строительство мансард необходимо вести ускоренными темпами, поскольку в настоящее время существует огромное количество построек со скатными и плоскими крышами, требующими безотлагательного ремонта. Государство в рамках целевых про-

грамм выделяет на их ремонт значительные средства. Куда более целесообразно при вложении на единицу площади застройки несколько больших средств, получить не только отремонтированную крышу, но и дополнительные жилые площади при существенно меньшей стоимости квадратного метра, чем при новом строительстве. Совместив надстройку с комплексной модернизацией зданий можно произвести замену части инженерного оборудования, которое, как правило, также нуждается в капитальном ремонте.

При размещении квартир в мансарде не обязательно повторять планировочную структуру нижележащих этажей. Отсутствие в мансардном помещении несущих стен дает возможность разбивки его с помощью легких перегородок на комнаты любой формы. Размещение окон в наклонных плоскостях позволяет обеспечивать попадание солнечного света в места, как правило, затемненные в традиционных квартирах. При этом наклонные окна пропускают на 40 % больше солнечного света по сравнению с вертикальными. Традиционные вертикальные дают резкие световые перепады – теневые ниши, образующиеся вследствие конструкции таких окон. Однако, несмотря на этот недостаток, вертикальные окна весьма привлекательно смотрятся с улицы. В современном мансардном строительстве они часто играют роль архитектурного «реверанса» минувшим эпохам – на первых творениях Мансары были именно такие окна.

Главная конструктивная особенность в современном строительстве мансард – использование легких металлических конструкций. Они представляют собой своего рода конструктор: термопрофили, скрепляемые болтами. Сборные металлоконструкции производят на заводе индивидуально под каждый дом и монтируют в соответствии с разработанной схемой [1].

"Легкость" конструкций вовсе не говорит об их низкой капитальности. Все ограждающие элементы по уровню прочности и устойчивости соответствуют современным требованиям. Что касается тепло- и звукозащитных характеристик, то и здесь все соответствует действующим нормам, а у отдельных элементов эти показатели даже выше благодаря

использованию энергоэффективных материалов. К тому же параллельно с надстройкой мансарды в доме делаются не только капитальный ремонт, но и утепление наружных стен, что, несомненно, повышает потребительские и эксплуатационные качества здания до уровня вновь построенного.

При всех преимуществах, реализация проектов по надстройке мансардных этажей в нашей стране сопровождается достаточно серьезными проблемами. Главные сложности заключаются в отсутствии отработанной технологии проектирования и строительства. Стесненность (отсутствие возможности поставить кран, подъемник), невозможность организовать полноценный рабочий день, вероятность замачивания верхних этажей – эти факторы делают процесс строительства более длительным и рискованным.

Градостроительный кодекс не запрещает возведение надстроек и мансард в жилых домах, но при этом строго регламентирует данный процесс. Все процедуры согласования подобных работ отражены в статье 61 Градостроительного кодекса РФ, где сказано: "Строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, строений и сооружений, их частей осуществляются на основе проектной документации - графических и текстовых материалов, определяющих объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции и капитального ремонта указанных объектов. Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, со строительными нормами и правилами, согласовывается с соответствующими органами архитектуры и градостроительства, органами государственного контроля и надзора. Разработка, финансирование, утверждение и определение порядка использования проектной документации, внесение в неё изменений осуществляются в установленном порядке по инициативе заказчика и за его счёт" [2].

Кроме того, застройщику - в роли которого могут выступить и сами жильцы дома, где планируется возведение мансарды, - необходимо перед началом работ получить разрешение на реконструкцию здания, которое выдётся муниципалитетом на основании заявлений самих жильцов, а также при наличии утверждённой проектной документации. Нельзя забывать ещё один момент: и разрешение, и проектная документация должны пройти регистрацию в органах местного самоуправления, а те выносят решение о нача-

ле реконструкции лишь после положительного заключения государственной экологической экспертизы. Но даже если все документы в итоге подписаны и утверждены, остаётся ещё один важный аспект: согласие всех правообладателей жилой площади, на которой проводится реконструкция. Одной из главных преград для массового строительства мансард остается закон о совместном домовладении, который предусматривает согласие 100% жильцов. Возможность изменений и дополнений рассматривалась неоднократно. Определенные опасения законодателей вызывает то, что новая редакция будет неправильно интерпретирована и на практике вызовет нарекания граждан. Однако жильцов тоже понять можно. Уже известны случаи, когда начавшаяся в доме реконструкция вместо 6-8 месяцев длилась несколько лет.

Строить мансарды над жильем в таких условиях достаточно сложно. До тех пор, пока расходы на реализацию подобных проектов будут покрываться исключительно за счет отчислений инвестора, надеяться на то, что в скором времени начнется тотальная реконструкция существующего жилищного фонда, не приходится. Сегодня гораздо проще и выгоднее надстраивать административные здания, поскольку у каждого из них есть собственник, который четко знает, что ему надо и готов за это платить. Поэтому у нас в г. Барнауле построено достаточно много мансард над общественными зданиями, но вопрос строительства мансард над жилыми зданиями практически не решается. Тем не менее, в условиях ограниченных финансовых ресурсов реконструкция жилых домов массовых застроек позволит не только сохранить и обновить существующий жилой фонд, но и значительно его расширить за счет надстройки мансардных этажей.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Альбом «Унифицированные архитектурно-строительные системы мансардных этажей для надстройки реконструируемых домов», Госстрой России. – М., 1998.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации, N 190-ФЗ.