

Реконструкция зданий

Принципы и нормы

Противопожарные требования

Могут быть сохранены находящиеся в техническом состоянии, не требующем замены, следующие конструкции:

- деревянные междуэтажные перекрытия (за исключением перекрытий кухонь) при условии обеспечения предела их огнестойкости, соответствующего степени огнестойкости здания после его ремонта;
- межкомнатные перегородки с пустотами, ограниченными негорючими материалами;
- перекрытия с пустотами, если последние на участках примыкания соседних квартир заполнены негорючими материалами на длине не менее 25 см;
- лестничные площадки шириной, равной расчетной ширине марша, но не менее 1 м;
- балконы и лоджии независимо от их размеров.

Пятиэтажные жилые дома не ниже III степени огнестойкости, а также десятиэтажные дома не ниже II степени огнестойкости при реконструкции допускается надстраивать одним этажом при условии устройства в нем и нижележащем этаже квартир в двух уровнях.

При реконструкции следует обеспечивать возможность въезда в каждый замкнутый двор. Допускается сохранение замкнутых дворов площадью до 400 м² без въезда. В такие дворы должен быть обеспечен пешеходный проход без дверей и ступеней шириной не менее 1,5 м и высотой не менее 2 м. В реконструируемых домах высотой более двух этажей квартиры, все окна которых выходят в замкнутый двор, должны иметь переходные балконы между секциями или выходы на эвакуационные лестницы третьего типа.

Перепланировка

2.2. Общая площадь квартир (малых — А и больших — Б) в реконструируемых домах в зависимости от числа комнат (типа квартиры) должна приниматься не менее указанной в таблице.

Т а б л и ц а

Тип квартиры	1		2		3		4		5		6	
	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б	А	Б
Минимальная общая площадь, м ²	25	33	40	48	53	63	67	74	81	91	93	105

В жилых домах допускаются комнаты глубиной более 6 м при условии устройства вытяжной вентиляции из зоны, наиболее удаленной от оконного проема, и обеспечения в ней нормативного естественного освещения.

Ширина помещений должна быть не менее: общей комнаты — 2,8 м, спальни — 2,2 м, передней — 1,2 м.

В однокомнатных квартирах типа 1Б и двухкомнатных квартирах типа 2Б допускается сохранять кухни площадью не менее 6 м².

Вход в ванную из кухни допускается при условии, что площадь кухни превышает нормативную не менее чем на 1 м²

Не допускается размещение газифицированных кухонь непосредственно над и под жилыми комнатами.

Допускается крепление приборов и трубопроводов уборных и ванн непосредственно к ограждающим жилые комнаты межквартирным стенам и к их продолжениям вне пределов комнат, если стены выполнены из кирпича или естественного камня толщиной не менее 0,38 м и соблюдены нормативные требования по звукоизоляции.

Кухни, не имеющие естественного освещения, могут быть сохранены при условии оборудования их электроплитами, вытяжной вентиляцией и люминесцентным освещением. Такие кухни должны примыкать к помещению с естественным освещением. Не менее 30 % площади перегородки между этим помещением и кухней должно иметь светопрозрачное остекление.

Допускается пропуск водосточных стояков через подсобные помещения квартир в случае устройства внутреннего водостока при условии обеспечения требуемой изоляции и нормативных размеров этих помещений.

Конструкции

При усилении должны быть предусмотрены мероприятия, обеспечивающие эффективную совместную работу элементов усиления и сохраняемых конструкций.

Существующие конструкции здания, не соответствующие конструктивным требованиям действующих норм, но обладающие необходимой расчетной несущей способностью, могут быть сохранены без увеличения нагрузок на них.

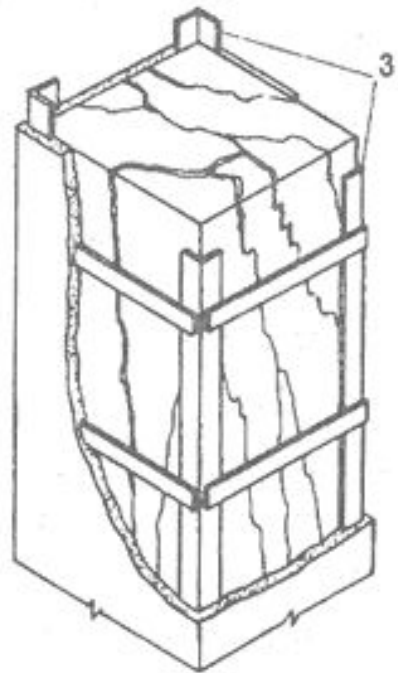
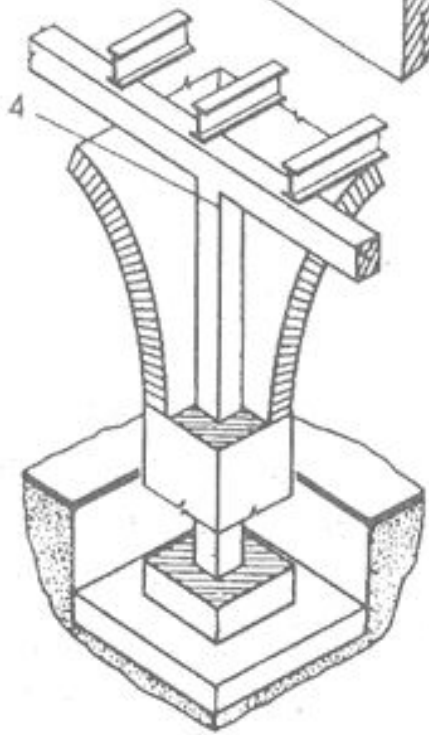
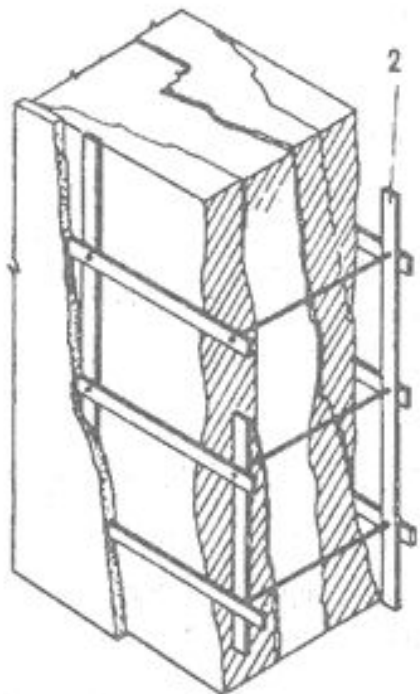
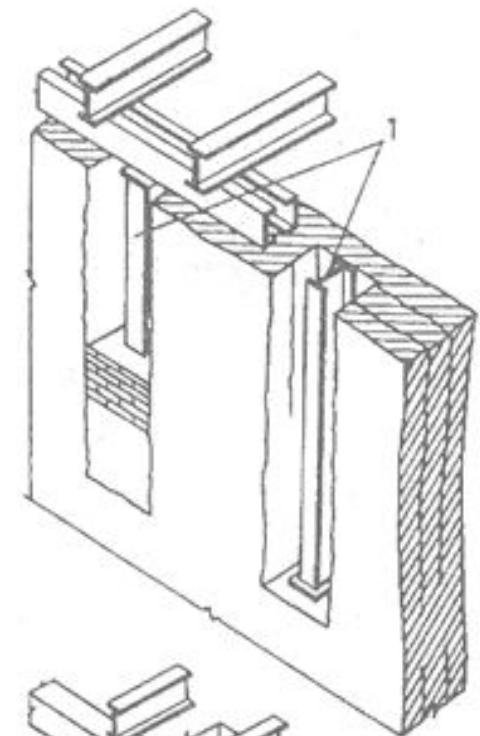
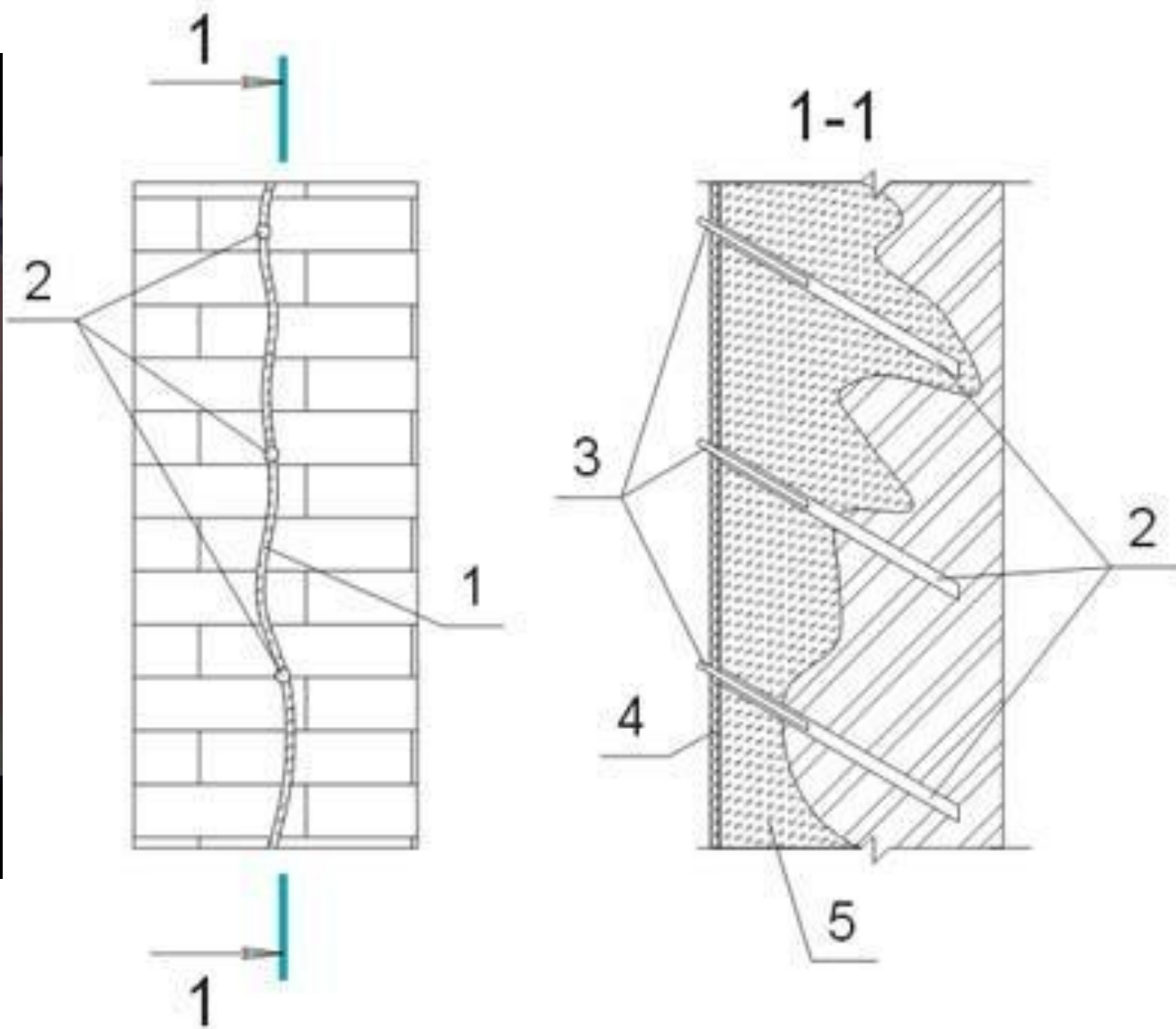
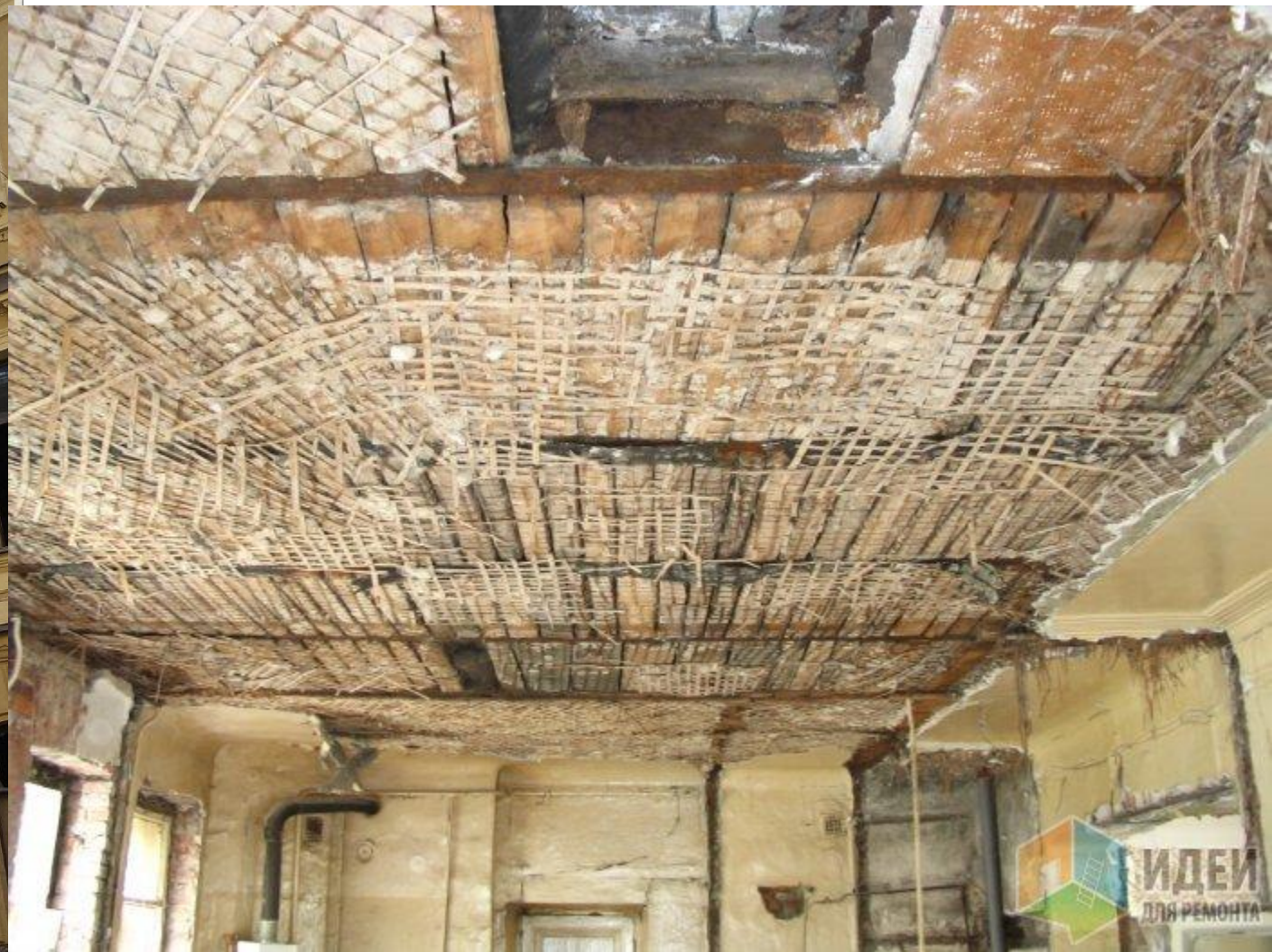
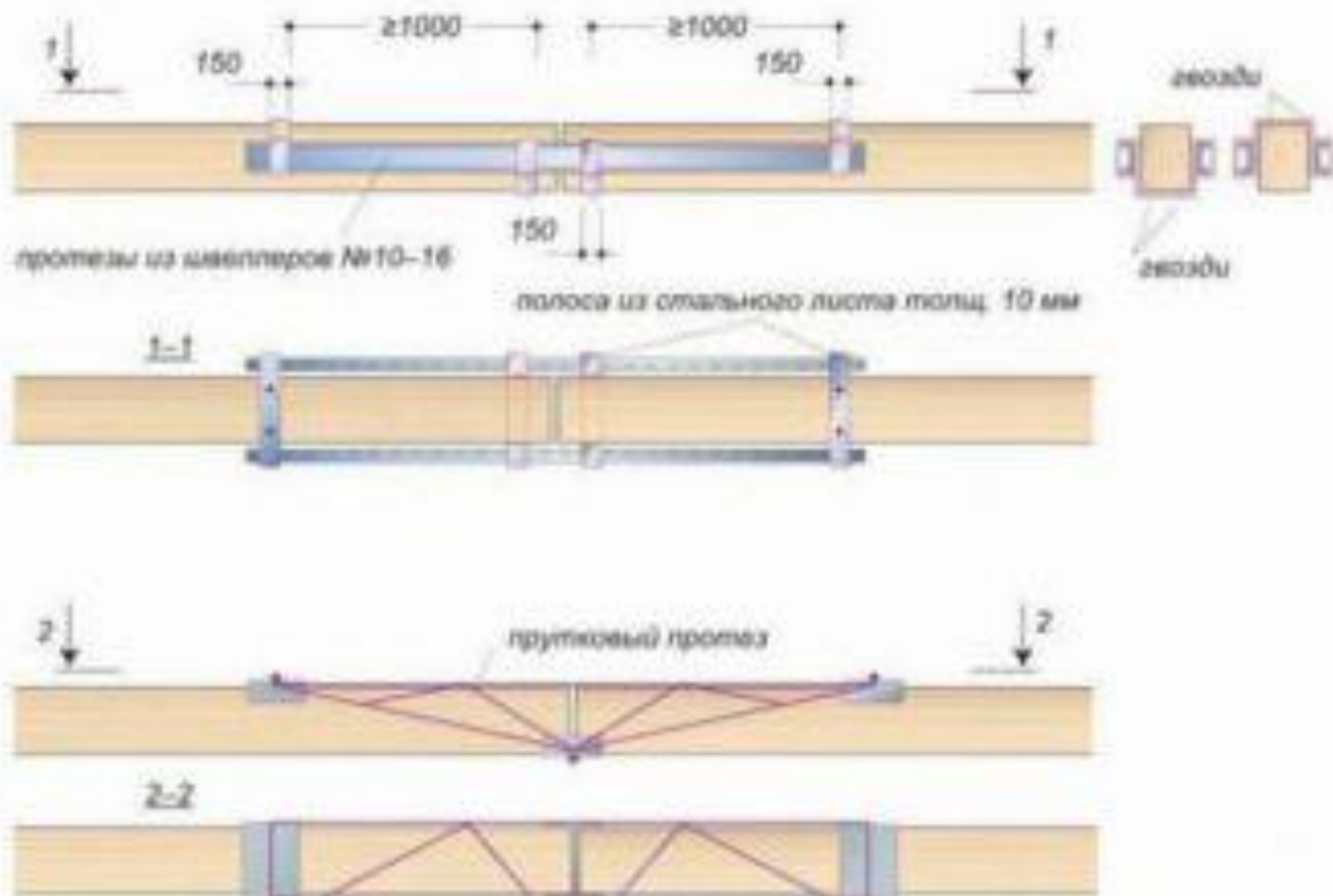




Схема усиления кирпичной кладки







Усиление лаг металлическими полосами

При проектировании встроек и пристроек к реконструируемому зданию (в том числе лоджий, лифтовых шахт, ризалитов, мусоропроводов и т.п.) должны предусматриваться мероприятия по обеспечению минимальной разности осадок существующего здания и пристраиваемых к нему объемов и возможности их взаимных смещений без снижения эксплуатационных качеств здания и его элементов. Устройство деформационных швов внутри помещений не допускается.

Квартиры, в которых мероприятия по защите от шума не позволяют снизить его уровень до допустимого, не должны использоваться как постоянное жилище.

Дополнительное утепление ограждающих конструкций допускается не выполнять лишь в случае, когда эти конструкции имеют долговечную высококачественную отделку и их фактическое сопротивление теплопередаче составляет не менее 90 % от экономически целесообразного, определенного в соответствии со СНиП II-3-79*

Конструкции крыши или парапетной части здания должны быть оснащены устройствами для крепления технологического оборудования, используемого при ремонте фасадов.

Размеры световых проемов допускается при необходимости изменять, если это не ухудшает архитектурный облик здания и при этом обеспечиваются необходимая несущая способность конструкций и требования по естественному освещению и инсоляции квартир.