

Модернизация включается в себя внутреннюю перепланировку (рисунок 103), замену кровли, оконных и дверных проёмов, ограждений балконов, облицовку\* фасадов, устранение конструктивных дефектов, замену инженерного и сантехнического оборудования. С реконструкцией жилого фонда тесно связана проблема энергосбережения. Так, использование современной наружной теплоизоляции позволяет добиться хорошей теплозащиты домов.

Одним из вариантов повышения уровня комфортности проживания является перепланировка квартир, позволяющая компенсировать недостатки жилища первых этажей. Это квартиры с участком и собственным выходом, атриумные квартиры. Весьма привлекательным является устройство мансард в объёме чердака, а на плоских крышах выполнить надстройку зданий на 2 - 5 этажей, что позволяет разместить в верхних этажах жилища достаточно высокого класса и большей площади.

Анализ проблем реконструкции пятиэтажной застройки позволяет выделить два направления:

1. малоэтажная (1-2 этажа) надстройка и пристройка к элементам зданий малых объёмов, надстройка мансарды.

2. надстройка на 4 - 5 этажей с уширением корпуса и полной перепланировкой.

Наиболее экономичным является первое направление, которое менее затратно и, в ряде случаев, позволяет осуществлять реконструкцию жилого дома без отселения жильцов.

Изменение объёма здания.

Объём здания изменяют, надстраивая его или возводя рядом пристройки и встройки. Наиболее часто можно встретить варианты изменения объёма здания именно с помощью увеличения его высоты за счет:

- устройства мансард - расположение жилья в подкрышном пространстве, на месте перестроенного чердака;

- собственно надстройка здания - увеличение этажности;

- размещение на функционально используемой, эксплуатируемой крыше рекреационного пространства, позволяющего создавать место для досуга на свежем воздухе.

Планировка террасы - открытого места на крыше при квартирах верхнего этажа может быть достаточно разнообразна. Один из вариантов использования поверхности крыши в качестве террасы показан на рисунке 106. Одновременно подкрышное пространство используется как второй этаж двухъярусных квартир.

Дополнительное возведение новых зданий различной этажности повышает плотность заселения территории, одновременно улучшая архитектурный облик района без ухудшения параметров аэрации и инсоляции помещений застройки.