

БЕЛОРУССКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Факультет АРХИТЕКТУРНЫЙ

Кафедра «АРХИТЕКТУРА ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ»

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

 Н.А. Лазовская

« М » <sup>подпись</sup> 06 2022 г.

## РАСЧЕТНО-ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ДИПЛОМНОГО ПРОЕКТА

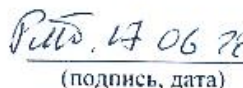
«Реконструкция жилых домов под арендное жилье по ул. Р. Люксембург  
в г. Минске»

Специальность 1 69 01 01 АРХИТЕКТУРА

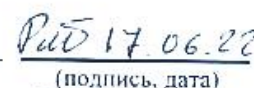
Обучающийся  
Группы 11101416  
(номер)

 А.А. Кирсапенко  
(подпись, дата)

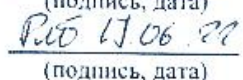
Руководитель

 Т.А. Рак  
(подпись, дата)


Консультанты  
по архитектуре

 Т.А. Рак  
(подпись, дата)

По конструкциям

 Т.А. Рак  
(подпись, дата)

По градостроительству  
и экологии

 А.В. Мазаник  
(подпись, дата)

Ответственный за нормоконтроль \_\_\_\_\_ Г.Е. Молокович  
(подпись, дата)

Объем проекта:  
расчетно-пояснительная записка - 42 страниц;  
графическая часть - 1 листов;  
магнитные (цифровые) носители - 0 единиц.

Минск, 2022

## Реферат

Ключевые слова: реконструкция, арендное жилье, перепланировка, кохаузинг.

Цель дипломного проекта:

- предложить варианты реконструкции жилых домов серии 1-335;
- создать улучшенные условия для жизни людей;
- увеличить количество арендного жилья в г. Минске

С начала 2014 года в Беларуси было сдано в эксплуатацию 120,000 квадратных метров государственного арендного жилья. Молодые специалисты и их семьи заинтересованы в получении таких квартир, потому что они помогут в решении жилищного вопроса. Самым главным плюсом съемного жилья является его дешевизна, частные арендодатели выставляют не самые демократичные ценники, в то время как государства предлагает варианты помещений за цену, которая ниже среднерыночной на 50%. Уже построено 26,000 квартир и большинство из них заселены. Спрос среди населения очень высокий, иногда на одну жилплощадь претендует около 100 семей.

Поэтому, проанализировав, всевозможные варианты развития событий, лучшим решением будет реконструкция и реновация старого жилого фонда под современные нужды. Это будет отвечать последним мировым тенденциям в экологичности и энергоэффективности строительства. Рассмотрев различные виды жилых домов, я пришла к выводу, что брежневки являются наиболее подходящим вариантом.

Группа из 3 домов расположена в центре Минска, поэтому рационально что их планировка должна носить уникальный характер. Поэтому перестройки зданий ориентированы на создание многокомнатных арендных квартир. Такие типы арендных квартир практически пока не представлены в жилом фонде Минска. А во многих европейских странах большие по составу и площади арендные квартиры широко представлены в жилом фонде наряду с квартирами студиями.

В нашей практике такие квартиры могут быть удобны не только для временного проживания больших семей, но и использоваться как хостелы, квартиры – пансионаты для студентов, при проживании временных сотрудников небольших фирм, для людей, проживающих по принципу кохаузинга и коливинга. Именно в центре города такие квартиры будут наиболее востребованы.

Дома, построенные по типовым проектам, которые в огромных объемах строились на всей территории Советского Союза в начале 1960 годов. Названы по фамилии первого секретаря ЦК КПСС Никиты Сергеевича Хрущева, в

период правления которого началось их массовое строительство. Основной принцип – скорость и простота возведения. Многие семьи, которые до этого ютились в комнатах и коммуналках, смогли получить свою.

В 1957 году появились доработанные серии Б-2 и Б-3 под авторством того же архитектора. По-настоящему массовым строительство стало в 1958 г., после появления серии 1-434, которая базировалась на серии секции №1 Горстройпроекта (Москва).

отдельную квартиру.

С 1959 г. в Минске началось строительство крупнопанельных жилых домов серии 1-464, а с 1962 г. - 1-464А и 1-335. Наиболее часто строились 5-этажные 4-секционные жилые дома на 80 квартир. Ограниченное применение проектов связано с жесткими рамками технологического процесса домостроительных комбинатов и экономическими показателями самих домов.

По оценкам ряда экспертов, 1-335 – самая неудачная из всех общесоюзных хрущевских серий.

Студент-дипломник подтверждает, что все заимствованные из литературных и других источников теоретические и методологические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

## Список использованной литературы:

1. СН 3.02.01-2019 «Жилые здания», утвержденные постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 декабря 2019 г. № 69;
2. СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», утвержденные постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 12 ноября 2020 г. № 79;
3. СН 3.02.12-2020 «Среда обитания для физически ослабленных лиц», утвержденные постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 13 ноября 2020 г. № 81;
4. СН 3.02.03-2019 «Станции технического обслуживания транспортных средств. Гаражи-стоянки автомобилей», утвержденные постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 декабря 2019 г. № 69;
5. СН 2.04.03-2020 «Естественное и искусственное освещение», утвержденные постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 30 октября 2020 г. № 70;
6. СП 1.04.01-2021 «Ремонт и модернизация зданий и сооружений», утвержденные постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 22 декабря 2021 г. № 106;
7. СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», утвержденные постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. № 94;
8. ТКП 45-3.03-227-2010 (02250) «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования», утвержденный приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 17 декабря 2010 г. № 485;
9. ТКП 45-3.02-69-2007 (02250) «Благоустройство территорий. Озеленение. Правила проектирования и устройства», утвержденный приказом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 20 декабря 2007 г. № 416;
10. СН 1.04.01-2020 «Техническое состояние зданий и сооружений», утвержденные постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 октября 2020 г. № 64;
11. Реконструкция объектов архитектуры и градостроительства. Раздел П. Реконструкция жилых и общественных зданий [Электронный ресурс]: учебно-методический комплекс для специальностей первой ступени высшего образования 1-69 01 01 «Архитектура» и 1-69 01 02 «Архитектурный

дизайн»/ Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Архитектура жилых и общественных зданий»; сост. Т.А.Рак – Минск: БНТУ, 2019;

12. Приемы повышения энергоэффективности при реконструкции жилых зданий / Т. А. Рак // Наука – образованию, производству, экономике: материалы 15-й Международной научно-технической конференции; сост. Т.А.Рак – Минск: БНТУ, 2017;

13. Трансформация системы планировочных коммуникаций при реконструкции безлифтовых жилых зданий / Т.А.Рак // Наука – образованию, производству, экономике: материалы 12-й Международной научно-технической конференции; сост. Т.А.Рак – Минск: БНТУ, 2014.

14. Практические решения для осуществления ESG реновации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://esg-renovation.strelka-kb.com/ru-ru/solutions>. – Дата доступа: 15.03.2022.

15. Реконструкция "хрущёвок". Альтернативный вариант [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://zen.yandex.ru/media/progressiveoutlook/rekonstrukciia-hruscevok-alternativnyi-variant-5ef044dd7b585908713e284f>. – Дата доступа: 15.03.2022.

16. Арендное (коммерческое) жильё [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.fr.gov.by/services/arenda/>. – Дата доступа: 10.04.2022.

17. Советское наследие: как реконструируют панельные хрущевки в Германии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://realty.rbc.ru/news/58f8b0cc9a794710d3c81038>. – Дата доступа: 17.04.2022.