

Нестерук Б.О., студент 1-го курсу, гр. ПЦБ-5

Піскун І.А., асистент

Кафедра гірничих технологій та будівництва ім. проф. Бакка М.Т.

Державний університет «Житомирська політехніка»

ОЦІНКА ДОЦІЛЬНОСТІ АДАПТАЦІЇ ЗАНЕДБАНОГО ГОТЕЛЮ У С. СТАРА КОТЕЛЬНЯ ПІД СОЦІАЛЬНЕ ЖИТЛО ДЛЯ ВПО

Адаптація занедбаних об'єктів під соціальне житло для внутрішньо переміщених осіб набуває особливої актуальності в умовах зростання потреби у безпечному й доступному житловому фонді. Дослідження технічного стану будівлі готелю у с. Стара Котельня демонструє наявність значного просторового й інфраструктурного потенціалу для її подальшої реконструкції, що робить проєкт перспективним з точки зору соціальної ефективності. Оцінка матеріальних, конструктивних та експлуатаційних характеристик об'єкта дозволяє сформувати науково обґрунтовані висновки щодо доцільності його адаптації та визначити реалістичні межі інвестиційних і будівельних рішень.

Будівля розташована в досить урбанізованому середовищі, що характеризується високим рівнем просторової комфортності. У безпосередній близькості функціонує розвинена інфраструктура, зокрема торговельні заклади та загальноосвітній заклад. Загалом, просторова організація території формує умови, які знижують рівень психологічного навантаження.

Готель являє собою п'ятиповерхову будівлю, функціональна структура якої організована за принципом рівномірного розподілу житлових приміщень. На кожному поверсі передбачено п'ять окремих кімнат, що у сумарному вимірі формує фонд у двадцять п'ять номерів для розміщення відвідувачів (рис.1). Інфраструктурна організація поверхів доповнюється наявністю кухні, ванної кімнати та санітарного вузла, що забезпечує базові умови повсякденного побуту.

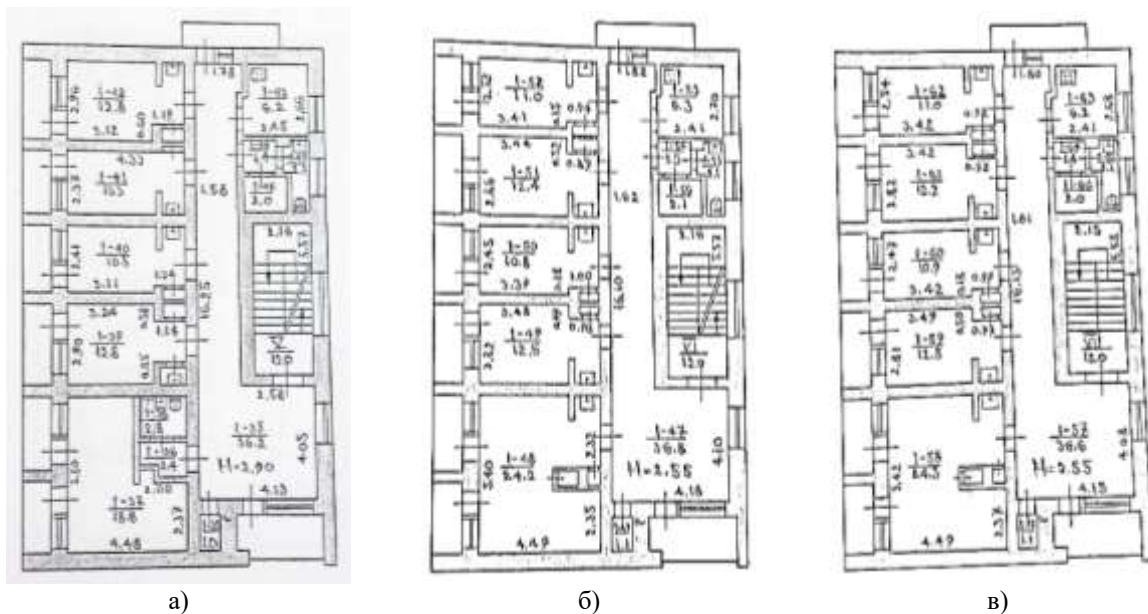


Рис. 1. Поверхові плани будівлі: а – 1-3 поверхи; б – 4-й поверх; в – 5-й поверх

З міркувань безпеки будівля обладнана аварійними сходами, які у разі надзвичайної ситуації дозволяють здійснити оперативну та відносно безпечну евакуацію. У безпосередній доступності також розташоване захисне укриття, що підвищує рівень цивільної безпеки для мешканців та персоналу.

Крім того, простір має потенціал для відновлення невеликого закладу громадського харчування. Такий об'єкт може виконувати соціально-комунікативну функцію, забезпечуючи можливість відпочинку, неформального спілкування та створення психологічно сприятливого середовища для гостей і працівників.

Будівля готелю загалом збереглася у задовільному стані, однак елементи, схильні до біологічного та фізичного руйнування, зазнали суттєвої деградації та потребують комплексного капітального відновлення (рис.2). Насамперед це стосується підлогових конструкцій, оскільки старе дерев'яне покриття та ламінат зазнали повного зношення, що обумовлює необхідність їх повного демонтажу. Аналогічно у житлових приміщеннях слід видалити зношені шпалери й фрагменти фарби, які втратили адгезію до поверхні стін.

Проект відновлення передбачає модернізацію прорізних конструкцій шляхом заміни застарілих дерев'яних вікон на енергоефективні пластикові аналоги, а також встановлення нових дверей відповідно до сучасних вимог експлуатаційної надійності. Після демонтажних робіт необхідно відновити дерев'яну основу підлоги та укласти новий ламінат, що забезпечить як функціональність, так і привабливі експлуатаційні характеристики.



Рис.2. Поточний стан будівлі готелю

Санітарно-побутові приміщення (душова, вбиральня та кухня) потребують повної реконструкції, включно з оновленням інженерних комунікацій, сантехнічного обладнання та оздоблення. Для забезпечення мінімального рівня комфорту слід укомплектувати номери базовими меблями: ліжками, диванами, шафами, полицями та столами.

Геометричні характеристики будівлі дозволяють сформувати первинне уявлення про масштаб проєкту та обсяг необхідних матеріальних і трудових ресурсів.

Планові габаритні розміри об'єкта визначаються як довжина 16,5 м та ширина 11,9 м. Відповідно до цих величин площа одного поверху становить 196,35 м², що відображає фактичний просторовий контур експлуатаційної зони поверхового рівня. Подальше масштабування шляхом множення площі одного поверху на кількість рівнів будівлі, а саме п'ять поверхів, дає змогу встановити загальну площу об'єкта, що становить близько 981,75 м².

Отримані параметри формують кількісну основу для розрахунку вартості робіт (таблиця 1), оскільки дозволяють визначити необхідний обсяг демонтажних, ремонтно-будівельних та оздоблювальних процесів, а також прогнозувати потребу в матеріалах, інженерних компонентах і трудових витратах.

Таблиця 1.

Наближений розрахунок вартості відновлювальних робіт

Вид робіт	Розрахункова площа	Орієнтовна ціна за м ²	Орієнтовна вартість
Утеплення фасаду (Нетто, мокрий фасад, утеплювач ППС 100 мм штукатурка, фарба)	660 м ²	1200 грн	792360 грн
Заміна вікон та дверей (Металопластикові конструкції, 2-камерний енергоефективний склопакет)	220 м ²	4000 грн	880400 грн
Реконструкція цоколя (Утеплення, гідроізоляція, облицювання плиткою/керамогранітом)	85 м ²	2000 грн	170400 грн
Ремонт покрівлі (Капітальний ремонт гідроізоляції та покриття)	196 м ²	1500 грн	294525 грн
Сума зовнішніх робіт (без запасу)			2137685 грн
Запас на непередбачені витрати (15%)			320653 грн

Проведений аналіз свідчить, що будівля зберегла ключові конструктивні елементи у працездатному стані, а наявні дефекти підлягають усуненню в межах стандартних відновлювальних процедур. Просторові параметри та інфраструктурні характеристики об'єкта підтверджують його придатність до ефективної трансформації у соціальний житловий комплекс для ВПО. Комплексне оновлення будівлі забезпечить підвищення її функціональної цінності та сприятиме формуванню безпечного, комфортного й соціально значущого середовища для майбутніх мешканців