

Яна ЦУКА
Фото автора и Геннадия КАЛЁНОВА

Реконструкция балконов из элементов полной готовности

Немецкая технология реконструкции балконов из элементов полной готовности применяется в Беларуси около года. Ее адаптировали к белорусским реалиям местные проектные институты. А подсмотрели идею специалисты Министерства ЖКХ два года назад во время конференции в Берлине, организованной Международной ассоциацией менеджмента недвижимости. Белорусская адаптированная версия оказалась гораздо дешевле, при этом по безопасности и прочности ни на йоту не уступает немецкому образцу. На данный момент в Минске подобным образом отремонтированы балконы в 50 домах.

Пристроенные лоджии из элементов полной готовности (Германия, Берлин)



В Минске на обслуживании организаций ЖКХ находится жилфонд со 159 208 балконами. Решение о конкретных способах их ремонта и реконструкции принимается ответственными организациями в ходе комплексного обследования жилфонда. По результатам формируется программа капитального ремонта жилых домов на следующий год. При необходимости во время капремонтов делается усиление балконов либо же их полная замена. То есть еще на этапе инспектирования зданий специалисты принимают решение — укреплять или полностью менять балконы. Все зависит от степени износа, наличия коррозии металлоконструкции, разрушений частей плиты, цементной стяжки — всего того, что обеспечивает безопасность эксплуатации балкона. Немецкая технология дает гарантию безопасности на многие десятилетия, но и обходится несколько дороже, чем классические варианты реконструкции.

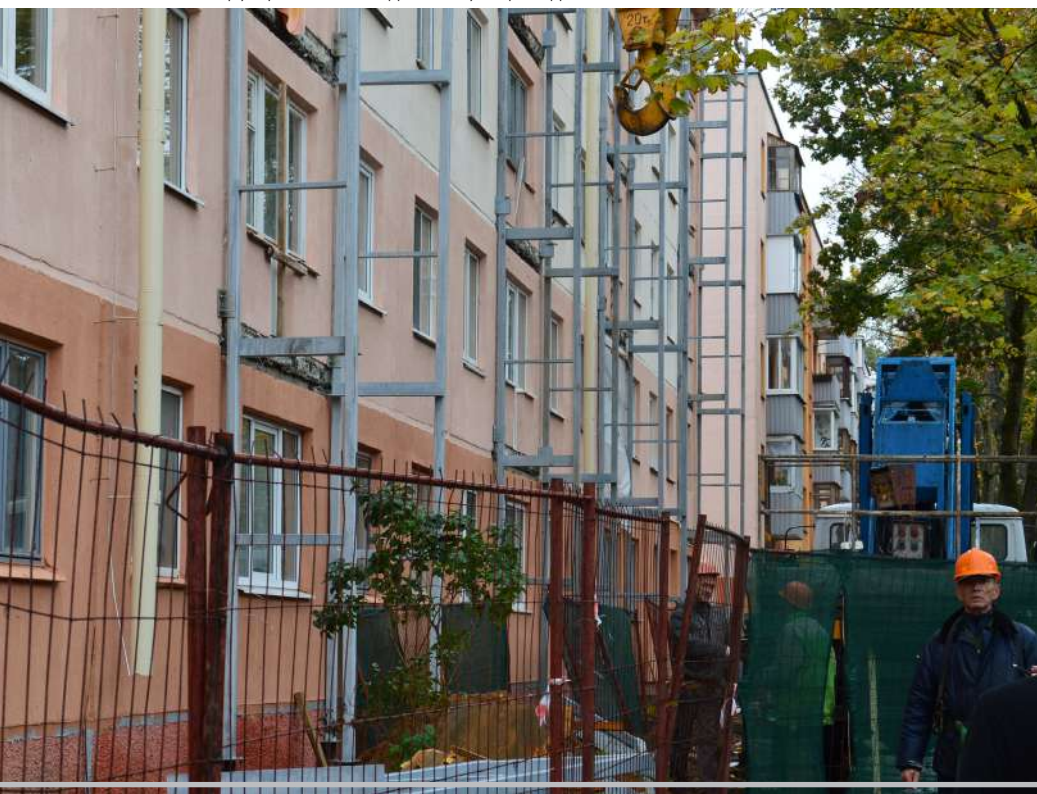
Немного о ее сути. Немецкие специалисты не укрепляют бетонные плиты балконов, а в обязательном порядке их демонтируют и пристраивают на металлоконструкциях просторные и светлые балконы-лоджии. В Гер-

мании их примерно 2,5 тыс. видов. Они могут быть любого размера, цвета и конфигурации — все зависит от фантазии архитектора. Использование лоджий не только повышает комфортность проживания без нарушения архитектурной целостности фасадов зданий, но и позволяет управляющим компаниям Германии увеличивать стоимость аренды жилья, которая зависит от его площади.

Пристраивание с нуля балконов и лоджий из элементов полной готовности, как правило, применяется для малоэтажных зданий и зданий старой постройки, возведенных еще в Восточной Германии по типу наших хрущевок. Балконы и лоджии монтируются отдельными блоками на 1–5 этажах. Из-за созданной в заводских условиях высокой технологической подготовки они отличаются быстротой сборки и архитектурной индивидуальностью. Основным типом фундаментов для пристроек являются металлические сваи, погруженные в лидерные скважины.

Благодаря высокотехнологичному оборудованию и первоклассным специалистам, все работы можно провести в сжатые сроки, фактически не доставляя неудобств жильцам дома и не отселяя их. Непрерывность произ-

Реконструкция балконов дома по улице Кедышко, 8. Минск



ЖИЛФОНД. ОПЫТ ЕС В БЕЛАРУСИ



Белорусская делегация в Берлине.
бъект изучения — дом с пристроенными балконами

водства работ достигается расчетными параметрами графиков демонтажа, доставки сборных конструкций и перемещением демонтируемых элементов с одновременным выполнением других работ, например по утеплению фасадов и т. п.

Отличительной особенностью данной технологии является высокое качество материалов и готовой продукции. На всех этапах производства работ осуществляется контроль качества, что позволяет повысить конкурентоспособность фирм, осуществляющих реконструкцию жилого фонда.

Но это достаточно дорогостоящее мероприятие. Поэтому белорусские институты разработали пять разных видов такого же ремонта, но более дешевого и с учетом наших реалий.

В частности, в Первомайском районе Минска в текущем году по новой технологии в рамках капитального ремонта отремонтиро-

ваны балконы в трех домах — по улицам Кедышко, 8, Седых, 8 и Калинина, 18.

По словам главного инженера государственного предприятия «Жилищное коммунальное хозяйство Первомайского района г. Минска» Сергея ЖАХОВСКОГО, применяется изготовленный в заводских условиях каркас.

— Старые балконы сносятся, стена герметизируется. Крепятся болты, к которым прикручивается (крепится на бетонную основу) металлоконструкция с первого этажа по пятый — стойка с кронштейнами для плит перекрытия, потом укладываются сами плиты. Сварочные работы используются только при креплении плит и при монтаже ограждения. Сама конструкция — на резьбовых соединениях, — рассказывает главный инженер. — Смонтированные подобным способом балконные конструкции при правильной эксплуатации и своевременном техническом обслуживании простоят столько, сколько будет жить дом. Применение данной технологии, на мой взгляд, целесообразно в том случае, если состояние балконов признается аварийным. Произвести замену балконов таким способом возможно только при капитальном ремонте дома, поскольку необходимо разработать проект, проходить экспертизу. В рамках текущего ремонта подобные работы провести нельзя.

Простое укрепление балконных плит не так долговечно (есть риск ослабления конструкции через 10–15 лет), как реконструкция балконов по немецкой технологии. Отличие белорусской версии от немецкой лишь в том, что в Германии эти металлоконструкции не требуют ни сварки, ни подгонки, там вплоть до миллиметра нужно соблюдать определенную технику установки, для чего нужны специально обученные кадры. ■

КОММЕНТАРИЙ

Начальник управления жилищного хозяйства Министерства жилищно-коммунального хозяйства Андрей РОМАШКО:

— Подобная технология устройства балконов известна нашим проектировщикам давно. К сожалению, всегда имеются скептики, которые не принимают новые технические решения и технологии и сомневаются в их практичности, надежности и эффективности. Так и здесь, для принятия и реализации подобных решений прошло определенное время, проведенное в расчетах и дискуссиях. Однако факт остается фактом, надежность и эффективность данного решения очевидна. Конечно же, наши проекты не полностью копируют реализуемые в Германии, что обосновано необходимостью принятия объективных по стоимости и надежности технических решений, но основная идея заимствована оттуда.

Сведения на информационную доску в подъезде

Следить за состоянием квартиры, в том числе и балкона, должны и сами жильцы. Если обнаружены трещины на стене или полу балкона, если вдруг зашаталась перила, необходимо срочно сообщить в свой ЖЭС. Только специалисты смогут детально обследовать балкон или лоджию и, в случае необходимости, отремонтировать.

На балконах и лоджиях запрещено:

размещать тяжелые вещи и материалы, загромождать их старой мебелью, холодильниками, телевизорами и другими крупногабаритными предметами

хранить легковоспламеняющиеся вещества, горючие материалы и жидкости

перекрашивать ограждения балконов и лоджий в цвета, отличающиеся от проектных

уменьшать нормативную высоту ограждения, которая составляет **не менее 1,1 метра** от пола, за счет увеличения толщины пола

изменять форму и конструкцию помещений

самовольно устанавливать козырьки и приспособления для сушки белья

Нормативная продолжительность эксплуатации балконных плит — 80 лет. По истечении этого срока проектные организации должны дать заключение: срезать балкон, отремонтировать или продолжать им пользоваться. Но таких балконов, которые эксплуатировались бы 80 лет без ремонта, в Беларуси нет. Нормативная нагрузка на балконную плиту не должна превышать 250 кг/м^2 , на перильное ограждение — 30 кгс/м (килограмм-сила примерно равна силе, с которой тело массой 1 кг давит на поверхность).