

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2020.57.301-311>

УДК 728.1:69.059.38

**Новосад Ірина Геннадіївна,**

*кандидат архітектурних наук*

*кафедра: « Основ архітектури та архітектурного проектування»*

*Київський національний університет будівництва і архітектури*

*novosad.ig@knuba.edu.ua*

*<http://orcid.org/0000-0002-6858-4677>*

## **ПРИЙОМИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЯК ЗАСІБ ПОКРАЩЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ТИПОЛОГІЧНИХ ТА ОБ'ЄМНО-ПРОСТОРОВИХ РІШЕНЬ ТИПОВИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ**

Анотація: у статті висвітлюється аналіз забудови міста Києва, автором доводиться, що забудова районів нашого міста, переважно формується з типових житлових будинків, що були побудовані 1955-1990 роки. На сьогоднішній день типовий житловий фонд використав свій термін експлуатації і має багато недоліків у функціонально-типологічному та об'ємно-просторовому рішеннях і потребують проведення реконструкції. Реконструкція дає можливість створити сучасне комфортне житло, що буде відповідати потребам різних верств населення, а також покращить об'ємно-просторові рішення житлової забудови. Також у статті висвітлюються прийоми, та наводяться приклади їх використання при поведенні реконструкції.

Ключові слова: реконструкція, об'ємно-просторові рішення, фронтальна композиція, функціонально-типологічні рішення, прийоми, якість житла, модернізація, містобудівна ситуація.

**Постановка проблеми.** Типова житлові будинки формувалась поетапно з 1955 року і до 1990 років. Кожний етап у проектуванні, мав позитивні риси у минулому часі, але на сьогоднішній день функціонально-типологічні рішення квартир, входної групи в будинках, конструкції, комунікації, естетичний вигляд фасадів не відповідають показникам надійності, естетики та комфортності. Тому для покращення якості типового фонду пропонується проведення реконструкції.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Автором були досліджені наукові роботи, публікації, що пов'язані з питаннями методології, типології, економіки, системності досліджень архітектурних об'єктів в архітектурно-будівельній галузі тощо. До групи цих робіт можна віднести праці українських науковців, таких як Бачинської Л.Г [1], Гнесь І.П [2-7], Слепцов О.С. [17], Єжов В.І. [11,12], Яблонская А.Д. [13], Куцевич В.В. [75-77], Тімохін В.О.[18],

Шебек Н.М. [19] та інші.

Бачинська Л.Г. [1], (проблеми структуро і формоутворення житла), Гнесь І.П. [2-7], у своїх роботі розкриває типологію житлових будинків, структуру сучасного житлового фонду країн Євросоюзу, системи нормування та проектування житла, Тімохін В.О.[18], Шебек Н.М.[19] (проблеми містобудування), Слепцов О.С. [17] (проблеми формування універсальних архітектурно-конструктивних систем і управління проектно-будівельним процесом), Єжов В.І. [11, 12], (формування архітектури житла та конструктивних систем для цивільного будівництва), Куцевич В.В. [14-16] (проблема оптимізації формування цивільних будівель та їх нормування).

**Метою публікації** є надати пропозицію, щодо покращення якості типового житлового фонду 1955-1990 років, а саме: функціонально-типологічного рішення квартир та вхідної групи житлового будинку, об'ємно-просторових рішень. Також автором доводиться, що реконструкція дає можливість створити сучасне житло, котре буде відповідати потребам мешканцям, та створює нові об'ємно-просторові рішення забудови вулиць, кварталів, мікрорайонів і цілком міста.

**Основна частина.** Київ – столиця нашої країни формувався на протязі багатьох віків і має свої індивідуальні архітектурно - просторові риси. Цікавий рельєф міста створює індивідуальний силует, річка Дніпро розподіляє на правий та лівий береги. Лівий беріг має рівний рельєф з житловою та громадською забудовою, а правий беріг стоїть на пагорбі зі схилами, історичними пам'ятками архітектури, житловою забудовою та громадськими спорудами. Історично склалось, що пам'ятка архітектури – Лавра, а саме дзвіниця - є домінантою у силуеті правого берега нашого міста.

Необхідно зазначити, що багато видатних архітекторів приділяли увагу принципам забудови та силуету міста, це В.І. Єжов, Ю.А. Нельговський, Г.М. Логвин, Т.О. Трегубова. Головний принцип оснований на збереженні пам'яток архітектури, та збереження силуету міста.

Київ має десять адміністративних районів, а саме: Шевченківській, Солом'янській, Печерський, Подільський, Болонській, Святошинській, Дніпровський, Деснянський, Дарницький, Голосіївський. Кожний з районів має індивідуальний генплан, він формується з громадських споруд та житлових будинків, що є основною забудовою району. Житлові будинки були побудовані у різні часи і залежності від часу вони розподіляються на: історичні, типові, індивідуальні (багатоповерхівки).

Починаючи з 1955 - 1990роки в Україні і в Києві розпочинається типове житлове будівництво. Типові житлові будинки мали довгий шлях розвитку та вдосконалення. В роботі Слепцова О.С.: "Архітектура цивільних будівель:

індустріалізація" [17], виявлено п'ять основних етапів і тенденцій розвитку типових житлових будинків, а саме: перший етап – друга половина 1950-х-1960-ті роки – характеризується впровадженням 5-поверхових будинків з економічними малометражними квартирами. Серії: 438; 464; 480.

До другого етапу відносяться друга половина 1960-початок 1970-х років у цей період коригуються проекти перших масових серій, покращуються планувальні рішення, та збільшується поверховість до 9, 12, поверхів. Серії: 1-464А-20, 1КГ-480, 1-464А-101.

Третій етап починається з початку 1970 - 1980-х років – характеризується удосконалення функціонально-типологічного рішення квартири. Серії типових житлових будинків цього періоду: 134, 96, 87, КТ.

Четвертий етап - 1980 - 1990-х рр. – збільшується індустріалізація житлового будівництва за рахунок використання великопанельних та об'ємно-блокових конструкцій. В цей час розроблялися серії: АБПС, серія Т.

Починаючи з 1990-початку 2000-х років в Україні розпочинається житлове будівництво за індивідуальними проектами.

Аналізуючи типову житлову забудову у адміністративних районах міста можемо спостерігати, що забудова складається: Шевченківському -1-438; 1-480; 1-464А; 87 (типових житлових будинків 1960-1980 років); Солом'янському: 1-438; 1-464; 1-480; 1-464А; 1-КТ-480; БПС; 87 (1955-1980 років); Святошинському: 480, 1-480; 1-КТ-480; 1-464А; БПС; КТ; 96; 134; Т; 87 (1955-1990 років); Оболонському: 1-КТ-480; БПС; КТ; Т; 96; 134; АППС (1970-1990 років); Деснянському: 96; 134; Т; КТ; АПСС; 87 (1970-1990 років); Дніпровському: 96; 134; Т; 1-КТ-480; 87; 1-464; 1-4801-464А; БПС (1970-1980 років); Голосіївському: 480, 96; БПС; 134; КГ; Т(1955-1980 років); Дарницькому: 134; 96; Т; КТ; АПСС (1970-1990 років); Подільському: 1\_КТ-480; 96; БПС-6; КТ; 134; 1-438; 1-480(1955-1990 років).

На сьогоднішній день типовий житловий фонд використав свій термін експлуатації і має багато недоліків, а саме: функціонально-типологічному, об'ємно-просторових рішеннях, у конструкціях, не відповідність інженерних мереж.

Основні недоліки у функціонально-типологічних рішеннях: у середньо поверхових будинках - відсутність пандусів, відсутність ліфтів; у дев'яти поверхових будинках ліфтова кабіна має габарити, що створюють неможливе пересування людей з інвалідністю; відсутність місця для консьєржа, а також відсутнє місце для зберігання візків. У типових квартирах є головний недолік, це жорсткість конструктивного рішення, а також відсутність функціонально-типологічних зон: гардеробних, місце для пральною машини, обмеження площі санвузлів, неможливість пересування інвалідних візків у просторі квартири.

Недоліки об'ємно - просторових рішень: самостійне утеплення фасаду, засклення лоджій та балконів створює хаотичність у площинній, та об'ємно-просторовій композиції будинків.

Проведення реконструкції дає можливість створити комфортні умови проживання, та покращення об'ємно –просторових рішень нашого міста.

Комфортність - це насамперед наявність необхідних функціонально-типологічних зон у приміщеннях та зручність їх використання. Збільшення площі приміщення не є показником якості та зручності, а тільки зручним розміщенням меблів та обладнання, та наявності усіх необхідних типологічних зон для людини є головними показниками комфортності. Кожна людина індивідуальна з різноманітним захопленням, котра потребує свій простір, свою індивідуальну площу. Ще один з показників комфортності, це є без бар'єрний простір квартири, та вхідної частини будинку.

У радянські часи при проектуванні типових житлових будинків, на жаль, не враховувались потреби людей з інвалідністю.

Отож при проведенні реконструкції необхідно враховувати потреби різних верств населення, особливо враховувати потреби маломобільних груп населення.

Візуальна комфортність визнається позитивним сприйняттям: фасадної площини будинку у забудові вулиці, об'ємно-просторової композиції житлових будинків, силуету міста. Створення досконалого об'ємно-просторового рішення можливо при комплексному аналізі розміщення об'єкту в забудові міста, ретельному вивченні конструктивних систем, інженерних комунікацій та правильному обиранні прийому проведення реконструкції.

Існує ряд прийомів, що можливо використовувати при проведенні реконструкції, а саме: перепланування у межах існуючих несучих стінах, прибудова вздовж фасаду на першому поверсі, прибудова по периметру будинку на усю висоту, прибудова до торців будинку, прибудова терас, надбудова на два на усю пляму плану, надбудова частково над поверхом, надбудова методом «Фламінго», використання покрівлі у будинку.

Отож розглянемо конкретний з них.

**Перепланування в межах існуючих несучих стін** - дає можливість покращити планувальне рішення помешкання пристосувати його до потреб людини, а також на першому поверсі можливо розширювати простір поверху, за рахунок прибудови терас, створення подвір'я тощо. Необхідно зазначити, що при використанні даного прийому необхідно враховувати конструктивну систему будинку, його рекомендується використовувати при поздовжній несучій системі.

Об'ємно-просторові рішення суттєво не змінюються, а методом заміни

віконних та дверних рам, а також оздоблення фасадів сучасними матеріалами, використання графічних прийомів можливо покращити естетичні якості житлового будинку.

**Прибудова вздовж фасаду** – на різну висоту та довжину. Даний прийом дає можливість створювати додаткові функціонально-типологічні зони у просторі квартири, та покращити об'ємно-просторове рішення об'єкту. При обираї даного прийому необхідно враховувати конструктивні рішення споруди, та можливості з'єднання існуючої функціональної зони з зоною прибудови. Поперечна конструктивна система дає можливість демонтувати зовнішні несучі стіни, та створювати різноманіття у конфігурації несучих стін. При повздовжній несучій конструктивній системі допустиме розширення за рахунок дверних та віконних отворів.

**Надбудова.** При використанні даного прийому необхідно враховувати несучу спроможність фундаментів. У типових житлових будинках використовувалися переважно стрічкові фундаменти, що можуть витримати надбудову на два поверхи, але кожний з випадів індивідуальний і потребує ретельного обстеження та конструктивного розрахунку. Існує прийом прибудовувати самостійної несучої конструктивної системи котра незалежно буде утримувати навантаження від додаткових надбудованих об'ємів, прикладом є метод «Фламінго». Позитивні риси даного прийому, це розширення площі квартири за рахунок створення отвору у перекритті та отримання квартири у двох рівнях з індивідуальним планувальним рішенням. Також цей прийом дає можливість створювати акценти та домінанти у об'ємно-просторовій композиції забудови, але необхідно враховувати комплектну композицію забудови, і роль будинку у силуеті міста.

**Прийом використання покрівлі будинку.** На сьогоднішній день головна проблема великих міст, що з кожним роком суттєво збільшується кількість автотранспорту, що приводить до погіршення екології. Відсутність автостоянок у місті приводить до паркування автомобілів на тротуарах, біля дитячих майданчиків та зон відпочинку, тощо. Мешканцям будинку все далі стає не комфортно відпочивати у своїх подвір'ях. Прийом використання покрівлі дає додаткові функціонально-типологічні та об'ємно-просторові рішення. Функціонально-типологічна - організація виходу з під'їзду будинку через схово-ліфтовий вузол на простір покрівлі, площа покрівлі 87 типової житлової серії має 300 м<sup>2</sup>, дає можливість влаштувати зону відпочинку, місце для квітів, газону, висадки невеликих кущів, городів, пасік, тощо.

При створенні озеленення на покрівлі необхідно враховувати, що має бути підвищена гідроізоляція, пароізоляція, дренаж, протипожежні заходи. Обираї прошарку ґрунту є індивідуальна для кожної рослини.

Озеленення на даху дає можливість покращити екологічні, естетичні, функціонально-типологічні, об'ємно-просторові рішення типової житлової забудови нашого міста.

**Висновки.** Встановлено, що типова житлова забудова районів нашого міста формується з типових житлових будинків 1955-1990 років. Типові житлові будинки морально застаріли і не відповідають потребам населення. Проведення реконструкції, обирання прийомів щодо проведення реконструкції, надасть можливість приблизити стандарти комфортності до сучасних потреб різних прошарок населення. Стандарт комфортності квартири визнається відповідності функціонально-типологічних зон потребам людини, а об'ємно-просторові рішення будинку впливають на композицію вулиці, мікрорайону, силуету міста.

#### Список джерел

1. Бачинская Л.Г. Типологические аспекты реконструкции жилых домов первых массовых серий. *Реконструкція житла: науково-виробниче видання*. К.: НДІ проектреконструкція, 2005. Вип. 6. С.225-233.
2. Гнесь І.П. Багатоквартирне житло: тенденції еволюції. Нац. ун-т. «Львівська політехніка». Л.: Вид-во Львів: політехніка 2013. С. 643-650
3. Гнесь І.П. Перспективні напрямки вдосконалення типології сучасних квартир. *Спеціальний випуск: Організація комфортного середовища життєдіяльності міських поселень*. Зб. наук. праць КиївЗНДІЕП. Під загальною редакцією В.В.Куцевича. К: КиївЗНДІЕП, 2008.С. 33-36.
4. Гнесь І.П. Проблеми формування регіональної житлової політики. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. К: КНУБА, 2009. Вип. 21.С.244-250.
5. Гнесь І.П. Моркляник О.І. Передумови формування фонду соціального житла.// Нац. Ун-т «Львівська політехніка». Л.: Вид-во Львів: політехніки, 2005. С. 264-269.
6. Гнесь І.П. Соціально-психологічні фактори комфортності житлового середовища. *Проблеми теорії и історії архітектури України. Сборник научных трудов*. Одесса, 2003. Вып. №4. С65-73
7. Гнесь І.П. Екожитло як можливість відновлення зв'язку людини і природи. *Містобудування і теоретичне планування: наук-техн. збірник*. К: КНУБА, 2011. Вип. 40. С275-283.
8. Дурманов В.Ю. Основні напрямлення планіровочного розвитку сучасного жилища (По результатам переписей и инвентаризации жилищ развитых стран). Львов: ЛПИ, 1992. - 90с.

9. ДБН В.2.2. – 15 – 2005. Житлові будинки. Основні положення. Укрархбудінформ, 2005. 36 с.
10. ДБН 360-92\*\*. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. К.: Держбуд України, 2002. 107 с.
11. Ежов В.И. Архитектура южного жилища. К: 2012. – 271 с.
12. Ежов В.И., Слепцов О.С., Гусева Е.В. Архитектурно-конструктивные системы гражданских зданий (история, предпосылки развития, перспективы). К.: Лиценз и Арх, АртЭк, 1998. – 331 с.
13. Яблонская А.Д. «Ускользящая» типология и разнообразие жилища. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. К: КНУБА, 2010. Вип.25. С. 410-424.
14. Куцевич В.В. Житлова політика і питання проектування доступного і соціального житла.// Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. Спеціальний випуск: Комплексний розвиток житлового середовища. / Зб. наук. праць КиївЗНДІЕП. Під загальною редакцією В.В.Куцевича. К: КиївЗНДІЕП, 2009. С. 6-7.
15. Куцевич В.В. Соціально-типологічні аспекти проектування житла соціального призначення. Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. Спеціальний випуск: Організація комфортного середовища життєдіяльності міських поселень./ Зб. наук. праць КиївЗНДІЕП. Під загальною редакцією В.В.Куцевича. К: КиївЗНДІЕП, 2008. – С. 22-27.
16. Куцевич В.В. Вопросы формирования безбарьерной среды жизнедеятельности. *Жилищное строительство*. К. 2001. Вип. №5. с.13.
17. Слепцов О.С. Архитектура цивільних будівель: індустріалізація» - К.: А+С, 2010. – 245 с.
18. Тімохін В.О. Архитектура міського розвитку. 7 книг з теорії містобудування. Київ: КНУБА, 2008. 629с.
19. Шебек Н.М. Гармонізація планувального розвитку міста. Київ: Основа, 2008. 216с.

#### References

1. Bachinska L.G (2005). Typological aspects of the reconstruction of residential buildings of the first mass series. [Типологические аспекты реконструкции жилых домов первых массовых серий], *Rekonstrukciya zhitla: naukovo-virobniche vidannya*. К.: NDI proekt rekonstrukciya. Vyp.(6), p.225-233 (in Russian)
2. Gnes I.P(2013). Apartment housing: evolutionary trends. [Багатоквартирне житло: тенденції еволюції], *Нас. un-t. «Lvivska politekhnik»*. L.: Vud-vo Lviv: politekhnik, p. 643-650 (in Ukrainian)

3. Gnes I.P.(2008). Promising areas for improving the typology of modern apartments. [Perspektyvni napriamky vdoskonalennia typolohii suchasnykh kvartyr], Special issue: Orhanizatsiia komfortnoho seredovyscha zhyttiediialnosti miskyykh poselen. K: KyivZNDIEP p. 33-36 (in Ukrainian)
4. Gnes I.P.(2009). Problems of formation of regional housing policy. [Problemy formuvannia rehionalnoi zhytlovoi polityky], *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*. K: KNUB. Vyp(21), p.244-250 (in Ukrainian)
5. Gnes I.P. Morklianyk O.I (2005). Prerequisites for the formation of the social housing fund. [Peredumovy formuvannia fondu sotsialnoho zhytla], Nats. Un.«Lvivska politekhnikha». L.: Vyd-vo Lviv: politekhnyky, p.264-269 (in Ukrainian)
6. Gnes I.P.(2003). Socio-psychological factors of living comfort. [Sotsialno-psykholohichni faktory komfortnosti zhytlovoho seredovyscha]. Problemy teorii i istorii arkhitektury Ukrainy. Sbornik nauchnykh trudov. Odessa. Vyp(4), p.65-73 (in Ukrainian)
7. Gnes I.P.(2011). Eco-housing as an opportunity to restore the connection between man and nature. [Ekozhytlo yak mozhlyvist vidnovlennia zviazku liudyny i pryrody], *Mistobuduvannia i teoretychne planuvannia: nauk-tekhn. zbirnyk*. K: KNUBA. Vyp(40), p.275-283 (in Ukrainian)
8. Durmanov V.Y. The main directions of the planning development of modern housing. [Osnovnye napravleniya planirovochnogo razvitiya sovremennogo zhilishcha], (Po rezultatom perepisej i inventarizacii zhilishch razvityh stran). Lvov: LPI, p.90 (in Russian)
9. SBC V.2.2. – 15 – 2005. Residential buildings. Substantive provisions. [DBN V.2.2. – 15 – 2005. Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennia], *Ukrarkhbuildinform*, p.36 (in Ukrainian)
10. SBC 360-92\*\*(2002). Urban planning. Planning and construction of urban and rural settlements. [DBN 360-92\*\* Mistobuduvannia. Planuvannia i zabudova miskyykh i silskyykh poselen], K.: Derzhbud Ukrainy, p.107 (in Ukrainian)
11. Ezhov V.Y.(2012) Southern Dwelling Architecture [Arhitektura yuzhnogo zhilishcha]. K., p.271 (in Russian)
12. Ezhov V.Y., Sleptsov O.S., Huseva E.V (1998) Architectural and structural systems of civil buildings (history, development background, prospects) [Arhitekturno-konstruktivnye sistemy grazhdanskih zdaniy (istoriya, predposylki razvitiya, perspektivy)]. K.: Licenz i Arh, ArtEk, p.331 (in Russian)
13. Yablonskaia A.D (2010). «Elusive» typology and diversity of home [«Uskolzayushchaya» tipologiya i raznoobrazie zhilishcha]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*. K: KNUBA. Vyp(25), p.410-424 (in Russian)
14. Kutsevych V.V (2009). Housing policy and the design of affordable and social housing.// Promising areas of design of residential and public buildings [Zhytlova



polityka i pytannia proektuvannia dostupnoho i sotsialnoho zhytla.// Perspektivni napriamky proektuvannia zhytlovykh ta hromadskykh budivel]. Spetsialnyi vypusk: Kompleksnyi rozvytok zhytloвого seredovyscha. / Zb. nauk. prats KyivZNDIEP. Pid zahalnoiu redaktsiieiu V.V.Kutsevycha. K: KyivZNDIEP, p.6-7 (in Ukrainian)

15. Kutsevych V.V (2008). Socio-typological aspects of designing social housing. Promising areas of design of residential and public buildings. [Sotsialno-typolohichni aspekty proektuvannia zhytla sotsialnoho pryznachennia. Perspektivni napriamky proektuvannia zhytlovykh ta hromadskykh budivel]. Special issue: Orhanizatsiia komfortnoho seredovyscha zhyttiediialnosti miskyykh poselen./ Zb. nauk. prats KyivZNDIEP. Pid zahalnoiu redaktsiieiu V.V.Kutsevycha. K: KyivZNDIEP, p.22-27 (in Ukrainian)

16. Kutsevych V.V (2001). Questions of forming a barrier-free living environment. [Voprosy formirovaniya bezbarenoj sredey zhiznedeyatel'nosti]. Zhilishchnoe stroitel'stvo. K. Vyp(5), p.413 (in Russian)

17. Slietsov O.S (2010). Architecture of civil buildings: industrialization. [Arkhitektura tsyvilnykh budivel: industrializatsiia]. K.: A+C, p.245 (in Ukrainian)

18. Timokhin V.O (2008). Architecture of urban development. [Arkhitektura miskoho rozvytku]. K: KNUBA, p.629 (in Ukrainian)

19. Shebek N.M (2008). Harmonization of planning development of the city. [Harmonizatsiia planoval'nogo rozvytku mista]. Kyiv: Osnova, p.216 (in Ukrainian)

#### Аннотация

**Новосад Ирина Геннадиевна**, кандидат архитектурных наук, доцент, кафедра: «Основ архитектуры и архитектурного проектирования» Киевский национальный университет строительства и архитектуры.

#### **Приемы реконструкции как метод повышения функционально-типологических и объемно-пространственных решений типовых жилых домов.**

В статье проводится анализ застройки Киева, из анализа мы видим, что застройка нашего города формируется из типовых жилых домов построенных 1955-1990 годов. Типовые жилые дома имеют этапы и тенденции своего развития. На сегодняшний день типовые жилые дома морально устарели и не отвечают потребностям разных слоев населения, а именно: планировочные решения квартир, входная группа не приспособлена для возможностей передвижения маломобильных групп населения, не достаточно места для функционально-типологических зон, конструкции находятся в обветшавшем состоянии, фасады жилых домов не соответствуют эстетическим качествам.

Для улучшения качеств в функционально-типологических решений и объемно-пространственных решениях автором доказывается необходимость в проведении реконструкции, а приемы реконструкции дает возможность выбрать направление в проведении реконструкции.

Ключевые слова: реконструкция, объемно-пространственные решения, функционально-типологическое решение, фронтальная композиция, приемы, качество жилья, модернизация, градостроительная ситуация.

#### Annotation

**Iryna Novosad** candidate of architectural sciences, associate professor, department: "Fundamentals of architecture and architectural design" Kyiv National University of Construction and Architecture.

#### **Reconstruction techniques for increasing functional-typological and spatial solutions of typical residential buildings.**

The article analyzes the development of Kiev, from the analysis we see that the development of our city is formed from typical residential buildings built in 1955-1990. Typical residential houses have five main stages of their development. Each stage has contributed to the development of a constructive and planning solution for a residential building. Temporary indicators require new indicators of comfort. Typical residential buildings have several disadvantages. The layout of the apartment does not meet the requirements of the disabled, the lack of space for functional typological areas, such as a place for a washing machine, dressing rooms. Entrance groups of typical houses are not adapted for the mobility of persons with disabilities, there is no place for a stroller and no place for a concierge. Structures, communications and facades are in poor condition. The negative qualities of a residential building lead to the need for reconstruction. During the reconstruction, it is necessary to take into account the urban planning situation, the structural bearing system of the building, and the requirements of the population. The main requirement for housing, which determines the quality of comfort, is the conformity of the functional-typological zones to the requirements of a particular person, there should also be free space in the house, the facade decoration should be energy-saving. There are a number of techniques, namely: redevelopment within the existing structural system, the extension and superstructure of additional spaces, the organization of landscaping on the roof. Each of the techniques introduces additional positive qualities both in the planning decision and the facade composition, as well as the techniques make it possible to choose the direction in the reconstruction and improve the quality of typical residential buildings of 1955-1990.

Key words: reconstruction, spatial and spatial solutions, functional-typological solution, frontal composition, techniques, quality of housing, modernization, urban planning situation.