

Вальмен Аладов



Новости квадратного метра

Читаем газеты, смотрим телевизор (последние известия, конечно) – и сердце радуется. Прекрасно обстоят дела у нас с жилищным строительством. Новые проекты все лучше, квартиры комфортнее – дороже, правда, так поставлена же задача снизить стоимость квадратного метра!

И тут звонок (не первый на эту тему, кстати):

– Поздравьте меня, квартиру купил!
– Поздравляем, а чего звонишь?
– Да вот, хочу просить вас сделать мне проект перепланировки, чтоб квартира современной была.

Ну как отказать?

На том же телевидении узнаем, что проблема с самодельной перепланировкой новых квартир приняла массовый стихийный характер. Значит, не все так прекрасно в наших типовых проектах? Может, за полвека вместе с изменениями условий жизни изменились и требования к жилью?

Нет, мы не против традиционных квартир. Сомнения нет, что, во-первых, к ним привыкли не только проектировщики, но и очень многие граждане, а во-вторых – кому-то нужны именно такие квартиры.

А уж о снижении стоимости квадратного метра – зачем лукавить? Материалы дорожают, энергоресурсы дорожают, техника дешевле не станет, а зарплаты (строителям) – единственное, что как бы можно снизить, – и так ниже некуда.

Доступные по цене квартиры ох как нужны, а для одиночек и малых семей – прямо позарез. Вот статистика. По данным АН “Час пик”, в декабре 2009 г. в Минске спрос на однокомнатные квартиры превышал предложение на 33%, на двухкомнатные – на 6%, а, к примеру, трехкомнатные превышали

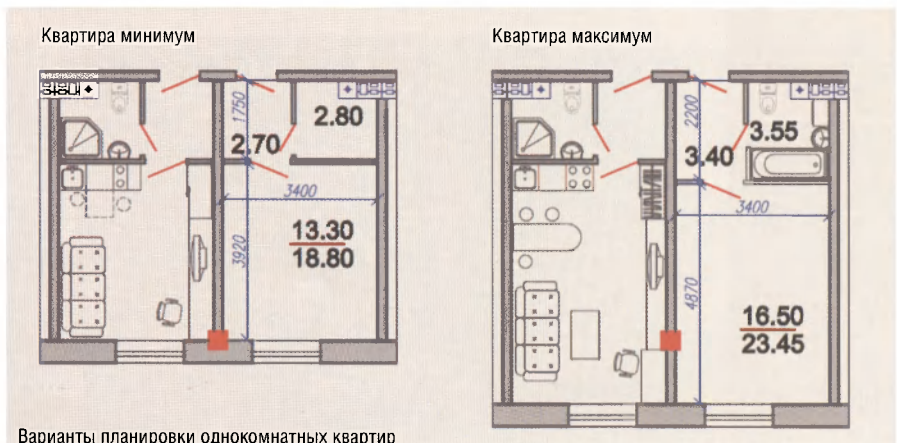
спрос на 30%. Одиночек (при норме на человека 20 м²) вообще поселить негде: площадь традиционной типовой однокомнатной квартиры порядка 40 м², – сдаются общежития и комнаты в коммунальных квартирах.

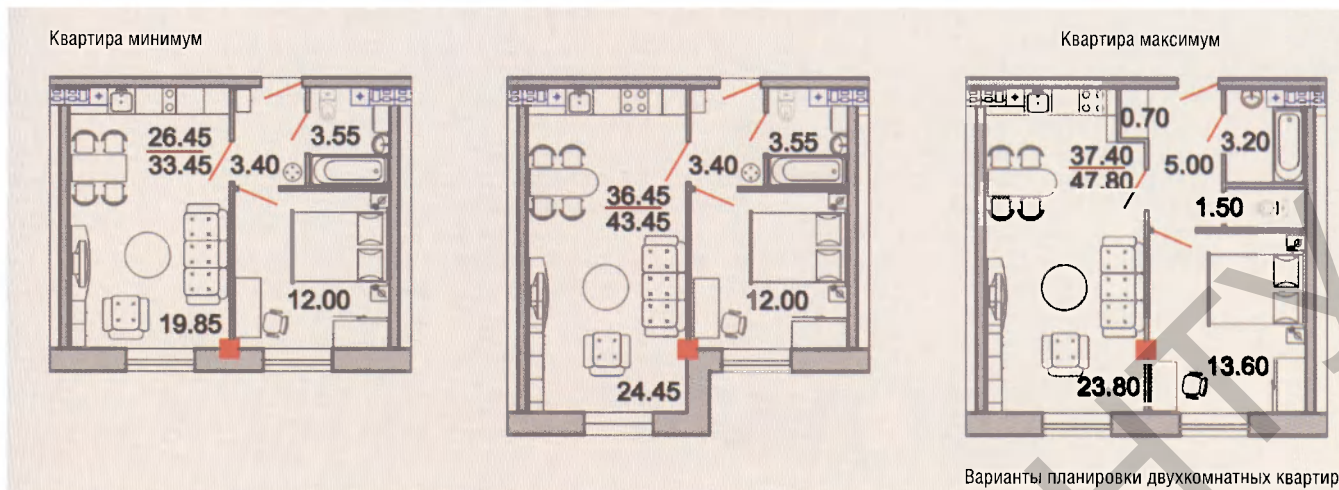
Есть еще одна причина, можно сказать, морально-этическая проблема – расселение сложных семей с пожилыми членами, – которая практически не решается в современных планировках. Но это особая тема, о ней и разговор особый.

Так что вопрос создания новой, дополнительной типологии квартир не только назрел, но и перезрел. Ведь еще в 1950-е годы в Советском Союзе (и у нас в республике) интенсивно шла разработка домов с квартирами так называемого гостиничного типа, которые предназначались для расселения одиноких и малосемейных граждан. По разным причинам, а в основном из-за неповоротливой бюрократической системы начинание заглохло.

Сегодня в рамках научно-исследовательской работы ГБ 06–60 “Разработка оптимального взаимодействия конструкции и художественной формы многоквартирного жилого дома в новых архитектурно-конструктивных системах” коллектив сотрудников кафедры “Архитектура жилых и общественных зданий” АФ БНТУ (руководитель – доктор архитектуры В.Н. Аладов, кандидаты архитектуры И.П. Реутская, Т.А. Рак) разработал научно обоснованное предложение по дополнительной номенклатуре экономичных квартир нового типа для расселения одиночек и малых семей, где за счет новых принципов планировки не только без снижения, но даже с повышением комфортабельности можно значительно снизить стоимость расселения, создать условия для перепланировки квартир в процессе эксплуатации, изменять набор квартир по этажам и многое другое.

Конечно, новые дома (все независимо от их планировки) должны строиться в каркасе. Будет этот каркас сборным или монолитным, будут стены из крупных панелей или мелкоступных блоков – вопрос конъюнктуры и использования существующей материальной базы. Главное – уйти от фиксированных внутренних стен, дав возможность зданию быть “живым”, изменяющимся во времени. К тому





же монолитный каркас вообще дает возможность за счет устройства консольного выноса наружных стен не только варьировать площади квартир, но и создавать достаточно выразительную пластику фасадов.

Но вернемся к планировке. Основываясь на отечественном и зарубежном опыте, учитывая сегодняшний менталитет граждан и традиции народного жилища, в дополнительной серии предложены квартиры, где общая комната объединена с кухонным блоком. Однокомнатные квартиры на одного человека общей площадью от 18,25 до 19,90 м². Это то, что ранее называлось гарсоньерками, сейчас по-модному – студио. Такая квартира вдвое меньше традиционной однокомнатной (и соответственно дешевле) с кухней-нишей, где фронт оборудования равен 1,8 м (комбинированное оборудование, образцы которого можно увидеть, например, в магазинах Германии), совмещенным санузлом с душевым поддоном и небольшой прихожей, которая также может быть объединена с комнатой в единое пространство.

Двухкомнатная квартира размещается на площади традиционной однокомнатной. В любом случае она значительно комфортнее прототипа. Отдельная спальня, просторная жилая комната, где при необходимости можно создать комбинированное спальное место, кухонный блок, приближенный к месту (просторному, а не 6 м²) приема гостей, – это полноценная двухкомнатная квартира на двух человек площадью от 40,60 до 41,15 м². При этом по желанию санузел может быть либо отдельным, либо совмещенным, оборудован ванной или душевым поддоном.

Трехкомнатная квартира, построенная по тому же принципу (на площади традиционной двухкомнатной), вообще с успехом может конкурировать с обычной трехкомнатной квартирой, несмотря на меньшую общую площадь. Две спальни позволяют комфортно разместить семью из 4 человек, общая комната площадью 20–23 м² – вариантное использование. А стоимость – стандартной двухкомнатной квартиры.

Напоминаем, что в действующих проектах серий М-111–90 и М-464 площадь однокомнатной квартиры колеблется от 39 до 47 м², двухкомнатных – от 53 до 63 м², трехкомнатных составляет 76–92 м².

Комфортная планировка при уменьшении общей площади квартир – суть нашей разработки. Конечно, новая организация жилища требует изменения ряда нормативных положений. Слава богу, президент отменил уже обветшавшие СНиПы, хотя контролирующие органы, думаю, будут еще долго этому сопротивляться.

Тем не менее как в целях улучшения санитарно-гигиенического состояния квартир и безопасности эксплуатации, так и для снижения энергозатрат хотя бы для этих домов придется снять ограничения с установки электроплит в домах ниже 10 этажей, разработать современные системы вентиляции квартир, решив заодно вопросы энергосбережения, отбросив прежние формальные ограничения и мелочную опеку в проектировании жилья.

Пока нашими предложениями заинтересовались лишь простые застройщики, которые организовали жилищный кооператив и заказали проект 9-этажного жилого дома с квартирами нового типа, и студенты, использующие наши идеи в учебных проектах. Может, наконец, и лица, отвечающие за обеспечение населения социальным жилищем, также обратят внимание на эти предложения, хотя бы как на реальный путь снижения стоимости (не цены) жилья.



Кроме того, мы уверены: при формировании рынка арендного жилья, что становится уже реальной проблемой, квартиры этого типа были бы наиболее целесообразны.

И почему бы, скажем, УКСу Мингорисполкома не построить хотя бы один экспериментальный дом, для того чтобы убедиться в наличии спроса на такие квартиры?

Мораль такова:

- во-первых, комфортность квартиры зависит не от количества квадратных метров, а от ее архитектурной организации;

- во-вторых, коль скоро снижение стоимости этого метра весьма проблематично и пока реальных предложений не предвидится, нужно снижать стоимость квартиры, а не метра.