

**Малозэтажная застройкика: возможности первых этажей,  
эксплуатируемая кровля**

Рондель В.Р.

ОАО «Институт « Минскгражданпроект»

Малозэтажная жилая застройкика в системе жилого района может быть точечной, блокированной, секционно-квартальной, ячеистой и структурной. Этот тип застройкики позволяет организовывать сомасштабную человеку ступенчатость жизненной среды от эксплуатируемых зеленых крыш, веранд-лоджий (домашних садиков), приквартирных террас на солнечной стороне, дворовых территорий для общего пользования, до общих рекреационных зон жилого района. Постепенно стирается функциональная грань между жилой и общественной застройкикой комбинируя эти две функции в одном здании и их комплексах. 1-ые и цокольные этажи, как правило, занимают торгово-офисные помещения, гаражи и квартиры с территорией общего пользования. Неудобство проживания на 1-ых этажах очевидно, но исправима, если приподнять примыкающую площадку к квартире, организовав личное пространство палисадника, отгородившись цветниками, кустами, деревьями с мангалом или барбекю, собственными качелями, надувным бассейном и даже персональной песочницей, а зимой и елкой, и снежной бабой. Дворик на дворе дает новые возможности для проживания на 1-ых этажах, включая эксплуатируемую террасу в общую площадь с понижающим коэффициентом 0,3. На примере проектируемой малозэтажной застройкики жилого района «Лебяжий» в г. Минске, происходит мягкое перетекание эксплуатируемых кровель, озелененных террас в зону общего пользования двора, квартала и центральной рекреационной части жилого района. Все эти элементы озеленения с игровыми устройствами и площадками для отдыха сопровождаются водным благоустройством. Так же как человеческая одежда, «одежда» зданий регламентируется общепринятыми нормативами на тепло, воздухопроницаемость, светопрозрачность, долговечность и безопасность. Необходимо законодательно поставить застройщиков в такие условия, чтобы стоимость квадратного метра напрямую зависела бы от инноваций типа «стена-фильтр», рекуперация с теплоутилизацией, очистка воды, сбор дождевой воды, использование солнечной, биотермальной и ветровой энергии, применение органических материалов в системе утепления эксплуатируемых зеленых крыш. Все эти составляющие ландшафтно-средового подхода к проектированию зданий необходимы для ее энергоэффективности и особой привлекательности.