**Нормативные требования к жилым зданиям. Устройство современных квартир в реконструируемых зданиях.**

Опыт проектирования переустройства зданий, построенных во второй половине XX века, показывает, что целесообразность реконструкции определяется:

* 1) возможностью не только увеличить площадь отдельных квартир, но и получить разнообразные планировочные решения;
* 2) увеличением площади подсобных и коммуникационных помещений в составе квартиры;
* 3) реализацией принципа пространственной дифференциации помещений, т.е. разделением квартиры на функциональные зоны, удовлетворяющие потребности членов семьи в различных видах занятий (в частности, выделение зон: приготовления и приема пищи; дневного пребывания и приема гостей; отдыха).

Быстро происходящее расслоение населения страны по уровню доходов определяет и разные стратегии реконструкции жилья.

Во-первых, возможна реконструкция зданий, находящихся в центральной части больших городов, под высококачественное («элитное») жилье, где квартиры укрупняют вплоть до устройства одной квартиры на этаже. Но главным преимуществом реконструированных объектов будет все-таки престижное и удобное расположение на территории города. Масштабы подобной реконструкции не очень велики, потому что быстро увеличиваются масштабы возведения нового высококачественного жилья в этих же районах (путем уплотнения существующей застройки или на месте сносимых объектов).

К основным составляющим «элитности» жилья можно отнести:

* 1. Расположение жилых комплексов в районе исторического центра или как минимум в экологически благополучной части города, где сохранились зеленые массивы, акватории рек, озер и иные ценные природные элементы ландшафта.
* 2. Создание в процессе реконструкции дома (или группы домов) развитых и хорошо оборудованных общественных помещений для жильцов (зимнего сада, фитнесс-зала, сауны с бассейном, спорткомплекса с тренажерными залами, бильярдной с баром, детских игровых комнат, кинозала, круглосуточно работающего кабинета врача, площадки для приготовления барбекю на крыше, прачечной, холодильника для хранения меховых изделий летом и т.д.). Само собой разумеется, наличие подземных гаражей или, по крайней мере, охраняемой автостоянки с количеством машино-мест не менее числа квартир. Не выходя из дома, жильцы должны иметь возможность заказать турпутевку, авиабилет, ужин в ресторане — для этого должна быть предусмотрена специальная служба.
* 3. Общая идея, реализуемая в процессе переустройства жилья в элитное, заключается в создании жилого пространства каждой квартиры как бы в виде виллы, встроенной в объем многоэтажного дома. Отсюда — конструктивно-планировочные требования к элитному жилью в переустраиваемых зданиях:
	+ а) наличие избыточного естественного освещения;
	+ б) множество подсобных помещений;
	+ в) большое число санузлов с естественным освещением;
	+ г) возможность устройства квартиры в двух уровнях;
	+ д) устройство двухсветной гостиной, обеспечивающей создание зонированного по вертикали пространства перед камином;
	+ е) наличие двух входов в квартиру из общей лестничной клетки, расположенных на разных уровнях.

Весь первый этаж в таких зданиях может быть отдан под сервисные службы (например, обязательно наличие собственной службы эксплуатации). Комплекс (дом) должен быть тщательно охраняем (вход по магнитным карточкам).

Из опыта перепланировки жилых домов для получения элитного жилья следует, что подобное повышение комфортности достигается лишь путем потери 13—30% исходной жилой площади.

Более реальным представляется переустройство жилых зданий под социальное жилье в интересах части среднего класса, а также молодых и небольших семей. Муниципальные квартиры в реконструируемых зданиях следует проектировать площадью не менее, чем указано в табл. 4.2.1.

Таблица 4.2.1

Минимальная площадь квартир в реконструируемых зданиях

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Число комнат в квартире | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Общая площадь квартир, м2 | 25-36 | 40-48 | 58-63 | 70-74 | 84-91 |

В реконструируемых квартирах целесообразно преобразование рядом расположенных квартир в смежно-изолированные квартиры для семей, состоящих из нескольких поколений. Каждая из этих квартир должна проектироваться в соответствии с требованиями проектирования изолированных квартир, но по желанию жильцов дополнительно предусматривается возможность сообщения между ними через проем шириной более 0,9 м. Этот проем может располагаться в стене, разделяющей две передние, внутренние коридоры или кухни.

Допускается проектирование жилых комнат глубиной более 6 м при условии устройства вытяжной вентиляции из зоны, удаленной от оконного проема, и обеспечения требуемого уровня естественной освещенности в этой зоне.

Общая комната является композиционным центром квартиры и предназначена для пребывания всех членов семьи, приема гостей и отдыха. Ее площадь не может быть меньше 16 м2. Общая комната может использоваться и как столовая. В двухкомнатных квартирах общую комнату делают изолированной, в многокомнатных квартирах она может быть проходной. Исходя из условий расстановки мебели, ее ширина назначается не менее 3—3,5 м. В престижных квартирах общую комнату часто совмещают с зимним садом и т.п.

Спальные и индивидуальные комнаты делают площадью от 10 м2 (шириной 2,2—3 м). Для экономически состоятельных людей площадь спальни увеличивают до 20—25 м2 и при ней располагают гардеробную и санитарный узел.

Даже в квартирах до 48 м2 площадь кухни не может быть меньше 8 м2. Различают три вида планировочного решения кухни: кухни-столовые, рабочие кухни, кухни-ниши. Кухня-столовая должна иметь площадь более 12 м2. В ней предусматривается место для обеденного стола, и она может использоваться как столовая. Рабочая кухня представляет собой изолированное помещение, предназначенное для приготовления пищи. Она может располагаться рядом со столовой и сообщаться с ней через дверной проем или проем в стене (для подачи пищи). Кухни-ниши оборудуются только электроплитами и располагаются в общей комнате или передней. Это вполне приемлемый вариант для квартир гостиничного типа (при глубине ниши не менее 0,7 м).

В санитарный узел объединяют помещения, в которых устанавливают унитаз, биде, умывальник, ванну или душевой поддон, парную камеру (сауну). В однокомнатных квартирах допускается устройство совмещенных санитарных узлов. В больших квартирах количество санитарных узлов определяется исходя из количества спален и планировочного решения. Например, во входной зоне располагают уборную с умывальником, а в спальной зоне — один-два санузла. В элитных квартирах в основном санитарном узле устанавливают ванну увеличенных размеров с дополнительным оборудованием (джакузи), а в других — обычного размера.

Коридоры и передняя являются планировочным элементом, связывающим отдельные помещения квартиры. Ширина коридоров обычно принимается не менее 1,1 м, а ведущих в кухню — 0,85 м. Передняя должна иметь площадь не менее 4 м2 (ширина — более 1,4 м). В престижных квартирах передние делают увеличенного размера, иногда превращают в холлы, «перетекающие» в общую комнату.

Встроенные шкафы и шкафные комнаты-кладовые (гардеробные) размещают в самых неудобных местах реконструируемой квартиры. В малокомнатных квартирах социального жилья их площадь принимают не менее 3,5 м , в многокомнатных — более 6 м2.

Важным фактором, определяющим планировочное решение реконструируемого жилья, является ориентация здания. Квартиры приходится проектировать с окнами как на одну, так и на две стороны горизонта. При этом в наименее благоприятное положение ставят комнаты общего пребывания, а окна спален ориентируют в тихий двор или на наиболее инсолируемый фасад.

Свобода выбора планировки зависит от количества сохраняемых внутренних несущих конструкций. Чем больше колонн, стен, пилонов необходимо оставить в пределах габарита реконструируемого

здания, тем сложнее создать квартиру, соответствующую архитектурному замыслу и высокому уровню комфортности.

Большой объем реконструкции зданий различных периодов постройки дает огромное количество примеров самых разнообразных видов перепланировки.

За счет дополнительных санузлов обеспечено более четкое функциональное зонирование квартиры. Увеличена кухня, получившая связь с гостиной. Передняя теперь имеет гардеробные и антресоли. Обеспечено сквозное проветривание помещений квартиры. Устройство раздвижной перегородки между спальней и гостиной зрительно расширяет пространство, обеспечивает его различное использование. Неизбежное занижение параметров спальных помещений обусловлено жесткой конструктивной схемой здания.

Среднее значение планировочного коэффициента К1 снизилось за счет увеличения площади вспомогательных помещений с 0,66 до 0,55, т.е. на 20%.

В результате модернизации типового здания четыре малокомнатные квартиры объединены в две многокомнатные. Сохранены местоположение санузлов и прежняя площадь кухни, но теперь она используется только для приготовления пищи.

В сохраняемых опорных зданиях жилого фонда российских городов невозможно получить жилье, отвечающее современным требованиям, простой реновацией (капитальным ремонтом). Поскольку большая его часть состоит из квартир упрошенного типа, не отвечающих современным социальным требованиям. Их подсобные помещения сведены до минимума, площадь кухонь, прихожих и санитарных узлов очень мала. Даже в малокомнатных квартирах попасть в кухню и спальню можно только через проходную общую комнату. Единственный выход — реконструкция жилого фонда.

Наметились два подхода к реконструкции жилых зданий.

Первый, щадящий, основан на сохранении большинства конструкций, но с необходимым усилением несущих и утеплением ограждающих конструктивных элементов. Планировка в целом сохраняется, и квартиры заселяются малочисленными семьями. Причем с целью компенсации недостатков планировки им предоставляются квартиры больше, чем это диктуется социальными нормами. Выполняются только локальные реконструктивные мероприятия. Например, к зданиям пристраиваются объемы кухонь-эркеров и маленькая рабочая кухня превращается в кухню-столовую. Или рабочая кухня превращается в кухню-нишу за счет общей комнаты. Также за счет общей комнаты увеличивается площадь прихожей и т.п.

По второму методу предлагается модернизация квартир с кардинальной перепланировкой. Комфортность повышается за счет уменьшения числа комнат и увеличения подсобных помещений.