ОПТИМИЗАЦИЯ ПАРАМЕТРОВ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ТИПОВЫХ КВАРТИР ЖИЛИЩНОГО ФОНДА РФ

О.М. Акчурина, *магистрант*
А.М. Чупайда, *канд. экон. наук, доцент*
Тольяттинский государственный университет
(Россия, г. Тольятти)

DOI: 10.24411/2500-1000-2019-11888

Аннотация. *В статье рассматриваются распространенные ошибки функционально-планировочных решений квартир отечественного жилого фонда, изучается вопрос о том, каким должно быть комфортное жилище, способное удовлетворить основным потребностям современных граждан Российской Федерации. Эксперты в области архитектуры и строительства отмечают отсутствие развитой номенклатуры помещений квартир в новостройках, их малую площадь, недостаток в естественном свете и объёме воздуха. Кроме того, по данным Росстата наблюдается негативная тенденция сокращения средней площади квартир, начиная с 2010 года по настоящее время, на 35%. Почти половина всех россиян желают улучшить жилищные условия за счёт увеличения площади помещений.*

Ключевые слова: *функционально-планировочные решения, типовые планировки, параметры, инновации, перспективы, проектирование, массовая застройка, жилое помещение.*

Данные социологических исследований показывают удручающе низкие показатели жилищных условий в Российской Федерации. На одного человека в России приходится 25 м^2 – это один из самых низких показателей рейтинга «Индекс лучшей жизни» (Better Life Index), который составляет международная Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР).

Кроме того, средняя площадь построенных квартир с 2010 г. уменьшается. По данным Росстата, в 2010 г. он составлял 81,5 кв. м, а в 2019 г. – уже 48,5 кв. м. Большая часть населения проживает в типовых домах, возведенных в 60–70-х гг. Около 45% российских семей хотят улучшить жилищные условия, в первую очередь – переехать в квартиру побольше.

Проблемы жилищного фонда Российской Федерации заключается не только в малых площадях квартир, но и неудачных планировочных решениях. Статья посвящена анализу современных жилищных условий и возможности их улучшения, путём выведения оптимальных параметров комфортабельной квартиры, способной удовлетворить основным потребностям граждан.

1. Распространённые ошибки функционально-планировочных решений типовых квартир

Нередко при проектировании фасада за счет архитектурных изысков могут появиться так называемые «глубокие» или «слепые» квартиры, где из-за отсутствия окон не обеспечивается естественное освещение спален, гостиных и иных помещений. Ошибка эта вызвана исключительно желанием застройщиков получить максимум прибыли, из чего получаются большие по метражу, но нефункциональные квартиры.

Планировки коридорного типа, когда узкие длинные проходы ведут из одной комнаты в другую, также являются неудачными.

Еще одной частой ошибкой девелоперов является недостаточное внимание к вспомогательным помещениям в квартире. Практика показывает, что для комфортного проживания намного важнее большая кухня, прихожая и ванная, чем излишние метры в комнатах [1].

Наличие в квартире балконов/лоджий также должно гармонично сочетаться с количеством комнат.

Не менее важный критерий – комфортность дома в целом, в том числе количество квартир на лестничной площадке. Удачным решением будет наличие не более четырех квартир на этаже.

Стандарты неуклонно повышаются. Если раньше такие опции, как гардеробная или прачечная, были востребованы только в элитном сегменте, сегодня это норма и для среднего класса [2].

Стесненные жилищные условия оказывают негативное влияние на развитие и психологию, особенно детей. Согласно исследованиям Сюзен Сейгет, профессора психологии, дети, которые долгое время проживают в микроквартирах, становятся необщительными и замкнутыми [3]. Есть риск заболеть хроническими и острыми заболеваниями. Это объясняется нехваткой чистого воздуха в помещении.

2. Оптимальные параметры современного комфортного жилища

Перед выбором оптимальных параметров жилища следует рассмотреть требования СНиП и СанПиН в отношении жилых пространств, и сопоставить нормативы с реальными потребностями граждан и мнением экспертов. По мнению агентов по продаже недвижимости, если человек живет один, то оптимальным выбором для него является квартира-студия, общая площадь которой 60 м^2. Если же речь идет о семейной паре, то желаемая площадь жилья будет примерно в два раза больше. В соответствии с нормами СанПиН, минимальная приемлемая для проживания одного человека площадь квартиры – 18 м^2. При этом для большей площади квартиры, где проживает несколько членов семьи, СанПиН выделяет 15 м^2 на человека. На сегодняшний день такая площадь отнюдь не удовлетворяет требованиям граждан к жилищным условиям.

В конце прошлого века комфортными считались любые квартиры, параметры которых отличались от «хрущевки» в лучшую сторону. В сравнении со старыми планировками, новые дома имели балконы или лоджии, площадь кухни была увеличенной, а проходные комнаты отсутствовали. В настоящее время все без исключения квартиры в новых домах можно было бы считать удовлетворительными по требованиям комфорта и безопасности [4].

Рассмотрим вопрос о том, какими параметрами должно обладать современное жилище. Крайне важны два фактора: просторность помещений и их пропорции. Площадь гостиной не должна быть менее 20 м^2. Считается, что соотношение сторон каждой комнаты и, соответственно, всей квартиры в целом должно быть таким, чтобы квартира не казалась слишком вытянутой, т.е. пропорционально комната должна стремиться к квадрату или 2:3 [5].

Квартиры с улучшенной планировкой, располагают кухней, площадь которой составляет не менее 12 м^2 в случае однокомнатной и не менее 15 м^2 в случае многокомнатной квартиры. Если планировка квартиры подразумевает столовую, то площадь кухни должна быть увеличена еще как минимум на 30%.

Комфортная планировка также должна подразумевать развитую номенклатуру вспомогательных помещений: гардеробных, подсобок, кладовых.

В соответствии с общепринятыми нормами, количество санузлов в квартире должно составлять на один меньше, чем общее количество комнат. Квартиры с несколькими санузлами обычно предполагают гостевые и хозяйские комнаты. Обязательным условием является расположение санузлов вдали от кухни. Площадь ванной комнаты должна быть таковой, чтобы была возможность беспрепятственно установить в ней всё необходимое оборудование: душевая кабина или ванна, умывальник, унитаз и биде.

Практически в любой современной квартире имеется балкон или лоджия.

Высота потолков должна составлять не менее 250 см.

Таким образом оптимальными параметрами будут:

Планировка *гостиной* требует предварительного учета общей площади и объема всей мебели, которая будет в ней располагаться. Например, обычный диван имеет глубину 74 см и длину 200 см. Стоит

учесть, что расстояние до телевизора должно превышать размер его диагонали в 8 раз. Также необходимо выделять отдельное рабочее место, в том случае, если в гостиной планируется разместить компьютер или ноутбук. Таким образом, оптимальная площадь гостиной должна начинаться от 20 м^2 [6].

В качестве конкретного примера возьмем *спальню* для двоих. Основным элементом спальни является кровать, размеры которой следует принимать во внимание при планировке комнаты в первую очередь. Так, если стандартная двуспальная кровать имеет размеры 160х200 см, а также учитывать параметры остальной мебели в спальне (прикроватная тумба, туалетный столик, шкафы). Оптимальный размер спальни должен составлять не менее 15 м^2.

Осуществляя планировку *детской комнаты*, следует учитывать прежде всего количество детей. Дополнительным фактором является наличие отдельной игровой зоны комнаты. Если в семье один ребенок, оптимальной площадью детской комнаты будет являться 12 м^2. Если же детей больше, то сначала необходимо учитывать расположение спальных мест в комнате (отдельные места или двухэтажная кровать).

Существует два варианта планировки *кухни* – отдельная кухня и кухня- столовая. Если в квартире планируется оборудовать столовую, которая сможет принять до шести гостей одновременно, то площадь кухни должна составлять как минимум 15 м^2. В случае, если планируется оборудовать только кухню, оптимальной площадью может стать 10 м^2 (для супружеской пары или семьи с ребенком).

Ванная комната должна иметь такую площадь, которая позволит разместить все необходимые элементы, при этом не доставляя дискомфорта при использовании комнаты жильцами. В среднем, оптимальная площадь ванной комнаты составляет 4-6 м^2 (в зависимости от количества оборудования).

Для *остальных помещений*, которые планируется расположить в квартире, в целом будет достаточно 10-15 м^2, большую часть из этой площади придется выделить на прихожую (вплоть до 10 м^2 в зависимости от общей планировки) [6].

Заключение. В настоящее время комфортабельным жилищем считается то, набор помещений и конфигурация которого располагает значительно лучшими параметрами, нежели это установлено нормами СНиП и СанПиН.

Улучшенная планировка обеспечивает владельцу квартиры и членам его семьи более высокую степень комфорта проживания. Просторные комнаты, санузлы, широкие коридоры, хорошее освещение и вентиляция, а также наличие дополнительных помещений - всё это определяет повышение эксплуатационных характеристик жилья. Стеснённые жилищные условия неблагоприятно влияют на здоровье семьи. Лишь немногие квартиры жилищного фонда РФ соответствуют современным требованиям комфорта.

Оптимальные параметрами квартиры считаются:

– Для однокомнатной квартиры площадь – 50 м^2, для двухкомнатной – 70 м^2, для трехкомнатной – от 90 м^2;

– Площадь вспомогательных помещений, не более 20% площади квартиры;

– Комнаты квадратной формы, либо с соотношением сторон 2:3;

– Высота потолков от 250 см;

– Наличие балкона/лоджии;

– Наличие подсобных помещений и гардероба;

– Количество санузлов – на один меньше, чем общее количество комнат.

Библиографический список

1. *Косо Й.* Планировка и проектирование: квартира и загородный дом: перевод с венгерского // А.И. Гусев.; под. ред. Е.И. Зуевской. – М.: Контэнт, 2010. – 160 с.

2. *Тонский Д.Г.* Жилая ячейка в будущем // под ред. Б.Р. Рубаненко, К.К. Карташовой. – М.: Стройиздат, 1982. – 198 с.

3. *Ефремов О. В.* Осторожно: дом, который нас убивает. Как сделать свою квартиру комфортной и безопасной для здоровья. – СПб.: Вектор, 2011. – 160 с.

4. *Жилище* XXI века как основа формирования среды жизнедеятельности. Направление перспективного развития // тр. общ. собр. РААСН; под ред. Л.В. Хихлуха, Е.А. Король, П.Н. Давиденко. – М.: АСВ, 2007. – 480 с.

5. *Кияненко К. В.* Как помирить индустриальность с гуманистичностью и превратить массовое жилище в индивидуальное: теория «опор» и «заполнения» // Архитектурный вестник. – 2008. – № 6. – С. 140-145.

6. *Шродер У.* Вариантная планировка домов и квартир. Планировочные решения с учётом численности и образа жизни семьи // пер. с нем. Н.Л. Кораблёва. – М.: Стройиздат, 1984. – 232 с.

OPTIMIZATION OF PARAMETERS OF FUNCTIONAL PLANNING DECISIONS OF TYPICAL APARTMENTS OF THE HOUSING FUND OF THE RUSSIAN FEDERATION

O.M. Akchurina, *Graduate Student*
A.M. Chupaida, *Candidate of Economic Sciences, Associate Professor*
Togliatti State University
(Russia, Tolyatti)

Abstract. *The article discusses the common mistakes of functional-planning decisions of apartments in the domestic housing stock. We are studying the question of what should be a comfortable home that can satisfy the basic needs of modern citizens of the Russian Federation. Experts in the field of architecture and construction note the lack of a developed range of apartments in new buildings, their small area, lack of natural light and air volume. In addition, according to the Federal State Statistics Service, there is a negative tendency to reduce the average area of apartments by 35%, from 2010 to the present. Almost half of all Russians want to improve their living conditions by increasing the area of rooms.*

Keywords: functional planning solutions, standard layouts, parameters, innovations, prospects, design, mass development, residential premises.