

ПЕРЕПЛАНИРОВКА КВАРТИР В СООТВЕТСТВИИ С СОЦИАЛЬНЫМИ ПОТРЕБНОСТЯМИ СЕМЕЙ

К.К. Карташова

Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия

Аннотация

Актуальность темы определяется все возрастающей тенденцией перепланировки и переоборудования квартир в существующем и новом жилищном фонде. Основой этого являются изменения требований семей к своему жилищу. В статье представлен перечень социальных потребностей семей и их ценностные ориентации, показана динамика образа жизни. Рассмотрены возможности и общая направленность перепланировки квартир в крупнопанельных домах разных серий, включая «хрущевки». Показано, что новостройки, с квартирами свободной планировки, создают наибольшие возможности в вариантной организации их пространства. Приведены отдельные примеры перепланировок квартир в соответствии с требованиями семьи-заказчика¹.

Ключевые слова: социальные потребности, перепланировка квартир, способы и приемы, старый и новый жилищный фонд, конструктивные ограничения, примеры планировок

APARTMENTS REDEVELOPED INTO RELEVANT SOCIAL NEEDS OF FAMILIES

K. Kartashova

Moscow Institute of Architecture (State Academy), Moscow, Russia

Abstract

The relevance of the theme is determined by the increasing trend of redevelopment and renovation of apartments in new and existing housing stock. The basis for this are the changing requirements of families to his home. The article presents a list of the social needs of families and their values, shows the evolution of lifestyles. The possibilities and the general thrust of redevelopment of apartments in large-panel houses of different series, including the "Khrushchev". It is shown that the new building, with an open-plan apartments and create the greatest opportunity in the variant of the organization of space. What are some examples of alterations apartments in accordance with the requirements of the customer family.

Keywords: social needs, remodeling apartments, methods and techniques, old and new housing, design constraints, examples of planning

В настоящее время все активнее проявляется тенденция перепланировки квартир в соответствии с социальными потребностями семей. Существующее до сих пор проектирование квартир на усредненного потребителя с типовыми решениями никак не отвечает социально-демографическому разнообразию семей, их индивидуальному образу жизни, структуре потребностей, и тем более изменению требований семей к жилищу по этапам своего жизненного цикла. Даже квартиры бизнес-класса в своей массе не могут удовлетворить всему разнообразию потребностей семей.

Жилище, как известно, является местом обитания семьи, составляя пространственную основу ее жизнедеятельности, где осуществляется формирование семьи, размещение и

¹ В статье использованы отдельные исследования и наработки студентов МАРХИ 5 курса, 2014 г.

реализация всех ее культурно-бытовых процессов. Поэтому комфорт проживания, рациональная организация всех функций семьи, начиная с отдыха и кончая гигиеной, красота и престиж жилища являются для каждой семьи первостепенной задачей. В соответствии с этим многие семьи осуществляют перепланировку своих квартир, приспособливая их именно к своим конкретным нуждам.

При этом важно выделить наиболее массовые социальные потребности, которые семьи реализуют при перепланировке своих типовых квартир:

1. Удобное размещение всех членов семьи в квартире, с тем, чтобы у каждого, включая, супружескую пару, была своя комната для отдыха, занятий, приема гостей и уединения. При недостатке помещений для этого особенно часто проводится специальная перепланировка квартиры;
2. Изменение размера и состава семьи: *увеличение* – создание семьи, рождение детей, приезд престарелых родителей, *уменьшение* – уход взрослых детей в другое жилище (женитьба, замужество) или переход на самостоятельный, независимый образ жизни, смерть одного из членов семьи, а также временное, эпизодическое проживание в составе семьи и т.п.;
3. Переход семьи на следующий этап своего жизненного цикла, но без изменения ее размера. Наиболее важный этап при этом, требующий перепланировки квартиры или изменения состава ее помещений: ребенок пошел в школу;
4. Изменение социального статуса семьи: карьерный рост мужа, супруги (или один из них) вышли на пенсию, инвалидность одного из членов семьи (особенно появление инвалида-колясочника) и т.п.;
5. Ценностные ориентации семьи, реализация ею профессионально-трудового, семейно-бытового или культурно-бытового образа жизни, что оказывает влияние на состав и размеры помещений. Трудовая ориентация в первую очередь требует создания кабинета для углубленной работы. Для организации семейно-бытового образа жизни семьи необходимо просторное помещение с телевизором для общесемейного общения и развитые хозяйственно-бытовые зоны. Культурно-бытовая ориентация семьи помимо помещений для культурных мероприятий и общения, зачастую нуждается в организации спортивной зоны или помещения/мастерской для хобби, число разновидностей которого в настоящее время зашкаливает за 55 видов и т.п.;
6. Престижный образ жизни, когда рост благосостояния оказывает влияние и на формирование социальной значимости жилища, отражая желание семьи жить в квартире с уникальной планировкой и дизайном. Зачастую такие семьи просто следуют моде;
7. Исправление ошибок и недоработок архитектора при проектировании планировки квартиры (узкие длинные или проходные комнаты, отсутствие зонирования квартиры, нерациональное использование площадей, излишнее количество коридоров, зачастую слишком широких, всяческих тамбуров и закоулков и т.п.).

Общим явлением в перепланировке квартир является стремление максимально рационализировать ее планировку, сократив площадь коридоров, различных «гуляющих» пространств и т.п., а на их месте разместить гардеробные, кладовые или расширить за их счет площадь комнат, кухни, санузла.

Наиболее часто встречаются перепланировки, направленные на создание центра общения и отдыха семьи. Для этого обычно объединяют кухню и соседнюю комнату, чаще всего это гостиная, реже спальня, расположенная рядом, прихватывают еще и коридор, и организуют единое достаточно просторное многофункциональное помещение/пространство (кухню-столовую-гостиную). Такое помещение, зачастую

проходное, становится композиционным центром квартиры, объединяя все остальные комнаты и обеспечивая проход в зону спален или в отдельные личные помещения (Рис. 1(а,б)). Чаще такое объединение осуществляется, когда кухня мала (до 8 м. кв.). Кухни около 12 и особенно более 16 кв. м расширяются реже, поскольку их площадь уже позволяет комфортабельно разместиться для отдыха всей семье. В спальняной зоне после выделения из семьи взрослых детей вместо детской размещается рабочий кабинет отца с соответствующим современным оборудованием

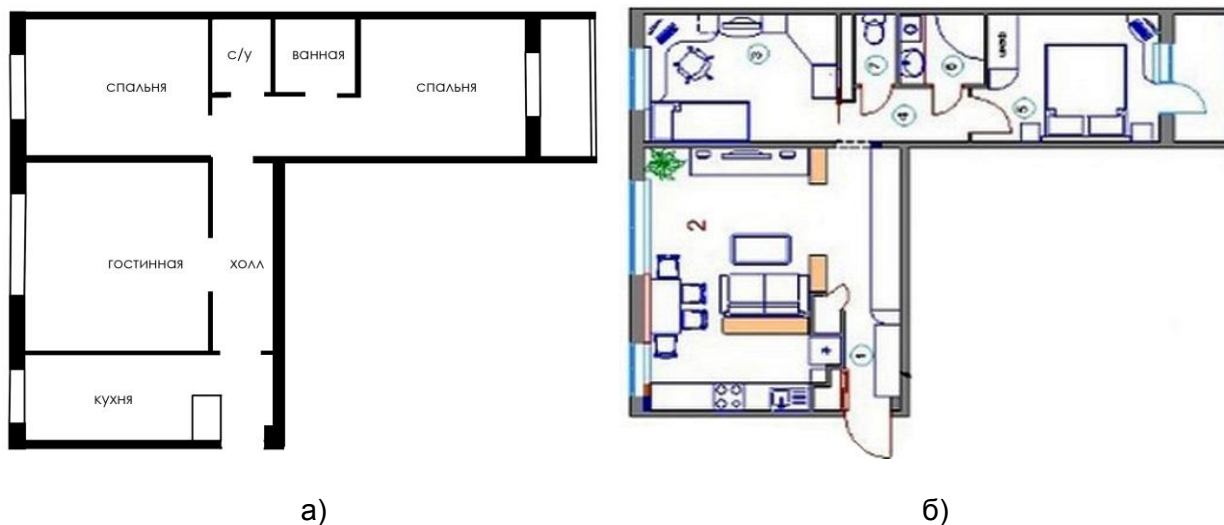


Рис. 1(а,б). План квартиры: а) до перепланировки; б) после перепланировки

В том случае, когда в квартире не хватает комнат для всех членов семьи, кухню стараются переоборудовать под жилое помещение, а ее функции переместить в большую гостиную, расширенную за счет коридора. В зоне бывшего коридора и размещается кухонная функциональная зона со всем необходимым оборудованием, поскольку над жилыми помещениями кухню располагать запрещено.

Другим видом наиболее массовой перепланировки является организация свободного пространства всей квартиры и превращения ее, по существу говоря, в квартиру-студию. Этот прием чаще всего встречается в однокомнатных или 2-комнатных квартирах, где проживают одиночки, разного пола и возраста или молодая семья без детей. Однако существует и обратная тенденция: разделение больших перетекающих пространств квартиры на отдельные комнаты и в первую очередь для размещения изолированной спальни, отделенной от кухни-столовой. Это осуществляется обычно при изменении состава семьи, как правило, когда в семье родился ребенок. В других случаях, одиночка, достигшая определенного возраста, все же хочет иметь уже изолированное место для сна, и т. п.

При перепланировке квартир принимаются все меры:

- для ликвидации проходных спален и личных помещений,
- для выделения своего личного помещения/спальни школьнику, особенно когда он пошел в первый класс,
- для организации отдельных спален для детей, особенно разнополых и достигших школьного возраста,
- для размещения наибольшего количества гардеробов и гардеробных (при спальнях, в прихожей и т.п.).

Что касается санузлов, то, как правило, их переоборудуют в совмещенные с размещением современного сантехнического оборудования и расширяют за счет прилегающего коридора с обязательным выделением места для стиральной машины. В современных условиях стиральная машина из-за малой площади санузлов в квартирах массового жилищного строительства прошлых лет размещается обычно на кухне. Однако в настоящее время на кухне настоятельно требуется место для посудомоечной машины, куда она и устанавливается вместо стирального агрегата.

С изменением состава семьи, а также с учетом потребностей отдельных ее членов меняются функции помещений квартиры и их оборудование. Помещение спальни трансформируется в гостиную или превращается в рабочий кабинет (Рис. 2(а-в)), кухня, как уже указывалось – в личное помещение или спальню, большая гостиная – в место размещения и сна инвалида-колясочника. При этом сносятся отдельные ненесущие перегородки, на новом месте размещаются другие, закрываются существующие дверные проемы, пробиваются новые, одни помещения увеличиваются за счет других: коридоров, кладовок и особенно часто за счет остекленных балконов и лоджий. Другие помещения, наоборот, сокращаются по площади или вообще ликвидируются.

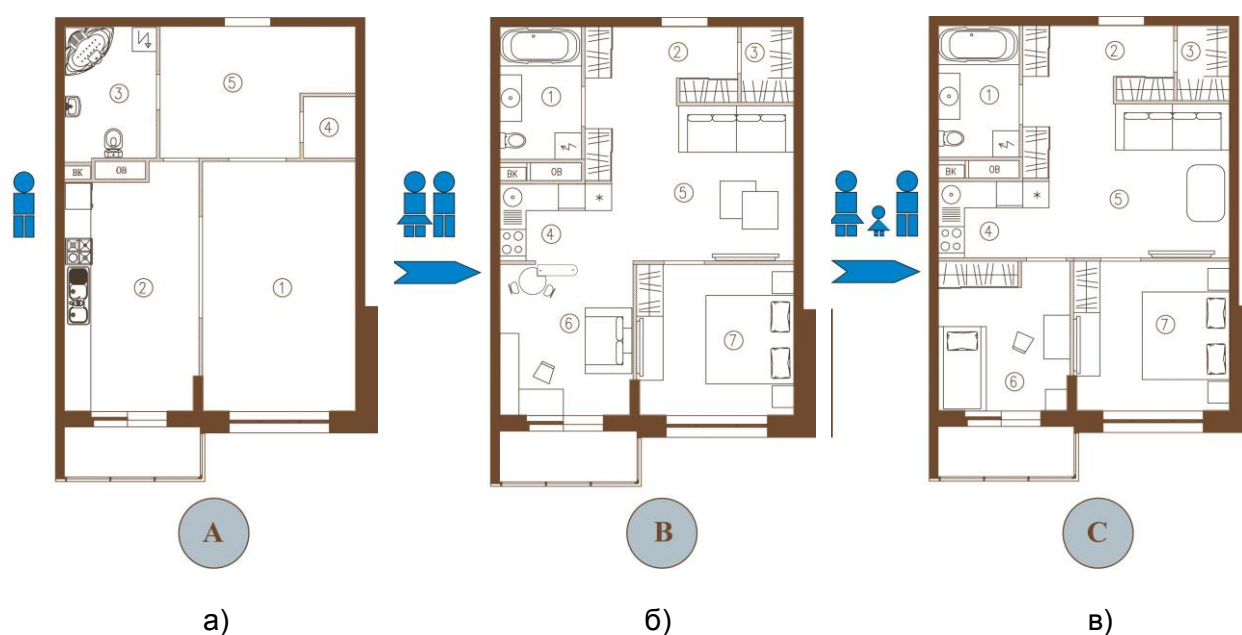


Рис. 2. Изменение планировки квартиры в соответствии с развитием семьи, по этапам жизненного цикла: а) одиночка (А); б) супружеская пара (В); в) супружеская пара с ребенком (С)

В современных условиях перепланировка квартир осуществляется, в жилых домах как разных по срокам своего строительства, так и различных по своим конструктивным решениям, кроме того, имеет значение время проживания семьи в данной квартире, а также сценарий ее приобретения семьей.

В этом плане существуют следующие варианты:

1. Квартира в старом жилище (строительства 60-х годов – пятиэтажки или 70-80-х годов – улучшенные или более современные серии), где семья проживает долгие годы. Однако с изменением своих требований к жилищу (размера семьи, ее состава, социального статуса или этапа жизненного цикла), семья вынуждена заняться перепланировкой своей квартиры;

2. Квартира в старом жилище, но полученная семьей путем обмена, покупки или расселения коммуналки, ремонт и перепланировка которой осуществляется еще до въезда семьи;
3. Квартира в новом доме, имеющая типовую планировку и, как правило, примитивную отделку, которая имеет статус социального жилища и сдается государством семье в так называемый, «социальный найм»;
4. Квартира в новом доме эконом- или бизнес-класса со свободной планировкой, приобретенная семьей.

В зависимости от типа жилища и жилого дома, его конструктивного решения, возможности перепланировки квартиры, естественно, разные.

В соответствии с жилищным кодексом РФ переустройство и перепланировка жилых и подсобных помещений производится только в целях благоустройства квартиры. К перепланировке квартиры относят перенос перегородок и дверных проемов, а также остекление балконов и лоджий. Переоборудование квартир предусматривает перенос нагревательных, сантехнических и газовых приборов, а также устройство и оборудование туалетов, ванных комнат, вентиляционных каналов, на что требуется согласование соответствующих инстанций, собственника квартиры и др.

Наиболее сложно, а иногда и просто невозможно произвести перепланировку квартир в *пятиэтажных панельных домах* первого этапа массового жилищного строительства. Серии таких домов, построенных в огромных количествах практически повсеместно, имеют узкий шаг поперечных несущих стен, которые нельзя трогать в процессе перепланировки квартиры, а пробивка проемов требует специальных расчетов. И, хотя в Москве такие дома целенаправленно сносят, во многих других городах страны они существуют до сих пор. Отрицательные качества квартир в таких домах давно известны. Это маленькие кухни (около 5 кв. м), в которых негде поставить даже холодильник, узкие комнаты-пеналы, маленькие прихожие и «запроходные» комнаты, санузлы, куда невозможно поставить современную сантехнику и тем более стиральную машину, а также отсутствие в доме лифта и мусоропровода. При этом важно отметить, что, переезжая из коммуналок в эти, в общем-то, затесненные квартиры, семьи в свое время были безмерно счастливы.

В настоящее время эти дома и квартиры в них физически и морально устарели и существуют, как известно под названием «хрущевки» с одной стороны в память о времени их строительства при Н.С. Хрущеве, с другой – с намеком на их современное трюбное состояние.

Как ни странно квартиры в таких домах, преимущественно одно- и двух- комнатные пользуются в настоящее время большим спросом на рынке недвижимости. Это объясняется тем, что небольшая площадь квартир и убогость самого дома делают их самым недорогим жилищем эконом-класса. Еще один фактор имеет существенное значение в популярности такого жилища – это количество человек, проживающих в таких квартирах. При их первоначальном заселении туда размещали: - в 1-2-х комнатную квартиру семью в 3 человека, а в 2-х комнатную – в 4 человека и даже больше, и это было повсеместно. Конечно, это создавало чрезмерную уплотненность проживания, особенно затрудняя пользование маленькой кухней.

Согласно нашим исследованиям этого жилища в 70-е годы в Москве (Фили-Давыдково, Кунцево и др.) такая переуплотненность вызывала серьезные психологические конфликты в семье. В настоящее время произошло определенное разуплотнение таких квартир, где проживает обычно 1-2 человека, что делает эти квартиры, несмотря ни на что, достаточно удобными. Их перепланировка касается преимущественно кухни, которую соединяют проемом с комнатой (размеры и место проема в несущей перегородке

определяют специальным расчетом) и санузла – его делают совмещенным и расширяют за счет коридора, ведущего на кухню. Объединение кухни и гостиной позволяет сделать в однокомнатной квартире свободную планировку типа «студии», популярной, как указывалось, среди одиночек или молодоженов (Рис. 3(а,б)). В двухкомнатной квартире такая перепланировка создает просторное пространство для отдыха и приема гостей при изолированном помещении для сна и востребована бездетной или пожилой супружеской парой (Рис. 4(а,б)).

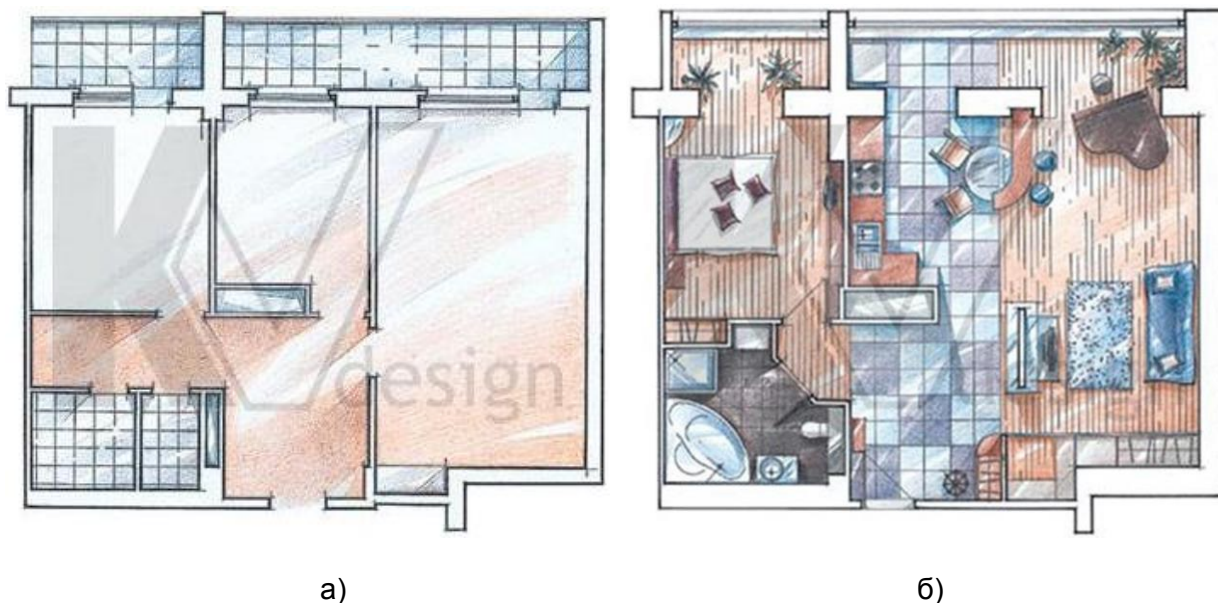


Рис. 3(а,б). Превращение планировки двухкомнатной квартиры с кухней посередине в «студию»: а) до перепланировки; б) после перепланировки (гостиная объединена с кухней в единое пространство, расширен санузел и увеличена прихожая)

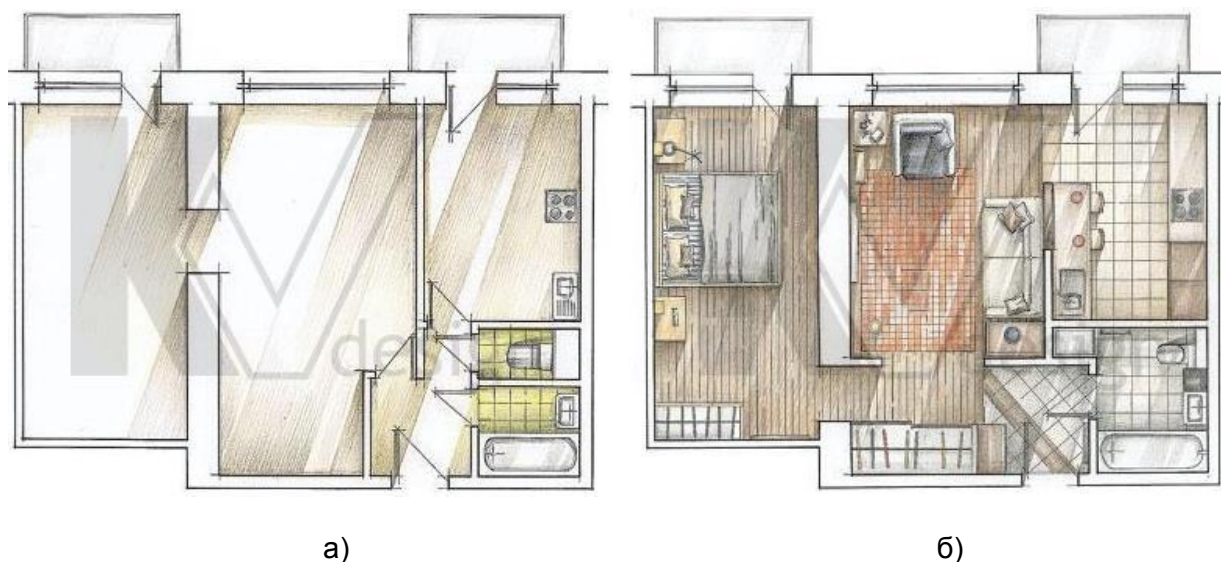


Рис. 4(а,б). Вариант перепланировки квартиры, расположенной в пятиэтажном доме – «хрущевке»: а) до перепланировки; б) после перепланировки (в квартире увеличен санузел за счет коридора, соединена гостиная с кухней и размещено несколько гардеробов)

Серии современных панельных домов с широким шагом поперечных несущих стен, а тем более каркасные здания уже не создают особых препятствий для перепланировки

квартир. Особенно ярко это проявляется в новостройках, где покупателю предоставляется свободное пространство квартиры с необходимыми подводками инженерных коммуникаций и установленными батареями центрального отопления. Иногда, правда, в квартире все же размещаются легкие, несущие перегородки, создающие как бы намек на желательную планировку квартиры, которые, как правило, безжалостно выламываются. Покупатель же в таком свободном пространстве осуществляет необходимую ему планировку квартиры в соответствии со своими социальными потребностями, вкусами и экономическими возможностями. Например, в жилом комплексе на ул. Высоковольтной (Отрадное) в одном из домов трехкомнатные квартиры, расположенные одна над другой, по своей планировке имеют практически мало общего. В итоге можно сказать, что мастерство профессионала-архитектора в состоянии удовлетворить при перепланировке квартиры самые разнообразные требования семей к своему жилищу.

Литература

1. Каталог типовых решений перепланировок квартир в жилых домах массовых серий. – М., 2011. – 90 с.
2. Клешин, А.А. Социология семьи. Социология в России / А.А. Клешин. – М. : На Воробьевых горах, 1996. – С. 147-152.
3. Плотников, А.Д. Молодая семья: особенности социального становления и проблемы функционирования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.hdirussia.ru/116.htm>
4. Каракис, И. Пути улучшения планировки жилья / И. Каракис // Строительство и архитектура. – 1959. – №1. – С. 3-6.
5. Дизайн-студия Ольги Кондратовой [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ok-interiordesign.ru/>
6. Архитектурная мастерская Ленневапроект [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.lennevaproekt.ru/>
7. Ремонт квартир [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kvartiryremont.ucoz.ru/>
8. Гнесь И.П. Особенности формирования фонда квартир социального и доступного жилья в Украине / И.П. Гнесь, Г.О. Гнат // Международный электронный научно-образовательный журнал "АМИТ" [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://marhi.ru/AMIT/2013/2kvart13/hnes_gnat/abstract.php
9. Институт социологии Российской академии наук. Официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.isras.ru/index.php?page_id=9&rub2=10

References

1. *Katalog tipovyh reshenij pereplanirovok kvartir v zhilyh domah massovyh serij* [Directory of standard solutions of redevelopment of the apartments in the houses of mass series]. Moscow, 2011, 90 p.
2. Kleshin A.A. *Sociologija sem'i. Sociologija v Rossii* [Sociology of the family. Sociology in Russia]. Moscow, 1996, pp.147-152.

3. Plotnikov A.D. *Molodaja sem'ja: osobennosti social'nogo stanovlenija i problemy funkcionirovanija* [Young family: the social features of formation and problems of functioning]. Available at: <http://www.hdirussia.ru/116.htm>
4. Karakis I. *Puti uluchshenija planirovki zhil'ja. Stroitel'stvo i arhitektura* [Ways of improving the planning of housing Magazine "Construction and architecture"]. 1959, No. 1, pp .3-6.
5. Design Studio Olga Kondratova. Available at: <http://www.ok-interiordesign.ru/>
6. Architectural studio Lennevaprojekt. Available at: <http://www.lennevaproekt.ru/>
7. Renovation of apartments. Available at: <http://kvartiryremont.ucoz.ru/>
8. Hnes I., Gnat G. Features of formation of the social and affordable apartments fund in Ukraine. Available at: http://www.marhi.ru/eng/AMIT/2013/2kvart13/hnes_gnat/abstract.php
9. Institute of Sociology of the Russian Academy of Sciences. Official site. Available at: http://www.isras.ru/index.php?page_id=9&rub2=10

ДАННЫЕ ОБ АВТОРЕ

Карташова Кира Константиновна

Доктор архитектуры, профессор кафедры «Градостроительство», Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия
e-mail: kkk2708@yandex.ru

DATA ABOUT THE AUTHOR

Kartashova Kira

Doctor of Science (Architecture), Professor, Chair «Town Planning», Moscow Institute of Architecture (State Academy), Moscow, Russia
e-mail: kkk2708@yandex.ru