Современные тенденции в проектировании и строительстве индивидуальных кладовых помещений

Modern trends in the design and construction of individual storerooms

Синянский И.А.
Канд. техн. наук, доцент, доцент кафедры строительства Государственного университета по землеустройству (ГУЗ), г. Москва
e-mail: sinyanski@yandex.ru

Sinjanskij I.A.
Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Department of Construction, State University of Land Use Planning (SULUP)
e-mail: sinyanski@yandex.ru

Шипков О.И.
Канд. техн. наук, доцент, профессор кафедры архитектуры Российской академии живописи, ваяния и зодчества Ильи Глазунова (РАЖВИЗ), г. Москва
e-mail: gradient4@mail.ru

Shipkov O.I.
Candidate of Technical Sciences., Associate Professor, Professor, Department of Architecture, Russian Academy of Painting, Sculpturing and Architecture of Ilya Glazunov (The Russian academy of Ilya Glazunov), Moscow
e-mail: gradient4@mail.ru

Шелапутина Н.А.
Старший преподаватель кафедры строительства Государственного университета по землеустройству (ГУЗ), г. Москва
e-mail: shelaputina.n@mail.ru

Shelaputina N.A.
Senior Lecturer, Department of Construction, State University of Land Use Planning (SULUP), Moscow
e-mail: shelaputina.n@mail.ru

Аннотация
Рассмотрены вопросы, касающиеся современных тенденций в проектировании индивидуальных кладовых помещений. Было выяснено, что современный застройщик намеренно занижает полезную площадь квартир и отказывается от балконов и лоджий. Вместе с тем он проектирует в подвальных помещениях индивидуальные кладовые помещения, которые предлагаются для покупки потенциальным покупателям. В кладовых помещениях можно хранить различные вещи. Они обеспечиваются системами вентиляции, индивидуальным плафоном освещения и в некоторых случаях электрической розеткой. Кроме того, с целью борьбы с задымлением устанавливают датчики дыма с выводом оповещения на пульт дежурного. Боль-

шие потолки в подвалах позволяют размещать высокие стеллажи в кладовых помещениях, рационально устанавливая необходимые вещи. Сегодня кладовые помещения являются альтернативным местом для хранения вещей, чтобы освободить полезную площадь квартиры.
Ключевые слова: строительство, квартира, кладовое помещение, подвал, лестничная клетка, балкон, лоджия.

Abstract
Questions concerning modern trends in the design of individual storerooms are considered. It was found that the modern developer deliberately understates the useful area of apartments and refuses balconies and loggias. At the same time, it designs individual storerooms in the basement, which are offered for purchase to potential buyers. Various items can be stored in storerooms. They are provided with ventilation systems, individual lighting plafond and in some cases an electrical outlet. In addition, in order to combat smoke, smoke detectors are installed with an alert output to the duty Desk. Large ceilings in basements allow you to place high racks in storage rooms, rationally installing the necessary things. Today, storage rooms are an alternative place to store things to free up the useful area of the apartment.
Keywords: construction, apartment, storage room, basement, stairwell, balcony, loggia.

Сегодня современное строительство во многих направлениях меняет вектор развития и ранее используемые идеи и решения либо исчезают, либо трансформируются во что-то новое и не всегда привычное [1-2]. Такие решения можно назвать определенной эволюцией, которая меняет тренды в недвижимости. Однако в полной мере сказать, какие решения будут правильными, а какие неправильными, можно будет не сразу. Все зависит от того, как их будут принимать конечные потребители недвижимости – покупатели квартир.

За последние несколько лет достаточно четко можно заметить ситуацию, когда при проектировании объемно-планировочных решений современных квартир достаточно часто начинают отходить от рекомендуемых норм в проектировании, которые указаны в нормативных документах, например, в строительных правилах [3]. Стоит сказать, что сегодня достаточно часто можно увидеть в уже построенных жилых домах квартиры небольшой площади, в которых с целью снижения их стоимости проектировщики намеренно идут на такое решение. Несомненно, что это сказывается на цене, а также на комфортности проживания. Возникают проблемы с расстановкой необходимой мебели, а также с размещением вещей. Очень часто площади, предназначенные для размещения, например, гардеробной, просто не проектируют. С другой стороны застройщик получает солидную прибыль, продавая такие маленькие по площади квартиры, так как их раскупают в первую очередь.

С другой стороны, проблему размещения необходимых вещей мог быть решить балкон или лоджия, которые ранее активно проектировались в жилых домах [4-5]. Однако сегодня в нашей стране задано новое направление в отказе от проектирования и строительства балконов и лоджий, что активно становится заметно невооруженным взглядом. Дело все в том, что застройщик идет на такие цели намеренно, чтобы удешевить и ускорить строительство. Однако начинают страдать покупатели такой недвижимости, которые впоследствии будут сталкиваться с проблемой нехватки ценных площадей для размещения различных вещей. Кроме того, многие люди неоднократно заявляли о том, что балконы и лоджии нужны даже с эстетической стороны. На них можно выйти и подышать свежим воздухом.

У застройщика всегда работают грамотные маркетологи и они, несомненно, задают вектор развития современного домостроения. Их главная задача – снизить затраты на проектирование и строительство объекта и принести огромную прибыль строительной компании, что они и делают.

Застройщик прекрасно понимает, что, продавая квартиры маленькой площади, он намеренно заставляет искать покупателя дополнительные места для размещения своих вещей. Данный вопрос в последнее время стал решаться достаточно просто. Застройщик начинает

уже на стадии проектирования предусматривать размещение в подвальных помещениях индивидуальных кладовых. Они предлагаются покупателю за дополнительную плату.

Индивидуальные кладовые помещения представляют собой помещения, ограниченные со всех сторон стенами и имеющие входную дверь. В большинстве случаев они размещаются в подвале жилого дома, но некоторые застройщики проектируют также их и непосредственно на лестничных клетках зданий.

Объемно-планировочные решения могут быть совершенно разнообразными, но стараются их делать правильной формы (прямоугольной или квадратной) с целью удобства размещения различных вещей. Площади могут варьироваться от 1 до 20 м^2. Цена кладовки, как правило, соответствует цене за 1 м^2 жилья данного жилого комплекса, где она продается.

В большинстве случаев кладовые помещения проектируются и продаются конечному потребителю без отделки.

Все кладовые помещения, расположенные в подвале, могут быть затоплены в случаи аварии водой от систем холодного и горячего водоснабжения, канализации. Для этого рекомендуется поднимать пол с помощью цементной стяжки на 12-15 см, выполняя в необходимых объемах гидроизоляционные работы.

Во всех кладовых помещениях застройщик часто предусматривает индивидуальные плафоны для освещения, а также в некоторых случаях электрическую розетку. Кроме того, везде предусматривается вентиляция для осуществления требуемого воздухообмена.

Для того чтобы попасть в данное подвальное помещение большинство застройщиков предусматривает возможность спуска в подвал лифта. Кроме того, есть возможность зайти в подвал и через обычную лестницу, расположенную, как правило, в торцевой части дома.

Индивидуальные кладовые помещения используются жителями для хранения велосипедов, самокатов, колясок, санок и других вещей, которые бывает достаточно проблематично разместить в квартирах. Но также можно и хранить в таких помещениях любые другие вещи, за исключением горючих и взрывоопасных веществ. Кроме того, в отличие от холодных, но застекленных балконов, в подвальных помещениях постоянно поддерживается положительная температура.

Преимуществом индивидуальных кладовых помещений является высокая высота подвала некоторых жилых зданий, которая в некоторых случаях может достигать и до 4,5-5 метров. Такая высота позволяет размещать в кладовке стеллажи, которые крепят к стенкам, таким образом, увеличивая полезную площадь для хранения необходимого количества вещей.

Для обеспечения пожарной безопасности в каждой индивидуальной кладовой размещается датчик дыма с выводом на пульт дежурного информации о задымлении.

Основной ошибкой современного застройщика является прокладка коммуникаций через некоторые кладовые помещения (водопровод, канализация). В случае протечки или негерметичности коммуникаций в кладовке будет присутствовать сырость. Кроме того, нередки и аварии на сетях, которые будут приводить к полному затоплению кладового помещения и порчи ценных вещей клиента. По этой причине проектирование таких помещений, через которые проходят коммуникации, строго не рекомендуется, хотя и не запрещается.

Кладовые помещения, которые расположены на лестничных клетках, лишены недостатков, которые присущи кладовкам, расположенным в подвалах. Однако в большинстве случаев стоят такие кладовые дороже. Достаточно часто их площадь бывает значительно меньше, чем кладовых, расположенных в подвальных помещениях.

Сегодняшний тренд в плане уменьшения полезных площадей квартир не является правильным решением. В этом в большинстве случаев виноват тяжелый экономический кризис, из-за которого у реальных покупателей отсутствуют необходимые деньги для покупки квартиры, из-за чего застройщику приходится специально понижать полезную площадь квартир, снижая комфортность проживания на их территории, но делая доступным недвижимость для людей. Однако отказ в полной мере от бесплатных квадратных метров полезной площади в квартирах, которые могли бы быть предоставлены балконами и лоджиями, является, честно говоря, совершенно грабительским решением со стороны застройщика. Дело в том, что вза-

мен ему предлагают купить кладовую, за которую надо дополнительно заплатить денежные средства, а также впоследствии дополнительно платить деньги за коммунальные услуги, а также налог на эту недвижимость как за нежилое помещение.

Сегодня индивидуальные кладовые помещения из необычного предложения на рынке недвижимости становятся необходимым решением для покупателей с целью освобождения полезной площади в своей квартире. В последние годы они пользуются большой популярностью и она, скорее всего, будет только расти, если будет сохраняться данная тенденция в плане уменьшения полезных площадей квартир с проектированием жилых зданий без балконов и лоджий.

Литература

1. *Пупырев Е.И.* Системы жизнеобеспечения городов. − Москва: Наука, 2006. − 247 с.
2. *Владимиров В.В.* Инженерная подготовка и благоустройство городских территорий. – Москва: Издательство Архитектура-С, 2004. – 240 с.
3. *Степанов В.К., Стариков А.С.* Универсальная среда обитания. Основные принципы // Вестник МГСУ. − 2012. − № 9. − С. 39−43.
4. *Бирюкова Н.В.* История архитектуры. – Москва, Инфра-М. 2007. – 367 с.
5. *Гуляницкий Н.Ф.* История архитектуры. – Москва, Стройиздат. 1984. – 334 с.