

ВИДЫ НА КРЫШУ

ПЛОСКИЕ КРОВЛИ СОВРЕМЕННЫХ ДОМОВ, КАЗАЛОСЬ БЫ, ИДЕАЛЬНО ПОДХОДЯТ ДЛЯ СОЗДАНИЯ ТАМ РЕКРЕАЦИОННЫХ ПРОСТРАНСТВ И МЕСТ ДЛЯ ВЫРАЩИВАНИЯ РАСТЕНИЙ. ОДНАКО ПОДОБНЫХ ПРОЕКТОВ В ГОРОДЕ НЕМНОГО. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Пока, говорят эксперты, вместо эксплуатируемой кровли проще построить новый этаж — просто в силу экономической выгоды. Хотя примеров оригинального использования крыш множество: бассейны, сады, спортивные площадки, рестораны, оранжереи, грядки и даже паркинги. Однако в России подобные проекты не получили широкого распространения — они встречаются в основном в индивидуальном жилье или в нежилых зданиях — отелях, бизнес-центрах, торговых комплексах.

ПРОЩЕ ПОСТРОИТЬ ЭТАЖ В многоквартирных домах крыши используются редко. В лучшем случае они являются террасами квартир последних этажей. Использовать крышу как открытое пространство, создав на ней террасы, цветники, беседки, в наших погодных условиях можно не более четырех-пяти месяцев. Создавать же закрытый контур неэффективно, так как это полноценный этаж, который будучи жильем, принесет больше прибыли. Притом, что почти все проекты в городе реализуются с максимально возможными высотными отметками.

«Осложняет ситуацию правовой аспект. Если крыша будет принадлежать множеству собственников квартир, вопрос эксплуатации потребует согласия всех жильцов, чего по факту добиться очень сложно. Далеко не всем жильцам понравится организованный над ними проходной двор. Эксплуатируемая крыша может быть изюминкой проекта, но фактическую пользу от этого вряд ли стоит ожидать», — поясняет Светлана Ким, директор по развитию ГК ААГ.

Илья Тюкин, директор ГК «Арт-фасад», говорит: «В центральных районах города, где зеленых насаждений и рекреационных зон, а также свободных участков для их создания довольно мало, использование крыши могло бы стать спасением. Но есть сдерживающие факторы: исторические уклоны крыш, охранная зона и другие ограничения КГИОП. На окраинах города противоположная ситуация: свободного места и зеленых зон больше, чем в центре, да и использовать крышу 25-этажного дома не очень безопасно. Что касается домов средней этажности, где это было бы особенно актуально, основным камнем преткновения является низкий спрос на формирование общественных зон на крыше со стороны девелоперов: если это допускает высотный регламент, то логичнее построить этаж вместо капитальной конструкции на крыше. А если эту зону не остеклять, то получается, что срок ее эксплуатации очень короткий».

ДРУГОЙ МИР За рубежом ситуация обстоит совсем иначе. Если говорить о странах, где тепло круглый год, то там крыши используются для размещения спортивных общественных зон: бассейнов, теннисных кортов, зон для пикника, солнечных террас. В мегаполисах США много примеров, когда на крыше размещают спортивные площадки школ или игровые



СБЕРБАНК В НОВОСИБИРСКЕ ПОМОГАЕТ СВОИМ КЛИЕНТАМ ВЗГЛЯНУТЬ В БУДУЩЕ С ВЫСОТЫ

площадки. В скандинавских странах, где активно развивается green development, на крыше делают экомембраны с мхом и другими растениями, которые сохраняют экосистему и, кроме того, способны улучшать теплоизоляционные качества здания.

Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент», говорит, что примеров оригинального использования кровель в Петербурге на сегодня уже немало. Так, в городе распространена практика строительства полузаглубленных паркингов, крыша которых используется как обычная дворовая территория — это один из наиболее распространенных примеров нестандартного использования кровли. «На крыше такого паркинга располагаются детские площадки, зеленые зоны, подъезды и подходы к дому, площадки для отдыха и прочая инфраструктура жилого дома», — говорит госпожа Денисова.

ПРИШЛИ К СОГЛАСИЮ Есть и практика более нестандартного использования кровель в давно построенных домах. Например, в городе известен дом, где собственники жилищного кооператива объединились и собственными силами выращивают на крыше разнообразные зеленые культуры. Однако подобная практика носит единичный характер, поскольку использование кровли под зеленое хозяйство подразумевает особые условия эксплуатации даже простейшего садового инвентаря, а также требует очень внимательного отношения к содержанию кровли — приходится постоянно следить за ее

состоянием, чтобы избежать повреждений и протечек. Тем более что петербургский климат покрытия не щадит — зимой происходит износ материалов из-за постоянных температурных переходов «через ноль», летом — из-за солнца, которое нагревает крышу.

Анна Калинина, руководитель отдела элитной жилой недвижимости компании Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, также вспоминает другой проект: дом на Крестовском проспекте, 10. В доме организована эксплуатируемая кровля для жильцов, где они могут проводить время на воздухе, готовить барбекю... «Кроме того, часть кровли превращена в крытый спортзал. Однако жильцы не слишком активно пользуются данными опциями. Эксплуатируемая кровля есть и в ЖК Stella Maris, однако не могу сказать, чтобы она использовалась каким-то оригинальным образом», — говорит госпожа Калинина.

Гораздо чаще в Петербурге встречаются дома с террасами. Террасы площадью от 10 до 100 кв. м предлагаются как в проектах комфорт-класса (например, дом на пр. Луначарского, 40, от ЦДС), так и в бизнес-классе (дом от YIT на Барочной, 12, ЖК Lake House от Setl City) и проектах премиум-класса («Омега-Хаус», «Парадный квартал»). Терраса, если владелец сможет получить разрешение архитектора проекта на ее застекление, чаще всего используется для организации зимнего сада, тренажерного зала или зоны отдыха.

«Я знаю о проектах, когда на крыше офисного здания проектируются полноценные общественные зоны, в том числе с открытым доступом для всех желающих,

— говорит Дмитрий Бадаев, генеральный директор компании «Вектор Инвестментс». — Считаю, что городу такие проекты полезны — хотя в той же Москве более 10 тыс. га занято зелеными зонами, в центре мест для спокойного отдыха может быть и больше. И если разбить новый парк посреди сложившегося района деловой активности, может быть, и не получится, то зона отдыха на крыше станет хорошим решением».

«Сады на крышах в наших широтах размещать не очень удобно и правильно, поскольку четыре-пять месяцев в году и люди, и растения живут без солнца. Кроме того, именно зеленые насаждения — с полноценным плодородным слоем, а не цветы в кадках — создают наибольшую нагрузку на конструкцию крыши», — рассуждает Дмитрий Котровский, вице-президент девелоперской компании «Химки Групп». По его мнению, существуют проблемы, ограничивающие эксплуатацию в нашей стране плоских крыш. Первая проблема — это отсутствие в домах определенных серий технических условий для того, чтобы крыша могла эксплуатироваться. «Например, покрытие крыши не позволяет не то что бегать по нему, а даже ходить на цыпочках, в противном случае это чревато протеканием кровли и может привести к нарушению целостности покрытия. Это касается в большей степени домов старых индустриальных серий. В новых домах монолитную плиту, но и на ней нельзя поставить без согласования даже каркасный бассейн — это может оказаться слишком большой нагрузкой, которую не учитывали на этапе проектирования дома», — рассказывает господин Котровский.

«Безусловно, целесообразнее использовать плоские крыши не умирающих как класс хрущевок, а домов новых серий. Там, как правило, крыши уже имеют конструктивное ограждение, его нужно только усилить. В новых домах также, как правило, существует технический этаж — целый этаж под крышей, где расположены коммуникации и инженерные узлы и наличие которого снижает риск протечек с крыши в квартиры жителей последних этажей», — говорит господин Котровский. Создание какого-либо объекта на крыше, особенно капитального, необходимо предусматривать заранее, потому что новое строительство на кровле требует массы согласований, в том числе — в обход законных способов. «Строительство чего бы то ни было капитального на крыше уже существующего, ранее построенного дома в большинстве случаев противоречит требованиям Жилищного кодекса», — поясняет господин Котровский.

Генеральный директор компании «Унисто-Петросталь» Арсений Васильев говорит, что низкая популярность таких решений объясняется высокой стоимостью организации эксплуатируемой кровли — в среднем цена варьируется от 7 до 35 тыс. рублей за квадратный метр в зависимости от конструктивных особенностей и пожеланий клиента. ■