

## ТАУНХАУСЫ КАК НОВЫЙ ВИД МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Целью данной работы является рассмотрение современных тенденций формирования и развития градостроительства и архитектуры на примере таунхаусов как нового вида малоэтажного строительства в Республике Беларусь.

Таунхаус (англ. townhouse) — малоэтажный жилой дом на несколько многоуровневых квартир, как правило, с изолированными входами. Каждая квартира таунхауса в большинстве случаев имеет отдельный вход с улицы, иногда гараж и небольшой палисадник. Планировка таунхауса имеет структурную схожесть с блокированными застройками, при которых расположенные в ряд однотипные жилые дома блокируются друг с другом боковыми стенами, поэтому под термином «таунхаус» может пониматься как блокированное, так и отдельно стоящее жилое здание [1].

По одним данным таунхаусы появились во Франции еще в начале XVII века - импозантный парижский Place des Vosges (1605 – 1612). По другим данным первые блокированные дома, давшие начало развитию этого типа жилища в Европе, появились в Англии в середине XIX в. в застройке рабочих поселков при первых промышленных предприятиях. Поселки строились с минимальными затратами, практически без коммуникаций и представляли собой просто максимально уплотненные – буквально прижатые стена к стене – типичные сельские коттеджи. На приквартирном участке располагались такие надворные постройки, как туалет и сарай для хранения запасов топлива и содержания мелкого домашнего скота. Участок использовался отнюдь не для разбивки английского газона – это был просто небольшой огород [2].

К началу XX в. подобные блокированные дома стали очень популярны при застройке английских «городов-садов», таких, как, например, Летчворт и Хэмпстед. В 1905 г. даже проводился конкурс на «лучший коттедж для рабочего».

Чуть позднее, в 1920–1930-х гг., когда в США в начале «автомобильной эры» также шло строительство «городов-садов», именно там произошла переориентация блокированного жилого дома на новый тип потребителя. К 60-м годам XX в. английский «row-house» – жилище городской бедноты, ведущей полусельский образ жизни, породил американский «townhouse» — собственный дом представителей среднего класса. Таунхаус сочетал в себе такие черты городского жилища, как относительно высокая плотность застройки и высокий уровень развития инженерной инфраструктуры с более высоким, чем в квартире многоэтажного секционного дома, уровнем комфорта – отдельный вход с собственного участка, место для хранения личного транспорта, большая (в некоторых случаях даже по сравнению с отдельно стоящим коттеджем) степень независимости от соседей. Ю. Клабер, классик американского жилищного строительства середины XX в., говорит, что «при хорошей планировке такие дома – один из лучших типов городского жилища... их с готовностью принимают в городских центрах и пригородах по всей стране» [3].

Из всех преимуществ таунхауса на первое место выходит возможность избавить себя от нежелательного соседства и селиться рядом с людьми, близкими себе по духу и интересам. Именно так поступили представители артистической богемы Европы и Америки, покинув свои квартиры и дома и перебравшись в районы таунхаусов.

В европейских странах таунхаусы популярны, поскольку выгодно сочетают качества особняка и городской квартиры. В России таунхаусы появились только в 80-е годы 20 века и практически сразу заняли нишу элитного жилья. В Республике Беларусь реализация проекта строительства первого таунхауса был построен в 2003 году.

На сегодняшний день таунхаусы приобретают всё большую популярность. В каком-то смысле, это своеобразный гибрид квартиры и загородного дома, лишенный наиболее крупных недостатков одного и другого жилища. Соседство сведено к минимуму — нет общих лестниц, коридоров и других совместных территорий. В распоряжении владельца такого загородного коттеджа находится не только просторная квартира, но и прилегающая территория (примерно 1–4 сотки) с гаражом и парковочным местом. Стандартная планировка помещения таунхауса: первый этаж — гостиная и кухня, второй этаж — жилые комнаты [4].

Достоинствами каждого таунхауса являются относительная низкая цена за квадратный метр благодаря наличию общей стены, хорошая шумо- и теплоизоляция, отсутствие соседей сверху и снизу, отдельный вход, собственный гараж и дополнительное парковочное место, озелененный огороженный дворик, большой подвал, позволяющий обустроить домашнюю сауну, поставить бильярдный и теннисный столы, организовать собственный спортивный зал, наличие всех коммуникаций, полная автономия в инженерном обеспечении.

Однако и у этого типа застройки есть свои недостатки: небольшой участок земли, которого вполне достаточно для организации зоны отдыха по своему вкусу, отсутствие квартир малой площади, следовательно, высокая суммарная цена квартир при относительной дешевизне квадратного метра. Однако стоимость его абсолютно оправдана, ведь таунхаус – это фактически гибрид лучших свойств квартиры и загородного дома.

Таунхаус “Заславские горки”, расположенный недалеко от Минска, стал первым построенным в Беларуси таунхаусом. Хорошие автомобильные подъездные пути позволяют быстро и без проблем в любое время добраться из города и в город, до которого всего 18 км, а это 15 минут на машине. В 500 метрах — станция электрички, от которой таунхаус отгорожен специальной противозвуковой стеной. Кроме этого, в 15 минутах езды — рынок “Ждановичи”, совсем близко — Минское море и гостиница “Юность” с рестораном и развлекательным центром.

Дом бизнес-класса в таунхаусе обладает рядом преимуществ. Это существенная экономия, поскольку здесь предусмотрена коллективная оплата расходов за обслуживание и коммуникации. Это уверенность в сохранности имущества и собственной безопасности, так как территория таунхауса огорожена и круглосуточно находится под присмотром собственной службы безопасности (охраняемая стоянка, система видеонаблюдения, контроль доступа).

Расположенный в экологически чистом месте таунхаус огражден от городского шума, суеты и пыли, дарит тишину, свежий воздух, красоту живой природы, настраивает на особые, доброжелательные отношения. Ничто не будет мешать организации деловых мероприятий или проживанию в доме бизнес-класса. Неловкие ситуации и недопонимание, которые возможны в случае, когда рядом находятся люди разного социального статуса, образа жизни, культуры, исключены, так как рядом — близкие по мироощущению и статусу люди. Таунхаус покупают для постоянного проживания те, кто предпочитает жить за городом круглогодично, но с достойным комфортом и в приличном обществе. Подобное жилье приобретают также в качестве загородного престиж-офиса.

Коттедж в таунхаусе покупают и как вариант летнего дома, для отдыха, так как он экономичен в обслуживании и не требует дополнительных затрат времени и денег на подготовку дома к летнему сезону, всегда присмотрен и готов к эксплуатации в любое время. Кроме того, таунхаус — это выгодное вложение средств. Вкладывая деньги в недвижимость, можно получить прибыль за счет роста стоимости объекта в процессе строительства даже без учета роста рыночных цен [5].

История строительства первого таунхауса в Гомеле началась в 2005 году. Затеяли возводить жилье для льготников. Денег не хватило, стройка заглохла. Застройщик Артем Бондарев купил руины с аукциона и на их основе принялся строить свой «новый мир».

Для Гомеля идея совершенно новая. Комплекс называется «Бэдиково» (Рис. 1-2).

Многояэтажки, конечно, создают свой антураж. В то же время, расположение выгодное – в пяти минутах ходьбы два супермаркета, через дорогу большое озеро с огромными карпами, рядом ледовый дворец и 50-метровый бассейн, новенькая современная поликлиника, самая оснащенная в области школа...

Изначальный проект практически не отличается от того, что получилось в реальности. Изменения незначительны: например, на въезде вместо шлагбаума появились автоматические ворота.

Площадь замкнутого периметра — 70 соток, немного меньше гектара. 2600 кв. м — общая площадь, 12 квартир практически одинаковые по 200 кв. м (торцевые немного больше).

Территория организована таким образом, что у каждой семьи будет личное пространство, минидворик. В будущем планируется «отбить» участки кустарниками.

Изначально в каждой квартире предусмотрены три уровня. Но некоторые уже оборудуют четвертый — пространство под крышей. Это еще 80 «квадратов» площади. Мансарда достаточно высокая, кое-где в кровле уже прорезаны окна.

Столбы на этой мансарде окультурят, но принципиально оставят деревянными.

Квадрат выходит немногим более \$720 (если считать с мансардой, то — \$514) — большая площадь имеет значение. Для сравнения, в окрестных новостройках квадрат — около \$1000 (но с внутренней отделкой, которую многие все равно переделывают).

Под пластмассовыми крышками колодцев — линии оптоволоконной связи. Кроме кабельного телевидения будет и спутниковое. Чтобы не портить фасад множеством тарелок, поставят одну общую. Каким будет озеленение, предстоит договориться на общем собрании. То же касается детской площадки.

Ворота будут открываться с дистанционного пульта — такие получают все здешние автомобилисты. Также открыть ворота и калитки гостям можно будет с видеодомофона.

Если в семье больше одной машины, их можно будет ставить у входа и на так называемой гостевой парковке.

Отопление и система нагрева воды в каждом блоке автономные.

Внутренняя планировка — вопрос фантазии заказчика. Он сам решает, где расположить бассейн, баню, винный погреб и бильярдную комнату, делать ли санузлы совместными и сколько штук, где поставить камин, устраивать ли для жизни мансарду... Вентиляционный канал позволяет оборудовать камины на любом этаже. Микроклимат в подвале позволяет располагать там и бойлерную, и жилую комнату. Дверь из гаража ведет в жилую зону. Входы в квартиры предусмотрены с двух сторон [6].

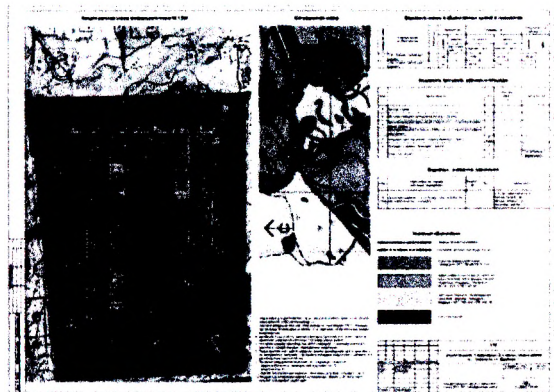
За прошедшие годы белорусы успели оценить прелести таунхаусов и сформировали определенный спрос на такой вид жилья на рынке недвижимости, что сделало таунхаусы перспективным видом строительства в Республике Беларусь (Рис. 3-4).



**Рисунок 1 – Первый таунхаус в Гомеле**

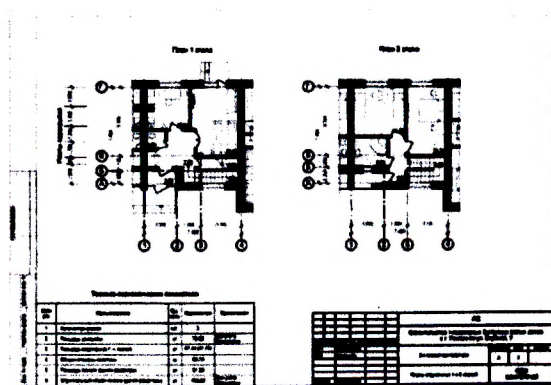


**Рисунок 2 – Первый таунхаус в Гомеле**



**Рисунок 3 – План строительства таунхаусов в поселке Форт Маяк**

**Рисунок 4 – План первого и второго этажей в трехкомнатной квартире таунхауса в поселке Форт Маяк**



**Список цитированных источников**

1. <https://ru.wikipedia.org/wiki/Таунхаус>
2. <http://www.suntown.by/about/yesno>
3. <http://www.remeslennik.ais.by/story/818>
4. <http://bizinfo.by/directory/townhouse-in-borisov/what-is-townhouse.html>
5. <http://www.realtor.com/cgi-bin/archive.cgi?action=article&part=articles&num=304>
6. <http://realt.onliner.by/2013/12/02/ostrov-krasivoj-zhizni>