

УДК 728.1

Современное многоквартирное жилище: тенденции развития

Кирилл Николаевич ГРЕБЕНЩИКОВ, соискатель, главный архитектор

ООО «Архивариус», 455000 Магнитогорск, пр. Металлургов, 12, e-mail: archivar@rambler.ru

Алексей Васильевич МЕРЕНКОВ, кандидат архитектуры, профессор, зав. кафедрой архитектурного проектирования

ГОУ ВПО «Уральская государственная архитектурно-художественная академия», 620075 Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, 23, e-mail: rector@usaaa.ru

Аннотация. Проведены анализ и оценка основных тенденций совершенствования градостроительных и архитектурно-планировочных параметров многоквартирных жилых домов, построенных ведущими российскими и зарубежными архитекторами за последние годы.

Ключевые слова: жилище, комфортность, классификация, тенденции, параметры, зонирование.

MODERN APARTMENT HOUSING: TRENDS

Grebenshchikov K. N., Merenkov A. V.

The article exposed to the analysis and assessment of key trends to improve town planning and architectural and planning parameters of multi-family homes built by leading Russian and foreign architects in recent years.

Key words: housing, comfort, classification, principles, trends, parameters, zoning.

Формирование научно обоснованных представлений о направленности развития архитектуры жилища в современной России невозможно представить без сравнительного анализа отечественного и зарубежного опыта. Результаты исследования, проведенного авторами, позволили выявить общие характеристики у ряда жилых домов.

Общие черты, характерные для зарубежного и российского элитного жилища: расположение в историческом центре города, окружающая застройка среднеэтажная, историческая или современная, рядом находятся объекты городского значения — парк, набережная и т. п. Территория дома имеет развитое благоустройство, гостевые автостоянки. В случае отсутствия такой возможности за рубежом активно применяется прием устройства общественных зон в структуре дома, на летних пространствах и т. д. Стоянки для автомобилей жильцов только встроено-пристроенные с теплым переходом в главный парадный вход. Особенность российского элитного жилья — ограничение доступа посторонних на территорию.

Как в России, так и за рубежом элитные жилые дома возводятся по индивидуальным проектам известных архитекторов, статьи об этом

публикуются в профессиональных журналах, авторы проектов получают награды на архитектурных конкурсах и выставках. Дома, как правило, получают собственное имя и становятся узнаваемыми. Жилые дома элитной группы двух-трехсекционные, этажность не превышает 7–10 этажей, имеют двухуровневые квартиры.

Тем не менее существуют значительные отличия: в российском жилище летние помещения считаются второстепенными, поэтому балконы, террасы и др., как правило, не развиты или отсутствуют. В отличие от российского, зарубежное жилище демонстрирует активное внедрение летних и озелененных пространств как индивидуальных внутриквартирных, так и общих.

Ключевые отличия в российском и зарубежном жилище особенно сильно проявляются в массовом строительстве. Основные параметры российского массового жилища: строительство в спальных районах города, на окраине, застройка может проводиться поквартально. Окружающая застройка — многоэтажная, типовая, массовых серий. Как правило, такая застройка ведется группами домов, микрорайонами, куда включаются объекты социальной, транспортной и инженерной ин-

фраструктуры, общественные центры, парки. Благоустройство территории комплексное, обязательно присутствуют площадки для игр и отдыха. Доступ на территорию свободный. Гостевые автостоянки часто отсутствуют. Стоянки для автотранспорта жильцов встречаются или подземные, или отдельностоящие, или открытые. В зарубежном массовом жилище прием застройки крупными жилыми комплексами распространен мало. Как правило, массовые дома строятся с адресным подходом и совмещают в себе жилище разных типов и классов. Даже при строительстве крупным массивом, например при реконструкции промышленных районов, жилые дома не строятся по типовым проектам, каждый дом индивидуален.

Российские жилые дома часто многосекционные и точечные, этажность превышает 17 этажей, двухуровневых квартир нет. Летние помещения в виде балконов и лоджий довольно распространены. На верхних этажах часто располагаются двухуровневые пентхаусы (с отдельным лифтом). Зарубежное жилище, как правило, мало- и среднеэтажное (до семи этажей), широко распространены многоуровневые квартиры с вертикальным функциональным зонированием. Летние помещения и

озелененные пространства активно используются в архитектурно-планировочных решениях. В одном жилом доме часто располагаются квартиры не только разных классов, но и разных типов по планировочной структуре.

Анализ построенных ведущими современными зарубежными и российскими архитекторами жилых домов (см. рисунок) обнаруживает ряд их общих свойств, рассмотрение которых с привязкой к стоимостным показателям и уровню комфорта позволяет сделать выводы о перспективах развития жилищного домостроения и сформулировать основные тенденции развития параметров жилища.

1. Тенденция к индивидуальному адресному проектированию. Существуют ключевые различия в подходе к проектированию жилища в экономически развитых странах и в России. Российскими учеными (К. В. Кияненко, А. А. Бокова) [1] выдвигаются тезисы о необходимости коренного пересмотра подхода к жилищному проектированию: необходимость индивидуального адресного проектирования, отказ от доминирования ограниченного числа технологий. В России метод индустриального домостроения на основе сборных железобетонных элементов является основным и рассматривается как единственно верное направление развития технологии строительства массового жилища [2].

Отказ зарубежных заказчиков и архитекторов от ориентации на проектирование, базирующееся только на нормативных требованиях, приводит к индивидуальному проектированию с поиском уникальной объемно-пространственной композиции и оригинальных планировочных решений. Даже при применении изделий заводской готовности проектирование ведется индивидуально, не снижаются эстетические качества жилища. Появляются дома-гибриды со смешением разных типологий и функций. Такие задачи, как достижение предельно низкой себестоимости при высоких архитектурных качествах проекта, поставленные перед архитекторами, рождают инновационные решения, предусматривающие возможность адаптивного

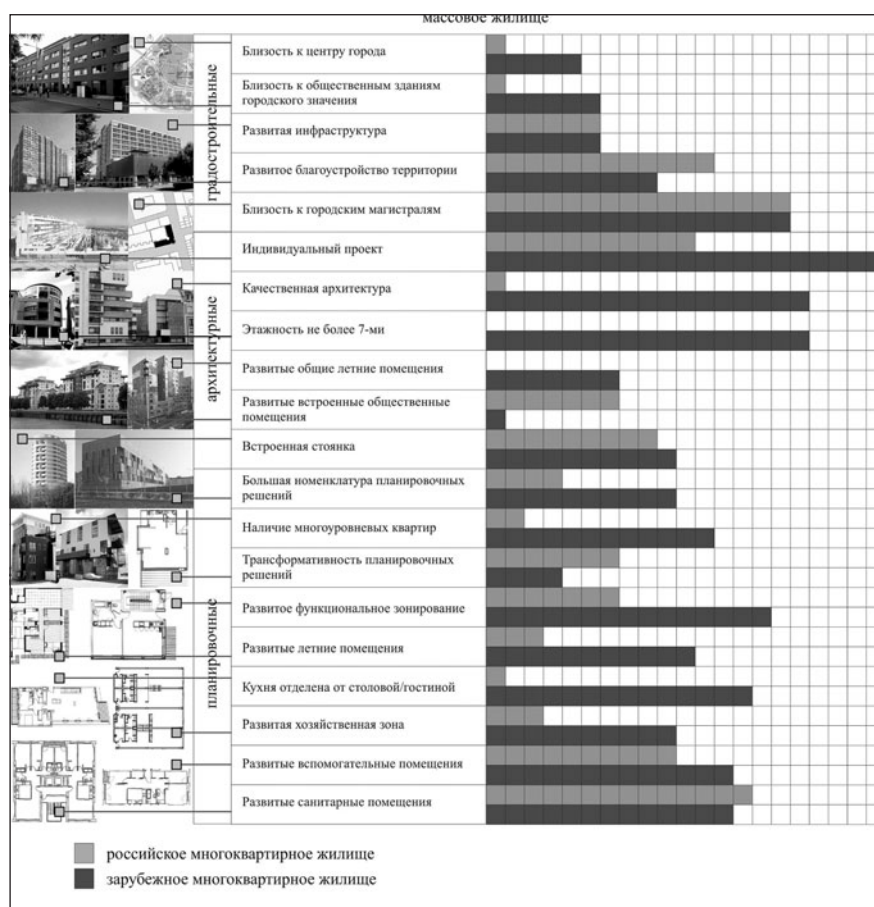


Рис. 1. Таблица сравнительного анализа зарубежного и российского многоквартирного жилища. Массовое жилище

развития (трансформируемость) и обеспечивающие компактность, индивидуальность решения квартир и т. д. Результат такой практики – отсутствие остроты проблем, наблюдаемых сегодня в России, таких как: серость массовой застройки, функционально неполноценные планировки, устаревшие технологии и т. п.

Наиболее яркий пример – комплекс «Карабанчель» (Мадрид, Испания). Для проектирования социального жилья в этом комплексе были приглашены ведущие мировые архитекторы. В нем реализованы совершенно разные подходы к проектированию социального жилища, результатом чего стала разнообразная комфортная жилая среда.

2. Тенденция к совмещению жилищ разных классов и типов в одном жилом образовании. Одной из проблем, появляющихся при осуществлении социальных жилищных программ за рубежом, стало ошибочное культивирование на их началь-

ных этапах социальной сегрегации, образование своеобразных «гетто», что стало приводить к возникновению острой социальной напряженности. Эта проблема возникла в ряде западных стран после реализации проектов крупных жилых комплексов, предназначенных для переселения в них только малообеспеченных граждан. Осознание ошибочности такого подхода привело в 1980-х гг. к масштабным реконструкциям и сносу многих районов, отслуживших всего около 20–30 лет. В последнее время для решения этой проблемы зарубежные архитекторы применяют прием совмещения в одном районе или доме жилищ разных классов. Отечественная практика последних лет изобилует примерами излишне жесткой территориальной изоляции жилищ разных классов, поэтому так важно учесть зарубежный опыт и предупредить возникновение проблем, свя-

		элитное и смешанное жилище	
	градостроительные	Близость к центру города	■
		Близость к общественным зданиям городского значения	■
		Развитая инфраструктура	■
		Развитое благоустройство территории	■
		Близость к городским магистралям	■
	архитектурные	Индивидуальный проект	■
		Качественная архитектура	■
		Этажность не более 7-ми	■
		Развитые общие летние помещения	■
		Развитые встроенные общественные помещения	■
		Встроенная стойка	■
		Большая номенклатура планировочных решений	■
	планировочные	Наличие многоуровневых квартир	■
		Трансформативность планировочных решений	■
		Развитое функциональное зонирование	■
		Развитые летние помещения	■
		Кухня отделена от столовой/гостиной	■
		Развитая хозяйственная зона	■
		Развитые вспомогательные помещения	■
Развитые санитарные помещения	■		

российское многоквартирное жилище
 зарубежное многоквартирное жилище

Рис. 2. Таблица сравнительного анализа зарубежного и российского многоквартирного жилища. Элитное жилище

занных с обострившимся социальным расслоением общества.

3. Тенденция к сближению параметров социального жилища и жилища эконом-класса. Примеры зарубежного жилища показывают успешность сближения архитектурно-планировочных параметров социального жилища и эконом-класса. Его доступность достигается благодаря экономическим программам, предоставляемым потребителям социального жилища, а не за счет ухудшения комфортности. В России, скорее, параметры эконом-класса приближаются к социальному жилищу.

4. Тенденция к снижению этажности в зарубежном массовом жилище. Наиболее существенное различие архитектурно-планировочных параметров современного зарубежного и российского жилища состоит в преобладающей этажности массовой застройки. За рубежом в элитном и массовом жилище наблюдается тенденция к снижению этажно-

сти. В российской практике преобладает тенденция к повышению этажности массового жилища и домов бизнес-класса, жилые дома средней этажности присутствуют только в высших классах многоквартирного жилища. В связи с этим требуется внимательно изучить материалы отечественных исследований и зарубежной практики проектирования с целью максимального использования преимуществ домов средней этажности с точки зрения повышения комфортности проживания, как в жилых ячейках, так и на территории. Одновременно с этим необходима актуализация исследований по социально-экономическому обоснованию внедрения в практику российского проектирования среднеэтажной застройки.

5. Тенденция к расширению номенклатуры жилых ячеек в одном жилом образовании. За рубежом в связи с индивидуальным проектированием, ориентированным на разно-

образии требований потребителей преимущественно арендного жилья, существует огромный типологический ряд планировочных решений с разной организацией внутренних пространств домов и квартир класса. В российской практике, за исключением элитного жилища высших классов, планировочные решения диктуются усредненными нормативными требованиями, типовыми согласованными решениями, часто планировки домов индивидуального проектирования приближаются к типовым. Попытки выразить индивидуальность жилого дома заключаются только в разработке композиционного решения фасадов, вариантах размещения балконов, лоджий, поиске цветового решения.

6. Тенденция к вертикальному функциональному зонированию жилой ячейки. Комфорт проживания в многоквартирных домах, в том числе массового строительства, архитекторы зарубежных стран максимально пытаются приблизить к комфорту проживания в односемейных домах. В ряде случаев это выражается в увеличении состава помещений и использовании вертикального зонирования за счет применения многоуровневых квартир, с разделением на общую и личную зоны. Двухуровневые квартиры часто встречаются даже в социальном жилище.

7. Тенденция к активному включению природных компонентов в структуру жилого дома и/или жилой ячейки. Стремление сблизить комфортность квартиры и индивидуального жилого дома приводит к активному включению летних озелененных пространств в структуру дома. С этой целью широко используются приемы оснащения жилых ячеек многоквартирных жилых домов развитыми террасами-дворами, являющимися принадлежностью квартир приземного уровня. Террасы имеются и в квартирах типа «пентхаус». Как и развитые лоджии, они в значительной степени компенсируют отрыв квартир от земли, а также выполняют функции небольших озелененных двориков. Кроме того, все чаще в структуру жилых домов внедряются озелененные общественные пространства в виде эксплуати-

руемых кровель и зимних садов. Российская жилая архитектура пока далека от этого — при повсеместном применении летних пространств (лоджии, балконы) озеленение в них не используется. Иногда в российской практике встречаются проекты и постройки с более развитыми, чем обычно, летними помещениями, однако повсеместно используются только летние помещения в виде лоджий и балконов, без озеленения, что отчасти обусловлено малыми размерами этих помещений, отсутствием продуманных систем их размещения, ориентации и регулируемого остекления.

8. Тенденция к следованию принципу функционального зонирования. К числу ведущих тенденций, утвердившихся в практике экспериментального и типового проектирования в советский период, относится следование принципу функционального зонирования квартир на общесемейную (коллективную) и индивидуальную зоны. При этом обязательным было требование обеспечения независимости функционирования каждой из зон. Этот принцип, убедительно обоснованный в трудах ЦНИИЭП жилища [3, 4], воплощается в современной российской практике не столь системно, как это можно было бы ожидать. В зарубежной практике принцип функциональ-

ного зонирования присутствует в основной массе проектов, и даже наличие неудачных планировочных решений не портит общую картину, так как существует богатая номенклатура планировок.

9. Тенденция к расширению в составе жилой ячейки вспомогательных, санитарных и хозяйственных зон. Современный стандарт зарубежного массового жилища включает в себя развитые вспомогательные и санитарные помещения: дополнительное наличие второго (гостевого) санузла при общественном пространстве в трехкомнатных квартирах и более, двух-трех кладовых. Российскими учеными (Т. А. Дьяконова, К. К. Карташова, Е. Д. Капустян и т. д.) [4] также отмечается необходимость развития этих помещений в составе массового жилища. Возможна варибельность решений: или выделение хозяйственных функций в отдельное помещение, или их развитие в пространстве кухни или ванной.

Глубокий анализ зарубежного и отечественного опыта убеждает в том, что пришло время активного внедрения в российскую практику проектирования и строительства многих прогрессивных тенденций, характерных для настоящего периода развития зарубежной архитектуры. Вместе с тем следует отметить,

что отдельные базовые характеристики прогрессивного зарубежного жилища, а также планировочных решений, продемонстрированных в лучших конкурсных и экспериментальных проектах ЦНИИЭП жилища, в основе совпадают. Эта основа — четкое следование принципу функционального зонирования. При этом планировочная структура большинства квартир за рубежом более развита по сравнению с современными российскими квартирами аналогичного класса и наблюдается более четкая дифференциация зон и пространств.

ЛИТЕРАТУРА

1. Кияненко К. В. Архитектура и социальное моделирование жилища : дис. д-ра архит. М., 2005. 370 с.
2. Никитин Е. Е., Воробьев Г. А. Совершенствование индустриального домостроения — первостепенная задача проектных и строительных организаций Москвы // Промышленное и гражданское строительство. 2009. № 12. С. 7–9.
3. Перспективы развития жилища в СССР / ЦНИИЭП жилища / под ред. Б. Рубаненко. М. : Стройиздат, 1981. 180 с.
4. Жилая ячейка в будущем / ЦНИИЭП жилища / под ред. Б. Рубаненко, К. Карташовой. М. : Стройиздат, 1982. 198 с. ■