

УДК 728.1

**К. Н. ГРЕБЕНЩИКОВ¹, архитектор, соискатель учен. степ.,
А. В. МЕРЕНКОВ², канд. арх., проф., зав. кафедрой архитектурного
проектирования**

ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛИЩА

¹ООО «Архивариус». Россия, 455000, г. Магнитогорск, пр. Metallургов, д. 12. Тел.: (3519) 22-70-38; эл. почта: archivar@rambler.ru

²ГОУ ВПО «Уральская государственная архитектурно-художественная академия». Россия, 620075, г. Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, д. 23. Тел.: (343) 371-33-69; эл. почта: mera2811@gmail.com

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

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

В статье рассматриваются принципы градостроительного размещения и архитектурно-планировочной организации многоквартирных жилищ для семей с разным уровнем дохода, лежащие в основе определения их принадлежности к тому или иному классу жилища. Особое внимание уделяется вопросам зонирования жилища.

The article discusses the principles of urban location and architectural and planning organizations multifamily housing for families with different income levels, underlying the definition of their belonging to a particular class of dwelling. Particular attention is paid to the zoning of dwellings.

В современной российской практике проектирования и строительства многоквартирного жилища нет устоявшихся, научно обоснованных представлений о том, какими принципами следует руководствоваться для определения принадлежности того или иного типа жилища к соответствующему классу. Практика классификации жилища по определенным признакам имеет давнюю историю. Традиционно в среде специалистов для целей классификации использовались определенные, наиболее важные критерии и параметры: градостроительные, архитектурно-планировочные [1], историко-хронологические (по периоду постройки), конструктивные (по типу применяемых конструкций), демографические (по типу проживающих семей) [2] и т.п. Эти классификации сохраняют свое значение и служат основой для дальнейшего совершенствования классификации жилища.

В настоящее время при определении принадлежности жилища к тому или иному классу наиболее значимыми для специалистов и населения являются показатели комфортности и их обусловленность градостроительными и архитектурно-планировочными показателями (подразумеваемая обязательное наличие современного инженерного оснащения жилища). При этом для обеспечения адресного проектирования существует необходимость в обеспечении взаимосвязи показателей комфортности с уровнем дохода семьи. В результате, большая часть современных классификаций многоквартирного жилища, так или иначе, выходит на определение параметров массового жилища следующих категорий: «социальное жилище», «жилище эконом-класса». Выделяется промежуточное жилище, трактуемое, как правило, как «жилище бизнес-класса». В особом ряду рассматривается «элитное жилище» [3].

В результате исследований, проведенных авторами, были выявлены и сформулированы основные принципы, которыми руководствуются в настоящее время квалифицированные специалисты, активно работающие на рынке жилища, как за рубежом, так и в России, при определении параметров тех или иных классов жилища. Знание этих принципов позволяет не только правильно определять принадлежность жилого дома к определенному классу из числа устоявшихся на жилищном рынке, а также совершенствовать классификацию жилища. Их целесообразно использовать в качестве рабочего инструмента для широкого круга специалистов.

Принципы градостроительного размещения жилища.

Принцип центростремительности – характеризует размещение элитного жилища в городской структуре. Строительство элитного жилища, в основном, осуществляется локально, на тщательно выбранных местах. Расположение жилища в центре города, близость объектов городского значения, архитектурная и художественная ценность застройки – эти параметры являются ключевыми. Этот принцип влияет на определение

таких показателей жилища, как местоположение, удаленность от центра города.

Принцип приближения к общественной инфраструктуре – характеризует размещение массового жилища. Современные инвестиционные проекты при строительстве крупных жилых массивов одновременно предусматривают строительство объектов социальной сферы, торговли и т.п. В таких комплексах всегда предусматривается экономичное жилище, рассчитанное на массовый спрос. Для массового потребителя важным является проведение ежедневного досуга, не требующее больших материальных затрат. В пределах пешеходной доступности необходимо наличие крупных озелененных пространств, развлекательных центров, детских городков. Этот принцип принимают в расчет при оценке таких показателей, как местоположение, окружающая застройка, окружающая среда, инфраструктурные показатели.

Принцип комфортного транспортного обслуживания. Одним из основных параметров, существенно влияющим на жилище, является комплекс обслуживания личного автотранспорта. В семьях с высокими доходами практически у каждого члена семьи имеется автомобиль, поэтому важным является развитая система стоянок с теплыми переходами, наличие технического обслуживания, отсутствие проблемы гостевой парковки. В семьях с невысокими доходами автомобиль один на семью или отсутствует. Техническое обслуживание проводится самостоятельно или по принципу «где дешевле». Таким образом, в массовом жилище необходимо обеспечить только наличие стоянки, исходя из среднего показателя. Важным критерием является близость доступа к общественному транспорту. Этот принцип лежит в основе определения таких показателей, как количество стоянок для жильцов и гостевых стоянок.

Принципы архитектурно-планировочной организации жилища.

Принцип доминантности эстетических параметров. Известно, что качественные архитектурные решения положительно влияют на многие

свойства социума: здоровье населения, уровень преступности, самооценку и т.п. В результате индивидуальное проектирование элитного жилища является обязательным, но в зарубежной практике это также стало нормой и для массового жилища. Для жильцов с высокими доходами важны и такие архитектурные параметры как характеристики остекления помещений, вид из окна, геометрические параметры внутреннего пространства квартир и лестничных клеток. Для жильцов с невысокими доходами экономичность и удобство пользования являются определяющими факторами при выборе жилья, т.е. в определенных случаях достаточно минимальных решений. Этот принцип лежит в основе учёта таких показателей, как качество архитектурных решений, тип проектирования (индивидуальное или типовое).

Принцип приватности. Высокие требования к приватности проживания жильцов с высокими доходами обуславливают малое количество квартир в жилом доме, что отражается на многих архитектурно-планировочных показателях: этажности, количестве секций, квартир. Малое количество квартир предопределяет компактность архитектурных решений. У жильцов с невысокими доходами требования к приватности выражены минимально и не существенно влияют на параметры жилища. Важно учитывать, что проживание более комфортно при объединении относительно небольших групп людей, где возникают предпосылки для формирования соседских отношений, поэтому неограниченный рост количества квартир в жилом доме нежелателен. Этот принцип лежит в основе учёта таких параметров жилища, как этажность, количество секций, количество квартир в секции, количество квартир на этаже.

Принцип развития сферы услуг в элитном жилище. Отсутствие необходимости ведения домашнего хозяйства лично жильцами с высокими доходами диктует наличие развитой системы услуг. Скорость выполнения этих услуг является одним из важных факторов для комфортного проживания. Поэтому элитное жилище имеет внутренние службы для

обслуживания жильцов. Массовый потребитель с невысокими доходами занимается личным хозяйством сам, поэтому одним из ключевых факторов становится близость общественных объектов, обеспечивающих ему такую возможность. Этот принцип лежит в основе учета таких показателей, как наличие встроенно-пристроенных помещений, их площадей, характера обслуживания и пропорциональных соотношений с жилой составляющей.

Принцип адаптивности планировочных решений. Жизнь каждой семьи требует постоянного изменения жилого пространства. Если у жильцов с высокими доходами эта необходимость продиктована соответствием нормам, принятым в их кругу общения, например, модой, престижностью, то у семей с невысоким уровнем дохода – изменением состава семьи. В результате, квартиры всех стоимостных характеристик должны иметь свойство адаптивности – т.е., приспособления к меняющимся требованиям или гибкую планировку. Этот принцип получил широкую научную и проектную апробацию в трудах российских ученых и проектировщиков и лежит в основе установления такого важного показателя, как наличие конструктивно-планировочного ресурса для гибкой планировки – т.е., требуемой вариативности планировочных решений за счет различного рода трансформаций.

Принцип функционального зонирования. Развитое функциональное зонирование жилища и выделение каждого жизненного процесса в отдельную зону способствует более комфортному проживанию. В свете постоянно увеличивающихся требований населения к жилищу, необходимо не только механически увеличивать площадь жилой ячейки, но и развивать планировочные решения. Принцип функционального зонирования научно обоснован в трудах ЦНИИЭП жилища и является основополагающим с точки зрения определения комфортности жилища всех категорий.

Основными направлениями развития современного комфортного жилища, когда речь идёт о жилой ячейке, являются дифференциация

функциональных зон, обеспечение наиболее комфортных взаимосвязей разных зон, развитие вспомогательных и подсобных зон.

Дифференциация функциональных зон достигается путем выделения каждому жизненному процессу собственной зоны или помещения в квартире. Если для некоторых зон возможно совмещение даже в элитном жилище (гостиная-видеозал), то некоторые требуют выделения в отдельное помещение (кухня, хозяйственная комната). Это связано с негативными факторами, влияющими на людей, не занятых в процессе выполнения конкретной хозяйственной задачи. Чем сильнее выражена дифференциация функциональных зон, тем выше комфортность проживания. Этот принцип лежит в основе определения планировочных показателей: количества комнат, наличия определенных помещений, их площадей и пропорциональных соотношений.

На основе учёта вышеуказанных принципов градостроительного размещения и архитектурно-планировочной организации жилища, относящегося к разным классам, становится возможным на стадии проектирования более точно прописывать в виде рекомендаций комплекс характеристик (параметров), которыми оно должно обладать. Облегчается задача определения принадлежности того или иного проектируемого или построенного здания к соответствующему классу. В перспективе становится возможной более четкая дифференциация групп жилищ, на основе дальнейшей, более углублённой систематизации и оценки их базовых свойств.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Лыжин, С. М. Архитектура и структура жилищного фонда города (на примере городов Урала): автореф. дисс. док. архитектуры. / С. М. Лыжин. – М., 2006.
2. Карташова, К. К. Формирование архитектурно-планировочной структуры городского жилища на социально-демографической основе: автореф. дисс. док. архитектуры. / К. К. Карташова. – М., 1985.
3. Кайдалова, Е. В. Архитектурное формирование коммерческих жилых домов в историческом центре города (на примере г. Нижнего Новгорода): автореф. дисс. канд. архитектуры. / Е. В. Кайдалова. – Нижний Новгород, 2005.

ПРИСТАТЕЙНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Полные сведения об авторах на русском и английском языках
(Ф.И.О. (полностью), ученые степени и ученые звания, должности (в том числе по совместительству (если имеется), полное наименование организации (или нескольких организаций), контактная информация (по месту работы))):

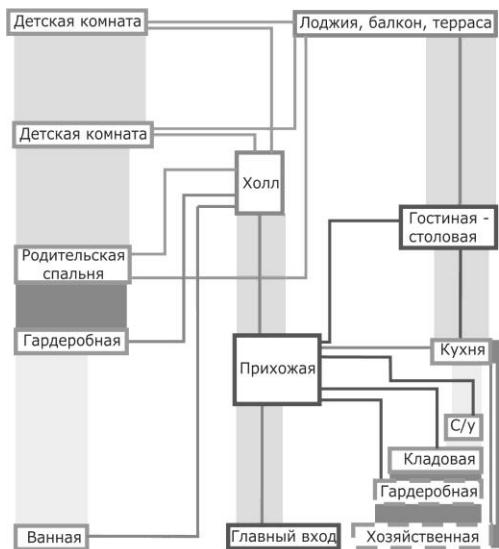
ГРЕБЕНЩИКОВ Кирилл Николаевич
Архитектор, ООО «Архивариус».
Соискатель Уральской государственной архитектурно-художественной академии.
Россия, 455000, г. Магнитогорск, пр. Metallurgov, д. 12. Тел.: (3519) 22-70-38;
эл. почта: archivar@rambler.ru

GREBENSHCHIKOV Kirill Nikolaevich
Architect, "Archivarius" llc.
Applicant for a scientific degree, Ural State Academy of Architecture and Arts.
12, Metallurgov pr., 455000, Magnitogorsk, Russia. Tel.: +7 (3519) 22-70-38;
e-mail: archivar@rambler.ru

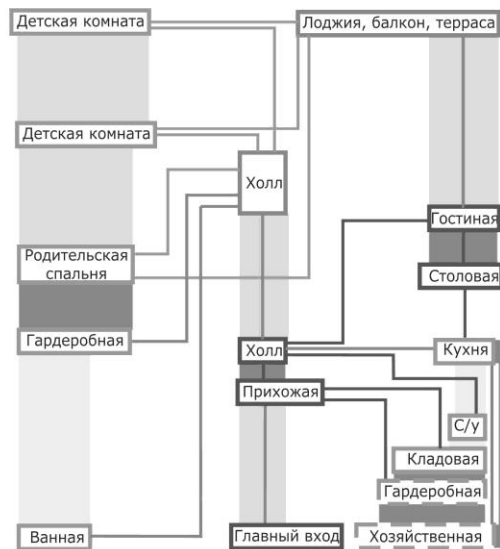
МЕРЕНКОВ Алексей Васильевич
кандидат архитектуры, профессор, заведующий кафедрой архитектурного проектирования
ГОУ ВПО «Уральская государственная архитектурно-художественная академия».
Россия, 620075, г. Екатеринбург, ул. К. Либкнехта, д. 23.
Тел.: (343) 371-33-69; эл. почта: mera2811@gmail.com

MERENKOV Alexey Vasil'evich
Candidate of architecture (PhD), professor, Head of Architectural Design Department,
Ural State Academy of Architecture and Arts.
23, Karla Libknekhta str., 620075, Ekaterinburg, Russia.
Tel.: +7 (343) 371-33-69, e-mail: mera2811@gmail.com

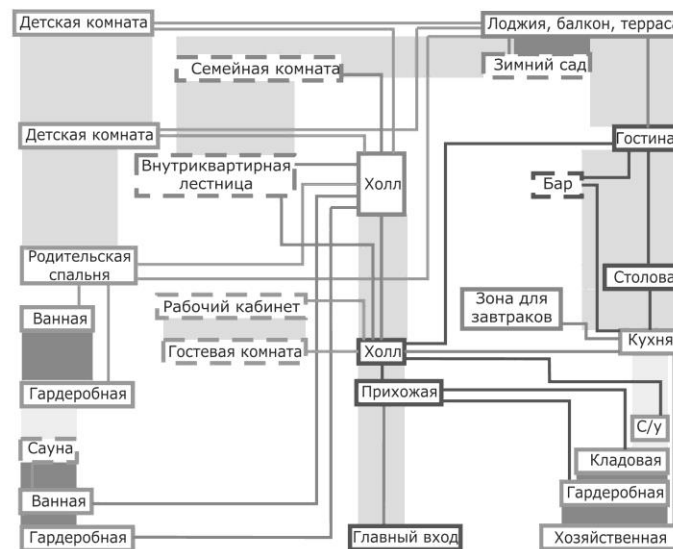
2. Название статьи на английском языке:
Principles of multiple dwellings.



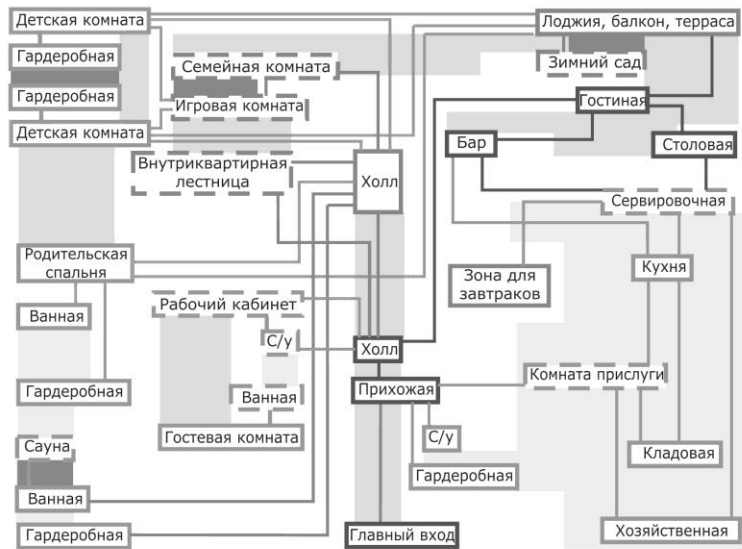
а)



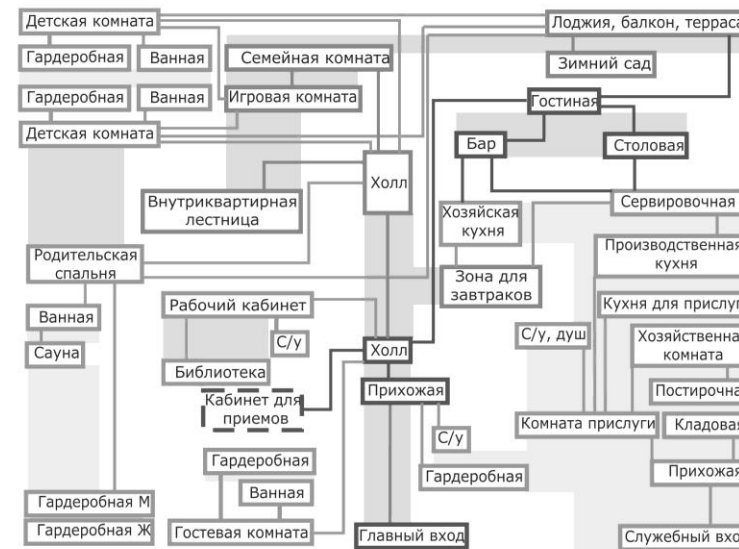
б)



в)



г)



д)

Общественные и общие зоны находятся в структуре дома. Возможны дополнительные помещения по предпочтениям жильцов.

Общественные и общие зоны находятся в структуре дома. Возможны дополнительные помещения по предпочтениям жильцов.

