

**А.В. ЖОГОЛЕВА**

кандидат архитектуры, доцент кафедры градостроительства  
Самарский государственный архитектурно-строительный университет

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ  
ЖИЛОЙ ГРУППЫ КАК СОЦИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

ARCHITECTURE- TOWN-PLANNING DESIGNING OF A RESIDENTIAL GROUP AS A SOCIAL UNIT

*Решение социально-ориентированных задач архитектурно-градостроительного проектирования жилой группы ориентировано на создание среды жилой группы как устойчивого социально-пространственного комплекса, отвечающего масштабу личности человека и его деятельности, обеспечивая психологический комфорт жителей. В статье выделены ряд принципов проектирования жилища с учетом различных показателей комфортности.*

**Ключевые слова:** *жилая группа, жилой дом, социальный адрес проектирования, степень комфортности жилища, норма жилищной обеспеченности на человека, многофункциональный жилой комплекс, показатели комфортности, приквартирный участок, подземный гараж.*

Важной задачей архитектурно-градостроительного проектирования жилой группы, помимо поиска композиционного решения, учета градостроительных факторов и пр., становится проектирование модели жилища как социальной категории.

Так, архитектура жилого дома советского периода, его типы, параметры квартир, внешний облик решались весьма однообразно в рамках типового проектирования. Такое решение жилищного вопроса соответствовало единой государственной идеологии и идеям социального равенства различных слоев населения, что в итоге означало принятие практически единых для всего жилого фонда страны усредненных социальных характеристик жилища, опирающихся на количественные показатели и нормы.

Сегодня параметры жилища более тесно связаны с различными социальными характеристиками общества, его социальных групп и индивидуумов и соответственно имеют более развитую дифференциацию. Социальные характеристики, оказывающие непосредственное влияние на архитектурно-градостроительное решение жилой группы, можно разделить на две группы:

*The solution of the social-oriented goals of architectural design of a residential group is focused on the creation of the residential environment of group as sustainable socio-spatial complex, meet the scale of the human personality and its activities, providing psychological comfort of residents. In the article defined a number of design principles house on the basis of the various indicators of comfort.*

**Key words:** *residential group, residential house, social address of the design, degree of home comfort, rate of housing supply per person, multi-functional residential complex, comfort indices, housing area in the open air, underground garage.*

- архитектурно-планировочные характеристики, связанные непосредственно с потребностями отдельного человека – жилья квартиры и его семьи. Здесь важны образ жизни жильцов, их предпочтения, демографическая структура их семьи, ее количественный состав, материальные возможности. Связь этих характеристик прослеживается не только на этапе архитектурного проектирования жилого дома - при работе над планировочными решениями квартир и внутриквартирных помещений. Они также влияют на выбор типов жилых домов, схем обслуживания населения жилой группы, на показатели обеспеченности территории жилой группы гаражами-стоянками и пр. Решения большей части этих вопросов закладываются именно в ходе архитектурно-градостроительного проектирования жилой группы, а дальнейшая архитектурная проработка этих решений осуществляется уже в ходе проектирования жилого дома;

- архитектурно-планировочные характеристики, связанные с потребностями социальной группы - соседским сообществом, которое, согласно Жилищному Кодексу РФ, является коллективным собственником территории жилой группы. Реше-

ние этих вопросов лежит в основе архитектурно-градостроительного проектирования жилой группы как устойчивого социально-пространственного комплекса, способствующего формированию соседства.

В условиях советской государственной распределительной жилищной политики практически единственным показателем, связывающим социальные характеристики индивидуума и различные качества жилища, по всей стране являлась *норма жилищной обеспеченности на человека*. Она учитывала только одну социальную характеристику человека - потребность в жилище, и в разное время норма составляла 7 и 9 м<sup>2</sup> жилой площади на человека, сегодня она увеличена до 20 м<sup>2</sup> общей площади на человека. За социальные характеристики семей в советской жилищной политике отвечал *демографический и количественный состав семьи*, другие социальные характеристики семей учитывались по весьма усредненным показателям или же не учитывались вовсе. На демографические показатели опиралось типовое проек-

тирование, которое учитывало их при определении структуры жилого фонда по комнатности.

Сегодня норма жилищной обеспеченности и демографические показатели, как социальные характеристики, актуальны в большей степени для проектирования социального жилья, а в рыночных условиях структура жилого фонда (по комнатности, площади и по другим параметрам) определяется, прежде всего, спросом на рынке жилья [1].

На сегодняшний день, когда в жилищном строительстве складывается прямая связь между уровнем доходов людей и качеством жилья, возникает новая типология жилья, в основу которой положен другой социально значимый фактор – *степень комфортности жилища*. Различают *элитное жилье, престижный тип жилья, массовый тип жилья, социальный тип жилья*. Но различия между этими новыми типами жилья до сих пор связывают с традиционными для советской практики количественными показателями - жилищной обеспеченностью и комнатностью квартир [2].

Таблица 1

**Рекомендуемая площадь квартир в жилых домах разного уровня комфорта, м<sup>2</sup>**

Тип жилища по уровню комфорта	Число жилых комнат					
	1	2	3	4	5	6
Высококомфортный тип жилья (элитный)	-	100	120	140	220	280
Престижный тип жилья (бизнес-класс)	50	70	90	120	160	200
Массовый тип жилья (эконом-класс)	40	50	70	100	120	150
Социальный тип жилья (муниципальный)	30	40	60	80	95	110

Таблица 2

**Типы жилых домов, квартир в зависимости от уровня комфорта**

Тип жилого дома, квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома, квартиры в расчете на одного человека, м <sup>2</sup>	Формула заселения жилого дома, квартиры	Соотношение типов жилых домов, квартир по уровню комфорта, %
Высококомфортный тип жилья (элитный)	60 и более	$k = n + 2$ ; $k > (n + 2)$	$\frac{3}{5}$
Престижный тип жилья (бизнес-класс)	40	$k = n + 1$ ; $k = n + 2$	$\frac{10}{15}$
Массовый тип жилья (эконом-класс)	30	$k = n$ ; $k = n + 1$	$\frac{25}{50}$
Социальный тип жилья (муниципальный)	20	$k = n - 1$ ; $k = n$	$\frac{60}{30}$
Специализированный тип жилья	-	$k = n - 2$ ; $k = n - 1$	$\frac{7}{5}$

Примечания:

1. Общее количество жилых комнат в квартире или доме ( $k$ ) и количество проживающих человек ( $n$ ).

2. В числителе – на первую очередь, в знаменателе – на расчетный срок.

В действительности показатели комфортности жилья не ограничиваются количеством квадратных метров и комнат в квартире. Можно выделить ряд принципов проектирования жилья, дифференцированного по степени комфортности, с учетом различных показателей комфортности. Среди них:

1. *Проектирование жилых групп с застройкой смешанной этажности.* Социологические исследования показывают, что жилье малой и средней этажности жители считают более комфортным, нежели жилье повышенной этажности [3]. Поэтому проектирование застройки смешанной этажности или проектирование в многоэтажной жилой застройке домов малой или средней этажности повышает комфортность проживания не только в отдельно взятых квартирах, а также повышает комфортность жилой группы в целом, так как способствует созданию более выразительного и пластичного архитектурного решения и организации более сложносоставленных внутренних пространств жилой группы (илл. 1, жилой комплекс «Резиденция на Суворовском», Санкт-Петербург).

2. *Обеспечение связи городского жителя с природной средой посредством проектирования открытых, полукрытых помещений и пространств в составе квартиры, дома, участка.*

В традиционной проектной практике такая связь обеспечивалась наличием балконов и лоджий в составе квартир. Недостаточность этих помещений заключается даже не столько в их маленькой площади, сколько в недостаточной глубине помещений (от 90 см до 1,2 м). В современном жилищном строительстве открытые и полукрытые помещения квартиры, как связь закрытых пространств квартиры и внешнего окружения, должны сформировать рекреационную среду в составе квартиры, более связанную с природой. Эта промежуточная среда может сформироваться на небольших приквартирных участках (от 40 до 100 м<sup>2</sup>) в составе квартир, занимающих первые этажи, или летних террасах (от 10 до 40 м<sup>2</sup>) в квартирах, расположенных выше.

Возможно проектирование таких помещений (зимних садов, теплиц или садов на крышах), предназначенных для коллективного пользователя – жителей жилой группы, дома или секции. Например, использование блокированной застройки с приквартирными участками или включение в состав жилой группы террасного дома с террасами, обращенными во внутреннее пространство жилой группы, с видом на озелененные площадки, внутриквартальные скве-

ры повышает уровень комфортности жилища (илл. 1, *Helin and Siitonen, Experimental House, Boras, Sweden*).

3. *Использование различных видов коммуникационных путей и узлов для входа в отдельные квартиры.*

Чем меньшее количество жильцов для входа в квартиру пользуются одним коммуникационным узлом или путем, тем более комфортным считается жилище. Наиболее комфортным является наличие отдельного входа в квартиру, который можно организовать для квартир первого и второго этажа при блокированной, секционной или комбинированной застройке (илл. 3). Доступ в квартиры верхних этажей организуют так, чтобы максимально сократить единовременную высоту подъема. Для этого квартиры решают в нескольких уровнях, а входы устраивают на разных отметках с пешеходных платформ, галерей и т. п. (илл. 1, *Mecanoo architecten b.v., Nieuw Terbregge, Rotterdam, Netherland*).

По этому критерию наименее комфортными считаются многоэтажные дома коридорного (галерейного) типа с небольшими одноярусными квартирами (длинный коридор обслуживает большое количество квартир на этаже), а также дома секционного типа повышенной этажности (один лестнично-лифтовой блок испытывает нагрузку от жильцов со всех этажей секции) [4].

4. *Обеспечение максимальной индивидуализации жилища.*

Неповторяемость поэтажных планировочных решений квартир, использование в составе одной жилой группы разных типов жилых домов по комфортности, этажности, видам коммуникаций, использование комбинированных планировочных схем (коридорно-секционных, галерейно-секционных) повышает комфортность проживания. Архитектор не только позволяет удовлетворить жилищные потребности различных индивидуумов и социальных групп, но и создает при этом разнообразную, неоднородную (в категориях положительности) жилую среду (илл.1).

5. *Наличие системы развитого обслуживания жильцов* (илл. 1, жилой дом переменной этажности в микрорайоне №25-А, г. Череповец, арх. – М. Кичко, Д. Валуев, 2000-2001 гг.).

На сегодняшний день наиболее комфортным вариантом системы обслуживания жилого образования является многофункциональный жилой комплекс (МФЖК) со своеобразной «закрытой» системой обслуживания, в составе которого могут находиться квартиры разного уровня комфорта - бизнес-класс,



Жилой комплекс "Резиденция на Суворовском", г.Санкт-Петербург



Жилой комплекс «Новосеневский», г.Москва



Проект 21-этажного  
жилого дома с торгово-  
офисными помещениями  
ул.Терешковой, г.Оренбург

Helin and Siitonen,  
Experimental House,  
Boras, Sweden

Жилой комплекс «Альбатрос»,  
пл. Речников, г.Чебоксары



Жилой дом переменной этажности  
в микрорайоне №25-А, г.Череповец.  
арх. — М.Кичко, Д.Валуев, 2000-01гг.



Mecanoo architecten b.v.  
Nieuw Terrbregge, Rotterdam, Netherland

Илл. 1. Отечественные и зарубежные примеры проектирования жилых групп (комплексов)  
с учетом различных показателей комфортности жилища

элитное жилье, эконом-класс. Коллектив застройщиков может выделять часть средств на общих паях или привлекать стороннего инвестора на определенных условиях для размещения в жилой группе обслуживающих помещений: тренажерного зала, мастерских, детского сада малой вместимости, детской игровой комнаты, кафе-бара с небольшим залом для приема гостей, подземного гаража-стоянки и т. п., предназначенных для использования жителями. Состав дополнительных помещений, их размещение в структуре группы выбирают сами жильцы, чаще всего помещения выделяются на первых и последних этажах жилых домов. Подобные небольшие жилые комплексы получили довольно широкое распространение в зарубежном городском строительстве и приходят в практику отечественного жилищного строительства.

6. Обеспечение комфортной автомобильной обеспеченности жилой группы (илл.1, *Mecanoo architecten b.v., Nieuw Terbrugge, Rotterdam, Nederland*). Оно включает в себя наличие помещений и площадок для временного и постоянного хранения автомобилей жителей и их гостей, а также выделение в пределах внутренней территории жилой группы участков с разрешенным автомобильным движением и пешеходных территорий, свободных от автомобильного движения. Еще в 20-х гг. XX в., когда автомобильное движение только появлялось на городских улицах, американский градостроитель А.Перри обращал внимание на необходимость изоляции жилых территорий от вредного влияния автотранспорта.

В жилых домах гаражи-стоянки могут устраиваться подземными. Организация гаражей-стоянок под жилыми зданиями наиболее полно удовлетворяет требованиям удобства их эксплуатации для автовладельцев, ежедневно использующих свои машины, при этом дворовые территории остаются свободными.

Сдерживает широкое применение подземных гаражей-стоянок их дороговизна: стоимость машино-места в подземных гаражах в 2-2,5 раза выше стоимости наземного машино-места. Поэтому в практике жилищного строительства можно встретить другие решения организации комфортной связи гаража и квартиры жильца: подъездные пути,

автостоянки (постоянные и временные) проектируют на придомовых территориях крытыми с эксплуатируемыми кровлями в уровне первого этажа, а на первых этажах жилых домов устраивают нежилые помещения.

В уровне второго этажа, на эксплуатируемой кровле автостоянок, проектируются пешеходные территории: пешеходные подходы к жилым домам, озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха. Такие планировочные решения способствуют не только разведению транспортного и пешеходного движения, но также разделению транзитных пешеходных потоков к объектам городского значения и рекреаций, принадлежащих жителям жилой группы.

Таким образом, опора архитектурно-градостроительного проектирования жилой группы на дифференцированные показатели комфортности жилья способствует созданию максимально индивидуализированной, неоднородной (в категориях положительности), сложной по своим архитектурно-планировочным и функциональным характеристикам и, соответственно, более качественной жилой среды.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Строительные нормы и правила. СНиП 2.08.01-89\*: Жилые здания [Текст]. - М.: Госстрой России, 1999. - 14 с.
2. Молчанов, В.М. Теоретические основы проектирования жилых зданий [Текст]: учеб. пособие для студ. вузов / В.М. Молчанов. - 2-е изд., перераб. и доп. - Ростов н/Д: Феникс, 2003. - 235 с.
3. Архитектурное проектирование жилых зданий [Текст]: учеб. для вузов по спец. «Архитектура» / М.В. Лисициан, В.Л. Пашковский, В.З. Петунина и др.; под ред. М.В. Лисициана, Е.С. Пронина. - М.: Стройиздат, 1990. - 488 с.
4. Генералов, В.П. Архитектурное проектирование многоквартирного жилого дома секционного типа (высотой до 10 этажей) [Текст]: учеб. пособие для студ. вузов, обуч. по направлению подготовки «Арх-ра» / В.П. Генералов, Е.М. Генералова; СГАСУ. Ин-т архитектуры и дизайна. - Самара: СГАСУ, 2010. - 164 с.

© Жоголева А.В., 2011