

АРХІТЕКТУРА

УДК 725. 51: 65.015.11

ТИПЫ ПОЛИФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ В СТРУКТУРЕ  
СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА

*Е. С. Харченко, к. т. н., доц.*

**Ключевые слова:** многофункциональный жилой комплекс, городская среда, жилищная застройка, реконструкция

**Введение.** Современные этапы экономического и социального развития требуют бережного отношения к накопленному потенциалу и значительному повышению эффективности его использования. В области градостроительства эти требования означают интенсификацию использования городских территорий и модернизацию опорного фонда.

**Цель статьи** – выявить целесообразность применения многофункциональных жилых комплексов, как наиболее перспективную форму пространственной организации жилой среды города.

**Анализ публикаций.** Путь к современной форме многофункционального жилого комплекса – не простой подбор вариантов социальной и пространственной организации. Внутренние противоречия магистральной линии градостроительства 1920 – 1940-х годов – микрорайона, периферийного района-спальни и города-спутника, привели в тупик, и форма многофункционального жилого комплекса стала реальной альтернативой организации жилой среды современного города [1; 2]. Для этого потребовалась: беспрецедентная градостроительная практика 1950-х годов, приведшая к почти двукратному увеличению территории и населения Парижа, Лондона, Москвы; реорганизация всей городской структуры по принципу ортодоксального многоступенчатого районирования и стандартизированной системы обслуживания. Вызвавшая искусственное расслоение общегородской системы на два качественно отличных структурных подразделения – деловой центр и периферию-спальню; деградация центрального ядра как функционально насыщенной многообразной системы [1; 3].

В нашей отечественной практике увеличивалась расчетная плотность застройки жилых районов (5 500 м<sup>2</sup> жил. пл./га), однопрофильные предприятия объединялись в укрупненные центры производства и обслуживания, разрабатывалась новая структура центров вдоль транспортных магистралей и внутри квартальных улиц [4].

Иными словами, с 1960-х годов в градостроительство началась радикальная реформация концепции ортодоксального микрорайонирования в пользу создания функционально полноценной плотной и многообразной городской среды.

**Изложение материала.** Именно в этих условиях и родилась форма многофункционального жилого комплекса (МФЖК) – адекватная современным принципам организации городской жилой застройки как в реконструируемых, так и в новых районах.

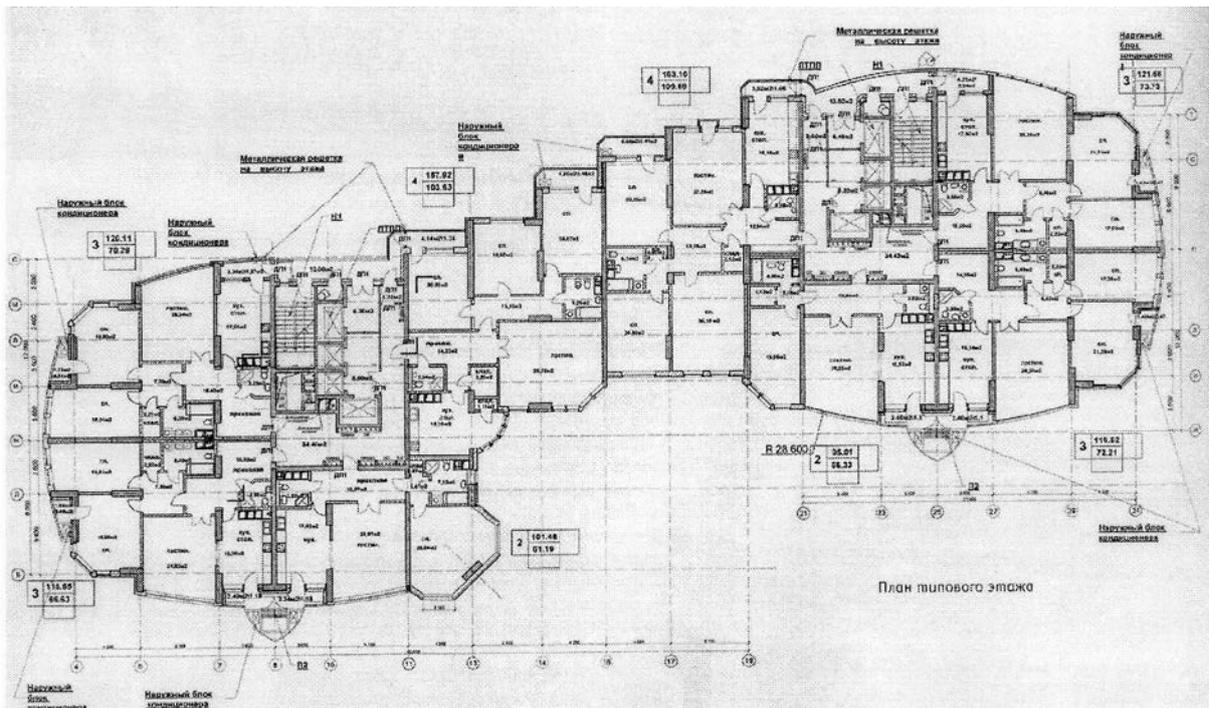
Многофункциональный жилой комплекс в современном понимании – это сумма сооружений или их групп, различных по функциональному назначению (жилье, общественные и административные задания, учреждения), но объединенных одним композиционно-планировочным замыслом. Функциональные процессы в нем происходят независимо друг от друга. Величина, плотность, функциональное содержание комплексов определяются в связи с конкретными условиями градостроительного размещения и находятся в прямой связи с требованиями сегодняшнего дня.

Кроме того, отдельно выделена так называемая группа «специализированных» жилых комплексов, социальное содержание которых требует «закрытых» и «полузакрытых» форм обслуживания. Эти комплексы исключены из определения МФЖК: молодежные жилые комплексы, дома-комплексы для инвалидов и престарелых, детские дома-интернаты, общежития. Современным выражением концепции многофункционального жилого комплекса стала американская практика 1960-х годов [4; 5]. Ее сущность заключалась в восстановлении многофункциональной жилой среды одновременно на всех уровнях проектирования жилища. Выгоды совмещенного землепользования при эксплуатации подобного рода комплексов,

связанные с возможностью их многоцелевого использования, сокращением коммуникаций, быстрой окупаемостью первоочередных капиталовложений, благодаря наличию жилища явились основными причинами того, что идея общественно-жилого комплекса приобрела значительную популярность. Пример дома-комплекса в нашей стране приведен на рисунках 1, 2.



а

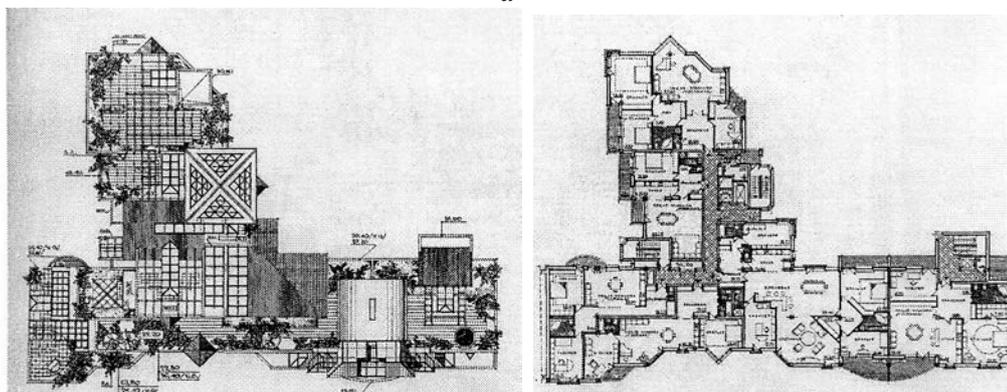


б

Рис. 1. Жилой комплекс по ул. Зверинецкая, г. Киев: а – фасад; б – план



а



б

Рис. 2. Жилой комплекс по ул. Воровского, г. Киев: а – фасад; б – планы

Наиболее сложной является реконструкция жилой застройки в центрах крупных и крупнейших городов. Расположение в городе существенно влияет на социальные функции среды, схему организации культурно-бытового обслуживания, планировочную структуру и подход к реконструкции и возможность применения многофункциональных жилых комплексов как наиболее интересную организацию жилой среды города [5; 6].

Механизм образования первых многофункциональных комплексов с позиции архитектурного прогнозирования можно расценивать скорее как стихийный. Однако возникновение их имело ряд объективных причин: высокая стоимость городских земель, рост явлений социальной патологии, связанных с социальной изолированностью жилища и образованием «мертвых» деловых зон. На раннем этапе многофункциональные комплексы, как

всякая альтернатива, носили на себе выраженные в абсолюте черты суперурбанизированных образований. Особенно это проявилось в американской и французской практике: Линкольн-центр, Дефанс, Богренель. Этажность принималась предельной. Коэффициент использования территории – максимальным. Многоуровневые жилые комплексы оказались настолько универсальны, что с успехом приживались в самых различных градостроительных ситуациях, меняя величину, набор функциональных элементов, этажность, но неизменно сохраняя как принцип высокий коэффициент использования территории, вертикальное зонирование функций, радикальное разделение пешеходов и транспорта.

В районах периферии характер общественно-жилого комплекса несколько меняется. Здесь современная планировочная система предлагает проектирование жилища вести с учетом организации укрупненных межмагистральных территорий (микрорайонов на 12 – 20 тыс. жителей) и жилых районов – нескольких межмагистральных территорий (20 – 40 тыс. жителей) [3]. В зависимости от конкретной ситуации микрорайонные центры или центры жилых районов могут проектироваться в виде общественно-жилых комплексов с группой общественных учреждений, рассчитанной на микрорайонный или районный центры, например, Чертаново (Москва), Сосновая поляна (Ленинград), Шешкине (Вильнюс), Краст (Рига) и др. Основное преимущество общественно-жилых комплексов заключается в том, что они способствуют функциональному и пространственному уплотнению застройки, отвечающему современным тенденциям социального и градостроительного развития периферийных районов. Эти комплексы носят название «периферийных жилых комплексов микрорайонного и районного рангов». Кроме этого, практика нового строительства последнего десятилетия в целом ориентирована на повышение индивидуальности и эстетической выразительности жилой застройки, а также комплексности ее реализации по очередям строительства [4; 7; 8]. В отечественной практике строительства группа жилых домов, отнесенная к определенной очереди строительства с полной реализацией обслуживания, носит название «градостроительного» комплекса. Ко второй группе отнесены специализированные жилые комплексы с закрытой и полужакрытой системой обслуживания: молодежные жилые комплексы (МЖК) – как новая форма организации жилого сообщества, в котором коллективные формы взаимопомощи и общения реализуются в различных жилых помещениях, а также общежития и дома-комплексы для инвалидов и престарелых, детские дома-интернаты. Необходимо отметить, что расширение состава внеквартирных обслуживающих учреждений, продолжающих и развивающих функции квартиры на уровне дома, по мнению социологов, – перспективное направление не только для специализированных комплексов, но и для обычного демографического контингента (рис. 3).



Рис. 3. Общая классификация основных категорий жилых комплексов

**Общественно-жилые комплексы с открытой системой обслуживания, многофункциональные комплексы в районах реконструкции.** Различные типы жилых комплексов на реконструируемых территориях являются результатом взаимодействия многих факторов. Такие из них, как изменение коммуникационной и функциональной структур зон реконструкции, напрямую связанные с эволюционными процессами градостроительной системы, относятся к базовым факторам. Особенности морфологической структуры реконструируемой застройки, требования экологии жилища (шумозащиты, инсоляции, аэрации, озеленения и инженерного благоустройства), а также требования средовой регламентации, связанные с проектированием в охранных зонах (историко-культурная ценность территории), наличие памятников архитектуры, масштаб и стилевые характеристики сложившейся застройки относятся к корректирующим факторам [7]. Взаимное, а нередко и взаимоисключающее влияние всех этих факторов и формирует типологические приемы организации жилых комплексов в условиях реконструкции.

**Выводы.** Таким образом, именно базовые градостроительные факторы являются главными в формировании типологии жилых комплексов в реконструкции. Функционально-градостроительный анализ жилой застройки центра дает основу для самой общей функционально-градостроительной классификации жилых комплексов в структуре центральной зоны:

- 1 – многофункциональные жилые комплексы в общественно-торговых кварталах;
- 2 – многофункциональные жилые комплексы в административных зонах;
- 3 – общественно-жилые комплексы вдоль внутриквартальных пешеходных коммуникаций;
- 4 – внутриквартальные многофункциональные жилые комплексы с дифференцированной структурой;
- 5 – локальное жилище центральных зон (чисто жилые комплексы).

Размещение жилой застройки в той или иной функционально-градостроительной зоне является главным фактором формирования внутренней структуры новых жилых комплексов.

Многоуровневые жилые комплексы, как показала практика, оказались настолько универсальны, что с успехом приживались в самых различных градостроительных ситуациях, меняя величину, набор функциональных элементов, этажность, но неизменно сохраняя как принцип высокий коэффициент использования территории, вертикальное зонирование функций, радикальное разделение пешеходов и транспорта. Основные проблемы реконструкции заключаются в сохранении духа города и решаются благодаря гармоничному вплетению новостроек (МЖК) в исторически сложившийся архитектурный ансамбль. Житель современного города отдает сегодня предпочтение целостности многофункционального организма, тесному переплетению и концентрации на улицах и площадях города жилых, общественных, деловых, торговых и производственных зданий, образующих самые разные сочетания, ведущие к бесконечному разнообразию пространственных и поведенческих ситуаций.

Многофункциональные жилые комплексы сегодня – наиболее перспективная форма пространственной организации жилой среды города, в которой отразились потребности современного человека в разнообразном и многозначном городском окружении, удовлетворяющем его в жилье, работе, общении и отдыхе.

## ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. **Авдотьян Л. Н.** Градостроительное проектирование: учеб. для вузов / Л. Н. Авдотьян, И. Г. Лежава, И. М. Смоляр. – М. : Стройиздат, 1989. – 432 с.
2. ДБН 360-92 Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень.
3. ДБН В.2.2-9-99 Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. – К. : Київ ЗДНІЕП. – 1999.
4. **Крашеников А. В.** Исторический квартал: учеб. пособ. для вузов. – М. : Высш. школа, 1988. – 257 с.
5. **Миловидов Н. Н., Осин В. А., Шумилов М. С.** Реконструкция жилой застройки. Учеб. пособ. для вузов. – М. : Высш. школа, 1980. – 240 с.
6. **Федоренко В. Г.** Концепція стратегії розвитку будівельного комплексу України на період до 2015 року / В. Г. Федоренко та ін. / Економіка та держава. – 2006. – № 12. – С. 7 – 10; – 2007. – № 1. – С. 3 – 7.

7. **Шимко В. Т.** Архитектурное формирование жилой среды: учеб. для вузов. – М. : Стройиздат, 1990. – 287с.

8. **Соколов І. А., Ліннік Р. Я., Харченко Д. С.** Сучасні напрями енергозбереження при комплексній реконструкції застарілого житлового фонду // Вісник ПДАБА. – Д. : 2009. – № 6. – С. 63 – 68.

---