

УДК 721.01:728.2(045)
DOI: 10.22213/2618-9763-2021-1-48-52

М. И. Якимова, студент
О. А. Хузяхметова

Ижевский государственный технический университет имени М. Т. Калашникова, Ижевск, Россия

АКТУАЛЬНОСТЬ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ. ОСНОВНЫЕ КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ МАССОВОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Описаны основные критерии оценки массовой жилой застройки для перспективного строительства. Обоснована актуальность проектирования и строительства многофункциональных жилых зданий. В ходе изучения были рассмотрены основные факторы, характеризующие пространственные, функциональные, социально-демографические и социально-экономические критерии оценки перспективности жилых комплексов. Объемно-пространственные критерии представляют собой определенные требования к этажности, планировочной структуре секции и квартиры, а также при выборе первых этажей. Функциональные критерии градостроительных моделей многоэтажных жилых комплексов выражаются введением нежилых фондов в жилых зданиях для размещения мест занятости и объектов обслуживания. Социально-демографическим предпосылкам свойственно изучение преобладающих специальностей, возраст населения, места отдыха для разных групп населения, выявление интересов этих групп, а также анализ запросов к бытовым сторонам жилого дома. К социально-экономическим критериям можно отнести сочетание различных типов жилья. Выявлена потребность в балансе различных сторон жизни, что неизбежно приводит к реализации многофункциональных жилых зданий, которые могут использовать все средства и цели при формировании нового жизненного пространства: качество самого жилья; насыщенная инфраструктура дома – коммерция на первых этажах, организация досугового пространства, доступность для всех групп населения, приемлемые цены; новые конструкции.

Ключевые слова: городское жилье; архитектура; жилой комплекс; городское пространство; критерии комфортности.

Введение

Строительство жилья представляет собой одну из активно развивающихся ниш рынка недвижимости. Наличие жилья, степень его качества отражаются на уровне существования, влияют на темп прироста граждан, увеличивают рождаемость и сказывается на финансовой культуре. Именно поэтому важно идти в ногу со временем – совершенствовать приемы и подходы к проектированию, заменяя устаревший жилищный фонд новыми многофункциональными зданиями, учитывая современные потребности жителей. Актуальность строящегося жилья подразумевает жилой дом, расположенный в экологически безопасной зоне, построенный из современных материалов и оснащенный инновационными технологиями. Но этого можно достичь только при комплексном подходе к формированию массовой жилой застройки, который подразумевает определение основных критериев будущего жилья, затрагивающих различные аспекты. Например, сложившаяся ситуация с COVID-19 показала, как важно иметь дома рабочее место. Маятниковая миграция до работы и обратно создает транспортные неудобства. Можно сделать вывод о том, что люди хотят работать рядом с домом или иметь возмож-

ность работать в своей квартире удаленно. Решением этой проблемы являются многофункциональные жилые комплексы, но нужно выявить тенденции их развития.

Цель исследования состоит в изучении основных подходов к оценке перспективности жилых комплексов и выяснении, какие из них применяются на практике.

Для достижения поставленной цели необходимо решить задачи: выявление основных факторов, характеризующих пространственные, функциональные и социально-экономические критерии оценки перспективности жилых комплексов.

Основные критерии оценки массовой жилой застройки для перспективного строительства

По словам Джейна Джейкобса: «По отношению к городским жилищам невозможно прийти ни к чему полезному ни мысленно, ни на практике, если рассматривать их абстрактно – как „жилищный фонд“» [1].

Когда-то стройка должна была проводиться быстро и дешево для обеспечения большого количества людей жильем. Однако подобные строения и тип их проектирования уже устарели,

изменился темп жизни, возникли другие потребности [2]. На сегодняшний день растет спрос на качественное жилье, в котором многое предусмотрено и продуманно – многофункциональные жилые комплексы.

Можно заметить, что при разделении современного жилья на классы комфортности (массовое, повышенной комфортности и элитное) не были выявлены представления о критериях, которыми должен обладать определенный класс жилья. Отсутствие четкой структуры с классификацией создает неоднозначное представление о существующих классах [3]. Например, учитывая статистику, находящуюся в работе [4], можно увидеть, что активно застраивают территории, которые в прошлом использовались как огороды или там располагались частные дома в центральной части города Ижевска. Удобное расположение ведет к увеличению спроса и стоимости строительства. Но не стоит забывать, что тем самым уплотняется существующая застройка, сокращается озеленение, возникают проблемы с наличием парковочных мест – все это отрицательно влияет на комфортность существующих и будущих жильцов. Возникает вопрос: будет ли соответствовать класс жилья уровню комфортности благоустройства?

В современной практике среди специалистов и простых людей используются различные способы классификации жилья, рассмотрим основные из них:

- градостроительные;
- архитектурно-планировочные;
- демографические (по типу семей жильцов);
- историко-хронологические (по периоду строительства);
- структурные (по типу используемых конструкций).

Массовое освоение городского пространства доступным жильем должно не только отражать социально-экономическое положение жителей, но и создавать условия для улучшения их жилищных возможностей. По словам известного чилийского архитектора А. Аравены: «Секрет успеха здесь, как и в других видах архитектурного проектирования, заключается в синтезе противоречивых элементов и в осознании того, что, в конечном счете, города должны строиться так, чтобы существовал баланс между правами и обязанностями людей». «Планировка города является важнейшим инструментом преодоления социального неравенства» [5]. Можно предположить, что такой синтез между интересами города, желаниями людей и природной средой

должен учитываться применительно к каждому жилому комплексу и конкретному зданию.

В этой работе предлагается учесть основные критерии к оценке перспективности многоэтажных жилых комплексов: функциональный, пространственный, социально-экономический и социально-демографический. Эти критерии могут выступать в качестве основных при оценке массового жилья соответствующим требованиям строительства и актуальности на сегодняшний день.

Рассмотрим объемно-пространственные критерии. Композиционно-функциональные решения жилого дома взаимодействуют с городом, его характеристики могут синтезировать с композицией проектирования, принятой для этого квартала или района. Немаловажным фактором является этажность при выборе типа дома. Расположение здания в городе зависит от двух условий: композиционное решение (необходимость силуэтного образа) и экономическое (участки в городе предназначенные для строительства, стоят недешево, а также повышенная плотность жилищного фонда). При повышенной сейсмичности или высокой пожарной опасности часто возникает противоположное требование – необходимость уменьшения этажности.

Объемно-пространственные показатели предъявляют конкретные требования при выборе этажности, функций и назначении первых этажей, планировочной системы секции и квартиры многоквартирного дома. Из этих требований можно выделить следующие:

- формирование комфортных условий для жизни [6]: форма дома, его тип, пластика фасада, этажность, синтез архитектуры с особенностями рельефа данной местности [7];
- местные климатические условия для создания комфортных санитарных условий [8]; необходимо разработать грамотную систему озеленения, содержащую в себе пешеходные бульвары и аллеи, фрагменты благоустройства жилых зданий, рекреационных зон; все это помогает поддерживать необходимый уровень микроклимата;
- система гибкой планировки в жилом комплексе направлена на усовершенствования в сфере обслуживания жильцов, придание зданию единого архитектурного образа, улучшение качества комфортной среды для горожан;
- грамотное использование оптимальной плотности жилищного фонда территории, экономичность эксплуатации зданий, строительства, система «умный дом», современный уровень благоустройства.

При верном и обдуманном планировочном решении возможно использовать климатические условия во благо жильцов. Например, расположить дом так, чтобы двор был защищен от неблагоприятных ветров. Для стран с жарким климатом лучше подойдет планировка, способная улавливать воздушные потоки, создавая эффект проветривания.

Функциональные критерии градостроительных моделей многоэтажных жилых комплексов выражаются введением коммерции в жилых комплексах для повышения комфортности с помощью объектов обслуживания, появляется возможность работать в своем доме – офисные помещения, пространства для коворкингов. Единый объем, насыщенный различными функциями, позволяет решать задачи и проблемы города и квартала в целом, устраняя расслоение жителей на классы.

Многофункциональный жилой комплекс представляет собой единый слаженный организм, в котором четко прослеживается структура, включающая в себя:

- инфраструктуру ежедневного содержания: предприятия общественного питания, школы, детские сады, спорта, аптеки, бытового обслуживания;
- транспортно-пешеходные коммуникации (сообщение с местом работы, зонами рекреации, общественными центрами);
- комфортный уровень отдыха населения и проживания для населения всех возрастных категорий; уровень благоустройства зависит от следующих критериев:
 - парковка;
 - общественные места: зоны отдыха и спортивные площадки;
 - офисные помещения;
 - торговые площади: сферы услуг, культурно-развлекательные и образовательные учреждения;
 - открытые или закрытые дворовые пространства;
 - озеленение территорий: парков, газонов.

Социально-демографическим предпосылкам свойственно изучение преобладающих специальностей, возраст населения, места отдыха для разных групп населения, выявление интересов этих групп, а также анализ и мониторинг запросов к бытовым вопросам жилого дома. Качественное образование на достойном уровне, возможность посещать места культуры, наличие парков и насыщенной инфраструктуры положительно отражается на жизнедеятельности горожанина, пропагандируя активный образ жизни.

К неотъемлемым критериям комфорта в многофункциональном доме с уверенностью можно отнести его соответствие жизненному образу и социально-демографической структуре, сложившейся в обществе. Таким образом, недостатки пространственной мобильности граждан и социального неравенства населения возможно исправить с помощью социально-экономических аспектов. Этажность и тип застройки оказывают благоприятное влияние на пространственно-планировочные факторы. Сюда относятся эстетическая привлекательность и национальная самобытность массового развития. Функциональность жилого дома или комплекса определяется наличием грамотно продуманного плана композиции, учитывающего факторы градостроительства – потребности горожан в работе, быту и досуге. Многообразие необходимых организаций и определенной инфраструктуры, необходимых для функционирования дома, существовало всегда. Многофункциональность представляет собой главный принцип организации среды для работы, сна, досуга и места жительства.

В настоящее время наблюдается тенденция деления жилья под разные классы людей, что ведет к поляризации жилищного фонда. Из этого следует, что критерии рыночной экономики сложны для исполнения, а это напрямую взаимосвязано с экономическими факторами. Строительство жилых многофункциональных комплексов одинакового функционального наполнения, но разного качества, а также однотипный состав квартир приводят к проблемам для переселения семей с разным национальным, демографическим и имущественным составом. Решением сложившегося обстоятельства можно рассмотреть смешанный тип застройки, который создает и поддерживает баланс культурных приоритетов и условий жизни каждой группы граждан.

Основные критерии смешанной застройки – многофункциональные жилые комплексы, представляют собой структуру коммерческого жилого комплекса, сочетающую в себе жилье различных форм собственности, возможность жителей различных слоев пользоваться благами предоставляемых услуг в свободном доступе, синтез типов жилья в рамках одного жилого комплекса, микрорайона.

К актуальным на сегодняшний день принципам градостроительства с социально-экономической стороны можно отнести следующее:

- функциональная организация предоставляет всем слоям населения доступ к благам предоставляемых услуг;

– синтез коммерции и всевозможных типов жилья (частного и арендного) с предоставлением условий для объединения жильцов с разным образом жизни и уровнем доходов.

Результаты исследования

На основе проведенного исследования можно отметить, что нужно предусмотреть разные типы квартир, жилья в пределах одного дома, жилого комплекса, дать возможность жильцам выбрать жилье, удовлетворяющее их потребности: по степени доходов, демографической структуре, необходимому набору инфраструктуры и другим критериям. При строительстве многофункциональных жилых комплексов предоставляется большее количество вариантов расселения населения. Этого мнения придерживаются К. В. Кияненко и А. А. Бокова: «Не стоит ограничивать количество планировочных решений...» [9].

Привлекательный вид фасадных решений, качественные строительные материалы и грамотно разработанное благоустройство частных и арендуемых жилых зданий задают основу благоприятной городской среде, основными критериями которой выступают вариативность и целостность. Целостность решения фасадов – айдентика – должна прослеживаться в смешанной жилой застройке, в структуре жилого комплекса, квартала или улицы. Особенно важно учитывать реальные возможности как застройщика, так и потенциального жильца. Один из самых известных архитекторов мира Дэвид Чипперфилд очень точно выразил концептуальный подход к градостроительству: «От архитектуры требуется экзотическое зрелище. Но жизнь – это не сплошной праздник, она состоит из повседневной жизни. И этой рутине нужно придать новый смысл» [10].

Выводы

Можно прийти к выводу, что в настоящее время необходимость в балансе разных сторон существования всегда ведет к осуществлению уникальных проектов, которые могут внедрять все средства и задачи при формировании нового жизненного пространства: уровень качества жилья; доступные цены; новые конструкции; организация пространства, которое будет гарантировать слаженное сосуществование разных общественных групп, значимое внимание к окружающей среде. Абсолютно непринужденный и оправданный интерес к таким условиям проектирования помогает новому поколению архитекторов в полной мере выражать свое отноше-

ние и взгляд в совершенно свободной форме, не ограничиваясь на практике.

Библиографические ссылки

1. Джейн Джекобс. Смерть и жизнь больших американских городов. Москва : Новое издательство, 2011. С. 460.
2. Александр К., Исикаева С., Силверстейн М. Язык шаблонов. Города. Здания. Строительство. Москва : Издательство Студии Артемия Лебедева, 2014. С. 1096.
3. Гребенщиков К. Н. Функционально-планировочная организация многоквартирного жилища для семей с разным уровнем дохода : автореферат. Нижний Новгород, 2012. 32 с.
4. Симченко О. Л., Метлякова Н. В., Серебрякова Т. С., Чазов Е. Л. Анализ состояния и развития строительной отрасли в Удмуртской Республике // Социально-экономическое управление: теория и практика. 2020. № 2 (41). С. 69.
5. Ермак С. Аравена и пустота // Эксперт. 04.03. 2013. № 9 (9546).
6. Ирбитская И. Город, комфортный для человека с любым достатком : монография. Москва, 2014. С. 86.
7. Alexander E. R., Reed K. D., Murphy P. Density Measures and Their Relation to Urban Form. Center for Architecture and Urban Planning Research Books, 1998, ISBN 0938744607, pp.183.
8. Гейл Я. Города для людей. Москва : Альпина Паблишер, 2013. С. 276.
9. Кияненко К. В. Как помирить индустриальность с гуманистичностью и превратить массовое жилище в индустриальное: теория «опор» и «заполнения» // Архитектурный вестник. 2008. С. 40–145.
10. Словестные конструкции: 35 великих архитекторов мира : сборник статей / под редакцией Е. Миулиной. Москва : КоЛибри ; Азбука-Аттикус, 2014. С. 240.

References

1. Jane Jacobs. *Smert' i zhizn' bol'shikh amerikanskikh gorodov* [The death and life of great American cities]. Moscow, New publishing house, 2011, pp. 460. (in Russ.).
2. Alexander K., Isakava S., Silverstein M. *Yazyk shablonov. Goroda. Zdaniya. Stroitel'stvo avtoreferat* [Template language. Cities. Building. Stroitel'stvo.] Moscow, Lebedev Studio Publ., 2014, pp. 1096. (in Russ.).
3. Grebenschikov K. N. *Funktsional'no-planirovchnaya organizatsiya mnogokvartirnogo zhilishcha dlya semei s raznym urovнем dokhoda*, avtoreferat [Functional and planning organization of multi-apartment housing for families with different income levels, abstract]. Nizhny Novgorod, 2012. (in Russ.).
4. Simchenko O. L., Metljakova N. V., Serebrjakova T. S., Chazov E. L. [Analysis of the state and development of the construction industry in the Udmurt Repub-

lic] *Sotsial'no-ekonomicheskoe upravlenie: teoriya i praktika*. 2020, no. 2 (41), pp. 69. (in Russ.).

5. Ermak S. [Aravena and the void]. *Expert*, 04.03. 2013, № 9 (9546). (in Russ.).

6. Irbitskaya I. *Gorod, komfortnyi dlya cheloveka s lyubym dostatkom* [The City comfortable for a person with any income]. Moscow, 2014, pp. 86. (in Russ.).

7. Alexander E. R., Reed K. D., Murphy P. *Density Measures and Their Relation to Urban Form*. Center for Architecture and Urban Planning Research Books, 1998, ISBN 0938744607, pp. 183.

8. Gail Y. *Goroda dlya lyudei* [Cities for people]. Moscow, Al'pina Publ., 2013, pp. 276. (in Russ.).

9. Kiyanenko K. V. [How to reconcile industrial with humanistic and transform mass housing, industrial: theory “supports” and “filling in”] *Arhitekturnyj vestnik*, 2008, pp. 140-145. (in Russ.).

10. Pod redakciej E. Miulinoj. *Slovestnye konstrukcii: 35 velikih arhitektorov mira : sbornik statej* [Word constructions: 35 great architects of the world: a collection of articles]. Moscow, KoLibri ; Azbuka-Atticus Publ., 2014, pp. 240. (in Russ.).

M. I. Yakimova, Student

O. A. Khuzyakhmetova

Kalashnikov Izhevsk State Technical University, Izhevsk, Russia

THE RELEVANCE OF A MULTI-APARTMENT BUILDINGS. THE MAIN CRITERIA FOR EVALUATING MASS RESIDENTIAL DEVELOPMENT FOR PROSPECTIVE CONSTRUCTION

The paper describes the main criteria for evaluating mass residential development for prospective construction. The relevance of the design and construction of multifunctional residential buildings is justified. In the course of the study, the main factors that characterize the spatial, functional, socio-demographic and socio-economic criteria for assessing the prospects of residential complexes were considered. Space-space criteria represent certain requirements for the number of floors, the planning structure of the section and apartment, as well as when choosing the first floors. The functional criteria of urban planning models of multi-storey residential complexes are expressed by the introduction of non-residential funds in residential buildings to accommodate employment and service facilities. Socio-demographic assumptions inherent in the study of the prevailing field, the age of the population, places of recreation for different groups of the population, the identification of the interests of these groups, as well as analyzing queries to the domestic Affairs of a house.

Keywords: urban housing; architecture; residential complex; urban space; comfort criteria.

Получено: 24.02.21