

УДК 721.011

КАЛАБИН А. В.

Виды жилой застройки: современное состояние

В статье анализируется современный опыт массового жилищного строительства, прослеживаются трансформации различных видов жилой застройки, отмечаются их преимущества и недостатки. Отдельно анализируются предложения Правительства Москвы по формированию кварталов в зонах реновации столицы, изменения в нормативной документации. Анализируются перспективные разработки молодых архитекторов.

Ключевые слова: виды жилой застройки, массовая жилая застройка, урбан-блок, периметральная застройка, точечная застройка, ленточная застройка, смешанная застройка, сетчатая застройка.

KALABIN A. V.

TYPES OF RESIDENTIAL DEVELOPMENT. THE MODERN STATE

This article analyzes the contemporary experience of mass housing, traced the transformation of different types of residential development are their advantages and disadvantages. Separately analyzed the proposal by the Government of Moscow on the formation of districts in the capital renovation zones, changes in the normative documentation. Examines promising young architects.

Keywords: types of residential development, mass residential development, urban-block, perimeter buildings, dot development, band development, mixed development, net development.



**Калабин
Александр
Васильевич**

кандидат архитектуры,
доцент, директор
ООО Архитектурное бюро
«Квадрат»

e-mail:
abkvadrat@gmail.com

Современное массовое жилищное строительство немислимо без применения типовых проектов жилых зданий. Выбор объектов типизации до сих пор остается очень сложным вопросом. С одной стороны, строители заинтересованы в использовании минимального количества строительных изделий и типовых единиц застройки. С другой стороны, интересы потребителей жилья, застройщиков, градостроительные условия требуют большого разнообразия жилых единиц и типологических вариантов жилых зданий. В статье проводится анализ этой ситуации, осущестляемый на основе осмысления современной архитектурно-строительной практики и авторского опыта проектирования.

Цель статьи — выявление современных тенденций в проектировании и строительстве жилой застройки городов. Для этого необходимо представить зарождение и развитие различных видов жилой застройки в России и за рубежом, оценить их перспективы в свете последних тенденций градостроительства.

Исследованиям жилой застройки городов всегда уделялось большое внимание как в нашей стране, так и за рубежом. Свой вклад в ее изучение и развитие внесли многие выдающиеся архитекторы и градостроители: А.Э. Гутнов, В.Л. Глазычев, И.Г. Лежава, А.В. Иконников, Р. Крие, А.Г. Тер-Степанян, В.К. Лицкевич,

Б.М. Давидсон, Н.П. Крайняя, Г.И. Ревзин и др.

Жилая застройка формируется под воздействием множества факторов, часто входящих в противоречие друг с другом, — градостроительных, природно-географических, социально-экономических, исторических. Получаемая в результате проектирования жилая застройка — это определенный компромисс, оптимальный в данной конкретной ситуации. Современный подход в архитектурном проектировании предполагает первичность градостроительной идеи жилого комплекса, после утверждения которой начинается разработка жилых зданий, реализующих данную концепцию застройки. При создании градостроительных комплексов используются несколько исторически сложившихся видов жилой застройки: периметральная, строчная, ленточная, точечная, сетчатая, групповая.

С учетом этого можно говорить об определенных морфотипах жилой застройки, включающих в себя ряд параметров, — этажность зданий; тип зданий; группировка зданий и сооружений жилой группы; плотностные характеристики застройки; степень закрытости или открытости внутреннего пространства и т. п. Изучение современной практики проектирования и строительства последнего десятилетия в Российской Федерации свиде-

тельствует, что все перечисленные выше виды жилой застройки применяются в массовом жилищном строительстве, имея определенную специфику и частоту использования в различных типах жилых зданий. Выявились определенные приоритеты у фирм-застройщиков, присутствующих на рынке жилья. Для полноты представления о процессе необходимо учитывать и видение перспектив жилой застройки городов, представленное в проектах молодых архитекторов.

Периметральная застройка.

Ее прототипом является традиционный городской квартал. Из кварталов, как живой организм из клеток, сложены все исторические города мира. Отличающиеся по размерам и форме квадратные или прямоугольные кварталы одинаково характерны для городов древних империй, республик, буржуазных демократий и тоталитарных государств. «Начинка» этих внешне подобных градостроительных «кирпичиков» может сильно отличаться.

Изучение эволюции европейского квартала показывает, что он образовался в результате соединения структуры «варварских» поселений с регулярной древнеримской сеткой улиц, планировкой аристократических дворцовых комплексов и кварталами буржуазии. Самое дорогое и комфортное жилье в мире расположено именно в этих кварталах. В период бурной индустриализации в конце XIX — начале XX в. города Европы и Америки стали массово заселяться рабочими. В Америке был придуман так называемый «гантельный дом», при застройке которым квартала в качестве двора получалась лишь узкая щель. Плотность была очень высокой, прибыль девелоперов превосходила даже прибыль от буржуазных кварталов. Похожая ситуация существовала и в европейских городах. Массовое жилище для рабочих с дворами-колодцами превратилось в гетто с неприемлемыми санитарными условиями проживания [5].

Шарль Ле Корбюзье с единомышленниками левых убеждений предложил применить вместо квартальной застройки городов застройку жилыми домами-башнями, расположенными на озелененной территории, хорошо инсолируемой и проветриваемой. Плотность зависела только от высоты башен. Позже появилась идея микрорайона со свободной планировкой отдельно стоящих зданий. В результате массового применения микрорайонной функциональной системы в городах XX в. мы, к сожалению, потеряли



Иллюстрация 1. Периметральная застройка: а — ЖК Эко Видное 2.0 в Московской области [4]; б — ЖК Новые кварталы Петергофа в Санкт-Петербурге [5]; в — ЖК Дом на излучине Невы в Санкт-Петербурге [6]

традиционную улицу со сплошным фронтом застройки, предполагающую многофункциональность первых этажей, жилой двор. Сегодня маятник качнулся в обратную сторону — можно видеть возрождение **квартальной застройки**.

Одной из основных причин интереса к квартальной застройке явилось чувство безопасности в такой жилой среде. Ей присущи следующие пространственные характеристики:

- 1 Ясная маркировка границ квартала, разграничение частного и общественного пространства на психологическом уровне вызывают субъективное переживание сопричастности человека территории.
- 2 Закрытость пространства и отсутствие проходных зон формируют

дифференциацию территорий по признаку «свое» и «чужое».

- 3 Возможность визуального контроля территории способствует активизации самосознания человека.
- 4 Благоустройство дворовых территорий является предпосылкой для взаимодействия и объединения людей [4].

Примеры использования квартальной застройки замкнутой и полужамкнутой систем при формировании жилых комплексов приведены на Иллюстрациях 1 и 2.

Урбан-блоки. Развернувшаяся в Москве программа реновации территорий панельных пятиэтажек опирается на модель застройки старых микрорайонов при помощи так называемого урбан-блока, который станет



Иллюстрация 2. Периметральная полузамкнутая застройка: а — ЖК Акварели в г. Балашиха Московской области [7]; б — ЖК Новое Колпино в Санкт-Петербурге [8]; в — панельно-каркасная серия жилых домов «РИК», заказчик: ОАО «ДСК № 1», проектная организация Ricardo Bofill taller de argutectura [9]; г — ЖК Привилегия в Санкт-Петербурге; д — ЖК «Ландыши» в г. Москва; е — ЖК Потапово Lite в г. Москва [11]; ж — панельно-каркасная серия жилых домов «РИК» [10], заказчик: ОАО «ДСК № 1», проектная организация: Ricardo Bofill taller de argutectura

базовым элементом квартальной застройки. Урбан-блок включает в себя жилые дома, придомовую территорию и встроенно-пристроенные объекты коммунально-бытового обслуживания (КБО). Доступ посторонних на территорию урбан-блока планируется ограничить. Радиус обслуживания учреждениями КБО в пределах урбан-блока не должен превышать 100 м.

Несколько урбан-блоков с общественными пространствами, внутриквартальными проездами, парковками,

площадками для спорта и отдыха, объектами первичного обслуживания и детскими дошкольными учреждениями объединяются в квартал с радиусами доступности не более 300 м (Иллюстрация 3). В свою очередь, микрорайон состоит из жилых кварталов, озелененных территорий, школ, образовательных центров, объектов спорта и обслуживания микрорайонного уровня. Радиус обслуживания объектами КБО в микрорайоне будет не более 500 м [1].

Разрабатываемые московскими властями «новые» нормативы принципиально ничем не отличаются от классической модели микрорайона со ступенчатой системой обслуживания. Замена понятия «жилая группа» на «урбан-блок» или «квартал» сути не меняет. Радиусы обслуживания для КБО остались прежними. Формировать сплошной фронт улиц жилыми домами и в «классическом» микрорайоне не было запрещено; достаточно прописать этот пункт в ГПЗУ или регламенте застройки.

Похоже, новые московские власти забыли или не знают, почему ступенчатая система обслуживания показала свою неэффективность в СССР и других странах. Она практически везде погибла из-за измелечности объектов обслуживания и, как следствие, их нерентабельности. Именно это и послужило поводом для совместного перехода на функциональную систему обслуживания. Скорее всего, рыночная экономика исправит ступенчатую систему обслуживания на более жизнеспособную. Так что никакой революции в жилой застройке Москвы ожидать не следует. Из приводимых в данной статье иллюстраций видно, что вышеприведенные идеи уже давно и широко реализуются на практике. Проектируя периметральную застройку, не стоит забывать, что, замыкая квартал линейными домами с юга, архитекторы приходят к тому, что во дворах создаются никогда не инсолируемые теневые мешки, ухудшающие микроклимат жилой территории.

Плотность жилого фонда в Москве в настоящее время колеблется в пределах от 9 тыс. до 35 тыс. кв. м на гектар. Московские власти обещают при реновации ограничить плотность 25 тыс. кв. м на гектар. Клуб инвесторов Москвы, который объединяет строительные и инвестиционные компании, добился внесения изменения в СанПиНы по уменьшению периода инсоляции детских площадок на полчаса, что позволит дополнительно повысить плотность застройки [3]. Зная аппетиты девелоперов, нетрудно спрогнозировать, что через некоторое время всеми правдами и неправдами плотность застройки микрорайонов «урбан-блоками» будет доведена до экстремальных значений.

Строчная застройка появилась в практике градостроительства как одна из альтернатив «буржуазной» квартальной застройке. Некоторое время она считалась одним из символов современной архитектуры, изложенных в Афинской хартии.

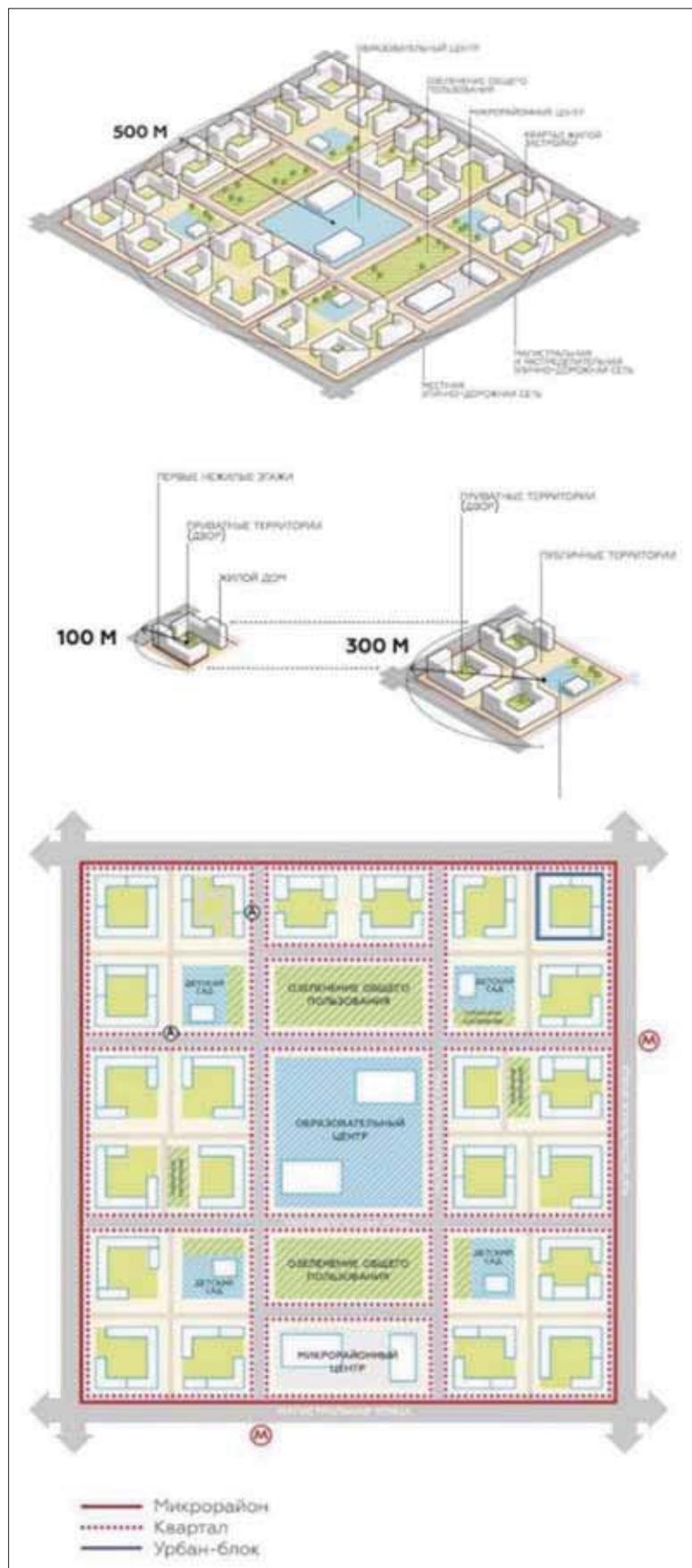


Иллюстрация 3. Схемы формирования микрорайона урбан-блоками. URL: <https://reality.rbc.ru/news/594bd58f9a794710fc279a89/>



а



б



в

Иллюстрация 4: а — ЖК Комплекс апартаментов «ТехноПарк» в г. Москва; б — ЖК «Парк Легенд» в г. Москва; в — ЖК «Пять звезд» в г. Санкт-Петербург. URL: <http://pronovostroy.ru/forum>

Такая компоновка зданий обеспечивает хорошую аэрацию и пронизана зеленью, но при этом плохо обеспечивает шумозащиту и защиту от неблагоприятных ветров. Массовое применение строчной застройки в микрорайонах послужило причиной утраты традиционной городской улицы.

В настоящий период она используется при формировании небольших

по размерам территории жилых комплексов — ЖК «ТехноПарк», «Парк Легенд», «Пять Звезд» (Иллюстрация 4) — или в составе смешанной застройки больших микрорайонов.

Ленточная застройка образуется протяженными линейными домами, располагаемыми вдоль улиц, проездов, перепадов рельефа, берегов водоемов. Форма зданий может быть прямолинейной, криволиней-

ной, ломаной. Примером криволинейной ленточной застройки может служить жилой комплекс апартаментов «Светлый мир «Внутри»» в Курортном районе Санкт-Петербурга (Иллюстрация 5, а), примером прямолинейной ленточной застройки служит поселок таунхаусов Николино в Московской области (Иллюстрация 5, б).

Точечная застройка формируется из домов-точек (башен) различной этажности. Как правило, это односекционные жилые здания. Точечными домами удобно застраивать сложный рельеф, небольшие участки при уплотнении застройки, а также довольно значительные территории при сохранении существующей растительности. Плотность застройки может колебаться в значительном диапазоне в зависимости от этажности и расстояний между зданиями. Примеры застройки мало- и среднеэтажными домами приведены на Иллюстрации 6. Точечные дома повышенной этажности часто используются в столичных городах для высокоплотного освоения относительно небольших участков — жилые комплексы бизнес-класса «Родной город. Воронцовский парк», «Маяковский», «Level Амурская», «Водный» в Москве (Иллюстрация 7).

Сетчатая застройка появилась как наивысшая форма высокоплотного освоения городской территории. Жилая структура на основе прямоугольных, треугольных, шестиугольных сеток может образовывать сложные образования при использовании Т-образных, крестовых и других блок-секций. За рубежом часто используются для этих целей коридорные дома.

Главной проблемой сетчатых структур является обеспечение нормативной инсоляции в местах сочленения зданий. Эта задача требует точных расчетов и не всегда бывает выполнима. Поэтому в России сетчатые структуры применяются крайне редко. Из последних проектов можно привести проект-призер международного конкурса на разработку концепции устойчивого развития жилого района Punggol Waterfront в Сингапуре, созданный группой аргентинских архитекторов B4FS в 2009 г. (Иллюстрация 8, а). Другой пример сетчатой структуры для застройки жилого комплекса «Красная горка» в г. Екатеринбург на базе шестиугольной сетки, обусловленной наличием лесного массива на участке застройки, сформирован из 3–4-этажного типологического



Иллюстрация 5: а — ЖК Светлый мир «Внутри» в г. Санкт-Петербург. URL: <http://pronovostroy.ru/forum>; б — поселок «Николино» в Московской области. URL: http://www.sabidom.ru/poseloki_tounhausov/taunhausy_kaluzhskoe_shosse/



Иллюстрация 6. Точечная застройка домами малой и средней этажности: а — ЖК «Лесной уголок» в г. Химки Московской области. URL: <https://msk.restate.ru/complex/lesnoy-ugolok-984.html>; б — ЖК Парк Рублево в Московской области. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/>; в — система застройки жилыми модулями «Моно». Фото А. Куковякина



Иллюстрация 7. Точечная застройка повышенной этажности. Вверху слева: ЖК «Родной город, Воронцовский парк» в г. Москва [11]



Иллюстрация 8. Сетчатая застройка: а — MASTER PLAN/URBAN DESIGN Punggol Waterfront в Сингапуре. Конкурсный проект аргентинских архитекторов группы B4FS. URL: <http://www.archdaily.com>; б — ЖК «Красная горка» в г. Екатеринбург из модулей «ДНК». Фото А. Куковякина



Иллюстрация 9. Смешанная (групповая) застройка: а — ЖК «IQ Гатчина» в Ленинградской области. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/>; б — конкурсный проект Sejong 2-2 M2 Block Public Housing Development competition в Южной Корее архитектурной группы H Architecture. URL: <https://architect.com/news/>; в — ЖК «Малая Финляндия» в г. Выборг Ленинградской области. URL: <http://pronovostroy.ru/novostroyki/object/>; г — ЖК «Duderhof Club» в г. Санкт-Петербург. URL: <http://pronovostroy.ru/novostroyki/object/>; д — ЖК «Белая Дача Парк» в Московской области. URL: <http://pronovostroy.ru/novostroyki/object/>; е — ЖК «Новоорловский» в г. Санкт-Петербург. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/>

модуля ДНК, разработанного архитектурной фирмой «Алжута» (Иллюстрация 8, б).

Смешанная (групповая) застройка появилась в СССР в 1970-х гг. при укрупнении микрорайонов. Однородная квартальная, строчная или точечная застройка не позволяла достичь убедительной градостроительной композиции необходимой плотности застройки. Микрорайон стал формироваться из отдельных жилых групп одинаковой этажности или разноэтажной. За счет детального учета инсоляции, используя возможности прерывистой инсоляции от точечных зданий, удавалось повысить плотность застройки и соответственно экономичность проектов. Применение разнообразных компоновок жилых домов разных типов способствовало улучшению объемно-пространственных композиций массовой жилой застройки. В этот же период появились точечные дома повышенной этажности в сериях типовых проектов для создания высотных градостроительных акцентов. Примеры современных смешанных структур жилой застройки приведены на Иллюстрации 9.

Представляет интерес проведенное в 2017 г. в Иннополисе (Республика Татарстан) Первое молодежное архитектурное биеннале для архитекторов моложе 35 лет, работающих в России. 29 архитекторам и авторским коллективам была поставлена задача разработать проект многофункционального городского квартала. Каким же увидела архитектурная молодежь будущее жилой застройки городов?

Специального приза удостоился проект архитектурной мастерской «2Портала», г. Воронеж (Иллюстрация 10, а). Предложенная схема застройки позволяет разделить пространство на несколько подкварталов, имеющих собственные двory. Такая структура создает камерные обособленные двory и одновременно формирует единое плавное перетекающее пространство. Квартал разделен на три основные зоны: жилую традиционную, жилую активную и общественно-рекреационную. Центральное место в композиции генплана занимает внутриквартальный сквер, служащий связующим звеном между общественной зоной и жилыми домами. На первых этажах активного жилья расположились помещения коммерческого назначения, а также зона коворкинга. Традиционное жилье, составляющее основную часть застройки квартала, отсылает к образу привычного частного дома с двухскатной кровлей. Доступ автомобилей на территорию квартала, кроме спецтехники, ограничен, гостевая парковка организована по его внешнему периметру [2].

Серебряный призер биеннале — проект Надежды Кореневой (г. Москва) — использует принцип residential script — программирование кодов развития жилой среды с включением коммерческих и социальных объектов. В качестве исходного участка выбрана территория 240 × 240 м, которая разделена на девять жилых единиц размером 60 × 60 м. Такое архитектурно-планировочное решение позволяет обеспечить высокую плотность застройки при относительно низкой этажности (4–6–8 этажей), выстроить сложную иерархию общественных пространств и заложить в основу проекта возможность трансформации городской ткани при сохранении ее характера [2] (Иллюстрация 10, б).

Главный приз получил проект квартала, спроектированного московской архитектурной группой Citizenstudio. Квартал в их интерпретации призван объединить городские противоположности — периферию и центр, создав типологический гибрид, который вобрал бы в себя зеленую среду окраинных панельных районов и высокий градус социально-культурной жизни центральных. Габа-



Иллюстрация 10. Первое молодежное архитектурное биеннале в Иннополисе (Республика Татарстан). Конкурсные проекты: а — проект архитектурной мастерской «2Портала», г. Воронеж; б — проект Надежды Кореневой (г. Москва); в — проект архитектурной группы Citizenstudio (г. Москва). URL: <https://reality.rbc.ru/news/>

риты квартала (250 × 250 м) позволяют рассматривать его как полноценную городскую структуру, состоящую из нескольких слоев, градация которых определяет как степень приватности пространств, так и их характер (от преимущественно общественного к уединенно-приватному), говорится в описании проекта. Активные первые этажи с общественными функциями вынесены на периметр квартала и центральную площадь. Внутриквартальный линейный парк является пространством, принадлежащим всем жителям квартала и ими развиваемым. Основным элементом формирования локальных микросообществ в проекте архитекторы называют микродворы при отдельных подъездах (не более 20–25 квартир).

Проект подразумевает морфологию застройки, максимально соответствующую критериям сомасштабности человеку (высота застройки — шесть этажей с локальным повышением до семи этажей, отсутствие протяженных фасадов, поперечные габариты внутриквартальных пространств) [2] (Иллюстрация 10, в).

Заключение

Рассматривая современную практику жилищного строительства в Российской Федерации и за рубежом, следует отметить следующие направления его развития:

- 1 Использование различных видов группировки жилых зданий для создания высокоплотных жилых образований.
- 2 В отечественной практике отдается устойчивое предпочтение квартальной и периметральной застройке, причем не всегда оправданной из-за природно-климатических параметров.
- 3 Предлагаемые в настоящее время модели застройки городских микрорайонов с использованием урбан-блоков закладывают опасность получения нового однообразия массовой жилой застройки, но уже на другом типологическом уровне. Закладываемая в них ступенчатая система обслуживания несет в себе те же недостатки, что и в 1960–1970-е гг., — нерентабельность мелких учреждений обслуживания.
- 4 Поиск оптимальных форм жилых комплексов лежит на пути смешанной жилой застройки в сочетании с функциональной системой обслуживания, максимального разделения пешеходного и транспортного движения, индивидуализации архитектуры жилых зданий, повышения уровня благоустройства территорий.
- 10 Периметральная полузамкнутая застройка. Второй сверху справа — ЖК «Ландыши» в г. Москва; третий сверху справа — ЖК Потапово Lite в г. Москва; в середине слева — ЖК Новое Колпино в Санкт-Петербурге. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 11 Периметральная полузамкнутая застройка. Вверху справа — ЖК Привилегия в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс]. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 12 Пуляевская О. В., Пуляевская Е. В. Типология и морфотипы жилых кварталов исторической застройки в контексте социально-психологического подхода // Вестник ИрГТУ. 2014. № 6 (89). С. 125–127.
- 13 Ревзин Г. Квартал. Как устроен город [Электронный ресурс] // Коммерсант.ru. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/3347773/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 14 Точечная застройка повышенной этажности. Вверху слева — ЖК «Родной город. Воронцовский парк» в г. Москва [Электронный ресурс]. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/>; вверху справа — МФК «Водный» в г. Москва. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/>; в середине — ЖК «Маяковский» в г. Москва. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/>.

Список использованной литературы

- 1 Лунькова В. Основой для квартальной застройки Москвы станут урбан-блоки [Электронный ресурс] // РБК недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/news/594bd58f9a794710fc279a89/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 2 Мамаева О. Страна как один квартал: названы лучшие молодые архитекторы России [Электронный ресурс] // РБК недвижимость. URL: <https://realty.rbc.ru/news/59e4b5619a79476a4b8265b6/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 3 Новые СанПиНы: город становится ближе и теснее [Электронный ресурс] // BFM.RU. URL: <https://www.bfm.ru/news/355843/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 4 Периметральная застройка. Вверху — ЖК Эко Видное 2.0 в Московской области [Электронный ресурс]. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 5 Периметральная застройка. В середине — ЖК Новые кварталы Петергофа в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс]. URL: <http://pronovostroy.ru/novostroyki/object/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 6 Периметральная застройка. Внизу — ЖК Дом на излучине Невы в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс]. URL: <http://pronovostroy.ru/novostroyki/object/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 7 Периметральная полузамкнутая застройка. Вверху слева — ЖК Акварели в г. Балашиха Московской области [Электронный ресурс]. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 8 Периметральная полузамкнутая застройка. В середине слева — ЖК Новое Колпино в Санкт-Петербурге [Электронный ресурс]. URL: <http://pronovostroy.ru/forum/> (дата обращения: 19.10.2017).
- 9 Периметральная полузамкнутая застройка. Внизу слева — панельно-каркасная серия жилых домов «РИК»; заказчик: ОАО «ДСК № 1»; Проектная организация Ricardo Bofill taller de argutectura [Электронный ресурс]. URL: <http://tehne.com/event/novosti/moskva-pereudyot-na-novye-tipovye-serii-panelnyh-zhilyh-domov-v-2016-godu> (дата обращения: 19.10.2017).