

ЭВОЛЮЦИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ МНОГОЭТАЖНЫХ РОССИЙСКИХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ С ОБСЛУЖИВАНИЕМ

УДК: 728

ББК: 38.711

Идентификационный номер Информрегистра: 0421100020\0060

Скоблиця Юлия Александровна

аспирант ИАрХИ ЮФУ

Научный руководитель: кандидат архитектуры, профессор кафедры Г.А. Трухачева.
Институт Архитектуры и Искусств ФГОУ ВПО "Южный Федеральный Университет",
г. Ростов-на-Дону, Россия



Аннотация

Многоэтажный жилой комплекс с обслуживанием является следствием эволюции градостроительных концепций многоэтажного жилища в XX веке. Идея жилого комплекса прошла определенные этапы в своем развитии, причем дифференцировать возможно не только по типам жилища, характерным для каждого временного промежутка, но и по уровню доходов населения, для которого предназначался тот или иной тип жилища.

Ключевые слова:

многоэтажный жилой комплекс, дифференцированное обслуживание

Многоэтажный жилой комплекс с обслуживанием – это ряд зданий и сооружений высотой от 9 до 25 этажей, состоящих из взаимосвязанных разнофункциональных структурных объемов, которые объединяются композиционным замыслом в единую, обусловленную градостроительными особенностями систему и реализующую потребности человека в труде, быте и отдыхе.

В жилище всегда наблюдалась взаимосвязь множества различных функций. Следовательно, многофункциональность (место проживания, работы, отдыха, сна и пр.) – это один из важнейших принципов организации жилой среды. Трансформировался и развивался данный принцип вместе с эволюцией общества, обуславливая различные приоритетные формы и функции жилища в различные исторические эпохи.

В целом жилая инфраструктура сложилась, практически, одновременно с самим жилищем. Еще с древних времен торговля, будучи одним из важнейших градообразующих элементов практически всегда была тесно взаимосвязана с жилыми помещениями. Вследствие чего можно сказать, что история возникновения жилища с обслуживанием насчитывает не одно тысячелетие.

На протяжении всей истории развития общества, и соответственно жилища, наблюдаются этапы объединения и разделения различных функциональных групп помещений в его структуре. В течение многих столетий жилище человека представляло собой односемейный дом, который объединял в себе жилой дом и место трудовой деятельности человека.

Рост промышленного производства, появившиеся при этом торговые и деловые учреждения (магазины, рестораны, салоны и пр.) обусловили целесообразное и рациональное их блокирование и встраивание в структуру жилища. Таким образом, процессы, определившие в свое время отделение производства от жилища, впоследствии стали причиной объединения и возникновения новых типов многофункциональных зданий и комплексов. В проектах первых жилых комплексов/поселков предусматривалось строительство школ, дошкольных учреждений, магазинов, домов культуры в непосредственной близости к жилищу [3,4,5].

На современном этапе стало ясно, что одной из наиболее эффективных форм организации жилой среды крупнейшего города, в которой отразилась потребность современного человека в разнообразном городском окружении, удовлетворяющем его потребности в работе, жилище и отдыхе, становятся многоэтажные жилые комплексы с обслуживанием. «Житель современного крупного города, оценивший в полной мере негативные результаты строгой пространственной организации микрорайонной структуры и

сравнив ее с традиционной, отдает сегодня предпочтение целостности многофункционального организма, тесному переплетению и концентрации на улицах и площадях города жилых, общественных деловых, торговых и производственных зданий, образующих самые различные сочетания, ведущие к бесконечному разнообразию пространственных и поведенческих ситуаций» [6,7].

В проектировании и строительстве многоэтажных жилых комплексов в России можно выделить следующие этапы:

В 1920-х гг. получила распространение в мировой практике архитектуры и градостроительства идея дома-коммуны и жилого квартала (площадью 1,5-2 га). В этот период основная часть проектируемого жилища создавалась для проживания рабочего класса, людей с небольшим уровнем доходов.

В 20-е годы активно развивалась концепция дома с коллективным обслуживанием (использованием вспомогательных площадей – кухонь, ванных, прачечных и пр.). Принципиальными характеристиками домов такого типа явились: выделение из квартиры функций питания, воспитания детей, стирки – вообще, это выражалось в обобществлении быта. При этом считалось, что коллективное обслуживание значительно удешевляет жилище [1].

Эти дома были пригодны, скорее, для временного проживания людей, чем для постоянного. Именно поэтому некоторые дома-коммуны после реконструкции стали гостиницами и общежитиями.

В данный период возможно выделить основные тенденции:

- комплексный подход к застройке жилой территории;
- разгрузка центральных районов городов путем создания на окраинах и в пригородной зоне жилых комплексов типа поселки-спальни;
- расширение номенклатуры объектов проектирования;
- развитие отдельной области проектирования и градостроительных преобразований – городских комплексов быстровозводимых жилых домов массового строительства, формирование принципов планировки и застройки данных комплексов;

- создание новых типов застройки для улучшения жизни рабочих. Группы жилых домов совмещаются с предприятиями бытового обслуживания, при этом образуя однотипные комплексы приблизительно одинаковой величины, включающие необходимые виды услуг;

- жилые дома с обслуживанием – дома-коммуны создавались, скорее, для контроля над рабочими и обобществления их быта, нежели для удобства проживания людей.

В данный период можно выявить следующие недостатки:

- жилище приобретало иную трактовку, семья оставалась своеобразной ячейкой общества - коммуной, с обобществленной собственностью и общим режимом дня;

- теоретики архитектуры отстаивали принципы коллективизма, равенства условий жизни – обобществление быта;

- дома-коммуны с коллективным обслуживанием не нашли широко распространения среди населения – это произошло вследствие того, что общественная функция заменяла привычный быт;

- в основе организации обслуживания лежала идея максимально "рационального" использования свободного времени человека – и дневного, и ночного – ради тотального контроля над его жизнью и личностью. Создавался единый ритм повседневной жизни членов нового общества [7,9].

В 1950-х гг. вновь проектируемые города, новые районы городов создавались на основе микрорайонной системы и рассматривались как деловой центр и спальные периферийные жилые районы, где квартира удалялась от насыщенного общественной жизнью городского центра, массовое жилище при этом являлось жилым комплексом. Жилище создается уже не для контроля над людьми, а для удобства проживания, но так же, как и в предыдущий период, предназначается для рабочего класса (в данный период не рассматривалось понятие уровня доходов населения).

Развитие системы социально-бытового обслуживания привело к еще большему укрупнению квартала и группы кварталов (от 7-8 до 12-16 га) с дифференциацией их территорий по функциональному назначению:

- характерная черта послевоенного советского градостроительства – формирование городских ансамблей;

- жилая застройка стала отвечать принципу организации улиц и магистралей, кварталы образовывали жилые группы с полузамкнутыми дворовыми пространствами;

- внутри кварталов размещались школы и детские дошкольные учреждения по принципу микрорайона;

Таблица 1. Основные этапы формирования многоэтажных жилых комплексов

Основные этапы	Характеристика	Осн. социальная направленность
1920-1940 гг.	<ul style="list-style-type: none"> - Первые попытки создания прототипов современных жилых комплексов, зарождение идеи дома-коммуны; - Развитие идеи жилого квартала (площадью 1,5-2 га), а затем микрорайона (площадью 20 и более га) 	Основная часть проектируемого жилища создавалась для рабочего класса (т.е. людей с низким уровнем доходов) для контроля над ним.
1950-е г.	<ul style="list-style-type: none"> - Активное строительство самодостаточных микрорайонов, ведется строительство домов с приближенным обслуживанием; - Город на основе микрорайонной системы рассматривается как "деловой центр с периферийными спальными районами" 	Основная часть проектируемого жилища создавалась для рабочего класса.
1960-е г.	<ul style="list-style-type: none"> - Происходит формирование основных концепций жилых комплексов, родилась идея многоэтажных жилых комплексов, отражающих требования увеличения плотности городской застройки 	Основная часть проектируемых жилых комплексов создавалась для рабочего класса, интеллигенции (врачей, учителей и пр.)
1970-1980 гг.	<ul style="list-style-type: none"> - Активно проводятся конкурсы на лучшие проекты многоэтажных жилых комплексов с обслуживанием; - Складываются основные приемы проектирования жилых комплексов с закрытой и открытой системой функционирования; - Жилищное строительство было неотделимо от решения системы социально-бытового обслуживания населения 	Основная часть проектируемых жилых комплексов с обслуживанием создавалась для рабочего класса, интеллигенции (врачей, учителей и пр.)
с 1990-х г.- до н. дней	<ul style="list-style-type: none"> - Осуществляются первые проекты жилых комплексов как "город в городе"; - Ведется строительство высотных жилых комплексов с развитой социально-бытовой структурой. 	Основная часть проектируемых жилых комплексов предназначена для людей с высоким, в редких случаях средним уровнем доходов, при этом не ведется проектирование и строительство жилых комплексов для людей с низким уровнем доходов

- магазины и учреждения бытового обслуживания часто устраивались на первых этажах жилых домов по фронту улиц;

- функциональное зонирование территории жилых комплексов/ укрупненных кварталов предусматривало выделение зон с обслуживающими зданиями, а жилая застройка по-прежнему размещалась по периметру.

Характерным недостатком данного периода является тот фактор, что методы строительства оставались традиционными для довоенного периода и не могли разрешить острую жилищную проблему и проблему обслуживания в связи с недостаточными объемами строительства.

В 1960-х гг. зародилась идея многоэтажных жилых комплексов как альтернативный принцип организации гуманной городской жилой застройки, отражающей требования увеличения ее плотности, интеграции жизни, укрупнения и многопрофильности деловых центров и обслуживания. Городское функциональное зонирование послужило выделению из структуры жилища большей части функциональных процессов и способствовало разделению города на жилую и деловую зоны, что позднее негативно сказалось на социальной структуре города, возникли проблемы с транспортом. Требования, предъявляемые к организации обслуживания жилых кварталов, обусловили появление предприятий приближенного обслуживания населения (первой ступени обслуживания), включающих необходимый набор учреждений обслуживания (хозяйственно-бытовых, торговых, физкультурно-оздоровительных, образовательных, детских, рекреационных и пр.) – так стали появляться жилые комплексы с обслуживанием.

Данный период можно обозначить как переломный и основной. В России и за рубежом происходит формирование основополагающих концепций жилых комплексов с обслуживанием.

Началась реформация концепции микрорайонирования в пользу создания высокоплотной многопрофильной городской среды. Именно в этот период сложилась концепция многофункционального жилого комплекса – отвечающая всем требованиям организации жилой среды, как на территориях нового строительства, так и при реконструкции сложившейся застройки [1,10].

Научно-исследовательские, проектные и экспериментальные поиски в области градостроительства в рассматриваемый период позволили выработать основные принципы планировки и застройки микрорайонов.

1. Микрорайон/жилой комплекс должен создаваться как единое планировочное целое, структура которого определяется:

- системой необходимого повседневного обслуживания (детскими садами, школами, учреждениями питания, торговли, спорта, хозяйственно-бытового обслуживания);

- удобством транспортных и пешеходных связей с местами приложения труда, общественными центрами и зонами отдыха;

- благоприятными условиями быта и отдыха населения (формирование мест для хозяйственных целей и отдыха всех возрастных категорий населения). При этом застройка обуславливается социально-демографическим составом населения, наилучшей организацией его быта.

2. При проектировании микрорайона/жилого комплекса, его планировочного решения и застройки должны учитываться местные природно-климатические особенности с целью создания наиболее благоприятных санитарно-гигиенических условий. При этом необходимо формирование развитой системы озеленения, включающей все элементы участков общественных учреждений, жилых домов, спорта, пешеходных аллей, связанных между собой в единую систему, что способствует улучшению микроклимата.

3. Планировочное решение должно основываться на рациональном использовании территории (которое определяется оптимальной плотностью жилого фонда), экономике строительства и эксплуатации зданий, инженерного оборудования и благоустройства.

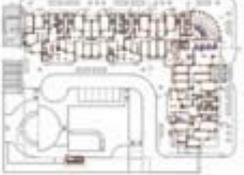
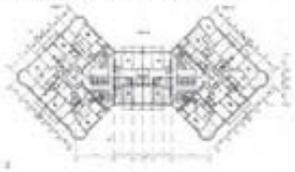
Недостатки данного периода:

- городское функциональное зонирование в 60-е годы XX века послужило выделению из структуры жилища большей части функциональных процессов и способствовало разделению города на жилую и деловую зоны, что впоследствии привело к проблемам в транспортной структуре и негативно сказалось на социальной структуре города;

- местоположение учреждения обслуживания устраивалось исключительно исходя из радиусов обслуживания, при этом практически не учитывалась их наполненность.

Развитие концепции жилых комплексов с обслуживанием в нашей стране связано с развитием

Таблица 2.
Анализ практики строительства многоэтажных жилых комплексов

Отдельностоящие здания (дома-комплексы)	Жилые комплексы
	<p><u>Микрорайоны</u> Экспериментальный микрорайон. Москва</p> 
<p><u>Дома-коммуны</u> Дом НарКомФина. Москва.</p> 	
<p><u>Дома с обслуживанием</u> ЖК пр. Вернадского Москва.</p> 	<p><u>Жилые комплексы</u> ЖК "Карасун". Краснодар</p> 
 <p>Многофункциональный жилой комплекс "Эдельвей". Москва</p> 	 <p>Жилой комплекс "Гранд парк". Москва</p> 



урбанизации. В России, в отличие от зарубежной практики, многоуровневые суперурбанизированные структуры отсутствовали. Административно-деловой элемент в комплексах такого типа практически не развивался. Вся практика такого типа строительства носила экспериментальный характер (например – Олимпийская деревня в Москве).

В 1970-1980-е годы в СССР стали активно проводиться конкурсы на разработку многоэтажных жилых домов/комплексов с развитой системой социально-бытового обслуживания. Складываются основные приемы проектирования жилых комплексов с закрытой и открытой системами обслуживания. Определяется оптимальный состав помещений обслуживания в структуре жилых домов/комплексов. В результате экспериментального проектирования была выявлена номенклатура помещений обслуживания в многоэтажных жилых домах/комплексах, также была выявлена суммарная площадь всех помещений обслуживающих учреждений (принималась из расчета 0,5-0,75 м² на одного человека, с учетом вместимости дома/комплекса и принятой системы обслуживания). В данный период жилищное строительство было неотделимо от решения системы социально-бытового обслуживания населения. Жилищное строительство осуществлялось преимущественно в виде крупных жилых комплексов, включающих не только жилые дома, но также сооружения культурно-бытового обслуживания населения (детские учреждения, магазины, спортивные сооружения и пр.). Архитекторами было выявлено, что комплексный метод застройки жилых территорий создает значительные преимущества в организации жилой среды, обслуживания населения, осуществления благоустройства и инженерного оснащения территории и всего метода строительства в целом.

Вданный период были выявлены следующие недостатки:

- процесс урбанизации, еще активнее продолжающийся и в начале нового века, проявился в чрезмерной концентрации людей, объектов и продуктов жизнедеятельности на отдельной небольшой территории крупных и крупнейших городов;

- центральные части городов становятся высоконасыщенными различными функциями, отличительными особенностями которых являются сокращение горизонтальных связей, быстрый рост этажности и широкое использование подземного пространства, при этом периферийные районы города остаются менее насыщенными различными функциями;

- организация обслуживания на межмагистральных территориях характеризуется урбанизацией, интенсивным развитием территорий, увеличением личного автотранспорта. Отсутствие комплексности и сбалансированности застройки, имущественное расслоение городского населения и несовершенство системы культурно-бытового и коммунального обслуживания.

В целом строительство отдельных жилых зданий и больших групп применялось только на ограниченных участках в сложившихся районах. Проектная практика 70-80-х годов в значительной степени отразила различные теоретические концепции. Многоэтажные жилые комплексы дали довольно большое разнообразие сочетаний жилых и общественных элементов [10].

В 1990-е гг. в России осуществляются первые проекты многоэтажных жилых комплексов как «город в городе», высотные жилые комплексы с развитой социально-бытовой структурой, отвечающие всем требованиям современного человека. В этот период создаются жилые комплексы, доступные исключительно людям с высоким уровнем доходов, полностью отвечающие требованиям данной категории населения, при этом жилище такого типа практически недоступно людям со средним уровнем доходов и недостижимо для людей с низким уровнем доходов. Повышение эффективности использования городских земель и комфортная среда для проживания, благодаря оптимальной функциональной насыщенности, обусловили большое распространение многоэтажных жилых комплексов с обслуживанием на данном этапе (табл. 1,2).

В этот период отмечено разнообразие функционального состава учреждений обслуживания в структуре многоэтажных жилых комплексов. Отмечены следующие зоны многоэтажных жилых комплексов: жилая зона (жилище), офисная зона (офисы, отделения банков, бюро и т.д.), обслуживающая зона (рестораны, концертные залы, спортзалы, магазины и т.д.) и гараж-стоянка (прочие технические помещения) (табл.3). Выявлены, некоторые закономерности в их формировании и ряд различий, в первую очередь, ценовые и архитектурно-строительные, связанные с местом расположения здания. Территории возможного размещения жилых комплексов: свободные участки и территории, освобождающиеся в процессе реконструкции [2,3,9].

Были выявлены следующие недостатки:

- все чаще ведется точечная застройка, при этом часто не учитывается наличие/ отсутствие существующих учреждений обслуживания;

- на современном этапе оказалось очевидным, что ступенчатая система обслуживания устарела, но при этом практически отсутствуют общие указания проектирования учреждений обслуживания;

- недостаток городских земель и их высокая стоимость привели к тому, что инвесторы, в первую очередь, стремятся получить как можно больше продаваемых площадей — квартир-офисов, вследствие этого не проектируются учреждения повседневного обслуживания для жильцов вновь построенных жилых домов.

Можно отметить, что на данном этапе отечественная и зарубежная практика проектирования и строительства схожи. Так, формирование крупных жилых образований требует комплексного подхода, при котором учитываются разнообразные факторы: социальные, экономические, функциональные и

Таблица 3.

Структура многоэтажных жилых комплексов с обслуживанием



прочие. При существенном различии концепций пространственной организации требуется учитывать следующие факторы: спрос на различные типы квартир в соответствии с доходами населения; определение эффективных типов жилой застройки, преимущественно с экономической точки зрения; функциональность застройки.

На современном этапе проектирования и строительства можно выделить три вида жилых комплексов по их социальному статусу: элитные, клубные, коммерческие.

В структуре элитных многоэтажных жилых комплексов практически отсутствуют места для совместного пребывания жильцов, но при этом значительно развит блок обслуживания, которое доступно только жильцам данного комплекса.

Таблица 3 (продолжение).

Структура многоэтажных жилых комплексов с обслуживанием



Внутренняя инфраструктура комплекса клубного типа специфична. В нем есть зал приемов, бильярдная, сауна, тренажерный зал, винный погреб (для жителей и гостей все бесплатно, т.к. все включено в стоимость эксплуатации). При этом предполагается, что жители имеют собственных парикмахеров, массажистов, врачей, приезжающих по вызову. Блок учреждений обслуживания доступен жильцам и гостям комплекса.

В коммерческих многоэтажных жилых комплексах обслуживание доступно не только жильцам данного комплекса. В структуре комплексов такого типа развита деловая составляющая обслуживания [1] (табл.2).

В целом можно отметить, что эволюция принципов организации жилой застройки вела к повышению степени урбанизации, совершенствованию системы обслуживания населения, расширению функциональных связей между различными элементами городской среды. Сложился новый тип обслуживания – непосредственно при жилой группе в структуре жилых домов, отвечающий потребностям современного человека.

Проанализировав современный отечественный опыт проектирования и строительства многоэтажных жилых комплексов с обслуживанием было выявлено следующее:

- многоэтажные жилые комплексы, как правило, занимают довольно обширные территории, в среднем – 1,5-5 Га;

- строительство многоэтажных жилых комплексов с обслуживанием, занимающих довольно обширные территории, ведется преимущественно в Москве и Подмосковье;

- следует отметить, что современные жилые комплексы, строящиеся в России, имеют довольно выразительный внешний облик. Но при проектировании учреждений обслуживания в структуре многоэтажных жилых комплексов практически не учитывается сложившаяся система социально-бытового обслуживания в районе строительства;

- все учреждения обслуживания размещаются либо на территории комплекса в отдельно стоящих зданиях, либо на первых этажах жилых домов. В зависимости от типа функционирования, учреждения обслуживания могут быть доступны не только жильцам комплекса;

- все современные комплексы строятся исключительно для людей с высоким уровнем доходов, при этом практически отсутствуют жилые комплексы, доступные для людей с низким и средним уровнем доходов.

Включение в структуру многоэтажного жилого комплекса различных элементов обслуживания является потребностью современного человека. Вследствие этого структура многоэтажных жилых комплексов имеет ярко выраженную, продуманную концепцию — помимо обязательных придомовых площадок и парковок в структуре комплекса размещаются различные учреждения обслуживания, удовлетворяющие потребности будущих жильцов.

Задача создания многоэтажных жилых комплексов с обслуживанием в нашей стране заключается в последовательном развитии планировочной структуры города, и при этом решается целый ряд проблем: организация комфортабельной среды для проживания; создание развитого общественно-обслуживающего сектора; сохранение архитектурной целостности застройки.

В настоящее время определилось направление организации сети общественного обслуживания, одним из основных элементов которого являются многофункциональные общественно-торговые центры, сосредоточенные в местах концентрации основных людских потоков и местах приложения труда, а также дополнительные комплексы приближенного обслуживания.

Библиография

1. Алексеев С.Ю., Миронов Е.И. Структура пространства жилых домов. Эволюция представлений / С.Ю. Алексеев.– Ростов-на-Дону: РАИ, 1995.– 57 с.
2. Барц М.О., Лисициан М.В. Архитектурное проектирование жилых зданий / М.О. Барц.– М., 1972. – 407 с.
3. Григорьев И.В. Типологические особенности формирования высотных многофункциональных жилых комплексов: дис. ... канд. архитектуры / И.В. Григорьев. – М.: МАрХИ, 2003. – 232 с.
4. Дубынин Н.В. Эволюция развития архитектуры многофункциональных комплексов в России / Н.В. Дубынин // Жилищное строительство.– 1997.– №4.– 14-17 с.
5. Дубынин Н.В. Эволюция развития архитектуры многофункциональных комплексов в России /

Н.В. Дубынин // Жилищное строительство. –1997. – №6. –13-16 с.

6. Иконников А.В. Архитектура XX века. Утопии и реальность. Т. I / А.В. Иконников. – М.: Пресс-Традиция, 2001. – 656 с.

7. Молчанов В.М. Теоретические основы проектирования жилых зданий / В.М. Молчанов.– Ростов-на-Дону: Феникс, 2003. – 235с.

8. Солодилова Л.А., Трухачева Г.А. Многофункциональный жилой комплекс / Л.А. Солодилова, Г.А. Трухачева. – М.: Изд-во ассоциации строительных вузов, 2009. – 152 с.

9. Токарев А.Г. Система композиционных приемов как средство организации городского пространства в творчестве М.Н. Кандрастьева / А.Г. Токарев // Труды РГААИ. Вып. 1. – 2001. – 70-75 с.

10. Федяева Н.А. Многофункциональные жилые комплексы / Н.А. Федяева.– М.: МАРХИ, 1981. – 127 с.

11. Чопалавов Т.Т. Архитектурные приемы улучшения жилища при создании многофункциональных жилых зданий или комплексов: на примере г. Москвы : дис. ... канд. архитектуры/ Т.Т. Чопалавов; ЦНИИЭП жилища. – М., 2003. – 195 с.

Статья поступила в редакцию 26.11.2011

THEORY OF ARCHITECTURE

THE EVOLUTION OF RUSSIAN HIGH-RISE HOUSING COMPLEXES WITH SERVICES

Skoblitskaya Yulia A.

post-graduate student,

Research supervisor: Professor G.A. Trukhacheva Institute of Architecture and Art,

Southern Federal University,

Rostov-on-Don, Russia

Abstract

Housing has always featured an interrelation of a set of various functions. Thus, multifunctionality (place for living, work, leisure, sleep, etc.) is one of the major principles underlying the organisation of a residential environment, which has been transforming and developing together with society, bringing to life various priority housing forms and functions during various historical epoch.

Infrastructure has emerged along with home. Thus, for example, in ancient times, trade was one of the town-planning elements, practically always being located close to homes. It is therefore that the first home with services appeared thousands of years ago.

The prototype of contemporary housing complexes is houses/communes, which became widespread in the 20th century. Subsequently it became clear that those houses were suitable for temporary, rather than permanent residing.

The first projects of contemporary many-storied housing complexes with services, «a city in a city», having a well-developed range of services meeting all the needs of the individual, appeared in the 1990s in Moscow.

The structure of a modern-day many-storied housing complex has the following principal zones: living zone, office zone (offices, banks, bureaus, etc.) and services (restaurants, concert halls, gyms, shops, etc.) and a garage/parking (other technical premises).

The inclusion of various services into the structure of a many-storied housing complex is dictated by the needs of today. The structure of many-storied housing complexes, therefore, has a strongly marked, thought-through concept – in addition to compulsory housing estate grounds and parkings, the complex may house a variety of services to meet the needs of future tenants.

The issue of creating many-storied housing complexes with services in our country requires consistent development of the urban planning structure whereby a range of problems are resolved: organisation of a comfortable living environment, creation of a comprehensive set of services, and provision an architecturally integral built context.

Key words:

many-storied housing complexes, houses/communes, services, organisation of a living environment