

РАДИУС ДОСТУПНОСТИ

Князева Анастасия Андреевна

магистрант кафедры теории архитектуры и профессиональных коммуникаций
Научные руководители: ст. преп. А.В. Швец, преп. С.С. Жуйков.
ФГБОУ ВО "Уральский государственный архитектурно-художественный университет".
Екатеринбург, Россия, e-mail: anastasia.kniazewa@yandex.ru

УДК: 72.01
ББК: 85.110

Аннотация

В статье представлено исследование основных особенностей проектирования апарт-апартаментов. Изучены аналоги трех городов России. Выявлены противоречия между тенденциями сохранения исторической застройки и внедрения в нее современной архитектуры.

Ключевые слова:

апартаменты, коммерческая недвижимость, современная архитектура, историческая среда

В настоящее время в крупных мегаполисах России популярность возведения апарт-апартаментов растет с каждым годом. Эта тенденция пришла к нам из европейских стран, где подобный вид жилья является выгодным и удобным альтернативным вариантом квартир.

Истоки проектирования и строительства апарт-апартаментов восходят к доходным домам, которые появились в Европе в первой четверти XIX в. Доходными домами называли многоквартирные здания, построенные для сдачи квартир внаем на длительный срок. Как правило, такой дом занимал весь принадлежавший домовладельцу участок. Доходные дома во многом повлияли на формирование концепции современных городов, став первыми многоквартирными домами нового типа. Доходный дом представлял целый комплекс однотипных по планировке квартир, сосредоточенных вокруг лестничных площадок в нескольких подъездах. Квартиры в доходных домах качественно отличались от квартир, располагавшихся в обычных многоквартирных домах и тоже иногда сдававшихся в аренду [3, с. 27]. Арендаторам доходных домов предлагался набор дополнительных услуг, таких как уборка помещений, помощь консьержа и т. д. К середине XVIII в. доходные дома выделились в отдельный функциональный тип зданий, ставший настоящим украшением центральных улиц столиц Великобритании, Германии и Франции. В Российской империи доходные дома были характерной особенностью Петербурга и других городов.

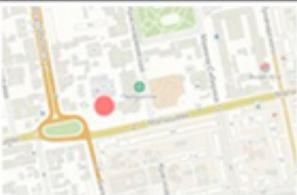
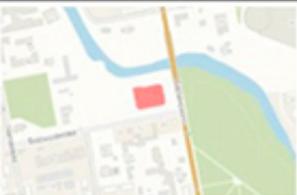
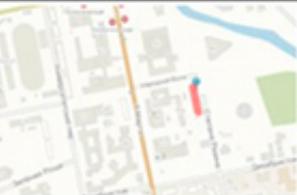
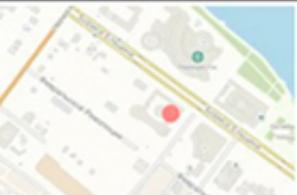
На сегодняшний момент в мировых столицах, которым свойственна интенсивная деловая активность и мобильность населения, основным спросом пользуется съемное жилье, а именно апарт-апартаменты, рассчитанные на продажу в собственность. Сегодня девелоперы, эксперты строительного рынка активно обсуждают вопрос возрождения этого забытого сегмента. Формат апарт-апартаментов, под управлением отелей или без, привлекателен, в первую очередь, для инвесторов, так как недвижимость была и будет стабильным источником вложения денег, поскольку гарантирует прибыль [4, с. 9].

Современная коммерческая недвижимость, неотъемлемой частью которой сегодня можно назвать почти все апарт-апартаменты России и зарубежных стран, располагается на самых выгодных городских участках. Нередко апарт-апартаменты занимают небольшие незастроенные простран-

ства десятилетиями формирующейся среды, в непосредственной близости от существующей исторической застройки. Дворовые пространства центральных районов исчезают на глазах, буквально поглощаясь этими высотными стеклянными “коробками”. Ситуация усугублена и проблемами гармоничного сочетания современного здания с окружающей застройкой, уместного цветового решения, соразмерности нового и исторически сложившегося. В российских городах тенденция появления апартмантов появилась относительно недавно, однако к настоящему времени существует множество примеров этого типа жилья. Сегмент апартмантов в основном развивается в таких городах, как Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург. Один из последних реализованных проектов подобного типа архитектуры в Екатеринбурге – апартманты «Радиус», включающие торговые площади, паркинг, а также студии с различными планировочными решениями площадью от 21 квадратного метра, которые представляют собой классический европейский стандарт.

При изучении опыта строительства апартмантов в разных городах России обнаружены общие черты: большинство апартмантов занимает те участки города, где все точки притяжения (торгово-развлекательные центры, офисы, спортивные объекты, остановки общественного транспорта) находятся в шаговой доступности; чаще всего здания данного типа представляют собой точечную застройку. Они занимают относительно небольшой участок земли, но при этом имеют большое количество этажей. Архитектура апартмантов бросается в глаза почти в любой точке города. Примерами такого расположения в пространстве Екатеринбурга могут послужить апартманты, включенные в многофункциональные высотные здания «Высоцкий» и «Башня Исеть». Эти высотные доминанты городской застройки можно заметить, находясь практически в любом районе города (табл. 1).

Таблица 1. Апартманты Екатеринбурга

Апартманты Екатеринбурга				
	«Высоцкий»	«Огни Екатеринбурга»	«Артек»	«Башня Исеть»
Фото				
Расположение				
Описание	Материалы фасада: стекло, имеются импосты темно-серого цвета. Цветовая гамма: голубой, синий.	Материалы фасада: сплошное остекление Цветовая гамма: голубой, импосты серого цвета.	Материалы фасада: вентилируемый фасад (отделка-панель). Цветовая гамма: серый, цветные вставки.	Материалы фасада: стекло, имеются импосты. Цветовая гамма: голубой, синий, коричневые импосты.

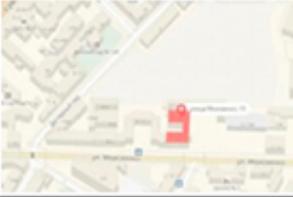
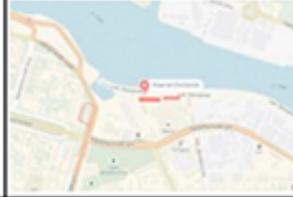
Нельзя не отметить, что почти все апартманты имеют выгодное местоположение рядом с водоемами, набережными городских прудов, рек, парками, наполненными зеленью, и застройкой, “пропитанной” историей. Это, несомненно, прекрасный бонус для тех, кто выбирает подобный тип жилья, ведь всегда приятно жить в помещении с красивыми видами, ежедневно радующими глаз. К примеру, здание апартмантов «YE’S» в Москве располагается в непосред-

ственной близости от двух парков с водоемами и природными источниками (ландшафтный парк Митино и Новогорский лесопарк).

По форме здания апартаментов, как правило, предельно простые, однако имеют большое количество деталей в оформлении. Объемная композиция чаще всего создана на основе таких форм, как цилиндры или параллелепипеды. Самый часто используемый материал для фасадов – стекло с отражающей поверхностью. Зачастую, проходя мимо, не сразу можно догадаться, что объект наполнен жилыми помещениями, так как фасад придает зданию вид офисного.

Каждый объект имеет свои особенности, привлекающие внимание человека. У «Огней Екатеринбурга» это яркая вечерняя подсветка, символизирующая свет окон и фонарей ночного города. Здания «Артека» в Екатеринбурге и «Lotus Tower» в Санкт-Петербурге имеют множество разноцветных вставок в виде вертикальных полос розового, оранжевого, желтого, зеленого оттенков. В комплексах «Фили Град» и «Техно-Парк» в Санкт-Петербурге каждая секция имеет свой индивидуальный цвет, который выделяет ее на фоне остальных (табл. 2).

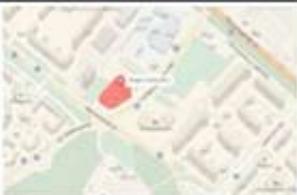
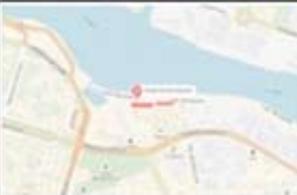
Таблица 2. Апартаменты Санкт-Петербурга

Апартаменты Санкт-Петербурга				
	«У Ратуши»	«Голландия»	«Lotus Tower»	«Docklands»
Фото				
Расположение				
Описание	Материалы фасада: кирпич, штукатурка, стекло. Цветовая гамма: светло-серые оттенки. Реконструкция.	Материалы фасада: кирпич. Цветовая гамма: цвета охры, первые этажи - темно-коричневого цвета. Реконструкция.	Материалы фасада: панорамное остекление. Цветовая гамма: яркие вертикальные вставки разных цветов.	Материалы фасада: красный кирпич. Цветовая гамма: красно-коричневые оттенки, первые этажи серого цвета.

Все апартаменты имеют очень продуманную внутреннюю планировку. По содержанию они делятся на моно- и полифункциональные. В монофункциональных присутствуют лишь квартиры-апартаменты и помещения с обслуживающими функциями (подземный паркинг, сервис с консьержем – московские апартаменты «YE'S» и «Техно-Парк»). Полифункциональные представляют собой целый набор разнообразных функций – не только для проживания, но и для других сфер деятельности и жизни человека. В такие комплексы входят не только апартаменты, но и фитнес-залы, рестораны, кафе, спа-салоны, выставочные павильоны, торговые галереи, смотровые площадки, зоны отдыха и развлечений, офисы и конференц-залы. Так, в состав комплекса «Docklands» в Санкт-Петербурге помимо трех зданий с квартирами-апартаментами входит и деловая часть, отделенная от жилой: два здания офисных центров и бизнес-отель. Жить там, где работаешь, – это настоящая роскошь и экономия драгоценного времени современного делового человека, имеющего крайне быстрый темп жизни.

В настоящее время весьма актуальна проблема сохранения культурного наследия и целостности сложившейся исторической ткани города. Городские центры, в которых чаще всего располагаются апартаменты, как раз наполнены памятниками архитектуры, ценность которых предельно высока. Поэтому достаточно эффективным решением данной проблемы может считаться проектирование апартаментов путем реконструкции и рефункционализации некоторых исторических объектов. В Санкт-Петербурге и Москве, где исторических мест, к счастью, еще довольно много, этот способ весьма популярен. Так, апартаменты «У Ратуши» (Санкт-Петербург) – это проект архитектурного ансамбля, в состав которого входит реконструированный доходный дом начала прошлого века и пристроенный к нему корпус из кирпича. В ходе строительства будет восстановлен неоклассический фасадный декор. В шести- и восьмизэтажном реконструированном корпусе запланировано 237 квартир-апартаментов разного типа. Другой жилой комплекс класса люкс – «Голландия» – расположен не просто в центре Санкт-Петербурга, а в одном из тех мест, где зарождался город, внутри квартала, ограниченного Адмиралтейским каналом и Галерной улицей. Этот комплекс апартаментов имеет в своем составе отреставрированное здание объекта культурного наследия регионального значения – «Доходный дом и издательство С.М. Проппера», сформировавшееся в начале XX в., однако самим названием оно отсылает к значительно более ранней истории этого места. Апартамент-комплекс «Большевик» в Москве состоит из трех малоэтажных корпусов фабрики «Большевик», выполненных в едином индустриальном стиле с сохранением исторического фасада из красного кирпича (табл. 3). Эта фабрика – подлинная «московская легенда», одно из старейших кондитерских производств России. Каждое здание комплекса имеет индивидуальные особенности: фасады украшены орнаментом, окна и французские балконы подчеркивают уникальную архитектуру.

Таблица 3. Апартаменты Москвы

Апартаменты Москвы				
	«YES»	«Техно-Парк»	«Фили Град»	«Большевик»
Фото				
Расположение				
Описание	Материалы фасада: вентилируемый фасад. Цветовая гамма: серый, белый, оранжевый. Первые этажи-темно-серый цвет.	Материалы фасада: вентилируемый фасад, композитные панели. Цветовая гамма: темно-серый, яркие цветные вставки.	Материалы фасада: вентилируемый фасад. Цветовая гамма: яркие цветные вставки разных цветов.	Материалы фасада: красный кирпич. Цветовая гамма: красно-коричневые оттенки, первые этажи серого цвета.

Важно отметить, что большинство апартаментов не имеет такой неотъемлемой части жилых комплексов, как благоустроенная территория с детскими площадками, озеленением, зонами рекреации. Действующим законодательством недостаточно точно регламентирован вопрос о статусе апартаментов. Согласно приказу Минспорттуризма РФ № 35 от 25.01.2011, «апартамент – это две и более жилые комнаты – гостиная, столовая и спальня (кабинет) общей площадью не менее 40 квадратных метров» [2]. То есть апартамент не рассматривается в качестве от-

дельного вида недвижимости, это лишь одна из высших категорий мест размещения. Согласно ч. 2, ст. 15 Жилищного кодекса РФ, «жилым является изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания, то есть отвечающее установленным санитарным и техническим нормам» [1]. Виды жилых помещений, относящихся к жилищному фонду, определены ст. 16 Жилищного кодекса РФ. К ним относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. Апартаменты и апартаменты к жилищному фонду не отнесены [1]. Таким образом, апартаменты – это предназначенное для временного проживания помещение с кухонной зоной [5, с. 92]. Главное отличие апартаментов от квартиры – разный правовой статус. Юридически апартаменты являются нежилым объектом, несмотря на то, что при строительстве застройщик может соблюдать все санитарные и технические нормы. Поэтому для апартаментов допустимо отсутствие благоустроенных территорий [3, с. 29].

Выявленные в результате изучения аналогов особенности отечественных апартаментов можно обнаружить и в «Radius Central House». Объект находится на пересечении улиц Малышева – 8 Марта. Самый центр Екатеринбурга включает в себя все необходимые элементы инфраструктуры. Вблизи располагаются станции метро («Площадь 1905 года», «Геологическая»), остановки общественного транспорта, культурные центры (Екатеринбургский музей изобразительных искусств, Свердловский областной краеведческий музей, Уральский центр развития дизайна, Уральский государственный театр эстрады), торгово-развлекательные объекты («Гринвич», «Успенский», «Лимеранс», «Пассаж»), офисы, кафе и рестораны. Помимо этого, перекресток буквально «окутан» историей. Участок ул. 8 Марта от ул. Малышева до ул. Радищева наиболее полно сохранил аутентичную дореволюционную застройку, напоминающую атмосферу купеческого центра уездного города. Здесь располагаются доходные дома, усадьбы и особняки XIX в. Не менее значимы памятники свердловского конструктивизма: Дом Контор (1929, арх. Г.П. Валёнков и В.И. Смирнов), а также комплекс ДОСААФ (1951, арх. Г.П. Валёнков). Необычно название апартаментов: в архитектуре объекта нет ни одной плавной линии, возможно, идея выражает «радиус доступности». «Радиус» соответствует основным традициям проектирования апартаментов, но при этом имеет ряд особенностей. Здание расположено крайне близко к существующим объектам, на месте, где сложно разместить какой-либо объект. До его появления здесь находился двор Дома Контор. Изучая развертки ул. Малышева и ул. 8 Марта, мы можем заметить, что «Радиус» значительно выше своего окружения, он стал одной из высотных доминант квартала (рис. 1, 2). По размеру и пропорциям архитектура апартаментов выглядит массивнее исторических зданий. Ритм импостов на фасаде не совпадает с ритмом окон исторической застройки, что позволяет «Радиусу» создать фон для своего окружения, не противореча при этом существующей среде. При этом архитектура апартаментов выделяется своей цветовой гаммой. Основным материал фасада здания – стекло с отражающей поверхностью и металлические импосты, верхняя часть обрамлена светло-серыми горизонталями. Все исторически важные объекты этого участка имеют теплые песочные оттенки, которые вызывают ассоциацию с уютом, в то время как фасад апартаментов «Радиус» выполнен в холодных сине-голубых тонах, создающих образ огромного айсберга. В ночное и вечернее время агрессивность здания усиливается вертикальными полосами подсветки, подчеркивающими ритм импостов на фасаде. Дом Контор на контрасте со зданием апартаментов выглядит как беззащитный корабль, который вот-вот потерпит крушение, столкнувшись с ледяным айсбергом внушительных размеров (рис. 3).

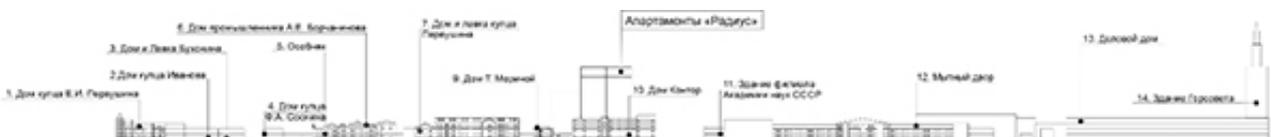


Рис. 1. Развертка ул. 8 Марта (от ул. Радищева до пр. Ленина)



Рис. 2. Развертка ул. Малышева (от ул. Добролюбова до ул. Сакко и Ванцетти)



Рис. 3. Дом контор на фоне апартментов «Радиус»

Пример «Радиуса» позволяет высказать предположение, что современная архитектура апартментов является важным шагом в поиске новых идей, решений и средств выразительности архитектуры.

Однако архитектура «Radius Central House» словно пытается всеми силами и способами «продать» себя, уверенно и даже агрессивно заявляя о своем существовании. Она активно выделяется на фоне окружения по целому ряду параметров, привлекая внимание прохожих и вызывая противоречивые чувства у тех, кто воспринимает этот объект. При проектировании зданий подобного типа в исторической среде необходимо понимать, что каждый объект застройки представляет собой неотъемлемый элемент структуры, имеет свою уникальную историю. Современная архитектура, внедряющаяся в эту среду, должна соответствовать контексту места, не нарушая при этом целостность уже сформировавшейся исторической ткани. И главной задачей архитектора, проектирующего в подобной среде, является, прежде всего, создание гармоничного взаимодействия старого и нового. Именно при сохранении основного каркаса застройки и правильного выбора приемов проектирования любое только что созданное творение архитектора не будет вызывать конфликт с исторической средой, а лишь подчеркнет ее неповторимую ценность.

Библиография

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 – ФЗ (ред. от 20.12.2017).
2. Об утверждении порядка классификации туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения: Приказ Минспорттуризма РФ № 35 от 25.01.2011.
3. Малинина, К. В. Строительство арендного жилья. История развития и современные тенденции / Малинина К. В. // Жилищное строительство. – 2013. – № 11. – С. 27 – 29.
4. Ржавская, Е. Круглый стол – «Новый способ жить: апартменты – современная практика» / Е Ржавская // Отель. – 2013. – №2. – С. 7 – 9. 5. Щукин, А. Апартменты наступают / А. Щукин // Эксперт. – 2013. – № 38. – С. 88 – 93.

Лицензия Creative Commons

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция – На тех же условиях») 4.0 Всемирная.

Статья поступила в редакцию 11.04.2018



THE RADIUS OF ACCESSIBILITY

Knyazeva Anastasia A.

Master's degree student, Subdepartment of Theory of Architecture and Professional Communications.
Research supervisors: Senior Instructor A.V. Shvets, Instructor S.S. Zhuikov.
Ural State University of Architecture and Art,
Ekaterinburg, Russia, e-mail: anastasia.knyazewa@yandex.ru

Abstract

The article presents a study of the basic features of apartment design. Analogues have been studied in three cities of Russia. Contradictions have been revealed between the tendencies of historical heritage conservation and introduction of modern architecture into it.

Key words:

apartments, commercial real estate, modern architecture, historical environment

References

1. The Housing Code of the Russian Federation dated 29.12. 2004 No. 188 – FZ (20.12.2017 edition) (in Russian).
2. On the Procedure for Classification of the Tourism Industry Including Hotels and Other Types of Accommodation: Order of the Ministry of Sports and Tourism of the Russian Federation No. 35 dated 25.01.2011 (in Russian).
3. Malinina, K.V. (2013) Construction Housing for Rent. History of Development and Modern Trends. Housing Construction, No. 11, p. 27 – 29 (in Russian).
4. Rzhavskaya, E. (2013) The Round Table – «A New Way to Live: Apartments – Modern Practice». Hotel, No.2, p. 7–9 (in Russian).
5. Schukin. A. (2013) Apartments Are Advancing. Expert, No. 38, p. 88 – 93 (in Russian).