

ПРИЕМЫ ЛОКАЛИЗАЦИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ В СОВРЕМЕННЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСАХ

Самойлов Иван Игоревич

аспирант.

Научный руководитель: кандидат технических наук В.А. Гутников.

ЦНИИП Минстроя России

Россия, Москва,

e-mail: ivan_samoilov@bk.ru

УДК: 72.01

Шифр научной специальности: 2.1.12

DOI: [https://doi.org/10.47055/19904126_2024_2\(86\)_1](https://doi.org/10.47055/19904126_2024_2(86)_1)

АННОТАЦИЯ

В статье представлены возможности приема «необратимой локализации», когда пространства общего использования располагаются в жилых корпусах так, что их нельзя превратить в жилье, пентхаус или иную коммерческую составляющую в целях ускоренной окупаемости ЖК. Рассматриваются реальные возможности и ограничения включения в жилье мест для работы, объектов рекреации всесезонного использования и встроенно-пристроенных ДОУ малой емкости. Приводятся примеры наиболее интересных компоновок из современной практики Москвы, Санкт-Петербурга и других крупнейших городов России, а также некоторых зарубежных жилых комплексов.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

жилье, общественные пространства, современные жилые комплексы

METHODS OF LOCALIZATION OF PUBLIC SPACES IN MODERN RESIDENTIAL COMPLEXES

Samoilov Ivan I.

Doctoral student,

Research supervisor: Prof. V.A. Gutnikov, PhD (Engineering),

TsNIIP of Ministry of Construction of Russia

Russia, Moscow,

e-mail: ivan_samoilov@bk.ru

УДК: 72.01

Шифр научной специальности: 2.1.12

DOI: [https://doi.org/10.47055/19904126_2024_2\(86\)_1](https://doi.org/10.47055/19904126_2024_2(86)_1)

ABSTRACT

Several examples are used to illustrate the possibilities of the «irreversible localization» method, when shared use spaces are located in residential buildings so that they cannot be turned into housing, a penthouse or other commercial function in order to accelerate the payback of the residential complex. The real-life possibilities and limitations associated with the inclusion of workplaces, recreational facilities for all-season use such as winter gardens, and built-in low-capacity DOW are considered. Examples

represent the most interesting layouts from the modern practice of Moscow, St. Petersburg and other major cities of Russia, as well as some residential complexes in other countries.

KEYWORDS:

housing, public spaces, localization, trends

Введение

Почти столетний опыт российских экспериментов взаимодействия общественных и частных функций в составе жилых комплексов сохраняет базовую триаду, сопровождающую нас от домов-коммун до «образцовых» кварталов 1970-х гг.: это работа (учеба); рекреация; воспитание детей. Современный этап этого взаимодействия характеризуется не столько социальной целесообразностью, сколько текущей экономической выгодой. В результате происходит сокращение состава существующих общественных объектов, а иногда и полный отказ от них.

В последнее десятилетие в России, особенно в Москве, появилось большое количество жилых комплексов (ЖК), часто состоящих из нескольких корпусов и включающих пространства общественного использования (ОП). Эти ЖК очень разнообразны по функциональному составу ОП, объемно-планировочным решениям всего комплекса и локализаций в нем этих самых пространств общего использования. Чаще всего источниками информации являются маркетинговые проспекты застройщиков, реже мы видим представление объекта архитектурными мастерскими и еще реже узнаем последствия их эксплуатации, обнажающие некоторые, часто острые, проблемы создания ОП в составе ЖК. Статья базируется на обзорном анализе почти пятидесяти таких комплексов.

Цель исследования – обобщить имеющийся опыт внедрения общественных пространств в жилые комплексы: установить базовый состав общественных пространств, способствующий реальной комфортизации жилья и раскрыть механизм воздействия на успешный или неудачный результат их размещения.

Нынешний формат жилых комплексов с ОП развивается чуть больше двух десятилетий, в значительной степени ориентируясь на то, что уже давно сложилось в таких развитых странах, как Швеция, Германия, США и другие экономически подготовленные к этому формату еще с 1970-х гг. Там жилые комплексы давно пришли к стандартному набору: зоны отдыха, спортзал, клубные соседские помещения. Во Франции и Швеции это считается минимальным стандартом даже при размещении ЖК в неблагоприятных районах. Здесь мы еще здорово отстаем, кроме, разве что, элитного сегмента жилья. Еще в 70-х гг. в историческом центре Москвы возникли элитные «дома ХОЗУ ЦК» и других ведомств со спортзалами, бассейнами, детскими садами и залами для выступлений, при этом нередко сносилась часть исторической застройки кварталов центра.

Уместно вспомнить, что именно в нашей стране с 1920-х гг. прошли наиболее смелые эксперименты, исследовавшие различные соотношения частно-бытовых и общественных форм совместного проживания и деятельности людей социалистической сферы. Они выстраиваются в закономерном линейном порядке: дома-коммуны; комплексы ранней номенклатуры (дом Наркомфина И. Милиниса и М. Гинзбурга) [1]; дома «нового быта» (комплекс Н. Остермана); и целого набора жилищных комплексов творческой элиты, от квартала художников на улице Масловка до кооперативов 1970–1990-х годов [2]. В идеале это путь постепенной комфортизации жилой составляющей и растущей элитарности пространств общего использования в элитном сегменте жилья. В то же самое время свыше 90% жителей прошли школу «коммуналок» с

жестким обобществлением быта, и частичную его индивидуализацию в пятиэтажных жилых сериях начала 60-х гг. спроектированных в МНИИТЭП и иных типовых проектах, вплоть до конца XX в.

Однако в нашей стране давно существовал собственный стандарт нового жилища, который, к сожалению, вспоминается не часто. На наш взгляд- это модель жизни, которую явил собой «Городок художников» на Масловке (рис. 1). Там не было бассейна и спортзала, зато через улицу расположен спорткомплекс «Динамо», где было и то, и другое. А в самом квартале располагались поликлиника художественного фонда, детский сад, мастерские художников и скульпторов, библиотека, клубные помещения, магазины. Этот ЖК для творчества предназначен для небольшого сегмента населения, но набор ОП для повышения комфортности проживания очень полный по составу функций. Он существует уже более 90 лет, а это лучший показатель устойчивости для даже изначально недостроенного объекта. Авторами проекта выступала творческая бригада «АСНОВА» под руководством Н. Герасимова в 1930-х гг. [3]. Реализована только восточная половина проекта из-за экономических проблем того времени, большая часть строилась в послевоенное время в 1957 г. Сегодня комплекс является объектом культурного наследия и продолжает функционировать в изначальном замысле. Творческая специфика жителей здесь не является существенным фактором, близкий по составу набор ОП был и в проекте дома «Нового быта» Н. Остермана (рис. 2), ставший впоследствии общежитием аспирантов и стажеров МГУ [4]. Значит, этот набор достаточно универсален.

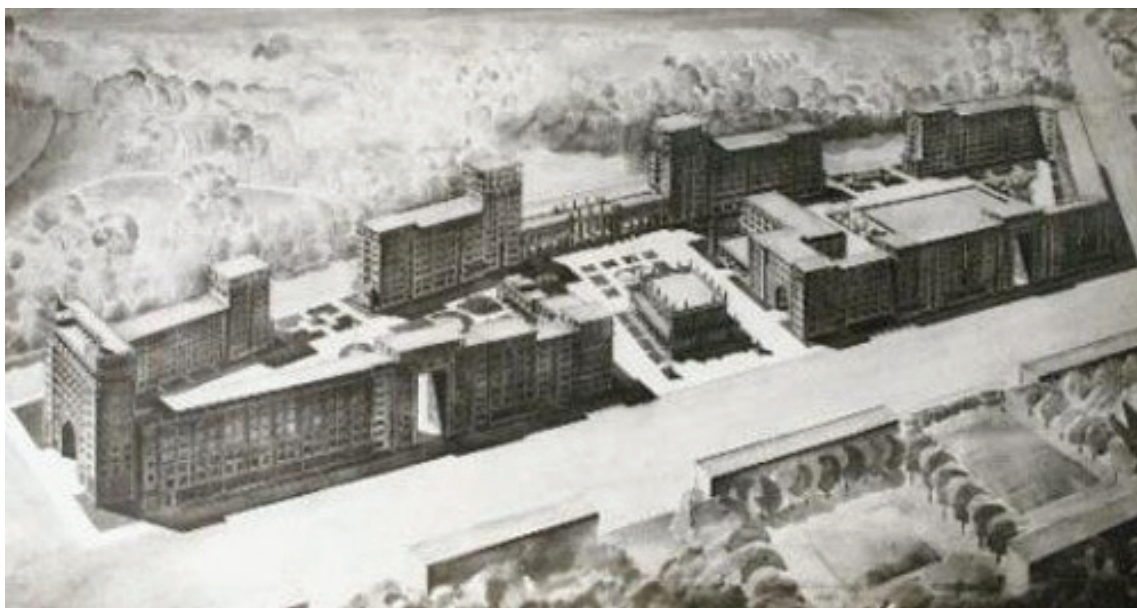


Рис. 1. Городок художников на ул. Масловка. Источник: <https://maslovka.org/>

На этих примерах выявился тот состав близких к жилью необходимейших общественных функций, которые являются базовыми для формирования человеческой личности и межличностных отношений. Это триада: работа (учеба)+ отдых, рекреация+ воспитание детей, выработанная еще в советский период, но никем не отмененная и сегодня. Она реализуется объемами и пространствами с меняющимися названиями, но всегда понятными по сути процесса.

Сегодня столь разнообразные наборы общественных пространств можно встретить только в таких элитарных гигантах, как «Садовые кварталы» в Хамовниках. Вместе с тем многие ЖК используют включение тех или иных фрагментов необходимого набора ОП, которые на практике все чаще играют роль привлечения клиентов. Этой же цели служат бары, сауны, сигарные комнаты и прочий псевдокомфорт.



Рис. 2. Дом аспиранта и стажера МГУ на ул. Шверника. Источник: <https://archi.ru>

Общественные пространства вне зависимости от размера ЖК могут быть разделены на две части. Одна образована городской нормативной базой по основным функциональным группам объектов исходной «триады». Это школы, ДОУ (дошкольное образовательное учреждение), медучреждения, стадионы, ФОКи (физкультурно- оздоровительный комплекс), бассейны, объекты торговли и питания и т. д. Этот набор расчетных функций находится в ведении государства, слегка изменяем, но не исключаем в принципе. Вторая – это «малые» представители каждой из этих функциональных групп, которые становятся одной из опций ЖК, находящихся в ведении заказчика, и целиком зависят от его «доброй воли» и экономических возможностей. К ним обычно относятся детские игровые и творческие помещения; тренажерные, помещения настольных игр, универсальные спортзалы; сезонные и зимние сады; общие места для работы (учебы), кабинеты; общие соседские гостиные и др. Все это – предметы негарантированного включения как в коммунальную часть дома, так и в коммерческую, т. е. оплачиваемую отдельно с привлечением дополнительного персонала. Эта группа общих пространств изменяема, вплоть до полного исключения как по воле заказчика до продажи квартир, так и после, но уже по воле ТСЖ, т. е. большинства жителей жилого комплекса. Это – данность, и в ней таятся некоторые особенности проектирования и строительства.

Часто возникает ситуация, напрямую влияющая не только на локализацию общих пространств, но и на качество архитектуры в целом. Архитектор обычно использует все, что не является квартирным фондом как повод разнообразить форму корпусов если не в объемном, то хотя бы в фасадном решении. Заказчика же куда больше устроит максимально нейтральное решение, в котором общие пространства никак не артикулированы и их исчезновение не отразится на форме и конструктиве комплекса. Поэтому часто сегодня происходит умышленное упрощение объемов и фасадной пластики «по просьбе заказчика», иногда директивной. В этом кроется одна из причин средового однообразия и монотонности архитектурных решений многих жилых комплексов последнего десятилетия.

Локализация ОП в жилых комплексах – очень важная позиция, от которой напрямую зависит устойчивость в структуре ЖК. Чаще всего общественные объекты размещаются на первом этаже или в отдельном блоке. В этом случае принадлежность ОП и данному комплексу подвергается риску отторжения от ЖК в наибольшей степени и часто с последующей коммерциализацией.

Пространства общего использования можно разделить на обратимые и необратимые по принципу их локализации. Помещения, размещенные в зоне первых этажей, более подвержены фактору обратимости, что, в нашем случае, является отрицательным показателем. Как правило, площадь первых этажей занимают помещения для аренды, для коммерческого использования, и любые пространства, кроме входных групп, размещенные в этой зоне для жителей, могут выйти из внутреннего состава помещений для жильцов в коммерческие или арендные помещения для горожан вообще. Тем не менее, в отдельных случаях эта форма оказывается вполне «рабочей» для общественных пространств на первых этажах при умеренной стоимости коммерческой услуги. Подобная локализация уместна и для размещения социально значимых объектов, таких как аптека, фельдшерский пункт и специализированные детские сады малой емкости. Это вполне оправдано для внедрения в жилой комплекс.

Как отрицательный пример, где даже первые этажи заняты продаваемой площадью, а именно квартирами, можно привести ЖК «Дунаевский квартал» в Новосибирске, где комплекс из-за обратимой локализации почти полностью лишен смежных функций и ОП. Любое общественное пространство, вынесенное за пределы жилого корпуса, является для него утерянным. В этой ситуации у архитектора нет шансов отстоять ОП и интересы жителей, так как он фигура экономически зависимая.

Как реакция на эту проблему при проектировании ЖК возникает методика необратимой локализации ОП, которая представляет собой проектирование и размещение общественных функций для жильцов в самой структуре корпусов жилого комплекса, исключая первые этажи, кроме входных групп, и с использованием всех мест корпуса, некомфортных для жилья. Размещая внутренние пространства, например, на кровлях зданий и уступах или в нишах, практически невозможно заменить или перепланировать их под квартиры. Так же площади на средних террасах или последних этажах, выделенные под общественную функцию внутреннего использования, являются необратимыми, так как их перепланирование под любую внешнюю функцию является невозможной из-за ограничений в СП и обязательного подвода отдельных вертикальных коммуникаций к этим пространствам. В качестве примера можно привести концепцию жилого комплекса «HideOUT» на 1-м Сетуньском проезде (рис. 3), где все ОП были размещены в соединяющем две башни горизонтальном объеме на высоте 26 этажа. Таким образом архитектор может фиксировать неизменяемость размещения ОП на проектной стадии, хотя это еще надо отстоять и на стадии строительства. Контрастный пример обратимой локализации – по соседству расположен ЖК «Hide» (рис. 4), где вместо изящного пространственного решения запроектированы три башни с отдельным одноэтажным корпусом ОП между двумя из них.

Несмотря на возрастающую потребность жителей работать на дому, размещение рабочих мест в пределах ЖК сталкивается сегодня с объективными сложностями [5]. Дело в том, что на сегодняшний день для рентабельности совмещения рабочих мест с жильем необходимо проектировать пространства для работы площадью не меньше 2000 м², что давно посчитано девелоперами как рентабельный минимум для коммерческой составляющей содержания этих площадей. Из этого следует, что надо либо рассчитывать площадь для работы с уже существующим окружающим жильем, как это сделано в микрорайоне «Евроберег» в Новосибирске (рис. 5), либо и здесь ставить существование сокращенного объема рабочих мест на 1-м этаже в полную зависимость от воли застройщика, подвергаясь уже описанной опасности. А раз-

местив рабочие места на крыше или в других местах жилого корпуса, в том числе в местах некомфортных для жилья, мы обеспечим необратимость этого пространства на экономическом и конструктивном уровне.



Рис. 3. ЖК «HideOUT». Москва. Источник: <https://d-a.ru/>



Рис. 4. ЖК «Hide». Москва. Источник: <https://d-a.ru/>

В жилом комплексе в Москве «1-й Нагатинский» на последних этажах имеется пространство для встреч и общения, библиотека, а также оборудованы места для работы и учебы. Этот ЖК представляет собой пример необратимого общественного пространства. А вот в жилом комплексе «Shagal» на набережной Марка Шагала все общедоступные всесезонные ОП, расположенные в зоне первого этажа, являются уязвимыми, и, следовательно, обратимыми, так же, как и пространства для работы, зоны рекреации и помещения для встреч. Это же касается и других комплексов, где ОП локализованы в зоне первого этажа. Однако встречаются ситуации поиска лучшего сочетания вводимых ОП, например в упомянутом микрорайоне «Евроберег» в квартале по проекту СК «Брусники» (рис. 6). По договоренности застройщика и жителей в обратимом первом этаже выделено 150 м² для пространства соседского центра, включающего места для работы, досуга, детской игровой и кухни-гостиной для сборов и проведения мероприятий жителями [6]. Используя этот экспериментальный формат, застройщик и жители на деле исследуют потребность во внедрении подобного локального пространства. Несколько лет эксплуатации все покажут.

Внедрение в ЖК любых пространств для детского времяпрепровождения, таких как детские игровые комнаты, открытые площадки на выступах и в нишах, а также на крыше здания и вне-



Рис. 5. Паркинг и коворкинг для микрорайона «Евроберег» в Новосибирске. Источник: <https://archi.ru>



Рис. 6. Схема дома-квартала в контексте микрорайона «Евроберег». Новосибирск. Источник: <https://archi.ru>

дрение встроенно-пристроенных ДОУ, дает возможность круглогодичного моциона на свежем воздухе, а также часто дополняет возможную нехватку нормативного дворового пространства в пределах отведенного участка.

Жилой комплекс «Садовые кварталы» в районе Хамовники в Москве имеет в своем наборе три небольших по вместимости детских сада на 30 мест в 1-м и 4-м кварталах, расположенных в центральной части и занимающих площадь первых этажей корпусов в стилобатной части [7]. А в семейном жилом комплексе «Will Towers» на пр. Генерала Дорохова спроектированы детские игровые комнаты круглогодичного использования, частично замещающие детские площадки во дворах в холодное время года. Но они лишены профессионального присмотра за детьми и лишь представляют собой небольшие дополнительные пространства в структуре жилого дома, находящиеся под семейно-соседской ответственностью. Похожий прием применен и в ЖК «Белый Остров» в Санкт-Петербурге на ул. Белоостровской, где организовано детское игровое всесезонное пространство в дополнение к ДОУ, стоящему отдельным объемом на территории жилого комплекса.

Может показаться странным, но из всех рассмотренных ЖК мы встретили очень мало встроенно-пристроенных ДОУ малой емкости (от 2-х до 6-ти групп), несмотря на то, что они очень востребованы и давно существуют в большом количестве в уже сложившейся городской застройке. В советский период их было довольно много, и в исторической застройке они успешно конкурировали с отдельно стоящими. Сейчас их тоже очень много, но почти все частные (с иностранными языками, творческие или ведомственные). Есть очень дорогие, есть и вполне доступные, но почти все они страдают отсутствием собственных игровых площадок, или пользуются общедомовыми, а то и ближайшими парковыми, что небезопасно. Отсутствие малых ДОУ в ЖК объясняется максимально возможным использованием отведенного участка для инсолируемых корпусов жилья, сдвигая их плотнее, а места ДОУ либо «отлетают» на периметр участка, либо изыскиваются вблизи жилого комплекса*.

Стоит рассмотреть и такую, весьма распространенную практику внедрения гарантированно необратимых ОП, как общие сады на крышах, уступах и террасах. Показательными проектами являются озелененная кровля жилого комплекса на ул. Остоженка и озелененные террасы жилого комплекса «RED7» на пр. Академика Сахарова. У многоуровневой эксплуатируемой кровли в самом центре Москвы на Остоженке основной прием благоустройства – круглогодичное озеленение. Это три зоны с интенсивным способом озеленения крыш в виде кадок с деревьями, цветником и большой композицией из кустарников. В постройке нидерландского архитектурного бюро принцип тот же, однако использование более сложной объемно пространственной композиции позволяет выразительнее продемонстрировать данный тип [8]. Однако имеются и примеры общественных закрытых круглогодичных пространств на крыше. Например, в жилом комплексе «Victory Park Residences» на ул. Братьев Фонченко и в ЖК «Новые академики» на ул. Кржижановского (рис. 7), где на кровлях и уступах с террасами обустроены всесезонные пространства, а другие части представляют собой удобные видовые площадки [9]. В обоих ЖК в перекрытой части кровли имеются небольшие физкультурно-оздоровительные комплексы с зонами отдыха. Таким образом, одна только кровля вместила все виды рекреации и интересно, все ли останется из этого состава и подтвердится эксплуатационным периодом.

Очень показателен особый пример внедрения открытых сезонных ОП, представленный в жилом комплексе «Lime» на ул. Староалексеевской в Москве (рис. 8). Он демонстрирует организацию общественных горизонтальных садов внутри структуры здания в виде открытых террас, с чередованием через некоторое количество этажей. Архитекторы бюро «ADM» предложили сделать в крупных 4-этажных нишах корпуса озелененные пространства для рекреации и общения жителей дома [10]. Подобное решение вполне вынужденное, и так же, как и в преды-

дущем примере, было использовано с целью компенсации малого дворового пространства для крупного многоквартирного дома. По площади внедряемых пространств этот случай превосходит прочие примеры. Фактически в объем внедрены 15 дворовых пространств, половина из которых в основном представляет собой детские игровые площадки. Выход в эти «дворики» осуществляется из общих коридоров, а планировочно в них выходят окна гостиных, кухонь и лестнично-лифтовых узлов, расположенных в середине здания (рис. 9). Комфортность квартир при таком решении не страдает, хотя за это пришлось заплатить серьезным усложнением плана довольно широкого корпуса. Но это смелый и пластически эффективный прием с большой перспективой применения на затесненных участках.



Рис. 7. ЖК «Новые Академики». Москва. Источник: <https://archi.ru>



Рис. 8. ЖК «Lime» на ул. Староалексеевской. Москва. Источник: <https://archi.ru>



Рис. 9. ЖК «Lime» на ул. Староалексеевской. Схема разреза. Москва. Источник: <https://archi.ru>

В Москве в четвертом квартале жилого комплекса «Событие» на ул. Лобачевского на высоте 25-го и 27-го этажей планируется строительство открытых всевозможных пространств. Это две соединяющие перекидки между корпусами. Такая компоновка обеспечит общедоступные места для работы и зоны рекреации внутри «небесных мостов». На открытых террасах спроектированы беговые и прогулочные дорожки, комфортные зоны отдыха с видовыми площадками и небольшие детские площадки (рис. 10). Несмотря на некоторую нарочитость изгибов формы, это очень удачный показательный пример необратимой локализации ОП в виде соединительного пояса трехкорпусного решения ЖК.



Рис. 10. ЖК «Событие». Москва. Источник: <https://archi.ru>

Проект жилого комплекса «Селигер сити» от СК «MR Group» на Дмитровском шоссе представляет два высотных здания, каждое из которых имеет 39 этажей, соединены уникальным «парящим мостом», который придает им особый авангардный вид. Внутри комплекса также есть все необходимые объекты комфортизации жилья: элементы ФОКа, прогулочные зоны, детские площадки и даже большое искусственное озеро. Вспоминаются башни Эль Лисицкого, которые представляют собой современную интерпретацию его концепции горизонтального небоскреба, разработанного сто лет назад. На объеме, соединяющем башни, будет расположен небольшой сквер с зонами ФОК, а также рекреационными площадками. Выход на так называемый «парящий мост» будет осуществляться из лестнично-лифтовых узлов двух башен и доступен всем жильцам. Единственным недостатком можно считать сезонный характер этих пространств.

Наиболее ярким примером размещения ОП на кровлях и террасах представлен проектом архитектора Ивана Грекова. ЖК «Emotion» в Москве на 2-й Силикатной улице практически полностью задействует площади горизонтальных поверхностей под размещение рекреационных функций [11]. На крыше расположены зоны ФОКа, а на террасах и внутри центрального объема всевозможные пространства для отдыха (рис. 11). Таким образом, проект привлекает внимание своим необычным архитектурным решением и является интересным и убедительным примером необратимого внедрения ОП с современным подходом.



Рис. 11. ЖК «Emotion». Москва. Источник: <http://www.kamen.ru/>

В подавляющем большинстве примеров ЖК с озелененными фасадами представлены частные лоджии и балконы, не имеющие к ОП никакого отношения, кроме рекламного. К сожалению, далеко не все примеры зеленых пространств обеспечены структурным доступом к лестнично-лифтовым блокам, что гарантирует их общее использование хотя бы в сезонном режиме. Еще меньшее их число обеспечены микроклиматом, что гарантировало бы всесезонный общий доступ. Этот процесс внутреннего общего озеленения явно сдерживает сложность обустройства, мониторинга и эксплуатационных расходов на пространства с искусственным климатом [12]. Пока проще и эффективнее создавать частные зимние сады на лоджиях и террасах, там за все отвечает хозяин: потому их и больше.

Выводы

К сожалению, в более чем 50 рассмотренных объектов, ДООУ включаются только в очень крупных ЖК квартального типа и, как правило, большой емкости (от 120 до 350 мест), восполняемых по городской бюджетной программе. На этом фоне положительным примером являются три встроенных ДООУ, емкостью по 2 группы в «Садовых кварталах» Хамовников, работающие на коммерческой основе. Однако большинство девелоперов в других ЖК считают такие ре-

шения хлопотными по согласованиям и затратными по строительному исполнению, и пока не склонны их поддерживать.

Интересно, что архитекторы, работавшие в 80-х гг. при советской экономике, рассказывают, что встроенные ведомственные детские сады малой емкости были делом обычным и вполне творческим, так как типовые (повторные) решения были совсем нечастыми. В пользу встроенно-пристроенных ДОО малой емкости на современном этапе говорят три обстоятельства. Первое связано с общей безопасностью детей, когда родители могут в любое время проконтролировать состояние ребенка и оказать психологическую и иную помощь. Второе обстоятельство – возникновение единого климатического режима ДОО и жилого корпуса, в который он встроен или связан переходами, когда возникает пространство всесезонного использования, независимое от погоды и верхней одежды. И, наконец, третье обстоятельство – это 60-процентная экономия общей территории ДОО в ЖК, что особенно важно для затесненных участков сложившейся части города, число которых в наших городах неуклонно растет.

Желание увеличить плотность жилых корпусов нередко выводит большие участки отдельно стоящих детских садов на периметр квартала, что лишает его возможности сформировать периметральный фронт застройки. Это означает, что внутренние проблемы ЖК иногда выходят за их пределы и решаются за счет интересов города, что неверно в принципе.

Вместе с тем наработанный опыт проектирования встроенно-пристроенных ДОО малой емкости (по данным кафедры «Жилые здания» МАрхИ «Магистерские работы по встроенным ДОО емкостью от 30 до 90 мест.») позволяет минимизировать до 40% нормируемый размер наружных игровых площадок за счет использования площади примыкающих кровель и внедрения всесезонных оранжерейных игровых пространств, также сокращающих игровую площадь. В таком виде ДОО вполне может уместиться во внутреннем дворовом пространстве как его отдельно контролируемая часть. Локализация встроенно-пристроенных детских учреждений по российским нормативам, возможна исключительно в зоне первого, второго и третьего этажей. Допустимо использование крыши выступающих частей ДОО в уровне второго этажа. Что касается внутридомовых детских площадок и всесезонных игровых комнат, то их локализация возможна на крышах и уступах основных этажей комплекса.

Мы рассмотрели те позиции, которые можно разглядеть в приведенных примерах лишь фрагментарно, так как большинство из них не имеют целостной программы ОП в жилье по схеме работа – рекреация – воспитание. Но всегда была маркетинговая составляющая в виде шикарных вестибюлей с элементами барно-кофейного обслуживания, легко исчезающими в пост-продажный период. Этой же цели служат и бурная зелень рекламы на приквартирных уступах, террасах и лоджиях, долго не выживающих в нашем климате, служащих, главным образом, привлечению покупателей.

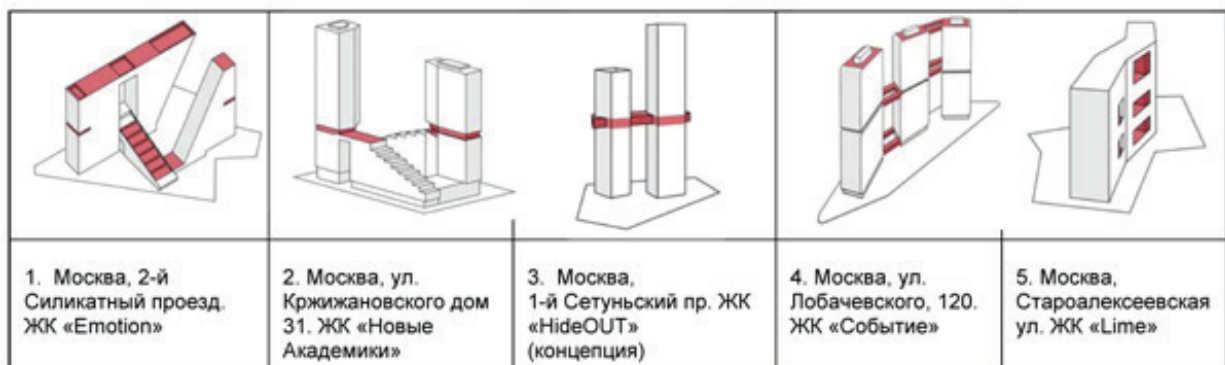
Справедливости ради отметим, что в некоторых ЖК («Селигер-сити», «Событие», «Lime») установлены связи из лестнично-лифтовых холлов корпусов с террасами и нишами общего использования, но только в сезонном режиме. И только в одном случае из 40 общие террасы были уже в процессе эксплуатации превращены в оранжерейные пространства круглогодичного использования по собственной инициативе некоторых жителей, что пока могут позволить себе далеко не все. Архитекторам же подобные факты прямо указывают на уже назревшую перспективу устройства рекреации всесезонного типа общего доступа на прямой связке с лестнично-лифтовым блоком на любом этаже, террасе или кровле, где по разным причинам нецелесообразно размещение квартир (инсоляция, ориентация и т.д.).

Упомянувшиеся сложности с местами для работы (учебы) происходят в силу того, что девелоперы их либо всемерно минимизируют, либо «выдавливают» в зону отдельных коммерческих

БЦ большой емкости, что годится только для семей из «немалого» бизнеса. А это фактический отказ от решения проблем работы на дому. Предоставление первых этажей тоже вполне обратимо. Необратимой локализацией для труда и учебы могут служить в основном кровли, уступы и перекидки между корпусами, например, совмещенные с элементами фитнеса, зелени, как это представлено в ЖК «Событие» в Раменках и, к сожалению, безуспешная попытка создать их в ЖК «Hide» в пойме Сетуни. Подобное размещение обусловлено фактором психологической отрешенности от домашних проблем и ориентации на умственный труд, чему способствует широкий фронт обзора.

Во многих аннотациях к ЖК общественные пространства упоминаются в связке со словами «общение жителей». Пока это самое неясное понятие в плане его достижения. Культура общения малознакомых людей давно утрачена и потребность в соседском общении нужно как-то побуждать. Социологи считают устойчивыми поводами к коммуникативности родительское общение при детских группах ДОУ, начальных школ, объектах спорта, фитнеса, настольных игр, при выгуле собак и отдыхе в местах работы. Это фрагменты все тех же базовых функций при жилье – труд, рекреация, воспитание детей. Очевидно, что если будет это, то будет и общение.

На сегодняшний день практика проектирования и строительства ЖК и внедрения в них общественных пространств, на наш взгляд, находится в состоянии мутации и нужно еще несколько лет, чтобы накопилось внушительное число положительных примеров, а не 2–3, отмеченных нами. Тогда выводы будут весомее.



Схемы примеров необратимой локализации ОП в ЖК

Приведенный анализ, к сожалению, показывает, что в плане реального улучшения качества жизни горожан общественные пространства в ЖК пока, по сути, не нужны инвесторам и девелоперам, и уж точно строительным компаниям. Кроме жителей, скованных рамками своего бюджета, за них готовы бороться только архитекторы, и то далеко не все. Но у них без воли государства шансов нет. Поэтому придется ждать, когда ситуация созреет для создания в ЖК сбалансированного набора общественных пространств, реально повышающих качество жизни, в рамках государственной программы их обязательного включения в жилые комплексы с бюджетным участием. А пока архитекторам стоит осваивать методы и изобретать приемы «необратимой локализации ОП».

В данной статье мы намеренно не касались эстетических проблем современных ЖК, концентрируя все внимание на локализации ОП в их объемно-планировочной структуре. Но именно в этом обнаруживается серьезный инструментальный новый формообразование современного жилья, идущий на смену простейшим объемам.

Примечания

* Постановление правительства Москвы от 21 декабря 2021 года N 2151-ПП // «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области образования».

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Гинзбург, М.Я. Целевая установка в современной архитектуре / М.Я. Гинзбург // Современная архитектура. – 1927. – № 1. – С. 4–10.
2. Бронуицкая, Н.Н. Памятники архитектуры Москвы. Архитектура Москвы 1910 – 1935 годы / Н.Н. Бронуицкая. – М.: Искусство XXI век, 2012. – 356 с.
3. Кринский, В., Рухлядев, А. Пояснительная записка к проекту строительства «Городок Художников» / В. Кринский, А. Рухлядев // 2-я Проектная Мастерская МОССОВЕТА, 1934.
4. Остерман, Н.А., Петрушкова, А.В. Жилой дом – комплекс с общественным обслуживанием / Н.А. Остерман, А.В. Петрушкова // Архитектура СССР. – 1965. – № 7. – С. 13–37.
5. Колгашкина, В.А. Предпосылки и основные тенденции формирования в современных условиях жилых комплексов с интегрированными деловыми функциями / В.А. Колгашкина // АМИТ. – 2012. – № 1 (18).
6. Привет, сосед! – URL: <https://archi.ru/russia/99417/privet-sosed?ysclid=lt68rs8gtp799911195>
7. ЖК «Садовые кварталы»: проект. – URL: <https://archi.ru/projects/russia/6634/zhk-sadovye-kvartaly-proekt>
8. Жилой комплекс RED7– URL: <https://archi.ru/projects/russia/13319/zhiloi-kompleks-red?ysclid=lt68h8qg2m939401779>
9. ЖК Кржижановского, 31. – URL: <https://archi.ru/projects/russia/17257/zhk-krzhizhanovskogo>
10. ЖК Lime. – URL: <https://archi.ru/projects/russia/7176/zhk-lime?ysclid=lt68w50gci105722169>
11. Иван Греков: «Заказчик, который может и хочет сделать объект «про архитектуру» – большая ценность и удача» // Archi.ru.. – URL: <https://archi.ru/russia/98557/ivan-grekov-zakazchik-kotoryi-mozhet-i-khochet-sdelat-obyekt-pro-arkhitekturu-bolshaya-cennost-i-udacha?ysclid=lurqmwzt14110165496>
12. Нетикова Е.В. Организация зеленых зон в структуре многоэтажных зданий / Е.В. Нетикова // Вестник БелГТУ им. В.Г. Шухова. – 2014. – № 6. – С. 63–65

REFERENCES

1. Ginzburg, M.Ya. (1927). Target setting in modern architecture. *Sovremennaya Arkhitektura*, No. 1, pp. 4–10. (in Russian)
2. Bronovitskaya, N.N. (2012). Architectural monuments of Moscow. *Architecture of Moscow 1910–1935*. Moscow: *Iskusstvo XXI vek*. (in Russian)
3. Krinsky, V., Rukhlyadev, A. (1934). Explanatory note to the construction project “Town of Artists” 2ya Projectnaya Masterskaya MOSSOVETA. (in Russian)
4. Osterman, N.A., Petrushkova, A.V. (1965). Residential building – a complex with public services. *Arkhitektura SSSR*, No.7, pp. 13–37. (in Russian)
5. Kolgashkina, V.A. (2012). Prerequisites and main trends in the formation of residential complexes with integrated business functions in modern conditions. *AMIT*, No. 1 (18). (in Russian)
6. Hello, neighbor! *Archi.ru*. [Online], Available from: <https://archi.ru/russia/99417/privet-sosed?ysclid=lt68rs8gtp799911195> [Accessed: 05.02.2024] (in Russian)
7. Residential complex "Garden Quarters" project. *Archi.ru*. [Online], Available from: <https://archi.ru/projects/russia/6634/zhk-sadovye-kvartaly-proekt> [Accessed: 03.05.2024] (in Russian)

8. Residential complex RED7. Archi.ru. [Online]. Available from: <https://archi.ru/projects/russia/13319/zhiloi-kompleks-red?ysclid=lt68h8qg2m939401779> [Accessed: 07.02.2024] (in Russian)
9. Residential complex Krzhizhanovskogo, 31. Archi.ru.[Online]. Available from: <https://archi.ru/projects/russia/17257/zhk-krzhizhanovskogo> [Accessed: 12.02.2024] (in Russian)
10. Residential complex Lime. Archi.ru.[Online]. Available from: <https://archi.ru/projects/russia/7176/zhk-lime?ysclid=lt68w50gci105722169> [Accessed: 03.02.2024] (in Russian)
11. Ivan Grekov. Archi.ru.[Online]. Available from: <https://archi.ru/russia/98557/ivan-grekov-zakazchik-kotoryi-mozhet-i-khochet-sdelat-obyekt-pro-arkhitekturu-bolshaya-cennost-i-udacha?ysclid=lurqnwzt14110165496> [Accessed: 03.11.2024] (in Russian)
12. Netikova E.V. (2014). Organization of green areas in the structure of multi-storey buildings. Vestnik Belgorodskogo gosudarstvennogo technologicheskogo universiteta im. V.G. Shukhova, No. 6, pp. 63–65 (in Russian)

ССЫЛКА ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ СТАТЬИ

Самойлов, И.И. Приемы локализации общественных пространств в современных жилых комплексах / И.И. Самойлов // Архитектон: известия вузов. – 2024. – №2(86). – URL: http://archvuz.ru/2024_2/1/ – doi: [https://doi.org/10.47055/19904126_2024_2\(86\)_1](https://doi.org/10.47055/19904126_2024_2(86)_1)

© Самойлов И.И., 2024



Лицензия Creative Commons

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

Дата поступления: 10.04.2024