

Л.А. Солодилова Г.А. Трухачева

# МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС



**Л.А. Солодилова, Г.А. Трухачева**

# **МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС**

**Под общей редакцией  
доц, к. арх. Л.А. Солодиловой**

Рекомендовано Учебно-методическим объединением вузов РФ по образованию в области строительства в качестве учебного пособия для студентов, обучающихся по направлению 270100 «Строительство»



Издательство Ассоциации строительных вузов  
Москва 2009

**УДК 728.1.011**

**Рецензенты:**

кандидат архитектуры, профессор, заведующий кафедрой «Проектирование зданий»,  
декан инженерно-архитектурного факультета МГСУ *А.Е. Балакина*;

кандидат архитектуры, профессор, заведующий кафедрой «Архитектурная практика»  
МАРХИ, вице-президент правления Московского союза архитекторов, советник гене-  
рального директора Федерального фонда содействия развитию жилищного строитель-  
ства *Е.С. Баженова*;

кандидат архитектуры, профессор кафедры АЖОЗ ИАрХИ ЮФУ  
(Ростов-на-Дону) *Л.П. Шевченко*.

**Солодилова Л.А., Трухачева Г.А.**

Многофункциональный жилой комплекс: Учебное пособие / под общ. ред. Л.А. Со-  
лодиловой; – М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2009. – 152 с.

**ISBN 978-5-93093-668-1**

Тема современных многофункциональных жилых комплексов за последние годы полу-  
чила новый импульс в развитии жилищного строительства. В учебном пособии затрагива-  
ются вопросы исторического становления и развития жилых комплексов, домов-коммун и  
домов коллективного типа в России и за рубежом. Уделено внимание формированию обще-  
ственных центров в системе общественного обслуживания.

В работе дается подробное представление о современных жилых комплексах, где сек-  
тор обслуживания занимает зачастую несравнимо большие площади, чем собственно жилая  
часть квартирного фонда; представлена классификация жилых комплексов в зависимости от  
градостроительных и социально-экономических характеристик.

Приводится детальный анализ составляющих нежилой сектор учреждений и помеще-  
ний, их сочетание между собой по типу тематической направленности и местоположению в  
общей структуре комплекса. Подробно представлены формы обслуживания и их типологи-  
ческая структура, в том числе и в высотных многофункциональных жилых комплексах.

Работа вызывает определенный научно-методический интерес, так как впервые пред-  
ставлены типы жилых комплексов во взаимосвязи с различными по качеству и уровню  
комфорта типами жилища. Для сегодняшнего потребителя, обладающего различным уров-  
нем достатка, определенно недостает знаний, по которым можно характеризовать обслужи-  
вание в жилище различного качества и уровня комфорта. Выявленные оценочные критерии  
в области высококачественных и комфортабельных жилых комплексов с мощным уровнем  
инженерии представляются важными в целях учебного проектирования.

Учебное пособие снабжено достаточным количеством иллюстраций высокого качества  
и может быть рекомендовано как для целей учебного проектирования, так и для более ши-  
рокого круга специалистов.

Главы 2, 3 и приложения 1, 2 написаны доцентом, кандидатом архитектуры Л.А. Солодило-  
вой, глава 1 – профессором, кандидатом архитектуры Г.А. Трухачевой.

**УДК 728.1.011**

**ISBN 978-5-93093-668-1**

© Солодилова Л.А., Трухачева Г.А., 2009  
© Издательство АСВ, 2009

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>Глава 1. История возникновения жилых комплексов</b> .....	4
1.1. Жилые комплексы начала XX века .....	4
1.2. Дома-коммуны в СССР .....	22
1.3. Зарубежные дома коллективного типа и жилые комплексы в СССР.....	31
1.4. Формирование системы общественного обслуживания на жилых территориях .....	40
1.5. Общественные центры в сложившейся жилой застройке .....	50
1.6. Многоэтажные жилые дома-комплексы с обслуживанием.....	60
<b>Глава 2. Система обслуживания в многофункциональных жилых комплексах</b> .....	72
2.1. Обслуживание в концепциях жилого комплекса .....	72
2.2. Факторы, влияющие на формирование сектора обслуживания жилых комплексов.....	74
2.3. Классификация многофункциональных жилых комплексов .....	78
2.4. Общие направления развития обслуживающего сектора МЖК и формирование блоков помещений обслуживания по типу их функционального использования .....	79
2.5. Формы обслуживания и их типологическая структура .....	83
2.6. Характеристика зон обслуживания в высотных многофункциональных жилых комплексах .....	92
2.7. Обслуживание в жилище различного качества и уровня комфорта.....	108
<b>Глава 3. Благоустройство многофункционального жилого комплекса</b> .....	124
3.1. Цель и задачи архитектурного благоустройства .....	124
3.2. Факторы, влияющие на формирование зон досуга и отдыха на открытых территориях.....	124
3.3. Тенденции проектирования открытых территорий жилых комплексов.....	139
<b>Приложение 1</b> .....	140
<b>Приложение 2</b> .....	143
<b>Список использованной литературы</b> .....	144

# ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

## 1.1. Жилые комплексы начала XX века

Рассматривая современные проблемы проектирования жилища, можно выделить одно из перспективных направлений – проектирование и строительство многофункциональных жилых комплексов.

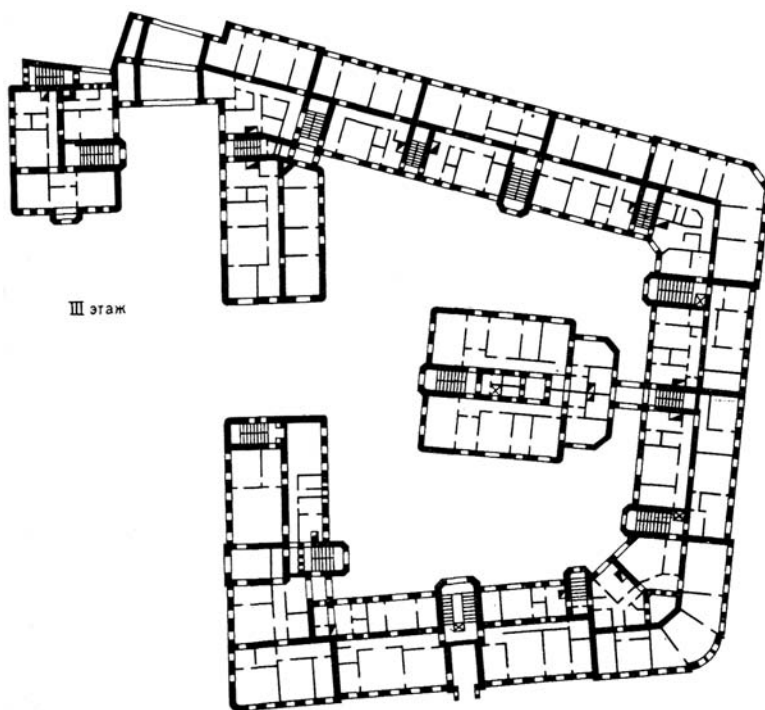
Эволюция градостроительных концепций организации многофункциональной городской среды сложна и уходит корнями в глубину веков. С самого начала зарождения городов наблюдается взаимосвязь в той или иной форме жилых функций со множеством других.

Достаточно вспомнить античные греческие и жилые римские дома, где совмещались жилые, торговые и производственные функции. В передних помещениях, открытых на улицу, находились мастерские и лавки с подсобными помещениями. По мере развития торгово-промышленных отношений в городах происходило уплотнение застройки, и постепенное увеличение этажности зданий подготовило переход от индивидуального к многоквартирному дому. Дома торговцев и ремесленников имели обращенные на улицу помещения, являющиеся сочетанием мастерских и лавок. Число этажей доходило до 4–5. Такие многофункциональные здания были характерны для средневекового города и создавали его особый облик.

Ускорение темпов развития производительных сил сопровождалось быстрым ростом городов в разных концах света. Основным градообразующим фактором была промышленность, что существенно повлияло на планировочную структуру города в целом, социальный состав населения и, как следствие, на типы зданий и их размещение в городе. Приток рабочих из сельских поселений в города создавал дефицит жилья, большей частью недорогого. Увеличение жилого фонда городов на рубеже XIX–XX веков происходило в основном за счет застройки городских окраин вокруг расположенных там промышленных предприятий. В этот период получил дальнейшее развитие возникший еще в первой половине XIX века новый тип жилья – доходный дом. Сдаваемые внаем квартиры по своим характеристикам делились на «богатые», «средней руки», «дешевые» для малообеспеченных слоев населения и бесплатные, содержавшиеся за счет города или попечителей. «Богатые» доходные дома располагались в центральных районах городов, где земля стоила дорого, имели представительные фасады, удобные озелененные дворы, современное на тот период решение инженерных сетей и благоустройства. Дома для бедных, напротив, располагались в рабочих окраинах и имели довольно скромный облик.

Быстрый рост цен на землю в начале XX века стал причиной резкого увеличения плотности застройки, что продиктовало укрупнение строящихся в тот период доходных домов и включение в их структуру не только жилых помещений, но и различных элементов обслуживающего назначения. Характерным

примером такой плотной застройки можно назвать дом Строгановского училища в Москве, спроектированный архитектором Ф. Шехтелем и построенный в 1904 г. (рис. 1.1). Этот дом продемонстрировал укрупнение размеров здания и насыщение его многочисленными функциями, что выделяет его как дом-комплекс. В здании были запроектированы двухквартирные секции с квартирами в 4–7 комнат, рассчитанными на съемщиков «средней руки». Кроме квартир в доме были предусмотрены: электростанция, обслуживающая нужды дома, котельная, прачечная, гаражи, двухэтажные магазины, контора и лечебница.



**Рис. 1.1. Доходный дом Строгановского училища на Мясницкой улице. Архитектор Ф. Шехтель. 1904. План**

В это же время значительный интерес проявляется к проектированию и строительству доходных домов «дешевых квартир». Так, Институтом гражданских инженеров в 1905 г. был проведен конкурс среди архитекторов на создание дома с небольшими квартирами, доступными для бедных слоев населения. За основу были взяты гигиенические нормы проживания с учетом инсоляции и проветривания квартир. Были запроектированы небольшие однокомнатные квартиры с кухней и туалетом, объединенные в блоки и расположенные вдоль внутренних коридоров. Кроме того, здесь были устроены: большая общая столовая, детский сад, ясли, библиотека, читальня, комнаты отдыха, баня, прачечная, летний душ, амбулатория, аптека.

Послереволюционный период в России характеризуется бурной профессиональной и общественной жизнью архитектурного сообщества. В это время формируются всевозможные творческие объединения, каждое со своими декларативными заявлениями. Наиболее активны среди них:

АСНОВА (Ассоциация новых архитекторов, зарегистрирована и утвержден устав в 1923 г.) свои творческие искания сосредоточивает преимущественно на формальных категориях и законах восприятия человеком архитектурной формы.

Для творческой группы зодчих-конструктивистов или функционалистов – ОСА (Общество современных архитекторов, 1921 г.) – архитектурная форма является итогом рационального решения функциональных и конструктивных задач.

АРУ (Архитекторы-урбанисты, 1928 г.) ставят во главу угла проблемы градостроительства как важнейшую сторону архитектурного творчества.

ВОПРА (Всесоюзное общество пролетарских архитекторов, 1929 г.) заостряет внимание на формировании пролетарской идеологии в искусстве.

Академия художественных наук занята рассмотрением научно-искусствоведческих проблем архитектуры.

Анализ поисковых проектов с учетом проблемной социально-психологической ситуации 20-х годов показывает, что во многом общая функционально-типологическая направленность проектных поисков была вызвана или конкретным социальным заказом, или провоцировалась социально-психологическим климатом той эпохи.

Тон общественной жизни в те годы задавали политические деятели, опиравшиеся на рабочих и беднейшие слои крестьянства, которые поддерживали коллективистские и уравнивательные тенденции ортодоксальной модели социализма, что и отразилось на конкретизации социального заказа в архитектуре. Коллективистские настроения во многом определили направленность функционально-типологических поисков в области архитектуры.

Проблема перестройки быта и разработка новых типов жилища тесно связаны с проблемами расселения на всех уровнях: жилая ячейка, дом, квартал, район, город, система расселения.

В первой четверти XX века наиболее известной градостроительной концепцией была **теория города-сада**, разработанная английским экономистом, публицистом и общественным деятелем Э. Говардом. В конце XIX века Э. Говард пришел к мысли о необходимости разработать новый тип поселения в виде города-сада, в котором должны были сочетаться положительные черты города и деревни и отсутствовать недостатки городской и сельской жизни.

Но в России идеи города-сада в проектной практике были восприняты как возможность создавать хорошо озелененные, удачно приспособленные к природной среде пригородные жилые поселки с малоэтажной застройкой.

Теория города-сада в послереволюционные годы воспринималась как наиболее научно обоснованная и претендующая на роль официальной градостроительной доктрины. В концепции города-сада градостроители видели возмож-

ность создавать новые максимально приближенные к природе рабочие поселки и реконструировать старые города, при этом уделяя особое внимание вопросам снижения плотности застройки и улучшения показателей благоустройства и озеленения.

С архитектурно-планировочным обоснованием идеи города-сада выступила в те годы большая группа опытных и авторитетных градостроителей и архитекторов: В. Семенов, А. Иваницкий, Н. Марковников, Г. Бархин.

Жилища для рабочих проектировали и строили до революции различных типов: односемейные дома, многоквартирные доходные дома для бедных, общежития, казармы (в том числе с двухъярусными кроватями).

В поисках типа рабочего жилища после революции выявились две крайние тенденции: первая – ориентация на **особняк**, вторая – ориентация на **рабочую казарму** (рис. 1.2, 1.3).

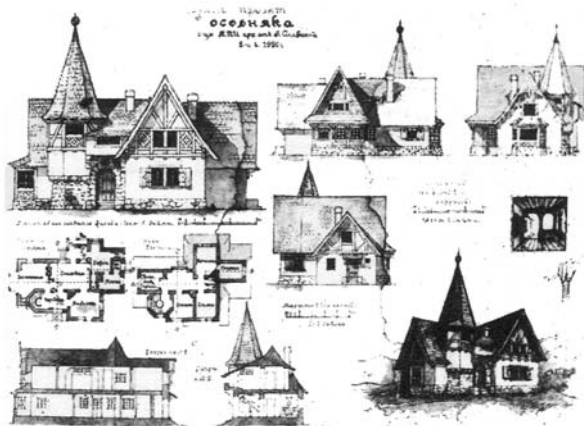


Рис. 1.2. Л. Славина. Особняк. Курсовой проект. МИ-ГИ (руков. Н. Марковников). 1920. Фасады, планы, разрезы, перспектива

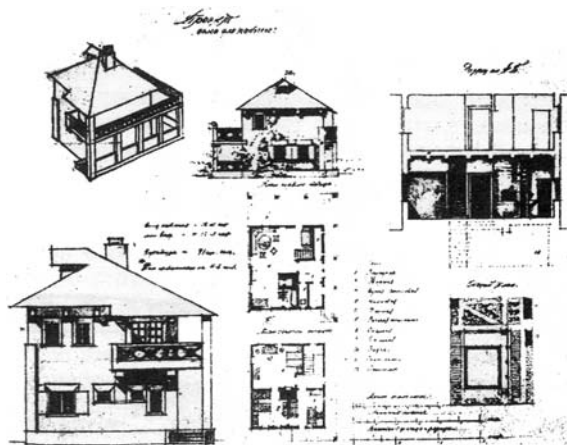


Рис. 1.3. Проект дома для рабочих на одну семью. Начало 20-х годов. Перспектива, фасады, планы



Ориентация на особняк была связана с концепцией города-сада и стремлением предоставить хорошее как в функционально-бытовом, так и в санитарно-гигиеническом отношении жилище для обездоленного в прошлом класса, ставшего теперь правящим. Новый заказчик – рабочий (он же недавний крестьянин) – лучшим жильем считал то, которое он видел у имущего класса – особняки и коттеджи на одну семью. Поэтому малоэтажное жилище 1920-х годов не только соответствовало техническим и экономическим возможностям послевоенного времени, но и отвечало требованиям потребителя, еще не сформулировавшего свой социальный заказ на жилище.

Ориентация на жилые комплексы, состоящие преимущественно из малоэтажных жилых домов с озелененными участками, характерна как для практической, так и для теоретической градостроительной деятельности первых послереволюционных лет. В 1923 г. по проекту архитектора Н. Марковникова в Москве было начато строительство поселка жилищно-строительного кооперативного товарищества «Сокол» (рис. 1.4, 1.5), состоявшего из различных типов малоэтажных домов: одноэтажные, одноэтажные с мансардой, двухэтажные, многоквартирные дома, общежития. В проектировании коттеджей для поселка принимали участие известные зодчие того времени – братья Веснины, Н. Кондаков, Н. Дюрнбаум и др. Идеи города-сада были реализованы при строительстве этого поселка. Архитектор Н. Марковников положил в его основу принципы свободной планировки, предполагавшей наличие криволинейных улиц, создающих уют и ощущение приближения к естественным условиям.

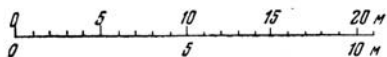
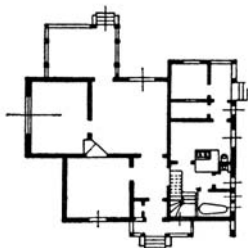


Рис. 1.4. Проект жилого дома

Рис. 1.5. Проект жилого дома для поселка «Сокол». Архитектор Н. Марковников. 1923

Большое количество проектов рабочих поселков в виде городов-садов было создано в первые годы советской власти для различного рода небольших промышленных предприятий.

Вторая тенденция – рабочая казарма – была связана с восходящей еще к «Манифесту Коммунистической партии» идеей, провозглашавшей «учреждение промышленных армий» после свершения пролетарской революции. Характерное для этапа Гражданской войны и первых лет после ее окончания стремление к сближению форм организации армии и трудовых процессов нашло отражение и в архитектурных проектах.

Рабочую казарму как тип жилища не следует смешивать с домами-коммунами (они появились позже). **Дома-коммуны** – это жилища постоянного типа, рассчитанные на специфическую организацию жизни бытового коллектива с учетом включения в общую структуру жильцов дома (или комплекса) взрослых обоюбого пола и разного возраста, а также детей.

Рабочие же казармы – это временное (возможно, сезонное) жилище типа общежития для рабочих, направленных (или мобилизованных) на выполнение определенной работы (рис. 1.6).

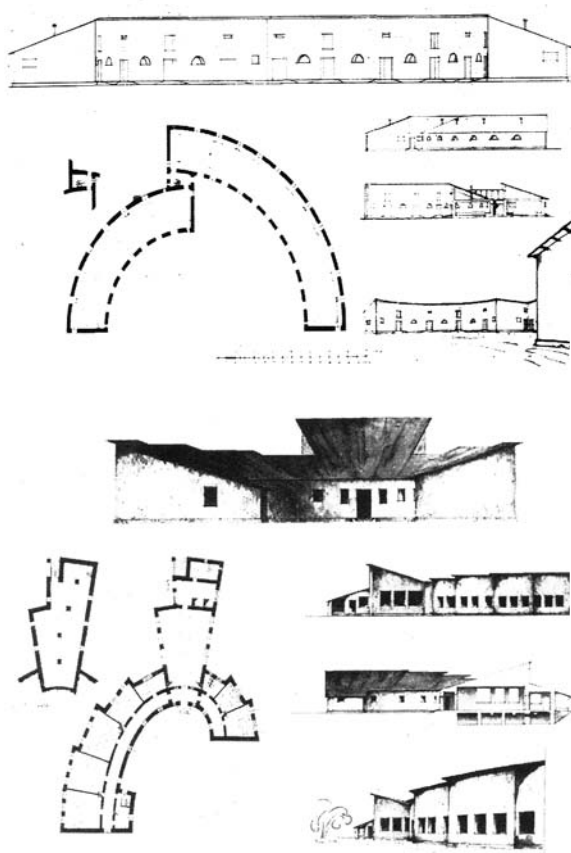


Рис. 1.6. В. Красильников и А. Мухин. Рабочий поселок для Сахаротреста. Конкурсный проект. 1923. Рабочая казарма на 50 человек (фасады, перспектива, разрез, планы)

Противники особняковой застройки считали концепцию города-сада «рационализацией старого капиталистического города», и по отношению к процессу формирования нового быта рабочих они рассматривали особняковый тип застройки как шаг назад, как форму быта, прививающую трудящимся мелкобуржуазную психологию. Противники концепции города-сада, противопоставляя особняку коллективный образ жизни, ориентировали поселения ближайшего будущего на так называемый переходный тип жилища – сочетание квартир на семью с развитой системой помещений коллективного пользования.

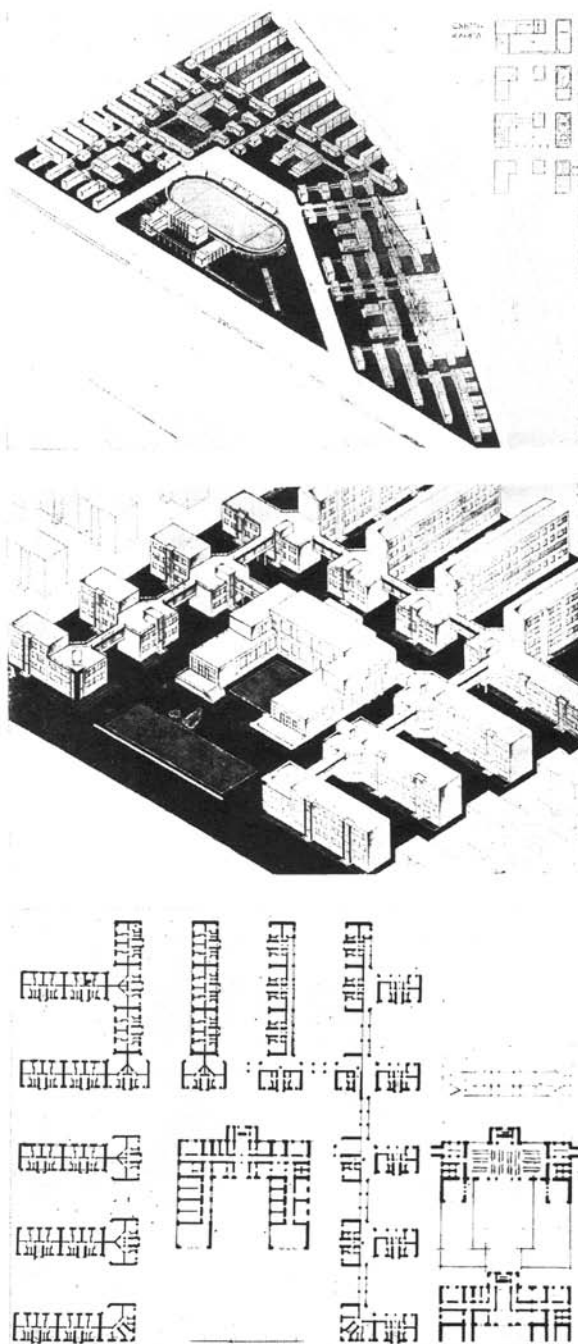
В начале 20-х годов, когда еще не хватало средств для создания новых жилых комплексов, предлагалось преобразовывать существующие жилые районы города. Если сторонники концепции города-сада предлагали уточнить функциональное зонирование городской территории, рационализировать транспортную сеть и увеличить озеленение, то сторонники коренной перестройки бытового уклада, принимая все это, все же требовали коренной реконструкции быта.

Большое значение в процессе разработки нового типа городского жилого комплекса имел конкурс 1922–1923 годов на проектирование двух показательных жилых кварталов для рабочих в г. Москве.

Предлагалось на ограниченных по территории участках, среди существующей городской застройки создать жилые комплексы с сетью учреждений бытового обслуживания. В основном применялись следующие типы жилых домов: секционные трехэтажные, коттеджные с палисадником, блокированные. Общественные учреждения проектировались в виде отдельных зданий, которые иногда блокировались между собой по функциональному признаку (клуб – столовая, детский сад – ясли, хозяйственно-бытовой корпус). Архитектор К. Мельников впервые предложил объединить все общественные помещения в один сложный по конфигурации корпус, который с помощью крытых переходов (на столбах) он соединил с отдельно стоящими четырехэтажными жилыми корпусами для малосемейных (семьи без детей); жилище для семейных он выделил в отдельные здания. Это был практически **первый дом-коммуна**, в котором уже была выявлена развитая коммунальная часть, жилые корпуса с ячейками для одиноких (без кухонь и других подсобных помещений) и современно решенный облик здания, резко отличающий его от старых доходных домов.

В конкурсе была выявлена тенденция отказа от жилой застройки усадебного типа, перехода к секционным домам и поисков новых типов зданий, сочетающих жилые и общественно-коммунальные помещения. Все эти поиски нового типа рабочего жилого комплекса происходили на фоне острой нехватки жилья, перемещения строительства жилых домов для рабочих из пригородов в городские районы и максимальной экономии средств на строительство.

Первоначальные планы – дать каждой рабочей семье квартиру из 3–5 комнат – из-за острой жилищной нужды пришлось отменить и заселять квартиры покомнатно (рис. 1.7).



**Рис. 1.7. М. Туркус. Жилой коммунальный комплекс в Москве. Дипломный проект. ВХУТЕМАС (мастерская Н. Ладовского). 1926. Аксонометрии всего корпуса и одного из кварталов; планы корпусов одного из кварталов**

Переход на застройку секционными домами требовал поисков новых приемов планировки кварталов с включением обильно озелененных дворов. Создаются новые типы секций, позволяющие проектировать жилые комплексы с относительно плотной застройкой и в то же время создавать разнообразные по объемно-пространственной композиции кварталы с обилием воздуха и зелени. Помимо рядовых, торцевых, угловых, Т-образных и крестообразных секций использовались трехлучевые секции для сложных в плане протяженных домов (архитектор Н. Ладовский, 1924 г., Москва) с оригинальной объемно-пространственной композицией.

Наряду с этим строительством не утихают дискуссии о коллективном жилище для граждан новой страны. В 20-е годы идеи такого жилища восходят к фаланстеру французского социалиста-утописта Ш. Фурье (1772–1837), что прослеживается в организации жилых и общественных помещений. На конкурсах, организованных в 1919 и 1921 годах в г. Петрограде разрабатывались жилые дома, в которых совмещены удобства семейной жизни с обобществлением некоторых помещений – столовой, кухни, читальни, детского сада, зала собраний и др. (архитекторы Б. Вендеров, Д. Бурьшкин, А. Тверской, А. Оля, И. Ламцов и др.). Ш. Фурье рассматривал свои фаланстеры как автономные производственно-бытовые комплексы, расположенные в окружении природы, а не включенные в планировочную структуру города. Проекты же фаланстеров в нашей стране преследовали цель создать жилищно-бытовые комплексы и встроить их в более крупную селитебную систему. Социальный заказ диктовал не коллективное жилище в виде автономного поселения, а создание образцового (типового) коллективного жилища в небольшом квартале, из которого можно было бы набирать более крупные жилые комплексы района города (рис. 1.8). Речь шла о поисках минимального пространственно-планировочного элемента новой градостроительной структуры.

В этих поисках можно выделить два направления, которые в четком виде представлены в 1926 г. в мастерской архитектора Н. Ладовского во ВХУТЕМАСе, – это **двухступенчатая система обслуживания** (архитектор М. Туркус) и **моноцентрическая** (архитектор И. Ламцов).

В первом случае разработан первичный элемент в виде типового квартала, включающего жилые дома и коммунальный корпус (столовая, детские учреждения и др.). При сохранении своей основной структуры такой квартал вписывался в сложную конфигурацию территории комплекса. Таких первичных жилищно-коммунальных элементов в комплексе пять. Весь комплекс обслуживают стадион и клуб, т.е. общие культурно-коммунальные учреждения разделены на два уровня – для всего комплекса и для каждого из пяти кварталов.

Во втором случае был создан единый культурно-коммунальный центр всего комплекса в виде выразительного по композиции главного здания, в котором расположены столовая, зрительные залы, клубные помещения. Детские учреждения запроектированы в виде отдельных корпусов. Трансформация автономного фаланстера в типовой структурный элемент жилого комплекса привела

Учебное пособие

Любовь Арсеновна Солодилова  
Галина Александровна Трухачева

# МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Под общей редакцией  
доц, к. арх. Л.А. Солодиловой

Компьютерная верстка: *Е.В. Орлов*  
Редактор: *Г.М. Мубаракишина*  
Дизайн обложки: *Н.С. Романова*

Лицензия ЛР № 0716188 от 01.04.98.  
Подписано к печати 17.09.09. Формат 70x100/16.  
Бумага офсетная. Гарнитура Таймс.  
Усл. 9,5 п.л. Тираж 1000 экз. Заказ №

Издательство Ассоциации строительных вузов (АСВ)  
129337, Москва, Ярославское шоссе, 26, отдел реализации – КМК, оф. 348  
тел., факс: (499)183-56-83, e-mail: [iasv@mgsu.ru](mailto:iasv@mgsu.ru), <http://www.iasv.ru/>