

Галкина Е. Г., Зубкова К. С.  
E. G. Galkina, K. S. Zubkova

## АНАЛИЗ УСПЕШНОГО ОПЫТА ОРГАНИЗАЦИИ СОВРЕМЕННЫХ ЖИЛЫХ КВАРТАЛОВ В РОССИИ

## ANALYSIS OF SUCCESSFUL EXPERIENCE IN ORGANIZATION OF MODERN RESIDENTIAL APARTMENTS IN RUSSIA

**Галкина Елена Георгиевна** – кандидат культурологии, доцент кафедры «Дизайн архитектурной среды» Комсомольского-на-Амуре государственного университета (Россия, Комсомольск-на-Амуре); 681013, Россия, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 27. E-mail: arhigeg@mail.ru.

**Elena G. Galkina** – PhD in Cultural Studies, Associate Professor, Design of Architectural Environment Department, Komsomolsk-na-Amure State University (Russia, Komsomolsk-on-Amur); 681013, Russia, Khabarovsk Territory, Komsomolsk-on-Amur, Lenin Ave., 27. E-mail: arhigeg@mail.ru.

**Зубкова Ксения Сергеевна** – магистрант кафедры «Дизайн архитектурной среды» Комсомольского-на-Амуре государственного университета (Россия, Комсомольск-на-Амуре); 681013, Хабаровский край, г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Ленина, 27. E-mail: ksenia.k150897@gmail.com.

**Ksenia S. Zubkova** – Master's Degree Student, Design of Architectural Environment Department, Komsomolsk-na-Amure State University (Russia, Komsomolsk-on-Amur); 681013, Khabarovsk Territory, Komsomolsk-on-Amur, 27 Lenin str. E-mail: ksenia.k150897@gmail.com.

**Аннотация.** В статье даются основные понятия структурных единиц жилого квартала; обозначены наиболее важные принципы создания среды комфортного жилого квартала; рассматриваются примеры организации комфортной среды жилых кварталов в России; анализируется успешный опыт формирования дворовых пространств на примерах реализованных в регионах комплексных проектов крупнейших российских девелоперских компаний.

**Summary.** The article gives the basic concepts of the structural units of a residential area; examples of organizing a comfortable environment in residential areas in Russia are considered; the successful experience of creating courtyard spaces is analyzed using examples of complex projects of the largest Russian development companies implemented in the regions.

**Ключевые слова:** проектирование, микрорайон, жилой квартал, двор, дворовое пространство, придомовая территория, благоустройство, комфорт, застройка, безопасность, безбарьерная среда.

**Key words:** design, microdistrict, residential area, courtyard, courtyard space, adjoining territory, landscaping, comfort, development, security, barrier-free environment.

УДК 711

На сегодняшний день вопрос качества новостроек, а также благоустройства дворов и кварталов крайне актуален.

Прежде чем ознакомиться с лучшими находками в проектировании и строительстве жилых кварталов России, необходимо изучить само понятие.

Жилой квартал (ЖК) – это структурная единица жилого района, представляющая собой территорию, со всех сторон ограниченную улицами.

Жилые районы делятся на микрорайоны, которые в свою очередь подразделяются на кварталы. В зависимости от величины города, этажности застройки могут изменяться размеры жилых районов и количество населения в них. По этим же причинам из структуры жилых районов может выпадать понятие «микрорайон». Размер микрорайона обуславливается пешеходной доступностью: расстояние от самого удалённого жилого дома до необходимой организации (например, библиотеки, поликлиники, аптеки, кинотеатра, отделения банка или почты) составляет 15-20 минут пешком, т.е. 500-800 м.

В микрорайонах кроме жилых домов располагаются детские сады, а при достаточной площади микрорайонов – общеобразовательные школы. Объекты ежедневного обслуживания – магазины, столовые, аптеки, парикмахерские и бытовые мастерские – могут располагаться в отдельных зданиях или на первых этажах жилых домов. В жилых районах возможно размещение гаражей-стоянок, а также детских и спортивных площадок.

Большое количество времени люди проводят в своих квартирах, т.е. в жилых кварталах, поэтому при проектировании жилой среды и строительстве домов необходимо учесть все критерии для обеспечения комфортного проживания.

Наиболее важными принципами создания комфортного жилого квартала являются:

- учёт всей необходимой инфраструктуры при строительстве (транспортная доступность, инженерные сети, необходимые социальные и обслуживающие предприятия). В таком микрорайоне людям, которые заселились в первые сданные ЖК, не приходится ждать появления обещанной линии метро или школы;

- вовлечённость жителей в создание и поддержание уюта и комфорта на общей территории. На это влияет большое количество факторов: размер территории, этажность застройки, уровень шума, эстетика и уникальность места и др.;

- создание преимущества пешеходов и велосипедистов перед автотранспортом;

- создание безбарьерной, доступной среды;

- проявление особого внимания к деталям жилой среды, в том числе колористическое решение объектов микрорайона и жилого района, комплексный подход к которому рассматривается в научных исследованиях [5].

Также стоит отметить, что важными требованиями к благоустройству в настоящее время являются: простота форм и экономичность решений, отказ от применения дорогостоящего декора, продуманность пропорций, правильное использование материалов и высокое качество работ.

Чем больше новых жилищных комплексов будет строиться по данным принципам, тем меньше будет спроса на некачественное жильё, убыточнее «старания» недобросовестных застройщиков, комфортнее жизнь людей.

К сожалению, на сегодняшний день большинство жилых кварталов в нашей стране нельзя назвать комфортными. К множеству новостроек также возникают вопросы в плане организации качества среды. Однако появляются достаточно серьёзные предпосылки того, что ситуация может поменяться в лучшую сторону в ближайшие годы. Потребитель становится более избирательным, а значит, спрос на некачественное жильё постепенно падает. Некоторые застройщики организуют более комфортное жильё, создавая серьёзную конкуренцию на рынке.

Например, ПИК – крупнейшая российская девелоперская компания, реализующая комплексные проекты в девяти регионах России. Жилые кварталы, спроектированные ПИК, успешно эксплуатируются в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Челябинске, Калуге, Ярославле, Тюмени, Ростове-на-Дону и других городах.

Жилой комплекс «Бунинские луга» (см. рис. 1) расположен на окраине Москвы. Архитектурный облик зданий не имеет особых «изысков». Фасады лаконичны и минималистичны (см. рис. 2). Это делает облик комплекса простым и современным.

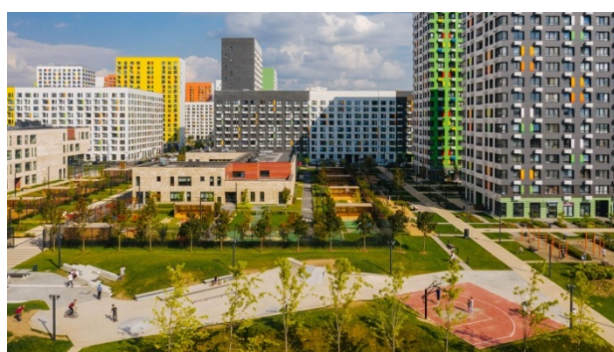


Рис. 1. ЖК «Бунинские луга»

В то же время за счёт цветовых акцентов создаётся иллюзия уникальности каждого здания. Ведь в условиях, когда все дома однотипны, а благоустройство неинтересно, человеку сложнее установить эмоциональную связь, идентифицировать себя с местом.



Рис. 2. Примеры решения фасадов жилого комплекса «Бунинские луга»

Инфраструктура жилого комплекса включает в себя школы и детские сады, детскую и взрослую поликлиники, наземные и подземные паркинги, многофункциональный образовательный комплекс. В зелёных дворах нет доступа для автомобилей, есть игровые и спортивные площадки, а также места для тихого отдыха (см. рис. 3). Рядом с проектом открыта уникальная детская площадка «Пирамиды», на её территории разработаны террасы, навесы и кафе, разноуровневые горки, лазательная паутина, тоннели и настоящий ручей с плотинами – всё это создаёт уникальное творческое пространство для детей и их родителей.



Рис. 3. Дворовые пространства жилого комплекса

Также проектом предусмотрено большое количество «мелочей», делающих кварталы комфортнее. Например: индивидуальные кладовые, корзины для кондиционеров, чтобы не портить эстетику фасадов, а конденсат отводится через специально предусмотренные дренажные каналы. Входы в здания организованы в уровне земли с минимальным порошком, что позволяет беспрепятственно попадать внутрь маломобильным группам населения. Все лифты в домах современные и просторные, любой жилец без проблем сможет попасть на свой этаж с коляской, велосипедом, новым холодильником или диваном.

Ещё один успешный застройщик-девелопер – «LEGENDA». Компания, объединившая в себе ряд профильных специалистов, за плечами каждого из которых большой опыт и множество успешных проектов. Теперь они объединены в «LEGENDA» ради улучшения качества жизни людей путём создания безупречной архитектуры и комфортной среды.

В проекте «LEGENDA Дальневосточного» (см. рис. 4) целью стало возродить традицию добрососедства и тихих семейных вечеров. Высокий уровень значения получают камерность, однородность социального окружения, главенство семейных ценностей, уют и комфорт, более при-



ватная атмосфера. Дизайнерские и архитектурные новшества обеспечивают правильный баланс между личным и общественным, технологичным и естественным, наполняют жизнь восточным спокойствием.



Рис. 4. LEGENDA Дальневосточного

Если территория двора достаточно кулуарна и среда в целом располагает к соучастию, вероятность установления добрососедских отношений и ответственности за чистоту во дворе выше. Человек будет чувствовать свою связь с местом, бережнее относиться к пространству, в котором ему комфортно находиться и проводить время.

Концепция благоустройства двора продолжила тему природных материалов, начинающихся с фасадных решений комплекса. Референсами для поиска решений стали дальневосточные мотивы – эстетика располагающих к созерцанию традиционных японских садов.

Внутренний двор разделён на несколько зон, по сути представляющих собой самостоятельные пространства, ориентированные на жителей разного возраста и интересов, – взрослея, ребёнок будет видеть свой дом и свой двор с разных сторон (см. рис. 5).

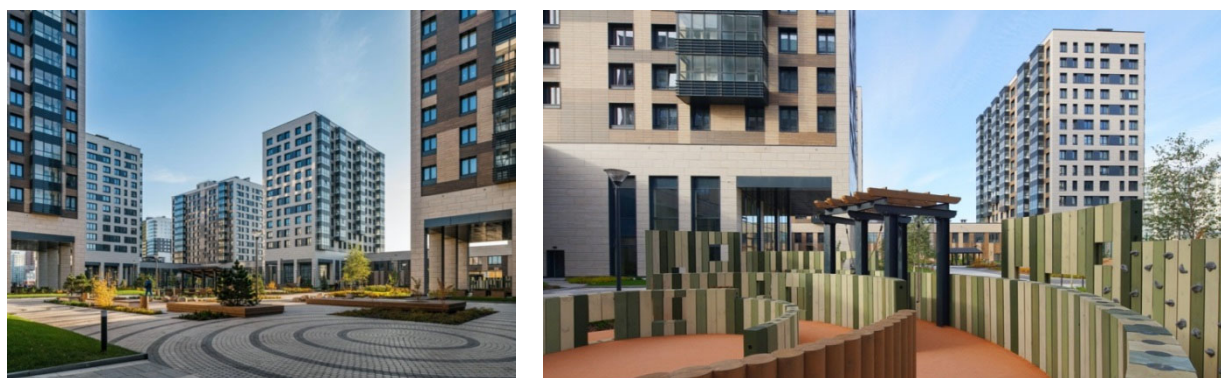


Рис. 5. Дворовое пространство от «LEGENDA Дальневосточного»

Помимо различных декоративных элементов, спортивных снарядов и уличной мебели, каждая из площадок по-разному замощена – вид на двор хорош как с первых, так и с верхних этажей. Отдельно стоит отметить озеленение: отсутствие подземного паркинга под двором (он расположен только под зданием) позволяет высадить деревья и кустарники – и таких зелёных участков много по всей внутренней дворовой территории.

Интересный квартал организовал застройщик «Конкорд Менеджмент и Консалтинг» в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. «Лахта Парк» – это малоэтажный квартал с живописным расположением (см. рис. 6). Комплекс находится в Приморском районе Санкт-Петербурга, на берегу Лахтинского разлива, окружён заказником, рядом находится Финский залив

и «Лахта Центр» – новая доминанта современной бизнес-активности города. Закрытая охраняемая территория, развитая инфраструктура, близость к природе, малая этажность – несомненные преимущества квартала.



Рис. 6. Жилой комплекс «Лахта Парк»

Особенностью комплекса можно считать то, что в нём присутствуют как многоквартирные дома, так и таунхаусы и даже пентхаусы (см. рис. 7). Все дома имеют панорамное остекление.

Обустройство «Лахта Парк» включает в себя следующие объекты инфраструктуры: множество детских площадок; площадку для выгула и дрессировки собак; салоны красоты, магазины и бассейн; велосипедные дорожки; вертолётную площадку; открытые и закрытые паркинги (см. рис. 7).

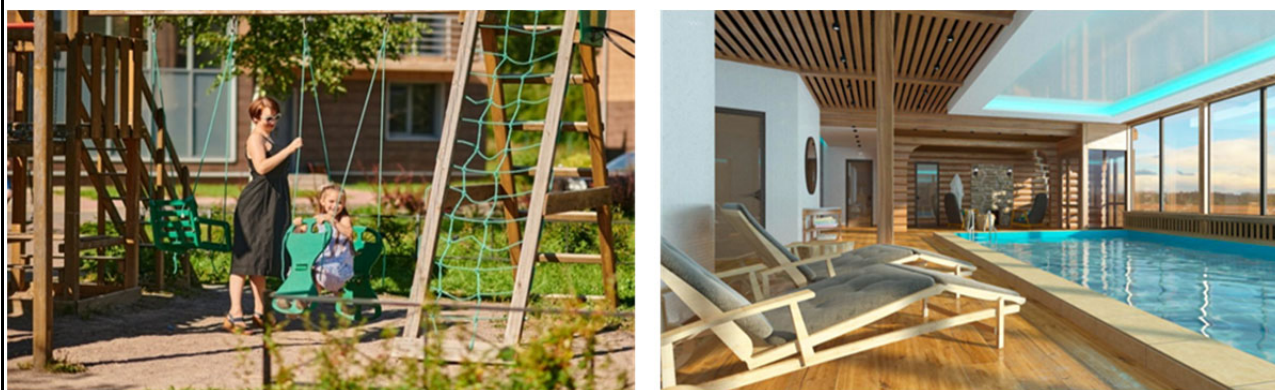


Рис. 7. Средовые решения обустройства «Лахта Парка»

Непрерывно ведутся улучшение и благоустройство территории комплекса апартаментов профессиональной управляющей компанией, что позволяет сделать проживание ещё более комфортным, а прогулки приятными.



В оформлении комплекса реализовано сочетание минималистичной архитектуры и комфортной среды. Дома возведены по кирпично-монолитной технологии строительства. Отделка фасадов выполнена в едином стиле из экологичного керамогранита.

«Суходольский квартал» в городе Екатеринбург (см. рис. 8) создан российской девелоперской компанией «Брусника», которая специализируется на строительстве жилых многоэтажных домов в крупных городах Урала и Сибири. Главный офис находится в Екатеринбурге.



Рис. 8. Жилой комплекс «Суходольский квартал»

Жилой комплекс представляет собой квартал европейского качества с камерными дворами и большим общественным пространством поблизости. Двор каждого дома – зелёный сад. На первых этажах – квартиры с небольшими террасами и панорамными окнами. Рядом – остановка общественного транспорта, с которой можно добраться до центра. В районе на момент заселения уже была сформирована вся необходимая инфраструктура.

Внутри каждого из четырёх домов-кварталов – кулуарный тихий двор-сад (см. рис. 9). Во дворе нет машин и посторонних людей, высажено более 40 видов растений, а также постелен газон. Деревья посажены взрослые, со сформированной кроной. Растения имеют разную плотность и высоту и цветут в разное время года. Поэтому двор разнообразен и в каждое время года имеет своё колористическое решение.



Рис. 9. «Суходольский квартал». Двор

В центре квартала располагается общественное пространство (см. рис. 10), где для взрослых есть зоны отдыха с фонтанами, а для детей – множество игровых площадок с качелями, лабиринтами, пружинками, песочницами и навесом. Также проектом предусмотрен многофункцио-

нальный спортивный корт для игры в баскетбол, волейбол и теннис. Рядом расположены уличные тренажёры, площадка для воркаута. Уличная мебель, в том числе детское оборудование, сделана из дерева: не промерзает, не накаляется, не промокает.



Рис. 10. Суходольский квартал. Общественное пространство.

Важно отметить, что следование принципам создания комфортного общественного пространства является неотъемлемым условием современного жилого проектирования и строительства. Своевременное создание необходимой инфраструктуры при строительстве жилого квартала, создание преимуществ пешеходов и велосипедистов перед автотранспортом, вовлечение жителей в создание и поддержание уюта и комфорта на общей территории, создание доступной среды и обращение особого внимания на разработку её деталей, а также простота форм и экономичность решений, отказ от применения дорогостоящего декора, продуманность пропорций, правильное использование материалов и высокое качество работ – всё это является важными требованиями, предъявляемыми к формированию архитектурной среды в настоящее время. Также необходимо учитывать современный подход к формированию среды с ориентацией на дизайн-код города [6]. Любой хороший застройщик, работая над жилым кварталом (архитектурой, благоустройством и др.), должен представлять конечной целью комфорт людей всех возрастных и социальных групп.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. СП 82.13330.2016. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция. – Взамен СНиП III-10-75; введ. 16-12-2016 / Техэксперт. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/456054208> (дата обращения: 12.10.2020).
2. Теодоронский, В. С. Объекты ландшафтной архитектуры: учеб. пособие для вузов / В. С. Теодоронский, И. О. Боговая. – М.: МГУЛ, 2003. – 300 с.
3. Дизайн архитектурной среды: учебник для вузов / Г. Б. Минервин, А. П. Ермолаев, В. Т. Шимко, А. В. Ефимов, Н. И. Щепетков, А. А. Гаврилина, Н. К. Кудряшев. – Москва: Архитектура-С, 2006. – 504 с.
4. Илья Варламов – varlamov [Электронный ресурс] / Видеохостинг YouTube. – URL: <https://www.youtube.com/user/ilyavarlamov> (дата обращения: 10.10.2020).
5. Димитриади, Е. М. Комплексный подход к формированию колористики городской среды // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о человеке, обществе и культуре. – 2020. – № I-2 (41). – С. 9-13.
6. Сохацкая, Д. Г. Предметно-функциональный код как компонент дизайн-кода // Учёные записки Комсомольского-на-Амуре государственного технического университета. Науки о человеке, обществе и культуре. – 2019. – № IV-2(40). – С. 62-66.