

Фолина Валерия Игоревна, магистрант, Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Севастопольский государственный университет», г. Севастополь
Тонкой Игорь Васильевич, профессор кафедры «Градостроительство», Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский архитектурный институт (государственная академия)», г. Москва

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ СРЕДНЕЙ ЭТАЖНОСТИ КАК ПЕРСПЕКТИВА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Аннотация: В статье рассматриваются процессы формирования и развития пространства многофункционального жилого комплекса как одного из основного марфотипа жилой застройки в структуре новообразований городов, в том числе «Новой Москвы», с учетом современных принципов и тенденций развития городских пространств.

Именно такая жилая застройка в полной мере отвечает современным требованиям создания комфортной городской среды, объединяя и органично сочетая в себе жилье, обслуживающие и рекреационные функции, отвечающая потребностям различных социальных категорий населения.

Ключевые слова: «Новая Москва», ТиНАО, многофункциональные жилые комплексы, средняя этажность, перспектива жилой застройки, комфортная городская среда, качественная инфраструктура, архитектурно-планировочные решения, объемно-планировочные решения, особенности функциональной организации.

Annotation: The article examines the processes of formation and development of the space of a multifunctional residential complex as one of the main marfo-type of

residential development in the structure of new formations of cities, including «New Moscow», taking into account modern principles and trends in the development of urban spaces.

It is such a residential development that fully meets the modern requirements for creating a comfortable urban environment, combining and organically combining housing, serving and recreational functions that meet the needs of various social categories of the population.

Keywords: «New Moscow», TyNAO, multifunctional residential complexes, average number of storeys, prospects for residential development, comfortable urban environment, high-quality infrastructure, architectural and planning solutions, space-planning solutions, features of the functional organization.

«Городу необходимо обеспечение единства между людьми и удовлетворение их врожденной тяги к природе».

«Мы любим созерцать природу.

И нам больше по душе улицы на земле, а не в небе» [1].

Стремительное городское развитие привело к формированию новых принципов использования территорий – повышению степени урбанизации, плотности застройки, развитию функциональных связей между общественными и жилыми элементами городской среды, а также внедрению новых тенденций организации жилой застройки, и, как следствие, к формированию многофункциональных жилых комплексов.

Согласно Гарвардской Школе Дизайна, многофункциональный жилой комплекс определяется как комплекс, в котором сочетаются как минимум три направления использования пространства, где ни одно из которых не занимает более 60% общего пространства. Например, сочетание жилых, офисных, торговых помещений и открытой зоны.

На основе изучения функционально-пространственной организации уже существующих многофункциональных жилых комплексов в России и за рубежом выявлено, что доля жилых и обслуживающих учреждений в структуре

многофункциональных жилых комплексов, наиболее часто встречающихся в зарубежной практике, в процентном отношении составляет 50/50; 70/30, что позволяет в полной мере обеспечить жильцов комплекса всеми необходимыми учреждениями обслуживания.

Тогда как доля жилых и обслуживающих учреждений в структуре многофункциональных жилых комплексов, наиболее часто встречающихся в России – 85/5-15, в следствие чего уровень комфорта проживания снижается. Для обеспечения жильцов необходимым количеством учреждений обслуживания, данное процентное соотношение должно составлять не менее 20-35 % [2].

На практике же, подавляющее большинство многофункциональных комплексов являются просто жилыми или офисными проектами с разной степенью активации торговли на нижних уровнях.

Многофункциональный жилой комплекс является современной формой организации жилой среды города, где жилые комплексы именно средней этажности создают комфортный городской масштаб с выраженными жилыми и общественными пространствами. Усиливается связь с дворовым и общественным пространством, что в совокупности создает ощущение общности и принадлежности проживающих людей.

Застройка жилого пространства «Новой Москвы» комплексами до 1000 квартир наводит на мысль, что эти районы Московской агломерации создаются без качественного градостроительного анализа, к примеру районы «Новой Москвы» - Коммунарка, Московский, Щербинка. К слову, в период урбанизации советского периода высотность массовой жилой застройки оставалась в пределах 5-9 этажей.

В ситуации, когда в жилом комплексе количество проживающих людей оказывается больше, чем максимальное число возможных социальных связей, которые способен поддерживать взрослый человек, коммуникация взаимодействия между людьми происходит не эффективно. Кроме того, при недостатке общественных пространств, продуманной досуговой и транспортной

инфраструктуры, такое жилье становится не привлекательным для среднего класса. В следствие чего происходит перепродажа или сдача квартир менее состоятельным и требовательным людям, для которых комфорт и камерность жилого комплекса не имеет главенствующего значения.

Тем самым, такие жилые комплексы создают кварталы, в которых создается свой особый внутренний обособленный менталитет, психологически не расположенный к комфорту.

1 июля 2012 года к Москве были присоединены новые территории, организовано два административных округа — Троицкий и Новомосковский (ТиНАО). В их состав вошли 19 поселений и два городских округа — Троицк и Щербинка [3].

В основу генерального плана «Новой Москвы» вошли четыре основных принципа развития новых территорий: комплексность, полицентризм, опережающее развитие инфраструктуры и экологичность [4].

Благодаря решению Совета депутатов городского округа Троицк от 11.06.2020 № 288/65 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Троицк в городе Москве», в перспективе жилой застройки города Троицк появилась возможность на развитие сегмента средне этажного жилья, более интересного и качественного, с архитектурной составляющей и обустройством общественно-деловых объектов культурного, образовательного, административно-делового, торгового назначения, объединенных общественными пространствами, пешеходными коммуникациями и озелененными (рекреационными) территориями общего пользования, — а ведь именно эти параметры и являются основными преимуществами средне этажной застройки.

С точки зрения архитектурных составляющих, преимуществом средне этажной застройки является ее сомасштабность с человеком. Психологические аспекты указывают на то, что такой застройке характерны более размеренная жизнь в спокойной обстановке и высокая социальная интеграция.

На основе сравнительного анализа уже существующих многофункциональных жилых комплексов выявлено, что данные объекты делятся на три класса по уровню комфортности, из которых на практике реализуются преимущественно комплексы премиум-класса, тогда как средний и эконом-класс встречаются реже. Наиболее характерный состав учреждений обслуживания, входящих в состав рассматриваемых комплексов не всегда в полной мере отвечает потребностям жителей.

Архитектурно-планировочные решения многофункциональных жилых комплексов зависят от ряда факторов, наиболее важные из которых класс комфортности. Тем самым, реализация принципов организации многофункциональных жилых комплексов именно различных классов комфортности позволит повысить качественный уровень проживания различных социальных категорий населения.

Объемно-планировочные решения многофункциональных жилых комплексов основываются на качестве жилой среды, необходимости целесообразной организации внутренней структуры комплекса, оказывающей влияние на класс комфортности.

Особенности функциональной организации основываются на организации учреждений обслуживания в структуре жилого комплекса. При этом практически не учитывается сложившаяся система социально-бытового обслуживания. Когда как выявление принципов организации многофункционального жилого комплекса с учетом потребностей и требований к комфорту горожан позволит решать не только архитектурно-планировочные, но и социальные проблемы.

Композиционные же особенности многофункциональных жилых комплексов опираются на различные факторы, при этом внешний облик жилого комплекса является одним из основополагающих элементов при определении класса комфортности.

Таким образом, нами рассмотрены и исследованы процессы формирования и развития пространства многофункционального жилого комплекса как одного

из основного марфотипа жилой застройки в структуре новообразований городов, в том числе «Новой Москвы», с учетом современных принципов и тенденций развития городских пространств.

Несмотря на то, что существует множество вариантов застройки жилых пространств, наиболее эффективной в сложившейся ситуации является застройка по типу многофункциональных жилых комплексов средней этажности.

Многофункциональные жилые комплексы средней этажности универсальны, что позволяет их применять в различных градостроительных ситуациях, меняя величину, набор функциональных элементов, но сохраняя как принцип постоянное использование территории и зонирование функций.

Именно такая жилая застройка в полной мере отвечает современным требованиям создания комфортной городской среды, объединяя и органично сочетая в себе жилье, обслуживающие и рекреационные функции, отвечающая потребностям различных социальных категорий населения.

Библиографический список:

1. Психология города. Как быть счастливым в мегаполисе, П. Кидуэлл, 2018.
2. Проблема застройки городов и варианты ее решения [Электронный ресурс] gkh.ru/article/102340-problema-zastroyki-gorodov (дата обращения 10.11.2021).
3. Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы [Электронный ресурс] stroimsk.ru (дата обращения 10.11.2021).
4. Институт геопланеты Москва https://genplanmos.ru/publication/2020_07_13_novye-norm-ativygradostr-oitelnogo-proektirovaniya-dlya-troicka/ (дата обращения 10.11.2021).
5. Ученые считают, что к 2050 году около 70% населения Земли будут проживать в городах [Электронный ресурс] [//nauka.tass.ru/nauka/6476113](http://nauka.tass.ru/nauka/6476113) (дата обращения 10.11.2021).

6. Флорида Р. Кто твой город? Креативная экономика и выбор места жительства / Пер. с англ. М.: Strelka Press, 2014. 368 с.

7. Владимир Путин и Сергей Собянин открыли 10 станций Большой кольцевой линии метро [Электронный ресурс] // URL: <https://www.mos.ru/mayor> (дата обращения 10.11.2021).

8. [Электронный ресурс] // URL: <https://novayagazeta.ru/articles/2020/07/20/86335-eto-normalno> (дата обращения 10.11.2021).

9. Архитектура и город после пандемии. Материалы научной конференции 27 ноября 2020 года г. Москва [Электронный ресурс] // URL: <http://www.niitiag.ru/file/2164> Красильникова Э.Э., Попкова М.Д. «Спальный район после пандемии» (дата обращения 10.11.2021).

10. Город после пандемии [Электронный ресурс] // Архи.РУ. // Коряковская Н. // URL: <https://archi.ru/russia/86412/chto-budet-s-gorodom-posle-randemii> (дата обращения 10.11.2021).

11. Кочурон Б. И., Ивашкина И. В., Лобковскнй В. А., Фомина П. В., Ермакова Ю. И. // Мегалополис-Москва как центр конвергенции // Экология урбанизированных территорий. — 2018. — № 3. — С. 107-113.