

**АРХИТЕКТУРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. ТВОРЧЕСКИЕ КОНЦЕПЦИИ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ / ARCHITECTURE OF BUILDINGS AND STRUCTURES. CREATIVE CONCEPTS OF ARCHITECTURAL ACTIVITY**

DOI: <https://www.doi.org/10.18454/mca.2023.35.4.001>

**КОНЦЕПЦИЯ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА С ОБЩЕСТВЕННЫМИ ПРОСТРАНСТВАМИ:  
ФОРМИРОВАНИЕ ПОЛИЦЕНТРИЧНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

Научная статья

**Самсонидзе А.А.\***

Московский Архитектурный Институт (Государственная академия), Москва, Россия

\* Корреспондирующий автор (anna[at]asplus.ru)

**Аннотация**

В данной статье представлена концепция жилого комплекса, который сочетает в себе различные преимущества за счёт объединения пространств различного функционального назначения. В рамках этой концепции, при проектировании жилого комплекса уделяется внимание разнообразным потребностям жителей, включая инфраструктуру в шаговой доступности, удобство доступа к рабочим местам, безопасную и качественную дворовую территорию, а также организацию парковочных мест. Реализация такой концепции представляет собой один из путей к созданию полицентричной городской среды, способствующей повышению качества жизни людей и сокращению разрыва в неравномерном функциональном развитии городов и их районов.

**Ключевые слова:** архитектура, типология зданий, инфраструктура, мобильность, качество жизни, безопасность, комфортная среда, коворкинг, проектирование жилых зданий, концепция здания с общественными пространствами, неравномерность функционального развития городов.

**THE CONCEPT OF A RESIDENTIAL COMPLEX WITH PUBLIC SPACES:  
THE FORMATION OF A POLYCENTRIC URBAN ENVIRONMENT**

Research article

**Samsonidze A.A.\***

Moscow Architectural Institute (State Academy), Moscow, Russia

\* Corresponding author (anna[at]asplus.ru)

**Abstract**

This article presents a concept of the residential complex that combines various advantages by combining spaces of different functional purposes. Within the framework of this concept, when designing a residential complex, attention is paid to the diverse needs of inhabitants, including infrastructure within walking distance, convenience of access to workplaces, safe and high-quality courtyard territory, as well as the organization of parking spaces. The implementation of such a concept is one of the ways to create a polycentric urban environment that contributes to improving the life quality of people and reducing the gap in the uneven functional development of cities and their districts.

**Keywords:** architecture, building typology, infrastructure, mobility, life quality, safety, comfortable environment, co-working, design of residential buildings, concept of a building with public spaces, uneven functional development of cities.

**Введение**

На данный момент одной из актуальных проблем в сфере архитектуры и градостроительства является неравномерное функциональное развитие многих городов. Во многих странах СНГ присутствует проблема поляризации общества. Крупные города, такие как Москва, в следствие концентрации в них национального богатства превратились в агломерации, которые характеризуются неравномерностью развития городских пространств. Их отличия формируются за счет уровня производства, экономической эффективности, а также уровня занятости. При этом фокус развития большинства городов направлен на их центральную часть [1].

В то же время, в больших пригородных зонах отсутствует достаточная обеспеченность объектами инфраструктуры, в том числе коммерческими площадями, социальными объектами, элементами благоустройства, из-за чего можно наблюдать ежедневные миграции в развитие с точки зрения инфраструктуры районы городов, что приводит к перегрузке транспортной системы, которая определяет доступность частей города для жителей. Такая миграция негативно сказывается не только на транспортной системе, но и на самих мигрирующих людях: большинство из них вынуждены тратить от 1 до 4 часов в рабочие дни на дорогу до работы, что негативно влияет на их психическое состояние, проявляясь в виде усталости, агрессии, тревожности и депрессии [2].

Однако в течение последних 20 лет набирает популярность удаленная работа, которая приносит выгоду как самим работникам в виде экономии времени на дорогу, экономии финансов, возможности более эффективного планирования рабочего дня, так и работодателям в виде экономии на расходах по аренде и обслуживанию офисов, а также расширению географии найма. В перспективе, благодаря более обширному переходу на такой вид занятости, при условии, что в передвижении нет необходимости, существует возможность снизить нагрузку на транспортные системы городов, и улучшить качество жизни людей [3].

### Основная часть

Одним из способов создания комфортной среды и снижения нагрузки на транспортную инфраструктуру, являются наполнение районов объектами инфраструктуры в пределах шаговой доступности, обустройство качественных дворовых пространств в виде озеленения и устройств детских и спортивных площадок, а также разработка типологий жилых комплексов, представляющих собой объединение жилых, общественных и рекреационных функций зданий.

Такое объединение пространств различного функционального назначения в пределах одного здания делает возможным переход большего числа людей на удаленный режим работы, а также создание качественной среды для тех, чья деятельность не предполагает перемещений до рабочих мест.

Учитывая эти данные, была предложена концепция одного из возможных вариантов организации жилого комплекса на основании триады ключевых пространств: жилые, общественные и рекреационные.

Она включает в себя следующие характеристики:

1. Зона общего пользования внутри жилой части здания. Она формируется за счет сдвига одного из двух ярусов каждой квартиры (рис. 1). Таким образом, формируется внутридомовая зона для жильцов каждой отдельной секции здания, которую они могут использовать в качестве коворкингов, переговорных и проведения личных встреч и мероприятий, поскольку организация отдельных рабочих зон является необходимым условием для эффективной работы и сохранности психического здоровья человека [4]. Актуальность организации коворкингов подтверждается девелоперами, например руководителем девелоперской компании – Денисом Заседателевым, поскольку с каждым годом все больше растет спрос на недвижимость и коворкингами [5].



Рис. 1 – Формирование зоны общего пользования и оранжерей

2. Зоны общего пользования с оранжереями и теплицами на верхних этажах здания (рис. 1). За счет многоступенчатой структуры здания, при которой минимум 3 стены и крыша являются светопрозрачными, обеспечивается необходимое количество солнечного света для роста растений. Также такие пространства как оранжереи позитивно сказываются на психическом состоянии человека, особенно в осенний и зимний периоды времени, а также позволяют улучшать качество воздуха в здании и, как следствие, физическое состояние человека [6]. Эти пространства не ограничены только выращиванием растений, они могут быть использованы как общедомовые зоны различного назначения: библиотека, бар, кафе, караоке, кинотеатр под открытым небом, театр, музыкальный центр, художественный зал, игровой центр и т.д.

3. Организация на первых этажах общественных и административных пространств. В целях создания качественной инфраструктуры в шаговой доступности возможна организация таких пространств как: тренажерный зал, бассейн, детский сад, кружки по интересам, офисы, магазины, социальные объекты, точки общественного питания. В целях безопасности формируется отдельный вход в данные зоны с улицы.

4. Планировочное разнообразие квартир. На данный момент существует большое количество планировок под разные запросы человека. Квартирография каждого жилого комплекса может корректироваться исходя из запросов потенциальных покупателей, класса жилья, экономической ситуации, географии района и других критериев.

5. Форма фасадов, обеспечивающая требования инсоляции, естественного освещения. На данный момент зачастую застройщики пытаются удовлетворить минимальные требования по инсоляции, в результате жильцам не хватает солнечного света. При его недостатке могут возникать нарушения жизнедеятельности организма - замедление обмена веществ, ухудшение зрения, а также ухудшение эмоционального состояния.

6. Возможность организации балконов. Они могут нести разные функции: быть местом для отдыха, дополнительное рабочее пространство, хозяйственное место и прочие. Все это положительно сказывается на комфорте для человека (рис. 2).



Рис. 2 – Вариант организации балконов с помощью ломанной формы фасада

7. Организация качественной дворовой территории. Она включает в себя организацию детских площадок, спортивных площадок, зон озеленения.

8. Организация парковочных мест. Учитывая современную автомобилизацию, и ежегодное увеличение количества автомобилей, необходимо обеспечить качественную и безопасную среду для человека, а также удобство доступа владельца к автомобилю. Концепцией предлагается разместить гостевые парковочные места на проезжей части улицы, в связи с тем, что размещение парковок вблизи детских и спортивных площадок на дворовой территории не является безопасным. Для жильцов предусмотрены парковочные места в подземном паркинге, что обеспечивает сохранность автомобилей в условиях холодного климата и облегчает доступ к ним для жителей.

### Заключение

Таким образом, представленная концепция жилого комплекса обладает рядом преимуществ, таких как: наличие инфраструктуры в шаговой доступности, что позволит большему числу людей перейти на формат удаленной работы и, как следствие, снизит нагрузку на транспортную систему; возможность организации рабочих мест в непосредственной близости от места проживания, что положительно скажется на эффективности использования рабочего времени, а также на психологическом состоянии жителей; повышение качества жизни людей, в том числе включая сокращение времени на перемещение; возможность больше времени проводить на открытых пространствах. Проектирование таких жилых комплексов является одним из возможных путей создания полицентричной городской среды, а также возможностью сокращения разрыва в неравномерном функциональном развитии городов и их районов.

### Conflict of Interest

None declared.

### Конфликт интересов

Не указан.

### Список литературы / References

1. Шалина Д.С. Развитие урбанизированных территорий с использованием цифровых двойников / Д.С. Шалина, В.А. Тихонов, Н.Р. Степанова // Фундаментальные исследования. — 2022. — №2 — С. 61-65.

2. Успеть за 90 минут: аналитики подсчитали, сколько времени жители Подмосковья тратят на дорогу до работы // Подмосковье сегодня. — URL: <https://mosregtoday.ru/soc/uspets-za-90-minut-analitiki-podschitali-skolko-vremeni-zhiteli-podmoskovya-tratyat-na-dorogu-do-raboty/> (дата обращения: 13.02.2023)
3. Губора И.М. Дистанционная работа как тренд времени: результаты массового опыта / И.М. Губора // Модернизация. Инновации. Развитие. — 2020. — Т. 11. — №2.
4. Игнатъева Ю.А. Коворкинг как новая модель бизнеса / Ю.А. Игнатъева // Бизнес-образование в экономике знаний. — 2018. — №3.
5. Почему коворкинги становятся популярными в Петербурге после пандемии // Петербургский дневник. — URL: <https://spbdnevnik.ru/news/2021-03-03/pochemu-kovorkingi-stanovyatsya-populyarnymi-v-peterburge-posle-pandemii> (дата обращения: 13.02.2023)
6. Дорожкина Е.А. Влияние растений на микроклимат помещений и организм человека / Е.А. Дорожкина // Международный научный журнал «Символ науки». — 2015. — №4.
7. Андреева К.А. Параметры визуально-комфортного архитектурного пространства городской среды / К.А. Андреева // Вестник магистратуры. — 2021. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/parametry-vizualno-komfortnogo-arhitekturnogo-prostranstva-gorodskoy-sredy/viewer> (дата обращения: 13.02.2023)
8. Шилин В.В. Архитектура и психология. Краткий конспект лекций / В.В. Шилин. — Н. Новгород: Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т, 2011. — 66 с.
9. Корнилов П.П. Современные тенденции развития инновационного малоэтажного жилищного строительства / П.П. Корнилов // Недвижимость, экономика, управление. — 2016. — №4.
10. Гостев М. Неравномерно-районированная модель города: истоки – развитие – применение – влияние / М. Гостев // Городские исследования и практики. — 2022. — Т. 7. — №1.

#### Список литературы на английском языке / References in English

1. Shalina D.S. Razvitie urbanizirovannykh territorij s ispol'zovaniem cifrovyyh dvoynikov [Development of Urbanized Territories Using Digital Twins] / D.S. Shalina, V.A. Tikhonov, N.R. Stepanova // Fundamental'nye issledovaniya [Fundamental Research]. — 2022. — No. 2 — P. 61-65. [in Russian]
2. Uspet' za 90 minut: analitiki podschitali, skol'ko vremeni zhiteli Podmoskov'ya tratyat na dorogu do raboty [To be in time in 90 minutes: analysts have calculated how much time residents of the Moscow region spend on the road to work] // Podmoskov'e segodnya. — URL: <https://mosregtoday.ru/soc/uspets-za-90-minut-analitiki-podschitali-skolko-vremeni-zhiteli-podmoskovya-tratyat-na-dorogu-do-raboty/> (accessed: 13.02.2023) [in Russian]
3. Gubora I.M. Remote Distancionnaya rabota kak trend vremeni: rezul'taty massovogo opyta [Work as a Trend of the Time: Results of Mass Experiment] / I.M. Gubora // Modernizaciya. Innovacii. Razvitie [Modernization. Innovation. Development]. — 2020. Vol. 11. No. 2. [in Russian]
4. Ignatyeva Yu.A. Kovorking kak novaya model' biznesa [Coworking as a New Business Model] / Yu.A. Ignatyeva // Biznes-obrazovanie v ekonomike znaniy [Business Education in the Knowledge Economy]. — 2018. — No. 3. [in Russian]
5. Pochemu kovorkingi stanovyatsya populyarnymi v Peterburge posle pandemii [Why coworking spaces are becoming popular in St. Petersburg after the pandemic] // Peterburgskij dnevnik [Petersburg Diary]. — URL: <https://spbdnevnik.ru/news/2021-03-03/pochemu-kovorkingi-stanovyatsya-populyarnymi-v-peterburge-posle-pandemii> (accessed: 13.02.2023) [in Russian]
6. Dorozhkina E.A. Vliyanie rastenij na mikroklimat pomeshchenij i organizm cheloveka [The Influence of Plants on the Microclimate of Premises and the Human Body] / E.A. Dorozhkina // Mezhdunarodnyj nauchnyj zhurnal «Simvol nauki» [International Scientific Journal "Symbol of Science"]. — 2015. — No. 4. [in Russian]
7. Andreeva K.A. Parametry vizual'no-komfortnogo arhitekturnogo prostranstva gorodskoj sredy [Parameters of Visually Comfortable Architectural Space of the Urban Environment] / K.A. Andreeva // Vestnik magistratury. — 2021. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/parametry-vizualno-komfortnogo-arhitekturnogo-prostranstva-gorodskoy-sredy/viewer> (accessed: 13.02.2023) [in Russian]
8. Shilin V.V. Arhitektura i psihologiya. Kratkij konspekt lekcij [Architecture and Psychology. A Brief Summary of Lectures] / V.V. Shilin. — Nizhny Novgorod: Nizhny Novgorod State Architectural and Construction University, 2011. — 66 p. [in Russian]
9. Kornilov P.P. Sovremennye tendencii razvitiya innovacionnogo malo etazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva [Modern Trends in the Development of Innovative Low-Rise Residential Construction] / P.P. Kornilov // Nedvizhimost', ekonomika, upravlenie [Real Estate, Economics, Management]. — 2016. — No. 4.
10. Gostev M. Neravnomerno-rajonirovannaya model' goroda: istoki – razvitie – primeneniye – vliyanie [Non-Uniform Zoning Model of the City: Origins – Development – Application – Impact] / M. Gostev // Gorodskie issledovanie i praktiki [Urban Studies and Practices]. — 2022. — Vol. 7. — No. 1. [in Russian]