

## АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ И ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПЕРВЫХ ЭТАЖЕЙ ЖИЛОГО ДОМА

Потапенко П.Н.

*Научный руководитель - Молокович Г.Е.*

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

**Введение.** Архитектура первых этажей жилых зданий имеет большое значение для создания комфортной и эстетической жилой среды. Жилая среда представляет собой совокупность всех материально-пространственных объектов, обеспечивающих бытовую деятельность населения, от жилой комнаты до жилых территорий поселения [1,2]. В этом контексте организация пространства и функциональное наполнение первых этажей приобретает значение структурного элемента одного из уровней жилой среды, определяющих связь жилой дом (закрытое пространство) – придомовая территория (открытое пространство). Реализованные современные проекты жилой застройки демонстрируют многообразие концептуальных решений и позволяют качественно изменить значение первых этажей в формировании комфортной жилой среды.

Архитектурное решение и функционально-планировочная организация первых этажей жилого дома в определенные периоды строительства ранжировались по разным факторам и к настоящему времени большинство не отвечают современным требованиям комфортности. Такие проблемы, как отсутствие функциональности первых этажей, низкий уровень безопасности и отсутствие доступности для людей с ограниченными возможностями, оставляют многого желать. Связи с этим в настоящее время активно ведутся исследования и разработка новых концепций в проектировании и реконструкции первых этажей жилых зданий с целью создания комфортной жилой среды.

Основными причинами, нарушающими связь жилой дом (закрытое пространство) – придомовая территория (открытое пространство), является неполноценная функциональная организация, а также коммерческая привлекательность данных пространств. Наличие складских и коммерческих помещений в первых этажах и организация мест для загрузки на придомовой территории в жилых зданиях, где изначально жилая функция была вытеснена в условиях разрастания общественного пространства города, усилило разрыв между жилым домом и прилегающей территорией.

Растущий спрос на городское пространство, меняющиеся потребности и образ жизни современного общества изменил отношение к организации первых этажей жилых зданий.

Актуальным планировочным решением является размещение квартир в первых этажах с зеленой зоной, которое становится все более популярным архитектурным приемом в современных жилых комплексах, что обеспечивает высокий комфорт проживания, особенно для групп населения с ограниченной мобильностью. Дополнительный персональный вход с улицы позволяет жильцам чувствовать себя как в частном доме, где на небольшом участке можно реализовать желание общения с природой и создать ландшафтный дизайн своими руками.



Рисунок 1. Новая Боровая

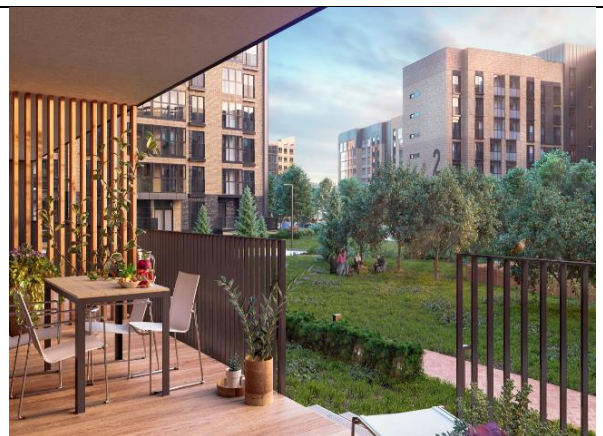


Рисунок 2 Терраса и приквартирный участок

Такие квартиры можно рассматривать как индивидуальные дома, встроенные в жилой многоквартирный дом, обеспечивающие приватный доступ и буфер между интимностью жилища и публичностью улицы. В зарубежной практике проектирования квартир с участками используется преимущественно один сценарий, когда участок примыкает к фасаду дома и из квартиры можно выйти на него.

Примером может служить жилой комплекс «Новая Боровая» в скандинавском стиле, который спроектирован и построен компанией «А-100», в Минском районе в деревне Копище (рис. 1). Владельцы квартир на первых этажах имеют собственный земельный участок, где можно разбить цветник или зону отдыха.

Терраса в микрорайоне «Новая Боровая» — это небольшой дворик, объединяющий в себе лоджию и зеленую зону (рис. 2). С лоджией зеленая зона (двор) соединена твердым забетонированным покрытием, приподнятым над уровнем двора на 1.5 м. Со двора терраса приподнята над уровнем придомовой территории и огорожена забором или живой изгородью, что позволяет улучшить качество жизни жильцов, индивидуальность и уединение. Несмотря на преимущества, это решение имеет недостатки в виде стоимости обслуживания, снижение плотности застройки и уменьшение общественной зоны.

Вариант для решения первых этажей многоэтажных жилых домов с размещением общественных помещений, таких как детские сады, кинотеатры и театры и др. имеет ряд преимуществ. Во-первых, удобный доступ этих функций для жителей комплекса; во-вторых — это возможность проведения

культурных мероприятий непосредственно на территории жилого комплекса, а также возможность дополнительного заработка. Однако при проектировании и строительстве таких объектов необходимо учитывать ряд особенностей и требований, которые обеспечивают безопасность, комфортность и эффективность использования. Одним из главных принципов является соблюдение зонирования: общественные функции должны быть четко выделены в отдельную зону, чтобы избежать конфликта с жилыми помещениями. Также важно учитывать акустические требования, чтобы не нарушать покой жильцов. Необходимо обеспечить удобный и безопасный вход, включая решение вопросов парковки автомобилей и обеспечение доступности для людей с ограниченными возможностями.

Примером кинотеатра, расположенного на двух первых этажах, может служить кинотеатр «Центральный» расположенного в г. Минск на проспекте Независимости, 13 (рис. 3). Данный вариант имеет свои плюсы и минусы. Из плюсов можно выделить следующие: удобность и доступность, повышение эстетической составляющей дома. Из минусов: повышения трафика, затраты на проектирование и строительство, повышение риска пожара.



Рисунок 3. Кинотеатр «Центральный»  
г. Минск



Рисунок 4. Жилой комплекс «Маяк Минска»  
в г. Минск

Одним из современных направлений использования первых этажей многоэтажных жилого дома в больших городах является размещение помещений коммерческого назначения повышенной комфортности. Архитектурно-планировочные решения для таких помещений должны быть предусмотрены дизайном здания и окружающей среды. Помещения повышенной комфортности также должны соответствовать высоким стандартам безопасности и экологии. Например, для салонов красоты и фитнес-центров необходимо обеспечить хорошую вентиляцию, чтобы избежать неприятных запахов и повысить качество воздуха. Также важно использовать экологически чистые материалы и оборудование. Примером такого архитектурно-планировочного решения может быть Жилой комплекс «Маяк Минска» в г. Минск (рис. 4). Чёткое зонирование территории обеспечивает тихие дворы и комфорт.

Несмотря на некоторые потенциальные проблемы, размещение помещений коммерческого назначения повышенной комфортности в

многоэтажных домах может предоставить много преимуществ. Это может привлечь новых жильцов и посетителей, улучшить экономику и общественную жизнь района. Важно учесть такие аспекты, как доступность для людей с ограниченными возможностями: парковочные места для посетителей и сотрудников, а также инфраструктуру, такую как общественный транспорт, пешеходные и велодорожки дорожки.

**Выводы.** В данной работе были рассмотрены различные архитектурные решения и функционально-планировочная организация первых этажей жилых домов, включая размещение квартир с зелёной зоной, помещений различного общественного и коммерческого назначения.

Размещение данных объектов в здании имеет важное значение для комфортного проживания жителей.

Архитектурное решение и функционально-планировочная организация должны обеспечивать связь жилого дома (закрытое пространство) –и придомовой территории (открытого пространства).

### *Литература*

1. Электронный учебно-методический комплекс по учебной дисциплине «Типология зданий и сооружений. Раздел I. Типология жилых зданий» для специальности первой ступени высшего образования 1 - 69 01 01 «Архитектура» [Электронный ресурс] / Белорусский национальный технический университет, Кафедра "Архитектура жилых и общественных зданий" ; сост. Г. Е. Молокович. – Минск : БНТУ, 2021.

2. Архитектурное проектирование жилых зданий / М. В. Лисициан, В. Л. Пашковский, З. В. Петунина [и др.]: под ред. М. В. Лисициана и Е.С. Пронина – М.: Архитектура-С, 2010. – 488 с.: ил.