

## АРХИТЕКТУРА

УДК 728.1

### ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И ЭЛЕМЕНТЫ ОБЩЕСТВЕННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ МОЛОДЁЖНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА КАК НОВОГО ТИПА ЗДАНИЯ

**Е.Ю. ОРЛОВСКАЯ**

*(Полоцкий государственный университет);  
канд. архитектуры, доц. И.П. РЕУТСКАЯ*

*(Белорусский национальный технический университет, Минск)*

*Демонстрируются разработанные авторами предложения по формированию архитектуры молодежных жилых комплексов нового типа как базовой составляющей решения проблемы улучшения жилищных условий молодежи в современных социально-экономических условиях развития общества. Проведены социальные исследования с целью выявления предпочтений молодых людей при выборе нового типа жилища, а также жилищных условий в целом. Представлена функциональная структура современного молодёжного жилого комплекса с учётом требований молодёжи к организации жилища. Выявлены наиболее востребованные элементы общественного обслуживания. Даны предложения по формированию «открытой» и «закрытой» системы обслуживания в структуре жилого комплекса с разделением их на обязательные и дополнительные виды услуг. Разработаны приёмы размещения элементов общественного обслуживания в структуре молодёжного жилого комплекса.*

**Введение.** Особую актуальность приобретает проблема обеспечения необходимыми условиями проживания молодежи, которая является гарантом развития государства. Поддержка молодых семей при решении жилищной проблемы станет основой стабильных условий жизни для этой наиболее активной части населения, повлияет на улучшение демографической ситуации в стране, позволит сформировать экономически активный слой населения, будет способствовать развитию и социализации молодёжи и в конечном итоге отразится на развитии общества в целом.

Решением молодежной жилищной проблемы на современном этапе развития общества может стать организация молодежных жилых комплексов нового типа, располагающих необходимой инфраструктурой, так как полноценные условия жизнедеятельности молодых людей и молодых семей могут быть созданы только в специализированном жилище, т.е. жилых зданиях, отвечающих их потребностям и предназначенных именно для этой категории населения.

Социальный заказ на подобный тип жилища изначально сформировался в СССР в 70-х годах прошлого века в коллективе молодых людей - будущих жителей, организованных в сообщество МЖК (молодежный жилой комплекс) и ставших разработчиками механизма воплощения идеи от организации самоуправления до строительства и эксплуатации жилых домов на основе самоуправления. При большом на тот момент дефиците жилья для населения города, первоочередной задачей было обеспечение молодых семей квадратными метрами и основными инфраструктурными элементами на территории МЖК. Именно такая организация была единственно возможной на тот момент и соответствовала как методам проектирования, так и потенциалу строительного-технологического парка.

Идеи и ценности МЖК формализовались в то время в виде типового панельного домостроения, привязок типовых объектов соцкультбыта, образовательных учреждений в соответствии с нормами типового проектирования микрорайонов. Так что говорить об уникальности архитектуры здесь не приходится, здесь уникальным было само сообщество.

Цель данной работы - разработать предложения по формированию архитектуры молодежных жилищных комплексов нового типа как базовой составляющей решения проблемы улучшения жилищных условий молодежи в современных социально-экономических условиях развития общества в Беларуси. *Научная новизна разработки* заключается в определении требований к проектированию жилых ячеек и инфраструктуры комплекса, соответствующих современному социальному заказу применительно к новым социально-экономическим условиям в республике для молодёжи.

Задачами исследования стали следующие: выявление потребностей определенной социальной категории населения - молодежи - в организации жилища; определение функциональной структуры МЖК; выявление рациональных приемов объемно-планировочного построения МЖК.

*Методы исследования:* 1) изучение научных трудов, нормативных, проектных и методических документов по изучаемой проблеме; 2) использование методов исторического исследования, системного анализа; 3) социологический опрос молодежи по предпочтительным условиям проживания; 4) экспертная оценка, консультации со специалистами: социальными работниками, архитекторами.

**Основная часть.** Предлагаемый к разработке современной молодежный жилищный комплекс по отношению к МЖК советского периода - это не сообщество граждан-застройщиков, это в первую очередь принципиально новая типологическая единица жилища. Отличие современного МЖК от традиционных форм жилья заключается в особенностях их социально-функционального содержания, в адресном проектировании для молодежи, специфике формирования жилых ячеек и набора предпочтительных для молодежи форм общественного обслуживания, в возможности предоставить места для трудовой деятельности здесь же, в МЖК.

Молодежный жилищный комплекс на современном этапе развития общества можно представить в виде следующих дефиниций:

- коллективное специализированное жилище для молодых людей и семей, организованное с учетом реальных запросов и потребностей именно этой социальной группы населения;
- доступное для приобретения молодежью жилище; как правило, арендуемое молодыми людьми по договорам найма или предоставляемое на льготных условиях;
- жилище, интегрированное с объектами социального и культурно-бытового обслуживания как минимально обязательного, так и дополнительного (как правило, на условиях самофинансирования);
- жилище, включающее места приложения труда для молодежи на предприятиях и в учреждениях, размещенных непосредственно в молодежном жилищном комплексе на условиях найма площадей или в учреждениях общественного обслуживания открытого и закрытого типов, предназначенных для обслуживания комплекса.

На сегодня удовлетворить основные требования к жилью в рамках сложившейся за десятилетия унифицированной модели типовой квартиры невозможно. То, что комфорт жилища привыкли связывать в первую очередь с его размерами, породило стремление добиться удобства проживания в новых условиях путем простого увеличения количества и площади комнат [1].

С целью выявления жилищных условий современной молодежи, а также предпочтений молодых людей при выборе нового жилища были проведены *социальные исследования*. Респондентами являлись студенты специальности «Архитектура» 3 и 5 курсов Полоцкого государственного университета, работники «Проектного института строительства и реконструкции» (ПИРС), а также Новополоцкой ТЭЦ. Всего в опросе участвовали 60 человек, из них 39 студентов (5 работают и учатся) и 21 рабочий. Среди участвующих в опросе специальностей: архитектор - 46 человек; строитель - 4; дизайнер - 2; слесарь по обслуживанию - 1; технолог-машиностроитель - 1; промышленный электроник - 1, а также респонденты других специальностей.

По половому признаку респонденты распределились следующим образом: 34 женщины и 26 мужчин. Соответственно 57 и 43 %.

Возрастные рамки охватывают респондентов от 19 до 30 лет. Среди участников опроса оказалось: 7 человек в возрасте 19 лет (13 %); 3 человека - 20 лет (6 %); 17 человек - 22 лет (32 %); по 7 человек в возрасте 23 и 24 лет (13,2 %); 5 человек - 25 лет (9 %); 3 человека - 26 лет (6 %); 2 человека - 27 лет (4 %); по одному человеку 29 и 30 лет (1,8 %).

Из 60 опрошенных 48 не состоят в браке, 10 - женаты или замужем, 2 - разведены, т.е. лишь 17 % составляют молодые семьи, в то время как 80 % респондентов - одиночки. Именно это обстоятельство существенно влияет на выбор предпочитаемого жилища. Лишь у 6,6 % опрошенных респондентов есть дети.

Исследования показывали, что из 50-ти молодых одиноких респондентов 20 человек проживают с родителями и 30 проживают отдельно. Соответственно 40 и 60 %. Причём из 20 человек, проживающих с родителями, у 13 есть отдельная комната, а 7 проживают в одной комнате совместно с другими членами семьи. Они не имеют возможности купить себе жильё, не могут создать условия, которые необходимы для развития творческого потенциала, повышения работоспособности и позитивного взгляда на мир. И в этом случае молодёжный жилой комплекс является хорошей альтернативой решения социальной проблемы.

Если сравнить с семейными респондентами, цифры оказываются близкими: 30 % проживают с родителями (3 человека) и 70 % - отдельно (7 человек). Из трёх семей, проживающих с родителями, у двух семей имеется отдельная комната, у одной - отдельная зона дома из нескольких комнат.

В целом жилищные условия респондентов представлены следующим образом: из 60 опрошенных 23 человека проживают с родителями; 15 - на съёмной квартире; 18 - в общежитии; лишь 4 человека проживают в собственной квартире (рис. 1).

Что касается желания жить вместе с родителями, то из 60 человек только один изъявил желание жить совместно (1,7 %), 35 - рядом (58,3 %), 18 - на отдалении (30 %), 6 человек отметили, что для них неважно, на каком расстоянии от родителей проживать.

Из 60 человек 49 не изъявляют желания проживать на съёмной квартире (82 %) и лишь 11 согласны (18 %); 39 человек (65 %) из 60 хотели бы проживать в доме с социальным обслуживанием.

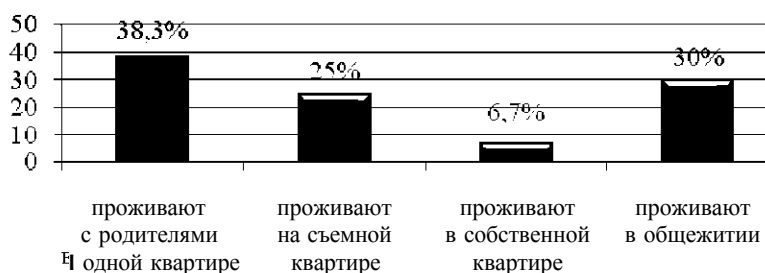


Рис. 1. Жилищные условия респондентов

Оптимальными условиями для молодых людей, по мнению респондентов, являются: на первом месте - отдельная квартира в обычном жилом доме; на втором - специализированный комплекс для обслуживания молодёжи; далее идёт общежитие и арендуемое жильё (рис. 2, 3).

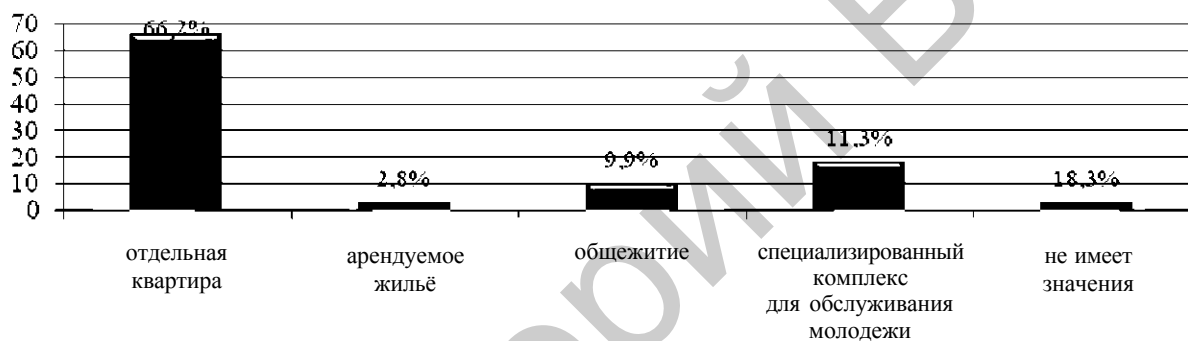


Рис. 2. Оптимальные жилищные условия молодых одиноких людей, по мнению респондентов

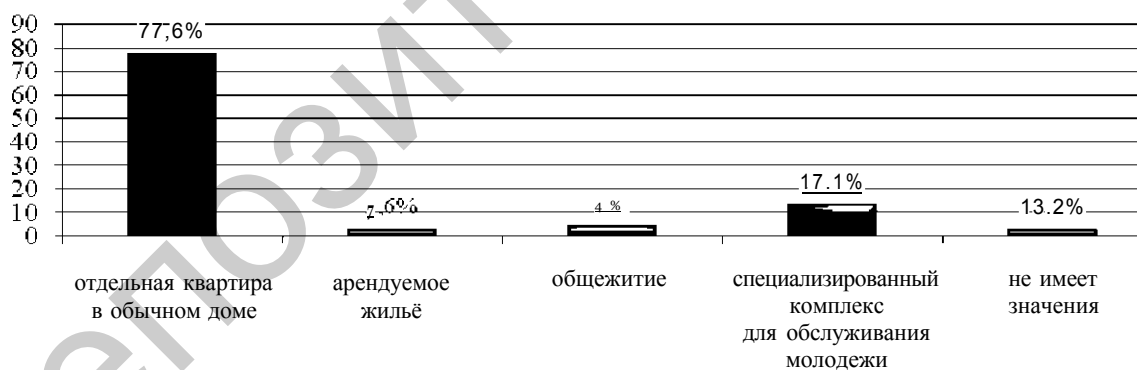


Рис. 3. Оптимальные жилищные условия молодых семейных людей, по мнению респондентов

После проведенного опроса респондентам было разъяснено, чем специализированный комплекс для обслуживания молодёжи отличается от обычного жилого дома и в чём плюсы размещения объектов общественного обслуживания в непосредственной близости. После этого на вопрос: «Хотели бы Вы жить в таком доме?», из 21 человека только 5 ответили отрицательно. Таким образом, 16 - «за» (76 %) и 5 - «против» (24 %).

По результатам опроса была выявлена функциональная структура молодёжного жилого комплекса. Специфика образа жизни молодых семей требует новых форм жилища. Среди них выделяют более гибкие формы, более развитую по типологии и компактную по размещению сеть общественного обслуживания [2].

В общем случае функциональная структура МЖК может быть представлена 10 группами помещений различного назначения (рис. 4): жилые; для временного пребывания детей; общественного питания;

хозяйственно-бытового обслуживания; рекреации; торговые; физкультурно-оздоровительные; досуговые; места хранения личных средств транспорта; места для трудовой и деловой деятельности.

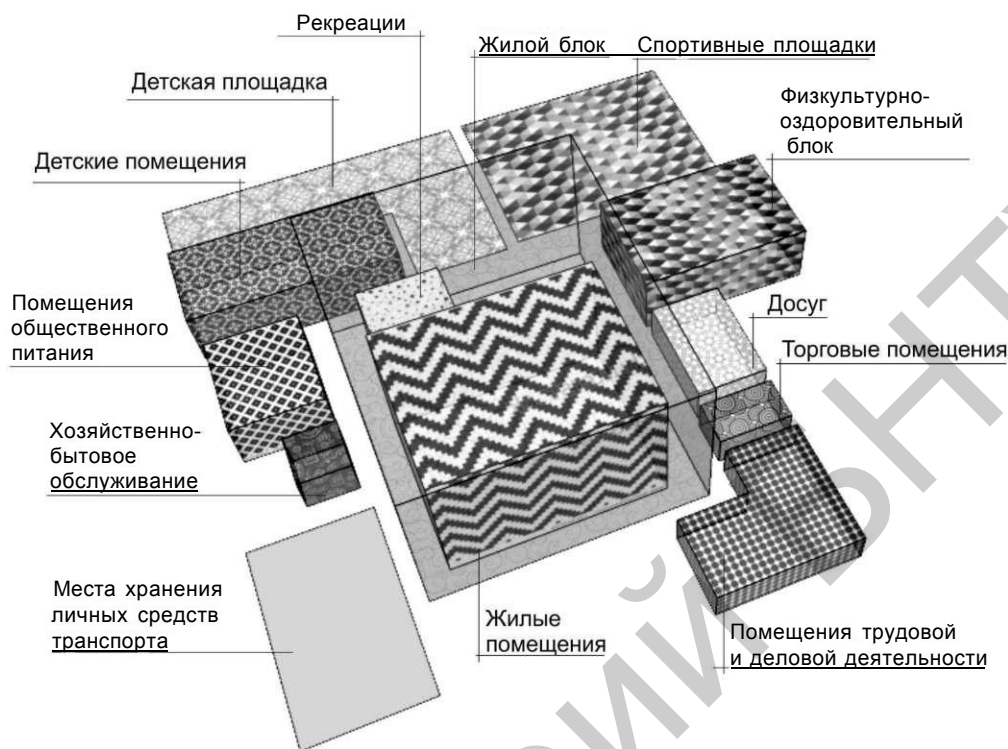


Рис. 4. Функциональная структура проживания и обслуживания в молодёжном жилом комплексе

Организация обслуживания в МЖК должна предусматривать «открытую» и «закрытую» систему обслуживания. К «открытой» относятся предприятия и учреждения, доступные для посетителей из других домов и составляющие обслуживание любого жилого комплекса: предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания и др. К «закрытой» относятся учреждения для молодежи, проживающей непосредственно в МЖК: универсальные залы для проведения различных мероприятий; комнаты кратковременного пребывания детей дошкольного возраста; школьного возраста; комнаты для занятий по интересам; помещения физкультурно-оздоровительного назначения и др.

Такой набор помещений обеспечивает удобство эксплуатации и сокращает время на повседневные нужды, а также предоставляет жителям комплекса возможность моделировать образ жизни под изменяющиеся со временем интересы.

Входы встроенных и встроенно-пристроенных открытых предприятий следует предусматривать обособленно от жилой части дома: преимущественно со стороны магистралей и улиц в случае организации предприятия по «открытой» системе обслуживания; объединенные с жилой частью или обособленные от нее, но в удобной связи, в случае организации «закрытой» системы обслуживания [3].

По результатам опроса были выявлены наиболее востребованные элементы общественного обслуживания и разделены на открытую и закрытую зоны, что проиллюстрировано рисунком 5.

К **основным видам услуг** необходимо отнести блоки с общественным обслуживанием, характерным именно для молодежи:

- блок детского обслуживания (детский сад, комнаты кратковременного пребывания детей дошкольного и школьного возраста, открытые площадки для игр, колясочные);

- блок культурно-бытового обслуживания (универсальные залы для проведения собраний, вечеров, лекций и др., комнаты для занятий по интересам).

Как **дополнительные виды услуг** в МЖК рекомендуется ввести:

- зрительный зал в виде многоцелевого пространства универсального назначения: зрительный зал-форум с местами в виде съемных секций, трансформация в котором может осуществляться как при помощи зонирования, так и при помощи сборно-разборного оборудования, раздвижных перегородок и других конструктивных систем;

- *лечебно-профилактический блок* (стоматологические кабинеты, кабинеты врачей общей практики (семейных врачей) и другие кабинеты врачебного приема, в том числе кабинеты частнопрактикующих врачей, раздаточные пункты молочных кухонь и хозрасчетные (частные) аптеки общего типа);

- *физкультурно-оздоровительный блок* при условии регламентируемого режима функционирования;
- *блок хозяйственно-бытового обслуживания* (ателье пошива, мастерские ремонта и др.) [4].

Структура обслуживания МЖК должна строиться с учетом существующей системы обслуживания микрорайона, в котором располагается комплекс.



Рис. 5. Наиболее востребованные объекты общественного обслуживания:

О - учреждения открытой формы; 3 - учреждения закрытой формы обслуживания

Определенные услуги должны предоставляться внутри самого комплекса с удобным доступом для его жителей, часть услуг может быть расположена за пределами комплекса, в существующей инфраструктуре микрорайона. Набор предприятий и учреждений обслуживания в МЖК зависит от количества проживающих в комплексе, их демографического состава, сложившейся и перспективной организации системы культурно-бытового обслуживания в районе и должен определяться в каждом конкретном случае. Но так как демографическая структура изменчива, архитектурная организация зоны общественного обслуживания должна быть «гибкой», т.е. позволять производить функциональные и планировочные преобразования.

Включение молодежных жилых комплексов в городскую жилую среду позволяет решить многие градостроительные, архитектурно-строительные и социально-экономические, экологические задачи как в сложившейся застройке, в районах реконструкции, так и на территориях нового строительства.

Многие виды жизнедеятельности человека нуждаются в пространственной близости, которая максимально реализуется в жилом комплексе с развитой системой обслуживания. Все, что сопутствует полноценному образу жизни человека (спорт, быт, организация внутрисемейного досуга и отдыха), сегодня проектировщик старается максимально приблизить к жилому дому.

Развивающийся рынок услуг обусловил внесение развитой номенклатуры помещений и учреждений обслуживания в структуру жилых комплексов.

Размещение учреждений обслуживания в структуре МЖК может быть представлено следующим образом (рис. 6):

- *в едином объеме* (на первых этажах молодежного жилого комплекса; на промежуточных этажах; на верхних этажах; непосредственно на этажах при квартирах, это могут быть как учреждения обслуживания, так и рекреации;

- *в отдельно стоящем здании* (в цокольном или подвальном этажах; на территории комплекса).

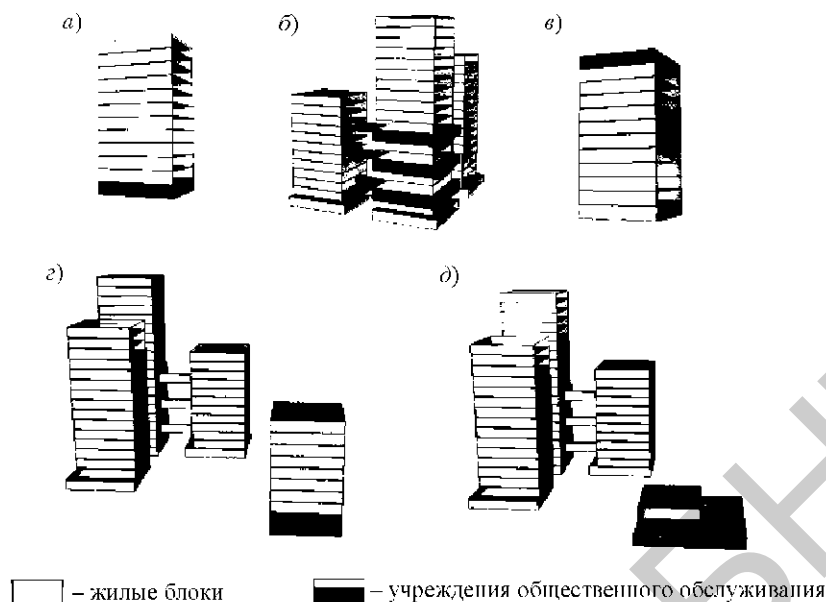


Рис. 6. Размещение учреждений обслуживания:

*a* - на первых этажах комплекса; *б* - на промежуточных этажах; *в* - на верхних этажах;  
*г*, *д* - размещение учреждений обслуживания на территории комплекса в отдельном здании

В жилые здания рекомендуется встраивать малые предприятия:

- без больших потоков посетителей;
- без производственных процессов или с отдельными видами производственных процессов;
- не связанные с нарушением санитарно-экологической среды;
- не нарушающие комфортности проживания жильцов дома;
- имеющие технологию и объемно-планировочные решения, не противоречащие конструктивным решениям и структуре жилого здания;
- отвечающие требованиям нормативных параметров воздушной среды, шума, вибрации и т.д.

При проектировании молодёжного жилого комплекса необходимо учитывать ряд требований, предъявляемых к *объемно-планировочным решениям*:

- планировка молодёжного жилого комплекса должна предусматривать деление на три зоны: жилую (квартиры), общественную и подсобно-хозяйственную (помещения личной гигиены, хозяйственные, коммуникационные и помещения для хранения вещей);
- обеспечение правильного соотношения площадей жилых и подсобных помещений и рациональное взаимное расположение помещений, в соответствии с их функциональным назначением и взаимосвязи;
- обеспечение возможности вариантного размещения запланированных зон и создание свободного, незатесненного пространства;
- планировка квартир определяется составом и размещением мебели, созданием свободных пространств для передвижения, эстетическими требованиями, модульно-координационной системой параметров.

Конструктивные решения несущего остова жилого дома могут быть представлены стеновой, каркасной или комбинированной системой. Однако гибкая планировка в полной мере может быть реализована в доме с каркасной системой.

К *экономическим требованиям* относится создание максимальных удобств и комфорта при предельно экономичном и рациональном использовании пространства, а также выбор энергосберегающих архитектурных решений.

*Объемно-планировочные решения* МЖК могут быть различными: от отдельного здания до гармонично увязанной группы домов и жилого комплекса.

*Архитектурно-художественные решения* связаны с обеспечением художественной выразительности облика здания, что создается различными приемами размещения и группировки окон, балконов, лоджий, выделением частей фасадов выступами, разной фактуры или цветом и т.д. [2]. Для строительства МЖК не могут использоваться типовые серии. При создании выразительного художественного образа объекта для молодежи уместно использовать приемы современной авангардной архитектуры, активное включение цвета, элементов модных стилевых направлений, дизайна, природы.

**Заключение.** Успешная реализация государственной молодежной политики по улучшению жилищных условий молодежи во многом определяется применением новых прогрессивных типов жилища, основным среди которых может стать *молодежный жилой комплекс* - специализированный тип жилища, организованный в соответствии с потребностями и запросами этой категории населения, предоставляющий комфортные условия для проживания, получения разнообразных видов услуг, осуществления отдельных видов деловой и трудовой деятельности, а также обеспечивающий экологическую безопасность проживания и эстетическую выразительность архитектурного образа.

С целью определения рациональной функциональной структуры молодежного жилого комплекса на современном этапе развития общества нами были проведены социологические исследования методом интервьюирования и анкетирования по выявлению предпочтений молодых граждан к организации мест проживания и проведения досуговых форм деятельности. По результатам опроса даны предложения по формированию «открытой» и «закрытой» системы обслуживания в МЖК с разделением их на обязательные и дополнительные виды услуг, а также показаны приемы размещения элементов общественного обслуживания в структуре МЖК.

В общем случае функциональная структура МЖК может быть представлена 10 группами помещений различного назначения: жилые; для временного пребывания детей; общественного питания; хозяйственно-бытового обслуживания; рекреации; торговые; физкультурно-оздоровительные; досуговые; места хранения личных средств транспорта; места для трудовой и деловой деятельности.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Аладов, В.Н. Новые типы домов-комплексов с обслуживанием / В.Н. Аладов // Архитектура и строительная наука. - 2011. - № 1. - С. 7-9.
2. Объёмно-планировочные решения зданий [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://stroilogik.ra/architektura/arh-proektirovanie/2-trebovnie-plan.html>. - Дата доступа: 07.05.2014.
3. Разработка оптимального взаимодействия конструкции и художественной формы многоквартирного жилого дома в новых архитектурно-конструктивных системах: отчет о НИР ГБ 06-60 ГПОФИ. Строительство и архитектура / Белорус, нац. техн. ун-т; рук. В.Н. Аладов. - Минск, 2011.
4. Аладов, В.Н. Развитие номенклатуры квартир и типологии многоквартирных жилых зданий в современных социально-экономических условиях / В.Н. Аладов, И.П. Реутская, Т.А. Рак // Архитектура и строительная наука. - 2008. - № 1. - С. 2-5.

Поступила 30.05.2014

#### SPACE-PLANNING ORGANIZATIONS AND ELEMENTS OF PUBLIC SERVICE OF THE YOUTH RESIDENTIAL COMPLEX AS A NEW TYPE OF BUILDINGS

*E. ORLOVSKAYA, I. REUTSKAJA*

*Proposals for the formation of the youth housing complexes architecture as a new type of basic component solutions for improving the living conditions of young people in modern social and economic conditions of society development are elaborated. Social research which identify the preferences of young people in choosing new type of dwelling and living conditions in general were conducted. Functional structure of modern youth residential complex with regard of the requirements of young people to the organization of the dwelling was presented. Most popular elements of social services were identified. Proposals of formation "open" and "closed" system service in the structure of residential complex with separating them into mandatory and additional services were given. Techniques of deployment of public services elements in the structure of the youth residential complex were developed.*