

# АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ЭЛИТАРНОГО ЖИЛИЩА

Д.В. Березин

## ARCHITECTURAL CONCEPT OF ELITE HABITATION

D.V. Berezin

**Проблема стихийного формирования жилища элитарного класса в современной отечественной архитектуре актуализирует поиск научно обоснованной системы критериев для создания и оценки такого жилища. В настоящей работе решается эта задача через построение концепции элитарного жилища, основанной на промежуточном типе жилой застройки как наиболее перспективном в этом смысле.**

*Ключевые слова: архитектура жилища, элитарное жилище.*

**The problem of spontaneous formation of habitation of elite class in modern Russian architecture actualizes the search for scientifically justified set of criteria for creation and estimation of such habitation. The present article solves this problem via making the concept of elite habitation. The concept is based on the intermediate type of dwelling development as the most promising in this aspect.**

*Keywords: architecture of habitation, elite habitation.*

Становление многоядерной рыночной экономики в России, начавшееся с конца XX столетия, повлияло на изменение представлений об архитектуре жилища. Рыночные стандарты обусловили сегодняшнее многообразие подходов к формированию жилой архитектуры. Понятие «элитарный» описывает наиболее качественный спектр этого многообразия. Элитарное жилище, сочетающее передовые технологии и достижения в строительстве и инженерии, дорого, однако спрос на него неуклонно растет. Общее улучшение условий жизни населения стимулирует интерес к повышенному комфорту проживания.

Несмотря на неоднозначность трактовки термина «элитарный», в современной России сформировался относительно устойчивый комплекс критериев элитарности (размещение в центральных районах города, высокое качество строительства и строительных материалов, активное внедрение современных инженерных коммуникаций, применение серьезных охранных систем, наличие вместительного гаража, наличие комфортабельных квартир площадью не менее 120 м<sup>2</sup>, своеобразие внешнего облика). Наряду с этим, очевидна неполнота архитектурной направленности этого комплекса: в нем не затрагиваются в должной мере вопросы пространственного решения домов и их ближайшего окружения, объемно-пластической организации, не уточняются характеристики окружающей среды и шютности показатели. (Отсюда и бытующее сегодня ранжирование элитарного жилища по цене и количеству «опций»: «бизнес-класс», «класс люкс», «эксклюзивный класс»).

Собственно архитектурные задачи при формировании высококомфортабельного престижного

жилища решаются средствами вчерашнего дня, не отвечающими современным ожиданиям, то есть элитарное жилище складывается по существу стихийно, без привлечения широкого пласта свойств подлинно комфортабельной жилой среды: развитого естественно-природного компонента, высокого уровня приватности проживания, индивидуализации базовых компонентов жилища... Это приводит к мысли, что элитарное жилище как архитектурная категория не сформировано.

Соответствие архитектурного эквивалента понятию «современное элитарное жилище» необходимо вести в соответствии с передовыми подходами и прогнозируемой ситуацией в области жилища. А сегодня понятие «жилище» связывается с экологически благополучной благоустроенной обособленной средой, энергосберегающими и биопозитивными подходами к проектированию, и жилище будущего видится именно таким (особенно жилище эксклюзивное).

Современное представление о жилище обуславливает интерес к формам проживания, обладающим перечисленными свойствами. Однако приобщение к этим формам возможно через отказ от утвердившегося сегодня в России типологического стандарта жилища (в том числе и как элитарного), связанного с многоквартирным многоэтажным домом. Этот род жилой застройки потерпел фиаско в качестве формата постоянного проживания во всех развитых странах мира еще в 1970-х гг. прошлого века. Единодушно признанные мало пригодными, высотные жилые дома строятся сегодня за рубежом для сдачи в аренду; в ином случае - как демонстрация новейших технологий и уникального авторского почерка конкрет-

ного архитектора, наделяясь при этом эксклюзивными по своим характеристикам апартаментами, которые служат вторым или третьим жилищем для своих обеспеченных владельцев.

Конверсия бывших производственных помещений в эксклюзивное дорогое жилище, так же как и строительство элитарных «высоток» - явления немногочисленные и с трудом поддающиеся типологическим построениям, а потому не репрезентативны для формирования концептуальной основы архитектуры элитарного жилища.

Противоположная коллективному жилищу индивидуальная форма проживания также не пригодна для построения концепции. В силу дороговизны и дефицита территорий под застройку в городе, идея односемейного высококомфортабельного дома (т.е. крупного отдельно стоящего на персональном участке особняка) мало реализуема. При других обстоятельствах, когда колонии индивидуальных домов занимают более обширные и менее дорогие периферийные территории, возникает ряд проблем, уводящих такое жилище от статуса элитарного. При низкой плотности застройки удаляются транспортные маршруты, жилище отрывается от социальной инфраструктуры, традиционно растущей меньшими темпами, культурной и деловой жизни города. Главное негативное последствие такой ситуации - замкнутость человека внутри небольшого владения.

Таким образом, потребность в максимально персонифицированном жилище с одной стороны, экономические и территориальные барьеры - с другой, а также задача гуманизации жилой среды, выводят к некому компромиссному, полундивидуальному роду жилой архитектуры, вобравшему в себя высокие экономические показатели квартирного дома, высокий комфорт и развитую природную составляющую.

Этот тип жилого дома можно обозначить как промежуточный - между индивидуальным и коллективным. В идеале такая жилая структура сочетает в себе преимущества жизни в собственном доме с выгодами проживания в городе и включает следующие, принципиальные для элитарного жилища, свойства.

1. Постройка обладает камерным характером особняка и достигает высоты максимум в пять-шесть этажей («не выше высоты деревьев»). Дом служит для проживания небольшого количества не состоящих в родстве семей, являясь при этом для них первичным, круглогодичным жилищем. Практика показывает, что размещение свыше восьми квартир с общеквартирными коммуникациями в доме начинает противоречить идее приватности, поэтому такая жилая структура должна состоять не более чем из 10-12 жилых ячеек, при условии, что ячейки первых этажей имеют автономный доступ с улицы. В доме могут также размещаться места приложения труда для жильцов (например, образ жизни городского предпринимателя - жизнь

над лавкой или мастерской), закрытая инфраструктура («клубные помещения»), но без малейшего снижения высокого качества проживания. Жилые ячейки блокируются преимущественно по вертикали, реализуя идею интенсификации использования дорогой городской земли.

2. Жилище выполняется по индивидуальному проекту с учетом возможностей, основных запросов и предпочтений будущих жильцов. Так, высоко индивидуализированными оказываются не только экстерьеры жилых ячеек, но и их объемно-планировочная структура, функциональное наполнение, способ их связи с землей и характер их открытых пространств (балконов, террас, лоджий).

3. Органичной составляющей программы проживания является тесная связь с природным окружением как на уровне непосредственного контакта с квартирами, так и на уровне общегородских ландшафтных доминант. Наиболее полный вариант такой связи раскрывается в следующих положениях: размещение вблизи общегородских рекреационных зон, располагающих парком (лесопарком), акваториями; наличие земельного участка, принадлежащего всем жильцам дома; наличие своих участков у квартир приземного уровня, что касается квартир верхних уровней у них также могут быть участки. Компенсация отсутствия прямой связи с ними в виде террас, лоджий, галерей, балконов, являющихся площадками для переносимых в теплое время года из зимних садов растений; открытые пространства при этом не только восполняют отрыв от земли, но, будучи озелененными, дают эмоционально позитивные видовые кадры со «своим садом» на первом плане и городскими природными комплексами на дальних планах; включение в состав квартир зимних садов, связанных как с закрытыми, так и с открытыми пространствами квартиры; обеспечение наибольшего сектора ориентации каждой квартиры.

4. Приватность как потребность человека в своем доме на своей земле основывается в данном случае на трактовке жилища как системы «дом - прилегающая территория». Таким образом, фундаментальная для любого хорошего жилища идея приватности реализуется, прежде всего, в отделении постройки от соседних домов и дорог пространственным буфером обособленной территории. Приватная атмосфера также достигается пространственным и, по возможности, визуальным разделением жилой и социальной функций, минимизацией спонтанных соседских контактов вследствие малого числа жилых ячеек, имеющих общие коммуникации - лестницу, лифт (не исключена возможность наделяния персональной связью с землей всех жилых ячеек, при небольшом их количестве), хорошей визуальной и звукоизоляцией между квартирами, наличием у каждого жильца развитой личной группы помещений.

5. Элитарное жилище в полном смысле будет таковым, если архитектурными, инженерными

средствами и обслуживанием здесь обеспечены высококомфортные условия проживания. Они достигаются: привлечением обслуживающего персонала; формированием в квартире четырех функциональных блоков: распределительной, общественной, приватной и обслуживающей, их развитым составом помещений (рис. 1); наличием двух систем коммуникаций: для хозяев и гостей и для обслуживающего персонала; круглосуточной охраной домовладения; размещением в нижнем уровне развитой парковки из расчета две-три машины на каждую семью; развитостью и современностью инженерных систем, их независимой работой и снабжением жилища необходимыми ресурсами; применением высококачественных материалов и передовых технологий строительства.

Представленная концептуальная модель центрируется на пяти вневременных свойствах - доминирующем жилом назначении, индивидуализации, связи с природой, приватности и высоком комфорте - выявленных автором в ходе исследования высококомфортабельного жилища от античности до наших дней<sup>1</sup>. Но у модели появится большая прикладная значимость и системная целостность, если положения концепции раскрыть через реальные составляющие жилища - жилые ячейки, внеквартирные помещения и придомовую территорию, дом, место в городе.

#### *Жилые ячейки* (см. рис. 1)

Жилые ячейки характеризуются широким и индивидуализированным набором помещений, которые компонуется в четыре функциональных блока: распределительный (прихожая и следующий за ней холл), приватный (личные жилые помещения), обслуживающий (комната обслуживающего персонала, кладовая, иногда дублирующий выход и, возможно, кухня) и общественный. Общественный блок наиболее крупный, обладает развернутой рекреационно-познавательной программой (гостевые комнаты, библиотека, тренажерный зал, кабинет, бильярдная, каминная и телевизионная комнаты). Приватный блок включает родительскую и детскую спальни, снабженные санитарно-гигиеническими узлами и гардеробными, учебную, игровую комнаты и, возможно, кабинет, студию или мастерскую для занятий творчеством или труда на дому. Помещения общественной зоны выполняются как пространственно и визуально взаимосвязанная система помещений, ориентированная, по возможности, на наиболее выразительные перспективы и на наиболее многочисленные и шумные участки.

Особая группа пространств - это пространства открытые. Каждая квартира первого этажа снабжается своим участком земли, это делает до-

роже содержание квартиры, но дает колоссальный эмоционально позитивный эффект. Расположенные выше квартиры имеют балконы, развитые лоджии, террасы на эксплуатируемой крыше. Открытыми пространствами могут снабжаться помещения как из общественной, так и из приватной зоны.

Квартиры первых этажей обеспечиваются своими входами со своих же участков. Входные группы изолируются пространственно и визуально, чему способствует использование всего периметра здания для их организации; незапланированные встречи соседей, таким образом, сводятся к минимуму. В поэтажные холлы важно обеспечить выход не более чем двум квартирам, а лучше одной. Минимизация количества квартир, выходящих на одну лестничную клетку создает иллюзию обладания собственной лестницей, что делает ее в большей степени продолжением жилища, чем в случае, когда лестница общедоступна и становится как бы продолжением улицы до самого интерьера квартиры. Следует добиваться минимального количества квартир и в доме (не более 12) для обеспечения высокого стандарта проживания.

Как показало экспериментальное проектирование, площадь квартиры, создаваемой по описанной схеме может составить 450-500 м<sup>2</sup>. Вместе с тем, сегодня активно развивается тенденция жить в городе на небольших площадях. Предпочтение отдается оригинально и рационально спланированному пространству квартиры, ее экологическому благополучию и хорошему обслуживанию. Но и учитывая эту тенденцию, принципы представленной схемы жилой ячейки, состоящие в апробированном функциональном зонировании и композиционных связях - актуальны.

#### *Внеквартирные помещения и придомовая территория*

Блок общих помещений как основа существования микроколлектива (возникновению которого способствует закрытый режим функционирования элитарного жилища, немногочисленность проживающих, а также их предполагаемый гомогенный социальный состав) должен формироваться с учетом пожеланий домовладельцев, поскольку наличие инфраструктуры в доме, особенно закрытой («клубных помещений»), увеличивает эксплуатационные расходы, и соответственно, квартирную плату. Первейшими из таких помещений являются вестибюль и холлы, связанные с межквартирной лестницей и лифтом. Возможны также и такие сервисы, как спортивный комплекс, библиотека, каминная комната - в цокольном или первом этаже, терраса и солярий - на крыше. Все эти функции, могут быть размещены в каждой квартире, но выведение их за пределы отдельных жилищ в качестве общедоступных в доме дает возможность сделать помещения больших размеров и лучше оборудованными, чем в пределах одной квартиры. Другие внеквартирные помещения - комнаты

<sup>1</sup> См. Березин Д.В. Архитектура «Городской виллы» как направление развития элитарного жилища: автореф. дис. ... канд. архитектуры. Челябинск: Изд-во ЮУрГУ, 2006.

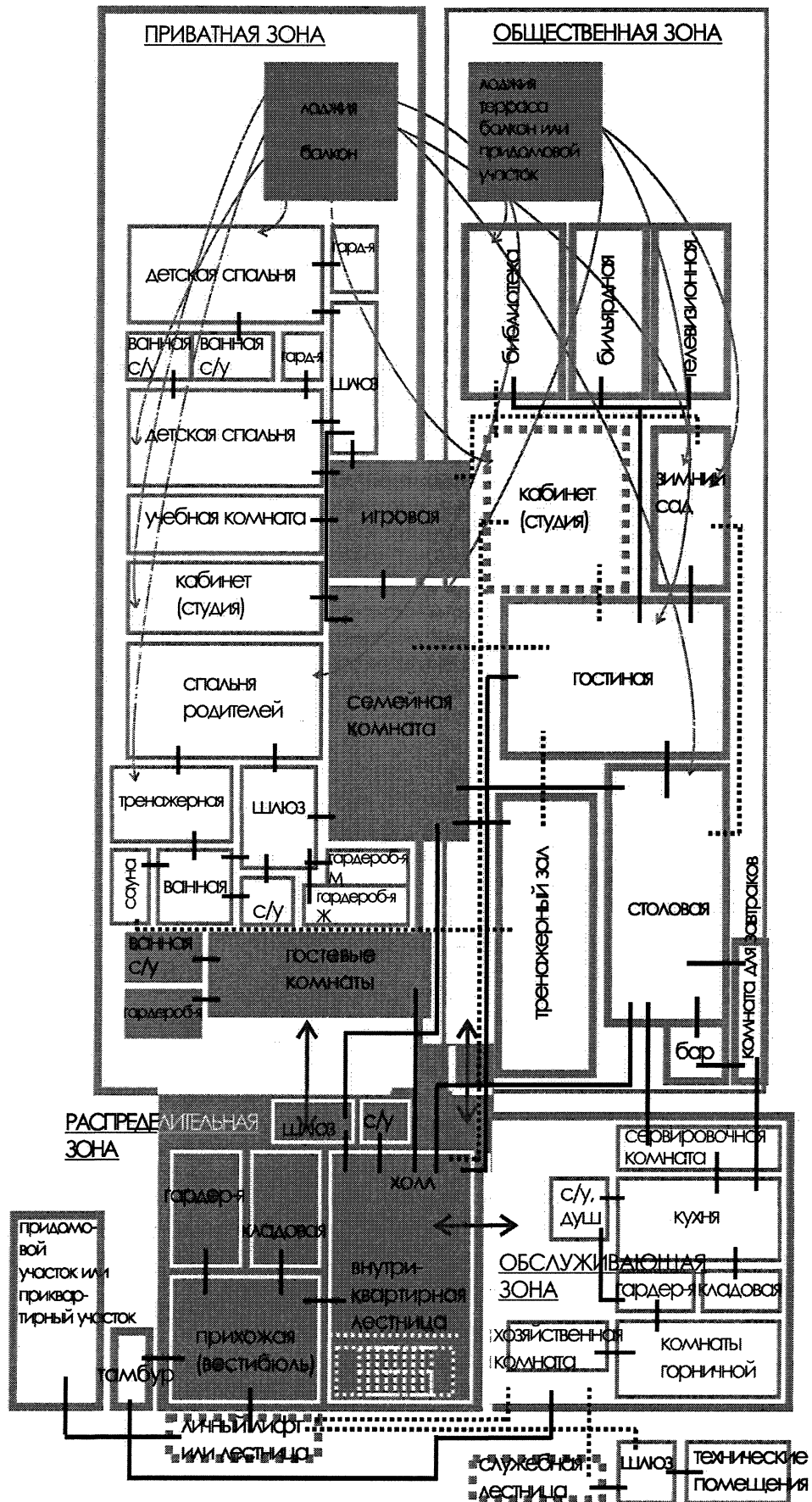
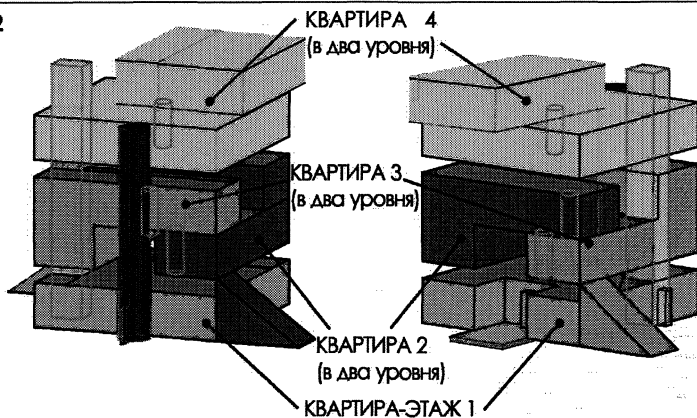


Рис. 1. Концептуальная модель элитарного жилища. Принципиальная схема жилой ячейки

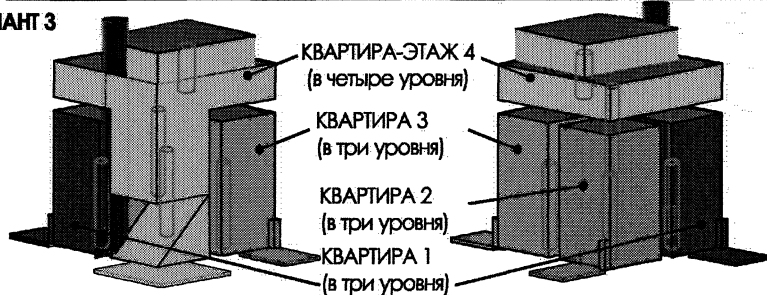
**ВАРИАНТ 1**



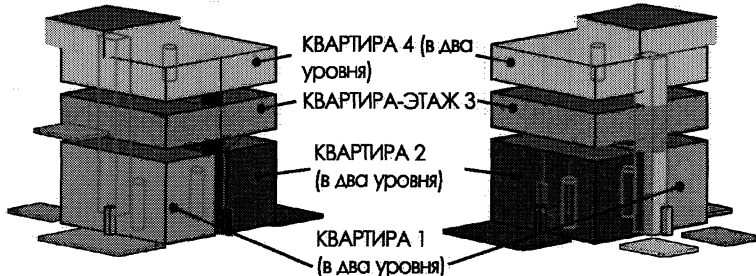
**ВАРИАНТ 2**



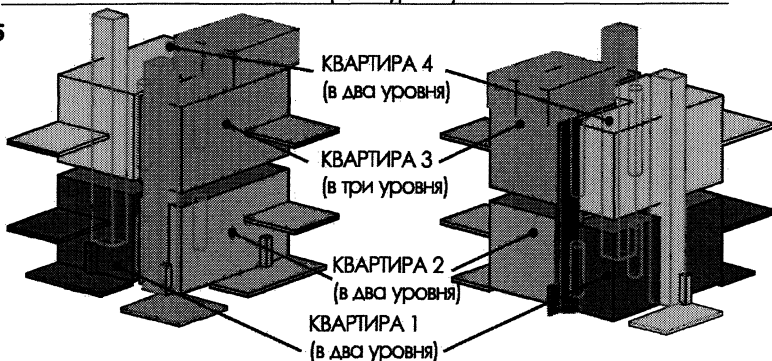
**ВАРИАНТ 3**



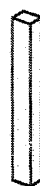
**ВАРИАНТ 4**



**ВАРИАНТ 5**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**



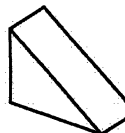
лифт



служебная (эвакуационная) лестница



служебный вход (эвакуационный выход)



вход в квартиру второго уровня с земли



вход в лифт или в квартиру



внутриквартирная лестница

Рис. 2. Концептуальная модель элитарного жилища. Принципиальные схемы компоновки зданий на основе минимального числа жилых ячеек с обязательным автономным доступом с уровня земли и приквартирным участком

обслуживающего персонала, технические и подсобные помещения, подземный гараж в пределах габаритов здания.

На придомовой территории, исходя из главных ценностей элитарного проживания, в первую очередь разбиваются индивидуальные приквартирные участки, размещается гостевая парковка, затем устраиваются мелкомасштабные общие площадки, снабженные уличной мебелью и необходимым оборудованием; часть территории занимают въезд в подземный гараж и общий подход к дому. В качестве преград на территории домовладения разумно применение живых изгородей или невысоких стен. Высаженные по периметру домовладения деревья акцентируют традиционную для хорошего жилища замкнутость и придают всей придомовой территории камерный характер.

## *Дом (рис. 2)*

Весь строй планировочных и функциональных характеристик описываемой модели, принципы организации пространства, определяют некие общие параметры объемно-пространственной композиции здания. Оно представляет собой точечный 3-6-этажный объем с развитой пластикой, обусловленной большим количеством открытых помещений, активной пространственной артикуляцией отдельных жилых ячеек со своими входными группами и богатой светотенью в сочетании с разной фактурой поверхностей. У здания отсутствуют такие характерные для традиционного городского дома элементы, как ряд одинаковых подъездов, арки, контрастно решенный первый этаж (ввиду расположения там общественных учреждений).

Большие возможности интеграции постройки в природное окружение дают перепады рельефа на участке строительства. Используя это преимущество можно также организовать самостоятельные входы в квартиры, расположенные в разных уровнях дома.

Венчающий ярус здания будет отличаться от остальных, так как призван активизировать его силуэт на фоне внешней среды, например, путем уменьшения периметра плана, изменения его конфигурации и индивидуальной отделки.

## *Место в городе*

Параметры местоположения элитарного жилища в городе продиктованы самим его статусом: никому не выгодно, если на непрестижном месте возводится престижный дом или наоборот. Поэтому участки под застройку выбираются исходя из следующих базовых факторов: близости природных

доминант места (селитебная периферия лесопарковых зон, побережья рек и водохранилищ), розы ветров (исключение влияния промышленного сектора города), отсутствия непосредственного примыкания к магистралям и удобной связи с центрами притяжения.

Относительно центральности размещения домовладений (т.е. расположения относительно центра города) можно сказать, что это будет участок близкий к окраине, так как именно на периферии появляется возможность дешево приобрести обширные площади земли, а транспортные расходы не обременят высокодоходные домохозяйства. (В центральных же районах (моноцентрического города) земли мало и она слишком дорога для размещения малоквартирных отдельно стоящих домов, здесь концентрируется коммерческая, производственная деятельность и высокоплотные жилые образования, использующие земельный ресурс с максимальной выгодой).

Размерность и образ, свойственные описываемой модели жилища оказываются чуждыми групповому типу застройки многоэтажных микрорайонов. И, напротив, среди старых улочек со скверами и особняками такое жилище окажется наиболее уместно. Поэтому с морфологической точки зрения оно может удачно разместиться в реконструируемых исторических кварталах. То же относится и к современной индивидуальной малоэтажной застройке: здесь общий для обоих морфологических типов антропометрический масштаб может дополниться общностью социальной модели.

Представленная концепция создает канву для архитектурного построения высококомфортабельного эксклюзивного жилища. Но по своей сути - это универсальный инструментарий формирования качественной жилой архитектуры, независимо от ее социального адреса. Действительно, если оставить в стороне все, что связано с обусловленностью высоким доходом, в центре внимания оказываются жизнеспособные идеи: независимости функциональных процессов и рациональной композиционной организации планов, глубинной индивидуализации и приватности программы проживания, очеловеченного масштаба построек и связи жилища с природным окружением на разных уровнях.

Перспектива элитарности добавляет важный параметр к представлениям о городском жилище наших дней - она освещает идеал такого жилища, стремление к которому обеспечивает создание современной, дружественной человеку, жилой среды.

*Поступила в редакцию 21 января 2009 г.*

**Дмитрий Владимирович Березин**, кандидат архитектуры, доцент кафедры «Дизайн» ЮУрГУ.

Область научных интересов: архитектура городского жилища.  
Контактные телефоны: 8-912-791-27-66, 261-23-21.

**Dmitry Vladimirovich Berezin**, candidate of science in architecture, Associate professor of the Design department of SUSU.

Scientific interests: architecture of urban inhabitation.  
Contact phones: 8-912-791-27-66, 261-23-21.