

## Разноэтажная квартальная застройка жилых районов и ее влияние на среду обитания

*М.Г. Багратян, З.Е. Зонтов*

*Московский государственный строительный университет*

**Аннотация:** В статье рассматривается краткий путь развития квартальной застройки Европы конца 19 века. Ограничившись лишь понятием «разноэтажной застройки» в пределах квартальной застройки, разберем яркие примеры ее использования. Проанализировав как градостроительные аспекты такой застройки, так и социальные проблемы, и блага, ею вызванные, сможем прийти к выводу о достаточно большой актуальности данного типа застройки в наше время, как в качестве освоения новых территорий, так и переосмысления имеющихся. Но без учета проблем, с которыми сталкивались архитекторы в прошлом, невозможно создать благоприятную среду для жизни человека.

**Ключевые слова:** градостроительство, разноэтажное строительство, экспериментальные застройки, alton west, застройка Припяти, послевоенное строительство, развитие идеи квартала, квартальная застройка, социальное действие застройки, архитектура 20 века, послевоенное строительство

К началу периода стабилизации мира после Первой мировой войны ускорившееся развитие промышленности и науки повлияло на значительный прирост городского населения. Однако жилищный кризис в развивавшихся странах все также оставался актуальной проблемой: «что требовало строительства нескольких миллионов жилищ, не считая замены тех антисанитарных домов, которые наполняли трущобные городские районы» [1].

Преобладавшая квартальная застройка в Европе, функционирующая по нормам XIX века, не была столь эффективна. Нужда в обеспечении жильем привела к достаточно плотной застройке, вплоть до 95 % территории, Западной Европы и Америки. Не нужно упоминать и о затрудненном транспортном сообщении и общих санитарных условиях.

Пытался решить данную проблему и Анри Соваж: «Еще накануне войны Соваж изобрел своеобразный тип многоэтажного ступенчатого

жилого дома, который покрывал собой всю поверхность квартала, давая тем самым стопроцентную плотность застройки. Особенность этого дома-квартала заключалась в том, что фасадные стены каждого верхнего этажа отступали от нижнего вглубь квартала» [1]. Однако этот прием застройки уже был использован ранее в Париже и не имел особой ценности.

Существовали и другие взгляды на данную проблему, исключая сохранение кварталов, и движение к изменению градостроительной доктрины. Среди приверженцев были Вальтер Гропиус, Ле Корбюзье и Андрэ Лурса. К середине 20-х годов проблема уже приобрела особую актуальность: «Естественно, что переход к пониманию жилого квартала как совокупности жилых домов, объединенных по определенному планировочному и социальному принципу, был далеко не прост для профессионального мышления архитекторов. Первые попытки, сделанные в этом направлении, были чрезвычайно робки и расплывчаты.

Более основательно был поставлен вопрос о пересмотре существующих норм плотности застройки жилых кварталов в книге «Наука планировки городов» (Rey A., Pidoux J., Barde Ch. *La science des plans des villes. Lausanne, Paris, 1928*)» [1]. Научное обоснование дало больше критериев для проектирования кварталов, например, для инсоляции были определены еще и такие факторы, как местоположение города, ориентация по сторонам света. Вершиной данных мыслей стал «отказ от монолитного жилого квартала, замена его группой свободно стоящих жилых домов, доступных воздуху и свету и расположенных среди зелени, в стороне от шумных улиц» [2]. И под эгидой всех этих идей начал развиваться «конвейер заводского домостроения», детищем которого стали «кварталы с просторными внутренними дворами, с разобщенной периметральной и строчной застройкой, дома-микрорайоны в Европе и дома-коммуны в СССР, комплексы домов-башен, кварталы одиночных домов-комбинат» [3].

---

Разноэтажная застройка является совокупностью нескольких типов застройки, сочетая открытый квартал с периметральной и строчной застройкой, сочетая постройки разной этажности и, как вариант, дома-башни. Основываясь на экспериментальных застройках и отдельных строениях, этот способ застройки получил распространение при реконструкции Европы после Второй мировой. Впрочем, как и к большинству других видов застройки, для большей эффективности использования территории, к этому виду обращались в качестве индустриального градостроения [4], чему существенно помогло панельное и блочное строительство.

Район Alton West к юго-востоку от Лондона, сочетающий 12-этажные башни с малоэтажными таунхаусами, можно назвать неплохим примером разноэтажной застройки. Построенный в 1958 году, он стал показательным для массовой застройки, используя идею Корбюзье о «районе-саде». Расположившись около парка, район состоит из свободно расположенных в естественном ландшафте нескольких точечных 12-этажных башен и 5 11-этажных домов, компанию им составляли таунхаусы. Большое количество света и простор в сочетании с природой создавали благоприятную среду для жизни, и район пользовался у британцев большой популярностью. Также, благодаря разноэтажной застройке, в этом районе была реализована структура роста семьи, когда в районе существовали небольшие квартиры для молодожёнов [5], просторные квартиры для семей с детьми и маленькие жилые ячейки для пожилых жителей. Так можно было прожить в одном районе всю жизнь, сменяя жилье, но оставаясь в благоприятной инфраструктуре и среде, при том, не меняя знакомых и друзей. Плюсы района были также и в плане высокой скорости строительства и относительно низких цен на жилье.

Однако район Alton West имел несколько фатальных недочетов, которые привели его в упадок. Высокая скорость и низкая цена

---

строительства обеспечивались низкокачественными материалами и несовершенством использованных технологий строительства. Отсутствие необходимой транспортной системы затрудняло развитие района в сторону стабильно развитой инфраструктуры [6]. Постоянно подтекавшие крыши и трескавшиеся стены, требующие ремонта, снижали цены на жилье. Психологический фактор также сыграл немаловажную роль в этой ситуации. Построенные в стиле «Брутализма» панельные дома со временем теряли белоснежный внешний облик и становились грязными, поддержка парковых зон в ухоженном виде была экономически невыгодной, вследствие чего образовывались пустыри. Таким образом, терялась общность жителей и благоприятная для развития среда, и, как следствие, жителями района постепенно стали маргинальные и неблагополучные представители общества.

К настоящему времени район реабилитирован. Часть домов снесена, часть реконструирована, а людей расселили. Благодаря этим мерам привлекательность района увеличилась. Другие районы Англии в 1950-1970 годов имели более печальную участь, и к настоящему времени снесены.

Иной подход к разноэтажной жилой застройке был в Советском Союзе. Хорошим примером может послужить передовой город Припять. Построенный уже в 1970-х годах, он имел за собой большой багаж экспериментальных примеров строительства и опыт зарубежных проектов. Однако проект Припяти был сложнее и заключался в проектировании целого города, с развитой инфраструктурой и максимальным удобством для проживания: «Идея разноэтажной застройки отражалась в «Треугольной» застройке. Для данного принципа застройки характерна смесь жилых домов стандартной этажности и домов повышенной этажности. Отличительной особенностью такого строительства является визуальный простор и свободные пространства между зданиями. Кроме сознательного увеличения

---

свободного городского пространства, эта цель достигалась также и особым, равноугольным расположением улиц и проспектов» [7]. При этом дома компоновались различными способами, создавая уникальный вид для каждой части города, правильно включая в себя инфраструктурные объекты. Проектировался город с хорошо продуманным образом жизни для граждан.

Припятск так и не показала весь свой потенциал в связи с аварией на Чернобыльской АС. Находясь в авангарде советского градостроительства, город не успел в полной мере продемонстрировать проблемы, возникавшие при его расширении и организации жизни жителей [8]. Также недостаточно долгая продолжительность жизни города не позволила оценить, как инфраструктура и застройка отреагировали бы на возросшее число пожилых.

Сейчас же, в современных реалиях России, стоит вопрос о застройке неосвоенных территорий, и переосмыслении старых районов. И здесь, как нельзя лучше, подходит идея разноэтажного строительства. Достаточно высокая плотность застройки, без ухудшения условий инсоляции и озеленения уличных территорий, соответствует и социальной политике с предоставлением различных решений жилья в одном массиве [9]. Также, уже достаточный опыт позволяет организовать более удачную инфраструктуру, без возникновения фатальных проблем и ошибок прошлых массовых проектов. Однако следует учитывать фактор психологического влияния окружения на человека, создание более жизнерадостной городской среды путем архитектурной выразительности, обилия зеленых зон и различных мест отдыха и проведения досуга. Также благоприятным фактором может быть и компоновка домов в своеобразные кварталы, создающие районы [10].

Проекты разноэтажного строительства активно развиваются в виде цельных спроектированных поселков, однако и применение их в городской среде возможно, но с учетом уже сформировавшихся городских застроек имеет некоторые трудности.

---

## Литература

1. Бунин А. В., Саваренская Т. Ф. Градостроительство XX века в странах капиталистического мира. Том 2, 1971. 412 с.
  2. Бычкова А.Н., Ганжа С.Д., К вопросу об эволюции понятия "квартал" // Региональные Архитектурно-художественные школы. 2016. №1. С. 277-283.
  3. Повзун А.О., Зимин С.С., Овсянникова А.В.. Среднеэтажное квартальное домостроение как альтернатива многоэтажной микрорайонной застройке в городской среде. // Строительство уникальных зданий и сооружений, 2016, №3. С. 7-16.
  4. Гриценко М.И., Гармонизация городской среды на примере многофункциональных комплексов в Нидерландах // Сборник трудов конференции Архитектура и Архитектурная среда: Вопрос исторического и современного развития-2019, С. 57-61.
  5. Глазычев В.Л. Архитектура. М.: Астрель, Дизайн. Информация. Картография, АСТ, 2002. 672 с.
  6. Вукан Р. Вучик Транспорт в городах, удобных для жизни. М.: Территория будущего, 2011. 576 с.
  7. Gaevskaya Z. A., Mityagin S. D. Capital construction and noosphere genesis // Applied Mechanics and Materials, №587-589 (2014), pp. 123-127.
  8. Gaevskaya Z.A., Rakova X. M. Modern building materials and the concept of «sustainability project» // Advanced Materials Research, № 941-944 (2014), pp. 825-830.
  9. Петров К.С., Швец Ю.С., Корнилов Б.Д., Шелкоплясов А.О. Применение BIM-технологий при проектировании и реконструкции зданий и сооружений // Инженерный вестник Дона. 2018. №4. URL: ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD\_20\_Petrov.pdf\_df135443df.pdf.
  10. Серая Е.С., Шеина С.Г., Петров К.С., Матвейко Р.Б., Интеллектуальная городская среда. Интеграция ГИС и BIM // Инженерный
-

