

Министерство науки и высшего образования  
Российской Федерации

Федеральное государственное автономное образовательное  
учреждение высшего образования  
«ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

*Академия архитектуры и искусств*

Г. А. Трухачёва  
Ю. А. Скоблицкая

**АРХИТЕКТУРА МНОГОЭТАЖНЫХ  
ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ.  
ОРГАНИЗАЦИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ**

*Монография*

Ростов-на-Дону – Таганрог  
Издательство Южного федерального университета  
2018

**Юлия Александровна Скоблицкая  
Галина Александровна Трухачева**  
**Архитектура многоэтажных  
жилых комплексов.**  
**Организация обслуживания**

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=39847459](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=39847459)*

*Архитектура многоэтажных жилых комплексов. Организация  
обслуживания:  
ISBN 9785927526925*

### **Аннотация**

Новые социально-экономические условия крупнейших городов характеризуются отсутствием комплексности застройки, имущественным расслоением городского населения и несовершенством системы обслуживания. Одним из эффективных путей улучшения сложившейся ситуации является строительство многоэтажных жилых комплексов с обслуживанием, которые могут отвечать потребностям различных социальных категорий населения, объединяя и органично сочетая жилые, обслуживающие и рекреационные функции. На современном этапе ведутся активное проектирование и строительство многоэтажных жилых комплексов с обслуживанием. При этом практически

отсутствует нормативная документация, регламентирующая номенклатуру, размещение и функциональные связи учреждений обслуживания в структуре комплекса. В работе описаны номенклатура, размещение учреждений обслуживания, а также сформулированы основные принципы организации системы обслуживания в структуре многоэтажных жилых комплексов в зависимости от класса комфортности, расположения в структуре города, расчетной площади комплекса, этажности и пр.

# Содержание

Введение	5
Глава 1	8
1.1. Предпосылки появления нового типа жилища – многоэтажный жилой комплекс	8
1.2. Исторические этапы развития строительства и проектирования многоэтажных жилых комплексов в крупнейших городах	12
1.2.1. Отечественный опыт проектирования	12
1.2.2. Зарубежный опыт проектирования	19
1.3. Современные тенденции проектирования и строительства многоэтажных жилых комплексов в России	25
Конец ознакомительного фрагмента.	28

**Г. А. Трухачёва,  
Ю. А. Скоблицкая**

# **Архитектура многоэтажных жилых комплексов.**

## **Организация обслуживания**

### **Введение**

В жилище всегда наблюдалась взаимосвязь множества различных функций. Таким образом, многофункциональность (место проживания, работы, отдыха, сна и пр.) – это один из важнейших принципов организации жилой среды, который трансформировался и развивался вместе с эволюцией общества, обуславливая различные приоритетные формы и функции жилища в различные исторические эпохи.

На протяжении всей истории развития общества и соответственно жилища наблюдаются этапы объединения и разделения различных функциональных групп помещений в его структуре. В течение многих столетий жилище человека представляло собой односемейный дом, который объединял в себе жилой дом и место трудовой деятельности человека.

Рост промышленного производства, появление и развитие мастерских, заводов выделили из жилища мелкие производства. Но появившиеся при этом торговые и деловые учреждения (магазины, рестораны, салоны и пр.) обусловили целесообразное и рациональное их блокирование и встраивание в структуру жилища. Таким образом, процессы, определившие в свое время отделение производства от жилища, впоследствии стали причиной объединения и возникновения новых типов многофункциональных зданий и комплексов. Новые социально-экономические условия крупнейших городов характеризуются отсутствием комплексности застройки, имущественным расслоением городского населения и несовершенством системы обслуживания.

Одним из эффективных путей улучшения сложившейся ситуации может стать строительство многоэтажных жилых комплексов с обслуживанием, которые могут отвечать потребностям различных социальных категорий населения, объединяют и органично сочетают жилые, обслуживающие и рекреационные функции.

*Многоэтажный жилой комплекс с обслуживанием* – это ряд зданий и сооружений высотой от 9 до 25 этажей, состоящих из взаимосвязанных разнофункциональных структурных объемов, которые объединяются функционально-планировочным решением, а также композиционным замыслом в единую систему, реализующую потребности человека в труде, быте и отдыхе.

В зависимости от архитектурно-планировочных решений жилых помещений, уровня организации обслуживания многоэтажные жилые комплексы подразделяются на различные классы комфортности.

*Понятие «класс комфортности многоэтажного жилого комплекса» основывается, прежде всего, на признаках удобства проживания в комплексе, к ним относятся: наличие развитой инфраструктуры, расположение в структуре города, а также восприятие окружающей среды. Критерии класса комфортности распространяются на три основных элемента жилого комплекса: жилую зону, зону обслуживания и на окружающую среду.*

В разные периоды развития общества, а соответственно, и архитектуры как явления глубоко социального превалировали те или иные факторы. Дискуссии о ведущей роли каждого из этих факторов доказали, что лишь взаимодействие и разумное сочетание всех этих важнейших составляющих и формирует законченный тип здания. Мысль о соединении всего многообразия функций, конструкций и форм в едином архитектурном произведении бессмертно зафиксирована в триаде Витрувия «Польза. Прочность. Красота».

# **Глава 1**

## **История возникновения и развития многоэтажных жилых комплексов**

### **1.1. Предпосылки появления нового типа жилища – многоэтажный жилой комплекс**

*Многоэтажный жилой комплекс* на современном этапе можно считать наиболее перспективной формой пространственной организации потребностей человека в разнообразном и многозначном городском окружении, удовлетворяющей его в жилище, работе и отдыхе. В состав многоэтажного жилого комплекса входят жилая, деловая и общественная зоны (торговые, культурно-просветительские, социально-бытовые, спортивные). Все части комплекса объединяются на основе использования единого участка города, общей системы инженерных коммуникаций и общей конструктивной системы, на основе общей внешней формы, что находит отражение в объемно-пространственной композиции

комплекса. Вместе с тем функциональные процессы в нем протекают независимо друг от друга [9, 10].

Если обратиться к историческому опыту проектирования и развития жилища, то можно заметить, что всегда существовала взаимосвязь большого количества функций. Из этого следует, что принцип многофункциональности в жилище – это можно считать одним из основных принципов организации жилой среды, который претерпел значительные изменения и развивался вместе с потребностями общества, что обуславливало разнообразные приоритетные функции жилища в различные исторические периоды.

В процессе развития общества и непосредственно самого жилища проходили различные процессы объединения и разделения функциональных групп помещений в его структуре. В течение длительного исторического периода жилище представляло собой односемейный дом, в котором объединялись непосредственно жилая функция, и место, реализующее трудовую деятельность человека.

В XIX – начале XX вв. активно развивается промышленное производство, также появляются и развиваются мастерские, из жилища выделяется мелкое производство, при этом идет активное развитие торговых и деловых учреждений, что обусловило их объединение с жилищем. Процессы, которые в свое время определили разделение производства и жилища, позднее стали причиной возникновения многофункциональных зданий и комплексов [15, 41, 45, 57].

В настоящее время одной из наиболее эффективных форм организации жилища в крупнейшем городе, которая отвечает потребностям современного человека и удовлетворяет его потребности в работе, жилище и отдыхе, являются многофункциональные жилые комплексы [82].

В составе жилого комплекса можно выделить следующие зоны – жилая зона, деловая (офисные помещения, отделения банков и пр.), обслуживающая зона (магазины, салоны красоты и т. д.) и гараж-стоянка, и прочие технические помещения. В составе этих помещений можно выделить закономерности в их формировании, но при этом есть и ряд различий, в первую очередь, ценовых и архитектурно-строительных, связанных с расположением здания/комплекса в структуре города.

В 1990-е годы были значительные изменения в городской структуре, основными факторами проектирования стали социально-экономические факторы (получение максимальной прибыли, организации большого количества учреждений обслуживания в структуре комплекса, с целью «экономии» наиболее ценных городских территорий).

*Многоэтажный жилой комплекс с обслуживанием* – это ряд зданий и сооружений высотой от 9 до 25 этажей, состоящих из взаимосвязанных разнофункциональных структурных объемов, которые объединяются функционально-планировочным решением, а также композиционным замыслом в единую систему, реализующую потребно-

*сти человека в труде, быте и отдыхе.*

Проблемы формирования жилых комплексов:

- *размещение жилого комплекса в структуре города* – определение необходимости и целесообразности расположения комплекса с учетом его класса комфортности, а также определение состава учреждений обслуживания в структуре жилого комплекса, учитывая градостроительную ситуацию;
- *функционально-пространственная организация* – определение размещения, состава, а также типа функционирования обслуживания в соответствии с классом комфортности жилого комплекса;
- *архитектурно-планировочная организация жилого комплекса* – «построение» структуры жилого комплекса, в соответствии с социальными, архитектурно-планировочными особенностями организации жилища [32] (рис. 1).

## **1.2. Исторические этапы развития строительства и проектирования многоэтажных жилых комплексов в крупнейших городах**

### **1.2.1. Отечественный опыт проектирования**

В 1920-е гг. формулируются первые принципы проектирования жилых комплексов с обслуживанием. Именно в этот период начинается строительство жилых кварталов, которые приходят на смену казарм, доходных домов и пр. Одновременно с этим архитекторы ведут поисковое проектирование новых элементов обслуживания и их непосредственной взаимосвязи с жилищем. В первых проектах жилых комплексах, непосредственно при жилище предусматривались магазины, образовательные учреждения и дома культуры (рис. 2).

Жилой комплекс является следствием эволюции градостроительных концепций многоэтажного жилища в XX в. Развитие концепции жилого комплекса с обслуживанием имеет несколько основных этапов:

**1) в 1920–1930-х гг.** активно развивается идея *дома-ком-*

*муны и жилого квартала* (площадью 1,5–2 га). Основная часть проектируемого жилища создавалась для проживания рабочего класса, такие дома создавались скорее для контроля за рабочими, обобществления их быта, а не для комфортного проживания.

В этот период идет активное развитие идеи дома с коллективным обслуживанием. Главным принципом такого жилища было обобществление всех бытовых процессов, таких как: питание, стирка, воспитание детей и пр. При этом считалось, что коллективное обслуживание значительно снижает стоимость жилища [4, 26].

Следует отметить, что жилые дома с коллективным обслуживанием, т. е. дома-коммуны, не получили широкого распространения. Причиной тому явились навязанные общественные функции, заменившие привычный всем быт. Дома такого типа пригодны в большей степени для временного проживания людей [23, 47, 77].

В этот период выделяются следующие тенденции:

- комплексный подход к застройке всей жилой территории;
- расширение номенклатуры объектов проектирования;
- группы жилых домов совмещаются с предприятиями бытового обслуживания, при этом образуя комплексы приблизительно одинаковой величины, включающие необходимые виды услуг;
- жилые дома с обслуживанием – дома-коммуны – созда-

вались для контроля над рабочими и обобществления их быта [5, 13].

Вторая половина 1930-х гг. Для данного периода характерно:

- организация и проектирование новой формы обслуживания, а также совершенствование системы магистральных улиц и движения транспорта;

- новый тип застройки, сложившийся в этот период представляет собой 3–5-этажные секционные жилые дома, образующие жилые комплексы (кварталы) с учреждениями обслуживания;

- большое внимание уделялось придомовой территории, проектировщики создавали дворы, которые были максимально защищены от ветрового и шумового воздействия, а также хорошо благоустроены и озеленены;

- в каждом квартале стремились разместить детские дошкольные учреждения, магазины, а также – школы.

**2) в 1950-х гг.** активно развивается идея микрорайонирования во вновь проектируемых городах, новые районы проектировались и строились на основе микрорайонирования. При этом они рассматривались как деловой центр и спальные периферийные жилые районы, и массовое жилище являлось жилым комплексом.

Проектирование и размещение учреждений обслуживания стало особым системным объектом планирования. Именно в этот период сформировалась ступенчатая система

обслуживания, которая позволяла обеспечивать жилые районы, города всеми необходимыми учреждениями обслуживания с учетом численности населения и величины территории.

В небольших жилых образованиях размещались учреждения повседневного обслуживания, в более крупных – учреждения эпизодического посещения.

Территория города в целом, микрорайоны, жилые группы охватывались единой сетью учреждений обслуживания. Состав и размеры учреждений обслуживания определялись с учетом нормативной документации [5].

Со временем развитие системы обслуживания повлекло за собой укрупнение кварталов (от 7–8 до 12–16 га) с дальнейшей дифференциацией территории по функциональному назначению:

- кварталы стали представлять собой жилые группы с полужамкнутыми дворовыми пространствами;
- по принципу микрорайона внутри кварталов стали размещать школы и детские дошкольные учреждения;
- магазины и элементы социально-бытового обслуживания стали размещать на первых этажах жилых домов вдоль улиц;
- функциональное зонирование территории укрупненных кварталов предусматривало выделение зон с обслуживающими зданиями, а жилая застройка по-прежнему размещалась по периметру.

3) в 1960-х гг. в международной практике идет активное развитие идеи многоэтажных жилых комплексов как *альтернативный принцип организации гуманной городской жилой застройки*, отражающей требования увеличения ее плотности, интеграции жизни, укрупнения и многопрофильности деловых центров и обслуживания [46]. Функциональное зонирование городской территории представляло собой разделение жилой и деловой зон, что в последствии негативно отразилось на социальной структуре города. Требования, которые были прописаны в нормативной документации к организации жилых кварталов, предполагали появление предприятий приближенного обслуживания, включающих полный набор учреждений (хозяйственных, торговых, физкультурных, детских, рекреационных и пр.) – так стали появляться жилые комплексы с обслуживанием.

Именно в этот период формируются основные концепции проектирования жилых комплексов с обслуживанием.

Также в этот период окончательно сформировалась концепция многофункционального жилого комплекса, которая в полной мере отвечала основным требованиям, необходимым для организации полноценной жилой среды, как при новом строительстве, так и при реконструкции существующей застройки [4, 78].

Развитие концепции жилых комплексов с обслуживанием в нашей стране связано с развитием урбанизации. В отличие от зарубежной практики в России не проектировались

и не строились суперурбанизированные структуры, соответственно практически не имела развития деловая часть, которая является неотъемлемым элементом в комплексах такого типа [65].

**4) в 1970–1980-е гг.** в СССР регулярно проводились конкурсы на разработку многофункциональных жилых домов/комплексов, имеющих развитую систему обслуживания.

В данный период формируются основные приемы проектирования многофункциональных жилых домов/комплексов с открытой и закрытой системой обслуживания. Выявляются наиболее оптимальные составы учреждений обслуживания. Были выявлены номенклатура и суммарная площадь помещений учреждений обслуживания –  $0,5\text{--}0,75\text{ м}^2$  на одного человека.

Жилищное строительство было неотделимо от решения системы социально-бытового обслуживания населения и осуществлялось преимущественно в виде крупных жилых комплексов, включающих не только жилые дома, но и сооружения культурно-бытового обслуживания населения (детские учреждения, магазины, спортивные сооружения и пр.) [6, 16, 78].

В этот период складывается понятие – межмагистральные территории (территории, ограниченные красными линиями магистральных улиц общественного значения, границами территорий городских узлов и примагистральных терри-

торий), так как основным элементом планировочной структуры города становятся не отдельные жилые группы, а крупные микрорайоны, районы размером примерно 500 га.

Общественные центры жилых районов формируются преимущественно объектами периодического обслуживания и размещаются на участках, специально отведенных под общественную застройку. В структуру таких общественных центров, помимо учреждения социально-бытового обслуживания, как правило, включались парк и спортивный комплекс [5, 37, 47].

**5) в 1990-е гг.** реализуются первые проекты многофункциональных жилых комплексов по типу «город в городе», которые имели довольно развитую систему обслуживания, отвечающую основным потребностям жильцов.

Многоэтажные жилые комплексы получили широкое распространение благодаря тому, что повышалась эффективность использования городских территорий, при этом обеспечивалась оптимальная функциональная насыщенность учреждения обслуживания, вследствие этого формировалась комфортная среда для проживания в комплексе [17] (рис. 3).

В данный период застройка велась преимущественно точечно, поэтому происходит изменение подходов к формированию системы обслуживания при жилище. Учреждения обслуживания проектируют непосредственно при группе жилых домов, при этом совершенно не отвечающие потребно-

стям жилой застройки в целом.

Ступенчатая система обслуживания практически перестает учитываться ввиду того, что ведется преимущественно точечная застройка городских территорий.

## **1.2.2. Зарубежный опыт проектирования**

В первой половине XX в. велись поиски новых подходов, позволяющих решить основные проблемы развития городской среды (экономические, социальные и пр.).

Прообразом современных многофункциональных жилых комплексов стали те, что проектировались в США в 1960-е гг. В тот период архитекторы, проектировщики старались создавать среду, насыщенную учреждениями обслуживания. Выяснилось, что проектирование и строительство жилых комплексов такого типа позволили в значительной степени повысить эффективность использования городских территорий, сократить коммуникации, в значительной степени повысить окупаемость и при этом обеспечить высокий уровень комфорта для проживающих.

Можно отметить, что в этот период строительство и размещение жилых комплексов с обслуживанием носили стихийный характер. Жилые комплексы стали строить и проектировать ввиду все повышающейся стоимости городских земель; некоторой социальной «изолированности» жилища и повышающегося роста социальных патологий.

Первые проекты многофункциональных комплексов представляли собой суперурбанизированные структуры (например Дефанс, Линкольн-центр и пр.) [78, 81, 82].

Жилые комплексы успешно проникали в городскую структуру, изменения происходили лишь с учетом ситуации, т. е. могли изменяться этажность, архитектурно-художественный образ, функциональная насыщенность и размещение учреждений в структуре комплекса, при этом всякий раз неизменно сохранялся высокий коэффициент использования ценных городских земель.

Основные этапы развития архитектуры многофункциональных жилых комплексов:

**1920–1950-е гг.** В этот период осуществляются первые проекты, в которых сформированы первые концептуальные положения проектирования микрорайонов с двухступенчатой системой обслуживания.

Наиболее активно основные положения концепции микрорайонирования развиваются в США, наиболее отчетливо это отразилось в генеральном плане Нью-Йорка, где одним из авторов был К. Перри, который наиболее активно развивал концепцию микрорайонирования, основной идеей которой было размещение социально-бытовых учреждений обслуживания в непосредственной близости от жилища.

Э. Говард стремился формировать целые группы учреждений обслуживания, которые находились бы в непосредственной близости от жилища. Все эти идеи активно раз-

вивались в градостроительной практике США. В послевоенный период сформировалась концепция двухступенчатой системы обслуживания [5, 36].

Для наиболее удобной классификации учреждений обслуживания в структуре города стали выделять жилые районы и микрорайоны:

- мелкими образованиями являются – микрорайоны, в них размещались учреждения повседневного обслуживания;
- крупные образования – жилые районы. В жилом районе проектировались специализированные учреждения эпизодического посещения.

Учреждения повседневного и эпизодического обслуживания входят в систему укрупненных территориальных единиц – межмагистральных территорий.

**1950–1960-е гг.** В этот период идет отказ от системы микрорайонирования. Проводятся конкурсы, реализуются первые проекты многофункциональных жилых комплексов.

Наиболее характерным примером жилого комплекса, реализованным в этот период, является «Марсельская единица» (1947–1952 гг.), архитектор Ле Корбюзье, Марсель, Франция. Данный многофункциональный комплекс является домом-комплексом, в котором достаточно развит блок учреждений обслуживания. Учреждения обслуживания размещаются по всей высоте здания, туда входят: библиотека, почта, кафе, продовольственный магазин и пр. Особенностью данного комплекса является размещение детского сада

– на кровле жилого дома, при этом там же размещаются площадки для отдыха взрослого населения. Комплексы такого типа еще строились во Франции (в городах – Бри-ан-Форе, Фирмине, Нант-Резе) и Берлине.

В данный период в зарубежной практике активно стремились избавиться от «недостатков» системы микрорайонирования. Велись уплотнение и модернизация городов-спутников. В Англии и Франции начали появляться так называемые высокоурбанизированные центры, преимущественно на территории существующих районов, сформировалась основная концепция многофункциональных жилых комплексов.

В США в 1960-е гг. были реализованы первые проекты многофункциональных жилых комплексов. Одним из первых реализованных проектов является Першинг-Сквер в Лос-Анжелесе, здесь максимально использовался отведенный участок, в состав комплекса включено большое количество разнообразных учреждений обслуживания, таких как супермаркеты, офисы, станция метрополитена, учреждения бытового обслуживания и пр.

Следует отметить, что в целом в данный период велось скорее стихийное строительство в связи с повышением стоимости городских земель и значительным притоком населения в крупные города, и пр.

Наиболее характерным примером для данного периода является Дефанс в Париже, комплекс представляет собой суперурбанизированную структуру. Строительство данного

комплекса велось более тридцати лет (1955–1989 гг.). Дефанс представляет собой преимущественно деловой центр с включением жилого квартала. В комплексе по уровням разделены пешеходные и транспортные потоки. Здесь представлен наиболее полный состав учреждений обслуживания – выставочные центры, офисы, рекреационные зоны, учреждения социально-бытового обслуживания и пр.

**1960–1970-е гг.** Появилось стремление к созданию в жилых комплексах межсоседских связей.

В этот период в зарубежной практике было реализовано значительное количество проектов многофункциональных жилых комплексов, как в новых районах, так и на реконструируемых территориях. Комплексы такого типа «оживляли» пригороды крупных городов и становились своего рода общественными центрами.

**1980-е гг.** Жилые комплексы постепенно стали уменьшаться в своих размерах, сократилось количество учреждений обслуживания, сократилось число уровней инфраструктуры, при этом были выявлены недостатки закрытой системы обслуживания. Теперь жилые комплексы преимущественно имеют три уровня инфраструктуры: подземный – автостоянки, нижние уровни – социально-бытовое обслуживание, верхние – непосредственно жилище. Комплексы старались вписывать в окружающую сложившуюся среду.

Многоэтажные жилые комплексы с обслуживанием данного периода в значительной степени обогатили типологию

жилищной архитектуры, дав большое разнообразие сочетаний жилых и общественных элементов [25, 30, 78].

**1990-е гг. – настоящее время.** Начиная с данного периода отечественная и зарубежная практика приобретают все больше схожих черт, но при этом есть и отличия.

В зарубежной практике еще на стадии формирования концепции будущего многофункционального комплекса активно учитывается социальный фактор. При этом комплексы занимают достаточно маленькие территории в среднем 0,5–1 квартал (1,5–2 га), учреждения обслуживания преимущественно стремятся разместить на трех нижних уровнях и на кровлях.

На современном этапе многофункциональные жилые комплексы в зарубежной практике ориентированы на индивидуального потребителя, это произошло в связи с насыщением рынка жилища и общим улучшением благосостояния населения [87, 88, 89, 90]. В этой связи можно отметить увеличение потребности в многофункциональном жилище.

# **1.3. Современные тенденции проектирования и строительства многоэтажных жилых комплексов в России**

На современном этапе в отечественной практике сформировалась концепция организации сети общественного обслуживания, где одним из основных элементов являются многофункциональные общественно-торговые центры, размещающиеся в наиболее характерных пересечениях людских и транспортных потоков, а также комплексы приближенного обслуживания.

На проектное решение многофункционального жилого комплекса влияет значительное количество факторов, таких как размещение в структуре города, состав учреждений обслуживания, сложившаяся застройка и инфраструктура, и пр.

На современном этапе застройщик стремится вместить наибольшее количество разнофункциональных элементов и при этом комплексы стали занимать довольно обширные территории. А учреждения обслуживания размещаются не только в структуре жилых домов, но и в отдельно стоящих зданиях на территории комплекса, и выполняются в едином архитектурном стиле [70] (рис. 4, 5).

На данный момент нет конкретных указаний по составу и площадям учреждений обслуживания в структуре комплекса.

Первые жилые комплексы премиум-класса в отечественной практике были реализованы в Москве и имели довольно развитую инфраструктуру: салоны красоты, бильярдные, спортивные залы, магазины и пр. При этом система функционирования – закрытого типа. Был выявлен значительный недостаток данных проектов – жильцы комплексов такого типа предпочитают посещать привычные и, как правило, престижные заведения, будь то фитнес-клуб или салон красоты. Вследствие этого в комплексах стали проектировать коммерческие учреждения обслуживания, которые рассчитываются не только на жильцов комплекса. Благодаря этому фактору развивается система обслуживания целого микрорайона, района.

Инфраструктура жилого комплекса формируется в соответствии с уже сложившейся системой обслуживания микрорайона, при этом необходимо брать в расчет специфику территории, существующие учреждения обслуживания. Например, учреждения торговли, офисные помещения следует предусматривать в местах с интенсивным движением людей, с хорошей транспортной доступностью и пр. [31, 33, 45].

Следует отметить, что разнообразное функциональное наполнение жилого комплекса влияет на тип многофункционального жилого комплекса, где сами учреждения обслужива-

живания могут существовать как автономно, так и нет.

В структуре многофункциональных комплексов выделяются следующие основные функциональные зоны: жилая, деловая и зона обслуживания, также в отдельную зону можно выделить гараж-стоянку.

На современном этапе в жилой зоне появился новый тип помещений – пентхаус (квартира большей площади, размещаемая преимущественно на последнем этаже). В зависимости от класса комфортности в комплексе предусматриваются летние террасы, смотровые площадки, в некоторых случаях возможно размещение вертолетной площадки.

В современных условиях одним из обязательных элементов является наличие парковки (размещение возможно под землей, в цокольном этаже, а также во встроенно-пристроенном объеме (с учетом санитарных разрывов)), при этом необходимо наличие гостевой парковки (размещение преимущественно на открытых площадках).

В отечественной и зарубежной практике жилые комплексы имеют достаточно ярко выраженную концепцию, которая формируется с учетом потребностей жильцов, функционального наполнения и пр., вследствие этого можно выделить три основных типа жилых комплексов: клубные, элитные и коммерческие жилые комплексы.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.