

**Министерство образования и науки Российской Федерации
Волгоградский государственный архитектурно-строительный
университет**

Е. А. Баранская, Г. Н. Ковалева

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО
ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В ВОЛГОГРАДЕ:
СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА**

Учебное пособие



© Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Волгоградский государственный архитектурно-
строительный университет», 2012

**Волгоград
ВолГАСУ 2012**

УДК 728.1(470.45-25)(075.8)
ББК 38.711(2 Рос-4 Вор)я73
Б 243

Р е ц е н з е н т ы:

доктор архитектуры, профессор *Д. Г. Донцов*, зав. кафедрой архитектуры жилых и общественных зданий Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета;
кандидат технических наук *Э. С. Косицына*, профессор кафедры экологического строительства и городского хозяйства ВолгГАСУ

*Утверждено редакционно-издательским советом университета
в качестве учебного пособия*

Баранская, Е. А.

Б 243 Проектирование и строительство жилых зданий в Волгограде: современная практика [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е. А. Баранская, Г. Н. Ковалева ; М-во образования и науки Росс. Федерации, Волгогр. гос. архит.-строит. ун-т. — Электрон. текстовые и графич. дан. (151 Мб). — Волгоград : ВолгГАСУ, 2012. — Учебное электронное издание комбинированного распространения : 1 CD-диск. — Систем. требования: PC 486 DX-33; Microsoft Windows XP; 2-скоростной дисковод CD-ROM; Adobe Reader 6.0. — Официальный сайт Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Режим доступа: <http://www.vgasu.ru/publishing/on-line/> — Загл. с титул. экрана. — Имеется печатный аналог.

ISBN 978-5-98276-495-9

Представлены теоретические основы и практический опыт строительства современных жилых структур в системе городской застройки Волгограда. Приведена классификация основных типов современных жилых домов, применяемых в Волгограде. Обобщен опыт формирования условий для создания комфортной жилой среды.

Для студентов, обучающихся по направлению «Архитектура», при изучении дисциплины «Архитектурное проектирование» и курса лекций «Региональная архитектура». Может быть также полезно аспирантам и широкому кругу специалистов — архитекторов и строителей.

Для удобства пользования изданием рекомендуем пользоваться электронным оглавлением, открываемым с помощью функции «Закладки» (Bookmarks).

**УДК 728.1(470.45-25)(075.8)
ББК 38.711(2 Рос-4 Вор)я73**

Нелегальное использование данного продукта запрещено

ISBN 978-5-98276-495-9



© Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет», 2012

Оглавление

Введение	4
1. Формирование жилых структур города Волгограда	5
2. Типология жилых структур	15
2.1. Типология индивидуальных и блокированных жилых домов	18
2.2. Секционные, коридорные, галерейные дома	22
3. Особенности архитектуры современного жилища	26
3.1. Архитектурно-планировочные особенности проектирования жилья	26
3.2. Конструктивные особенности и строительные материалы	30
3.3. Стилистико-эстетические особенности	38
4. Современные объекты жилого строительства Волгограда	44
4.1. Жилые объекты высотного точечного строительства	44
4.2. Жилые объекты строительства средней этажности	70
4.3. Комплексная застройка жилыми объектами малой этажности	78
Заключение	94
Список рекомендуемой литературы	95

ВВЕДЕНИЕ

Город Волгоград за последние два десятилетия претерпевает динамичные преобразования своей градостроительной структуры и застройки. Сложившаяся за четыре столетия градостроительная схема его территории реконструируется и изменяется под влиянием новых экономических отношений. Рыночные отношения и инвестиции активизировали эти градостроительные преобразования с начала 1990-х гг.

В этот период интенсивно строилось жилье во всех районах города. Однако современные изменения в структуре города за последние два десятилетия не всегда учитывали градостроительные особенности его уже сложившихся жилых территорий. Существующий жилой фонд Волгограда создавался с конца девятнадцатого столетия. Можно найти примеры строительства жилых объектов, относящихся к различным историческим периодам развития Царицына — Сталинграда — Волгограда, в некоторых районах города, особенно в Центральном и Ворошиловском. Эти жилые дома организовывались в жилые группы: мелкие или достаточно крупные жилые кварталы и микрорайоны. Они создавались в соответствии с социальными, градостроительными, архитектурно-планировочными и стилистическими особенностями определенного исторического периода.

Жилая архитектура в Волгограде подразделяется на здание повышенной этажности, высотную, средней этажности и малоэтажную. Современный период строительства жилой архитектуры характеризуется прежде всего введением точечной высотной застройки в уже сложившуюся ткань города. Значительно реже появляются небольшие жилые кварталы, состоящие из групп домов средней этажности. Высотные жилые объекты за последние годы появились во всех районах города, а также в спутнике Волгограда городе Волжском. Особенно интенсивно ведется жилищное строительство в Дзержинском и Ворошиловском районах. Но даже в этих районах свободных неосвоенных территорий осталось немного, поэтому занимают участки, которые ранее резервировались под размещение градостроительных объектов другого функционального назначения:

- рекреационные зоны;
- транспортные развязки;
- территории, предназначенные для спортивных объектов;
- промышленные территории;
- складские территории;
- зеленые зоны и т. д.

Положительным моментом нового жилищного строительства является реконструкция бывших промышленных объектов и складских зон под новые жилые образования.

Современное жилищное строительство в городах России по своим потребительским качествам подразделяется на социальное жилье, жилье эконом класса, жилье улучшенной планировки, жилье бизнес-класса и люкс. В Волгограде практически не строится социальное жилье, в основном присутствует жилье улучшенной планировки и жилье эконом-класса. Делаются единичные попытки создать крупные жилые комплексы бизнес-класса, однако набор и качество жилых помещений, обслуживающих зон, благоустройство и озеленение территорий и т. д. не полностью отвечает этой потребительской категории жилья.

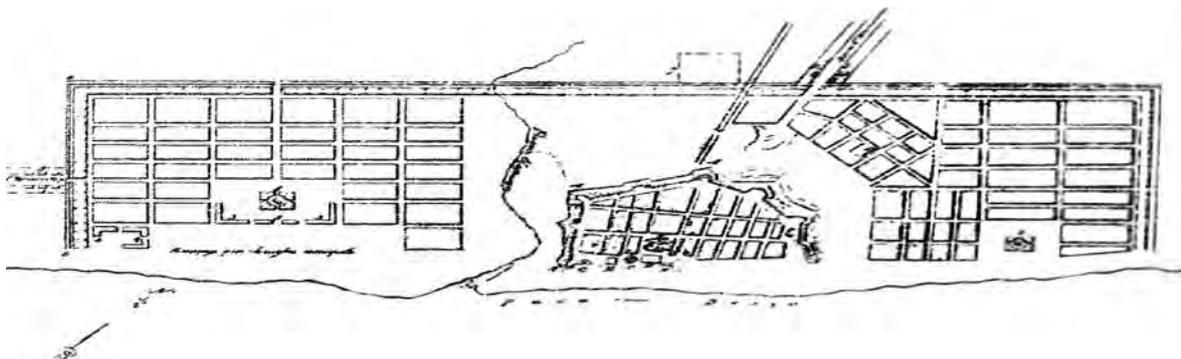
Новое жилищное строительство любой категории потребительских качеств должно учитывать при подготовке проектов и строительстве естественно-природные, социально-экономические, экологические, духовно-нравственные факторы, обеспечивающие комплекс личного и общественного здоровья, материального, социального, экологического и духовного благополучия жителей Волгограда.

В последнее время в Волгограде идет активное возведение жилых домов. Новостройки занимают примерно половину общего прироста предложения жилья за последние два года (150 тыс. м² из 300 тыс. м²), однако пока этого объема явно недостаточно для насыщения существующего спроса в жилье. В течение 2011 г. запланировано ввести в эксплуатацию около 840 тыс. м² жилья.

1. ФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛЫХ СТРУКТУР ГОРОДА ВОЛГОГРАДА

Обычно архитектурный облик города складывается в течение многих лет, а иногда и столетий. На него оказывают влияние и природные условия, и развитие промышленности, и сложившиеся национальные традиции, и веяния эпохи. Наиболее старой частью города Волгограда является теперешний Центральный район. Поселение, первоначально возведенное в качестве сторожевой крепости на слиянии реки Волги и речки Царицы в начале XVII в., просуществовало на высоком правом берегу Волги более полутора веков. В XVIII столетии крепость постепенно утратила свою сторожевую функцию и превратилась в маленький уездный город

Саратовской губернии. В XIX столетии город трансформировался в более сложную градостроительную структуру, состоящую из нескольких частей. Обособленность каждой части растущего города была вызвана большим количеством оврагов и балок. К концу XIX в. градостроительная структура Царицына состояла из отдельных поселков, сгруппированных вокруг промышленных предприятий, постепенно возникавших на берегу реки Волги. Такая градостроительная схема, но только более урбанизированная, сохраняется и в настоящее время.



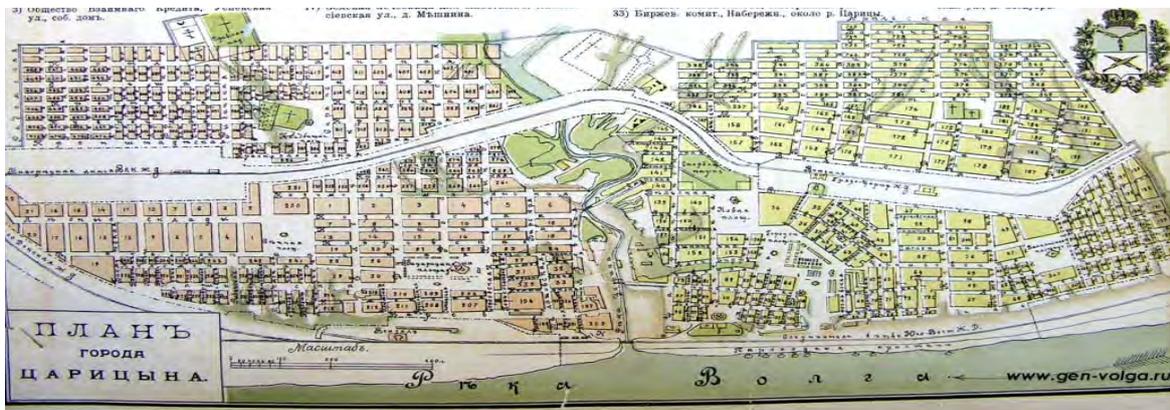
Генеральный план г. Царицына. XVIII—XIX вв.



Жилая и общественная застройка г. Царицына. 1910-е гг. Зацарицынский район

После гражданской войны активно началось городское строительство. Индустриализация, как основное направление развития города, вызвала бурный рост жилых поселков вблизи промышленных объектов. Застраи-

вался и центр города отдельными крупными жилыми зданиями. Жилищное строительство кварталами в Сталинграде началось с середины 20-х гг. XX в. В качестве примера такой застройки можно привести жилые массивы по улице Рабоче-Крестьянской в Ворошиловском районе, жилые кварталы вблизи Тракторного завода и завода «Красный Октябрь».



Генеральный план Царицына — Сталинграда. 1920-е гг.
Центральный и Ворошиловский районы



Генеральный план промышленных районов Сталинграда.
Северная часть города. 1930-е гг.

Характерными для этого периода были прогрессивные попытки комплексного решения жилой застройки одновременно с благоустройством и озеленением осваиваемых территорий. Формировались преимущественно небольшие кварталы площадью 1,5—2,5 га, застроенные в основном 2—4 этажными кирпичными жилыми домами по периметру. Внутриквартальное пространство использовалось для разбивки сада с некоторыми спортивными и игровыми устройствами для взрослых и детей. Площадь озелененной территории колебалась в этих кварталах в пределах от 8 до 12 м² на одного жителя. Удачно был найден масштаб общего решения. Сады при жилых территориях, созданные в эти годы, носят уютный «жилой» характер.



Жилая и общественная застройка Сталинграда (центр). 1930-е гг.

Строительство крупных промышленных объектов способствовало закреплению линейной структуры, активно продолжалось формирование линейного плана города. В этот период главной задачей являлось строительство массовой городской застройки, состоящей из жилых объектов и общественных комплексов, приспособленных к обеспечению социальных потребностей горожан. Сталинград в первой четверти XX столетия являлся идеальной экспериментальной площадкой, на которой пытались апробировать новейшие градостроительные идеи и принципы новаторы-

архитекторы братья Веснины, а также Н. Милютин. Частично эти новаторские идеи были осуществлены в Сталинграде в районе строящегося Тракторного завода и завода «Красный Октябрь». В 1930-е гг. архитекторы В. Семенов и Д. Соболев осуществили попытку применения теоретических градостроительных принципов своих предшественников в условиях бурно развивающегося индустриального города Сталинграда. Эти проектировщики обосновали перспективы формирования планировочной структуры исторически сложившегося города, получившего новый вектор экономического развития. Градостроительная схема города, состоящая из отдельных планировочных образований (в Центральной части и в жилых районах, построенных вокруг промышленных предприятий) была связана транспортными и инженерными коммуникациями. Эта градостроительная система актуальна и сегодня. Генеральный план Сталинграда, разработанный в 1930 г., не был осуществлен, так как началась Великая Отечественная война.

Разработкой нового генерального плана разрушенного войной Сталинграда занимались главные архитектурные силы страны: Академия архитектуры СССР, проектный институт ГИПРОГОР, Архитектурно-планировочная мастерская Наркомата коммунального хозяйства РСФСР. Лучшим был признан вариант Академии архитектуры, разработанный под руководством академика К. А. Алабяна. На основе этого варианта было принято решение о возможности дальнейшей разработки генерального плана города. Схема планировки Сталинграда позволила преодолеть основные градостроительные противоречия, сложившиеся в планировочной организации города до войны:

- полную изоляцию застройки от берега реки Волги железной дорогой;
- построение схемы планировки улично-дорожной сети;
- отсутствие систем градостроительных узлов и значимых градостроительных комплексов;

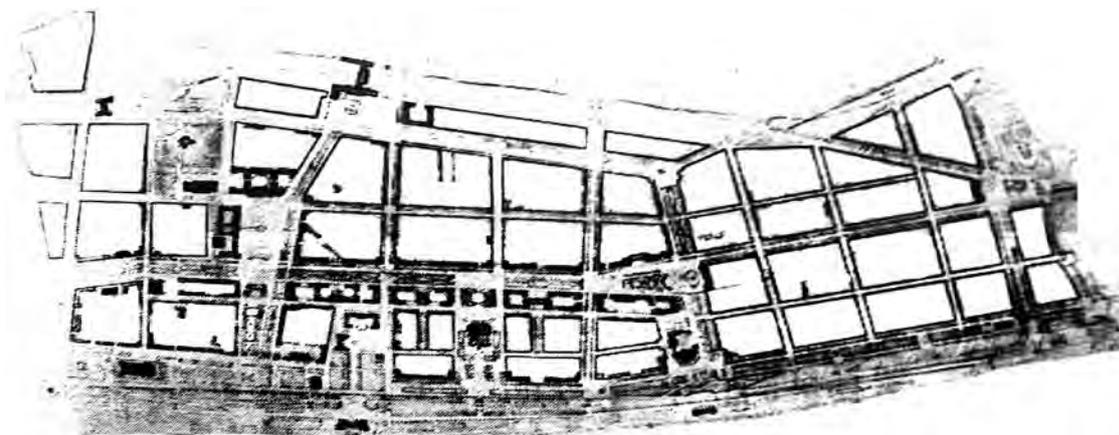
- ограниченное количество зеленых насаждений и неблагоустроенное состояние открытых зеленых пространств;

- отсутствие системности и комплексности в размещении жилой застройки, ее разностильный характер.

Невиданный размах жилищного строительства в 1950—60-е гг. требовал освоения значительных площадей новых районов жилой застройки на основе широкого применения индустриальных методов производства строительных работ и прогрессивных приемов архитектурно-планировочной организации селитебной территории.



Генеральный план-схема Сталинграда. 1940-е гг.



Планировочная схема центра Сталинграда. 1940-е гг.

Применявшиеся приемы застройки исходили, по преимуществу, либо из задач формирования городских магистралей и стремления создать монументальные ансамбли, либо из абстрактных композиционных схем квартала без учета целесообразного размещения обслуживающих устройств и зачастую с нарушением санитарно-гигиенических правил.

Особенности развития территории Волгограда конца 50-х — начала 60-х гг. XX в. были вызваны изменившимися социально-экономическими условиями, которые были учтены в новом генеральном плане 1962 г. В этот период проектировщики стремились к функциональному использованию территориальных и финансовых ресурсов. К концу 1950-х гг. материально-пространственная среда Сталинграда сформировалась на основе концепции единого организма сосредоточия жизни, труда и культуры. В 1960—70-е гг. развитие городской среды основывалось на осуществлении массового, жилого и общественного строительства, повышении его экономических показателей, типизации и индустриализации жилой застройки. Период разработки этого генерального плана Волгограда был связан с концепцией микрорайонирования и обобществления

системы обслуживания жилых территорий. Принцип комплексности застройки жилых образований в Волгограде принял массовый характер. Осваивались свободные участки и планировочные пустоты в основном линейной конфигурации вдоль основных транспортных магистралей. Эти участки города приходились на разрывы между ранее застроенными участками.



Жилая и общественная застройка Сталинграда — Волгограда (центр). 1950—60-е гг.

В конце 1960-х — начале 1970-х гг. сложились объективные условия к применению крупно-масштабных планировочных схем, как на вновь застраиваемых территориях, так и на существующих. Важнейшей задачей на этот период явились реконструктивные мероприятия в этих комплексных районах.

В 1970—80-е гг. использовались принципы организации жилых районов укрупненными микрорайонами (40—60 га) с соответствующей функционально-планировочной структурой, которая должна была подчиняться созданию максимальных удобств для населения.

Развитие приемов свободной планировки должно было способствовать образованию внутри микрорайонов больших озелененных территорий, приближенных к жилью и обеспечивающих более благоприятные

бытовые условия, а также создавать предпосылки для разнообразных архитектурно-планировочных решений.

Однако постоянно нарастающая экспансия многоэтажных зданий и увеличение размеров открытых пространств жилых образований скорее иллюстрируют нормативные подходы, количественные характеристики и радиусы доступности, чем реально отвечают интересам жителей и, тем более, соображениям устойчивости среды. Также огромные по масштабу жилые образования несоразмерны человеку и не создают необходимых условий для всестороннего развития социальной активности населения по месту жительства. В результате преобладания многоэтажной многосекционной застройки в структуре жилых районов, учитывающей обеспечение нормативной инсоляции, возникают большие открытые пространства с хаотическим озеленением, не обеспечивающие потребностей различных возрастных групп в местах рекреации вблизи жилища. С экологической точки зрения качество среды зависит не только от ее санитарно-гигиенических характеристик, но и социально-психологических центров.

А. Э. Гутнов отмечает, что «...серьезный конфликт между свойствами среды и потребностями ее обитателей очевиден, обширные и бесформенные внутриквартальные территории принадлежат одновременно всем домам и в то же время ни одному из них. Человек оказывается не в состоянии визуально соотнести и отождествить в своем сознании какую-либо часть этого нерасчлененного аморфного пространства с собственным местом жительства».

Наиболее острыми проблемами в архитектурно-ландшафтной организации селитебной территории являются следующие:

отсутствие масштабного разграничения внутренних пространств многоэтажной жилой застройки, отвечающего интересам как отдельного человека, так и групп людей;

нарастающая экспансия транспортных средств на открытые пространства в структуре жилых кварталов;

недостаточная обеспеченность наиболее подвижных возрастных групп населения (подростки) местами для какого-либо досуга вблизи жилища;

отсутствие признаков ландшафтного оформления транзитных пространств в системе жилой застройки, обеспечивающих возможность самоидентификации человека в жилой среде.

Устранение перечисленных проблем связано с преобразованием ландшафта открытых пространств в структуре жилой застройки путем приве-

дения шкалы их масштабов в соответствии с социально-психологическими потребностями населения.

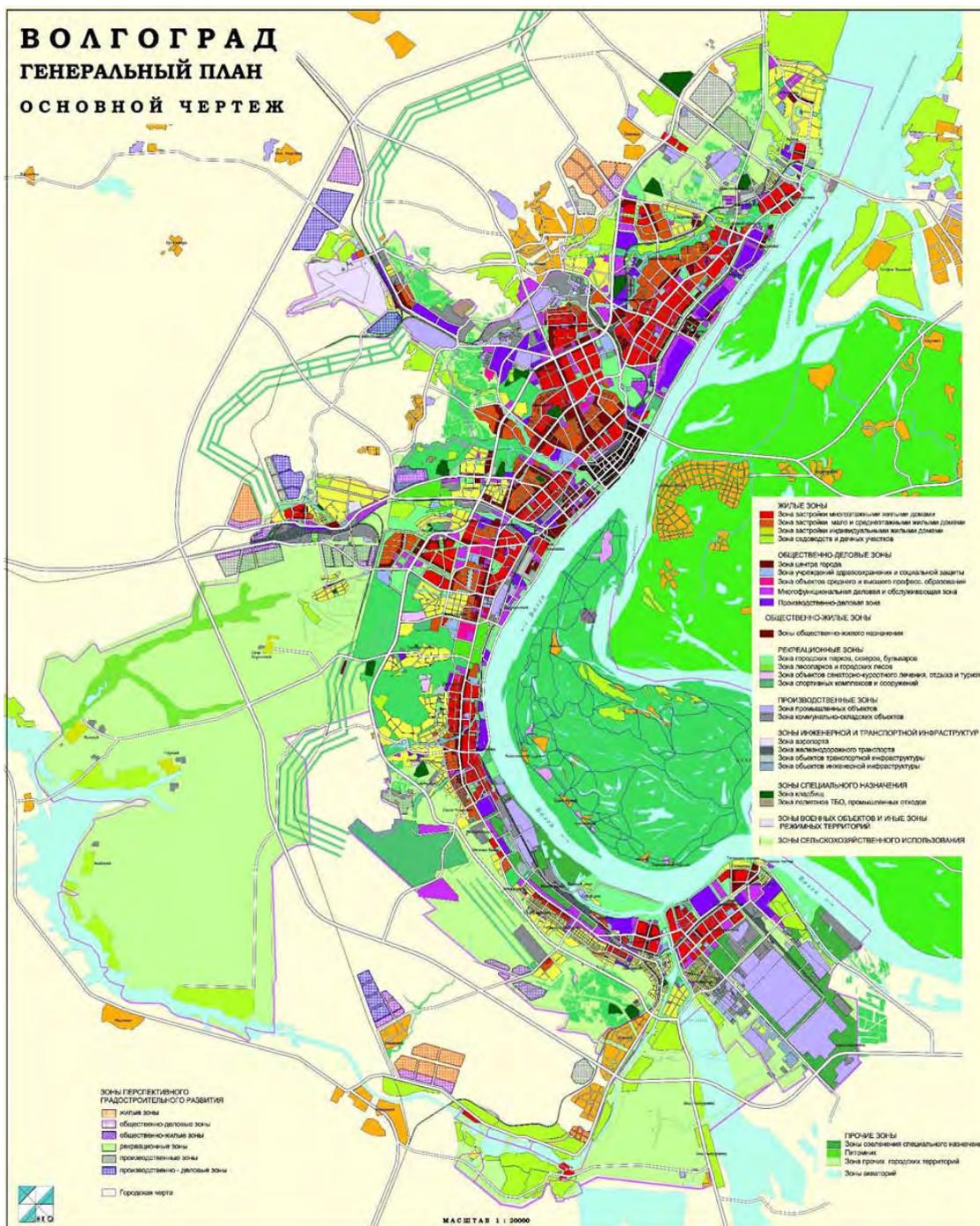
Вернемся к истории вопроса взаимодействия природного ландшафта и архитектуры в г. Царицыне, Сталинграде, Волгограде.

Города доиндустриальной эпохи, особенно русские города XVI—XVII вв., достаточно надежно выполняли биосферные функции, вписывались в круговорот природных процессов. Однако научно-техническая революция привела к невиданным сдвигам в темпах и направленности эволюции биосферы. Важнейшей особенностью этого процесса является появление наряду с естественной природной средой искусственной среды «второй природы» (урбоэкосистемы). Основную роль в ее развитии играют процессы урбанизации.

В новом генеральном плане Волгограда 1984 г. авторы сохранили сложившуюся градостроительную схему и планировочные рамки общественного центра всего города с перспективой его развития в глубину от Волги по историческому шоссе. Кардинальное изменение принципов градостроительной политики в области жилища связывалось с формированием селитебных территорий, застраиваемых зданиями повышенной этажности с сохранением принципа микрорайонирования. В основу планировочных характеристик этой застройки были положены четкость, ясность, простота (и даже некоторые примитивности композиции). Геометрический характер в организации жилых пространств лег в основу всех новостроек. В проектах застройки жилых структур этого периода использовался ограниченный набор типов жилых зданий и обустройства территорий, поэтому облик жилой застройки по всей стране был единообразным. На ее фоне облик общественных зданий рассматривался как уникальный. После 1985 г. оживился инвестиционный процесс в области строительства жилья.

Сегодня город Волгоград обладает значительным промышленным, научным и культурным потенциалом, благодаря чему выполняет важные стратегические функции в социально-экономическом развитии Юга России. На его долю приходится около 11 % объема промышленного производства Южного федерального округа.

В перспективе на ближайшее время ожидается еще больший рост количества новостроек; градостроительное развитие города по схеме «Большой Волгоград» разработано вплоть до 2032 г. Ожидается активная застройка Дзержинского района, а также прибрежных территорий вдоль берега Волги.



Генеральный план-схема г. Волгограда. 2006 г.

Волгоград сохранит исторически сложившуюся линейную систему планировки. К числу главных задач градостроительного развития будут относиться вопросы транспортной инфраструктуры, в частности, завершение строительства второй очереди моста через Волгу, Третьей продоль-

ной магистрали, берегоукрепительных работ вдоль берега Волги, а также сооружение рокадной дороги, международного аэропорта и других транспортных объектов.



Общественная и жилая застройка г. Волгограда на современном этапе.
Комплекс «Волгоград-Сити»

Значимой остается тема высвобождения ценных городских приречных территорий и выноса с них промышленных предприятий. Для ее решения архитекторы разрабатывают программу «Волгоград выходит к Волге». С помощью благоустроенных набережных, обращенных к реке, панорам и фасадов жилой застройки они хотят создать новый привлекательный архитектурный образ Волгограда, вместе с тем предполагая развивать и заложенную в предыдущих Генпланах градостроительную идею композиции городской ткани, обращенной к великой русской реке.

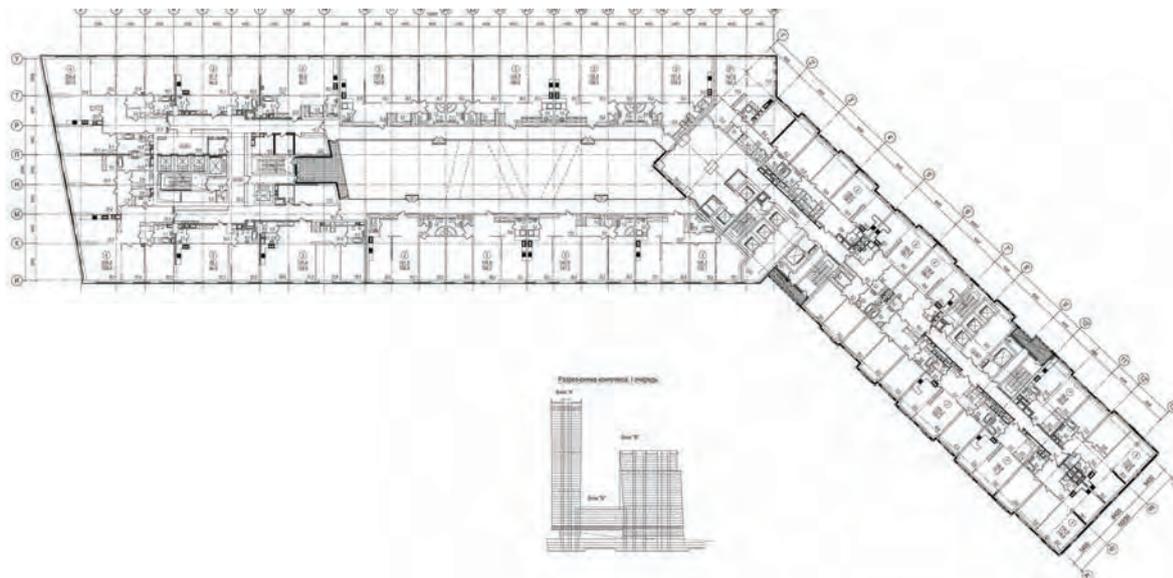
2. ТИПОЛОГИЯ ЖИЛЫХ СТРУКТУР

Типологический ряд жилых домов представляет собой сеть самостоятельных типов, каждый из которых обладает специфическими признаками. Типология жилых домов, применяемая на современном этапе в Волгограде, имеет ряд общих черт, соответствующих по планировочным характеристикам и конструктивным схемам жилым домам, возводимым в других городах России. Их можно подразделить на следующие виды:

1. По общепринятой классификации этажности:
 малоэтажные дома (одноэтажные, мансардные, двух- и трехэтажные);
 дома средней этажности (четыре — пять этажей);
 многоэтажные (6—16 этажей);
 высотные (17 и выше этажей).



Пример малоэтажного жилого дома. Фасад, план



Дома средней этажности (учебный проект студента 4 курса гр. Арх-2-08 ВолгГАСУ
 Злобова А., преп. Бойко С. В., Юшкова Н. Г., Додина О. В. Проект жилой группы
 для г. Новоаннинского)

2. По объемно-планировочной структуре:
 одноквартирные;
 блокированные (2-х и более квартирные);
 коридорные;
 галерейные;
 дома-дууплексы (с квартирами на разных уровнях).



Высотный жилой дом. Многофункциональный жилой комплекс на ул. Мосфильмовской в г. Москве (арх. С. Скуратов)

3. По конструктивному решению:

каркасные;

панельные;

каркасно-панельные;

объемно-блочные;

монолитные;

крупно-блочные;

из штучных материалов.

Жилые здания делятся по архитектурной планировке на шесть групп:

жилые индивидуальные дома;

блокированные жилые дома;

жилые здания секционного типа;

жилые здания коридорного типа;

жилые здания галерейного типа;

мобильные дома.

По строительным материалам ограждающих конструкций жилые дома бывают: из железобетона, силикатных материалов, из кирпича и других видов керамики, разных видов местных материалов. Эту классификацию можно продолжать на основе климатических условий, местных региональных особенностей, ландшафта, национальных традиций и т. д.

2.1. Типология индивидуальных и блокированных жилых домов

Одно-, двухквартирные жилые дома с приусадебными индивидуальными участками и вспомогательными хозяйственными постройками активно строятся во всех районах Волгограда, обычно на окраинах административных районов, на неудобных землях. Изолированная постройка здания на земельном участке способствует комфортному проживанию. К внутреннему инженерному устройству усадебных домов предъявляют такие же требования, как и к домам других типов. Учет природных климатических особенностей места строительства в создании необходимого комфорта проживания — одно из важнейших требований при проектировании и строительстве усадебного дома. К индивидуальному жилищному строительству относятся также и блокированные дома, расположенные на участках, где каждый хозяин отдельного блока имеет отдельный участок. Этот тип жилища имеет все преимущества многоквартирного дома, но более экономичен по своим показателям. Данный тип блокированного строительства является перспективным для Волгограда и его необходимо всемерно развивать. Органическая связь квартир с усадьбой и хозяйственными строениями, неразрывность функциональных связей между ними определяют целостность всей структуры дома. Планировка должна предусматривать четкое функциональное деление квартиры на две зоны: жилую и хозяйственную. Для усадебного дома большое значение имеет изоляция помещений, связанных с хозяйством, от жилой части квартиры. Поэтому обычно устраивают два входа в дом — основной со стороны улицы и дополнительный со стороны двора. В отличие от многоквартирных домов, даже малоэтажных, усадебные дома имеют высокие гигиенические качества, наиболее полно отвечающие требованиям к жилищу. В них обеспечивается хорошая инсоляция и проветриваемость всех помещений благодаря тому, что квартиры имеют наибольший световой фронт — со всех сторон или в двухквартирном доме — с трех сторон. Изолированная постройка здания на земельном участке способствует комфорту проживания. К внутреннему инженерному благоустройству усадебных домов предъявляют такие же требования, как и к домам городского типа. Учет природно-климатических особенностей места строительства в создании необходимого комфорта проживания — одно из важнейших требований при проектировании жилого дома. Для малоэтажного строительства оно имеет особо важное значение, так как влияние внешней среды на небольшое по объему здание усиливается, ввиду относительно большей площади ограждающих поверхностей, приходящихся на единицу общей площади дома.



Пример индивидуального жилого дома. Проект одного из домов в поселке «Лебяжья поляна». План, перспектива

Блокированные дома — малоэтажные жилые дома, состоящие из расположенных в ряд жилых ячеек, каждая из которых имеет самостоятельный вход и отдельный садовый участок. Блокированный дом может быть одно-, двух- и трехэтажным и состоять из одного и более блоков — неделимых объемно-планировочных элементов, скомпонованных из различного числа квартир. Этот тип жилища обладает всеми преимуществами индивидуального дома и вместе с тем имеет более высокие экономические показатели. Участок, как и при индивидуальном доме, представляет собой часть жилища, его зеленую открытую жилую площадь. На участке, в зависимости от его величины, может быть цветник, сад, огород. В отличие от других типов многоквартирного жилья, в квартирах блокированного типа домов могут быть предусмотрены подсобные хозяйственные помещения.

У домов блокированного типа, как правило, неограниченная ориентация по сторонам света. Благодаря этому обеспечиваются хорошие условия для инсоляции, освещенности, а также сквозного или углового проветривания. Кроме того, отсутствие ограничений в ориентации квартир позволяет свободно располагать дома на местности, создавать самые разнообразные планировочные решения.

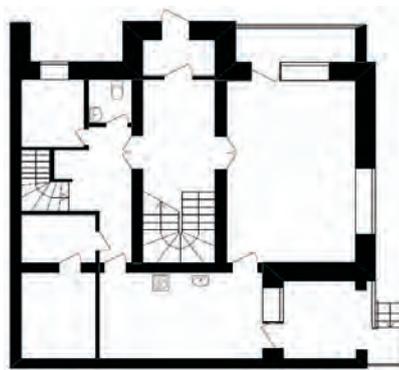
Квартиры в домах блокированного типа имеют два входа. Это необходимо для связи с участком, часть которого перед домом со стороны улицы, а часть — за домом. Простота конструктивных схем блокированных домов, многократная повторяемость и ограниченность числа элементов конструкций в них способствует максимальной стандартизации конструктивных элементов.

Архитектурно-планировочная композиция блокированного дома зависит, как и в любом типе жилища, от ряда конкретных условий. Сельский

тип дома предполагает наличие подсобного хозяйства и соответствующую планировку квартиры, в то время как городской тип дома имеет иную организацию приквартирных участков. Для строительства на сложном рельефе применяют блокированные дома террасного типа.



Пример блокированных жилых домов. Проект поселка «Green Garden». Каждый дом имеет в составе 4 блока, которые соединены между собой посредством общей несущей стены



Пример планировки блока

Основная структурная и формообразующая единица дома блокированного типа — блок, представляющий собой законченный объемно-планировочный элемент, как в строительном, так и инженерном отношении. Жилые дома образуются соединением одинаковых или разных по типам квартир и этажности блоков.

Основной тип блока — рядовой, боковые стены которого всегда смежны с соседними блоками. Входы в них обычно делаются с двух сторон. По краям домов располагаются торцевые блоки. Одна из поперечных стен такого блока внутренняя, блокируемая, другая — наружная. В домах сложной конфигурации используют поворотные блоки. Они могут быть развернуты как под тупым, так и под прямым углом. Общий недостаток таких блоков заключен в сложности организации приквартирных участков.

Наиболее распространенный тип блока — многоквартирный или, как его принято называть, — блок-квартира. В блокированных домах, как правило, применяются четыре основных типа квартир:

- блок-квартиры в одном уровне — одноэтажная застройка;
- блок-квартиры в одном уровне, расположенные поэтажно на первом и втором этаже двухэтажной застройки;
- блок-квартиры в двух уровнях — двухэтажная застройка;
- блок-квартиры в трех уровнях — малоэтажная застройка.

Встречаются и другие типы квартир, например, двухэтажные с неполным вторым этажом, квартиры с односторонней ориентацией, квартиры с перепадом уровней, трехэтажные квартиры.

Блок-квартиры в одном уровне

Блоки, составляющие такие дома, обычно бывают одно-, двух- и трехкомнатными, реже четырехкомнатными.

Однокомнатные блок-квартиры имеют однотипную планировку. Вход в такой блок чаще делают в средней зоне, так как блок применяется сравнительно редко и размещается на торцах домов.

В двухкомнатных блок-квартирах жилые комнаты могут располагаться как на одной стороне, так и на разных сторонах блока, в трехкомнатных — по обеим сторонам.

Одноуровневые блоки с поэтажным расположением квартир

При проектировании блокированных домов с небольшими квартирами применяют поэтажное их расположение. Такое построение домов применяется в тех случаях, когда необходимо достичь высокой плотности застройки при небольших квартирах. Поэтажное расположение квартир имеет существенные недостатки. Для семей, живущих на втором этаже, связь с участком осложнена, они не имеют подвала, затруднено устройство летних помещений.

Существует несколько схем планировочной организации блоков в зависимости от расположения входов в верхние и нижние квартиры:

- при общем входе в верхние и нижние квартиры;
- при отдельных входах с одной стороны дома;
- при входах с разных сторон, с противоположных или в торцевом блоке одного с фасада, другого с торца.

Блок-квартиры в двух уровнях

Наиболее распространенный тип блокированного дома — дом с квартирами, расположенными в двух уровнях. Размещение помещений в двух уровнях обеспечивает четкое зонирование: нижний этаж отводится для размещения общей комнаты, кухни, подсобных помещений, санитарного узла, верхний — для помещений индивидуального пользования. Планировочная организация блок-квартиры определяется его положением на двух противоположных сторонах блока, необходимостью прохода с улицы на участок, а также положением лестницы.

Блок-квартиры в трех уровнях

Для повышения плотности застройки разработаны трехэтажные блокированные дома. Существует несколько приемов планировочной организации этих блоков. Традиционный прием планировки коттеджного дома — когда на первом этаже размещается кухня, общая комната, передняя и хозяйственные помещения. В двух верхних — жилые комнаты с санитарными узлами. Другой прием, чаще применяемый, состоит в расположении на первом этаже передней и подсобных помещений с гаражом. Жилые помещения занимают второй и третий этажи.

Блоки с квартирами односторонней ориентации

Каждый блок состоит из двух спаренных квартир, обращенных на противоположные стороны дома. Застройка в них обычно обладает повышенной плотностью, но дома из таких блоков могут располагаться только в меридиальном направлении, поскольку все квартиры в рядовых блоках имеют односторонний световой фронт. Здесь неизбежно расположение домов в глубине участков, а хозяйственных построек — на границе с улицей.

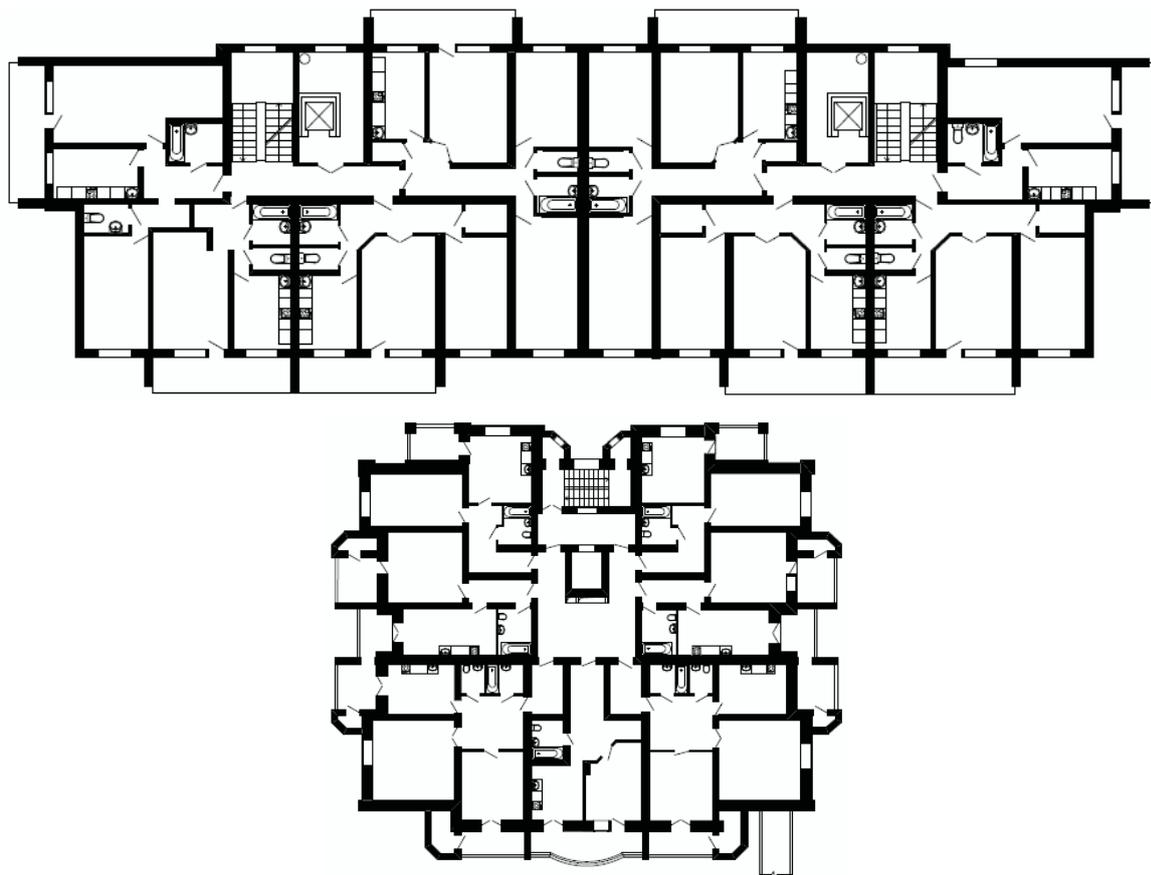
Крестообразные блоки

Жилые дома, образованные из крестообразных блоков, применяют, когда необходима большая плотность застройки. Такие блоки обычно состоят из четырех одноэтажных или двухэтажных квартир, имеющих двухстороннюю ориентацию, сквозное или угловое проветривание. В плане блоки бывают простой и сложной конфигурации. Для блокировки каждый блок должен иметь не менее двух глухих торцевых стен. Если в крестообразном блоке все наружные стены имеют оконные проемы, то такой блок является четырехквартирным домом.

2.2. Секционные, коридорные, галерейные дома

В Волгограде наиболее распространенный тип жилых домов по объемно-планировочной структуре как высотных, так и средней этажности — секционный жилой дом. Секционные дома состоят из одной, нескольких, одинаковых или разных по планировке секций и отличаются этажностью, протяженностью и конфигурацией плана. Планировочные решения секций в значительной степени определяют число квартир, выходящих на поэтажную лестничную площадку. Применяют в основном секции с двумя, тремя и четырьмя квартирами. Планировочная структура секций определяет их возможную ориентацию по сторонам света. Секции делятся на широтные

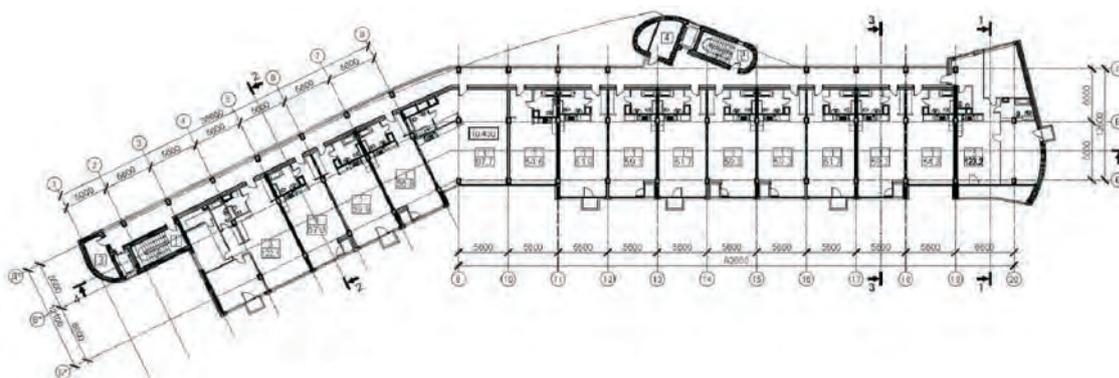
и меридиальные, со свободной, частично ограниченной ориентацией. Ориентация жилых комнат в секциях по сторонам света должна отвечать требованиям инсоляции и проветривания квартир. Широтные секции обладают большой градостроительной маневренностью, так как могут быть использованы с разнообразной ориентацией. Меридиальные секции имеют ограниченную ориентацию и могут применяться только тогда, когда продольная ось дома направлена в меридиальном направлении с севера на юг.



Характерные примеры секционных жилых домов: односекционный — жилой дом по ул. Хорошева в Волгограде (внизу); двухсекционный — жилой комплекс «Комарово» (вверху)

В зависимости от расположения в плане дома, различают три основных типа секций: рядовые, торцевые и поворотные, причем каждая из них может иметь разные варианты формы в плане.

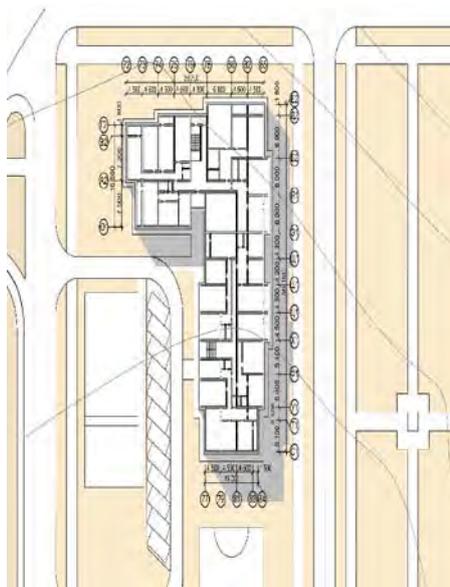
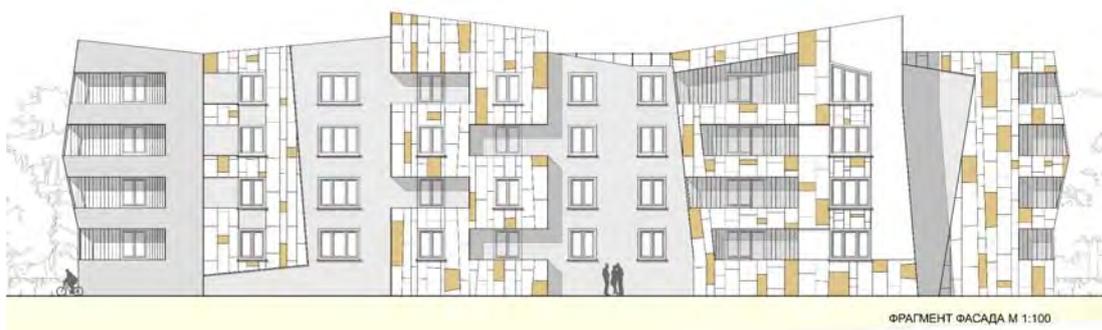
Галерейных домов в Волгограде практически нет, коридорные дома применяются в качестве малосемейных жилых домов. Однако дома этой планировочной структуры имеют перспективу развития.



Пример галерейного дома. Жилой комплекс по Морскому переулку в г. Сочи.
Перспектива. План

У галерейных и коридорных домов есть общие черты. И тот, и другой тип дома в основе своей планировочной структуры имеют развитую горизонтальную коммуникацию, при помощи которой квартиры соединяются с лестницей. У галерейных и коридорных домов общие структура и конструктивное решение, идущие от блокированного дома. Галерейный тип дома предназначен в основном для теплого климата. Коридорный тип дома более соответствует суровым климатическим условиям.

Галерейные дома отличаются разнообразием архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений по конфигурации планов, расположению галерей и планировке квартир. Планировочные схемы галерейных домов можно свести к трем основным группам: линейным, сочлененным, пространственным.



Пример дома смешанного типа: сочетание коридорного с секционным типом.
 Учебный проект, студент 4 курса ВолГАСУ Злобов А., преподаватели:
 Бойко С. В., Юшкова Н. Г., Додина О. В.

К линейным схемам относятся дома, в основе конфигурации которых заложено линейное построение плана. Конфигурация домов может быть прямоугольной, со сдвигом квартир и криволинейной. Применяют два способа устройства лестниц в галерейных домах: вынесенные из основного объема здания лестницы и встроенные в основной габарит здания.

Сочлененные галерейные дома состоят из двух или нескольких прямоугольных блоков, объединенных узлом коммуникаций — лестницей. Форма планов таких домов довольно разнообразна — от простого сочетания в плане блоков со смещением их параллельно друг к другу до усложненной конфигурации.

Пространственные схемы используются в основном при создании жилых комплексов. Формы их в плане самые разнообразные.

Для создания удобств и соблюдения необходимых санитарно-гигиенических условий в домах коридорного типа коридоры должны иметь соответствующую ширину, освещенность и проветриваемость. Все эти условия, естественно, накладывают отпечаток на формирование коридорных домов. В основном это прямоугольные или прямоугольные со сдвигом в плане дома. Сдвиги обычно делаются для деления дома на более короткие участки, для освещения и проветривания коридоров с торцов. Кроме сдвигов участки дома иногда располагаются под углом друг к другу. В компоновке планов коридорного дома важно расположение и число лестниц, которые обычно проектируются в местах сочленения отдельных участков дома, а при прямоугольном простом плане — в середине или торцах дома.

В домах коридорного типа применяют различные типы квартир: в одном, двух уровнях, с перебивкой уровней. Коридоры располагаются на каждом этаже, через этаж, через два этажа.

3. ОСОБЕННОСТИ АРХИТЕКТУРЫ СОВРЕМЕННОГО ЖИЛИЩА

3.1. Архитектурно-планировочные особенности проектирования жилья

Проектирование жилища выделяется из общего круга вопросов архитектурного проектирования. Жилые здания являются массовым видом строительства и в то же время обладают многообразием форм его образующих.

Строительные нормы и правила, научно-технические исследования, состояние материально-производственной базы определяют требования к современному жилищу и устанавливают характер расселения, принципы планирования и застройки населенных мест, типы домов и квартир, санитарно-гигиенические условия с учетом бытовых и климатических особенностей районов строительства, технические условия проектирования и возведения зданий. При проектировании и строительстве необходимо предусматривать прогрессивные методы домостроения, обеспечивать их высокое качество с учетом экономических показателей.

Бытовой уклад семей предопределяет демографические категории — типы семей. Для каждого типа семей должны предусматриваться виды жилища, отвечающие их потребностям. Чтобы решить эти задачи, необ-

ходимы: систематизация данных демографии по составу семей с целью определения основных групп семей и их удельного веса в общем количестве; выявление и обобщение требований каждой группы и унификация типов квартир.

Квартира, рассчитанная на одну семью, ставит перед проектировщиками множество задач, требующих всестороннего решения. Основной из них остается улучшение планировочной структуры квартиры. Не менее важным является продолжительность использования квартиры типами семей в различные периоды эксплуатации.

Разработка типов и номенклатур квартир обеспечивается в соответствии с нормами и правилами. Для большей гибкости расселения в городах и поселках квартиры проектируются с разными минимальными площадями и следующими верхними пределами общих площадей квартир: для квартир из одной комнаты верхний предел площади 36 м², для 2-комнатной — 53 м², для 3-комнатной — 65 м², для 4-комнатной — 77 м², для 5-комнатной — 95 м².

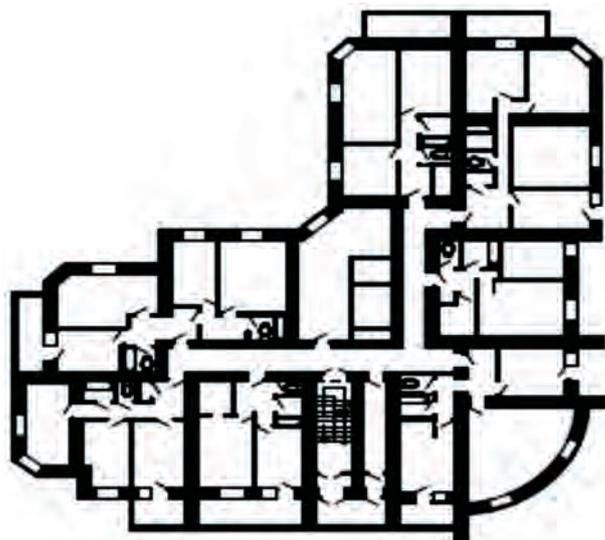
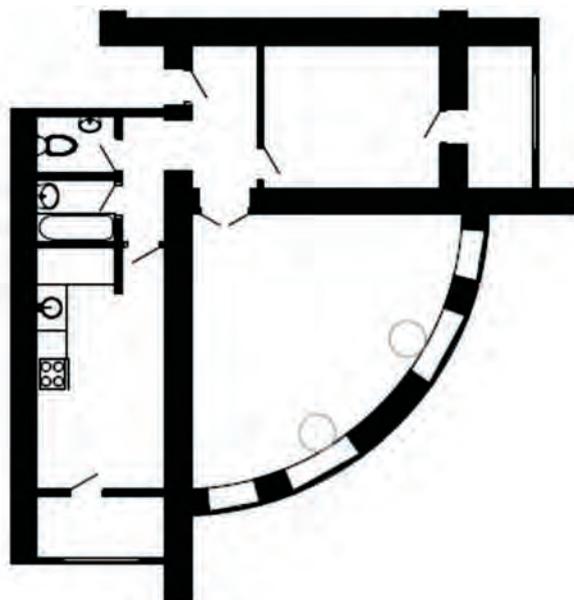
Верхние пределы общей площади квартир приведены без учета площади балконов, лоджий и веранд. В квартирах, расположенных в разных уровнях, допускается увеличивать площадь не более чем на 2 м². Площадь жилой комнаты должна быть не менее 8 м², в однокомнатной квартире — не менее 12 м². При этом площадь одной из комнат в квартире с числом комнат 2 и более должна быть не менее 16 м².

Общая комната предназначается для отдыха, общения семьи, приема гостей, личных занятий, приема пищи и может иметь 1—2 спальных места (последнее — для однокомнатных квартир). Если в общей комнате размещается спальное место, ее площадь может быть увеличена на 2—4 %, в связи с чем верхние пределы площадей, м², соответственно принимают: в 2-комнатной квартире — 18, 3-комнатной — 19—20, 4—5-комнатной — 20—21.

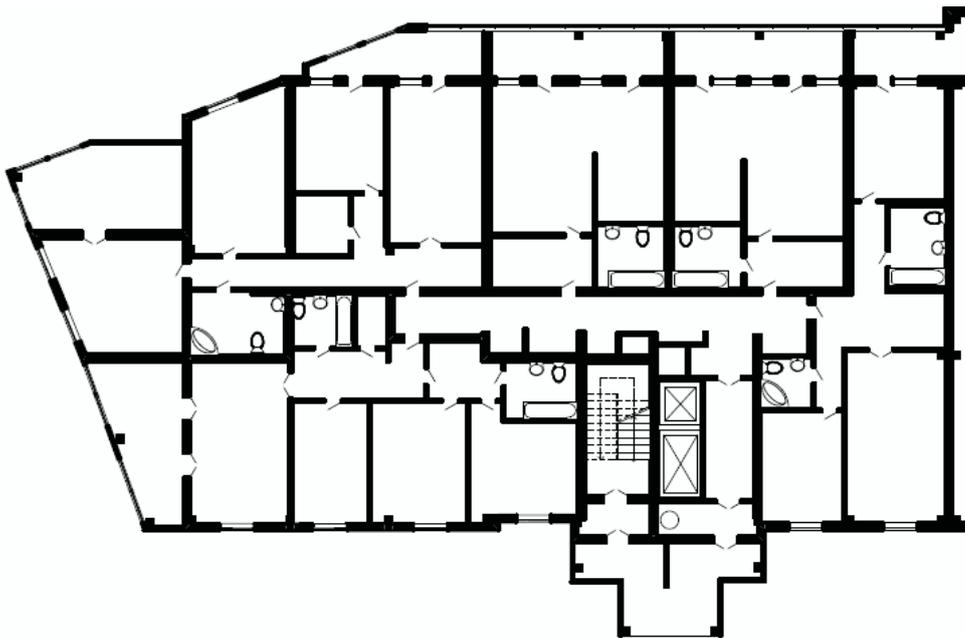
Общая комната должна быть непосредственно связана с передней. Спальни предназначаются для сна, занятий, хранения вещей и т. п. Они не должны быть проходными. Площади кухонь принимают не менее 8 м². В однокомнатных квартирах допускается уменьшать площадь кухни до 5 м², а также устраивать кухни-ниши, оборудованные электроплитой и искусственной вытяжной вентиляцией.

В многоэтажных многоквартирных жилых домах наиболее экономично решаются различные виды инженерного благоустройства и создается

максимум бытовых удобств для проживающих. Наиболее массовым типом является секционный дом, объемно-планировочный элемент которого образуется различными решениями лестнично-лифтового узла, транспортных связей и квартир. Конфигурация секции, количество и состав квартир, внутриквартирные связи имеют различные решения. Широкое распространение получили секции 2-, 3-, 4-, 6-, 8-квартирные и более. Увеличение числа квартир обуславливается противопожарными, санитарно-гигиеническими и технико-экономическими требованиями.



Пример планировки одной из квартир дома по ул. Шекснинской в г. Волгограде



Пример планировки секции жилого дома.
Комплекс «Прибрежный», г. Волгоград

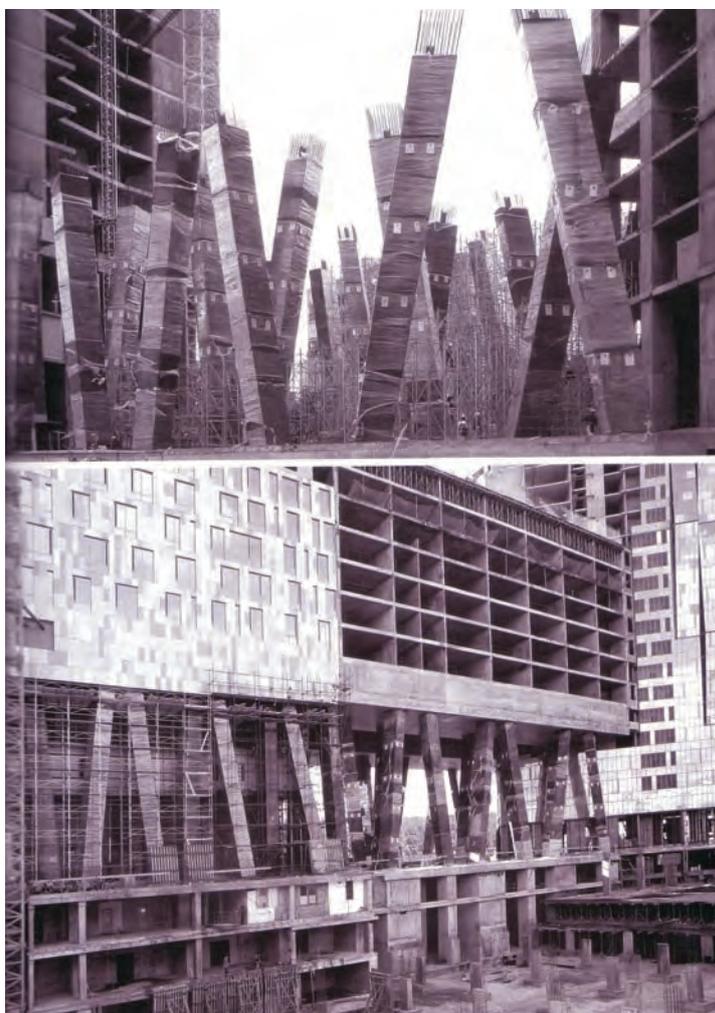


Пример планировки жилой площади
индивидуального жилого дома

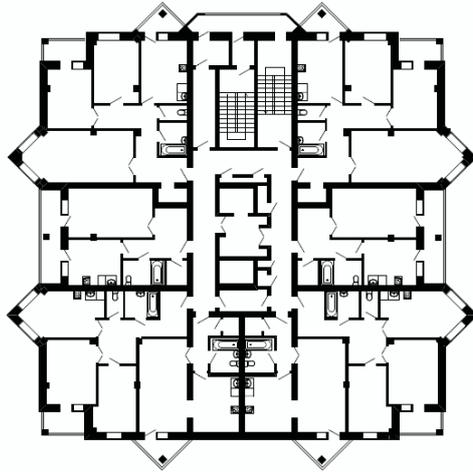
3.2. Конструктивные особенности и строительные материалы

Объемно-планировочная структура жилого дома непосредственным образом зависит от выбора конструкций и метода возведения здания.

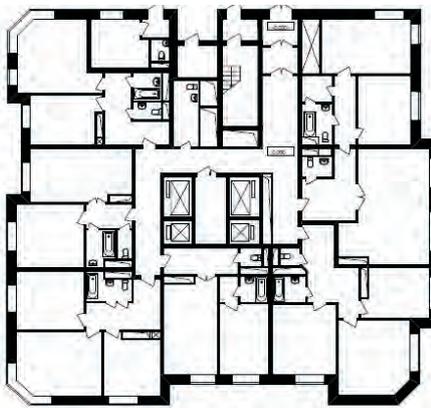
Несущий остов жилого дома может быть стеновым, каркасным или смешанного вида. Каждый вид несущего остова применяется в разных вариантах, отличающихся порядком размещения несущих элементов. Например, стеновой несущий остов реализуется в системах поперечных, продольных или перекрестных стен. Свои системы имеются и в каркасе: с продольным или с поперечным расположением ригелей, безригельная система и др. Нередко употребляется и так называемый неполный каркас, иначе говоря, каркасно-стеновой остов.



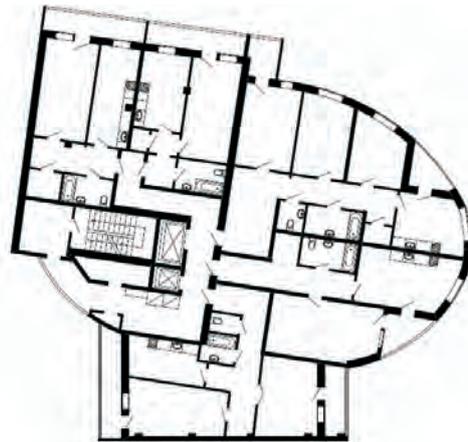
Каркасная конструктивная система. Конструкция стилобатной части жилого комплекса на ул. Мосфильмовской в Москве (вверху).
Конструкция наклонных буронабивных свай (внизу)



Каркасно-стенная конструктивная система.
Жилой комплекс «Снегири», г. Волгоград



Стенная конструктивная система.
Жилой комплекс «Dominant», г. Волгоград



Монолитная стенная конструктивная система.
Жилой комплекс «Красная усадьба», г. Волгоград

Горизонтальные несущие элементы любого остова выполняют из материалов, хорошо работающих на изгиб. К ним относятся железобетон, металл, дерево. Выбор материала для несущих стен более свободен.

Все названные виды несущих остовов и свойственные им системы расположения несущих элементов встречаются в жилых домах любой этажности, с любой коммуникационной структурой. Скажем, усадебный дом может возводиться со стеновым остовом из кирпича, камня, железобетона, деревянного бруса и т. д., но не исключается и каркас, если дом собирается из деревянных щитов.

Однако у каждого остова и его систем есть свои области распространения, где тот или иной из них наиболее рационален. Каркас, например, особенно характерен для зданий, имеющих более 16 этажей, а также для строительства в зонах с активной сейсмикой. Во всех других случаях чаще всего применяют стеновые остовы, причем с поперечными несущими стенами, установленными с узким, широким или смешанным шагом. В отечественной практике преобладают дома, построенные на узком шаге. Конструктивные особенности несущего остова определяют тектонику здания, а она, в свою очередь, выражается в объемной структуре, в крупной пластике и деталях фасадов, в компоновке планов. Рассмотрим некоторые примеры.

В жилом здании с поперечными несущими стенами имеется возможность смещения этажей относительно друг друга и получения уступов, допустимы нависания одних этажей над другими и изменение этажности в разных частях дома. Это дает различные варианты разреза. Не меньшее число возможностей открывается в компоновке плана: изменение фасадной линии, уступы, получение прямого и криволинейного, протяженного и компактного корпуса и т. п. Этими средствами определяются общие характеристики объемного построения дома.

С помощью локальных выступов и отступов можно добиваться любых горизонтальных и вертикальных членений фасада, располагать в любом порядке лоджии и эркеры. Таким образом обеспечивается разнообразие крупной пластики фасада. Обращение к поперечным несущим стенам позволяет довольно свободно решать наружную стену. Она может быть навесной и самонесущей. Для ее выполнения пригодны различные материалы, крупные панели, блоки и мелкогабаритные элементы. Причем в пределах одной фасадной стены могут сочетаться разные материалы. Размещение проемов в границах конструктивного шага может легко варьироваться.

Все эти возможности объясняют широкое распространение системы поперечных несущих стен в жилищном строительстве. Однако не следует забывать, что при узком шаге она жестко закрепляет планировочную структуру квартир и затрудняет трансформацию в них. При узком шаге весьма сложно встраивать в первые этажи общественные учреждения. Продольные несущие стены снимают эти недостатки, но вносят другие ограничения. В частности, в этой конструктивной системе невозможны смещения этажей относительно друг друга, практически исключаются глубокие лоджии, рельеф на стене осуществим только в пределах ее толщины. Поэтому крупная пластика фасадов формируется, главным образом, балконами и эркерами. Следует признать, что в прошлом несущая наружная стена, тем не менее, получила богатое архитектурное оформление. Очень часто она проектировалась достаточно независимо от внутренней структуры здания и играла роль внешней декорации, построенной, например, по законам ордерной системы. Как только наружная стена стала несущей, акцент в формообразовании дома был перенесен на общую характеристику его объема.

Каркас позволяет делать с формой дома практически то же самое, что и поперечные несущие стены. Известно немало примеров, когда его элементы остаются открытыми и тем самым демонстрируется конструктивная основа здания. Выявление каркаса — достаточно распространенная и выразительная тема в архитектуре жилого дома. Для планировки квартир каркас не всегда хорош, так как его элементы мешают восприятию интерьера. Велико влияние на архитектуру жилого дома и способов его возведения.

Полносборный способ возведения основан на использовании предварительно изготовленных элементов, из которых дом полностью собирается на строительной площадке. Предварительное изготовление конструктивных элементов приобретает смысл, если они применяются многократно, а также предполагается их значительный тираж. Поэтому данный способ лег в основу массового строительства жилья. В нашей стране для его реализации создана огромная сеть домостроительных комбинатов, в том числе и в Волгограде. Их деятельность обеспечивается применением типовых проектов.

Полносборным способом возводятся жилые дома любой этажности и любого типа, как со стеновым, так и с каркасным остовом. В России преимущественное развитие получило строительство крупнопанельных

многоэтажных домов с поперечными несущими стенами. Данный способ позволил в свое время резко увеличить объем строительства, уменьшить трудозатраты на строительной площадке. Сегодня в нашей стране нет другого способа, равного ему по количественным возможностям реализации жилищной программы, поэтому отказ от него в ближайшее время нереален. Надежды на улучшение архитектуры крупнопанельных домов связаны с переходом ДСК на гибкую технологию. В зарубежной практике для строительства жилья широко применяется монолитный железобетон. Его используют для возведения зданий любого типа, с любым несущим остовом, разной этажности. Отработаны различные технологии производства работ, которые по эффективности конкурируют со сборным строительством. Наиболее известные и развитые из них базируются на использовании скользящей, переставной и туннельной опалубки. Инвентарная опалубка, как правило, изготавливается для многократного использования и определенным образом унифицирована. Этот способ открывает большой простор для творческих поисков. Любые конфигурации в плане, свободное решение фасада, выполнение всевозможных деталей позволяют индивидуализировать облик дома, добиваться разнообразия в застройке. В нашей стране доля домов, возведенных из монолитного железобетона, пока крайне мала, в том числе и в Волгограде, но ее предполагается увеличивать.

Необходимо отметить, что монолитный бетон используется, как правило, в том или ином сочетании со сборными элементами. Возникшее на этой основе сборно-монолитное домостроение считается перспективным. Оно сочетает в себе пластические возможности монолитного железобетона, монтаж готовых конструктивных элементов и допускает значительную свободу в формообразовании зданий. Разновидностью монолитного и сборно-монолитного строительства является метод подъема перекрытий или этажей в зданиях с каркасным или каркасно-стеновым остовом. Данная технология предполагает полную подготовку перекрытия или этажа на уровне земли, что упрощает проведение работ. Однако их подъем на заданную отметку с помощью специальных домкратов сложен, вследствие этого число домов, возведенных таким способом, невелико.

Разновидностью индустриального домостроения служит возведение жилых зданий из объемных блоков размером на комнату и более. Блоки могут быть несущими или вставляться в пространственную решетку несущего каркаса. Специфика таких зданий — разнообразие комбинаций из

блоков, возможность сдвижки блоков относительно друг друга для создания лоджий, балконов и террас. Размеры и масса блоков лимитируются мощностью грузоподъемных механизмов и условиями транспортировки к месту строительства.

Наряду с указанными индустриальными технологиями сохранилось строительство жилых домов с кирпичными наружными и внутренними стенами в сочетании с полносборными перекрытиями, лестнично-лифтовыми узлами и другими элементами. Этот метод особенно хорош в условиях реконструкции, где требуются индивидуальные архитектурные решения. Необходимо добавить, что принципы индустриального домостроения актуальны и для сельских условий. Сейчас промышленность налаживает более широкий выпуск комплектов изделий для усадебных домов, разрабатываются проекты и строятся сборные блокированные дома и т. д.

Строительные материалы могут быть различными — деревянные щиты, брусчатые конструкции, железобетонные панели и т. д. Вместе с тем в сельском жилищном строительстве могут применяться и местные материалы.

Проектирование жилых зданий и применение всех указанных способов их возведения неотделимо от типизации и унификации строительных изделий по форме и размерам. Эта задача решается путем модульной координации размеров в строительстве (МКРС), которая представляет собой совокупность правил взаимоувязки размеров зданий, их частей, конструктивных элементов и деталей, а также строительных изделий и оборудования, выпускаемых промышленностью на основе кратности этих размеров установленной единице, так называемому модулю.

Исходный модуль равен 100 мм. Широко применяют и производные от него укрупненные модули: 3М, 6М, 12М и т. д.

Укрупненным модулем обычно регулируются общие размеры дома, расстояния между разбивочными осями, размеры основных конструкций. Все основные размеры назначаются кратными 3: 2,4 м, 2,7 м, 3 м и т. д. Этот же укрупненный модуль применяется и для вертикальных размеров блоков, панелей наружных и внутренних стен, колонн, лестничных маршей и т. п. В некоторых регионах страны используется высота этажа, равная 2,8 м, что связано с налаженной заводской технологией. Применение МКРС в проектировании и строительстве способствует сокращению номенклатуры заводских изделий и широкому их применению в массовом строительстве зданий различного назначения.

Подбор строительного материала для любых конструктивных элементов жилого дома осуществляется с учетом основных функций, которые они должны выполнять. Для несущего остова здания используют материалы, которые выдерживают большие нагрузки, отличаются долговечностью и огнестойкостью. К их числу относят различные виды бетона и железобетона, керамический кирпич, природный камень и др. Одно—двухэтажный усадебный дом можно выполнить из деревянных конструкций. Выбирая материал для несущего остова, необходимо учитывать характер статической работы каждого его элемента.

Для ограждающих конструкций требуются материалы, обладающие тепло- и звукоизоляционными свойствами, влагостойкие, выдерживающие перепады температур, долговечные и огнестойкие. Такие качества присущи различным видам легкого бетона, керамическому пустотелому кирпичу, многим местным материалам. Все они широко применяются для возведения наружных стен.

Что касается кровли, то здесь набор материалов иной. Для устройства плоской кровли трудно обойтись без рубероида, пергамина, материалов на битумно-полимерной основе и т. п. Наклонные кровли всегда хорошо видны, являются активным архитектурным элементом, поэтому для них нужны материалы с улучшенными декоративными качествами. Наибольшим эффектом в этом отношении обладают черепица, шифер, листы из асбестоцемента, различные синтетические материалы. Форма, размеры и цвет названных материалов могут варьироваться, что очень важно для решения архитектурных задач.

Для наружных и внутренних отделочных работ существует еще одна большая группа материалов. Их роль двояка. Они призваны обеспечить необходимые эксплуатационные качества дома и желаемый эстетический эффект. При отделке наружных поверхностей таким требованиям наиболее полно отвечают керамические и стеклянные плитки, лицевой кирпич, природный камень, листовые элементы из асбестоцемента, алюминиевых сплавов, синтетических и других материалов.

Нередко обращаются также к различным видам штукатурки и покраске.

В отделке внутренних пространств шире распространено дерево, повсеместно применяют простые и влагостойкие обои, встречается целый ряд синтетических материалов.

Переход на индустриальные методы строительства привел к пересмотру принципов использования многих ранее освоенных материалов,

к модернизации выполняемых из них конструкций. Одно из направлений такой модернизации — снижение массы конструктивных изделий и особенно ограждающих конструкций.

Доля строительных материалов для облегченных ограждающих конструкций увеличилась за последние 20 лет в развитых странах с 30—40 % до 70—75 %. Среди них уместно выделить тонкостенные металлические профили, панели типа «сэндвич», крупноразмерные пустотелые керамические блоки и др.

Теплоизолирующие качества кирпичной стены нередко усиливают легкими, с малой теплопроводностью материалами. Для навесных панелей широко применяют легкий бетон в сочетании с эффективным утеплителем. В результате таких комбинаций наружная стена становится многослойной, включая защитный, утепляющий, несущий, гидроизолирующий и другие слои. В этой конструкции четко разделяются функции слоев и соответственно можно подобрать для каждого из них максимально эффективный материал. Комбинации материалов, особенно в зарубежной практике, достаточно разнообразны.

Важной тенденцией развития материальной базы современной архитектуры следует считать увеличение объема производства и применения энергосберегающих строительных материалов.

Экономия энергетических затрат связана прежде всего с использованием эффективных конструкционно-отделочных материалов, совмещающих защитные и отделочные функции. К такого рода материалам следует отнести, например, оригинальные строительные стекла, позволяющие регулировать поглощение солнечного света и тепла в нужных пределах, пенопласта, стекловатные полужесткие плиты, изделия на основе перлита, вермикулита с соответствующими отделочными слоями.

Современные предприятия строительной индустрии оснащаются оборудованием, позволяющим в кратчайшие сроки изменять технологические параметры производства. Поэтому в мировой архитектурно-строительной практике часто применяют материалы, выпускаемые в заводских условиях с заранее заданными свойствами.

Архитектор получает возможность выступать в роли заказчика нужных ему строительных материалов. Поскольку номенклатура материалов, применяемых в отечественной практике, нуждается в коренном улучшении, роль архитектора в этом деле первостепенна.

Подбор и качество строительных материалов решающим образом влияют на экономичность и долговечность здания, на его эстетические качества. Поэтому важно знать свойства каждого материала и уметь использовать его наиболее эффективным способом.

3.3. Стилистико-эстетические особенности

Сменялись эпохи, типы жилища и способы их возведения. Постоянной оставалась присущая человеку забота не только об утилитарных качествах среды обитания, но и о ее красоте. Эта эстетическая потребность оставила глубокий след в безымянной архитектуре народного жилища и в жилых постройках известных мастеров. Не случайно жилище считается самой обширной и значимой сферой проявления художественного сознания как индивидуума, так и общества в целом. Именно здесь в архитектуре жилых зданий более, чем в любых других признаках, отражаются эстетические идеалы, вкусы и предпочтения своего времени. В этом отношении роль жилища уникальна. Становясь материальным воплощением художественного сознания, оно принимает на себя ничем незаменимую культурную и воспитательную функции. Как отмечает А. В. Иконников, «...организованное архитектурное окружение воздействует на эмоции, сознание и поведение человека. Эстетическое воздействие — необходимая часть той функции социализации личности, которую выполняет архитектура». Недооценка этого обстоятельства пагубна для формирования жилой среды.

Природа эстетического начала в жилище, как и в любом другом архитектурном объекте, сложна и диалектична. Не претендуя никоим образом на полное освещение этой проблемы, отметим лишь некоторые истоки эстетических качеств жилого дома. Начало им положено, как уже отмечалось, в приверженности человека творить жилище по законам красоты. От человека, от архитектурных образов, рождающихся в его сознании и предшествующих процессу строительства, зависят художественные качества жилища. Эти образы и представления вовсе не случайны и не возникают на пустом месте. В профессиональном сознании архитектора и в сознании любого человека, пожелавшего своими руками построить дом, эти образы уже имеются как продукт воспитания, как следствие включенности каждого человека в культуру своего времени и народа, как накопленная информация о строении дома, приемах его украшения, запомнившихся архитектурных решениях и т. д. У профессионала все это, естественно,

более развито, упорядочено и, как правило, оформлено в виде творческой позиции и, что особенно важно, обусловлено господствующими в данный момент концепциями жилища.



Общий вид панельного жилого дома в Дзержинском районе (ЖБИ-1)

Формирование жилища через профессиональное творчество связано с историей архитектурных стилей и течений.

Эстетика жилища имеет глубокие национальные и региональные корни. Палатка туарега в Сахаре, башенные дома в Сванетии, русская деревянная изба, дом немецкого бюргера, японский традиционный дом вобрали в себя архитектурный опыт многих поколений и демонстрируют своеобразие художественного сознания каждого народа. Устойчивые стереотипы, возникшие в ходе эволюции национального жилища, — это не только история культуры, но и основа его дальнейшего развития. Массовое жилищное строительство в XX в. во многих странах отбросило эти стереотипы, что немедленно привело к обезличению жилья, а следовательно, и к потере важной сферы проявления художественного сознания нации. Единственным выходом из этой кризисной ситуации был возврат к традициям, к наследию, и он отчетливо обозначился в 1970-е гг. Эстетические качества жилого дома — также результат архитектурного осмысления целого ряда объективных факторов: природно-климатических условий, градостроительной ситуации, объемно-планировочной структуры дома, его конструктивной схемы, технологии возведения и, наконец, строительных материалов. Наиболее активно весь этот комплекс факторов действует при так называемом «адресном» проектировании.

В типовых проектах влияние местных условий строительства фактически исключается, что влечет за собой художественное обеднение жилых зданий. Немаловажен и субъективный фактор. Жилые постройки Ф. Л. Райта, Ле Корбюзье, А. Аалто, Мис ван дер Роэ, К. Маекавы, Ж. Кандилиса, равно как и А. К. Бурова, Г. П. Гольца, И. В. Жолтовского демонстрируют творческий почерк мастера, индивидуальный подход к решению социальных, планировочных и художественных задач. Предметное воплощение эстетических идеалов и традиций в архитектуре жилища осуществляется в ходе его формообразования на всех уровнях: застройка — дом — крупная пластика дома — деталь — квартира. На каждом таком уровне решаются свои композиционные задачи и каждый из них одинаково важен для создания эстетически полноценной жилой среды. Однако успех здесь возможен лишь в той мере, в какой архитектор понимает архитектурную взаимосвязанность всех составляющих жилой среды и умеет объединить их общим художественным замыслом.



Общий вид на жилой комплекс «Царицыно».
Архитекторы Чуйков А. В., Вязьмин А. М., Усманова Р. И.

Для формообразования жилой среды особое значение имеет соотношение повторяемых и уникальных элементов или диалектика тождества и различия. Убедительным подтверждением этого положения служит народное жилище. Оно везде разное. Это разнообразие складывалось в прямой зависимости не только от национально-бытовых традиций народа, его культуры, но и от местных природно-климатических условий. К числу таких условий в первую очередь относятся: температурный, влажностный и ветровой режим, свойственный климату данной местности; уро-

вень солнечной радиации; сезонные различия в погоде, рельеф местности и т. д. Все эти условия воздействуют на человека и жилище комплексно, но в каждом конкретном случае по-разному. Различия могут быть нюансными, если речь идет о микроклимате небольших пространств, и контрастными, если сопоставлять климат обширных территорий.



Жилой комплекс средней этажности «Семь ветров» в Дзержинском районе

На территории России выделены четыре основных климатических района, внутри которых различают еще одиннадцать подрайонов. Это укрупненное деление выражает достаточно резкие климатические различия регионов страны.

Проектировать универсальное жилище, пригодное для любого климатического района, нецелесообразно ни с экономической, ни с функциональной, ни с архитектурной точек зрения. Поэтому требования к жилым зданиям и все нормативные положения ориентированы на максимально полный учет местных условий.

Воздействие температурно-влажностного режима может отрицательно сказываться на комфортности жилья, поэтому жилые помещения необходимо защищать от резких сезонных и суточных перепадов температуры наружного воздуха: от переохлаждения в условиях Севера и от перегрева в южных районах. В частности, из-за низких температур в условиях 1-го и частично 2-го климатических районов следует максимально увеличивать ширину корпуса жилого дома, сокращать периметр наружных стен, устраивать тамбура и применять тройное остекление. Широкий корпус, минимальный периметр наружных стен дают хороший эффект и в жилье для условий жаркого сухого климата, повышая сопротивляемость зданий перегреву. Здесь, также как и для Севера, требуется подбор таких

конструкций и материалов для наружных ограждений, которые обладают необходимым коэффициентом термического сопротивления. Необходимо помнить, что тепловой обмен между окружающей средой и жилыми помещениями активнее всего проходит через оконные проемы, поэтому рекомендуется избегать завышения их площади.

Для санитарно-гигиенического комфорта квартир большое значение имеет проветривание. Особо важную роль оно играет в условиях жаркого влажного климата. Сочетание высоких температур и повышенной влажности крайне отрицательно сказывается на самочувствии и работоспособности людей и лишь активный воздухообмен позволяет в какой-то степени нейтрализовать их воздействие. Конечно, эту проблему можно решать с помощью кондиционирования, но это всегда дорого. Поэтому в современном строительстве получают развитие принципы и приемы регулирования температуры и влажности внутри зданий естественным путем, за счет архитектурно-планировочных средств. Богатый опыт в этом отношении накоплен в традиционном народном жилище. Ветровой режим определяется на основе многолетних наблюдений и характеризуется направленностью и скоростью воздушных потоков в данной местности. Для проектирования важно знать «розу ветров», показывающую повторяемость ветров того или иного направления.

Ветровое движение воздуха помогает осуществить естественное проветривание жилых помещений, благодаря возникающей разнице давления с наветренной и подветренной стороны дома. Подобный эффект достигает максимальной величины, если здание расположено перпендикулярно направлению ветра. Доказано, что с наветренной стороны, где ветровой напор образует зону повышенного давления, приточные проемы могут быть меньшего размера, чем вытяжные на противоположной стороне здания. На интенсивность воздухообмена в квартирах влияют местоположение и ориентация дома, распределение и размеры проемов на фасадных поверхностях, положение внутренних перегородок. Учет ветрового режима очень важен при разработке генеральных планов жилых групп, комплексов, районов и вообще при размещении селитебных зон в городе и других поселениях. Это объясняется тем, что движение воздушных масс обеспечивает аэрацию застроенных территорий и тем самым поддерживает благоприятную экологическую обстановку: очищается воздушный бассейн, в условиях жаркого климата охлаждается поверхность зданий и земли. Данный эффект возможен, если архитектор, учитывая направление го-

сподствующих ветров, правильно выберет схему размещения жилых зданий и интервалы между ними. Там, где требуется интенсивная циркуляция воздуха, между зданиями оставляют значительные разрывы.

Однако ветры — это не всегда благо. Если скорость ветра превышает 5 м/с, то в ряде районов возникает дискомфортная ситуация. На севере, например, сочетание низких температур и ветра приводит к повышенным теплопотерям, заставляет предусматривать строительство теплых переходов между зданиями и т. п. В регионах с жарким сухим климатом воздушные потоки нередко переносят значительное количество пыли. И в том и в другом случае планировка жилых образований должна обладать защитными свойствами. Их можно получить, применяя здания большой протяженности и замкнутые двory. В некоторых случаях для снижения ветрового напора целесообразно применять дома с просветами на всю глубину корпуса. Для уменьшения скорости воздушных потоков на застраиваемых территориях используют экранирующие свойства домов и зеленые насаждения.



Жилой комплекс «Старт». Архитектор Русанов В. А.

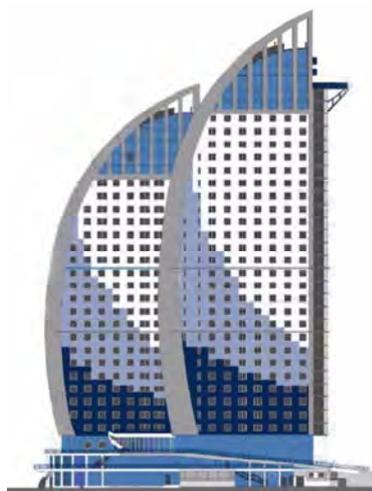


Панорама с видом на жилой комплекс «Diamond Building»

4. СОВРЕМЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ ЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ВОЛГОГРАДА

4.1. Жилые объекты высотного точечного строительства

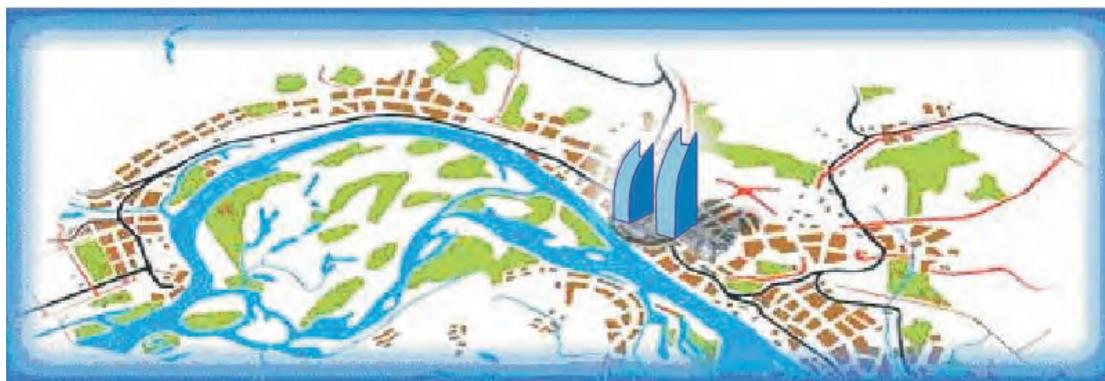
Жилой комплекс «Волжские паруса»



Проект жилого комплекса «Волжские Паруса» награжден дипломом XI международного конкурса «Фестиваль Зодчества 2003». Автором идеи проекта является московский архитектор академик В. С. Кубасов. Волгоградские архитекторы А. Батищев и другие работали над привязкой здания к местности и выполняли рабочие чертежи объекта.

Жилой комплекс «Волжские Паруса» расположен на возвышенном берегу реки Волги в Ворошиловском районе г. Волгограда на пересечении улиц Калинина и Пугачевской.

Выбранное для строительства место уникально: именно здесь гармонично сочетается близость к центру с отсутствием городской суеты. Ворошиловский район выгодно отличается от своих «собратьев» благоприятным расположением розы ветров и отсутствием крупных промышленных предприятий.



Ситуационная схема размещения жилого комплекса «Волжские Паруса» в Ворошиловском районе г. Волгограда

Жилой комплекс «Волжские Паруса» расположен в одном из самых красивых и престижных мест г. Волгограда — будущей набережной Ворошиловского района, на крутом склоне берега Волги. Комплекс пред-

ставляет собой два высотных здания в 32 (корпус А) и 28 (корпус Б) этажей. Внешние фасадные поверхности корпусов слегка изогнуты в плане и напоминают наполненные ветром паруса, устремленные к водной глади Волги. Этот эффект подчеркивает и оригинальное цветовое решение фасадов зданий и декоративные элементы конструкции кровли. Все балконы и лоджии в здании остеклены.

Особенное впечатление «Волжские Паруса» производят в темное время суток. Оригинальная подсветка, задуманная на технических этажах, придает ощущение легкости и воздушности всему архитектурному ансамблю.

Жилая часть корпусов максимально приподнята над землей и начинается на высоте пятого этажа. На уровне 17-го, 18-го, 19-го этажей корпуса соединены остекленным жилым мостом. Его размеры позволяют устроить просторный зимний сад на высоте птичьего полета, оборудовать солярий или спортивный зал. В нижней части — многоуровневом стилобате — находятся общественные зоны и подземная автостоянка для пользования жителей комплекса.

Отделка общественных зон выполнена по авторским дизайн-проектам с применением лучших отделочных материалов.

В проекте жилого комплекса «Волжские Паруса» применено решение, при котором нагрузки, передаваемые от веса здания, не давят на береговой склон, а передаются через фундаментные сваи на твердое материковое основание (алевролитовый слой). Конструкция, на которую опираются этажи жилых домов, представляет собой монолитную железобетонную плиту высотой 1,6 м, функция которой заключается только в том, чтобы распределять нагрузку здания на сваи. Буронабивные сваи диаметром 1,7 м с расширением у основания до 3,5 м своей опорной частью забурены в материковый алевролитовый слой и надежно удерживаются за него на глубине 26 м. Работы производились предприятием «Волгомост Моостоотряд-57», известным строительством моста через Волгу.

Конструктивная схема всех жилых этажей комплекса — каркасно-монолитная с применением колонн-стоек, несущих основную вертикальную нагрузку, а также жесткой мембраны в центре здания, которая конструктивно связана с лифтовыми шахтами. В каждом корпусе размещено четыре лифта (два грузовых и два пассажирских).

Основной применяемый строительный материал — железобетон высоких марок с предварительно напряженным армированием. Каждый корпус комплекса имеет два лестничных узла, один из которых незадымляемый.

Эстетика применяемых материалов соответствует высокому потребительскому классу зданий. Для отделки фасадов применялись плитки из керамогранита, тонированное стекло у балконов и лоджий.

Особенностью проекта на заключительной стадии является то, что с 23-го этажа дополнительно предусмотрено устройство индивидуального лифта, который должен обслуживать исключительно находящиеся на высоких этажах пентхаусы и двухуровневые квартиры с эксклюзивными открытыми мансардами (по две в каждой квартире с видом на Волгу и противоположным видом на город). Для строителей усложнилось устройство наружных стен с выдвинутыми пилястрами — именно они придают «парусную» рельефность конструкции комплекса, как это было задумано российским архитектором В. С. Кубасовым.

Основная идея проекта «Волжские Паруса» — возведение «самодостаточного» жилого комплекса, в котором есть все необходимое для комфортного проживания и отдыха.

Комплекс состоит из двух зданий, соединенных между собой общественной зоной. Общественная зона включает в себя 4 этажа:

0 этаж — находится на прогулочной террасе, смотрит непосредственно на Волгу, этаж предусмотрен как общедоступная зона и не пересекается с жилым фондом здания (подъездом, придомовой парковкой, детскими и спортивными площадками «Волжских Парусов», гаражным комплексом, принадлежащим жильцам). На этом этаже находятся: универсам, аптека, ресторан, кафе фаст-фуд, бильярдная.

Начиная с 1-го этажа, доступ в общественную зону ограничен и осуществляется через КПП (контрольно-пропускной пункт) с предъявлением пропуска.

1 этаж — фитнес-центр (бассейн, фитнес-кафе, магазин спорт-товаров, хамам — турецкая баня, сауна — финская баня, русская баня, солярий, детская комната, врач), флористический салон, офисной блок.

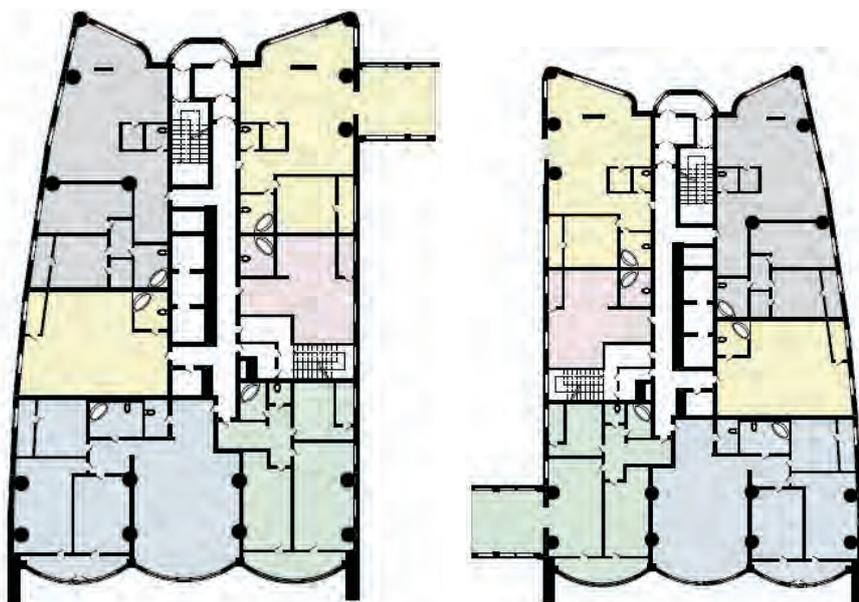
2 этаж — SPA-центр (парикмахерский зал, экспресс-маникюр, педикюр, косметолог, массажист), помещения фитнес-центра, офисный блок.

3 этаж — офисный блок, апартаменты.

Также на территории комплекса находятся: временная (гостевая) парковка, детская площадка, спортивная трансформируемая площадка (баскетбол/каток), освещаемый теннисный корт, гаражный комплекс жильцов дома.

Впервые для Волгограда такой крупный жилой комплекс выходит непосредственно к воде, а берег становится частью территории комплекса и превращается в прекрасную набережную.

В настоящее время городскими организациями ведется проектирование ландшафтного парка с большим водным пространством, который будет расположен в пойме реки Царицы в непосредственной близости к ЖК «Волжские Паруса».



Панорама и планы типовых этажей жилого комплекса «Волжские паруса»



Генеральный план жилого комплекса «Волжские Паруса»

Жилой комплекс «Diamond Building»



Архитектор Ю. Маркачев.

Жилой комплекс «Diamond Building» расположен в одном из престижных мест г. Волгограда — в самом центре города, в его исторической части, на улице Комсомольской недалеко от набережной Волги.

Выбранное для строительства место уникально: именно здесь гармонично сочетается близость к центру с прекрасными видами на водную гладь Волги. Место строительства отличается отсутствием крупных промышленных предприятий.

«Diamond Building» стал первым жилым зданием абсолютно нового для Волгограда формата. Аналогов ему нет и сейчас: нестандартное архитектурное решение в сочетании с нетипичной для города на момент строительства этажностью, современный наружный дизайн, презентабельное внутреннее оформление, комфортнейшая инфраструктура — вот главные отличительные характеристики дома.

Конструкция дома полностью монолитная, что делает сооружение устойчивым даже к весьма серьезным сейсмическим колебаниям. Несмотря на то, что грунты в месте расположения «Diamond Building» достаточно надежные, здание стоит на бетонной плите полутораметровой

толщины, что обеспечивает его дополнительным запасом прочности. Снаружи дом облицован плиткой из керамогранита. Это не только придает ему эффектный внешний вид, но и очень практично. Во-первых, в случае повреждения плитки она может быть легко заменена, что практически невозможно для зданий из кирпича. Во-вторых, зазор между теплоизоляцией и плиткой обеспечивает естественную вентиляцию, а также дает доступ к теплоизоляционным материалам при возникновении необходимости их замены. Помимо этого, благодаря данной конструкции облицовка может быть полностью или частично сменена, что позволяет целиком изменять дизайн фасадов дома.



Генеральный план жилого комплекса «Diamond Building»

Внутри «Diamond Building» встречает гостей просторным современным холлом с администратором и охраной. В скором времени холл и коридоры дома украсят итальянские картины, ковры, торшеры, а для удобства гостей будут расставлены диваны. Лифты в здании, как и полагается домам подобного класса — скоростные, бесшумные.

О виде, открывающемся из окон — в особенности с верхних этажей — говорить не приходится. Это и величественная Волга, и бескрайние завожские просторы, и великолепная панорама города. Остекление здания произведено таким образом, что звук и свет с улицы абсолютно не мешают жильцам. Светоотражение окон актуально еще и потому, что в будущем планируется оборудование дома внешней подсветкой. В целом атмосфера внутри «Diamond Building» заставляет почувствовать себя так, словно вы перенеслись в другой мир.

Еще одна особенность «Diamond Building» заключается в наличии теплового узла, реагирующего на изменения в окружающей среде и в зависимости от этого повышающего или снижающего температуру внутри помещений. Это позволяет максимально эффективно соблюдать терморегуляцию и одновременно экономить средства жильцов.

Что касается видов недвижимости, то соотношение жилой и нежилой площадей в «Diamond Building» — 10 на 8 тыс. м². В доме также представлено жилье класса VIP — двухуровневые квартиры и пентхаусы, имеется выход на террасы. Под домом расположена просторная подземная охраняемая парковка.



Панорама жилого комплекса «Diamond Building» со стороны Центральной набережной Волги



Панорама жилого комплекса «Diamond Building» с улицы Комсомольской

Жилой комплекс «Адмирал-Таун»



Авторы проекта А. В. Антюфеев и В. В. Антюфеев.

Жилой комплекс «Адмирал-Таун» расположен в месте пересечения улиц Циолковского и Баррикадная в Ворошиловском районе г. Волгограда. Гармонично сочетание близости к центру комплекса и умиротворенной обстановки окружающей среды.

Вблизи здания проектируется и формируется набережная Ворошиловского района на крутом берегу Волги.

Материал конструкции дома — монолит. Облицовка дома — цветной кирпич, бордово-бежевая гамма. Между облицовкой и несущей

монолитной стеной располагается утеплитель с воздушной прослойкой.

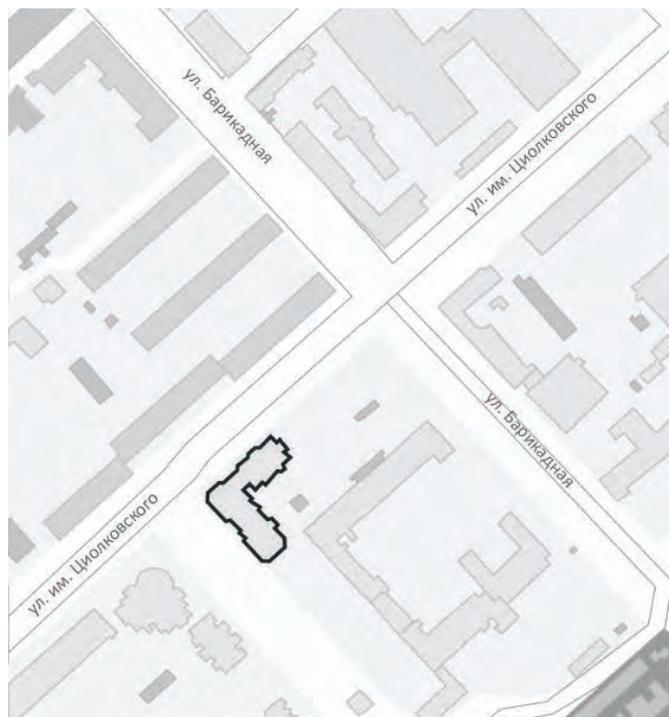
Площадь участка под застройку — 0,25 га. Общая площадь здания — 28 396 м². Площадь подземного паркинга — 26 144 м². Количество мест в подземном паркинге — 50. Количество этажей — 22—23; 1-й этаж — нежилые помещения. Количество квартир — 230. Количество секций — 3. Количество подъездов — 3. Площади квартир — 42,34—328,28 м².

Предусмотрено разделение на гостевую и приватную зоны с возможностью внесения в планировку индивидуальных корректив благодаря отсутствию несущих межкомнатных перегородок.

Высота помещений в чистоте без устройства полов и потолков — 3 м. Теплоснабжение городское. Вентиляция естественная и принудительная. Предусмотрены высокопропускные телефонные линии, отдельно выделенная линия интернет и кабельное телевидение. Лифтовое оборудование фирмы «MITSUBISHI» — 2 пассажирских лифта и 1 грузоподъемный в каждом подъезде.

Системы защиты: автоматическая система противопожарной сигнализации, видеонаблюдения, охраны и пожарной сигнализации.

Предусмотрена полная диспетчеризация инженерного оборудования с выводом информации на ЦДП. В местах общего пользования (входной вестибюль, лифтовые холлы, коридоры, лестничные клетки и др.) — улучшенная отделка.



Генеральный план жилого комплекса «Адмирал-Таун»



Панорама жилого комплекса «Адмирал-Таун»

Жилой комплекс «Олимп»



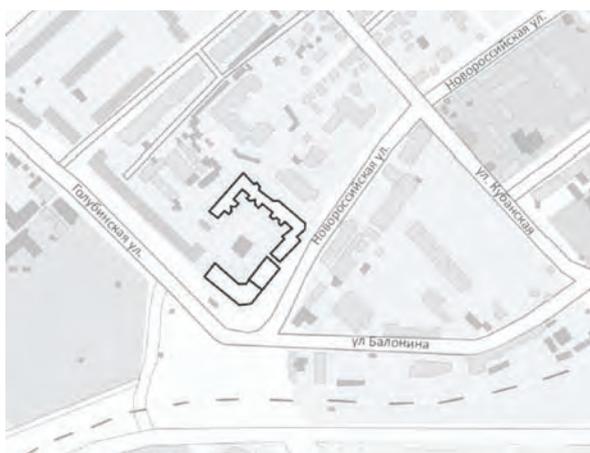
Проект жилого комплекса разработан строительной компанией «Ком-Билдинг».

Жилой комплекс расположен в зоне перспективного строительства, в микрорайоне № 101 Центрального района г. Волгограда в границах улиц Голубинская, Новороссийская, Кубанская и Рокоссовского.

Вблизи комплекса располагаются пункты всех видов культурно-бытового обслуживания, а также природные парки и набережная Волги.

Развитие микрорайона предусматривает строительство жилых домов: 10, 12, 16, 18 и 25 этажей. Жилые дома представляют собой каркасно-монолитные здания с заполнением наружных стен кирпичом с утеплителем. Каркасно-монолитное строительство позволяет изменять планировку квартир по вкусу потенциального покупателя. На первых этажах планируется разместить магазины, рестораны, предприятия бытового обслуживания, детские дошкольные учреждения. Предусматривается строительство подземных автостоянок. Микрорайон будет обладать собственной инфраструктурой.

Первые два дома общей площадью 78 тыс. м² были введены в эксплуатацию в 2006—2008 гг.



Генеральный план жилого комплекса «Олимп»



Объемная модель жилого комплекса «Олимп»



Фасады жилого комплекса «Олимп»

Жилой комплекс «DOMINANT»



Компания КВАРТСТРОЙ в Волгограде реализует уникальный для Южного федерального округа проект жилого комплекса «DOMINANT», максимально отвечающего покупательским требованиям.

Жилой комплекс расположен в микрорайоне Тулака на границе Ворошиловского и Советского районов. Инфраструктура района включает в себя универсальные сетевые магазины, аптеки, детские,

спортивно-оздоровительные и медицинские учреждения. Планом развития города предусмотрено преобразование береговой зоны Тулака в благоустроенную набережную. Здесь будет парк, яхт-клуб и пляж, что открывает большие возможности для проведения семейного досуга. Первая продольная магистраль — главная артерия транспортной системы Волгограда, соединяет микрорайон с центром города. На расстоянии пешего хода от жилого комплекса расположены остановки городского транспорта — троллейбусов и маршрутных такси, обеспечивающих связь со всеми районами города. В ближайшем будущем в районе начнет функционировать станция скоростного подземного трамвая. Окна квартир жилого комплекса выходят на Волгу, что позволяет любоваться живописными пейзажами реки и заволжской поймы, а также панорамой мегаполиса.

Архитектурная композиция впечатляет грандиозностью и лаконичностью, а внутреннее пространство — тщательной продуманностью. Авторам проекта удалось объединить зоны различного назначения — деловую, торговую, спортивно-оздоровительную, досуговую и жилую в единый многофункциональный объект. Гармонично дополняя друг друга, они в то же время являются обособленными, то есть имеют отдельные входы-выходы. Современные системы безопасности, видеонаблюдения и контроля доступа, а также ограждение территории комплекса позволяют всем, находящимся в его пространстве, чувствовать себя спокойно и психологически комфортно.

Планировочные решения предполагают разделение пространства квартир на гостевую и приватную зоны. Отсутствие несущих межкомнатных перегородок позволяет корректировать планировку согласно личным предпочтениям. Для расширения выбора вариантов предусмотрена возможность объединения двух или нескольких квартир в одну.

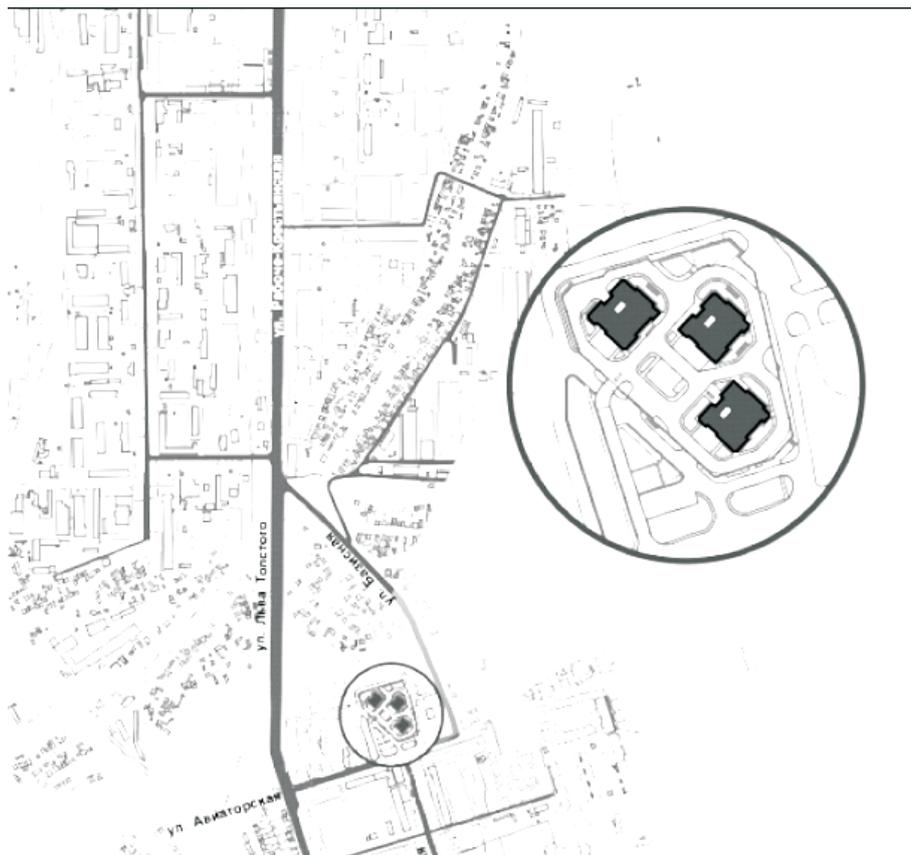
Материал конструкции дома — монолит. Наружные ограждающие конструкции — керамзитобетонные блоки, утеплитель. Облицовка дома — цветной кирпич, бордово-бежевая гамма.

Теплоснабжение городское, насосные оборудованы насосами фирмы «GRUNDFOS» (Германия). Вентиляция естественная и принудительная, приточные установки фирмы «IMP Climat» (Словения), применяются вентиляторы фирмы «SYSTEMAIR» (Швеция). Предусмотрены высокопропускные телефонные линии, отдельно выделенная линия интернет и кабельное телевидение. Лифтовое оборудование фирмы «MITSUBISHI» — 2 пассажирских лифта и 2 грузоподъемных в каждом подъезде.

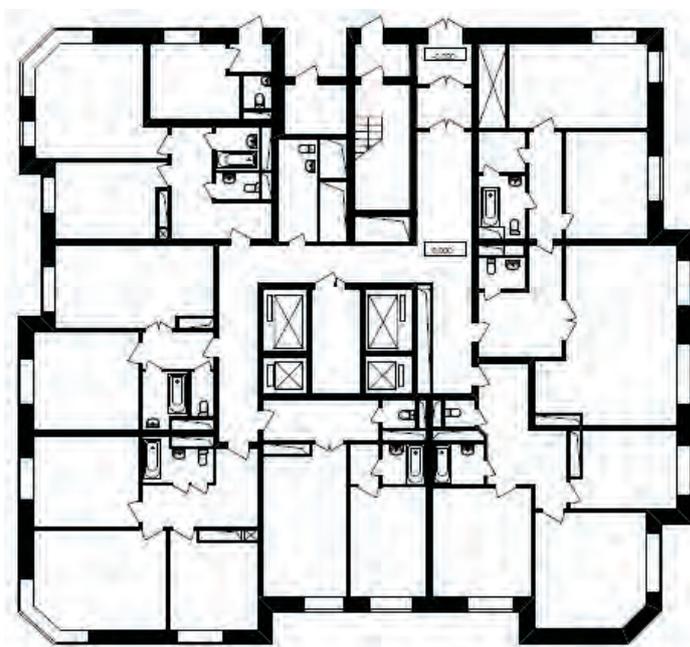
Системы защиты: автоматическая система противопожарной сигнализации, видеонаблюдения, охраны и пожарной сигнализации. Предусмотрена полная диспетчеризация инженерного оборудования с выводом информации на ЦДП.



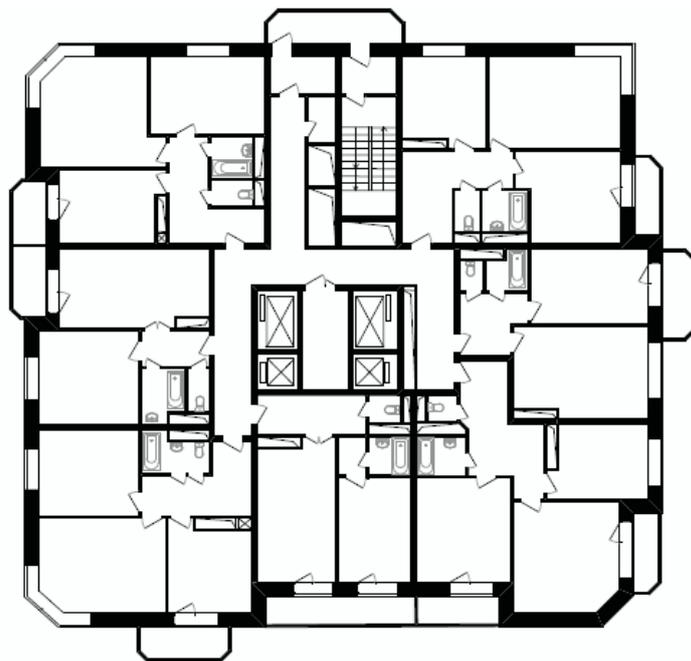
Объемная модель жилого комплекса «Dominant»



Генеральный план жилого комплекса «Dominant»



План первого этажа жилого комплекса «Dominant»



План типового этажа жилого комплекса «Dominant»

Жилой комплекс «Снегири»



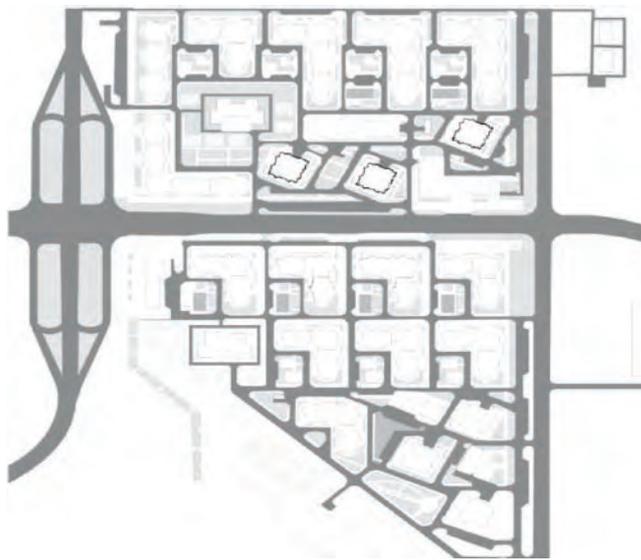
На территории Волгоградской области ООО ПСК «Евро-Дом» реализует крупный проект строительства жилья для волгоградцев — жилой комплекс «Снегири» в Дзержинском районе г. Волгограда.

Проект представляет собой полномасштабную застройку микрорайона № 131 Дзержинского района г. Волгограда (общая площадь участка, предназначенного для комплексной жилой застройки с прилегающими территориями около 60 га). На участке 219 410 м² проектом «Снегири» предусмотрены высотные жилые дома

(400 тыс. м²), два детских сада, школа, торговый центр, административные здания — в общей сложности 26 объектов. Главный архитектор проекта — лицензированный архитектор, член Союза архитекторов РФ с 1981 г. Т. Савельева, главный инженер проекта — А. Плешивцев.

Новый микрорайон расположен в экологически чистом районе, на западном склоне Мамаева кургана, в озелененной части города, удален

от промышленных объектов. Имеется прямой доступ от микрорайона в природный парк «Волго-Ахтубинская природоохранная зона» (мост через р. Волгу, начало эксплуатации в 2009 г.). Развязка моста примыкает к микрорайону.



Генеральный план жилого комплекса «Снегири»

Все дома индивидуальной планировки с монолитным каркасом, перегородками и стенами из силикатного кирпича, вентилируемыми фасадами, отделаны керамогранитом. На первых этажах планируется размещение офисов, верхние этажи (15—17) имеют лоджии с панорамным остеклением, с пятого этажа из окон открывается вид на Волгу и Мамаев курган. Достаиваемые дома одинаковой конфигурации отличаются планировочным решением: в первом запроектированы одно-, двух- и трехкомнатные квартиры общей площадью от 53 до 106 м², во втором доме большая часть квартир будет одно- и двухкомнатными компактной площади, что сделает их более доступными для молодых семей.

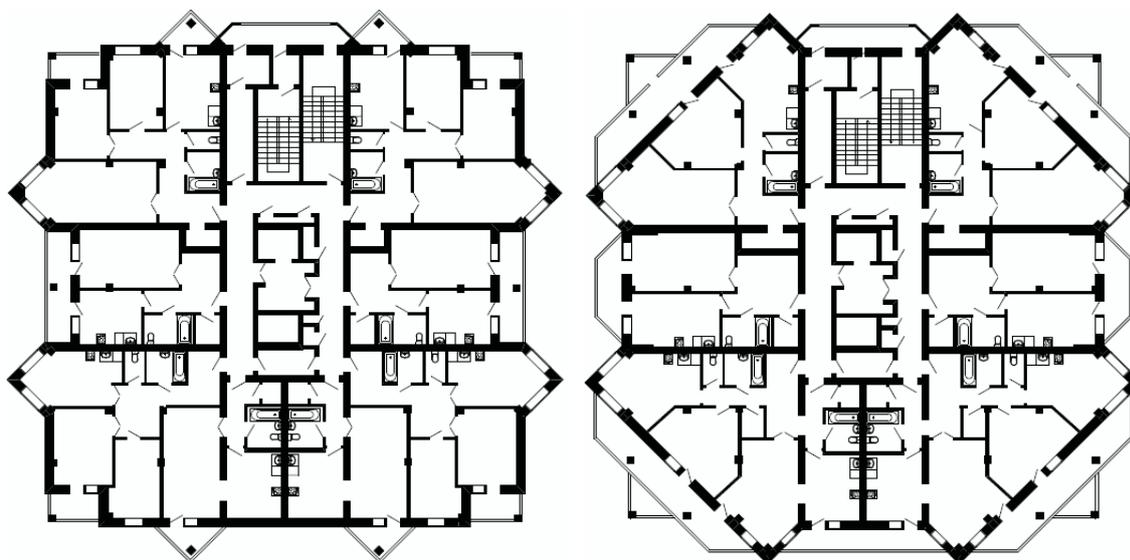
В непосредственной близости находятся торгово-развлекательный центр «Парк-Хаус», гипермаркет «Карусель», ТРК «DVI», ледовый дворец. Через микрорайон проектируется запуск троллейбусной линии. До центра города 10—15 мин езды на общественном транспорте.

Микрорайон «Снегири» будет застраиваться монолитными домами разной конфигурации и этажности. Комплекс будет достаточно выразителен с архитектурной точки зрения, а улучшенная планировка и множество инженерных новинок сделают новый микрорайон одним из наиболее

современных и комфортабельных волгоградских жилых кварталов в сегментах бизнес- и эконом-класса. Проект застройки территории выполнен на основании анализа функционального, строительного и ландшафтного использования территории, с учетом сложившейся планировочной и архитектурно-пространственной ситуации жилого микрорайона.



Фасады зданий жилого комплекса «Снегири»



Планы первого и типового этажей жилого комплекса «Снегири»

Жилой комплекс со встроенно-пристроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой



Архитектор Ю. Виссарионов.

Адрес: ул. Циолковского, 41.

Проектируемый участок площадью 0,650 га расположен в Ворошиловском районе Волгограда вблизи Речного порта. Площадка ограничена с северо-запада улицей Циолковского, с юго-востока — продолжением улицы Иркутской, с северо-востока — местным проездом и многоэтажными домами жилого комплекса «Голицыно». На участке в настоящее время расположены индивидуальные частные дома и гаражи. Все существующие здания и сооружения подлежат сносу.

Рельеф площадки неровный, местами частично спланированный отсыпкой, имеет общий уклон на юго-восток, поверхность характеризуется отметками 38,38—33,08 м в городской системе высот. С площадки открывается вид на реку Волгу и заречные дали.

Комплекс состоит из двух жилых зданий бизнес-класса высотой 38 и 22 этажа, расположенных на едином стилобате. Входы в жилую часть зданий предусмотрены со стороны проезда и жилого комплекса «Голицыно». Входы в учреждения обслуживания устраиваются по периметру зданий. В стилобате размещается подземная трехуровневая автостоянка. В связи с тем, что объект располагается на склоне, въезды-выезды организуются отдельно в каждый уровень с западной стороны комплекса.

В нижних этажах башен располагаются помещения торгового назначения и бытового обслуживания. В верхних этажах башен размещаются квартиры-пентхаусы. Жилые башни комплекса имеют оригинальную обтекаемую форму, что позволяет создать уникальный, запоминающийся архитектурный комплекс, но также сохранить возможность обзора речных далей жителям соседнего комплекса «Голицыно» и обеспечить инсоляцию расположенных в нем квартир. Повторение через несколько этажей планировок жилых квартир обеспечивается своеобразным повторяющимся «поворотом» обтекаемых планов этажей вокруг центрального лестнично-лифтового узла. В результате привлекательная архитектурная

форма здания дополняется незаурядными планировками квартир, снабженных эффектными террасами. Использование террас предполагается на высоте до 75 м, выше указанной отметки это неэксплуатируемые кровли.

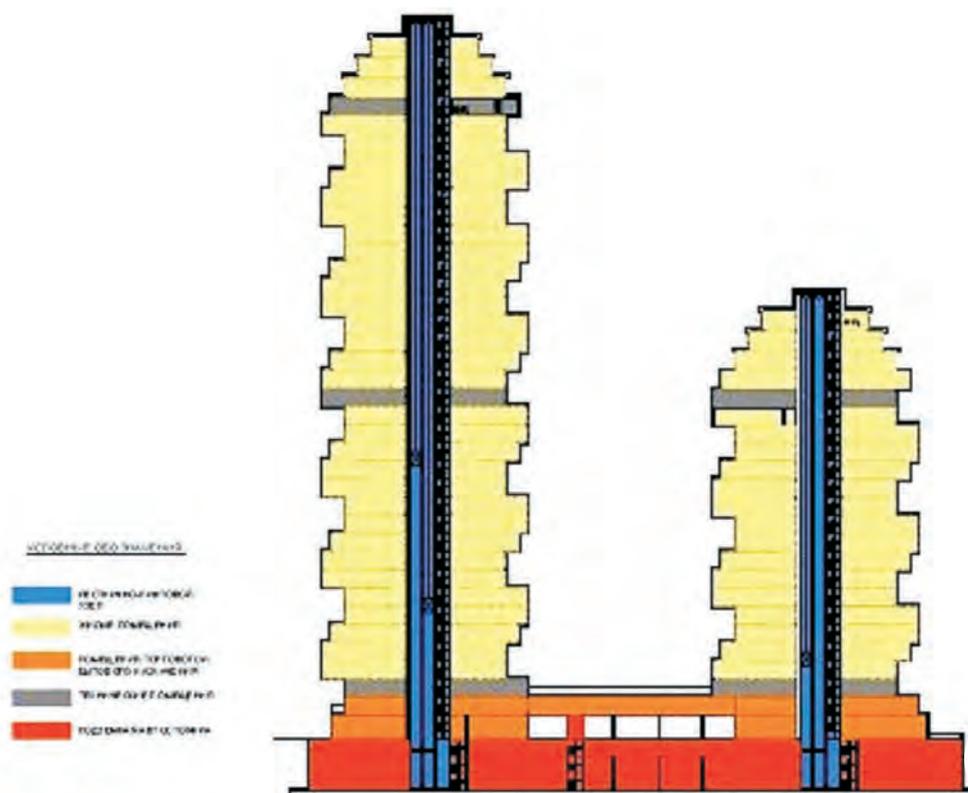
Живописное архитектурное решение зданий обеспечивается конструктивно-монолитным железобетонным каркасом с монолитными перекрытиями, что позволяет организовать консольные участки этажей с выпуклыми наружными стенами, художественным чередованием остекления и декоративных облицовочных панелей.



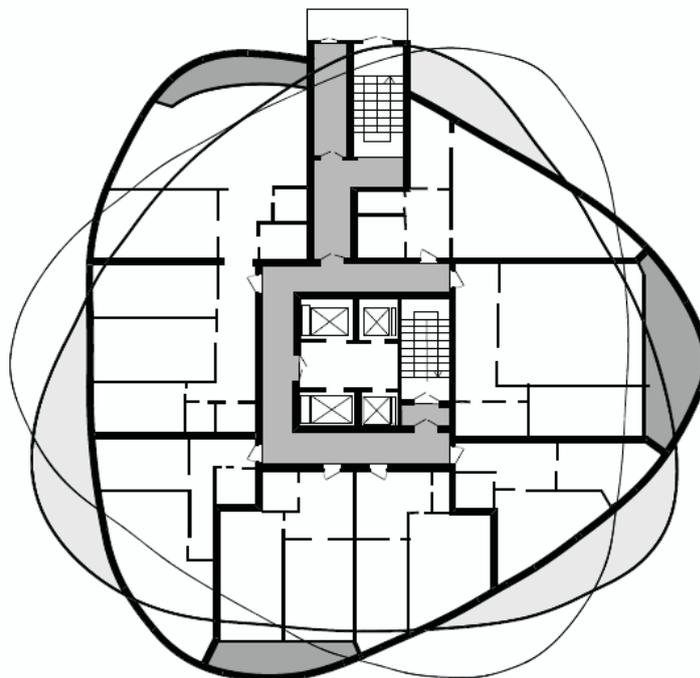
Фасады жилого комплекса



План первого этажа жилого комплекса



Продольный разрез жилого комплекса



Вариант плана типового этажа

Жилые дома на ЦПКиО



Главный архитектор проекта А. А. Проценко.

Жилой комплекс из шести односекционных 18—19-этажных жилых домов расположен вдоль берега Волги по улице Батальонной вблизи Центрального стадиона, Центрального парка культуры и отдыха и Мамаева кургана. Время постройки 2005—2009 г.

Участие специалистов «БИНКО»:
разработка конструкторской части проекта, пространственные статические расчеты, конструирование;

разработка разделов проекта по отоплению, вентиляции, кондиционированию, дымоудалению;

разработка электротехнической части проекта;

авторский надзор.

Здания выполнены в монолитном железобетонном каркасе с безбалочными перекрытиями. Ограждающие конструкции из силикатного кирпича установлены поэтажно на перекрытия и закрыты навесным утепленным вентилируемым фасадом.

Конструктивная схема здания решена в увязке архитектурных требований свободной планировки квартир с экономным расходом строительных материалов и оптимальным расположением инженерных коммуникаций.



Панорамный вид на жилые дома на ЦПКиО



Генеральный план жилых домов на ЦПКиО

Жилой комплекс «Прибрежный»

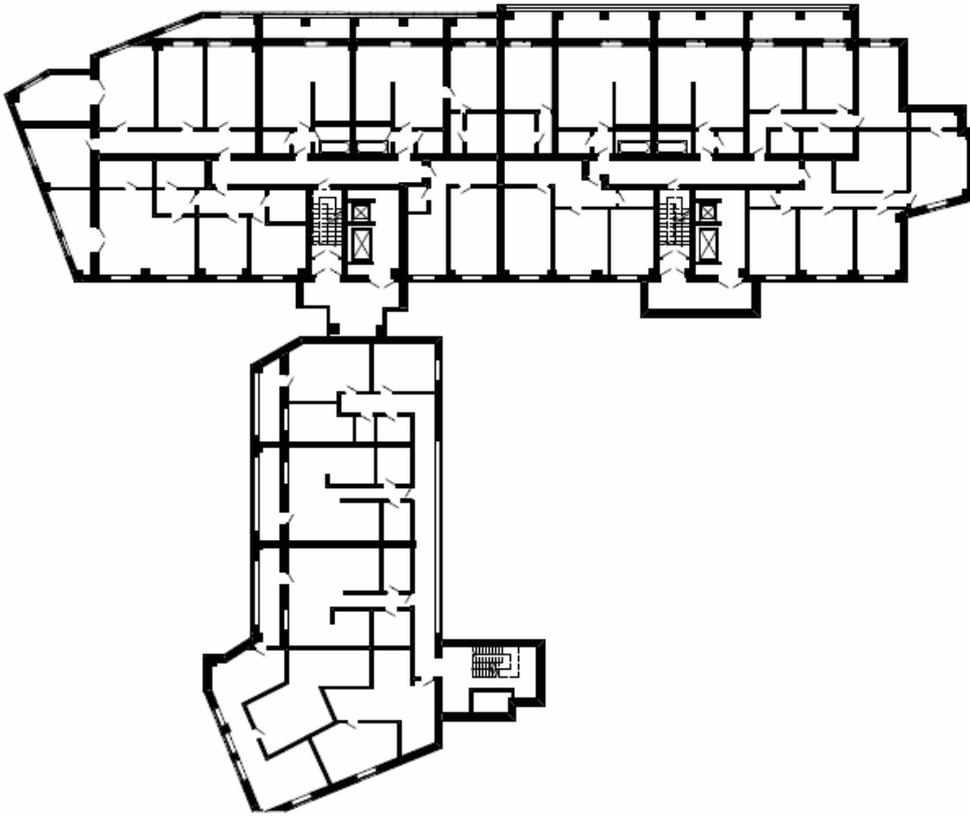


Автор проекта А. В. Чуйков.

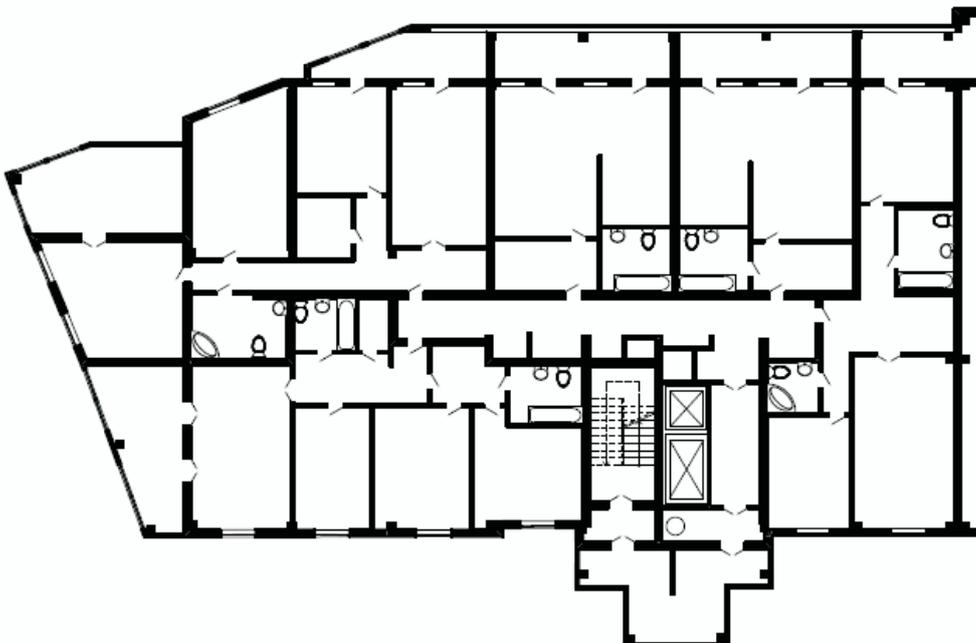
Адрес: ул. Пугачевская, 20.

Жилой дом повышенной комфортности находится в районе с насыщенной инфраструктурой и отличается выгодным расположением относительно центра города: развитая транспортная сеть, хорошие экологические условия, живописный вид на Волгу из окон практически всех квартир.

Монолитно-кирпичный дом состоит из двух соединенных между собой корпусов девяти и шестнадцати этажей. При этом девятиэтажный корпус — это дом галерейного типа. Здание оснащено двумя лифтами: грузовым и пассажирским. Все квартиры имеют четкое зонирование на частную и общую зоны. В однокомнатных квартирах с вариантами планировок предлагаются кухни-ниши, что



Компоновочная схема жилого дома комплекса «Прибрежный»



План одной из секций жилого комплекса «Прибрежный»



Объемная модель жилого комплекса «Прибрежный»

Микрорайон «Голицыно» в Ворошиловском районе г. Волгограда



Главный архитектор проекта О. Любуцкий.

Микрорайон «Голицыно» на 40 тыс. м² жилья расположен по улице Циолковского на высоком берегу Волги, откуда открывается широкая панорама города и левобережья. Комплекс имеет вид замкнутого кольца с проездами во внутренний двор. На первых

и цокольных этажах расположены офисы, пункты бытовых услуг, магазины, ресторан. Предусмотрены подземные парковки, спортивные и игровые площадки.

10-, 16-этажные здания выполнены в монолитном железобетонном каркасе с безбалочными перекрытиями. Ограждающие конструкции — из силикатного кирпича с колодезной кладкой и внутренним жестким утеплителем с поэтажной установкой на перекрытия. Конструктивная схема

здания решена в увязке архитектурных требований свободной планировки квартир с экономным расходом строительных материалов и оптимальным расположением инженерных коммуникаций.



Генеральный план микрорайона «Голицыно»



Жилые здания микрорайона «Голицыно». Вид со двора

4.2. Жилые объекты строительства средней этажности

Жилой комплекс «Семь ветров»



Жилой комплекс расположен в Дзержинском районе города Волгограда на пересечении улиц Космонавтов и Шекснинской.

Проектная документация разработана ЗАО «Трансстрой», строительство осуществляло «СМУ № 5».

Он находится вблизи от основных транспортных магистралей и в то же время в одном из самых

экологически чистых мест Дзержинского района Волгограда, где некогда находились Федоровские сады, хорошо известные старожилам города. Рядом с комплексом располагается зеленая зона и небольшой пруд, который будет благоустроен. В настоящее время заканчивается строительство новых удобных подъездных путей, в частности по улице Космонавтов.

Жилой комплекс «Семь ветров» представляет собой застройку европейского типа, где есть все необходимое для комфортной жизни, интересного и полезного времяпрепровождения, спокойного отдыха и прогулок. На сегодняшний день это единственный современный и комфортабельный комплекс жилой недвижимости в Волгограде.

Комплекс «Семь ветров» — это двадцать малоэтажных (4 и 5-этажных) и три 16-этажных дома, на прилегающей территории к которым расположены детский сад, школа, торговый центр, подземные автостоянки, детская и спортивная площадки.

Все дома комплекса имеют яркий, оригинальный фасад. Неординарность архитектуры жилого комплекса «Семь ветров» подчеркивается не только комфортностью окружающего пространства, но и многообразием используемых в отделке домов натуральных материалов. В отделке фасадов применяется натуральный керамический кирпич, натуральный камень и дерево. Крыши домов покрыты мягкой черепицей фирмы «Tegola», стены отделаны облицовочным кирпичом. Несущий каркас зданий выполнен из монолитного железобетона, а ограждающие конструкции — из кирпича с дополнительным утеплением и шумоизоляцией. Для отделки подъездов подобраны качественные отделочные материалы, в том числе мрамор. Самым современным стандартам качества и надежности отвечает и установ-

ленная в домах инженерная инфраструктура: система автономного отопления позволяет поддерживать индивидуальный температурный режим в каждой отдельной квартире.

Уже в недалеком будущем незанятая строениями территория комплекса «Семь Ветров» будет представлять собой сплошную зону отдыха: круговые прогулочные аллеи (освещенные в темное время суток), цветники из многолетних и однолетних растений и деревья различных пород. Станут любимым местом отдыха маленьких и взрослых жителей спортивные площадки и детские городки, разбитые по всей территории жилого городка. Многоступенчатая система охраны, которой оснащена территория комплекса, обеспечит жильцам полную защиту и безопасное проживание.

В скором времени на территории комплекса появится полная инфраструктура — общественно-торговый комплекс (отделения связи, сбербанка, спортивно-досуговый комплекс, продовольственные и непродовольственные магазины, предприятия общественного питания). Появится школа и дошкольные детские учреждения.

Планировка квартир отвечает всем современным требованиям. Высота потолков 3 м. Площади квартир: 42—55 м² — однокомнатные, 72—80 м² — 2-комнатные, 97 м² — 3-комнатные, 124—145 м² — 4-комнатные. Каждая квартира оборудована автономной системой отопления. Таким образом, жильцы получают возможность создавать индивидуальную, комфортную температуру в помещении. В квартирах устанавливаются счетчики на газ и воду.



Ситуационная схема жилого комплекса «Семь ветров»



Жилой комплекс «Семь ветров». Панорамные виды с улицы и со двора

***Жилой комплекс «Царицыно» в микрорайоне № 129
Дзержинского района***



Архитекторы проекта А. В. Чуйков, А. М. Вязьмин, Р. И. Усманова.

Проект экспериментальной застройки жилого комплекса «Царицыно» в микрорайоне № 129 Дзержинского района г. Волгограда был разработан и реализован по инициативе и по заказу руководителя компании «Бинко» С. Шулико. Это проект квартала, состоящий из восьми 12- и 20-квартирных 4—5-этажных жилых домов с большой номенклатурой квартир, от небольших двухкомнатных до квартир в двух уровнях. Дома спроектированы с автономными источниками теплоснабжения.

Характер архитектуры краснокирпичных домов с элементами пост-модерна, скатные кровли, высочайшее качество строительства и благоустройства сразу выделили этот квартал в ряд элитных.



Жилой комплекс «Царицыно». Панорамные виды с улицы и со двора



Жилой комплекс «Царицыно». Панорамный вид

Жилой комплекс «СТАРТ»



Архитектурное бюро «2М». Главный архитектор А. В. Русанов.

Жилой комплекс расположен в зоне перспективного строительства в Дзержинском районе г. Волгограда.

Идея строительства по-настоящему доступного жилья в городе-миллионнике Волгограде, как это ни покажется странным, возникла на волне всеобщего стремления к «элитному» жилью. Выяснилось, что огромные площади предлагаемых квартир (ры-

нок этим предложением быстро насытился) совсем не по плечу многочисленным желающим приобрести жилье. Социологические опросы показали: люди хотят купить, но денег не хватает. Между тем, дети подрастают, заводят свои семьи, и конфликт поколений неизбежно приводит к мысли, что лучше жить отдельно. Вот тогда и родилась эта идея: строить жилье высокого качества, но малым метражом. Чтобы в маленькой квартирке-студии было все необходимое для начала новой жизни: жилая комната, выделенная под кухню площадь, ванная комната, балкон или лоджия. Родился и слоган: «Комплекс "Старт"— отличный старт для молодых!» Возведение комплекса «Старт» стало абсолютно новым предложением не только на рынке недвижимости Волгограда, но и страны.

Награды: Диплом 2 степени в номинации «Лучший архитектурный проект» в I Всероссийском конкурсе на лучшую организацию, принимающую участие в реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России». Архитекторы предложили три типа зданий (торцевую, рядовую и угловую секции) для того, чтобы при дальнейшем строительстве социального жилья на любом участке земли можно было бы разместить дома в разных вариантах, не затрачивая дополнительных средств на проектирование. Постоянно работая над удешевлением жилья, авторы проекта внедряют новые технологические решения. Например, увеличен «шаг» колонн, чтобы их количество стало меньше; упрощено устройство вентиляционных каналов; внесены изменения в фасады зданий, чтобы монтаж вентилируемого фасада шел быстрыми темпами и был менее затратным. В планировках всех однокомнатных квартир предусмотрены ниши для кухни (после изучения спроса покупателей авторы проекта ушли от квартир — «пеналов»). Среди многочисленных новшеств — увеличение высоты потолков в подвалах (для возможного размещения там помещений различного назначения).

«Старт» — это не «дешевое жилье», это дом, построенный по самым современным технологиям: монолитный каркас, красивый фасад из керамогранита, пластиковые окна.

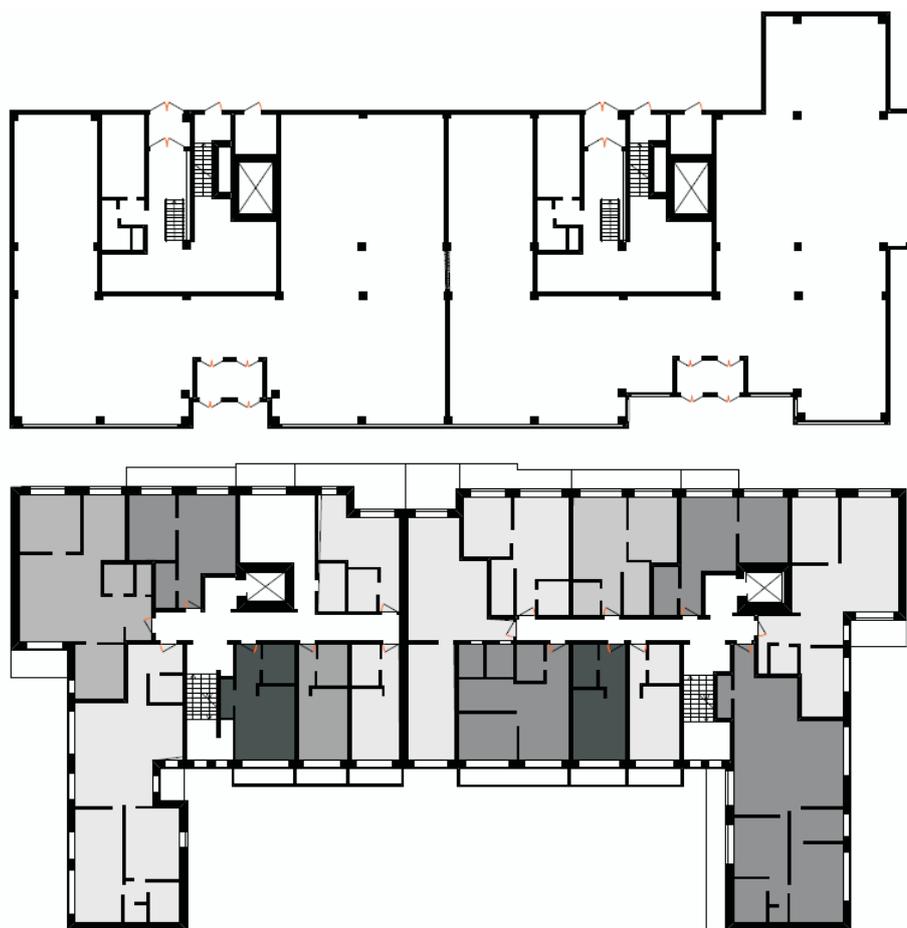
Новый жилой комплекс состоит из пяти блоков разной этажности с внутренним благоустроенным двором. Дом построен по каркасно-монолитной технологии, несущими являются только наружные кирпичные стены, что позволяет сколь угодно гибко трансформировать внутреннее пространство.



Жилой комплекс «Старт». Панорамный вид со двора



Жилой комплекс «Старт». Общий вид



Планы первого и типового этажей жилого комплекса «Старт»

Жилой комплекс «Красная усадьба»

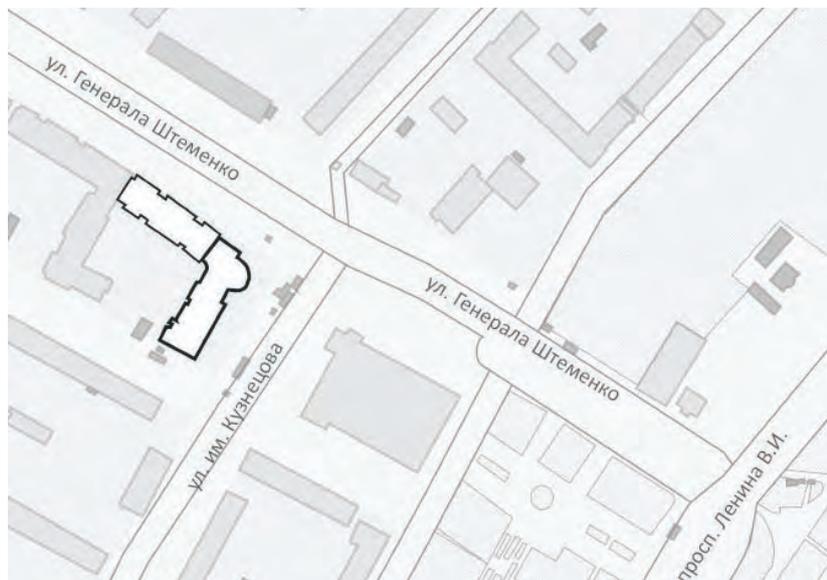


Архитектор Ю. Б. Маркачев.

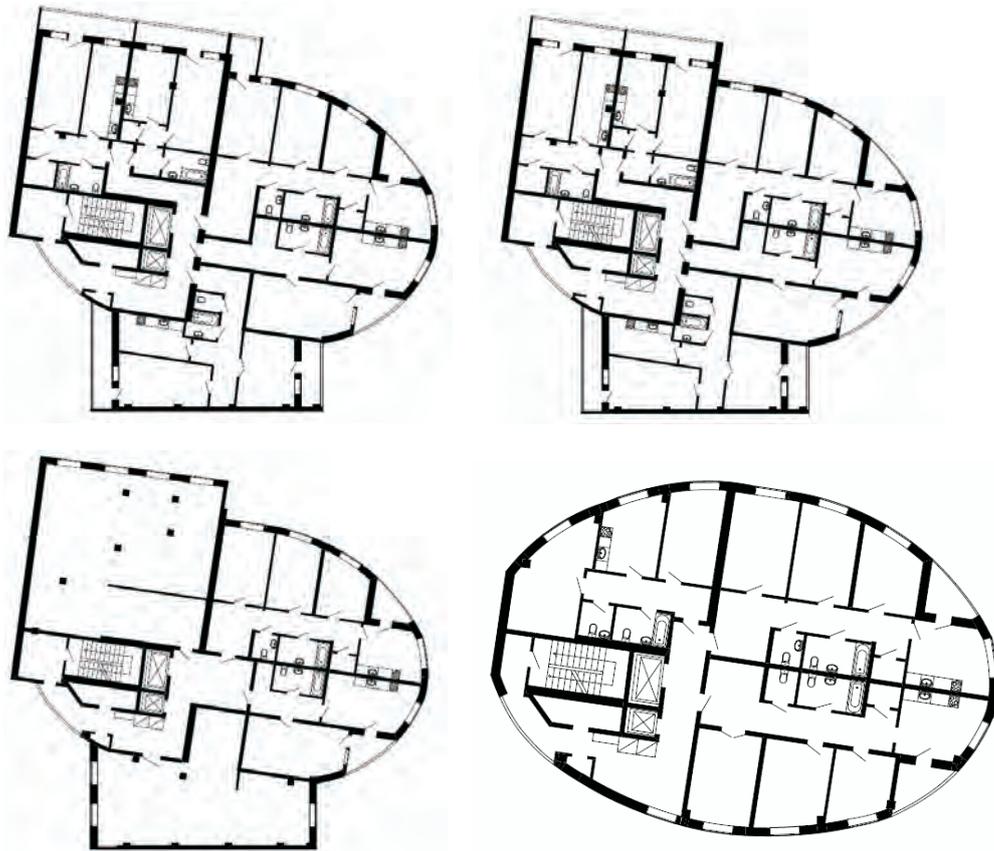
Новый дом — комплекс Красная усадьба (эконом-класс) расположен по улице Штеменко в Краснооктябрьском районе.

Строящийся пусковой комплекс состоит из трех блок-секций: 6—8, 9, 10 этажей, с подвалом, встроенными помещениями чердачного типа на верхних этажах, а также с первым и цокольным этажами для коммерческого использования. Все инженерные коммуникации, узлы управления, инженерно-технологический пункт, водомерный узел, насосные подкачки располагаются в подвале. Система отопления и горячего водоснабжения осуществляется от индивидуальной газовой крышной котельной. Площадь застройки составляет 2438,91 м², строительный объем здания 68261,91 м³. Здание оборудовано лифтами и мусоропроводами.

На первом и цокольном этажах располагаются помещения магазинов розничной торговли и общественного питания и другие помещения общественного назначения. На верхних этажах располагаются встроенные нежилые помещения чердачного типа.



Генеральный план жилого комплекса «Красная усадьба»



Планы этажей жилого комплекса «Красная усадьба»

4.3. Комплексная застройка жилыми объектами малой этажности *Поселок «Лебяжья поляна»*

Загородная резиденция «Лебяжья Поляна» — уникальный проект загородного жилья, созданный для роскошной и привилегированной жизни. Собственная инфраструктура, качественный сервис, высокая безопасность совмещены с парковыми территориями и зонами для активного отдыха на свежем воздухе и воде. Единый архитектурный стиль резиденции и особые ландшафтные решения создают ощущение комфорта и гармонии. Закрытая территория в природоохранной зоне имеет собственную администрацию, просторную набережную зону с яхт-клубом и сетью ресторанов, полный комплекс социально-бытовых объектов и услуг, центральные коммуникации, торговый комплекс и SPA-центр.

Месторасположение — Волго-Ахтубинская пойма. Расстояние от г. Волгограда — 20 км (паром, мост через Волгу), от г. Волжского — 30 км. Общая площадь 82 га. Количество участков — 277.

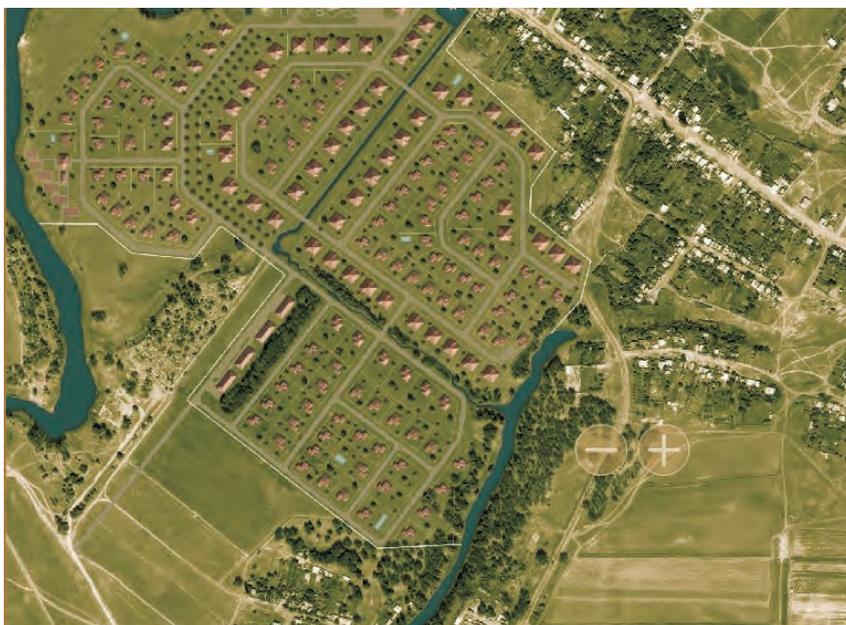
Строительство домов первой очереди завершилось в 2010 году. Окончание строительства «Лебяжья Поляна — город мечты» планируется в 2012 году.

Архитектурно-планировочную концепцию резиденции разработал выдающийся голландский архитектор Киес Шиперс, с учетом последних модных тенденций строительства и индивидуальных предпочтений потребителей. Разработанные архитектурно-стилевые решения, предложенные Шиперсом, могут быть доработаны и изменены по видовым формам, цветовой гамме и отделочным материалам согласно персональным вкусам и ментальности, но не должны противоречить единому концептуальному стилю резиденции. Все индивидуальные проекты коттеджей могут быть допущены к строительству только после согласования с администрацией поселка.

Стилевое единство всех строений, ограждений, элементов монументального дизайна и ландшафтного проектирования — важное преимущество города мечты «Лебяжья Поляна».

На территории «Лебяжьей Поляны» ведется строительство центральной въездной группы. Среди особенностей оригинальный дизайн, двусторонний блок-пост с пунктом охраны и вместительная парковка перед въездом. Для отделки будут использованы натуральный камень и дерево.

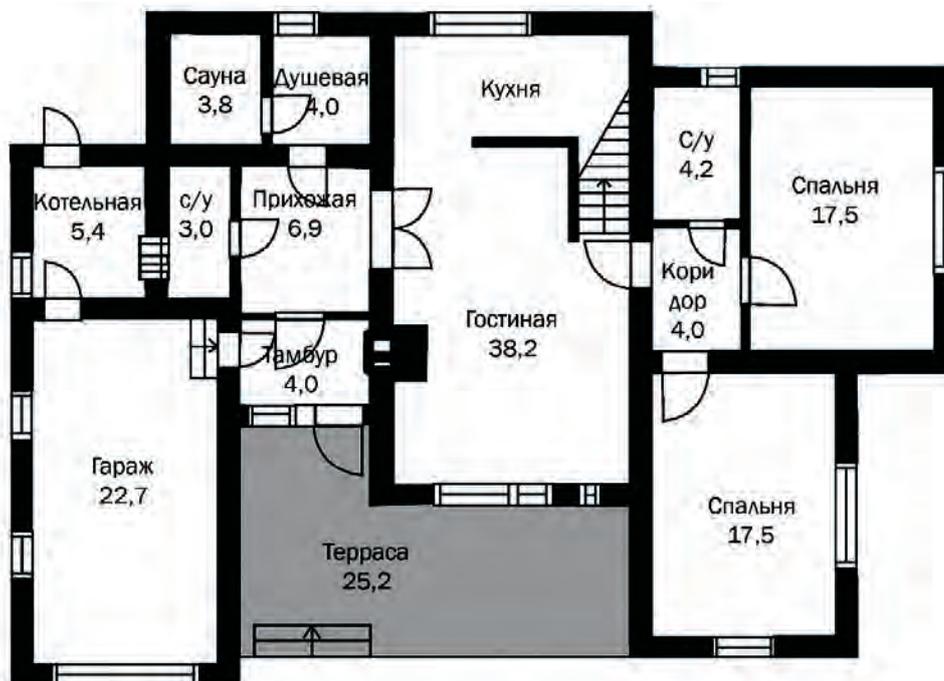
Проекты индивидуальных жилых домов малой этажности для поселка «Лебяжья поляна» представлены ниже.



Генеральный план поселка «Лебяжья поляна»

Проект «Твист»

Общая площадь дома — 146 м².



Индивидуальный жилой дом типа «Твист». Фасад. План первого этажа

Проект «Талия»

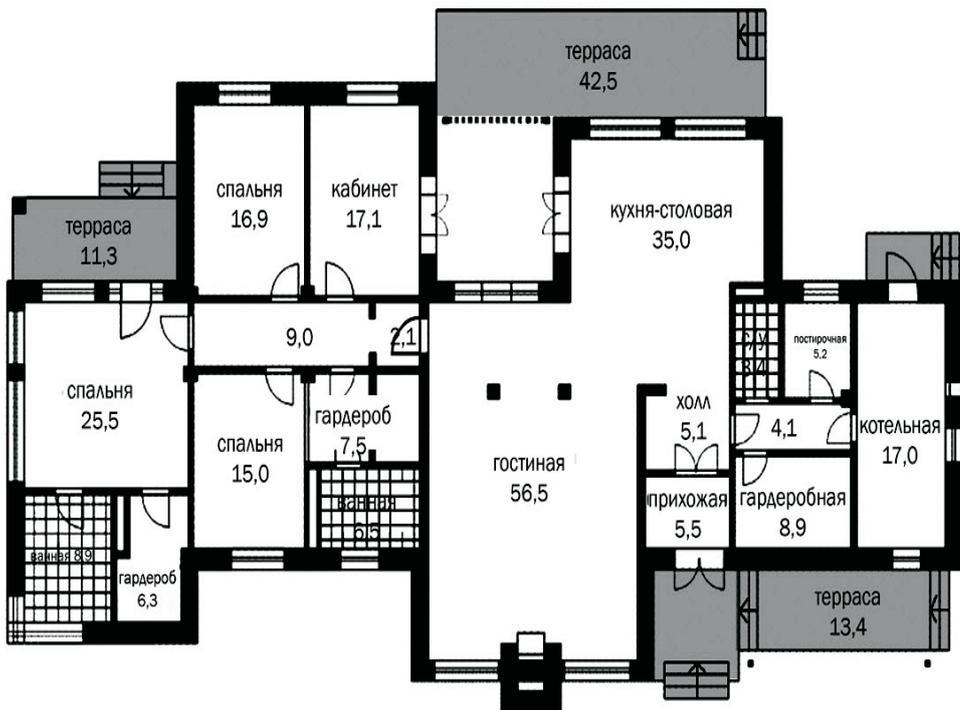
Общая площадь дома — 250 м².



Индивидуальный жилой дом типа «Талия». Фасад. План первого этажа

Проект «Фамирис»

Общая площадь дома — 294 м².



Индивидуальный жилой дом типа «Фамирис». Фасад. План первого этажа

Проект «Вереск»

Общая площадь дома — 344 м².



Индивидуальный жилой дом типа «Вереск». Фасад. План первого этажа

Проект «Эра»

Общая площадь дома — 432 м².



Индивидуальный жилой дом типа «Эра». Фасад. План первого этажа

Поселок «Бакатино»

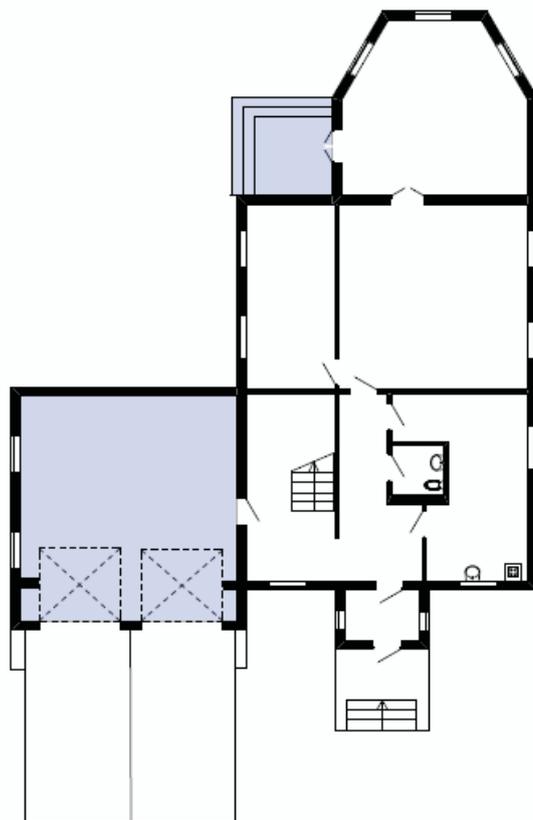
Коттеджный поселок «Бакатино» расположен в экологически чистой зоне природного парка «Волго-Ахтубинская пойма» (Волгоградская область, город Краснослободск). Высокая транспортная доступность поселка (15 мин езды от центра Волгограда по мосту), инфраструктура Краснослободска (кафе, боулинг, минимаркет, рынок и т. д.), безупречная экология и живописные пейзажи (Волга, ерики Судомойка и Верблюды, зеленый массив) делают его привлекательным для постоянного проживания. Дом в коттеджном поселке «Бакатино» — близко от Волгограда, комфортно и функционально.

В состав застройки, выполненной в едином архитектурном стиле, входят 22 двухэтажных коттеджа (6 различных проектов домов) в состоянии «под отделку». Их площадь от 148 до 268 м² на участках от 6,5 до 11,5 соток с гаражом на одну или две машины. Материал стен — сборный железобетон и кирпич. Кровельное покрытие — гибкая черепица. Водоснабжение, газоснабжение — централизованные. Теплоснабжение и горячее водоснабжение — автономные. Очистные сооружения — локальные.

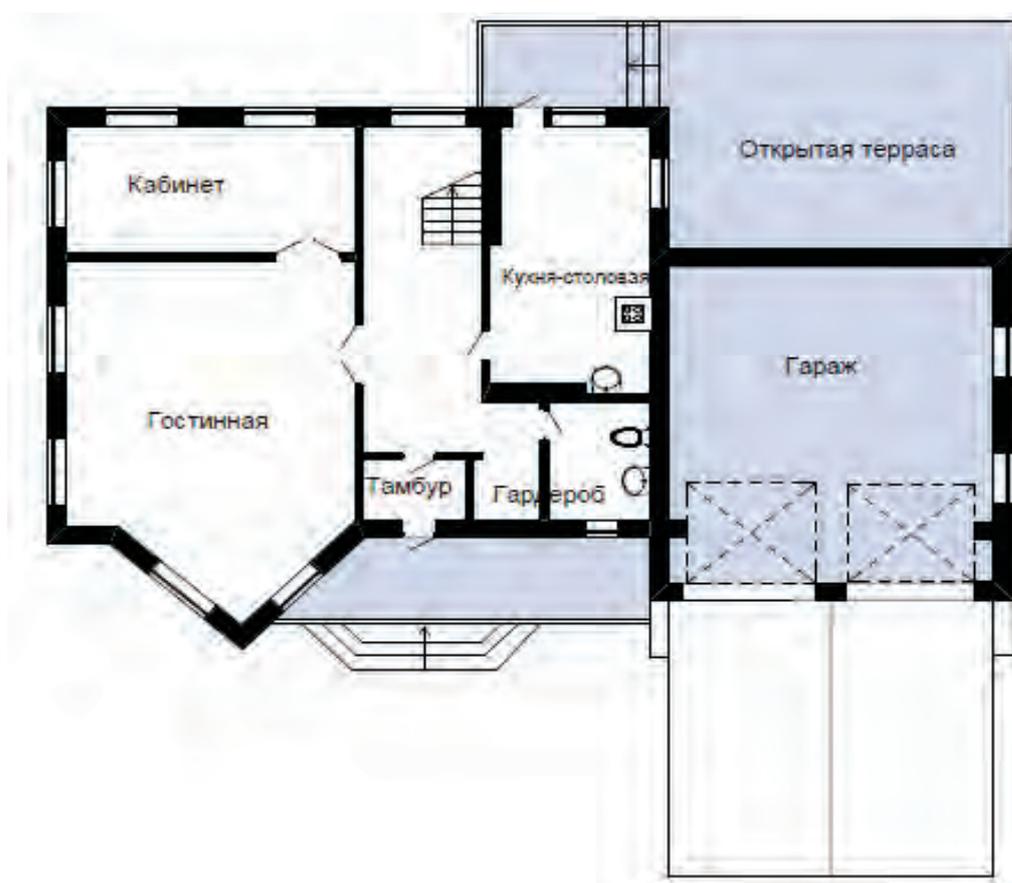
Объекты индивидуального жилого строительства в поселке «Бакатино» представлены на следующих рисунках.



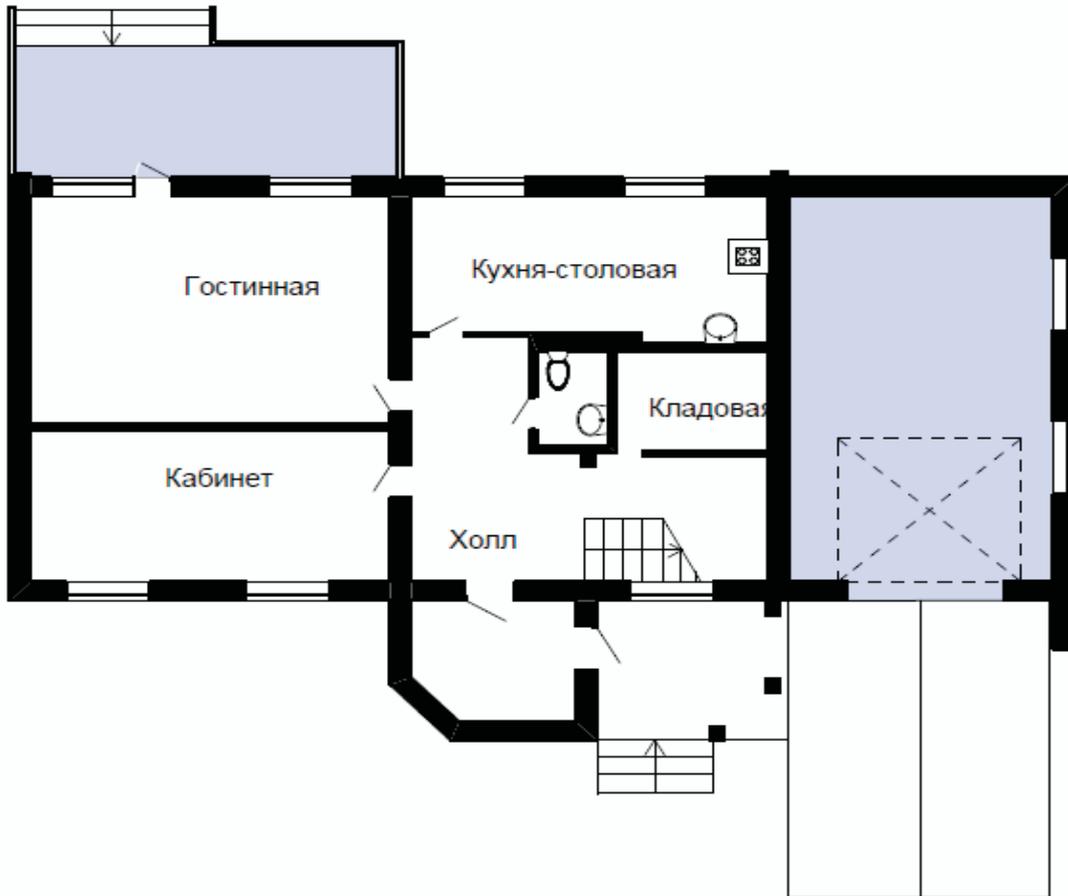
Ситуационная схема расположения поселка «Бакатино»



Коттедж 12-03 — двухэтажный мансардный жилой дом общей площадью 267,67 м². Фасад. План первого этажа



Коттедж 12-04-02 — двухэтажный мансардный жилой дом общей площадью 257,92 м². Фасад. План первого этажа



Коттедж 12-08-04-1 — двухэтажный мансардный жилой дом общей площадью 187,96 м². Фасад. План первого этажа

Жилой район «Родниковая долина»

Адрес: Волгоград, Советский район. Автор — архитектор А. Э. Буров.

Жилой район состоит из многоквартирных малоэтажных жилых зданий. Площадь квартир от 43 до 102 м². Высота потолков 2,80 м. В каждом дворе предполагается благоустроенная территория с детской площадкой и гостевыми парковками по периметру домов. Жилые группы и предприятия общественного назначения обеспечиваются автомобильными стоянками с необходимым нормативным количеством парковочных мест. На территории жилой застройки планируется сформировать мощный инфраструктурный комплекс: общественный центр с предприятиями торговли, общественного питания, бытового обслуживания, социального, культурно-досугового и спортивного назначения, доступными и для жителей прилегающих территорий. Детские дошкольные образовательные учреждения и школа запланированы внутри застройки в стороне от основных транспортных коммуникаций. В качестве композиционной доминанты в центре застройки проектом предусмотрен православный храм.

Несмотря на то, что город Волгоград является промышленным центром области и здесь сосредоточены производства различных отраслей промышленности, характеристика состояния Советского района с точки зрения экологии максимально соответствует объективному содержанию права каждого на благоприятную окружающую среду, поскольку в этом районе нет предприятий, отходы производств которых превышают предельно допустимые концентрации вредных веществ в окружающей среде.

По данным Департамента по охране окружающей среды и природных ресурсов администрации г. Волгограда, Советский район относится к числу районов с наименьшим комплексным индексом загрязнения атмосферного воздуха.

Общая площадь застройки жилого района, включая жилые дома и здания социальной инфраструктуры, составит 72,50 га. Планируется построить жилые дома с общей площадью квартир около 256,3 тыс. м² для проживания 13—15 тысяч человек. Типология жилых домов — 3-этажные многосекционные жилые дома.

Общее количество квартир — 4 100, в том числе:

однокомнатных — 2 459 общей площадью от 43 до 51 м²;

двухкомнатных — 821 общей площадью от 67 до 73 м²;

трехкомнатных — 820 общей площадью от 93 до 102 м².

Используемая в проекте традиционная квартальная структура застройки в совокупности с низкой этажностью позволяет создать гармоничную жилую среду. В качестве одной из основных особенностей будущей жилой застройки является освобождение дворовых пространств от автомобилей. Это достигается путем создания в секциях входных групп, имеющих парадный вход со стороны улицы и выход во двор. Парковки для автотранспорта расположены по периметру кварталов. Таким образом, с одной стороны, автомобили выводятся за пределы дворов, что делает дворовое пространство полноценным для отдыха, а с другой стороны, парковочные места для жителей домов расположены в непосредственной близости от входов в подъезды. Все архитектурные решения предполагают использование только натуральных экологически чистых материалов. Для жителей района планируется создать оптимальные условия для безопасного и комфортного проживания.

Основные технико-экономические показатели по учреждениям и предприятиям обслуживания и торговли:

- детские дошкольные учреждения — на 1 200 мест;
- общеобразовательная школа — на 1 400 мест;
- физкультурно-оздоровительный центр (спортивные залы, открытые и крытые бассейны, открытые спортивные площадки);
- кинозалы — на 700 мест;
- торговый центр — 3 850 м² общей площади, 2 460 м² торговой площади;
- развлекательный центр — 4160 м²;
- галерея — 615 м²;
- общественно-торговый центр — 4200 м².

Основной композиционной осью застройки является связанная с общественным центром рекреационно-парковая зона, в которой размещаются зеленые насаждения общего пользования, площадки для отдыха и досуга, спортивный комплекс и открытые спортивные площадки. Площадь ландшафтно-рекреационной зоны и зеленых насаждений в границах проектируемых земельных участков составляет около 20 га.

Все вышеуказанные характеристики будущей застройки свидетельствуют о целостной организации досуга населения и создании единой системы взаимосвязанных общественных пространств.

Архитектурно-планировочное решение квартир жилого района «Родниковая долина» позволяет удовлетворить претензии самых взыскательных покупателей. Удобная планировка квартир и их разнообразие по площади

позволит каждой семье выбрать жилье по своему вкусу. Просторные квартиры нового дома с высокими потолками отличаются функциональным планировочным решением и оптимальными соотношениями площадей.



Общие перспективные виды жилого района «Родниковая долина»

Территория будущей малоэтажной застройки находится на продолжении улицы Родниковая в Советском районе города Волгограда в 2 км западнее пересечения улиц Богданова и 2-й Продольной Магистрالی,

являющейся в настоящее время главной транспортной «артерией», связывающей все районы города вдоль реки Волги.

Все приведенные технические решения, технико-экономические показатели и характеристики оборудования являются предварительными и могут быть уточнены при рабочем проектировании.

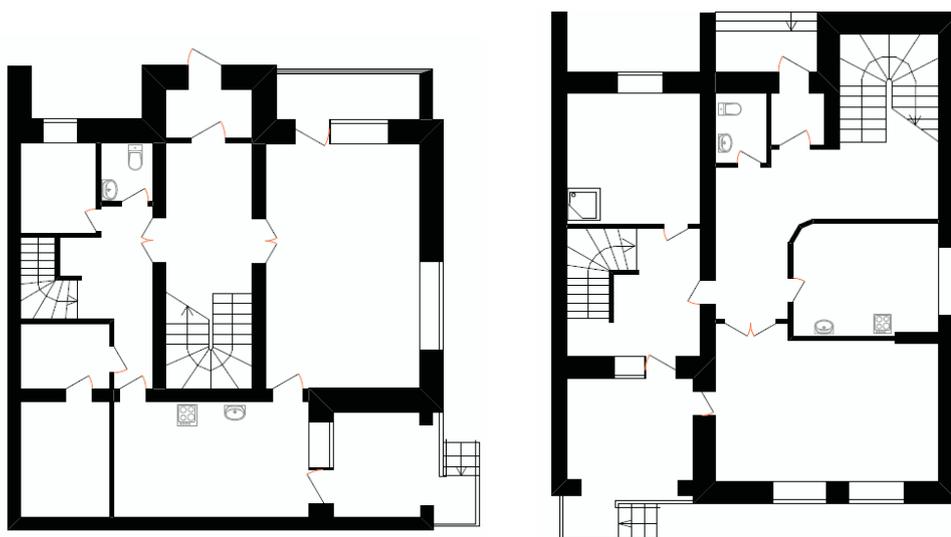
Коттеджный поселок «Green Garden»

Коттеджный поселок «Green Garden» расположен в Дзержинском районе на экологически чистой территории бывшего лесхоза, окружен посадками пород хвойных и плодовых деревьев. Застройка включает в себя две улицы малоэтажных жилых домов типа таун-хаус с земельными участками 250—400 м² и две улицы индивидуальных жилых домов усадебного типа с земельными участками 800—1000 м².

Проектная документация подготовлена ООО «Металл-Дом».

«Таун-хаус» — кирпичный дом в четырех уровнях — два жилых этажа, цокольный этаж с окном, чердачное помещение. На территории поселка предусмотрен административно-хозяйственный блок, включающий в себя помещение для обслуживающей компании, магазин повседневного спроса, помещение для работы с детьми. Подача питьевой воды осуществляется из артезианской скважины глубиной 500 м.

На территорию заведен газ высокого давления, установлены ГГРПШ для понижения давления, выполнена «закольцовка» с двух высоковольтных линий на трансформаторную подстанцию, выполнена врезка в городскую канализацию.



Примеры планировок таун-хаусов поселка «Green Garden»



Общий перспективный вид поселка «Green Garden»



Общий вид поселка «Green Garden»

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

За два прошедших десятилетия развития архитектуры Волгограда сформирован комплекс социально-экономических требований к отрасли жилищного строительства. Стремительно меняются концептуальные подходы в определении стратегии развития жилищной сферы как в России, так и в Волгограде. Органы местного самоуправления и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации все активнее осваивают разработку прогнозов и дальнейших планов развития жилищного строительства. Появились такие подходы в строительстве, как определение количественного и территориального соотношения коммерческого и социального жилья, создание механизмов развития «рыночного города», где именно рынок городской недвижимости становится основным регулятором инвестиционной активности. Все более усложняются правовые основы современной жилищной деятельности, которая диктует градостроительные принципы и приемы размещения нового жилья в городе, а также типы, характер проектирования и строительства новых жилых объектов.

Сегодня набирает темпы очередной этап реформ в области проектирования и строительства нового жилья. Реформы призваны продолжить и качественно изменить процесс преобразования жилой среды в современном городе, который в большой степени зависит от улучшения и дальнейшего развития жилищного домостроения. Основная цель этого развития в ближайшем будущем — внедрение международных стандартов в область жилищного строительства. Благодаря реформам правовые основы жилищной деятельности должны пополняться положениями о формировании рыночной инфраструктуры в сфере недвижимости, упрощении процедур согласования инвестиционных проектов, обеспечении участия граждан, общественных организаций и представителей бизнеса, выработки и реализации по улучшению качества жилой среды.

В настоящем пособии сделана попытка обозначить возможные контуры дальнейшего развития современного жилищного строительства в г. Волгограде как адекватного ответа социально-экономическим и общественно-политическим реформам в России. Для обеспечения развития жилищной политики в Волгограде в условиях рыночных отношений предлагается сосредоточить усилия на важных теоретических направлениях, имеющих принципиальное значение, а именно:

адаптации к новым социально-экономическим и местным условиям, ориентированным на создание благоприятной среды для жизнедеятельности населения;

поисках качественно нового объемно-пространственного решения для формирования жилых структур;

ориентации на использование новых энергосберегающих технологий, конструкций и материалов при строительстве новых жилых зданий;

формировании методологических основ инфраструктуры рынка жилья.

В качестве основных практических направлений развития жилищного строительства и обустройства его территорий на современном этапе развития необходимо:

рациональное использование земельных ресурсов селитебных территорий;

применение новых экономически эффективных строительных технологий;

совершенствование управления развитием жилищного строительства, используя разные типы жилых зданий и оборудования их территорий.

Архитекторами и проектировщиками должна реализоваться задача оказания целенаправленного и эффективного воздействия на сложный, определяемый многими факторами процесс развития жилищного строительства в городе Волгограде.

Дальнейший прогресс в реализации жилищной политики может обеспечить в будущем социальные, экономические, эстетические, экологические и региональные черты местной архитектуры, которые создадут комфорт проживания в нашем городе.

Список рекомендуемой литературы

1. *Атопов, В. И.* Волгоград / В. И. Атопов, В. Е. Масляев, А. Ф. Липявкин. — М. : Стройиздат, 1985. — 216 с.

2. *Баранская, Е. А.* Градостроительные задачи формирования точечных жилых комплексов в контексте проблем рационального использования территории / Е. А. Баранская, Н. Г. Юшкова // Вопросы планировки и застройки городов : материалы XIV международной науч.-практ. конф., 26—27 мая 2007 г. — Пенза : ПГУАС, 2007. — С. 51—54.

3. *Баранская, Е. А.* Градостроительные особенности проектирования нового жилищного строительства в сложившейся исторической застройке (на примере Ворошиловского района г. Волгограда) / Е. А. Баранская, Г. Н. Ковалева // Вестник ВолгГАСУ. Сер. : Строительство и архитектура. — 2007. — Вып. 8 (27). — С. 164—169.

4. *Баранская, Е. А.* Тенденции формирования жилой застройки Волгограда (XVII—XXI вв.) / Е. А. Баранская, Г. Н. Ковалева // Наука и образование: архитектура, градостроительство и строительство : материалы международной конф., посвящ. 80-летию строит. образования и 40-летию архит. образования Волгогр. обл., 6—10 сентября 2010 г., — Волгоград : ВолгГАСУ, 2010. — С. 345—350.

5. *Баранская, Е. А.* Отображение истории г. Волгограда в творчестве архитектора Е. И. Левитана (50—80 гг.) / Е. А. Баранская, Г. Н. Ковалева // Вопросы краеведения. Вып. 10. — Материалы краеведческих чтений. — Волгоград : Панорама, 2007. — С. 261—264.

6. *Баранская, Е. А.* Исторические этапы развития жилой архитектуры Царицына — Сталинграда — Волгограда / Е. А. Баранская, А. М. Комарова // Традиции патриотизма в культуре и истории России : сб. материалов науч.-практ. конф. 2007—2008 гг. — Волгоград : ВолГУ, 2008. — С. 292—295.

7. *Булгаков, С. Н.* Энергоэкономичные ширококорпусные жилые дома XXI века / С. Н. Булгаков, А. И. Виноградов, В. В. Леонтьев. — М. : АСВ, 2006. — 296 с.

8. *Былинкин, Н. П.* История советской архитектуры (1917—1954 гг.) : учебник для вузов / Н. П. Былинкин, В. Н. Калмыкова, А. В. Рябушин, Г. В. Сергеева. — М. : Стройиздат, 1985. — 256 с.

9. *Великовский, Н. Ф.* Архитектура гражданских и промышленных зданий / Н. Ф. Великовский, В. А. Гуляницкий. — М. : Стройиздат, 1976. — 215 с.

10. *Вязьмин, А. М.* Архитекторы Волгограда / А. М. Вязьмин, П. П. Олейников. — Волгоград : Издатель, 2003. — 292 с.

11. *Гутнов, А. Э.* Возвращение к дому / А. Э. Гутнов // Архитектура СССР. — 1987. — №3.

12. *Донцов, Д. Г.* Концепции регулирования использования и застройки территории Царицына — Сталинграда — Волгограда / Д. Г. Донцов, В. А. Игнатъев, Н. Г. Юшкова. — М. : Стройиздат, 2003. — 485 с.

13. *Змеул, С. Г.* Архитектурная типология зданий и сооружений : учебник для вузов. Спец. «Архитектура» / С. Г. Змеул, Б. А. Маханько. — М. : Стройиздат, 2001. — 237 с.

14. *Касьянов, В. Ф.* Реконструкция жилой застройки городов (монография) / В. Ф. Касьянов. — М. : АСВ, 2002. — 207 с.

15. *Ковалева, Г. Н.* Творчество заслуженного архитектора России К. В. Дынкина, участника Великой Отечественной войны / Г. Н. Ковалева, Е. А. Баранская // Традиции патриотизма в культуре и истории России : сб. материалов науч.-практ. конф. 2007—2008 гг. — Волгоград : ВолГУ, 2008. — С. 297—301.

16. *Ковалева, Г. Н.* Проблемы повышения качества жизни в городской среде, сформированной объектами доступного жилья / Г. Н. Ковалева, Е. А. Баранская // Социально-экономическое развитие России в XXI веке : VIII Всеросс. науч.-практ. конф., июль 2009 г. : сб. ст. — Пенза : Приволж. Дом знаний, 2009. — С. 32—34.

17. *Ковалева, Г. Н.* Социальные приоритеты и ориентиры в строительстве жилых структур г. Волгограда / Г. Н. Ковалева, Е. А. Баранская // Малоэтажное строительство в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» : технологии и материалы, проблемы и перспективы развития в Волгоградской области : материалы международной науч.-практ. конф., 15—16 дек. 2009 г., Волгоград : ВолгГАСУ, 2009. — С. 331—333.

18. *Ковалева, Г. Н.* Проблемы ландшафтной среды жилых образований города Волгограда и их воздействие на материальную и духовную культуру / Г. Н. Ковалева // Инновационные организационно-технологические ресурсы для развития строительства

доступного и комфортного жилья в Волгоградской области : материалы международной науч.-техн. конф., 1—3 дек. 2008 г., Волгоград : ВолГАСУ, 2008. — С. 94—96.

19. *Ковалева, Г. Н.* Формирование рекреационных зон в городе с линейной структурой и их влияние на улучшение качества жизни населения / Г. Н. Ковалева // Актуальные проблемы в строительстве и архитектуре. Образование. Наука. Практика : материалы 66-й Всеросс. науч.-техн. конф. по итогам НИР ун-та за 2008 г. — Самара : [Самарский гос. архит.-строит. ун-т], 2009. — Ч. 1. — С. 236—238.

20. *Лисициан, М. В.* Архитектурное проектирование жилых зданий: учебник для вузов / М. В. Лисициан, В. Л. Пашковский, З. В. Петунина. — М. : Стройиздат, 1990. — 486 с.

21. *Молчанов, В. М.* Теоретические основы проектов жилых зданий : учебное пособие для архитектурных специальностей вузов / В. М. Молчанов. — 2-е изд., перераб. и доп. — Ростов на/Д : Феникс, 2003. — 235 с.

22. *Пивоваров, А. В.* Сохранение и восстановление зеленого пространства исторически сложившейся жилой застройки средней этажности в Краснооктябрьском районе г. Волгограда / А. В. Пивоваров, Г. Н. Ковалева // Малоэтажное строительство в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье — гражданам России»: технологии и материалы, проблемы и перспективы развития в Волгоградской области : материалы международной науч.-практ. конф., 15—16 дек. 2009 г., — Волгоград : ВолГАСУ, 2009. — С. 369—372.

23. *Солодилова, Л. А.* Многофункциональный жилой комплекс: учеб. пособие по направлению 270100 «Строительство» / Л. А. Солодилова. — М. : АСВ, 2009. — 147 с.

24. *Шерешевский, И. А.* Жилые здания. Конструктивные системы и элементы для индустриального строительства : пособие для проектирования. «Специальность Архитектура» / И. А. Шерешевский. — М. : Архитектура, 2005. — 123 с.

25. *Юшкова, Н. Г.* Особенности изучения эволюции процесса формирования региональной архитектурно-градостроительной школы / Н. Г. Юшкова, Е. А. Баранская // материалы ежегодной науч.-практ. конф. профессорско-преподавательского состава и студентов ВолГАСУ, 24—27 апреля 2007 г. : в 3 ч. Ч. 1. Архитектура, градостроительство. Строительство. — Волгоград : ВолГАСУ, 2008. — С. 34—38.

26. *Яргина, З. Н.* Социальные основы архитектурного проектирования. «Специальность Архитектура» / З. Н. Яргина, К. К. Хачатрянц. — М. : Стройиздат, 1990. — 340 с.

Учебное издание

Баранская Елена Аркадьевна, **Ковалева** Галина Николаевна

ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬСТВО
ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В ВОЛГОГРАДЕ:
СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА

Учебное пособие

Начальник РИО *М. Л. Песчаная*
Зав. редакцией *М. С. Лысенко*
Редактор *Р. В. Худадян*
Компьютерная правка и верстка *Ю. С. Лозовицкая*

Подписано в свет 25.04.2012
Гарнитура «Таймс». Уч.-изд. л. 6,3. Объем данных 151 Мб

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет»
Редакционно-издательский отдел
400074, Волгоград, ул. Академическая, 1
<http://www.vgasu.ru>, info@vgasu.ru