

УДК 721.01

**В. М. Молчанов, М. А. Сустина**

*Южный федеральный университет*

## **СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В СТРУКТУРЕ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ**

Рассматривается развитие структуры жилой застройки в системе коттеджных поселков. Выявлены особенности построения архитектурно-планировочной структуры жилой застройки. Сформулирован новый подход к построению малоэтажной усадебной застройки, обеспечивающий экологическую безопасность, а также труд, быт и отдых в жилом доме, на участке и в поселке. Отмечено, что перестройка структуры селитебных территорий с малоэтажной застройкой на принципе многофункциональности является перспективной для формирования комфортных жилых пространств в системе расселения XXI века.

**Ключевые слова:** коттеджный поселок, жилая застройка, архитектура коттеджа, архитектурно-планировочная организация, современные подходы.

### **Введение**

*Объектом* исследования является малоэтажная жилая застройка в структуре коттеджных поселков *В* качестве *предмета* исследования выступает ее архитектурно-планировочная организация.

*Цель* исследования — выявление особенностей архитектурно-планировочной организации малоэтажной жилой застройки в структуре коттеджных поселков и разработка перспектив ее развития.

Для достижения цели поставлены следующие *задачи*:

- анализ практического и теоретического опыта проектирования коттеджных поселков, типов их организации, застройки, потребителей, региональных особенностей территории проектирования;
- разработка архитектурной концепции организации малоэтажной жилой застройки в структуре коттеджных поселков в Ростовской области;
- разработка экспериментального проекта.

Выдвигается *гипотеза*, что выявление перспективных подходов к архитектурно-планировочной организации малоэтажной жилой застройки в структуре коттеджных поселков позволит формировать их архитектурно-планировочные решения с учетом современного образа жизни, основанного на информационных технологиях, требований экологической безопасности, потребностей городских семей различного состава. Это обеспечит решение важных социальных и коммерческих проблем, таких как обеспечение комфортным жильем, развитие жилищного фонда малой этажности в России, создание доступных и социально обоснованных планировочных решений.

Границы исследования определяются территорией РФ, проектные предложения ограничены условиями Ростовской области.

Анализ теоретического опыта проектирования коттеджных поселков выявил практически полное отсутствие нормативного регулирования планировки малоэтажной жилой застройки. Обобщение данных СНиПов и ГОСТов присутствует в стандартах и каталогах КБ «Стрелки» и портала Дом.рф, но

этих данных недостаточно для повсеместного проектирования малоэтажной застройки<sup>1</sup>.

В России 61,7 млн семей, и большая часть живет в многоквартирных домах (64 %). В индивидуальных домах (частный дом, таунхаус, коттедж в коттеджном поселке) — проживают 30 % (18,4 млн) семей<sup>2</sup>. Мечты россиян об идеальном жилье диаметрально противоположны реальной ситуации: большинство мечтают жить в индивидуальном доме (68 % или 41,6 млн семей), из квартиры в индивидуальные дома хотели бы переехать более половины живущих в квартирах — 59 % (23,2 млн семей)<sup>3</sup>. Одним из способов переселения семей в усадебные дома являются коттеджные поселки, расположенные чаще всего недалеко от города.

По данным на 2020 г., около 40 % населения России предпочли бы жить в индивидуальном доме, нежели в квартире. Жизнь в собственном доме стала привлекательнее для 39 % опрошенных граждан РФ после карантинных мер, введенных из-за пандемии коронавируса. Об этом свидетельствуют результаты совместного опроса Дом.рф и ВЦИОМ, проведенного в июле 2020 г., 17 % опрошенных посчитали квартиры менее предпочтительным видом жилья<sup>4</sup>. Результаты опроса указывают на важность развития сегмента индивидуального жилищного строительства и создания комфортных условий для девелоперов.

#### **Анализ отечественного и зарубежного опыта малоэтажной жилой застройки в структуре коттеджных поселков**

Опыт строительства коттеджных поселков появился в Англии во второй половине XIX в. с началом строительства малоэтажных поселков для рабочих при промышленных предприятиях. На рубеже XIX—XX вв. английская идея города-сада стала популярной в Европе, России и в ряде других государств. В этих странах, а также в США коттедж считался атрибутом среднего класса<sup>5</sup> [1—9].

Возникновение в РФ коттеджных поселков современного типа относят к 1990-м гг. Первоначально это были так называемые «закрытые» пригородные поселки, построенные крупными застройщиками для коммерческой продажи горожанам с высоким доходом и представителям социальной элиты. Одним из самых застраиваемых направлений в Подмосковье стали Рублевское, а затем Новорижское и Дмитровское шоссе.

<sup>1</sup> Книга 1. Свод принципов комплексного развития городских территорий / Минстрой России; Дом.рф, КБ Стрелка. М. : КБ Стрелка, 2019. 283 с.

Книга 3. Стандарт освоение новых территорий / Минстрой России; Дом.рф, КБ Стрелка. М. : КБ Стрелка, 2019. 283 с.

Каталог 2. Принципиальные архитектурно-планировочные решения (жилые дома) / Минстрой России; Дом.рф, КБ Стрелка. М. : КБ Стрелка, 2019. 273 с.

Каталог 4. Принципиальные архитектурно-планировочные решения (застройка кварталов) / Минстрой России; Дом.рф, КБ Стрелка. М. : КБ Стрелка, 2019. 171 с.

<sup>2</sup> Отношение населения к типовым проектам ИЖС. URL: <https://дом.рф/upload/iblock/22f/22f50e674d8c427ad2fd8725bcccc12c.pdf>

<sup>3</sup> Там же.

<sup>4</sup> Там же.

<sup>5</sup> США, Buffalo, Clarence. Небольшой коттеджный поселок. URL: <https://jagermesh.livejournal.com/32378.html>.

Cottage Settlement Photos. URL: <https://www.dreamstime.com/cottage-settlement-collidet66055>.

Впоследствии коттеджные поселки возникают повсеместно на окраинах крупнейших городов, образуя малоэтажные жилые образования для массового потребителя, позволяя жителям, имеющим место приложения труда в городе, без больших временных затрат жить в своем индивидуальном доме на постоянной основе и пользоваться городской инфраструктурой.

Особенности проживания в коттеджном поселке: зависимость от автомобиля; необходимость близости к городу (работа, образование, досуг, обслуживание); автономность от соседей; безопасная среда (при наличии служб охраны на территории поселка); близость к природе.

Основная группа покупателей домов в коттеджных поселках — семьи с детьми. По уровню достатка (по классификации населения по уровню дохода на 2022 г.) покупатели жилых домов в коттеджных поселках в России относятся к среднему классу, в Москве и Московской области — к классу выше среднего [10].

Обобщение результатов анализа современных коттеджных поселков в России позволило выделить следующие особенности организации структуры малоэтажной жилой застройки [11].

Основное население коттеджных поселков в большинстве случаев — семьи с детьми из 3...5 человек. Жилище приобретают, как правило, с привлечением средств ипотечного кредитования.

Коттеджный поселок проектируют площадью от 20 до 55 га. Кварталы имеют максимальный размер по длинной стороне 260 м. Главные улицы проектируются в красных линиях шириной 15...20 м, второстепенные — 6 м. В поселках формируется линейная усадебная застройка, реже встречаются периметрально застроенные жилые кварталы. Отличительной чертой отечественного опыта от зарубежного является наличие ограждений участка по фронтальной линии уличных фасадов либо непрозрачным забором, либо высокой решеткой для живой изгороди. За рубежом чаще всего ограждением для участка являются невысокие зеленые насаждения.

Участок для индивидуального жилого дома имеет площадь от 600 м<sup>2</sup> до 1 га. На участке располагают: жилой дом, парковочное место под навесом или отдельно стоящий / встроенный гараж на 1...2 машино-места, бассейн и хозяйственные постройки, детскую зону, палисадник.

Общественный центр поселка включает в себя администрацию поселка, пункт оказания первой помощи, аптеку, продуктовый и хозяйственный магазины, банкомат (или отделение банка), досуговые учреждения (спортзал, салон красоты, образовательные кружки и др.).

Жилой дом проектируют преимущественно двухэтажным, общей площадью 100...250 м<sup>2</sup>, редко встречаются дополнительные (кабинет, библиотека, спортзал и т. д.) и подсобные помещения (гардероб, постирочная, кладовая и т. п.). Жилая площадь дома составляет 60...120 м<sup>2</sup>, имеется 2...4 жилые комнаты и гостиная. Соотношение общей к жилой площади составляет 52...60 %.

Планировочные особенности жилого дома следующие: на первом этаже при кухне-столовой или гостиной-столовой располагается терраса или веранда. При таком решении в большинстве случаев на втором этаже летних помещений не предусматривают. Но в южных регионах встречаются летние террасы на уровне второго этажа. Дополнительных помещений не проектируют, редким исключением являются гардеробы при спальнях и отдельная котельная.

Жилые дома проектируют чаще всего в региональном стиле, редко встречаются современный минимализм, для отделки фасадов чаще всего используют камень, штукатурку. В проектах применена в большинстве случаев скатная кровля. Строительный материал — обычно кирпич, железобетон, редко используется каркасное или деревянное домостроение.

В настоящее время в Ростовской области коттеджные поселки размещают в непосредственной близости от объектов культурно-бытовых и учебно-воспитательных учреждений, которые находятся в ближайших городских и поселковых территориях. Существует возможность передвижения как на личном транспорте, так и на общественном.

Для организации жилой застройки коттеджных поселков применяется только линейная усадебная застройка кварталов, территория поселка — как правило, неправильной формы с улицами и проездами, количество участков — 75...300.

Поселки Ростовской области в основном имеют средние участки, небольшие дома. Поселки Краснодара отличаются обширной блокированной застройкой. Поселки Москвы имеют большие по сравнению с Ростовской областью участки и дома.

В Ростовской области для коттеджных поселков характерно строительство в сегменте доступного жилища эконом-класса. Поселков с комфортабельным жилищем достаточно мало, зачастую такое решение коммерчески невыгодно для застройщика.

Коттеджные поселки имеют в своей структуре не только селитебные территории, но и выполняющие административные, торговые, рекреационные, хозяйственно-коммунальные и досуговые функции.

Таким образом, основные характеристики малоэтажной жилой застройки в коттеджных поселках и домов в них выглядят следующим образом: расположение коттеджного поселка в 30 мин езды от города; общая площадь территории 20...55 га; участки прямоугольной формы площадью 600...2000 м<sup>2</sup>; количество усадебных жилых домов 100...300; население поселка 300...1200 чел.; готовых решений домов для строительства в поселке 3...10 вариантов. Дома одноэтажные и двухэтажные; рассчитаны на проживание 3...5 чел.; общая площадь дома в среднем 90...180 м<sup>2</sup>, жилая площадь 65...95 м<sup>2</sup>. Состав помещений: тамбур, котельная, прихожая, гардероб, холлы, кухня-столовая-гостиная, санузел, спальни с гардеробами, ванная общая, ванная при главной спальне, постирочная, мансардное пространство (при двухэтажной компоновке комнат). Стилистика фасадов в основном традиционная и региональная. Для фасадов используют чаще всего камень, штукатурку. В проектах применена в большинстве случаев скатная кровля.

Приведенные количественные и качественные параметры отражают жизненные потребности и предпочтения, а также экономические возможности потенциальных покупателей и жителей поселков.

#### **Архитектурная концепция малоэтажной жилой застройки в структуре коттеджных поселков**

При формировании новой модели коттеджного поселка XXI в. учтены выявленные обобщенные архитектурно-планировочные параметры, конкретная ситуация в регионе, а также глобальные и национальные социально-экономические и технологические тенденции.

На сегодняшний день с внедрением новых технологий в производстве и обслуживании, основанных на повсеместной компьютеризации и информационных сетях, все большее количество работающих переходят на удаленный формат труда, который позволяет работать непосредственно дома. В большинстве случаев такой формат труда связан с операционным трудом, сидячим образом жизни, поэтому необходимо предусматривать возможности для реализации рекреационной деятельности как в доме, так и на приусадебном участке, на территории коттеджного поселка. Архитектурная типология жилого дома сегодня все в большей мере определяется потребностями профессионального труда и активного отдыха [12—14]. Отмеченная социальная тенденция усугубилась периодом пандемии, когда горожане на практике убедились в излишней некомфортности и небезопасности квартир и многоэтажной застройки.

Архитектурно-планировочная организация усадебной жилой застройки позволяет иметь собственный жилой дом на участке, где предусмотрены возможности для удаленной трудовой деятельности, для восполнения нехватки двигательной активности на всех пространственных уровнях: жилой дом, участок жилого дома, жилой квартал, коттеджный поселок.

Предлагаемая концепция архитектурно-планировочной организации малоэтажной жилой застройки включает в себя разработку решения генерального плана, объемно-пространственных решений жилых домов разного размера, разработку функционального зонирования территории.

Концептуальная модель разработана на четырех пространственных уровнях:

- 1) градостроительный (генеральный план) (рис. 1);
- 2) селитебная зона (рис. 2);
- 3) участок жилого дома (рис. 3);
- 4) жилой дом (рис. 4).

Это обеспечивает комплексность формирования среды обитания жителей. Элементы коттеджного поселка: селитебная территория; транспортная инфраструктура (пешеходные, автомобильные и велосипедные дорожки); рекреационные территории (бульвар, парк, сквер); социальные объекты, объекты торговли и услуг; спортивные объекты; место досуга для детей.

Общие требования к коттеджному поселку: близость к городу — 30...60 мин езды, близость к магистралям — быстрый доступ к транспортным связям; площадь участка — 20...50 га; «плоский» рельеф — основная часть для расположения жилой застройки должна иметь минимальный перепад; природное окружение — наличие непосредственно рядом с местом природного объекта (леса, водоема и т. п.); кварталы размером 120×240 м, 240×240 м; главная улица шириной 30 м, жилые улицы — 15 м, второстепенные — 8 м; типы формирования застройки в кварталах: классическая линейная или периметральная с общим двором.

Компоновка селитьбы может быть представлена в виде «классического» квартала с линейной усадебной застройкой и в виде квартала периметральной застройки с образованием общего внутреннего двора для жильцов квартала. Закрытость соседской территории обеспечит безопасность отдыха детей и экологическую привлекательность.

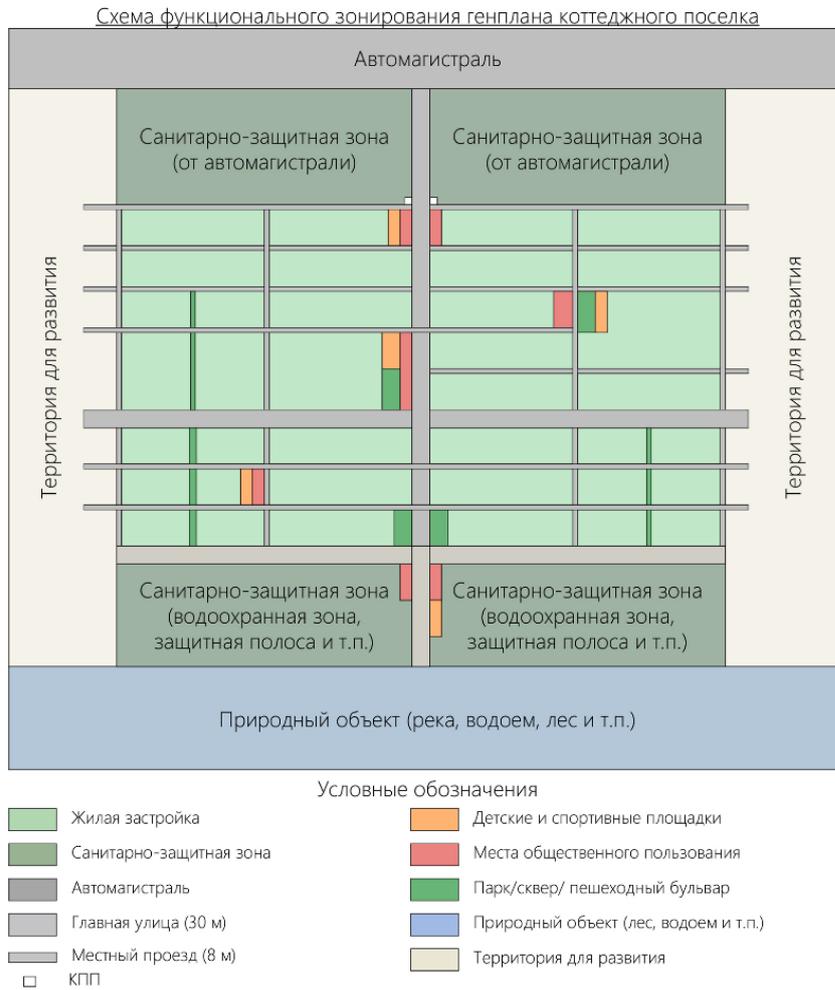


Рис. 1. Схема функционального зонирования генерального плана коттеджного поселка



Рис. 2. Схема функционального зонирования селитьбы с размещением домов относительно функциональных зон

Схема генплана участка жилого дома

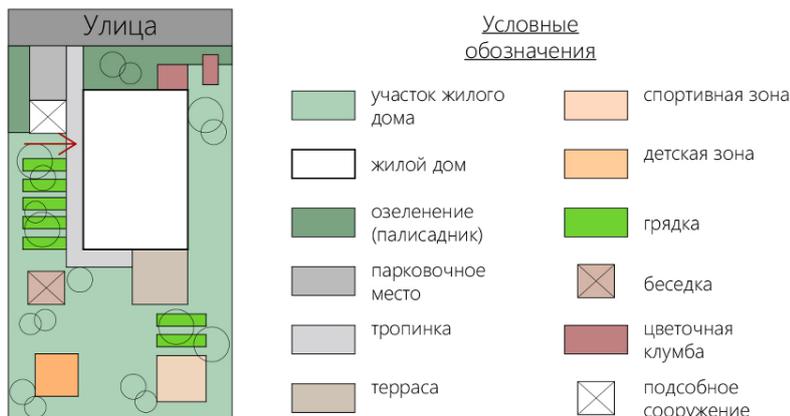


Рис. 3. Схема функционального зонирования генерального плана участка жилого дома

Функциональная схема двухэтажного жилого дома, рассчитанного на 6 человек

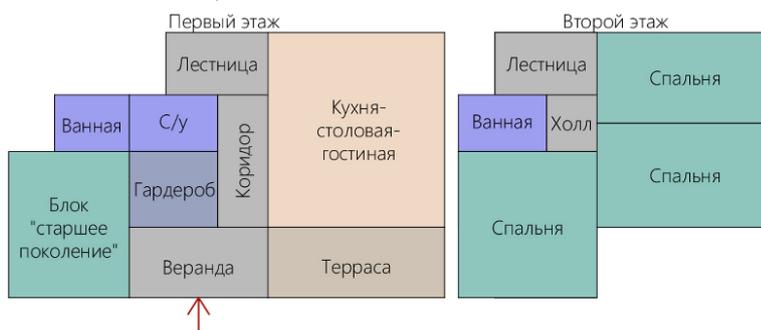


Рис. 4. Функциональная схема двухэтажного жилого дома

При компоновке селитебной территории необходимо учитывать соседство участков жилых домов с участками общественной инфраструктуры и зон рекреаций. Следует сосредотачивать шумную активность в одном месте, отделять ее от жилых участков тихой рекреацией (сквер, аллея, зеленые насаждения) или отодвигать жилые дома на участке от шумной инфраструктуры.

В коттеджном поселке необходимо предусмотреть дома и участки различной площади для различных семей-потребителей. Следует проектировать жилой дом так, чтобы семья могла жить в нем на всех этапах своей жизни — от молодой семьи без детей до пожилой пары со взрослыми детьми, живущими отдельно. В этом случае наилучшее решение — строительство одноэтажных домов с возможностью пристройки, надстройки и размещения дополнительных площадей [15].

**Архитектурно-планировочное решение организации малоэтажной жилой застройки на примере коттеджного поселка в Ростовской области**

В качестве примера предлагаемой авторами концепции на основе установленных параметров и требований для проектирования малоэтажной жилой застройки в коттеджных поселках запроектирован коттеджный поселок,

расположенный в 30 мин от г. Ростова-на-Дону (к западу от границ Батайска) с общей площадью 27 га [16]. Основу селитьбы составляют 6 кварталов жилой застройки периметрального типа с участками прямоугольной формы площадью 600...2000 м<sup>2</sup>. Количество участков для индивидуальных жилых домов — 144; население поселка 450...600 чел. В красных линиях главные улицы шириной 30 м, второстепенные — 8 м.

По периметру селитебной зоны поселка запроектирована зеленая зона для рекреации. Она служит прогулочной коммуникацией для жителей поселка, обустроена тропой для пешеходов и велодорожкой. В рекреационной зоне размещены административные и досуговые учреждения, детские и спортивные площадки, магазины, искусственные водоемы.

Особенностью планировки селитебной зоны являются кварталы размером 130×130 м с внутренним двором, доступным для соседского общения жителей квартала. Внутри кварталов располагаются детские и спортивные площадки, магазин, в некоторых кварталах — искусственные водоемы. «Встроенные» в зеленый коридор элементы линейной застройки отведены под развитие коттеджного поселка (рис. 5).



Рис. 5. Расположение на генеральном плане в «зеленом коридоре» элементов линейной застройки для развития коттеджного поселка

На участках жилых домов запроектированы: площадка для детского отдыха (в отдалении от рабочих и спальных пространств дома), зона барбекю, место для расположения бассейна, зона тихого отдыха, беседка для занятий спортом (крытая беседка без оборудования и внутренних опор и перегородок), зона высадки садовых растений. Расположение таких функциональных зон на участке жилого дома позволяет семье поддерживать активный образ жизни и выбирать досуг для каждого члена семьи.

Разработано пять жилых домов с разными планировочными решениями: малый жилой дом, средний жилой дом, большой жилой дом 1, большой жилой дом 2, большой жилой дом 3. Планировка домов основана на принципе зонирования индивидуальных и общесемейных пространств. В одноэтажных домах общесемейные пространства размещены ближе к входной группе. В двухэтажных домах общесемейные пространства — на первом этаже, индивидуальные — на втором, что обеспечивает высокий уровень удобства проживания (рис. 6).

Все варианты домов снабжены дополнительными помещениями — гардеробными комнатами, котельной-постирочной, комнатой без определенной функции (на планах показана кабинетом). Последнее помещение позволяет жилой ячейке быть более универсальной, появляется возможность устройства рабочего пространства, спортивной или досуговой функции в доме.

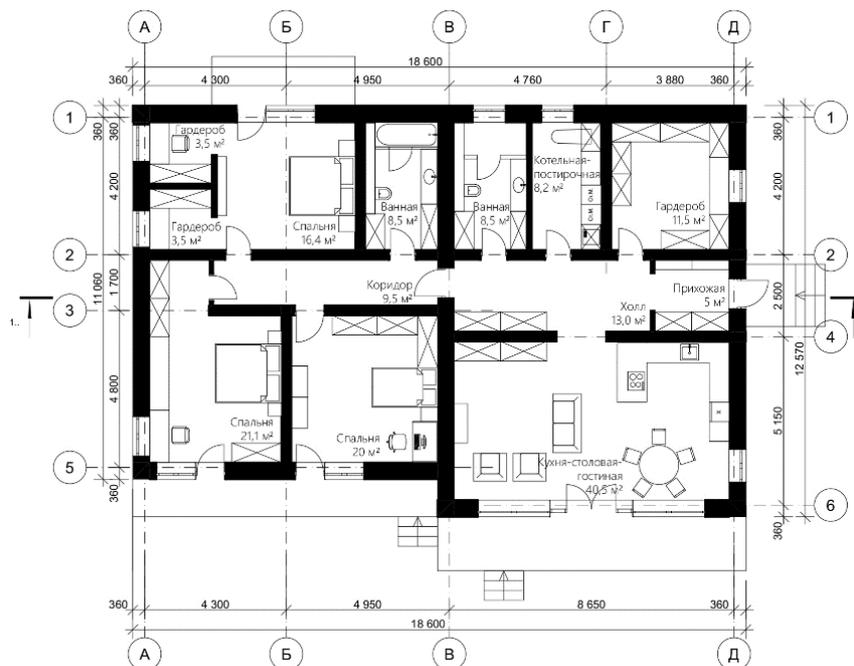


Рис. 6. Расположение общесемейных и индивидуальных пространств внутри жилого дома

Стилистика фасадов решена в четырех вариантах: современный стиль, стиль лофт, стиль «барнхаус» и региональный стиль. Для фасадов используются кирпич, камень, штукатурка; в проектах применена в большинстве случаев скатная кровля (рис. 7).



Рис. 7. Изображения одного жилого дома с применением четырех стилевых решений фасадов: *а* — лофт; *б* — современный стиль; *в* — «барнхаус»; *г* — региональный стиль

### Выводы

Архитектурно-планировочная структура жилой части коттеджных поселков должна учитывать и глобальные технологические тенденции XXI в., и национальные, демографические, региональные природные и экономические условия. Коттеджные поселки станут важным элементов сетцентрической системы расселения в России.

Анализ опыта проектирования и строительства коттеджных поселков позволил выявить особенности архитектурно-планировочной организации малоэтажной жилой застройки в структуре коттеджных поселков и сформулировать основные количественные и качественные параметры новой модели жилой застройки. Основными принципами ее построения служат экологичность, адаптируемость, безопасность, разнообразие архитектурных решений, единство функций труда, отдыха и рекреации в доме, на участке, в поселке, а также комплексность застройки.

Перестройка всех уровней пространственной структуры селитебных территорий с малоэтажной застройкой на принципе многофункциональности является перспективным для формирования комфортных жилых пространств в системе расселения XXI в.

Предлагаемая концепция архитектурно-планировочной организации малоэтажной жилой застройки включает в себя разработку решения генерального плана, объемно-пространственных решений жилых домов разного размера, разработку функционального зонирования территории. Концептуальная модель разработана на четырех пространственных уровнях: генеральный план; селитебная зона; участок жилого дома; жилой дом. Это обеспечивает комплексность формирования среды обитания жителей.

Для иллюстрации предлагаемой концепции архитектурно-планировочной структуры селитебной зоны разработан экспериментальный проект коттеджного поселка в пригородной зоне Ростова-на-Дону.

Предложенная модель жилой застройки может быть реализована в Ростовской области, а также использована в каталогах проектов жилых домов для застройки коттеджных поселков на юге России.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Fakharany N.* A Caravan House in Greece and an Ecological Oasis in Mexico: 9 Unbuilt Residences Designed Around Nature Submitted by the ArchDaily Community. URL: [https://www.archdaily.com/1005361/a-caravan-house-in-greece-and-an-ecological-oasis-in-mexico-9-unbuilt-residences-designed-around-nature-submitted-by-the-archdaily-community?ad\\_campaign=normal-tag](https://www.archdaily.com/1005361/a-caravan-house-in-greece-and-an-ecological-oasis-in-mexico-9-unbuilt-residences-designed-around-nature-submitted-by-the-archdaily-community?ad_campaign=normal-tag).
2. *Brolin B., Zeisel J.* Mass Housing: Social Research and Design // Human Identity in the Urban Environment. London : Penguin Books Ltd, 1972. Pp. 366—375.
3. *De Lapuerta J. M.* Collective Housing: A Manual. Barcelona : ACTAR, 2007. 224 p.
4. *Davis S.* The Architecture of Affordable Housing. Univ. of California Press, Ltd., 1995. 208 p.
5. *Turpin J. A. P.* Habitar el presente. Vivienda en Espana: sociedad, ciudad, tecnologia y recursos. Madrid : Ministerio de Vivienda, 2006. 281 p.
6. *Katz P.* The New Urbanism: Toward an Architecture of Community. McGraw-Hill, Inc., 1994. 245 p.
7. *Knox P., Ozolins P.* The Built Environment // The Design Professionals and the Build Environment: An Introduction. Chichester : John Wiley & Sons, Ltd, 2000. Pp. 3—10.
8. *Oosterman A.* Woningbouw in Nederland. Voorbeeldige architectuur van de jaren negentig: Housing in the Netherlands. Exemplary Architecture of the Nineties. Rotterdam : Nai Uitgevers Publishers, 1996. 160 p.
9. *Pugh C.* Housing in Capitalist Societies. Farnborough : Gower Publishing Company Limited, 1980. 300 p.
10. *Виноградова Е., Ткачев И.* Экономисты по-новому оценили границы среднего класса и бедности в России. URL: <https://www.rbc.ru/economics/18/07/2023/64b135c39a794783ac551765>.
11. *Сустина М. А.* Особенности архитектурно-планировочной организации малоэтажной жилой застройки в структуре коттеджных поселков в Ростовской области: автореф. дисс... магистра арх. Ростов-н/Д : ААИ ЮФУ, 2023. 17 с.
12. *Молчанов В. М.* Развитие рекреационно-оздоровительного комплекса массового городского жилища: автореф. дисс... канд. арх. М. : МАРХИ, 1987. 28 с.
13. *Молчанов В. М.* Информационное общество и перспективы развития архитектуры жилища // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. 2009. Вып. 13(32). С. 130—136.
14. *Молчанов В. М.* Теоретические основы проектирования жилых зданий: учеб. пособие. Ростов-н/Д : Феникс, 2003. 240 с.
15. *Сустина М. А.* Архитектурно-планировочная организация малоэтажной жилой застройки в структуре коттеджных поселков // Неделя науки: сб-к тезисов. Т. 1. Ростов-н/Д : Изд-во ЮФУ, 2023. С. 64—68.
16. *Сустина М. А.* Особенности архитектурно-планировочной организации малоэтажной жилой застройки в структуре коттеджных поселков. // Неделя науки: сб-к тезисов. 2022. Ч. 1. 90 с.

© Молчанов В. М., Сустина М. А., 2024

Поступила в редакцию  
в январе 2024 г.

Ссылка для цитирования:

*Молчанов В. М., Сустина М. А.* Современные подходы к архитектурно-планировочной организации малоэтажной жилой застройки в структуре коттеджных поселков // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. 2024. Вып. 1(94). С. 290—301. DOI: 10.35211/18154360\_2024\_1\_290.

*Об авторах:*

**Молчанов Виктор Михайлович** — зав. каф. архитектуры жилых и общественных зданий, Южный федеральный университет (ЮФУ). Российская Федерация, 344082, г. Ростов-на-Дону, пр-т Буденновский, 39; vimolchanov@yandex.ru

**Сустина Мария Анатольевна** — магистр, Южный федеральный университет (ЮФУ). Российская Федерация, 344082, г. Ростов-на-Дону, пр-т Буденновский, 39; marya161@mail.ru

**Victor M. Molchanov, Maria A. Sustina**

**Southern Federal University**

### **MODERN APPROACHES TO THE ARCHITECTURAL AND PLANNING ORGANIZATION OF LOW-RISE RESIDENTIAL BUILDINGS IN THE STRUCTURE OF COTTAGE SETTLEMENTS**

The article considers the development of the residential development structure in the system of cottage settlements. The features of the construction of the architectural and planning structure of residential development were revealed. A new approach to the construction of low-rise manor building has been formulated, ensuring environmental safety, as well as work, everyday life and recreation in a residential building, on a plot and in a village. It is noted that the restructuring of the structure of residential areas with low-rise buildings on the principle of multifunctionality is promising for the formation of comfortable living spaces in the settlement system of the XXI century.

**Key words:** cottage settlement, residential development, cottage architecture, architectural and planning organization, modern approaches.

*For citation:*

Molchanov V. M., Sustina M. A. [Modern approaches to the architectural and planning organization of low-rise residential buildings in the structure of cottage settlements]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta. Seriya: Stroitel'stvo i arhitektura* [Bulletin of Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering. Series: Civil Engineering and Architecture], 2024, iss. 1, pp. 290—301. DOI: 10.35211/18154360\_2024\_1\_290.

*About authors:*

**Victor M. Molchanov** — Head of Architecture of Residential and Public Buildings Department, Southern Federal University. 39, Budennovskiy Ave., Rostov-on-Don, 344082, Russian Federation; vimolchanov@yandex.ru

**Maria A. Sustina** — Master's degree, Southern Federal University. 39, Budennovskiy Ave., Rostov-on-Don, 344082, Russian Federation; marya161@mail.ru