



УДК: 728.24

Ф.Д. Мубаракшина, А.Н. Тугулёва

## БЛОКИРОВАННЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА С ОБЪЕКТАМИ МАЛОГО БИЗНЕСА

Создание благоприятных условий труда, быта и отдыха населения является важной социальной задачей общества. Улучшение жилищных условий и обеспечение населения культурно-бытовыми услугами обуславливают рост потребности в новых архитектурно-планировочных и конструктивных решениях жилых домов. В этой связи блокированные жилые дома с дополнительными функциями (со встроенными магазинами, аптеками, мастерскими, клиниками и т.п.) являются перспективными и актуальными.

Блокированный жилой дом – это здание квартирного типа, состоящее из двух и более блоков-квартир, изолированных друг от друга, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок. Приквартирный участок служит частью семейной жилой ячейки, ее открытой площадкой, предназначенной для отдыха.

Блокированный жилой дом с дополнительными функциями – это такой жилой дом, который одновременно совмещает в себе и жилье, и место работы хозяина. Такой дом имеет свои преимущества по отношению к обычному жилому дому: в таком жилье хозяин экономит время на передвижение до работы, у него отсутствует арендная плата за рабочие помещения, есть возможность организации продажи своих услуг непосредственно в жилье.

Блокированная жилая застройка обладает целым рядом положительных качеств. С одной стороны, люди, живущие в таком доме, чувствуют себя уединенно, имеют собственный вход в дом, свой участок, отдельный гараж и въезд в него. С другой стороны, компактный план блокированного жилья позволяет жильцам общаться с соседями и чувствовать себя членом коллектива жильцов, жить в жилом многоквартирном доме. К плюсам блокированного жилья следует отнести также значительное уменьшение периметра наружных стен (это дает существенное снижение стоимости жилья), более простые и технологичные строительные конструкции, сокращение расходов по уборке и озеленению территории, сквозное проветривание квартир, неограниченную ориентацию. Простая конструктивная схема блокированных домов с повторяющимися типовыми ячейками хорошо подходит для применения сборных элементов.

По своей функциональной организации блокированный жилой дом с помещениями для трудовой деятельности делится на две функциональные зоны: жилую и производственную.

Жилая зона, в свою очередь, делится на дневную и ночную и состоит из жилых, подсобных, санитарно-гигиенических и вспомогательных помещений. На первом этаже, как правило, располагают помещения дневного пребывания, такие, как: входной тамбур, прихожая, гостиная, кабинет для работы, кухня-столовая, кладовая. На втором этаже проектируют спальни, рабочие комнаты (кабинеты), игровую, гардеробные, санузлы. Цокольный этаж отводится под хозяйственную кладовую, топочную с котлом, сауну, постирочную, мастерскую и гараж. С первого этажа, как правило, из кухни делают выход на приквартирный участок.

При проектировании состава дополнительных помещений производственного назначения в структуре блокированного жилого дома необходимо, прежде всего, учитывать специфику того или иного трудового процесса, который ложится в основу проектирования производственных помещений.

Дополнительной функцией в структуре дома может быть: частная клиника, продуктовый или промтоварный магазин, ателье, мастерская, кондитерская, аптека, оранжерея, стоматологический кабинет, домашний детский сад и другие объекты малого бизнеса. Для развития сети обслуживания в блокированном доме и удобства в эксплуатации, помимо организации ряда дополнительных помещений, необходим и отдельный вход с тамбуром, приемной и гардеробом.

Говоря о составе помещений для производственной зоны блокированного жилого дома с дополнительной функцией, следует отметить их большое разнообразие. Например, в состав частной клиники могут входить комната ожидания для клиентов, приемная, кабинеты, лаборатория, процедурная, стерилизационная, санузел. Производственные помещения ателье включают, помимо тамбура-входа, примерочную, кабинет художника-модельера, швейный цех, закройную, склад тканей и фурнитуры, санузел. В домашнем детском саду необходимы помещения для игры, занятий, питания, отдыха и сна детей.

Анализ зарубежного опыта проектирования жилищ с объектами малого бизнеса выявляет, что наиболее характерными являются встроенные в жилище предприятия торговли, питания, медицинской помощи, бытовых услуг и различного вида обслуживания. Это мини-маркеты и ателье в Польше, небольшие кафе быстрого питания в Венгрии, частные клиники, парикмахерские в Германии.



Рис. Пример блокированного дома с обслуживающими функциями

В качестве примера можно рассмотреть сельский магазин в Польше. Основное торговое помещение, склад и конторское помещение магазина находятся на первом этаже, здесь же размещается санузел и некоторые другие мелкие подсобные помещения. Вход в магазин организован с первого этажа со стороны улицы. Жилая зона расположена в мансарде и имеет отдельный вход с первого этажа. Подобная функционально-пространственная организация дома такого типа обеспечивает жильцам наибольшие удобства для проживания и работы.

Отечественный опыт проектирования жилища показывает, что проекты такого типа жилых зданий с местами приложения труда разрабатывались в 90-х годах институтом ЦНИИЭП жилища и ЦНИИЭПграждансельстрой. Они так же, как и в примерах зарубежного опыта, представляют индивидуальные жилые дома с местами приложения труда. Известны популярные проекты дома архитектора, дома врача, дома корчмаря и другие. Однако проектирования помещений для трудовой деятельности в структуре блокированных жилых домов крайне редки, а те, что имеются, не заслуживают серьезного внимания.

На кафедре Архитектуры КГАСУ авторами в рамках методической работы на курсовом и дипломном проектировании разработаны проекты блокированного жилья с объектами малого бизнеса. На рисунке 1 приведен пример подобного архитектурно-планировочного решения. Предлагаются шесть типов домов с объектами малого бизнеса в их составе. Это продуктовый и промтоварный магазины, ателье, аптека, частная клиника и стоматологический кабинет. Под все эти функции отведен первый этаж блокированного жилого дома.

Продуктовый магазин в структуре имеет торговый зал на одного продавца площадью 30 м<sup>2</sup>, складские помещения с тамбуром с противоположной стороны дома для загрузки товара, отдельный вход для жилой зоны также находится на первом этаже.

Промтоварный магазин в своем составе также имеет торговое помещение площадью 30 м<sup>2</sup>, склады, кладовую, санузел.

В составе аптеки, помимо торгового зала, есть помещения для хранения медикаментов, провизорская и кладовая с холодильной камерой.

Ателье запроектировано с отдельными входами для хозяина дома и посетителей, с приемной и



примерочными площадью около 30 м<sup>2</sup>, пошивочным цехом с закройной, складом тканей и фурнитуры, готовых изделий и санузлом.

В состав частной клиники и стоматологического кабинета входят помещения регистратуры, лечебные кабинеты, процедурные, подсобные помещения, санузел.

#### Литература

1. Маклакова Т.Г., Нанасова С.М., Шарапенко В.Г. Проектирование жилых и общественных зданий: Учеб. пособие для вузов / Под редакцией Т.Г. Маклаковой. – М.: Высшая школа, 1998. – 400с.: ил.
2. Архитектурное проектирование жилых зданий: Учеб. для вузов / М.В. Лисициан, В.Л. Пашковский, З.В. Петунина и др.; под ред. М.В. Лисициана, Е.С. Пронина. – М.: Стройиздат, 1990. – 488 с.:ил.
3. Молчанов В.М. Теоретические основы проектирования жилых зданий: Учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. – Ростов н/Д: “Феникс”, 2003. – 240 с.: ил. – (Серия “Учебные пособия”).
4. Согомонян Н.М. Сельские жилые дома с местами приложения труда. // Жилищное строительство, 1993, №2.