

## **АРХИТЕКТУРА БЛОКИРОВАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Голубева В.Г., Жукович В.А., Козак И.А

*Научный руководитель* – Молокович Г.Е.

Белорусский национальный технический университет  
Минск, Беларусь

### **Введение.**

Целью работы является изучение типологии блокированных жилых домов и видов застройки, анализ архитектурной практики данного вида застройки на отечественном и зарубежном опыте и потенциальной возможности применения результатов в Республике Беларусь.

Блокированная застройка — это тип малоэтажной жилой застройки, где однотипные жилые дома блокируются друг с другом. Каждый из таких домов имеет отдельный вход и придомовой участок.

### **1. Особенности формирования современного характера блокированной застройки.**

Блокированная застройка занимает определенное место в типологии жилых зданий и имеет отличительные особенности формирования. В зарубежной архитектуре блокированные форматы жилья появились в Великобритании в XVIII веке как форма загородной архитектур. К концу XIX в., большинство городов Великобритании представляли собой длинные ряды узких улиц, застроенных домами блочного типа. В конце 18 века блокированная застройка появилась в Беларуси и представляла собой дома ремесленников. Примеры такой застройки находятся в Слониме, Гродно, Щучине, Борисове, Новогрудке.

Со временем, определились преимущества блокированной застройки: затраты на возведение блокированного дома гораздо ниже, чем затраты на возведение отдельного коттеджа. Это объясняется тем, что земельные участки значительно меньше, дома имеют общую крышу и фундамент и затраты на строительство централизованной инженерной системы также обходятся на порядок дешевле. Фасадные решения позволяют легко вписывать такую застройку в панораму города и даже становились акцентами создавая выразительные архитектурные ансамбли.

Таким образом, особенностями формирования блокированной застройки являются временной фактор, место строительства и социальные условия. Практика строительства блокированной застройки доказывает ее востребованность и потенциальные возможности. Применение же для решения различных архитектурных задач подтверждает универсальность блокированной застройки.

### **2. Типология блокированных жилых домов и виды застройки.**

Блокированные жилые дома представляют собой объединение двух-, трехуровневых ячеек на одну семью, каждая из которых имеет отдельный вход для каждой ячейки. Количество таких единиц в комплексе, обычно, не превышает 10. К каждой секции прилагается свой небольшой участок.

Существуют основные технико-конструктивные характеристики здания:

1. Одна ячейка блокированного дома имеет самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также возможность подключения к внешним центральным инженерным сетям.

2. Ячейки между собой имеют одну общую стену.

3. Вход для каждой ячейки индивидуальный.

Планировка блокированного дома представляет собой секцию. Количество комнат в блокированной застройке – от 3 до 6. Инженерные коммуникации в таких домах, как правило, централизованные. План одной жилой ячейки может иметь различные формы. Жилые ячейки блокируются разными способами, составляя разнообразные паттерны: линейный, со сдвигом, сложной конфигурации, что и определяет виды блокированной застройки.

Анализ типологии и лингвистики блокированной застройки подчеркивает общие характеристики, свойственные всем блокированным домам. Различные их типы имеют похожие размеры и планировку. Архитектурный образ большинства комплексов блокированных домов основывается на ритмическом ряде из повторяющихся однотипных ячеек. Характерными отличиями разных типов блокированной застройки являются способы их блокировки, материалы строительства, а также разнообразные архитектурные решения фасадов по стилистике.

### **3. Мировые аналоги блокированного жилья.**

Блокированная застройка становится все более востребованной благодаря своей универсальности. Она актуальна для условий, как города, так и сельской местности в различных климатических поясах, а также для строительства и элитного, и социального жилья.

#### **3.1. Анализ зарубежного опыта строительства блокированного жилья.**

Изучив большое количество иностранных вариантов современной блокированной застройки, можно вывести некоторые тенденции в решении архитектурно-визуального образа:

1) Создание зеленых композиций вдоль фасадной части, элементы озеленения на плоской кровле, террасах;

2) Использование экологичных материалов, материалов местного производства, традиционных материалов местности проектирования;

3) Использование перепадов этажности в пределах общей панорамной композиции;

4) Активное использование цвета, в том числе черного;

5) Геометричность, минимализм композиций, использование модульных сеток для развески окон и расстановки других элементов;

6) Индивидуализация блоков.

Тенденции планировочной структуры современной зарубежной блокированной застройки:

- 1) Создание общесоседских пространств, открытых детских и спортивных площадок на оси улицы, оборудование общих парковок;
- 2) Блокировка нижними этажами, создание ритмичных масс верхних этажей, чередующихся с пробелами;
- 3) Расположение всех элементов в соответствии с инсоляцией и аэрацией;
- 4) Создание открытых многоцелевых пространств, открывающихся в сторону придомового участка;
- 5) Оборудование на придомовом участке дополнительных элементов.

Большинство выведенных тенденций соответствует общим тенденциям, характерным современной мировой архитектуре.

### **3.2. Анализ опыта Республики Беларусь в строительстве блокированного жилья.**

В Республике Беларусь основную массу блокированных домов составляет сельская застройка, однако возрастает популярность городских таунхаусов и дуплексов, которые представляют собой элитные формы жилья.

Являясь экономичным решением и одновременно включая элементы сельской жизни и возможности достройки дома или обустройства огорода, учитывая наличие собственного участка, блокированная застройка становится решением для социального домостроения. За счёт общих стен, крыши и коммуникаций: электричества, воды, газа, телефона – в социальных блокированных домах достигается экономичность строительства (чем больше в комплексе квартир, тем они дешевле). К тому же, отсутствие промежутков между такими домами позволяет сократить малоиспользуемую площадь участка.

Использование в отделке более дорогих материалов, включение в состав участка бассейна или гаража, повышение общих габаритов застройки, увеличение количества комнат и этажности, включение более дорогих средств архитектурной выразительности и включение в состав общей жилой среды дополнительных объектов (спортивные комплексы, детские площадки, коворкинги и др.)

позволяют, однако, создавать элитные районы повышенной комфортности на основе блокированной застройки.

#### **4. Вывод.**

Основными преимуществами блокированной застройки являются экономичность, наличие собственного участка, возможность расширения за счет него площади дома или обустройства дополнительных зон. Так же такой тип застройки в силу своей малой этажности максимально подходит для малоподвижных групп населения. Блокированная застройка становится все более востребованной, поэтому изучение мировых образцов блокированных домов является важным элементом образования и самообразования белорусского архитектора.

Рекомендации, которые можно отнести к проектированию блокированных домов в Беларуси:

1) Вариативность объемно-планировочных решений для социальных групп различного достатка, типов семей;

2) Обеспечение условий для маломобильных групп, лиц с инвалидностью, престарелых людей;

3) Создание общественных пространств, открытых детских и спортивных площадок в условиях блокированной застройки, оборудование общих парковок;

4) Приоритетность экологичных решений, использование материалов местного производства, обеспечивающих требования экологичности, а также вторичное их использование;

5) Развитие блокированной застройки в дачных кооперативах в условиях самостоятельного частного строительства на основе единого архитектурного решения.

6) Расширение территории блокированной застройки в структуре города для создания разнообразной жилой среды;

7) Разнообразие современных решений для фасадов.

Данные рекомендации позволят привести порядок в архитектурный облик, создать новые композиционные акценты, решить часть проблем, связанных с увеличением жилой площади, обеспечить комфортность среды городов, поселков и деревень и повысить авторитет сельской жизни в Республике Беларусь.

### *Литература*

1. Сайт «Mirkadastra.ru» [Электронный ресурс]

Режим доступа: <http://mirkadastra.ru/mezhevanie/blokirovannaya-zastrojka.html>

2. Сайт «Megapolisdom» [Электронный ресурс]

Режим доступа: [https://www.megapolisdom.by/zhilaya\\_nedvizhimost/kottedgi-dupleksi-olimpik-park](https://www.megapolisdom.by/zhilaya_nedvizhimost/kottedgi-dupleksi-olimpik-park)

3. Сайт «Nedvio.com» [Электронный ресурс]

Режим доступа: <https://nedvio.com/blokirovannye-doma-chto-eto-takoe>

4. Сайт «Blisch.by» [Электронный ресурс]

Режим доступа: <https://blisch.by/the-ugliest-house>