



DOI 10.22363/2312-8143-2017-18-4-528-533

УДК 725

РАЗМЕЩЕНИЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ В УСЛОВИЯХ ГОРОДОВ В ОБЪЕДИНЕННЫХ АРАБСКИХ ЭМИРАТАХ

А. Иншаси

Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, Россия, 117198

В статье рассмотрены особенности размещения многофункциональных жилых комплексов различных типов в условиях городов ОАЭ. При существующей социальной дифференциации в современном обществе назрела необходимость в проектной разработке и внедрении МФЖК, отвечающих потребностям различных социальных слоев. Все современные МФЖК в ОАЭ с обслуживанием предназначены исключительно для людей с высоким уровнем доходов. При этом, практически, отсутствуют МФЖК с обслуживанием для людей с небольшим и средним уровнем доходов. Постоянно меняющиеся социально-экономические условия жизнедеятельности подталкивают к поиску новых перспективных путей усовершенствования многофункционального жилища и обслуживания при нем.

Автором описаны оптимальные характеристики различных типов МФЖК для различных социальных групп населения и размещение МФЖК в зависимости от распределения этих социальных групп на территории городов ОАЭ. Рассмотрены МФЖК для людей с высоким и средним уровнем достатка. Проведя анализ ограниченной выборки жилых строений различных Эмиратов ОАЭ, выявлена закономерность, указывающая на оптимальную жилую площадь на одного человека в ОАЭ. Кроме того, предложены оптимальные функциональные составляющие для каждого вида таких жилых комплексов. Рассмотрены критерии размещения их на разных территориях городов.

Ключевые слова: многофункциональный жилой комплекс, МФЖК, Объединенные Арабские Эмираты, ОАЭ, жилой комплекс, размещение МФЖК

Размещение многофункциональных жилых комплексов (МФЖК) в городской жилой среде позволяет решать многие архитектурно-планировочные, градостроительные и социально-экономические задачи развития городов.

При существующей социальной дифференциации в современном обществе назрела необходимость в проектной разработке и внедрении МФЖК, отвечающих потребностям различных социальных слоев [1].

Все современные МФЖК в ОАЭ с обслуживанием предназначены исключительно для людей с высоким уровнем доходов. При этом, практически, отсутствуют МФЖК с обслуживанием для людей с небольшим и средним уровнем доходов. Постоянно меняющиеся социально-экономические условия жизнедеятельности подталкивают к поиску новых перспективных путей усовершенствования многофункционального жилища и обслуживания при нем.

МФЖК для людей с высоким уровнем доходов, целесообразно размещать в центральной части города, так как это наиболее дорогие участки в городе, которые весьма удобны для проживания. Строительство комплексов такого типа скорее будет вестись на реконструируемых территориях поэтому комплекс такого типа может иметь небольшие размеры территории — около 1 га и она должна быть закрыта и благоустроена [1]. Наиболее вероятный, несмотря на градостроительную ситуацию, тип функционирования такого МФЖК — закрытый. При этом в состав обслуживающих учреждений такого комплекса могут быть включены не только салоны красоты, приемные пункты прачечной, химчистки и др., но и не характерные для обычных жилых комплексов учреждения, такие как рестораны, кинотеатры, театры для жителей комплекса, бассейны, оранжереи и др. Учреждения обслуживания могут размещаться не только на первых этажах жилых домов и на территории комплекса, но и непосредственно на квартирных этажах. Это могут быть как учреждения обслуживания, так и рекреации [2].

Один из ярких примеров МФЖК для людей с высоким уровнем доходов — МФЖК «Бурдж Халифа» в г. Дубаи. Здание представляет собой небоскреб высотой 828 м и является одним из самых высоких сооружений в мире. «Бурдж-Халифа» размещен в центральной части города и служит ключевым элементом нового делового центра в Дубае. Внутри комплекса размещены: отель, квартиры, офисы и торговые центры. Здание имеет три отдельных входа: вход в отель, вход в апартаменты и вход в офисные помещения. На разных этажах расположены тренажерные залы, бассейны, смотровые площадки с джакузи, рестораны.

Жилой комплекс для людей со средним уровнем доходов также может размещаться в зоне, прилегающей к центру города. Жилые комплексы такого типа располагаются как в центральной части, так и на периферии, так как данная категория населения наиболее заинтересована в том, чтобы максимально быстро добраться до мест работы, учебы, каких-либо деловых центров [1; 2]. Комплексы этого типа могут занимать довольно обширные территории в среднем до 5 га. При этом наиболее характерный тип функционирования этого комплекса — полузакрытый. В комплексах этого типа наиболее характерно размещение учреждений обслуживания, которые максимально позволяют сократить временные затраты для современного человека — продуктовые магазины, салоны красоты, химчистки, фитнес-центры, детские сады, различные секции для детей и обязательные парковки. Наиболее целесообразно размещение обслуживаний в стилобатной части жилых домов и в отдельностоящих зданиях на территории комплекса, причем, все учреждения, находящиеся в отдельностоящих зданиях, должны быть доступны не только жильцам комплекса.

Жилой комплекс, предназначенный для проживания людей с высоким и средним уровнями доходов располагается в центральной части города. По мнению социологов, наиболее редко случаются конфликты между смежными социальными категориями, таким образом, в городах ОАЭ возможно объединить в одном комплексе дома, предназначенные для людей с высоким и средним уровнем доходов. Данные комплексы желательно размещать в центральной части города. При этом обслуживание все-таки осуществляется разделено, таким образом — учреждения,

нехарактерные для жилых комплексов, предназначенные исключительно для людей с высоким уровнем доходов, должны размещаться в структуре домов, предназначенных данной категории населения, и быть доступны исключительно жильцам данных домов. Остальные учреждения могут размещаться в домах людей со средним уровнем доходов и в отдельностоящих зданиях на территории комплекса, при этом учреждения в отдельностоящих зданиях должны располагаться на периферии комплекса и быть доступны не только жильцам. Состав учреждений обслуживания должен быть выявлен с учетом потребностей данных категорий населения и с учетом градостроительной ситуации.

Наиболее целесообразным можно считать следующее размещение обслуживающих учреждений по уровням: в подземном уровне — автостоянки; уровень земли — офисные и торговые учреждения, основные группы входных вестибюлей для жилых групп помещений, досуговые учреждения; выше — жилые уровни; на крыше — зеленые пространства общего пользования. Часть учреждений располагается на территории жилого комплекса и является доступной людям со средним и низким уровнями доходов, а также проживающим в прилегающих к комплексу кварталах. Учреждения обслуживания, предназначенные для людей с высоким уровнем доходов, — система обслуживания закрытая. Все учреждения обслуживания располагаются в структуре жилого дома, доступны исключительно жильцам дома.

МФЖК такого типа в большинстве эмиратов ОАЭ (Дубаи, Шарджа) являются центром жилой группы находятся в более благоприятных условиях, чем остальные дома жилого комплекса. Тип дома — башенный, все учреждения обслуживания связаны вертикальной связью со всеми жилыми квартирами и дополнительных связей не требуется. Дом такого типа имеет развитые нижние этажи, в которых размещается все обслуживание, за исключением торговли. По всей высоте дома (на каждом этаже или через этаж) должны располагаться рекреационные зоны с салонами и общественными помещениями для отдыха жильцов.

При возведении новых МФЖК в черте города необходимо произвести расчет количественных характеристик жилой группы [3; 4]. В случае, когда изначально задана площадь участка МФЖК, необходимо определить среднюю плотность жилого фонда для данной жилой группы, которая отражает общую жилую площадь в квадратных метрах на единицу территории жилой группы. После этого можно получить плотность жилого фонда по формуле $P_{\text{жил.ф.}} = S_{\text{жил.общ.}}/S_{\text{участка}}$ [4], где S — площади, соответственно: жилая общая; участка, м^2 .

Большинство МФЖК в эмирате Дубаи расположены на площадях свыше пределов 3—4 га. В среднем, площадь застройки МФЖК в ОАЭ составляет 7 га. При этом, этажность зданий в структуре МФЖК, как правило, превышает 5—6 этажей, а чаще представляет собой многоэтажные корпуса.

Получив это значение и зная нормативную жилую площадь на 1-го человека, можно варьировать население данной жилой группы.

Однако следует учитывать, что в эмиратах ОАЭ, жилая площадь на 1-го человека практически всегда значительно превышает принятую в Европейских странах и России. Проведя анализ ограниченной выборки жилых строений различных

Эмиратов ОАЭ, выявлена закономерность, указывающая на то, что в среднем, жилая площадь на 1-го человека в ОАЭ составляет 24 м²:

$$S_{\text{ж.ф.}} = \Pi_{\text{жил.ф.}} \times S_{\text{участка}},$$

где $S_{\text{ж.ф.}}$ — общая площадь жилого фонда; $\Pi_{\text{жил.ф.}}$ — средняя плотность жилого фонда; $S_{\text{участка}}$ — площадь участка жилой застройки

$$N_{\text{жит}} = S_{\text{ж.ф.}}/S_{\text{норм}} \text{ (полученное число округляется до целого значения),}$$

где $N_{\text{жит}}$ — количество жителей; $S_{\text{норм}}$ — нормируемая общая площадь на одного жителя.

С учетом планирующейся этажности домов и числа секций в них, имея вычисленные значения, есть возможность рассчитать количество домов определенной этажности и тем самым задавать уровень и категорию МФЖК [4; 5]. Плотность жилого поселения увеличивается при увеличении этажности.

Проектно-планировочные материалы при составлении генерального плана населенного места включают в свой состав систему мероприятий, к которым относятся: наиболее благоприятное размещение на территории МФЖК общественных зданий, производственных и хозяйственных предприятий и других элементов населенных мест; рациональная организация рельефа местности; создание системы культурно-бытового обслуживания; оснащение инженерными сетями и оборудованием; архитектурно-художественное решение отдельных ансамблей и населенного места в целом. Все эти мероприятия взаимосвязаны и решаются комплексно с учетом экономических требований. Градостроительное проектирование предопределяет архитектурно-планировочную структуру города, его функциональное зонирование, архитектурный облик и единую улично-дорожную сеть [4; 5]. Архитектурно-планировочная структура — взаимное расположение частей города в плане — определяется его размером, характером климатических условий и особенностями градообразующих структур. При этом различаются города компактной, расчлененной и рассредоточенной структуры [5]. Компактная структура присуща малым и средним городам ОАЭ при их расположении на спокойном рельефе.

Расчлененная структура характерна для средних и крупных городов ОАЭ. Расчленяющими факторами служат природные особенности территории (заливы на побережье, горы, островные территории), включения внешнего транспорта или промышленного предприятия, выделяющие значительные вредности. Рассредоточенная структура присуща городам, для которых градообразующей основой послужили предприятия нефтедобывающей промышленности. Они требуют сохранять незастроенными отдельные участки территории в местах залежей полезных ископаемых). Иногда рассредоточенную структуру имеют города, расположенные на сильно пересеченной гористой местности [5]. В проекте планировки и застройки города предусматривается членение его территории на функциональные зоны (функциональное зонирование) — жилую, промышленную зону, коммунально-складскую, зону внешнего транспорта, мест отдыха населения (парковая зона) и санитарно-защитную.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- [1] Вильковский М. Социология архитектуры. М.: Фонд «Русский авангард», 2010. 592 с.
- [2] Гельфонд А.Л. Архитектурное проектирование общественных зданий и сооружений. М.: Архитектура-С, 2007. 71 с.
- [3] Каздым А.А., Разин А.Д. Социально-экологические основы архитектурного проектирования: метод. указания к изучению курса. М.: РУДН, 2008. 21 с.
- [4] Карташова К.К. Формирование архитектурно-планировочной структуры городского жилища на социально-демографической основе: автореф. дисс. ... д-ра архитектуры. М., 1985. 42 с.
- [5] Кияненко К.В. Архитектура и социальное моделирование жилища: дисс. ... д-ра архитектуры. Вологда, 2005. 70 с.

© Иншаси А., 2017

История статьи:

Дата поступления в редакцию: 12 августа 2017

Дата принятия к печати: 1 октября 2017

Для цитирования:

Иншаси А. Размещение многофункциональных жилых комплексов в условиях городов в Объединенных Арабских Эмиратах // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: «Инженерные исследования». 2017. Т. 18. № 4. С. 528—533. doi: 10.22363/2312-8143-2017-18-4-528-533

Сведения об авторе:

Иншаси Ахмед, аспирант департамента архитектуры и строительства инженерной академии Российского университета дружбы народов. Область научных интересов: архитектура стран Ближнего Востока. Контактная информация: E-mail: ahmed2008.82@mail.ru

LOCATING MULTIFUNCTIONAL RESIDENTIAL COMPLEXES IN THE CITIES OF UNITED ARAB EMIRATES

A. Inshasi

Peoples' Friendship University of Russia
Miklukho-Maklaya str., 6, Moscow, Russia, 117198

The article deals with the features of locating multi-functional residential complexes of various types in the urban conditions of the UAE. With the existing social differentiation in modern society, there is a need for design development and implementation of multi-functional residential complexes. All modern multi-functional residential complexes with services in the UAE are designed exclusively for people with high income. At the same time, practically, there are no multi-functional residential complexes with services for people with a small or medium income level. Constantly changing socio-economic factors of human life push to search for new promising ways to improve multi-functional housing and associated services.

The author describes the optimal characteristics of different types of multi-functional residential complexes for different social groups of the population and the location of the multi-functional residential complexes depending on the distribution of these social groups in the cities of the UAE.

Multi-functional residential complexes for people with high and medium incomes are considered. Through analyzing a limited sample of residential structures from various Emirates of the UAE, a regularity has been observed, indicating an optimal residential area per person in the UAE. In addition, optimal functional components for each type of such residential complexes are proposed. The criteria for locating them on different territories of cities are considered.

Key words: multifunctional residential complex, United Arab Emirates, residential complex, locating multifunctional residential complexes

REFERENCES

- [1] Vil'kovskii M. *Sotsiologiya arkhitektury* [Sociology of architecture]. M.: Fond «Russkii avangard», 2010. 592 s. (in Russ.)
- [2] Gel'fond A.L. *Arkhitekturnoe proektirovanie obshchestvennykh zdaniy i sooruzhenii* [Architectural design of public buildings and facilities]. M.: Arkhitektura-S, 2007. 3—271 s. (in Russ.)
- [3] Kazdym A.A., Razin A.D. *Metodicheskie ukazaniya k izucheniju kursa «Social'no-jekologicheskie osnovy arkhitekturnogo proektirovaniya»* [Instructional guidelines for “Socio-ecological fundamentals of architectural design” course] M.: Izdatel'stvo Rossijskogo universiteta druzhby narodov, 2008. 21 s. (in Russ.)
- [4] Kartashova K.K. *Formirovanie arkhitekturno-planirovochnoj struktury gorodskogo zhilishha na social'no-demograficheskoj osnove: avtoref. diss. ... d-ra arkhitektury* [Organizing architectural planning structure of residential facilities based on social demographics: doctoral thesis]. M., 1985. 42 s. (in Russ.)
- [5] Kijanenko K.V. *Arhitektura i social'noe modelirovanie zhilishha: diss. ... d-ra arkhitektury* [Architecture and social modelling of housing: doctoral thesis]. Vologda, 2005. 12—370 s. (in Russ.).

Article history:

Received: 12 August 2017

Accepted: 1 October 2017

For citation:

Inshasi A. (2017) **Locating multifunctional residential complexes in the cities of United Arab Emirates.** *RUDN Journal of Engineering Researches*, 18(4), 528—533. doi: 10.22363/2312-8143-2017-18-4-528-533

Bio Note:

Ahmed Inshasi, Postgraduate student at Architecture and Urban Development Department, Academy of Engineering, Peoples' Friendship University of Russia. *Research interests:* Architecture of Arabic countries. *Contacts informations:* E-mail: ahmed2008.82@mail.ru