

*Коняева О.А.,  
специалист,*

*МИРЭА - Российский технологический университет*

*Россия, г. Москва*

## **АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ В УСЛОВИЯХ ПЛОТНОЙ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ**

*Аннотация:* В статье рассматриваются архитектурно-планировочные принципы формирования комфортной жилой среды в условиях высокой плотности городской застройки. Обосновывается необходимость комплексного подхода к организации жилых территорий, направленного на обеспечение баланса между градостроительной плотностью и качеством среды проживания. Особое внимание уделяется пространственной структуре застройки, организации общественных пространств и микроклиматическим характеристикам, а также приводятся практические примеры реализации современных жилых комплексов, демонстрирующих эффективные модели формирования комфортной городской среды.

*Ключевые слова:* жилая среда, комфортная городская среда, плотная городская застройка, квартальная структура, периметральная застройка, общественные пространства, урбанистика, микроклимат городской среды, устойчивое развитие городов, жилые комплексы.

*Annotation:* The article discusses the architectural and planning principles of creating a comfortable living environment in conditions of high urban density. The necessity of an integrated approach to the organization of residential areas aimed at ensuring a balance between urban density and the quality of the living environment is substantiated. Special attention is paid to the spatial structure of

*buildings, the organization of public spaces and microclimatic characteristics, as well as practical examples of the implementation of modern residential complexes that demonstrate effective models for creating a comfortable urban environment.*

**Key words:** *residential environment, comfortable urban environment, high-density urban development, block structure, perimeter development, public spaces, urban studies, urban microclimate, sustainable urban development, residential complexes.*

Современное развитие городов сопровождается устойчивым ростом плотности жилой застройки, что обусловлено ограниченностью территориальных ресурсов, процессами урбанизации и необходимостью эффективного использования городских территорий. При этом увеличение плотности застройки оказывает значительное влияние на качество городской среды, приводя к изменению микроклиматических условий, снижению инсоляции, ухудшению условий естественной вентиляции территорий и росту транспортной нагрузки. В связи с этим формирование комфортной жилой среды становится одной из ключевых задач современного градостроительства, требующей комплексного учета пространственных, функциональных и экологических факторов.

Комфорт жилой среды в районах с высокой плотностью застройки определяется совокупностью различных элементов городской структуры. К ним относятся жилые дома, придомовые территории, общественные пространства, транспортная и пешеходная инфраструктура, а также озеленённые участки. При этом качество среды зависит не только от плотности размещения объектов, но и от особенностей их пространственного расположения, взаимосвязи между отдельными элементами застройки и степени их функциональной согласованности. Современные исследования рассматривают жилую среду как систему, состоящую из нескольких уровней – частного, смешанного и общественного. Их взаимодействие обеспечивает

целостность городского пространства и создаёт условия для повседневной жизнедеятельности населения.

Одним из ключевых архитектурно-планировочных решений выступает иерархическая организация пространства, обеспечивающая постепенный переход от индивидуального жилого пространства к общественным городским территориям. Квартира формирует уровень индивидуального комфорта, подъезд и внутридомовые пространства – полуобщественную среду, дворовые территории – локальные общественные пространства, а улично-дорожная сеть обеспечивает включение жилого комплекса в структуру города. Подобная система позволяет сформировать психологически устойчивую и социально сбалансированную среду проживания.

Наиболее эффективной моделью организации плотной городской застройки является квартальная (периметральная) структура, широко применяемая в современной российской градостроительной практике. Её основное преимущество заключается в формировании чётко ограниченных дворовых пространств, защищённых от транзитного автомобильного движения и внешнего шума, а также в создании активной застройки вдоль улиц. Квартальная застройка способствует формированию непрерывной городской среды и развитию пешеходной активности. Данный подход реализован, например, в жилом комплексе «Садовые кварталы» в районе Хамовники (г. Москва) (Рисунок 1), где квартальная структура объединяет жилые корпуса, общественные пространства и развитую систему внутренних дворов.



***Рисунок 1. Жилой комплекс «Садовые кварталы»  
(район Хамовники, г. Москва)***

Аналогичные принципы применяются в проектах комплексного развития территорий Москвы, включая жилой район «ЗИЛАРТ» (Рисунок 2), где реализуется плотная квартальная структура с акцентом на пешеходные связи и смешанное использование первых этажей.



***Рисунок 2. Жилой комплекс «ЗИЛАРТ»  
(Даниловский район, г. Москва)***

Современные тенденции градостроительного развития связаны с переходом к функционально смешанной застройке, предполагающей интеграцию жилых, коммерческих и общественных функций в пределах единой территории. Такой подход реализуется, например, в районе «Москва-Сити» (Рисунок 3), где жилые башни, офисные комплексы и объекты общественного назначения формируют многофункциональную городскую среду с развитой деловой и транспортной инфраструктурой. В результате

территория остаётся активной на протяжении всего дня, что способствует более равномерному использованию городского пространства.



*Рисунок 3. Район «Москва-сити»*

Важным аспектом формирования комфортной жилой среды выступают микроклиматические и экологические параметры городской застройки. Современная градостроительная практика демонстрирует, что повышение качества жилой среды достигается за счёт снижения энергопотребления зданий, рационального управления водными ресурсами, а также интеграции природных компонентов в структуру застройки. В качестве примера можно привести жилой район «Хаммарбю Шёстад» (Hammarby Sjöstad) (Рисунок 4), где реализована комплексная экологическая модель, включающая замкнутые циклы водо- и энергопотребления, использование возобновляемых источников энергии и активное включение природного ландшафта в планировочную структуру территории. Данный опыт демонстрирует возможность сочетания высокой плотности застройки с принципами экологической устойчивости.



***Рисунок 4. Район Hammarby Sjöstad  
(Стокгольм, Швеция)***

Существенную роль в формировании качественной жилой среды играют общественные пространства, обеспечивающие социальную интеграцию, пешеходную связность и повышение уровня комфортности повседневной среды. В этом контексте показательным является жилой район «Вобан» (Vauban) (Рисунок 5), в котором реализована концепция «дворов без автомобилей» и приоритет пешеходного и велосипедного движения. Пространственная организация района ориентирована на снижение автомобильной зависимости, развитие общественных зон и стимулирование социального взаимодействия между жителями, что способствует формированию устойчивых локальных сообществ.



***Рисунок 5. Эко-район Vauban  
(Фрайбург-им-Брайсгау, Германия)***

Таким образом, формирование комфортной жилой среды в условиях высокой плотности городской застройки требует комплексного подхода,

включающего пространственные, функциональные и экологические аспекты проектирования. Международная практика показывает, что трансформация планировочной структуры от монофункциональной и микрорайонной модели к более компактной квартальной структуре, а также усиление роли общественных пространств являются ключевыми направлениями повышения качества городской среды.

#### **Использованные источники:**

1. Концепция квартальной застройки [Электронный ресурс]. – URL: <https://msai.ru/kontseptsiya-kvartalnoy-zastroyki/> (дата обращения: 29.05.2026).
2. Волкова Л. А., Литвяк Т. В. Преимущества квартальной застройки в формировании комфортной жилой среды // Градостроительство и архитектура. – 2019. – Т. 9. – № 4. – С. 140–147. – DOI: 10.17673/Vestnik.2019.04.20.
3. Обзор жилого комплекса «Садовые кварталы» в Хамовниках, Москва [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.brightestate.ru/blog/obzor-zhilogo-kompleksa-sadovye-kvartaly-v-hamovnikah-moskva> (дата обращения: 29.05.2026).
4. Городское пространство и урбанистика [Электронный ресурс]. – URL: <https://4brain.ru/urban/space.php> (дата обращения: 29.05.2026).
5. Современное городское пространство-основные элементы, тренды, композиция [Электронный ресурс]. – URL: [https://axyforma.ru/articles/sovremennoe-gorodskoe-prostranstvo/](https://axyforma.ru/articles/sovremennoe-gorodskoe-prostranstvo-/) (дата обращения: 29.05.2026).
6. Archi.ru. ЖК «ЗИЛАРТ» — уникальный квартал для ценителей искусства и городского комфорта [Электронный ресурс]. – URL: <https://archi.ru/tech/82671/zhk-zilart-unikalnyi-kvartal-dlya-cenitelei-iskusstva-i-gorodskogo-komforta> (дата обращения: 29.05.2026).

7. Хаммарбю Щёстад – современный экологичный район Стокгольма [Электронный ресурс]. – URL: <https://stockholm-tours.com/stockholm-mania/hammarby> (дата обращения: 29.05.2026).