

Типовая застройка

На самой заре развития человечества, используя примитивные орудия труда и физическую силу, люди возводили типовые строения в разных частях Земного шара. Это были и пирамиды, как египетские, так и пирамиды майя, дольмены, юрты, помпезные римские типовые арены и скандинавские приземистые домики с крышей, покрытой дёрном. В двадцатом веке в Советском союзе в период пятидесятых-восьмидесятых годов продолжилась типовая застройка как жилыми, так и промышленными, а также культурными объектами.

У всех у нас на слуху такие названия типовых жилых домов как «*сталинские*», «*хрущёвские*», «*брежневские*». Их названия привязаны к периоду нахождения у власти в партии и у руля государства генеральных секретарей, которые принимали решение возводить те или иные объекты в массовом количестве. Что можно назвать типовой застройкой? **Типовая застройка – это множество зданий и сооружений, построенных по одному проекту в определенный период времени с использованием одинаковых материалов, с повторяющимся внешним видом, а также с одинаковой планировкой внутри.**

Такая застройка была отражением времени, в котором она «рождалась». Так, например, «сталинский ампир», как его называют, был порождением культа личности: монументальность в застройке (семь московских высоток 1947-1957 годов), а также дома вдоль основных магистралей столицы, построенные после расширения улиц и сноса старинных исторических зданий. Их строительство показывало всему миру и гостям столицы СССР, что советская власть и его руководство так же надолго, как и эти дома, что страна добилась огромных успехов в своем развитии в предвоенное время и даже война не смогла ослабить эту власть и этот народ.

Великая Отечественная война оставила после себя не только разруху в промышленном секторе в европейской части СССР, но и практически полное уничтожение жилых домов, особенно в Сталинграде (90%), Харькове (70%), Воронеже (92%), Выборге (60%), Севастополь (99%) и других городах страны. С лета 1945 года началось возвращение домой эвакуированных, мобилизованных, а жить восстанавливающим промышленность и сельское хозяйство было негде. Строились деревянные бараки, и дома, что-то ремонтировалось на скорую руку, изыскивались иные способы размещения людей (землянки, палатки, уплотнительное расселение и так далее). Первые послевоенные пятилетки не были временем массового строительства жилья для населения страны. Начался рост населения в стране, жилья катастрофически стало не хватать. По настоящему серьезно за этот вопрос взялся Никита Сергеевич Хрущев, его «хрущёвки» 1958-1974 годов были по настоящему типовым массовым строительством на все территории СССР. 7 декабря 1954 года на «Втором Всесоюзном совещании строителей, архитекторов и работников промышленности строительных материалов, строительного и дорожного машиностроения, проектных и научно-исследовательских организаций», выступил первый секретарь ЦК КПСС Н. С. Хрущёв и произнёс свою знаменитую речь, ставшую сюрпризом для делегатов совещания. В ней он озвучил критику сталинской архитектуры, упрекнул её архитекторов в расточительстве и увлечении «излишествами», призвал к комплексной индустриализации строительства, эту речь можно считать началом массового послевоенного жилого строительства. Эти дома были 2-3, 4-5 или 8-10 этажей (Москва). Стиль этих домов называется в архитектуре «функционализм». Всё в таком доме направлено на удешевление строительства при хорошем качестве (дома первых серий до сих пор стоят во многих городах). Важным являлось быстрота возведения – дома собирали из готовых блоков-кубиков, отлитых и собранных уже на домостроительных комбинатах. К концу 1963 года в стране жилищный фонд составил 1184 млн.кв.м. Это было почти в 7,1 раза больше, чем было до войны. Это

был по истине настоящим прорывом в обеспечении населения страны, в первую очередь крупных городов, удобным, функциональным и дешевым жильем. Миллионы семей навсегда покинули послевоенные бараки и коммунальные квартиры, началось, как следствие, постепенное очередное вымирание деревень и поселков. Считается, что Великая отечественная война и массовое жилищное строительство привело к вымиранию в СССР 54% деревень в период с 1945 по 1979 годы. А на территории РСФСР этот показатель составляет 60%.

Ввод в действие жилых домов государственными, кооперативными предприятиями и организациями и населением по основным этапам

Годы	Количество лет	Построено и введено в действие государственными и кооперативными предприятиями, а также городским населением, млн. кв. метров общей площади	Среднегодовые темпы прироста жилой площади, %
1929 – 1955	27	427,3	15,9
1956 - 1963	8	565,8	70,7

В 1964 году к власти в СССР пришёл Леонид Ильич Брежнев. В правительстве был поднят вопрос об улучшении качества строительства массового жилья для населения. Как результат - началось строительство в период до 1980 года панельных и кирпичных 9-17 этажных жилых домов. Улучшилась отделка, стали выше потолки (2,7 метра), количество вариантов «брежневок», в отличии от 7-9 видов «хрущевок», возросло до 40(!). Появились лифты, мусоропроводы, стали шире лестничные пролёты, был принят новый каталог строительных деталей и элементов, что позволяло так же строить быстро и достаточно дешево. В период правления Брежнева с 1964-1982 год было построено в стране свыше 2 миллиардов квадратных метров жилья. Это строительство тоже можно назвать типовым. В фильме «Ирония судьбы, или С легким паром!» как раз обыгрывается ситуация, когда одинаковая застройка в Москве и Ленинграде поставила в комическую ситуацию главного героя, когда он перепутал города(!), но своим ключом смог открыть чужую квартиру в типовом квартале. Целые кварталы были похожи друг на друга в разных уголках страны, всё было унифицировано и типизировано в жилищной строительной сфере.

Какие плюсы и минусы типового строительства? **К минусам** можно отнести безликость городов, в которых, кроме центральной старинной части, всё остальное было типовым и унылым. Разрастание городов по площади с увеличением протяженности коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение, канализация, электроснабжение) привело к увеличению аварий на сетях, особенно при плохом их обслуживании и износе. Увеличение дорожного строительства и рост количества автомобилей вызывает заторы и пробки, которые негативно влияют на людей (вредные выхлопы, потеря времени на дорогу, расходы на автомобильное топливо). Переток населения в города из сельскохозяйственных регионов страны, вымирание деревень, скученность населения (заболеваемость в городах выше, чем на селе). **К плюсам** – все остальное. Рост уровня жизни населения, урбанизация, высокий уровень образования в городах, появление высококвалифицированного персонала для всевозможных производств, качественное медицинское обслуживание, увеличение продолжительности жизни, рост численности населения страны, увеличение количества услуг населению в городах (высокая добавленная стоимость), увеличение поступлений в казну государства, удешевление строительства, появление новых отраслей строительного производства, развитие новой строительной техники. Строительство велось кварталами, в которых комплексно строились детские сады, школы, поликлиники, объекты коммунального обслуживания и

торговли. Граждане получали собственное жильё, а не арендовали его, как в странах Западной Европы.

Считаю, что типовое массовое строительство является важным элементом развития городов на определенном этапе развития государства.

Классификация типовой застройки

Каждый типовой проект обозначался записью *ТТМ-ССС-ХХ*.

Символы	Значение	Примеры
ТТ	Тип здания	11 – Многосекционные многоквартирные дома 12 – Односекционные многоквартирные дома 21 – Детские дошкольные учреждения 22 – Школы и внешкольные учреждения
М	Материал стен	1 – Панели 2 – Здания с несущим каркасом 3 – Блоки 4 – Кирпич
ССС	Серия здания	464 – Самая распространенная серия среди “Хрущевок”
ХХ	Номер проекта	3 – Третий проект в серии

Пример: Типовой проект *113-81-3*: Многосекционный многоквартирный жилой дом (11) из блоков (3) серии 81, номер проекта в серии — 3.

Особенности и параметры проектов типовой застройки

1-464



1-464 – самая распространенная серия хрущевских пятиэтажек. В период с 1958 по 1964 г. строительство домов серии 1-464 осуществляли около двухсот ДСК (домостроительных комбинатов) по всей стране.

В Москве строили дома московской версии серии 1-464 (назв. 1605-АМ/5) с квартирами увеличенных площадей.

Для Якутска была спроектирована серия 1-464ВМ со следующими особенностями: свайный фундамент с проветриваемым подпольем для условий вечной мерзлоты, центральное расположение лестничной клетки-шахты без естественного освещения.

Модификации 1-464А и 1-464Д состоят из 9 и 12 этажей соответственно, их выпускали с 1966 по 1997 годы.

Площади квартир:

Комнаты	Общая, м2	Жилая, м2	Кухня, м2
1-комнатная квартира	30-31	18	От 5
2-комнатная квартира	32-36	17-35	5.6-6.3
3-комнатная квартира	55-58	39-45	5.6-6.3

Характеристики:

Количество секций (подъездов)	от 3 и более
Количество этажей	5, в более редких случаях 3-4
Высота потолков	2.50
Лифты	нет
Балконы	во всех квартирах
Количество квартир на этаже	4
Годы строительства	с 1958 по 1963 гг.
Санузлы	совмещенные во всех квартирах
Лестницы	отсутствует общий противопожарный балкон
Мусоропровод	нет
Вентиляция	естественная вытяжная через вентиляционные блоки в санузлах
Стены и облицовка	наружные – одно и трехслойные железобетонные панели (21-35 см.), в зависимости от климатических условий определенного региона, ж/б плиты перекрытий – 10 см., ж/б перегородки со сплошным сечением – 12 см., все поперечные стены, и наружные в том числе – несущие, облицовка отсутствует
Тип кровли	плоская, совмещенная невентилируемая, чердак отсутствует
Достоинства	наличие кладовых помещений и балконов
Недостатки	низкий уровень теплоизоляции, совмещенные санузлы, невозможность капитальной перепланировки
Производитель	местные ЖБИ
Проектировщики	Гипростройиндустрия

П-57



Серия жилых домов П-57 (строились в 1963-1970 годы), была широко распространена в Москве и представляла собой типичный пример второй волны индустриализации в строительстве. Существовали различные модификации этой серии, включая улучшенную версию П-57-А/12-Н для номенклатурных работников. Дома этой серии имели характерные выпуклые балконы и новые на то время технические решения, например, в них впервые появился грузовой лифт.

Площади квартир:

Комнаты	Общая, м²	Жилая, м²	Кухня, м²
1-комнатная квартира	34-35	17-18	8-9
2-комнатная квартира	45-46	29-30	6-7
3-комнатная квартира	61-62	41-42	6-7

Характеристики:

Количество секций (подъездов)	от 2
Количество этажей	9, 12. техподполье под всем зданием для размещения инженерных конструкций
Высота потолков	2.64
Лифты	два пассажирских грузоподъемностью 400 кг. В двенадцатиэтажной версии один пассажирский 400 кг и один грузопассажирский 630 кг
Балконы	на всех этажах.
Количество квартир на этаже	4
Годы строительства	1964-1970 - девятиэтажки, 1971-1978 - двенадцатиэтажки
Перспектива сноса	В списках сносимых серия II-57 не числится
Санузлы	раздельные, ванны: стандартные, длиной 170 см.
Лестницы	двухмаршевые из сборных железобетонных ступеней и площадок
Мусоропровод	с загрузочным клапаном между этажами
Вентиляция	естественная вытяжная через вентиляционные блоки в кухне
Стены и облицовка	Наружные стены – изготовлены из трехслойных керамзитобетонных панелей. Толщина 320 мм.
Тип кровли	плоская, водосток внутренний с сбросом дождевых вод на рельеф на уровне цоколя.
Достоинства	раздельные санузлы. Техподполье для размещения инженерных коммуникаций. Много вариантов перепланировки.
Недостатки	небольшие кухни, в девятиэтажной версии только пассажирские лифты

КОПЭ-80



Серия КОПЭ представляет собой панельные здания различной этажности (12, 18, 22 или 25 этажей) с типовыми планировочными решениями подъездов. Название серии отражает суть проекта - сборку зданий из каталожных объемных планировочных элементов.

111-83



Такие панельные дома строили с 1970-го года. Высота варьируется от 5 до 10 этажей. Особенно распространены в Подмоскowie, при этом в Москве таких домов не так много.

Серия многосекционных домов 111-90 разработана на основе 111-83 и встречается во многих крупных городах: Новосибирске, Казани, Великом Новгороде, Ростове-на-Дону и в Минске.

II 68-03



Годы строительства: 1971-1983.

Серия II-68-03 блочных домов не получила широкого распространения в строительстве. Они характеризуются длинным прямоугольным корпусом, широкими секциями с блочными необлицованными стенами и окнами без лоджий в торцах. Конструкция обеспечивает хорошую тепло- и шумоизоляцию, особенно по сравнению с панельными домами. Строились в Москве и области.

Площади квартир:

Комнаты	Общая, м2	Жилая, м2	Кухня, м2
2-комнатная квартира	46-54	29-32	8-10.5
3-комнатная квартира	60-67	42-44	7-11
5-комнатная квартира	115	74	20

Характеристики:

Количество секций (подъездов)	2, 3, 5, 6
Количество этажей	12. Первый этаж, как правило, жилой
Высота потолков	2.48
Лифты	пассажирский и грузопассажирский
Балконы	Лоджии не во всех квартирах
Количество квартир на этаже	4,5
Годы строительства	1971-1983
Перспектива сноса	Сносу не подлежит
Санузлы	раздельные. Ванны стандартные, длиной 150 см
Лестницы	незадымляемые с воздушным шлюзом, но без общего эвакуационного балкона
Мусоропровод	с загрузочным клапаном на каждом этаже
Вентиляция	естественная вытяжная
Стены и облицовка	Наружные стены – бетонные блоки толщиной 40 см. Внутренние стены – бетонные блоки толщиной 39 см. Перегородки гипсбетонные 8 см. Перекрытия – многопустотные плиты толщиной 22 см. Несущие стены - наружные, продольные межквартирные, а также часть поперечных межквартирных и межкомнатных. Облицовки нет
Тип кровли	плоская
Достоинства	наличие грузопассажирского лифта, кухни более 8 метров в большинстве квартир, все комнаты изолированные

II-68-04



Дома этой серии - одни из самых необычных среди брежневок благодаря нестандартной V-образной форме. Строились с 1970 по 1975 год.

Состоят из 12 этажей. Встречаются всего в двух районах Москвы, а также в Зеленограде.

Площади квартир:

Комнаты	Общая, м2	Жилая, м2	Кухня, м2
1-комнатная квартира	27-35	15-22	8-9.5
2-комнатная квартира	44-55	28-33	8-10.5
3-комнатная квартира	62-65	45-46	8-10
4-комнатная квартира	78-80	56-58	8-10

Характеристики:

Количество секций (подъездов)	4, 6; корпус дома имеет ступенчатую (чаще всего V-образную) форму
Количество этажей	12. Первый этаж, как правило, жилой
Высота потолков	2.48
Лифты	пассажирский и грузопассажирский
Балконы	Балконы в форме трапеций (почти треугольников) во всех квартирах. Расположены под углом 15 градусов к внешней стене
Количество квартир на этаже	7, 8
Годы строительства	1970-1975
Санузлы	в однокомнатных квартирах совмещенные, в двух-, трех- и четырехкомнатных – отдельные. Ванны: стандартные
Лестницы	с выходом на общий балкон на некоторых этажах
Мусоропровод	с загрузочным клапаном на каждом этаже
Вентиляция	естественная вытяжная, блоки в кухне и в сантехкабине (санузле)
Стены и облицовка	Наружные стены – керамзитобетонные блоки толщиной 40 см. Внутренние стены - бетонные блоки толщиной 39 см. Перегородки гипсобетонные 8 см. Перекрытия – многослойные плиты толщиной 22 см

1-515



Строительство домов этой серии началось в 1959 году и продолжалось до 1980-го. В 1963 было введено второе поколение этих домов. Дома данной серии имеют высоту от 5 до 14 этажей. Дома серии 1-515 были построены в различных городах СССР, включая Москву, Санкт-Петербург, Киев и другие.

Характеристики:

Планировочное решение	Многосекционный, панельный жилой дом с рядовыми и торцевыми секциями. В доме 1-, 2-, 3-комнатные квартиры
Этажность	5 этажей, технический этаж в уровне чердака и техподполье под всем зданием
Высота жилых помещений	2,48 м
Технические помещения	Техподполье для размещения инженерных коммуникаций
Лифты	нет

Отопление	Центральное, водяное
Вентиляция	Естественная вытяжная через вент-блоки в санкабинах
Водоснабжение	Холодная, горячая вода от городской сети
Мусороудаление	нет
Планировочное решение	Многосекционный, панельный жилой дом с рядовыми и торцевыми секциями. В доме 1-, 2-, 3-комнатные квартиры
Этажность	5 этажей, технический этаж в уровне чердака и техподполье под всем зданием
Высота жилых помещений	2,48 м
Фундамент	Ленточный, наружные и внутренние стены фундамента выполнены из цокольных панелей и блоков «ФБС»
Наружные стены	Выполнены из керамзитобетонных панелей марки 150 толщиной 400 мм
Внутренние стены	Внутренние стены выполнены из бетонных панелей марки 150 толщиной 270 мм
Междуэтажные перекрытия	Железобетонные многопустотные плиты толщиной 220 мм
Покрытия	Ребристые ж/б плиты
Перегородки	Прокатные гипсобетонные панели, межкомнатные — толщиной 80 мм, межквартирные — состоят из двух межкомнатных с воздушным зазором 40 мм
Водосток	Водосток наружный организованный со сбросом дождевых вод на рельеф на уровне цоколя
Балконы	Сборные ж/б плиты. Экраны из ацеида
Фасады	По большей части были покрашены разноцветной краской, встречаются варианты с плиткой
Лестницы	Двухмаршевые, из ж/б маршей и площадок

II-18



9-этажный вариант строился с 1958 года по 1969, 12-этажный с 1965 по 1973. Одна из первых серий домов повышенной этажности индустриального домостроения. Первые дома этой серии появились в экспериментальном квартале Новых Черёмушек. Такие дома строили в крупных городах, в том числе в Санкт-Петербурге и Москве.

Существует и «кирпичная» версия типового проекта - II-18/12 МИК. Изначально в II-18 было восемь этажей, потом проектировщики добавили девятый, а позже увеличили высотность зданий до 12-этажей. Соответственно, в 12-этажном доме появился дополнительный лифт, квартиры с тремя комнатами и была увеличена площадь кухонь.

Площади квартир:

Комнаты	Общая, м²	Жилая, м²	Кухня, м²
1-комнатная квартира	35	20	9,7
2-комнатная квартира	37-47	24-32	5,8-9,5
3-комнатная квартира	64	44	9

Характеристики:

Количество секций (подъездов)	1, иногда 2 или 3
Высота потолков	2.50
Лифты	2 пассажирских
Балконы	во всех квартирах выше 2-го этажа и в некоторых квартирах на 2-м этаже
Количество квартир на этаже	7 (3 в левом крыле, 4 в правом), иногда 8 (по 4 с каждой стороны)
Перспектива сноса	сносу не подлежит, перспектива массового ремонта идёт с середины 2000 года
Санузлы	В 1-комнатных квартирах — совмещенные, в 2- и 3-комнатных — отдельные
Лестницы	Сборные железобетонные без общего противопожарного балкона
Мусоропровод	С загрузочным клапаном на межэтажной площадке
Вентиляция	Естественная вытяжная в кухне и в сантехкабине (санузле)
Наружные стены	Керамзитобетонные блоки толщиной 40 см
Внутренние стены	Керамзитобетонные блоки толщиной 40 см, в торцах здания имеются диафрагмы жесткости из сборных железобетонных панелей толщиной 140 мм.
Межквартирные перегородки	Сдвоенные гипсобетонные панели с воздушным зазором, общая толщина 20 см.
Межкомнатные перегородки	Гипсобетонные панели толщиной 8 см.
Междуэтажные перекрытия	Сборные железобетонные многослойные плиты толщиной 22 см с опиранием на внутренние несущие стены и наружные торцевые
Несущие и самонесущие стены	Все наружные и внутренние поперечные стены толщиной 40 см, торцевые диафрагмы жесткости
Тип кровли	Плоская рулонная

П-3/16



Жилые дома серии П-3/16 – это панельные здания, состоящие из изолированных блок-секций. Проект разработан проектным институтом МНИИТЭП перед московской Летней Олимпиадой. Дома получились удачными и по мнению архитекторов, и по мнению жильцов, поэтому возводились вплоть до начала 2000-х годов. Изначально серия имела 16 этажей, но встречаются модификации в 17 и в 22 этажа. Здания состоят из рядных секций по 4 квартиры

или из поворотных по 8 квартир.

Эта серия жилья отличается просторными квартирами, большими лоджиями и наличием грузовых и пассажирских лифтов. Внутри квартир большинство стен являются несущими, что затрудняет перепланировку. Серия П-3 была одной из первых, в которой использовались не только прямые, но и поворотные секции. Рядовая типовая секция на этаже включает четыре квартиры, а угловая - восемь.

Площади квартир:

Комнаты	Общая, м²	Жилая, м²	Кухня, м²
1-комнатная квартира	34-35	14-15	8,4
2-комнатная квартира	44-60	29-37	9,2
3-комнатная квартира	73-83	44-49	10,2
4-комнатная квартира	92-93	62-63	10,2

Характеристики:

Тип дома	Панельный
Материал стен	Наружные стены – керамзитобетонные панели, толщиной 350 мм. Несущие стены - внутренние, железобетонные панели 140, 180 мм. Перегородки гипсобетонные, толщиной 80 мм.
Материал перекрытий	Перекрытия - железобетонные панели толщиной 140 мм.
Материал фасадов	Цвета стен любые
Отопление	Центральное, водяное
Синонимы и модификации в Москве	П-3/16, П-3/17, П-3/22
Годы строительства:	1975 - 1998
Этажей	16-22
Тип конструкции	панельный
Число подъездов от	2
Квартир на этаже	4-8
Мусоропровод	есть
Лифтов на подъезд	2
Высота до потолка	2.64
Санузлы	Раздельные, выполнены в виде сантехнических кабин-стаканов
Лестницы	Сборные железобетонные
Мусоропровод	С загрузочным клапаном на каждом этаже
Вентиляция	Естественная вытяжная через вентиляционные блоки в сантехкабине и кухне
Наружные стены	Керамзитобетонные навесные панели толщиной 350 мм.
Внутренние стены	Сборные железобетонные панели толщиной 14 см и 18 см.
Межкомнатные перегородки	Гипсобетонные прокатные панели толщиной 80 мм.
Междуэтажные перекрытия	Плоские сборные железобетонные панели толщиной 140 мм размером на комнату.
Несущие стены	Внутренние железобетонные панели толщиной 140 и 180 мм.
Тип кровли	Плоская рулонная

Использованная литература:

1. Харитонов А. Е. Основные этапы жилищного строительства в СССР // Вопросы истории. — 1965. — № 5.
2. Дмитрий Хмельницкий. Реформы Хрущева. Что случилось с советской архитектурой в пятидесятые годы? // Гефтер. — 2017. — 17 марта.
3. Советское градостроительство. 1917-1941: в 2 кн. / отв. ред. Ю. Л. Косенкова. — М. : Прогресс-Традиция, 2018. — Кн. 1.
4. Горлов В. Н. Речь Н. С. Хрущёва на Всесоюзном совещании строителей в декабре 1954 г. Как один из первых шагов в направлении десталинизации советского общества // Вестник Московского государственного областного университета. Серия: История и политические науки. — 2018. — № 2.
5. Горлов В.Н. Н.С. Хрущёв и переход к массовому жилищному строительству в Советском Союзе // Вестник МГОУ. Серия: История и политические науки. — 2017. — № №1.
6. Огородникова О. А. Массовое жилищное строительство в истории советской повседневности // Universum: общественные науки. — 2018. — № 3 (44).
7. Хлынина Т.П. Жилищный вопрос и практики его разрешения в годы Великой Отечественной войны // Научный диалог. — 2014. — № 5 (29).
8. Хмельницкий Д. С. Архитектура Сталина. Психология и стиль. — Москва, 2006. — 374 с. — ISBN 5-89826-271-7.
9. Калабеков И. Г. СССР и страны мира в цифрах. — М., 2020. — Раздел «Строительство жилья в СССР».
10. Жилищное строительство в республиках СССР за 70 лет: макроанализ / И.В. Пилипенко. — Москва: Издательский дом «Научная библиотека», 2023. — 600 с.
ISBN 978-5-907672-41-3
11. И.В. Пилипенко. Динамика жилищного строительства в республиках СССР в 1920 – 1980 гг. // Историко-экономические исследования – 2021. - №4.