

## СОВРЕМЕННАЯ ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ СТУДЕНЧЕСКИХ ОБЩЕЖИТИЙ

©Н. Цекич, ©И. Белич, ©А. Костич

*Очень разные урбанистические и архитектурно-проектировочные подходы в формировании характерных этажных площадей студенческих общежитий в мире требуют пересмотра и уравнивания в разработках его функциональной схемы. В статье сделан акцент на опыте европейских стран, во временных границах после 2000-го года. Практика показывает, что перемены необходимы, особенно в части инновации, группировки единиц проживания и числа пользователей коллективного общежития, комфорта в жилом коллективе, в части улучшения социализации молодых студентов, их всеобщего, лучшего развития, а также серьезно изменены стандарты дальнейшего направления проектировки. Авторами определяется возможность применения рациональной организации так называемых сокращенных, компактных размеров, без коридоров, с центральным связным ядром, которое может привести к значительной экономии инвестиционных средств при строительстве таких объектов. Существующая жилищная ситуация не удовлетворяет уровень из-за больших проектно-функциональных различий. В настоящее время оправданна необходимость в remodelировании существующих площадей. Авторы выступают за новые современные и прогрессивные стандарты в проектировании и строительстве студенческих общежитий в городской среде.*

Ключевые слова: архитектура, студенческое общежитие, характерный габарит, жилая единица, пользователи.

### Contemporary Theory and Practice in Designing of the Student Hostels

©Nikola Cekic, ©Igor Bjelic, ©Aleksandra Kostic

*Very different town planning and architectonic-designing approaches in formation of characteristic floor layouts of student hostels worldwide impose a need to redefine and uniform their functional composition. The accent in the paper is on the experience of the European states after 2000, which indicated that the changes are necessary, especially in terms of innovation, grouping of residential units and the number of users in collective housing, comfort in the housing collective, for the purpose of improving socialization of young students, their comprehensive better development, and that the standards for further designing have been noticeably changed. Also indicated is the potential for application of a more rational organization of the so-called condensed, compact volume, without corridors, with central, focal communication core which may provide significant saving of investments when constructing such structures. The existing housing situation is not at the satisfactory level due to large designing-functional discrepancies. There is a justified, necessity for remodeling of the existing volumes. The authors advocate new, contemporary and more advanced standards in designing and construction of student hostels in our environment.*

---

© **Никола Цекич**, академик, профессор, доктор архитектуры, Строительно-архитектурный факультет Нишского университета (Ниш, Сербия). E-mail: [ncekic@yahoo.com](mailto:ncekic@yahoo.com)

© **Игорь Белич**, дипл. инж. арх., докторант, Строительно-архитектурный факультет Нишского университета (Ниш, Сербия). E-mail: [igor\\_bjelic@yahoo.com](mailto:igor_bjelic@yahoo.com)

© **Александра Костич**, дипл. инж. арх., докторант, Строительно-архитектурный факультет Нишского университета (Ниш, Сербия). E-mail: [aleksandrakostic85@gmail.com](mailto:aleksandrakostic85@gmail.com)

© **Nikola Cekic, Academician**, Professor, Doctor of Architecture, Building and Architecture Faculty of the University of Nis (Nis, Serbia). E-mail: [ncekic@yahoo.com](mailto:ncekic@yahoo.com)

© **Igor Bjelic**, Dipl. Ing. Arch., doctoral student, Construction and Architecture Faculty of the University of Nis (Nis, Serbia). E-mail: [igor\\_bjelic@yahoo.com](mailto:igor_bjelic@yahoo.com)

© **Aleksandra Kostic**, Dipl. Ing. Arch., doctoral student, Construction and Architecture Faculty of the University of Nis (Nis, Serbia). E-mail: [igor\\_bjelic@yahoo.com](mailto:igor_bjelic@yahoo.com)

Key words: *architecture, student hostel, characteristic volume, housing unit, users.*

Аналитический взгляд на студенческие общежития появился во второй половине прошлого века на территории Европы, особенно Балкан, он указывает на неуравновешенный теоретико-методологический и урбархитектурно-проектировочный подход. Прежде всего, имеется в виду решение организации специфичной этажной планировки, где, во многих случаях, жилые единицы –комнаты чередуются, неинвентивно по коридору, с небольшим жилым комфортом, чаще всего для двух-трёх проживающих. Статистические данные середины второй половины прошлого века указывают, что на территории бывшей Югославии было 340 высших и высоких школ и 359175 очных и заочных студентов – 1,55% от целокупной популяции, что из 252 студенческих общежитий – 222 построены планоно, этажность от одного до 17-ти этажей, из которых 76 объектов – 6,45%, было непригодно для жилья, но в них прживало 52153 студента. Значит, 13,59% студентов, или только каждый восьмой студент, имел соответствующие условия жилья в студенческом общежитии, что указывает на необходимость хотя бы вдвое увеличить площадь для студенческой популяции.

Структура комнат в общежитиях выглядела так:

•	одноместная комната	1141	– 5,37%
•	двухместная комната	11948	– 54,99%
•	трёхместная комната	5602	– 26,37%
•	многоместная комната	2557	– 12,03%
•	комнаты для семейных студентов	241	– 1,24%
•	комнаты для студентов инвалидов	0	– 0,00%

Важно отметить, что среди общежитий были и совмещённые учреждения типа „ученическо-студенческого общежития“ или „школьно-студенческого общежития“, а также ни один из объектов не имел решённый вопрос парковки транспорта на стационарных транспортных площадях, что указывало на ещё более обострённую ситуацию в коллективном жилище, а кроме того и на городской характер площади участка. Необходимо подчеркнуть, что существовало большое количество двухместных и трёхместных комнат – 81,36%, или чуть больше 4/5.

Сегодня, после распада Югославии, ситуация в бывших Респубиках, с меньшими изменениями, похожая. Сравнение с опытом европейских государств, особенно после 2000-го года, указывает на размышление об ургентном/срочном концептуальном remodelировании и применении других, современных урбо-архитектурных стандартов в проектировании и строительстве студенческих общежитий.

Одноместные комнаты доминируют в большинстве общежитий, в так называемых, западноевропейских государств – более 80,0%. В так называемых, восточных государствах одноместные комнаты настоящая редкость. Санитарно-гигиенический узел по неписаному правилу почти всегда общий, а функциональная связь студенческой комнаты с общим коридором непосредственная. В небольшом числе случаев существует предпомещение как разделяющая площадь между частной и общей зоной. Также маленькое число таких проектных решений с, так называемым, дуплекс функциональной структурой или галерейным типом, как и решения, так называемого, не коридорного типа, где просторно-функциональная концептуализация основана на центральном ядре с общим контентом, относительно, сосредоточенных в центре вертикальных коммуникаций. Конец второй половины прошлого века принёс заметно лучшие проектные размышления, относящиеся на студенческие общежития, в которых доминируют апартаментные решения с отдельными санитарно-гигиеническими узлами, а в некоторых случаях и с чайными кухнями. Интересен период перед наступлением XXI века и позднее, когда

становятся видны значительные, современные теоретико-проектные перемены в организации характерной этажной планировки студенческих общежитий. Поменялись содержание и социальная концепция места жительства, которая видна в планировке жилищных единиц для студенческих семей, без детей и с детьми, соответственно, планировке жилищных единиц для хендикепированных лиц, студентов со специальными потребностями. Кроме того, значительные перемены произошли в отношении решений, связанных с партерным этажом, где появились общественные помещения вместо жилого этажа: администрация, магазины, залы для собраний и различных служб.

Указанный здесь опыт с просторов бывшей Югославии и сегодня представляет хороший практический фундамент для дальнейшего направления работы проектантов в этой области. Анализы, сделанные в середине второй половины прошлого века, указывают на необходимость быстрого увеличения жилого помещения во всех типах академической среды, имея в виду то, что потребность в высшем образовании постоянно растёт. Вот несколько современных примеров, о которых мы думаем, что они могут стать примером для дальнейшего теоретическо-проектного урбархитектурного размышления.

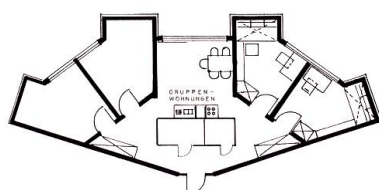


Рис. 1. Основа жилого помещения для четырех пользователей в студенческом общежитии в Геттингене, Германия ([http://www.studentenwerk-goettingen.de/wohnoobjekte\\_liste.html?&no](http://www.studentenwerk-goettingen.de/wohnoobjekte_liste.html?&no))

Пример из Геттингена в Германии, это маленький фрагмент от 4500 комнат, современных, комфортных апартаментов и квартир, располагающихся недалеко от Университета, активно строящихся в период 60-70-х годов XX века. Студенческие одноместные комнаты в жилой единице площадью в 12 м<sup>2</sup> сгруппированы вокруг центрально расположенного, общего гигиеническо-санитарного узла и чайной кухни со столовой. Все площади полигонального типа с аттрактивным/привлекательным интерьером. Существуют парковочные места для жильцов общежития.

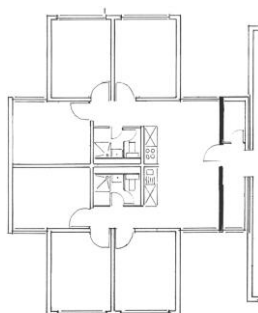


Рис.2. Основание жилой единицы для шести пользователей в студенческом общежитии в Геттингене, Германия. ([http://www.studentenwerk-goettingen.de/433.html?&no\\_cache=1&L=1&L=1](http://www.studentenwerk-goettingen.de/433.html?&no_cache=1&L=1&L=1))

На этом примере ясно видно разделение жилого помещения на две подгруппы, по три пользователя – три одноместные комнаты. Каждая подгруппа имеет собственный общий гигиеническо-санитарный узел, а чайная кухня общая для всех пользователей жилого помещения. Существует возможность перегородки части доступа, где могли бы появиться общие помещения – кладовка для хранения вещей и, возможно, кладовка для хранения гигиеническо-санитарных средств. Студенческое общежитие рассчитано на 160 одноместных комнат площадью в 18 м<sup>2</sup>.



Рис. 3. Основание этажа с жилыми помещениями для шести и восьми пользователей в студенческом общежитии во Фрайбург-Оффенбурге, Германия (<http://www.swfr.de/wohnen/wohnheime/wohnheime-im-ueberblick/offenburg/>)

В студенческом общежитии во Фрайбург-Оффенбурге основание характерного жилого этажа решено проектантом на ортогональной модулярной сети и представляет собой структуру из 14-ти одноместных комнат, приблизительно площади в 12 м<sup>2</sup> каждая, поделенных в шесть жилых единиц различной площади. Каждая жилая единица имеет собственный гигиеническо- санитарный узел, а также чайную кухню со столовой.

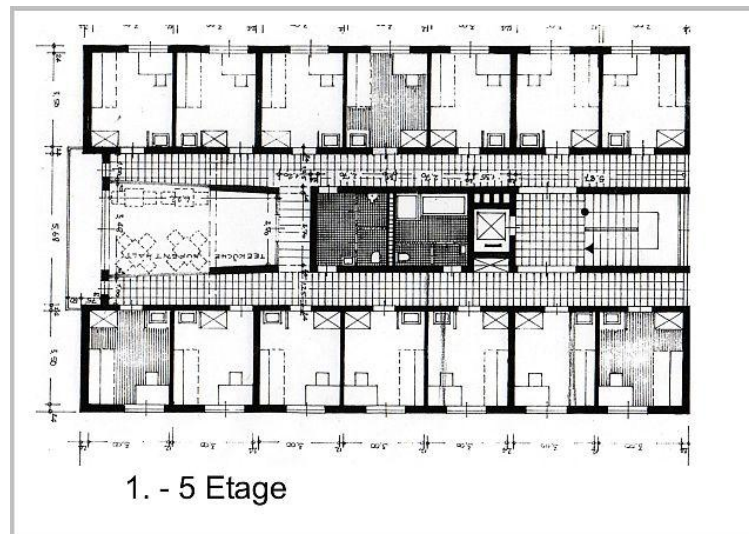


Рис. 4. Основание этажа с двумя жилыми единицами для семерых пользователей каждая в студенческом общежитии в Хокстере, Германия ([http://pics1.mediastore.immowelt.de/7/5/D/2/600\\_AFD6E7500182410492CC1D914E812D57](http://pics1.mediastore.immowelt.de/7/5/D/2/600_AFD6E7500182410492CC1D914E812D57)).

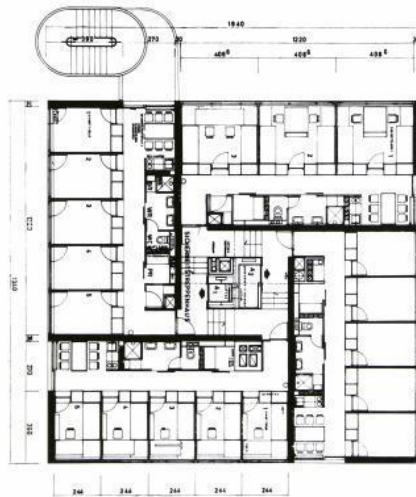


Рис. 5. Основание этажа с четырьмя жилыми единицами в студенческом общежитии в Грац, Австрия (<http://www.gat.st/en/news/studentenwohnheim-hafnerriegel-der-erstling-der-grazer-schule>)



Рис. 6. Основание этажа студенческого общежития в Аалене Баден-Виртенберг, Германия (<http://www.immowelt.de/immobilien/immodetail.aspx?id=27456799>)

На основании изложенных примеров видно стремление к организации характерной этажной планировки студенческого общежития с группировкой одноместных комнат. Жилая единица имеет от 4 до 6 комнат, относительно 4-6 пользователей, что может послужить социальным эквивалентом семейного очага, напоминать предыдущую социальную и жилую среду, из которой студенты пришли в общежитие. Видно, что площадь комнат больше, так называемого патологического порога ( $6 \text{ м}^2$ ) и за 50–60%, даже больше  $12 \text{ м}^2$  по одному пользователю, что указывает на улучшение жилищно-комфортных возможностей. Рассмотрен важный фактор: строительство объектов запланировано из твёрдых стройматериалов, тем самым проектировщики предвидят потребности пользователей в близком и далёком будущем. Объект рассчитан минимально на 200 лет. Этот факт наводит нас на размышление об организации общих помещений в жилой единице. Проектировщики по-разному смотрят на эту проблему. Всё чаще встречаются случаи планировки с общим гигиеническо-санитарным узлом, гостиной в зоне входа и чайной кухней, что, как говорят социологи и психологи, улучшает „социальные контакты“, совершенствует социализацию каждого человека. Высший

стандарт жизни достигается в случаях, когда в рамках жилой единицы каждая комната имеет свой гигиеническо-санитарный узел, а гостиная и чайная кухня с небольшой столовой – общие. Конечно, самый высокий стандарт в коллективном жилище достигнут в таких планировках, где каждая комната, кроме собственного гигиеническо-санитарного узла, имеет чайную кухню, а гостиная в зоне входа общая для всех пользователей и является тампон-зоной между тихой и шумной зоной. Такие архитектурные решения в инвестиционном смысле менее жизнеспособны и реже встречаются. Эти решения хороши для тех студенческих общежитий, которые в течение лета работают как студенческие гостиницы на рыночных принципах.

Из показанных примеров, видно, что на следующем уровне сгруппированы жилые единицы в рамках этажа. В принципе, лучше те физические структуры, которые располагают меньшим числом жилых единиц вокруг вертикального коммуникационного ядра, относительно меньшим числом пользователей. Эмпирическая норма показывает, что верхняя граница могла бы быть до 40 пользователей на этаже и что такие решения чаще всего дают возможность гуманной урбанизированной формы студенческих общежитий типа П+4 до П+5 этажей. Существуют примеры, когда объект студенческого общежития по форме типа П+20 и больше этажей. Такие решения хороши для очень большой концентрации академической и студенческой популяции в рамках студенческих лагерей или студенческих городов. Конкурс<sup>1</sup> за лучшее идейное урбанистическое и архитектурное решение студенческого общежития в России 2011 года имел в конкурсных правилах объекты для 400, 600, 800, 1000 и 1200 пользователей по одному общежитию. Кроме того, преимущество было отдано комнатам двухместного и трёхместного типа, сгруппированных в рамках жилых единиц и с незначительным числом одноместных комнат.

Таким образом, и теоретический и практический подход в проектировании студенческих общежитий в мировом опыте различный, что зависит от общегосударственной планированной социальной программы.

В конце можем сделать заключение:

- тенденция в проектировании новых студенческих общежитий с современной ориентацией направлена на группировку одноместных комнат (80-90%), площадью не менее двойного патологического порога ( $6.00 \text{ м}^2 \times 2$ ), в жилых единицах не более шести/восьми проживающих.
- если жилая единица превышает число в восемь пользователей, рекомендуется её разделение на подгруппы.
- концепция бесконечного чередования студенческих комнат вдоль коридора на этаже – это дело прошлого, и что в будущем нужно проектировать рациональные площади некоридорного типа, концентрированные вокруг вертикального коммуникационного ядра.
- число пользователей на этаже по одному вертикальному коммуникационному ядру не должно превышать 40 человек.
- реконструкции существующих студенческих общежитий, особенно с минимальными стандартами проживания, необходимо срочно улучшать и совершенствовать жизненные условия молодых студентов.
- участки для новых построек под студенческое жильё должны соответствовать числу проектируемых и строящихся квадратных метров и числу парковочных мест для автомобилей.
- физические структуры новых объектов находятся в тесной корреляции с экологическими и природными формами.

---

<sup>1</sup> Федеральный фонд жилищного строительства – покупатель и общественная публичная организация «Союз архитекторов России» – организатор конкурса, согласно протоколу управления Фонда РХД от 24 октября 2011 № 77 объявил открытый конкурс для идейного урбанистическо-архитектурного решения на лучший проект студенческого общежития // <http://www.fondrgs.ru/work/contests/konkurs.php>



## Список литературы

1. Bach, Wohnheime; VEB Verlage für Bauwesen. Berlin, 1970.
2. A. Phyllis, W. Mullins. Ein Platz für Studenten; Bauverlag GmbH. Wiesbaden, 1975.
3. Buleva D. Lilijana, Konstantinova E. Anastazija. Obščežitija za Studenti i Učenici; str. 7–35; “Техника”, Sofija, 1978.
4. M. Baylon, B. Milenković, B. Aleksić, M. Živković. Studentski Domovi - Predlog Normativa; Zavod za ekonomiku domaćinstva SR Srbije; Beograd, 1977.
5. N. Cekić. Oblici Studentskog Stanovanja; Specijalistički rad. Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu; Beograd, 1980.
6. N. Cekić, M. Dačić, A. Jovanović, Environmental Formation of Facades, časopis: "Facta Universitatis", Series: Architecture and Civil Engineering, Vol. 9, N 3, 2011, pp. 463–472, DOI: 10.2298 / FUACE1103463C, UDC 72.012.6:502/504=111
7. N. Cekić, O. Ilić, A. Jovanović. Architectonic Tendencies in Formation of Characteristic Floor Plans of Student Hostels. Faculty of Architecture at Varna free University “Chernorizets Hrabar”/ The 5th International Scientific Conference “Architecture, Building – Modern Times”, June 8–10, 2011. Varna, Bulgaria.
8. N. Cekić, O. Ilić, A. Jovanović. Construction of Student Hostels at the Beginning of 21<sup>st</sup> Century. International Balkans Conference on Challenges of Civil Engineering, Epoka University, Tirana, Albania, Bccee. ISBN 978-9928-4044-7-3, s. 111, 19–21, May 2011, Tirana.

## References

1. Bach A. *Общежитий* [Dormitories; Wohnheime]. VEB Verlag für Bauwesen, Berlin, 1970, pp. 15-20, 82–85.
2. Булева Д.Л., Константинова Е.А. *Общежития для студентов и школьников* [Hostels for students and pupils]. “Техника”, София, 1978, p. 7–35.
3. Baylon M., Milenković B., Aleksić B., Živković M. *Общежития для студентов - предложение нормы* [Dormitories - proposed norms; Studentski domovi - predlog normativa]. Zavod za ekonomiku domaćinstva SR Srbije; Beograd, 1977, p.11–20.
4. Cekić D.N. *Формы студенческого жилья. Специалист работы* [Forms of student housing. Specialist work]. Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu; Beograd, 1980, p. 9–16.
5. Cekić D.N., Dacic M., Jovanovic A. *Формирование окружающей среды фасадов* [Environmental formation of facades]. "Facta Universitatis", Series: Architecture and Civil Engineering, Vol. 9, No 3, 2011, pp. 463-472, DOI: 10.2298 / FUACE1103463C, UDC 72.012.6:502/504=111, University in Nis, 2011, p. 463–472.
6. Cekić D.N., O. Ilić, A. Jovanovic. *Архитектонические тенденции и формирование характерных планов этаже студенческих общежитий* [Architectonic tendencies in formation of characteristic floor plans of Student Hostels]. Faculty of Architecture at Varna free University “Chernorizets Hrabar” - The 5<sup>th</sup> International Scientific Conference “Architecture, Building - modern times”. June 8–10, 2011. Varna, Bulgaria, p. 90–97. ISSN 1314-3816.
7. Cekić D.N., Ilić O., Jovanovic A. *Строительство общежитий в начале 21-го века* [Construction of Student Hostels at the beginning of 21<sup>st</sup> century]. International Balkans Conference on Challenges of Civil Engineering, BCCCE, ISBN 978-9928-4044-7-3, Epoka University, Tirana, 19–21 May, 2011, p. 111.
8. Phyllis A., Mullins W. *Место для студентов* [A place for Students; Ein platz für Studenten]. ISBN 3-7625-0368-0. Bauverlag GmbH; Wiesbaden, 1975. p. 24–27.