

ПРОБЛЕМЫ КЛАССИФИКАЦИИ КОМФОРТНОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ ПРИ СОЗДАНИИ СОВРЕМЕННОЙ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

Проблема формирования комфортной жилой среды в России затрагивается на различных уровнях власти, в обсуждении этой проблемы участвуют специалисты различных профессий: архитекторы, социологи, девелоперы, риэлторы и др. Но на настоящий момент в научном обществе нет четкого представления и общего понимания, что из себя должна представлять комфортная жилая среда. Отсутствуют методы, приемы определения уровней комфортности, а также принципы создания комфортности среды, как в новой, так и в существующей, реконструируемой застройке. В 2012 году экспертами Комитетов по девелопменту и консалтингу Российской гильдии риэлторов была разработана «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)». Проведенный анализ этого документа показал, что в нем имеются серьезные противоречия с действующими нормативными документами, СП, которыми руководствуются в своей работе проектировщики, гигиенисты, психологи. Все это показывает лишь одно, что при разработке документа не были привлечены специалисты, занимающиеся проектированием жилых зданий, объектов обслуживания, ландшафтным дизайном, транспортом, инженерными системами и др. В понятие «комфорт жилой среды» должны включаться ряд таких основных понятий, как: требования гигиенического, архитектурно-планировочного, экономического, психологического характера. С течением времени, в условиях стабильного развития экономического, научного, инженерного потенциала общества, понятия комфортности будут изменяться в сторону увеличения требований со стороны потребителей жилья. Это постоянно изменяющаяся категория.

Предлагается привлечь научный потенциал архитекторов, строителей, психологов, социологов и других специалистов, для работы над проблемой формирования и определения устойчивой комфортной жилой среды. Только объединив усилия всех специалистов, можно будет решить эту важную проблему.

Ключевые слова: комфортная жилая среда, класс жилья, факторы, параметры.

Тема комфортной жилой среды в последние годы все чаще обсуждается в печати, и весьма активно применяется этот термин, когда разговор заходит о проектировании, строительстве и покупке жилья. Этот вопрос постоянно освещается в печати архитекторами, социологами, девелоперами, риэлторами, инвесторами, застройщиками, а также на различных уровнях власти. В декабрьском послании 2013 года Президент РФ, обращаясь к руководителям муниципальных образований, призывает их повышать эффективность работы по созданию комфортной среды проживания граждан. Тема затрагивается не только в рамках создания новой жилой среды, но и повышения уровня комфортности существующей застройки, включая дорожную сеть, исторически сложившиеся районы, а также застроенные городские территории в XX веке и до настоящего времени [10].

Необходимо отметить, что чем чаще поднимается в печати проблема «комфортной жилой среды», тем больше возникает вопросов. Нет четкого представления и целостного, общего понимания, отсутствуют методы определения уровней и форм создания комфортности среды, отсутствуют приемы, принципы и возможности изменения, улучшения ее с течением времени.

Как воспринимается, как определяется и как оценивается «комфортность среды» архитекторами-проектировщиками, риэлторами, застройщиками, а главное теми людьми, для которых проектируется и строится жилая комфортная среда, в которой они проживают и будут проживать, насколько она комфортна и соответствует ли запросам сегодняшнего дня для жителей российских городов?

К сожалению, четких ответов на эти вопросы пока в научной печати нет. Архитекторы, проектировщики и другие специалисты, занимающиеся проектированием, строительством и эксплуатацией жилых и общественных зданий, их благоустройством, руководствуются нормативной документацией, в которой даются, как правило, нижние пределы нормативных показателей[□]. В них учитывается лишь минимально необходимый комплекс градостроительных, санитарно-гигиенических, экологических, эргономических нормативов, а также требований безопасности. Так, санитарно-гигиенические требования рекомендуют оптимальный расчет ряда параметров, таких, например, как влажность воздуха, температурный режим в помещениях. Экологические – устанавливают допустимый уровень содержания вредных веществ в воде, воздухе. Эргономиче-

ские – минимально допустимые уровни площадей и габаритов помещений с учетом функциональных процессов, насыщения мебелью, инженерным оборудованием. Но только лишь этими показателями нельзя определять те понятия и уровни комфортности, под которыми в современной архитектуре понимается комфортность жилой среды. Эти уровни должны иметь большую градацию и большее разнообразие. В данном случае можно вести разговор об определении минимального комфорта проживания.

Кроме этого, в СП 54.13330.2011 предлагается использовать следующую классификацию жилья, которая, якобы, должна определять и комфортность: престижный (бизнес-класс), массовый (эконом-класс) и социальный (муниципальное жилье). А составляющие того или иного класса не определены. Рекомендации касаются лишь площадей помещений квартир. Но этот показатель, как показывает зарубежный опыт, не всегда может определять комфортность квартиры и тем более жилой среды [4], [7].

В России наибольшую активность в определении жилой комфортной среды проявили лишь риэлторы. Они собрали предпочтения российских покупателей жилья, которые, на взгляд риэлторов, определяют комфортность проживания, а также взяли параметры понятий комфортного жилья в странах Европы, основными критериями которого являются: наличие инфраструктуры, местоположение жилья, транспортная доступность, строительные материалы и их экологические свойства, срок службы, безопасность. И по результатам этих исследований разработали для российских условий критерии жилья по потребительскому качеству.

В декабре 2012 года Национальным Советом Российской Гильдии Риэлторов была принята и утверждена «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)» [1]. Она была разработана экспертами Комитетов по девелопменту и консалтингу Российской гильдии риэлторов. Заказчиком работы выступил Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства РФ. Целью работы явилась необходимость создания единой классификации для строящихся многоквартирных жилых домов по потребительскому качеству. В результате были сделаны изменения классификации жилья, предложенного

в СП 42.13330.2011. Так, класс массового жилья предлагается дополнительно дифференцировать на эконом-класс и комфорт-класс, а престижное жилье переименовать в класс жилья повышенной комфортности и дифференцировать на бизнес-класс и элитный класс.

Для каждого класса были определены признаки, по которым необходимо определять класс жилья. В число основных признаков вошли: архитектура, несущие и ограждающие конструкции, остекление, характеристики входных групп и дверных блоков (вход в квартиру), инженерное обеспечение, придомовая территория и безопасность, объемно-планировочные решения, внутренняя отделка общественных зон, внутренняя отделка квартир, общая площадь квартир, инфраструктура дома, внешнее окружение и наличие социальной инфраструктуры в районе, параметры паркинга.

К сожалению, признаки, по которым необходимо определять классы, а с ними и комфортность, на наш взгляд, весьма запутаны, разбиты на мелкие характеристики, которые не являются основополагающими. Так, под «архитектурой» дается только лишь понятие применяемых проектов (серийный проект, проекты повторного применения, индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика), что не является определяющим при оценке жилой среды [3], [8].

Все это показывает лишь одно, что при разработке данного документа не были привлечены специалисты, занимающиеся проектированием жилых зданий, объектов обслуживания, ландшафтным дизайном, транспортом, инженерными системами и др., умением которых и можно создавать жилую комфортную среду. В частности, в этом документе нет профессиональной позиции таких специалистов, как социологов, архитекторов, психологов, активно работающих в области решения жилой среды, которые могли бы более квалифицированно определить признаки и критерии комфортности, сформулировать их названия и в результате выйти на параметры «комфортности жилой среды».

Ссылка в принятом документе на Приказ № 303 от 28 июня 2010 года Министерства регионального развития Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по отнесению жилых помещений к жилью

экономического класса» делает документ еще более непонятным. В упомянутом документе даются рекомендации органам исполнительной власти, органам местного самоуправления, различным организациям, занимающимся проектированием и развитием жилищного строительства. Но эти рекомендации касаются лишь жилых помещений экономического класса, которые могут приобретаться, проектироваться и строиться за счет бюджетных средств.

И здесь возникает вопрос: что это за жилье, для какого типа жилья даются рекомендации? Если оно приобретается либо строится за счет бюджетных средств (государственных, муниципальных), то кто в нем будет проживать и на каких условиях? Построенное за счет бюджетных средств оно может сдаваться в аренду, и в этом случае его нельзя называть жильем экономического класса, это чистой воды социальное жилье, либо можно использовать более узкий термин общественное жилье, которое необходимо для повышения доступности в обеспечении жильем всех слоев населения [3], [4], [6].

На наш взгляд, на данном этапе необходимо определить, какие наиболее существенные факторы формируют понятие комфортной среды и кем должны определяться эти факторы? То, что предложено риэлторами в выпущенном документе «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», несомненно, важный шаг в этом направлении. Но то, что основной упор ими был сделан на потребителя жилья, – этого явно недостаточно. Более того, потребитель жилья может быть разным, также как и набор нормативных требований, действующих на территории России. В этом документе, к сожалению, не учтен опыт, умение и глубокое видение проблем различными российскими специалистами, которые активно занимаются формированием понятия и создания комфортной среды на сегодняшний день и на перспективу.

В термин «комфорт жилой среды» должны включаться ряд таких основных понятий, как: требования гигиенического, архитектурно-планировочного, экономического, психологического характера и др. Целый ряд факторов формируют такое понятие, как комфортные условия проживания, которые также входят в понятие комфортной жилой среды для разных категорий проживающих [11].

В настоящее время есть ряд исследований, которые предлагают включать в понятие комфортной жилой среды обязательное рассмотрение комфортной визуальной среды с позиций трех направлений: социальная экология, которая в России и ряде стран считается частью социологии, социология города и социология ландшафтной архитектуры.

Социология ландшафтной архитектуры в настоящее время является частью зарождающейся научной дисциплины – социология архитектуры. Несомненно, визуальная среда оказывает воздействие на психическое и физиологическое состояние человека. Но, кроме этого, социология архитектуры затрагивает вопросы разработки воздействия на человека запаховых, слуховых и других факторов, о которых в своих исследованиях отмечает В.В. Бахарев. [9]. Учет этих факторов, на взгляд социологов, дизайнеров ландшафтной архитектуры, позволил бы более эффективно и комплексно решать проблемы при создании комфортной жилой среды [2].

Кроме того, наличие тех или иных функций с нормативными радиусами обслуживания мало что дает. Необходимо архитекторам, психологам, социологам и другим специалистам, участвующим в создании жилой среды, определять уровень, удобство, минимальное время доступности до этих функций, комфортность связей жилья с теми или иными функциональными зонами независимо от времени года, погодных условий, характер и уровень представления услуг, совместимость функций и пр. Объединив усилия потребителей жилья и всех специалистов, участвующих в создании городской среды как для условий сегодняшнего времени, так и на далекую перспективу, – лишь так возможно создать необходимые критерии для определения комфортной жилой среды.

Следует также понимать, что с течением времени, в условиях стабильного развития экономического, научного, инженерного потенциала общества, понятия комфортности будут изменяться в сторону увеличения требований со стороны потребителей жилья. Это постоянно изменяющаяся категория, которая никогда не достигнет того, к чему она будет постоянно стремиться.

28.01.2015

Список литературы:

1. Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.fondrgs.ru/press/news_detail.php?ID=18355 (дата обращения: 26.12.2014 г.).
2. Аюкасова, Л.К. Ценности высшего образования как основа формирования архитектурной среды университета (на примере Оренбургского государственного университета) / Л.К. Аюкасова, Е.Р. Южанинова // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2014. – №5 (166). – С. 240–244.
3. Генералов, В.П. Высотные жилые здания и комплексы. Сингапур. Опыт проектирования и строительства высотного жилья / В.П. Генералов, Е.М. Генералова. – Самара: ООО «Книга», 2013. – 400 с., ил.
4. Генералов, В.П. Высотные жилые дома-комплексы как элемент создания высококомфортной жилой среды / В.П. Генералов, Е.М. Генералова // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура, 2013. – Вып. №2 (10). – С. 12–16.
5. Генералова, Е.М. Современные тенденции в архитектуре. Высотные жилые комплексы как форма массового доступного жилья (на примере Гонконга) / Е.М. Генералова, В.П. Генералов // Известия Самарского центра Российской академии наук. – 2014. – Т. 16, №2 (2). – С. 458–463.
6. Generalova, E. Designing High-Rise Housing: The Singapore Experience / E. Generalova, V. Generalov // CTBUN Journal. Chicago, Illinois Institute of Technology. – 2014. – Issue IV. – P. 40–45
7. Генералов, В.П. Перспективы развития типологии высотных зданий. Будущее городов / В.П. Генералов, Е.М. Генералова // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура, 2015. – Вып. №1 (18). – С. 13–18.
8. Генералов, В.П. Высотные комплексы с системой размещения обслуживающих зон по вертикали / В.П. Генералов, Е.М. Генералова // Научное обозрение. – 2015. – №3. – С. 163–167.
9. Бахарев, В.В. Массовая культура и ее теории / В.В. Бахарев, Д.В. Босов, Е.Л. Рябова. – М.: Изд-во «Этносоциум», 2010. – 198 с.
10. Проскурин, Г.А. Совершенствование улично-дорожной сети Оренбурга / Г.А. Проскурин // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2014. – №5 (166). – С. 167–172.
11. Потиеенко, Н.Д. Дети-сироты в условиях современного российского общества. Пути решения проблемы проживания / Н.Д. Потиеенко // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. – 2014. – Вып. № 3(16). – С. 37–40.

Сведения об авторах:

Генералов Виктор Павлович, советник Российской академии архитектуры и строительных наук, заведующий кафедрой архитектуры жилых и общественных зданий Самарского государственного архитектурно-строительного университета, кандидат архитектуры, профессор
443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194, тел. (846) 3391442,
E-mail: vp_generalov@mail.ru

Генералова Елена Михайловна, кандидат архитектуры, доцент кафедры архитектуры жилых и общественных зданий Самарского государственного архитектурно-строительного университета
443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194, тел. (846) 3391442,
E-mail: generalova-a@yandex.ru