

Градостроительное проектирование как способ формирования комфортной жилой среды.

В 2005 г. Президентом Российской Федерации был объявлен национальный проект «Жильё» или проект «Доступное и комфортное жильё — гражданам России» — программа по улучшению жилищных условий граждан. Вместе с тем, в 2012 году Правительство РФ утвердило государственную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» до 2020 года.

Эти программы, в основном, затрагивают вопросы только в сфере экономики — это выделение целевых средств на строительство государственного жилья, стимулирование частных застройщиков, развитие ипотечного кредитования, а показатели комфортности, т.е. градостроительные и архитектурно-планировочные параметры жилья, даны только в нормативных документах только в минимальных числовых значениях или не даны вовсе. Важно учитывать, что в России массовое жильё продолжает строиться преимущественно на основе типовых проектов и решений, разработанных еще в советский период для домостроительных комбинатов. Исходя из этого, строительство массового жилья жестко привязано к устаревшим технологиям, и без качественного прорыва в этой области ожидать появления новых типологических решений не приходится. При этом на первое, как и прежде, место вышли экономические обоснования принятых решений, стоимость квадратного метра общей площади квартиры, расход строительных материалов, а в качестве современного дополнения — энергоэффективность возводимого жилища. Вместе с тем, существующие методы домостроения уже достигли пика своего развития, российские архитекторы в своих проектных решениях, казалось бы, добились максимальной экономии средств, пространства, времени на строительство, но так и не решили насущных проблем современного жилищного рынка. Напротив, следует отметить общее снижение качества градостроительных и архитектурно-планировочных характеристик многоквартирного жилища. Это связано с понижением уровня требований со стороны частного и муниципального заказчика, превалированием количественных показателей над качеством архитектурно-планировочных решений, игнорированием научных исследований в области жилища, хаотичным развитием рынка недвижимости, общим падением профессионального уровня архитекторов.

Вместе с тем, фактически единственное, на что может влиять власть в соответствии с законодательством – это соблюдение градостроительных требований и показателей. Жилая среда не ограничивается внутренним пространством квартиры, это и общедомовые пространства, и благоустройство, и транспортные и инфраструктурные объекты.

Говоря о градостроительных параметрах, невозможно рассматривать изолированно от мирового опыта российскую жилую среду. Какова типичная жилая среда в России?

Главная особенность жилища социального типа зарубежом – комфортность проживания в массовом жилище сравнима с жилищем других классов.

Остановлюсь на основных градостроительных и архитектурных принципах формирования комфортной жилой среды:

Принцип доминантности эстетических параметров. Известно, что качественные архитектурные решения положительно влияют на многие свойства социума: здоровье населения, уровень преступности, самооценку и т.п. Индивидуальное проектирование для массового жилища в зарубежной практике стало нормой. Кроме непосредственно жилых зданий не менее важной частью является гуманизованная жилая среда вокруг, во дворах, т.е. в тех пространствах где происходит общение соседей, игры детей, занятия спортом, где собственно и должна происходить значительная часть жизни. В подавляющем большинстве российских жилых комплексов такие пространства просто отсутствуют, а те, которые имеются – это типовые элементы благоустройства, хаотично раскиданные по свободной площади. Такой подход к формированию жилой среды чреват социальными болезнями, нарушением физического здоровья жителей, преступностью и т.д.

Принцип развития общественной инфраструктуры. Современные инвестиционные проекты при строительстве крупных жилых массивов одновременно должны предусматривать строительство объектов социальной сферы, торговли и т.п. Для массового потребителя важным является проведение ежедневного досуга, не требующее больших материальных затрат. В пределах пешеходной доступности необходимо наличие крупных озелененных пространств, развлекательных центров, детских городков. В российских условиях зачастую при комплексном строительстве отсутствуют даже минимально необходимые объекты инфраструктуры, что влечет за

собой многолетние очереди в детские учреждения, отсутствие досуга и в целом тяжелые последствия для социума.

Принцип комфортного транспортного обслуживания. В семьях с невысокими доходами автомобиль один на семью или отсутствует. Техническое обслуживание проводится самостоятельно или по принципу «где дешевле». Таким образом, в массовом жилище необходимо обеспечить наличие стоянки исходя из среднего показателя. Тем не менее, размещение автомобилей на территории в настоящее время в большинстве случаев не организуется, стоянки и асфальтированные поверхности занимают большую часть площади благоустройства. Не используются подземные пространства, хотя в зарубежном массовом жилище это является стандартом.

На основе учёта вышеуказанных принципов градостроительного размещения и архитектурно-планировочной организации жилища, становится возможным на стадии проектирования более точно прописывать в виде рекомендаций комплекс параметров, которыми должно обладать именно комфортное массовое жилище.