

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ГОРОДСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ

УДК 728.1.012.18

А.В. Пируцкая, Н.Б. Курякова

Пермский национальный исследовательский
политехнический университет

КОМФОРТНОСТЬ КАК КРИТЕРИЙ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПЕРМИ

Раскрыто понятие комфортности жилья. Определены критерии комфортности и факторы, влияющие на нее. Проведен анализ жилищного фонда Перми с точки зрения комфортности. Рассмотрена проблема соответствия существующего жилищного фонда Перми современным требованиям комфортности. Предложены способы повышения комфортности проживания в многоквартирных жилых домах Перми.

Ключевые слова: комфортность, многоквартирный жилой дом, жилищный фонд, период застройки, квартира.

Во все времена к зданиям предъявляются одни и те же требования: прочность, надежность, долговечность, экономичность, комфортность. Требование комфортности характерно именно для жилых зданий, так как в них люди проводят большую часть времени, в течение которого совмещают разнородные функциональные процессы: сон, питание, хозяйственно-бытовую деятельность и др.

Комфортность жилища – это наиболее благоприятные условия для жизнедеятельности людей, определяемые функционально-планировочными, гигиеническими, эстетическими и техническими характеристиками [1, 3]. На рис. 1 близость показателей комфортности к центральному кругу означает степень их значимости.

Одни структурные элементы зданий практически не видоизменяются с течением времени и не претерпевают значительных изменений, например санитарно-гигиенические показатели комфорт-

ности. Другие составляющие комфортности существенно видоизменяются в каждом периоде застройки (таблица). Это изменение обуславливается зависимостью от временной эпохи, государственного строя, идеологии, состояния экономики, демографической ситуации, культурных веяний, методов строительства.

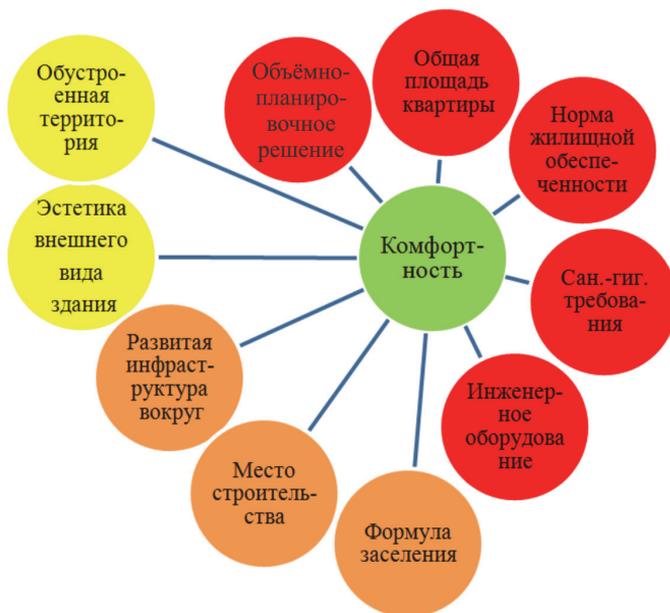


Рис. 1. Показатели комфортности

Характеристика МКД Перми разных периодов застройки

Период застройки, годы	Особенности зданий	Доля от общего фонда, %
До 1917	Разнохарактерная застройка индивидуального строительства	3,4
1918–1928	Типовые проекты государства	1,1
1929–1940	Ограниченное применение мелко-размерных элементов	3,4
1941–1945	Каркасная система, унифицированная высота этажа	1,1
1946–1955	Типовые проекты с применением мелко- и крупно-размерных элементов	13,3
1956–1965	Типовые проекты полносборного домостроения	33,5
1966–1975	Частично улучшенная планировка, здания до 9 этажей	17,3

Окончание таблицы

Период застройки, годы	Особенности зданий	Доля от общего фонда, %
1976–1984	Преобладание улучшенной планировки, здания 9–16 этажей	11,6
1985–1993	Высотные дома	8,6
1994–1995	Элитное жилье, кирпичные дома, коттеджи	1,1
1996–1999	Индивидуальные проекты домов и квартир	1,1
2000–2002	Квартиры со свободной планировкой; спад в строительстве в связи с экономическим кризисом	0,8
2003–2006	Разделение жилища на классы комфортности: эконом, комфорт, бизнес, элит	3,7
2007–2008	Таунхаусы; расселение из ветхого жилья	
с 2008	Каркасное домостроение; свободная планировка квартир; спад в строительстве, экономический кризис	

Жилищный фонд Перми включает в себя более 6 тысяч многоквартирных жилых домов (МКД) всех временных эпох с преобладанием старого жилья 1940–1980-х гг. постройки – 75 % от общего жилищного фонда. Это так называемые «сталинки», «хрущевки» и «брежневки». На долю новостроек приходится лишь 4 % МКД [8]. Следовательно, более 75 % МКД по разным показателям могут не удовлетворять современным требованиям к комфортности.

Рассмотрим несколько показателей комфортности и сравним их с современными требованиями. Проанализировав нормативные документы (СНиП и СП) с 1954 по 2011 г., делаем вывод о том, что общая площадь квартир (рис. 2) постепенно увеличивалась и установилась на одном уровне в 1971–1985 гг., но так и не дошла до показателей, рекомендованных отечественными и зарубежными специалистами [2]. Например, нормированная площадь 2-комнатной квартиры по СНиП II-V.10-54 на 40 % меньше площади, установившейся с 1985 г. Площадь, нормированная СП 54.13330.2011, на 30 % меньше рекомендованной площади для квартир малого уровня комфорта. Таким образом, 75 % МКД Перми потенциально не удовлетворяют нормативным требованиям.

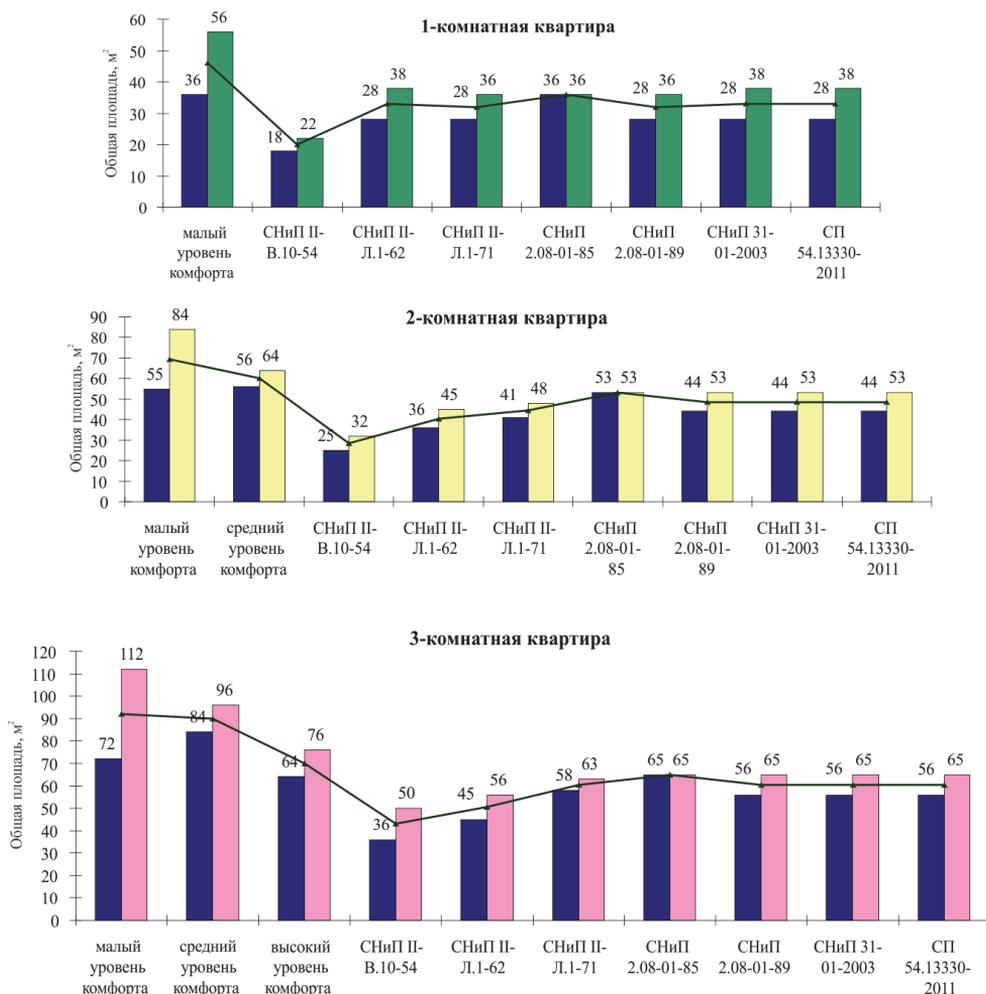


Рис. 2. Сравнительный анализ общей площади квартир в МКД

Последним требованиям и понятиям комфортности соответствуют новостройки бизнес- и элиткласов, номенклатурные «сталинки» и некоторые дома до 1917 г. постройки. Но проживание в домах, построенных до 1930 г., в отличие от новостроек, зачастую некомфортно из-за устаревших и требующих замены коммуникаций и несущих конструкций, высоких затрат на коммунальные услуги в связи с небольшим количеством квартир в домах малой и средней этажности.

Коммунальные квартиры в начале XX в. считались высшим благом для рабочих, переселившихся в них из подвалов и барачков, так же как в 1950-х гг. 1-комнатные «хрущевки», обеспечившие

миллионы людей отдельным, пусть и малогабаритным жильем, строительство которого считается историческим достижением СССР [4]. Формула заселения коммунальных квартир и «хрущевок» $K \leq n$, где K – количество жилых комнат, n – количество проживающих в них людей. Она не соответствует комфортной на сегодняшний день формуле $K = n + (\geq 1)$. Но, несмотря на это, «хрущевки» продолжают пользоваться спросом у целевой аудитории: одиночек, студентов, пар без детей и с маленькими детьми. Конкуренцию им составляют МКД с квартирами-студиями, появившиеся в 2000-х гг. и позиционирующие себя как доступное временное жилье, что обуславливается малым метражом квартир. В силу ментальности такое жилье чаще предпочитает молодежь, чем люди пожилого возраста. На рынке 1-комнатных квартир квартиры-студии составляют 16,3 %.

В каждую временную эпоху предъявлялись свои требования к планировке квартиры, жилым и подсобным помещениям, местам хранения вещей (рис. 3). На сегодняшний день в комфортабельных квартирах принято разделение на личную, общесемейную и гостевую зоны. Последним веянием моды в архитектурно-планировочных вопросах жилых домов стало наличие в квартире кухни-столовой, ванной и санузла при каждой жилой комнате, гардероба в прихожей и спальнях, развитых помещений для хранения вещей, холодильной камеры на кухне. Оптимально для комфортного проживания достаточно кухни $\geq 8 \text{ м}^2$ (1950–1970-е гг.) одного раздельного санузла на квартиру, гардероба в прихожей.



Рис. 3. Планировка квартир, минимально и максимально удовлетворяющих требованиям комфортности

Гардероб и холодильная камера являются перевоплощением таких нововведений Н.С. Хрущева, как встроенные шкафы, антресоли и холодные ящики под окнами – «хрущевские холодильники» 1950 гг. Потребность в таких сезонно значимых приспособлениях отпала еще в 1960-х гг. в связи с массовым распространением электрических холодильников, но они и сейчас встречаются в 1/3 пермских домов. Для увеличения свободного пространства и повышения теплоизоляции квартиры холодные ящики под окном необходимо демонтировать, стену – утеплить. Встроенные шкафы и антресоли, некомфортные малыми размерами и не всегда удобным расположением в квартире, также подлежат демонтажу.

Качественное инженерное оборудование и коммуникации являются немаловажными показателями комфортности. К инженерному оборудованию и коммуникациям относятся водопровод, канализация, вентиляция, электросети, газопровод, центральное отопление, лифт, мусоропровод. Не все жилые дома Перми оснащены им в полной мере: 225 домов имеют печное отопление (3,6 % жилищного фонда), 878 МКД не имеют системы горячего водоснабжения (14 %), 127 МКД – холодного (2 %). Лифтами не оборудовано более 4500 МКД (73 % жилищного фонда Перми) [8]. По нормам в домах высотой до 5 этажей необязательно устройство лифтов, но это допущение не удовлетворяет требованиям комфортности для инвалидов, пожилых людей, беременных женщин, семей с маленькими детьми.

Эстетическая составляющая комфортности – внешний вид окружающей застройки – влияет на эмоциональное состояние людей, следовательно, и на комфортность проживания. Пермь находится в пределах северного умеренного пояса освещенности, т.е. на границе солнечной достаточности. Поэтому для нее рекомендованы дома средней этажности, пропускающие на улицы солнечный свет, и более комфортные для зрительного восприятия, чем высотные дома. Этим же целям служат просторные дворы. Предпочтение при выполнении фасадов отдается светлым и (или) ярким, а порой достаточно смелым и экстравагантным цветовым решениям (рис. 4).

Исторический центр города с преобладанием зданий малой и средней этажности удовлетворяет сложившемуся требованию, но фасады многих домов требуют реставрации [5]. Около 80 % жи-

лой застройки Перми составляют дома типовых серий: «хрущевки», «брежневки», «серая панель», современная серия панельных домов Э-600 – кварталы однотипного серого жилья, не соответствующие эстетическим требованиям. Дома последних лет строительства вновь приобретают индивидуальные черты: цветовое решение фасадов, декоративные элементы, необычные формы здания. Внешний вид новостроек не удовлетворяет эстетическим требованиям этажностью и остеклением, которое, при его избытке, создает среду, на подсознательном уровне воспринимаемую человеком как агрессивную.

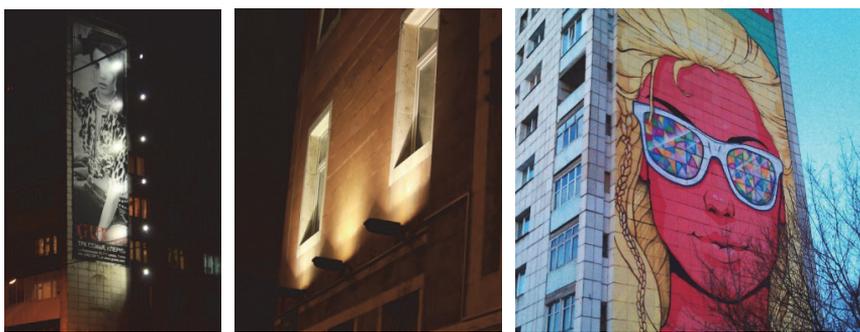


Рис. 4. Способы ребрендинга жилья: подсветка фасада и граффити

Таким образом, с точки зрения современных требований к комфортности, более 80 % жилищного фонда Перми устарело, многие жилые дома требуют модернизации или реконструкции. Однако накопленный опыт при ребрендинге зданий и строительный потенциал региона позволяют предложить следующие пути развития и решения проблемы комфортности жилья: строительство большего числа МКД с квартирами-студиями и МКД эконом-класса, как наиболее востребованного типа жилья, взамен «хрущевок»; строительство МКД бизнес- и элитклассов, как представленных в пермском жилищном фонде в минимальных количествах; устройство во входных группах МКД пандусов и мест для хранения колясок, велосипедов; устройство, по возможности, лифтов в 5-этажных домах; перепланировка квартир в типовых сериях домов (демонтаж встроенных шкафов и антресолей, объединение двух комнат или квартир в одну, а также изменение назначения чердачного пространства под мансарду); использование подсветки

фасадов; реставрация фасадов с применением навесных фасадных систем, покраски, оштукатуривания, использования граффити, украшающего уже не первый пермский дом [6, 7].

Таким образом, предлагаемые авторами идеи по увеличению комфортности многоэтажных жилых домов нашли применение в Перми, но не повсеместно. Для повышения комфортности МКД Перми необходимо дальнейшее развитие и более масштабное использование методов ребрендинга жилья.

Библиографический список

1. Архитектурное проектирование жилых зданий / М.В. Лисициан, В.Л. Пашковский, З.В. Петунина [и др.]. – М.: Архитектура-С, 2006. – 488 с.
2. Молчанов В.М. Теоретические основы проектирования жилых зданий. – Ростов н/Д: Феникс, 2003. – 240 с.
3. Рудакова Ю.И., Галиева И.Р. Разработка показателей комфортного и безопасного жилья на примере города Перми // Вестник Пермского национального исследовательского политехнического университета. Урбанистика. – 2011. – № 3. – С. 6–16.
4. Горлов Н.В. Жилищное строительство в СССР – достижение советского народа исторического масштаба [Электронный ресурс] // Марксизм и современность. – 2009. – № 1 (45). – URL: marksizm.ucoz.ru/publ/27-1-0-113.
5. Бальзанникова Е.М. Сохранение городских объектов историко-архитектурного наследия // Вестник МГСУ. – 2014. – № 1. – С. 15–24.
6. Юзефович А.Н. Современные проблемы реконструкции жилых домов первых массовых серий // Вестник Пермского национального исследовательского политехнического университета. Урбанистика. – 2011. – № 4. – С. 107–121.
7. Ткачев В.Н. Граффити в современном городе // Вестник МГСУ. – 2013. – № 4. – С. 14–21.
8. Информация о многоквартирных домах Перми с указанием управляющей организации [Электронный ресурс]. – URL: http://www.gorodperm.ru/economic/city-services/jkh/upravline_domom/uk (дата обращения: 3.04.2014).

References

1. Lisitsian M.V., Pashkovskij V.L., Petunina Z.V. et al. Arkhitekturnoe proektirovanie zhilykh zdaniy [Architectural designing of residential buildings]. Moscow: Arkhitektura-S, 2006, 488 p.
2. Molchanov V.M. Teoreticheskie osnovy proektirovaniya zhilykh zdaniy [Theoretical bases of designing of residential buildings]. Rostov n/D: Feniks, 2003. 240 p.
3. Rudakova Yu.I., Galieva I.R. Razrabotka pokazateley komfortnogo i bezopasnogo zhilya na primere goroda Permi [Development of indicators of comfortable and safe housing on the example of the city of Perm]. *Vestnik Permskogo natsionalnogo issledovatel'skogo politekhnicheskogo universiteta. Urbanistika*, 2011, no.3, pp. 6–16.
4. Gorlov N.V. Zhilishchnoe stroitel'stvo v SSSR – dostizhenie sovetskogo naroda istoricheskogo masshtaba [Housing construction in the SUSR – achievement of the Soviet people of historical scale]. *Marksizm i sovremennost'*, 2009, no. 1(45).

5. Balzannikova YE.M. Sokhranenie gorodskikh obektov istoriko-arkhitekturnogo naslediya [Preserving urban objects of historical and architectural heritage]. *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo stroitel'nogo universiteta*, 2014, no.1, pp. 15–24.

6. Yuzefovich A.N. Sovremennye problemy rekonstruktsii zhilykh domov pervykh massovykh seriy [Modern problems of reconstruction of houses of the first mass series]. *Vestnik Permskogo natsionalnogo issledovatel'skogo politekhnicheskogo universiteta*. *Urbanistika*, 2011, no.4, pp. 107–121.

7. Tkachev V.N. Graffiti v sovremennom gorode [Graffiti in the present-day city]. *Vestnik Moskovskogo gosudarstvennogo stroitel'nogo universiteta*, 2013, no.4, pp. 14–21.

8. Informatsiya o mnogokvartirnykh domakh Permi s ukazaniem upravlyayushhej organizatsii [Information on apartment houses of Perm with the indication of managing organization], available at: http://www.gorodperm.ru/economic/city-services/jkh/upravline_domom/uk (accessed 3 April 2014).

Получено 25.04.2014

A. Pirutskaya, N. Kuryakova

COMFORT AS CRITERION OF HOUSING STOCK OF PERM

The concept of comfort of housing is opened. Criteria of comfort and the factors influencing it are defined. The analysis of housing stock of Perm from the point of view of comfort is carried out. The problem of compliance of existing housing stock of Perm to modern requirements of comfort is considered. Ways of increase of comfort of accommodation in apartment house of Perm are offered.

Keywords: comfort, apartment house, housing stock, building period, apartment.

Пирутцкая Алена Викторовна (Пермь, Россия) – студентка 3-го курса, строительный факультет, Пермский национальный исследовательский политехнический университет (614990, г. Пермь, Комсомольский пр., 29, e-mail: alona93@mail.ru).

Курякова Наталия Борисовна (Пермь, Россия) – канд. техн. наук, доцент кафедры архитектуры и урбанистики, Пермский национальный исследовательский политехнический университет (614990, г. Пермь, Комсомольский пр., 29, e-mail: tashatsha11@bk.ru).

Pirutskaya Alena (Perm, Russia) – Student, Perm National Research Polytechnic University (614990, Perm, Komsomolsky av., 29, e-mail: alona93@mail.ru).

Kurjakova Natalia (Perm, Russia) – Ph.D. in Technical Sciences, Associate Professor of Department of Architecture and urbanism, Perm National Research Polytechnic University (614990, Perm, Komsomolsky av., 29, e-mail: tashatsha11@bk.ru).