

## Исследование особенностей планировки территории жилого комплекса повышенной комфортности

*К.С. Нагапетян, Л.В. Гордиенко*

*Южный федеральный университет, Ростов-на-Дону*

**Аннотация:** В данной работе рассмотрены аспекты выявления критериев повышенной комфортности территории жилых объектов. На понятие повышенной комфортности влияет множество разнородных факторов. Однако четкая методика классификации данных критериев не определена. В данной статье рассмотрены качественные и количественные показатели, составляющие понятие: «повышенная комфортность». Авторами исследованы стадии организации территории жилого комплекса повышенной комфортности и их составляющие. Выявлены параметры и факторы окружающей среды, влияющие на принятие решений в строительстве. Определены функциональные зоны территории жилого комплекса повышенной комфортности. В работе предложена схема, которая позволяет классифицировать критерии повышенной комфортности для жилого комплекса на основе показателей технических принципов организации и архитектурно-планировочной структуры.

**Ключевые слова:** жилой комплекс, повышенная комфортность, организация территории, архитектурно-планировочная структура, функциональная зона

Обеспечение жильем является весомой составляющей для развития общества и существования человека. Требования современного этапа развития общества заключаются не только в обеспечении самого жилья, но и в создании среды, отвечающей современным представлениям о комфортных и благоприятных условиях проживания.

Современные представления о комфортной жилой среде в значительной мере формируются под воздействием объективных и субъективных факторов спроса, предъявляемых как человеком, так и обществом, к жилью и условиям жизни.

К жилым комплексам повышенной комфортности с каждым годом предъявляются все большие требования. Однако нет четкой единой классификации критериев повышенной комфортности, что существенно усложняет систематизацию объектов и затрудняет анализ и прогнозирование рынка недвижимости.

Целью данной работы является выявление критериев повышенной комфортности жилого комплекса и исследование особенностей планировки данных объектов.

Для таких жилых комплексов характерно хорошее месторасположение, экологически чистая территория, наличие транспортных развязок, придомовая территория, паркинг, место отдыха взрослого населения, благоустроенные детские и спортивные площадки.

Проанализировав «Единую методику классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)» [1], разработанную экспертами Комитетов по девелопменту и консалтингу Российской гильдии риэлторов в 2012 г., определить понятие «повышенная комфортность» можно с помощью ряда качественных и количественных показателей, которые приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

Основные критерии жилья повышенной комфортности

№	Качественные показатели	Количественные показатели
1	Конструктивно выделенная огороженная территория	Количество квартир в доме и на этаже
2	Наличие и обустройство придомовой территории	Минимальная площадь квартир
3	Развитая инфраструктура дома	Количество парковочных мест на квартиру
4	Наличие объектов социальной инфраструктуры (частный детский сад, фитнес-клуб и др.)	Местоположение (расположение в благоустроенных районах с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью)
5	Экологическая безопасность	Объемно - планировочное решение
6	Пожарная безопасность	Инженерно-технические характеристики
7	Наличие паркинга	Площадь территории ЖК
8	Наличие профессионального менеджмента ЖК	

Таким образом, чем активнее развивается строительство жилых комплексов, тем более глубокой проработки требуют вопросы комфортного проживания в них.

Важнейшим этапом в организации территории жилого комплекса повышенной комфортности является целесообразный выбор земельного участка. При выборе участка необходимо ориентироваться на два основных критерия: возможность подведения коммуникаций и близость к городской инфраструктуре. Выбор земельного участка осуществляется с помощью соответствующих материалов и систем. Основными носителями такой информации являются карты и картографические материалы, аэрокосмические снимки и геоинформационные системы [2].

На следующей стадии организации территории проводится топографическая съемка, благодаря которой удастся решить два вопроса — определить координаты и также характеристики местности. После проведения топографической съемки получаем информацию о составе грунта, его геологическое построение и физические характеристики, особенности рельефа местности, метеорологические и климатические параметры [3]. Рельеф один из основных факторов, влияющих на состояние и использование земельных ресурсов [4-5]. Использование цифровой модели рельефа как основы тематического картографирования земельных ресурсов является важным шагом в организации территории [6]. Метеорологические и климатические параметры являются основаниями для принятия решений в строительстве и эксплуатации зданий. Если учитывать данные факторы, то это повысит качество разрабатываемых проектов [7]. Состояние и влияние геоэкологии является важным вопросом при организации территории жилого комплекса [8].

После проведения топографической съемки и геологической экспертизы можно приступать к следующей стадии — составлению проекта

---

будущего жилого комплекса. Данный проект разрабатывается с учетом действующих климатических условий, строительных норм, санитарных требований [9].

Основными аспектами привлекательности жилого комплекса являются не только его месторасположение и инфраструктура, но и архитектурно-планировочная структура [10] и благоустройство его придомовой территории.

Для жилого комплекса повышенной комфортности обязательно наличие ухоженной и развитой придомовой территории – детской и спортивной площадок, озеленения, ландшафтного дизайна и т.д. [11].

Главным принципом организации придомовой территории жилого комплекса повышенной комфортности является формирование функционального зонирования, учитывающего современные потребности жителей и удовлетворяющего всем градостроительным нормам и требованиям [12]. Так, в дворовом пространстве можно выделить пять функциональных зон: зона входа (примыкает ко входам в жилые дома), хозяйственная зона (с площадками для сбора мусора), зона парковки, зона шумного отдыха (детские и спортивные площадки), зона тихого отдыха.

Проанализировав научные работы [2, 4, 6, 9-12], построим схему, которая позволяет классифицировать критерии повышенной комфортности для жилого комплекса на основе показателей технических принципов организации и архитектурно-планировочной структуры. Данная схема приведена на рисунке 1.



Рис. 1. – Классификация показателей повышенной комфортности

Таким образом, выявив отличительные характеристики понятия «повышенная комфортность», изучив принципы организации планировки территории жилого комплекса, в данной работе под понятием жилой комплекс повышенной комфортности будем понимать территорию, включающую в себя один или несколько многоквартирных домов, построенных в едином архитектурном стиле, образующих единую территориально-пространственную целостность, обеспечивающих выполнение требований, присущих рационально благоустроенному жилому комплексу с учетом требований к комфортному жизнеобеспечению.

### Литература

1. Стерник Г.М., Стерник С.Г. Единая методика классификации жилых объектов по потребительскому качеству// Рынок недвижимости России, 2012. URL:[realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klasse.html](http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klasse.html).



2. Рябой В.Е. Картографо-геодезическое обеспечение территориальной организации населения // Известия КГТУ. 2017. №14. С. 220-223.
  3. Баллуйан И.В. Геодезические работы при строительстве зданий и сооружений // Наука. Техника. Технологии (Политехнический вестник). 2017. №2. С. 164-168.
  4. Харченко С.В. Оценка и картографирование влияния рельефа на параметры городской среды // Научно-исследовательские публикации. 2015. №7. С. 21-29.
  5. Матвейко Р.Б., Мартынова Е.В. Формирование геоинформационной базы данных общественно-деловой и жилой застройки г. Ростова-на-Дону // Инженерный вестник Дона, 2013, №2. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2013/1678](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2013/1678).
  6. Imzahim A., Noor H., Haifaa H. Accuracy assessment of cadastral maps using high resolution aerial photos // Building and Construction Engineering. 2018. Vol.162. pp.25-30.
  7. Баловцев С.В., Шевчук Р.В. Обеспечение геомеханической безопасности при строительстве и эксплуатации подземных сооружений // Горный информационно-аналитический бюллетень. 2017. №6. С. 213-219.
  8. Несмеянов С.А. История формирования и перспективы применения в геоэкологии // Геоэкология. Инженерная геология, гидрогеология, геокриология. 2017. №2. С. 3-13.
  9. Волкова Н.Г. О разработке климатических нормативов в строительстве // Academia. Архитектура и строительство. 2018. №4. С. 123-129.
  10. Ивакин Е.К., Вагин А.В. Классификация объектов малоэтажного строительства // Инженерный вестник Дона, 2012, №3 URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2012/937](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2012/937).
  11. Sandua M., Haifaa H. The role of landscaping management in the development of the territory // Architectural Engineering and Design Management. 2017. Vol.18. pp. 71-72.
-



12. Кульков А.А., Рогожникова А.А. Проблемы формирования комфортной и безопасной среды дворового пространства в условия развития жилищного строительства // Российское предпринимательство. 2017. №23. С. 384-386.

### References

1. Sternik G.M., Sternik S.G. Rynok nedvizhimosti Rossii, 2012, URL: [realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klasse.html](http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/edinaya-metodika-klassifikacii-jilix-obektov-po-potrebitelskomu-ka-estvu-klasse.html).
2. Ryaboj V.E. Izvestiya KGTU. 2017. №14. pp. 220-223.
3. Balluyan I.V. Nauka. Tekhnika. Tekhnologii (Politeknicheskij vestnik). 2017. №2. pp. 164-168.
4. Harchenko S.V. Nauchno-issledovatel'skie publikacii. 2015. №7. pp. 21-29.
5. Matveyko R.B., Martynova E.V. Inzhenernyj vestnik Dona, 2013. №2. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2013/1678](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n2y2013/1678).
6. Imzahim A., Noor H., Haifaa H. Building and Construction Engineering. 2018. Vol.162. P.25-30.
7. Balovcev S.V., Shevchuk R.V. Gornyj informacionno-analiticheskij byulleten'. 2017. №6. pp. 213-219.
8. Nesmeyanov C.A. Geoekologiya. Inzhenernaya geologiya, gidrogeologiya, geokriologiya. 2017. №2. pp. 3-13.
9. Volkova N.G. Academia. Arhitektura i stroitel'stvo. 2018. №4. pp. 123-129.
10. Ivakin E.K., Vagin A.V. Inzhenernyj vestnik Dona, 2012. №3. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2012/937](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2012/937).
11. Sandua M., Haifaa H. Architectural Engineering and Design Management. 2017. Vol.18. P. 71-72.
12. Kul'kov A.A., Rogozhnikova A.A. Rossijskoe predprinimatel'stvo. 2017. №23. pp. 384-386.