



МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Самарский государственный технический университет»  
(ФГБОУ ВО «СамГТУ»)

---

АКАДЕМИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ

---

**Факультет архитектуры и дизайна**  
Кафедра архитектуры жилых и общественных зданий

*На правах рукописи*

**СОЛОВЬЁВА**

Виктория Александровна

**ВЛИЯНИЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИХ ФУНКЦИЙ НА КЛАСС ЖИЛЬЯ И  
УРОВЕНЬ КОМФОРТНОСТИ ГОРОДСКОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ**

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание степени магистра по направлению 07.04.01 – «Архитектура», магистерская программа – «Архитектурное проектирование»

Самара 2023

Работа выполнена на кафедре архитектуры жилых и общественных зданий Академии строительства и архитектуры Самарского государственного технического университета.

Научный руководитель:

кандидат архитектуры, профессор, заведующий кафедрой АЖОЗ АСА СамГТУ

**Генералов Виктор Павлович**

Официальный рецензент:

Консультант Управления территориального  
планирования Департамента градостроительства  
городского округа Самара

**ВЕРТЬЯНОВА Полина Викторовна**

Защита состоится « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г. в \_\_\_ часов по адресу:  
443001 г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194, АСА СамГТУ корпус 13,  
аудитория 0608.

Секретарь \_\_\_\_\_ Михайлова Е.А.

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Структура города – это сложная и активно развивающаяся система. В этой системе затрагиваются все сферы жизни человека: отдых, жилье, работа, лечение, обучение, досуг. Во всем мире наблюдается особый рост жилищного строительства разрабатываются и внедряются новые типы жилых зданий, как монофункционального типа с обслуживающими функциями, так и многофункциональные здания, и комплексы с полным включением социальной и инженерной инфраструктуры. К сожалению, в отечественном жилищном строительстве недостаточно внимания уделяется поиску и внедрению новых, современных объемно-планировочных решений квартир их разнообразию. В плачевном состоянии находится сегмент массового строительства. Все это отражается на проблеме создания комфортной городской жилой среды.

Понятие комфорта затрагивает собой множество параметров, этот термин включает в себя совокупность бытовых удобств, благоустройство окружающего пространства, средств перемещения, сообщения, равновесие между внутренним миром человека и тем, что его окружает. Комфортность — это так же и наличие обслуживающих функций, которые находятся в непосредственной близости от жилой ячейки, в том числе непосредственно в структуре жилого здания.

Взаимосвязь жилья и обслуживающих функций их насыщенность непосредственно влияют на удобство и комфорт проживания. Жилые дома и комплексы с обслуживанием — это современная форма организации жилой среды. Здесь наиболее полно реализуются потребности человека в жилье, работе, отдыхе и общении. Жилой многофункциональный комплекс с системой обслуживания — это «город внутри города» – здания, состоящие из взаимосвязанных различных по функциональной структуре элементов (жилье, офисы, гостиница, апартаменты), и обслуживающих функций (магазины, кафе, рестораны, театры, крытые парковки для автомобилей, клубы по интересам и пр.), которые объединены единым объемно-планировочным решением, композицией и стилем.

Проблема создания комфортной городской жилой среды затрагивает все населенные пункты, в том числе жилые районы и территории, что были застроены

ранее, территории новостроек, а также территории, которые только будут застраиваться. Перед архитекторами стоит важная задача создания комфортного пребывания в местах обслуживающих функций и их связи с другими функциями здания (жилье, бизнес, гостиница). Решение этой проблемы состоит в создании удобных для жителей связей, с применением современных подходов при проектировании жилых зданий.

Чтобы повысить комфорт проживания в жилом доме или комплексе, необходимо создать современный уровень планировки квартир, подъезда, дома в целом, благоустройства придомовой территории, насытить здание элементами социальной инфраструктуры, а также создать удобную взаимосвязь между жилыми квартирами и функциями обслуживания, которые включены в структуру здания.

**Актуальность** исследования классов жилья и комфортности городской жилой среды обусловлена ростом спроса на жилье и отсутствием четких критериев определения «стандарт», «комфорт», «бизнес» и «премиум» класса. Оценка и принадлежность жилья к тому или иному классу, на данный момент проходит на основе разработанной Российской Гильдии Риэлторов документа «Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)», утвержденная ещё в 2012 году. В апреле 2020 года «Единая методика» с незначительными изменениями еще раз была утверждена Ассоциацией Риэлторов. Классы жилья официально не утверждены. Единственный класс жилья, который узаконен и имеет критерии определения – «стандарт класс», ранее называемый «экономом-классом». Для остальных классов жилья четких критериев, к сожалению, нет. В настоящее время комитет по строительству и ЖКХ Госдумы поручил Минстрою Российской Федерации определить и разработать стандарты для классов жилья. Кроме того, у существующих рекомендаций слабо определены условия, уровни и категории, в том числе объемно-планировочные, обслуживающие элементы по которым необходимо определять тот или иной класс жилья.

**Цель исследования** - выявить особенности влияния функциональных элементов обслуживания на создание комфортной жилой городской среды, в том числе и на класс жилья.

### **Задачи исследования:**

1) провести анализ современного и исторического отечественного и зарубежного опыта строительства, с выявлением особенностей внедрения в структуру зданий обслуживающих функций;

2) выявить влияние зданий с наличием обслуживающих функций на высотность зданий, класс жилья и в целом, на комфортность городской жилой среды;

3) провести ранжирование функций обслуживания по значимости в зависимости от класса жилья;

4) предложить функциональную структуру зданий и комплексов монофункциональных и многофункциональных по различным классам жилья и их влияние на комфортность жилой среды.

**Объект исследования** – это жилые и многофункциональные комплексы с элементами обслуживания.

**Предметом исследования** выступают функционально-планировочные особенности обслуживающих учреждений, в составе жилых и многофункциональных зданий и их влияние на комфортность жилой среды и «класс жилья».

### **Границы исследования:**

1) хронологические границы исследования ограничены XXI в. при изучении зарубежной и отечественной архитектуры, и XX-XXI вв. при изучении теоретических основ;

2) типологически границы исследования заключаются в архитектуре жилых и многофункциональных зданий и комплексов;

3) географические границы исследования включают в себя равнинные местности с умеренным климатом, но при анализе аналогов рассматриваются здания, находящиеся в любом климате.

**Теоретической базой** исследования стали следующие научные труды отечественных и зарубежных авторов в следующих областях:

1) историческое развитие: Иконникова А.В., Былинкин Н.П., Журавлев А.М., Шишкина И.В., Тарасова Е.А., Орельская О.В., Грачева Е.Е., Баженова Е.В., Севрюкова Е., Черкасова Ю.В.

2) типологическая жилой структуры: Гельфонд А.Л., Генералов В.П., Генералова Е.М, Козачун Г.У., Лапко Н.А., Моисеева С.Б., Согомоян Н.М., Черкасова Ю.В., Молчанов В.М., Григорьев И.В.

3) структура зданий: Алексеев С.Ю., Гельфонд А.Л., Генералов В.П., Генералова Е.М., Чикин Я.М., Суркова Е.В., Минеева Н.П.

4) комфортность городской структуры: Гельфонд А.Л., Крашенинников А.В., Скоблицкая Ю.А., Генералов В.П., Фрумкин Ф.Б.

**Методы исследования** заключаются в сборе и анализе аналогов современной жилой архитектуры, в структуре которых размещаются обслуживающие элементы на уровне первого этажа и по высоте здания. Сбор и систематизация критериев, а также синтез полученных данных.

**Научная новизна** исследования заключается в:

1) создании высотной комфортной городской жилой структуры, с ранжированием по классам комфортности и многофункциональности;

2) выявлении и систематизации функций обслуживания, которые, как один из элементов, определяют класс комфортности;

3) выявлении приближения обслуживающих элементов в зависимости от высотности (от малоэтажной до высотной архитектуры);

4) выявлении приближения обслуживающих элементов в зависимости от социально-экономического статуса проживающих (от «стандарт» до «премиум класса»).

**На защиту выносятся** следующие положения:

1) влияние элементов обслуживания на структуру жилого здания;

2) влияние элементов обслуживания на определение класса жилья и комфортности жилой среды;

3) концептуальные схемы с внедрением элементов обслуживания в структуру жилых и многофункциональных зданий.

*Апробация и внедрение результатов исследования.* Материал из диссертационного исследования опубликован в виде 2 статей в изданиях, индексируемых в базе РИНЦ, и доложен на 3-х научно-технических конференциях СамГТУ.

## **КРАТКОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ.**

**В первой главе «Анализ мирового опыта строительства жилых зданий и комплексов с системой обслуживания»** был проведен анализ мирового опыта строительства – зарубежного и отечественного, в том числе и Самарского опыта строительства жилых зданий. Здания рассматривались разной высоты (от малоэтажной до высотной архитектуры). Выявлялись функции обслуживания, которые встречались в зданиях и комплексах наиболее часто (паркинг, зоны отдыха, детские игровые площадки, учреждения культуры и досуга). Были рассмотрены и нормативные базы (СП), рекомендации по строительству от Российской Гильдии Риэлторов, Дом.РФ, критерии комфортной жилой среды, индекс качества городской среды – для выявления основных критериев определения комфортности городской и жилой среды.

Также в первой главе рассматривался опыт строительства мировой и отечественный, с точки зрения эволюционного изменения типологии жилья с элементами обслуживания. Здания и районы, представленные в схеме, имеют скорее не массовый характер, а как начало развития типологии в целом. Рассмотрение жилых зданий началось с 1900 годов, с доходных домов за рубежом и в отечественной истории, и заканчивается современной ситуацией в проектировании. То есть зданиями с элементами обслуживания, в частности наиболее насыщенные объекты, и зданиями без элементов обслуживания, которые есть в отечественной архитектуре и также в зарубежной архитектуре.

**Во второй главе «Выявление влияния обслуживающих функций на класс жилья и комфортность жилой среды»** происходит рассмотрение классов комфортности на основе Гильдии Риэлторов, не отступая от общепринятых классов комфортности (стандарт, комфорт, бизнес, премиум), но рассматриваются они с точки зрения влияния функций обслуживания. Так как в рекомендациях от Российской Гильдии Риэлторов, влияние функций обслуживания на формирование классов жилья и комфортности, рассмотрено крайне поверхностно.

Также во второй главе рассматривается зависимость притяжения функций обслуживания:

- от малоэтажной архитектуры к высотному строению (без деления внутри на классы высотности),
- от стандарт класса к премиум классу,
- от количества проживающих в здании или комплексе людей.

Таким образом, выявляются зависимости притяжения обслуживания: чем выше здание, тем больше там размещается обслуживающих элементов, так как там проживает больше людей, вне зависимости комплекс это или здание. Кроме того, в классах комфортности уровня «элит» количество функций преобладает, над количеством функций в классах массового характера, и также увеличивается количество закрытых функций обслуживания, то есть только для жильцов здания.

Было уделено внимание и высотности, поскольку в отечественном СП существует градация от малоэтажного до высотного строительства, но сама высотность дальше никак не ранжируется. И в диссертационном исследовании происходило обращение к зарубежным разработкам для международного строительства, чтобы выявить определенные черты к градации высотности (высотная архитектура 75 – 300 метров, супервысотная архитектура 300 – 600 метров, мегавысотная архитектура свыше 600 метров). Также рассматривались варианты размещения функций в структуре здания, так как зачастую мы видим наличие функций обслуживания только на первом этаже, но существует размещение в подземном пространстве (паркинг, складские помещения и так далее), в структуре стилобата (при его наличии) и также по высоте (это закрытые функции обслуживания, исключительно для жильцов здания, и соответственно безопасны и изолированы от других людей) – и их разные варианты совмещения в одной архитектурно-планировочной структуре.

Важно было ранжировать функции обслуживания по своей значимости – по характеру посещения, чтобы выявить те группы функций, которые наиболее часто должны встречаться в структуре зданий. Так было выделено две основ-

ные группы – постоянного пользования и эпизодического пользования, каждая из которых также делилась на два направления. Не малое значение имеет и ранжирование функций по классам комфортности. Это поможет определять класс комфортности наиболее четко.

В том числе, в диссертации было уделено внимание изменениям объёмно-планировочных решений внутри квартир, выделялись наиболее характерные отличия по классам комфортности. Рассматривались все 4 класса комфортности, определялись их наиболее явные отличия.

**В третьей главе «Типы жилых зданий и их влияние на комфортность городской жилой среды, включая класс жилья»** в основном уделялось внимание развитию структуры жилых комплексов монофункциональных и многофункциональных. Рассматривались такие характерные изменения, как:

- доступ к функциям через специальную зону перехода (располагается на первом этаже, рядом с вестибюлем, безопасна для жильцов здания),

- доступ к подземному пространству (через лестнично-лифтовой блок осуществляется прямой доступ к паркингу, что очень удобно и в том числе безопасно, так как лестница имеет постоянный подбор воздуха),

- размещение функций в структуре комплекса (подземное, надземное пространство, структура стилобата, эксплуатируемые кровли, размещение функций по высоте здания),

- развитие стилобатовой структуры (чем выше класс комфортности или это комплекс, тем больше функций обслуживания, тем больше структура стилобата).

Все схемы делятся по классам комфортности, и также особое внимание уделялось совмещению классов, таких как – стандарт + комфорт, бизнес + премиум, комфорт + бизнес, в структуре одного комплекса. Такое совмещение классов поможет постепенно избавить город от социально-демографических проблем. В будущем возможно совмещение не смежных классов комфортности, стандарт + премиум, комфорт + премиум, стандарт + бизнес класс.

Немного было уделено внимание изменениям объёмно-планировочных решений внутри квартир, поскольку сами квартиры отличаются друг от друга по составу и наименованию комнат, по видам доступа к той или иной комнате. Для анализа были выбраны квартиры трехкомнатные, как наиболее интересный вариант для анализа, там также предлагались варианты доступа к главным комнатам, рассматривались и характерные изменения в инженерном оборудовании.

По классам комфортности также делились и здания, где рассматривалось размещение функций обслуживания, доступ к ним, вариативность размещения закрытых и открытых функций.

Функции обслуживания – это не только магазины и кафе, это также и благоустройство. На уровне благоустройства были рассмотрены детские игровые площадки, спортивные площадки, зоны для тихого отдыха взрослого населения, зеленые зоны, зона выгула домашних животных. Было показано изменения статуса этих функций с открытого на закрытый, при изменении со здания на комплекс, при повышении класса комфортности.

Был предложен ряд критериев объёмно-планировочных и связевых, для 3 классов комфортности – стандарт, комфорт, бизнес, которые повышают их статус на – стандарт +, комфорт +, бизнес +. Премиум класс не рассматривался в предложенной схеме, поскольку премиум класс и без того предполагает размещение лучших функций, лучших связей и жестких максимальных критериев не имеет.

## **РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ**

1. Был проведен анализ мирового и отечественного опыта, анализ рекомендаций строительства в Российской Федерации и анализ международных систем строительства и классификаций.

2. Были выявлены и ранжированы функции обслуживания по своей значимости. Была выявлена зависимость наличия и насыщенности обслуживающих функций за счёт высотности здания и класса комфортности. Следовательно, было выявлено, что высотная архитектура является наиболее комфортной для проживания и для городской структуры за счёт притяжения к себе наибольшего

количества обслуживающих функций вне зависимости от класса комфортности. Кроме того, высотная архитектура более безопасна и в том числе удобна.

Были разработаны функциональные схемы-предложения с конкретными вариантами совмещения и размещения обслуживающих функций:

1. Монофункциональные здания и комплексы. Здесь были отражены варианты расположения и варианты насыщенности функциями по классам комфортности, в том числе и благоустройство. Также приведены примеры совмещения классов комфортности в одном комплексе, как вариант группировки большего количества функций и увеличение класса комфортности.

2. Многофункциональные здания и комплексы. В схемах также были отражены варианты размещения функций обслуживания, насыщенность функциями, благоустройство. Также приведены примеры совмещения классов комфортности в одном комплексе с внедрением второй типологообразующей функции.

#### **Список научных статей, опубликованных по теме диссертации:**

1. Генералов В.П., Соловьёва В.А. «Современные жилые комплексы» Самары и их влияние на создание комфортной жилой среды // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и градостроительство : сборник статей 79-ой всероссийской научно-технической конференции, Самара. – Самара: Самарский государственный технический университет, 2022. – С. 383-389.

2. Генералов В.П., Соловьёва В.А. «Системы размещения обслуживающих функций и их влияние на комфортность городской жилой среды» // XV Всероссийская научно-практическая конференция «Историко-архитектурное наследие в пространстве современного города». Актуальные проблемы современной архитектуры – 2023. –

