

концепция застройки социальных поселков для взрослого населения

Аннотация

В статье рассмотрен российский и зарубежный опыт строительства и функционирования социальных поселков для взрослого населения. Представлена разработанная авторами концепция застройки социального поселка, сформулированы рекомендации к организации его жизнедеятельности с учетом особенностей здоровья лиц пожилого возраста.

Ключевые слова: социальные поселки, лица пожилого возраста, лица с ограниченными возможностями, лечебно-оздоровительные учреждения, доступное жилье, социальные поселения

Численность населения развитых и развивающихся стран в последние несколько лет находится в стагнации либо перманентно уменьшается. При этом растет доля граждан пенсионного возраста. Во всем мире наблюдается тенденция старения населения (более 20% населения составляют граждане пенсионного возраста).

Продолжительность жизни на пенсии в среднем составляет 15–20 лет. В эти годы человек обладает большим количеством свободного времени, которое он может посвятить себе и родственникам, хозяйству, поддержанию физического и психологического здоровья, а также может быть трудоустроенным по мере своих возможностей.

В пенсионном возрасте у людей возрастают потребности в ежедневном поддержании здоровья и медицинской помощи, особой психологической поддержке, большей социальной защите. Остро встает вопрос о качестве здоровья лиц пожилого возраста с ограниченными возможностями

Гареев

Ильнур Фаилович

канд. экон. наук, доцент
кафедры экспертизы
и управления
недвижимостью
igareev@mail.ru

Рожков

Вадим Львович

канд. экон.
наук, старший
преподаватель
кафедры экспертизы
и управления
недвижимостью
dkmf@mail.ru

Зарипова

Наиля Мудамилевна

студентка
zaripova.nm@rambler.ru

Казанский
государственный
архитектурно-
строительный
университет

(находящимися на инвалидности). Монотонный образ жизни, ограниченность в выборе формы досуга и жизненного пространства, низкая материальная обеспеченность, недостаток бытового комфорта, ограниченные возможности занятости, зависимость от близких родственников значительно ухудшают психологическое состояние пожилых [10].

Таким образом, рассмотрение вопросов оказания качественной социальной поддержки сегодня выходит на первый план в деле заботы о старшем поколении [1].

Практика строительства социальных поселков

Общее число пенсионеров в России превышает 40 млн человек. Обеспечение комфортных условий их проживания по большей части ложится на детей и внуков, а также на государство. Главную роль в современном управлении социальной сферой играет Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденная распоряжением Правительства РФ от 17 ноября 2008 г. № 1662-р.

В Концепции имеется положение о необходимости развития сети комфортных пансионатов, рассчитанных на временное пребывание и постоянное место жительства пожилых людей вне зависимости от состояния их здоровья и материального благополучия.

Мировой опыт показывает, что строительство и эксплуатация поселков для старшего поколения является достойной альтернативой пансионатам и домам престарелых. Концепцией таких поселений является поддержание независимости и достоинства пожилого человека, при этом с предоставлением ему необходимых услуг по уходу, достойных условий проживания и реабилитации. Пенсионеры могут рассчитывать на получение самых разных услуг, необходимых пожилому человеку. По статистике, число жителей поселков для пенсионеров остается практически неизменным в каждой стране и равняется 5–6% от общего числа пожилых людей. В России целевая аудитория будет составлять около 1,8 млн человек.

***в пенсионном
возрасте у людей
возрастают
потребности
в ежедневном
поддерживании
здоровья
и медицинской
помощи, особой
психологической
поддержке***

В российской практике имеется опыт строительства подобных поселков. Например, в 2004 г. в Саратовской области создано поселение, состоящее из 38 домов; в одной из станций Краснодарского края построен бюджетный коттеджный поселок, рассчитанный на 70 человек; в Красноярском крае на окраине села Агинского есть жилой микрорайон для 120 ветеранов (дома там рассчитаны на одну семейную пару – два человека).

Поселки для пожилых граждан за рубежом отличаются большими масштабами. Например, поселок Sun-City, созданный Делбертом Уэббом 50 лет назад, состоит из 25 тысяч домовладений. Жителями этого поселка являются 50 тысяч пенсионеров, 8 тысяч из которых продолжают трудовую деятельность. Корпорация Д. Уэбба разместила свои поселки в 20 штатах США и успешно управляет ими. В 1961 г. Г. Шварц начал освоение территории во Флориде, которое сейчас носит название Villages Fl. и насчитывает 75 тысяч индивидуальных жилых домов, в которых проживает около 150 тысяч человек. При каждом поселке имеется медицинское учреждение, предоставляющее необходимый спектр услуг всем жителям, нуждающимся в постоянном уходе, инвалидам, проживающим на постоянных условиях. Именно от состояния здоровья (физического и психологического) зависит форма проживания в поселке, которая варьируется от полной собственности на индивидуальные жилые дома с самостоятельным ведением хозяйства до проживания в медицинском центре с постоянным и полным уходом за пожилым.

Концепция застройки социального поселка

При инициировании создания на отечественном рынке жилой недвижимости нового сегмента необходимо руководствоваться успешным зарубежным опытом, концепцией поддержания независимости и достоинства пожилого человека, принимать в расчет рост потребности населения страны в медицинском и социальном обслуживании. Актуальной является разработка масштабного проекта строительства поселка для пожилых людей в рекреационных зонах России, который объединил бы в себе лечебно-оздоровительное

мировой опыт показывает, что строительство и эксплуатация поселков для старшего поколения является достойной альтернативой пансионатам и домам престарелых

**при инициировании
создания ... нового
сегмента необходимо
руководствоваться
концепцией
поддержания
независимости
и достоинства
пожилого человека**

учреждение (ЛОУ) круглогодичного функционирования и жилую недвижимость. Должно обеспечиваться соответствие всем требованиям, предъявляемым градостроительными, санитарно-техническими и иными нормами, действующими в Российской Федерации при строительстве и эксплуатации помещений для постоянного и временного пребывания лиц пожилого возраста и инвалидов. Такой поселок должен удовлетворять следующим критериям:

– строительство в рекреационной зоне (непосредственная близость лесопарковой зоны, естественного или искусственного водоема, достаточная отдаленность от промышленных зон и предприятий);

– непосредственная близость к городу-донору (город с миллионным населением, способный обеспечить поселок достаточным количеством потенциальных жителей, расстояние до которого не должно превышать 80 км);

– максимальная коммерциализация проекта при сохранении приемлемой стоимости услуг и функционированием механизмов частно-государственного партнерства (минимизация участия бюджетных средств, упор на повышение привлекательности проекта для инвесторов);

– соответствие проектной документации требованиям Градостроительного Кодекса РФ, технических документов, подлежащих использованию при проектировании соответствующих объектов и т.д.;

– максимальное обеспечение пожилых необходимыми медицинскими услугами (обслуживание в лечебно-оздоровительных учреждениях не только тех, кто проживает в нем на постоянных условиях с полным уходом и находится в нем по санаторно-курортным путевкам, но и всех жителей поселка);

– полное обеспечение социального обслуживания и организация досуга пребывающих (библиотека, помещения для религиозных обрядов, мастерские, клубы по интересам, спортивные площадки и т.д.);

– поддержание здорового психологического климата в поселке должно быть целью всех сотрудников, обслуживающего персонала и самих жителей поселка для обеспечения комфортных условий пребывания и работы всех вышеуказанных лиц на территории поселения.

Поселок для пожилых граждан должен обеспечить своим жителям комфортное проживание, в которое входят:

- несколько форм предоставления жилья в поселке в зависимости от физического, психологического состояния пенсионеров и их пожеланий;
- организация питания;
- необходимое санитарно-гигиеническое обслуживание;
- обучение различным видам ремесел, культурно-массовое обслуживание, трудоустройство (в зависимости от индивидуальных возможностей), психологическую поддержку и образование;
- медицинское обслуживание (включая физическую реабилитацию);
- бытовое и административное обслуживание.

Разработка архитектурно-планировочных решений является важнейшим этапом при создании проектной документации. Важно учесть зарубежный опыт, требования градостроительных норм, технических документов и мнение потенциальных жителей поселка [2]. По итогам проведенного анализа нами предлагается разделение поселка на следующие функциональные зоны:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами с небольшими придомовыми участками;
- зона застройки жильем типа таунхаус с расположенными на ней площадками для отдыха, теневыми навесами, спортивными площадками, по аналогии с малыми отелями [3];
- зона проживания обслуживающего персонала и сотрудников ЛОУ;
- зона лечебно-оздоровительного учреждения;
- зона обслуживания, хозяйственная зона;
- пешеходная зона;
- лесопарковая зона.

С точки зрения оптимальной планировки рациональным является возведение нескольких категорий объектов: жилого назначения; медицинского назначения; объектов социального, культурного и бытового назначения; хозяйственных построек и т.д. Благоустройство и озеленение территории играют важную роль при формировании конечного облика поселения.

Характер оборудования помещений зависит от степени подвижности пожилых людей:

поселок для пожилых граждан должен обеспечивать своим жителям комфортное проживание

**разработка
архитектурно-
планировочных
решений является
важнейшим этапом
при создании
проектной
документации**

- свободно передвигающиеся граждане;
- граждане с ограничением в возможностях передвижения (большую часть времени проводят в пределах комнаты, дома, этажа);
- обездвиженные граждане, т.е. прикованные к постели.

Учитывая это, нужно определять тип жилья, на который может претендовать гражданин (индивидуальный дом, жилая площадь в таунхаусе или проживание в ЛОУ с постоянным уходом).

Организация внутреннего пространства жилых помещений также определяется степенью подвижности пожилого человека:

- для тех, кто имеет возможность свободного передвижения, важным фактором являются удобство и безопасность передвижения в жилой зоне, по коридорам, лестничным маршам и т.д.;
- для тех, кто ограничен в передвижении, особую значимость имеют удобства и безопасность помещений их пребывания и пути к ним;
- для обездвиженных людей характерно уменьшение жилого пространства, но возрастание требований к пространству для проведения гигиенических процедур.

Общие рекомендации к организации жизнедеятельности поселка

К инженерному обеспечению поселка особых требований не предъявляется: стандартное обеспечение системами горячего и холодного водоснабжения и водоотведения, хозяйственно-питьевого водоснабжения, отопления, электроснабжения. Логичным видится организация и обустройство собственного источника водоснабжения. В частности, должен быть организован не только механизированный водозабор воды, но и открытый источник, где пожилые люди могли бы проводить свой досуг.

Необходимо, чтобы материалы, используемые для отделки помещений ЛОУ и досугового центра, имели в установленном порядке разрешение о возможности их применения в зданиях общественного назначения, а для медицинских кабинетов – возможность применения в лечебно-профилактических учреждениях. Стены и потолки нужно окрашивать водостойкими и водоэмульсионны-

ми красками, меловой или известковой побелкой, применять экологически чистые материалы, древесину с минимальной обработкой.

При строительстве поселка надо по возможности учитывать потенциал его дальнейшего расширения [6]. Этажность зданий не должна превышать двух этажей, высота каждого этажа около трех метров. Таким образом, это способствует увеличению площади освоения территорий и снижению угнетающего воздействия высотных зданий на психологическое состояние пожилых людей, а также облегчает им передвижение по зданиям и выход на улицу. Вместо части лестниц допускается предусматривать пандусы с уклоном не более 1:10.

Организация доступной среды для инвалидов обязательна: пандусы, тактильные плиты, поручни, оборудованные санитарные узлы, лифт для инвалидов с кабиной размером не менее 1,1 на 1,5 м, светящиеся табло, таблички со шрифтом Брайля, мнимосхемы, системы синхронного вывода текстовой и речевой информации, кнопки вызова персонала и т.д. Некоторыми из этих элементов должен быть оборудован весь поселок, каждый объект, другие же необходимы только в местах большой концентрации жителей: ЛОУ, досуговый центр [5].

Для отдыхающих и для проживающих в ЛОУ пенсионеров может быть достаточно одной столовой, обладающей большой вместимостью. Организовывать питание нужно в две смены, причем установление очередности возможно только опытным путем. Например, режим дня пожилых смещен на несколько часов вперед, они просыпаются и засыпают раньше, чем более молодое поколение. Значит, они могут прийти в столовую до отдыхающих. Вместе с тем, им требуется гораздо больше времени для приема пищи, следовательно, они должны принимать пищу, не торопясь, после отдыхающих.

Устройство и содержание помещений пищеблока, оборудование, инвентарь, посуда, условия транспортирования и хранения пищевых продуктов должны соответствовать гигиеническим требованиям. Для лежачих больных организуется доставка питания в специальных термо-контейнерах, тележках. Исползованная посуда помещается в отдельные отсеки этих же тележек и доставляется на пищеблок.

**организация
внутреннего
пространства
жилых помещений...
определяется
степенью
подвижности
пожилого человека**

В состав лечебно-оздоровительного учреждения входят следующие основные группы помещений:

- номера для отдыхающих по санаторно-курортным путевкам;
- помещения проживания престарелых и инвалидов;
- помещения обслуживания (включающие помещения культурно-массового, медицинского, административно-бытового обслуживания, помещения, обеспечивающие питание персонала, проживающих и отдыхающих);
- помещения приема (включающие карантинное отделение и изолятор);
- хозяйственные помещения.

Для сохранения социальной однородности необходимо разнесение по мероприятиям отдыхающих по санаторно-курортным путевкам и пожилых граждан, являющихся резидентами социального поселка (и сильно зависимых от ЛОУ).

Зону резидентов (пожилых граждан) оптимально проектировать по типу коридорной системы, когда спальни с другими помещениями жилой ячейки связаны через коридор или систему коридоров.

В каждой жилой комнате должен быть предусмотрен набор мебели, который при желании проживающие могут заменить или дополнить набором собственной мебели. Пожилой человек может проживать в комнате один за дополнительную плату.

Основополагающим фактором привлекательности для приобретения прав резидента социального поселка будет являться организация качественного досуга. Это обеспечит поддержание независимости пожилого человека, его интереса к окружающим людям и предметам, заинтересованность в занятости, хобби.

Людам пожилого возраста не всегда хватает необходимых стимулов для активного включения в общественную жизнь из-за болезней и старости. Воля пожилого является наиболее важным элементом организации досуга, рекреации и реабилитации, которые направлены на поднятие у пожилого чувства собственного достоинства, снова научить его думать о себе как о личности. Таким образом, целью организации досуга, рекреации и реабилитации является сохранение, поддержание, восстановление функционирования пожилых, стремле-

**при строительстве
поселка надо
по возможности
учитывать
потенциал его
дальнейшего
расширения**

ние к достижению их независимости, улучшение качества жизни и эмоциональное благополучие.

Значительная часть работы над физическим здоровьем может проводиться в летнее время в саду, в зимнее – в специализированном спортзале.

Поселок должен представлять собой общность, открытую для других пожилых людей, родственников и т.д., с целью исключения болезненной изоляции группы от остальных членов общества (что часто происходит в российских домах для престарелых) и обеспечения хороших условий для общения с ровесниками и создания клубных структур для пожилых людей. Рекомендуется предусматривать компьютерный класс, комнату музыкальных занятий, библиотеку с книгохранилищем и читальным залом [9].

При проектировании лечебно-оздоровительного учреждения следует учесть несколько ключевых моментов:

- необходимость применения фитодизайна помещений, основанного на использовании оздоровительных растений и трав;
- важность установки в местах тихого отдыха аквариумов, фонтанов, цветочных композиций и других элементов природной среды;
- обязательность внутренних двориков с местами для отдыха, элементами зимнего сада, «живого уголка», пруда с декоративными рыбами.

При наличии средств и кадров можно расширить «живой уголок» до мини зоопарка (без крупных хищных животных). Существование с животными для человека является традиционным инструментом сближения с природой.

Еще одним форматом проживания в социальном поселке является индивидуальный дом. Проживающие в коттеджах смогут вести абсолютно самостоятельный образ жизни, иметь приусадебный участок и хозяйственные постройки. При этом они смогут получать медицинское обслуживание в лечебно-оздоровительных учреждениях на разнообразных условиях. Это будет основным отличием от традиционных коттеджных поселков [7].

Выводы

Уникальные социальные поселки, с нашей точки зрения, являются для Российской Федерации

целью организации досуга, рекреации и реабилитации является сохранение, поддержание, восстановление функционирования пожилых

**уникальные
социальные
поселки... являются
для Российской
Федерации
современным
форматом
проживания
взрослого населения**

современным форматом проживания взрослого населения, и их строительство сегодня является жизненно необходимым. Данный формат проживания существенно улучшит социальные аспекты жизнедеятельности пенсионеров, а части из них позволит восстановить здоровье. Для сельских муниципальных образований он обеспечит развитие отдельных земель, привлечет инвестиции в реальный сектор экономики [8]. Более того, появятся рабочие места, как на период строительства поселков, так и в период их функционирования. Строительство социальных поселков должно стать частью государственной жилищной политики [4].

Источники

1. Батий В.М. Дом престарелых как стационарное учреждение медико-социального обслуживания пожилых : автореферат на соискание степени канд. соц. наук. – Кемерово, 2006. – 20 с.
2. Джандосова Р.Д. Как сформировать социально-ориентированное общество // Российское предпринимательство. – 2014. – № 5 (251). – С. 118–120. – Режим доступа: <http://www.creativeconomy.ru/articles/31927/>.
3. Ковальчук А.П. Развитие малых отелей в современных условиях в России // Экономика, предпринимательство и право. – 2013. – № 1 (18). – С. 31–42. – Режим доступа: <http://www.creativeconomy.ru/articles/28465/>.
4. Кузьмич Н.П. Госрегулирование предпринимательства в строительстве в условиях социально ориентированной рыночной экономики // Российское предпринимательство. – 2014. – № 17 (263). – С. 77–82. – Режим доступа: <http://www.creativeconomy.ru/articles/34026/>.
5. Литвак Р.А., Резанович И.В. Организация досуговой деятельности пожилых людей в фитнес-клубе // Современные проблемы науки и образования. – 2011. – № 6. – Режим доступа: <http://www.science-education.ru/100-5233>.
6. Литвиненко Е.В. Анализ инновационно-инвестиционных проектов, реализуемых при строительстве и приобретении жилья в собственность // Российское предпринимательство. – 2013. – № 21 (243). – С. 141–152. – Режим доступа: <http://www.creativeconomy.ru/articles/30203/>.

7. Моисеенко И.В., Носкова Е.В. Изменения структуры предложения жилой недвижимости: жилье эконом-класса и малоэтажное жилье // Российское предпринимательство. – 2013. – № 19 (241). – С. 24–31. – Режим доступа: <http://www.creativeconomy.ru/articles/29850/>.

8. Мухаррамова Э.Р., Липатов Д.В. Формирование преимущественных направлений социально-экономического развития региона с использованием кластерного подхода (на примере Республики Татарстан) // Российское предпринимательство. – 2013. – № 22 (244). – С. 114–120. – Режим доступа: <http://www.creativeconomy.ru/articles/30480/>.

9. Трифонов Е.С. Организационно-педагогические особенности функционирования туристического клуба для пожилых граждан // Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2012. – № 3. – С. 191–195.

10. Чернова О.А., Коновалов Я.С., Ильницкий А.Н., Лебедев И.В. Исторические и медико-социальные аспекты пребывания пожилых людей в домах престарелых // Современные проблемы науки и образования. – 2011. – № 6. – Режим доступа: <http://www.science-education.ru/100-5040>.

pn

Ilnur F. Gareev

Candidate of Science, Economics, Associate Professor, Department of Property Assessment and Management, Kazan State University of Architecture and Engineering

Vadom L. Rozbkov

Candidate of Science, Economics, Senior Lecturer, Department of Property Assessment and Management, Kazan State University of Architecture and Engineering

Nailia M. Zaripova

Student, Kazan State University of Architecture and Engineering

The concept of building social communities for adults

Abstract

The article deals with the Russian and foreign experience in the construction and functioning of social communities for adults. The authors developed and presented the concept of social settlement, make recommendations for the organization of its life, taking into account particulars of the health of elderly persons.

Keywords: social settlements, elderly persons, persons with disabilities, medical and health institutions, affordable housing, social communities