

УДК 721+728

Бачинська Л.Г., Терещенко О.Ю.

## РОЛЬ ПРИРОДНОГО ЧИННИКА ЯК ОДНОГО З КРИТЕРІЇВ ЯКОСТІ ВИСОКОКОМФОРТНОГО ЖИТЛА

Розвиток комерційної діяльності у пострадянський час і відповідна диференціація українського населення за рівнем матеріального статку обумовили сегментацію ринку нерухомості залежно від рівня вимог до комфорту. За умов руйнування української науки і відсутності досліджень у галузі сучасного житла різних категорій, особливо елітного, проектні фірми та будівельні компанії пропонують архітектурні об'єкти, в яких *високий рівень комфорту визначається механічним збільшенням параметрів і площі приміщень і квартир та розміщенням житлових будинків поблизу або в історичному центрі міста* (на прикладі Києва), що часто шкодить як умовам проживання (через загазованість, великий рівень шуму, складність організації транспортного руху та інженерної інфраструктури житлових утворень), так і архітектурному вигляду міста (для досягнення висунутих вимог і максимального економічного ефекту будують немасштабні відносно до міського оточення житлові комплекси, а для забезпечення контакту мешканців з природою під будівництво незаконно використовують території державних, історичних, культурних і природних заповідників). Безумовно таке споживацьке ставлення до зовнішнього вигляду древньої і величної столиці з часом призведе до її спотворення та понівечення.

Отже, для сучасного міського будівництва властиві такі тенденції: 1) диференціація житла за рівнем комфорту; 2) невизначеність в напрямку проектування висококомфортного (елітного) житла; 3) будівництво житлових споруд у вигляді комплексів з власною, незалежною від умов оточення геометрією [1]; 4) різна поверховість комплексів, але частіше за все – висотна; 5) інтенсивне засвоєння будь-яких незабудованих ділянок історичного центру міста; 6) поява “будинків у парку”; 7) засвоєння колишніх промислових територій вздовж заплави Дніпра для будівництва житлових комплексів в умовах рекреаційної зони та ін.

Що саме являє собою висококомфортне житло? Радянський досвід житлового будівництва сформував і залишив нам у спадщину фонд мінімального і примітивного за плануванням житла. Замовники, що мають кошти на будівництво житла відповідно до індивідуальних запитів (а до таких відносяться лише ті, хто працює у сферах фінансової діяльності, підприємництва, транспорті та управлінні [2]), як правило, не дуже поінформовані, і реалізація їх бажань істотно залежить від ступеню

професіоналізму та смаку виконавця-дизайнера. Таким чином, вибір шляхів формування комфортного житла в Україні відбувається стихійно.

Саме поняття “високої комфортності” трактується фахівцями по-різному: передбачають, що воно відбивається в індивідуальному виборі проектного вирішення родинної чарунки великої площі з високоякісним сучасним інженерно-технічним оснащенням, з обмеженою кількістю сусідів, так само заможних, у невисокій забудові історичної зони міста, у блокованих кондомініумах, заміських котеджах або закритих комплексах клубного типу [3]. Безумовно визнається оточення як важливий компонент “високої комфортності”: наявність природи – водоймищ, лісів, красивих пейзажів, що проглядаються з вікон житла – все це створює унікальність та екологічність умов проживання.

Темпи росту житлового будівництва в Україні за даними Держкомстату [4] значно уповільнилися у порівнянні з 1985 р. (радянським періодом історії нашої країни до початку перебудови). У 1985 р. об’єми житлового будівництва дорівнювали 19,193 млн. м<sup>2</sup> житла, у 2000 р. цей показник складав лише близько 20%, а у 2008 р. збільшився вже до 54,7%. Але у 1985 р. частка будівництва індивідуальними забудовниками у загальному об’ємі житлового будівництва дорівнювала лише 24,2%, а у 2004 р. – понад 60% і у 2008 р. – 55,5% (див. рис.1). Тобто відбувається уповільнення темпів будівництва, збільшення частки забудови індивідуальними забудовниками, а також утворення значних об’ємів недобудованого житлового фонду через гонитву будівельних компаній за накопиченням майданчиків для нового будівництва і розпорошення інвестицій за безліччю об’єктів.

Серед інших видів житла елітне житло, яке обумовлено постійним попитом заможних замовників, - це на сьогодні єдиний вид нерухомості сталого розвитку.

Дослідження компанії Соцмарт [5] засвідчили, що саме в Києві зосереджена більшість заможних людей, що будівництво соціального житла не відбувається, житло “економ-класу”, що сформоване переважно з однодвокімнатних квартир і зводиться у “спальних” районах міста, складає приблизно третину загального об’єму будівництва у столиці, частка елітного житла (класів “преміум” та “де-люкс”<sup>1</sup> – трохи перевищує 20% (див. табл.). Цей останній тип житла поданий або будинками клубного типу або багатоквартирними комплексами з розвиненою інфраструктурою обслуговування і великим паркінгом, як правило, розміщеними у центрі міста (переважають Печерський та Шевченківський райони).

---

<sup>1</sup> Розподіл житлової нерухомості на класи “де-люкс”, “преміум”, “бізнес”, “економ” та “соціальне житло” прийнятий навесні 2006 р. радою директорів Української будівельної асоціації і не є офіційним [6].

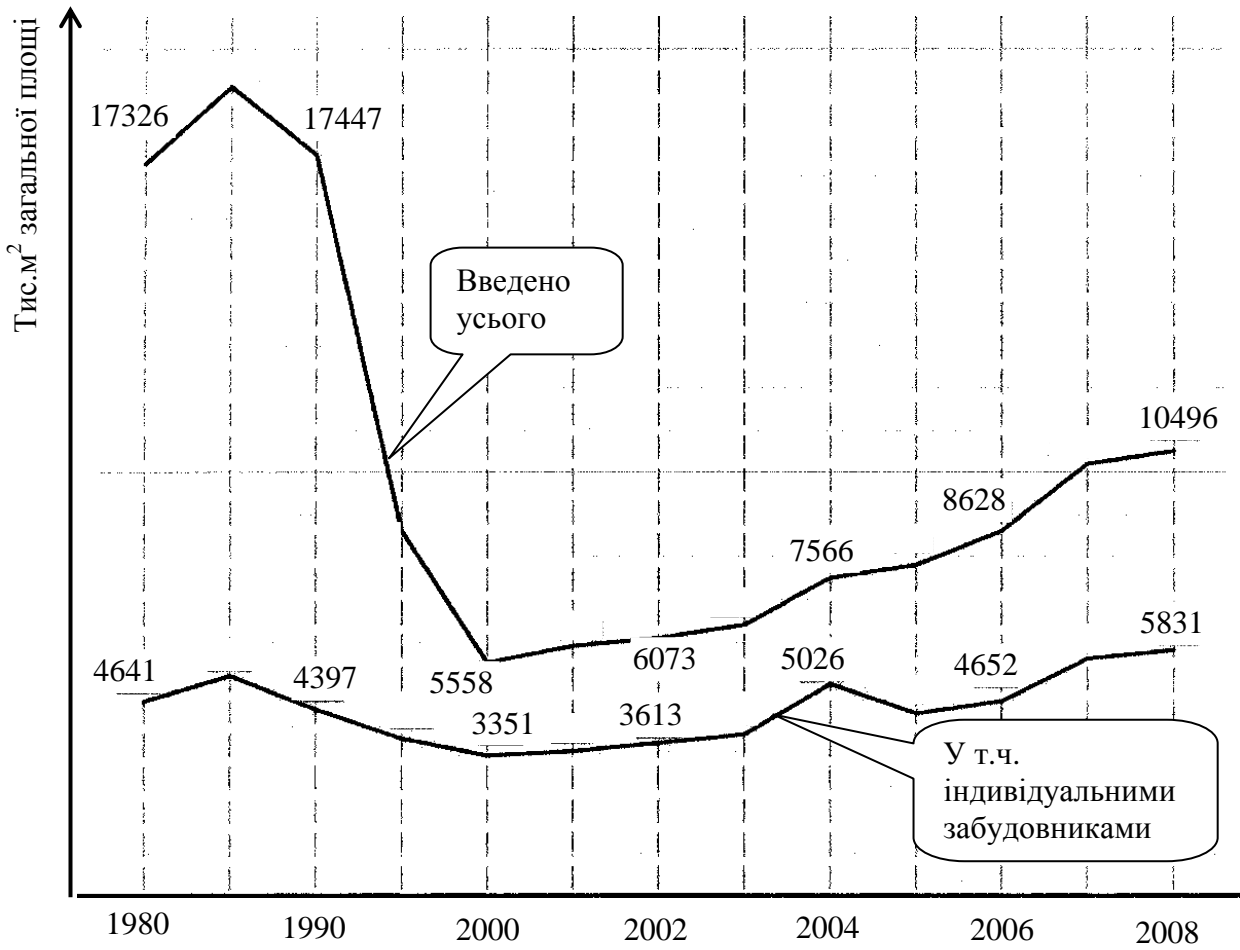


Рис.1. Введення в експлуатацію житла по роках

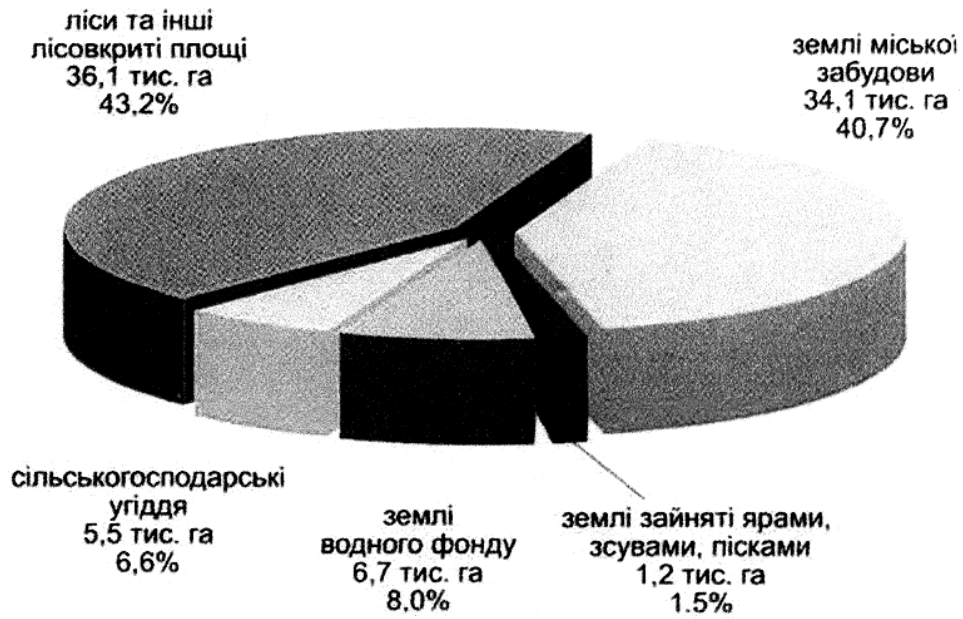


Рис.2. Структура земельного фонду м. Києва

Таблиця

**Розподіл за класами кількості житлових об'єктів м. Києва, що будуються  
(за даними компанії “Соцмарт”)**

Клас	Кількість будинків/комплексів, %
Економ	33
Економ-бізнес	8
Бізнес	23
Бізнес-преміум	14
Преміум	21
Де люкс	1

Покупці елітного житла – це ті, хто обіймає керівні посади, знаходиться на відповідальній роботі, постійно перебуває в інформаційно-насиченому просторі, у контакті з безліччю людей, має активну розумову діяльність, що призводить до емоційної втоми, стресів, нервового перенапруження, негативно впливає на стан здоров'я, і через це виникає гостра потреба у *забезпеченні за допомогою житлового простору рекреаційно-реабілітаційної функції*. Ця функція реалізується у достатньому за розмірами просторі, обладнаному відповідно до індивідуальних потреб, психології та смаку замовника, а також у можливості спілкування з унікальною природою довкілля. Житловий простір по відношенню до стиснутого робочого простору мегаполіса мусить формуватися за *принципом контрасту*. Такі очевидні орієнтації на створення елітного житла. Чи відповідають цим завданням обрані для будівництва ділянки Печерського і Шевченківського районів? Чи не заважатиме неминуче зростаюча щільність забудови історичного центру столиці комфорту проживання у комплексах елітного житла? Чи можливе у Києві будівництво елітного житла у рекреаційних зонах міста – біля води, у лісі, на галявинах?

Структура земельного фонду Києва за даними на 1.01.2003 р. [7] тільки на 40,7% була зайнята забудовою. Решта територій була представлена лісом (43,2%), ярами, пісками, місцями зсувів (1,5%), сільськогосподарськими угіддями (6,6%) і водною поверхнею (8,0%) (див. рис.2). З площі під забудову 16,1% належить промисловим об'єктам. Ведуче місце у структурі земельного фонду Києва обіймають території зелених насаджень (їх площа становить 6,86 тис.га), на 1 мешканця їх припадає 214 м<sup>2</sup>. Площа зелених просторів Києва використовується у природоохоронних, рекреаційних, оздоровчих та культурно-історичних цілях. Міська периферія – це лісові та лучні простори, що формують навколозабудовне оточення і потребують збереження та охорони.

З точки зору придатності використання визначимо *основні вимоги до території для висококомфортного житла*: 1) особливості місцеположення – ділянка повинна знаходитися у сприятливих природних умовах – візуальних та екологічних; 2) врахування діючих техногенних чинників – відсутність шуму,

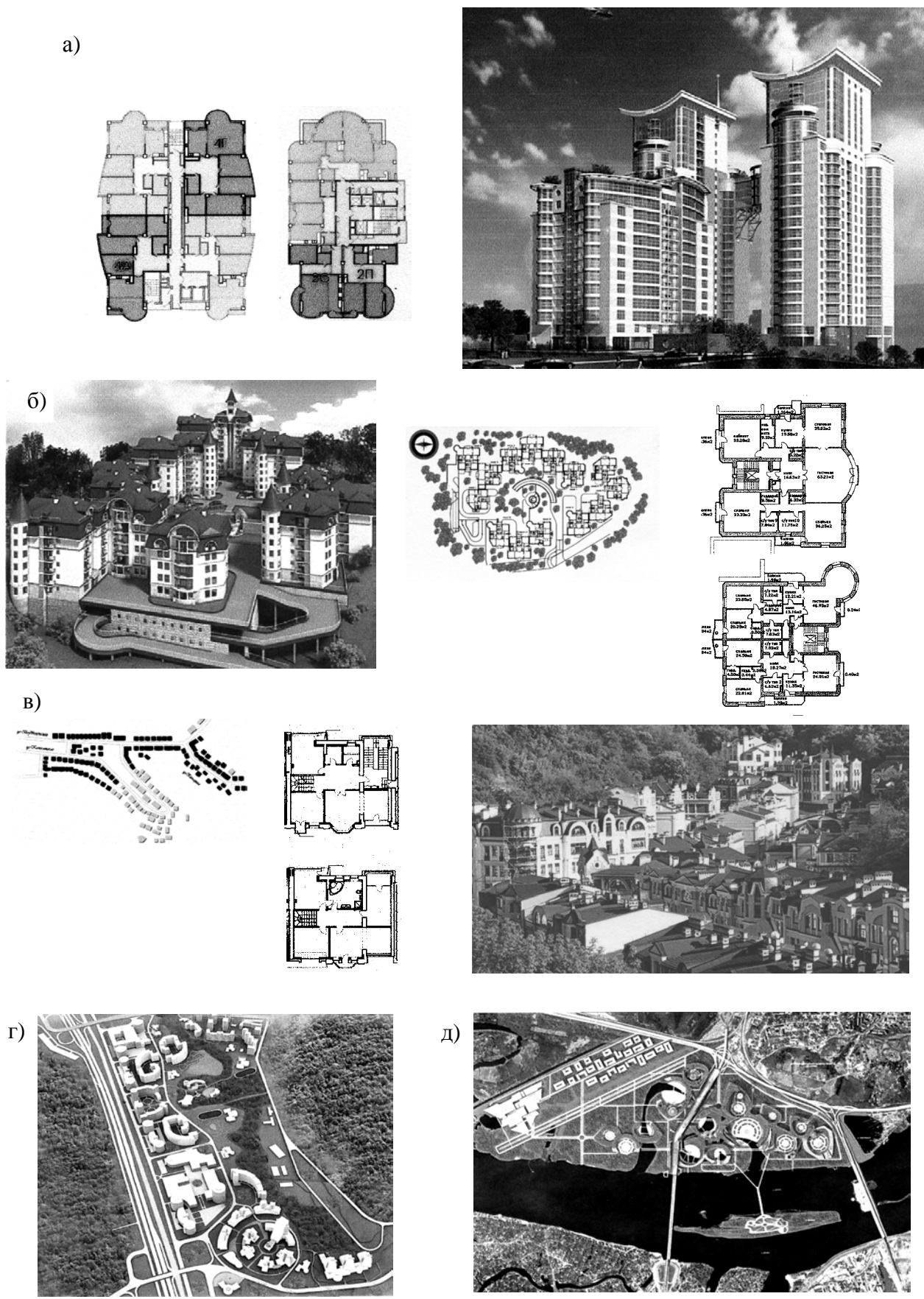
понаднормативного забруднення атмосфери, води, ґрунту та насаджень; 3) умови законності використання земель, які не повинні відноситися до територій громадського використання та тих, що знаходяться під державною охороною.

За генпланом розвитку Києва до 2020 р. [7] передбачено включити рекреаційні території у його проектні межі (ліси, акваторії водоймищ і водотоків), землі сільськогосподарського призначення (усього 16,7 тис.га, з яких під будівництво буде відведено тільки 5,0 тис.га – 30% - решта використовуватиметься як охоронні земельні зони) і 28 населених пунктів з сусідніх районів Києва, половина населення яких працює у столиці. В зв'язку із розширенням міських кордонів передбачають подальший розвиток транспортної системи: відведення транзитного транспорту за межі міста, будівництво об'їзних залізничних та автошляхів з включенням їх у систему міжнародних коридорів, використання залізничного та водного транспорту для міських перевезень, реконструкцію існуючої системи автотранспорту і розвиток усіх видів міського транспорту, особливо екологічного. Також генпланом передбачено поліпшення довкілля (покращання якостей атмосфери та води), захист від негативних фізичних чинників (електромагнітного та радіологічного випромінювання), ліквідацію зон екологічного ризику (переміщення і ліквідацію небезпечних промислових підприємств, захист територій від затоплення, негативних геологічних процесів тощо). Змінюється функція прибережних промислових і комунально-складських територій Києва: Рибальського півострова, гавані у районі Подолу, Телички та Корчуватого – колишні периферійні райони, а тепер достатньо наближені до центру – спустіли, промідприємства через економічні причини втратили свої попередні потужності, і господарська діяльність в них призупинена. За новим генпланом столиці ці райони є резервом для будівництва нових ділових та житлових комплексів і формування водно-рекреаційної зони Києва.

Таким чином, території для нового будівництва в умовах унікального природного оточення в Києві є, але вони не великі і потребують великої уваги з боку державної влади, органів санітарного контролю і головного архітектурного управління, потребують охорони та реорганізації.

Отож, проаналізуємо і порівняємо досвід проектування і будівництва комплексів висококомфортного житла і житла в умовах рекреаційних зон в Україні, Росії та європейських країнах з метою виявлення переваг (як основи для подальших рекомендацій) і недоліків (для подальшого їх усунення).

На рис. 3 наведені приклади українських міських комплексів різної поверховості: висотного (“Тріумф”), середньоповерхового (“Альпійський”) та малоповерхового (“Воздвиженка”), а також пропозиції ДО “Центр містобудування і архітектури” для забудови територій Корчувате та Н.Теличка.



**Рис.3.** Комплекси висококомфортного житла в м.Києві: а – ЖК “Тріумф”; б – ЖК “Альпійський”; в – ЖК “Воздвиженка”; г та д – Корчувате та Нижня Теличка (ДО “Центр містобудування і архітектури”, гол.арх. – В.І.Книш)

Українська будівельна асоціація встановила перелік вимог до формування комплексів житла відповідно до визначених нею типів – “де-люкс”, “преміум”, “бізнес-клас”, “економ-клас” та “соціальне”. Стосовно містобудівного вирішення для перших двох типів, що відносяться до висококомфортного житла, обов’язково розміщення близько до історичного та адміністративного центру – для класу “де-люкс” – перша зона, для “преміум” – друга з пішохідною досяжністю до метро – до 10 хв., необхідна також наближеність до міських зон відпочинку, віддаленість від промоб’єктів – понад 5 км.

*Особливості формування комплексів висококомфортного житла в Україні:* 1. *Містобудівний аспект.* У проаналізованих прикладах комплексів елітного житла у Києві просліджується дві закономірні тенденції вибору місця розташування майданчика забудови: розміщення безпосередньо в умовах історичного або ділового центру (з обмеженою придомовою територією) або на відносній відстані від центру, але в межах транспортної доступності, при цьому територіальна віддаленість компенсується значно більшою придомовою ділянкою (а в певних проектах саме наявність рекреаційної зони на території комплексу разом з транспортною доступністю є ключовими аспектами у виділенні комплексу у розряд комфортного для проживання).

2. *Поверховість* комплексів визначається більше містобудівним розташуванням об’єктів, ніж зручністю проживання: в центрі міста – від 12 до 24 поверхів, на відносній відстані від центру у сприятливих природних умовах понижується до 5-9 поверхів, а у приватній забудові – середня поверховість становить 3 поверхи. (Порівняємо з вимогами УБА: для “де-люкс” – до 7 поверхів з двома квартирами на поверсі та не більше 30 квартир усього у споруді, а для “преміум” відповідно 8-12 поверхів, до чотирьох квартир на поверсі і приблизно до 30 квартир в будинку).

3. *Комплекс обслуговування* (соціальна інфраструктура споруди). За пропозиціями УБА рекомендовані фітнес-центр, басейн, кондитерська та міні-маркет, холодильник для міхів, приміщення для миття собак, дитячий клуб, відділення банку, медичний центр та аптечний кіоск, приймальний пункт побутового обслуговування, паркінг, система внутрішньої безпеки та контролю доступу. Усі київські об’єкти мають обладнану прибудинкову територію з дитячим майданчиком, підземний паркінг та різну за складністю систему охорони. Медичний центр, холодильник для міхів та приміщення для миття собак відсутні у всіх прикладах. Поширеними видами обслуговування є фітнес-центри, цілодобові магазини та відділення банків, також у комплекс включають салони краси, масажні, сауну, кімнату для переговорів та банкетну залу.

4. *В об’ємно-просторовому вирішенні та формуванні зовнішнього вигляду* використовують псевдостилі (барокові та класичні деталі, пропорції, побудову

фасаду, членування об'єму, який є збільшеним відносно аналогів) та еkleктику, що, з одного боку, обумовлено артикуляцією оточення (історично сформованого середовища), з другого, бажанням підкреслити за допомогою багатой пластичності фасадної структури, складного силуету, автономної композиції комплексу незалежність соціального стану можновладців.

*Досвід проектування висококомфортного житла у Росії* мало відрізняється від українського, вважається, що Україна запізнюється відносно Росії на 2-3 роки у будівництві елітного житла. У Москві та на її околицях цей вид житла класифікують по трьох категоріях: житло класу "А" (люкс), класу "В" і субелітне – класу "С", основні вимоги до яких мають такі параметри: для класу "А" – це відмінне місцеположення, малоквартирність і адекватне соціальне оточення, клас "Б" відрізняється лише розташуванням і кількістю квартир у будинках (будинки класу "А" можуть бути розміщені тільки в історичному центрі і мати не більше 30 квартир, а частіше – 15-20, місць будинків класу "В" значно більше, а число квартир сягає 50-200).

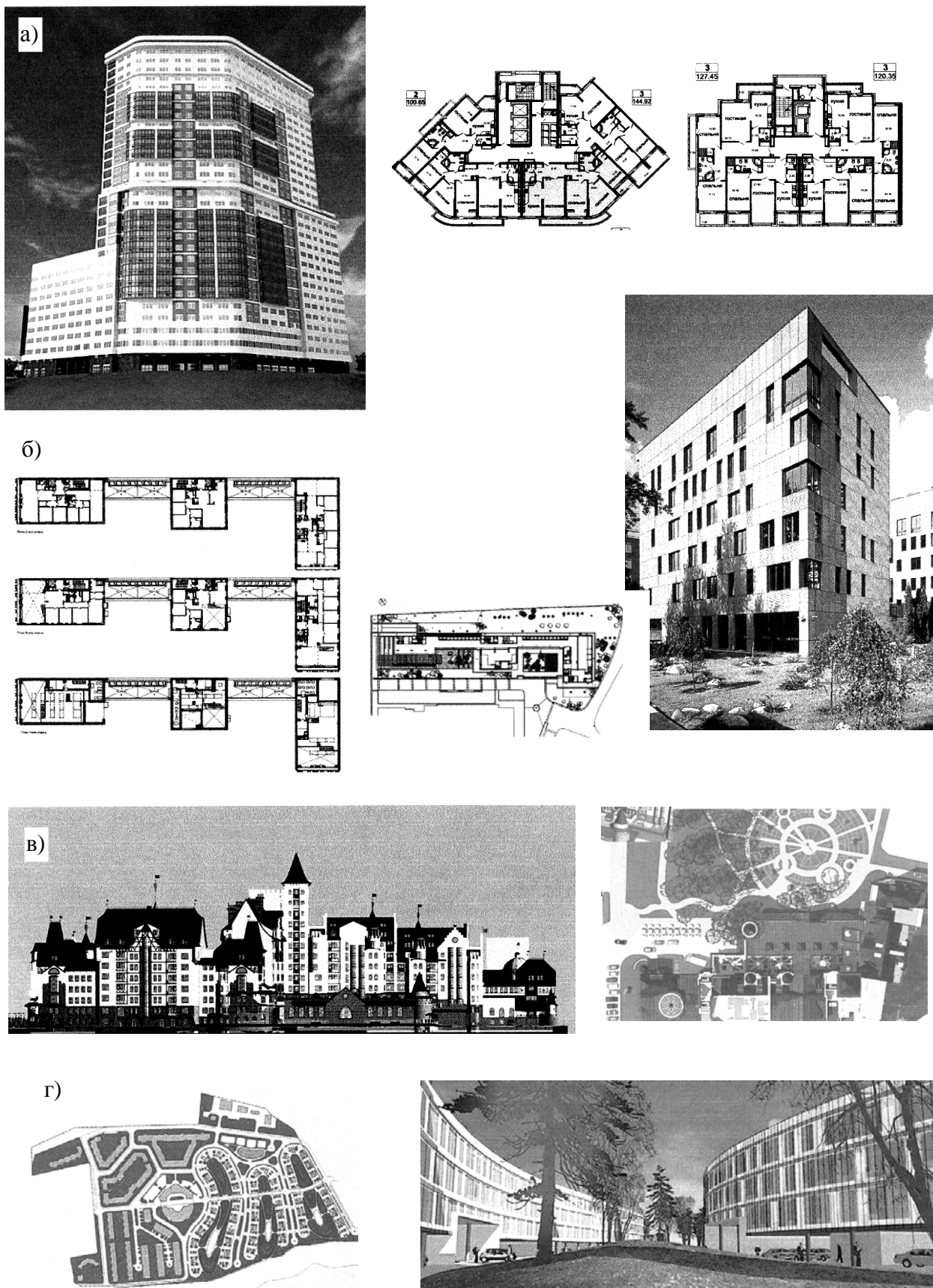
З точки зору *містобудівних чинників* для проектних пропозицій комплексів елітного житла пріоритетним є історичний центр, але за унеможливлення забезпечити чисте повітря і шумоізоляцію цього району переваг набувають території у сприятливих природних умовах, які дозволяють комплексно підходити і до забудови і до організації внутрішньої інфраструктури. Споруди переважно середньоповерхові (що для України скоріше є виключенням). Новою тенденцією є збільшення висоти приміщень до 3,8-5,1 м. Вимоги до видів обслуговування схожі з українськими, і так само для них властива варіантність об'єму закладів (від повного набору видів обслуговування до повної відсутності). В умовах мегаполісу цінується наявність зелених насаджень.

У *плануванні квартир* спостерігаються певні відмінності від українських проектів: в більшості квартир на момент продажу повністю відсутні перегородки або влаштовані лише сантехнічні приміщення задля вільного планування; є приміщення, освітлені "другим світлом"; літні приквартирні приміщення перетворюються на еркери або з'являється суцільне застакнення кімнат; виникають нові, прогресивніші просторові рішення квартир.

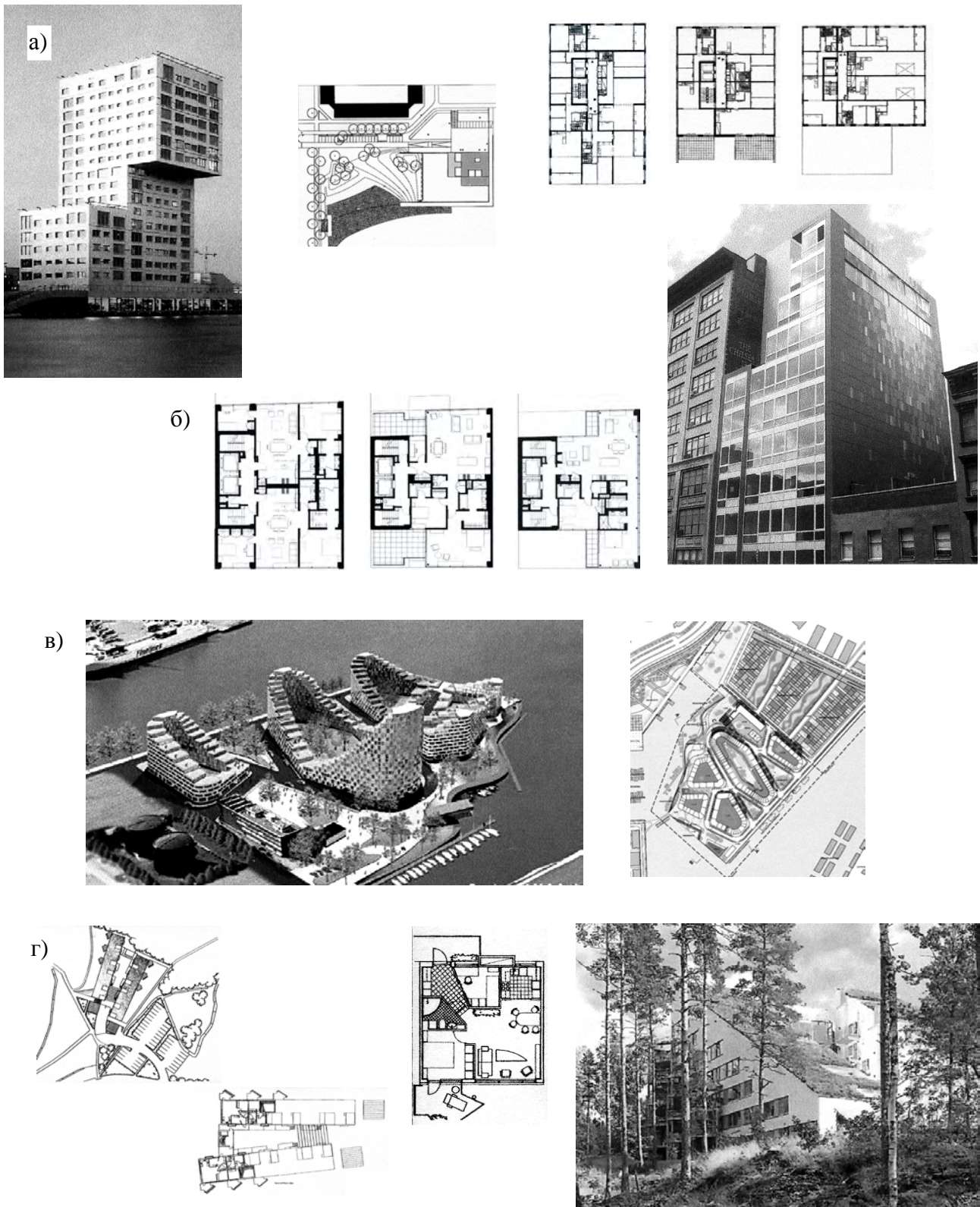
*Архітектурно-естетичні якості* забудови споріднені з українськими, але домінують псевдо– та неокласичні напрями з використанням сучасних матеріалів, конструкцій і технологій (сучасна еkleктика) на відміну від українських барокових тенденцій (рис. 4а). Завдяки європейській інтеграції та культурному обміну виникають взірці раціоналістичної архітектури (рис. 4,б,г).

За *закордонним досвідом*, для якого властиві широкий спектр пропозицій житлових комплексів за призначенням, комфортністю, розташуванням та

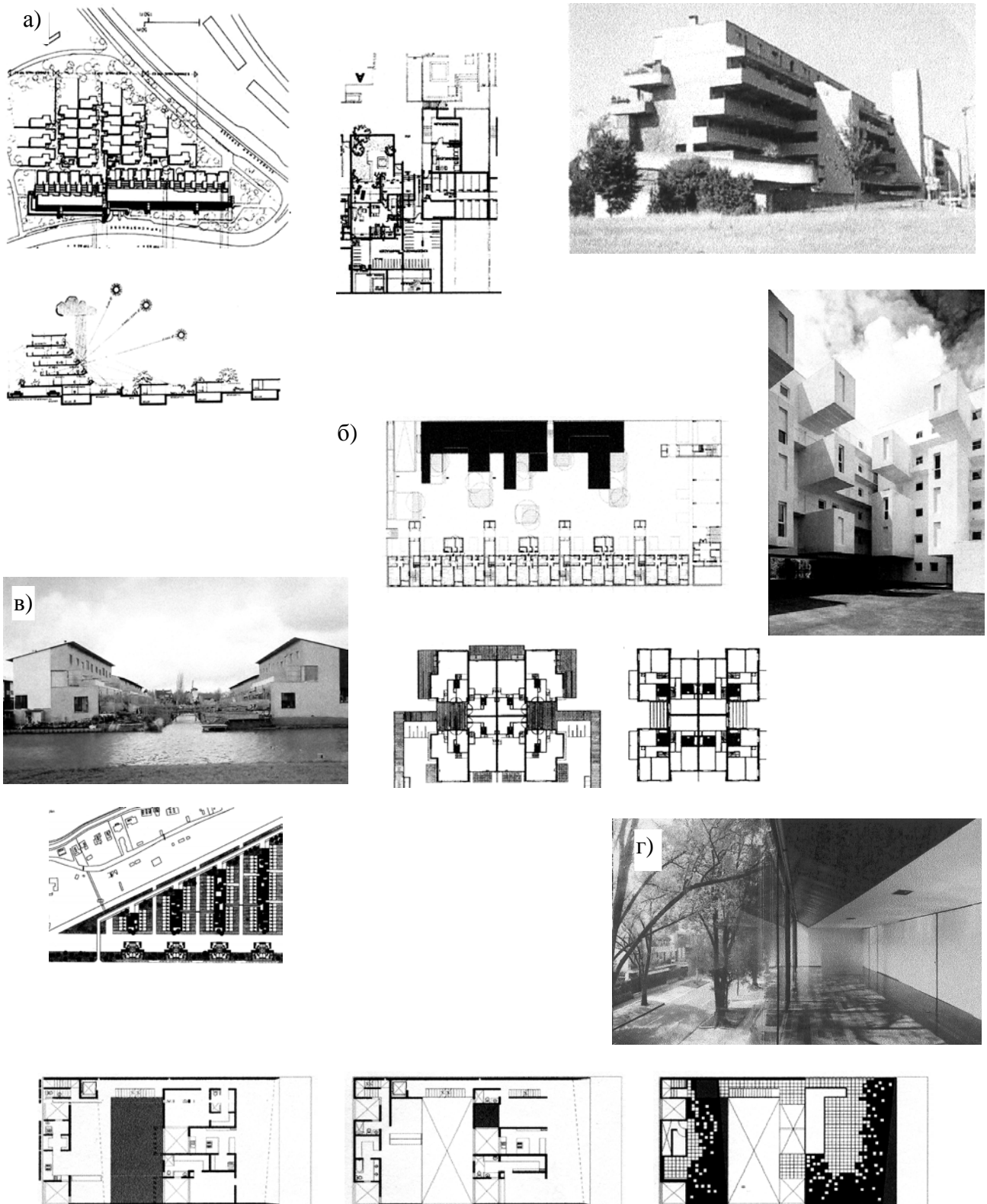




**Рис. 4.** Комплекси різної поверховості висококомфортного житла у Росії:  
 а – ЖК “O2XYGEN”; б – ЖК “Copper House”, арх. С.Скуратов, В.Рижкова та ін.;  
 в – “Green House” ; г – ЖК “Новая Скандинавия”



**Рис. 5.** Європейські висотні та багатоповерхові комплекси висококомфортного житла: *a* - ЖК "Silverline Tower", Claus en Kaan architecten, others, Almere, The Nederland ; *б* - ЖК "Avant Chelsea", Christine Harper, New York, USA; *в* - ЖК "Hanasari Residential Area", ALA Juho Gronholm, others, Helsinki, Finland ; *г* - ЖК "Experimental House", Helin&Siitonen, Boras, Sweden



**Рис. 6.** Європейські середньо- та малоповерхові комплекси висококомфортного житла:  
*a* – ЖК “Tapachstrasse Terrace Apartments”, Faller Peter&hermann Schroder, Stuttgart, Germany;  
*б* – ЖК “Carabanchel Housing”, Ignacio Borrego, Nestor Montenegro, Lina Toro, Madrid, Spain;  
*в* – ЖК “Nieuw Terbregge”, Mecanoo architecten b.v., Rotterdam, The Nederland ; *г* – ЖК “CB 30 Building”, Dellekamp arcuitectos+Juan Pablo Maza, Colonia Polanco, Mexico

пріоритетами, першочерговими за впливовістю на формотворення комплексу чинниками є конфігурація ділянки та поверховість споруд, що визначається бажанням замовника, пропозиціями проектувальника та рівнем переваг житла. Сучасне комфортне житло більше орієнтоване на середню та малу поверховість (у 3-5 поверхів з 1-2 квартирами на поверсі), а будівництво багатоповерхових житлових споруд є актуальним лише для економічного та соціального житла, яке частково чи повністю споруджується за державний кошт, і через це повинно залишатися маломістким за витратами<sup>2</sup>. Елітне житло великої поверховості скоріше є виключенням і може з'явитися тільки в районах ділового та культурного центру міста. Поширеним є тип житла у рекреаційних зонах, так зване “житло на межі з природою”, яке відрізняється від інших типів принципами забудови, структурою споруди і окремих помешкань, в основі побудови якого міститься ідея візуального контакту з оточенням.

У зібраних прикладах житлових комплексів спостерігаються декілька *прийомів співвідношення житлової споруди і природного оточення*: а) відносно інертна та аскетична конфігурація житлового утворення, переважно лінійна, надає умови рівноцінного для усіх візуального контакту з природою (ділянки можуть бути територіально обмеженими або з розвиненим природним ландшафтом за умов мінімального його пошкодження – див. рис.5,а та рис. 8, перша позиція); б) достатньо складна конфігурація житлового комплексу на ділянці з частково штучним залученням об'єкту в існуючі природні утворення, візуальні природні домінанти різняться залежно від розташування квартири у комплексі (рис. 5,г та рис. 8, друга позиція); в) максимальна забудова за умов підвищення щільності або найбільшої насиченості ділянки із залученням природного оточення до внутрішнього простору та об'єму житлового утворення, при цьому з'являються, крім природних домінант, альтернативні штучні (рис. 5,в і 6, б-г та рис. 8, третя позиція).

Структура житлового комплексу залежить від просторових розмірів ділянки, містобудівного її розташування, категорії комфортності житла, рівня інфраструктури обслуговування, а також від густоти заселення. Розвинена інфраструктура властива комплексам підвищеної поверховості, що відповідає вітчизняній практиці, але у специфічних умовах розміщення житла народжуються особливі форми обслуговування, приміром, у комплексах біля води – причали водного транспорту, приміщення для зберігання судноплавних засобів, особливу увагу приділяють благоустрою простору “контакту” з водою.

Отже, закордонний досвід демонструє *інтеграційні процеси “природа-житло” на різних рівнях*: а) рівень “природа-ділянка забудови” через

---

<sup>2</sup> А цього можна досягти за допомогою ефективного використання земельної ділянки, коридорної або інших типів структури з великою кількістю квартир на поверсі.

“втручання” природи у систему планування, зонування території, види благоустрою і обладнання як відповідну її реакцію на появу урбанізованих елементів в природному оточенні; б) на рівні “природа-структура споруди” через специфічні форми споруди, які інколи за певних умов призводять до використання додаткових штучних утворень природи у структурі; які обумовлені необхідністю забезпечити контакт з природою усіх або більшості помешкань комплексу; через появу нових видів обслуговування, пов’язаних з активізацією взаємодії людини з природою; в) на рівні “природа-односімейне помешкання” – це активне включення природних елементів (рослин, газонів, заощення з природних матеріалів) до житлової чарунки та розкриття цієї чарунки на оточуючий простір.

*Тип контакту окремого помешкання з природним оточенням* залежить від поверховості житлової споруди, він може бути: а) безпосереднім при влаштуванні терас при квартирах нижніх поверхів, при організації штучних приквартирних садів в середніх або верхніх поверхах із застосуванням експлуатованої покрівлі (за умов усунення відчуття негативного впливу висоти на людину); б) опосередкованим через різноманітні “буферні” зони та в) просто візуальним. Для поверховості вище 7 поверхів доцільними є тільки останні два варіанти зв’язку помешкання з природою, а у спорудах у 25-40 поверхів при відсутності спеціально організованих прогулянкових просторів мешканці квартири мають лише огляд довкілля через заклені отвори (рис. 7).

Архітектурна виразність житлових комплексів формує психологічний комфорт, задовольняє естетичні потреби людини, що особливо слід враховувати під час проектування комерційного житла підвищеного комфорту, замовниками якого є заможні люди, фінансова та професійна реалізація яких потребує наочного втілення в унікальності місця їх проживання та його образності. А ці якості передбачають відповідну реакцію архітектури на оточення. Реакція може бути активною (об’єм споруди контрастує з оточенням) або пасивною (об’єм споруди, сполучний з природою, імітує природні контури). Ідея влиття архітектурного об’єму інколи трактується досить буквально (комплекси біля води мають хвилясті контури – рис. 5, в), але, коли образність підкріплена функціональною доцільністю, цей підхід є функціонально виправданим і візуально приємним. За умов середньої поверховості тематичний задум пластики об’єму споруди спрацьовує менше, тому більшу увагу проектувальників привертають дрібніші деталі: кольорове вирішення, опорядження фасадів, конфігурація, розмір та колір вікон, огорожень галерей, терас тощо. Але так само, як і в об’ємі споруди, для вирішення фасаду ймовірні два напрямки - злиття з природою або контрасту. Перший напрямок здійснюється за допомогою так званого “графічного” засобу

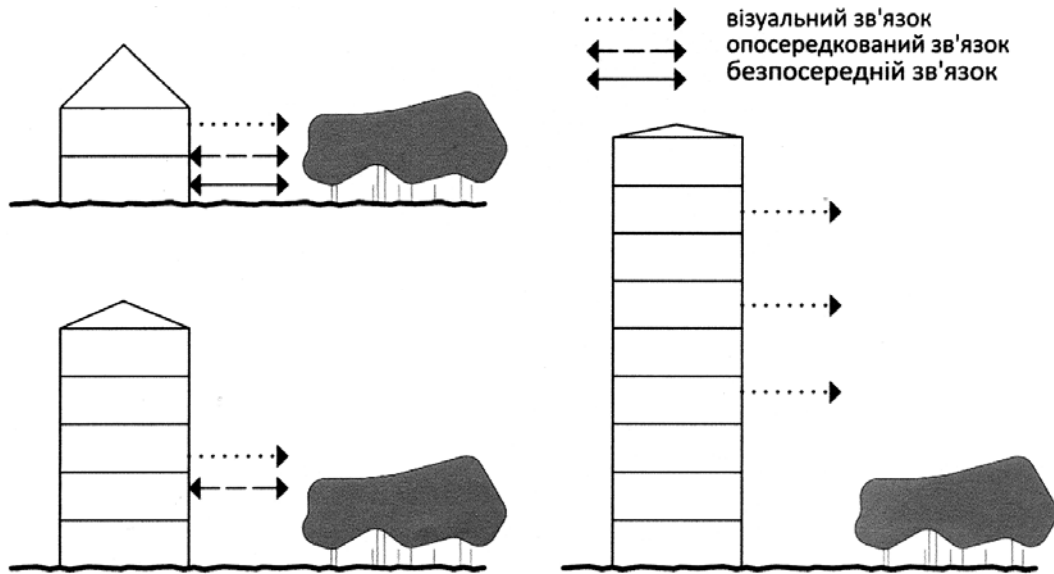


Рис. 7. Залежність виду зв'язку житла з оточенням від поверховості будинку

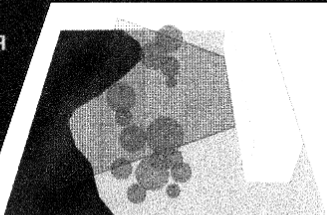
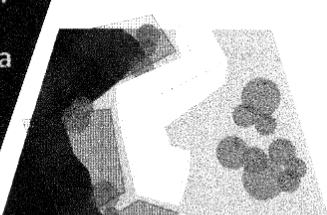
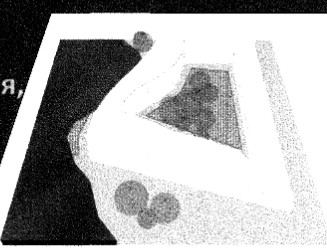
КОНФІГУРАЦІЯ ЗАБУДОВИ	ВІЗУАЛЬНІ ДОМІНАНТИ	ОБЛАСТЬ
<p>відносно інертна конфігурація житлового утворення</p> 	<p>природні візуальні домінанти, переважно однакові для всіх</p>	<p>застосовується на територіально обмежених ділянках, або на ділянках з розвиненим природним ландшафтом для забезпечення мінімальної шкоди природному середовищу, та створення максимального візуально сприятливого простору, та орієнтацією усіх житлових чарунок на природне оточення</p>
<p>складна конфігурація житлового утворення на ділянці</p> 	<p>візуальні домінанти природного походження, відрізняються в залежності від розташування квартири в комплексі</p>	<p>застосовується за умови відповідності розмірів ділянки та необхідності збільшення густоти населення відповідної ділянки, або за умови відсутності домінуючого візуального орієнтира, збереження природного ландшафту є менш пріоритетним</p>
<p>максимальна забудова ділянки проектування, створення замкнутого або напів-замкнутого контуру</p> 	<p>характерне існування, окрім існуючих природних, альтернативних штучних візуальних домінант, відрізняються в залежності від розміщення квартири можлива повна заміна природних орієнтирів штучними</p>	<p>застосовується при підвищенні щільності та максимальній насиченості забудови при умови великої за розмірами ділянки будівництва</p>

Рис. 8. Типи забудови та їх зв'язок з природним оточенням

оформлення фасаду (використання відносно “природних” кольорів та мотивів), графічно-технологічного (застосування природних матеріалів підкреслено їх технологічною трансформацією) та технологічного (примінення природних матеріалів і сучасних технологій озеленення покрівель та фасадів). Контраст фасаду з природою забезпечується акцентуванням прямолінійного контуру форми вікон, членувань фасаду та форми об’єму відповідно до вимог технології будівництва, штучності матеріалів і неспорідненості кольорової гами з довкіллям.

Отже, в порівнянні з європейськими країнами Україна лише вступає на шлях формотворення висококомфортного житла, і перші кроки в цьому напрямку не завжди вірні (стосовно вибору місця розташування, поверховості, структури будинку і квартири, стосовно ігнорування можливостей широкого використання природного оточення у житлових комплексах і для формування їх образу, а також недостатньо осмисленого відповідно до сучасних потреб застосування технологій будівництва, конструкцій і матеріалів).

Підсумки порівняльного аналізу досвіду проектування житлових комплексів підвищеної комфортності у різних країнах дозволили сформулювати основні вимоги до їх утворення. Основною тезою висунуто *принцип формування висококомфортного житлового комплексу на природі*, що потребує обґрунтування нових завдань і рекомендацій по його створенню.

*А. Завдання щодо формування оточення комплексів:* 1) житловий комплекс необхідно опрацьовувати як контрастне по відношенню до місця активної праці робітників бізнесу, системи фінансування, державного управління, авіатранспорту [2] середовище для повноцінної реабілітації їх фізичного та розумового стану в умовах помешкання з передбаченими двома варіантами організації останнього: з місцем праці “на дому” та ймовірним прийомом відвідувачів або без такого (обидва варіанти потребують нових вимог до генплану, структури споруди та квартири); 2) для реалізації цього завдання потрібно обирати такі ділянки: а) з унікальним ландшафтом (що вимагатиме їх пошуку, постановці на облік, збереженню та захисту з боку відповідних органів, обережному їх використанню під забудову з одночасним втіленням проектів вдосконалення системи насаджень, формування рослинності, водоймищ тощо); б) з близьким розташуванням до транспортних вузлів при одночасній ізоляції ділянки від негативного впливу транспорту; в) з близько розташованим комплексом повноцінного різноманітного за видами обслуговування; 3) на ділянці забудови необхідно передбачати близько та зручно до помешкань розміщений паркінг з достатньою кількістю місць для збереження автомобілів, але ізольований від житла, та зручну систему сміттєвидалення.

*Б. Завдання щодо формування споруди висококомфортного житлового комплексу<sup>3</sup>* - необхідно дотримуватися: 1) поверховості не більше 6-7 поверхів та не більше 1-2 квартир на поверсі; 2) забезпечення умов зручного огляду оточуючого ландшафту; 3) оригінальності вирішення композиції забудови, структури житлових споруд та їх зовнішнього вигляду; 4) відбиття тематичної спрямованості комплексу у його “формотворенні”, скоріше “розчинення” комплексу в оточенні, злиття з природою, ніж його контрасту; 5) можливості використання природних матеріалів у формуванні фасадів та замоцнення прилеглої території; 6) наявності великих терас та застелень для спостереження за природою в будь-який сезон року та “спілкування” з нею.

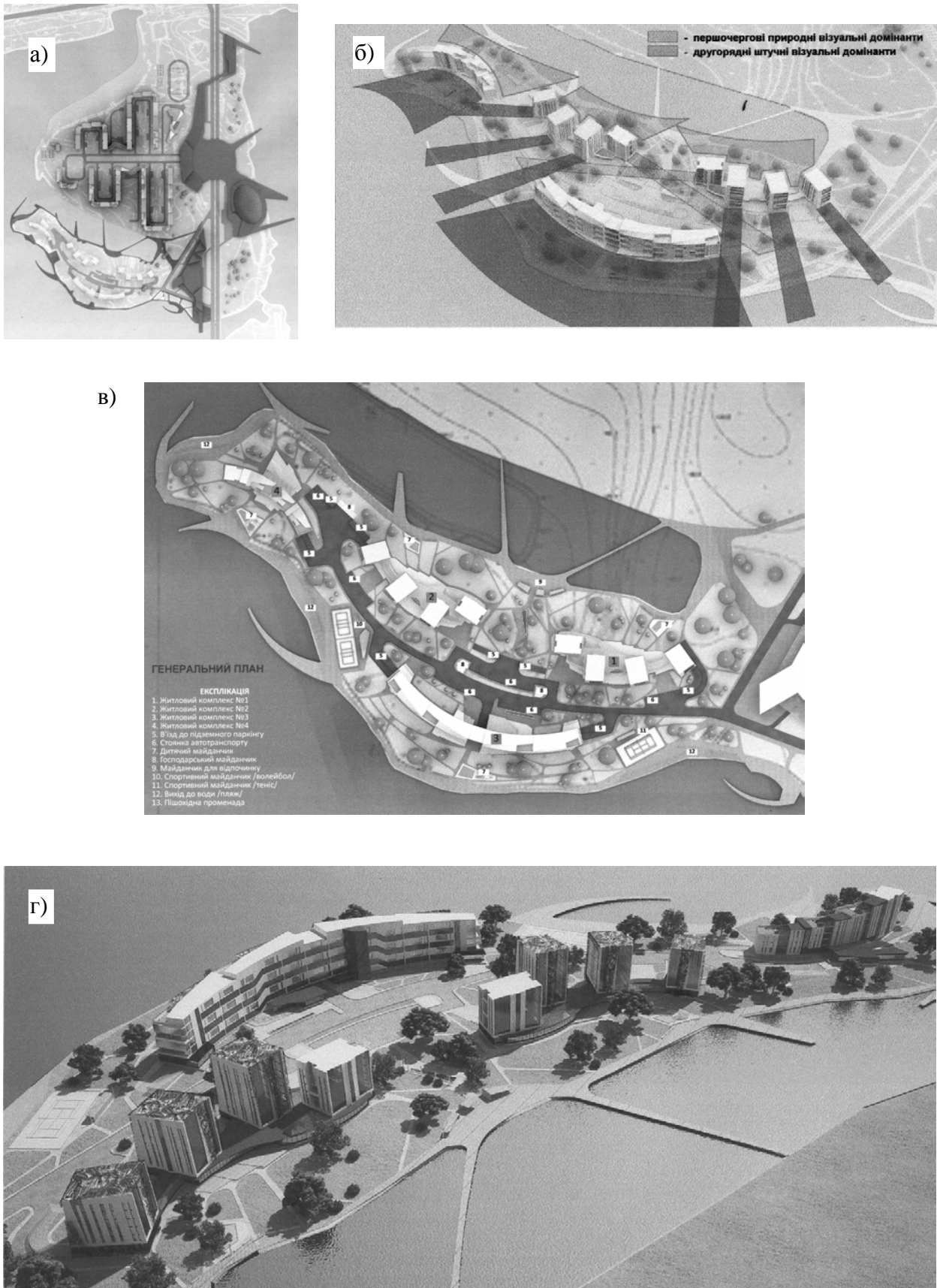
Ці завдання та рекомендації були опрацьовані у проекті, що є частиною магістерської праці О.Терещенко, комплексу висококомфортного житла у природних умовах Дарницького р-ну в м. Києві (рис. 10-11). Ділянка забудови комплексу знаходиться на вільній території умовного півострова, обмеженого природними озерами Тягле та Небріж, і генпланом розвитку столиці передбачена як резерв території, який не потребуватиме перепланування. Для неї властива складна конфігурація з помітним рельєфом (наявність перепаду висот до 3,5 м та штучних насипів до 8 м), занедбаний стан, озеленення більше чагарниками ніж деревами. Берег озер влітку частково використовується для неорганізованого відпочинку.

Інститут Київгенплан запропонував проект забудови півострова, за яким його територія розділена на дві частини транспортною артерією - продовженням просп. П.Григоренка, і трактується як потенційно житлово-рекреаційна через сприятливе водно-природне оточення. Однак, визначення ролі житлового району як спального для середнього шару населення продиктувало його планування за загальнопоширеними типовими прийомами, формальний підхід до вибору типів житлових будинків і їх зовнішнього вигляду та ігнорування особливостей довкілля.

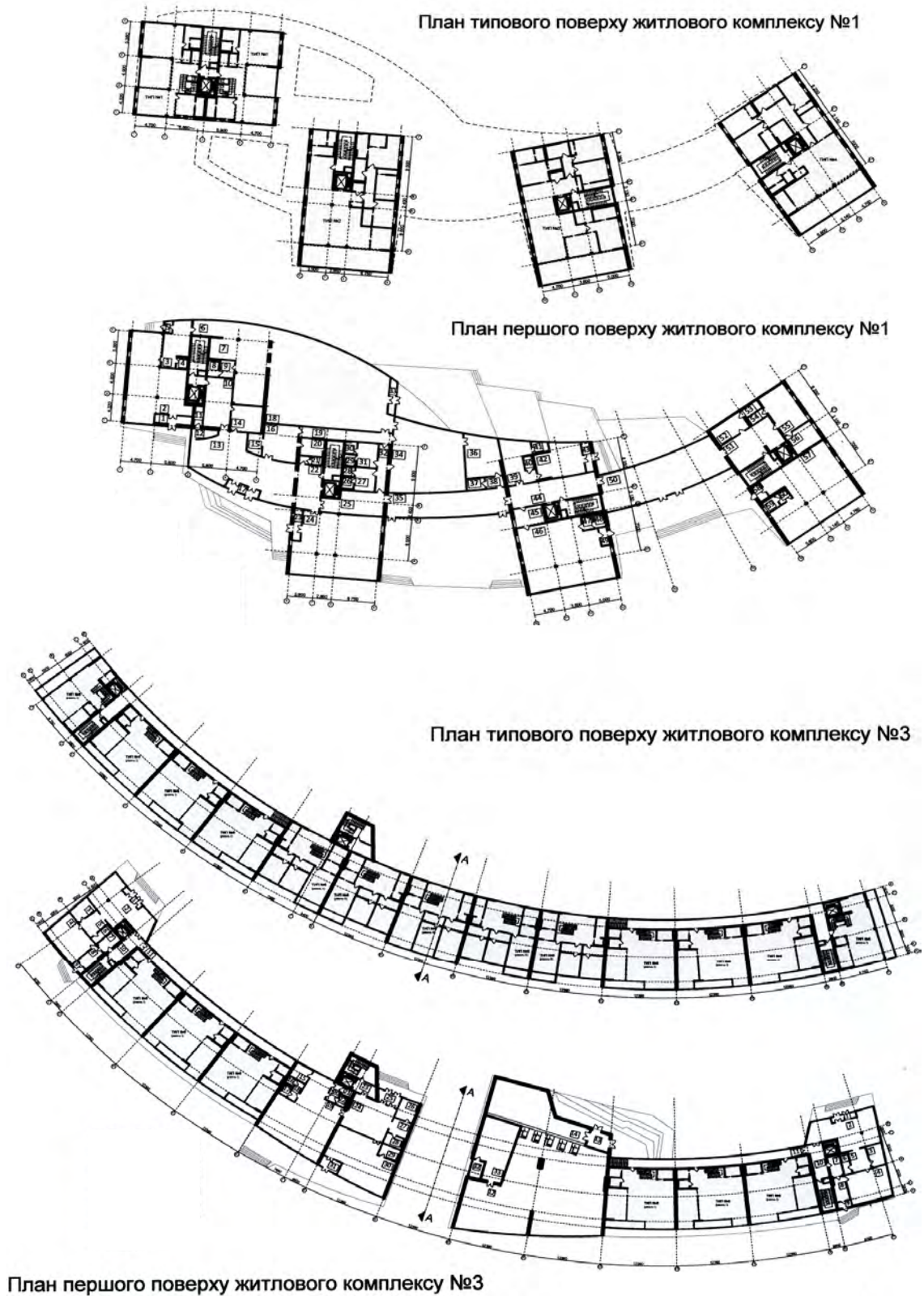
За проектом О.Терещенко збережена ідея організації міського транспортного руху через півострів, вздовж якого зосереджена зона громадського обслуговування. Для збагачення візуальної виразності громадські об'єкти різної форми та поверховості розташовані по обидва боки проспекту. У композиції їх розміщення передбачено, по-перше, їх чергування з уцілілими фрагментами зелені (для ускладнення та урізноманітнення візуалізації простору через використання прийому перцепції “погляд вправо – погляд уліво”) та, по-друге, збільшення поверховості забудови з півдня на північ (що посилює психологічне сприйняття логіки руху на даній ділянці і активізації діяльності населення в бік станцій метро та просп. М.Бажана). У громадській зоні

<sup>3</sup> Малоповерхові комплекси житла індивідуальних забудовників на приватних ділянках тут не розглядаються.





**Рис. 9.** Проект комплексу висококомфортного житла в природних умовах, Позняки-Осокорки, м.Київ (магістр архітектури – Терещенко О.Ю., науковий керівник – проф. Бачинська Л.Г., 2009): а – генплан; б - схема врахування візуальних природних доміант в забудові комплексу; в - план житлової забудови; г - перспектива забудови



**Рис. 10.** Проект комплексу висококомфортного житла, Позняки-Осокорки, м.Київ (магістр архітектури – Терещенко О.Ю., науковий керівник – проф. Бачинська Л.Г., 2009): плани поверхів житлових комплексів

передбачено влаштування зон торгівлі і громадського харчування, готельно-офісного центру, громадського паркінгу, системи закладів активного і пасивного відпочинку. Дворівневі пішохідні сполучення і променади сприятимуть розкриттю панорам на водні простори, мальовничість берегової лінії яких за проектом максимально зберігається та підкріплюється авторськими пропозиціями.

Для автономного розміщення комплексу від загальної території затокою відокремлена ділянка забудови, а від шумного проспекту звуковим та візуальним бар'єром слугує готельно-офісний комплекс. Композиція усєї забудови продиктована необхідністю забезпечити найсприятливіші візуальні умови для кожного помешкання з орієнтацією на берегову променаду, рослинність та водну поверхню. Затока використовується для різного за видами організованого відпочинку різних за віком та потребами верств населення.

Житловий комплекс складається з окремих 3-8-поверхових споруд (блоки №1 і №2 однотипні з 4 секціями та 1-2 квартирами на поверсі та загальним стилістом із закладами обслуговування, блок №3 – 3-5-поверховий, поєднує елементи галерейної та секційної структур, блок №4 – чотирисекційний з терасами та ступінчатим силуетом). У кожному блоку передбачено: підземний паркінг з розрахунку понад 2 автомобілі на родину та різноманітні види обслуговування (від дитячих кімнат до фітнес-центрів з басейнами).

Отож, в сучасних умовах напруженого темпу життя комплекси висококомфортного житла доцільніше розташовувати в природних умовах, тому що саме природа являє собою унікальний засіб відновлення психічних та фізичних сил людини. *І саме можливість проживання у сприятливому природному оточенні може бути розцінена як найкоштовніша особливість будинку*, яку слід підкреслювати орієнтацією кожного помешкання на унікальне довкілля. Враховуючи це, насамперед в столиці України необхідно існуючі резерви територій під перепрофілювання оцінити з точки зору винятковості їх ландшафту та визначити, як їх домінуючі чинники зможуть знайти адекватну і раціональну реалізацію.

### **Список використаних джерел:**

1. Бачинська Л.Г. Про деякі проблеми сучасного багатопверхового будівництва житла./Нові технології в будівництві. – 2007. - №1 (13). – С.36-38.
2. Бачинська Л.Г., Стогній А. Про вплив соціально-демографічної структури і купівельної спроможності міського населення України на номенклатуру і планування сучасного житла // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – К.: КНУБА, 2009. – Вип. 21. – С. 310-328.
3. Архитектурный взгляд на элитный дом./А.С.С. – 2004. - № 5.

4. <http://www.ukrstat.gov.ua>.
5. [www.socmart.com.ua](http://www.socmart.com.ua).
6. <http://u-b-a.com.ua/ua/class/>.
7. <http://genplan.kiev.ua>

### **Анотація**

В статті розглянуто значення природного чинника для оцінки якості житла, на основі порівняльного аналізу досвіду проектування комплексів висококомфортного житла в Україні, Росії та європейських країнах визначені особливості проектування таких комплексів у природних умовах. Надані рекомендації щодо містобудівних аспектів їх формування.

Ключові слова: природний чинник, комплекс висококомфортного житла, містобудівні аспекти.

### **Аннотация**

В статье рассмотрено значение природного фактора для оценки качества жилища, на основе сравнительного анализа опыта проектирования комплексов высококомфортного жилища в Украине, России и европейских странах определены особенности проектирования таких комплексов в природных условиях. Приведены рекомендации по градостроительным аспектам их формирования.

Ключевые слова: природный фактор, комплекс высококомфортного жилища, градостроительные аспекты.

### **The summary**

In clause the meaning of the natural factor for an estimation of quality of dwelling is considered, on the basis of the comparative analysis of experience of designing of complexes of high-comfortable dwelling in Ukraine, in Russia and European countries the features of designing of such complexes in natural conditions are determined. The recommendations for town-planning aspects of their formation are given.

Key words: the natural factor, complex of high-comfortable dwelling, town-planning aspects.