

УДК 711.581-168

Орлова А.І.,
к.т.н., доцент Плешкановська А.М.,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ПРОБЛЕМАТИКА ТА АНАЛІЗ ІСНУЮЧОЇ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

В статті розглянуті проблеми нормативної бази забудови житлових територій. Наводяться негативні тенденції розвитку сучасної містобудівної практики забудови. Висвітлюються пропозиції щодо покращення нормативів житлової забудови, які забезпечать комфортне проживання людей.

Традиційно в проектній практиці планування якість житлового середовища визначається такими основними містобудівними характеристиками, як житлова забезпеченість, квартирна структура житлового фонду, щільність житлового фонду або населення на рівні мікрорайону (кварталу), а також потреб у територіях та забезпеченість населення закладами та підприємствами культурно-побутового обслуговування, включаючи необхідні функціональні території (майданчики) на при будинкових ділянках.

Дійовими засобами забезпечення рівня якості житлового середовища є містобудівні норми, правила і стандарти.

Коли переважна більшість житлових будинків будувалась за рахунок державних капітальних вкладень і житло розподілялось безкоштовно, вимоги до його архітектурно-технічних характеристик встановлювались централізовано на основі типового проектування та індустріального домобудування.

В даний час, коли житло будується, переважно, за рахунок приватних коштів, а використання території забудови підкорюється ринковим критеріям, вимоги до параметрів забудови значною мірою визначаються його користувачами та інвесторами. На перший план виходять – споживчі якості, які мають відповідати потребам різних соціальних верств населення, а також вартість житла, яка залежить як від архітектурно-планувальних рішень будинків, рівня їх опорядження, так і місця розташування. Це потребує індивідуального проектування житла з урахуванням специфічних умов місця розміщення житла, соціальних, економічних, естетичних та екологічних вимог.

Удосконалення житлового середовища неможливо здійснити за рахунок тільки зміни поверховості і застосування нових типів будинків. Виникає необхідність удосконалення функціонально-планувальної і архітектурно-просторової організації території міста у відповідності з загальним задумом формування міського середовища.

Як зазначалось вище, формування повноцінного житлового середовища вимагає розробки своєї стратегії розвитку житла з урахуванням конкретних умов міста, зокрема, характеру існуючої житлової забудови, досягнутого рівня забезпечення населення житлом, соціально-демографічних особливостей і способу життя населення, відповідності типів квартир сімейній структурі населення, особливостей розвитку і формування житлового фонду, стану будівельної бази і економічних можливостей будівництва в місті.

В кожному конкретному випадку виходячи з конкретних містобудівних умов, необхідно вирішувати забудову такими прийомами, які дозволяють створити найбільші зручності для населення і є економічними.

Отже, проблема житлового середовища повинна визначатись і вирішуватись не тільки в розпланувальному, технічному, технологічному аспектах, а й, перш за все, в соціальному формуванні житлової забудови на новому, більш високому якісному рівні, вимагає зміни принципів проектування житлових будинків і забудови житлових районів. Але існуюча нормативна база не зовсім відповідає цим умовам.

Діючі будівельні та санітарні нормативні документи достатньо чітко визначають структуру сельбищної території з розподілом останньої на сельбищний район, житловий район та житловий квартал та визначають об'єкти, які можуть бути розміщені в сельбищній території (житлові будинки, дитячі дошкільні та шкільні навчальні заклади, фізкультурні та спортивні споруди, зелені насадження, гостьові автостоянки, гаражі автомобілів мешканців будинків, об'єкти обслуговування місцевого значення).

Сучасна містобудівна практика з постійно зростаючою часткою позабюджетного фінансування житлового будівництва (за рахунок коштів населення та організацій) все частіше порушує містобудівні нормативні вимоги. Так розбудова нових мікрорайонів відбувається зі значною диспропорцією – об'єми нового житлового будівництва не забезпечуються, навіть в мінімальному обсязі, соціальними об'єктами (школами, дитячими садками, лікувальними закладами, амбулаторіями), тому загальне зростання населення нових мікрорайонів суттєво перевантажує існуючі споруди соціального призначення прилеглих районів.

Іншими негативними тенденціями сучасної містобудівної практики є постійне скорочення площ об'єктів прибудинкової території – фізкультурно-спортивного призначення (спортивних майданчиків), майданчиків відпочинку, дитячих майданчиків, зон озелення прибудинкової території і одночасне, необґрунтоване з гігієнічних позицій, збільшення площ стоянок легкового та обслуговуючого нежитлові об'єкти автотранспорту. Стосовно дитячих майданчиків, то на сьогодні порушуються не тільки необхідні питомі показники

площі, а й умови їх розташування – не всередині кварталів, а з тенденцією виносу дитячих майданчиків на приміагістральні території.

Набула значного поширення практика розташування вбудованих в житлові будинки нежитлових об'єктів (1-2 поверхи) не в зовнішньому ряду кварталу, як вимагають нормативні документи, а й у внутрішньоквартальному просторі, що додатково збільшує навантаження автотранспорту на внутрішньоквартальну територію, обмежує інтереси мешканців житлових будинків в частині використання прибудинкової території.

При сучасному значному збільшенні цін на землю, особливо в крупних містах, проектні організації під тиском інвесторів при виконанні проектів розбудови нових житлових утворень та ущільненні існуючої житлової забудови практично перестали брати до уваги такі нормативні показники як припустима щільність населення на території житлового району та щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ і підприємств місцевого значення, що призводить до невиправданої скупченості населення на відносно невеликих територіях, погіршення умов аерації території житлової забудови, підвищеної розтратливої дії шуму, загазованості повітря, зменшення території озеленення, що створює несприятливі умови проживання населення в великих містах і в кінцевому результаті погіршує стан здоров'я населення.

Окремим, відносно новим питанням сучасної містобудівної політики є проектування і будівництво житлових будинків дуже великої поверховості (24 поверхів і більше), так званих “хмарочосів”. Комплекс будівельних і гігієнічних аспектів будівництва “хмарочосів”, необхідні умови організації прибудинкової території таких будинків на сучасному етапі взагалі є невирішеним. Крім того, в даний час, незважаючи на широке розповсюдження, особливо в умовах реконструкції, вбудованих і прибудованих до житлових будинків установ обслуговування, їх розташування не регулюється якими-небудь обов'язковими містобудівними вимогам, у зв'язку з чим, в практиці проектування і будівництва, можна виявити багато нераціональних рішень.

Зазначені негативні тенденції сучасної містобудівної політики і практики не мають відповідного санітарно-гігієнічного обґрунтування і потребують проведення додаткових спеціальних гігієнічних та містобудівних досліджень.

Все це призводить до реального зниження рівня комфорту мешкання населення. Необхідні нові принципи формування житлової забудови; нові методичні підходи, методи досліджень і точні критерії оцінки, які забезпечили б зв'язок фінансових можливостей, культурних, соціально-економічних і демографічних особливостей розвитку території з підвищенням загальної культури житла і комфорту мешкання.

Існуюча система нормування недостатньо відображає прогресивний досвід і досягнення науково-технічного прогресу. Нормування є або надмірним, регламентуючи ті аспекти, які в сучасних умовах не можуть бути реалізовані (наприклад, радіуси обслуговування дитячих дошкільних і шкільних установ, об'єктів культурно-побутового обслуговування місцевого рівня, а також їх об'єм, який реально повинен залежати від конкретних соціальних умов певної території); неузгодженість показників щільності фондів і населення; інсоляційні режими і коефіцієнти щільності забудови, особливо враховуючи високу вартість міських земель в центральній частині міста або недостатнім, якщо приймати за увагу економічні і рентні показники забудови як, наприклад, співвідношення вартості землі і забудови, що зводиться на ній.

Аналіз досвіду застосування норм показує, що основним недоліком містобудівного нормування є недостатня відносно містобудівних умов диференціація норм, що затрудняє або робить малоефективним їх застосування в практичній містобудівній діяльності. Аналіз практики нормування забудови житлових територій за останні п'ятдесят років наведений в таблиці 1 та на рисунку 1.

Таблиця 1.

Параметри забудови мікрорайону

Нормовані параметри мікрорайону при житловій забудові.	Нормативна документація					
	СН 41-58	СНиП II-К.2-62	СНиП II-60-75 СНиП II-60-75*	СНиП II-60-75**	СНиП 2.07.01-89	ДБН 360-92**
1	2	3	4	5	6	7
1. Щільність(брутто) населення, чол./га території мікрорайону.						
2 поверхи	150	180	220	230	180-220	180-450
3 поверхи	200	210	290	290		
4 поверхи	220	300	310	320	330-370	
5 поверхів	240	330	360	370		
9 поверхів і більше	320	420	470	460	400-440	
12 поверхів і більше		480	500	480		
2. Розміри території мікрорайону в м ² /чол.						
2 поверхи	67	59,1	45	40	56	30,1
3 поверхи	52	48,4	34,5	31,4	50	23,3
4 поверхи	47	45,4	32,2	28	45	20,2
5 поверхів	42	40,3	28,1	24,6	30	17
9 поверхів і більше	32	33	21,5	19,6	24	12,2
12 поверхів і більше		31	20,2	17,8	23	12

1	2	3	4	5	6	7
3. Щільність (брутто) житлового фонду в м ² /га території мікрорайону.						
2 поверхи	2000	2800	3000	3350	3300	
3 поверхи	3000	3900	3900	4200	3600	
4 поверхи	3800	4100	4200	4700	4000	
5 поверхів	4400	4500	4800	5400	6000	
9 поверхів і більше	5800	6400	6300	6700	7600	
12 поверхів і більше			6700	7000	8000	

На рис. 1 наведено динаміку зміни показників нормованої щільності населення мікрорайону (згідно нормативних документів різних періодів), яка свідчить про постійне її зростання в залежності від нормативної житлової забезпеченості.

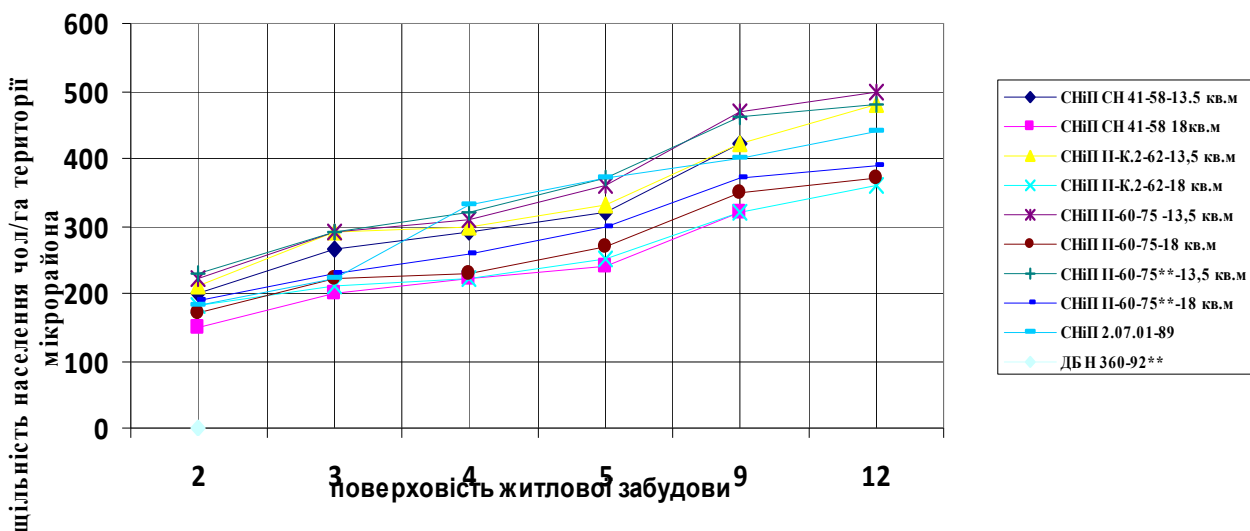


Рис 1. Залежність щільності населення від житлової забезпеченості.

Висновки та рекомендації

Вдосконалення містобудівного нормування на сучасному етапі ґрунтується на основних тенденціях особливості розвитку міст. А саме:

- ✓ перехід економіки на ринковий шлях розвитку;
- ✓ зміна демографічної структури населення, способу життя, характеру трудової зайнятості і підвищення рівня життя;
- ✓ дефіцит вільних територій в містах;
- ✓ складна соціальна і технічна інфраструктура міст і систем розселення;
- ✓ загострення екологічних проблем як в межах міста;

- ✓ зміна характеру місць прикладання праці;
- ✓ збільшення рівня автомобілізації.

Для подальшого розвитку нормативної бази еобхідне визначення кількісних параметрів показників з більш значним урахуванням різноманітності містобудівних умов:

- ✓ потреби різних соціально-демографічних верств населення;
- ✓ особливості функціонально - просторової структури населених місць, різних по величині і їх ролі в системах розселення;
- ✓ особливості природно-кліматичних умов розташування населених пунктів.

Розширення нормативів за вищевказаними параметрами обумовлює необхідність включення в правила і норми більшого різноманіття типів забудови, прийомів планування, впорядкування і інженерного обладнання. Сучасна містобудівна практика не використовує техніко-економічних розрахунків містобудування на рівні генеральних планів міст, детальних планів території (ДПТ), проектів забудови кварталів (мікрорайонів) тощо, встановлення можливого антропогенного навантаження на територію житлової забудови з забезпеченням необхідних нормативних показників території забудови при визначенні конкретної поверховості будівель, урахування щільності забудови територій та свідчить, що питання забезпечення мінімально необхідних розмірів прибудинкової територій потребує обов'язкового містобудівного обґрунтування, вивчення та встановлення нових критеріїв нормування забудови житлової території.

Література:

1. ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: Мінбудархітектури України, 1993. – 107с.
2. ДБН Б.1-3-97. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів. – К.: Держбуд, 1997. – 28с.
3. Правила и нормы планировки та застройки городов (СН 41-58), 1959. – 62с.
4. Строительные нормы и правила. Планировка и застройка. (СНиП II–К.2-62). – М: Госстройиздат, 1966. – 80с.
5. Строительные нормы и правила. Планировка и застройка. (СНиП II–К.2-62). – М: Госстройиздат, 1966. – 80с.
6. Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП II-60-75). – М.: Стройиздат, 1976. – 80с.
7. Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП II 60-75*). – М.: Стройиздат, 1981. – 67с.

8. Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП II-60-75**). М.: Стройиздат, 1985. –67с.
9. Строительные нормы и правила. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (СНиП 2.07.01-89). – М: Стройиздат, 1990. – 90с.
10. Містобудування. Довідник проектувальника. – К.: Укрархбудінформ, 2001. – 192с.
11. Ключніченко Є.Є. Формування житлового середовища: Навч. Посібник. – К.: КНУБА, 2006 – 164с.
12. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій. – К.: Інститут урбаністики, 2005. – 190 с.

Аннотация

В статье рассмотрены проблемы нормативной базы застройки жилых территорий. Приводятся тенденции развития современной градостроительной практики застройки. Освещаются предложения по улучшению нормативов жилой застройки, которые обеспечат комфортное проживание людей.

Annotation

The article deals with the problem of building regulations residential areas. Are given the trends of modern urban development practice. On proposals to improve standards for residential development that will provide comfort people.