

УДК 72.012.27

кандидат архитектуры К. И.Эль-Саббаг,
Киевского национального университета строительства и архитектуры

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ОРГАНИЗАЦИИ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ВЫСОТНЫХ ЗДАНИЙ

Проведен анализ основных факторов развития высотного строительства и выявлены современные тенденции организации функционально-планировочной структуры высотных зданий в странах с различными социально-экономическими показателями.

Ключевые слова: социально-экономические условия, высотное строительство, урбанизация, плотность застройки.

Толчком к развитию современного высотного строительства в мире стали социально-экономические процессы, происходившие в США в конце 19-го века. Развитие инженерии и технологий строительства, развитие экономики и инфраструктуры, рост промышленного производства, создание новых рабочих мест привели к стремительному росту численности населения в промышленных городах за счет внутренней миграции населения в поисках работы и улучшения уровня благосостояния.

Сегодня увеличение численности населения и территориальный рост городов – это основные признаки непрекращающегося процесса урбанизации, охватывающего все большее количество стран во всем мире и усложненного проблемами функционально-пространственной организации городской среды. По причинам дефицита земли и ежедневной миграции населения важнейшей проблемой любого мирового мегаполиса является увеличение плотности застройки и повышение ее этажности. В настоящее время высотное строительство становится единственной реальной возможностью решить проблемы обеспечения жильем либо офисными площадями быстрорастущее население мегагородов.

Анализ мирового опыта высотного строительства показывает, что архитектурно-пространственные и функционально-планировочные решения высотных зданий варьируются в различных странах в зависимости от социально-экономических потребностей, традиций строительства и демографических характеристик региона, а также инвестиционных возможностей и уровня развития стройиндустрии страны. Например, в странах Ближневосточного, Азиатского регионов и США при выборе вариантов возможных архитектурно-планировочных решений предпочтение отдается

вариантам компактной формы с минимальным удельным расходом наружных ограждающих конструкций.

Так как высотное строительство является длительным по времени инвестиционным процессом, требующим значительных капиталовложений, развитие инвестиционного сектора и банковской инфраструктуры обуславливает и развитие высотного строительства. В мировом опыте широко распространена практика инвестирования строительства высотных проектов. Инвесторами, как правило, выступают крупные банки, для жилищного строительства, либо компании, строящие здания для собственных нужд.

Нужно отметить, что именно в высотных проектах офисных и многофункциональных зданий современные архитекторы пытаются использовать все инженерно-технические возможности строительной индустрии, что выражается в разнообразии архитектурно-планировочных схем таких зданий (рис. 1).

Что касается современных высотных жилых объектов, то они имеют некоторые особенности формирования архитектурно-пространственной организации здания, отвечающей за комфортность жилья. И хотя высотные жилые здания нельзя отнести к разряду социального жилья во многих странах, где активно ведется высотное строительство, это наиболее востребованный сегмент рынка недвижимости.

По данным статистики девять из двадцати наиболее активных в сфере высотного строительства городов азиатского региона находятся в Китае. Ежегодно в городах Китая более 70 % из введенной в эксплуатацию жилой площади приходится на высотные здания. Для их возведения используются самые различные архитектурно-строительные решения: постепенный рост высоты зданий, расширение их типологии, изменение архитектурной стилистики. Одним из наиболее важных аспектов в спектре архитектурно-градостроительных проблем высотного строительства в Китае является сохранение исторических районов в городах Пекине и Шанхае. С точки зрения мотивации развития высотного строительства в этих городах на первом месте стоит дефицит земли и высокая ее стоимость.

Сингапур. Страна с высокой плотностью населения и третий по величине лидер высотного строительства в мире. Практикуется типовая высотная застройка микрорайонов с малоэтажной вспомогательной инфраструктурой. Приоритетом является – жилищное строительство, т.к. на территории города-государства общей площадью 581 кв. км. проживает 4,5 млн жителей. Около 40% занято парковыми зонами, заповедниками, плантациями и лесами.

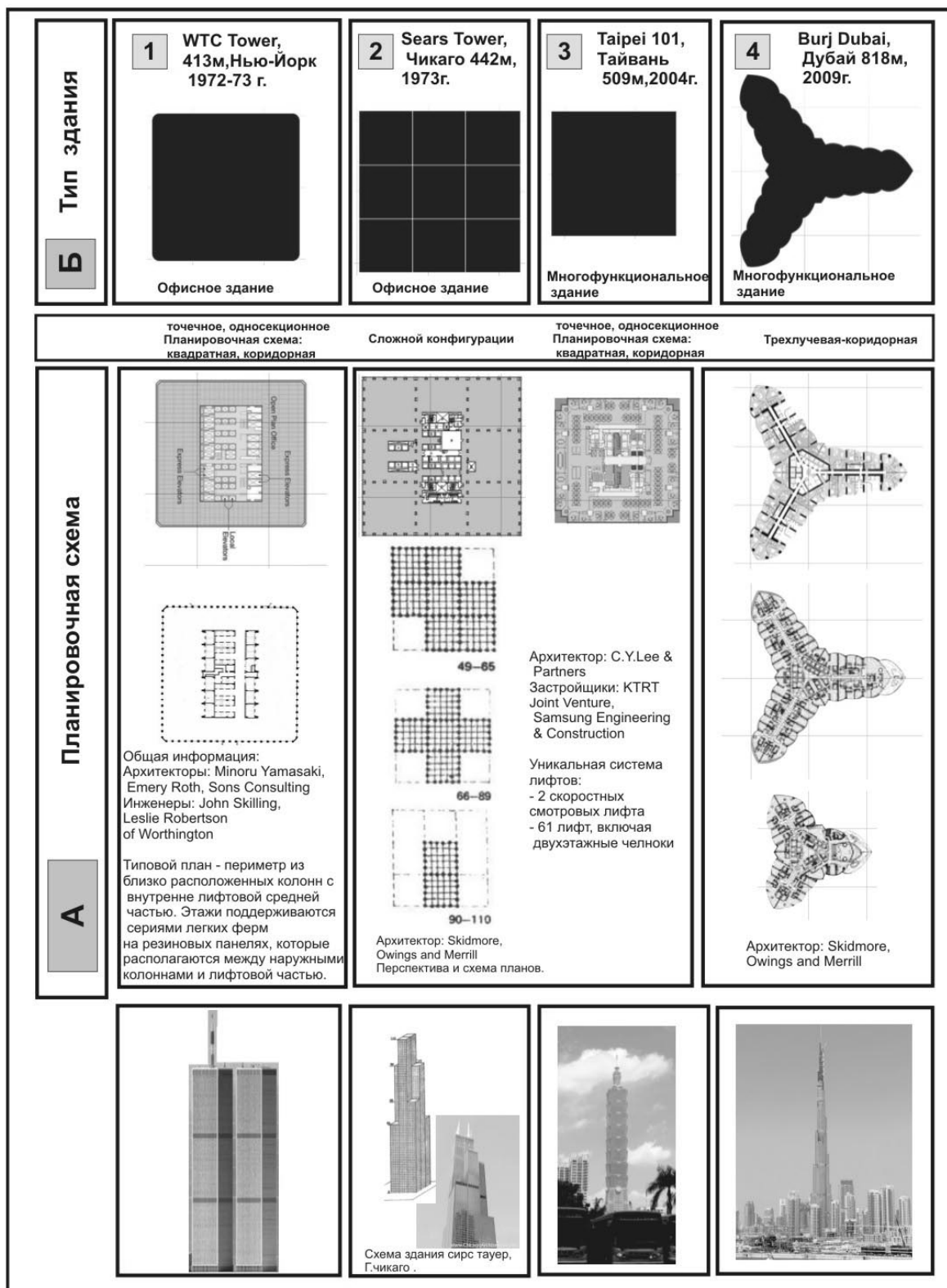


Рис.1

Развитие функционально-планировочных схем высотных офисных и многофункциональных зданий 1970 - 2008 г.г.

Ввиду острой нехватки земли здесь практикуют намыв территорий, которые осваиваются под новое строительство.

Основным назначением высотных зданий в Бразилии является жилье. Бразилия имеет самый большой среди латиноамериканских стран экономический потенциал, но дифференциация в доходах населения очень велика, как и разница в развитии регионов. Наиболее экономически развитым является Юго-Восток, где расположены основные экономические центры страны – Рио-де-Жанейро и Сан-Паоло, которые также входят в десятку городов-лидеров высотного строительства.

Экономические показатели высотного строительства и анализ экономического развития регионов, где оно представлено в настоящее время в большом объеме, позволяют сделать вывод, что социально-экономические условия оказывают влияние не только на развитие высотного строительства в целом, но и на функционально-планировочную структуру высотных объектов.

Література

1. Ковальский Л. М. Строительство высотного жилья – это удел преимущественно развивающихся стран / Л. М. Ковальский – интервью в журнале «Строительная деятельность», март 2009. <http://www.budexpert.com>
2. Магай А. А. Архитектура высотных зданий мира / А. А. Магай–Новосибирск: Карт Мастер, 2008.
3. Маклакова Т. Г. Высотные здания / Т. Г.Маклакова - АСВ, Москва, 2006.
4. Bohigas O. Ten points for an urban methodology / O. Bohigas – The Architectural review, n. 1231, 1999.

Анотація

У статті проведено аналіз основних чинників розвитку висотного будівництва та виявлено сучасні тенденції функціонально-планувальної структури висотних будівель в країнах з різними соціально-економічними показниками.

Ключові слова: *соціально-економічні умови, висотне будівництво, урбанізація, щільність забудови.*

Annotation

The article analyzes the key drivers of building construction and identify current trends in the organization of functional-planning structure of high-rise buildings in countries with different socio-economic indicators.

Keywords: *socio-economic conditions, high-rise construction, urbanization, housing density.*