

УДК 728

Воронич Є.А.,
Національний університет «Львівська Політехніка»**БАГАТОПОВЕРХОВЕ ЖИТЛО І ПРИБУДИНКОВИЙ ПРОСТІР**

Розглянуто характерні ситуації, які виникають у проектуванні та будівництві багатоповерхового житла, наведено приклади розв'язання об'ємно-планувальних задач, пов'язаних з вищезазначеними ситуаціями.

Ключові слова: багатоповерхове житло, прибудинкова територія.

На сьогоднішній день більшість населення проживає у містах, і переважна кількість міського населення проживає саме у багатоповерхових будинках.

До виникнення урбаністичних концепцій «міста-машини», громадський простір міста був структуризований в просторі вулиці, площі або парку. Трансформація громадського простору у соціалістичних містах СРСР та Східної Європи спостерігається з появою мікрорайонів, які мали дисперсне (не концентроване) громадське обслуговування. Планування набрало більшого масштабу і планувальні райони отримали зонування – з'явилася зони: житлова, громадський центр, комунальна, промислова і так далі. Це привело до перетворення традиційної міської тканини, яка складалася з вулиць та кварталів в мікрорайони з функціональними зонами. Так описує цей процес російський урбаніст Гутнов в 1984 році, ілюструючи порівняльну оцінку тогочасного містобудування з історично складеним: «... століттями вони існували поряд складаючи цілісну тканину міського середовища... Подвір'я було найпростішим і одночасно важливим типом універсального громадського простору. Це було відгороджене від зовнішнього світу місце, наповнене конкретним соціальним змістом, а тому дуже індивідуальне місце, яке виникало не в основі особистої власності, а у зв'язку з колективною приналежністю до конкретного місця... У зовсім інший вимір попадала людина виходячи на вулицю. Протяжний, орієнтований на рух простір контрастував з замкнутим простором подвір'я. Не випадково один фасад був розрахований на сприйняття з вулиці, а інший з двору – такий собі стереоефект простору. Сучасні містобудівні підходи повністю стирають ці функціональні, сторіччями складені принципи. Будинки в сучасній забудові повністю позбувся протиріччя між парадним (в дечому фальшивим) та скромним (який стидуються показати) дворовим фасадом. Міська тканина більше не має «виворітки». Але парадокс полягає в тому, що позбувшись виворітки ми позбулися обличчя... Ще більші наслідки з втратою

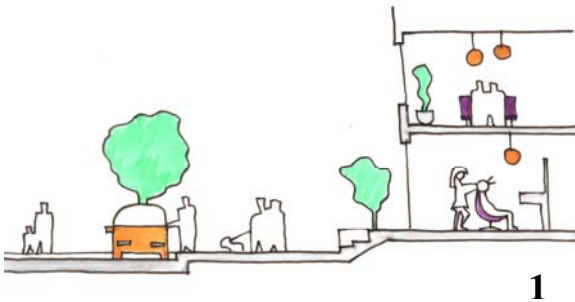
двору – аморфні внутрішньо - кварталні території належать одночасно всім, і в той же час нікому...» [2]

В останні роки у Львівському регіоні збудована велика кількість багатопверхового житла, яке демонструє низьку якість середовища. Причини на це – об'єктивні. Ось, що приводить у своїй статті, цьогорічне польське видання Архітектура, що є цілком актуальним для сучасної української ситуації: *«... після 20 років трансформації (від соціалістичного містобудування), після задоволення кількісних потреб в житлі, з'явилися потреби якісні... Виникає зв'язок між громадським простором і рівнем проживання. Відразу з'являється теза, що рівень проживання без громадського простору є рівнем низьким. Подібну тему дослідження замовив Конгрес Майна і Нерухомості – на скільки просторова організація, а саме якість простору громадського впливає на вартість нерухомості? Досліджено, що інвестиції, які не мають відповідно структуризованого громадського простору гірше продаються...» [1]*

За якість середовища відповідальна не тільки наявність громадського простору, але й гармонійне поєднання громадського та приватного просторів. В багатопверховому житлі, де жителі мають спільний благоустрій та комунікації, виникає третій - колективний (так званий напів-приватний) простір. Для комплексного розуміння проблеми пропонується розглянути приклад з сучасної архітектурної практики. Планувальна задача, яка виникає з цієї ситуації, вирішується шляхом організації і впорядкування вулично-дворової просторової структури.

Характерна ситуація. Проблема перших поверхів. У квартири, розташовані на перших поверхах є легкий доступ, що робить їх вразливими до протизаконного проникнення або вчинення вандалізму. На ринку нерухомості ці квартири повільно продаються, суттєво (на 20-40%) дешевші, а отже за межею рентабельності. Забудовники реагують на це, відкладаючи проблему на потім – в 1 поверхах плануються нежитлові приміщення з метою подальшої їх реалізації під офіси, магазини і т.п. Ці приміщення плануються нашивидкуруч, копіюється планування верхніх поверхів з квартирами, всередині багато несучих стін, по центру - інженерні комунікації (водопровідні та каналізаційні труби), вхід з житлового під'їзду. Наслідок такого планування – ці площі продаються ще гірше, а про рентабельність мова не йде взагалі. Що робити? Спробуємо застосувати вулично-дворову схему організації простору. По-перше, розмежування входів. Заклади громадського обслуговування повинні мати вхід з «лицьової» сторони, тобто з вулиці, не перетинаючись з житловим під'їздом. В новобудовах цю вимогу легко забезпечити на стадії проектування, у збудованих будинках - потрібне перепланування. (іл. 1.

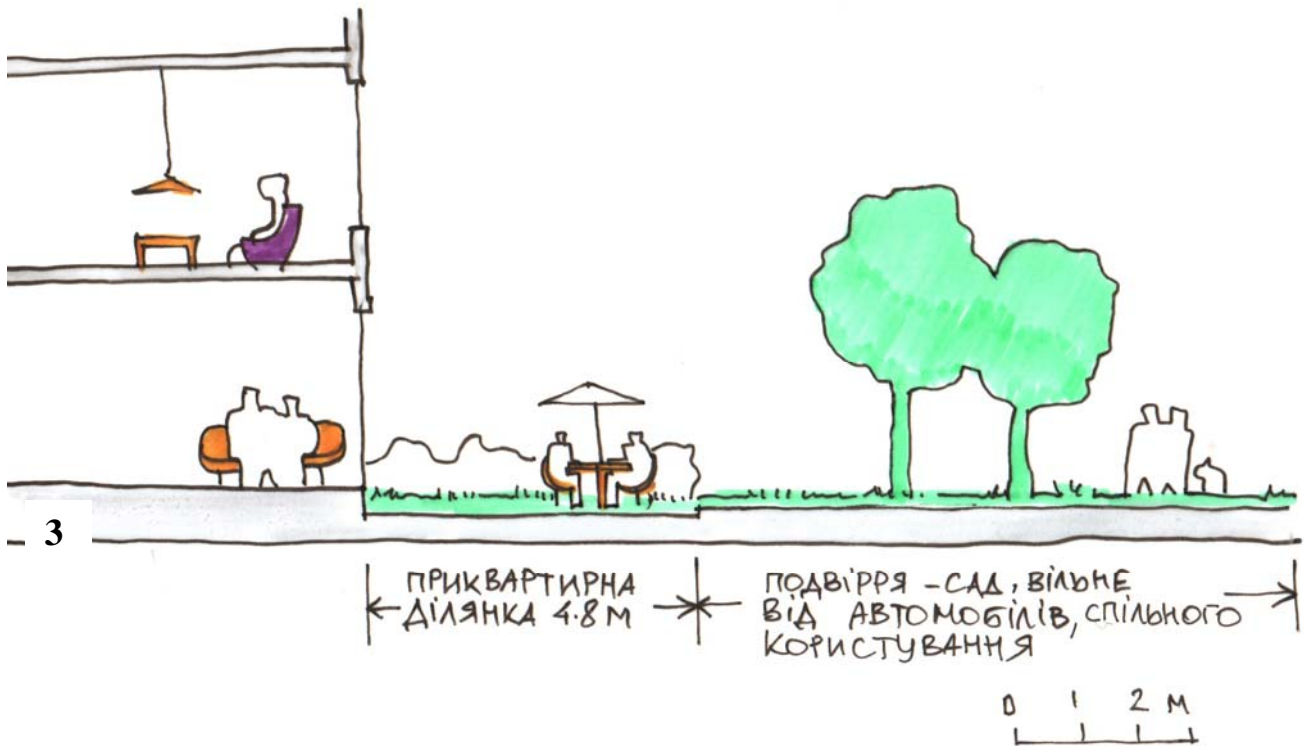
Вулична сторона з громадським обслуговуванням. За матеріалами проекту автора. та іл.2 - приклад вуличної сторони багатопверхового будинку в Торонто, Канада, тут і далі фото автора)



По-друге, забороняючи доступ автотранспорту до подвір'я, отримуємо універсальний рекреаційний (так званий «колективний» або напів-приватний) простір для жителів будинку.

По-третє, що як сполучити квартиру з прибудинковою ділянкою? У мікрорайонах 1960-1980, багато жителів мають невеликі (30-70 м²) ділянки під ведення садівництва та городництва. Єдине, що залишилось вдосконалити - влаштувати зв'язок між ділянкою та вітальнею – чому обов'язково потрібно йти в обхід через під'їзд щоб потрапити в свій сад? (іл. 3 Приквартирна ділянка.; іл.4 приквартирна ділянка багатопверхового будинку в Торонто) Проектуючи нові багатопверхівки, є можливість розробляти житло з приквартирною ділянкою, яка підвищує і якість середовища, і рентабельність. Також, цей тип житла підходить маломобільним групам населення. Додаткова перевага такого планування: подвір'я має високий рівень безпеки. Напів-приватний колективний рекреаційний простір пасивно контролюється власниками приквартирних ділянок. (іл.5)

Вищеописана модель середовища з внутрішньо-квартальною вулицею та подвір'ям, яке складається з рекреаційного простору та ділянок для квартир у перших поверхах, реалізована та успішно функціонує в 11-поверховому будинку 1970-их у середмісті Торонто. (іл. 2,4,5)



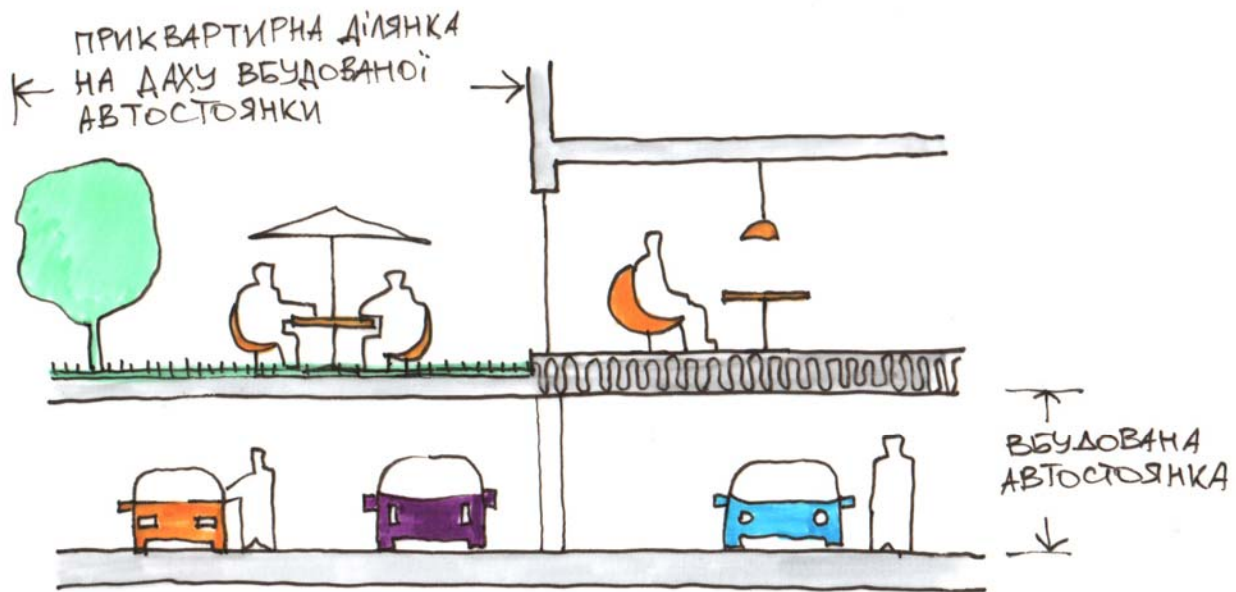
Паркування та зберігання приватного автотранспорту називають проблемою номер один в багатоповерхових мікрорайонах. Кількість транспорту на щодень для тимчасового та нічного зберігання перевищує можливості простору подвір'я у 3-10 разів. Машини намагаються «відвоювати» місце на тротуарах, газонах, проїздах (звужуючи пропускну здатність вулиць і проїздів).

Головна причина цього явища стрімка автомобілізація. У плануваннях післявоєнної доби, коли рівні автомобілізації були низькими (до 20 одиниць приватного транспорту на 1000 мешканців), транспорт зберігався у спеціально призначених функціональних зонах – «гаражах», і користувалися ним не регулярно – «по святах». Не було необхідності розділення транспорту та

пішоходів у подвір'ях, як результат, проїзди проектувалися таким чином, щоб обслуговувати кожен з під'їздів (посадка-висадка пасажирів, завантаження-розвантаження, смітники, тощо). Сьогодні, коли рівні автомобілізації вирости більше ніж в 10 разів (100-300 авто на 1000), у внутрішньо-квартальних проїздах відбувається безперервний рух, маневри паркування, доставка та перевезення. Виникають транспортно-пішохідні конфлікти, створюючи не тільки дискомфорт учасникам руху але й загрожуючи життю та здоров'ю (випадки дорожньо-транспортних пригод, наїздів на пішоходів, тварин все частіше відбуваються у внутрішньо-квартальному просторі). Через ефект «спадковості» в проектуванні, планувальні схеми 80-их продовжують використовувати, і вищезгадані проблеми зі збудованих кварталів переходять в новобудови. Нижче приклад задачі пов'язаний з плануванням автостоянки.

Характерна ситуація. Вбудовані та прибудовані автостоянки. Оскільки, житлова забудова розміщена на обмеженій території і будівельні норми вимагають певну кількість паркомісць, планується влаштування підземної автостоянки. Логічно розташувати її у підземному поверсі житлового будинку. Але планування типового житлового поверху передбачає велику кількість несучих стін, інженерних комунікацій, ускладнюючи план автостоянки, також, протипожежні норми вимагають влаштування технічного або нежитлового поверху над місцем зберігання автомобілів. Збудовник вирішує розмістити підземну автостоянку у підвіррі. Як наслідок, великі витрати пов'язані з виробкою, ґрунту, влаштуванням рамп, примусової вентиляції приводять до того, що автостоянка є нерентабельною.

Вирішення проблеми: влаштувати автостоянку в 1 поверсі, з експлуатованою покрівлею. Отримуємо можливість мати природню вентиляцію замість примусової, немає виробки цілого поверху ґрунту, отримали простий зв'язок автостоянка – вулиця. В результаті - скорочення витрат у двічі, якість простору зросла за рахунок відсутності рампи, оскільки рампа - джерело небезпеки та суттєво знижує привабливість середовища – це завжди простір дискомфортний. (іл.6)



Суттєвим планувальним елементом в якості міського середовища є озеленення. Відомо з сучасної проектної практики, що на озелененні в багатоповерховому житловому будівництві економлять в першу чергу. Вважається, що майбутні покупці будуть більше сфокусовані на оцінці планування, оздоблення, мощення, залишивши озеленення поза увагою. Але це не так. Середовище, в якому травники, кущі та дерева є органічно поєднані з об'ємами будинків, сприймається як простір комфорту, особливо в порівнянні з місцем де цього немає. Крім якості середовища візуальної, озеленення виконує цілу низку функцій:

- Травники, кущі та дерева включно з тими що можуть бути влаштовані на експлуатованих покрівлях затримують воду з опадів, зменшуючи навантаження на ливневу каналізацію;
- Рослини адсорбують пил, зменшуючи зусилля пов'язані з прибиранням;
- Кущі ефективно працюють в якості огорожі, як альтернатива коштовним огорожам з кам'яних та металевих конструкцій;
- Вічнозелені (хвойні) цілий рік захищають квартал від вітру і шуму;
- Листяні дерева регулюють кількість сонячної радіації, влітку - це природній сонцезахист для приміщень будинку і території. Скинувши листя восени, дерева пропускають сонячні промені і дозволяють приміщенням та майданчикам кварталу прогріватись.

В останнє десятиріччя урбаністи все частіше пропонують повернення до традиційної моделі міського середовища кварталів зі змішаним функціональним призначенням, які формуються вулицями та подвір'ями. В

нових проектах приділяється багато уваги пішохідному руху; розв'язанню транспортно-пішохідних конфліктів; поєднанню функції житла з місцем прикладення праці, громадським обслуговуванням, дозвіллям та рекреацією. Можливо, позитивним аспектом економічної рецесії, яка привела до більшої конкуренції між забудовниками, буде необхідність підняти стандарти якості громадського простору.

Література

1. «Aktywizm kontra legalizm – jak powstaje miasto obywateli» Architektura. Wyd. Murator. Серпень, 2011. С.58-63.
2. «Эволюция градостроительства» Гутнов А.Е. Стройиздат 1984. С. 206-207.

Аннотация

Рассмотрено характерные ситуации, возникающие в проектировании многоэтажного жилья, предложены примеры решений объемно-планировочных задач, относящихся к вышеперечисленным ситуациям.

Summary

Article presents typical design situations observed in contemporary Ukrainian multi-story residential construction. Also it has been proposed a few possible architectural solutions in order to deal with mentioned problems of the industry.