

УДК 728.012

Давиденко В.В.,
Київський ЗНДІЕП, м. Київ

АНАЛІЗ АРХІТЕКТУРНО-ПРОСТОРОВОГО СЕРЕДОВИЩА ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ З УРАХУВАННЯМ МІСЦЕВИХ УМОВ

Розглядаються сучасні положення проектування житлових будівель середньої і підвищеної поверховості та їх прибудинкових територій. В основу аналізу закладені ділянки під житлову забудову з різними показниками щільності, що пропонуються різною ринковою цінністю і територіальною значимістю. Виведені в процентних співвідношеннях варіанти вирішень балансу території з розміщенням на ній дворових майданчиків, та соціально - побутових приміщень, що можуть компенсувати брак необхідних майданчиків.

Ключові слова: середньо поверховий житловий будинок, прибудинкова територія, житлове середовище, дворові майданчики, соціально-побутові будівлі, баланс території, до проектний аналіз.

Постановка проблеми: ґрунтується на тому що існує загальноприйнятий підхід до архітектурно-планувальної організації сельбищної і прибудинкової території. В цьому підході, спираючись на ДБН 360-92**, можна визначити основні показники даної території, а саме: площа, щільність, нормативні відстані, червоні лінії, нормативний склад майданчиків і озеленення. Але даний метод підходить для складання мікрорайонів з типових проектів на вільних територіях, а не до теперішньої ситуації, де параметри забудови пов'язані з ринковими особливостями різних ділянок, що забудовуються. Прибудинкова територія – це щось більше ніж майданчики і відстані між ними. Вона є досить особливою за своєю індивідуальністю, розміщенням, конфігурацією, а також, внутрішньо територіальним відношенням різних суб'єктів цієї території і прилеглих до неї. З точки зору сучасних архітектурних концепцій не існує жорсткої межі, що розділяє житловий будинок і прибудинкову територію. Необхідне розуміння цілісності концепції простору житлового середовища.

Мета даного дослідження: Проаналізувати систему прибудинкової території і розміщення житлових будинків середньої і підвищеної поверховості залежно від ступеня освоєння середовища, а також вивести в процентних співвідношеннях варіанти вирішень житлового середовища з розміщенням на ній дворових майданчиків, житлових, і соціально-побутових будівель.

Основна частина: У проектуванні житлового середовища суб'єкт проживання (майбутнє об'єднання сусідів) є первинним по відношенню до середовища, а значить до формування архітектурно-середовищного простору, прибудинкової території. Ці параметри і особливості забудови повинні бути визначені архітектором, через призму архітектурних норм і обмежень, побажань фактичного і так званого «колективного» замовника. Але і не слід забувати, що житлове середовище не формує людські якості одномоментно і однозначно, а створює умови для їх розвитку через задоволення потреб. Поза сумнівом, щоб відкрити повний потенціал території, яку повинні відвести під житлове середовище, архітекторів потрібна інформація не тільки у вигляді червоних ліній, схематичних обмежень та образів навколишнього середовища, а й відчуття реальної (тут і зараз) території зі своїми екологічними, економічними і соціальними проблемами і перевагами, які можуть вплинути на до проектний аналіз цієї території. Не підлягає сумніву важливість місця положення земельної ділянки, що до центру міста, в споживчій і ринковій вартості житлового середовища, транспортна доступність до неї. Це робить можливим розміщення різного виду обслуговування, а значить і привабливішу пропозицію на ринку житла, збільшуючи тим самим якість території всього району. Збираючи всю інформацію району, яка оточує дану територію можна дізнатися про всі сильні і слабкі сторони ділянки. Таким чином можна чіткіше запропонувати можливе розміщення, щільність та поверховість житлових і соціально-побутових будівель, і максимально раціонально використовувати прибудинкову територію.

Сучасна архітектурна практика свідчить про велику кількість прикладів житлового будівництва в міських районах, що реконструюються, що мають культурно-історичну і містобудівну цінність. Тут потрібна особлива типологія будівель, індивідуальні архітектурні рішення, коректне включення нових житлових будівель в контекст навколишнього середовища. Актуальна і проблема гуманізації житлового середовища в аспекті повернення житловій забудові індивідуальних рис і архітектурної своєрідності, екологічної чистоти, зв'язку з природою і комплексності культурно-побутового обслуговування.

При принциповому обмеженні території периметром, за тими чи іншими умовами (поверховість, щільність забудови), виникає варіантна система градацій взаємозв'язків збільшення-зменшення висоти об'єму, і як наслідок, щільності заселення ділянки. Розглянемо схематичні приклади трьох варіантів житла і прибудинкової території. Варіант I – при підвищеній поверховості 10-12 пов., варіант II – при середній поверховості 4-9 пов., варіант III – при малій поверховості 2-3 пов. (див. Мал.1). В прикладах порівнюється одна й та ж площа під забудову житлової будівлі. В той же час, ділянки мають різну вартість,

різний рівень витрат на освоєння, різну ступінь вигідного розташування, і, як результат, пропонується різна щільність заселення території. Як наслідок, приймається різна поверховість, а значить і різна площа обов'язкових прибудинкових майданчиків, озеленення, транспортно-пішохідних зв'язків.

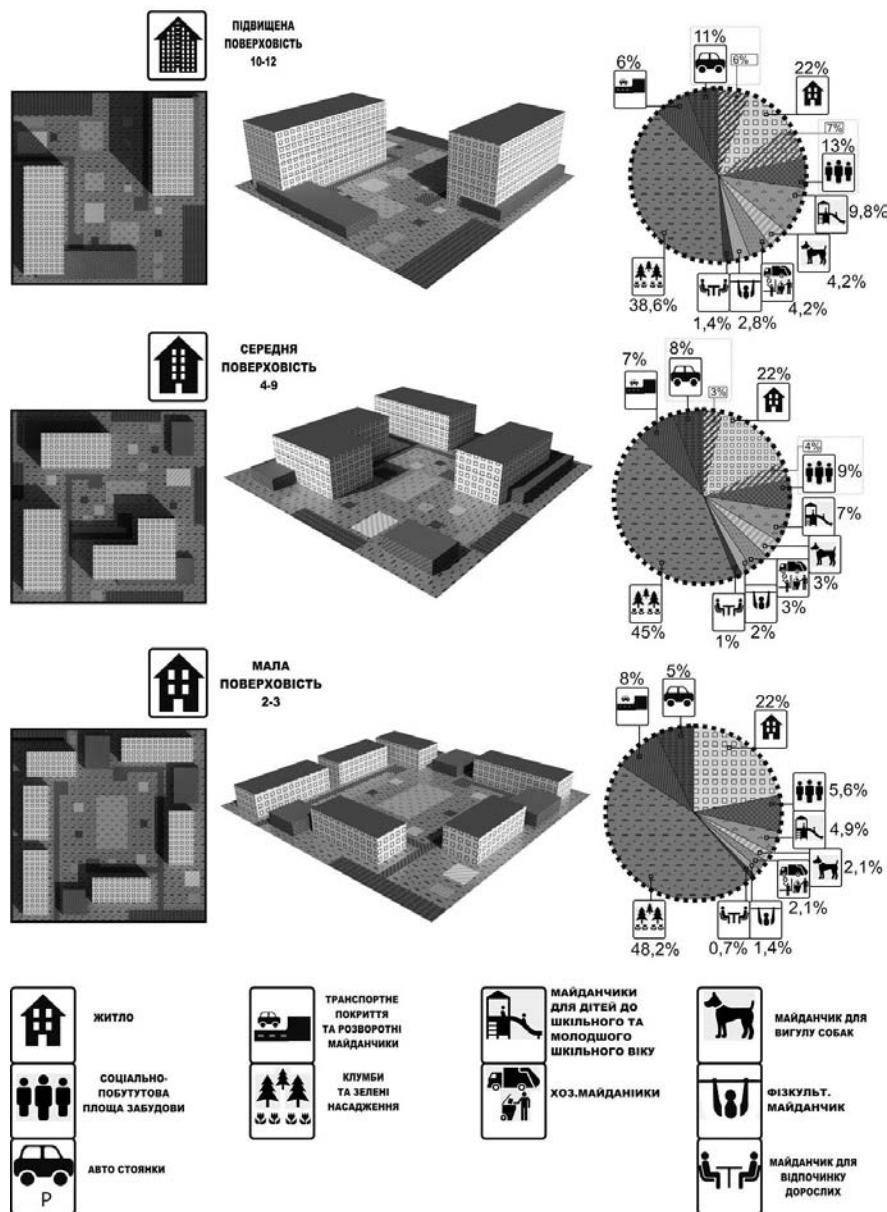
Розглянемо підвищену поверховість 10-12 поверхів, де високий відсоток площі типових майданчиків, брак прибудинкової території, великий відсоток площ забудови і майданчиків соціально-побутового призначення, які слугують задоволенню потреб і комфорту людей, що живуть на даній території і поблизу неї. Звичайно ж, що раціональне стовідсоткове використання перших, а можливо і других поверхів під соціально-побутові і культурно-розважальні приміщення суспільного призначення, що полегшить доступ до обслуговування мешканців будинку. Відсутність житлових приміщень в перших поверхах будинку, допускає розміщення будівлі по червоних лініях, що збільшує дворовий простір. Також можлива компенсація деяких майданчиків з їх перенесенням в житловий будинок, включаючи переважну кількість автостоянок в підвальні поверхи.

Істотною економією території є переміщення в простір житлового будинку спортивних майданчиків, майданчиків для заняття фізкультурою, майданчиків для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку і для тихого відпочинку дорослого населення. Не виключена універсальність використання і гнучкість планування приміщень по мірі потреби в приміщеннях загального використання. При недостатньому відсотку зелених насаджень на прибудинковій території, їх можна компенсувати розташуванням як, на даху будівлі і прибудованих поверхах підприємств обслуговування, так і на різних поверхах будівлі, заздалегідь забезпечених конструкціями спеціальних терас для озеленення. Це дасть позитивний екологічний, психологічний і естетичний ефект присутності природи в будинку.

Середня поверховість 4-9 пов. При необхідності, можливий певний відсоток розміщення на перших поверхах житлового будинку соціально-побутових приміщень. Завдяки меншій щільності населення, а значить збільшення площі прибудинкової території, з'являється можливість для розміщення окремо стоячих будівель соціально-побутового характеру, які можуть задовольнити потреби не тільки мешканців будинку, але і всього району. Можливий розгляд часткового перенесення автостоянок в підвальний простір житлового будинку. Будівлі середньої поверховості на сьогодні стають оптимальним варіантом для мешкання сімей і окремих осіб. Середня поверховість, а саме 4-9 поверхів, задовольняє фактично всі потреби як економічні, психологічні, соціальні так і ті, з точки зору економіки зведення

будівель, а саме дозволяє не використовуючи додаткових витрат, зменшує витати з утримання і експлуатації житлового будинку.

У варіанті III – при малій поверховості, 2-3 поверхів, є можливість створення групи будинків, що стоять окремо, і розміщення всіх необхідних майданчиків у межах житлової забудови. Це дозволить реалізувати потреби мешканців як в активній діяльності, так і тихому відпочинку. Найпопулярнішим для мешкання завжди був третій поверх. Психологи різних країн давно встановили, що жити вище за крони дерев бажають люди не схильні до сімейного образу життя.



Мал. 1 Процентне співвідношення прибудинкової території.

Висновок: Таким чином аналіз прибудинкової території виявив, що для різних містобудівних умов можуть бути створені диференційовані моделі

організації житлового середовища. При цьому, кожна з моделей повноцінно реалізує принципи задоволення соціально-побутових і культурних потреб мешканців, з урахуванням різного образу життя в відповідних комплексах. Подальше впровадження таких досліджень допоможе архітекторам-проектувальникам використовувати концепцію «цілісно-житлове середовище», при якій, дворовий простір є продовженням житлового будинку. Виведені в процентних співвідношеннях варіанти вирішень житлового середовища (набори функцій і ділянок або площ в будинку) з розміщенням на ньому дворових майданчиків, житлових і соціально - побутових будівель, дає змогу розуміння нових підходів, що до впливу на архітектурні рішення рекомендованих ступеня цінності ділянки для житлового комплексу та відповідних показників із щільності території.

Література

1. Д БН 360 - 92 ** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень.": Мінрегіонбуду України від 13 жовтня 2008.
2. ДБН В.2.2-15-2005 "Жилые здания. Основные положения": Киев 2005.
3. А.В. Крашениников "Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран": Учеб. пособие. — М.: Архитектура-С, 2005.
4. В.Л. Глазычев, М.М. Егоров, Т.В. Ильина Городская среда. Технология развития: "Издательство Лады" 1995.
5. А.Э.Гутнов "Эволюция градостроительства" —М: Стройиздат, 1984.

Аннотация

Рассматриваются современные положения проектирования жилищных зданий средней и повышенной этажности и их придомовых территорий. В основу анализа заложены участки под жилищную застройку с разными показателями плотности, которые предлагаются разной рыночной ценностью и территориальной значимостью. Выведенные в процентных соотношениях варианты решений баланса территории с размещением на ней дворовых площадок, и социально - бытовых помещений, которые могут компенсировать нехватку необходимых площадок.

Annotation

Modern positions of planning of housings buildings of middle and enhanceable floor and their pridomovykh territories are examined. In basis of analysis the stopped up areas under housing building with different indexes closenesses which are offered a different market value and territorial meaningfulness. Variants of decisions of balance of territory shown out in percent correlations with placing on it of court grounds, and socially - domestic apartments which can compensate the shortage of necessary grounds.