

УДК 72.003.12

Хараборська Ю.О

ПЕРЕДУМОВИ ОДЕРЖАННЯ ОБ'ЄКТИВНОГО РЕЗУЛЬТАТУ ПРИ ПОРІВНЯННІ ЦІЛІСНИХ ЖИТЛОВИХ УТВОРЕНЬ

Приведення до зіставлюваності є необхідне при порівнянні різних цілісних житлових утворень. Він ідентичний і у випадку використання системної оцінки, і у випадку методики вартісної оцінки. Основні положення зіставлюваності проектних рішень в разі економічних досліджень житла були викладені у дисертації Яблонської Г. Д., тому стосовно цілісних житлових утворень (далі скорочено ЦЖУ) є необхідність розкрити та обґрунтувати специфіку зіставлюваності цих об'єктів у процесі архітектурного проектування та дослідження, а також розробити і обґрунтувати систему коефіцієнтів вартісної вагомості системного методу та систему вартісних множників вартісного методу.

При порівняльному аналізі варіантів рішень ЦЖУ, - при дослідженнях чи варіантному архітектурному проектуванні, - з функціонально-планувальної точки зору провідне значення мають такі характеристики:

1. функціональна однорідність (“ідентичність”);
2. ієрархічна однорівневість;
3. нормативні показники функціональної організації житлового та ін. середовища ЦЖУ (комфортність);
4. склад і рівень інженерної підготовки території.

В залежності від характеру завдання, зведеного вище складу характеристик зіставлюваності повинні бути відібрані лише ті, які відповідають конкретній меті аналізу. Так, наприклад, коли потрібно порівняти варіанти проектного рішення, що виконані за одним технічним завданням та для одних і тих же містобудівельних умов, - приведення до зіставлюваності фактично непотрібне, тому що основні характеристики (за умовами завдання) в них повинні бути однакові. Коли ж необхідно оцінити як мінімум два ЦЖУ, що розроблялись за різними технічними завданнями (чи для різних містобудівельних умов), то в цьому випадку необхідно приведення до зіставлюваного виду за перерахованими вище характеристиками. У зв'язку з тим, що для вирішення підрахунку вартості визначаються питомі показники (м²/чол.- для озеленення, благоустрою, комунікацій та ін.), такі характеристики ЦЖУ, як їх територія (площа) та кількість населення, не мають особливого значення з точки зору зіставлюваності

Характеристика “функціональна однорідність” відображає основні функціональні процеси, які проходять у середовищі цілісного житлового

утворення, а також наявність (чи відсутність) промислових підприємств, рекреаційних, адміністративних та інших об'єктів, що належать до більш високого рівня містобудівельної ієрархії і повинні враховуватись при оцінці.

Характеристика “ієрархічна однорівневність” відображає розташування та роль, яку відіграє ЦЖУ у функціональній структурі міста - центральне чи периферійне, загальноміського, районного чи місцевого значення та таке інше.

Характеристика “комфортність” відображає матеріальний, речовинний аспект - середню житлову забезпеченість населення, що мешкає у даному житловому утворенні (м²/чол.) - і має одне з провідних значень при приведенні до зіставлюваності.

При порівнянні різних ЦЖУ, необхідно зрівняти показники житлової забезпеченості, тобто, щоб у всіх об'єктах, які порівнюються, вони були однаковими. Але виконання цієї процедури тягне за собою зміну по кожному з оцінюваних об'єктів такого їх показника як кількість жителів. Для визначення коефіцієнту приведення до зіставлюваності за еталонне обирається найбільше значення середньої житлової забезпеченості (P) серед усіх ЦЖУ, що порівнюються. Після зміни по всіх цих об'єктах значень середньої житлової забезпеченості необхідно відповідно до неї перерахувати в них кількість жителів. Для цього треба скористатись формулою:

$$N_i = S_i / P_i, \quad (1)$$

де N_i - кількість жителів (чол.) i -го варіанта ЦЖУ ($i=1,2,\dots,n$)

S_i - загальна житлова площа (м²)

P_i - середня житлова забезпеченість на одного жителя (м²/чол.).

Ці кількісні дані є дуже важливими для проведення аналізу на зіставлюваність різних ЦЖУ. А також їх використовують при підрахунку вартості ЦЖУ.

Характеристика “склад і рівень інженерної підготовки території” відображає оцінку території та заходів її інженерної підготовки, - наприклад, на основі ДБН 360–92* “Містобудування”. В цьому документі дана така класифікація природних факторів:

- 1) сприятливі для будівництва;
- 2) малосприятливі для будівництва;
- 3) несприятливі для будівництва.

До природних факторів відносяться:

- схил рельєфу, інженерна геологія, ґрунти;
- затоплюваність;
- ґрунтові води;
- заболоченість;
- зсуви;

- карст;
- яри та балки;
- просадка ґрунтів;
- гірські виробки;
- порушення території;
- селі (у горах);
- сейсмічність.

Приведені до зіставлюваності ЦЖУ повинні мати приблизно однакову (ідентичну) характеристику територіальних природних факторів, оскільки ця характеристика суттєво впливає на вартість об'єктів будівництва та ЦЖУ в цілому. Наприклад, на підробляємих територіях на Україні зводиться до 8 - 10% від загального об'єму житла (Донецьк, Макіївка, Горлівка, Луганськ). Збільшення вартості 1м² загальної площі на таких територіях досягає 10 - 20% й більше. Забудова на просадочних територіях, які займають до 65% її площі, ведеться в Запоріжжі, Одесі, Миколаєві, Херсоні та інших містах. Вартість 1 м² загальної площі збільшується на 3 - 30% і більше в порівнянні з звичайними умовами. Існує три типи підробляємих територій [58, с. 168]:

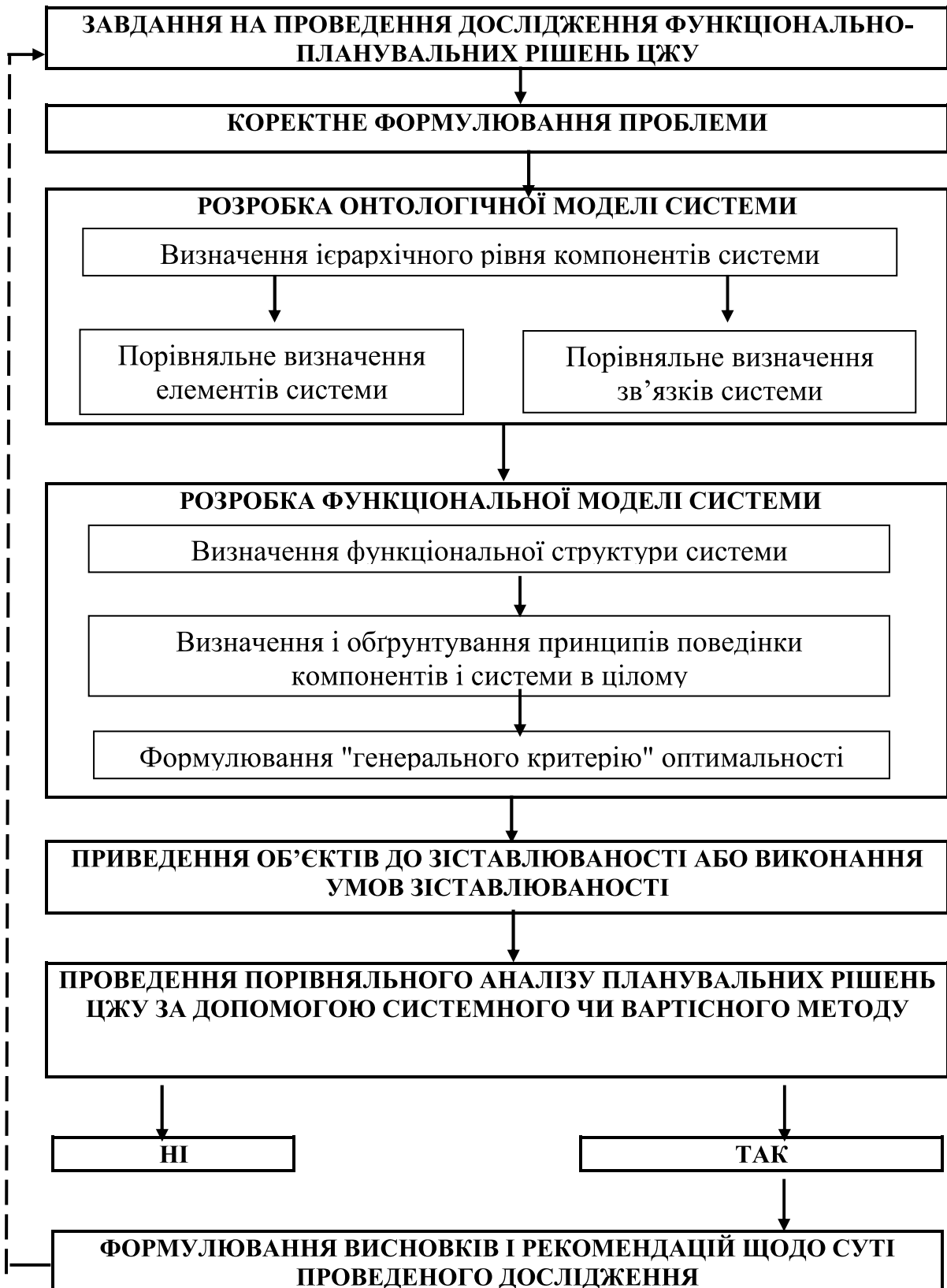
1) підробляемі території (IV; III; IVк; ПІк), на яких вартість конструктивних способів захисту складає 3-5% від загальної вартості будівництва, відносяться до придатних до забудови;

2) підробляемі території (П; Пк; І; Ік), на яких вартість будівництва збільшується на 10 - 12%, відносяться до обмежено придатних;

3) підробляемі території з тектонічними порушеннями відносяться до непридатних під будівництво. Їх забудова запускається у виняткових випадках на основі спеціального техніко-економічного обґрунтування.

Можливі ситуації, коли порівнювані об'єкти в силу специфіки своїх рішень чи територіальних умов не можуть бути приведені до зіставлюваності за рядом показників. В такому випадку необхідне відповідне допроекування, або введення так званих "коефіцієнтів зіставлюваності". Коли ж це неможливо, то такі об'єкти слід вважати не зіставлюваними і вони виключаються з оцінки.

На схемі (мал. 1.) представлена послідовність процедур оцінки, виконання яких забезпечує проведення оцінки та вибір кращого з варіантів проектних рішень на об'єктивній основі. Спочатку необхідно визначитись з завданням на проведення дослідження функціонально-планувальних рішень ЦЖУ. Потім проблема дістає конкретне формулювання.



Напрямок послідовності виконання етапів



Зворотній зв'язок – у разі невідповідності результатів.

Мал.1. Основні етапи процедури оцінки ЦЖУ

Наступна процедура – це розробка онтологічної моделі системи. На даному етапі визначається ієрархічний рівень компонентів системи: елементів та зв'язків.

Далі проходить розробка вже функціональної моделі системи. Тут визначається функціональна структура системи, обґрунтовуються принципи поведінки системи та формулюється "генеральний критерій" оптимальності.

Процедури "Приведення до зіставлюваності або виконання умов зіставлюваності" доповнюють одна одну. Вони необхідні лише при порівнянні різних за ієрархією цілісних житлових утворень.

Процедура "Проведення порівняльного аналізу планувальних рішень ЦЖУ за допомогою системного чи вартісного методу" містить певний математичний апарат з необхідною нормативною базою, за допомогою якого можна визначити характеристики об'єктів. В цій процедурі формується оціночний метод.

Процедура "Формулювання висновків та рекомендацій щодо суті проведеного дослідження" містить розробку рекомендацій для покращення, удосконалення функціонально-планувальної структури. У випадку, якщо попередня процедура пройшла добре.

Література

1. ДБН 360–92* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень". – К. Держбуд України 2002.-108с.
2. Лаврик Г.И. Качество проектирования жилища. - К.: Будівельник, 1976.- 145с.
3. Нагинская В.С. Основы и методы вариантного проектирования пром. зданий. Автореф. дис... д-ра тех. наук.18.00.02. - М., 1983.- 18с.
4. Фомін І.О. Основы теории містобудування. – К.: Наукова думка, 1997. – 187с.
5. Яблонская А. Д. Анализ архитектурно-планировочной структуры жилых зданий и их элементов на основе стоимостной сопоставимой оценки. Дис... канд. арх.18.00.02 / К., 1980.-135с.

Анотація

В статті "Передумови одержання об'єктивних результатів при порівнянні цілісних житлових утворень" йдеться про важливість приведення до зіставлюваного виду тих ЦЖУ, що порівнюються.

Аннотация

В статье "Условия получения объективных результатов при сравнении целостных жилых образований" речь идет про важность приведения к сопоставимому виду сравниваемых ЦЖО.