

вимог відеоекології //Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – Київ: КНУБА, 2008, №20 - С.306-321.

4. Binder G. Sky high living: contemporary high-rise apartment and mixed used buildings/G. Binger. – Australia: The Images Publishing Group Ltd, 2002. – 256p.

Анотація

В статті розглянуто сучасні напрямки формування зовнішнього вигляду багатоповерхових житлових комплексів: традиційного, техноцентричного та біоцентричного, на основі вітчизняного та закордонного досвіду проектування БЖК.

Ключові слова: багатоповерховий житловий комплекс, зовнішній вигляд житлових будинків.

Аннотация

В статье рассмотрены современные направления формирования облика многоэтажных жилых комплексов: традиционного, техноцентрического и биоцентрического, на основании отечественного и зарубежного опыта проектирования МЖК.

Ключевые слова: многоэтажный жилой комплекс, облик жилых домов.

Abstract

The article deals with modern trends forming the appearance of multi-housing complexes: the traditional, tehnocentrycal and biocentrycal on the basis of domestic and international experience designing MHC.

Keywords: multi-housing complexes, appearance of houses.

УДК 728.31(045)

О.Ю. Запорожченко

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ПРОЕКТУВАННЯ І БУДІВНИЦТВА ІНДИВІДУАЛЬНОГО МІСЬКОГО МАЛОПОВЕРХОВОГО ЖИТЛА ЯК СТРУКТУРИ, ЩО «РОЗВИВАЄТЬСЯ»

На сучасному етапі формування ринкової економіки в Україні проблема житла лишається не розв'язаною для основної частини населення. Державне та муніципальне будівництво в містах майже припинено, планове господарство у цій сфері майже відсутнє.

В минулому державне масове житло, розраховане на середнього споживача, забезпечувало близько 12 процесів життєдіяльності сім'ї зі 118, відмічених ООН як тих, що реалізуються в житлі. У його архітектурно

планувальних рішеннях не враховувалися індивідуальні особливості споживача, образ життя сім'ї й інші соціально-демографічні характеристики.

Друга Всесвітня конференція з Поселень Хабітат II (UNCHS-Habitat – Центр Організації Об'єднаних Націй з Поселень людей), що відбувалася в липні 1996 р. у Стамбулі, загострила увагу на тому, що всі люди в однаковій мірі мають право на пристойне житло. Пристойне – означає відповідне всім сучасним вимогам з охорони здоров'я, безпеки та екології.

Згідно з рекомендаціями Хабітат II, уряди держав та місцеві органи самоврядування населених міст і районів мають сприяти новому житловому будівництву, що відповідає сучасним стандартам і одночасно доведення до цих стандартів житлового фонду, що склався, який підлягає реконструкції [1].

У програмному документі був схарактеризований зміст діяльності Хабітат II у сфері житла, як «розвиток планування, проектування, будівництва та реабілітації». У ньому також декларовано, що результат будівельної діяльності повинен «формувався в гармонії з навколишнім середовищем та разом з екологічним ростом» демонструвати перевагу соціального життя [1].

Робоча конференція Хабітат у Відні (22- 23 листопада 1999 р.) пройшла під гаслом «Житло, що формує дружнє середовище». Вона була організована для держав так званого перехідного типу, включаючи держави Центральної та Східної Європи та СНД. До загальних стратегій екологічного житла, що, за думкою співучасників робочої групи по підготовці конференції необхідно дотримуватись архітекторам, серед іншого віднесено: проектування з розрахунком на довгий термін експлуатації таких типів та конструктивних рішень будівель, що могли б адаптуватися до стандартів якості житлового середовища, що змінюються, та бути відновленими, придатними до реконструкції [1].

Сучасні екологи часто трактують традиційне місто, як природну середову систему. До сфери екології зараз відносять не тільки збереження природних екологічних систем, але також збереження архітектурного середовища міста, що склалося. Відставання забудови, що склалася, від постійно зростаючих стандартів проживання ставить перед людьми, що живуть в містах складну проблему суміщення старого та нового, накладання всіх досягнень цивілізації на забудову, що несе в собі переваги та недоліки забудови минулого. На практиці таке житлове середовище потребує послідовного оздоровлення: ремонту, насичення сучасним сервісом та інженерним обладнанням, планувального ускладнення житлової чарунки та житлової забудови в цілому.

Історичні перетворення в Україні та бажання населення отримувати переваги сучасного комфортабельного житлового середовища призвели до активізації будівництва індивідуальних житлових будинків.

Практика сучасного містобудування свідчить, що площа територій, відведених під малоповерхову індивідуальну забудову, у наш час росте. Причому діапазон щільності забудови сягає від 23 – 433 чол/га [2].

Сьогодні індивідуальне будівництво є важливим засобом забезпечення населення комфортабельним житлом завдяки його наближенню до природи, зручності виховання в ньому дітей, більшої його пристосованості для задоволення різноманітних потреб власників через можливості трансформації і гуманізації житлового середовища, достатньої ізольованості даного виду житла, а також завдяки можливостям застосування даного виду житла в містобудівних ситуаціях, де малоповерхова житлова забудова найбільш доцільніша або єдиноможлива.

Результати соціально-економічних досліджень, які проводилися в ряді країн (США, Англії, Шотландії) і які свідчать про конкурентоспроможність малоповерхового житла по відношенню до багатоповерхового, наводять В.А. Косаківський [3] і О.І. Ржехіна [4]. Роботи в цьому напрямку велися багатьма проектними інститутами України і держав СНД.

За практичної відсутності державного житлового будівництва та великому попиті на власні квартири та будинки, малоповерхове індивідуальне будівництво в містах займає одне з головних положень в житловій політиці України.

Декретом Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. «Про приватизацію земельних ділянок» був зроблений перший крок в напрямку розвитку ринкових відносин у житловій сфері і підвищенню ефективності використання міських земельних ресурсів: «На даному етапі приватизації підлягають землі, які надані громадянам для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)».

Процес перетворення існуючої малоповерхової житлової забудови почався в Україні іще раніше, коли були скасовані обмеження на розміри і величину житлової площі так званих «дач» або садових будинків. Але стихійний розвиток забудови на земельних ділянках, до якого не були залучені серйозні архітектурні розробки, а також ведення будівництва переважно кустарним способом призвели, у багатьох випадках, до руйнування архітектури житлового середовища в цілому.

Отже, завдяки зміні економічної ситуації в Україні (появі можливості приватизації житла і міських земельних ділянок); зміні багатьох будівельних норм та правил; можливості ведення родинами власників приватної підприємницької діяльності (із введенням 1 травня 1987 р. в Україні закону

«Про індивідуальну трудову діяльність»), та виходячи з реальних економічних можливостей населення і держави:

- первісні – в загалом нуклеарні молоді сім'ї забудовників мають в основному середній достаток;
- міські земельні ресурси під малоповерхову приватну забудову вкрай обмежені;
- зростаюча ціна землі і будівництва;
- і житло, і земельне володіння – приватна власність забудовника, а отже використовуватися вони будуть, як зазвичай, не одним поколінням сімей, близьких родичів, які виникнуть з часом з первісної сім'ї власника;
- формується новий (для нас) вид індивідуального міського малоповерхового житла.

Перед проектувальниками постає необхідність пошуку специфічної об'ємно-просторової структури міського індивідуального малоповерхового житла, в основу якої мають бути покладені основні принципи функціональної і художньої організації архітектурних просторів комплексної житлової забудови приватної міської земельної ділянки, що поетапно «розвивається» для максимального наближення архітектурно-планувальних рішень до задоволення потреб родини власників з урахуванням динаміки розвитку її соціально-демографічної структури, динаміки росту її матеріальної забезпеченості, участі членів родини у приватній підприємницькій діяльності тощо.

Коли міське малоповерхове індивідуальне житло є місцем прикладання праці власника, як у власному господарстві (садкові, городні та інші види робіт), так і на приватних підприємствах обслуговування і торгівлі, розміщених на одній із житлом земельній ділянці, тоді планувальна організація земельної ділянки має враховувати вимоги: ведення в сільськогосподарських робіт (обмежених в умовах міста), гігієни, санітарії, естетики упорядження будівель, високого рівня упорядкування озеленення тощо, на всіх етапах розвитку житла, а також вимоги ефективної роботи малого підприємства, що знаходиться у приватній власності мешканців.

Організація соціально-психологічного комфорту сімей різних типів, що проживають сумісно – нарізно на одній земельній ділянці, з урахуванням системі внутрішньо-сімейних і позасімейних зв'язків, ціннісних орієнтацій та багато чого іншого істотно впливає на формування малоповерхового житлового середовища, специфіку його розміщення в

містах, на його взаємозв'язок із системою культурно – побутового обслуговування, транспортом, місцями відпочинку, виробництвом і т. д.

Розглядаючи соціально – економічні передумови проектування і будівництва міського малоповерхового житла, як структури, що «розвивається» варто відзначити, що проектування саме даного виду житла з наданням замовнику (власнику - забудовнику) проектів індивідуальної малоповерхової житлової забудови з поетапним розвитком, дозволить ефективно організувати міське малоповерхове житлове середовище на тривалий термін, протягом життя декількох поколінь що буде економічно вигідним для населення і держави, а також буде відповідати всім міжнародним стандартам якості всіх етапах перспективного розвитку даного виду житла.

Список літературних джерел

1. Буравченко С. «Жилище и среда» Архитектурно – строительный журнал «Особняк» - 1 (15) 2000 стр. 4-5.
2. Аларин А.С., Романов С.В. Малоэтажная городская застройка повышенной плотности / Жилищное строительство № 1 1985 с. 24-25.
3. Коссаковский В.А., Ржехина О.И. Малоэтажная застройка : Обзор: – М., ЦНТМ, 1983.
4. Коссаковский В.А., Ржехина О.И. Малоэтажная застройка за рубежом: – М., 1985.
5. Ануфриенко А.В. Реконструкция районов застройки в крупнейших городах УССР // Промышленное развития архитектурно-художественной и пространственной среды городов – КиевЗНИИЭП – К. 1981 – с. 56-61.

Анотація

Проаналізовано соціально-економічні передумови проектування і будівництва індивідуального міського малоповерхового житла, як структури, що «розвивається». Досліджено соціально-економічну доцільність як передумову проектування і будівництва даного типу житла в Україні. Ключові слова: індивідуальне житло, малоповерхове житло.

Аннотация

Проанализированы социально-экономические предпосылки проектирования и строительства индивидуального малоэтажного городского жилья, как «развивающейся» структуры. Исследована социально-экономическая целесообразность, как предпосылка проектирования и строительства данного типа жилья в Украине.

Ключевые слова: индивидуальное жилье, малоэтажное жилье.

Annotation

Проанализированы социально-экономические предпосылки проектирования и строительства индивидуального малоэтажного городского жилья, как «развивающейся» структуры. Исследована социально-экономическая целесообразность, как предпосылка проектирования и строительства данного типа жилья в Украине.

Ключевые слова: индивидуальное жилье, малоэтажное жилье.