

УДК 728

Л.Г.Бачинська,
кандидат архітектури, професор КНУБА,
О.Ю.Запорожченко,
асистент кафедри теорії архітектури та містобудування НАУ

ФОРМУВАННЯ ЗОНИ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У МІСЬКОМУ ІНДИВІДУАЛЬНОМУ МАЛОПОВЕРХОВОМУ ЖИТЛІ

Анотація: у статті розглянуті особливості формування зони підприємницької діяльності, що розміщується на індивідуальній ділянці малоповерхової міської житлової забудови. Наведені окремі приклади схем розташування житлового будинку господарів та зони підприємницької діяльності.

Ключові слова: індивідуальне малоповерхове міське житло, підприємницька діяльність.

Спосіб життя людей впливає на процес формування соціально-функціональної організації житлового середовища, як і соціально-функціональна організація житлового оточення сприяє формуванню способу життя людей. Між споживачем і простором його перебування існує прямий зв'язок. В складному процесі задоволення потреб сім'ї простежується зростання частки громадського споживання і обслуговування. Суспільно-організоване споживання призводить до збільшення кількості послуг, що наближаються до житла, а також до різноманітних форм надання цих послуг населенню. Серед найбільш поширених послуг торговельно-побутові мають пріоритетне місце.

Загальною тенденцією розвитку системи торговельно-побутового обслуговування населення є розширення можливостей одержання товарів та послуг на місцях. Цю тенденцію і використовують приватні підприємці, розміщуючи свої малі приватні підприємства безпосередньо коло житла, на власних приватних ділянках, тим самим, забезпечуючи себе працею, а населення необхідними послугами.

Втручання підприємництва у житловий простір значно впливає на розвиток малоповерхової житлової забудови міської приватної ділянки. Розвиток малого приватного підприємництва в місті на територіях малоповерхової забудови сприяє пристосуванню перших поверхів міського індивідуального житла, що орієнтоване на вулицю або пішохідні проходи, під приватні підприємства обслуговування і торгівлі, які є власністю родини забудовника.

Наближення послуг до споживача і розташування їх на присадибних ділянках відповідає сучасним економічним умовам і потребам мешканців міст. Тим більше це є важливим за умови невеликої щільності територій малоповерхової індивідуальної забудови. Така організація торговельно-побутового обслуговування дозволяє не тільки підвищити його рівень для міського населення, але й досягти значного економічного ефекту за рахунок перерозподілу капіталовкладень.

Основним критерієм вибору раціонального архітектурно-планувального вирішення забудови є ефективне використання території індивідуальної ділянки за умови забезпечення потрібного комфорту проживання, з одного боку, і нормальної роботи приватного підприємства, - з іншого.

Для з'ясування напрямків раціонального поєднання індивідуального житла із закладами обслуговування (функцій житла і сімейної підприємницької діяльності) був використаний метод натурного обстеження ділянок малоповерхової забудови в містах Київ і Хуст Закарпатської області та опитування населення за спеціально опрацьованою анкетой¹.

Під час обстеження було з'ясовано, що підприємницька функція у садибі з'являється приблизно через 8 років після заселення будинку, коли кількість членів родини сягає 4-6 осіб, поліпшується фінансовий стан, і сім'я починає добудовувати різні приміщення господарського призначення, облаштовуючи оселю для більш комфортних умов проживання. Саме в цей час господарі, що мають дітей, замислюються над проблемою подальшого їх розташування та праці у дорослому віці. І серед різних пропозицій зайнятості найпривабливішими стають ті, що відносно легко забезпечити відповідними умовами. Це – 1) зручність організації підприємницької діяльності на власній ділянці поряд із житлом (відсутність потреби сплачувати за оренду землі та приміщень, вільний вибір організації будівель і просторів у виробничій зоні, можливість поступово здійснювати забудову за власним планом згідно з власними фінансовими можливостями, легкість утворення колективної праці при сімейному підряді); 2) серед різних видів праці у громадській сфері саме різні види обслуговування є найбільш доцільними; 3) зручність контролю виробничого процесу та проходження фінансових операцій; 4) навчання технології виробничого процесу у сім'ї вже під час підростання дітей та передавання у спадок знань, умінь, навичок та матеріальної частини виробництва.

За підсумками обстеження встановлено, що приватні підприємства обслуговування і торгівлі можуть бути вбудованими у помешкання, прибудованими, вбудовано-прибудованими і окремо розміщеними на ділянці

¹ Обстеження було виконано О.Ю.Запорожченко.

забудовника, їх розміщують на першому, у цокольному поверсі або вони примикають до нього, а також - у горищному просторі. За функцією це – крамниці; кафе, бари, їдальні; різноманітні майстерні (з пошиття одягу, виготовлення взуття, столярні, народних промислів, перукарні); пункти прокату, приватні гаражі, автостоянки; майстерні дрібного ремонту (предметів побуту, машин, одягу, взуття); юридичні та медичні консультації; склади; готелі; спортивні та косметичні послуги тощо.

Розглянемо особливості влаштування зон деяких напрямків підприємницької діяльності на присадибних ділянках.

1. *Крамниця*. Підприємства, що належать родинам приватних власників, розміщують за фронтом забудови ділянки, майданчик для крамниці повинний бути сухим, крамниця розміщена так, щоб було зручно розвантажувати товари, поєднувати водопровідну, енергетичну і каналізаційну мережі, відводити стічні води. Як показало обстеження, найбільш доцільна форма майданчику – прямокутник з відношенням сторін від 1:1 до 1:3.

У сучасній будівельній практиці існує два основних принципи архітектурно-планувальної організації міського індивідуального житла з приватними підприємствами торгівлі: 1) приміщення торговельного залу розміщуються у прибудованій частині, а підсобні і технічні – на першому поверсі житла; 2) сумісне розміщення торговельного залу і підсобних приміщень в об'ємі першого поверху, а кімнат технічного призначення – у підвалі. Безпосереднього зв'язку житлової частини і вбудованого або вбудовано-прибудованого приватного підприємства немає. Зазвичай вони сполучаються через спеціальні приміщення господарської частини або дворовий простір. Хоча серед закордонних прикладів, приміром, у Німеччині – див. рис. 1 - можна побачити варіанти суміжного розташування крамниці та квартири, де між обома зонами забудови є внутрішній зв'язок: у варіанті “квартира-крамниця-хлібопекарня” житло та виробнича частина розташовані перпендикулярно один одному, цех займає дворовий простір, куди завозять сировину, квартира має безпосередній зв'язок із торговельним залом, що зручно, коли господиня заміщує продавця. У варіанті “квартира-крамниця” завезення товарів відбувається просто з вулиці через вхід до крамниці. Квартира має власний вхід з ділянки, розташована на другому поверсі та її вхідна частина зв'язана з торговельним залом. У варіанті “квартира-майстерня чоботаря” житло і майстерня розміщені поряд (майстерня є прибудовою), але вони мають внутрішній зв'язок через тамбур. У всіх перелічених прикладах внутрішній перехід з житла до підприємства є необхідним на випадок відсутності відвідувачів і зайнятості господаря хатніми справами.

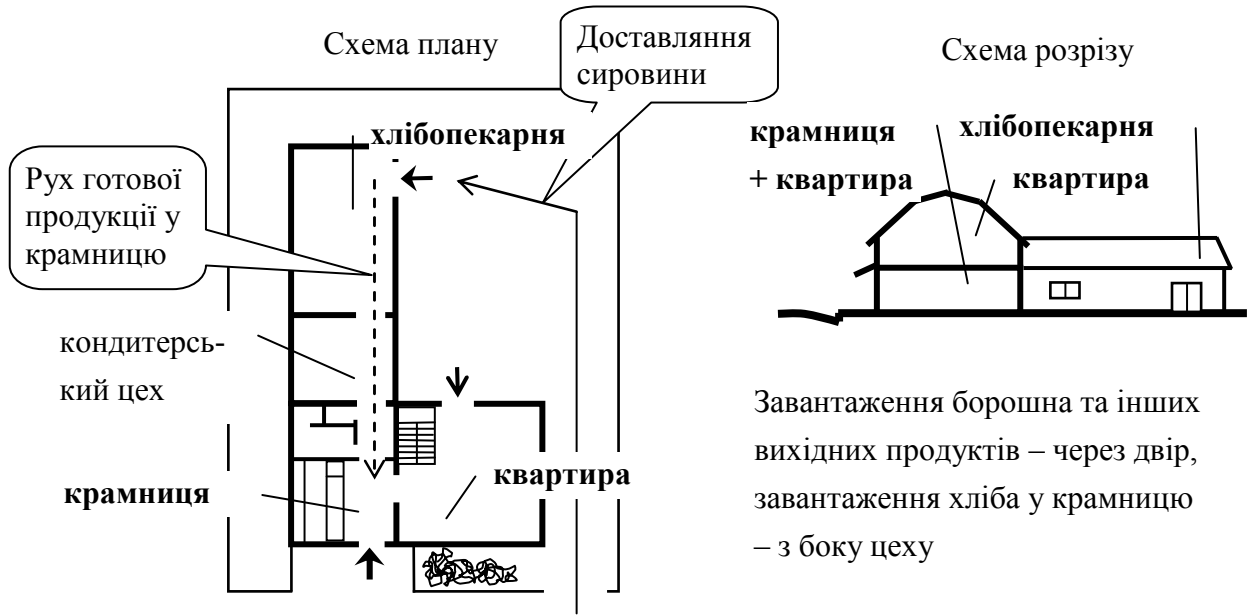
Для майбутнього удосконалення організації продажу дуже важливим є застосування такого об'ємно-планувального вирішення, яке б створювало можливість перспективних змін та перепланувань у торговому підприємстві.

2. *Підприємства громадського харчування.* Основна мета створення кафе, барів, невеличких ресторанчиків, їдалень міститься у максимальному наближенні готової кулінарної продукції до споживача, причому, обираючи певний напрямок, підприємець завжди стає конкурентоспроможним сусідам. Привабливість невеличких кафе та ресторанчиків у затишних місцях, місцях відпочинку саме в їх орієнтації на запропоновану відвідувачам особливу кухню. Приватне підприємство громадського харчування проектують і розраховують за спеціальними завданнями, що пов'язано з конкретними побажаннями і фінансовими можливостями приватного підприємця. Нормативи тут регламентують тільки площу зала залежно від його місткості та розмір додаткової літньої тераси.

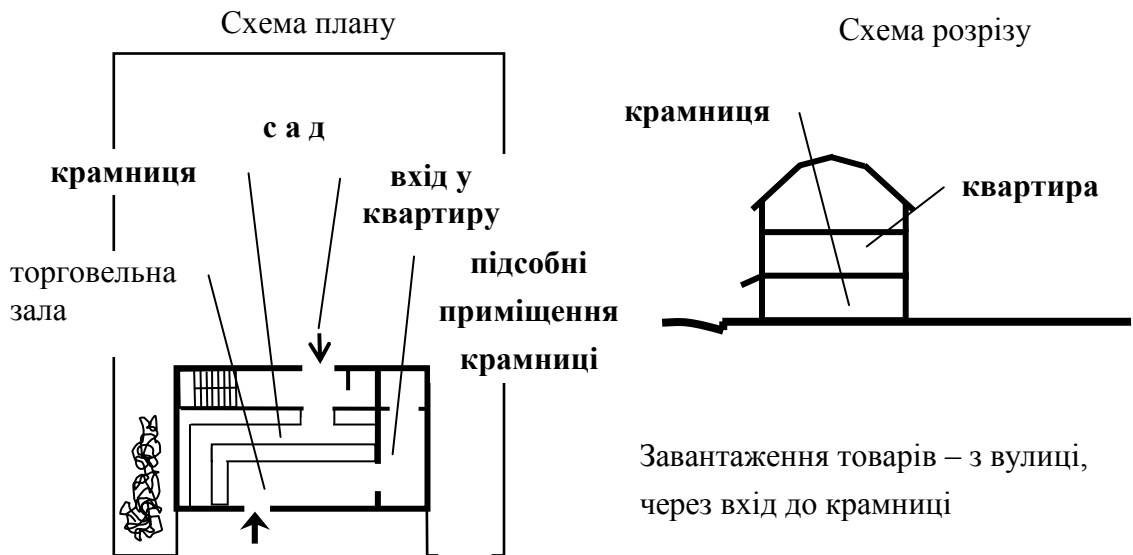
Під час обстеження вдалося дослідити міську малоповерхову забудову, до складу якої, крім крамниць та підприємств харчування, входять *майстерні народних промислів та з ремонту засобів автотранспорту, гаражі, автостоянки і, навіть, м'ясоперероблювальний цех*, при якому є свої магазини. У Києві в районах, близько розташованих до ринків речової продукції, будівельних, книжкових, дуже поширюється утворення *складів* на приватних ділянках, коли родина приймає участь у торговельному бізнесі або здає приміщення в оренду. У приміській зоні Києва ближче до природи на ділянці споруджують *будинки сезонного використання для відпочиваючих*. Вони достатньо прості за плануванням: житлова кімната, обладнана ліжками та шафами, стіл із стільцями та інколи примітивним кухонним куточком (з плиткою, робочим столом, місцем для води або мийкою за умов центрального водопостачання. Частіше за все санвузли з вигребом розміщують на ділянці (див. рис.2). Майже так само влаштовують місце проживання тих, хто лікується за курсівками, у містечках санаторно-курортного профілю. Для поселення людей переобладнують будь-які будиночки і павільйони на індивідуальній ділянці, а також горищний простір у житловому будинку для господарів. Широко розповсюджуються приклади спорудження *готелів* на індивідуальних ділянках.

Житлова і громадська частини забудови індивідуальної ділянки у родинях, що дбають про зовнішній вигляд забудови, вирішуються у єдиній композиції. А планувально-конструктивний взаємозв'язок обох частин здійснюється з врахуванням їх можливих комбінацій.

1. Квартира, крамниця і хлібопекарня в одноповерховому будинку з мансардою



2. Квартира, крамниця бакалій і госптоварів у двоповерховому будинку



3. Квартира і майстерня чоботаря в одноповерховому будинку

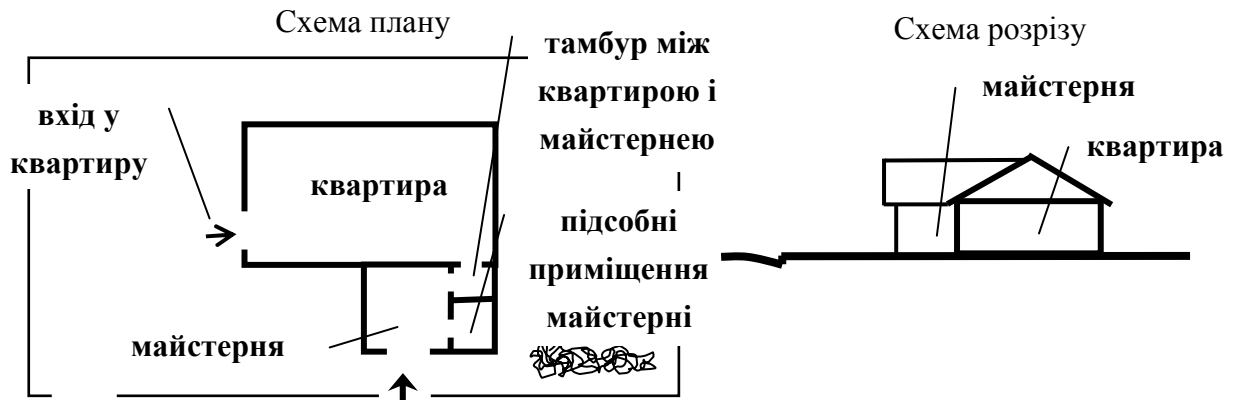


Рис.1. Приклади помешкань з підприємствами торгівлі та майстернею:
Німеччина, м. Фюрстенвальде, Кітчендорф

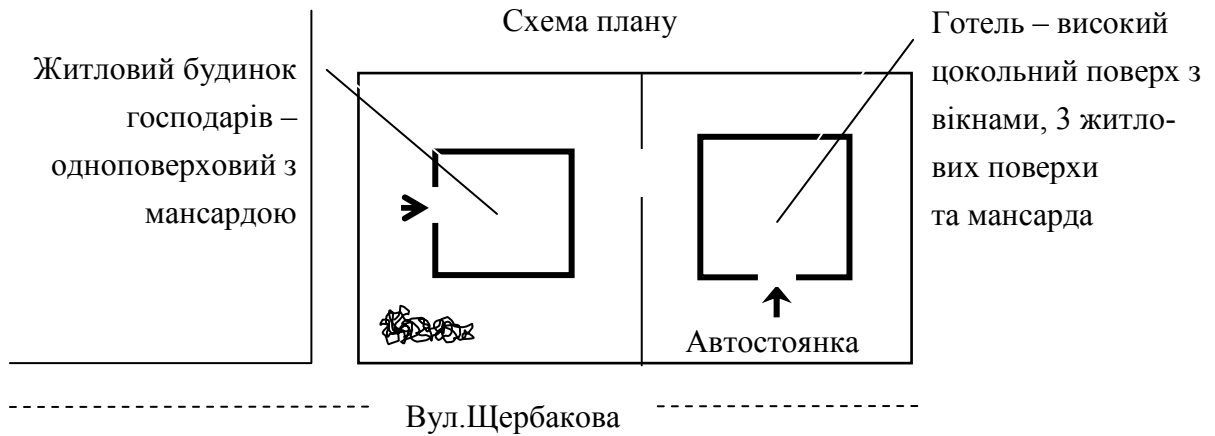
На вибір підприємцем напрямку діяльності впливають не тільки особисті здібності та вміння власників, але й місце розташування приватної міської ділянки.

При будівництві малих приватних підприємств власники передбачають таку структуру і розміщення виробничих, підсобних приміщень, щоб здійснювати виробничий процес мінімальним числом персоналу для економії коштів. Для цього, а також економного використання території необхідно планувати виробництво компактно, розташовуючи споріднені функції в одному або сусідніх приміщеннях, застосовуючи поліфункціональні простори, ощадливо ставлячись до переліку необхідних приміщень. А також для усіх видів установ приватної підприємницької діяльності на індивідуальній ділянці необхідно намагатися додержуватися санітарно-гігієнічних, технологічних, шумозахисних та інших норм будівництва, щоби не виникло проблем з санітарним наглядом.

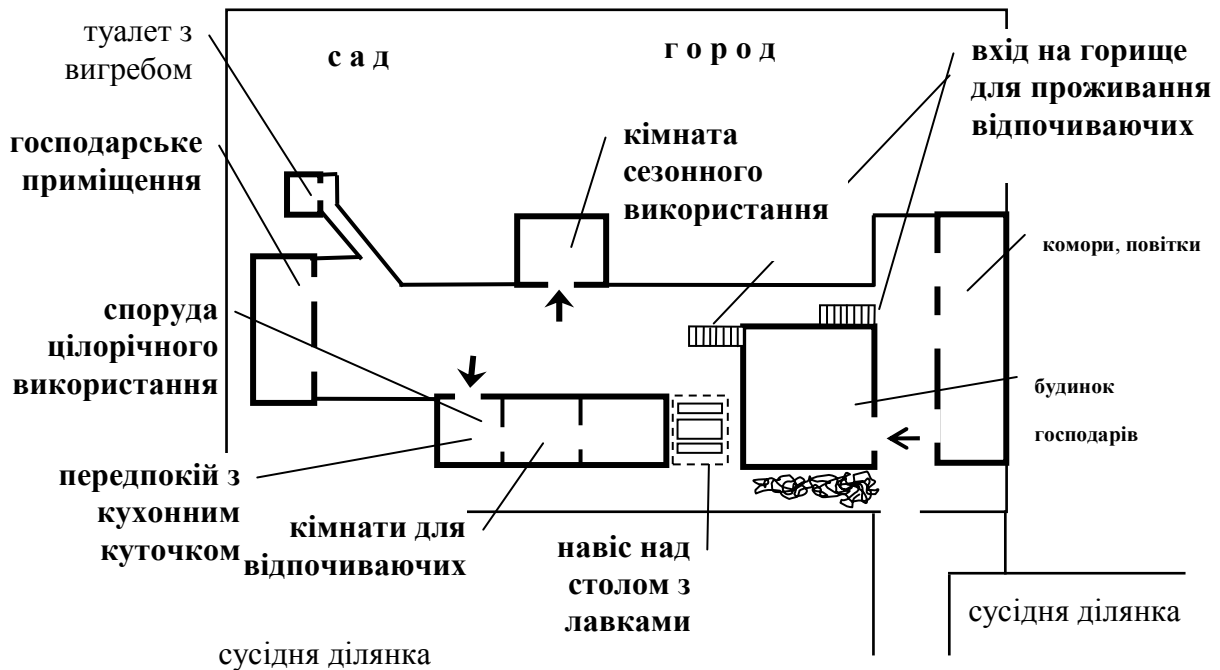
Комплексно оцінюючи функціональні і архітектурно-композиційні можливості міського індивідуального житла з малими приватними підприємствами можна стверджувати, що поєднання у малоповерховій забудові індивідуальної ділянки різних за функцією елементів – житла та виробництва, – можливість вибору вирішень того і другого, та варіювання їхньою формою дає підставу для отримання високоякісних архітектурних вирішень під час сполучення будівель з архітектурою як нової, так і сформованої забудови.

Під час вирішення того чи іншого конкретного архітектурного завдання у проектуванні міського індивідуального малоповерхового житла з малими приватними підприємствами архітектор обов'язково натрапляє на конкретні побажання замовника відносно структури, розмірів, вартості приватного підприємства, його розміщення на ділянці і функціонального її зонування. Щоб досягти своєрідності архітектурного вигляду конкретних житлових формувань міської малоповерхової забудови з малими підприємствами, проектувальники повинні використовувати: точно відпрацьоване архітектурно-планувальне вирішення розміщення малих підприємств на приватній міській ділянці; відповідне функціональне зонування всієї забудови ділянки; зручний підхід та під'їзд до обох зон ділянки – житлової та виробничої, - та застосування природно-ландшафтних особливостей ділянки забудови; виразний контраст архітектурного вирішення житла і малих підприємств, колір для активізації функції і форми складових комплексу малоповерхової забудови, застосування різних інформаційних засобів (реклами, підкреслення входу, кольору та пластики фасаду) тощо. І це сприятиме народженню своєрідності архітектурно-планувального вирішення.

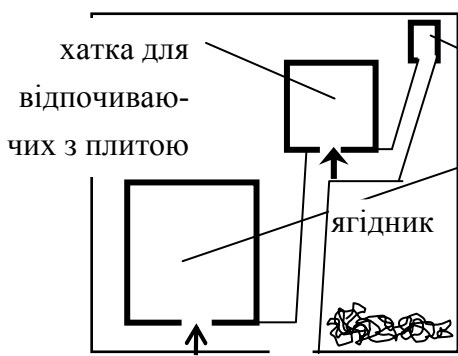
1. Готель на приватній ділянці, м. Київ, Нивки, вул. Щербакова



2. Пристосування усіх споруд на ділянці для розміщення відпочиваючих, м. Миронівка Київської області



3. Споруда для відпочиваючих, м. Ірпінь



4. Використання горища для відпочиваючих, м. Ірпінь



Рис.2. Приклади малоповерхової забудови з помешканнями для відпочиваючих, м. Київ та Київська область

Література:

1. Смакула С.А. Малоэтажное индивидуальное жилище в структуре города (с учетом образа жизни горожан): Автореф. дисс. ...канд. архитектуры. – М.: МАрхИ, 1996. – 18 с.
2. Бачинська Л.Г. Архітектура житла. – К.: Грамота, 2004. – 408 с.: іл.
3. Запорожченко О.Ю. Особливості формування індивідуального міського житла, яке “розвивається”, з приватними підприємствами обслуговування та торгівлі. // Сучасні проблеми архітектури і містобудування. - №4. – Київ, 1999. – С. 125-129.
4. Запорожченко О.Ю. Формування блоку приміщень для ведення приватної підприємницької діяльності у міській малоповерховій індивідуальній житловій забудові, що “розвивається”. // Традиції і новації у вищій архітектурній освіті. – Харків, XXIII 6’99-1’2000, - С.22-25.

Аннотация

В статье рассмотрены особенности формирования зоны предпринимательской деятельности, которая размещается на индивидуальном участке малоэтажной городской жилой застройки. Приведены отдельные примеры схем расположения жилого дома хозяев и зоны предпринимательской деятельности.

Ключевые слова: индивидуальное малоэтажное городское жилище, предпринимательская деятельность.

The summary

In clause the features of formation of a zone of enterprise activity are considered which is placed on an individual site of urban inhabited building. The separate examples of the circuits of an arrangement of an apartment house of the owners and zone of enterprise activity are given.

Key words: individual urban dwelling, enterprise activity.