

УДК 728

В. І. Книш

*канд. арх., доцент кафедри теорії архітектури КНУБА*

## **ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО В ЦЕНТРІ: НАДПРИБУТКИ, ЗБЕРЕЖЕННЯ ЕКОЛОГІЇ І КОМФОРТ У ПРОТИРІЧЧІ ІНТЕРЕСІВ**

Анотація: автором розглядаються питання будівництва багатоквартирного житла у центральних районах міста Києва, проблема порушення будівельних та містобудівних норм і обмежень забудовниками. Автор подає аналіз існуючої негативної ситуації будівництва житлового багатоквартирного будинку на ділянці по вулиці Боженка, м Києва і пропонує авторський альтернативний проект багатоповерхового житлово-офісного комплексу для даної ділянки, що був розроблений за декілька років до згаданого будівництва. Дана концепція передбачає вирішення питань збереження екології міста, забезпечення високого рівня комфорту помешкання зокрема та в цілому центру міста шляхом раціонального використання ділянки під забудову та створення повноцінної транспортної, соціальної та екологічної інфраструктури у межах комплексу.

Ключові слова: житло, будівництво багатоквартирного житла, висотне будівництво, центральні райони міста, багатоповерховий житлово-офісний комплекс, інфраструктура, комфорт, надприбутки, екологія.

Ліберальна спрямованість розвитку бізнесу взагалі та у будівельній галузі зокрема визначили основні пріоритети інвесторів щодо тенденції цілеспрямованого фінансування будівництва об'єктів на продаж у центральних районах великих міст і столиці України. Витоки даної тенденції знаходяться у сфері можливостей отримання надприбутків від додаткового доходу від реалізації побудованих метрів квадратних, які на ринку продажу нерухомості мають значно більшу вартість у центральних районах міста, ніж тих, що будуються на периферії. Так у будівництві багатоквартирного житла центральних районів вартість загальної площі квартир на 30-50%, а іноді й удвічі, може перевищувати вартість аналогічного житла побудованого у передмісті. Тобто, інвестуючи у будівництво майже такі ж самі кошти, забудовник від продажу квартир у центрі міста має всі шанси отримати зиск, який у порівнянні значно перевищить очікуваний прибуток від реалізації житла, що побудоване на відносно віддалених від центра територіях міста.

Цивілізовані підходи у вирішенні даної проблеми мають місце у багатьох європейських країнах заходу, де не виключена можливість забудови центральних районів, але тільки в контексті існуючих обмежень і застережень.

Подібні обмеження щодо щільності та висотності (поверховості) забудови, архітектурно-композиційні та інші вимоги існують на теренах сучасного містобудування України [1], але скрізь порушуються і протягом останніх 15 років, наприклад, тільки у Києві з'явилися десятки, а можливо і сотні житлових будинків та інших громадських споруд, що майже зруйнували життєдіяльність історично сформованого центра міста. Не кажучи про виникнення у незначних за територією кварталах 18-19 століть хмарочосів, що спотворили силует і порушили масштаб забудови вулиць, подібна практика призвела до винищення зелених насаджень, звела нанівець існуючий комфорт старого Києва, до надзвичайного рівня підвищила щільність забудови, створила багато нових екологічних проблем, перетворивши ці квартали на кам'яні мішки, стихійно заповнені автотранспортними засобами «щасливих» власників новозбудованого житла.

Поступово мешканець Центру перетворюється на заручника, якого обмежили у його правах вільно дихати, мати власне подвір'я для прогулянок або фізкультурних вправ, а також спілкування з сусідами у природньому докільлі внутрішньо-квартального простору. Лібералізм по відношенню до будівельного бізнесу породжує тенденцію по перетворенню центральних районів у комплексно-побудовані в'язниці для їх мешканців. Уразі подальшої варварської експлуатації землі у якості основного фактору для отримання надприбутків ця тенденція неодмінно призведе до перетворення Центра у зону обмеження свободи громадян, яких обставини, що створюються сьогодні, вимусять завтра перетворитись на заручників в чотирьох стінах власної квартири.

Яскравим прикладом ілюстрації подібного негативного сценарію та втрачених можливостей щодо позитивного вирішення порушених проблем можна вважати недавні події у зв'язку зі забудовою ділянки по вулиці Боженка у м. Києві. На жаль на відносно невеликій території цієї ділянки (за попереднім містобудівним розрахунком – під будівництво семи тисяч метрів квадратних житла) в цьому році була побудована трисекційна 24-поверхова житлова будівля, загальна площа квартир якої становить понад 24 тисячі метрів квадратних. Тобто 65-70% відведеної під забудову території заповнено трьома секціями, кожна з яких була віднесена до третьої категорії складності в параметрах, що не перевищують визначену категорію. Подібна «військова» хитрість дозволила забудовнику шляхом декларування розпочати будівництво, уникнути проходження Державної експертизи і, на сьогоднішній день, майже добудувати будівлю без паркінгів, гостьових стоянок, а також решти майданчиків, зелених зон та інших зручностей, що передбачені законом,

регламентовані діючими ДБН [1, 2]. При цьому слід зазначити, що ще до того, як на мапі міста з'явився цей новий об'єкт, протягом багатьох років існувала гостра проблема паркування, і всі прилеглі провулки, тротуари і подекуди проїжджа частина вулиці були заблоковані різноманітними транспортними засобами. Як кажуть у народі, яблуку ніде впасти. Щодо озеленення прилеглих територій також існувало багато проблем, тому що у побудованому урбанізованому оточенні майже не залишилося місця для повноцінного озеленення довкілля [3].

Але за браком можливостей щодо повномасштабного розгляду всіх порушень при створенні багатоквартирного житла по вулиці Боженка зупинилися лише на безвідповідальності забудовника в питанні зберігання автотранспорту власниками побудованих квартир, очікувана кількість яких перевищить три сотні одиниць (мін.). Навіть якщо б їх було набагато менше – місць для паркування не передбачено, а невеличке подвір'я має усі перспективи з часом перетворитись на щільно захаращену автотранспортом територію, де не знайдеться хоча б маленького клаптика землі для дерева, куща або дитячого майданчика чи місця для відпочинку.

Дивлячись на те, що побудовано, і розуміючи очікувані негативні наслідки для мешканців, що придбали квартири у центрі столиці, мешкання в яких уже завтра перетвориться в затворництво в межах чотирьох стін, виникає питання: чи свідомо забудовник пішов на таке зухвальство, чи, можливо, він не розумів, до чого призведе будівництво лише квартир без збереження і створення необхідної для їх існування містобудівної інфраструктури?

Відповідь на ці запитання знаходиться в площині визнання того, що вибір стратегії будівництва новобудови по вулиці Боженка був спрямований на отримання подвійного надприбутку за рахунок:

- зменшення затрат на будівництво шляхом вилучення витрат на створення транспортної, соціальної та екологічної інфраструктури – гідних умов життєдіяльності на території комплексу;
- доведення вартості будівництва 1 метра квадратного квартири до рівня вартості в об'єктах, що будуються в передмісті на «вільних» територіях;
- продажу квартир по завищеній ціні на ринку нерухомості центральних районів міста.

Більше того, за рахунок «творчого переосмислення» ДБН, забудовники стали спроможними заощадити на проектуванні (повторне використання проекту), Державній експертизі та створенні інших юридично-правових документів, що регламентують проведення будівництва та здачу об'єкта до експлуатації. Навіть допускаючи те, що (в ході проведення будівельних робіт з порушеннями) у забудовника виникали проблеми з Держархбуд інспекцією або

іншими наглядовими установами, очікуваний подвійний надприбуток від реалізації новобудови в повному обсязі дозволяє їх неформально подолати загальновідомим способом.

В результаті, все спрацювало так, як було запрограмовано – будинок побудовано, квартири розкуповуються. Але поступово до власників придбаного житла починає доходити відчуття того, що їх ошукали. Начебто все вийшло так, як останні і очікували: отримати квартиру у центрі міста, поблизу до станції метро, в районі зі сформованою торгівельною, освітньою та розгалуженою транспортною інфраструктурою. Все ідеально, за виключенням, як виявляється, самого помешкання, до якого майже неможливо під'їхати (таксі, кареті швидкої допомоги, а в разі виникнення пожежі, навіть пожежному розрахунку тощо), підвезти будівельні матеріали для виготовлення інтер'єрів чи меблів, або під'їхати для вирішення інших побутових проблем чи можливих життєвих ситуацій. Оскільки подвір'я й усі прилеглі території не тільки навколо будівнику, але й уздовж сусідніх вулиць і провулків зайняті припаркованими автомобілями приблизно в кількості, що співпадає з кількістю розпроданих квартир. Створена, м'яко кажучи, незручність поступово обумовлює виникнення величезної проблеми – зв'язаної зі «тромбуванням» руху міського транспорту та пішоходів, створенням чергової екологічно-забрудненої зони в одному з центральних районів міста, – вплив якої на загальноміське оточення формує соціальну напругу в громадськості Києва. Але найгіршим є те, що даний проект 3-х секційної 24-поверхової будівлі на вулиці Боженка, мав достойну альтернативу бездумній забудові.

Ще декілька років до того, як було прийняте необґрунтоване рішення будівництва наведеного вище об'єкта, творчим колективом проектувальників під моїм керівництвом була розроблена концепція будівництва на згаданій плямі під забудову багатоповерхового житлово-офісного комплексу з паркінгом та двоповерховим супермаркетом (рис. 1 (а, б)) на 25 тисяч метрів квадратних площ під реалізацію, лівова частина котрих передбачалася під будівництво квартир. Для цього, враховуючи параметри відносно невеликої за розмірами ділянки (нагадую: за розрахунком на 7 тисяч метрів квадратних житла), авторами майбутнього проекту було запропоновано створення багаторівневого подвір'я для значного збільшення прибудинкової території загального використання, а також дворівневий підземний паркінг для зберігання автотранспорту (рис. 1-а). При цьому умовний «0» першого поверху у творчій інтерпретації авторів пропонувалося підняти на 3 метри над землею для розміщення у сформованому просторі гостьових стоянок офісної та житлової частин будинку на рівні природного шару поверхні землі (рис. 1-а).

Над двома поверхами супермаркету (під житловою частиною будівлі) замість традиційного у планувальному розумінні технічного поверху передбачалось створення відкритого терасного простору (рис. 1 (а, б)). Останній займає площу як під нависаючою над ним будівлею, так і за її межами на консольних виступах та на поверхні покрівлі частини супермаркету. За виключенням несучих пілонів і утеплено-захитих коробів проходження інженерних комунікацій, що перерізають простір тераси, штучно створена поверхня, на думку авторів, на рівні підлоги 4 поверху пропонувалась для використання в якості багатофункціонального подвір'я, параметри і площа якого в значній мірі відповідали вимогам ДБН [1, 2]. При цьому підвищенні вертикальні габарити «розриву» поміж житловою та нежитловою частинами будинку та лише часткове нависання об'єму над поверхнею подвір'я створюють даткові переваги щодо його всесезонного використання.

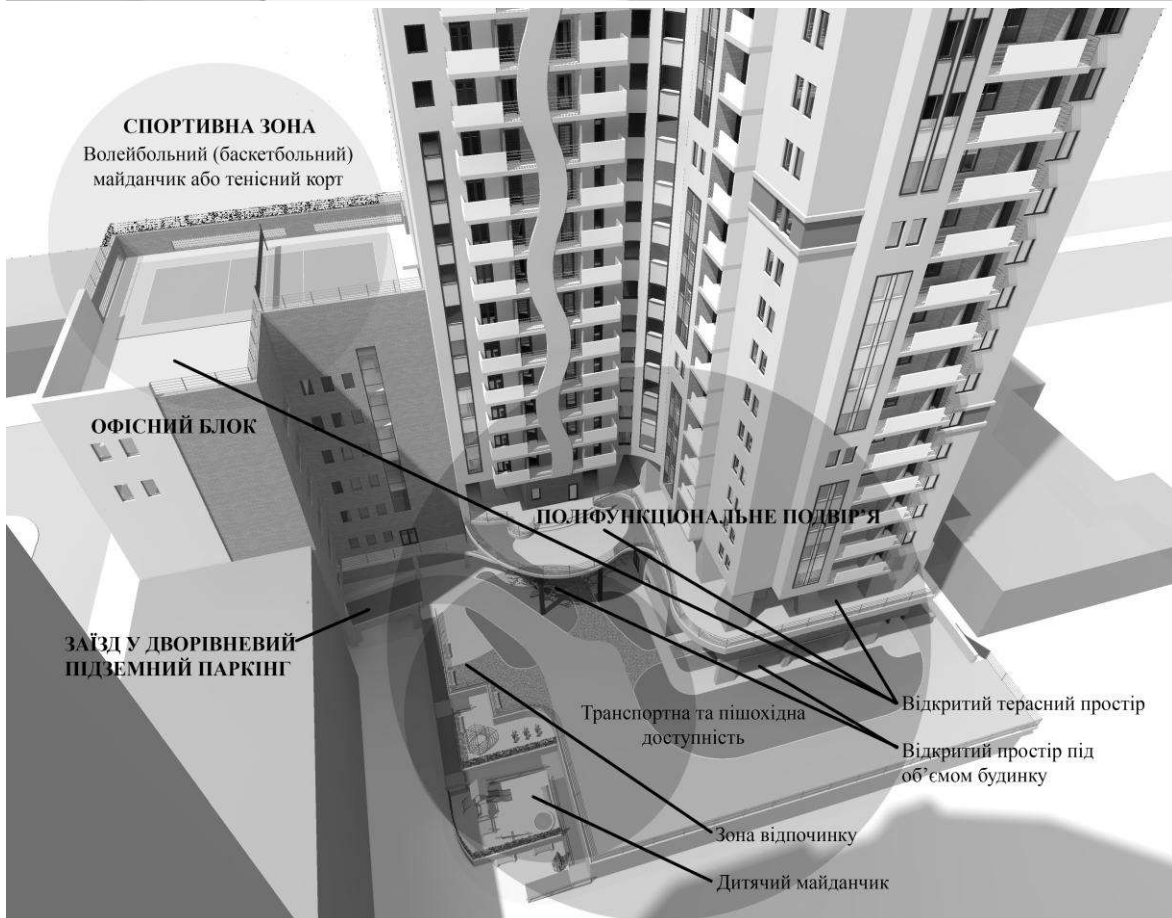
На даху 8-поверхової офісної частини комплексу проектом передбачалося створення спортивної зони з розміщенням повноцінного баскетбольного (волейбольного) майданчика або тенісного корту (рис. 1-б).

Сукупність вільної невеликої, але достатньої для розміщення дитячого майданчика, території, незабудованої площі подвір'я над гостьовими стоянками та багатофункціонального відкритого простору-подвір'я на 4 поверсі і спортивної зони на даху офісної будівлі (рис. 1 (а, б)) – це дозволило б не тільки задовольнити формальні вимоги щодо забезпечення кожного мешканця необхідною площею загального користування, але й значно підвищити визначений для цього рівень в контексті забезпечення достойного комфорту помешкання у столиці України.

Будівництво цього об'єкту сприяло б розрішенню проблеми транспортного колапсу за рахунок використання великої кількості місць для паркування (на гостьових стоянках та у паркінгу комплексу) та забезпечило б обслуговуванням населення прилеглих територій новим супермаркетом. Необхідно додати до цього ще й передбачені запропонованим проектом переваги вирішення вільної пішохідної доступності до вхідної групи та безперешкодного під'їзду технологічного транспорту, таксі, карети швидкої допомоги і пожежних автомобілів тощо порівняно з сумнозвісним «рішенням» цих питань у побудованому на даній ділянці об'єкті.



а



б

Рис. 1 (а, б) Схема транспортної, соціально-рекреаційної та функціональної інфраструктури. Житлово-офісний комплекс з паркінгом та супермаркетом по вул. Боженка, м. Києва, арх. В. І. Книш (ілюстрація автора).

Слід зазначити, що передусім забудовника з інвестором цікавило лише бажання отримати надприбуток. Реалізація всіх запропонованих з нашого боку конструктивних ідей на користь міського суспільства взагалі і громади майбутніх мешканців будинку по вулиці Боженка зокрема потребувала додаткових витрат, яких можна б було уникнути лише за рахунок будівництва втричі меншого будинку. Проте, втричі менший будинок – втричі менше квартир на продаж – втричі менші дохід та прибуток. Краще ж для забудовника отримати набагато більше, а ще краще обійтися без додаткових витрат на створення додаткової соціальної інфраструктури. В розрахунку на неосвіченість основних клієнтів – потенційних покупців квартир – для отримання надприбутку ліпше побудувати житло без паркінгу, подвір'я, спортивних і дитячих майданчиків тощо. Все одно куплять, бо квартири в центрі міста, а якою буде якість помешкання – інша проблема, що перекидана на плечі громадян, які придбали нове, але недосконале для повноцінного існування, житло.

Підсумовуючи вищенаведене, можна зробити ряд висновків, головним з яких є такий, що будувати у центральних районах історично сформованих міст нові багатофункціональні житлові комплекси доволі реалістична і слушна справа, але за умови використання об'ємно-просторових, архітектурно-планувальних і композиційно-художніх рішень, які спроможні забезпечити збереження довкілля, підвищення рівня комфорту життєдіяльності на прилеглих до новобудови територіях, створення достойного рівня помешкання, як у кожній квартирі зокрема, так і в усьому комплексі взагалі, включаючи транспортне обслуговування об'єкту та можливість зберігання власного автотранспорту і всі інші соціально-побутові питання загально-громадського використання прибудинкової території.

#### Література

1. ДБН 360-92" Містобудування. ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА МІСЬКИХ І СІЛЬСЬКИХ ПОСЕЛЕНЬ.
2. ДБН В.2.2-15-2005 Будинки і споруди. ЖИТЛОВІ БУДИНКИ - Основні положення. Зі змінами.
3. КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА, X сесія IV скликання, РІШЕННЯ від 19 липня 2005 року N 806/3381 «Про затвердження Програми розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста» (чинність Програми, затвердженої цим рішенням, продовжено на період 2010 - 2015 років (згідно з рішенням Київської міської ради від 27 листопада 2009 року N 714/2783))

4. Департамент містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://kga.gov.ua/index.php>

#### Аннотация

Автором рассматриваются вопросы строительства многоквартирного жилья в центральных районах города Киева, проблема нарушения строительных и градостроительных норм и ограничений застройщиками. Автор предоставляет анализ существующей негативной ситуации строительства жилого многоквартирного здания на участке по улице Боженка, г. Киева и предлагает авторский альтернативный проект многоэтажного офисно-жилого комплекса для данного участка, который был разработан за несколько лет до упомянутого строительства. Данная концепция предусматривает решение вопросов сохранения экологии города, обеспечения высокого уровня комфорта жилья в частности и в целом центра города путем рационального использования участка под застройку и создания полноценной транспортной, социальной и экологической инфраструктуры в границах комплекса.

Ключевые слова: жилье, строительство многоквартирного жилья, высотное строительство, центральные районы города, многоэтажный офисно-жилой комплекс, инфраструктура, комфорт, сверхприбыль, экология.

#### Annotation

The author considers the issues of the construction of apartment buildings in central districts of Kyiv, the problem of violation of town planning and building norms and limitations by building owners. The author analyzes the current negative situation of the apartment building construction on Bozhenko Street in Kyiv and proposes the alternative design of high-rise apartment and office complex for the given lot that had been developed several years before the above-mentioned construction. This conception provides a solution for preserving the urban ecology, ensuring high living standard of apartments in particular and the whole city center through the rational usage of building lot and creating a complete transport, social and ecological infrastructure within the complex.

Keywords: accommodation, apartment buildings construction, high-rise construction, central areas of the city, high-rise apartment and office complex, infrastructure, comfort, super-profit, ecology.