

УДК 624:627.4(477-25)(045)

Дашко Ю.С.

*студентка Інституту Аеропортів
Національного авіаційного університету*

Хлюпін О.А.

*старший викладач кафедри архітектури
Національного авіаційного університету*

ОРГАНІЗАЦІЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ПІДВИЩЕНОЇ ЩІЛЬНОСТІ НА ПРИБЕРЕЖНИХ ТЕРИТОРІЯХ Р.ДНІПРО В М. КИЄВІ

Анотація — у статті проаналізована загальна ситуація на прибережних територіях м.Києва та існуюча на ній житлова забудова. Виявлено основні переваги організації житлової забудови підвищеної щільності на подібних територіях .

Ключові слова: прибережна територія, житлова забудова підвищеної щільності, , комфортність.

Постановка проблеми. Унікальний рекреаційний ресурс у вигляді річки Дніпро, прибережних територій, набережних, малих водойм має бути збереженим для прийдешніх поколінь. Для розвитку даного напрямку необхідно переглянути підходи до містобудівного освоєння прибережних територій, максимально розкривати зв'язок міста з річкою, раціонально формувати забудову та втілювати заходи з благоустрою набережних.

Мета. Проаналізувати сучасний стан прибережних територій та особливості високощільного будівництва житла біля води

Основна частина. Дніпро - один з головних містоутворюючих факторів Києва. За «Стратегією розвитку м. Києва до 2025 року» у столиці діє стратегічна ініціатива «Дніпровська перлина», метою якої є збереження і розвиток прибережних територій Дніпра, Київських схилів та островів.

З огляду на особливості рельєфу прибережної смуги Дніпра, ділянок, придатних під житлову забудову в безпосередній близькості до води, не так вже й багато. Крім того, прибережні території водойм користуються попитом у киян для відпочинку у воді, прогулянок тощо, в той час як їхній стан часто є незадовільним і має ряд важливих проблем [1].

Групи проблем, пов'язаних із сучасним станом прибережних територій:

А – соціально-економічний:

- невідповідність сформованої в попередні періоди планувальної організації прибережних територій сучасним потребам суспільства;
- соціальна неефективність, економічна нерентабельність більшості існуючих підприємств прирічкових зон; регресивний стан загальної маси промислової забудови, невідповідність її новим технологічним потребам, складність реорганізації старих підприємств під нові вимоги;
- конфліктне питання юридичного права власності та режиму доступу до цих привабливих міських зон.

Б – архітектурно-планувальний:

- незбалансованість функціональних зон; хаотичність у розташуванні планувальних структурних елементів, відсутність чіткого комунікаційного каркасу;
- проблема нерівномірності перерозподілу транспортних потоків, надмірного навантаження центральної частини міста та недостатня кількість мостових зв'язків;
- конфлікт транспортних потоків і пішохідного руху;.

В – екологічний:

- забруднення акваторії як промисловими, так і побутовими стоками, річковим транспортним парком.
- якість води у водоймищі не відповідає умовам, необхідним для відновлення екологічного балансу водообміну, що призводить до деградації середовища як екологічної системи;.

Г – інженерно-геологічний:

- проблема підтоплення прибережних територій;
- проблема посилення ерозійних та карстових процесів, некерованого підняття рівня ґрунтових вод унаслідок техногенної діяльності;
- проблема застарілих технологій організації зливостоків та очищення побутових та промислових викидів.

Д – архітектурно-композиційний:

- хаотичність і невпорядкованість архітектурно-композиційного рішення прибережних зон; здебільшого локальний характер забудови, що не завжди враховує принципи композиційної цілісності;
- конфлікт просторової організації та природно-ландшафтної форми;
- конфлікт нової та історичної забудови;
- переважно низький естетичний рівень якості архітектурного середовища, особливо промислових зон [2].

«...Видова квартира...», «...квартира з видом на Дніпро...», «...панорамний вид на Дніпро ...». Пропозиції з подібними характеристиками останнім часом досить часто зустрічаються на ринку столичної нерухомості. Престижність

розташування, комфортність і видові характеристики відображаються на вартості подібних квартир, часом підвищуючи ціну в півтора-два рази. Але, не дивлячись на високі цінові позначки і обмежену кількість пропозицій у продажу, попит на видові апартаменти біля води зростає. І це не дивно: замість метушного міста, що проникає в кімнату через вікна, більшість віддає перевагу тиші і спокою водної гладі.

Ріелтори підтверджують, що квартири в ЖК з видом на водоймище коштують щонайменше на 10-20% дорожче, ніж в аналогічних будинках без «водної переваги». При цьому, зазвичай до восьмого поверху у квартир так звана базова вартість, а з 8 по 18 поверх їх вартість зростає ще на 5-7%.

Навіть при проектуванні багатоповерхових будинків на прилеглих до водойм територіях архітектори намагаються розташувати кімнати і вікна так, щоб максимально великій кількості мешканців обов'язково була видна вода.

Погляди експертів щодо ступеня привабливості ЖК у води дещо розходяться. Дійсно, наявність водойми, річки або озера, безумовно, робить житло більш популярним для клієнтів за рахунок наявності зелених зон, парків та скверів поруч з житловим комплексом. Але будівництво будинку у води зазвичай обходиться забудовнику дорожче, ніж зведення житла на твердому ґрунті. Наприклад, для висотних житлових будинків, розташованих біля води, використовуються надійніші фундаменти, виключно водостійкі оздоблювальні матеріали та вікна з клімат-контролем [3].

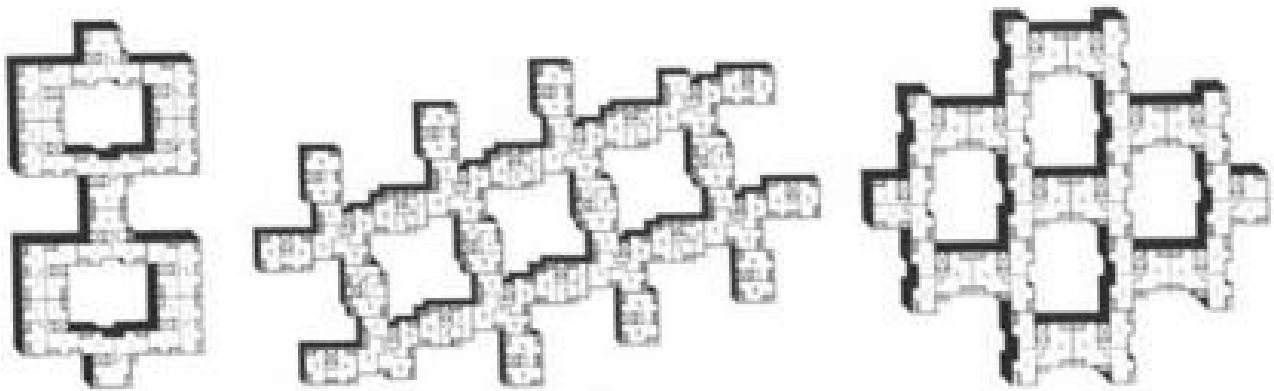


Рис. 1. Приклади формування щільної житлової забудови

Пошук архітектурних рішень ефективного і в той же час комфортного для людини типу житла буде актуальним завжди. Багато фахівців в цій області:

В.М. Лисиціан, В. П. Король, Е. С. Нестеренко, Е.Д. Капустян, Крістіан Шітіч, Л. Н. Русанова, Едвард Н. та інші - вивчали і аналізували типологію житла і її вплив на різні аспекти життєдіяльності людини.

Існуючі до цього часу на пострадянському просторі два напрямки будівництва житлових будівель – багатоповерхові секційні житлові будинки та малоповерхові індивідуальні будинки – вже не задовольняють сучасні вимоги мешканців, щодо економічності та комфортності умов проживання, насамперед через високу вартість ділянок під будівництво або через втрату дворових просторів внаслідок збільшення висоти будинків. Тому ідея використання територій під житлову забудову з енергоефективних середньоповерхових будинків підвищеної щільності нині активно розвивається (Рис. 1.) [4].

Високощільна забудова створює затишний різноманітний простір (Рис. 2), органічно вписується в навколишнє середовище, зокрема м.Києва, зменшує вартість інженерних комунікацій за рахунок значного скорочення їх довжини, служить гармонійним доповненням до висотних будинків і дає змогу забудовувати території, які мають складну геологічну структуру, зокрема і прибережні. Крім того, характеризується високим рівнем компактності і комфортності для життя, щільна забудова середньої поверховості (до 8-9 поверхів) дозволяє створити понад 50% видових квартир на верхніх поверхах з терасами. Поєднання жорсткої конструкції і ступінчатих поверхонь створює уявний ландшафт, задуманий архітектором – відкритий, живий простір для життя, з двориками, маленькими садами на дахах і балконах, формуючи види на Дніпро та головні пам'ятки Києва [5].

Висновки. На основі досліджень виявлено основні особливості та перспективи розвитку оптимізованої житлової забудови на прибережних територіях р.Дніпро. Проте важливим залишається фактор, щоб створені людиною життєві зручності доповнювали неповторну природу, а не повністю її знищували. Найдоцільнішим нині прикладом організації житла біля води є високощільна малоповерхова забудова. Тоді коли ціна на квадратний метр дорогоцінної столичної землі зростає з кожним роком, використання такого житла стає одним з найбільш економічно-оптимальних рішень. Крім того, подібна забудова має цілий ряд переваг: підвищена комфортність, можливість

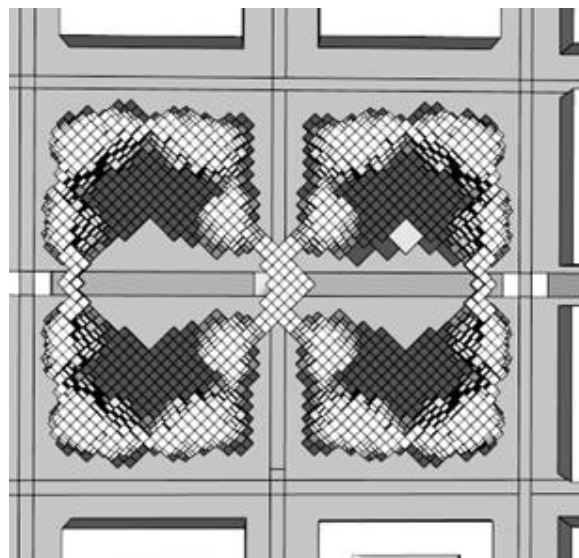


Рис. 2. Пропонована забудова

будівництва на геологічно складних територіях, влаштування терас з видом на водний простір, вільне планування з вибором потрібної орієнтації, а також можливість поєднувати забудову з благоустроєм прибережної території [6].

Список використаних джерел:

1. Город и река В. Вадимов – Полтава: Археология, 2000.–214 с.
2. Гуськова Е. Принципы архитектурной ревитализации приречных пространств (из опыта России и Франции): автореф. дисс. на соиск. науч. степ. канд. арх. – Е. Гуськова. – Нижний Новгород, 2010. – 24 с.
3. Леснов О. Застройка приречных территорий городов О. Леснов – К. : Будівельник, 1997. – 112 с.
4. Малоэтажные дома для городской застройки повышенной плотности ЦНИИЭП 1989 –13 с.
5. Савченко А.А. Высокоплотная застройка смешанной этажности //Архитектура СССР.— 1987.—№4;
6. Dwelling in Density: A Study on High Density Residential Architecture – David Domke – 12-2014 –73с.

Аннотация

Ю.С. Дашко, А.А. Хлюпин. – «Организация жилой застройки повышенной плотности на прибрежных территориях р.Днепр в г.Киеве»

В статье проанализирована общая ситуация на прибрежных территориях Киева и существующая на ней жилая застройка. Выявлены главные преимущества организации жилой застройки повышенной плотности на подобных территориях.

Ключевые слова: прибрежная территория, жилая застройка повышенной плотности, комфортность.

Abstract

Y.S. Dashko, A. A. Hlyupin – "Organization of residential buildings of increased density on the coastal terraces of the Dnieper River in Kiev"

The article analyzes the overall situation in coastal areas of Kiev and the existing residential development. We identified the main advantages of residential development of higher density in coastal areas.

Key words: coastal area, residential development of higher density, comfort.