

ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА У ЦЕНРАЛЬНІЙ ЧАСТИНІ МІСТА

© Вербицька У. Ю., 2018

Описано особливості житлового середовища у центральних частинах великих міст, основні проблемні питання в організації комфортних умов проживання та тенденції вирішення у сучасному будівництві та реконструкції. Розглянуто основні проблеми організації житлового середовища в умовах високої щільності наявної забудови та забезпечення екологічних стандартів середовища.

Ключові слова: житло, центр міста, висока щільність забудови, комфорт житлового середовища.

Постановка проблеми

Сьогодні одне із найінтенсивніших будівництв у великих містах ведуть на територіях їх центральних частин. Це пов'язано, з одного боку, з привабливістю для інвесторів розміщення об'єктів у районах з уже розвинутою міською інфраструктурою і високою концентрацією населення, а, з іншого боку, з історично складеним уявленням про престижність об'єктів нерухомості в центральних районах міст. Проте забудова центральної частини міста має низку особливостей, зокрема висока її щільність та нестача вільних площ, які зумовлюють складність забезпечення комфорту житлового середовища.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Багато уваги міському житловому середовищу приділяли в своїх роботах фахівці з містобудування. Проблеми оцінки якості житла проаналізовано у роботах Л. В. Малес, Н. В. Тістол, О. М. Панько, С. В. Лісниченко. Особливості розвитку міст в умовах високої щільності забудови висвітлено у роботах Г. В. Літошенко, М. Дженкс, Н. Демпсі, І. Гульшоф. Роль озелених територій у міському середовищі досліджували У. А. Коляснікова, В. І. Єрохіноа, Р. Каплан, Л. Лотрап.

Мета статті – проаналізувати проблему забезпечення комфортних умов проживання у нових житлових об'єктах на центральних територіях великих міст, виявити основні тенденції її вирішення.

Виклад основного матеріалу

На думку античного містобудівника Гіподама Мілетського, загальноміський центр розглядають як місце зосередження суспільної діяльності населення, соціальних контактів і спілкування, а також духовної культури людини [1, с. 69]. Території загальноміського центру – це поліфункціональна система, де спостерігається концентрація суспільних та соціальних функцій: ділових і представницьких комплексів, багатofункціональних центрів дозвілля і розваг, центрів спілкування, рекламно-експозиційних, фінансово-торгівельних, культурно-освітніх, бізнес-центрів та ін. Але вагому частину центральної частини міста займають території із житловою функцією. Як бачимо на рисунку, житлова функція тісно пов'язана з іншими компонентами забудови центральної частини міста (рис. 1).

Комфорт житлового середовища у центральній частині великих міст сьогодні є актуальним питанням і активно досліджується. Високий рівень освіти, культури і долучення до технічного прогресу спонукають міського жителя до активного способу життя, що, своєю чергою, впливає на організацію його житла. Необхідна умова комфорту житла – його відповідність соціально-демографічній структурі та способу життя, усталеному в суспільстві [2, с. 37].



Рис. 1. Схема функціональної структури забудови центральної частини міста. Схема автора

Сьогодні житло, яке проектують у центральних частинах міста на вітчизняному ринку позиціонує як житло високого рівня комфорту, так зване “елітне житло”. Але критерії оцінки його часто обмежуються лише вигідним місцем розташування у центрі міста. Для порівняння, загальноприйняті вимоги до елітної нерухомості в Європі: “замкнута” територія, охорона доступу, система відеоспостереження за територією; автостоянка (два місця на кожен квартиру); спортзал, бажано басейн; просторі кімнати з високими стелями (близько 3 метрів); високі вимоги до оформлення інтер’єру; високошвидкісний інтернет, бажані Wi-Fi та супутникове телебачення; дистанційне управління охороною системою, системою опалення, освітлення, водопостачання; площа квартири – від 250 – 300 кв. м і більше; хороший стан прилеглої до будинку території (озеленення, тротуарна плитка, дитячий майданчик); престижне місце розташування; оптимальне об’єктно-планувальне рішення; розвинена інфраструктура тощо.

Наглядним прикладом є дослідження комфортності проживання у центральній частині Відня, проведені у 2008 році, які показали основні проблемні моменти для мешканців [3]. Це недостатнє озеленення та благоустрій внутрішніх дворів, брак господарських територій, зокрема сміттєвих майданчиків та місць для зберігання авто, а також незадоволеність високим рухом транспорту у житлових зонах. Повністю влаштували умови проживання лише 9 відсотків опитаних. Л. В. Малес у своїх статтях, присвячених аналізу київського міського простору, акцентує увагу на зникненні двориків, як приватного сектору мешканців міста, натомість їх простір зайнято офісними гігантами. Дослідниця описує цей процес, як зникнення приватної сфери у житловому середовищі [4]. Враховуючи ці дані і опираючись на систему оцінювання комфортності житла, розробленої Н. В. Тістол, більшість жител у центральній частині міста можна зарахувати до житла нижчого рівня, ніж стандарт, яке характеризується затисненням дворових просторів, недостатнім озелененням і благоустроєм [5, с. 132].

Затисненість в результаті дефіциту вільних територій – головна особливість житлового середовища центральної частини міста і є основним проблемним чинником.

Однією з найчастіших причин стресів є скупченість. Доведено, що особи, які живуть у тісних умовах, стають фізіологічно збудливішими, частіше проявляють негативні емоції і оцінюються оточуючими як напружені, на відміну від людей, які живуть вільніше. Не спостерігалось звикання до тісноти і протягом тривалого періоду спостереження. Тіснота також негативно впливає на розвиток дітей. Доведено, що тіснота в школі і на ігрових майданчиках негативно відображається на поведінці дітей, сприяючи більшій агресивності у одних і боязкій поведінці інших [6, с. 26].

Сьогодні поняття “житло” ширше, ніж квартира або житловий будинок, і охоплює разом з ними цілий комплекс взаємопов'язаних елементів обслуговування. Спостерігається тенденція все більшого винесення з житлового осередку функцій господарського обслуговування сім'ї та розвиток використання прибудинкових територій. Незабудовану житлову територію необхідно розглядати як найважливіший компонент житла [7, с. 20]. Формула, яку вивели дослідники якості житлового середовища у центральній частині Відня: *вільні площі = якість житлового середовища* [6].

Для досягнення відповідного рівня комфорту на територіях високої щільності сьогодні можна виокремити кілька тенденцій. Відмінною особливістю сучасного міського будівництва і, зокрема, у центральній частині міста, є прагнення до освоєння підземного простору. Вважають, що розміщення під землею споруд не порушує вигляд старої забудови і дає змогу збільшити вільні від забудови території, збільшивши інтенсивність використання землі (КЩ – коефіцієнт щільності забудови, англ. FAR – far floor area ratio). Цей чинник є дуже позитивним під час будівництва в умовах високої щільності.

Найпоширенішою є практика проектування підземних паркінгів. Сьогодні у разі будівництва нового об'єкта проектом передбачені паркувальні місця для його відвідувачів або жителів. У сучасних містах із вже сформованою забудовою майже неможливо знайти вільні території необхідної площі на раціональних відстанях від об'єктів обслуговування для зведення або організації паркувальних зон. Підземні паркінги у такій ситуації є найраціональнішим вирішенням. Їх недоліком є складність і велика вартість будівництва. Як правило, будівництво пов'язане з перенесенням інженерних комунікацій (за винятком неосвоєних територій) засобами вискоєфективної гідроізоляції, вентиляції, освітлення, протипожежної охорони тощо. У зв'язку з цим будівництво підземних гаражів у 1,5–2 рази дорожче наземних. Якщо йдеться про багаторівневий паркінг, вартість будівництва збільшується на 30 % з кожним рівнем у міру заглиблення. Альтернативою є влаштування наземних стоянок авто з підняттям першого рівня будинку на опори [8, с. 311] (рис. 2).



Рис. 2. Облаштування паркінгу під будинком на опорах. Берлін [8]

Проте з санітарно-гігієнічного погляду підземні паркінги мають переваги перед відкритими стоянками. Шкідливий вплив останніх поширюється у радіусі 70–100 м, тоді як підземних (місткістю до 100 місць) – тільки в радіусі 15–25 м від виїздів і вентиляційних шахт [9, с. 110].

Сьогодні простежуємо тенденцію використання підземного простору не лише як місця для стоянки автомобілів (рис. 3). У підземних рівнях проєктують приміщення громадської та господарської функції: приміщення обслуговування проєктованого будинку, торгові площі відкритого типу користування, технічні приміщення різного призначення [10].

Однією з особливостей щільної забудови центральної частини міста є **проблема забезпечення екологічних стандартів середовища**. Зокрема це стосується системи збору і вивозу сміття. Майданчики для сміттєзбірників, які передбачено державними будівельними нормам на відстані не менше 20 м від житлових будинків, в умовах щільної забудови не можуть відповідати поданим вимогам. У закордонній практиці основним варіантом вирішення цієї проблеми є влаштування сміттєвих камер у будинках, але з'являються і нові розробки. Так, місто Сідней розробило план, згідно з яким до 2030 року система збору сміття у центральній його частині здійснюватиметься за допомогою підземних вакуумних систем [11].



Рис. 3. Використання підземних просторів для організації громадських функцій у центральній частині міста. Проект багатофункціонального комплексу із житловою та громадською функціями у центральній частині м. Сингапур. SOM Designs [13]

Ще однією проблемою екології середовища є влаштування достатнього озеленення. Окрім того, рівень озеленення є також одним із основних критеріїв оцінки якості та комфорту житлового середовища. Зелені насадження є регулятором температурного режиму, сприятливо впливають на склад і чистоту повітря, психологічний стан людини. Основними

способами вирішення цього питання є озеленення дахів, терас житлових будинків та прилеглих до них будівель, а також влаштування вертикального озеленення [12] (рис. 4). В Європі, сприяючи процесу озеленення покрівель та внутрішніх дворів, у центральній частині міста діють спеціальні програми міського управління. Вони дають змогу мешканцям отримати фінансову допомогу для озеленення своїх прибудинкових територій. Наприклад, у Відні за такою програмою мешканці можуть відшкодувати від 50 до 75 відсотків вартості влаштування вертикального озеленення, або озеленення внутрішнього двору, і від 8 до 25 євро за квадратний метр озелененої покрівлі [7].

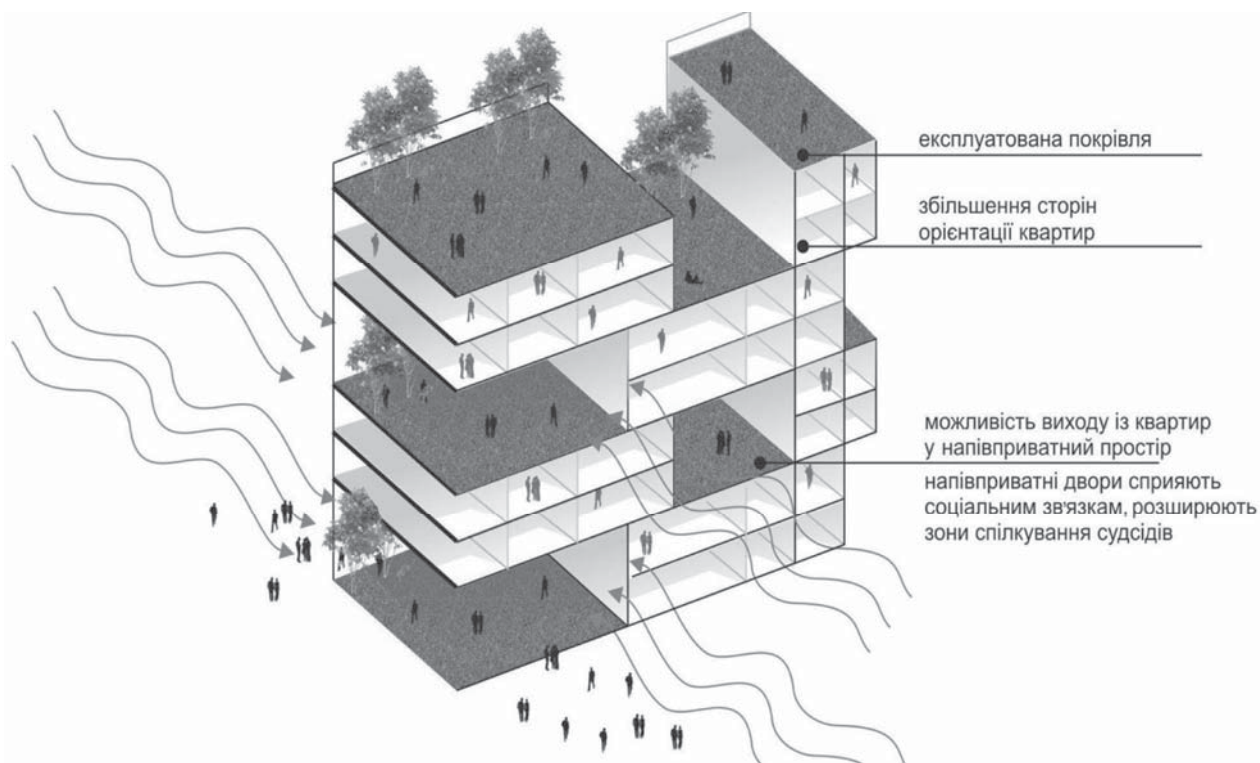


Рис. 4. Варіанти облаштування озелених рекреаційних зон в об'ємі будинку та їх позитивний вплив на житлове середовище. Схеми автора

Висновки

Центральні частини великих міст характеризує висока інвестиційна привабливість, що зумовлює позиціонування проектного тут житла, як “житла високого рівня комфорту”. Проте складність умов проектування впливає на якість житлового середовища.

Основним проблемним чинником у разі його організації стає висока щільність наявної забудови. Дефіцит площ під час проектування зумовлює важкість забезпечення відповідного рівня комфорту проживання, зокрема облаштування прибудинкових рекреаційних та господарських територій, забезпечення достатнього рівня озеленення та екологічних стандартів.

Сучасні тенденції у проектуванні та реконструкції наявного житлового середовища у центрі міста доводять можливість вирішення цих проблем та активний розвиток досліджень у зазначеній сфері. Основними їх напрямками є освоєння підземних просторів та інтеграція господарських і рекреаційних функцій у об'єм будинку, зокрема озеленення. Водночас аналіз наявного вітчизняного досвіду показує потребу у адаптації цих вирішень до умов українського ринку.

1. Безлюбченко О. С. *Планування міст і транспорт: навч. посіб.* / О. С. Безлюбченко, С. М. Гордієнко, О. В. Завальний // Харків, ХНАМГ, 2008 р. – С. 156. 2. Лисицян

М. В. Архитектурное проектирование жилых зданий / М. В. Луцициан, В. Л. Паиковский, З. В. Петунина. – М.: Архитектура, 2006. – С. 488. 3. Wohnen – Großstudie zur Lebensqualität in Wien 2008. Magistrat der Stadt Wien. – 2008 [Electronic resource]: Available: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/verhaltensforschung/lebensqualitaet/wohnen.html> 4. Малес Л. В. Актуалізація та соціокультурний аналіз міського простору: приватність і приватизація двору / Л. В. Малес // ХНУ імені ВН Каразіна, Вісник 844, 2009 – С. 23–28. 5. Тістол Н. В. Концептуальний підхід до оцінки якості житлового середовища з використанням інформаційних технологій / Н. В. Тістол // Управління розвитком складних систем, Вип. 13, 2013. – С. 130–135. 6. Губернский Ю. Д. Жилище для человека / Ю. Д. Губернский, В. К. Луцкевич. – М.: Стройиздат, 1991. – С. 227. 7. Grün- und Freiräume im Wohnumfeld. Magistrat der Stadt Wien. – 2008. [Electronic resource]: Available: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/landschaft-freiraum/landschaft/wachsende-stadt/wohnumfeld>. 8. Гнесь І. П. Багатоквартирне житло: тенденції еволюції / Ігор Петрович Гнесь. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2013. – С. 650. 9. Швець В. В. Планування підземних парковок в умовах щільної міської забудови / В. В. Швець, М. А. Іскра, О. О. Кудлаєнко, О. В. Малюта // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. – 2013. – № 1. – С. 108–112. 10. Broere W. Urban underground space: Solving the problems of today's cities / W. Broere // Tunnelling and Underground Space Technology, Volume 55, 2016. – P. 245–248. 11. Moore M. Goodbye garbage trucks, hello underground disposal / Matthew Moore // The Sydney Morning Herald, 2011. [Electronic resource]: Available: <http://www.smh.com.au/environment/goodbye-garbage-trucks-hello-underground-disposal-20110918-1kg6d.html>. 12. Вербицька У. Ю. Особливості архітектурно-планувальної організації місць спільного користування у житлових будинках в історично сформованій забудові міського центру / У. Ю. Вербицька // Містобудування та територіальне планування. – 2012. – Вип. 45(1). – С. 140–146. 13. Rosenfield K. The SOM-Designed Tanjong Pagar Centre will soon be Singapore's Tallest Tower / Karissa Rosenfield // Archdaily – 2013 [Electronic resource]: Available: <https://www.archdaily.com/371763/the-som-designed-tanjong-pagar-centre-will-soon-be-singapore-s-tallest-tower>.

U. Verbytska

Lviv Polytechnic National University,
Department of Architectural Design and Engineering

SPECIFICS OF LIVING ENVIRONMENT DEVELOPMENT IN THE DOWNTOWN AREAS

© Verbytska U., 2018

The article considers features of residential architecture in the downtown areas of large cities. Described are the main problems in the organization of comfortable living conditions and trends of its resolving in modern construction and reconstruction. The article analyzes the establishment of the living environment in the conditions of high urban density and the problem of ensuring standard of living.

Today, one of the most intensive construction activity in large cities is situated in the downtown areas. It can be explained by the attractiveness of areas with already developed urban infrastructure and high concentration of the population for investors, and on the other hand, with historically composed ideas about the prestige of real estate in the downtown. However, the housing development in the downtown is influenced by the high urban density, which makes it difficult to ensure the comfort of the living environment.

The comfort of a living environment in the downtown area of large cities is a topical issue nowadays and is actively explored. The high level of education, culture and technological progress prompts a city resident to an active lifestyle, which in turn influences the organization of his dwelling.

Shortage of space due to the high urban density is a main feature of the living environment in the downtown area and is a major problem factor. One of the most common causes of stress is overcrowding. Housing crowding in adults has been linked to social withdrawal, stress, and aggression. Recent research also suggests there might be a trickle-down effect for children raised in these spaces. It is proved that the shortage of space in the school and on the playground negatively affects the behavior of children, contributing to greater aggressiveness in some and the timid behavior of other children. Another problem in higher-density built environment is arrangement of recreational spaces and lack of green space. There is no shortage of evidence to show just how important access to quality green open space is for health and wellbeing.

To achieve the appropriate level of comfort in high density environment, several following trends can be identified:

- The tendency to use underground space. Placement of infrastructure and other facilities underground presents an opportunity for realizing new functions in urban areas without destroying heritages or negatively impacting the surface environment, and at the same time brings opportunities for long-term improvements in the environmental impact of cities and more efficient use of space and resources.

- Vertical greening and green roof, where green open spaces are integrated in buildings, structures, such as sky gardens, roof terraces and green atria. This adds another layer of space for recreation and gathering.

Key words: housing, downtown, high density, living standards.