

УДК 711.728

**ОСОБЛИВОСТІ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА ЗАКОРДОННОГО ДОСВІДУ
ПРОЕКТУВАННЯ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ У СФОРМОВАНІЙ
ЦІЛЬНІЙ ЗАБУДОВІ ІСТОРИЧНОГО ЦЕНТРУ МІСТА**

У. Вербицька

Національний університет “Львівська політехніка”

Постановка проблеми. Практика побудови житлових будинків на ділянках, обмежених уже сформованою забудовою, – досить поширена у світі. Мета такого будівництва – ефективно використати найменш вигідних для проектування ділянок – довгих, вузьких, кутових, які водночас часто розташовуються у найпривабливіших районах міста, де ціна на землю є найбільшою, що робить малу площу забудови дуже позитивним фактором.

Відповідно до індикативних показників за 2012 рік введено в експлуатацію близько 10 млн м² житла. Значна його частина проектувалася в умовах реконструкції, у кварталах, що сформувалися раніше. Наприклад, згідно з генеральним планом міста Києва на період до 2020 року, із загального обсягу житлового будівництва 78,6% розміщується компактно, у житлових кварталах і мікрорайонах [1]. За категоріями сучасного використання земель 32,6% житлового будівництва припадає на території, що підлягають реконструкції. Така статистика свідчить про необхідність детальнішого вивчення питання проектування житлових будинків у центральних районах міста та районах реконструкції. Цілком звичним явищем є зведення тут нових споруд як громадського, так і житлового призначення. У світі цю тему вивчають уже кілька десяти років. У Німеччині проводять дослідження, спрямовані на створення моделі привабливого міського житла, при цьому застосовуючи результати на практиці (проект «Приваблива міська квартира», м. Цюрих) [2]. Основна ідея такого житла базується на особливостях міського способу життя, а точніше – на влаштуванні комфортних умов для жителя міста, які б не поступалися таким у приватних будинках. В основу цього покладено повсякденні потреби людей: зручне сполучення, широкий набір послуг, а також змогу вільного спілкування з навколишніми, змогу для проведення вільного часу. Усі ці потреби повинні бути передбаченими у новозбудованому помешканні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значні теоретичні напрацювання в цьому напрямі належать переважно до середини ХХ ст. Вони не можуть бути цілком використані сьогодні через суттєві соціально-економічні та політичні зміни у суспільстві. Окремі містобудівні та соціальні аспекти такого будівництва досліджували А. Фельдкеллер, М. Баум,

Н. Шепелєв, М. Шумилов та ін. В історично сформованій забудові здебільшого вивчали композиційні аспекти проектування та проблеми художнього вписання в існуючу забудову (Ю. Ідака та М. Семенова). На сьогодні недостатньо наукових досліджень, які б аналізували комплексно всі чинники, що у сукупності впливають на формування об'ємно-планувальних і функціональних особливостей житлових будинків в історичній частині великих міст.

Постановка завдання. Завдання нашого дослідження – систематизація даних, отриманих у процесі натурних обстежень і літературних досліджень, аналіз відповідності існуючих зразків чинним проектним нормам.

Виклад основного матеріалу. У межах нашого дослідження проаналізовано дані, отримані завдяки натурним обстеженням й вивченню вітчизняних і закордонних зразків житлового будівництва в умовах щільної забудови центральної частини міста. Загалом було проаналізовано 72 об'єкти у Львові та Києві й 84 європейські об'єкти, споруджені наприкінці ХХ – на початку ХХІ ст.

У результаті аналізу вітчизняного та закордонного досвіду будівництва житла у щільній, сформованій забудові виявлені сучасні тенденції його проектування в Україні та світі (рис. 1).

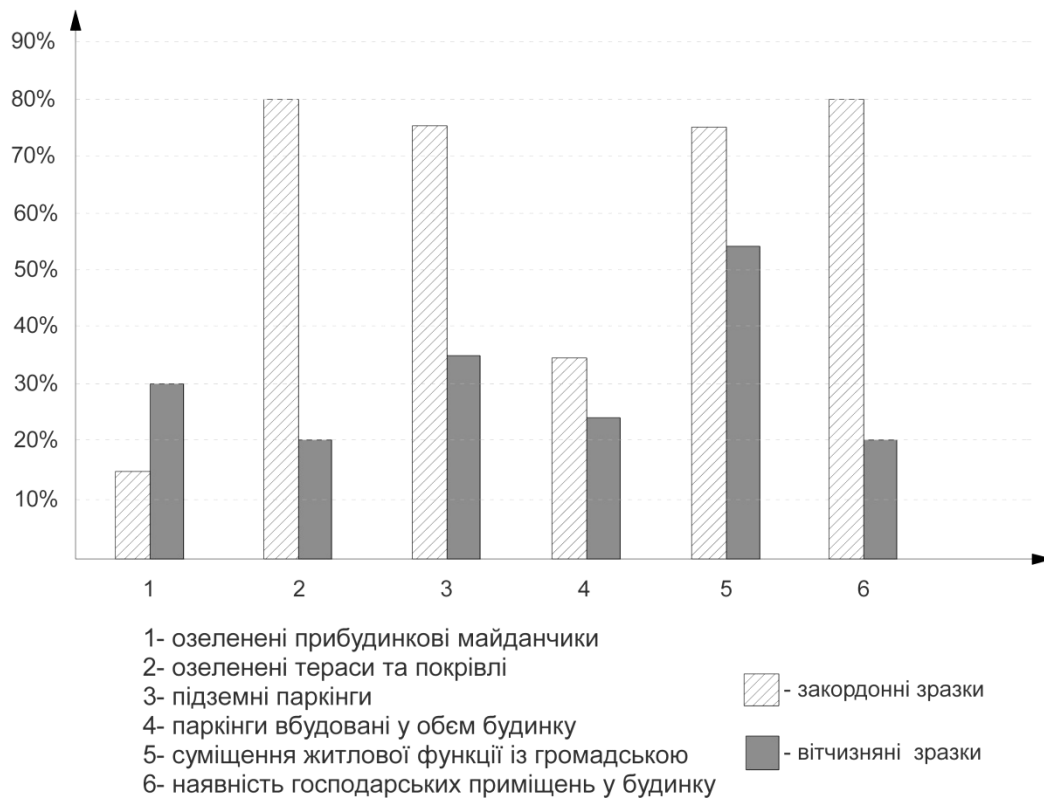


Рис. 1. Забезпеченість досліджених житлових будинків територіями для рекреаційних і господарських функцій.

Особливе місце у проектуванні житла **належить озелененню та рекреаційним територіям**, забезпеченню належного рівня комфорту для мешканців, зокрема санітарно-гігієнічних і містобудівних норм ДБН [3]. В умовах щільної забудови та обмежених площ для проектування це вимагає нестандартних рішень і пошуку нових підходів.

За характером забезпечення озелених і рекреаційних зон у сучасному багатоквартирному житті в умовах сформованої забудови як в Україні, так і за кордоном варто виокремити такі групи: багатоквартирні житлові будинки з влаштованою репрезентативною чи „зеленою” зоною та будинки з мінімальною чи взагалі без прибудинкової території.

Водночас основною тенденцією вирішення проблеми відсутності прибудинкової території у вітчизняній практиці в останні декілька років є влаштування на даху житлового будинку чи напівпідземного гаража зелених зон із територіями для відпочинку. У закордонних проектах часто використовують тераси для загального користування мешканців, а також

приватні тераси для окремих квартир (рис. 2). Ще одним способом є вибір галерейної планувальної схеми будинку, яка дає змогу забезпечити відпочинкові простори в самих галереях, поєднуючи їх із комунікаціями й господарськими функціями.



Рис. 2. Бангладеш, м. Дакка, житловий комплекс “Living Delta”, архітектор Р.Азам.

За кордоном характерною рисою проектування житла у сформованій щільній забудові є його **поєднання із громадською функцією**, під яку задіюють площі перших поверхів. Тут розміщують офісні приміщення, торгові площі, заклади обслуговування й харчування. Це дає змогу забезпечити раціональне використання площ у центральній частині міста, а також відмежувати житлову зону від вулиці, створивши більш приватні умови. Часто на перших поверхах житлових будинків облаштовують також приміщення для обслуговування мешканців будинку: спортивні зали, басейни, ігрові кімнати для дітей, господарські приміщення, приміщення охорони. Ця практика зараз поширена і в Україні. Зокрема в Києві та інших адміністративних центрах масово споруджують будинки на 20-25 поверхів, проектують і частково реалізують житлово-громадські комплекси заввишки понад 30 поверхів [4].

У забезпеченні місць для паркування автомобілів можна виділити такі шляхи: для закордонних зразків найпоширеніші підземні паркінги, що розташовані під дворовою територією будинку, а також вбудовані в об'єм будинку. Останні можуть розташовуватися як на нижніх, так і на верхніх

поверхах. Трапляються також комбіновані варіанти. Новий варіант паркінгів – місце для авта у квартирі. Суть будинків з індивідуальними парковками автомобілів, які отримали назву CarLoft, досить проста. До будинку прикріплюється вантажний ліфт (рис. 3). Водночас кожна квартира обладнана великим балконом, де місця достатньо для одного або декількох авт. І господар такої квартирки зможе просто виїжджати з ліфта безпосередньо у свій гараж. Сьогодні такі проекти вже реалізовано у Берліні, Відні, Кельні, Гамбургу, Дюссельдорфі та інших містах [5].

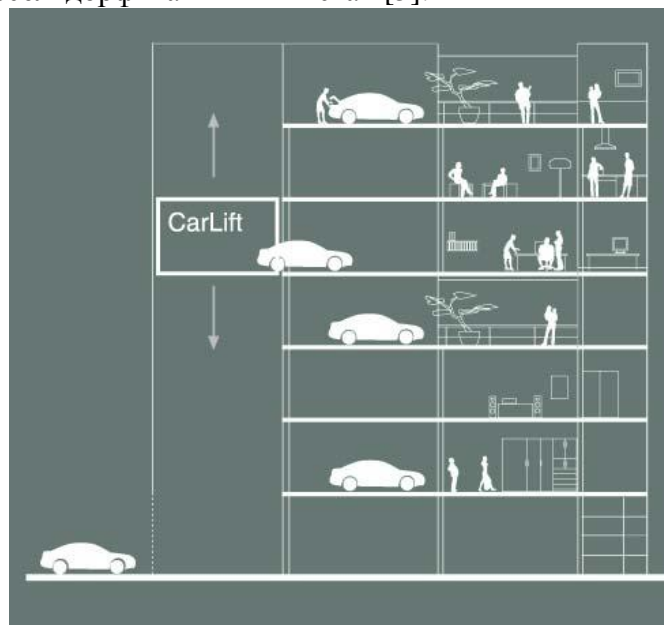


Рис. 3. Схема влаштування індивідуальних паркінгів у житловому багатоквартирному будинку CarLoft.

У вітчизняних зразках трапляються також індивідуальні гаражі на першому поверсі, хоча такий варіант не може забезпечити необхідну кількість місць для паркування всім мешканцям. Варіант наземних паркінгів на прибудинкових територіях не поширений ні у вітчизняній, ні в закордонній практиках, оскільки забирає і без того обмежені прибудинкові площі.

Під час проведення цього дослідження особливу увагу було приділено **відповідності існуючих зразків чинним містобудівним нормам України** (рис. 4). У результаті було визначено, що 90 % проаналізованих закордонних аналогів не мають облаштованих прибудинкових майданчиків, але їх компенсують інші архітектурні прийоми. Це заміна прибудинкових майданчиків терасами й експлуатованими дахами, спортмайданчиків – спортзалами у будинку, господарських майданчиків – відповідними

господарськими приміщеннями. У вітчизняних зразках такі методи практично не використовують, хоча ДБН України на сьогодні дають змогу влаштовувати спортивні й відпочинкові майданчики для дорослого населення, а також господарські майданчики на експлуатованих покрівлях і в літніх позаквартирних приміщеннях [6].

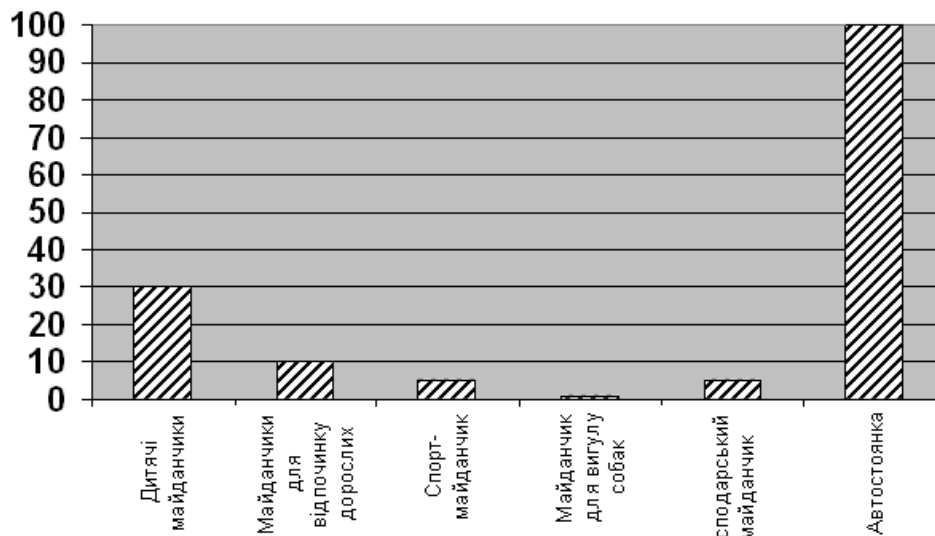


Рис. 4. Забезпеченість вітчизняних зразків прибудинковими територіями, що передбачені ДБН 360 92.

Було проаналізовано також зразки житлових будинків для однієї родини в існуючій щільній забудові. З аналізу закордонних аналогів бачимо, що для їх будівництва пристосовують найменші ділянки для забудови, площа яких часто не перевищує і 100 м². При цьому на таких малих територіях архітекторам вдається запроєктувати максимально комфортне житло, що відповідає сучасним стандартам проживання, а часто навіть зберегти існуюче озеленення цих територій. Для забезпечення мешканців таких будинків рекреаційними територіями і для максимально раціонального використання площ часто проєктують озеленені тераси й експлуатовані дахи. Для відмежування житлового будинку від вулиці й створення більшої приватності застосовують прийом заглиблення будинку від лінії сформованої забудови, що дає змогу створити озеленені території перед ним. Для покращання інсоляції в будинку використовують атріуми, а також світлові ліхтарі, завдяки яким створюють гнучкіше планування, особливо на видовжених, вузьких ділянках під забудову. Місця для паркування автомобілів передбачають переважно у вбудованих гаражах або підземних – безпосередньо під будинком. Конструктивне вирішення будинків – це максимально легкі й

малогабаритні, переважно каркасні, конструкції, які дають змогу використати максимально ефективну площу й створити гнучкіше планування. Основний будівельний матеріал – сталь, дерево та скло, яке широко застосовують, оскільки воно забезпечує освітлення приміщень.

В Україні сьогодні не поширена практика спорудження будинків-вставок для однієї родини. Це спричинено насамперед високою вартістю такого будівництва та території в центральній частині міста, а також складністю затвердження такого проекту органами управління, оскільки такі проекти складно вписати у містобудівні норми, які діють на сьогодні. Щоб створити сприятливі умови для будівництва такого типу житла в Україні, необхідно забезпечити лояльніші будівельні норми для цих об'єктів та віднайти способи здешевлення їх будівництва за допомогою відповідних конструктивних і планувальних рішень.

Висновки

1. Характерною рисою сучасної архітектурно-містобудівної діяльності в Україні є реконструкція та модернізація житлових кварталів, спорудження нових багатоквартирних будинків в історично сформованій забудові. Усе це зумовлює ущільнення існуючої забудови, підвищення поверховості житлових будинків.

2. Такий тип житла вимагає нових нестандартних прийомів під час проектування й забезпечення високого рівня комфорту, оскільки будівництво здійснюють в умовах високої щільності та обмежених вільних площ.

3. В Україні спорудження житла у сформованій забудові пов'язане з проблемою виконання норм ДБН із забезпечення відповідних прибудинкових майданчиків, норм озеленення тощо. Аналіз існуючих вітчизняних зразків показав, що таких норм не дотримуються майже в усіх будинках. При цьому такі незручності ніяк не компенсують.

4. Аналіз світового досвіду проектування будинків у сформованій щільній забудові показує безліч прикладів забезпечення комфортних умов для мешканців на обмежених вільних площах. Насамперед це облаштування рекреаційних територій на терасах та експлуатованих покрівлях, господарських приміщень для спільного користування мешканців будинку, а також проектування вбудованих паркінгів.

Бібліографічний список

1. Генеральний план м. Києва на період до 2020 р. : основні положення. – К., 2001.

2. Staedtebau: Vielfalt und integration, Andreas Feldkeller. – Muenchen, 2001.

3. Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень : ДБН-360-92. – К. : Держбуд України, 1999. – 20 с.

4. Ковальський Л.М. Архітектурне проектування висотних будинків : навч. посіб. / Л.М. Ковальський, Г.В. Кузьміна, Г.Л. Ковальська ; заг. ред. Л.М. Ковальського. – К. : КНУБА, 2009. – 121 с.

5. Car Loft. The New Way of Living / Паркинг у себе в квартирі [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://architektonika.ru>.

6. Зміна № 3 ДБН В.2.2-15-2005 “Житлові будинки. Основні положення”. – К. : Держбуд України, 2005. – 20 с.

Вербицька У. Особливості вітчизняного та закордонного досвіду проектування житлових будинків у сформованій щільній забудові історичного центру міста

Проектування житла у сформованій щільній забудові центральної частини міста сьогодні стає дедалі популярнішим в Україні. Індивідуальні умови такого будівництва вимагають нових планувальних рішень і нестандартних підходів. З метою вдосконалення методики їх проектування були проведені аналіз та порівняння вітчизняного й закордонного досвіду проектування такого типу житла.

Ключові слова: сформована забудова, житловий будинок, центр міста.

Verbytska U. Peculiarities of national and international experience designing homes in the current building dense of historic center

Design of housing in existing dense buildings in the central part of the city is becoming more and more popular in Ukraine. Individual terms of such construction requires new planning concepts and innovative approaches. In order to improve their methods of designing an analysis and comparison of domestic and international experience in the design of infill- housing.

Key words: formed building, infill-house, city center.

Вербицкая У. Особенности отечественного и зарубежного опыта проектирования жилых домов в сложившейся плотной застройке исторического центра города

Проектирование жилья в сложившейся плотной застройке центральной части города сегодня становится все более популярным в Украине. Индивидуальные условия такого строительства требуют новых планировочных решений и нестандартных подходов. С целью совершенствования

методики их проектирования были проведены анализ и сравнение отечественного и зарубежного опыта проектирования такого типа жилья.

Ключевые слова: сложившаяся застройка, жилой дом, центр города.