

Болотов Г.І., кандидат архітектури
Лаврова С.В.

ГОЛОВНІ ТЕНДЕНЦІЇ ФОРМУВАННЯ НОВИХ ЖИТЛОВИХ УТВОРЕНЬ ТА ЇХ КЛАСИФІКАЦІЯ

В останні часи житлове будівництво в Україні та за її межами ведеться бурхливими темпами, головним чином навколо столиць та безпосередньо в їх межах. Суттєвих змін зазнали типи житлових будинків, які стали відрізнятися значно більшою житловою площею, розкутими планувальними рішеннями. Архітектурно-художні властивості житла значно підвищилися – замість досить жорстких за об'ємно-просторовими характеристиками, раціональних секційних рішень, з'явилися більш пластичні, різноманітні та виразні окремі житлові будинки та їх комплекси, дещо збагатилися планувальні прийоми.

Однією з головних ознак часу стали елітні житлові формування, розраховані на значно вищий рівень комфорту і відповідно вартості. Такі формування виникли в історичних районах міста і навіть у заповідних зонах (Сосновий під Москвою, Конча Заспа у Києві).

Головні зусилля підприємців, які вели забудову, були спрямовані на те, щоб якнайкраще та найдешевше побудувати житлові масиви – гроші мають оберталися якнайшвидше. Зрозуміло, що до цього залучались фахівці не найвишого гатунку і багато вимог щодо соціально-культурної сфери ігнорувались. Так, наприклад, збудований досить швидко елітний житловий комплекс у Києві «Золоті ворота» тривалий час не експлуатувався у зв'язку з тим, що ніякої соціально-культурної інфраструктури на масиві не було, та й сама стратегія експлуатації не була ретельно продумана. Тобто майбутні житлові процеси не прогнозувались і не були відповідно наповнені конкретикою. Нарешті, все ж таки виникла необхідність звернутися до фахівців і розбиратися безпосередньо з цими питаннями. Так що «економія» на фахівцях-професіоналах обійшлася підприємцям значно дорожче, вже не кажучи про марні витрати на рекламу.

Слід сказати, що на пострадянському просторі такі помилки, як і недооцінка соціально-культурної складової житла, і досі не всюди враховується. Це стосується чітко вираженого необхідного набору закладів соціальної сфери для даної місцевості та їх вдалого розміщення.

Одним з прийомів, що найчастіше використовується у сучасній практиці забудови – це окремі мікрорайони, самостійні житлові утворення, що розташовуються поруч з населеними пунктами або безпосередньо примикають до них. Вони формуються з урахуванням існуючої інженерно-

транспортної інфраструктури (автодоріг, залізничного транспорту-електричок), а їх мешканці повинні бути забезпечені необхідним набором соціально-культурних закладів (дитячі садки, загальноосвітні школи, підприємства торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, культурно-оздоровчі та заклади охорони здоров'я, зв'язку тощо.

Характерним прикладом вдалого вирішення прилеглого житлового утворення можна вважати мікрорайон Пасіла, що розміщено приблизно у 20 хвилинах їзди трамваєм від межі історичного центру Хельсинки (між центральним міським парком і центральною залізничною магістраллю).

Головним концептуальним принципом забудови визначено максимальне використання ландшафтної структури Центрального міського парку (фактично мікрорайон побудований на колишній території парку).

Через високий перепад рельєфу житлові будинки наче вбудувались у ландшафт.

Однією з основних особливостей мікрорайону є підземні паркінги, відкриті стоянки, розміщення яких доцільно враховує перепади рельєфу.

Головним транспортним зв'язком мікрорайону з містом є екологічно чистий швидкісний безшумний фінський трамвай. Від залізничної магістралі забудова району відокремлена офісними будівлями.

У межах мікрорайону, у його середній частині, розміщено комплекс спортивних споруд та інші заклади соціально-культурного обслуговування, які ретельно розраховані та вдало розміщені.

Деяко відрізняється від попереднього мікрорайону Новокуркіно, який розташовано у дуже мальовничому ландшафті під Москвою, що межує з річкою Сходнею і Новокуркинським шосе.

При формуванні Новокуркіно, як і в інших випадках, автори детально вивчали ландшафтні особливості призначеного для забудови житлового масиву та виходячи з конкретних місцевих ознак і геодезичних матеріалів, визначили території для безпосередньої забудови, враховуючи екологічні, природні та інженерно-технічні фактори, що суттєво впливають на вартість будівництва:

- складність рельєфу, залягання ґрунтових вод, заболоченість, несучу здатність ґрунтів і таке інше;
- раціональне розміщення структурних елементів сельбищної зони (громадського центру, житлової забудови парків і рекреаційних зон, спортивних майданчиків тощо);
- створення доцільної вуличної мережі та необхідної інженерної інфраструктури.

Але при цьому найголовнішим є архітектурно-художня ідея, просторово-естетичні принципи формування середовища.

У складних природно-ландшафтних умовах, як це було, наприклад, при проектуванні Новокуркіно, доцільним виявилось створювати окремі осередки – мікрозони, які найзручніше вписуються у конкретні фрагменти території та об'єднуються з їх інженерною інфраструктурою у своєрідну архітектурно-просторову агломерацію, де ландшафтні пріоритетні складові домінують і доцільно використовуються – такі, як маленькі водойми, річки, зелені масиви тощо. Такий підхід дозволяє створювати архітектурно виразні композиції та функціонально зручні житлові структури.

Потреби в нових елітних умовах життя, житлових будинках зі значно вищим рівнем комфорту, порівняно з попереднім періодом будівництва, спровокувало у містах, навіть поблизу історичних ядер, створення осередків нової забудови за рахунок зносу застарілого житлового фонду або заміни історичної забудови з низьким рівнем комфортності. Досвід такого будівництва вже, нажаль, є у європейських країнах, Москві, Києві та інших містах України.

Такі житлові утворення є переважно забудовою середньої поверховості, яка формується здебільшого з блокованих житлових будинків, а підземний простір використовується для багатопверхових паркінгів.

Трапляються також випадки, коли історичний житловий район починає переформовуватися з окремого невеличкого кварталу. Він стає певною архітектурною альтернативою в забудові, що склалася. Бо вона вже не відповідає елементарним вимогам щодо рівня комфортності, якості благоустрою, не кажучи вже про архітектурно-просторову організацію. Досвіду такого перетворення набуває Косіно-Ухтомський район східного адміністративного округу Москви.

Окрему групу створюють автономні житлові утворення, частина яких формувалась, як садівничі кооперативи для індивідуальних забудов з обмеженими розмірами земельних ділянок (4,5-6 соток).

Згодом, централізований підхід до забудови масивів залишився, але вимоги до забудови та створення змістовного архітектурного середовища змінились кардинально. Наприклад, під Києвом освоєння таких масивів супроводжується створенням не тільки елітної забудови, а й іншими престижними об'єктами забудови для відпочинку (яхт-клубів, глісерів, скутерів). Крім того, зросли вимоги до просторової організації та благоустрою території, створення специфічної інженерної інфраструктури та нетрадиційних об'єктів соціально-культурної сфери, таких, як приватні дитячі садки, ліцеї тощо.

У закордонній практиці в курортних зонах створюються різні автономні та прилеглі житлові утворення, здебільшого невеличкі за розмірами. Такі своєрідні сільські осередки, де необхідний рівень обслуговування забезпечується стаціонарними закладами (підприємства торгівлі та харчування), а надання побутових послуг здійснюється безпосередньо при готелях.

В Україні в останні часи виникла проблема проведення крізь населені пункти та поруч з ними автобанів, швидкісних автомагістралей, що пов'язано зі створенням транзитних транспортних коридорів, згідно з розробками інституту «ДІПРОМІСТО». Це призведе до появи нових житлових утворень автономного типу, а також поселень з високим рівнем комфортності, у яких поєднується нова елітна забудова із існуючою.

Аналіз головних тенденцій розвитку нових житлових утворень малоповерхової забудови дозволяє визначити три головні типи, що характеризуються принциповими розбіжностями, а саме:

- 1- міські, що формуються у межах міста і складають його невід'ємне ціле (рис. 1);
- 2- приміські (що межують), що розміщені поза межами міста, але безпосередньо примикають до нього, своєю появою розпочинаючи новий етап розвитку його архітектурно-планувальної структури (рис.2);
- 3- позаміські (автономні) житлові утворення, що формуються як самостійні, різного ступеня самодостатності соціальні організми (рис.3).

Кожна із визначених категорій розподіляється на типи різної місткості (за кількістю населення), що дає змогу диференціювати доцільність застосування тих чи інших прийомів і засобів просторової та архітектурно-художньої організації.

Крім того, в розробках інституту УкрНДІПровісільсьбуд зустрічаються непоодинокі випадки, коли нові житлові утворення малоповерхової забудови стають об'єднуючою основою для декількох малих сіл, розташованих поблизу одне від одного. Містобудівний каркас такого житлового утворення формується таким чином, щоб поєднати існуючі населені пункти, зберігаючи їх своєрідний етнічно-художній і архітектурний колорит та покращити інженерно-транспортні зв'язки, а малюнок містобудівного каркасу враховує своєрідність існуючих. До того ж, система соціально-культурного обслуговування новобудови розраховується і на мешканців існуючих сіл, що стає запорукою їх відродження, оскільки вони не мають повноцінного соціально-культурного обслуговування, а існуючі окремі об'єкти малої ємності на даний час практично не працюють. Такий

підхід має чудові перспективи і потребує всілякої підтримки державних органів.

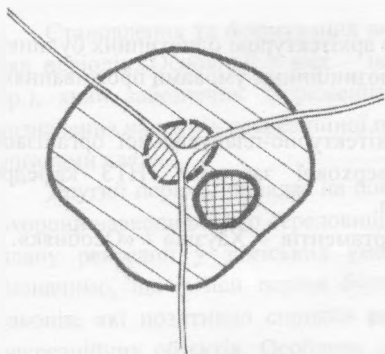


Рис 1. Нове житлове утворення в межах міста

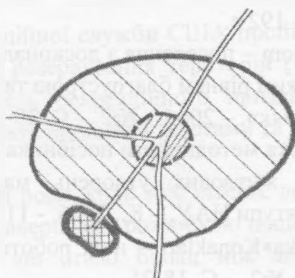


Рис 2. Приміське нове житлове утворення

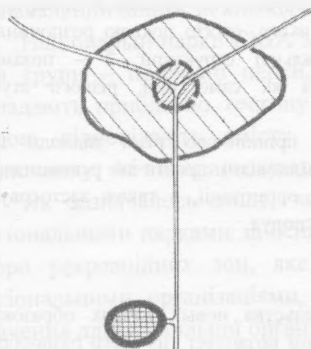


Рис 3. Позаміське нове житлове утворення

Умовні позначення:



Список використаних джерел

1. Буравченко С.Г. Розроблення генеральних планів населених пунктів / «Особняк». - 2008. - №1. - С. 10-13.
2. Kasaba – приміський район садибної забудови/ «Особняк». – 2004. - №2. – С. 22-28.

- 3 Криштоп Т.В. Досвід інституту «УкрНДІПротивільсьбуд» у вирішенні питань планування території на регіональному та місцевому рівнях / «Особняк». – 2008. - №1. – С. 6-9.
- 4 Містобудування. Довідник проектувальника. – К.: Укрархбудінформ, 2001. - 192 с.
- 5 «Ортіном – поселення з доскональною архітектурою однотипних будинків з високим рівнем благоустрою та композиційними умовами проживання» / «Особняк». – 2004. - №2. – С. 29-33.
- 6 Розробка методичного посібника із архітектурно-планувальної організації нових житлових утворень малоповерхової забудови. НТЗ кафедри архітектури НАУ. – К., 2006. - 112 с. іл.
- 7 «Саміка•Konakları – нові роботи апартаментів – Хаузів» / «Особняк». – 2004. - №2. – С. 18-21.

Анотація

Аналіз практики проектування та будівництва нових житлових утворень малоповерхової забудови у нашій країні та за кордоном доводить, що з усього різноманіття архітектурно-планувальних рішень можна виділити три головні, які розподіляють увесь масив прикладів на: 1 – міські, що формуються у межах міста і складають його невід'ємне ціле; 2 – приміські (що межують), що розміщені за існуючими межами міста, але безпосередньо примикають до нього, своєю появою розпочинаючи новий етап розвитку його архітектурно-планувальної структури; 3 – позаміські (автономні) житлові утворення, що формуються як самостійні, різного ступеня самодостатності соціальні організми.

Така класифікація дозволяє застосовувати принципово різні підходи щодо формування кожного із них і використовувати відповідні практичні рекомендації з архітектурно-планувальної та художньо-естетичної організації, а також застосовувати відповідні типи житлових та громадських будівель і споруд.

Аннотация

Анализ практики проектирования и строительства новых жилых образований малоэтажной застройки в нашей стране и за рубежом позволяет из всего разнообразия архитектурно-планировочных решений выделить три основные категории, которые разделяют весь массив примеров на: 1 – городские, формирующиеся в границах города и составляющие с ним единое целое; 2 – пригородные (примыкающие), размещенные за пределами существующих границ города, но непосредственно примыкающие к нему, своим появлением начиная новый этап развития городской архитектурно- планировочной структуры; 3 – внегородские (автономные) жилые образования, формирующиеся как самостоятельные, разной степени самодостаточности социальные организмы.

Такая классификация позволяет применять принципиально разные подходы в формировании каждого из них и использовать соответствующие практические рекомендации по архитектурно-планировочной и художественно-эстетичной организации, а также применять целесообразные типы жилых и общественных зданий и сооружений.